

# บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 204/2564

10 พฤศจิกายน 2564

## CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด : 03/02/64

### อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

| วันที่   | อันดับ | แนวโน้มอันดับ      |
|----------|--------|--------------------|
|          | เครดิต | เครดิต/ เกรดดิฟฟิง |
| 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:

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawatc@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์

auyporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamas@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งปรับเพิ่มอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทไปอยู่ที่ระดับ “BBB” จากเดิมที่ระดับ “BBB-” และจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1.5 พันล้านบาทของบริษัทที่ระดับ “BBB” ด้วย ทั้งนี้ บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้สนับสนุนเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การปรับเพิ่มอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันสะท้อนอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมที่ 43% ณ เดือนมิถุนายน 2564 ต่ำกว่าระดับเพดานที่ 50% ซึ่งทริสเรทติ้งมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทไม่ได้มีความเสี่ยงเปรียบเจ้าหนี้ที่มีสิทธิสูงกว่าอย่างมีนัยสำคัญตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทริสเรทติ้ง

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนแบรนด์สินค้าของบริษัทซึ่งเป็นที่ยอมรับในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัดจนถึงระดับบน ตลอดจนยอดขายรอการรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวนมากของบริษัทที่จะช่วยประกันรายได้ในอนาคตของบริษัทได้ส่วนหนึ่ง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกกดดันจากระดับหนี้สินของบริษัทที่คาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นจากการขยายธุรกิจ ประกอบกับความกังวลต่อการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยืดเยื้อซึ่งจะสร้างแรงกดดันต่อความต้องการที่อยู่อาศัยและความสามารถในการทำกำไรของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

### ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

#### แบรนด์สินค้าที่แข็งแกร่งครอบคลุมสินค้าระดับราคาประหยัดจนถึงระดับบน

ทริสเรทติ้งมองว่าความแข็งแกร่งของบริษัทในตลาดคอนโดมิเนียมในกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับบนมาจากแบรนด์ที่ได้รับการยอมรับ ทำเลโครงการคอนโดมิเนียมที่ดีในย่านใจกลางเมือง และการออกแบบที่มีเอกลักษณ์ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียมแบรนด์ใหม่ในชื่อ “Nue” โดยมุ่งหวังเจาะตลาดคอนโดมิเนียมในระดับราคาที่ย่ำแย่ต่ำกว่า 5 ล้านบาทต่อยูนิต เปรียบเทียบกับแบรนด์ Noble ซึ่งมีระดับราคาประมาณ 5-10 ล้านบาทต่อยูนิต คอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ Nue มียอดขายที่น่าพอใจโดยอยู่ที่ 2.8 พันล้านบาทในปี 2563 หรือคิดเป็นประมาณ 40% ของยอดขายทั้งหมดของบริษัท

บริษัทจะขยายการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และฐานลูกค้าให้กว้างขึ้นโดยมีแผนจะพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้นทั้งในรูปแบบโครงการของบริษัทเองและในรูปแบบการร่วมทุน อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องติดตามความสำเร็จของการพัฒนาโครงการแนวราบต่อไปเนื่องจากที่ผ่านมาบริษัทมีผลงานการพัฒนาโครงการแนวราบที่ยังค่อนข้างจำกัด ทริสเรทติ้งคาดว่าเวลาที่บริษัทมีสินค้าและกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายยิ่งขึ้นจะช่วยลดความผันผวนของผลการดำเนินงานของบริษัทได้ในระยะยาว

#### ยอดขายรอรับรู้รายได้จำนวนมากช่วยประกันรายได้ในอนาคตแม้ว่ายอดขายใหม่จะลดลงในปี

บริษัทมียอดขายทั้งจากโครงการของตนเองและจากโครงการร่วมทุนในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2564 ลดลง 61% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ 2 พันล้านบาท สภาพเศรษฐกิจที่ถดถอยที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยทั้งของลูกค้ายาวไทยและลูกค้าต่างชาติอ่อนตัวลงตั้งแต่ปี 2563 บริษัทเลื่อนการเปิดตัวโครงการจำนวน 6 โครงการจากปี 2564 เป็นปี 2565 จากแผนเดิมที่จะเปิดตัวทั้งสิ้น 9 โครงการในปี 2564 เนื่องจากบริษัทจะเปิดตัวโครงการจำนวนมากในปี 2565 และมีแผนจะเพิ่มความหลากหลายของสินค้าให้มากยิ่งขึ้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่า

ยอดขายของบริษัทจะฟื้นตัวไปอยู่ที่ระดับ 1.2-1.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2567

สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ในช่วง 9 พันล้านบาทถึง 1.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2567 โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ในช่วง 7-9 พันล้านบาทต่อปีคิดเป็นประมาณ 70%-80% ของรายได้จากการดำเนินงาน และคาดว่าจะรายได้จากการให้บริการก่อสร้างและการตลาดแก่กิจการร่วมทุนจะอยู่ที่ 400-500 ล้านบาทในปี 2564 และเพิ่มขึ้นเป็น 2.5-4.0 พันล้านบาทต่อปีระหว่างปี 2565-2567 ทริสเรทติ้งคาดว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จะอยู่ในช่วง 1.5-2.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงที่ประมาณการ ทั้งนี้ ยอดขายรถการรับรู้จำนวนมากจะช่วยประกันรายได้และกำไรในอนาคตของบริษัทได้บางส่วน โดย ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมียอดขายรถการรับรู้ทั้งสิ้น 1.03 หมื่นล้านบาทซึ่งคาดว่าจะทยอยโอนในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 จนถึงปี 2567 รายได้ที่จะได้รับอย่างต่อเนื่องจากยอดขายรถการรับรู้รายได้จะช่วยลดความผันผวนของรายได้และกำไรของบริษัทได้บางส่วน

ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีโครงการต่าง ๆ ประกอบไปด้วยโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทพัฒนาเองจำนวน 17 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียมภายใต้การร่วมทุนจำนวน 1 โครงการ และบ้านจัดสรรจำนวน 1 โครงการ โครงการของบริษัทมีมูลค่าเหลือขาย (รวมทั้งยูนิตที่สร้างเสร็จแล้วและที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง) จำนวน 1.64 หมื่นล้านบาท โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 95% ที่เหลือเป็นโครงการบ้านจัดสรร ทั้งนี้ บริษัทมีสินค้าเหลือขายสร้างเสร็จมูลค่า 3.5 พันล้านบาทซึ่งสามารถรับรู้รายได้ทันทีเมื่อมีการขาย

### ความสามารถในการทำกำไรมีแนวโน้มอ่อนตัวลง

ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะถูกกดดันในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยมองว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยยังได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่องในครึ่งหลังของปี 2564 จนถึงปี 2565 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยืดเยื้อ โดยคาดว่าจะความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมของลูกค้ายชาวไทยและชาวต่างชาติจะยังคงอ่อนตัว ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อาจจะใช้การแข่งขันด้านราคาเพื่อเร่งสร้างยอดขาย นอกจากนี้ แผนการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่เพิ่มมากขึ้นก็จะเป็นแรงกดดันที่ทำให้ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทลดลงด้วยเนื่องจากโดยปกติอัตรากำไรของโครงการบ้านจัดสรรจะต่ำกว่าโครงการคอนโดมิเนียม

ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงจากระดับสูงกว่า 35% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาลงไปที่ 29%-31% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยคาดว่าจะรายได้จากการขายโครงการแนวราบจะเพิ่มขึ้นเป็น 8% ของรายได้รวมในปี 2564 อยู่ที่ระดับ 20%-25% ในปี 2565-2566 และ 40% ในปี 2567 จากเดิมอยู่ที่ประมาณ 5% ของรายได้รวม และคาดว่าจะรายได้จากการให้บริการก่อสร้างแก่กิจการร่วมทุนจะเพิ่มขึ้นเป็น 20%-30% ของรายได้รวมในปี 2565-2567 โดยอัตรากำไรของการให้บริการก่อสร้างดังกล่าวจะค่อนข้างต่ำ ทำให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย อาจลดลงไปอยู่ที่ประมาณ 15%-20% และอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ประมาณ 7%-11% ในช่วงประมาณการ

### คาดว่าระดับหนี้สินจะสูงขึ้น

ทริสเรทติ้งคาดว่าระดับหนี้สินของบริษัทจะปรับเพิ่มสูงขึ้นในช่วง 3 ปีข้างหน้าจากการขยายธุรกิจอย่างมาก โดยคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะเพิ่มขึ้นไปอยู่ในช่วง 65%-70% ในช่วงที่ประมาณการจาก 61% ณ เดือนมิถุนายน 2564 และอัตราส่วนหนี้สินที่ได้รับการปรับปรุงสุทธิต่อทุนจะอยู่ประมาณ 2 เท่าในช่วงเดียวกัน เพิ่มขึ้นจาก 1.4-1.5 เท่าในปี 2563 ถึงช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะปรับตัวลดลงไปอยู่ในช่วง 5%-10% จากระดับสูงกว่า 20% ในปี 2563 และในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีหนี้สินรวม 8.7 พันล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 3.7 พันล้านบาทซึ่งเป็นหนี้เพื่อพัฒนาโครงการที่กู้จากสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย เนื่องจากอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ 43% ทริสเรทติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทไม่ได้มีความเสี่ยงเปรียบเจ้าหนี้ที่มีสิทธิ์สูงกว่าอย่างมีนัยสำคัญ

ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐาน ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม (พัฒนาโดยบริษัทและภายใต้การร่วมทุน) มูลค่า 6 พันล้านบาทในปี 2564 ประมาณ 1.9 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2565-2566 และ 5 พันล้านบาทในปี 2567 และยังคงประมาณการว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการแนวราบมูลค่า 800 ล้านบาทในปี 2564 มูลค่า 1.35 หมื่นล้านบาทในปี 2565 และประมาณ 3 พันล้านบาทต่อปีในปี 2566-2567 โดยคาดว่าบริษัทจะซื้อที่ดินคิดเป็นมูลค่าประมาณ 1.5-2.3 พันล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ ยังคาดว่าบริษัทจะลงทุนในกิจการร่วมทุนประมาณ 1.2-1.4 พันล้านบาทต่อปีในปี 2565-2566

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 บริษัทได้เข้าลงทุนโดยการถือหุ้น 20% ในบริษัท บริหารสินทรัพย์ เอส ดับบลิว พี จำกัด (SWP) ด้วยเงินลงทุนจำนวน 300 ล้านบาท โดยบริษัท ศรีสวัสดิ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (SAWAD) และกลุ่มผู้บริหารและกรรมการของ SAWAD ถือหุ้นส่วนที่เหลือใน SWP ทั้งนี้ SWP ดำเนินธุรกิจบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPL) และทรัพย์สินการขาย (NPA) นอกจากนี้ บริษัทและ Fulcrum Global Investment Limited (Fulcrum) ได้ร่วมกันลงทุนในกิจการร่วมทุน Fulcrum Noble Holdings Limited ซึ่งบริษัทถือหุ้น 45% และ Fulcrum ถือหุ้น 55% โดยกิจการร่วมทุนจะซื้ออสังหาริมทรัพย์ในสหราชอาณาจักรที่ได้รับอนุญาตให้สามารถเปลี่ยนแปลงแก้ไขอาคารได้บางส่วนโดยไม่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างใหม่ (Permitted Development Rights) โดยกิจการร่วมทุนจะถืออสังหาริมทรัพย์ 1-2 ปีและขายให้ลูกค้าชาวจีนและชาวไทยผ่านทางช่องทางจัดจำหน่ายของกิจการร่วมทุนเมื่อได้ผลตอบแทนตามระดับที่คาดหวังแล้ว โดย ณ เดือนกรกฎาคม 2564 บริษัทลงทุนในกิจการร่วมทุนดังกล่าวรวมแล้วประมาณ 3 ล้านปอนด์

## สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนมิถุนายน 2564 แหล่งที่มาของสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือ 1.7 พันล้านบาท และวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิก 750 ล้านบาท รวมถึงเงินทุนจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะอยู่ที่ 1.1 พันล้านบาทในช่วง 12 เดือนข้างหน้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ปลอดภาระมูลค่าตามบัญชีรวม 900 ล้านบาทและคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วในโครงการที่ปลอดภาระซึ่งมีมูลค่าขายประมาณ 1.3 พันล้านบาท ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับวงเงินกู้กับสถาบันการเงินได้ ในขณะที่บริษัทมีการใช้เงินทุนซึ่งประกอบไปด้วยหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.6 พันล้านบาท ความต้องการเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มเติมประมาณ 0.8-1.0 พันล้านบาทต่อปี และเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าอีกประมาณ 1.2-1.4 พันล้านบาทต่อปี ในช่วงปี 2565-2566 โดยทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะจ่ายเงินปันผลที่ประมาณ 40% ของกำไรสุทธิ และบริษัทมีแผนจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระ

ตามข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้และเงินกู้ธนาคารกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 2.5 เท่า ณ เดือนมิถุนายน 2564 อัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.29 เท่าซึ่งทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

## สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญของทริสเรตติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2564-2567 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียม (พัฒนาโดยบริษัทและภายใต้การร่วมทุน) มูลค่า 6 พันล้านบาทในปี 2564 มูลค่า 1.9 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2565-2566 และ 5 พันล้านบาทในปี 2567
- บริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรร (พัฒนาโดยบริษัทและภายใต้การร่วมทุน) มูลค่า 800 ล้านบาทในปี 2564 มูลค่า 1.35 หมื่นล้านบาทในปี 2565 และมูลค่า 3 พันล้านบาทต่อปีในปี 2566-2567
- เงินลงทุนซื้อที่ดินเท่ากับ 1.5-2.3 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมเท่ากับ 9 พันล้านบาทถึง 1.3 หมื่นล้านบาทต่อปี โดยเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยจำนวน 6-9 พันล้านบาทต่อปี
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยมีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยลดลงเป็น 36% ในปี 2564 และ 29%-31% ในปี 2565-2567

## แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้และสามารถส่งมอบยอดขายที่ยังไม่ได้โอนได้ตามแผน ทั้งนี้ คาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้อยู่ในระดับ 5%-10% และอัตราส่วนหนี้สินที่ปรับปรุงแล้วสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่าได้อย่างต่อเนื่อง

## ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับลดลงได้หากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินอ่อนแอลงจากที่คาดการณ์ไว้ ในทางตรงข้าม อันดับเครดิตอาจปรับเพิ่มขึ้นหากขนาดธุรกิจของบริษัทใหญ่ขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและโครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นอย่างมากจากระดับปัจจุบัน โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนต่ำกว่า 60% หรืออัตราส่วนหนี้สินที่ปรับปรุงแล้วสุทธิต่อทุนต่ำกว่า 1.5 เท่าอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

|   | ม.ค.-มิ.ย.<br>2564 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |        |        |        |
|---|--------------------|---------------------|--------|--------|--------|
|   |                    | 2563                | 2562   | 2561   | 2560   |
| รายได้จากการดำเนินงานรวม  | 4,915              | 10,860              | 15,008 | 5,140  | 9,697  |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี   | 1,304              | 3,072               | 4,741  | 1,415  | 3,595  |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย                                    | 1,363              | 3,160               | 4,796  | 1,495  | 3,690  |
| เงินทุนจากการดำเนินงาน  | 934                | 2,162               | 3,344  | 609    | 2,500  |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว   | 228                | 491                 | 697    | 638    | 640    |
| เงินลงทุน   | 11,962             | 13,565              | 16,048 | 20,743 | 19,466 |
| สินทรัพย์รวม  | 18,116             | 19,198              | 21,631 | 25,953 | 23,071 |
| หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว  | 9,108              | 8,047               | 9,216  | 11,602 | 11,755 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว  | 5,956              | 5,864               | 5,479  | 7,948  | 7,039  |
| <b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>   |                    |                     |        |        |        |
| อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)                           | 27.73              | 29.10               | 31.95  | 29.09  | 38.05  |
| อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)   | 19.39 **           | 19.10               | 25.20  | 6.91   | 18.65  |
| อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)     | 5.96               | 6.43                | 6.88   | 2.34   | 5.76   |
| อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า) | 2.74 **            | 2.55                | 1.92   | 7.76   | 3.19   |
| อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)                                     | 25.65 **           | 26.86               | 36.28  | 5.25   | 21.27  |
| อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)  | 60.46              | 57.85               | 62.71  | 59.34  | 62.55  |

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (NOBLE)

|  |        |
|--|--------|
| อันดับเครดิตองค์กร:  | BBB    |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้:  |        |
| NOBLE242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567         | BBB    |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 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. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้ใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ใ้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัท และแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ใ้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)