

Factsheet

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้" หรือ "บริษัทฯ")

noble

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

"หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572" ("หุ้นกู้")

ซึ่งออกภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program) ปี พ.ศ. 2568 วงเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 12,000,000,000 บาท

เสนอขายวันที่ 4 - 6 สิงหาคม พ.ศ. 2569

ลักษณะตราสารหนี้

อายุ: 2 ปี 11 เดือน
อัตราดอกเบี้ย: คงที่ ร้อยละ 6.15 ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย: จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน (ดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะมีอายุ 2 เดือน)
การไถ่ถอนก่อนกำหนด: ไม่มี
มูลค่าการเสนอขายรวม: ไม่เกิน 1,500 ลบ.
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน: ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน: เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over) ภายในเดือนกันยายน และเดือนธันวาคม พ.ศ. 2569 (บางส่วน)

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้

อันดับ: "BBB-" แนวโน้มอันดับเครดิต: "Stable"
เมื่อวันที่: 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 โดย: บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ตลอดอายุหุ้นกู้

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันออกหุ้นกู้: วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2569
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้: วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2572
ประเภทการเสนอขาย: ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน
(โดยให้บุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ลงทุนสถาบันจองซื้อในฐานะผู้ลงทุนทั่วไปเท่านั้น)

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบิ้ล จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเทอร์เน็ตชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้: ธนาคาร เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของการเงินรวมของไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 4 (ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 อัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.65 เท่า)

หมายเหตุ: หนี้สิน หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ได้แก่หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ไม่รวมหนี้ตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินสด เงินฝากธนาคาร รายการที่เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนกับสถาบันการเงินที่มีได้ติดภาระค้ำประกัน ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้น ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม

รายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2(ณ) ของข้อกำหนดสิทธิสำหรับโครงการ

ผลตอบแทนของตราสารหนี้ในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



ความเสี่ยงของผู้ออกหุ้นกู้

1. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมาย ผลประกอบการของบริษัทฯ มีปัจจัยหลักมาจากความสามารถในการพัฒนาโครงการ ความสำเร็จในการเปิดขายโครงการ และการโอนกรรมสิทธิ์ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) อยู่ที่ 22,273 ล้านบาท ซึ่งประมาณ 81% เป็นโครงการภายใต้การร่วมทุน และจะเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2569 ถึงปี 2573 ทั้งนี้หากการก่อสร้างล่าช้าและการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ และดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิเท่ากับ 14,057 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 6,236 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีแผนในการชำระหนี้จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน โดยบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงได้กำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ และบริษัทฯ ยังมีวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่ยังไม่เบิกใช้ พร้อมทั้งยอดขายรอรับรู้รายได้เป็นแหล่งเงินทุนในการชำระหนี้ ทั้งนี้หากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนและในกรณีที่บริษัทฯ ต้องชำระหนี้สินทั้งหมดพร้อมกัน บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้และดอกเบี้ยได้

3. ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน บริษัทฯ มีหน้าที่ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ และตามที่ธนาคารได้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวตามที่กำหนด อาจส่งผลให้เป็นภาระการผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้และเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อ ซึ่งอาจทำให้หนี้ถึงกำหนดชำระโดยพลัน และอาจส่งผลต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.65 เท่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของข้อกำหนดสิทธิฯ และเงื่อนไขของธนาคาร

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการด้อยสิทธิเชิงโครงสร้างของหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน ในครั้งนี้เป็นการเสนอขายหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกัน ดังนั้นกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการผิดนัดและต้องชำระคืนหนี้ค้างชำระโดยพลัน หุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับ ชำระคืนมากกว่าหนี้อื่นของผู้ออกหุ้นกู้เนื่องจากหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจะมีสถานะและสิทธิได้รับชำระหนี้ด้อยกว่าเจ้าหนี้สถาบันการเงินที่มีหลักประกัน โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ไม่มีประกันจำนวน 10,800 ล้านบาท เทียบกับสินทรัพย์ไม่ติดภาระผูกพันมีจำนวน 1,359 ล้านบาท

(โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน
โครงการตราสารหนี้
SCAN HERE



หนังสือชี้ชวน
หุ้นกู้ที่เสนอขายครั้งนี้
SCAN HERE

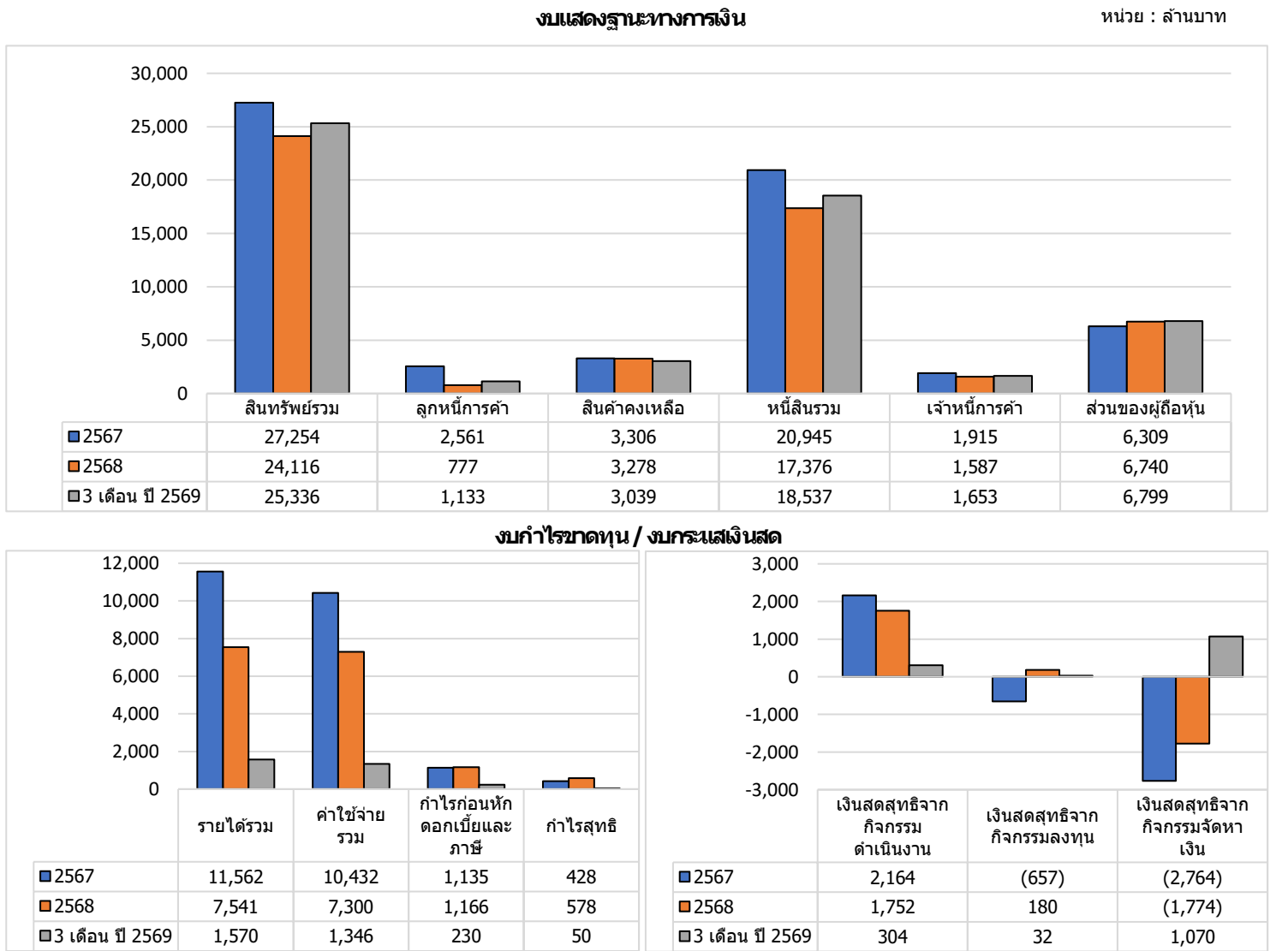


อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ถือหุ้นกู้

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³	งวด 3 เดือนปี 2569	ปี 2568	ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง ¹ (Current ratio)	1.80	2.18	2.12	2.42
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ¹ (Quick ratio) (เท่า)	N/A	1.86	1.77	2.08
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	990.18	144.83	166.69	148.02
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,049.88	151.65	168.26	122.94
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	16.01	86.38	87.91	85.67
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	63.19	93.20	89.48	60.58
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) (เท่า)	2.65	1.41	1.54	1.35
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ² (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	10.76	10.46	9.75	11.74
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR) (เท่า)	0.24	0.22	0.22	0.26
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.78	2.73	2.58	3.32
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (IBD/E ratio) (เท่า)	1.46	2.07	1.92	2.35
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ² (ตามข้อกำหนดสิทธิ)	N/A	1.65	1.71	2.15
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	44.36	46.27	32.21
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	27.68	31.54	42.34
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	14.97	15.37	9.81
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	3.27	4.51	4.54	4.24
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	9.44	17.82	17.88	17.78

¹ยังสูงแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนหนี้ที่สูง ²ยังสูงแสดงถึงหนี้ที่สูง ³เป็นข้อมูลค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมปี 2567 ที่จัดทำขึ้นโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
*ปรับอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นข้อมูลเต็มปี (annualized) โดยนำข้อมูลย้อนหลังมาคำนวณ

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด หรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง

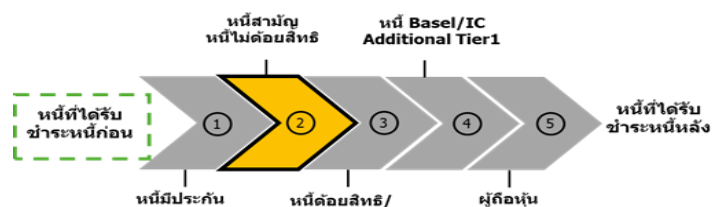
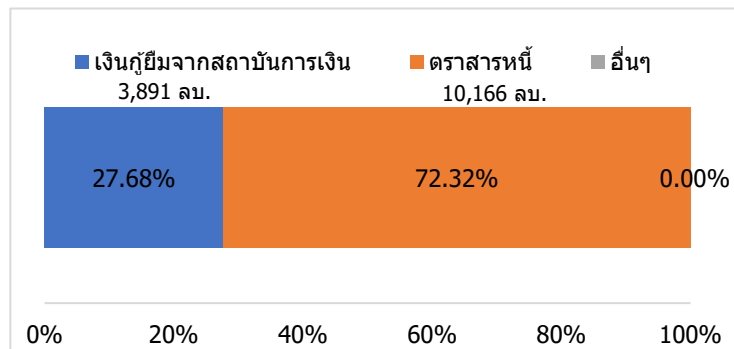


*รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
**ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่นๆ จากกิจกรรมจัดการเงินทุนและภาษีเงินได้

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

ลำดับการได้รับชำระหนี้

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของหุ้นกู้

1. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน
2. ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะอาจไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือกลุ่มบริษัทฯ ขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทฯ มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นเครื่องยืนยันว่า บริษัทฯ จะสามารถชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นหุ้นกู้ได้อย่างแน่นอน และผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจถูกยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอด
3. ราคาตลาดของหุ้นกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบในทางลบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
4. ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้นำหุ้นกู้ไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดรองใดๆ
5. มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีการผูกพัน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 ของผู้ออกหุ้นกู้มีมูลค่าเท่ากับ 1,359 ล้านบาท และสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีการผูกพันต่อทรัพย์สินรวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 เท่ากับร้อยละ 5.30
6. ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้มีการกำหนดข้อห้ามในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายหุ้นกู้ อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันมีสิทธิที่ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE)

ข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- ผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีการผิมนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิมนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากผู้ออกตราสาร ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ณ วันที่ 6 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ซึ่งเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสถานะเป็นเจ้าหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ อาจมีการทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด conflict of interest โดยบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด อาจมีการทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์
- ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีประวัติการใช้จ่ายผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะของหุ้นกู้ เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหุ้นกู้ก่อนตัดสินใจลงทุน
เอกสารฉบับนี้ลงวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

องค์กรธุรกิจ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1 กรกฎาคม 2569

อันดับเครดิตองค์กร: BBB-/Stable

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน: BBB-/Stable

อันดับเครดิตและแนวโน้ม

ทริสเรตติ้งลดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ “BBB-” จากเดิมที่ระดับ “BBB” พร้อมทั้งปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Stable” (คงที่) จากเดิม “Negative” (ลบ) ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2.1 พันล้านบาทซึ่งมีอายุไม่เกิน 3 ปีของบริษัท ที่ระดับ “BBB-” ด้วย โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปใช้ในการรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในช่วงระหว่างเดือนกันยายน 2569 ถึงเดือนมีนาคม 2570

การปรับลดอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่อ่อนแอกว่าที่คาดการณ์ไว้ซึ่งส่งผลให้ระดับหนี้สินของบริษัทอยู่ในระดับสูง และทำให้กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้อ่อนแอลง

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงความท้าทายในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยรายได้และกำไรของบริษัทในช่วง 2 ปีข้างหน้าจะขึ้นอยู่กับยอดขายใหม่จากโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่และโครงการแนวราบเป็นหลัก นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าสถานะทางการเงินของบริษัทจะยังคงอ่อนแอจากหนี้สินที่อยู่ในระดับสูง ตลอดจนกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ที่อ่อนแอลง และสภาพคล่องที่ตึงตัวแต่ยังคงอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็ยังมีปัจจัยสนับสนุนจากแบรนด์สินค้าซึ่งเป็นที่ยอมรับอย่างดีในตลาดคอนโดมิเนียม ตลอดจนยอดขายรอการรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวนมากซึ่งส่วนใหญ่มีกำหนดรับรู้จากการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2571 เป็นต้นไป

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานต่ำกว่าเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

ผลการดำเนินงานของบริษัทที่อ่อนแอกว่าที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้โดยสะท้อนแรงกดดันอย่างต่อเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซาและปัญหาหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในตลาดที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ รายได้รวมของบริษัทลดลงมาอยู่ที่ระดับ 7.4 พันล้านบาทในปี 2568 ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดในรอบหลายปี ในขณะที่รายได้ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2569 ปรับตัวลดลงอีก 16% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมาอยู่ที่จำนวน 1.5 พันล้านบาทหรือคิดเป็นเพียงประมาณ 20% ของเป้าหมายรายได้ทั้งปีที่คาดการณ์ไว้

ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงยิ่งขึ้นในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ บริษัทได้เพิ่มกิจกรรมส่งเสริมการขายและปรับใช้กลยุทธ์ด้านราคาที่เข้มข้นมากขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขาย ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายโครงการที่อยู่อาศัยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 26%-28% ในช่วงปี 2567 ถึงไตรมาสแรกของปี 2569 จากระดับที่มากกว่า 30% ในช่วงหลายปีก่อนหน้า ในขณะเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารก็ยังคงอยู่ในระดับสูงที่ 25%-29% ของรายได้รวมในช่วงปี 2568 ถึงไตรมาสแรกของปี 2569 อันเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงและภาระต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานที่ยังอยู่ในระดับสูง ด้วยเหตุนี้ EBITDA และเงินทุนจากการดำเนินงานในปี 2568 ของบริษัทจึงบรรลุเป้าหมายได้เพียงประมาณ 80% และ 65% ของประมาณการที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ตามลำดับ ทั้งนี้ หากไม่รวมรายได้ค่าชดเชยที่ได้รับจากสัญญาบริหารโครงการแห่งหนึ่ง EBITDA และเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทที่เกิดจากการดำเนินงานปกติในไตรมาสแรกของปี 2569 จะยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเป้าหมายทั้งปีที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญ

รายได้และผลกำไรในอนาคตจะยังคงเผชิญกับแรงกดดัน

รายได้และกำไรของบริษัทคาดว่าจะยังคงอยู่ภายใต้แรงกดดันในช่วงปี 2569-2570 ซึ่งสะท้อนถึงสถานะการดำเนินงานที่ยังคงมีความท้าทายและจำนวนโครงการสร้างเสร็จที่มีอย่างจำกัด โดยทริสเรตติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างยอดขายใหม่จากโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่รวมทั้งจากโครงการแนวราบทั้งที่เป็นโครงการใหม่และโครงการเดิมที่มีอยู่เป็นหลัก ในการนี้ เพื่อรักษาระดับยอดขาย บริษัทอาจมีความจำเป็นต้องดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่องและใช้กลยุทธ์ด้านราคาที่สามารถแข่งขันได้ ซึ่งแม้มาตรการดังกล่าวอาจจะช่วยกระตุ้นอุปสงค์แต่ก็คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

ณ เดือนมีนาคม 2569 ยอดขายรอการรับรู้รายได้ของบริษัทอยู่ที่จำนวน 2.2 หมื่นล้านบาท ซึ่งประมาณ 20% ของยอดขายดังกล่าวเป็นโครงการของบริษัทเองและส่วนที่เหลือเป็นโครงการภายใต้การร่วมทุน ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะมียอดขายจากโครงการที่รอรับรู้เป็นรายได้ที่มูลค่าประมาณ 3 พันล้านบาทภายในช่วงที่เหลือของปี 2569 รวมทั้งประมาณ 0.9 พันล้านบาทในปี 2570 ประมาณ 6.7 พันล้านบาทในปี 2571 และประมาณ 8.5 พันล้านบาทในปี 2572 โดยส่วนที่เหลือจะโอนได้ในปี 2573 นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินค้าที่อยู่อาศัยเหลือขายที่สร้างเสร็จแล้วและที่ดินมูลค่ารวม 1.72 หมื่นล้านบาทซึ่งสามารถรับรู้เป็นรายได้หรือส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนได้ทันทีเมื่อมีการขายอีกด้วย

ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐาน ทริสเรตติ้งได้ปรับประมาณการรายได้ของบริษัทในช่วงระหว่างปี 2569-2571 ลง 10%-20% จากที่คาดการณ์ไว้ในครั้งก่อนมาอยู่ที่ระดับ 7-9 พันล้านบาทต่อปี โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ในช่วง 5-6 พันล้านบาทต่อปี ในขณะเดียวกัน รายได้จากการให้บริการก่อสร้างและการตลาดแก่กิจการร่วมทุนนั้นคาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ 1.4 พันล้านบาทในปี 2569 ก่อนที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 2.3-2.5 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2570-2571 ตามความคืบหน้าของการก่อสร้างและยอดขายในแต่ละโครงการ ในการนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะอยู่ระหว่าง 25%-27% ตลอดช่วงปีประมาณการ ด้วยเหตุนี้ ทริสเรตติ้งจึงได้ปรับประมาณการ EBITDA ของบริษัทลง 10%-20% มาอยู่ที่ระดับ 1.2-1.8 พันล้านบาท ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (Pretax Return on Permanent Capital – ROPC) ของบริษัทจะยังคงอ่อนแอ โดยอยู่ที่ระดับ 4%-6% ในระหว่างปี 2569-2571

สถานะทางการเงินอ่อนแอลง

ผลการดำเนินงานที่อ่อนแอกว่าที่คาดของบริษัทส่งผลให้กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้อ่อนแอลงและภาระหนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับสูง โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทลดลงต่ำกว่า 5% ในช่วงปี 2567-2568 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนยังคงอยู่ในระดับสูงที่ 71%-74% ในช่วงเวลาเดียวกัน การขายเงินลงทุนบางส่วนในโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ให้แก่พันธมิตรเชิงกลยุทธ์ในช่วงปลายปี 2568 ช่วยให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทปรับลดลงมาอยู่ที่ 70% ณ เดือนมีนาคม 2569 อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งมองว่าการปรับตัวที่ดีขึ้นดังกล่าวยังคงมีจำกัดเนื่องจากหนี้สินของบริษัทยังคงอยู่ในระดับสูง

ทริสเรตติ้งคาดว่าจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จซึ่งมีอยู่อย่างจำกัดในช่วงปี 2569-2570 จะยังคงเป็นปัจจัยกดดันต่อการสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในขณะเดียวกัน บริษัทยังคงมีความจำเป็นในการลงทุนอย่างต่อเนื่องในโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการใหม่ตามแผนงานซึ่งต้องใช้เงินลงทุนอย่างต่อเนื่อง ด้วยเหตุนี้ ทริสเรตติ้งจึงคาดว่าความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับระดับภาระหนี้ โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะอยู่ที่ประมาณ 2%-5% ในช่วงปี 2569-2571 ในขณะที่ภาระหนี้ก็คาดว่าจะยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงด้วยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนที่ระดับประมาณ 70%-72% ในช่วงเวลาเดียวกัน

ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐาน ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการใหม่ที่มีมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 1.4 หมื่นล้านบาทในปี 2569 รวมทั้งประมาณ 2 หมื่นล้านบาทในปี 2570 และประมาณ 6 พันล้านบาทในปี 2571 โดยงบประมาณในการซื้อที่ดินจะยังคงอยู่ในระดับปานกลางที่ประมาณ 1-3 พันล้านบาทต่อปี ในขณะที่เงินทุนในการก่อสร้างโครงการจะอยู่ที่ประมาณ 1-4 พันล้านบาทต่อปี ส่วนเงินลงทุนในกิจการร่วมทุนนั้นจะอยู่ที่ประมาณ 300-900 ล้านบาทต่อปี และเงินปันผลจะอยู่ที่ระดับประมาณ 40% ของกำไรสุทธิ

มีแบรนด์สินค้าเป็นที่รู้จักเป็นอย่างดีในตลาดคอนโดมิเนียม

บริษัทได้รับประโยชน์จากการมีแบรนด์ที่เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมาอย่างยาวนานในตลาดคอนโดมิเนียมของประเทศไทย โดยบริษัทสามารถสร้างสถานะทางการตลาดซึ่งเป็นที่ยอมรับในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาที่เข้าถึงได้ถึงระดับราคาสูงอันเป็นผลมาจากการออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์และการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในเขตเมืองที่มีศักยภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่บริเวณแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชน ซึ่งปัจจัยดังกล่าวช่วยสร้างความแตกต่างให้กับสินค้าที่อยู่อาศัยของบริษัทเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นในอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ชื่อเสียงของแบรนด์และคุณภาพของโครงการภายใต้การดำเนินงานของบริษัทยังเอื้อต่อการหาพันธมิตรร่วมทุนทั้งภายในประเทศและต่างประเทศได้อย่างต่อเนื่องอีกด้วย

ณ เดือนมีนาคม 2569 โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 18 แห่งซึ่ง 12 แห่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเองและ 6 แห่งที่พัฒนาภายใต้การร่วมทุน นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการบ้านแนวราบอีกจำนวน 12 แห่งซึ่ง 7 แห่งพัฒนาโดยบริษัทเองและอีก 5 แห่งพัฒนาภายใต้การร่วมทุน บริษัทมีโครงการที่มีมูลค่าเหลือขายซึ่งรวมทั้งยูนิตที่สร้างเสร็จแล้วและที่ยังไม่ได้ก่อสร้างอยู่ที่จำนวน 4.04 หมื่นล้านบาท โดยประมาณ 75% ของมูลค่าทั้งหมดเป็นโครงการคอนโดมิเนียม

สภาพคล่องตั้งตัวแต่ยังอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ในภาวะที่ตึงตัวแต่ยังสามารถบริหารจัดการได้ โดย ณ เดือน มีนาคม 2569 แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2.8 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติแล้วแต่ยังไม่ได้เบิกใช้จากสถาบันการเงินอีกจำนวนประมาณ 500 ล้านบาท ส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือน ข้างหน้านั้นคาดว่าจะอยู่ที่จำนวนประมาณ 400 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ปลอดภาระการค้ำประกันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีที่ ประมาณ 500 ล้านบาทและยูนิตที่สร้างเสร็จแล้วในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าขายรวมจำนวน 2.6 พันล้านบาทซึ่งสามารถ นำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับขอวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมได้ในกรณีที่จำเป็นอีกด้วย

บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวนทั้งสิ้น 6.3 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 4.6 พันล้านบาท เงินกู้โครงการระยะยาวจำนวน 1 พันล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 0.6 พันล้านบาท และที่เหลือเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าต่าง ๆ บริษัทได้ชำระหนี้หุ้นกู้จำนวน 2.5 พันล้านบาทที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2569 เรียบร้อยแล้ว ด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ ส่วนเงินกู้โครงการจากสถาบันการเงินนั้น โดยปกติบริษัทจะชำระคืนด้วยเงินสดที่ได้จากการโอนโครงการที่อยู่อาศัย ในขณะที่ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นสำหรับการซื้อที่ดินนั้นคาดว่าจะเปลี่ยนเป็นเงินกู้โครงการระยะยาวในภายหลัง

เงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้และเงินกู้จากธนาคารกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ให้ต่ำกว่า 2.5 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2569 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.7 เท่า ทริสเรตติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

โครงสร้างหนี้

ณ เดือนมีนาคม 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 1.41 หมื่นล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งประกอบด้วยหนี้มีหลักประกันของบริษัทและหนี้ทั้งหมดของบริษัทย่อยจำนวนทั้งสิ้น 3.9 พันล้านบาท ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมจึงอยู่ที่ระดับ 28%

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2569-2571 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่ (ทั้งที่พัฒนาโดยบริษัทเองและภายใต้การร่วมทุน) ที่มีมูลค่าประมาณ 1 หมื่นล้านบาทในปี 2569 มูลค่า 1.6 หมื่นล้านบาทในปี 2570 และมูลค่า 5 พันล้านบาทในปี 2571
- บริษัทจะเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรแห่งใหม่ (ทั้งที่พัฒนาโดยบริษัทเองและภายใต้การร่วมทุน) ที่มีมูลค่า 3.5-5 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2569-2570 และมูลค่า 1 พันล้านบาทในปี 2571
- เงินลงทุนซื้อที่ดินสำหรับโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเองจะอยู่ที่จำนวน 1-3 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานคาดว่าจะอยู่ที่จำนวนทั้งสิ้น 7-9 พันล้านบาทต่อปี

- EBITDA Margin จะอยู่ในช่วง 15%-20%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” (คงที่) สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะสามารถสร้างผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับเป้าหมายที่ทริสเรตติ้งกำหนดไว้ โดยคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะยังคงอยู่ในช่วง 2%-5% ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะอยู่ที่ระดับ 70%-75% ในระยะ 3 ปีข้างหน้า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงมากกว่าที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ ในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจมีโอกาปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทมีผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินที่เข้มแข็งขึ้นจนส่งผลให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินปรับตัวดีขึ้นเกินกว่า 5% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 70% อย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2568	2567	2566	2565	
รายได้จากการดำเนินงานรวม	1,477	7,371	11,337	9,726	8,552
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	348	1,547	1,432	1,828	1,135
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	390	1,709	1,562	1,992	1,342
เงินทุนจากการดำเนินงาน	182	676	340	950	493
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	193	863	942	787	640
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	12,931	13,461	16,621	15,688	14,037
สินทรัพย์รวม	25,336	24,116	27,254	26,269	22,496
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	15,639	16,290	17,586	16,749	15,228
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	6,799	6,740	6,309	6,456	5,942
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	26.4	23.2	13.8	20.5	15.7
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	6.5 **	6.2	5.6	7.5	5.3
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	2.0	2.0	1.7	2.5	2.1
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	8.6 **	9.5	11.3	8.4	11.3
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	5.3 **	4.1	1.9	5.7	3.2
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	69.7	70.7	73.6	72.2	71.9

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 29 พฤษภาคม 2569
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 29 ธันวาคม 2568
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 7 พฤศจิกายน 2568
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (NOBLE)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
NOBLE269A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	BBB-
NOBLE26DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 807.6 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	BBB-
NOBLE273A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2570	BBB-
NOBLE276A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 494.3 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2570	BBB-
NOBLE278A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2570	BBB-
NOBLE27OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2570	BBB-
NOBLE284A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,604.8 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2571	BBB-
NOBLE28NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 705.7 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2571	BBB-
NOBLE291A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 800 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2572	BBB-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,100 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 3 ปี	BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

อันดับเครดิตในอดีต

วันที่ทบทวนล่าสุด: 9 ตุลาคม 2568

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพินิจ
02 ก.ค. 68	BBB	Negative
03 เม.ย. 68	BBB	Alert Negative
19 ต.ค. 63	BBB	Stable
01 มี.ค. 62	BBB	Negative
28 ธ.ค. 60	BBB	Stable
06 พ.ย. 58	BBB	Negative
04 ม.ค. 56	BBB	Stable
08 ก.ย. 49	BBB+	Stable
12 ก.ค. 47	BBB	Stable
14 ต.ค. 46	BBB	-

ติดต่อ:

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี | hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล | jutamas_b@trisrating.com

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เลขที่ 177/2026

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2569 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เหล่านั้นๆ หรือของบริษัทเหล่านั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: <https://www.trisrating.com/rating-criteria>