

# บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 225/2567

29 พฤศจิกายน 2567

## CORPORATES

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| อันดับเครดิตองค์กร:                 | BBB    |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้:             |        |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน | BBB    |
| แนวโน้มอันดับเครดิต:                | Stable |

วันที่ทบทวนล่าสุด: 05/07/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

| วันที่   | อันดับ<br>เครดิต | แนวโน้มอันดับ<br>เครดิต/ เครดิตพินิจ |
|----------|------------------|--------------------------------------|
| 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:

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas\_b@trisrating.com

สุชาดา พันธ, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ “BBB” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1.8 พันล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 3 ปีของบริษัทที่ระดับ “BBB” ด้วย ทั้งนี้ บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2568

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางตลาดของบริษัทที่ค่อนข้างแข็งแกร่งในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัดจนถึงระดับบน ตลอดจนยอดขายรอการรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวนมากที่จะช่วยประกันรายได้และกำไรในอนาคตของบริษัทได้ส่วนหนึ่ง และสภาพคล่องที่เพียงพอ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกกดดันจากระดับหนี้สินของบริษัทที่สูง ผลการดำเนินงานที่มีความผันผวน และอัตรากำไรที่คาดว่าจะอ่อนตัวลงท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงและภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวย

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### แบรนด์สินค้าเป็นที่รู้จักในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัดจนถึงระดับบน

ความสามารถในการแข่งขันของบริษัทในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัดจนถึงระดับบนมาจากแบรนด์ที่ได้รับการยอมรับ ทำเลโครงการคอนโดมิเนียมที่ดีในย่านใจกลางเมือง และการออกแบบที่โดดเด่น ในปี 2566 ยอดขายโครงการของบริษัททั้งที่พัฒนาโดยบริษัทเองและภายใต้การร่วมทุนเพิ่มขึ้น 20% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีมูลค่ารวม 1.1 หมื่นล้านบาท แนวโน้มนี้ยังคงต่อเนื่องในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 โดยยอดขายโครงการสูงถึง 1.6 หมื่นล้านบาท ยอดขายโครงการคอนโดมิเนียมคิดเป็นประมาณ 70% ของยอดขายทั้งหมดของบริษัทในปี 2566 และเกือบทั้งหมดของยอดขายในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 ในอนาคต ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถสร้างยอดขายได้ประมาณ 9 พันล้านบาทถึง 1.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2568-2569

### การกระจายความเสี่ยงเข้าสู่กลุ่มสินค้าแนวราบอาจช่วยลดความผันผวนของผลการดำเนินงาน

เนื่องจากบริษัทมุ่งเน้นไปที่กลุ่มคอนโดมิเนียมทำให้ยอดขายของบริษัทในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาค่อนข้างมีความผันผวน โดยมีมูลค่าระหว่าง 4 พันล้านบาทถึง 1.6 หมื่นล้านบาท และ EBITDA ของบริษัทก็มีความแตกต่างกันอย่างมากโดยอยู่ในช่วง 1.3-5.0 พันล้านบาท เพื่อบรรเทาความผันผวนและเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้พอร์ตการลงทุนในระยะยาว บริษัทจึงขยายธุรกิจไปยังโครงการแนวราบ โดยเริ่มเปิดตัวบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และที่ดินจัดสรรมากขึ้นตั้งแต่ปี 2564 ณ เดือนกันยายน 2567 พอร์ตโครงการของบริษัทประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 18 โครงการ (เป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเอง 13 โครงการและภายใต้การร่วมทุน 5 โครงการ) และโครงการแนวราบ 14 โครงการ (เป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเอง 9 โครงการและภายใต้การร่วมทุน 5 โครงการ) โครงการของบริษัทที่มีมูลค่าเหลือขาย (รวมทั้งยูนิตที่สร้างเสร็จแล้วและที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง) อยู่ที่ 3.9 หมื่นล้านบาท โดย 30% ของมูลค่าทั้งหมดเป็นโครงการแนวราบ

ถึงแม้ว่าจะมีความพยายามในการกระจายธุรกิจดังกล่าว แต่รายได้และกำไรของบริษัทก็ยังคงกระจุกตัวที่คอนโดมิเนียม โดยคิดเป็นมากกว่า 50% ของรายได้ทั้งหมด แม้ว่ารายได้จากโครงการแนวราบ

จะเพิ่มขึ้น แต่ยังคงมีสัดส่วนน้อยกว่า 15% ของรายได้ทั้งหมดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ดังนั้น บริษัทจึงต้องใช้เวลาเพื่อสร้างความแข็งแกร่งในโครงสร้างอสังหาริมทรัพย์แนวราบของบริษัท

### ยอดขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากช่วยประกันรายได้และกำไรในอนาคตบางส่วน

จากยอดขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถบรรลุผลการดำเนินงานได้ตามเป้าหมายของทริสเรทติ้งในช่วงปี 2567-2569 ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐาน ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 9 พันล้านบาทถึง 1.1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2569 โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นประมาณ 60%-70% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด อีกทั้ง คาดว่ารายได้จากการให้บริการก่อสร้างและการตลาดแก่กิจการร่วมทุนจะเพิ่มสูงถึงระดับ 5 พันล้านบาทในปี 2567 และจะคงอยู่ที่ประมาณ 2-3 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2568-2569 ตามความคืบหน้าของการก่อสร้างและยอดขายในแต่ละโครงการ ทริสเรทติ้งยังคาดว่า EBITDA ของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 1.5-2.0 พันล้านบาทในช่วงปีประมาณการ

ณ เดือนกันยายน 2567 ยอดขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอยู่ที่ 2.7 หมื่นล้านบาท ซึ่งประมาณครึ่งหนึ่งเป็นโครงการภายใต้การร่วมทุน ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบยอดขายโครงการที่รับรู้เป็นรายได้มูลค่า 6 พันล้านบาทในไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ 9 พันล้านบาทในปี 2568 และ 5.5-6.0 พันล้านบาทต่อปีในปี 2570-2571 แม้ว่าจะไม่มียอดขายอสังหาริมทรัพย์ได้ส่งมอบในปี 2569 แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่ารายได้และกำไรจะมาจากการขายโครงการใหม่ที่กำลังจะเปิดตัวและโครงการของบริษัทเหลือขายที่พร้อมขายอยู่ ณ เดือนกันยายน 2567 บริษัทมีสินค้าเหลือขายที่สร้างเสร็จแล้วมูลค่ารวม 9.2 พันล้านบาทซึ่งสามารถรับรู้รายได้หรือส่วนแบ่งกำไรจากโครงการภายใต้การร่วมทุนได้ทันทีเมื่อมีการขาย

### อัตรากำไรคาดว่าจะฟื้นตัวในปี 2568-2569

ทริสเรทติ้งประเมินว่าความสามารถในการทำกำไรของบริษัทได้แตะจุดต่ำสุดในปีนี้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 24% ของรายได้รวมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 จากระดับ 30% ในหลายปีที่ผ่านมา การลดลงนี้เกิดจากการแข่งขันที่รุนแรงและสถานะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวย ดังนั้น บริษัทจึงต้องใช้กลยุทธ์การตั้งราคาเพื่อเร่งการขายโครงการคอนโดมิเนียมบางโครงการที่พร้อมขายอยู่ นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการก่อสร้างและการตลาดแก่กิจการร่วมทุนซึ่งมีอัตรากำไรค่อนข้างต่ำยังส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมในปี 2567 ลดลง EBITDA Margin ของบริษัทก็ตกลงมาต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่ 15%-25% และอัตรากำไรสุทธิของบริษัทอยู่ที่ระดับเพียง 3% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567

อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรของบริษัทจะเริ่มฟื้นตัวตั้งแต่ปี 2568 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นเป็น 28%-30% ในปี 2568-2569 จากการโอนโครงการอัตรากำไรสูงในคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบบางโครงการที่รับรู้รายได้ตามแผน ในขณะที่อัตรากำไรของการให้บริการก่อสร้างคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 10% ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงประสบกับการขาดทุนจากการร่วมทุน และคาดว่าจะสามารถกลับมามีกำไรได้ในปี 2569 ดังนั้น คาดว่า EBITDA Margin จะค่อย ๆ เพิ่มขึ้นเป็นเกือบ 20% ในปี 2569 จากระดับต่ำสุดที่ 14% ในปี 2567 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (Pretax Return on Permanent Capital – ROPC) คาดว่าจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับ 7% ในปี 2569 จาก 5% ในปี 2567 ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรสุทธิจะยังคงมากกว่า 5% ตลอดช่วงปีประมาณการ

### ระดับหนี้สินค่อนข้างสูง

การขยายธุรกิจเชิงรุกของบริษัทและการรับรู้รายได้และยอดโอนโครงการที่ต่ำกว่าประมาณการในปี 2565 ถึง 9 เดือนแรกของปี 2567 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนยังคงสูงกว่าระดับ 70% อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงเหลือ 1% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 จากระดับ 3%-6% ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่ายอดโอนทั้งจากโครงการของบริษัทและโครงการภายใต้การร่วมทุนจะเพิ่มขึ้นถึงระดับ 1.2-1.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2568-2569 พร้อมกับการปรับตัวดีขึ้นของอัตรากำไร ส่งผลให้คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 70% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินสูงกว่า 5% ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป

ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐาน ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่พัฒนาโดยบริษัทเองและภายใต้การร่วมทุนมูลค่ารวม 4 หมื่นล้านบาทในปี 2567-2569 ทั้งนี้ ประมาณ 3 ใน 4 ของโครงการที่เปิดใหม่เป็นโครงการคอนโดมิเนียม คาดว่าบริษัทจะซื้อที่ดิน (ที่พัฒนาโดยบริษัทเอง) คิดเป็นมูลค่าประมาณ 2 พันล้านบาทต่อปี และเงินทุนในการก่อสร้างโครงการ (ที่พัฒนาโดยบริษัทเอง) จะอยู่ที่ประมาณ 2-3 พันล้านบาทต่อปี

นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินลงทุนในกิจการร่วมทุนจะอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาทในปี 2567-2569 และคาดว่าบริษัทจะจ่ายเงินปันผลที่ระดับประมาณ 40%-60% ของกำไรสุทธิ

### สภาพคล่องเพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนกันยายน 2567 บริษัทมีแหล่งที่มาของสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 2.1 พันล้านบาท และวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้ 2.4 พันล้านบาท รวมถึงเงินทุนจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1 พันล้านบาทในช่วง 12 เดือนข้างหน้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ปลอดภาระค้ำประกันราคาทุนที่ 900 ล้านบาทและยูนิตที่สร้างเสร็จแล้วในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าขายประมาณ 2.2 พันล้านบาท ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับวงเงินกู้กับสถาบันการเงินได้ถ้าจำเป็น

บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 5.2 พันล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 4.3 พันล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินก่อนเปลี่ยนเป็นสินเชื่อระยะยาว (Bridging Loan) จำนวน 0.8 พันล้านบาท และที่เหลือคือเงินกู้โครงการระยะยาวและหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยปกติบริษัทจะชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนด้วยหุ้นกู้ชุดใหม่และเงินสดภายในกิจการ ในขณะที่ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นสำหรับการซื้อที่ดินจะเปลี่ยนเป็นเงินกู้โครงการระยะยาวในภายหลัง เงินกู้ยืมโครงการจากสถาบันการเงินมักจะชำระด้วยเงินสดที่ได้จากการโอนโครงการที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องให้แก่ลูกค้า

ตามข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้และเงินกู้ธนาคารกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ให้ต่ำกว่า 2.5 เท่า ณ เดือนกันยายน 2567 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 2.1 เท่า ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

### โครงสร้างหนี้

ณ เดือนกันยายน 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 1.5 หมื่นล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งประกอบด้วยหนี้มีหลักประกันของบริษัทและหนี้ทั้งหมดของบริษัทย่อยจำนวน 6.1 พันล้านบาท ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ 41%

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2567-2569 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียม (ทั้งที่พัฒนาโดยบริษัทเองและภายใต้การร่วมทุน) มูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาทในปี 2567 3 พันล้านบาทในปี 2568 และ 1.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2569
- บริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรร (ทั้งที่พัฒนาโดยบริษัทเองและภายใต้การร่วมทุน) มูลค่า 3-4 พันล้านบาทต่อปี
- เงินลงทุนซื้อที่ดินต่อปี (สำหรับที่พัฒนาโดยบริษัทเอง) จะอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาท
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะอยู่ที่ประมาณ 1.1 หมื่นล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2568 และจะลดลงเป็น 9.5 พันล้านบาทในปี 2569
- EBITDA Margin จะฟื้นตัวอยู่ในช่วง 17%-19% ในปี 2568-2569 จากสุดต่ำสุดที่ระดับ 14% ในปี 2567

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะบรรลุผลการดำเนินงานและเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับสถานะทางการเงินได้ตามที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นโดยอยู่ในระดับต่ำกว่า 70% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินยังคงอยู่ที่ระดับมากกว่า 5% ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงได้หากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญและไม่มีสัญญาณฟื้นตัวในระยะเวลาอันใกล้ ในทางตรงข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการ

ปรับเพิ่มขึ้นหากขนาดธุรกิจของบริษัทขยายใหญ่ขึ้นและสถานะทางการเงินของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างมาก ส่งผลให้ให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่า 60% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับ 10%-15% อย่างต่อเนื่อง

#### ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

|                                                                                             | ม.ค.-ก.ย.<br>2567 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |        |        |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------|--------|--------|
|                                                                                             |                   | 2566                | 2565   | 2564   | 2563   |
| รายได้จากการดำเนินงานรวม                                                                    | 7,416             | 9,726               | 8,552  | 7,383  | 10,851 |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี                                                                 | 866               | 1,821               | 1,134  | 1,699  | 3,065  |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย                                    | 956               | 1,985               | 1,341  | 1,840  | 3,153  |
| เงินทุนจากการดำเนินงาน                                                                      | 127               | 944                 | 492    | 987    | 2,236  |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว                                                                 | 649               | 787                 | 640    | 435    | 472    |
| เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                                          | 15,820            | 15,688              | 14,037 | 13,992 | 13,565 |
| สินทรัพย์รวม                                                                                | 26,949            | 26,269              | 22,496 | 20,280 | 19,198 |
| หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว                                                            | 16,934            | 16,749              | 15,228 | 12,379 | 8,040  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว                                                            | 6,216             | 6,456               | 5,942  | 5,628  | 5,864  |
| <b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>                                                   |                   |                     |        |        |        |
| อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)                           | 12.9              | 20.4                | 15.7   | 24.9   | 29.1   |
| อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)                                                         | 4.8 **            | 7.5                 | 5.3    | 9.6    | 19.1   |
| อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)     | 1.5               | 2.5                 | 2.1    | 4.2    | 6.7    |
| อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า) | 12.9 **           | 8.4                 | 11.4   | 6.7    | 2.5    |
| อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)                                     | 1.2 **            | 5.6                 | 3.2    | 8.0    | 27.8   |
| อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)                                                    | 73.1              | 72.2                | 71.9   | 68.7   | 57.8   |

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

#### เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (NOBLE)

|                                                                                     |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| อันดับเครดิตองค์กร:                                                                 | BBB    |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้:                                                             |        |
| NOBLE251A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568         | BBB    |
| 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    |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,800 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 3 ปี | BBB    |
| แนวโน้มอันดับเครดิต:                                                                | Stable |

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)