

Factsheet

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

noble

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยไม่มีสิทธิ ไม่มีประกัน 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 [6.00-6.25] ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย:	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน (ดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะมีอายุ 2 เดือน)
การไถ่ถอนก่อนกำหนด:	ไม่มี
มูลค่าการเสนอขายรวม:	ไม่เกิน [•] 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 วันสิ้นงวดบัญชีของงบการเงินรวมของไตรมาสที่ 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 ส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม
 รายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2(ณ) ของข้อกำหนดสิทธิสำหรับโครงการ

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ตราสารที่มีอายุและอันดับความน่าเชื่อถือเท่ากัน (หรือใกล้เคียงกัน) ให้ผลตอบแทนร้อยละ [•] ต่อปี (ณ วันที่ [•] พ.ศ. 2569) ซึ่งจัดทำโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หมายเหตุ: ตราสารที่มีอายุไม่เต็มปีจะใช้อัตราผลตอบแทนอ้างอิงที่มาจากการคำนวณ

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 ทั้งนี้หากการก่อสร้างล่าช้าและการโอนกรรมสิทธิ์ให้แกลูกค้าไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ และดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิเท่ากับ 14,057 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 6,236 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯมีแผนในการชำระหนี้จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน โดยบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงได้กำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ และบริษัทฯ ยังมิวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่ยังไม่เบิกใช้ พร้อมทั้งยอดขายรอรับรู้รายได้เป็นแหล่งเงินทุนในการชำระหนี้ ทั้งนี้หากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนและในกรณีที่บริษัทฯต้องชำระหนี้สินทั้งหมดพร้อมกัน บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้และดอกเบี้ยได้

3. ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน บริษัทฯมีหนี้สินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ และตามที่ธนาคารได้กำหนดให้บริษัทฯต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า ในกรณีที่บริษัทฯไม่สามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวตามที่กำหนด อาจส่งผลให้เป็นการผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิฯของหุ้นกู้และเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อ ซึ่งอาจทำให้หนี้ถึงกำหนดชำระโดยพลัน และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.65 เท่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของข้อกำหนดสิทธิฯ และเงื่อนไขของธนาคาร

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการด้อยสิทธิเชิงโครงสร้างของหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน ในครั้งนี้เป็นการเสนอขายหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกัน ดังนั้นกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการผิดนัดและต้องชำระคืนหนี้ค้างชำระโดยพลัน หุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับ ชำระคืนมากกว่าหนี้อื่นของผู้ออกหุ้นกู้เนื่องจากหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจะมีสถานะและสิทธิได้รับชำระหนี้ต่ำกว่าเจ้าหนี้สถาบันการเงินที่มีหลักประกัน โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัทฯมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ไม่มีประกันจำนวน 10,800 ล้านบาท เทียบกับสินทรัพย์ไม่ติดภาระผูกพันมีจำนวน 1,359 ล้านบาท

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

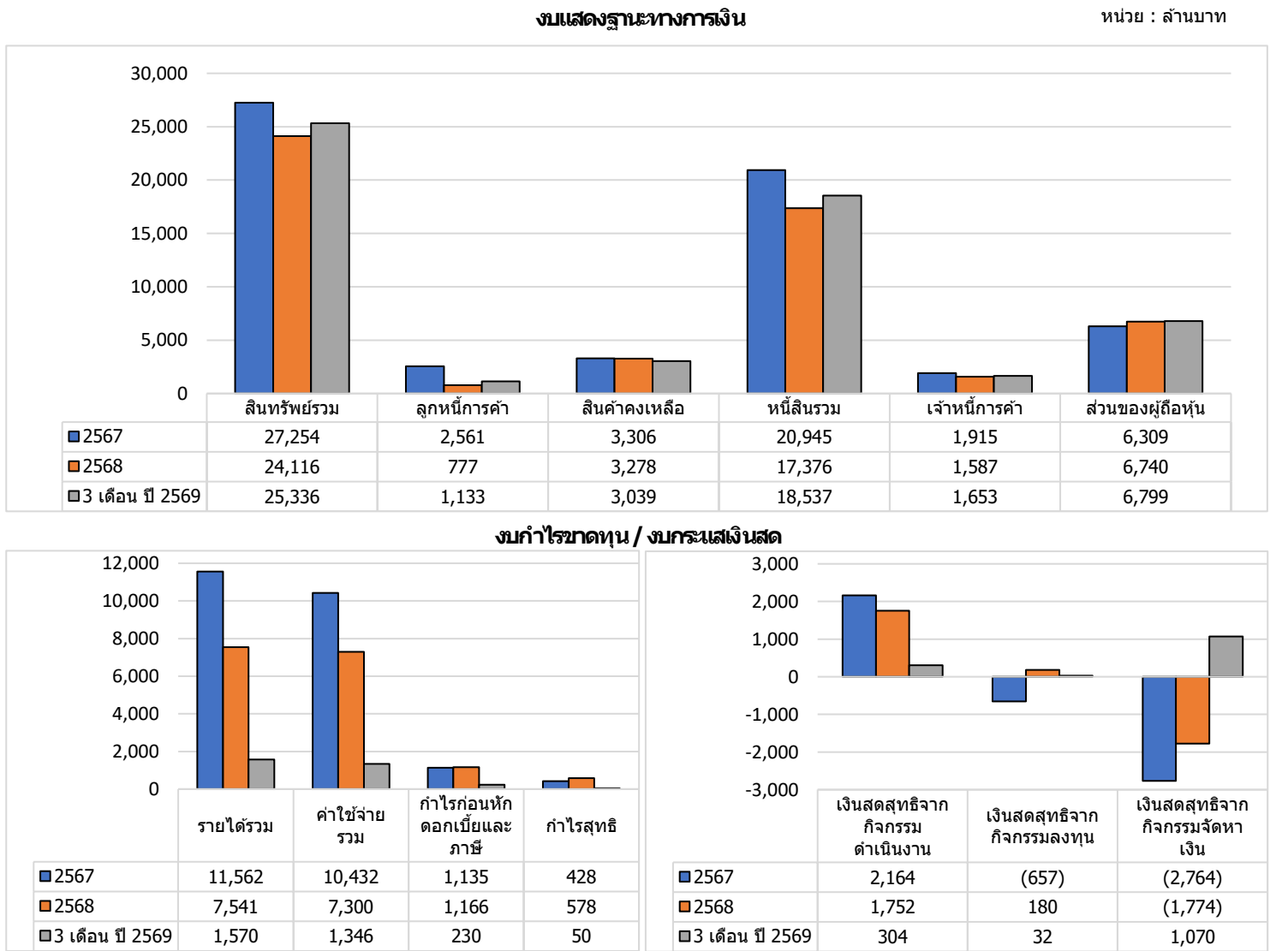
หนังสือชี้ชวน
โครงการตราสารหนี้
SCAN HEREหนังสือชี้ชวน
หุ้นกู้ที่เสนอขายครั้งนี้
SCAN HERE

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

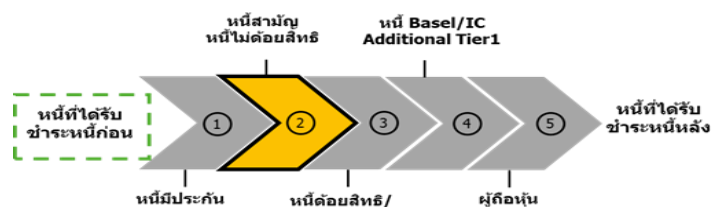
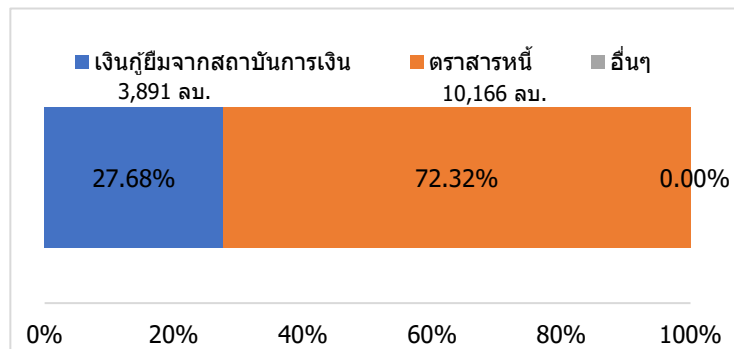


*รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
**ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่นๆ จากกิจกรรมจัดการเงินทุนและภาษีเงินได้

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

- ผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีการค้ำประกันชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือค้ำประกันชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ 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 ไม่มีประวัติการใช้จ่ายเงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะของหุ้นกู้ เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหุ้นกู้ก่อนตัดสินใจลงทุน
เอกสารฉบับนี้ลงวันที่ [•] พ.ศ. 2569