

Factsheet

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

noble

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

"หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570" ("หุ้นกู้")

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

เสนอขายวันที่ 28 พฤศจิกายน และวันที่ 1 – 2 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ลักษณะตราสารหนี้

อายุ:	1 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ย:	คงที่ ร้อยละ [5.25-5.40] ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย:	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด:	ไม่มี
มูลค่าการเสนอขายรวม:	ไม่เกิน [•] ลบ.
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน:	ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้:	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน:	เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over) ภายในเดือนเมษายน พ.ศ. 2569

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้

อันดับ: "BBB" แนวโน้มอันดับเครดิต: "Negative"
 เมื่อวันที่: 9 ตุลาคม พ.ศ. 2568 โดย: บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
 ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ตลอดอายุหุ้นกู้

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันออกหุ้นกู้: วันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2568
 วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้: วันที่ 3 มิถุนายน พ.ศ. 2570
 ประเภทการเสนอขาย: ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน
 (โดยให้บุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ลงทุนสถาบันจองซื้อในฐานะผู้ลงทุนทั่วไปเท่านั้น)
 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้:
 บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ 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 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568 อัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 2.19 เท่า)
หมายเหตุ: หนี้สิน หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ได้แก่หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ไม่รวมหนี้ตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินสด เงินฝากธนาคาร รายการที่เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนกับสถาบันการเงินที่ไม่ได้ติดภาระค้ำประกัน ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม
 ส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม
 รายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2(ณ) ของข้อกำหนดสิทธิสำหรับโครงการ

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ตราสารที่มีอายุและอันดับความน่าเชื่อถือเท่ากัน (หรือใกล้เคียงกัน) ให้ผลตอบแทนร้อยละ [•] ต่อปี (ณ วันที่ [•] พ.ศ. 2568) ซึ่งจัดทำโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย **หมายเหตุ** ตราสารที่มีอายุไม่เต็มปีจะใช้อัตราผลตอบแทนอ้างอิงที่มาจากการคำนวณ

ความเสี่ยงของผู้ออกหุ้นกู้

1. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมาย ผลประกอบการของบริษัทฯ มีปัจจัยหลักมาจากความสามารถในการพัฒนาโครงการ ความสำเร็จในการเปิดขายโครงการ และการโอนกรรมสิทธิ์ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) อยู่ที่ 25,162 ล้านบาท ซึ่งประมาณ 47% เป็นโครงการภายใต้การร่วมทุน และจะเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2568 ถึงปี 2571 ทั้งนี้หากการก่อสร้างล่าช้าและการโอนกรรมสิทธิ์ให้แกลูกค้าไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ และดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิเท่ากับ 14,071 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 4,315 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีแผนในการชำระหนี้จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน โดยบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงได้กำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ และบริษัทฯ ยังมีวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่ยังไม่เบิกใช้ พร้อมทั้งยอดขายรอรับรู้รายได้เป็นแหล่งเงินทุนในการชำระหนี้ ทั้งนี้หากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนและในกรณีที่บริษัทฯ ต้องชำระหนี้สินทั้งหมดพร้อมกัน บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้และดอกเบี้ยได้

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการด้อยสิทธิเชิงโครงสร้างของหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน ในครั้งนี้เป็นการเสนอขายหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกัน ดังนั้นกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการผิดนัดและต้องชำระคืนหนี้ค้างชำระโดยพลันหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับ ชำระคืนมากกว่าหนี้อื่นของผู้ออกหุ้นกู้เนื่องจากหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจะมีสถานะและสิทธิได้รับชำระหนี้ด้อยกว่าเจ้าหนี้สถาบันการเงินที่มีหลักประกัน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ไม่มีประกันจำนวน 7,712 ล้านบาท เทียบกับสินทรัพย์ไม่ติดภาระผูกพันมีจำนวน 1,319 ล้านบาท

4. ความเสี่ยงจากภัยพิบัติธรรมชาติ จากเหตุแผ่นดินไหวในวันที่ 28 มีนาคม 2568 อาคารชุดพักอาศัยทั้งหมดของบริษัทฯ แบ่งเป็นโครงการ high rise คิดเป็น 80% และ low rise 20% จากการเข้าสำรวจแต่ละโครงการซึ่งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีผู้พักอาศัย ไม่พบความเสียหายต่อโครงสร้างอาคารและมีความปลอดภัยในการพักอาศัย แต่จากความเสียหายที่เกิดขึ้นครั้งนี้ อาจส่งผลกระทบต่อยอดขาย คอนโดมิเนียมโครงการ high rise ในระยะสั้น เนื่องจากผู้บริโภคอาจชะลอการตัดสินใจซื้อเพื่อประเมินสถานการณ์ก่อน

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



หนังสือชี้ชวน (filing)
SCAN HERE

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

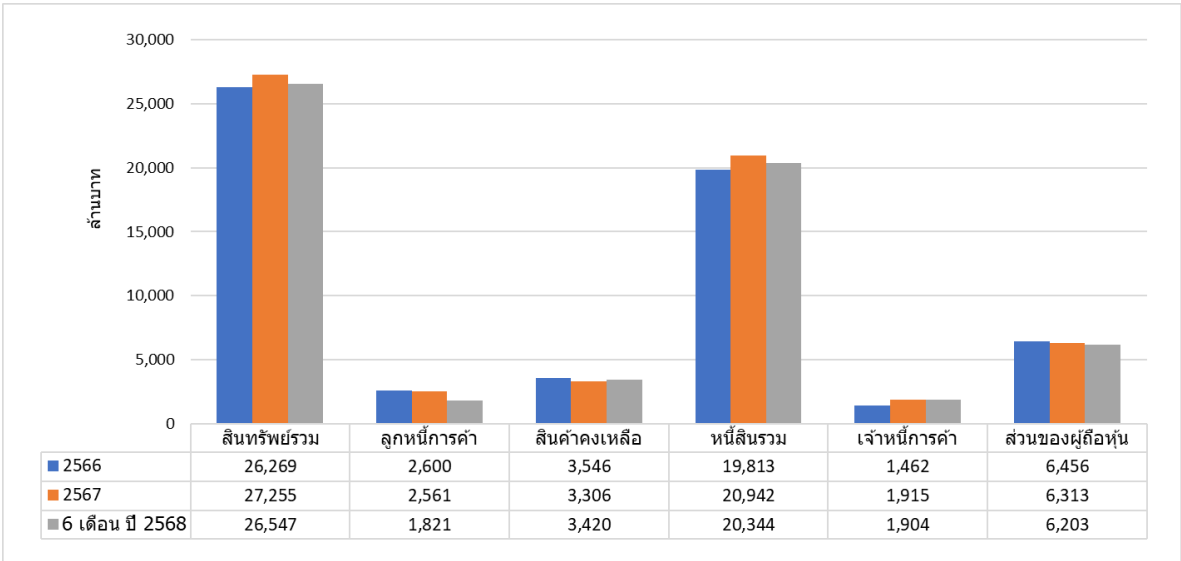
อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³	งวด 6 เดือนปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง ¹ (Current ratio)	1.80	2.36	2.42	3.36
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ¹ (Quick ratio) (เท่า)	N/A	0.06	0.13	0.37
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	990.18	122.30	140.79	144.97
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,049.88	112.33	108.69	117.78
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	16.01	79.09	85.67	88.37
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	63.19	69.12	53.56	61.18
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) (เท่า)	2.65	0.79	1.39	2.34
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ² (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	10.76	13.89	11.74	8.57
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR) (เท่า)	0.24	0.23	0.26	0.46
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.78	3.28	3.32	3.07
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (IBD/E ratio) (เท่า)	1.46	2.27	2.35	2.44
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ² (ตามข้อกำหนดสิทธิ)	N/A	2.19	2.15	2.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	30.91	32.21	25.31
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	45.50	42.34	33.88
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	7.73	9.81	16.76
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	3.27	3.30	4.24	6.86
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	9.44	13.93	17.77	26.96

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

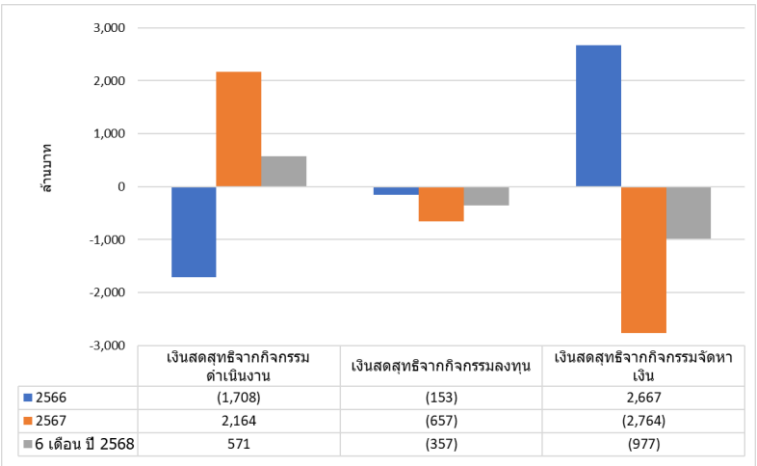
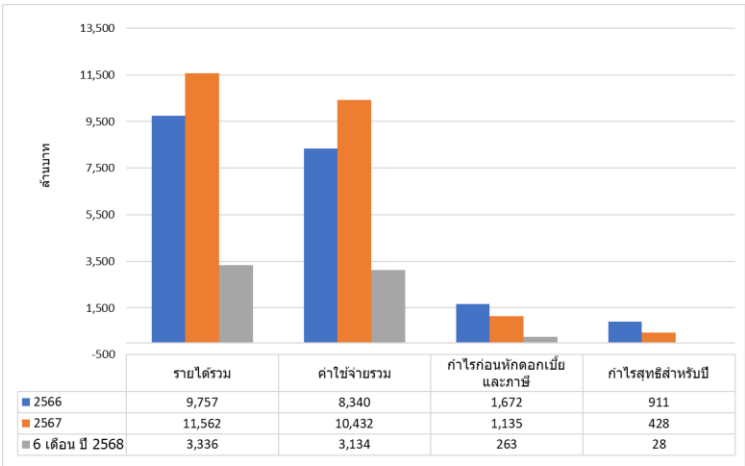
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด หรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง

งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท



งบกำไรขาดทุน / งบกระแสเงินสด

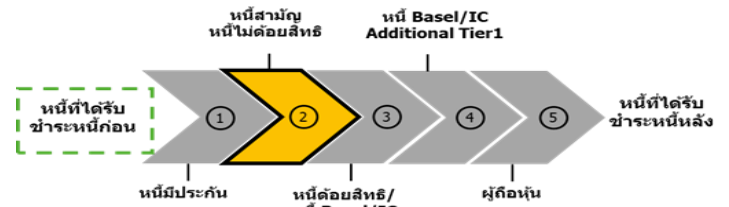
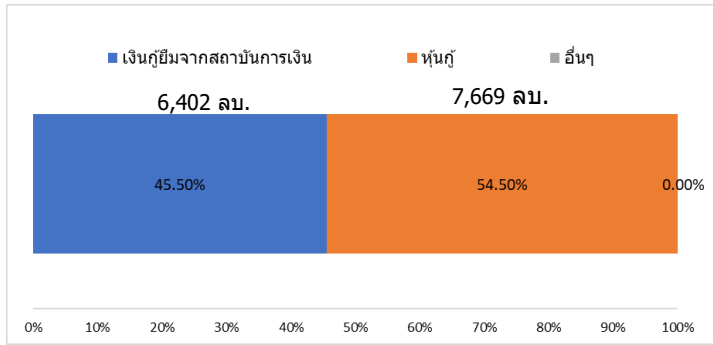


*รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
**ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่นๆ จากกิจกรรมจัดการเงินทุนและภาษีเงินได้

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

ลำดับการได้รับชำระหนี้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของหุ้นกู้

1. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน
2. ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะอาจไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือกลุ่มบริษัทฯ ขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทฯ มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นเครื่องยืนยันว่า บริษัทฯ จะสามารถชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นหุ้นกู้ได้อย่างแน่นอน และผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจถูกยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอด
3. ราคาตลาดของหุ้นกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบในทางลบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
4. ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้นำหุ้นกู้ไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดรองใดๆ
5. มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568 ของผู้ออกหุ้นกู้มีมูลค่าเท่ากับ 1,319 ล้านบาท และสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันต่อทรัพย์สินรวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568 เท่ากับร้อยละ 5.34
6. ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้มีการกำหนดข้อห้ามในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายหุ้นกู้ อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันมีสิทธิที่ต่อยกกว่าเจ้าหนี้ที่มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้ (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

- ผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากผู้ออกตราสาร ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ณ วันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2568 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
- การเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ 3/2568 นี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมดจำนวน 2 ชุด โดยหุ้นกู้แต่ละชุดอาจมีอายุของหุ้นกู้ และ/หรือระดับความเสี่ยงของหุ้นกู้แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุนานกว่าจะมีระดับความเสี่ยงที่สูงกว่า

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะของหุ้นกู้ เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหุ้นกู้ก่อนตัดสินใจลงทุน เอกสารฉบับนี้ลงวันที่ [•] พ.ศ. 2568

Factsheet

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

noble

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

"หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571" ("หุ้นกู้")

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

เสนอขายวันที่ 28 พฤศจิกายน และวันที่ 1 – 2 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ลักษณะตราสารหนี้

อายุ:	2 ปี 11 เดือน
อัตราดอกเบี้ย:	คงที่ ร้อยละ [5.75-5.90] ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย:	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน (โดยดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะมีระยะเวลา 2 เดือน)
การไถ่ถอนก่อนกำหนด:	ไม่มี
มูลค่าการเสนอขายรวม:	ไม่เกิน [•] ลบ.
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน:	ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้:	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน:	เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over) ภายในเดือนเมษายน พ.ศ. 2569

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้

อันดับ: "BBB" แนวโน้มอันดับเครดิต: "Negative"
 เมื่อวันที่: 9 ตุลาคม พ.ศ. 2568 โดย: บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
 ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ตลอดอายุหุ้นกู้

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันออกหุ้นกู้: วันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2568
 วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้: วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2571
 ประเภทการเสนอขาย: ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน
 (โดยให้บุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ลงทุนสถาบันจองซื้อในฐานะผู้ลงทุนทั่วไปเท่านั้น)

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้:
 บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ 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 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568 อัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 2.19 เท่า)
หมายเหตุ: หนี้สิน หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ได้แก่หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ไม่รวมหนี้ตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินสด เงินฝากธนาคาร รายการที่เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนกับสถาบันการเงินที่มีได้ติดภาระค้ำประกัน ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม
 ส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม
 รายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2(ณ) ของข้อกำหนดสิทธิสำหรับโครงการ

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ตราสารที่มีอายุและอันดับความน่าเชื่อถือเท่ากัน (หรือใกล้เคียงกัน) ให้ผลตอบแทนร้อยละ [•] ต่อปี (ณ วันที่ [•] พ.ศ. 2568) ซึ่งจัดทำโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย **หมายเหตุ** ตราสารที่มีอายุไม่เต็มปีจะใช้อัตราผลตอบแทนอ้างอิงที่มาจากการคำนวณ

ความเสี่ยงของผู้ออกหุ้นกู้

1. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมาย ผลประกอบการของบริษัทฯ มีปัจจัยหลักมาจากความสามารถในการพัฒนาโครงการ ความสำเร็จในการเปิดขายโครงการ และการโอนกรรมสิทธิ์ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) อยู่ที่ 25,162 ล้านบาท ซึ่งประมาณ 47% เป็นโครงการภายใต้การร่วมทุน และจะเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2568 ถึงปี 2571 ทั้งนี้หากการก่อสร้างล่าช้าและการโอนกรรมสิทธิ์ให้แกลูกค้าไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ และดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิเท่ากับ 14,071 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 4,315 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีแผนในการชำระหนี้จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน โดยบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงได้กำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ และบริษัทฯ ยังมีวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่ยังไม่เบิกใช้ พร้อมทั้งยอดขายรอรับรู้รายได้เป็นแหล่งเงินทุนในการชำระหนี้ ทั้งนี้หากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนและในกรณีที่บริษัทฯ ต้องชำระหนี้สินทั้งหมดพร้อมกัน บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้และดอกเบี้ยได้

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการด้อยสิทธิเชิงโครงสร้างของหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน ในครั้งนี้เป็นการเสนอขายหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกัน ดังนั้นกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการผิดนัดและต้องชำระคืนหนี้ค้างชำระโดยพลันหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับ ชำระคืนมากกว่าหนี้อื่นของผู้ออกหุ้นกู้เนื่องจากหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจะมีสถานะและสิทธิได้รับชำระหนี้ด้อยกว่าเจ้าหนี้สถาบันการเงินที่มีหลักประกัน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ไม่มีประกันจำนวน 7,712 ล้านบาท เทียบกับสินทรัพย์ไม่ติดภาระผูกพันมีจำนวน 1,319 ล้านบาท

4. ความเสี่ยงจากภัยพิบัติธรรมชาติ จากเหตุแผ่นดินไหวในวันที่ 28 มีนาคม 2568 อาคารชุดพักอาศัยทั้งหมดของบริษัทฯ แบ่งเป็นโครงการ high rise คิดเป็น 80% และ low rise 20% จากการเข้าสำรวจแต่ละโครงการซึ่งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีผู้พักอาศัย ไม่พบความเสียหายต่อโครงสร้างอาคารและมีความปลอดภัยในการพักอาศัย แต่จากความเสียหายที่เกิดขึ้นครั้งนี้ อาจส่งผลกระทบต่อยอดขาย คอนโดมิเนียมโครงการ high rise ในระยะสั้น เนื่องจากผู้บริโภคอาจจะชะลอการตัดสินใจซื้อเพื่อประเมินสถานการณ์ก่อน

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



หนังสือชี้ชวน (filing)
SCAN HERE

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

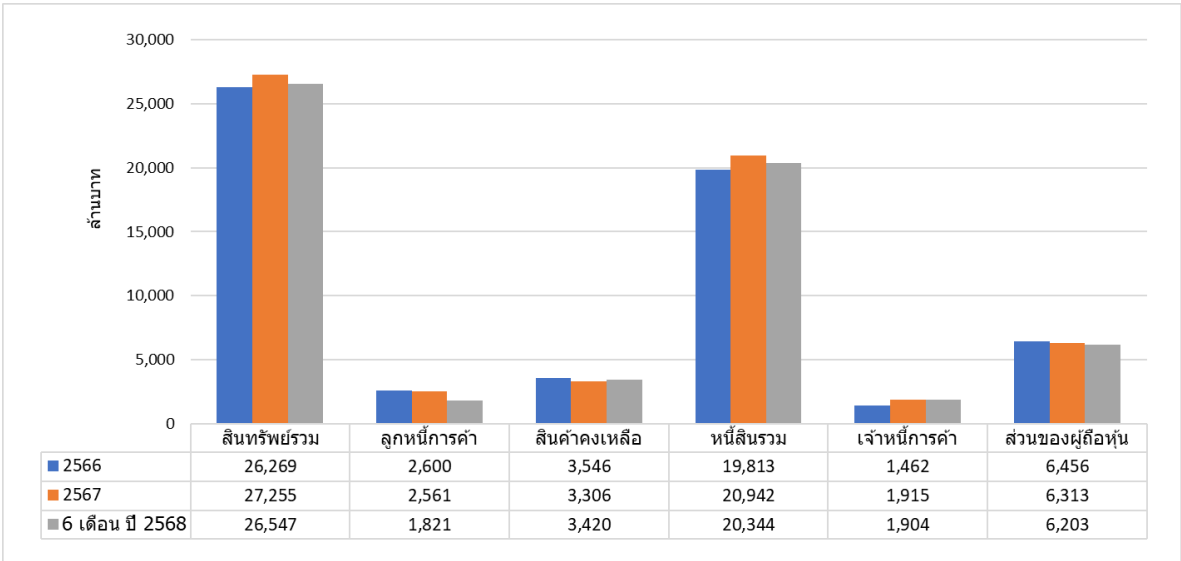
อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³	งวด 6 เดือนปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง ¹ (Current ratio)	1.80	2.36	2.42	3.36
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ¹ (Quick ratio) (เท่า)	N/A	0.06	0.13	0.37
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	990.18	122.30	140.79	144.97
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,049.88	112.33	108.69	117.78
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	16.01	79.09	85.67	88.37
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	63.19	69.12	53.56	61.18
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) (เท่า)	2.65	0.79	1.39	2.34
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ² (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	10.76	13.89	11.74	8.57
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR) (เท่า)	0.24	0.23	0.26	0.46
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.78	3.28	3.32	3.07
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (IBD/E ratio) (เท่า)	1.46	2.27	2.35	2.44
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ² (ตามข้อกำหนดสิทธิ)	N/A	2.19	2.15	2.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	30.91	32.21	25.31
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	45.50	42.34	33.88
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	7.73	9.81	16.76
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	3.27	3.30	4.24	6.86
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	9.44	13.93	17.77	26.96

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

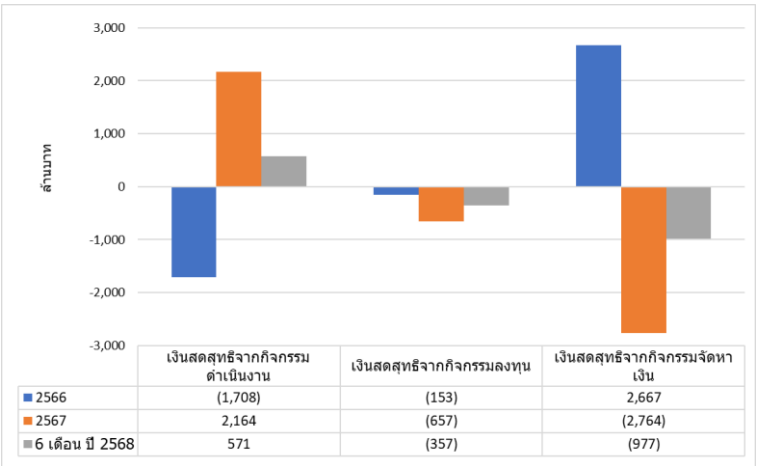
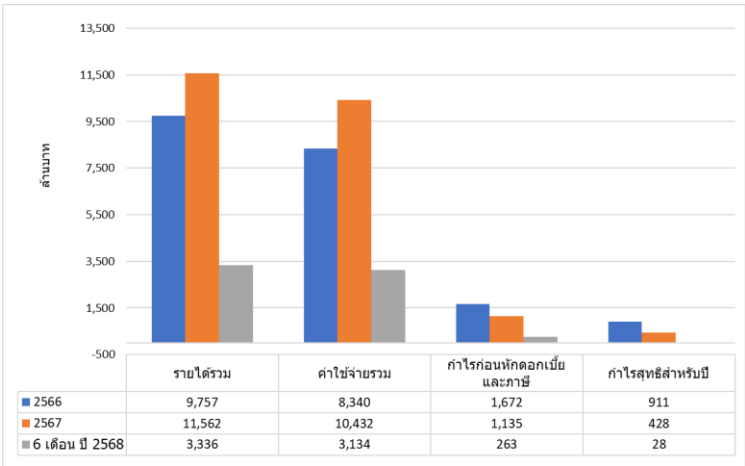
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด หรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง

งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท



งบกำไรขาดทุน / งบกระแสเงินสด

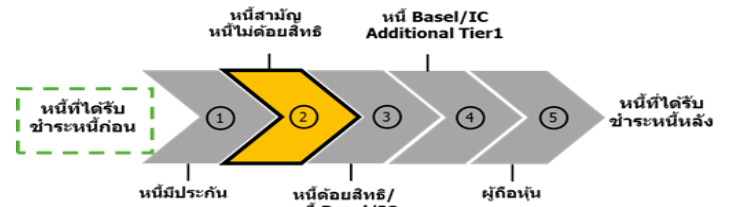
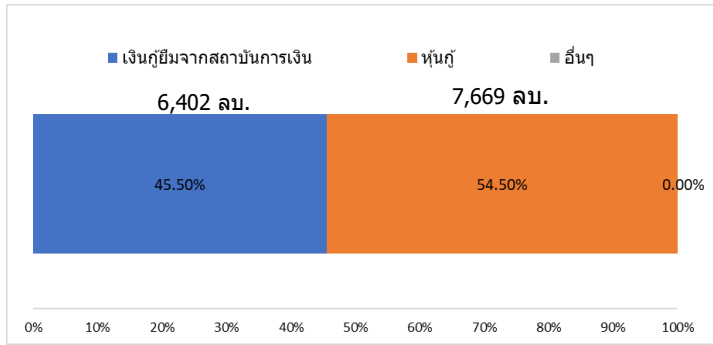


*รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
**ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่นๆ จากกิจกรรมจัดการเงินทุนและภาษีเงินได้

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

ลำดับการได้รับชำระหนี้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของหุ้นกู้

- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน
- ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะอาจไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือกลุ่มบริษัทฯ ขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทฯ มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นเครื่องยืนยันว่า บริษัทฯ จะสามารถชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นหุ้นกู้ได้อย่างแน่นอน และผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจถูกยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอด
- ราคาตลาดของหุ้นกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบในทางลบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
- ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้นำหุ้นกู้ไปจดทะเบียนซื้อขายในตลาดรองใดๆ
- มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีการผูกพัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568 ของผู้ออกหุ้นกู้มีมูลค่าเท่ากับ 1,319 ล้านบาท และสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีการผูกพันต่อทรัพย์สินรวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568 เท่ากับร้อยละ 5.34
- ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้มีการกำหนดข้อห้ามในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายหุ้นกู้ อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันมีสิทธิที่ต่อยกกว่าเจ้าหนี้ที่มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ผู้ลงทุน 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 17 ตุลาคม พ.ศ. 2568 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 ไม่มีประวัติการชำระเงินผิดนัดอุปสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
- การเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ 3/2568 นี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมดจำนวน 2 ชุด โดยหุ้นกู้แต่ละชุดอาจมีอายุของหุ้นกู้ และ/หรือระดับความเสี่ยงของหุ้นกู้แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีระดับความเสี่ยงที่สูงกว่า

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะของหุ้นกู้ เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหุ้นกู้ก่อนตัดสินใจลงทุน เอกสารฉบับนี้ลงวันที่ [•] พ.ศ. 2568