

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 28/2568

14 มีนาคม 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 29/11/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิจน์
19/10/63	BBB	Stable
01/03/62	BBB	Negative
28/12/60	BBB	Stable
06/11/58	BBB	Negative
04/01/56	BBB	Stable
08/09/49	BBB+	Stable
12/07/47	BBB	Stable
14/10/46	BBB	-

ติดต่อ:

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trising.com

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trising.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas_b@trising.com

สุชาดา พันธู, Ph.D.

suchada@trising.com



WWW.TRISING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2.2 พันล้านบาท และไถ่ถอนภายใน 3 ปีของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB” ทั้งนี้ บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือน มิถุนายน 2568 ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ “BBB” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ด้วย

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางตลาดของบริษัทที่ค่อนข้างแข็งแกร่งในตลาดคอนโดมิเนียมราคา ประหยัดจนถึงราคาระดับบน ตลอดจนยอดขายรอการรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวนมากที่จะช่วย ประกันรายได้และกำไรในอนาคตของบริษัทได้บางส่วน และสภาพคล่องที่เพียงพอ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็มีข้อจำกัดจากหนี้สินที่อยู่ในระดับสูงของบริษัท ตลอดจนผลการดำเนินงานที่ผันผวน และอัตราค่าไถ่ที่มีทิศทางอ่อนตัวลงท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงและภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวย

รายได้จากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2567 อยู่ที่ระดับ 1.13 หมื่นล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการ คาดการณ์ของทริสเรทติ้ง ในขณะที่อัตราค่าไถ่ขึ้นต้นจากการขายที่อยู่อาศัยและรายได้จากการ ให้บริการก็เพิ่มขึ้นไปตามการคาดการณ์ของทริสเรทติ้ง ทั้งนี้ EBITDA ที่ระดับ 1.5 พันล้านบาทในปี 2567 นั้นใกล้เคียงกับระดับเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นอย่างมี นัยสำคัญ ทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนในส่วนของเงินทุนจากการดำเนินงาน โดยบริษัทรายงานว่าอยู่ ที่จำนวนประมาณ 300 ล้านบาทในปี 2567 ซึ่งบรรลุเพียง 40% ของเป้าหมายของทริสเรทติ้ง เท่านั้น

ในอนาคตทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานที่สอดคล้องกับเป้าหมายของทริสเรทติ้ง ในช่วงระหว่างปี 2568-2569 โดยได้รับแรงหนุนหลักจากยอดขายรอการรับรู้รายได้จำนวนมาก ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2567 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้ที่อยู่จำนวน 2.52 หมื่นล้านบาท บริษัทมี แผนการที่จะส่งมอบที่อยู่อาศัยภายใต้ยอดขายรอการรับรู้รายได้จำนวน 1.19 หมื่นล้านบาทในปี 2568 โดยที่เหลือคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี 2570-2571 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการ ดำเนินงานทั้งหมดของบริษัทจะอยู่ในช่วง 9 พันล้านบาทถึง 1.1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2568- 2569 โดยรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยนั้นคาดว่าจะคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 70%-75% ของรายได้ ทั้งหมด ในขณะที่ EBITDA ของบริษัทนั้นคาดว่าจะอยู่ในช่วง 1.8-2.0 พันล้านบาทต่อปี โดยบริษัท จะมี EBITDA ต่อรายได้ (EBITDA Margin) อยู่ที่ระดับ 17%-19% ในระหว่างปี 2568-2569

อันเนื่องมาจากการขยายธุรกิจเชิงรุกและต้นทุนทางการเงินที่ค่อนข้างสูงของบริษัท ส่งผลทำให้ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทยังคงอยู่ในระดับสูงที่ 74% และอัตราส่วนเงินทุน จากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงเหลือ 2% ในปี 2567 อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้ง คาดว่ายอดโอนทั้งจากโครงการของบริษัทเองและโครงการภายใต้การร่วมทุนจะเพิ่มขึ้นจนถึงระดับ 1.2-1.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2568-2569 ซึ่งเมื่อพิจารณา รวมถึงการปรับตัวของอัตรา ค่าไถ่ที่คาดว่าจะดีขึ้นและแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่จะลดลงแล้วก็น่าจะช่วยให้อัตราส่วนหนี้สินทาง การเงินต่อเงินทุนของบริษัทลดลงต่ำกว่า 70% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สิน ทางการเงินเพิ่มขึ้นเกินกว่า 5% ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะสามารถจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนธันวาคม 2567 แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1.3 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้จากธนาคาร อีกจำนวน 1.7 พันล้านบาท ในขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานนั้นคาดว่าจะอยู่ที่จำนวน 1 พันล้านบาทในปี 2568 นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ปลอดภาระค่าประกันในราคาทุนที่มูลค่า 800 ล้านบาทและที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จในโครงการที่ปลอดภาระหนี้เหลืออยู่ซึ่งมีมูลค่าขายรวมทั้งสิ้น 1.8 พันล้านบาทที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อใหม่ได้อีกด้วยในกรณีจำเป็น

บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 4.9 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 4 พันล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินก่อนเปลี่ยนเป็นสินเชื่อระยะยาว (Bridging Loan) จำนวน 0.6 พันล้านบาท และส่วนที่เหลือเป็นเงินกู้โครงการระยะยาวและหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ โดยปกติแล้วบริษัทจะชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่มาทดแทน ในขณะที่ตัวสัญญาใช้เงินสำหรับการซื้อที่ดินนั้นจะเปลี่ยนเป็นเงินกู้โครงการระยะยาวในภายหลัง ส่วนเงินกู้โครงการนั้น บริษัทมักจะชำระด้วยเงินสดที่ได้จากการโอนโครงการที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า

ณ เดือนธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 1.48 หมื่นล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งประกอบด้วยหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทและหนี้ทั้งหมดของบริษัทย่อยจำนวน 6.3 พันล้านบาท ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมจึงคิดเป็น 42%

ตามข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้และเงินกู้จากธนาคารซึ่งระบุให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ไม่ให้เกิน 2.5 เท่า ณ เดือนธันวาคม 2567 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 2.15 เท่า ในกรณีนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานที่บรรลุผลและเพิ่มความแข็งแกร่งให้แก่สถานะทางการเงินได้ตามเป้าหมายที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ ทริสเรตติ้งยังคงคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 70% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะปรับตัวดีขึ้นและคงอยู่ที่ระดับมากกว่า 5% ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ไม่มีสัญญาณการฟื้นตัวอย่างชัดเจนใด ๆ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากขนาดธุรกิจของบริษัทขยายตัวใหญ่ขึ้นและสถานะทางการเงินของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างมาก อันจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่า 60% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับ 10%-15% อย่างต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567
- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (NOBLE)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
NOBLE256A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	BBB
NOBLE256B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 983.9 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	BBB
NOBLE264A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	BBB
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
NOBLE27OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2570	BBB
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,200 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 3 ปี	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสิลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สยาม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เผยแพร่ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทนั้นๆ 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 และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria