

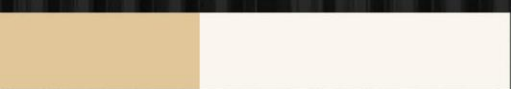
noble

IIUU 56 - 1 ONE REPORT ๒๕๖๘



noble

Be Different



Be noble





วิสัยทัศน์

แบบ 56 - 1 One Report ประจำปี 2568

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



เราสร้างบ้านให้เป็นมากกว่า แค่ที่อยู่อาศัย

ด้วยแนวคิดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ล้ำหน้า เพื่อสร้าง
คุณภาพชีวิต อีกระดับให้กับผู้อยู่อาศัย โดยมุ่งมั่นในการพัฒนา
ศักยภาพ เพื่อก้าวข้ามขีดจำกัดไปสู่สิ่งใหม่อย่างไม่หยุดยั้ง

เพื่อสร้างสรรค์วันพรุ่งนี้ที่ดีกว่า





พันธกิจ

เราพัฒนาที่อยู่อาศัยในราคาที่จับต้องได้จนถึงระดับไฮเอนด์ และเราจะเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทยสำหรับตลาดต่างประเทศ

เรามุ่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยด้วยดีไซน์ที่แปลกใหม่ มีความเป็นเอกลักษณ์พร้อมด้วยคุณภาพที่ดีที่สุด เพื่อสร้างความพอใจที่เกินความคาดหมาย และความภูมิใจให้กับลูกบ้านโนเบิลทุกคน

พนักงานทุกคนเป็นเหมือนสมาชิกในครอบครัว เราดูแล รับฟังข้อเสนอ และความคิดเห็น พร้อมสนับสนุนให้ทุกคนมีความเป็นผู้นำ และผู้ร่วมทีมที่แข็งแกร่ง เพื่อร่วมกัน พัฒนาองค์กรด้วยความเป็นเจ้าของร่วมกัน

เราปฏิบัติต่อผู้ร่วมธุรกิจด้วยความยุติธรรม และความโปร่งใส โดยตระหนักถึงความสำคัญในการบริหารองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และความรับผิดชอบต่อสังคม

A photograph of a modern building with a brick facade. The central part of the building features a vertical section of louvers or slats, creating a rhythmic pattern of light and shadow. The sky is a uniform, light gray.

ສາຣຈາກ ປະຣານທຣມກາຣ



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ไบเบิล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

ปี 2568 ที่ได้ผ่านพ้นไปนั้น ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของไทยยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายจากหลายปัจจัย ทั้งจากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศและความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยังต่ำกว่าศักยภาพ ประกอบกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในระดับสูง และความเข้มงวดในการพิจารณานโยบายสินเชื่อ ส่งผลให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคชะลอตัวลง ผู้ที่ต้องพึ่งพาการกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจึงเผชิญข้อจำกัดมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางลงมา ซึ่งได้รับผลกระทบค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น ขณะเดียวกัน กำลังซื้อจากต่างชาติยังไม่สามารถกลับมาเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของตลาดได้อย่างเต็มที่ แม้จะเริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัวในบางช่วง ส่งผลให้ภาพรวมของยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ในตลาดยังไม่สามารถกลับไปสู่ระดับก่อนสถานการณ์โควิด-19 ได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงเพิ่มความระมัดระวังมากขึ้นในการดำเนินธุรกิจ และปรับตัวให้เข้ากับการสถานการณ์ปัจจุบัน รวมถึงปรับกลยุทธ์ในการดำเนินงานโครงการ เพื่อให้สามารถแข่งขันและสร้างยอดขายให้เติบโต อย่างไรก็ตาม ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการในเรื่องสำคัญ ๆ หลายประการ ดัชนีชี้วัดนำมารายงานต่อท่านผู้ถือหุ้น ดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมทั้งสิ้นมูลค่า 7,820 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถนำกระแสเงินสดไปใช้ในการลงทุนในโครงการใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2568 บริษัทฯ สามารถดำเนินการขายโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมูลค่า 1,710 ล้านบาท รวมถึงการขายโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการเปิดใหม่รวมมูลค่า 2,636 ล้านบาท ส่งผลให้ยอดขายโครงการ (Pre-sale) รวมของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 4,346 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2568 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่า 21,993 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ใน 4 ปีข้างหน้า
2. บริษัทฯ ประสบความสำเร็จจากการเปิดขายโครงการใหม่ จำนวนทั้งสิ้น 2 โครงการ ได้แก่ โครงการนิเวศน์ งามวงศ์มา และโครงการนิเวศน์ งามวงศ์มา 2 โดยบริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การเปิดตัวโครงการใหม่ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดที่ยังคงมีความผันผวน โดยให้ความสำคัญกับการคัดเลือกโครงการที่มีศักยภาพและทำเลที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถตอบโต้ความต้องการของตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการสินค้าคงเหลือ และการรักษาความแข็งแกร่งของฐานะทางการเงิน เพื่อรองรับโอกาสทางธุรกิจในอนาคต และสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

สำหรับปี 2569 ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงเผชิญกับความท้าทายจากกำลังซื้อภายในประเทศที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม เริ่มเห็นสัญญาณเชิงบวกจากทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับตัวลดลง รวมถึงมาตรการสนับสนุนภาคสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐและธนาคารแห่งประเทศไทย อาทิ การผ่อนปรนเกณฑ์ LTV เป็นการชั่วคราว ตลอดจนมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ซึ่งคาดว่าจะช่วยสนับสนุนกำลังซื้อและสร้างความเชื่อมั่นให้กับตลาดได้มากขึ้น ภายใต้บริบทดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพในทำเลที่เหมาะสม ควบคู่ไปกับการบริหารต้นทุนและกระแสเงินสดอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการปรับตัวอย่างรอบคอบและการรักษาวินัยทางการเงินที่เข้มแข็ง จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถสร้างการเติบโตอย่างมั่นคง และพร้อมรองรับโอกาสทางธุรกิจเมื่อภาคสังหาริมทรัพย์ทยอยฟื้นตัวในระยะต่อไป ในปี 2569 บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายรายได้รวมประมาณ 10,000 ล้านบาท และยอดขาย (Pre-sale) ประมาณ 15,000 ล้านบาท และมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand) ที่เติบโตตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวจำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 14,000 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 2 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 10,000 ล้านบาท และโครงการแนวราบจำนวน 2 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 4,000 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในปี 2569 บริษัทฯ มีสินค้า (Inventory) ในมือมูลค่ารวม 36,559 ล้านบาท ซึ่งตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ รองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคไม่ว่าจะเป็นสินค้าสร้างเสร็จพร้อมอยู่ (Completed Inventory) มูลค่ารวม 16,886 ล้านบาท รวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมที่จะสร้างเสร็จใหม่ในปี 2569 (Upcoming completed construction) และสินค้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (Under construction project) ที่จะสามารถทยอยส่งมอบได้ตั้งแต่ปี 2569 - 2571 มูลค่ารวม 19,673 ล้านบาท

3. บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นทำการตลาดต่างประเทศมากขึ้น ส่งผลให้ปัจจุบัน บริษัทฯ มีสัดส่วนยอดขายสะสมของลูกค้านต่างประเทศตั้งแต่ปี 2562 - 2568 คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของยอดขายทั้งหมด ในปี 2568 บริษัทฯ มุ่งขยายฐานลูกค้าในต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยไม่เพียงเจาะตลาดหลักอย่างไต้หวัน จีน และเมียนมาเท่านั้น แต่ยังขยายไปยังตลาดใหม่ที่มีศักยภาพในกลุ่มประเทศยุโรปและภูมิภาคที่ใช้ภาษาอังกฤษ ส่งผลให้ฐานลูกค้ากลุ่มอื่น ๆ มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง และสามารถทำยอดขายสูงสุดในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 โดยในลูกค้ากลุ่มอื่นๆ สามารถแบ่งเป็นกลุ่มลูกค้าจากประเทศสิงคโปร์ครองสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 19 รองลงมาคือสหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกาในสัดส่วนเท่ากันที่ร้อยละ 9 ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ร้อยละ 5 และประเทศอินเดียร้อยละ 3

4. สำหรับการดำเนินการด้านกลยุทธ์ในภาพรวมนั้น บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นสนับสนุนการขยายแบรนด์ “NUE” เพื่อทำการเพิ่มสัดส่วนตลาด Premium Affordable อย่างต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นปี 2568 แบรนด์ “NUE” มีมูลค่าทั้งสิ้นกว่าร้อยละ 58 ของมูลค่าโครงการที่เปิดขายอยู่ (Active Project) รวมถึงบริษัทฯ ได้ทำการขยายโครงการแนวสูงและแนวราบอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบริษัทฯ มีมูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมแบบ High Rise ร้อยละ 72 และโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ร้อยละ 28 ของมูลค่าโครงการรวมทั้งหมดของบริษัทฯ การดำเนินการดังกล่าวส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขยายฐานของลูกค้าให้กว้างขึ้น และเพิ่มความต่อเนื่องในการรับรู้รายได้ของทุกไตรมาสมากขึ้นกว่าเดิม
5. ทางด้านการเงิน บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบายการเงินที่มีความเคร่งครัดรัดกุม โดย ณ สิ้นปี 2568 หากพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net IBD/E) ของบริษัทฯ เท่ากับ 1.71 เท่า ซึ่งต่ำกว่าค่ารับรองที่บริษัทฯ มีต่อผู้ถือหุ้นและผู้และสถาบันการเงินอย่างมีนัยยะ ประกอบกับบริษัทฯ ยังมีผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) ในอัตราที่สูงเท่ากับร้อยละ 9.1 ทั้งนี้ ในปี 2568 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 2 อายุ 3 ปี มูลค่า 706 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่ออกในครั้งนี้ได้รับการจัดอันดับเครดิตที่ระดับ BBB ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต Negative หรือมุมมองเป็นลบจากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ กรณีดังกล่าวนี้
6. นอกเหนือจากการดำเนินการหลักด้วยความเข้มงวดระมัดระวังแล้ว บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นดำเนินการธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน และสังคม กำหนดแนวทางการบริหารจัดการองค์กรตามหลักการพัฒนายั่งยืน สร้างการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อขับเคลื่อนองค์กรให้มีการเติบโตอย่างยั่งยืน อันก่อให้เกิดคุณค่าร่วมในห่วงโซ่ธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้หลักธรรมาภิบาล การกำกับดูแลกิจการที่ดี มีความโปร่งใส และบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบ ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทฯ ได้รับรางวัลเกียรติยศประกอบด้วย
- รางวัลการประเมินการกำกับดูแลกิจการ บริษัทจดทะเบียนไทยประจำปี 2568 ในระดับ “ดีเลิศ” 5 ดาว จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
 - ได้รับการประเมินผล 100 คะแนนเต็มจากโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 (AGM Checklist) ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย
 - ได้รับรางวัลสูงสุดในการประเมินที่ยั่งยืน SET ESG Ratings ประจำปี 2568 ที่ระดับ “AAA” ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืนต่อเนื่อง 4 ปีซ้อน มุ่งสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์สุทธิเป็นศูนย์ จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - ได้รับเกียรติบัตรโครงการ ESG DNA จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) สะท้อนถึงความทุ่มเทของบริษัทฯ ในการส่งเสริมและปลูกฝังความรู้ความเข้าใจด้าน ESG (สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล) ให้แก่บุคลากร ผ่านการอบรมหลักสูตรความยั่งยืนพื้นฐาน เพื่อนำองค์ความรู้ไปต่อยอดสู่การปฏิบัติจริงในทุกระดับ ตามเจตนารมณ์ในการสร้าง DNA องค์กร เพื่อพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จากข้อสรุปผลการดำเนินการทุกประการที่ได้กล่าวมาข้างต้นนี้ ดิฉันมีความเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่าบริษัทฯ จะสามารถขยายตัวอย่างต่อเนื่องในปี 2569 และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าบริษัทฯ จะได้รับการสนับสนุนอย่างดีจากท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านเสมือนในปีที่ผ่านมา

ในนามของคณะกรรมการ คณะผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ขอแสดงความขอบคุณต่อความเชื่อมั่น การสนับสนุนในด้านต่าง ๆ และความปรารถนาดีของท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านมา ณ ที่นี้



นางสาวพรรณิ ชัยกุล
ประธานกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท

01



02



03



04



05



06



01

นางสาวพรรณิ ชัยกุล

- ประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาผู้ดำรงตำแหน่ง
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

02

นายธงชัย บุศราพันธ์

- กรรมการ
- รองประธานกรรมการคนที่ 1
- ประธานคณะกรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม

03

นายแฟรงค์ พงศ์ คุ้ม เหลียง

- กรรมการ
- รองประธานกรรมการคนที่ 2
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม

04

นายชัชวาล คุ้ม

- กรรมการ

05

นายวิลเลียม เวน เลา

- กรรมการอิสระ

06

**รองศาสตราจารย์ ดร. นิฐานนท์
โกมุทพุมิพงศ์**

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาผู้ดำรงตำแหน่ง

07



08



09



10



11



07

ดร.ต่อบุญ พ่วงมหา

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาว่าตอบแทน
- กรรมการกำกับดูแลกิจการ

08

นายวรพจน์ จรรย์โกมล

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาว่าตอบแทน
- กรรมการกำกับดูแลกิจการ

09

นายวิทยา เหลืองสูงเจริญ

- กรรมการ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- ที่ปรึกษาคัดค้านักค้าอาวุโส

10

นายศิริ อุดล

- กรรมการ
- ประธานกรรมการความยั่งยืน
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการกลุ่มธุรกิจซีพี

11

นางสาวกสิพรรณ การุณสทิษฐ์

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน





รางวัลที่ได้รับ
ในปี 2568



บรรษัทภิบาลแห่งชาติ บรรษัทภิบาลแห่งชาติ บรรษัทภิบาลแห่งชาติ บรรษัทภิบาลแห่งชาติ บรรษัทภิบาลแห่งชาติ
National CG Committee National CG Committee National CG Committee National CG Committee National CG Committee



รางวัลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย
ประจำปี 2568 ในระดับ “ดีเลิศ” (5 ดาว)

: สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ได้รับการประเมินผล 100 คะแนนเต็ม จากโครงการประเมินคุณภาพ
การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 (AGM Checklist)
ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5

: สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย



ได้รับรางวัลสูงสุดในการประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings
ประจำปี 2568 ที่ระดับ “AAA” และอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืนต่อเนื่อง 4 ปีซ้อน
มุ่งสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์สุทธิเป็นศูนย์

: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

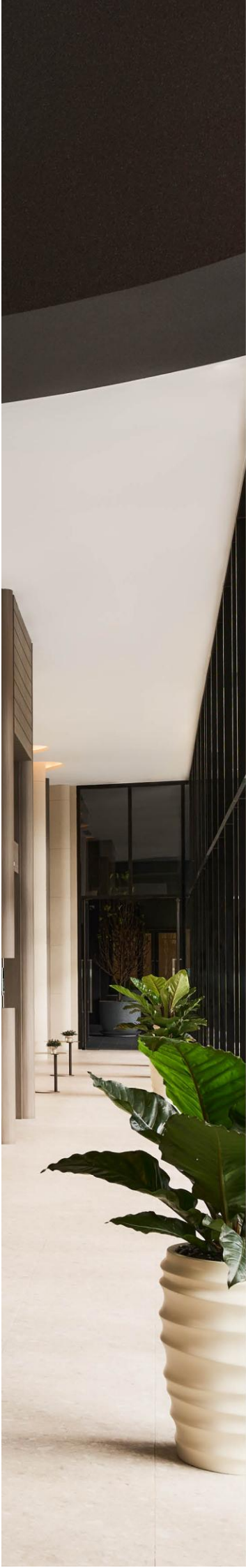


ได้รับเกียรติบัตรโครงการ ESG DNA จากตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทย (ตลท.) สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการส่งเสริม
และปลูกฝังความรู้ความเข้าใจด้าน ESG (สิ่งแวดล้อม สังคม และ
ธรรมาภิบาล) ให้แก่บุคลากร ผ่านการอบรมหลักสูตรความยั่งยืนพื้น
ฐาน เพื่อนำองค์ความรู้ไปต่อยอดสู่การปฏิบัติงานจริงในทุกระดับ ตาม
เจตนารมณ์ในการสร้าง DNA องค์กร เพื่อพัฒนาองค์กรให้เติบโต
อย่างยั่งยืนในระยะยาว

: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



สารบัญ



ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

• โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	1
• การบริหารจัดการความเสี่ยง	76
• การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	85
• การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	116
• ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	134

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

• นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	137
• โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ	162
• รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	178
• การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	186
• รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	201

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

- งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 - รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
 - งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขาธิการบริษัท
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
เอกสารแนบ 4	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน
เอกสารแนบ 5	นโยบายและแนวปฏิบัติกำกับการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ
เอกสารแนบ 6	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานคณะกรรมการชุดย่อยอื่น

แบบ 56-1 One Report ฉบับนี้ อ้างอิงข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้ถือว่าข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้ โดยคณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบต่อความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลอ้างอิงนั้นเช่นเดียวกับการนำข้อมูลมาแสดงให้ปรากฏในแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้



การประกอบ ธุรกิจและผลการ ดำเนินงาน



1. โครงสร้างและการดำเนินธุรกิจ

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจหลักของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย “บริษัทฯ” คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในรูปแบบที่หลากหลายอันได้แก่ ที่ดินเปล่า บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารชุดพักอาศัย ทั้งแนวราบและตึกสูง โดยมุ่งเน้นการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ในการอยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายเป็นทางเลือกทางใหม่ให้แก่ผู้บริโภค

ในปี 2562 นับเป็นจุดเปลี่ยนที่สำคัญของบริษัทฯ ที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นหลัก โดยผู้ถือหุ้นหลักกลุ่มใหม่ ได้แก่ นายธงชัย บุศราพันธ์ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20.1 กลุ่มบริษัท Fulcrum Capital โดย นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.5 และกลุ่มบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“กลุ่ม BTS”) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 6.7 (ข้อมูล ณ วันที่ 23 กันยายน 2568 (Record Date)) ที่มีเป้าหมายร่วมกันในการบริหารพัฒนาธุรกิจ เพื่อยกระดับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ล้ำหน้าอย่างมั่นคง ทั้งนี้ภายใต้นโยบายของผู้ถือหุ้นหลักกลุ่มใหม่ ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในด้านวิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ ที่จะขับเคลื่อนองค์กรไปสู่การพัฒนาและการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยกลุ่มบริษัท Fulcrum Capital ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความชำนาญในด้านการขยายตลาดไปยังต่างประเทศ ส่งผลให้บริษัทฯ มียอดขายจากตลาดต่างประเทศเพิ่มสูงขึ้น และกลุ่ม BTS ช่วยเพิ่มศักยภาพให้บริษัทฯ ขยายการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้แนวสถานีรถไฟฟ้า ในทำเลใหม่ ๆ ที่หลากหลายมากขึ้นอีกด้วย

ในปี 2568 นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง ได้ทำข้อเสนอซื้อหุ้นบางส่วนโดยสมัครใจ (Voluntary Partial Tender Offer) สำหรับหุ้นของบริษัทฯ โดยภายหลังจากข้อเสนอซื้อเสร็จสมบูรณ์แล้ว (ณ วันที่ 21 มกราคม 2569) ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นหลัก คือ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 33.3 ซึ่งเป็นการถือหุ้นผ่าน Ncrown Pte. Ltd ในสัดส่วนร้อยละ 19.5 และผ่าน Prestige Investment Management Limited ในสัดส่วนร้อยละ 13.8 และนายธงชัย บุศราพันธ์ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 14.1

1.1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

วิสัยทัศน์

เราสร้างบ้านให้เป็นมากกว่าแค่ที่อยู่อาศัย ด้วยแนวคิดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ล้ำหน้า เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตอีกระดับให้กับผู้อยู่อาศัย โดยมุ่งมั่นในการพัฒนาศักยภาพ เพื่อก้าวข้ามขีดจำกัดไปสู่สิ่งใหม่อย่างไม่หยุดยั้งเพื่อสร้างสรรค์วันพรุ่งนี้ที่ดีกว่า

พันธกิจ

- ◇ เราพัฒนาที่อยู่อาศัยในราคาที่จับต้องได้จนถึงระดับไฮเอนด์ และเราจะเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทยสำหรับตลาดต่างประเทศ
- ◇ เรามุ่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยด้วยดีไซน์ที่แปลกใหม่ ความเป็นเอกลักษณ์ พร้อมด้วยคุณภาพที่ดีที่สุด เพื่อสร้างความพอใจที่เกินความคาดหมาย และความภูมิใจให้กับลูกบ้านโนเบิลทุกคน
- ◇ พนักงานทุกคนเป็นเหมือนสมาชิกในครอบครัว เราดูแล รับฟังข้อเสนอ และความคิดเห็น พร้อมสนับสนุนให้ทุกคนมีความเป็นผู้นำและผู้ร่วมทีมที่แข็งแกร่ง เพื่อร่วมกันพัฒนาองค์กรด้วยความเป็นเจ้าของร่วมกัน

- ◇ เราปฏิบัติต่อผู้ร่วมธุรกิจด้วยความยุติธรรมและความโปร่งใส โดยตระหนักถึงความสำคัญในการบริหารองค์การตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และความรับผิดชอบต่อสังคม

เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะมีกำไรสุทธิจำนวน 3,000 ล้านบาท ภายในปี 2572 ด้วยกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้

- ขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไปสู่กลุ่มลูกค้าใหม่ที่มีการเติบโตสูง และต่อยอดธุรกิจไปสู่ธุรกิจและการบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดการดำเนินธุรกิจที่ครบวงจรอย่างยั่งยืน**
เพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดให้ครอบคลุมทั้งระดับราคาและทำเลที่ตั้งที่ขยายออกจากขอบเขตเดิม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า และต่อยอดธุรกิจและการบริการใหม่ ๆ ให้มีความครบวงจรเต็มรูปแบบมากขึ้น เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีในการอยู่อาศัยให้กับลูกบ้านโนเบิล
- ขยายธุรกิจไปสู่ธุรกิจใหม่ที่จะช่วยเปลี่ยนรูปแบบการอยู่อาศัยในรูปแบบที่เป็น Noble Global Community**
พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และทำการขยายธุรกิจไปสู่ธุรกิจและการบริการใหม่ ๆ ที่จะต่อยอดจากความเชี่ยวชาญของบริษัทฯ โดยนำเสนอรูปแบบการอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตยืดหยุ่น (location flexibility lifestyles) แบบใหม่ของคนทั่วโลก ที่สามารถใช้ชีวิตในหลากหลายสถานที่ในแต่ละประเทศหรือเมืองต่าง ๆ โดยที่รู้สึกเสมือนว่า ทุก ๆ สถานที่ที่ได้อยู่อาศัยนั้นเปรียบเสมือนบ้านหลักของตนเอง และเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายในการใช้ชีวิตและอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน
- ขยายธุรกิจในรูปแบบการร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจระดับชั้นนำ**
ขยายธุรกิจในรูปแบบการร่วมลงทุน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถขยายการลงทุนได้เร็วยิ่งขึ้น โดยจับมือกับพันธมิตรทางธุรกิจระดับชั้นนำที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสริมศักยภาพและสร้างความแข็งแกร่งในการพัฒนาธุรกิจ
- ขยายฐานลูกค้าเพื่อรักษาความเป็นผู้นำยอดขายลูกค้าต่างประเทศ**
รักษาความเป็นผู้นำยอดขาย รวมถึงขยายฐานลูกค้าใหม่และรักษาฐานลูกค้าเดิมที่มีความแข็งแกร่งในตลาดต่างประเทศ เพื่อให้บริษัทฯ คงสถานะผู้นำของตลาดอย่างต่อเนื่อง และพัฒนาธุรกิจและบริการอื่น ๆ เพื่อรองรับความต้องการลูกค้าต่างชาติ
- ลงทุนในธุรกิจที่ต่อยอดโดยใช้แนวทาง Asset Light Model**
ลงทุนในธุรกิจที่ต่อยอดโดยเป็นธุรกิจที่เน้นการใช้เทคโนโลยีดิจิทัลและระบบข้อมูลต่าง ๆ เพื่อให้เกิดนวัตกรรม นำข้อมูลมาใช้ให้เกิดประโยชน์ และมีการใช้ทรัพยากรในการดำเนินธุรกิจต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถขยายธุรกิจได้เร็วขึ้น รวมไปถึงช่วยลดต้นทุนในการบริหารงาน
- มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจเพื่อความยั่งยืน**
ให้ความสำคัญกับการออกแบบการอยู่อาศัยเพื่อให้ลูกบ้านโนเบิลได้อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับกิจการที่ดีและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมไปถึงส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานมีการพัฒนาทั้งตนเองและองค์กร และมีส่วนร่วมในสร้างชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

โครงการที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการมาแล้วทั้งหมดมีจำนวน 81 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 175,596 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม ทาวน์เฮ้าส์ ศูนย์การค้า และที่ดินจัดสรร โครงการบ้านเดี่ยวได้แก่ โครงการโนเบิล

ทارا ตั้งอยู่ใน 3 ทำเลประกอบด้วย โครงการโนเบิล ทารา เอกมัย-พระราม 9 โครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน โครงการโนเบิล ทารา พัฒนาการ และโครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 2 โครงการโนเบิล วานา ตั้งอยู่ใน 2 ทำเลประกอบด้วย โครงการโนเบิล วานา ปิ่นเกล้า โครงการโนเบิล วานา วัชรพล และ โครงการโนเบิล อนาวานา ปิ่นเกล้า โครงการโนเบิล จีโอ ตั้งอยู่ใน 2 ทำเลประกอบด้วย โครงการโนเบิล จีโอ วัชรพล โครงการโนเบิล จีโอ พระราม 5 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงการโนเบิล เกเบิล วัชรพล ตั้งอยู่บนทำเลถนนวัชรพล โครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9-เอกมัย บนทำเลถนนพระราม 9-เอกมัย โครงการโนเบิล เอกวา ริเวอร์ฟรอน ราษฎร์บูรณะ บนทำเลถนนราษฎร์บูรณะ โครงการโนเบิล นอร์ส กรุงเทพมหานคร บนทำเลถนนกรุงเทพมหานคร และโครงการนิว เฌต ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ บนทำเลถนนราชพฤกษ์ 345 ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมืองและใกล้กับแนวรถไฟฟ้า ได้แก่ โครงการโนเบิล ออรา คอนโด โครงการโนเบิล ไทท์ โครงการโนเบิล ซีโรไนน์ โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สารสิน โครงการโนเบิล รีมิคซ์ โครงการโนเบิล โซโล โครงการโนเบิล รีเพล็กซ์ โครงการโนเบิล รีวีล โครงการโนเบิล รีฟอร์ม โครงการโนเบิล รีไฟน์ โครงการโนเบิล รีดี โครงการโนเบิล รีเวนด์ โครงการโนเบิล รีมิคซ์ 2 โครงการโนเบิล เพลินจิต โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2 โครงการโนเบิล รีโว่ สยาม โครงการโนเบิล รีโคโล โครงการโนเบิล บี เทอร์คัต โครงการโนเบิล บี ไนน์ทีน โครงการโนเบิล อร่าวัน สุขุมวิท 33 โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สุขุมวิท 42 โครงการนิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ โครงการโนเบิล อร่าวัน อารีย์ โครงการโนเบิล สเตท 39 โครงการนิว โนเบิล ศรีนครินทร์-ลาซาล โครงการโนเบิล โอเปฟ ไวร์เลส-ร่วมฤดี โครงการนิว โนเบิล งามวงศ์วาน โครงการนิว โนเบิล รัชดา-ลาดพร้าว โครงการ นิวโนเบิล ไฟฉาย-วังหลัง โครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ โครงการนิว โนเบิล เซ็นเตอร์ บางนา โครงการนิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง โครงการนิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น โครงการนิว เมกา พลัส บางนา โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 โครงการนิว อีโว อารีย์ โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น โครงการโนเบิล ครีเอท โครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ โครงการนิว คอร์ท คูคต สเตชั่น โครงการ ดิ เอ็มบาสซี ไวร์เลส โครงการนิว อีโว พัฒนาการ โครงการนิว เอปิค โอโตก-พระราม 9 โครงการนิว เรน แจ้งวัฒนะ และโครงการนิว โคสต์ คูคต สเตชั่น

สำหรับโครงการทาวน์เฮาส์ได้แก่ โครงการ เฟสทิโสม โครงการโนเบิล คิวบ์ โครงการนิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง โครงการนิว โคฟ-นอร์ธ ราชพฤกษ์ โครงการ โนเบิล เคิร์ฟ โครงการนิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์ โครงการนิว เวอร์ส กรุงเทพมหานคร และโครงการนิว คอนเน็กซ์ บีช ดอนเมือง

โครงการศูนย์การค้า ได้แก่ โครงการคูคต ครอสซิง มอลล์ ซึ่งอยู่ติดรถไฟฟ้าสถานีคูคต

โครงการที่ดินจัดสรร ได้แก่ โครงการโนเบิล สาทร-ท่าพระ โครงการโนเบิล เรสซิเดนส์ โครงการโนเบิล คิวเรท และโครงการโนเบิล อเวย์ ชะอำ

นอกจากธุรกิจหลักที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทฯ ยังประกอบธุรกิจลักษณะอื่น ๆ ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลัก อาทิ ธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจรับบริหารโครงการและให้บริการหลังการส่งมอบแก่ลูกค้า โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยในนาม บริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น บริษัท เชิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท เชิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด ประกอบธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2567 บริษัทฯ ได้ขยายการดำเนินธุรกิจไปยังธุรกิจผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูป ในนามบริษัท เชิร์ฟ เฟอร์นิเจอร์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด)

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนามาตรการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ปี 2566 ในเดือนมกราคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิว คอร์ท คูคต สเตชั่น ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 6 อาคาร ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A ทาวเวอร์ B ทาวเวอร์ C ทาวเวอร์ D ทาวเวอร์ E และทาวเวอร์ F มีความสูง 8 ชั้น จำนวนรวม 1,206 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนลำลูกกา เป็นโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุน

ในเดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 3 บริษัท ดังนี้

- บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด เพื่อลงทุนในบริษัทอื่น มูลค่าเงินทุน 50 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 92
- บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด เพื่อเป็นตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าเงินทุน 35 ล้านบาท ซึ่งบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100
- บริษัท เซิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด เพื่อบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าเงินทุน 15 ล้านบาท ซึ่งบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100

ในเดือนมีนาคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์ ซึ่งเป็นโครงการทาวนโฮมและอาคารพาณิชย์ ติดถนนใหญ่สุขสวัสดิ์ จำนวนรวม 156 ยูนิต เป็นโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุน

ในเดือนเมษายน บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 2,500 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนด และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในเดือนพฤษภาคม บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท ได้แก่

- บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าเงินทุน 10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100
- บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าเงินทุน 10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100

ในเดือนมิถุนายน บริษัทฯ และบริษัท ทีเอ็นแอล จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมกันจัดตั้ง บริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 50 มูลค่าลงทุนเท่ากับ 50 ล้านบาท

ในเดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เพื่อจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัทร่วมทุน 2 บริษัท ได้แก่

- บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการอาคารชุด นิว ดิสทริค อาร์ 9
- บริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการอาคารชุด นิว ครอส คุณต สเตชัน เฟส 1

ในเดือนสิงหาคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการโนเบล เทอร์รา พระราม 9 - เอกมัย ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวนรวม 29 หลัง ตั้งอยู่ใจกลางพระราม 9 - เอกมัย

ในเดือนกันยายน บริษัทฯ เปิดตัวโครงการโนเบล เอกวา ริเวอร์ฟรอนท์ ราษฎร์บูรณะ ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 53 หลัง ติดแม่น้ำเจ้าพระยา บนถนนราษฎร์บูรณะ เป็นโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุน

บริษัทฯ เปิดตัวโครงการโนเบล อเวย์ ชะอำ ซึ่งเป็นโครงการที่ดินจัดสรร ติดชายหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 700 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในเดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิเวศน์ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการทาวนโฮม จำนวน 208 หลัง ติดถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่

บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท ได้แก่

- บริษัท เวอร์ติคอล แจ้งวัฒนะ อัลโลแอนซ์ จำกัด เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บนถนนแจ้งวัฒนะ มูลค่าเงินทุน 10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100
- บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบนที่ดินถนนบางนา-ตราด มูลค่าเงินทุน 1 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100

ในเดือนธันวาคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการ เดอะเอ็มบาสซี ไวร์เลส ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวนรวม 757 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนวิฑูรย์ ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิตและเซ็นทรัล เอ็มบาสซี เป็นโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุน

บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 อายุ 1 ปี 5 เดือน 26 วัน มูลค่า 984 ล้านบาท และหุ้นกู้ชุดที่ 2 อายุ 3 ปี มูลค่า 808 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในปี 2567

ปี 2567

ในเดือนมกราคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการโนเบิล นอร์ธ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวที่ได้รับรางวัล “บ้านประหยัดพลังงาน REED awards 2023” จำนวน 73 หลัง ตั้งอยู่บนถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่

บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท ได้แก่

- บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าเงินทุน 10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100
- บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูป มูลค่าเงินทุน 20 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ผ่านบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

ในเดือนมีนาคม บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 300 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนด

ในเดือนพฤษภาคม บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด ให้แก่บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูป

ในเดือนมิถุนายน บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิว เฌต ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 191 หลัง ตั้งอยู่บนถนนราชพฤกษ์ 345

ในเดือนสิงหาคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิว คอนเน็กซ์ บิซ ดอนเมือง ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้นครึ่ง จำนวนรวม 14 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนดอนเมือง

ในเดือนกันยายน บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 2 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนด ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน

ในเดือนตุลาคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิว อีโวล्यूชัน พัฒนาการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม จำนวนรวม 481 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ

บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) จากบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาร่วมทุน ทำให้บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ

ในเดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิว เอปิค โอศก-พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 4 อาคาร ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A และทาวเวอร์ B ซึ่งมีความสูง 47 ชั้น ทาวเวอร์ C มีความสูง 34 ชั้น และทาวเวอร์ D มีความสูง 33 ชั้น จำนวนรวม 3,116 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนอโศก-ดินแดง ใกล้ MRT และเซ็นทรัล พระราม 9

ปี 2568

ในเดือนมกราคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิว เรน แจ้งวัฒนะ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A ทาวเวอร์ B และทาวเวอร์ C มีความสูง 8 ชั้น จำนวนรวม 467 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนแจ้งวัฒนะ ใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู และศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ถนนแจ้งวัฒนะ

บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 2 ปี 9 เดือน รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนด

ในเดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อยในนามบริษัท เวอร์ติคอล ทาวน์ อัลโลแอนซ์ จำกัด เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าเงินทุน 10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100

ในเดือนมีนาคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่ จำนวน 2 โครงการ ดังนี้

- โครงการนิว โคสต์ คูคต สเตชัน ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 4 อาคาร ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A ทาวเวอร์ B ทาวเวอร์ C และทาวเวอร์ D จำนวนรวม 692 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนลำลูกกา ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าคูคต
- โครงการคูคต ครอสซิง มอลล์ ซึ่งเป็น Community mall ติดสถานีรถไฟฟ้าคูคต ประกอบด้วยอาคาร 4 ชั้น 1 อาคารและอาคาร 2 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,200 ตร.ม. พร้อมที่จอดรถกว่า 100 คัน

บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท ธนาซีดี เวนเจอร์ จำกัด (บริษัทร่วมค้าของบริษัทฯ) ให้แก่ บริษัท อู่ตะเภา อินเตอร์เนชั่นแนล เอวิเอชั่น จำกัด เป็นจำนวนหุ้นเท่ากับ 2,064,000 หุ้น มูลค่าเท่ากับ 266 ล้านบาท ทำให้บริษัท ธนาซีดี เวนเจอร์ จำกัด สิ้นสภาพการเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัทฯ

ในเดือนเมษายน บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด จากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนหุ้นเท่ากับ 1,000 หุ้น มูลค่าเท่ากับ 232 ล้านบาท ทำให้บริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการดังนี้

- ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 342,353,213 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,711,766,904 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,369,413,691 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย ซึ่งเป็นหุ้นที่บริษัทฯ ได้เคยออกไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (NOBLE-W2) ซึ่งไม่มีการใช้สิทธิ จำนวน 342,353,213 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และครบกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายแล้วในวันที่ 12 มกราคม 2567
- เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 684,706,845 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,369,413,691 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 2,054,120,536 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 684,706,845 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 3 (NOBLE-W3) ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)
- ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 3 (NOBLE-W3) จำนวนไม่เกิน 684,706,845 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในอัตราส่วนการจัดสรรเท่ากับหุ้นสามัญเดิม จำนวน 2 หุ้น ต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ NOBLE-W3 ครบกำหนดใช้สิทธิครั้งสุดท้ายในวันที่ 18 พฤษภาคม 2570

ในเดือนพฤษภาคม บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อยในนามบริษัท เชิร์ฟ แอสเซท แมนเนจเม้นท์ โซลูชั่น จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ มูลค่าเงินทุน 1 ล้านบาท ซึ่งบริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 100 (ปัจจุบันได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เวอร์ติคอล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นจากบริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ทำให้มีสภาพเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัทฯ)

บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระยะซื้อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 2 ปี 11 เดือน รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,605 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนด

ในเดือนกันยายน บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมดในบริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50 ให้กับบริษัท สเตคเอ็กซ์ เวนเจอร์ส จำกัด เป็นจำนวนหุ้นเท่ากับ 50,000

หุ้น มูลค่าเท่ากับ 610 ล้านบาท ทำให้บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด สันนิษฐานการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent) ฉบับลงวันที่ 5 กันยายน 2568 จากนายแฟรงค์ ฟง คิน เหลียง (“คุณแฟรงค์”) เกี่ยวกับความประสงค์ในการทำข้อเสนอซื้อหุ้นบางส่วนโดยสมัครใจ (Voluntary Partial Tender Offer) สำหรับหุ้นของบริษัทฯ จำนวนสูงสุด 205,412,054 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ผ่านนิติบุคคลที่คุณแฟรงค์กำหนด

ในเดือนตุลาคม บริษัทฯ ได้รับหนังสือของคุณแฟรงค์ ฉบับลงวันที่ 6 ตุลาคม 2568 ซึ่งแจ้งให้บริษัทฯ ทราบว่า Prestige Investment Management Limited (“ผู้ทำข้อเสนอซื้อ”) จะเป็นผู้ทำข้อเสนอซื้อหุ้นบางส่วน โดยผู้ทำข้อเสนอซื้อเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายประเทศฮ่องกง และเป็นนิติบุคคลที่คุณแฟรงค์ถือหุ้นทั้งหมดและมีอำนาจควบคุมทางอ้อมผ่าน Fortune Bridge Investment Management Limited ในสัดส่วนร้อยละ 100

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 มีมติอนุมัติให้ผู้ทำข้อเสนอซื้อ ทำข้อเสนอซื้อหุ้นบางส่วนสำหรับหุ้นของบริษัทฯ จำนวนสูงสุด 205,412,054 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ โดยมีราคาเสนอซื้ออยู่ที่ 2.32 บาทต่อหุ้น

ในเดือนธันวาคม บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 อายุ 1 ปี 6 เดือน มูลค่า 494 ล้านบาท และหุ้นกู้ชุดที่ 2 อายุ 2 ปี 11 เดือน มูลค่า 706 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนด

บริษัทฯ ได้รับสำเนาแบบประกาศเจตนาในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการของบริษัท (แบบ 247-3) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2568 และได้รับสำเนาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท (แบบ 247-4) เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2568 จาก Prestige Investment Management Limited ในฐานะผู้ทำข้อเสนอซื้อ

บริษัทฯ ได้นำส่งความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ (แบบ 250-2) และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้น และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568

1.1.3 การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

(1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

หุ้นกู้ของบริษัทรูท อินเวสเมนต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ ความคืบหน้าของการใช้เงิน
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over)	1,500 ล้านบาท	ภายในเดือนมกราคม พ.ศ. 2568	เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ NOBLE251A ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2568 มูลค่า 1,800 ล้านบาท

หุ้นกู้ของบริษัท ไบเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ ความคืบหน้าของการใช้เงิน
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over)	2,000 ล้านบาท	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2568	เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ของบริษัทที่จะครบกำหนดไถ่ ถอน ดังนี้: 1. หุ้นกู้ NOBLE256A ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2568 มูลค่า 1,200 ล้านบาท 2. หุ้นกู้ NOBLE256B ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2568 มูลค่า 984 ล้านบาท

หุ้นกู้ของบริษัท ไบเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
และหุ้นกู้ของบริษัท ไบเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ ความคืบหน้าของการใช้เงิน
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over)	1,200 ล้านบาท	ภายในเดือนเมษายน พ.ศ. 2569	เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ NOBLE264A บางส่วน ซึ่งจะครบ กำหนดชำระในวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2569 มูลค่า 2,500 ล้านบาท

(2) กฎหมายที่ใช้บังคับ

ตราสารหนี้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทฯ ให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หลักทรัพย์และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน (ถ้ามี) และ/หรือเงื่อนไข การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) ณ วันสิ้นงวดบัญชี
ของงบการเงินรวมของไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 4 และเพื่อประโยชน์ในการคำนวณอัตราส่วนข้างต้น

“หนี้สิน”

หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ได้แก่หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบ
การเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยและส่วนของหนี้สินที่มี
ภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้าประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพัน
อื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ไม่
รวมหนี้ตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินสด เงินฝากธนาคาร รายการที่เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนกับ
สถาบันการเงินที่มีได้ติดภาระค้ำประกัน ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม โดยหนี้สินให้อ้างอิงจาก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ ณ วันออกหุ้นกู้

“ส่วนของผู้ถือหุ้น”

หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นให้อ้างอิง
จากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ ณ วันออกหุ้นกู้

“งบการเงินรวม” หมายถึง งบการเงินของผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทย่อย ที่ได้มีการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

และบริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการจัดส่งรายงานเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นนี้ให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ส่งงบการเงินดังกล่าวให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นกู้สามารถตรวจสอบดูได้

1.1.5 สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ

ชื่อบริษัท	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000312
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
Home Page	http://www.noblehome.com
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 2,054,120,536 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นทุนจดทะเบียน จำนวน 2,054,120,536 บาท*
ทุนชำระแล้ว	หุ้นสามัญจำนวน 1,369,413,691 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นทุนที่เรียกชำระแล้วจำนวน 1,369,413,691 บาท

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” ได้จดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2534 และได้จดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2539 โดยมีชื่อย่อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า “NOBLE”

* ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 342,353,213 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,711,766,904 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,369,413,691 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย ซึ่งเป็นหุ้นที่บริษัทฯ ได้เคยออกไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (NOBLE-W2) ซึ่งไม่มีการใช้สิทธิ จำนวน 342,353,213 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 684,706,845 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,369,413,691 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 2,054,120,536 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 684,706,845 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 3 (NOBLE-W3) ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)

ติดต่อโนเบิล หรือขอข้อมูลข่าวสารเพิ่มเติม

อาคาร โนเบิล เลขที่ 1035 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร +66 2251-9955
เวลาทำการ จันทร์ - ศุกร์ 8.30 - 17.30 น.
แฟกซ์ +66 2251-9977
อีเมล info@noblehome.com

ที่ตั้งและหมายเลขโทรศัพท์ ของสำนักงานสาขา และโครงการของบริษัทฯ

- ที่ตั้งสำนักงานสาขา ของบริษัทฯ
สาขา (1) 15 โครงการโนเบิล เกเบิล วัชรพล ถนนเพิ่มสิน แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร 10220
โทร. 0-2251-9955
สาขา (2) 772/661 โครงการโนเบิล รีมีกซ์ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทร. 0-2251-9955
- โครงการโนเบิล อร่าวัน อารี
308/1 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว โนเบิล ศรีนครินทร์-ลาซาล
462 หมู่ 5 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว โนเบิล งามวงศ์วาน
232/1 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว โนเบิล ไฟฉาย – วังหลัง
527/127 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางขุนศรี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700
โทร. 0-2251-9955
- โครงการโนเบิล ฟอรั่ม ทองหล่อ
540/8 ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ 18) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง
99 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง
222/1 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น
9 ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร 10250
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว เมกา พลัส บางนา
88 หมู่ที่ 6 ถนนบางนา-ตราด กม.8 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทร. 0-2251-9955

- โครงการนิว อีโวล्यू อารีรี่
54 ซอยอารีรี่ 1 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว โคฟ – นอร์ธ ราชพฤกษ์
33 หมู่ 4 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
โทร. 0-2251-9955
- โครงการโนเบล ศรีเอท
289 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230
โทร. 0-2251-9955
- โครงการโนเบล คิวเรท
299 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230
โทร. 0-2251-9955
- โครงการโนเบล เคิร์ฟ
277 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว รีเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ
1099 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว คอร์ท คูคต สเตชัน
89 ถนนลำลูกกา ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์
459 ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
โทร. 0-2251-9955
- โครงการโนเบล เทอร์รา พระราม 9 - เอกมัย
299 ซอยจำเนียรเสริม แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2251-9955
- โครงการโนเบล เอควา รีเวอร์ฟรอน ราษฎร์บูรณะ
333 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว เวิร์ส กรุงเทพกรีฑา
91 ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า แขวงทับช้าง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10250
โทร. 0-2251-9955

- โครงการ ดี เอ็มบาสซี ไวร์เลส
1042 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทร. 0-2251-9955
- โครงการโนเบิล นอร์ส กรุงเทพมหานคร
89 ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า แขวงทับช้าง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10250
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว เมต ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ
50 หมู่ 5 ตำบลคลองข่อย อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว คอนเน็กซ์ บิซ ดอนเมือง
268 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว อีโว พัฒนาการ
2281 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว เอปิค อโศก - พระราม 9
558 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทร. 0-2251-9955
- โครงการคูคต ครอสซิง มอลล์
90 ถนนลำลูกกา ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว เรน แจ้งวัฒนะ
ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว โคสต์ คูคต สเตชัน
91 ถนนลำลูกกา ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130
โทร. 0-2251-9955

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

โครงสร้างรายได้	ดำเนิน การโดย ⁽¹⁾	%	2566		2567		2568	
			มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย								
บ้านเดี่ยวและที่ดิน	NOBLE	-	247.34	2.48	890.04	7.69	1,050.83	13.84
	CC	-	77.18	0.77	35.24	0.30	-	-
อาคารชุดพักอาศัย	NOBLE	-	1,625.29	16.29	1,185.34	10.25	2,035.59	26.82
	CC	-	3,589.90	35.98	4,457.63	38.53	1,513.23	19.93
	BSS	-	-	-	-	-	-	-
	RA	-	-	-	85.90	0.74	86.25	1.14
รวมรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย			5,539.71	55.52	6,654.15	57.52	4,685.90	61.73
รวมรายได้จากธุรกิจขายสินค้า ให้เช่าและบริการ			3,514.24	35.22	4,340.69	37.52	2,243.84	29.56
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก			9,053.95	90.74	10,994.84	95.05	6,929.74	91.29
รายได้อื่น								
กำไรจากการยกเลิกสัญญา ⁽²⁾		-	109.19	1.09	61.21	0.53	34.22	0.45
ดอกเบี้ยรับ ⁽²⁾		-	124.43	1.25	175.73	1.52	214.63	2.83
รายได้ค่าบริการ		-	550.86	5.52	246.07	2.13	351.11	4.63
อื่นๆ ⁽²⁾		-	139.86	1.40	89.96	0.78	60.91	0.80
รวมรายได้อื่น			924.34	9.26	572.97	4.95	660.87	8.71
รายได้รวม			9,978.29	100.00	11,567.81	100.00	7,590.61	100.00

หมายเหตุ (1) NOBLE = บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์

CC = บจก. คอนโดเนดส์ ซิตี้ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ และประกอบกิจการประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

BSS = บจก. บ้านสุขสบาย ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ และประกอบกิจการประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

RA = บจก. รัชดา อัลโลแอนซ์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ และประกอบกิจการประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(2) แสดงยอดรวมรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

โครงการทุกโครงการของบริษัทฯ คือภาพสะท้อนแนวคิดและปรัชญาที่โนเบลยึดถือ ด้วยความตั้งใจในการสรรสร้างและนำเสนอนวัตกรรมที่สามารถตอบสนองความต้องการทั้งรูปแบบการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตที่แตกต่างในโลกยุคปัจจุบัน ความคิดริเริ่มที่มีเอกลักษณ์และความพอใจที่เกินความคาดหมายของลูกค้า คือเป้าหมายและหลักในการทำงานของเรา

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการหลัก

ธุรกิจหลักของ บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย คือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยพัฒนาเป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยทั้งรูปแบบบ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมทั้งแนวราบและตึกสูง โครงการของบริษัทฯ เน้นการออกแบบเพื่อการอยู่อาศัยที่แตกต่างให้เป็นทางเลือกแก่ลูกค้าที่ต้องการความเป็นเอกลักษณ์ส่วนตัวและต้องการบ้านที่ต่างจากแนวคิดเดิม ๆ โดยโครงการของบริษัทฯ จะมุ่งเน้นทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้ย่านศูนย์กลางธุรกิจ และพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มคุณค่าให้การอยู่อาศัย โครงการของบริษัทฯ ประกอบด้วยรูปแบบดังนี้

- **บ้านเดี่ยว** โดยบริษัทฯ เสนอทางเลือกให้ลูกค้า 3 ทางเลือก คือ

บ้านพร้อมอยู่ (Pre-Built) เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นโดยจะได้เห็นและเลือกบ้านที่ตรงกับความต้องการของตน ก่อนตัดสินใจซื้อ และยังตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการอยู่อาศัยในทันทีที่ตัดสินใจซื้อบ้าน บริษัทฯ จึงเสนอบ้านสร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่อาศัย เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้บ้านพร้อมอยู่ที่บริษัทฯ นำเสนอยังคงรูปแบบที่แตกต่างและแสดงถึงความเป็นเอกลักษณ์ของผู้อยู่อาศัยด้วย ในปี 2566 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวลักซ์ซัวรี่ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการโนเบล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย และโครงการโนเบล เอควา ริเวอร์ฟรอนท์ ราษฎร์บูรณะ และสำหรับปี 2567 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการโนเบล นอร์ส กรุงเทพมหานคร และโครงการนิเวศ ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ

บ้านพร้อมอยู่รวมตกแต่งภายใน (Noble Instant) เป็นการพัฒนาขึ้นไปอีกขั้นจากบ้านพร้อมอยู่ โดยการรวมการตกแต่งภายในที่เติมเต็มชีวิตให้ลูกค้ายิ่งขึ้น กลยุทธ์การขายในรูปแบบนี้นอกจากลูกค้าจะได้เลือกบ้านแบบที่ต้องการแล้ว ยังได้สัมผัสถึงบรรยากาศของบ้านที่แท้จริงด้วยการตกแต่งภายในอย่างสมบูรณ์ตามสไตล์ของโนเบลที่ถูกออกแบบและตกแต่งโดยคำนึงถึงควมมีเอกลักษณ์ ความสวยงามอย่างมีดีไซน์ ประโยชน์ใช้สอย และสอดคล้องกับแบบบ้านที่เลือก ภายใต้แนวคิดของ Noble Instant ลูกค้าไม่ต้องกังวลและเสียเวลากับการตกแต่งภายในอีกต่อไป สิ่งเดียวที่ยังอาจจะเป็นภาระของลูกค้า คือ “เหลือแค่คิด จะใช้ชีวิตอย่างไร” บริษัทฯ เสนอ Noble Instant เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ลูกค้าในทุกโครงการบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ

บ้านสั่งสร้าง (Built-to-Order) สำหรับลูกค้าโครงการบ้านเดี่ยวที่ต้องการรูปแบบตกแต่งภายในและการใช้สอยตามแบบฉบับของตนเอง โดยหลังจากลูกค้ารับโอนที่ดินที่เลือกซื้อในโครงการของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ จะสร้างบ้านให้แก่ลูกค้า ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมในส่วนของวัสดุหรืออุปกรณ์ตกแต่งบ้านได้ตามความต้องการของตนเอง

อนึ่งเพื่อควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ ในปัจจุบันจะเป็นโครงการบ้านพร้อมอยู่ และบ้านพร้อมอยู่รวมตกแต่งภายในเท่านั้น โดยบริษัทฯ มิได้มีการรับรู้รายได้จากบ้านสั่งสร้างมาตั้งแต่ปี 2546 แล้ว และยังไม่มีความตั้งใจที่จะดำเนินการต่อไปในอนาคต

- **อาคารชุดพักอาศัย (Condominium)** บริษัทฯ จะเลือกทำเลที่มีศักยภาพสูงเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดเนียม โดยตั้งแต่ปี 2546 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการคอนโดเนียมภายใต้แบรนด์ **“noble”** รวม 28 โครงการ ได้แก่ โครงการโนเบล ออรา คอนโด ซอยทองหล่อ โครงการโนเบล ซีโรไนน์ ซอยร่วมฤดี โครงการโนเบล โลท์ ซอยอารีย์ 1 สถานีรถไฟฟ้าวารีย์ โครงการโนเบล แอมเบียนส์ สารสิน โครงการโนเบล รีมิทซ์ สุขุมวิท 36 โครงการโนเบล โซโล่ ซอยทองหล่อ โครงการโนเบล รีเฟล็กซ์ ซอยอารีย์ โครงการโนเบล รีวีล ซอยเอกมัย โครงการโนเบล รีฟอร์ม ซอยอารีย์ โครงการโนเบล รีไฟน์ สุขุมวิท 26 โครงการโนเบล รีดี ซอยอารีย์ โครงการโนเบล รีเวนด์ ถนนศรีอยุธยา โครงการโนเบล รีมิทซ์ 2 สุขุมวิท 36 โครงการโนเบล เฟลนิจิต ถนนเฟลนิจิต โครงการโนเบล รีวอลฟ์ รัชดา โครงการโนเบล รีวอลฟ์ รัชดา 2 โครงการโนเบล รีโว่ สยาม โครงการโนเบล รีโคล สุขุมวิท 19 โครงการโนเบล บี เทอร์รี่ สุขุมวิท 33 โครงการโนเบล บี ไนน์ทีน สุขุมวิท 19 โครงการโนเบล อร่าวัน สุขุมวิท 33 โครงการโนเบล แอมเบียนส์ สุขุมวิท 42 โครงการโนเบล อร่าวัน อารีย์ โครงการโนเบล สเตท 39 โครงการ โอเพิล ไวร์เลส-ร่วมฤดี โครงการโนเบล ฟอรัม ทองหล่อ โครงการโนเบล ศรีเอท และ โครงการดิ เอ็มบาซซี ไวร์เลส และภายใต้แบรนด์ **“NUE”** รวม 18 โครงการ ได้แก่ โครงการนิว โนเบล แจ้งวัฒนะ โครงการนิว โนเบล ศรีนครินทร์-ลาซาล โครงการนิว โนเบล งามวงศ์วาน โครงการนิว โนเบล รัชดา ลาดพร้าว โครงการนิว โนเบล ไฟฉาย-วังหลัง โครงการนิว โนเบล เซ็นเตอร์ บางนา โครงการนิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง โครงการนิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น โครงการนิว เมกา พลัส บางนา โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 โครงการนิว อีโว อารีย์ โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น โครงการนิว รีเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ โครงการนิว คอร์ท คูคต สเตชั่น โครงการนิว อีโว พัฒนาการ โครงการนิว เอปิค โอศก-พระราม 9 โครงการนิว เรน แจ้งวัฒนะ และโครงการนิว โคสต์ คูคต สเตชั่น
- **ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์** ด้วยตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าในทุกกลุ่ม บริษัทฯ จึงขยายฐานทางการตลาดให้ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้า จึงพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์โดยโครงการแรกใช้แนวคิดบ้านหลังแรก (First Home) ในทำเลใกล้ศูนย์กลางธุรกิจแต่ราคาขานเมือง ด้วยราคาเริ่มต้นเพียง 0.9 ล้านบาท ปี 2552 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ใจกลางเมือง โนเบล คิวบ์ ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ ด้วยราคาเริ่มต้น 4.5 ล้านบาท ด้วยแนวคิดเติมชีวิตด้วยพื้นที่ว่าง เพื่อให้ครอบคลุมและรองรับทุกรูปแบบของการใช้ชีวิต ปี 2558 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการบ้านแฝด ด้วยดีไซน์บ้านแบบใหม่ของ “โนเบล เกเบิล วัชรพล” เชื่อมโยงรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ ฟังก์ชันรองรับทุกความต้องการ ตั้งอยู่บนถนนสายใหม่ ด้วยราคาเริ่มต้น 4.9 ล้านบาท ปี 2564 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการนิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง ซึ่งประกอบไปด้วยทาวน์โฮม บ้านแฝด และโฮมออฟฟิศ ในราคาเริ่มต้น 5.3 ล้านบาท ปี 2565 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการทาวน์โฮม ใน 2 ทำเลใหม่ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการนิว โคฟ นอร์ธ ราชพฤกษ์ และ โครงการโนเบล เคิร์ฟ บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม ปี 2566 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการทาวน์โฮมใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการนิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์ และ โครงการนิว เวอร์ส กรุงเทพมหานคร สำหรับปี 2567 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์ จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการนิว คอนเน็กซ์ บีช ดอนเมือง
- **ที่ดินจัดสรร** โครงการที่ดินจัดสรรโครงการแรกที่บริษัทฯ ได้พัฒนาคือโครงการสาทร-ท่าพระ เป็นการจัดสรรพื้นที่ในโครงการแบ่งขาย เนื้อที่ดินมีขนาดตั้งแต่ 78-168 ตารางวา สำหรับคนเมืองที่ต้องการความสงบภายใต้สังคมเล็ก ๆ โครงการจัดให้มีสาธารณูปโภคส่วนกลางพร้อมรองรับให้ลูกค้าที่อยากมีบ้านด้วยการออกแบบของตนเอง โดยลูกค้าสามารถใส่ความคิดและสร้างสรรค์บ้านให้ถูกใจตัวเองและครอบครัวได้อย่างเต็มที่ และในปี 2551 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการโนเบล เรสซิเดนส์ ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ ทำเลใจกลางเมืองด้วยเนื้อที่ดินขนาดตั้งแต่ 99 ตารางวา ขึ้นไป ในปี 2565 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการโนเบล คิวเรท ซึ่งเป็นโครงการที่ดินระดับลักซ์ซัวรี บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม สำหรับปี 2566 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการโนเบล อเวย์ ชะอำ ซึ่งเป็นที่ดินจัดสรรบนชายหาดชะอำ

- **ศูนย์การค้า** โครงการศูนย์ ครอสซิง มอลล์ เป็น Lifestyle Mall ดีตรถไฟฟ้าสถานีคูคต ประกอบด้วยอาคาร 4 ชั้น 1 อาคาร และอาคาร 2 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,200 ตร.ม. พร้อมด้วยที่จอดรถกว่า 100 คัน โดยได้เปิดให้บริการในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2568

นอกจากนี้ในปี 2566 บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำด้านการบริการและการดูแลสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ตั้งแต่ก่อนพักอาศัย ระหว่างพักอาศัย จนถึงการดูแลทรัพย์สินให้คงมูลค่าและเพิ่มคุณค่าของทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพสูงสุดอย่างต่อเนื่อง จึงได้มีการต่อยอดธุรกิจใหม่ให้มีความครบวงจรเต็มรูปแบบมากขึ้นภายใต้บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจบริหารนิติบุคคล ธุรกิจบริการฝากขาย-ปล่อยเช่า และธุรกิจการบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ รวมถึงธุรกิจอื่น ๆ ที่จะให้บริการเพิ่มเติม อาทิ ธุรกิจการให้บริการสายไฟเบอร์ออฟติก (Fiber Optic Cable) ในโครงการที่อยู่อาศัย ธุรกิจบริการสถานีชาร์จรถไฟฟ้า (EV Charger) ธุรกิจบริการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) บนหลังคาของโครงการที่อยู่อาศัย เป็นต้น และในปี 2567 บริษัทฯ ได้ขยายการดำเนินธุรกิจไปยังธุรกิจผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูป ภายใต้บริษัท เซิร์ฟ เฟอร์นิเจอร์ จำกัด ซึ่งทั้งหมดนี้จะเป็นการต่อยอดธุรกิจของบริษัทอื่น ๆ และสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้กับกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ มากขึ้นอีกด้วย

รายละเอียดโครงการเพื่อยายที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง	ความคืบหน้าการขาย	ความคืบหน้าของ การโอนกรรมสิทธิ์
1. โนเบิล อรารักษ์ 3-0-23	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	612	4,004	100%	85%	84%
2. นิว โนเบิล ศรีนครินทร์-ลาซาล 3-1-77	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	1,019	2,372	100%	87%	86%
3. นิว โนเบิล งามวงศ์วาน 3-0-75	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	804	1,867	100%	99%	98%
4. นิว โนเบิล ไฟฉาย-วังหลัง 1-2-93	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	358	1,148	100%	95%	95%
5. โนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ 2-2-56	อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	451	5,422	100%	39%	13%
6. นิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง 14-2-07	ทาวน์โฮม บ้านแฝด และ โฮมออฟฟิศ	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	111	834	100%	98%	98%
7. นิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง 12-2-08	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	1,176	2,279	100%	44%	42%
8. นิว ซี แควร์ สวนหลวง สเดชั่น 2-1-01	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	289	663	100%	60%	58%
9. นิว เมกา พลัส บางนา 3-2-49	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	1,005	3,002	100%	80%	79%
10. นิว อีโวล्यूชั่น 2-1-70	อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	488	3,033	100%	68%	43%
11. นิว โคฟ นอร์ท ราชพฤกษ์ 9-2-03	ทาวน์โฮม	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	93	628	100%	65%	65%

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง	ความคืบหน้าการขาย	ความคืบหน้าของ การโอนกรรมสิทธิ์
12.โนเบล ศรีเอท 12-1-50	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. มาเจสติค พาร์ค	1,250	4,498	100%	43%	15%
13.โนเบล คิวเรท 9-2-09	ที่ดินจัดสรร	บจก. ฟิวเจอร์ โดเมน	15	1,275	100%	-	-
14.โนเบล เคิร์ฟ 23-0-91	ทาวนโฮม	บจก. ฟิวเจอร์ โดเมน	187	3,606	45%	10%	9%
15.นิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ 12-1-13	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์	1,515	4,700	100%	51%	16%
16.นิว คอร์ คูคต สเตชัน 11-1-27	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 2	1,206	2,392	100%	97%	96%
17.นิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์ 15-3-31	ทาวนโฮม	บจก. สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์	156	1,649	100%	60%	59%
18.โนเบล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย 8-0-14	บ้านเดี่ยว	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์	29	1,339	100%	89%	85%
19.โนเบล เอกวา ริเวอร์ฟรอนท์ ราษฎร์บูรณะ 15-0-96	บ้านเดี่ยว	บจก. ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์	53	2,010	100%	84%	84%
20.ดิ เอ็มบาสซี ไวร์เลส 3-1-32	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. เอชเคแอล โนเบล (ไวร์เลส)	757	11,152	11%	59%	-
21.นิว เวิร์ส กรุงเทพกรีฑา 20-0-63	ทาวนโฮม	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์	208	1,870	51%	16%	16%
22.โนเบล นอร์ส กรุงเทพกรีฑา 18-1-92	บ้านเดี่ยว	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์	73	1,417	59%	26%	26%
23.นิว เมด ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ 48-0-72	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์	191	1,902	33%	6%	6%

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยุบิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง	ความคืบหน้าการขาย	ความคืบหน้าของ การโอนกรรมสิทธิ์
24.นิว คอนเน็กซ์ บีช ดอนเมือง 1-1-60	อาคารพาณิชย์	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	14	149	100%	9%	9%
25.นิว อีโวล्यू พัฒนาการ 4-2-39	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์	481	2,183	-	17%	-
26.นิว เอปิค อโศก - พระราม 9 15-0-19	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1	3,116	14,087	2%	60%	-
27.คูคต ครอสซิง มอลล์ 3-2-25	ศูนย์การค้า	บจก. คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ มอลล์	1 (5,200 ตร.ม.)	430	100%	100%	-
28.นิว เรน แจงวัฒนะ 4-1-93	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. เวอร์ติคอล แจงวัฒนะ อัลไล แอนซ์	467	1,043	-	23%	-
29.นิว โคสต์ คูคต สเตชัน 7-2-74	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 3	692	1,523	-	34%	-

รายละเอียดโครงการเพื่อยายในอดีต

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
1. โนเบิล พาร์ค 154-3-43	- อาคารชุดพักอาศัยเชิงราบ (Condo House) - บ้านเดี่ยว	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ บจ. บางพลีวิว	1,080 174	1,352 553	2535-2537
2. โนเบิล โฮม 55-0-00	- บ้านเดี่ยวหลังคาโค้ง	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	169	668	2536-2537
3. โนเบิล นิโอ-ซิตี 31-0-07	- บ้านเดี่ยวเชิงขยาย - อาคารชุดพักอาศัย (Groundminium)	บจก. วิภาวิ	45 222	167 362	2537-2541
4. เดอะ โนเบิล 6-2-73	- บ้านเดี่ยว	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี้	22	272	2537-2541
5. โนเบิล เฮาส์ พญาไท 2-0-27	- อาคารชุดพักอาศัย,พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และพื้นที่สำนักงาน	บจก. เวอร์ลไทมโฮลดิ้ง	304	782	2537-2542
6. โนเบิล เฮาส์ ร่วมฤดี 0-2-34	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	23	158	2538-2544
7. โนเบิล ซอยส์ ปิ่นเกล้า 38-0-28	- บ้านเดี่ยวและที่ดิน	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	137	174	2539-2541
8. โนเบิล ซอยส์ วิภาวดี 32-2-39	- บ้านเดี่ยวและที่ดิน	บจก. วิภาวิ	199	389	2539-2542

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
9. โนเบิล ทารา เอกมัย-พระราม 9 30-0-31	- บ้านเดี่ยวและที่ดิน	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ บจก. บ้านสุขสบาย	127	698	2544-2546
10. โนเบิล วานา ปิ่นเกล้า 42-0-90	- บ้านเดี่ยวและที่ดิน	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	125	673	2544-2546
11. โนเบิล วานา วัชรพล 52-2-04	- บ้านเดี่ยว	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	166	1,070	2544-2548
12. เฟิสท์โฮม 18-0-45	- ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	363	425	2545-2546
13. โนเบิล อนุวานา ปิ่นเกล้า 42-1-67	- บ้านเดี่ยว	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	98	844	2545-2547
14. โนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 35-1-18	- บ้านเดี่ยว	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	102	973	2545-2547
15. โนเบิล จีโอ วัชรพล 72-1-26	- บ้านเดี่ยว	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	383	2,006	2545-2550
16. โนเบิล สาทร-ท่าพระ 3-2-97	- ที่ดินจัดสรร	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	15	111	2546-2546
17. โนเบิล ออรา คอนโด 3-0-97	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	223	1,498	2546-2548

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
18. โนเบิล ทารา พัฒนาการ 31-1-91	- บ้านเดี่ยว	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	60	937	2546-2548
19. โนเบิล จีโอ พระราม 5 42-1-44	- บ้านเดี่ยว	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	141	953	2546-2548
20. โนเบิล ซีโรไนน์ 0-3-05	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	39	300	2547-2548
21. โนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 2 32-0-23	- บ้านเดี่ยว	บจก. บ้านสุขสบาย	86	785	2547-2549
22. โนเบิล โลท์ 1-1-61	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	220	718	2547-2549
23. โนเบิล แอมเบียนส์ สารสิน 1-0-05	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	79	394	2549-2550
24. โนเบิล โซโล 3-1-55	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	408	1,757	2549-2552
25. โนเบิล รีมิกซ์ 5-0-02	- อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	504	2,438	2549-2553
26. โนเบิล รีมิกซ์ 2 5-0-02	- อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	149	1,158	2549-2553

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
27. โนเบิล เรสซิเดนส์ 38-2-61	- ที่ดินจัดสรร	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	70	1,110	2551-2552
28. โนเบิล รีเฟลกซ์ 1-2-40	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	205	886	2551-2553
29. โนเบิล รีวีล 2-0-31	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	273	1,433	2551-2554
30. โนเบิล คิวบ์ 46-2-91	- ทาวน์เฮ้าส์	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	389	2,512	2551-2556
31. โนเบิล รีฟอร์ม 1-1-82	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	194	1,103	2552-2555
32. โนเบิล รีไฟน์ 1-2-88	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	243	1,319	2553-2555
33. โนเบิล รีดี 1-3-48	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	272	1,607	2553-2556
34. โนเบิล รีเวนต์ 1-2-67	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	261	1,439	2553-2557
35. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 3-1-92	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	762	2,866	2556-2560

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
36. โนเบิล รีโว่ สีสลม 1-2-08	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	319	1,758	2557-2560
37. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา2 3-1-66	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	751	3,240	2557-2561
38. โนเบิล รีโคล 1-2-28	- อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	288	2,415	2558-2561
39. โนเบิล เฟลิมจิต 9-0-92	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	1,385	17,750	2554-2559
40. โนเบิล บี เทอร์ดีทรี 2-0-5	- อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	279	2,823	2558-2562
41. โนเบิล อร่าวัน 33 1-2-95	- อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	274	2,176	2561-2563
42. โนเบิล แอมเบียนส์ สุขุมวิท 42 2-0-00	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	259	1,501	2561-2564
43. นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ 3-3-38	- อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	813	2,188	2561-2563
44. นิว ดิสทริค อาร์ 9 6-0-90	- อาคารชุดพักอาศัย	บจก. พระราม 9 อัลไลแอนซ์	1,442	6,594	2565-2568
45. นิว ครอส คูคต สเตชัน 11-1-90	- อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์	1,202	2,115	2565-2567

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
46. โนเบิล เกเบิล วัชรพล 49-2-79	- บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	276	1,881	2557-2566
47. โนเบิล บี ไนน์ทีน 3-2-95	- อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	586	5,279	2560-2563
48. โนเบิล อเบฟ วิลล์-ร่วมฤดี 1-2-18	-อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	104	821	2562-2563
49. โนเบิล อเวย์ ชะอำ 12-0-14	- ที่ดินจัดสรร	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	2	203	2566-2567
50. โนเบิล สเตท 39 1-3-56	-อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	351	2,858	2562-2566
51. นิว โนเบิล รัชดา ลาดพร้าว 2-0-95	-อาคารชุดพักอาศัย	บจก. รัชดา อัลโลแอนซ์	565	2,019	2564-2567
52. นิว โนเบิล เซ็นเตอร์ บางนา 2-0-95	-อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	204	649	2564-2565

- หมายเหตุ - โครงการในอดีตคือโครงการที่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 100 ของมูลค่าโครงการ
- ไม่รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 83 ยูนิต มูลค่า 151 ล้านบาท ที่บริษัทฯ ขายหมดแล้วและเป็นการขายตามสภาพโดยไม่มีการพัฒนา
 - โครงการโนเบิล ริมิกซ์ ใช้ที่ดินรวมกับโครงการโนเบิล ริมิกซ์ 2
 - บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ให้บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2566

รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อยากี่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

1) โครงการไบเบิล อราวน์ อารีย์

โครงการคอนโดมิเนียม 2 อาคาร ความสูง 39 ชั้น และ 7 ชั้น บนถนนพหลโยธิน ทำเลใจกลางเมือง ใกล้สถานีรถไฟฟ้า และทางด่วน นำเสนอโครงการด้วยแนวคิดของความสัมพันธ์ระหว่างศาสตร์ของการอยู่อาศัยและศิลปะของการใช้ชีวิตท่ามกลางไลฟ์สไตล์ที่หลากหลาย ปลดปล่อยความคิดสร้างสรรค์ค้นหาแรงบันดาลใจใหม่ ๆ รอบตัว เผยตัวตนในย่านสุดฮิปที่แผ่ไป ด้วยมนต์เสน่ห์แห่งวัฒนธรรมอันน่าหลงใหลใจกลางอารีย์ โครงการมีขนาด 1 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-0-23 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 612 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 26-45 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	4,004 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 6.5 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤษภาคม 2561

2) โครงการนิว ไบเบิล ศรีนครินทร์-ลาซาล

โครงการคอนโดมิเนียมห้องหน้ากว้าง High Rise ความสูง 43 ชั้น ประสบการณ์ใหม่ของการอยู่อาศัยแบบ Community ใช้ชีวิตศรีสำราญตามแบบฉบับของชาวนิวเออร์ ไม่เบื่อที่จะ connect กับผู้คน สนุกกับการ connect กับวิถีชีวิตทั่วจักรวาล รวมฟิลลิ่งแสนสุขและสำราญ ที่มีแต่ความคุ้มค่าทั้งหมดอยู่ที่ ศรีนครินทร์-ลาซาล ที่มีตั้งแต่ 1 ห้องนอน ถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-1-77 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 1,014 ยูนิต และเพื่อการพาณิชย์ 5 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 22-65 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,372 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.3 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤศจิกายน 2562

3) โครงการนิว ไบเบิล จามวงศ์วาน

โครงการคอนโดมิเนียมห้องหน้ากว้าง High Rise ความสูง 37 ชั้น อัดแน่นไปด้วยความเพลิดเพลินของ Facility ในแนวคิด THE NUE WORLD TO HAVE IT ALL ใช้ชีวิตงามศิริโฉงใจกลางเมืองของชาวนนทบุรี ไม่ซ้ำซากจำเจ สามารถเชื่อมชีวิตด้วยการเดินทางได้อย่างรวดเร็ว เป็นจุดเชื่อมโยงโครงข่ายรถไฟฟ้ามากถึง 5 สาย ใกล้สถานีรถไฟฟ้าจุฬาเกษม โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอน ถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-0-75 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 800 ยูนิต และเพื่อการพาณิชย์ 4 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 22-35 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,867 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.3 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กรกฎาคม 2563

4) โครงการนิว ไบเบิล ฟอร์ด-วังหลัง

โครงการคอนโดมิเนียมห้องหน้ากว้าง High Rise ความสูง 22 ชั้น บนถนนพรานนก อัดแน่นไปด้วยความเพลิดเพลินของ Facility ในแนวคิด ชายนซ์ชีวิต ให้เฉิดฉาย “ฟอร์ด-วังหลัง” ย่านที่วิถีชีวิตแบบสมัยนิยม ถูกหลอมรวมเข้ากับกลิ่นอายของความวินเทจ จนเกิดเป็นไลฟ์สไตล์ที่ลงตัว อยู่ใกล้กับโรงพยาบาลศิริราช ท่าเรือพรานนก ใกล้รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน สถานีไฟฟ้าเพียง 80 เมตร โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอน ถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 1-2-93 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ตำบลบางช้างหล่อ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 355 ยูนิต และเพื่อการพาณิชย์ 3 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 22-35 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,148 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 3.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	สิงหาคม 2563

5) โครงการไบเบิล ฟอรั่ม ทองหล่อ

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise ความสูง 46 ชั้น ย่านทองหล่อ ได้รับการออกแบบภายใต้แนวคิด “One Form หนึ่งฟอรั่มของการใช้ชีวิตที่ได้ทุกสิ่ง” และยังนำแนวคิด Intelligent Living นวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัยมาใช้เพื่อยกระดับรูปแบบการใช้ชีวิต โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอน ถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 2-2-56 ไร่
--------	--------------------

กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ตำบลคลองตันเหนือ อำเภอดุสิต กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 451 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 31-76 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	5,422 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 12.0 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2564

6) โครงการนิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ คอนเมือง

โครงการทาวน์โฮมและบ้านแฝด ปรับเปลี่ยนเป็นบ้านหรือโฮมออฟฟิศกึ่งตัว ด้วยดีไซน์ Double Volume Space ออกแบบครบทุกฟังก์ชัน ปรับแต่งพื้นที่ให้คุ้มค่าทุกตารางเมตร เติมเต็มการทำงานและการใช้ชีวิต ภายใต้แนวคิด เชื่อมทุกเส้นทางให้ทุกชีวิต โครงการเข้าออกได้ 2 ทางทั้งถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดี-รังสิต ใกล้สนามบินดอนเมือง จะเข้าเมืองก็สะดวก ด้วยรถไฟฟ้าหรือโทลล์เวย์ พร้อมส่วนกลางและพื้นที่สีเขียวในโครงการ ที่ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์

ที่ดิน	โฉนดรวม 14-2-07 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	ทาวน์โฮม บ้านแฝด และ โฮมออฟฟิศ รวม 111 หลัง พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 190-220 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 22.5 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	834 ล้านบาท
ราคาขาย	ทาวน์โฮม ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 6.1 ล้านบาท บ้านแฝด ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 9.6 ล้านบาท โฮมออฟฟิศ ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 9.9 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤศจิกายน 2564

7) โครงการนิว คอนเน็กซ์ คอนโด คอนเมือง

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวน 4 อาคาร โดยทาวเวอร์ A ทาวเวอร์ B ทาวเวอร์ C ทาวเวอร์ D ความสูง 14 ชั้น และทาวเวอร์ E ความสูง 8 ชั้น คอนโดห้องกว้าง แต่งเฟอร์นิเจอร์ครบ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกกว่า 8 โซน อาทิเช่น Sky Runway Zone พื้นที่สำหรับเดินเล่นหรือวิ่งออกกำลังกายกับวิวลอยฟ้า เชื่อมต่อชั้นดาดฟ้าทั้ง 4 อาคารเข้าไว้ด้วยกัน โครงการตั้งอยู่ใกล้สนามบินดอนเมือง รถไฟฟ้า ทางด่วน สามารถเข้าออกได้ 2 ทาง ทั้งถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดี-รังสิต

ที่ดิน	โฉนดรวม 12-2-08 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร

ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 1,176 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 21-49 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,279 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.0 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2565

8) โครงการนิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สดชื่น

โครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร บนถนนศรีนครินทร์ คอนโดห้องหน้ากว้างแต่งเฟอร์นิเจอร์ครบ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกจัดเต็มถึง 3 ชั้น ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ เพียง 3 นาที ถึงซีคอนสแควร์ และ รถไฟฟ้า MRT สวนหลวง ร.9 โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอน ถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 2-1-01 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 289 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 22-52 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	663 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.3 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2565

9) โครงการนิว เมกา พลัส บางนา

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise ความสูง 38 ชั้น บนถนนบางนา-ตราด คอนโดห้องหน้ากว้าง แต่งเฟอร์นิเจอร์ครบ โดยมี Concept เป็นสถาปัตยกรรมสไตล์ Surrealism ด้วยการออกแบบโดยใช้ดีไซน์ลายเส้นโค้งมนพลิ้วไหว แต่งแต้มด้วยเฉดสีสันทัดกันอย่างกลมกลืน สร้างมิติได้อย่างงดงามไร้ที่ติ มาพร้อมกับสิ่งอำนวยความสะดวกจัดเต็มถึง 5 ชั้น เพื่อตอบโจทย์ทุกการใช้ชีวิต เพียงไม่กี่ก้าวถึงเมกา บางนา จะช้อปปิ้งแต่งบ้าน กิน-ดื่ม-เที่ยว-เล่น ก็สนุกได้ทั้งวันไม่มีเบื่อ

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-2-49 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี สมุทรปราการ
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 1,005 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 21-67 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	3,002 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 3.0 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2565

10) โครงการนิว อีโวลูชั่น

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise ความสูง 42 ชั้น ใจกลางอารีย์ซอย 1 ย่านสุขุมวิท ที่รายล้อมไปด้วยร้านอาหาร คาเฟ่ และ Community Mall ต่าง ๆ มากมาย คอนโดห้องใหญ่หน้ากว้าง มีให้เลือกหลากหลายประเภท ตอบโจทย์ทุกเทรนด์ไลฟ์สไตล์ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกจัดเต็มกว่า 6 โซน ไม่ว่าจะเป็น สวนลอยฟ้าพร้อมสระว่ายน้ำสุดหรู Co-Working Space Cardio Fitness Boxing และ Yoga Studio วิว Panorama นอกจากนี้การเดินทางยังสะดวกสบาย เพียง 300 เมตร ถึง BTS อารีย์ และใกล้กับถนนถึง 3 สาย ทั้งถนนพระราม 6 ถนนพหลโยธิน และถนนวิภาวดี

ที่ดิน	โฉนดรวม 2-1-70 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ซอยอารีย์ 1 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 488 หน่วย พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 30-56 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	3,033 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 6.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2565

11) โครงการนิว ไคฟ นอร์ธ ราชพฤกษ์

โครงการทาวน์โฮม 3.5 ชั้น พร้อมชั้นลอย Double Volume ประมาณ 6 เมตร ปรับเปลี่ยนฟังก์ชันบ้านได้ตามใจถึง 5 ห้อง เอนกประสงค์ ด้วยสถาปัตยกรรมที่ผสมผสานระหว่างความ Minimal และ Nature เต็มเต็มทุกช่วงเวลาแห่งความสุขในคลับเฮาส์ดีไซน์โมเดิร์น จัดเต็มด้วยอุปกรณ์ฟิตเนสที่ทันสมัยครบครัน สระว่ายน้ำท่ามกลางธรรมชาติ และ Co-Working Space ให้มานั่งชิล หรือพบปะสังสรรค์ ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ติด Smart Community Center 24 ชม. ในย่านใจกลางราชพฤกษ์

ที่ดิน	โฉนดรวม 9-2-03 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนราชพฤกษ์ ตำบลจอมเกร็ด อำเภอบางเกร็ด นนทบุรี
ลักษณะโครงการ	ทาวน์โฮม 93 หน่วย พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 178-236 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 19 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	628 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 6.8 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2565

12) โครงการโนเบิล ครีเอชั่น

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวน 6 อาคาร โดยทาวเวอร์ A-F ความสูงตั้งแต่ 24-33 ชั้น คอนโดแต่งเฟอร์นิเจอร์ครบ จัดเต็มด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกถึง 40 ฟังก์ชัน ในพื้นที่กว่า 2,500 ตารางเมตร ตัดขาดจากความวุ่นวายท่ามกลางธรรมชาติที่ Forest Habitat สวนขนาดใหญ่ 5 ไร่ ที่เต็มไปด้วยพืชพรรณไม้พร้อมกับหอดูนกขนาดใหญ่ โครงการตั้งอยู่ใกล้

กลาง เลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา ติดถนนประดิษฐ์มนูธรรม เดินทางสะดวกใกล้ทางด่วนฉลองรัช เพียง 300 เมตร ถึง เดอะ คริสตัล พาร์ค และ 10 นาที ถึงทองหล่อ

ที่ดิน	โฉนดรวม 12-1-50 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 1,250 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 23-53 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	4,498 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 3.6 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤษภาคม 2565

13) โครงการโนเบิล คิวเรท

ที่ดินเปล่าใจกลางเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา จำนวน 15 แปลง โดยมี 6 สถาปนิกระดับไอคอนของประเทศไทยที่ถูกคัดสรรมาเพื่อทำให้บ้านไม่เพียงแค่ว่าบ้าน แต่ยังเป็นสถาปัตยกรรมอันโดดเด่นที่มาพร้อมกับบริการ Noble Bespoke Service ซึ่งเป็นบริการพิเศษจากทางโนเบิล ที่จะช่วยประสานงานในทุกขั้นตอนอย่างใกล้ชิดโดยผู้เชี่ยวชาญ ตั้งแต่แบบร่างจนก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบ้านถูกสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของคุณอย่างแท้จริง โครงการติดถนนประดิษฐ์มนูธรรม เดินทางสะดวกใกล้ทางด่วนฉลองรัช เพียง 300 เมตร ถึง เดอะ คริสตัล พาร์ค

ที่ดิน	โฉนดรวม 9-2-09 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	ที่ดินเปล่า 15 แปลง บนเนื้อที่ 161-244 ตารางวา
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,275 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยแปลงละ 85 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	เมษายน 2565

14) โครงการโนเบิล เคิร์ฟ

โครงการทาวนโฮม 3-4 ชั้น ที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นบ้านหรือโฮมออฟฟิศได้ลงตัว ด้วยสถาปัตยกรรมรูปทรงเรขาคณิต สั้นไหลไปกับสเปซ และฟังก์ชันที่ตอบโจทย์ทุกการใช้ชีวิต ที่เดียว ใช้ออยู่ ใช้งาน ใช้ตามใจ ใช้ชีวิตอย่างมีสไตล์ ตอบโจทย์ทุกความต้องการด้วยทางเลือกที่หลากหลายถึง 4 ประเภท ใจกลางเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา ติดถนนประดิษฐ์มนูธรรม เดินทางสะดวกใกล้ทางด่วนฉลองรัช เพียง 500 เมตร ถึง เดอะ คริสตัล พาร์ค

ที่ดิน	โฉนดรวม 23-0-91 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	ทาวนโฮม 187 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 173-456 ตารางเมตร

บนเนื้อที่ 20 ตารางวาขึ้นไป

มูลค่าโครงการที่ขาย	3,606 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 19.3 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	ตุลาคม 2565

15) โครงการนิว ริเวอร์ไซด์ ราษฎร์บูรณะ

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวน 8 อาคาร ความสูงตั้งแต่ 19-35 ชั้น คอนโดติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาห้องหน้ากว้าง แต่งเฟอร์นิเจอร์ครบ จัดเต็มด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก 4 โซน 30 ฟังก์ชัน ที่ได้รับแรงบันดาลใจจากธรรมชาติ ไม่ว่าจะเป็น สปาส่วนตัว บาร์และ co-kitchen วิวโค้งน้ำเจ้าพระยา ที่ชั้น Sky Zone หรือสัมผัสลมหายใจของธรรมชาติในพื้นที่สีเขียว ขนาดใหญ่กว่า 3 ไร่ ที่ Forest Zone เพียง 10 นาที เชื่อมต่อพระราม 3 – สาทร

ที่ดิน	โฉนดรวม 12-1-13 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด
ที่ตั้ง	แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 1,511 ยูนิต และเพื่อการพาณิชย์ 4 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 22-108 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	4,700 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 3.1 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤศจิกายน 2565

16) โครงการนิว คอร์ท คูคต สดชื่น

โครงการคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 6 อาคาร ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A-F ความสูง 8 ชั้น และห้องให้เลือกหลากหลายประเภท ตั้งแต่ห้องสตูดิโอ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน รวมถึงห้องดูเพล็กซ์ 2 ชั้น ตอบโจทย์ทุกการใช้สอย เต็มอัมกับสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลายโซน ไม่ว่าจะเป็น พื้นที่สระว่ายน้ำที่มี pool bar พื้นที่นั่งเล่นภายในสวน พื้นที่รับรองบริเวณล็อบบี้ และพื้นที่ออกกำลังกายที่โซนฟิตเนส ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ เดินทางสะดวกติดรถไฟฟ้า BTS สถานีคูคต

ที่ดิน	โฉนดรวม 11-1-27 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คูคต สดชื่น อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 1,206 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 22-59 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,392 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.0 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2566

17) โครงการนิว โฮบ์ สุขสวัสดิ์

โครงการโฮบริดที่มีทั้งอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น และทาวนโฮมสูง 3.5-4 ชั้น ตอบสนองวิถีชีวิตคนรุ่นใหม่โดยสามารถปรับเปลี่ยนเป็นทั้งที่อยู่อาศัยและที่ทำงานให้สามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างไร้ข้อจำกัด ประกอบไปด้วย 3 รูปแบบ คือ อาคารพาณิชย์ ทาวน์โฮมสำหรับการอยู่อาศัยและการทำงาน และทาวน์โฮมสำหรับอยู่อาศัย พร้อมส่วนกลางแบบจัดเต็มทั้งโซนสนามเด็กเล่น โซนฟิตเนส โซนสระว่ายน้ำ และโซนห้องประชุม โครงการอยู่บนทำเลติดถนนใหญ่สุขสวัสดิ์ ใกล้ทางด่วน

ที่ดิน	โฉนดรวม 15-3-31 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารพาณิชย์และทาวน์โฮมรวม 156 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 174-256 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 17 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,649 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 10.6 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มีนาคม 2566

18) โครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 - เอกมัย

โครงการบ้านเดี่ยวลักซ์ซัวรี่ 3 ชั้น บนพื้นที่สงบใจกลางกรุงเทพฯ ในย่านพระราม 9 - เอกมัย เอกสิทธิ์ส่วนตัวเพียง 29 ยูนิต ผ่านการรับรองแบบบ้านประหยัดพลังงานตามมาตรฐานประสิทธิภาพพลังงานของบ้านอยู่อาศัย นอกจากนั้นแล้วยังออกแบบภายใต้ Concept “Oneness with Nature” หรือการหลอมรวมชีวิตเข้ากับธรรมชาติ ที่ช่วยกระชับสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกในครอบครัว (Connecting) เน้นให้ทุกพื้นที่ใช้สอยสามารถมองเห็นกันได้แม้ไม่ได้อยู่ในจุดเดียวกัน โดยบ้านทุกประเภทจะมีลิฟต์ส่วนตัว จำนวน 1 ตัว

ที่ดิน	โฉนดรวม 8-0-14 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 29 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 382-498 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 50 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,339 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 46.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤษภาคม 2566

19) โครงการโนเบิล เอกวา ริเวอร์ฟรอนท์ ราษฎร์บูรณะ

โครงการบ้านเดี่ยวลักซ์ซัวรี่ ดิฉันแม่น้ำเจ้าพระยา เอกสิทธิ์ส่วนตัวเพียง 53 หลัง มองเห็นวิวทิวทัศน์ของโค้งแม่น้ำเจ้าพระยา ตอบโจทย์ทุกการอยู่อาศัยด้วยประเภทบ้านที่หลากหลาย พร้อม 2 ส่วนกลางขนาดใหญ่ เชื่อมต่อทุกการใช้ชีวิตเพียง 10 นาที เชื่อมต่อพระราม 3 - สาทร

ที่ดิน	โฉนดรวม 15-0-96 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด
ที่ตั้ง	แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 53 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 346-795 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 56 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,010 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 37.9 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤษภาคม 2566

20) โครงการ ดี เอ็มบาสซี วิลล์

โครงการคอนโดมิเนียมลักซ์ซัวรี่ ทำเลใจกลางเมืองบนถนนวิฑูเพียง 400 เมตร ถึงสถานี BTS เพลินจิต และเซ็นทรัล เอ็มบาสซี

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-1-32 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท เอชเคแอล โนเบิล (วิลล์เลส) จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 757 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 34-241 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	11,152 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 14.7 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	ตุลาคม 2566

21) โครงการนิว เวิร์ส กรุงเทพกรีฑา

โครงการทาวน์โฮม 3 ชั้น พร้อม double volume ผ่านการรับรองแบบบ้านประหยัดพลังงานตามมาตรฐานประสิทธิภาพพลังงานของบ้านอยู่อาศัย ทาวน์โฮมที่มีดีไซน์โดดเด่น หน้ากว้างเปิดรับแสงและลม แต่มีความเป็นส่วนตัว เดินทางง่ายติดถนนใหญ่

ที่ดิน	โฉนดรวม 20-0-63 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า แขวงทับช้าง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	ทาวน์โฮม 208 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 202-310 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 19 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,870 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 9.0 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2566

22) โครงการโนเบิล นอร์ส กรุงเทพมหานคร

โครงการบ้านเดี่ยวที่มีการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์ บนทำเลกรุงเทพมหานครตัดใหม่ ครบครันในทุกการเดินทาง เป็นทำเลศักยภาพแห่งใหม่ของกรุงเทพ โดยโครงการออกแบบภายใต้แนวคิด BIOPHILIC Design ที่ผสมผสานการอยู่อาศัยเข้ากับธรรมชาติได้อย่างลงตัว พร้อม Inner Courtyard ยกสวนมาไว้กลางบ้าน โอบล้อมด้วยพื้นที่สีเขียวให้ความรู้สึกรออยู่อาศัยท่ามกลางธรรมชาติอย่างแท้จริง และการันตีด้วยรางวัล “บ้านประหยัดพลังงาน REED Awards 2023”

ที่ดิน	โฉนดรวม 18-1-92 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า แขวงทับช้าง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 73 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 244-343 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 52 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,417 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 19.4 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กุมภาพันธ์ 2567

23) โครงการนิว เอนด์ ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ

โครงการบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวสไตล์โมเดิร์นติดถนนใหญ่ ราชพฤกษ์ 345 เชื่อมต่อเข้า - ออกเมืองได้หลายเส้นทาง พร้อมสวนกลางครบครัน พื้นที่สวนขนาดใหญ่ถึง 3 ไร่ และแบบบ้านหน้ากว้างที่สวยงามโดดเด่นด้วยหลังคาทรงจั่ว อีกทั้งเจาะช่องเปิดตรงหลังคา เพื่อให้ต้นไม้โตสูงถึงชั้น 2 พร้อม Inner Court ภายในบ้านและช่องเปิดขนาดใหญ่ เชื่อมพื้นที่ภายในบ้านและสวนรอบบ้านได้ต่อเนื่องกัน

ที่ดิน	โฉนดรวม 48-0-72 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนราชพฤกษ์ 345 ตำบลคลองข่อย อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 191 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 156-277 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 36 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,902 ล้านบาท
ราคาขาย	บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 11.3 ล้านบาท บ้านแฝด ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 6.7 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2567

24) โครงการนิว คอนเน็กซ์ บีช คอนเมือง

อาคารพาณิชย์ 4 ชั้นครึ่ง บนทำเลติดถนนคอนเมือง และใกล้สนามบินเพียง 5 นาที พร้อมรองรับ Nue Community กว่า 1,300 ครอบครัว ซึ่งถือได้ว่าเป็นอาคารพาณิชย์ที่มีศักยภาพในการทำธุรกิจสูงมาก โดยมีการออกแบบอาคารให้มีหน้ากว้างพร้อมลิฟต์ในตัว ซึ่งทำให้เหมาะกับทุกรูปแบบธุรกิจ

ที่ดิน	โฉนดรวม 1-1-60 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารพาณิชย์ 14 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 235 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	149 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 10.6 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	สิงหาคม 2567

25) โครงการนิว อีโคโน พัฒนาการ

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise ติดถนนใหญ่พัฒนาการ เพียง 8 นาที ถึงทองหล่อ ใกล้รถไฟฟ้า MRT สถานีหัวหมาก เพียง 500 เมตร ชูแนวคิดจุดขาย “พัฒนาการใหม่ของชีวิตคอนโด” ยกระดับประสบการณ์การใช้ชีวิตในคอนโดให้อยู่สบาย “FEEL LIKE HOME เหมือนอยู่บ้าน” รายล้อมด้วยพื้นที่สีเขียวโครงการกว่า 2,926.57 ตารางเมตร เน้น Residential Unit ขนาดใหญ่เป็นส่วนตัวเพียง 7 ห้องต่อชั้น พร้อมเปิดรับ Pet-parents ด้วย Pet Allowed Tower และที่จอดรถแบบ Conventional กว่า 63%

ที่ดิน	โฉนดรวม 4-2-39 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 481 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 32-70 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,183 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 4.5 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	ตุลาคม 2567

26) โครงการนิว เอปิก อโศก - พระราม 9

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise ใจกลาง EPIC Location ย่านพระราม 9 ตั้งอยู่บนถนนใหญ่เชื่อมต่อกับถนนและทางด่วนที่สำคัญหลายสาย ใกล้ MRT และเซ็นทรัล พระราม 9 โดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมไอคอนนิค 4 อาคาร แยกตึก Pet-Friendly ที่มาพร้อมกับ Pet-Facilities ครบครัน อีกทั้งยังมีพื้นที่สวนสีเขียว และส่วนกลางที่ตอบโจทย์คนทุกไลฟ์สไตล์ ขนาดใหญ่กว่า 11 ไร่ ถ่ายทอดการอยู่อาศัยผ่านคอนเซ็ปต์ Epic Happiness Awaits

ที่ดิน	โฉนดรวม 15-0-19 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท เวอร์ติคอลล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 3,107 ยูนิต และเพื่อการพาณิชย์ 9 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 26-226 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	14,087 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 4.5 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤศจิกายน 2567

27) โครงการ คุณต ครอสซิง มอลล์

Lifestyle Mall ติดรถไฟฟ้าสถานีคูคต ประกอบด้วยอาคาร 4 ชั้น 1 อาคาร และอาคาร 2 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,200 ตร.ม. พร้อมด้วยที่จอดรถกว่า 100 คัน ตั้งเป้าเป็น “Hot Spot การใช้ชีวิตที่ครบถ้วนของย่านคูคต” โดยมีการแบ่ง Zoning สำหรับร้านค้าให้ครอบคลุมการใช้ชีวิต เพื่อเติมเต็มประสบการณ์การใช้ชีวิตแบบคนเมืองของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมบริเวณใกล้เคียงโครงการและผู้โดยสารที่มาใช้งานรถไฟฟ้าสถานีคูคตเพื่อเชื่อมต่อถึงจุดสำคัญของกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวกสบาย

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-2-25 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คุณต สเตชั่น อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี
ลักษณะโครงการ	ศูนย์การค้า พื้นที่เช่าประมาณ 5,200 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	430 ล้านบาท
เริ่มเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ	มีนาคม 2568

28) โครงการนิว เรน แঙ্গวัฒนะ

โครงการคอนโดมิเนียม Low Rise บนทำเลศักยภาพย่านแฉ่งวัฒนะ ใกล้แหล่งไลฟ์สไตล์และศูนย์การค้าครบครัน เดินทางสะดวก เชื่อมต่อถนนสายหลักและทางด่วนหลายเส้นทาง ใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู และศูนย์ราชการแฉ่งวัฒนะ การออกแบบภายใต้แนวคิดการอยู่อาศัยที่เน้นความสงบ เป็นส่วนตัว ด้วยจำนวนยูนิตที่น้อย พร้อมพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้งานได้จริง และพื้นที่สีเขียวที่ช่วยเติมเต็มการพักผ่อนในทุกวัน ตอบโจทย์ทั้งการใช้ชีวิตในเมืองและการพักผ่อนอย่างสมดุล ถ่ายทอดประสบการณ์การอยู่อาศัยที่สบายได้ทุกจังหวะชีวิต

ที่ดิน	โฉนดรวม 4-1-93 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท เวอร์ติคอลล แฉ่งวัฒนะ อัลโลแอนซ์ จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองประปา แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 467 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 27 -50 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,043 ล้านบาท

ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2568

29) โครงการนิว โคสต์ ภูเก็ต สเตชัน

โครงการคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 4 อาคาร ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A, B, C, D มีความสูง 8 ชั้น และห้องให้เลือกหลากหลาย type ตั้งแต่ห้อง studio, 1-bedroom, 1-bedroom plus รวมถึงห้อง 2-bedroom ห้องหน้ากว้าง เป็นสัดส่วน พร้อมฟังก์ชันการใช้งานแบบลงตัว ใกล้รถไฟฟ้าสถานีภูเก็ต คอนเซ็ปต์คือ “ให้ทะเลส่วนตัวอยู่ใกล้คุณ” ด้วยงานออกแบบที่สะท้อนถึง Beach Vibe พร้อมกับพื้นที่ส่วนกลาง 4 โซน Beach Club เป็น Clubhouse ที่มี Gym และ Lounge มองเห็นวิวสระว่ายน้ำสไตล์รีสอร์ทมาไว้ในโครงการ และโซน The Meadow พื้นที่สีเขียวและสนามเด็กเล่นกลางแจ้ง สำหรับความผ่อนคลายและการทำกิจกรรมในครอบครัว

ที่ดิน	โฉนดรวม 7-2-74 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท ภูเก็ต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 3 จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 692 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 23-48 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,523 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มีนาคม 2568

(2) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการหลัก

(ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

กลยุทธ์และนโยบายทางการตลาดและข้อได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีเป้าหมายขององค์กร (Corporate Mission) ที่กำหนดไว้เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงาน โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้นำบุกเบิก และเป็นผู้นำในการออกแบบสร้างสรรค์โครงการ และการบริการของบริษัทฯ ซึ่งเป็นนวัตกรรม (Product Innovation Leader) ในการเสนอที่อยู่อาศัยที่มีคุณค่าและคุณภาพสูง และสร้างเอกลักษณ์เฉพาะตัวให้กับผู้อยู่อาศัย เพื่อให้บริษัทฯ ได้บรรลุถึงเป้าหมายองค์กรที่ได้กำหนดไว้ บริษัทฯ จึงกำหนดแนวนโยบายด้านกลยุทธ์ (Corporate Strategy) ออกเป็น 4 ประการหลัก คือ

1) นโยบายการเป็นผู้นำทางด้านผลิตภัณฑ์

จากการวิเคราะห์ด้านกลยุทธ์ พบว่าผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างนำเสนอรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มิได้มีความแตกต่างกัน (Low Product Differentiation) การเลือกซื้อของผู้บริโภคจึงเป็นการเปรียบเทียบเพียงคุณภาพ ความเชื่อถือในตัวบริษัทฯ กับราคาที่สามารถบริโภคได้ ความต้องการหลากหลายของผู้บริโภคจึงถูกจำกัดอยู่ภายใต้กรอบที่ผู้ประกอบการได้กำหนดขึ้น ผู้บริโภคจึงไม่ได้สินค้าที่ตรงกับความต้องการ หรือสร้างสรรค์เอกลักษณ์ที่เป็นความรู้สึกเฉพาะตนได้

ด้วยแนวคิดดังกล่าว บริษัทฯ จึงวางกลยุทธ์ในการแข่งขันโดยพิจารณาถึงความต้องการของลูกค้า และด้วยนโยบายการเป็นผู้นำในการสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่มีรูปแบบแตกต่างอย่างทันสมัย ซึ่งแตกต่างจากตลาดทั่วไป โดยผสมผสานระหว่างเทคโนโลยีกับแนวคิดการออกแบบโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบหรือตึกสูง จึงมีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทั้งในเรื่องคุณภาพ รูปแบบ และสภาพแวดล้อม ตลอดจนภาพลักษณ์ของโครงการได้เป็นอย่างดี

บริษัทฯ ได้พัฒนารูปแบบของการอยู่อาศัยที่แตกต่างมาโดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาไม่ว่าจะเป็น “คอนโดเฮ้าส์” คอนโดมิเนียมเชิงราบแห่งแรกในประเทศไทย “บ้านเดี่ยวหลังคาโค้ง” หรือ “บ้านเดี่ยวเชิงชาย” บ้านที่เตรียมความพร้อมเพื่อขยายความสุขได้ในอนาคต นอกจากนี้ยังได้พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวด้วยบ้าน 4 แบบ 4 แนวคิด ทั้งโนเบล ทารา โนเบล วานา โนเบล จีโอ และโนเบล เกเบิล เพื่อเสนอเป็นทางเลือกและตอบสนองให้แก่ลูกค้าที่ต้องการเอกลักษณ์เฉพาะตัว โครงการคอนโดมิเนียมที่ต่างทั้งแนวคิด รูปแบบและดีไซน์ จะเหมือนกันอยู่เพียงศักยภาพของที่ดินบนทำเลต่างกัน เช่น ทองหล่อถนนของวิถีชีวิตที่ทันสมัย ถนนพหลโยธินใกล้สถานีรถไฟฟ้าอารีย์ ร่วมฤดีซอยแห่งความเรียบหรู สารสินสวนสาธารณะใหญ่ใจกลางเมือง สุขุมวิทถนนสายหลักของกรุงเทพ ถนนศรีอยุธยาเชื่อมต่อโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนหลากหลาย เพลินจิตศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมือง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รัชดาทำเลใจกลางเมืองพร้อมด้วยศูนย์การค้าและสำนักงานชั้นนำ สีลมทำเลศูนย์กลางธุรกิจและสถานศึกษา โครงการที่ดินเปล่าในแนวคิด “ปลูกสังคม ที่แตกต่าง ตามใจ” อีกหนึ่งโครงการคุณภาพบนพื้นที่ที่สวยงามที่สุดแห่งหนึ่งใจกลางมหานครกรุงเทพ ริมถนนพัฒนาการ โครงการทาวน์เฮ้าส์ภายใต้แนวคิดใช้ชีวิตให้แตกต่าง เพิ่มพื้นที่ส่วนตัวให้กว้างขึ้น ดีไซน์ขยายขีดจำกัด โดยเป็นทาวน์เฮ้าส์ที่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้านเดี่ยวเนื่องจากไม่ใช้ผนังร่วมกัน ในราคาใกล้เคียงคอนโดมิเนียม บนเส้นทางธุรกิจเพียง 3 กิโลเมตรจากทองหล่อ และโครงการคอนโดมิเนียมบนทำเลที่ดีที่สุดที่ย่านคูคต-ลำลูกกา มาพร้อมแนวคิด “คุลครบ ณ คุคตมหานคร” ตอบโจทย์การใช้ชีวิตที่สะดวกสบาย เป็น Hub การเดินทางแห่งใหม่ที่สามารถเข้าสู่พื้นที่ย่านธุรกิจกลางเมืองได้สะดวกรวดเร็วด้วยรถไฟฟ้าสายสีเขียว มี Community Mall ตั้งอยู่ในพื้นที่ติดกับรถไฟฟ้าและที่พักอาศัยของโครงการ ทำให้สะดวกสบายต่อการอยู่อาศัย รวมถึงโครงการที่พักอาศัยก็โดดเด่นด้วยดีไซน์ พร้อมรองรับทุกไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่

ด้วยการตกแต่งภายในตามดีไซน์แบบ Noble ซึ่งเป็นที่ชื่นชอบและยอมรับอย่างมากในกลุ่มลูกค้า บริษัทฯ จึงพัฒนาเหนือผู้ประกอบการอื่นไปอีกขั้นด้วยการนำเสนอบ้าน Noble Instant บ้านพร้อมอยู่รวมตกแต่งภายในที่ลูกค้าสามารถสัมผัส

บรรยากาศของบ้านจริงด้วยการตกแต่งภายในอย่างสมบูรณ์ ภายใต้แนวคิด Noble Instant “เหลือแค่คิด จะใช้ชีวิตอย่างไร” ลูกค้าไม่ต้องกังวลและเสียเวลากับการตกแต่งภายในอีกต่อไป

2) นโยบายด้านการกำหนดราคา

การกำหนดราคาขายของโครงการต่าง ๆ มีการกำหนดราคาเพื่อให้มีความเหมาะสมในการแข่งขันตามทำเลต่าง ๆ และหากเป็นราคาขายของโครงการที่ขายพร้อมการตกแต่ง บริษัทฯ จะรวมอุปกรณ์และการตกแต่งภายในชั้นพื้นฐานไว้ในราคาขาย ทำให้ลูกค้าประหยัดทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการตกแต่งภายใน เพื่อให้สถาบันการเงินอนุมัติวงเงินสินเชื่อโดยรวมอุปกรณ์และการตกแต่งเหล่านั้นพร้อมไปกับตัวบ้าน

3) นโยบายการให้บริการอย่างครบวงจร

บริษัทฯ ปลุกฝังและตั้งเป้าหมายให้พนักงานทุกคนในองค์กรเข้าใจว่า การที่ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านกับทางบริษัทฯ ไม่ได้หมายความว่า จะเป็นจุดจบของความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับลูกค้า หากแต่เป็นจุดเริ่มต้นของความสัมพันธ์ บริษัทฯ จึงได้ริเริ่มการบริการคุณภาพที่หลากหลายเริ่มตั้งแต่ระหว่างการสร้างบ้านจนถึงหลังการส่งมอบบ้าน ดังนี้

- **การบริการเลือกวัสดุและอุปกรณ์ต่าง ๆ และการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างภายในตัวบ้าน** ตัวแทนของบริษัทฯ จะเป็นผู้แนะนำและให้คำปรึกษาประเภทของวัสดุต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ได้นำเสนอให้เลือก และคอยควบคุมผลงานการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้
- **ให้บริการติดต่อและประสานงานกับสถาบันการเงิน** สำหรับลูกค้าที่ต้องการสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านในโครงการ บริษัทฯ มีหน่วยงานเฉพาะเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ อาทิเช่น การให้คำแนะนำด้านการเตรียมตัวเพื่อขอสินเชื่อกับธนาคารที่ลูกค้าสนใจ การติดต่อกับสถาบันการเงินหลาย ๆ แห่ง เพื่อให้ลูกค้าได้เปรียบเทียบข้อเสนอและเลือกขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่ลูกค้าพอใจที่สุด รวมถึงการจัดงาน Financial Day ซึ่งจะมีการออกบูธให้คำแนะนำด้านสินเชื่อจากธนาคารชั้นนำที่เป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์
- **บริการซ่อมแซมและบำรุงรักษาบ้าน** บ้านที่ส่งมอบให้แก่ลูกค้านอกจากจะได้รับการตรวจคุณภาพบ้านตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดแล้ว ลูกค้าจะได้รับการบริการตรวจซ่อมแซมและบำรุงรักษาภายในระยะเวลาที่บริษัทฯ กำหนดอีกด้วย
- **บริการพิเศษ “One Stop Service”** บริษัทฯ มีการเปิดตัวโครงการที่ดินเปล่าขึ้น เพื่อให้ลูกค้าสามารถออกแบบสร้างสรรค์บ้านได้ตรงตามความต้องการ ซึ่งบริษัทฯ ได้ให้บริการในเรื่องการแนะนำและประสานงานการออกแบบบ้าน รวมไปถึงการบริการแนะนำและประสานกับผู้รับเหมา ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง จนถึงเรื่องการขออนุญาตปลูกสร้างบ้าน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า

4) นโยบายการตอบแทนลูกค้าและสังคม

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยยึดหลักความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม อันประกอบด้วย สังคมและสิ่งแวดล้อมภายในโครงการที่อยู่อาศัย สังคมและสิ่งแวดล้อมบริเวณโดยรอบโครงการ และสังคมและสิ่งแวดล้อมในวงกว้าง โดยยึดถือหลักการพัฒนาเพื่อสร้างความเป็นอยู่ที่ยั่งยืนให้กับสังคม บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมไว้ในนโยบายกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ และประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน ซึ่งรวมถึงการติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ คือ ผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสไตล์ และมีเอกลักษณ์สะท้อนถึงความเป็นตัวของตัวเองที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ด้วยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้า และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทฯ ได้ขยายฐานไปสู่กลุ่มลูกค้าครอบครัวขนาดเล็ก ที่ต้องการที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลชั้นในและชั้นนอก ที่เน้นการเดินทางสะดวกและใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ด้วยโครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาย่อมเยา นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเห็นถึงแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น ทำให้บริษัทฯ ได้มีการขยายการพัฒนาสินค้าประเภทนี้มากขึ้นด้วยเช่นกัน

ปัจจุบันโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้ปรับเป็น 2 แปรณต์หลักด้วยกันตามลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ดังนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย	แบรนด์	ระดับรายได้ต่อเดือน (บาท/เดือน)
ประเภทแนวราบ	โนเบิล	60,000 บาทขึ้นไป
	นิว	30,000 บาทขึ้นไป
ประเภทแนวสูง	โนเบิล	60,000 บาทขึ้นไป
	นิว	30,000 บาทขึ้นไป

การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

ช่องทางจัดจำหน่ายหลักของบริษัทฯ คือสำนักงานขาย โดยบริษัทฯ จะมีการสร้างและตกแต่งบ้านตัวอย่าง เพื่อให้ลูกค้าได้เห็นถึงบ้านที่ตนกำลังจะตัดสินใจซื้อ และได้รู้จักโครงการของบริษัทฯ อย่างแพร่หลาย บริษัทฯ มีการใช้สื่อประชาสัมพันธ์ที่มีประสิทธิภาพสูงในการเข้าถึงลูกค้า ได้แก่ โฆษณาทางสื่อออนไลน์ โทรทัศน์ วิทยุ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร นอกจากนี้บริษัทฯ ยังใช้สื่อที่มีค่าใช้จ่ายต่ำ แต่ก่อให้เกิดประสิทธิผลด้านการขายได้เป็นอย่างดีไม่ว่าจะเป็น Direct Mail สื่อผ่านทางระบบ Internet หรือการส่งข้อมูลผ่านโทรศัพท์มือถือ SMS, MMS โดยลูกค้าสามารถค้นหาข้อมูลโครงการของบริษัทฯ ข้อเสนอพิเศษในแต่ละโครงการ ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ หรือข่าวสารต่าง ๆ ได้ที่ Website ของบริษัทฯ ที่ www.noblehome.com หรือทางโทรศัพท์ที่เบอร์ 0-2251-9955 หรือทาง Line : @nobleddev ซึ่งลูกค้าสามารถขอรับข้อมูลได้ทุกโครงการ

นอกจากนี้ เพื่อรองรับการขยายฐานลูกค้าไปยังตลาดต่างประเทศ บริษัทฯ ได้ใช้บริการบริษัทต่างประเทศ ในฐานะตัวแทนในการทำตลาดสำหรับกลุ่มลูกค้าต่างชาติเป้าหมาย (โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าในประเทศจีน ฮองกง สิงคโปร์ ไต้หวัน และเมียนมาร์) บริษัทฯ นี้มีเครือข่ายที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้ากว่า 470 ช่องทาง (Distributors) ครอบคลุมทั่วทั้งแถบเอเชีย ซึ่งบริหารโดยกลุ่มบริษัท Fulcrum Capital

โดยบริษัทตัวแทนจัดจำหน่ายดังกล่าวจะให้บริการด้านช่องทางการจำหน่าย โดยดูแลเครือข่ายตัวแทนจำหน่ายพร้อมทั้งให้ความช่วยเหลือในขั้นตอนการเจรจาซื้ออสังหาริมทรัพย์ การทำการตลาด รวมถึงการทำสัญญาซื้อขายกับลูกค้าต่างชาติ ด้วยความเข้าใจในความต้องการของลูกค้า การสื่อสารได้อย่างถูกต้องชัดเจน การให้บริการด้านการตลาด การสนับสนุนและร่วมจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย รวมถึงวางแผนและดำเนินโครงการทางการตลาดเพื่อสนับสนุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ และส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากลูกค้าในสัดส่วนที่สูงอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เจือปนในการจ้างตัวแทนจัดจำหน่ายดังกล่าวจะมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ขอบเขตของงาน ประเทศที่จัดจำหน่าย เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาช่องทางการขายออนไลน์ในการให้ข้อมูล และปฏิสัมพันธ์แบบการประชุมทางไกลผ่านเครือข่ายภายใต้ระบบการสื่อสาร (Teleconference) กับลูกค้าต่างชาติได้ รวมทั้งการเปิดจองแบบออนไลน์ โดยสามารถประสานงานกับทีม

ต่างประเทศได้อย่างไร้รอยต่อและยังมีทีมงานต่างประเทศที่ได้พัฒนาแพลตฟอร์มการขาย เพื่อให้สามารถเชื่อมต่อกับระบบสินค้าคงเหลือ (Inventory) ของบริษัทฯ ได้อย่างทันทีอีกด้วย

สัดส่วนการจัดจำหน่ายในประเทศและต่างประเทศ

บริษัทฯ เพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายในประเทศ เพื่อลดความเสี่ยงของการพึ่งพากลุ่มลูกค้าภายในประเทศ โดยตั้งแต่ปี 2562 บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นทำการตลาดต่างประเทศมากขึ้น ส่งผลให้ปัจจุบันบริษัทฯ มีสัดส่วนยอดขายสะสมของลูกค้าต่างประเทศตั้งแต่ปี 2562 – 2568 คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของยอดขายทั้งหมด ในปี 2568 บริษัทฯ มุ่งขยายฐานลูกค้าในประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยไม่เพียงเจาะตลาดหลัก อย่างไต้หวัน จีน และเวียดนามเท่านั้น แต่ยังขยายไปยังตลาดใหม่ที่มีศักยภาพในกลุ่มประเทศยุโรปและภูมิภาคที่ใช้ภาษาอังกฤษ ส่งผลให้ฐานลูกค้ากลุ่มอื่น ๆ มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง และสามารถทำยอดขายสูงสุดในไตรมาส 4 ปี 2568 โดยลูกค้ากลุ่มอื่น ๆ สามารถแบ่งเป็นกลุ่มลูกค้าจากประเทศสิงคโปร์ครองสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 19 รองลงมาคือสหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกาในสัดส่วนเท่ากันที่ร้อยละ 9 ประเทศรัสเซียร้อยละ 5 และประเทศอินเดียร้อยละ 3

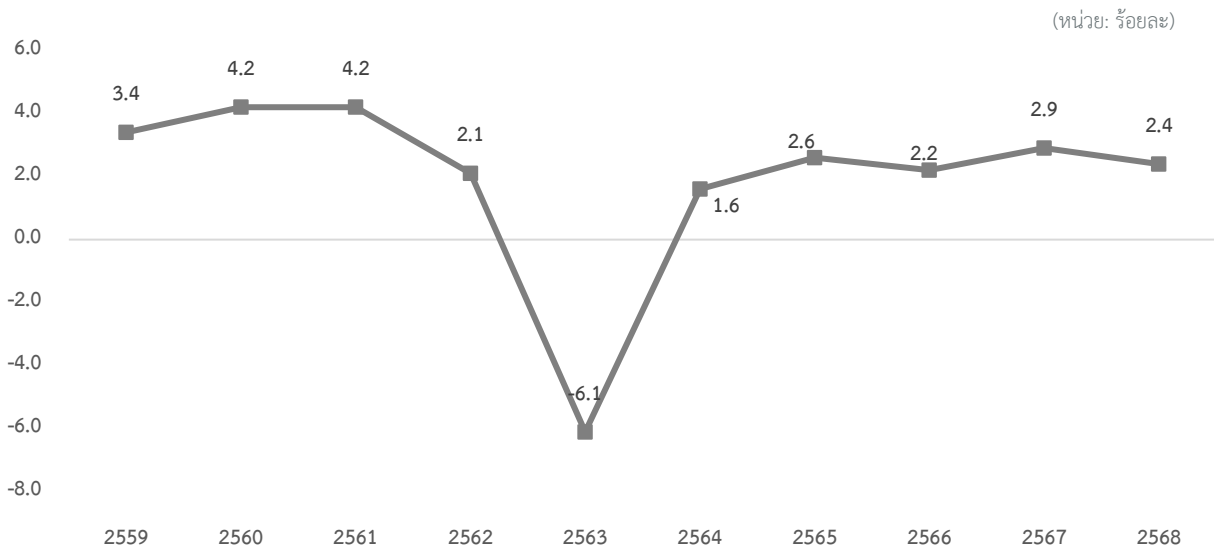
(v) สภาพการแข่งขัน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569 ได้เปิดเผยว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของประเทศไทยในปี 2568 ขยายตัวที่ร้อยละ 2.4 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 อย่างไรก็ตาม แม้เศรษฐกิจไทยมีการเติบโตขึ้น แต่การฟื้นตัวไม่ได้กระจายไปทุกภาคส่วน โดยภาคการส่งออกและการบริโภคภาคเอกชนมีการขยายตัว จากปัจจัยสนับสนุนในการใช้จ่ายของภาครัฐและการลงทุนที่กลับมาขยายตัว อย่างไรก็ตาม การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 2.7 และการอุปโภคบริโภคภาครัฐขยายตัวร้อยละ 0.6 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.6 ในปี 2567 ตามลำดับ ขณะที่การลงทุนรวมกลับมาขยายตัวร้อยละ 4.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.3 ในปี 2567 โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.5 และการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 8.9 ส่วนการส่งออกสินค้าขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 11.9 และการส่งออกบริการลดลงร้อยละ 1.9 รวมทั้งปี 2568 มีผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 18.97 ล้านล้านบาท อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 0.81 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.1 ของ GDP

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2569 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 (ค่ากลางของการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.0) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก 1) การขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ 2) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน 3) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการเกี่ยวเนื่อง 4) ปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการผลิตภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าอุปสงค์และการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐฯ จะขยายตัวร้อยละ 2.0 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.3) – 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

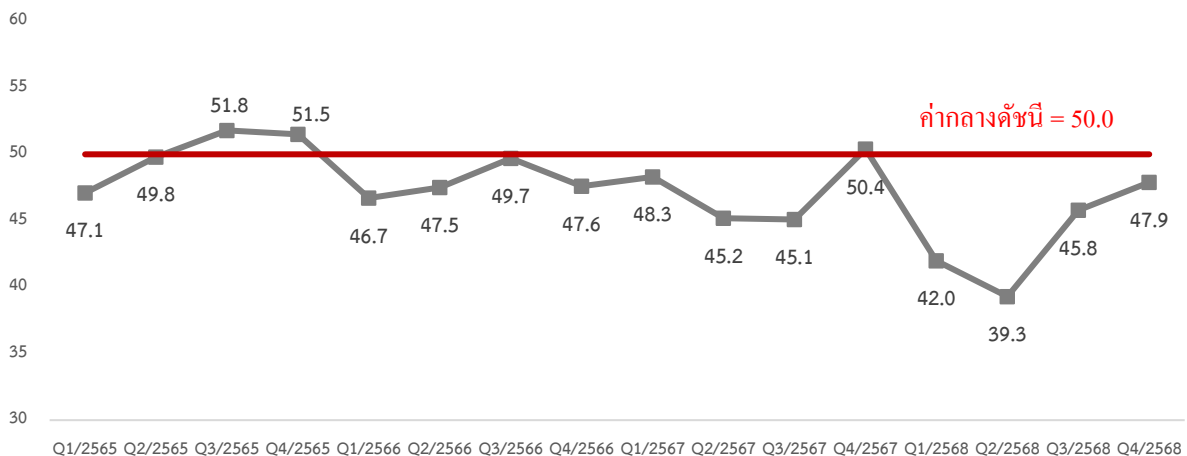
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

นอกจากนี้ ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบว่าดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในภาวะปัจจุบัน (REIC Housing Developers Sentiment Index : Current Situation Index) ของไตรมาส 4 ปี 2568 มีค่าดัชนีอยู่ที่ระดับ 47.9 เพิ่มขึ้น 2.1 จุด เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 45.8 และลดลง 2.5 จุด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีค่าดัชนีอยู่ที่ระดับ 50.4 สะท้อนว่าความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการต่อภาวะธุรกิจปัจจุบันยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าปีก่อน อย่างไรก็ตาม เริ่มมีทิศทางปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) อยู่ที่ระดับ 53.9 โดยปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.5 จุด และ 10.4 จุด ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ดัชนียังคงทรงตัวอยู่ในระดับสูงกว่าค่ากลางที่ 50.0 สะท้อนว่าผู้ประกอบการยังมีมุมมองเชิงบวกต่อแนวโน้มธุรกิจ และคาดว่าภาคอสังหาริมทรัพย์จะมีทิศทางปรับตัวดีขึ้นในช่วง 6 เดือนข้างหน้า

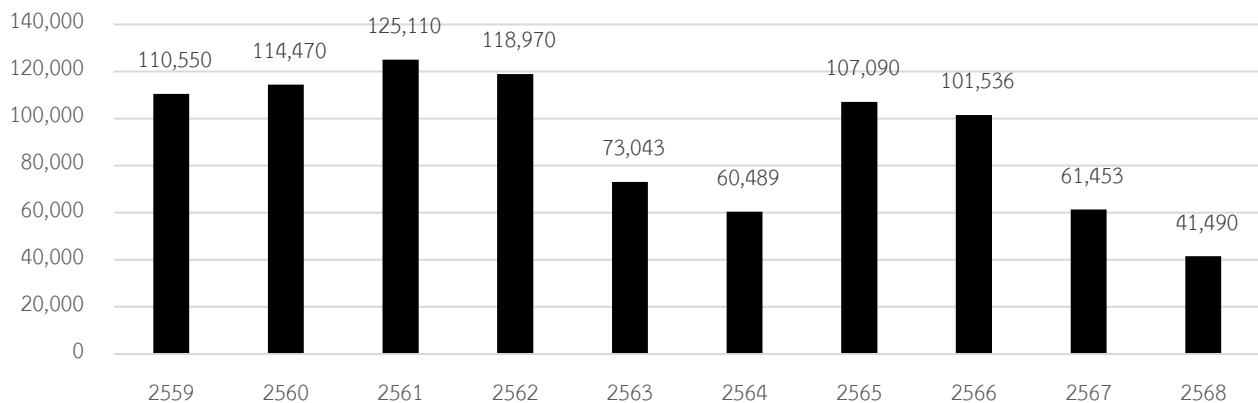
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในปี 2568 ยังคงเผชิญความท้าทาย ภายใต้แรงกดดันจากทั้งปัจจัยเศรษฐกิจภายในประเทศและความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่ำกว่าศักยภาพ ภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อ ล้วนส่งผลให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคลดลง ผู้ซื้อที่ต้องพึ่งพาการกู้ยืมมีข้อจำกัดมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางลงไปได้รับผลกระทบมากกว่ากลุ่มอื่น ขณะที่กำลังซื้อจากต่างชาติยังไม่กลับมาซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของตลาด แม้ว่าจะมีสัญญาณฟื้นตัวในบางช่วง ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์โดยรวมยังไม่สามารถกลับสู่ระดับก่อนเกิด COVID-19 ได้ โดยข้อมูลจาก REIC เปิดเผยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2568 ว่ามีจำนวน 316,214 หน่วย ลดลงร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 215,111 หน่วย ลดลงร้อยละ 7.0 และการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจำนวน 101,103 หน่วย ลดลงร้อยละ 13.2 โดยมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทจำนวน 864,913 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.8 ซึ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 620,778 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.2 และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจำนวน 244,135 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.8 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ในต่างจังหวัดมีแนวโน้มหดตัวในอัตราที่สูงกว่ากรุงเทพฯ และปริมณฑล ภาวะกำลังซื้อที่อ่อนแอดังกล่าวส่งผลต่อผลประกอบการของผู้ประกอบการหลายราย ยอดขายที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งบ้านเดี่ยว อาคารชุด และทาวน์เฮาส์ชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง พร้อมกับการสะสมของสินค้าคงเหลือในหลายทำเล ซึ่งกลายเป็นข้อจำกัดสำคัญต่อการเปิดตัวโครงการใหม่ ผู้ประกอบการจำนวนมากจึงเลือกชะลอการลงทุนใหม่ และให้ความสำคัญกับการเร่งระบายสินค้าคงเหลือ เพื่อบริหารสภาพคล่องและลดความเสี่ยงด้านเครดิต แม้ยอดขายจะชะลอตัวตามภาวะตลาด แต่ระดับราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมยังทรงตัวหรือปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยตามต้นทุนที่ดินและวัสดุก่อสร้างที่ยังอยู่ในระดับสูง ภาวะการแข่งขันที่เข้มข้น โดยเฉพาะในบางภาคส่วนที่มีอุปทานเหลือขายจำนวนมาก ยังเป็นปัจจัยที่ผลักดันให้ผู้ประกอบการพัฒนากลยุทธ์การตลาดและข้อเสนอที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อสร้างความน่าสนใจและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้า

ในปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการเปิดตัวโครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 41,490 หน่วย ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า 19,963 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 32.5 ซึ่งมูลค่าการเปิดตัวโครงการใหม่ก็ปรับลดลงในทิศทางเดียวกัน โดยลดลงร้อยละ 29.8 จากระดับ 413,773 ล้านบาทในปี 2567 โดยจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่สามารถแบ่งเป็น 1) โครงการประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 9,432 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 156,959 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.6 และร้อยละ 27.4 จากปี 2567 ตามลำดับ 2) โครงการประเภทบ้านแฝดจำนวน 3,873 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 26,057 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.4 และร้อยละ 13.6 จากปี 2567 ตามลำดับ 3) โครงการประเภททาวน์เฮาส์จำนวน 9,251 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 32,464 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.3 และร้อยละ 20.7 จากปี 2567 ตามลำดับ และ 4) โครงการประเภทอาคารชุดจำนวน 18,786 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 72,905 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.7 และร้อยละ 41.8 จากปี 2567

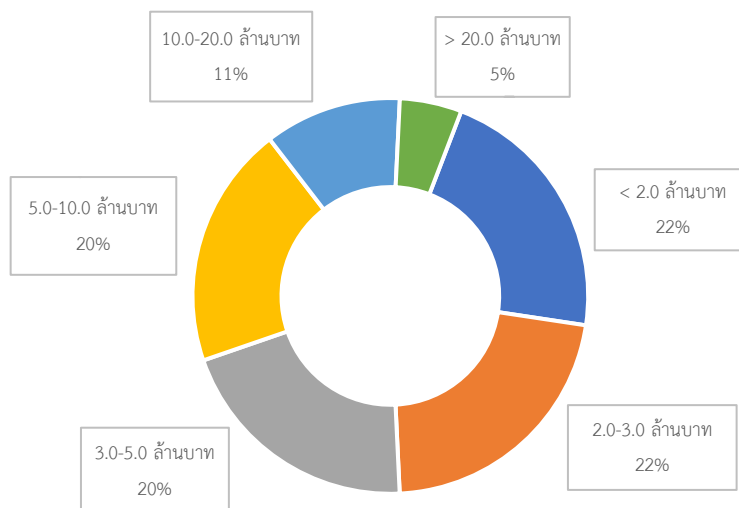
จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

(จำนวนหน่วย)



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

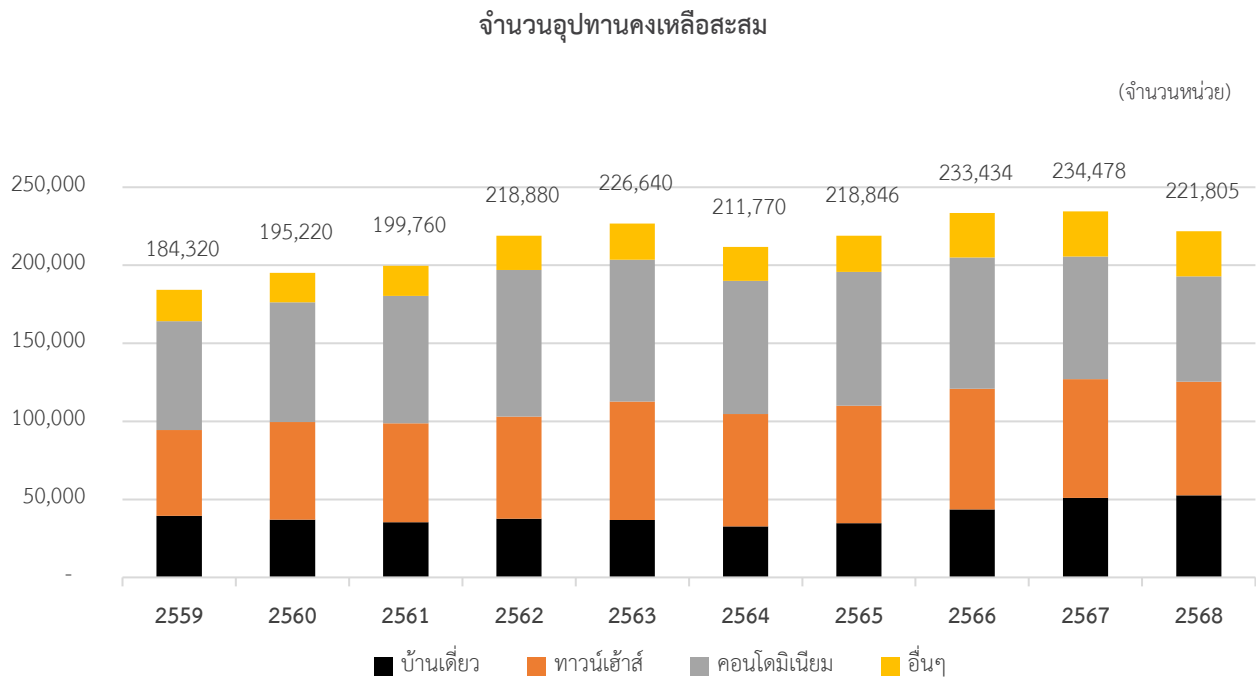
เมื่อพิจารณาการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2568 จำแนกตามระดับราคาเฉลี่ยของโครงการ พบว่า โครงการส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มราคาต่ำถึงปานกลาง โดยกลุ่มที่มีสัดส่วนสูงสุดคือโครงการที่มีราคาเฉลี่ยต่ำกว่า 2.0 ล้านบาท และราคาเฉลี่ย 2.0 – 3.0 ล้านบาท มีสัดส่วนเท่ากันที่ร้อยละ 22 ของจำนวนโครงการเปิดตัวใหม่ทั้งหมด รองลงมาคือกลุ่มโครงการที่มีราคาเฉลี่ย 3.0 – 5.0 ล้านบาท และราคาเฉลี่ย 5.0 – 10.0 ล้านบาท มีสัดส่วนใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 20 ทั้งนี้ หากพิจารณาราคาเฉลี่ยต่อหน่วยของโครงการเปิดตัวใหม่ทั้งหมดในปี 2568 พบว่าอยู่ที่ประมาณ 7.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งอยู่ที่ 6.7 ล้านบาท สะท้อนให้เห็นว่าแม้จำนวนโครงการจะกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มราคาต่ำถึงปานกลาง แต่สินค้าใหม่โดยรวมมีแนวโน้มเปิดตัวในระดับราคาที่สูงขึ้น ส่งผลให้ความสามารถในการซื้อของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยปรับลดลง



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ณ สิ้นปี 2568 จำนวนอุปทานที่อยู่อาศัยคงเหลือสะสมอยู่ที่ 221,805 หน่วย ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 12,673 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 5.4 สะท้อนสัญญาณเชิงบวกของตลาดจากการที่อุปทานเดิมได้รับการดูดซับมากขึ้น ประกอบกับการเปิดตัวโครงการใหม่ที่ชะลอลง ส่งผลให้ระดับอุปทานคงเหลือปรับลดลง ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวในระยะถัดไป สำหรับโครงสร้างอุปทานคงเหลือสะสม ณ สิ้นปี 2568 พบว่า ส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มทาวน์เฮ้าส์จำนวน 72,852 หน่วย รองลงมา

คือ คอนโดมิเนียมจำนวน 67,473 หน่วย และบ้านเดี่ยวจำนวน 52,541 หน่วย ขณะที่โครงการประเภทอื่น ๆ มีจำนวนรวม 28,939 หน่วย



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2568 มีจำนวน 316,214 หน่วย และมีมูลค่า 864,913 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยลดลงร้อยละ 9.1 และร้อยละ 11.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 347,799 หน่วย และมูลค่า 980,648 ล้านบาท โดยหากพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบจำนวน 215,111 หน่วย และมีมูลค่า 620,778 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 7.0 และร้อยละ 9.2 ตามลำดับ ที่มีจำนวน 231,360 หน่วย และมีมูลค่า 683,588 ล้านบาท ในขณะที่อาคารชุด มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 101,103 หน่วย และมีมูลค่า 244,135 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 13.2 และร้อยละ 17.8 ตามลำดับ ที่มีจำนวน 116,439 หน่วย และมูลค่า 297,060 ล้านบาท

จำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2567 และ ปี 2568

	ปี 2567			ปี 2568			สัดส่วนปี 2567		สัดส่วนปี 2568	
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	แนวราบ	อาคารชุด
จำนวนหน่วย	231,360	116,439	347,799	215,111	101,103	316,214	66.5%	33.5%	68.0%	32.0%
มูลค่า	683,588	297,060	980,648	620,778	244,135	864,913	69.7%	30.3%	71.8%	28.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภายใต้แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 ที่คาดว่าจะชะลอตัวลงตามการประเมินของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 (ค่ากลางของการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.0) สภาพแวดล้อมดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในหลายด้าน โดยเฉพาะอุปสงค์ที่อยู่อาศัยซึ่งมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของภาคครัวเรือน อย่างไรก็ตาม แม้ปัจจัยแวดล้อมโดยรวมยังเผชิญความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ข้อมูลจากศูนย์วิจัยกรุงศรี สะท้อนมุมมองเชิงบวกต่อแนวโน้มภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยคาดว่าจะมีแรง

สนับสนุนจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ การฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว และความต้องการที่อยู่อาศัยจากชาวต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มที่เข้ามาทำงานหรืออาศัยระยะยาว ซึ่งมีแนวโน้มสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงระดับบนให้เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของตลาด ขณะเดียวกันการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 ลงเหลือร้อยละ 1.00 ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดในรอบหลายปี จะส่งผลให้แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง ช่วยเพิ่มความต้องการที่อยู่อาศัยและกระตุ้นยอดขายโดยตรงจากความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มขึ้น นอกจากนี้การออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากภาครัฐ จะยิ่งช่วยเสริมกำลังซื้อของผู้บริโภค ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในภาพรวมบริษัทฯ ยังคงเชื่อมั่นว่าภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยมีศักยภาพในการทยอยฟื้นตัวในระยะถัดไป สอดคล้องกับการปรับตัวของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและแนวโน้มเศรษฐกิจในระยะกลาง ในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการรักษาวินัยทางการเงินและการบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบ เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการรับมือกับความผันผวนทางเศรษฐกิจและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องและมั่นคง ขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้ปรับแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยจริง (real demand) การบริหารสินค้าคงเหลืออย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการกระจายฐานลูกค้าไปยังตลาดภายในประเทศและต่างประเทศ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาอุปสงค์จากแหล่งใดแหล่งหนึ่งมากเกินไป

สำหรับปี 2569 บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 14,000 ล้านบาทครอบคลุมทั้งแนวสูงและแนวราบในทำเลศักยภาพ กระจายทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด โดยมุ่งตอบโจทย์ความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัย ควบคู่กับการบริหารจังหวะการลงทุนให้สอดคล้องกับภาวะตลาด พร้อมเดินหน้ากลยุทธ์ Asset Light อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินงานและบริหารเงินลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ขณะเดียวกันบริษัทฯ ยังมีแผนนำที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมเข้าอยู่อาศัยบางส่วน มาพัฒนาเป็นทางเลือกการเช่าพร้อมสิทธิในการซื้อในอนาคต (Rent to Own) เพื่อรองรับความต้องการของตลาดที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง กลยุทธ์ดังกล่าวไม่เพียงช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้กับลูกค้าในภาวะที่กำลังซื้อยังมีข้อจำกัด แต่ยังสนับสนุนการบริหารสภาพคล่องและเสถียรภาพทางการเงินของบริษัทฯ ควบคู่ไปกับการควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถก้าวผ่านความท้าทายทางเศรษฐกิจในช่วงเวลาดังกล่าวได้อย่างมั่นคง ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2568 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือมูลค่ารวมกว่า 36,559 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งเชื่อมั่นว่าจะสามารถสร้างผลการดำเนินงานที่เติบโตได้อย่างต่อเนื่องด้วย

การแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

สำหรับการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยนั้น บริษัทฯ ได้มีการปรับตัวตามสถานการณ์ตลาดอย่างต่อเนื่อง สำหรับปี 2568 แม้ภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์จะยังไม่ฟื้นตัวตามที่หลายฝ่ายได้คาดการณ์ไว้ แต่บริษัทฯ ยังสามารถสร้างผลงานได้ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ปิดโครงการไปแล้ว 3 โครงการ ได้แก่ โครงการนิว โนเบล เซ็นเตอร์ บางนา โครงการนิว โนเบล รัชดา-ลาดพร้าว และโครงการโนเบล สเตท 39 ทั้งนี้บริษัทฯ ดำเนินกลยุทธ์ควบคุมพอร์ตโฟลิโอให้มีความเหมาะสม โดยมุ่งพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงในหลากหลายระดับราคา เพื่อขยายพอร์ตให้มีสินค้าครบทุกรูปแบบและรองรับกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย ซึ่งการพัฒนาโครงการในแนวราบจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เร็วขึ้นเนื่องจากใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างน้อยลง และแผนพัฒนาโครงการที่กระจายสินค้าให้หลากหลายครอบคลุมทุกทิศของกรุงเทพฯ เช่น แถบกรุงเทพฯ ตะวันตกและตะวันออก เป็นต้น รวมถึงบริษัทฯ ยังมองหาธุรกิจใหม่ ๆ เป็นการต่อยอดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้มีความครบวงจรเต็มรูปแบบมากขึ้น ควบคู่กับการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัทฯ ในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการกระจายความเสี่ยง เพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายในต่างประเทศ เพื่อลดความเสี่ยงของการพึ่งพากลุ่มลูกค้าภายในประเทศ และไม่เพียงมุ่งเจาะตลาดหลักอย่างไต้หวัน จีน และเมียนมาเท่านั้น แต่ยังเดินหน้าสู่ตลาดใหม่ที่มีศักยภาพ

อาทิ รัสเซีย และสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ (UAE) ซึ่งมีความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในไทยเพื่อการลงทุนและอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยอาศัยความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญในตลาดเป้าหมาย ขณะเดียวกันบริษัทฯ ยังคงเดินหน้าในการสร้างพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ โดยมุ่งสร้าง Synergy ร่วมกันเพื่อเพิ่มความคล่องตัวและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ทั้งนี้ ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับกลุ่ม STECON ผ่านบริษัท สเตคเอ็กซ์ เวเนเจอร์ จำกัด ในโครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9 ซึ่งนับเป็นอีกก้าวสำคัญในการสร้างพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ระยะยาว เพื่อสนับสนุนแผนการเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุน และเสริมสร้างความมั่นคงทางธุรกิจในระยะยาว

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุดิบ

1. ที่ดินเพื่อการพัฒนา

- แหล่งที่มา

การจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาของบริษัทฯ จะมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- จากเจ้าของที่ดินโดยตรง โดยเจ้าของที่ดินอาจเป็นผู้มาเสนอขาย หรือบริษัทฯ อาจเป็นผู้เข้าไปเสนอซื้อ หากพื้นที่นั้นเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงและอยู่ในความต้องการของบริษัทฯ
- จากสถาบันการเงิน หรือ บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน ซึ่งได้นำสินทรัพย์ที่ได้มีการเจรจารับคืนจากลูกหนี้มาจำหน่าย
- จากนายหน้าขายที่ดินทั้งในนามบุคคลและนิติบุคคลนำมาเสนอให้เลือก
- จากการลงโฆษณา ประกาศรับซื้อที่ดินผ่านช่องทางต่าง ๆ ทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ และสื่อออนไลน์ ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการออกแบบระบบสารสนเทศที่ทันสมัยในการเก็บรวบรวมและประมวลผลที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนา ผู้บริหารของบริษัทฯ สามารถที่จะนำเอาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่นำมาเสนอขายมาใช้วิเคราะห์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ด้วยฐานข้อมูลของบริษัทฯ ประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินที่ยากแก่การจัดการ (Distress Asset) ช่องทางการเลือกซื้อที่ดินหรือทรัพย์สินอีกแหล่งของบริษัทฯ คือจากการประมูลขายทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่าง ๆ รวมไปถึงการประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีอีกด้วย

- หลักเกณฑ์ในการพิจารณา

บริษัทฯ มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่จะลงทุนในที่ดินแต่ละแห่งดังนี้

สถานที่ตั้ง

ที่ดินที่บริษัทฯ สนใจจะตั้งอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมุ่งเน้นไปยังทำเลเดิมที่มีฐานลูกค้าของบริษัทฯ อีกทั้งทำเลที่อยู่ในความต้องการของลูกค้าต่างชาติ และทำเลใหม่ที่ยังไม่เคยมีโครงการของบริษัทฯ มาก่อน รวมถึงทำเลหัวเมืองท่องเที่ยวที่มีศักยภาพรองรับลูกค้าทั้งคนไทยและต่างชาติ ทั้งนี้เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยแนวทางในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ นั้นต้องการจะกระจายสถานที่ตั้งโครงการออกไปให้ได้มากที่สุด เพื่อให้ลูกค้ามีโอกาสเลือกทำเลที่ตั้งที่ถูกใจมากที่สุดและทำให้ชื่อ Noble เป็นที่รู้จักกว้างขวางยิ่งขึ้น ทั้งนี้ หากสถานที่ตั้งของที่ดินอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกับโครงการที่บริษัทฯ เคยพัฒนา บริษัทฯ อาจจะมีการเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการได้หากพิจารณาแล้วพบว่าทำเลดังกล่าวยังคงมีศักยภาพในการขาย รวมถึงยังคงมีความต้องการที่พักอาศัยในบริเวณนั้น

ความสะดวกในการเดินทาง

ในปัจจุบันระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านถึงที่ทำงานเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า บริษัทฯ มีนโยบายที่จะเลือกซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวกเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางมายังย่านธุรกิจกลางเมือง

ขนาดของที่ดิน

ขนาดของที่ดิน เป็นอีกปัจจัยหนึ่งในการพิจารณา เนื่องจากจะเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดรูปแบบของโครงการ โดยทั่วไปขนาดของที่ดินที่เหมาะสมกับรูปแบบโครงการของบริษัทฯ ในปัจจุบันจะเป็นพื้นที่ประมาณ 1-2 ไร่ต่อโครงการ สำหรับโครงการใจกลางเมือง และพื้นที่ประมาณ 20-50 ไร่ต่อโครงการ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล หรือรอบนอก เพื่อพัฒนาโครงการแนวราบ

2. วัสดุก่อสร้าง

การทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ จะตกลงว่าจ้างทั้งแรงงานและวัสดุ แต่สำหรับวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่ บริษัทฯ มีอำนาจต่อรองสูง บริษัทฯ มีนโยบายจะเลือกซื้อวัสดุเหล่านั้นเอง อาทิเช่น สุกงันท์ อุปกรณ์ประตูลูกบิดน้ำเสีย ลิฟต์และวัสดุผนังหลังคา (Metal Sheet) เป็นต้น รวมไปถึงกรณีวัสดุมุงหลังคาโครงการประเภทอาคารพาณิชย์ บริษัทฯ จะช่วยผู้รับเหมาในการซื้อและจัดหาวัสดุก่อสร้างเหล่านั้นด้วยเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนและบริหารต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายที่จะผลิตวัสดุก่อสร้างบางชนิดเพื่อลดต้นทุนการผลิตในอนาคต โดยจะหารือเกี่ยวกับคุณภาพ ความคงทน และราคาของวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ร่วมกันกับบริษัทที่ปรึกษาด้านการบริหารการก่อสร้าง ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาอิสระที่มีความสามารถ ความชำนาญสูง และเป็นที่น่าเชื่อถือ

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดของทรัพย์สินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจพร้อมราคาประเมินทรัพย์สิน รวมทั้งนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมไว้ใน “เอกสารแนบ 4”

(5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีงานยังไม่ได้ส่งมอบดังนี้

โครงการ	มูลค่างานที่ยังไม่ส่งมอบ		
	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
1. โนเบิล เคิร์ฟ	1	10	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
2. นิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์	2	18	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
3. โนเบิล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย	1	54	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
4. โนเบิล อรธานี อารีย์	1	6	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
5. นิว โนเบิล งามวงศ์วาน	2	4	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
6. นิว โนเบิล ศรีนครินทร์-ลาซาล	3	6	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
7. นิว ซี สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น	5	12	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
8. นิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง	21	40	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
9. นิว เมกา พลัส บางนา	12	42	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
10. นิว คอร์ คูคต สเตชั่น	7	15	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
11. คูคต ครอสซิง มอลล์	1	430	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
12. โนเบิล ฟอรั่ม ทองหล่อ	116	1,438	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
13. โนเบิล ศรีเอท	358	1,285	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
14. นิว อีโวล อารีย์	120	773	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
15. นิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ	451	1,661	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
16. ดี เอ็มบาสซี ไวลด์ส	479	6,614	ปี 2571
17. นิว เอปิค อโศก-พระราม 9	1,784	8,464	ปี 2571
18. นิว อีโวล พัฒนาการ	78	367	ปี 2571
19. นิว เรน แจ้งวัฒนะ	97	238	ปี 2570
20. นิว โคสต์ คูคต สเตชั่น	252	516	ปี 2570
รวม	3,791	21,993	

หมายเหตุ: มูลค่างานที่ยังไม่ส่งมอบคำนวณจากมูลค่าการขายจองและทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งการดำเนินงาน โดยให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมดำเนินการพัฒนาก่อสร้างหรือบริหารโครงการ รายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	ประเภทกิจการ	โครงการที่ดำเนินการ
1. บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างสร้างบ้าน	โนเบล พาร์ค โนเบล ทารา งามวงศ์วาน 2
2. บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	รับจ้างสร้างบ้าน และรับบริหารโครงการ	โนเบล นิโอ ซิตี้
3. บริษัท คอนติเนนทัล ซิตี จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เดอะ โนเบล โนเบล รีมิกซ์ โนเบล รีมิกซ์ 2 โนเบล รีโคล โนเบล บี เทอร์ตารี โนเบล บี ไนน์ทีน โนเบล อร่าวัน สุขุมวิท 33 นิว โนเบล แจ้งวัฒนะ โนเบล อร่าวัน อารีย์ นิว โนเบล ศรีนครินทร์-ลาซาล นิว โนเบล เซ็นเตอร์ บางนา นิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง นิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง นิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น นิว เมกา พลัส บางนา
4. บริษัท โนเบล เอสจี ฟิทีอี แอลทีดี 1 RAFFLES PLACE #28-02 ONE RAFFLES PLACE SINGAPORE (048616)	ลงทุนในบริษัทอื่น	-

ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	ประเภทกิจการ	โครงการที่ดำเนินการ
5. บริษัท โนเบิล ลิงคโพร โฮลด์ ฟิทีอี แอลทีดี 1 RAFFLES PLACE #28-02 ONE RAFFLES PLACE SINGAPORE (048616)	ลงทุนในบริษัทอื่น	-
6. บริษัท โนเบิล ฟุระโนะ โกโตะ ไคชะ (จีเค) 2-1406, Azabudai 2-chome, Minato-ku Tokyo, Japan	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
7. บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราช ดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	ลงทุนในบริษัทอื่น	-
8. บริษัท เอชเคแอล โนเบิล (ไวร์เลส) จำกัด 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราช ดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ดี เอ็มบาสซี ไวร์เลส
9. บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	โนเบิล คิวเรท โนเบิล เคิร์ฟ
10. บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	โนเบิล ครีเอท
11. บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์
12. บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิว รีเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ โนเบิล เอกวา รีเวอร์ฟรอนท์ ราษฎร์บูรณะ
13. บริษัท โนเบิล เวเนเจอร์ อินเวสเมนต์ จำกัด Tortola Pier Park, Building 1, Wickhams Cay I, 2 nd Floor, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	ลงทุนโครงการในต่างประเทศ	-

ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	ประเภทกิจการ	โครงการที่ดำเนินการ
14. บริษัท ฟัลครัม โนเบิล โฮลดิ้งส์ จำกัด Tortola Pier Park, Building 1, Wickhams Cay II, 2 nd Floor, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	ลงทุนโครงการในต่างประเทศ	-
15. บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิว โนเบิล รัชดา-ลาดพร้าว
16. บริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด 140 อาคารวันแปซิฟิคเพลส ชั้น 16 ห้อง 1601-01 และ 1605 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	ลงทุนในบริษัทอื่น	-
17. บริษัท เชิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด 140 อาคารวันแปซิฟิคเพลส ชั้น 16 ห้อง 1601-01 และ 1605 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และ บริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	-
18. บริษัท เชิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด 140 อาคารวันแปซิฟิคเพลส ชั้น 16 ห้อง 1601-01 และ 1605 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	-
19. บริษัท เชิร์ฟ เพอร์นิเจอร์ จำกัด 140 อาคารวันแปซิฟิคเพลส ชั้น 16 ห้อง 1601-01 และ 1605 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	ผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูป	-
20. บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
21. บริษัท เวิร์ดคอลล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิว อีโวล พัฒนาการ

ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	ประเภทกิจการ	โครงการที่ดำเนินการ
22. บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิว คอร์ คูคต สเตชั่น
23. บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ 3 จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิว โคสต์ คูคต สเตชั่น
24. บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ 4 จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
25. บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ มอลล์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	คูคต ครอสซิง มอลล์
26. บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	ลงทุนในบริษัทอื่น	-
27. บริษัท บางนา อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
28. บริษัท เวิร์ดคอลล แจ้งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิว เรน แจ้งวัฒนะ
29. บริษัท เวิร์ดคอลล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิว เอปิค อโศก-พระราม 9
30. บริษัท เวิร์ดคอลล หัวหิน อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	

- (3) บริษัท เอชเคแอล โนเบล (ไอร์แลนด์) จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท เอชเคแอล โนเบล โฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51 และ บริษัท เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอปเม้นท์) จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49
- (4) บริษัท ไพวเจอร์ โดเมน จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (5) บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (6) บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (7) บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (8) บริษัท คูด สเดชั่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (9) บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท คิง ฟอร์จูน เวนเจอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (10) บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท สเตคเอ็กซ์ เวนเจอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (11) บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 85.5 นายกานต์ อัครนิเวศน์ ถือหุ้นร้อยละ 3.5 นายสุทธิเทพ พรธนาบุญดี ถือหุ้นร้อยละ 3.5 และนายภูริวัตร จารุทริยสกุล ถือหุ้นร้อยละ 7.5

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นอยู่ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ชื่อบริษัท

บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรับจ้างสร้างบ้าน
เลขทะเบียนบริษัท	0115534002564
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 17,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,700,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 100

ชื่อบริษัท

บริษัท เอส แอนด์ พี หรือพีเพอร์ดี แมนูแฟกเจอร์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	รับจ้างสร้างบ้านและบริหารจัดการโครงการ
เลขทะเบียนบริษัท	0105533098789
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 280,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	28,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 100

ชื่อบริษัท

บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105528034727

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญจำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

3,000,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 100

ชื่อบริษัท

บริษัท ไอบีล เอสจี พิกี้แอลทีดี

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1 RAFFLES PLACE, #28-02 ONE RAFFLES PLACE, SINGAPORE (048616)

ประเภทธุรกิจ

ลงทุนในบริษัทอื่น

เลขทะเบียนบริษัท

201802589W

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

จำนวน 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 เยน (JPY)

ทุนชำระแล้ว

100 เยน (JPY)

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 100

ชื่อบริษัท

บริษัท ไอบีล สิงคโปร์ โฮลด์ พิกี้แอลทีดี

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1 RAFFLES PLACE, #28-02 ONE RAFFLES PLACE, SINGAPORE (048616)

ประเภทธุรกิจ

ลงทุนในบริษัทอื่น

เลขทะเบียนบริษัท

201802587R

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

จำนวน 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 เยน (JPY)

ทุนชำระแล้ว

100 เยน (JPY)

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 100

ชื่อบริษัท

บริษัท ไนบีล ฟุระโนะ โกโดะ โคะ (จเค)

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

2-1406, Azabudai 2-chome, Minato-ku Tokyo, Japan

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0104-03-017748

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

100,000 เยน (JPY)

ทุนชำระแล้ว

100,000 เยน (JPY)

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 100 ผ่านบริษัท ไนบีล สิงคโปร์ โฮลด์ ลิมิเต็ด แอลทีดี

ชื่อบริษัท

บริษัท พีวเจอร์ส โดเมน จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105562146656

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

200,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 50

ชื่อบริษัท

บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105562146648

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

จำนวน 3,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

300,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 50

ชื่อบริษัท

บริษัท สุพวัณต์ อัลไลแอนซ์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105565142970

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

50,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 50

ชื่อบริษัท

บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105558196393

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

จำนวน 3,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

300,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 50

ชื่อบริษัท

บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

ลงทุนในบริษัทอื่น

เลขทะเบียนบริษัท

0105562158859

โทรศัพท์

(66) 2033-0160

โทรสาร

(66) 2033-0165

ทุนจดทะเบียน

จำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

100,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 51

ชื่อบริษัท

บริษัท เอชเคแอล โนเบิล (โวลส์) จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105562161671

โทรศัพท์

(66) 2033-0160

โทรสาร

(66) 2033-0165

ทุนจดทะเบียน

จำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

100,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 26 ตามสัดส่วน ผ่านบริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด

ชื่อบริษัท

บริษัท โนเบิล เวนเจอร์ อินเวสเมนต์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

Tortola Pier Park, Building 1, Wickhams Cay I, 2nd Floor, Road Town, Tortola,
British Virgin Islands

ประเภทธุรกิจ

ลงทุนโครงการในต่างประเทศ

เลขทะเบียนบริษัท

2061655

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

ไม่จำกัด

ทุนชำระแล้ว

6,300,100 ปอนด์สเตอร์ลิง (GBP) จำนวน 6,300,100 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 100

ชื่อบริษัท

บริษัท ฟัลครัม โนเบิล โฮลดิ้งส์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110,
British Virgin Islands

ประเภทธุรกิจ

ลงทุนโครงการในต่างประเทศ

เลขทะเบียนบริษัท

1930212

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

ไม่จำกัด

ทุนชำระแล้ว	14,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิง (GBP) จำนวน 14,000,000 หุ้น
	มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 45 ตามสัดส่วน ผ่านบริษัท โนเบิล เวเนเจอร์ อินเวสเมนต์ จำกัด

ชื่อบริษัท

บริษัท รัชดา อัลโลเอเนซ์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105559137200
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 100

ชื่อบริษัท

บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	140 อาคารวันแปซิฟิกเพลส ชั้น 16 ห้อง 1601-01 และ 1605 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในบริษัทอื่น
เลขทะเบียนบริษัท	0105566040933
โทรศัพท์	-
โทรสาร	-
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 756,920 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	75,692,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 85.50

ชื่อบริษัท

บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	140 อาคารวันแปซิฟิกเพลส ชั้น 16 ห้อง 1601-01 และ 1605 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ประเภทธุรกิจ	ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105566043975
โทรศัพท์	-

โทรสาร	-
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	35,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 100 ผ่านบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

ชื่อบริษัท

บริษัท เซิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	140 อาคารวันแปซิฟิกเพลส ชั้น 16 ห้อง 1601-01 และ 1605 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ประเภทธุรกิจ	บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105566043983
โทรศัพท์	-
โทรสาร	-
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	15,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 100 ผ่านบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

ชื่อบริษัท

บริษัท เซิร์ฟ เฟอร์นิเจอร์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	140 อาคารวันแปซิฟิกเพลส ชั้น 16 ห้อง 1601-01 และ 1605 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูป
เลขทะเบียนบริษัท	0105567029062
โทรศัพท์	-
โทรสาร	-
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	20,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 100 ผ่านบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

ชื่อบริษัท

บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105566101592
โทรศัพท์	(66) 2251-9955

โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 100

ชื่อบริษัท

บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105566101533
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 100

ชื่อบริษัท

บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในบริษัทอื่น
เลขทะเบียนบริษัท	0105566133621
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 50

ชื่อบริษัท

บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105566108449
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 50 ผ่านบริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

ชื่อบริษัท

บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ 3 จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105566108775
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	70,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 50 ผ่านบริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

ชื่อบริษัท

บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ 4 จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105566108406
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 50 ผ่านบริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

ชื่อบริษัท

บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105566108520
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	30,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 50 ผ่านบริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

ชื่อบริษัท

บริษัท บางนา อัลไลแอนซ์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105566223752

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

100,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 50

ชื่อบริษัท

บริษัท เวอร์ติคอล แจ๊งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105566226417

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

10,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 100

ชื่อบริษัท

บริษัท เวอร์ติคอล พรeram 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105567028902

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

10,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 50

ชื่อบริษัท**บริษัท เวอร์ติคอลล หัวหิน อัลโลแอนซ์ จำกัด**

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105568069505

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

10,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 100

ชื่อบริษัท**บริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด**

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105565100550

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

100,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 100 ผ่านบริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด

ชื่อบริษัท**บริษัท เวอร์ติคอลล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด***

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105568102774

โทรศัพท์

(66) 2251-9955

โทรสาร

(66) 2251-9977

ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

1,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 100

* เดิมชื่อบริษัท เซิร์ฟ แอสเซท แมนเนจเม้นท์ โซลูชั่น จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เวอร์ติคอลล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม

-ไม่มี-

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

**รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด (Record Date)
วันที่ 23 กันยายน 2568**

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	283,782,654	20.72
2	นายธงชัย บุศราพันธ์	275,166,021	20.09
3	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) โดย บลจ. เมธา จำกัด	92,139,500	6.73
4	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	31,644,600	2.31
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	28,670,998	2.09
6	นายนเรศ งามอภิชน	17,000,000	1.24
7	นายกิตติพันธุ์ ทิยะวรรณ	14,149,200	1.03
8	นายสุพล วัฒนเวคิน	10,679,300	0.78
9	นายทวีศักดิ์ วีระประเสริฐ	9,000,000	0.66
10	นายปิณฑุ์ ธนศรีวินิชชัย	6,132,000	0.45
	รวม	768,364,273	56.10

“ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลผู้ถือหุ้นใหญ่ที่เป็นปัจจุบัน ได้จาก Website www.noblehome.com ของบริษัทฯ”

- หมายเหตุ: 1. นายแฟรงค์ ฟง คิ่น เหลียง ถือหุ้นผ่านคัสโตเดียน RAFFLE NOMINEES (PTE) LIMITED จำนวน 266,522,177 หุ้น
2. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“BTS”) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไทย โดยปัจจุบัน การดำเนินธุรกิจของ BTS แบ่งออกเป็น 4 ประเภทหลัก ได้แก่ (1) ธุรกิจระบบขนส่งมวลชน (2) ธุรกิจ สื่อโฆษณา (3) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ (4) ธุรกิจบริการ BTS มีกลุ่มผู้ถือหุ้นหลัก ได้แก่ นายศิริ กาญจนพาสน์

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (shareholders' agreement)

-ไม่มี-

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 28 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 342,353,213 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,711,766,904 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,369,413,691 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย ซึ่งเป็นหุ้นที่บริษัทฯ ได้เคยออกไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (NOBLE-W2) ซึ่งไม่มีการใช้สิทธิ จำนวน 342,353,213 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 684,706,845 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,369,413,691 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 2,054,120,536 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวนไม่เกิน 684,706,845 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 3 (NOBLE-W3) ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

-ไม่มี-

1.5.2 ตัวแลกเงินและหุ้นของบริษัทที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน

ตัวแลกเงิน

-ไม่มี-

หุ้นระยะยาว

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหุ้นระยะยาวที่ยังไม่ถึงกำหนดไถ่ถอน มูลค่าคงค้างทั้งสิ้น 8,913 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: จำนวน 2,500,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 บาท
มูลค่าการเสนอขายรวม	: 2,500 ล้านบาท
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 7 เมษายน 2566
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 7 เมษายน 2569
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.70 ต่อปี
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (ณ วันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2568 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Negative”)
อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	: ไม่มี

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

จำนวนหุ้นกู้	: จำนวนไม่เกิน 1,300,000 หน่วย และมีจำนวนหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายเพิ่มเติมไม่เกิน 900,000 หน่วย รวมจำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,100,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 บาท
มูลค่าการเสนอขายรวม	: 808 ล้านบาท
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 21 ธันวาคม 2566
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 21 ธันวาคม 2569
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.25 ต่อปี
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (ณ วันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2568 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Negative”)
อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	: ไม่มี
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: จำนวน 300,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 บาท
มูลค่าการเสนอขายรวม	: 300 ล้านบาท
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 1 มีนาคม 2567
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 1 มีนาคม 2570
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.25 ต่อปี
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (ณ วันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2568 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Negative”)
อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	: ไม่มี

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท โนเบล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: จำนวนไม่เกิน 700,000 หน่วย โดยมีจำนวนหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 300,000 หน่วย ทั้งนี้ จำนวนของหุ้นกู้ที่เสนอขายมีจำนวนรวม ทั้งสิ้นไม่เกิน 1,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 บาท
มูลค่าการเสนอขายรวม	: 1,000 ล้านบาท
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาकरซีไอเอ็มपी ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 4 กันยายน 2567
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 4 กันยายน 2569
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.10 ต่อปี
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (ณ วันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2568 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความ น่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Negative”)
อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	: ไม่มี
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท โนเบล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: จำนวน 1,500,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 บาท
มูลค่าการเสนอขายรวม	: 1,500 ล้านบาท
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาकरซีไอเอ็มपी ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 17 มกราคม 2568
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 17 ตุลาคม 2570
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.70 ต่อปี
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (ณ วันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2568 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความ น่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Negative”)

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	: ไม่มี
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: จำนวน 2,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 บาท
มูลค่าการเสนอขายรวม	: 1,605 ล้านบาท
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 22 พฤษภาคม 2568
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 22 เมษายน 2571
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (ณ วันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2568 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Negative”)
อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	: ไม่มี
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: จำนวนไม่เกิน 500,000 หน่วย ทั้งนี้ จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขายทั้ง 2 ชุด มีจำนวนเสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,200,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 บาท
มูลค่าการเสนอขายรวม	: 494 ล้านบาท
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 3 ธันวาคม 2568
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 3 มิถุนายน 2570
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.30 ต่อปี

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (ณ วันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2568 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Negative”)
อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	: ไม่มี
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: จำนวนไม่เกิน 800,000 หน่วย ทั้งนี้ จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขายทั้ง 2 ชุด มีจำนวนเสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,200,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 บาท
มูลค่าการเสนอขายรวม	: 706 ล้านบาท
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 3 ธันวาคม 2568
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 3 พฤศจิกายน 2571
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.80 ต่อปี
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (ณ วันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2568 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Negative”)
อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Negative” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	: ไม่มี

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากงบการเงินรวมในแต่ละปีหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายกำหนดไว้ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ อนึ่งหากมีความจำเป็นการจ่ายเงินปันผลอาจมีอัตราน้อยกว่าที่กำหนดข้างต้น หรืออาจงดเว้นการจ่ายเงินปันผลได้ ขึ้นอยู่กับกระแสเงินสด ภาระการลงทุน การขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ปี	2567	2566	2565	2564	2563
กำไรสุทธิต่อหุ้น* (บาท)	0.32	0.66	0.33	0.68	1.37
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.189	0.399	0.20	0.43	0.87
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	60.0	60.0	60.2	63.2	63.2

หมายเหตุ:

*เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 3 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท และอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (NOBLE-W2) จำนวน ไม่เกิน 342,353,379 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วนการจัดสรรเท่ากับหุ้นสามัญเดิมจำนวน 4 หุ้น ต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ และมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 342,353,379 บาท จากทุนจดทะเบียน 1,369,413,525 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,711,766,904 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 342,353,379 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ทั้งนี้ NOBLE-W2 ครบกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายในวันที่ 12 มกราคม 2567

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ครั้งที่ 3 (NOBLE-W3) จำนวนไม่เกิน 684,706,845 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในอัตราส่วนการจัดสรรเท่ากับหุ้นสามัญเดิม จำนวน 2 หุ้น ต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิฯ และมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 684,706,845 บาท จากทุนจดทะเบียน 1,369,413,691 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 2,054,120,536 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 684,706,845 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ทั้งนี้ NOBLE-W3 ครบกำหนดใช้สิทธิครั้งสุดท้ายในวันที่ 18 พฤษภาคม 2570

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2569 ได้มีมติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 28 เมษายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการงดจ่ายเงินปันผลประจำปี 2568

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

- ไม่มี -

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มุ่งเสริมสร้างการบริหารความเสี่ยงให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร ผ่านการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงและขอบเขตความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยนำแนวทางการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้ธุรกิจเติบโตและสร้างผลตอบแทนอย่างยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการบริหารความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับแนวทางและหลักปฏิบัติสากล ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านกฎหมาย กฎระเบียบ ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและภัยคุกคามทางไซเบอร์ และความเสี่ยงด้านความเป็นส่วนตัว ภายใต้โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ซึ่งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจน ดังนั้น เพื่อให้ระบบการบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างเหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทจึงมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงโดยรวม ดังนี้

- กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานของตนและบริษัทฯ โดยต้องมีส่วนร่วม และให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ อย่างมีระบบให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
- จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพครอบคลุมทุกขั้นตอนของการดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Policy) และมีการบูรณาการบริหารความเสี่ยงกับการบริหารเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อการจัดการที่ดี เพื่อช่วยลดโอกาสของการเกิดความเสี่ยงและผลกระทบจากความเสียหาย ลดความไม่แน่นอนในผลการดำเนินงานโดยรวม และเพิ่มโอกาสแห่งความสำเร็จ
- กำหนดให้มีมาตรการในการบริหารความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ และต้องได้รับการจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และสอดคล้องกับสถานะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างต่อเนื่อง โดยมาตรการการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้นั้น ต้องได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงก่อนนำไปปฏิบัติใช้
- ดำเนินการสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงให้ประสบความสำเร็จทั่วทั้งองค์กร โดยการใช้ทรัพยากรที่มีจำกัดอย่างมีประสิทธิภาพ ในการบ่งชี้ ประเมิน และการจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างการกำกับดูแลและการรายงานภาพรวมความเสี่ยงตามหลักการการควบคุม กำกับ และตรวจสอบ (Three Lines Model) อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีบุคลากรในบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ หัวหน้าคณะทำงานบริหารความเสี่ยง คณะทำงานบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วย หัวหน้าสายงาน และหัวหน้ากลุ่มงานเจ้าของความเสี่ยง และหน่วยงานตรวจสอบภายใน ดำเนินงานร่วมกัน เพื่อให้สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างเป็นระบบ ครอบคลุมประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญขององค์กร ตลอดจนมีการกำหนดแผนงานการบริหารความเสี่ยงและขั้นตอนการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้เกี่ยวข้องได้ปฏิบัติ โดยมีการกำหนดขั้นตอนการบริหารความเสี่ยง แบ่งเป็น 5 ขั้นตอน ได้แก่ 1) กำหนดวัตถุประสงค์ ระบุเหตุการณ์ และประเมินความเสี่ยง 2) กำหนดการควบคุม ดัชนีชี้วัดความเสี่ยงและเกณฑ์ตัวชี้วัด 3) ติดตามและประเมินผล 4) รายงานผลต่อคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 5) สื่อสารสนเทศ โดยเป็นการสื่อสารจากระดับบนลงสู่ระดับปฏิบัติการ ผ่านช่องทางต่าง ๆ ของบริษัทฯ

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการส่งเสริมให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายใน และนโยบายการบริหารความเสี่ยงโดยรวมที่กำหนดไว้โดยคณะ

กรรมการบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินผลความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายใน ซึ่งรวมถึงการบริหารความเสี่ยงต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2569

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือกลุ่มบริษัท

ความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการก่อสร้าง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ มีความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างต้นทุนและอัตรากำไรของโครงการ ราคาวัสดุก่อสร้างอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายด้าน อาทิ ทิศทางการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างในภาคเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้อง การปรับตัวของต้นทุนการผลิตตามนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมและพลังงาน รวมถึงความผันผวนของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกจากปัจจัยด้านนโยบายการค้าระหว่างประเทศ

ในปี 2568 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในภาพรวมปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 0.4 จากปีก่อนหน้าในระดับไม่สูงนัก (ที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์) อย่างไรก็ตาม ราคาวัสดุก่อสร้างบางประเภทยังคงมีความผันผวนตามภาวะตลาด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างของโครงการเพิ่มขึ้น กระทั่งต่ออัตรากำไรขั้นต้น ความสามารถในการควบคุมงบประมาณ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ แม้จะมีปัจจัยบางประการที่ช่วยชะลอแรงกดดันด้านราคาวัสดุก่อสร้างบางประเภทในบางช่วงเวลา แต่ความไม่แน่นอนของปัจจัยต้นทุนยังคงเป็นความเสี่ยงที่บริษัทฯ ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด

เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการบริหารต้นทุนอย่างรอบคอบ โดยติดตามและประเมินแนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาจากการเสนอราคาหลายราย โดยพิจารณาทั้งด้านราคา คุณภาพ และความสามารถในการดำเนินงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังใช้กลยุทธ์การจัดซื้อจัดจ้างในปริมาณที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มอำนาจต่อรอง การเลือกใช้รูปแบบสัญญาที่ช่วยจำกัดความเสี่ยงด้านต้นทุน เช่น สัญญาแบบเหมาจ่าย (Turnkey Contract) ตลอดจนการจัดทำรายงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการควบคุมต้นทุนตลอดระยะเวลาการพัฒนาโครงการ

จากมาตรการดังกล่าว ในปี 2568 บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนจากการจัดซื้อจัดจ้างส่วนกลางได้ประมาณร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับงบประมาณที่บริษัทฯ กำหนดไว้

ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินและศักยภาพของที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ

ที่ดินถือเป็นทรัพยากรหลักในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพมีบทบาทสำคัญต่อความสามารถในการพัฒนาโครงการและผลตอบแทนจากการลงทุน อย่างไรก็ตาม ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด และราคาที่ดินในบางทำเลอาจปรับตัวสูงขึ้นจากการแข่งขันในการจัดซื้อที่ดินของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรม หากบริษัทฯ จัดหาที่ดินในทำเลที่มีต้นทุนไม่สอดคล้องกับกำลังซื้อของตลาด หรืออยู่ในพื้นที่ที่มีอุปสรรคจำกัด อาจส่งผลให้โครงการไม่สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามที่คาดการณ์ไว้ รวมถึงอาจกระทบต่ออัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ระยะเวลาหมุนเวียนเงินลงทุน และความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ

บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดนโยบายการบริหารจัดการที่ดินอย่างรอบคอบ โดยมุ่งเน้นการทยอยจัดซื้อที่ดิน และกำหนดเป้าหมายในการนำที่ดินมาพัฒนาโครงการภายในระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อลดความเสี่ยงจากการถือครองที่ดินเป็นระยะเวลานาน พร้อมทั้งกำหนดแนวทางในการคัดเลือกที่ดินที่มีศักยภาพ โดยพิจารณาจากทิศทางการพัฒนาของทำเล แนวโน้มกำลังซื้อ ความต้องการของตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงระดับการแข่งขันในแต่ละพื้นที่

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจัดเก็บ ติดตาม และวิเคราะห์ข้อมูลสินค้าคงเหลือที่รอการขาย กำลังซื้อของลูกค้า และระดับราคาที่ดินในแต่ละทำเลอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการพิจารณาข้อจำกัดด้านกฎหมายผังเมืองที่ใช้บังคับในปัจจุบัน และร่างผังเมืองใหม่ที่อยู่ระหว่างการพิจารณา เพื่อประเมินความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการ และเพิ่มโอกาสให้การลงทุนในที่ดินมีความสอดคล้องกับสภาพตลาดและเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว

ความเสี่ยงจากความล่าช้า คุณภาพงานก่อสร้าง และการขาดแคลนแรงงาน

บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งการควบคุมระยะเวลาก่อสร้างและคุณภาพงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้เป็นปัจจัยสำคัญต่อการรับรู้รายได้ ผลการดำเนินงาน และความเชื่อมั่นของลูกค้า อย่างไรก็ตาม การดำเนินโครงการอาจเผชิญความเสี่ยงจากความล่าช้าในการก่อสร้าง ซึ่งอาจเกิดจากหลายปัจจัย อาทิ กระบวนการขออนุญาตและการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านกฎหมาย การปรับแก้แบบอาคารในระหว่างการพัฒนาโครงการ การควบคุมคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ความเพียงพอของแรงงานและวัสดุก่อสร้าง ตลอดจนฐานะทางการเงินและสภาพคล่องของผู้รับเหมา รวมถึงเหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ เช่น ภัยพิบัติทางธรรมชาติ ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพิ่มขึ้น ระยะเวลาก่อสร้างยืดเยื้อ เพิ่มภาระดอกเบี้ยจากการใช้เงินทุน และกระทบต่อการกำหนดการส่งมอบโครงการและการรับรู้รายได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละช่วงเวลา

เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมและติดตามการดำเนินโครงการอย่างรอบคอบ โดยมีการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพและประสบการณ์ตามเกณฑ์ที่กำหนด การติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการจัดให้มีกระบวนการควบคุมคุณภาพและระยะเวลาก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการวางแผนและติดตามความเพียงพอของแรงงานร่วมกับผู้รับเหมาในแต่ละช่วงของโครงการ พร้อมทั้งจัดสรรงบประมาณเงินทุนสำรองเพื่อรองรับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นนอกเหนือจากการประเมินความเสี่ยงในช่วงเริ่มต้นโครงการ อีกทั้ง บริษัทฯ มีการกระจายการลงทุนในโครงการหลายประเภทและหลายทำเล เพื่อช่วยลดผลกระทบจากความล่าช้าของโครงการใดโครงการหนึ่ง และสนับสนุนการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องภายใต้สภาวะความไม่แน่นอน

ซึ่งในปี 2568 บริษัทฯ สามารถส่งมอบโครงการได้ตามแผนงานจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการนิว อีโวล्यूชัน โครงการโนเบิล ครีเอท โครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ และโครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ ซึ่งสะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านแรงงานและคุณภาพงานก่อสร้าง และยังให้ความสำคัญกับการรับฟังความคิดเห็นและติดตามความพึงพอใจของลูกค้า ทั้งในช่วงการส่งมอบโครงการและภายหลังการเข้าอยู่อาศัย เพื่อนำข้อมูลที่ได้รับมาปรับปรุงคุณภาพงานและกระบวนการดำเนินโครงการอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศ

ภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศยังคงมีความไม่แน่นอนจากหลายปัจจัยเชิงโครงสร้าง อาทิ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ไม่สม่ำเสมอ ภาระหนี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่อยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้านี้ ตลอดจนความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ความสามารถในการกู้ยืม และกำลังซื้อในตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางลงไป

แม้กำลังซื้อของกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป รวมถึงผู้ซื้อชาวต่างชาติ จะได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจดังกล่าวน้อยกว่า แต่กลุ่มดังกล่าวยังมีสัดส่วนจำกัดเมื่อเทียบกับอุปสงค์รวมของตลาด ส่งผลให้ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยยังคงเผชิญแรงกดดันด้านอุปสงค์ ขณะเดียวกัน ต้นทุนการพัฒนาโครงการโดยเฉพาะราคาที่ดินและต้นทุนก่อสร้างที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งอาจกระทบต่อความสามารถในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในบางกลุ่ม

ปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในหลายด้าน ได้แก่ ระยะเวลาในการขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่อาจยืดเยื้อ ความสามารถในการระบายสินค้าคงเหลือ การบริหารสภาพคล่อง กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน รวมถึงความไม่แน่นอนของการรับรู้รายได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ ความรุนแรงของผลกระทบดังกล่าวอาจแตกต่างกันไปตามประเภทโครงการ ทำเลที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบายกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจและการตลาด โดยปรับพอร์ตโครงการให้สอดคล้องกับโครงสร้างอุปสงค์ที่เปลี่ยนแปลง ติดตามแนวโน้มเศรษฐกิจและพฤติกรรมผู้บริโภคทั้งในประเทศและต่างประเทศอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง บริษัทฯ ได้มีนโยบายเชิงรุกในการเร่งระบายสินค้าที่ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จเพื่อเปลี่ยนเป็นกระแสเงินสดและลดภาระต้นทุนทางการเงิน ได้แก่ โครงการโนเบล อราวัน อารีย์ โครงการโนเบล สดท 39 โครงการโนเบล เทอร์รา พระราม 9-เอกมัย โครงการโนเบล เอกวา ริเวอร์ฟรอนท์ ราษฎร์บูรณะ โครงการโนเบล เคิร์ฟ โครงการนิวไฮป์ สุขสวัสดิ์ โครงการนิว โนเบล ศรีนครินทร์-ลาซาล โครงการนิว โนเบล งามวงศ์วาน โครงการนิว โนเบล เซ็นเตอร์ บางนา โครงการนิว โนเบล ไฟฉาย-วังหลัง โครงการนิว คอนเน็กซ์ บีช ดอนเมือง โครงการนิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง โครงการนิว โคฟ-นอร์ธ ราชพฤกษ์ โครงการนิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สดช่น โครงการนิว เวอร์ส กรุงเทพมหานคร โครงการนิว โนเบล รัชดา-ลาดพร้าว โครงการนิว เมกา พลัส บางนา โครงการนิว คอนเน็กซ์ ดอนเมือง โครงการนิว คอร์ คูต สดช่น โครงการโนเบล นอร์ส กรุงเทพกรีฑา และโครงการนิว เมด ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ และโครงการใหม่ที่กำลังสร้างเสร็จในปี 2568 ได้แก่ โครงการโนเบล ฟอรัม ทองหล่อโครงการนิว อีโว อารีย์ โครงการโนเบล ศรีเอท และโครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเพิ่มความยืดหยุ่นในกลยุทธ์การขายและช่องทางการเข้าถึงลูกค้า ตั้งแต่การพัฒนาโครงการในย่านที่เป็นความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย การออกแบบรูปแบบโครงการรวมถึงประโยชน์ใช้สอยตามพฤติกรรมผู้บริโภค รวมถึงการพัฒนาช่องทางการขายออนไลน์ของบริษัทฯ ให้สามารถแสดงข้อมูลและปฏิสัมพันธ์แบบการประชุมทางวิดีโอ (teleconference) กับลูกค้าต่างชาติได้ การจัดให้มีการเปิดจองออนไลน์ โดยประสานงานกับทีมงานต่างประเทศอย่างไร้รอยต่อ การพัฒนารูปแบบการขายและให้ข้อมูลแบบออนไลน์ที่เชื่อมต่อกับระบบสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ พัฒนาระบบ Management Dashboard ซึ่งสามารถประมวลผลข้อมูลได้อย่างทันทีเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการดำเนินงาน หรือแก้ไขปัญหา รวมถึงเป็นระบบที่สามารถวัดผลและสร้างความสัมพันธ์กับการได้รับผลตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสมอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าคงเหลือ การควบคุมต้นทุน การรักษาสภาพคล่อง และการใช้ข้อมูลในการสนับสนุนการตัดสินใจเชิงบริหาร เพื่อบรรเทาผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน

ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมาย

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ มีความเกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิดกับความสามารถในการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่การพัฒนาโครงการ การเปิดขาย ไปจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ในอนาคตไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ภาวะเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญความท้าทายจากระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง โดยล่าสุดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 86-87 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) แม้จะมีแนวโน้มปรับลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า แต่ยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่าระดับที่ยั่งยืน (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) ทั้งนี้ การฟื้นตัวของรายได้ภาคครัวเรือนที่เป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป ส่งผลให้ภาระหนี้ยังคงตึงตัว และกระทบต่อการชำระหนี้รวมถึงความสามารถในการก่อหนี้ของผู้บริโภค

นอกจากนี้ สภาวะอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ยังคงอยู่ในระดับที่ส่งผลต่อภาระทางการเงินของผู้บริโภค ประกอบกับความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อาจส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ในอุตสาหกรรมมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำถึงปานกลาง ซึ่งอาจกระทบต่ออัตราการโอนกรรมสิทธิ์ ระยะเวลาในการระบายสินค้าคงเหลือ และการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ขณะเดียวกัน การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีความรอบคอบใน

การตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น รวมถึงข้อจำกัดด้านกฎระเบียบและระยะเวลาในกระบวนการพิจารณาอนุมัติรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) อาจส่งผลให้การพัฒนาโครงการและการรับรู้รายได้ล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนดไว้ ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลต่อเนื่องถึงยอดขาย การโอนกรรมสิทธิ์ กระแสเงินสด และผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ให้ไม่เป็นไปตามเป้าหมายในแต่ละช่วงเวลา

เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการดำเนินงานอย่างระมัดระวัง โดยมุ่งเน้นการวางแผนพัฒนาและเปิดโครงการใหม่ให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและกำลังซื้อที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมายในแต่ละทำเล พร้อมทั้งบริหารพอร์ตโครงการให้มีความหลากหลายทั้งในด้านรูปแบบผลิตภัณฑ์และระดับราคา เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพาสถานการณ์หรือกลุ่มลูกค้าใดกลุ่มหนึ่ง โดยสืบเนื่องไปยังแผนการดำเนินงานในปี 2569 บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการรวมกว่า 14,000 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางเป้าหมายการเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ในพอร์ตให้มากขึ้น เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้างและการรับรู้รายได้ อันนำไปสู่การเติบโตของธุรกิจที่มั่นคงในระยะยาว

อีกทั้ง บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารกระแสเงินสดอย่างใกล้ชิด และกำหนดนโยบายด้านการขายและการโอนกรรมสิทธิ์อย่างรอบคอบ อาทิ การกำหนดเงินดาวน์ในระดับที่เหมาะสม การติดตามการชำระเงินของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการบริหารสินค้าคงเหลือให้สอดคล้องกับสภาพตลาด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินมาตรการเชิงรุกโดยประสานงานกับสถาบันการเงินเพื่อเตรียมความพร้อมด้านสินเชื่อ (Pre-approval) ให้แก่ลูกค้าล่วงหน้าอย่างน้อย 2 เดือนก่อนกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อลดความเสี่ยงจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อในขั้นตอนสุดท้าย อีกทั้งได้อำนวยความสะดวกด้านเอกสารสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าต่างชาติที่ไม่สามารถเดินทางมายังประเทศไทยได้ เพื่อสนับสนุนให้การรับรู้รายได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทฯ ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐในการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดทะเบียนสิทธิรื้อยะ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งเป็นปัจจัยที่ช่วยสนับสนุนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคที่มีความพร้อม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงติดตามความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อปรับกลยุทธ์การดำเนินงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในแต่ละช่วงเวลา

ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามเงื่อนไข

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (Net interest bearing debt) เท่ากับ 12,957 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและนักลงทุนอื่น (สุทธิ) ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

- เงินกู้ (สุทธิ) จากสถาบันการเงินมีจำนวน 4,086 ล้านบาท โดยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับ Minimum loan rate (MLR) ของธนาคารผู้ให้กู้ด้วยร้อยละ 0.00 - 3.25 ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2568 มีอัตราร้อยละ 4.37 - 5.15 ต่อปี ธนาคารได้กำหนดเงื่อนไขให้บริษัทฯ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมแต่ละสัญญา) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสตลอดอายุสัญญาเงินกู้
- หนี้กู้ (สุทธิ) จำนวน 8,871 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.70 - 6.00 ต่อปี โดยบริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส (ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้แต่ละรุ่น)

หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวให้อยู่ภายในระดับที่กำหนด อาจถือเป็นการผิดนัดตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ซึ่งอาจส่งผลให้หนี้สินถึงกำหนดชำระโดยพลัน กระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย

รวมถึงอาจนำไปสู่การปรับลดอันดับความน่าเชื่อถือจากสถาบันจัดอันดับเครดิต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการระดมทุนและการกู้ยืมเงินของบริษัทฯ ในอนาคต

อย่างไรก็ดี ณ 31 ธันวาคม 2568 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ในระดับ 1.71 เท่า ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 2.15 เท่า จากสิ้นปี 2567 ซึ่งยังคงเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ทุกฉบับ

นอกจากนี้ แม้ในปี 2568 บริษัทฯ ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทฯ ที่ระดับ “BBB” โดยปรับมุมมองเป็น “Negative” ซึ่งสะท้อนความกังวลต่อภาระหนี้สินและกระแสเงินสดในระยะสั้น อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตดังกล่าวยังคงสะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัทฯ ในธุรกิจคอนโดมิเนียม และยอดขายรอการรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวนมาก ซึ่งช่วยสนับสนุนรายได้และกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงสภาพคล่องที่ยังสามารถบริหารจัดการได้

บริษัทฯ มีนโยบายบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนอย่างรอบคอบ โดยมุ่งรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและไม่เกินข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งบริหารการกระจายกำหนดการชำระหนี้ระยะยาวให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และแผนการลงทุนอย่างระมัดระวัง โดยกำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ

ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ยังมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 1,999 ล้านบาท พร้อมทั้งยังมีโครงการที่ขายและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้ามูลค่า 21,993 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่บริษัทฯ เตรียมไว้เพื่อรองรับการชำระหนี้เงินต้น ดอกเบี้ย และหุ้นกู้ในอนาคต ทำให้ฝ่ายบริหารมีความเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ มีความสามารถในการชำระหนี้ได้ตามกำหนด

ความเสี่ยงเรื่องการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ มีการจัดหาแหล่งเงินทุนจากทั้งสถาบันการเงินและตลาดทุนในการดำเนินธุรกิจ ส่งผลให้หนี้สินบางส่วนของบริษัทฯ เป็นหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวซึ่งอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยนโยบายหรืออัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของสถาบันการเงิน การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ

ในปี 2568 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อรองรับภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัว โดยในการประชุมเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2568 กนง. มีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 ต่อปี ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบาย ณ สิ้นปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 1.25 ต่อปี และวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 กนง. มีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 ต่อปี ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายเหลือร้อยละ 1.00 ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดในรอบหลายปี (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยนโยบายดังกล่าวสะท้อนทิศทางนโยบายการเงินภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอน

แม้ว่าการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในช่วงเวลาดังกล่าวอาจช่วยลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ในส่วนของหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและทิศทางนโยบายการเงิน รวมถึงแนวทางการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ในการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินการกระจายแหล่งเงินทุนและบริหารโครงสร้างหนี้ให้เหมาะสม โดยมีการจัดหาเงินทุนบางส่วนผ่านตราสารหนี้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate) รวมถึงการพิจารณาเงื่อนไขทางการเงินจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจยังได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในอนาคต

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยจำนวน 3,940 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของหนี้สินรวม ทั้งนี้ บริษัทฯ จะติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจและทิศทางอัตราดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่อง และพิจารณาปรับแนวทางการบริหารจัดการหนี้สินให้เหมาะสมกับสถานะที่เปลี่ยนแปลงไป

ความเสี่ยงด้านความยั่งยืน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกิจกรรมการก่อสร้างและการพัฒนาโครงการ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ อาทิ ฝุ่นละออง มลพิษทางอากาศ การจัดการของเสีย การใช้น้ำและพลังงาน รวมถึงผลกระทบด้านการจราจรและคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ใกล้เคียง หากไม่มีการควบคุมและบริหารจัดการที่เหมาะสม อาจนำไปสู่ข้อร้องเรียน ความเสี่ยงด้านกฎหมาย และผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเผชิญกับความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โดยเฉพาะแผ่นดินไหว ซึ่งจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมา แม้จะไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างอาคารของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ แต่ได้สะท้อนถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อความปลอดภัยของอาคาร ความเชื่อมั่นของลูกค้า และความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจในอนาคต

บริษัทฯ มีแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงโดยกำหนดนโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืนและระบบการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย พร้อมปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อาทิ กฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายควบคุมอาคาร และมาตรฐานด้านวิศวกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยให้ความสำคัญกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารตามมาตรฐานความปลอดภัยและการรองรับแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว บริษัทฯ ดำเนินมาตรการควบคุมผลกระทบจากการก่อสร้างและการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เช่น การควบคุมฝุ่นและของเสีย การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การลดการใช้พลังงานและน้ำ การตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง ตลอดจนการเตรียมความพร้อมด้านแผนรองรับเหตุฉุกเฉิน พร้อมทั้งจัดให้มีช่องทางรับฟังความคิดเห็นและข้อร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างทันท่วงที โปร่งใส และลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจในระยะยาว

ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยและสุขภาพของผู้มีส่วนได้เสีย

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านความปลอดภัยและสุขภาพของผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งพนักงานและผู้รับเหมาในการปฏิบัติงาน (Occupational Safety & Health) และประชาชนในชุมชนโดยรอบโครงการ (Community Health & Safety) จากกิจกรรมการก่อสร้างและการดำเนินงาน เช่น อุบัติเหตุจากการทำงาน การใช้เครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง การเพิ่มขึ้นของการจราจร ฝุ่นละออง เสียงรบกวน เศษวัสดุ น้ำเสีย ขยะมูลฝอย รวมถึงความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรค ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพ ความปลอดภัย คุณภาพชีวิต ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และชื่อเสียงของบริษัทฯ

บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย และดำเนินมาตรการควบคุมความเสี่ยงอย่างเหมาะสมตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง อาทิ การดูแลสุขภาพแวดล้อมในการทำงานให้ปลอดภัย การควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานในพื้นที่ก่อสร้าง การบริหารจัดการผลกระทบต่อชุมชนอย่างเป็นระบบ ตลอดจนการจัดให้มีช่องทางรับฟังความคิดเห็นและข้อร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้สามารถป้องกัน แก้ไข และลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันท่วงที โปร่งใส และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบและยั่งยืนในระยะยาว

ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนในการดำเนินธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวข้องกับลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทั้งในประเทศและต่างประเทศ อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนจากความแตกต่างด้านกฎหมาย วัฒนธรรม และแนวปฏิบัติ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและเทคโนโลยีที่รวดเร็ว อาทิ ความเสี่ยงด้านการเลือกปฏิบัติ การละเมิดสิทธิแรงงาน การจ้างแรงงานที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย และการละเมิดความเป็นส่วนตัวของข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ชื่อเสียง ความเชื่อมั่น และความยั่งยืนขององค์กรในระยะยาว

บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนและแนวปฏิบัติด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลให้สอดคล้องกับกฎหมายและมาตรฐานสากล โดยยึดหลักการเคารพ ค้ำครอง และเยียวยาสิทธิมนุษยชน ครอบคลุมการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม การไม่เลือกปฏิบัติ และการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พร้อมทั้งมีการติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายอย่างสม่ำเสมอโดยหน่วยงานตรวจสอบภายใน และรายงานผลต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินการสื่อสารและฝึกอบรมเพื่อสร้างความตระหนักรู้ด้านสิทธิมนุษยชนแก่พนักงาน และจัดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียนสำหรับผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อป้องกัน แก้ไข และลดความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนอย่างเป็นระบบ โปร่งใส และยั่งยืน

ความเสี่ยงด้านบรรษัทภิบาล

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านบรรษัทภิบาลจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน ความไม่โปร่งใสในการดำเนินงาน และการไม่ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งอาจนำไปสู่การถูกตรวจสอบหรือสอบสวนจากหน่วยงานกำกับดูแล การได้รับผลการประเมินด้านบรรษัทภิบาลในระดับที่ไม่เหมาะสม ตลอดจนส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน ชื่อเสียง ภาพลักษณ์ และความภักดีต่อแบรนด์ของบริษัทฯ

เพื่อบริหารจัดการและลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านบรรษัทภิบาลที่สำคัญ อาทิ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายสิทธิมนุษยชน เพื่อใช้เป็นกรอบในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและรับผิดชอบ พร้อมทั้งติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด เพื่อประเมินผลกระทบและปรับการดำเนินงานให้สอดคล้องกับข้อกำหนดที่บังคับใช้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สื่อสารและสร้างความตระหนักรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับในการปฏิบัติตามกฎหมายและนโยบายอย่างเคร่งครัด และจัดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชันสำหรับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มผ่าน ทาง Website ของบริษัทฯ E-mail หรือศูนย์รับแจ้งข้อมูล เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นและการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

บริษัทฯ มีการประเมินสถานการณ์ทั้งด้านการเมือง เศรษฐกิจ สังคม กฎหมาย สิ่งแวดล้อม และแนวโน้มที่อาจเป็นความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ที่อาจเป็นประเด็นหรือความเสี่ยงใหม่เป็นประจำทุกปี เพื่อมุ่งหามาตรการและแนวทางการจัดการในการรองรับความเสี่ยงดังกล่าว พร้อมทั้งสามารถตอบสนองต่อความเสี่ยงนั้นได้อย่างทัน่วงที ซึ่งผลการประเมินและบริหารความเสี่ยงล่วงหน้าจะนำมาจัดทำมาตรการเชิงรุกเพื่อป้องกันความเสี่ยงและสร้างโอกาสในการเติบโตให้กับธุรกิจ

บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการทั้งการระบุเหตุการณ์ การประเมินโอกาส ผลกระทบ แผนจัดการความเสี่ยง และการติดตามความเสี่ยง โดยมีกลไกการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ในการขับเคลื่อนช่วยให้บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายตามกลยุทธ์และทิศทางตามที่กำหนดไว้

ความเสี่ยงด้านความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์

ภัยคุกคามทางไซเบอร์เป็นภัยอันตรายที่อาจเกิดขึ้นกับระบบคอมพิวเตอร์ เครือข่าย และข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยสามารถก่อให้เกิดความเสียหายกับองค์กร โดยในปัจจุบันมีการโจมตีทางไซเบอร์ในหลายรูปแบบด้วยกันจากการที่บริษัทฯ นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้สนับสนุนการดำเนินงานมากขึ้น การทำงานจากทุกสถานที่ (Work from Anywhere) อาจเพิ่มช่องทางและโอกาสในการถูกโจมตีจากภัยคุกคามภายนอก ปัจจุบัน ภัยคุกคามทางไซเบอร์มีความซับซ้อนและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ทั้งจากการโจมตีในรูปแบบดั้งเดิม เช่น มัลแวร์ (Malware) การโจมตีแบบฟิชชิ่ง (Phishing) การเจาะระบบ (Hacking) รวมถึงภัยจากมัลแวร์เรียกค่าไถ่ (Ransomware) ซึ่ง

ยังคงเป็นหนึ่งในภัยไซเบอร์ที่มีความรุนแรงและพบแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย รวมถึงภัยคุกคามที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องตามการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีดิจิทัล เช่น การนำเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) มาใช้ในการโจมตีหรือหลอกลวง สร้างข้อความหรืออีเมลหลอกลวงที่มีความสมจริงมากขึ้น การวิเคราะห์ช่องโหว่ของระบบ หรือการโจมตีแบบอัตโนมัติ ซึ่งอาจเพิ่มความซับซ้อนของภัยคุกคามและสร้างความเสียหายต่อระบบคอมพิวเตอร์ ฐานข้อมูลขององค์กรและการดำเนินงาน ซึ่งหากภัยดังกล่าวเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ย่อมส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ ความน่าเชื่อถือต่อผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงการดำเนินกิจกรรมและธุรกรรมที่ใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศในการขับเคลื่อน

ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงภัยที่อาจเกิดขึ้น จึงกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันและเฝ้าระวัง โดยจัดให้มีนโยบายการใช้งานระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Security Policy) การกำกับดูแล ทบทวนนโยบายด้านความปลอดภัยเทคโนโลยีสารสนเทศอย่างสม่ำเสมอ โดยกำหนดนโยบายและมาตรการด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศให้สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง อาทิ พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) และกฎหมายด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ พร้อมยกระดับมาตรการด้านเทคนิคและการปฏิบัติงาน เช่น การควบคุมสิทธิ์การเข้าถึงระบบ การป้องกันและเฝ้าระวังภัยคุกคามทางไซเบอร์ การบันทึกและติดตามการใช้งานระบบ การสำรองข้อมูลและแผนฟื้นฟูระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (Disaster Recovery Plan: DRP) การยืนยันตัวตนแบบหลายปัจจัย (Multi-Factor Authentication: MFA) การจัดทำและทบทวนแผนตอบสนองต่อเหตุการณ์ทางไซเบอร์ (Cyber Incident Response Playbook) การฝึกซ้อมรับมือเหตุการณ์ (Cyber Drill) และการนำแนวคิดการบริหารจัดการความเสี่ยงเชิงรุก เช่น Continuous Threat Exposure Management (CTEM Framework) มาใช้ในการประเมินและลดความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเสริมสร้างความตระหนักรู้ด้านความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์ให้แก่พนักงานทุกระดับ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถควบคุมความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมการดำเนินงานในปัจจุบัน

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

การลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงแก่ผู้ถือหลักทรัพย์ได้ ซึ่งเกิดจากราคาหุ้นมีความผันผวนหรือเปลี่ยนแปลงตามสภาวะการซื้อขายในตลาด รวมถึงปัจจัยภายนอกและอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ ผู้ถือหลักทรัพย์ควรประเมินและศึกษาข้อมูลของบริษัทฯ อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลด้านปัจจัยความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลประกอบการ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหลักทรัพย์ได้รับผลตอบแทนไม่เป็นไปตามที่คาดหวังจากการลงทุนได้

บริษัทฯ ได้เปิดเผยการวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A) ในหัวข้อที่ 4 รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงและการจัดการตามที่กำลังข้างต้น อีกทั้งยังมีความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผล และเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ล่วงหน้า ทั้งนี้ผู้ถือหลักทรัพย์ควรพิจารณาและศึกษาข้อมูลปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์



การจับคู่
ธุรกิจเพื่อ
ความยั่งยืน



3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน

กว่าสามทศวรรษที่ผ่านมา บริษัทฯ ยึดมั่นในตัวตนที่แตกต่าง ให้ความสำคัญกับการออกแบบและสร้างบ้านที่มีเอกลักษณ์ เพื่อให้บ้านเป็นมากกว่าแค่ที่อยู่อาศัย ด้วยแนวคิดในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่ล้ำหน้า เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตอีกระดับให้กับผู้อยู่อาศัย โดยมุ่งมั่นในการพัฒนาศักยภาพ เพื่อก้าวข้ามขีดจำกัดไปสู่สิ่งใหม่อย่างไม่หยุดยั้ง เพื่อสร้างสรรค์วันพรุ่งนี้ที่ดีกว่า บริษัทฯ ตระหนักถึงการดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิดของการสร้างผลประกอบการที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการไม่เอาเปรียบ และไม่สร้างความเดือดร้อน ควบคู่ไปกับการมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนสร้างความน่าเชื่อถือให้กับผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อนำพาให้ธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมได้เติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

บริษัทฯ ได้พัฒนานโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนเพื่อกำหนดเป็นกรอบการพัฒนาที่ยั่งยืนของบริษัทฯ บนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดี การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ รวมถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกขององค์กร โดยครอบคลุมทั้งมิติเศรษฐกิจและบรรษัทภิบาล มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนและสอดคล้องกับวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ

มิติเศรษฐกิจและบรรษัทภิบาล

การสร้างผลประกอบการที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม ไม่เอาเปรียบ เอาเปรียบ ภายใต้นโยบายการบริหารงานและการบริหารเงินลงทุนอย่างเคร่งครัด โปร่งใส ตามหลักธรรมาภิบาล รวมถึงความพร้อมในการปรับกลยุทธ์ให้ทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีประสิทธิภาพ

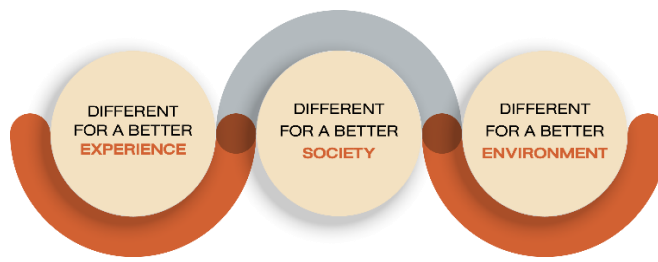
มิติสังคม

การปฏิบัติต่อผู้ร่วมธุรกิจด้วยความยุติธรรมและโปร่งใส ตระหนักถึงความสำคัญในการบริหารองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความรับผิดชอบต่อสังคม รวมถึงการมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจ เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตอีกระดับให้กับผู้อยู่อาศัยและใส่ใจผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเพื่อสร้างสังคมที่ดีกว่าในทุก ๆ วัน

มิติสิ่งแวดล้อม

การอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืนต้องมีความเชื่อมโยงอย่างมีลำดับขั้นตอนจากความสัมพันธ์ขนาดใหญ่ลงมาถึงขนาดเล็ก ซึ่งในแต่ละระดับความสัมพันธ์ต่างมีกลไกของตนเองที่สอดคล้องกับกลไกของธรรมชาติ เพื่อรักษาคุณภาพของสิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติต้นแบบบริษัทฯ จึงได้นำเอาความคิดดังกล่าวมาบูรณาการออกแบบที่อยู่อาศัยสีเขียว ผสมผสานกับเทคโนโลยีที่เหมาะสม เพื่อสร้างนวัตกรรมที่สามารถตอบสนองไลฟ์สไตล์และความต้องการของลูกค้าควบคู่ไปกับการรักษาสิ่งแวดล้อมได้อย่างลงตัว







บริษัทฯ ได้ดำเนินงานด้านความยั่งยืนภายใต้แนวคิด “Live Different” ที่มีความเชื่อว่าความแตกต่าง คือ จุดเริ่มต้นของความคิดสร้างสรรค์ โดยมีแนวคิดและมุมมองในการดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ในทุกมิติของการใช้ชีวิตคนเมือง มุ่งมั่นสนับสนุนทุกความแตกต่างในสังคมและสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดี เพื่อขับเคลื่อนองค์กรสู่ความยั่งยืนเพื่อวันพรุ่งนี้ที่ดีกว่า



ทั้งนี้บริษัทฯ ได้กำหนดประเด็นความสำคัญด้านความยั่งยืน รวมถึงปรับปรุงเป้าหมายการดำเนินการด้านความยั่งยืนสำหรับแผน 5 ปี (2565 - 2569) เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ และตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างมีคุณภาพ ควบคู่ไปกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) ขององค์การสหประชาชาติ

กรอบและเป้าหมายการพัฒนาด้านความยั่งยืน

กลยุทธ์ความยั่งยืน	ประเด็นสำคัญ	ประเด็น SDGs	เป้าหมาย 2565-2569
DIFFERENT FOR A BETTER EXPERIENCE	ผลเชิงเศรษฐกิจ	  	สร้างรายได้รวมมากกว่า 10,000 ล้านบาทต่อปี
	บริหารความเสี่ยงด้านความยั่งยืน	 	มีการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านความยั่งยืนที่ครบทุกด้าน
	นวัตกรรมที่อยู่อาศัย	 	สร้างรายได้พร้อมลดต้นทุนจากการสร้างนวัตกรรมสมัยใหม่
DIFFERENT FOR A BETTER SOCIETY	ชุมชนท้องถิ่น	   	ส่งเสริมการศึกษาและสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนรอบข้าง
	การบริหารจัดการทุนมนุษย์	  	คะแนนความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร (Employee Engagement Score) เท่ากับร้อยละ 80 ภายในปี 2569

กลยุทธ์ความยั่งยืน	ประเด็นสำคัญ	ประเด็น SDGs	เป้าหมาย 2565-2569
DIFFERENT FOR A BETTER ENVIRONMENT	การจัดการของเสีย น้ำ และ มลพิษทางอากาศ	 	มุ่งสู่การปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero)
	การจัดการก๊าซเรือนกระจก	 	1. ลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าในสำนักงาน ร้อยละ 5 ภายในปี 2569 2. ลดปริมาณการใช้น้ำในสำนักงานใหญ่ ร้อยละ 5 ภายในปี 2569 3. ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจำนวน 1,500,000 kgCO ₂ e ภายในปี 2569 - ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกิจกรรมของบริษัทฯ 1,250,000 kgCO ₂ e - ลดมลพิษทางอากาศ 20,000 kgCO ₂ e - ลดขยะไม่อันตรายและของเสียไม่อันตราย ร้อยละ 10 หรือเทียบเท่าลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ 35,000 kgCO ₂ e - ลดของเสียจากกระบวนการก่อสร้าง 195,000 kgCO ₂ e
	ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	 	

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

การบริหารห่วงโซ่คุณค่า

บริษัทฯ คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในทุกกระบวนการดำเนินงาน จึงนำการบริหารจัดการและพัฒนาห่วงโซ่คุณค่ามาใช้เป็นกลยุทธ์และวางแผนการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและสร้างความยั่งยืน ควบคู่ไปกับการดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยห่วงโซ่คุณค่าของบริษัทฯ ประกอบไปด้วย 4 กิจกรรมหลัก ดังนี้



กระบวนการ	การสร้างมูลค่า
 จัดหาที่ดิน	
> เลือกทำเล / จัดหาที่ดิน และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	> กำหนดวิสัยทัศน์ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ เพื่อสนองตอบความต้องการของกลุ่มลูกค้า ศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ รวมถึงการให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และเน้นย้ำที่จะต้องไม่มีโครงการสร้างใหม่ของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ธรรมชาติ
> ขออนุมัติซื้อที่ดิน และจัดหาแหล่งเงินทุน	> ยึดมั่นในความโปร่งใสและเป็นธรรมในทุกขั้นตอนของการจัดซื้อที่ดิน รวมทั้งการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม
ผู้เกี่ยวข้อง อาทิ เจ้าของที่ดิน ผู้ขายที่ดิน สถาบันการเงิน ผู้บริหารและพนักงาน	

กระบวนการ	การสร้างมูลค่า
<div data-bbox="778 259 880 389"> </div> <div data-bbox="703 409 965 450">พัฒนาโครงการ</div>	
> การออกแบบโครงการ	> มุ่งมั่นพัฒนาการออกแบบโครงการเพื่อการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืนและยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ภายใต้แนวคิดที่มุ่งเน้นการให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม โดยเลือกใช้วัสดุที่ประหยัดพลังงานเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
> การขออนุญาตดำเนินการก่อสร้าง	> ขออนุญาตดำเนินงานต่าง ๆ กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
> การคัดเลือกผู้รับเหมา > การคัดเลือกวัสดุและอุปกรณ์	> จัดทำนโยบายการคัดเลือกคู่ค้ารายใหม่และรายปัจจุบัน กำหนดกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาและวัสดุ อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เป็นธรรม โปร่งใส ตรวจสอบได้ ให้ความสำคัญในการคัดเลือกผู้รับเหมาและคู่ค้าที่ดำเนินงาน ภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม > มีการออกแบบระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งสามารถลดระยะเวลาการก่อสร้างได้เร็วยิ่งขึ้น > มีการตั้งเป้าหมายกำหนดการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในรายการวัสดุที่ประกวดราคาประจำปี > จัดทำ “จรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ” ขึ้น เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้แก่คู่ค้าในการดำเนินธุรกิจอย่างใส่ใจรับผิดชอบต่อ บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการสร้างความร่วมมือภายในห่วงโซ่อุปทานนี้ จะสามารถสร้างผลกระทบเชิงบวกในวงกว้าง และสามารถขับเคลื่อนพันธกิจด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ ควบคู่ไปกับประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมในภาพรวม > จัดทำการประเมินด้านความยั่งยืนของคู่ค้า (Vendor Sustainability Assessment Survey: VAS) และมีการประเมินความเสี่ยงจากคู่ค้า
> การดูแลชุมชนข้างเคียง > การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมขณะก่อสร้าง	> ควบคุมผู้รับเหมาและผู้ที่เกี่ยวข้องในกระบวนการก่อสร้าง โดยจะต้องดำเนินกิจกรรมหรือปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักมาตรฐานและทำให้เกิดผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด เช่น ลดผลกระทบต่ออากาศ น้ำ เสียง สิ่งแวดล้อม เป็นต้น รวมไปถึงใส่ใจในสุขภาพและความปลอดภัยของชุมชนข้างเคียงที่อาจจะได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง > มีกระบวนการสื่อสารและรับแจ้งข้อมูล เพื่อสร้างความเข้าใจกับชุมชนโดยรอบโครงการ กรณีได้รับผลกระทบต่าง ๆ จากการก่อสร้าง
ผู้เกี่ยวข้อง อาทิ ผู้ออกแบบ ผู้บริหารงานโครงการก่อสร้าง ผู้รับเหมา คู่ค้า ลูกค้า ชุมชนข้างเคียง หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารและพนักงาน	

กระบวนการ	การสร้างมูลค่า
 <h3>การตลาดและการขาย</h3>	
<p>› การโฆษณาและการสื่อสาร</p>	<p>› ยึดถือหลักธรรมาภิบาลในการแข่งขันอย่างเป็นธรรม รวมถึงการรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในการสื่อสารข้อมูลที่ถูกต้องเพียงพอ เคารพสิทธิของลูกค้า ดำเนินงานตามที่ได้ให้สัญญาไว้กับลูกค้า รวมไปถึงให้ความสำคัญกับการดูแลและเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าให้เป็นไปตามกฎหมาย</p> <p>› มีการใช้สื่อโฆษณาที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมหรือบริเวณใกล้เคียงโดยไม่ก่อให้เกิดอันตรายหรือสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม</p>
<p>› ช่องทางการสื่อสารและจำหน่าย</p>	<p>› มุ่งมั่นพัฒนาช่องทางการสื่อสารและการจำหน่าย เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน รวมถึงอำนวยความสะดวกในการชำระเงินจอง เงินทำสัญญา และค่างวด</p> <p>› มีการพัฒนาและใช้ระบบการเปิดจองโครงการแบบออนไลน์ รวมถึงการชำระเงินจอง เงินทำสัญญา และค่างวด และรับใบเสร็จรับเงินในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Receipt) เพื่ออำนวยความสะดวกรวดเร็วให้กับลูกค้า</p>
<p>› การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า</p>	<p>› มุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า มีการนำเสนอกิจกรรมหลากหลายรูปแบบ เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าและมีช่องทางในการเปิดรับฟังความคิดเห็น เพื่อนำเอาข้อมูลมาพัฒนาและปรับปรุงการบริการ</p>
<p>ผู้เกี่ยวข้อง อาทิ ลูกค้า คู่แข่ง สื่อการตลาด ผู้บริหารและพนักงาน</p>	
 <h3>ส่งมอบและดูแลลูกค้า</h3>	
<p>› ส่งมอบที่อยู่อาศัยที่ยกระดับคุณภาพชีวิต</p>	<p>› มีการตรวจคุณภาพมาตรฐานของห้องชุด / บ้านก่อนการส่งมอบ โดยใช้ระบบที่ใช้ในการจดบันทึกข้อบกพร่องของห้องชุด / บ้านก่อนการส่งมอบ เพื่อความสะดวกรวดเร็วให้กับลูกค้า</p> <p>› ส่งมอบที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพได้มาตรฐานให้กับลูกค้าด้วยความใส่ใจในทุกกระบวนการส่งมอบ พัฒนาระบบการดูแลหลังการขายโดยมีฝ่ายบริการหลังการขาย (Noble Care) ให้คำปรึกษาในการตรวจสอบและบำรุงรักษา เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีและสร้างความอุ่นใจให้กับลูกบ้านโนเบิล</p> <p>› พัฒนา CRM Platform “Noble ID” เพื่อดูแลลูกบ้านในระยะยาว โดยมีบริการต่าง ๆ อย่างรอบด้าน</p> <p>› มีบริการบริหารนิติบุคคลสำหรับโครงการ และการบริการฝากขาย-ปล่อยเช่า รวมถึงการบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ให้กับลูกบ้าน</p>
<p>ผู้เกี่ยวข้อง อาทิ ลูกค้า พนักงาน นิติบุคคล ผู้รับเหมา</p>	

การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญกับความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียในทุกกลุ่มที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือได้ผลกระทบจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อเข้าใจประเด็นความต้องการ ความคาดหวัง รวมถึงการสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดี และสร้างความร่วมมือที่เข้มแข็ง ตลอดจนมีกระบวนการปฏิบัติงานที่มีความโปร่งใสกับผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาที่ยั่งยืนและแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ


ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ สามารถเป็นได้ทั้งบุคคล กลุ่มบุคคล หรือองค์กรในห่วงโซ่คุณค่าของบริษัทฯ ซึ่งอาจมีผลกระทบที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ผลิตภัณฑ์ บริการ ตลอดจนผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กระบวนการระบุกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ จะพิจารณาและลำดับความสำคัญตามลักษณะของความสัมพันธ์ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมในกิจกรรมของบริษัทฯ รวมถึงอิทธิพลหรือการพึ่งพิงของแต่ละกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่มีผลต่อกลยุทธ์หรือการตัดสินใจในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวปฏิบัติในการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้สามารถวางแผนงานและพัฒนาความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทฯ กับผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีกระบวนการและขั้นตอนดังนี้

- 1. การระบุและจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสีย** มีการระบุและจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาระดับอิทธิพลของผู้มีส่วนได้เสียที่มีต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และระดับการพึ่งพิงที่มีผลกระทบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งครอบคลุมประเด็นด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก
- 2. การวิเคราะห์ประเด็นของผู้มีส่วนได้เสีย** มีการสร้างการมีส่วนร่วมที่แตกต่างกันไปตามลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียที่แตกต่างกัน โดยการเปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อกังวลของผู้มีส่วนได้เสียผ่านกิจกรรมการมีส่วนร่วมหรือช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ เช่น รายงานประจำปี ข่าวประชาสัมพันธ์ โทรศัพท์ อีเมล จดหมาย เว็บไซต์ สื่อโซเชียลมีเดียต่าง ๆ การพูดคุย แลกเปลี่ยน และการสำรวจความคิดเห็น เป็นต้น เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงความต้องการและปัญหาของผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างถูกต้องและครบถ้วนเพื่อนำไปพัฒนาแผนการบริหารจัดการ
- 3. การบริหารจัดการและการมีส่วนร่วม** มีการทบทวนการจัดกิจกรรมและช่องทางการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียอย่างใกล้ชิดและสม่ำเสมอ ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่การวางแผนพัฒนา การดำเนินการ การสื่อสารด้วยความเข้าใจใกล้ชิด ถูกต้องและสม่ำเสมอกับผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงการดำเนินการตอบสนองและแก้ไขประเด็นต่าง ๆ หรือสร้างแนวทางใหม่เพื่อให้เกิดข้อยุติที่ยอมรับร่วมกันทุกฝ่าย อีกทั้งยังมีการจัดให้มีช่องทางในการรับข้อเสนอแนะ ปัญหา ข้อร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
- 4. การทบทวนและพัฒนา** มีการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานและรายงานผลการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียต่อคณะกรรมการความยั่งยืนเพื่อพิจารณา รวมถึงการทวนสอบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญเป็นประจำทุกปี เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงปัญหาได้อย่างตรงประเด็นและเข้าใจความต้องการถูกต้องและเป็นปัจจุบัน
- 5. การสื่อสารและการแจ้งผล** มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วนผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าถึงได้อย่างเหมาะสม เช่น Website สื่อโซเชียลมีเดีย และรายงานการพัฒนายั่งยืนประจำปีของบริษัทฯ เป็นต้น




บริษัทฯ ได้ระบุและจำแนกผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกตลอดห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ พร้อมทั้งจัดให้มีช่องทางการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่ม โดยคำนึงถึงความสนใจ มุมมอง และข้อกังวลในประเด็นต่างๆ เพื่อนำข้อมูลที่ได้รับมาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการดำเนินงาน และตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสม โปร่งใส และต่อเนื่อง ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง ได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.noblehome.com ภายใต้หัวข้อ “การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย”

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	แนวปฏิบัติและการตอบสนองของผู้มีส่วนได้เสีย	การสื่อสารและช่องทางการมีส่วนร่วม
 ผู้บริหาร / พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> สวัสดิการและค่าตอบแทน การพัฒนาความรู้ความสามารถ ความมั่นคงในอาชีพ ความเท่าเทียมและโอกาสในความก้าวหน้า สภาพแวดล้อมที่ดีและความปลอดภัยในการทำงาน การบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของผู้บริหารและพนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดผลตอบแทนที่เหมาะสม การจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ จัดสัมมนาภายในและภายนอก มอบโอกาสในการสร้างความก้าวหน้าให้แก่พนักงานโดยเท่าเทียมกัน สุขอนามัยที่ดีและความปลอดภัยในที่ทำงาน การบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของผู้บริหารและพนักงานที่มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามกฎหมาย 	<ul style="list-style-type: none"> Website: www.noblehome.com Email: cg@noblehome.com Intranet System Official Line: HR Noble การประชุมระหว่างผู้บริหารและพนักงาน (Townhall) การสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร กล่องรับความคิดเห็น

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	แนวปฏิบัติและการตอบสนองผู้มีส่วนได้เสีย	การสื่อสารและช่องทางการมีส่วนร่วม
 <p>ลูกค้า</p>	<ul style="list-style-type: none"> สินค้าและบริการที่มีคุณภาพ การสื่อสารข้อมูลผลิตภัณฑ์และบริการที่ถูกต้อง บริการหลังการขายที่ใส่ใจและรวดเร็ว ช่องทางการติดต่อสื่อสารที่สะดวกหลากหลายและตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ครบถ้วนรวดเร็ว การติดตามผลและการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า การบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า 	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินนโยบายเพื่อการปกป้องผลประโยชน์ของลูกค้าทั้งก่อนและหลังการขาย ส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ และมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้อง ไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง สำรวจความพึงพอใจของลูกค้า รวมถึงข้อร้องเรียนจากลูกค้าเพื่อปรับปรุงการทำงานให้มีประสิทธิภาพและตอบสนองความต้องการของลูกค้าดียิ่งขึ้น การบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าที่มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามกฎหมาย 	<ul style="list-style-type: none"> โทรศัพท์: 02-251-9955 Website: www.noblehome.com Email: cg@noblehome.com Email: CEO@noblehome.com Facebook: https://www.facebook.com/NobleDevelopment Line Application@Nobledev กิจกรรมทางการตลาด/ลูกค้าสัมพันธ์ การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า สื่อสารผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ เช่น การแถลงข่าวรายไตรมาสหรือประจำปี
 <p>ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม</p>	<ul style="list-style-type: none"> การดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับข้อกำหนด / ข้อบังคับต่าง ๆ ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม การป้องกันผลกระทบที่เกิดจากการก่อสร้าง เช่น มลภาวะทางเสียง ฝุ่นละออง เป็นต้น ข้อร้องเรียนต่าง ๆ ได้รับการแก้ไขอย่างรวดเร็ว 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามนโยบายและกฎระเบียบในการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคมอย่างเคร่งครัด เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ร่วมกัน รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะของชุมชนรอบพื้นที่โครงการ เพื่อกำหนดแนวทางในการบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และทำให้ชุมชนสามารถดำเนินชีวิตได้ตามปกติ ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนเมื่อได้รับการแจ้งปัญหาจากชุมชนและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> โทรศัพท์: 02-251-9955 Website: www.noblehome.com Email: cg@noblehome.com Email: CEO@noblehome.com Line Application: @Nobledev กิจกรรมชุมชนสัมพันธ์ การจัดทำแบบสอบถามความคิดเห็นจากชุมชน การประชุมร่วมกับชุมชน
 <p>หน่วยงานรัฐ</p>	<ul style="list-style-type: none"> การดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ข้อกำหนดและกฎระเบียบตามที่ทางราชการกำหนดไว้ ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม 	<ul style="list-style-type: none"> ยึดถือและปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด ดำเนินการตามระเบียบขั้นตอนการปฏิบัติของหน่วยงานภาครัฐต่าง ๆ 	<ul style="list-style-type: none"> โทรศัพท์: 02-251-9955 Website: www.noblehome.com Email: cg@noblehome.com Email: CEO@noblehome.com Line Application @Nobledev สื่อสารผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ เช่น การแถลงข่าวรายไตรมาสหรือประจำปี เป็นต้น

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	แนวปฏิบัติและการตอบสนองผู้มีส่วนได้เสีย	การสื่อสารและช่องทางที่มีส่วนร่วม
 <p>นักลงทุน และผู้ถือหุ้น</p>	<ul style="list-style-type: none"> › ผลตอบแทนที่ดี › กิจการมีความมั่นคงเติบโตอย่างยั่งยืน › การกำกับดูแลกิจการที่ดี › การดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสตรวจสอบได้ › การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเหตุการณ์ › การบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของนักลงทุนและผู้ถือหุ้น 	<ul style="list-style-type: none"> › มุ่งมั่นสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นโดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัท ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืน › เปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น › การบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของนักลงทุนและผู้ถือหุ้นที่มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามกฎหมาย 	<ul style="list-style-type: none"> › การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี › กิจกรรมบริษัทจดทะเบียน พบนักลงทุน (รายไตรมาส) › Roadshow ในประเทศและต่างประเทศ › งานประชุมนักวิเคราะห์ (รายไตรมาส) › แบบ 56-1 One Report ของบริษัท › โทรศัพท์: 02-251-9955 › Website: www.noblehome.com › Email: cg@noblehome.com › Email: CEO@noblehome.com › Email: ir@noblehome.com › Email: corporate.s@noblehome.com › www.set.or.th
 <p>ลูกค้า และผู้รับเหมา</p>	<ul style="list-style-type: none"> › การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรมและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม › ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ › สุขอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน › การเคารพในสิทธิมนุษยชน 	<ul style="list-style-type: none"> › คัดเลือกผู้รับเหมา (คู่ค้า) อย่างยุติธรรม โปร่งใส และตรวจสอบได้ › ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าอย่างเคร่งครัด 	<ul style="list-style-type: none"> › โทรศัพท์: 02-251-9955 › Website: www.noblehome.com › Email: cg@noblehome.com › Email: CEO@noblehome.com › Line Application @Nobledev › การเยี่ยมชมบริษัทคู่ค้า › การประเมินตนเองของคู่ค้าและตรวจประเมินพื้นที่ปฏิบัติการของลูกค้า
 <p>เจ้าหน้าที่</p>	<ul style="list-style-type: none"> › การชำระหนี้สินตรงตามกำหนดเวลา › ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างเคร่งครัด 	<ul style="list-style-type: none"> › ดำเนินนโยบายการเงินอย่างโปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูล 	<ul style="list-style-type: none"> › โทรศัพท์: 02-251-9955 › Website: www.noblehome.com › Email: cg@noblehome.com › Email: CEO@noblehome.com › Line Application @Nobledev › สื่อสารผ่านช่องทางทางประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ เช่น การแถลงข่าวรายไตรมาสหรือประจำปี เป็นต้น › กิจกรรมบริษัทจดทะเบียน พบนักลงทุน (รายไตรมาส) › งานประชุมนักวิเคราะห์ (รายไตรมาส)

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	แนวปฏิบัติและการตอบสนองผู้มีส่วนได้เสีย	การสื่อสารและช่องทางการมีส่วนร่วม
 คู่แข่ง	<ul style="list-style-type: none"> การร่วมทำงานเป็นเครือข่ายตามนโยบายภาครัฐ การประชุมร่วมกับองค์กรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม การสร้างมูลค่าและกระจายการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน 	<ul style="list-style-type: none"> ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี เป็นธรรมและเป็นไปตามกฎหมาย ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม 	<ul style="list-style-type: none"> โทรศัพท์: 02-251-9955 Website: www.noblehome.com Email: cg@noblehome.com Line Application @Nobledev สื่อสารผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ เช่น การแถลงข่าวรายไตรมาสหรือประจำปี เป็นต้น

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเพื่อความยั่งยืนในมิติสังคม ดังนี้

- ให้ความสำคัญและตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบต่อสังคม ดำเนินธุรกิจภายใต้ความมุ่งมั่นที่จะสร้างผลกระทบทางบวกให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างสรรค์สังคมที่ยั่งยืน
- ใส่ใจและให้ความสำคัญกับความปลอดภัยต่อชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
- ดำเนินงานภายใต้หลักความสำคัญของการเคารพสิทธิมนุษยชนต่อความยั่งยืนขององค์กร โดยยึดปฏิบัติตามนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามหลักการด้านสิทธิมนุษยชนที่ระบุไว้ตามกฎหมายและมาตรฐานในระดับสากล อาทิ หลักปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal Declaration of Human Rights: UDHR) หลักปฏิญญาว่าด้วยหลักการและสิทธิขั้นพื้นฐานในการทำงานขององค์การแรงงานระหว่างประเทศ (The International Labor Organization (ILO) Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work) และหลักการชี้แนะว่าด้วยธุรกิจและสิทธิมนุษยชนแห่งสหประชาชาติ (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: UNGP)
- สนับสนุนและดูแลพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียม เป็นเสมือนสมาชิกในครอบครัว รับฟังข้อเสนอ และความคิดเห็น พร้อมสนับสนุนให้ทุกคนมีความเป็นผู้นำและผู้ร่วมทีมที่แข็งแกร่ง เพื่อร่วมกันพัฒนาองค์กรด้วยความเป็นเจ้าของร่วมกัน รวมถึงส่งเสริม สนับสนุนและปลูกจิตสำนึกในเรื่องความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมอย่างสม่ำเสมอ
- มุ่งมั่นในการดำเนินงานโดยสุจริต ไม่เอาเปรียบหรือสร้างความเดือดร้อนให้กับสังคม โดยจัดให้มีช่องทางสำหรับผู้มีส่วนได้เสียและผู้เกี่ยวข้องได้เสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และร้องเรียนกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการกระทำของบริษัทฯ ในหัวข้อช่องทางการแจ้งเบาะแส
- การบริหารความเสี่ยงด้านสังคมและการจัดการภาวะวิกฤตด้านสังคมในทุกกระบวนการในการดำเนินธุรกิจ เพื่อป้องกันและลดผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ชุมชน และสิ่งแวดล้อม รวมถึงกำหนดแนวทางการจัดการและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

ช่องทางการแจ้งเบาะแส

- Website ของบริษัทฯ ที่ www.noblehome.com ในหมวด “นักลงทุนสัมพันธ์” ในส่วนหัวข้อ “แจ้งเบาะแสการกระทำผิดและทุจริตคอร์รัปชัน”
- Email: cg@noblehome.com
- ศูนย์รับแจ้งข้อมูล
ถึง ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
ที่อยู่ : บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)
เลขที่ 1035 อาคาร โนเบิล ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 0-2251-9955
แฟกซ์ : 0-2251-9977

บริษัทฯ สนับสนุนให้ผู้แจ้งเรื่องราวเรียนเปิดเผยตัวตน และ/หรือ ให้ข้อมูลหลักฐานที่ชัดเจนและเพียงพอ โดยบริษัทฯ จะรักษาข้อมูลส่วนตัวของผู้ให้ข้อมูลไว้เป็นความลับ ทั้งนี้สามารถดูข้อมูลฉบับเต็มของนโยบายการพัฒนายั่งยืนดังกล่าวได้ที่ Website ของบริษัทฯ ที่ www.noblehome.com

นโยบายด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาล ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคม และเคารพสิทธิมนุษยชนตามกฎหมายและหลักการสากลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดและให้การรับรองนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน เพื่อใช้เป็นกรอบในการป้องกันและหลีกเลี่ยงการละเมิดสิทธิมนุษยชนตลอดกระบวนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงการบริหารจัดการพนักงาน คู่ธุรกิจ ผู้ร่วมธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายด้วยความเคารพและเท่าเทียม ไม่เลือกปฏิบัติบนพื้นฐานของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา เพศ ความหลากหลายทางเพศ ภาษา อายุ สีผิว ความทุพพลภาพ สถานะทางสังคม ความคิดเห็นทางการเมือง หรือสถานะอื่นใดที่ไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ ไม่ใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ สนับสนุนการทำงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย และมุ่งเน้นการจ้างงานอย่างเป็นธรรม โดยกำหนดค่าตอบแทนและโอกาสในการพัฒนาและเติบโตอย่างเหมาะสม โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ บริษัทฯ มุ่งมั่นในการจัดให้มีสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ และเอื้อต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน ตลอดจนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายอย่างต่อเนื่อง

เพื่อให้การนำนโยบายไปปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม บริษัทฯ มีการสื่อสารนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนแก่พนักงานและคู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้อง บูรณาการข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชนไว้ในแนวปฏิบัติและกระบวนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจัดให้มีช่องทางการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแสด้านสิทธิมนุษยชน เพื่อให้สามารถตรวจสอบ แก้ไข และเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างเป็นธรรมและเหมาะสม

เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุม ตระหนักถึงความสำคัญและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้านของบุคคลทุกคน ตลอดจนลูกค้า คู่ค้า พันธมิตรทางธุรกิจ สังคมและชุมชน โดยยึดถือแนวปฏิบัติตามนโยบายดังนี้

- ปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียม ปราศจากการเลือกปฏิบัติ
- ดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจที่ไม่ส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อการละเมิดสิทธิมนุษยชน
- สนับสนุนส่งเสริมและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน
- มีมาตรการกำกับดูแล มิให้ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน
- ติดตาม ตรวจสอบ การประเมินความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงกำหนดแนวทางหรือมาตรการในการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
- สื่อสาร เผยแพร่ ให้ความรู้ความเข้าใจในหลักสิทธิมนุษยชนสากลแก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุม
- สนับสนุนให้พันธมิตรทางธุรกิจและผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดทั้งห่วงโซ่คุณค่า (Value Chain) อาทิ คู่ค้า ลูกค้า ผู้รับเหมาขั้นต้น ผู้รับเหมาช่วง ตลอดจนผู้ร่วมธุรกิจ (Joint Venture) ตระหนักถึงความสำคัญของการเคารพสิทธิมนุษยชนเพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน
- จัดให้มีกระบวนการประเมิน ระบุประเด็นความเสี่ยงและผลกระทบด้านการละเมิดสิทธิมนุษยชน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถวางแผนและกำหนดแนวทางแก้ไข และป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนได้
- ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิของคู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดทั้งห่วงโซ่คุณค่า (Value Chain) โดยบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจบนหลักความเป็นธรรม โปร่งใส และมีความรับผิดชอบ พร้อมปฏิบัติตามกฎหมาย มาตรฐานสากล และจรรยาบรรณทางธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เพื่อส่งเสริมความร่วมมือที่ยั่งยืน ปราศจากการเลือกปฏิบัติ และเคารพสิทธิมนุษยชนของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
- มุ่งมั่นในการพัฒนาและส่งมอบโครงการ รวมถึงการให้บริการที่มีคุณภาพสูง ตามมาตรฐานด้านความปลอดภัยและความพึงพอใจของลูกค้า โดยให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิของลูกค้า ผ่านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง การปฏิบัติต่อลูกค้าทุกท่านอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และปราศจากการเลือกปฏิบัติ ตลอดจนการสื่อสารข้อมูลที่ถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
- ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิและความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และจัดให้มีการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม สุขภาพ และชุมชน ควบคู่กับกระบวนการรับฟังความคิดเห็น เพื่อเปิดโอกาสให้ชุมชนโดยรอบสามารถแสดงความคิดเห็นและแจ้งข้อกังวลเกี่ยวกับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ นำไปสู่การแก้ไข เยียวยา และป้องกันความเสี่ยงจากการละเมิดสิทธิมนุษยชนอย่างเหมาะสม
- จัดให้มีการบริหารจัดการเรื่องร้องเรียน และการเก็บรักษาข้อมูลที่มีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งพัฒนาช่องทางการร้องเรียน และการแจ้งเบาะแสด้านการละเมิดสิทธิมนุษยชนอยู่เสมอ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เผยแพร่นโยบายสิทธิมนุษยชนไว้บนหน้า Website ของบริษัทฯ ที่ www.noblehome.com เพื่อให้สาธารณชนได้รับทราบเจตนารมณ์และข้อยึดมั่นของบริษัทฯ ต่อประเด็นด้านสิทธิมนุษยชน โดยในปี 2568 บริษัทฯ ไม่พบประเด็นข้อร้องเรียนด้านสิทธิมนุษยชนตามช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน

ผลการดำเนินงานด้านสังคม

การจ้างงาน

บริษัทฯ ยึดมั่นในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการสรรหาและว่าจ้างพนักงาน โดยปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม ปราศจากการเลือกปฏิบัติด้านเชื้อชาติ ศาสนา เพศ ภาษา สีผิว และสถานะทางสังคม ให้โอกาสอย่างเสมอภาคในทุกกระบวนการ ตั้งแต่การสรรหา การคัดเลือก การบริหารผลงาน และการพัฒนาศักยภาพบุคลากร โดยพิจารณาจากความรู้และความสามารถเป็นสำคัญ รวมถึงมีการบริหารค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรม

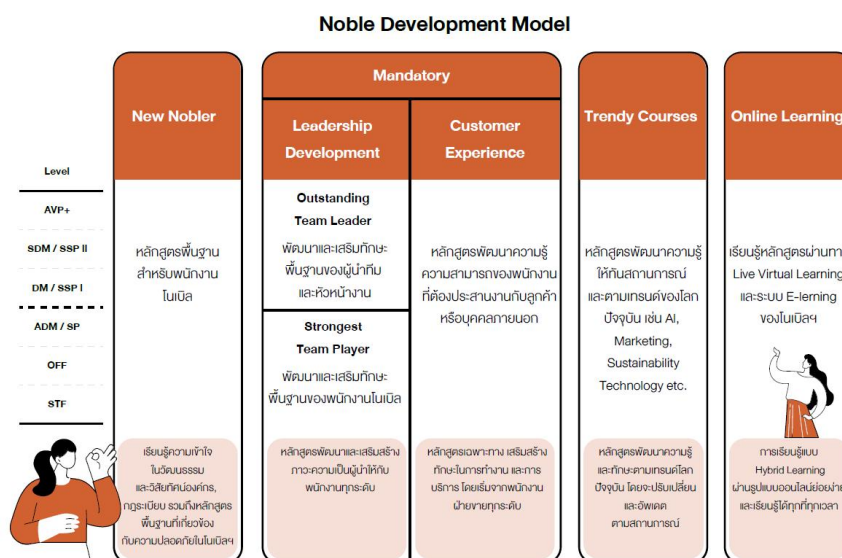
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างรวมทั้งสิ้น 963 คน (ไม่รวมผู้บริหาร) โดย 100% ของพนักงานที่ลาออกกลับเข้าทำงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมโอกาสในการจ้างงานอย่างทั่วถึง โดยได้ร่วมมือกับมูลนิธิส่งเสริมการศึกษาและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนตาบอด เพื่อให้โอกาสในการจ้างงานผู้พิการจำนวน 6 คน

จำนวนพนักงาน	2567	2568
ชาย	383	449
หญิง	472	514
จำนวนรวมพนักงาน	855	963

การส่งเสริมและพัฒนาพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าพนักงานเป็นทรัพยากรที่สำคัญและสัมพันธ์โดยตรงกับคุณภาพของการดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ขององค์กร บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการพัฒนาพนักงานให้มีทักษะเพิ่มพูนในงาน มีความรู้ความสามารถ มีความคิดสร้างสรรค์ เพื่อให้มีศักยภาพที่เติบโตไปพร้อม ๆ กับองค์กร

ในปี 2568 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมให้กับพนักงานทุกระดับทั้ง In-House Training และ Public Training จำนวน 788 คน รวม 8,922 ชั่วโมง โดยหลักสูตรที่จัดฝึกอบรมให้กับพนักงานล้วนเป็นหลักสูตรที่มุ่งเน้นพัฒนาศักยภาพของพนักงาน โดยแผนการพัฒนาพนักงานของบริษัทฯ โดยการจัดทำแผนการพัฒนารายบุคคลระหว่างหัวหน้ากับตัวพนักงาน (IDP) และเสริมด้วยแผนการพัฒนารวมสำหรับพนักงานของบริษัทฯ ที่จัดขึ้นตาม Development Model เพื่อให้พนักงานพัฒนาไปพร้อมกับการเติบโตขององค์กร ดังนี้



ทั้งนี้บริษัทฯ ตระหนักดีถึงความเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์โลก จึงได้ส่งเสริมให้มีรูปแบบการเรียนรู้ที่ผสมผสาน (Hybrid Learning) เกิดขึ้นเพื่อตอบโจทย์ในการเรียนรู้ให้เกิดขึ้นได้ทุกที่ ทุกเวลา ตามความต้องการโดยไม่จำกัดแค่เพียงการเรียนรู้ในห้องเรียนเท่านั้น ดังนั้น จึงก่อให้เกิดการเรียนรู้ 3 รูปแบบ ดังนี้

1. การเรียนรู้แบบ **Classroom Training** ที่เน้นการเรียนรู้ในห้องเรียน เพื่อตอบสนองต่อหลักสูตรที่ต้องการการเรียนรู้แบบภาคปฏิบัติที่เข้มข้น ผ่านการออกแบบและปรับเนื้อหาตามแผนพัฒนารายปี
2. การเรียน **Online Learning** การเรียนรู้รูปแบบ One-way ที่ให้พนักงานได้พัฒนาตนเองได้ทุกที่ทุกเวลา ตามหลัก Anywhere, anytime เพื่อตอบโจทย์การเรียนรู้ที่ไร้ขีดจำกัด ผ่านระบบ e-learning ของบริษัทฯ
3. การเรียนรู้แบบ **Virtual Learning** ห้องเรียนเสมือนจริง การเรียนรู้รูปแบบใหม่ที่พนักงานสามารถเข้าสู่กระบวนการเรียนรู้ ทำกิจกรรมกลุ่มหรือแลกเปลี่ยนความคิดเห็นพร้อมกันได้ โดยไม่จำกัดสถานที่ในโลกยุคไร้พรมแดน

จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ย

จำนวนการฝึกอบรม	2567	2568
จำนวนการฝึกอบรม (ชม./คน/ปี)	12.48	9.19
จำนวนการฝึกอบรม (ชม.)	10,783	8,922

ความสำเร็จของการพัฒนาพนักงาน

ทุกปีบริษัทฯ ได้มีการประเมินความสามารถของพนักงานเพื่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยมีเป้าหมายคือพนักงานมีผลการประเมินความสามารถเท่ากับ 100% ของความสามารถที่กำหนดไว้

ผลการประเมินความสามารถพนักงานปี 2568:

- ผลการประเมินความสามารถหลัก (Core Competency) เท่ากับ 80%
- ผลการประเมินความสามารถในการเป็นผู้นำ (Leadership Competency) เท่ากับ 73%
- ผลการประเมินความสามารถในการบริหารจัดการทีมงาน (People Management Competency) เท่ากับ 76%

ประโยชน์ที่พนักงานได้รับจากการพัฒนาศักยภาพ

1. ช่วยพัฒนาทักษะของพนักงานตลอดจนองค์กรมีความรู้ใหม่ ๆ ให้กับพนักงาน ทำให้พนักงานเกิดความก้าวหน้าในสายงาน โดยในปี 2568 มีพนักงานได้ปรับตำแหน่งและโอนย้ายเพื่อการพัฒนาคิดเป็น 4%
2. พนักงานสามารถค้นพบการแก้ปัญหาต่าง ๆ ได้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ตลอดจนอาจค้นพบความสามารถในการทำงานของตัวเองได้มากขึ้นอีกด้วย
3. พนักงานมองเห็นคุณค่า ประโยชน์ในงาน รวมถึงพัฒนาการในการทำงานและสร้างคุณค่าให้กับพนักงานตลอดจนสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น
4. การเสริมสร้างความรู้ความสามารถของพนักงานให้สอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์ขององค์กร

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้วิเคราะห์ความมีประสิทธิภาพของการพัฒนา โดยการวัดผลตอบแทนจากการลงทุนในแง่ของกำไรจากค่าใช้จ่ายในด้านบุคลากรที่เรียกว่า Human Capital Return on Investment (HCROI) โดยในปี 2568 บริษัทฯ มี HCROI เท่ากับ 1.65 เท่า

ประโยชน์ที่บริษัทฯ ได้รับจากการพัฒนาพนักงาน

1. ทำให้องค์กรมีศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจที่เพิ่มขึ้น
2. อัตราการลาออกของพนักงานลดลง เทียบจากปีที่แล้วเป็น 11%
3. พัฒนาประสิทธิภาพและเพิ่มประสิทธิผลในการดำเนินการทางธุรกิจ
4. ช่วยเพิ่มมาตรฐานการทำงานให้กับองค์กร
5. ช่วยสร้างบรรยากาศในการทำงานที่ดี สร้างความมุ่งมั่นในการทำงานเป็นทีม รวมถึงช่วยให้ระบบการทำงานแบบองค์กรมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นด้วย
6. เป็นการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่เป็นวัฒนธรรมองค์กรแห่งการเรียนรู้และพัฒนาศักยภาพ และช่วยสร้างเป้าหมายที่ดีให้กับองค์กรเพื่อผลักดันให้องค์กรมุ่งสู่ความสำเร็จที่ยั่งยืน

อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

นโยบายอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการดูแลด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย โดยมุ่งบริหารจัดการสุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน รวมถึงการป้องกันการบาดเจ็บและโรคที่อาจเกิดจากสภาพแวดล้อมการทำงาน เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ คู่ค้า ผู้รับเหมา ลูกค้า ชุมชน และผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ จะได้รับความปลอดภัยจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ มุ่งสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัยและมีสุขภาวะที่ดี โดยเน้นการปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง การป้องกันและลดอุบัติเหตุในโครงการก่อสร้างและอาคารสำนักงาน การปรับปรุงมาตรการด้านความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนส่งเสริมการมีส่วนร่วมและการฝึกอบรมเพื่อสร้างความตระหนักด้านความปลอดภัยแก่พนักงาน

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายลดอุบัติเหตุจากการทำงานให้เป็นศูนย์ (Zero Accident) และกำหนดให้พนักงานได้รับการอบรมด้านความปลอดภัยในการทำงานครบ 100% โดยมีการดำเนินงานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. การมีส่วนร่วมของฝ่ายบริหาร โดยผู้บริหารระดับสูงให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยและสุขภาพของพนักงาน ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของทุกฝ่าย พร้อมสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็นอย่างเพียงพอ
2. การประเมินความเสี่ยง โดยมีการระบุอันตรายและประเมินความเสี่ยงจากกิจกรรมการดำเนินงานในโครงการก่อสร้าง โรงงาน และสำนักงาน เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันและลดความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
3. นโยบายและเป้าหมายด้านความปลอดภัย บริษัทฯ กำหนดนโยบายอาชีวอนามัยและความปลอดภัยให้สอดคล้องกับกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง พร้อมกำหนดเป้าหมายลดอุบัติเหตุจากการทำงานให้เป็นศูนย์
4. การวางแผนและกำหนดความรับผิดชอบ บริษัทฯ มอบหมายหน้าที่ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจัดทำแผนงานด้านความปลอดภัยทั้งเชิงป้องกันและการแก้ไข เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
5. การฝึกอบรมและการมีส่วนร่วม บริษัทฯ จัดอบรมและให้ความรู้ด้านความปลอดภัยแก่พนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อสร้างความตระหนักรู้ ส่งเสริมการปฏิบัติที่ถูกต้อง และเปิดโอกาสให้มีการเสนอแนะปรับปรุง
6. การติดตามและปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มีการติดตาม ประเมินผล และรายงานผลการดำเนินงานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยต่อคณะกรรมการบริหารเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลการประเมินไปปรับปรุงมาตรการและพัฒนากิจการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง

แนวทางการปฏิบัติด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยในโครงการก่อสร้าง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยในโครงการก่อสร้าง โดยปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และแต่งตั้งผู้รับผิดชอบด้านความปลอดภัยในโครงการ เพื่อควบคุมสภาพแวดล้อมการทำงานให้ปลอดภัยสำหรับพนักงาน ผู้รับเหมา คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนจัดให้มีเครื่องมือและอุปกรณ์ป้องกันความปลอดภัยอย่างเหมาะสม ตัวอย่างมาตรการสำคัญ ได้แก่

- ตรวจสอบสภาพแรงงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- จัดให้มีห้องหรืออุปกรณ์ปฐมพยาบาลภายในโครงการตามที่กฎหมายกำหนด
- แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับวิชาชีพและเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำโครงการ
- จัดอบรมแรงงานและตรวจสอบการปฏิบัติตามคู่มือด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม
- ตรวจสอบเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างเป็นประจำตามมาตรฐานความปลอดภัย
- จัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคล (PPE) และตรวจสอบประสิทธิภาพการใช้งานอย่างสม่ำเสมอ
- ติดตั้งป้ายประกาศและสัญญาณเตือนด้านความปลอดภัยในพื้นที่ก่อสร้าง
- บริหารจัดการการจราจรและพื้นที่จอดรถภายในโครงการสำหรับรถขนส่งวัสดุและรถรับ-ส่งคนงาน
- ควบคุมความสะอาดและการจัดเก็บวัสดุอุปกรณ์อย่างเป็นระเบียบ โดยไม่กระทบพื้นที่สาธารณะ
- จัดให้มีแสงสว่างและการระบายอากาศที่เหมาะสมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบระบบสุขาภิบาล เช่น น้ำดื่ม น้ำใช้ และภาชนะรองรับ ให้มีความสะอาดและปลอดภัย
- จัดทำประกันภัยโครงการเพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก
- บันทึกและเปิดเผยสถิติอุบัติเหตุและปัญหาสุขภาพของแรงงานก่อสร้างภายในโครงการ

แนวทางการปฏิบัติด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยในสำนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นของการดูแลความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานจะได้รับความปลอดภัย ปราศจากอุบัติเหตุและโรคจากการทำงาน โดยกำหนดเป็นแผนการดำเนินงาน ดังนี้

- ตรวจสอบสุขภาพประจำปี
- พนักงานจะได้รับบัตรประกันสุขภาพจากบริษัทฯ สามารถเข้ารับการรักษาได้ตามโรงพยาบาลในโครงการที่กำหนด
- บริษัทฯ จัดให้มีบริการฉีดวัคซีนไข้หวัดใหญ่ให้แก่พนักงานที่สนใจ
- ภายในพื้นที่ทำงานจัดให้มีแสงสว่างที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งการเลือกชนิดของหลอดไฟที่เหมาะสมกับสภาพการทำงาน
- จัดให้มีระบบระบายอากาศที่เพียงพอและเหมาะสม โดยพิจารณาการไหลเวียนอากาศเข้าออกจากบริเวณพื้นที่ทำงาน

ในกรณีที่มีสถานการณ์ด้านสุขภาพหรือโรคติดต่อ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการป้องกันและแนวทางการปฏิบัติตามประกาศและคำแนะนำของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง พร้อมกำหนดแนวทางปฏิบัติภายในสถานที่ทำงานอย่างเหมาะสม เพื่อดูแลสุขภาพและความปลอดภัยของพนักงานและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

การประเมินความเสี่ยงด้านสุขภาพของพนักงาน

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินและปรับปรุงสภาพแวดล้อมการทำงานเพื่อดูแลสุขภาพและความปลอดภัยของพนักงาน ดังนี้

1. ตรวจสอบระดับแสงสว่างในการทำงาน พร้อมจัดทำแผนปรับปรุง โดยเปลี่ยนหลอดไฟจากแบบ Fluorescent เป็นหลอด LED เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการมองเห็นและลดความเสี่ยงต่อสุขภาพ
2. วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงจากลักษณะงานของทีมบริหารโครงการ เพื่อนำไปกำหนดมาตรฐานอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคล (PPE) ที่เหมาะสม
3. ติดตั้งระบบกรองอากาศด้วย HEPA Filter พร้อมระบบฆ่าเชื้อโรค ทั้งในสำนักงานใหญ่และพื้นที่โครงการ เพื่อเสริมสร้างคุณภาพอากาศและสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัยสำหรับพนักงาน

สถิติการเกิดอุบัติเหตุ

ผลการดำเนินงาน	เป้าหมาย	2568			
		พนักงาน		ผู้รับเหมา ^{/4}	
		จำนวนครั้ง	อัตราการเกิด	จำนวนครั้ง	อัตราการเกิด
การบาดเจ็บจากการทำงาน (Injury Rate) ^{/1}	0	0	0	0	0
การเกิดโรคจากการทำงาน (Occupational Diseases Rate) ^{/2}	0	0	0	0	0
การบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR) ^{/3}	0	1	0	0	0
การเสียชีวิตจากการทำงาน (Fatality)	0	0	0	0	0

หมายเหตุ:

/1 Injury Rate คำนวณจาก ผลคูณของจำนวนการบาดเจ็บกับ 200,000 (เป็นตัวเลขนมาตรฐานที่ใช้ในการคำนวณจาก OSHA (THE OCCUPATIONAL SAFETY AND HEALTH ADMINISTRATION))หารด้วยจำนวนชั่วโมงที่ทำงานทั้งหมด

/2 Occupational Diseases Rate คำนวณจาก แรงงานที่ป่วยด้วยโรคจากการทำงาน หารด้วยผลคูณของจำนวนชั่วโมงที่ทำงานทั้งหมดกับ 200,000 (เป็นตัวเลขนมาตรฐานที่ใช้ในการคำนวณจาก OSHA (THE OCCUPATIONAL SAFETY AND HEALTH ADMINISTRATION))

/3 Lost Time Injury Frequency Rate: (จำนวนอุบัติเหตุขั้นหยุดงาน * 200,000) / จำนวนเวลาการทำงาน

/4 ผู้รับเหมาเฉพาะโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการดูแลความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานของพนักงานควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัย ปราศจากอุบัติเหตุและโรคจากการทำงาน บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพ (จป.วิชาชีพ) เพื่อวางแผน กำหนดมาตรการป้องกัน และกระตือรือร้นในการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินมาตรการด้านความปลอดภัยเชิงป้องกันและเตรียมความพร้อมต่อเหตุฉุกเฉิน อาทิ การติดตั้งอุปกรณ์ช่วยชีวิต เช่น เครื่องกระตุกหัวใจไฟฟ้าอัตโนมัติ (AED) การฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ และการจัดอบรมด้านความปลอดภัยแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทฯ ไม่มีพนักงานประสบอันตรายจากอุบัติเหตุจากการทำงาน สะท้อนถึงประสิทธิภาพของระบบบริหารจัดการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยขององค์กร

การตอบแทนลูกค้าและสังคม

นโยบายการตอบแทนลูกค้าและสังคม

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ โดยยึดหลักความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม อันประกอบด้วย สังคมและสิ่งแวดล้อมภายในโครงการที่อยู่อาศัย สังคมและสิ่งแวดล้อมบริเวณโดยรอบโครงการ และสังคมและสิ่งแวดล้อมในวงกว้าง โดยยึดถือหลักการพัฒนาเพื่อสร้างความเป็นอยู่ที่ยั่งยืนให้กับสังคม คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมไว้ในนโยบายกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ และประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน ซึ่งรวมถึงมีการติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด

การประเมินผลความพึงพอใจของลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความพึงพอใจและความปลอดภัยของลูกค้า โดยมีการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าอย่างเป็นระบบตลอดวงจรการให้บริการ ตั้งแต่การเยี่ยมชมโครงการ การจองและทำสัญญา การชำระเงิน การตรวจสอบและส่งมอบบ้านหรือห้องชุด ตลอดจนการให้บริการหลังการขายและการแจ้งซ่อมแซมจนสิ้นสุดระยะเวลารับประกัน ผ่านเจ้าหน้าที่ Call Center จากส่วนกลาง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลเป็นระยะ เพื่อนำข้อมูลที่ได้รับไปใช้ในการปรับปรุงคุณภาพสินค้าและบริการ รวมถึงยกระดับมาตรฐานด้านความปลอดภัยและความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงแบบประเมินความพึงพอใจ โดยเพิ่มเติมประเด็นด้านขั้นตอนการชำระเงิน และกระบวนการโอนกรรมสิทธิ์ อาทิ การนัดหมายและการให้ข้อมูล เพื่อให้การประเมินครอบคลุมกระบวนการให้บริการมากยิ่งขึ้น และสามารถนำผลไปพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานได้อย่างเหมาะสม

การประเมินผลสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าปี 2568

1. ผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้ากลุ่มผู้สนใจในขั้นตอนการเยี่ยมชมสำนักงานขาย ประกอบด้วย

- ด้านสำนักงานขาย
- การบริการของเจ้าหน้าที่

การประเมินผลความพึงพอใจ	2567	2568
จำนวนลูกค้าที่ทำการประเมิน	1,545	1,882
ระดับความพึงพอใจ		
- พึงพอใจ	97%	94%
- ปานกลาง	3%	6%
- ควรปรับปรุง	0%	0%
	100%	100%

2. ผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าในขั้นตอนการลงนามในสัญญา ประกอบด้วย

- ขั้นตอนการจอง การทำสัญญา
- การบริการของเจ้าหน้าที่

การประเมินผลความพึงพอใจ	2567	2568
จำนวนลูกค้าที่ทำการประเมิน	580	599
ระดับความพึงพอใจ		
- พึงพอใจ	93%	98%
- ปานกลาง	7%	2%
- ควรปรับปรุง	0%	0%
	100%	100%

3. ผลการประเมินความพึงพอใจในขั้นตอนการชำระเงินงวด (ผ่อนชำระ) ประกอบด้วย

- ความสะดวกในการชำระงวดผ่อนดาวน์ในทุก ๆ ช่องทาง

การประเมินผลความพึงพอใจ	2567	2568*
จำนวนลูกค้าที่ทำการประเมิน	n/a	116
ระดับความพึงพอใจ		
- พึงพอใจ	n/a	97%
- ปานกลาง	n/a	3%
- ควรปรับปรุง	n/a	0%
	n/a	100%

*หมายเหตุ: เริ่มนำมาใช้ในปี 2568

4. ผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ประกอบด้วย

- ขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์
- การตรวจห้อง
- การบริการของเจ้าหน้าที่

การประเมินผลความพึงพอใจ	2567	2568*
จำนวนลูกค้าที่ทำการประเมิน	n/a	270
ระดับความพึงพอใจ		
- พึงพอใจ	n/a	73%
- ปานกลาง	n/a	18%
- ควรปรับปรุง	n/a	9%
	n/a	100%

*หมายเหตุ: เริ่มนำมาใช้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568

5. ผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ (Unit Transferred) ประกอบด้วย

- ด้านสภาพและคุณภาพของวัสดุ
- ขั้นตอนการตรวจรับมอบ

การประเมินผลความพึงพอใจ	2567	2568
จำนวนลูกค้าที่ทำการประเมิน	349	633
ระดับความพึงพอใจ		
- พึงพอใจ	70%	71%
- ปานกลาง	21%	20%
- ควรปรับปรุง	9%	9%
	100%	100%

6. ผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าภายหลังเข้าอยู่อาศัย ประกอบด้วย

- ด้านงานบริการหลังการขาย
- คุณภาพของงานซ่อมแซม
- การบริการของเจ้าหน้าที่
- ด้านการติดต่อสื่อสาร

การประเมินผลความพึงพอใจ	2567	2568
จำนวนลูกค้าที่ทำการประเมิน	269	332
ระดับความพึงพอใจ		
- พึงพอใจ	75%	74%
- ปานกลาง	24%	22%
- ควรปรับปรุง	1%	4%
	100%	100%

การตอบแทนลูกค้า

บริษัทฯ สร้างและรักษาความสัมพันธ์ระยะยาวกับลูกค้าผ่านกิจกรรม Customer Relationship Management (CRM) ภายใต้วิสัยทัศน์ “การสร้างบ้านที่เป็นมากกว่าแค่ที่อยู่อาศัย” โดยจัดกิจกรรม Noble ID Workshop เพื่อเสริมสร้างประสบการณ์และความผูกพันของลูกค้า ผ่านการส่งเสริมการเรียนรู้และพัฒนาศักยภาพให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของคนยุคปัจจุบัน โดยมีการถ่ายทอดองค์ความรู้จากผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการ ติดตามและประเมินความพึงพอใจของลูกค้า (Customer Satisfaction Monitoring) จากผู้เข้าร่วมกิจกรรมอย่างสม่ำเสมอ และนำผลการประเมินและข้อเสนอแนะจากลูกค้า (Customer Feedback) ไปใช้ในการปรับปรุงและพัฒนารูปแบบกิจกรรมและมาตรฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ตามแนวทาง การดำเนินงานที่ให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer Centric)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของชุมชนและผู้มีส่วนได้เสีย และจัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อรับฟังความคิดเห็น เพื่อนำข้อมูลที่ได้รับไปพัฒนาและยกระดับการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในมิติเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

กิจกรรมเพื่อสังคมและการให้ความร่วมมือกับภาครัฐปี 2568

NOBLE GIVE FOR ALL 2025

อาสาเซ็นหม้อ ควตะหลิว ทำอาหารเพื่อชุมชนบ่อนไก่



บริษัทฯ ร่วมกับ มูลนิธิสโกลาร์ส ออฟ ซัสทีแนนซ์ (SOS) องค์กรไม่แสวงหาผลกำไรด้านสิ่งแวดล้อม ดำเนินโครงการ “NOBLE GIVE FOR ALL 2025” เพื่อส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนและสังคม ควบคู่กับการส่งเสริมความมั่นคงทางอาหาร (Food Security) ผ่านการนำวัตถุดิบส่วนเกินที่ยังมีคุณภาพมาปรุงเป็นอาหารและแจกจ่ายให้ชุมชนเปราะบางและผู้ขาดแคลนในพื้นที่ชุมชนบ่อนไก่ ซึ่งอยู่ใกล้พื้นที่โครงการของบริษัทฯ โครงการดังกล่าวสะท้อนการมีส่วนร่วมของพนักงาน (Employee Participation) และการสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อสังคม ผ่านการทำงานร่วมกับภาคีเครือข่ายในชุมชน (Community Engagement) เพื่อสนับสนุนการพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน

โครงการสนับสนุนชุมชนอย่างยั่งยืน

“โครงการ noble PLAY | Inspiration Playground”

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการตอบแทนสังคม โดยเปลี่ยนพื้นที่ธุรกิจใจกลางเมืองที่สามารถสร้างรายได้ของโครงการโนเบิลเพลนิจิตให้เป็นพื้นที่สาธารณะที่ผู้คนสามารถมาใช้และมีปฏิสัมพันธ์ร่วมกัน ตลอดจนเป็นพื้นที่สร้างสรรค์เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตของคนในสังคม และเกิดเป็น “noble PLAY: Inspiration Playground” พื้นที่สร้างแรงบันดาลใจในคอนเซ็ปต์ที่เปิดโอกาสสำหรับศิลปินหรือผู้ที่ทำงานสร้างสรรค์ได้มีเวทีจัดแสดงผลงานของตนเองสู่สังคมเป็น “สนามเด็กเล่นของแรงบันดาลใจ” รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ที่สนใจและมีแนวทางในการสร้างสรรค์ผลงานของตนได้มีพื้นที่แสดงผลงานศิลปะ สามารถนำไปต่อยอดความคิดและพัฒนาทักษะความสามารถของตนได้เข้าชมหรือใช้พื้นที่ดังกล่าวโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

โดยพื้นที่ noble PLAY แบ่งออกเป็น 5 โซน ได้แก่ Workshop, Art Space, Co-Working Space, Curated Store และ Pop-Up Cafe โดยมีการปรับเปลี่ยนหมุนเวียนของร้านค้าและพื้นที่แสดงผลงานให้มีความแตกต่างและเปลี่ยนแปลงในทุก ๆ ไตรมาส เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ให้กับผู้เข้าชมและเปิดโอกาสให้บุคคลที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น

กิจกรรมจากศิลปิน

พื้นที่เสพงานศิลป์ เพื่อจุดประกายแนวคิดให้ชัดกว่าที่ตาเห็น เป็นเวทีที่เปิดโอกาสให้ศิลปินได้แสดงผลงานศิลปะหรือการนำเสนอความคิดได้อย่างไร้ขีดจำกัด และยังเป็นแพลตฟอร์มสำคัญให้บุคคลทั่วไปได้รับรู้ผลงานของศิลปินมากขึ้น เพื่อส่งเสริมรายได้และต่อยอดแนวความคิดสร้างสรรค์ในอนาคตให้แก่สังคมต่อไป โดยตลอดปี 2568 ทาง noble PLAY ได้มีการจัดงานนิทรรศการศิลปะทั้งหมด 3 ครั้ง ดังนี้

1. Many Faces of Her



บริษัทฯ ร่วมมือกับ 333Gallery จัดนิทรรศการศิลปะที่สะท้อนความหมายของร่างกายผู้หญิงซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย ตั้งแต่การเป็นสัญลักษณ์แห่งความอุดมสมบูรณ์ในอดีต จนถึงการตีความในมุมมองร่วมสมัย นิทรรศการดังกล่าวนำเสนอผลงานจากศิลปิน 4 ท่าน ได้แก่ แก้วตระการ จุลบล, ลักษณ์ ใหม่สาลิ, ปาริชาติ ศุภพันธ์ และ มาริษา ศรีจันแปลง ซึ่งถ่ายทอดบทบาท อัตลักษณ์ และประสบการณ์ของผู้หญิงในมิติสังคม ประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรม ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวสะท้อนการสนับสนุนความหลากหลายและการไม่เลือกปฏิบัติ การมีส่วนร่วมกับชุมชนด้านศิลปะและวัฒนธรรมและการสร้างคุณค่าทางสังคม ผ่านการเปิดพื้นที่การเรียนรู้และการแลกเปลี่ยนมุมมองอย่างสร้างสรรค์

2. Part of, Not Apart From



บริษัทฯ ร่วมมือกับ 333 Art Link นำเสนอผลงานร่วมสมัยจากศิลปิน 4 ท่าน ได้แก่ อมรเทพ มหามาตร, ชัชชัยวัชร ชังชู, ปรัชญา เจริญสุข และ วริศรา จิรฐิติเจริญ ร่วมกับทีมนักออกแบบจาก Elemental Living และนักออกแบบพืชศิลป์ ถ่ายทอดความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์ เมือง และธรรมชาติ ผ่านประสบการณ์ศิลปะที่ผสมผสาน สี และเสียง ตั้งแต่พื้นที่ด้านหน้า noble PLAY สู่พื้นที่จัดแสดงภายใน เพื่อเปิดมุมมองใหม่ให้ผู้ชมได้ตระหนักถึงความเชื่อมโยงระหว่างมนุษย์กับสิ่งแวดล้อมอย่างลึกซึ้ง

3. MAKE A MARK



นิทรรศการศิลปะร่วมสมัยโดย 333 Art Link ที่เชิญชวนให้สำรวจพลังของกราฟฟิตี้ในฐานะสัญลักษณ์ของการแสดงตัวตนและอิสรภาพทางความคิด ก้าวข้ามจากภาพจำของความขบถ สู่วาทศิลป์ร่วมสมัยที่สะท้อนชีวิตและการอยู่ร่วมกันในเมือง โดยได้รับแรงบันดาลใจจาก “ร่องรอยของย่านเพลินจิต” ถ่ายทอดผ่านผลงานศิลปะและ Graffiti Wall บริเวณลานด้านหน้า noble PLAY ซึ่งถูกสร้างสรรค์เป็นกำแพงศิลปะขนาดใหญ่จำนวน 16 ผนัง เชื่อมโยงบทสนทนาระหว่างศิลปะ เมือง และผู้คน พร้อมสะท้อนพลังแห่งความคิดสร้างสรรค์ในบริบทสังคมร่วมสมัย

พันธกิจศิลปนิพนธ์

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพของเยาวชนรุ่นใหม่และความสำคัญของการเปิดกว้างทางความคิด จึงสนับสนุนพื้นที่ noble PLAY สำหรับการจัดแสดงผลงานวิทยานิพนธ์ของนักศึกษาโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย พร้อมทั้งให้คำปรึกษาในการจัดนิทรรศการ อย่างต่อเนื่อง เป็นปีที่ 3 เพื่อเปิดโอกาสให้นักศึกษาได้แสดงผลงานและแลกเปลี่ยนประสบการณ์กับสังคมในวงกว้าง สะท้อนการสร้างคุณค่าทางสังคมผ่านการสนับสนุนการศึกษา การพัฒนาศักยภาพเยาวชน และการมีส่วนร่วมของชุมชนและภาคการศึกษา เพื่อส่งเสริมการเรียนรู้และการพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน

Open House: THESIS Exhibition

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรม Open House: THESIS Exhibition เปิดบ้าน noble PLAY เพื่อปฐมนิเทศผู้ผ่านการคัดเลือก ภายใต้แนวคิด “More Inspiration | More Voices | More Stories to Show” โดยได้รับเกียรติจาก คุณอัยยัญดา มุขสดี (333 Artlink / Art4C) ผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดนิทรรศการ มาบรรยายในหัวข้อ “How Exhibitions Happen: Project Management 101” ควบคู่กิจกรรมเวิร์กช็อปและการสำรวจพื้นที่จัดแสดง เพื่อเตรียมความพร้อมให้นักศึกษาก่อนการจัดแสดงผลงานจริง ทั้งนี้ การจัดแสดงผลงานดำเนินการเป็นระยะเวลากว่า 2 เดือน ระหว่างวันที่ 11 พฤษภาคม – 22 มิถุนายน 2568 โดยบริษัทฯ ได้สนับสนุนการจัดแสดงผลงานวิทยานิพนธ์ของนักศึกษาจาก 4 มหาวิทยาลัย ดังนี้



1. นิทรรศการศิลปนิพนธ์ “SECOND TO NONE: Doctoral Thesis Exhibition”

หลักสูตรศิลปกรรมศาสตรดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชานฤมิตรศิลป์ คณะศิลปกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นำเสนอผลงานวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาเอกในรูปแบบนิทรรศการร่วมสมัย ผสานการแสดงแฟชั่นโชว์ที่สะท้อนนวัตกรรมด้านการออกแบบและการใช้วัสดุทางเลือกอย่างสร้างสรรค์

2. นิทรรศการศิลปนิพนธ์ “เอี้ยอ๊อด ตามสั่ง ชีลิสเอ็กซิชั่น 2025”

ผลงานศิลปนิพนธ์จากนักศึกษาสาขานฤมิตรศิลป์ คณะศิลปกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ถ่ายทอดความหลากหลายทางความคิดและการออกแบบ ผ่านแนวคิดเชิงสร้างสรรค์ที่เชื่อมโยงศิลปะกับบริบททางสังคมร่วมสมัย

3. นิทรรศการศิลปนิพนธ์ “เขียนศาสตร์: 2025 ID THESIS EXHIBITION”

ผลงานศิลปนิพนธ์ของนักศึกษาจำนวน 61 คน จากภาควิชาศิลปอุตสาหกรรม คณะสถาปัตยกรรม ศิลปะและการออกแบบ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง สะท้อนการพัฒนาองค์ความรู้และทักษะเชิงวิชาชีพผ่านศาสตร์การออกแบบ 9 สาขา เพื่อบ่มเพาะศักยภาพสู่ความเป็นผู้เชี่ยวชาญ

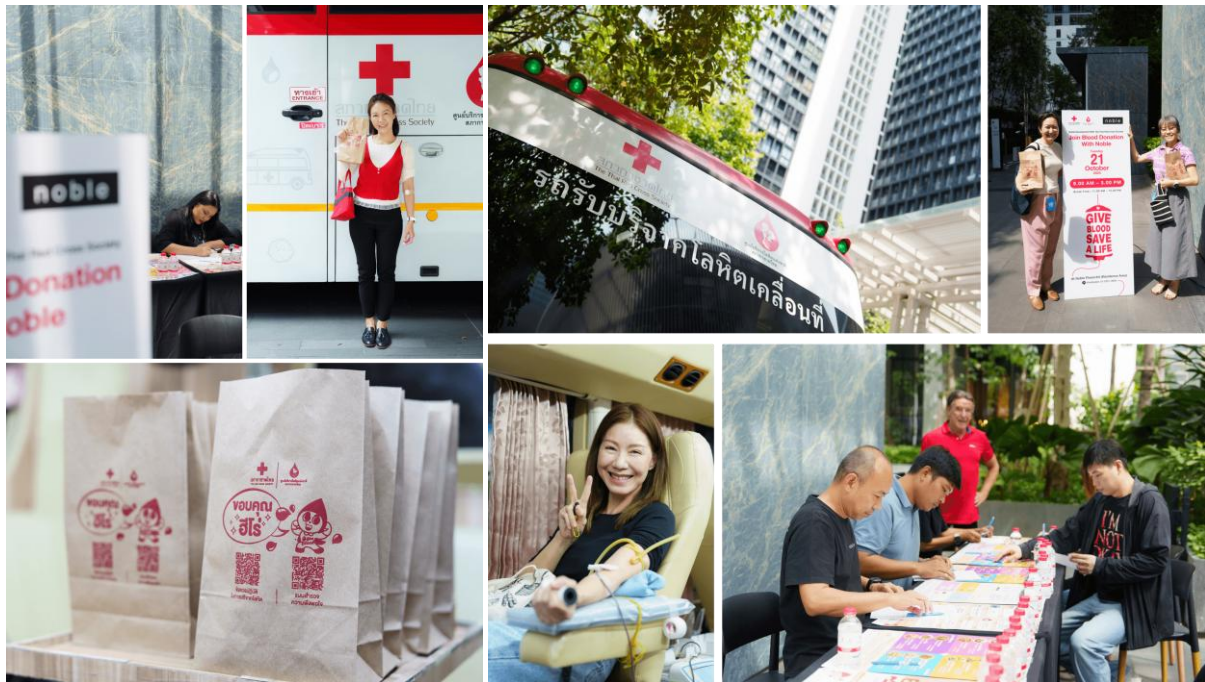
4. นิทรรศการศิลปนิพนธ์ “Echoes of Inquiry: ร่องรอยแห่งคำถาม”

หลักสูตรศิลปมหาบัณฑิต สาขาวิชาทัศนศิลป์ คณะจิตรกรรม ประติมากรรมและภาพพิมพ์ มหาวิทยาลัยศิลปากร นำเสนอผลงานของนักศึกษาจำนวน 12 คน ร่วมกับศิลปินรับเชิญระดับดุษฎีบัณฑิต ผ่านรูปแบบศิลปะที่หลากหลาย เพื่อส่งเสริมการแลกเปลี่ยนมุมมองและการเรียนรู้เชิงสร้างสรรค์ในบริบทสังคมร่วมสมัย

การดำเนินกิจกรรมดังกล่าวสะท้อนบทบาทของบริษัทฯ ในการสนับสนุนการเรียนรู้เชิงปฏิบัติผ่านการเปิดพื้นที่ noble PLAY ให้ นักศึกษาได้ทดลองทำงานจริง ค้นหาอัตลักษณ์ และพัฒนาทักษะที่สามารถนำไปต่อยอดทั้งในการศึกษาระดับที่สูงขึ้นและการ ประกอบอาชีพในอนาคต อีกทั้งยังสะท้อนการพัฒนาอย่างต่อเนื่องของการเรียนการสอนด้านศิลปะ และบทบาทของภาคเอกชนใน การสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพเยาวชน การดำเนินงานดังกล่าวแสดงถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการสร้างคุณค่าทางสังคมใน ระยะยาวผ่านการส่งเสริมการเรียนรู้ การพัฒนาทักษะ และการมีส่วนร่วมของชุมชนการศึกษาอย่างยั่งยืน

Give blood, save a life โครงการร่วมบริจาคโลหิตกับสภากาชาดไทย

การณรงค์ร่วมบริจาคโลหิต ช่วยเหลือสภากาชาดไทย



บริษัทฯ ร่วมกับ สภากาชาดไทย จัดกิจกรรม “Give Blood, Save a Life” เพื่อสนับสนุนการบริจาคโลหิตและส่งเสริมการมีส่วนร่วม ในการช่วยเหลือสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยประชาสัมพันธ์เชิญชวนผู้พักอาศัยในโครงการโนเบิล ผู้บริหาร พนักงาน และประชาชน ทั่วไป ให้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการเป็น “ผู้ให้” เพื่อส่งต่อชีวิตอันมีค่าให้แก่ผู้ป่วยที่ต้องการโลหิตทั่วประเทศ

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมจำนวน 2 ครั้ง ในเดือนเมษายนและเดือนตุลาคม โดยประสานความร่วมมือกับสภากาชาดไทยใน การนำรถรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่ พร้อมทีมแพทย์และพยาบาล มาให้บริการ ณ โครงการโนเบิล เฟลินจิต ซึ่งเป็นพื้นที่ศูนย์กลาง เมืองที่สะดวกต่อการเดินทาง ส่งผลให้มีผู้เข้าร่วมกิจกรรมจำนวนมาก และสามารถรวบรวมโลหิตได้รวม 56,850 ซีซี เพื่อนำไป ช่วยเหลือผู้ป่วยทั่วประเทศ โดยกิจกรรมดังกล่าวสะท้อนการมีส่วนร่วมของพนักงานและชุมชน และการสร้างคุณค่าทางสังคม ผ่าน การส่งเสริมการช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์และการพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน

3.4 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม จึงมีการกำหนดนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมไว้ เพื่อเป็นกรอบในการปฏิบัติงานทั่วทั้งองค์กร ดังนี้

1. ส่งเสริม ยึดถือและปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาธุรกิจภายใต้การดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด อาทิ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
2. มุ่งเน้นการออกแบบและการก่อสร้างโครงการภายใต้แนวความคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ลดหรือประหยัดการใช้พลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงเลือกใช้วัสดุที่มีความปลอดภัย ไม่มีสารตกค้างหรือสารอันตราย
3. ส่งเสริมการนำนวัตกรรมใหม่มาใช้ในการสร้างสรรค์โครงการที่อยู่อาศัยภายใต้กรอบการบริหารจัดการและการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Procurement) เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน
4. ส่งเสริมการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดตลอดห่วงโซ่คุณค่า ลดปริมาณการเกิดของเสียและส่งเสริมการนำกลับมาใช้ใหม่ โดยปฏิบัติตามหลักการ 5Rs (Reduce, Reuse, Recycle, Renewable และ Reject) อย่างเคร่งครัด
5. สร้างความตระหนักและปลูกฝังจิตสำนึกในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมแก่ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ เพื่อส่งเสริมการดำเนินงานภายใต้แนวทางการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม อาทิ ปรับเปลี่ยนการใช้ทรัพยากรให้เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด
6. การบริหารความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม และการจัดการภาวะวิกฤตด้านสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการในการดำเนินธุรกิจ เพื่อป้องกันและลดผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ชุมชนและสิ่งแวดล้อม รวมถึงกำหนดแนวทางการจัดการและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

มาตรการป้องกันและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการบริหารโครงการ

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญของผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ จึงมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) เพื่อประเมินผลกระทบจากโครงการต่อชุมชนแวดล้อมที่อยู่ในพื้นที่โดยรอบโครงการในช่วงก่อนการก่อสร้าง รวมถึงได้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัดในช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ

โดยในช่วงระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ มีการตรวจวัด ประเมิน ติดตาม และสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และส่งรายงานให้หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักนโยบายแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักงานเขต และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น ซึ่งการดำเนินการเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ ได้ครอบคลุมในด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติม ที่ www.noblehome.com

ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่แปรปรวนส่งผลกระทบอย่างมากต่อความสมดุลของธรรมชาติ อีกทั้งก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์และอาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนของทุกกลุ่มอุตสาหกรรม โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงและผลกระทบทั้งด้านกายภาพและด้านการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศทั้งต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสีย ดังนั้นจึงได้กำหนดให้การจัดการก๊าซเรือนกระจกเป็นประเด็นสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ

ทั้งนี้บริษัทฯ ให้ความสำคัญความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมของทุกกระบวนการการพัฒนาโครงการ จึงได้สนับสนุนการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม อีกทั้งสนับสนุนการใช้พลังงานทดแทน ซึ่งสอดคล้องตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียนและแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์กร เพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของบริบทโลกและสภาพภูมิอากาศ ซึ่งบริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายรวมลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 1,500,000 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์ ภายในปี 2569 และมีความมุ่งมั่นที่จะปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ต่อไป

การจัดการพลังงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดการพลังงานตั้งแต่การออกแบบอาคาร การใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าประหยัดพลังงานและการใช้เทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะอย่างยิ่งพลังงานไฟฟ้าซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ ตระหนักดีว่าการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืนนั้นต้องมีการดำเนินการเป็นลำดับขั้นตอนความสัมพันธ์จากขนาดใหญ่ลงมาถึงขนาดเล็ก แต่ระดับความสัมพันธ์มีกลไกของตนเองซึ่งสอดคล้องกับกลไกของธรรมชาติ รักษาคุณภาพโดยใช้ธรรมชาติเป็นต้นแบบ เพื่อบูรณาการทั้งในแนวราบและตึกสูง

ผลการดำเนินงานด้านการประหยัดไฟฟ้า (สำนักงาน)

ผลการดำเนินงาน	2567	2568
ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ - ชั่วโมง)		
สำนักงานใหญ่ (เพลินจิต)	319,885	316,290
สำนักงาน โนเบล ริมิกซ์	54,063	55,120
สำนักงานใหญ่ บริษัท เซิร์ฟ โซลูชัน จำกัด*	305	1,198
สำนักใหญ่ บริษัท เอ็กเซลล่า เพอร์ฟอร์แมนซ์ จำกัด**	18,007	195,000
รวมปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ - ชั่วโมง)	392,260	567,608
จำนวนพนักงาน (รวมผู้บริหาร)	446	963
ค่าเฉลี่ยต่อคน (กิโลวัตต์ - ชั่วโมง)	880	589
การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (kgCO ₂ e/kWh)	196,091	283,804

แนวทางการจัดการพลังงานภายในอาคารสำนักงาน

บริษัทฯ ดำเนินมาตรการประหยัดพลังงานภายในสำนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยปรับอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศให้สูงขึ้น 1 องศาเซลเซียส และลดเวลาการใช้งานก่อนเลิกงานหนึ่งชั่วโมง ซึ่งช่วยลดพลังงานของเครื่องปรับอากาศได้ร้อยละ 10 ควบคู่กับการรณรงค์ให้พนักงานใช้บันไดแทนลิฟต์ ปิดอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ไม่ใช้งาน และแจ้งเหตุขัดข้องผ่าน LINE@ ได้ทันที

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ต่อยอดแนวทางการอนุรักษ์พลังงานผ่านกิจกรรม Save Water Save Energy Save Noble โดยส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้พลังงาน อาทิ การปิดไฟในช่วงพักกลางวัน และการปิดเครื่องปรับอากาศหลังเลิกงาน ส่งผลให้การใช้พลังงานไฟฟ้าภายในองค์กรเฉลี่ยต่อคนลดลงอย่างมีนัยสำคัญร้อยละ 33 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา สะท้อนถึงความสำเร็จของการบริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และการสร้างความตระหนักรู้ด้านสิ่งแวดล้อมผ่านการมีส่วนร่วมของพนักงานอย่างต่อเนื่อง

การจัดการน้ำ

บริษัทฯ คำนึงถึงการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพตั้งแต่การเลือกใช้อุปกรณ์ประหยัดน้ำรวมถึงออกแบบขนาดท่อระบบประปาให้มีแรงดันน้ำขนาดที่เหมาะสมกับอุปกรณ์และการใช้งาน เพื่อจะได้ลดการสูญเสียทรัพยากรน้ำโดยไม่จำเป็นทั้งในสำนักงานใหญ่และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ อีกทั้งให้ความสำคัญกับการปรับปรุงและบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย เพื่อให้ น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วสามารถนำกลับมาใช้ในงานสาธารณูปโภคของอาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้ว โครงการจะนำไปรดน้ำต้นไม้ ส่วนที่เหลือจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำต่อไป นอกจากนี้ทางโครงการยังได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคตามปริมาณที่เหมาะสมและเพียงพออีกด้วย

ผลการดำเนินงานด้านการประหยัดน้ำ (สำนักงาน)

ผลการดำเนินงาน	2567	2568
ปริมาณการบริโภคน้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร)		
สำนักงานใหญ่ (เพลินจิต)	1,664	1,329
สำนักงาน โนเบิล ริมิกซ์	131	135
สำนักใหญ่ บริษัท เอ็กเซลล่า เพอร์นิเจอร์ จำกัด	250	-
รวมปริมาณการใช้น้ำประปา (ลูกบาศก์เมตร)	2,052	1,464
จำนวนพนักงาน (รวมผู้บริหาร)	349	359
ค่าเฉลี่ยต่อคน (ลูกบาศก์เมตร)	6	4
การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (kgCO ₂ e/m ³)	1,631	1,164

หมายเหตุ

สำนักงานใหญ่ ของบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ตั้งอยู่อาคารสำนักงานเช่าซึ่งคำนวณอยู่ในค่าเช่าพื้นที่แล้ว

แนวทางการจัดการทรัพยากรน้ำภายในอาคารสำนักงาน

- รณรงค์การใช้น้ำอย่างประหยัดในทุกพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นห้องน้ำ ห้องครัว หรือบริเวณซักล้างอื่น ๆ
- สื่อสารเพื่อสร้างความตระหนักรู้ถึงผลกระทบจากการใช้น้ำอย่างสิ้นเปลือง พร้อมจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ให้พนักงานสามารถแจ้งเหตุการรั่วซึมผ่าน LINE@ ได้อย่างสะดวกและทันทั่วถึง

- กำหนดให้มีการตรวจสอบระบบประปา อุปกรณ์ สุขภัณฑ์เป็นประจำทุกสัปดาห์ เพื่อให้การใช้น้ำเกิดประสิทธิภาพและความคุ้มค่าสูงสุด

การจัดการของเสีย

การบริหารจัดการของเสียเป็นหนึ่งในประเด็นที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญและยึดแนวทางการจัดการของเสียตามหลัก 5Rs คือ การลดการใช้ (Reduce) การนำของเสียกลับมาใช้ซ้ำ (Reuse) การนำของเสียกลับมาใช้ใหม่ (Recycle) การใช้แบบหมุนเวียน (Renewable) และการหลีกเลี่ยงใช้สิ่งที่ก่อให้เกิดมลพิษ (Reject) เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอันเนื่องมาจากการกำจัดของเสีย เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายการนำของเสียจากการดำเนินธุรกิจไปฝังกลบเป็นศูนย์ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้มุ่งเน้นการลดปริมาณการเกิดของเสียที่กำลังจัดตั้งให้เหลือน้อยที่สุด

การบริหารจัดการของเสียในสำนักงาน

ภายในสำนักงานของบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการจัดภาชนะสำหรับรองรับขยะแยกแต่ละประเภทและรณรงค์ให้พนักงานทั้งขยะให้ถูกต้อง โดยแบ่งประเภทขยะออกเป็น ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล ขยะอันตราย ขยะเศษอาหาร และขยะติดเชื้อ ครอบคลุมพื้นที่สำนักงานใหญ่เพลินจิตและสำนักงานริมิกซ์ และอีกทั้งยังจัดกิจกรรมต่าง ๆ เช่น Noble SD Day กิจกรรมปู้จากเศษอาหาร Noble Paper Circularity และ Noble E-Cycle อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างจิตสำนึกและการมีส่วนร่วมในกลุ่มพนักงาน มุ่งมั่นใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า เพื่อการดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ซึ่งผลจากการทำกิจกรรมในปี 2568 บริษัทฯ สามารถนำขยะไปรีไซเคิลได้รวมจำนวน 7,375 กิโลกรัม ซึ่งช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ 19,568 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า หรือเทียบเท่าการปลูกต้นไม้ 1,715 ต้น



การบริหารจัดการของเสียในพื้นที่ก่อสร้าง

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนากระบวนการจัดการของเสียให้ไปตามนโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อม พลังงาน และความหลากหลายทางชีวภาพ รวมถึงกำหนดวิธีการดำเนินงานให้เป็นไปตามกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการจัดการของเสียที่ระบุไว้ในผลการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งบริษัทฯ ตระหนักว่าการก่อสร้างโครงการก่อให้เกิดขยะเป็นจำนวนมาก ดังนั้นบริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการคัดเลือกลำดับที่บริหารจัดการของเสียในพื้นที่ก่อสร้างที่เป็นระบบที่ดำเนินการจัดการแยกขยะในพื้นที่โครงการก่อสร้าง เช่น เศษวัสดุก่อสร้าง ถูปูนซีเมนต์ กระจกสี ขยะมูลฝอย ขยะรีไซเคิล และขยะอันตราย โดยคัดแยกขยะแต่ละประเภทตั้งแต่ต้นทางเพื่อลดปริมาณขยะก่อนส่งมอบให้แก่หน่วยงานกำจัดของเสียที่เกี่ยวข้องเพื่อเข้าสู่กระบวนการกำจัดอย่างถูกวิธี เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบกับสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและชุมชนใกล้เคียง



- การลดการใช้และรีไซเคิลวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ มุ่งมั่นผลักดันให้ทุกโครงการดำเนินการภายใต้แนวทางลดการใช้ทรัพยากรและส่งเสริมการรีไซเคิลวัสดุก่อสร้างภายในโครงการอย่างต่อเนื่อง เช่น การคัดแยกเศษวัสดุจากงานก่อสร้างเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่สามารถรีไซเคิลได้ เช่น เหล็ก ไม้ หรือพลาสติกชนิดพิเศษ การนำเศษคอนกรีตหรืออิฐที่เหลือจากการเทงานโครงสร้างกลับไปบดใช้เป็นวัสดุถม หรือวัสดุรองพื้นในงานสาธารณูปโภค นอกจากนี้ ยังส่งเสริมให้คู่ค้าและผู้รับเหมาเข้าร่วมในแนวทางการก่อสร้างอย่างยั่งยืนผ่านกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่เน้นวัสดุเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อให้การพัฒนาโครงการของบริษัทมีส่วนร่วมในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตลอดวงจรชีวิตของอาคาร

- การบำบัดน้ำเสียโครงการก่อสร้าง (Water Recycled and Reused)

บริษัทฯ ได้มีการออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพและกำหนดขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของทุกโครงการ โดยกำหนดให้แต่ละโครงการก่อสร้างมีการตรวจวัดและวิเคราะห์คุณภาพน้ำเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาการก่อสร้างให้อยู่ในเกณฑ์ที่การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมกำหนด ซึ่งมีดัชนีที่ตรวจวิเคราะห์ คือ กรด – ด่าง (pH) ความสกปรกในรูปสารอินทรีย์ (Biochemical Oxygen Demand: BOD), ของแข็งแขวนลอย (Suspended Solids: SS), Settleable Solids, ของแข็งทั้งหมดที่ละลายน้ำ (Total Dissolved Solids: TDS), ซัลไฟด์ (Sulfide), ไนโตรเจนทั้งหมด (Total Kjeldahl Nitrogen: TKN), น้ำมันและไขมัน (Fat, Oil and Grease: O&G), Total Coliform Bacteria และปริมาณแบคทีเรียกลุ่มคอลลีฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria: FCB) โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้ว ทางโครงการจะนำไปรดน้ำต้นไม้และส่วนที่เหลือจะระบายออกสู่แหล่งน้ำธรรมชาติต่อไป

- วัสดุเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบันมีวัสดุทางเลือกที่สามารถทดแทนการใช้วัสดุจากธรรมชาติพัฒนาขึ้นมากมายโดยมีลักษณะที่ใกล้เคียงกับวัสดุธรรมชาติ คงทนและมีอายุการใช้งานที่ยาวนาน การใช้วัสดุทางเลือกเหล่านี้จะช่วยลดการทำลายทรัพยากรทางธรรมชาติได้อย่างมาก ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมของทุกกระบวนการพัฒนาโครงการ จึงได้ตั้งเป้าหมายกำหนดการใช้รายการวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมอย่างน้อย 20% ของรายการวัสดุที่ประกวราคาประจำปี

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ตามที่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเด็นสำคัญ

- บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปี 2568 เท่ากับ 7,590.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.4 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวของการโอนกรรมสิทธิ์ตามภาวะเศรษฐกิจ รวมถึงมีรายได้จากการให้เช่าและบริการลดลงตามความคืบหน้าของงานบริหารและก่อสร้างโครงการร่วมทุนที่ทยอยแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มโครงการकुคต
- สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 593.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.4 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากกำไรอื่นที่เพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการนิว เอปิค อีสก-พระราม 9 ภายใต้บริษัท เวอร์ติคอลล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด ให้แก่บริษัท สเตคเอ็กซ์ เวเนเจอร์ส จำกัด ในไตรมาส 3 ปี 2568 รวมถึงภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงินลดลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยต้นทุนทางการเงินที่ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของหนี้สินทางการเงิน
- บริษัทฯ มียอดโอนกรรมสิทธิ์สำหรับปี 2568 เท่ากับ 7,820.1 ล้านบาท โดยมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2568 จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการนิว อีโว อารีย์, โครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ, โครงการโนเบิล ครีเอท และโครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ ณ สิ้นปี 2568 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 36,559.0 ล้านบาท และมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 21,993.3 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป
- สำหรับปี 2568 บริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการมูลค่ารวม 2,600 ล้านบาท ได้แก่ โครงการนิว เรนแจ้งวัฒนะ และ โครงการนิว โคสต์ คุคต สเตชั่น
- ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.71 เท่า ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 2.15 เท่าจากสิ้นปี 2567 เนื่องจากหนี้สินทางการเงินลดลงจำนวน 1,885.5 ล้านบาท รวมถึงกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานปี 2568

1. ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2567	2568	%YoY
รายได้รวม			
รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	6,654.1	4,685.9	(29.6%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	4,340.7	2,243.8	(48.3%)
รายได้อื่น	573.0	660.9	15.3%
รายได้รวม	11,567.8	7,590.6	(34.4%)
ค่าใช้จ่ายรวม			
ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	(4,904.8)	(3,432.9)	(30.0%)
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(3,845.9)	(2,120.9)	(44.9%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,660.9)	(1,615.8)	(2.7%)
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(625.4)	(515.7)	(17.5%)
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,035.5)	(1,100.1)	6.2%
ค่าใช้จ่ายรวม	(10,411.6)	(7,169.6)	(31.1%)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(5.4)	(49.1)	807.8%
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(20.8)	(130.0)	526.5%
กำไร(ขาดทุน)อื่น	4.7	924.6	19,561.1%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	1,134.7	1,166.4	2.8%
ต้นทุนทางการเงิน	(451.1)	(442.2)	(2.0%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(255.8)	(145.9)	(43.0%)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3.8	14.9	294.1%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	431.6	593.1	37.4%

รายได้รวม

1) รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2568 เท่ากับ 4,685.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29.6 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ลดลง ทั้งนี้ รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่มาจากโครงการนิว อีโวล्यूชั่น และโครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2568 รวมถึงจากโครงการนิว เมกา พลัส บางนา และโครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 - เอกมัย ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง

2) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2568 เท่ากับ 2,243.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.3 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยสาเหตุหลักเนื่องจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่ลดลงซึ่งสอดคล้องกับความต้องการก่อสร้างโครงการร่วมทุนที่อยู่ในช่วงปลายของ S-curve และทยอยแล้วเสร็จ ได้แก่ โครงการนิวคอร์ท คูคต โครงการโนเบิล เอกวา ริเวอร์พาร์ค ราษฎร์บูรณะ รวมถึงโครงการโนเบิล ศรีเอท และโครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ (ก่อสร้างเสร็จในไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ตามลำดับ)

3) รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับปี 2568 เท่ากับ 660.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.3 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นเกิดจากการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ของโครงการร่วมทุนในกลุ่มโครงการकुคต

ค่าใช้จ่ายรวม

1) ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีต้นทุนขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2568 เท่ากับ 3,432.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.0 เมื่อเทียบกับปีที่แล้วตามการลดลงของรายได้จากการขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2) ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2568 เท่ากับ 2,120.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.9 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ตามการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการ

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,615.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลง จากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่ลดลง

กำไร (ขาดทุน) อื่น

บริษัทฯ มีกำไรอื่นสำหรับปี 2568 เท่ากับ 924.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19,561.1 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการนิว เอปิค โอโตก-พระราม 9 ภายใต้บริษัท เวอร์ติคอลล พระราม 9 อัลโลแอนด์ 1 จำกัด ให้แก่ บริษัท สเตคเอ็กซ์ เวเนเจอร์ส จำกัด ในไตรมาส 3 ปี 2568 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 รวมถึงมีการปรับมูลค่ายุติธรรมของที่ดินในโครงการดังกล่าว

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,375.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.7 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ตามการลดลงของรายได้รวม ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2568 เท่ากับร้อยละ 19.9 โดยอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2568 เท่ากับร้อยละ 26.7

อัตรากำไรขั้นต้น	2567	2568
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (%)	26.3	26.7
อัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการ (%)	11.4	5.5
อัตรากำไรขั้นต้นรวม (%)	20.4	19.9

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2568 เท่ากับ 442.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักสำหรับปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 5.19 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่ร้อยละ 5.07

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 593.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.4 เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรอื่น จากการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการนิว เอปิค โอโตก-พระราม 9 ภายใต้บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด ให้แก่ บริษัท สเตคเอ็กซ์ เวเนเจอร์ส จำกัด ในไตรมาส 3 ปี 2568 รวมถึงมีรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น

ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทลูกค้า	2567	2568	YoY
ยอดขายภายในประเทศ	6,879.0	3,039.1	(55.8%)
ยอดขายภายนอกประเทศ	10,078.3	1,307.3	(87.0%)
ยอดขายรวม	16,957.2	4,346.4	(74.4%)

บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 4,346.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 74.4 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากจำนวนและมูลค่าโครงการเปิดใหม่ที่ลดลง โดยในปี 2568 บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 2,600 ล้านบาท ขณะที่ปี 2567 มีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ มูลค่ารวม 18,400 ล้านบาท ส่งผลยอดขายในปี 2568 ปรับตัวลดลงตามจำนวนและขนาดของโครงการที่เปิดขายใหม่เมื่อเทียบกับปี 2567 สำหรับยอดขายปี 2568 เป็นยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 2,636.3 ล้านบาท และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 1,710.2 ล้านบาท

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 21,993.3 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป

2.ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน	2567 (ปรับปรุงใหม่)	2568	การเปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์รวม	27,253.6	24,116.1	(3,137.5)
หนี้สินรวม	20,944.7	17,376.3	(3,568.4)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,309.0	6,739.8	430.8

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 24,116.1 ล้านบาท ลดลง 3,137.5 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2567 โดยสาเหตุหลักมาจาก i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 3,132.1 ล้านบาท ตามความคืบหน้าของการก่อสร้างและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแล้วเสร็จในปี 2568 รวมถึงการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการนิว เอปิค โอโตก-พระราม 9 ii) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 1,783.7 ล้านบาท

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,183.0 ล้านบาท ii) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้าจำนวน 3,553.4 ล้านบาท iii) สินค้าคงเหลือจำนวน 3,278.3 ล้านบาท iv) ค่าบริการและค่าบริหารงานค้างรับจำนวน 1,681.9 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 17,376.3 ล้านบาท ลดลง 3,568.4 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2567 โดยสาเหตุหลักมาจาก i) หนี้สินทางการเงินลดลงจำนวน 1,885.5 ล้านบาท เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9 ii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 1,258.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าโครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9

ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวม i) หนี้กู้ยืมจำนวน 8,870.9 ล้านบาท ii) เงินกู้จากสถาบันทางการเงินจำนวน 4,086.3 ล้านบาท iii) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 1,586.9 ล้านบาท และ iv) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,297.3 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 6,739.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 430.8 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานปี 2568

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.58 เท่า ลดลงจาก 3.32 เท่าจากสิ้นปี 2567 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.71 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 2.15 เท่าจากสิ้นปี 2567 เนื่องจากหนี้สินทางการเงินที่ลดลง รวมถึงกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงาน ปี 2568 โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิคือ หนี้สินรวมที่ปรากฏในงบการเงินหักด้วยหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิเช่น เงินมัดจำจากลูกค้าและเจ้าหนี้การค้า และหนี้สินตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้และเงื่อนไขในการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า

3. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2567 (ปรับปรุงใหม่)	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2568
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	20.4	19.9
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) ^{/1}	3.7	7.8
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) ^{/2}	6.8	9.1
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%) ^{/3}	4.2	4.5
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.32	2.58
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.12	2.37
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.15	1.71

หมายเหตุ /1 อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไร(ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ทหารด้วยรายได้รวม (รายได้รวม = รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ + รายได้จากการให้เช่าและบริการ + รายได้อื่น)

/2 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) สุทธิโดยคำนวณเป็นผลรวมของกำไร(ขาดทุน) 12 เดือนย้อนหลัง ทหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นสุดงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นสุดงวดปัจจุบัน

/3 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ คำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้โดยคำนวณเป็นผลรวมของกำไร(ขาดทุน) 12 เดือน
ย้อนหลัง หาดด้วยรวมสินทรัพย์ (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นสุดงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นสุดงวดปัจจุบัน

4. กระแสเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 1,421.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 1,262.6 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2568 มียอดสุทธิจำนวน 1,752.5 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ที่มียอดสุทธิจำนวน 2,164.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง รวมถึงเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากยอดขายที่ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567
- กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2568 มียอดสุทธิจำนวน 180.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่มียอดสุทธิ (657.4) ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น
- กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2568 มียอดสุทธิ (1,773.7) ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจากปี 2567 ซึ่งมียอดสุทธิจำนวน (2,763.9) ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในปี 2568 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2567

5. อัตราส่วนส่วนทางการเงินที่สำคัญ (Financial Ratio)

- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (quick ratio)

ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 2.85 เท่า 2.08 เท่า และ 1.77 เท่า ตามลำดับ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลง เนื่องจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

- อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio)

ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.46 เท่า 0.26 เท่า และ 0.22 เท่า ตามลำดับ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลงจากปี 2567 เนื่องจากมีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีเพิ่มขึ้น

- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA)

ณ สิ้นปี 2566 - 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 8.57 เท่า 11.74 เท่า และ 9.75 เท่า ตามลำดับ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวในปี 2568 ลดลงจากปี 2567 เนื่องจากการลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้น

6. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ภายใต้แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 ที่คาดว่าจะชะลอตัวลงตามการประเมินของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 (ค่ากลางของการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.0) สภาพแวดล้อมดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและฐานะการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในหลายด้าน โดยเฉพาะอุปสงค์ที่อยู่อาศัยซึ่งมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของภาคครัวเรือน อย่างไรก็ตาม แม้ปัจจัยแวดล้อมโดยรวมยังเผชิญความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ข้อมูลจากศูนย์วิจัยกรุงศรี สะท้อนมุมมองเชิงบวกต่อแนวโน้มภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยคาดว่าจะมีแรงสนับสนุนจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ การฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว และความ

ต้องการที่อยู่อาศัยจากชาวต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มที่เข้ามาทำงานหรืออาศัยระยะยาว ซึ่งมีแนวโน้มสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงระดับบนให้เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของตลาด ขณะเดียวกันการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 ลงเหลือร้อยละ 1.00 ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดในรอบหลายปี จะส่งผลให้แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง ช่วยเพิ่มความต้องการที่อยู่อาศัยและกระตุ้นยอดขายโดยตรงจากความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มขึ้น นอกจากนี้การออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากภาครัฐ จะยิ่งช่วยเสริมกำลังซื้อของผู้บริโภค ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในภาพรวมบริษัทฯ ยังคงเชื่อมั่นว่าภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยมีศักยภาพในการทยอยฟื้นตัวในระยะถัดไป สอดคล้องกับการปรับตัวของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและแนวโน้มเศรษฐกิจในระยะกลาง ในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการรักษาวินัยทางการเงินและการบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบ เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการรับมือกับความผันผวนทางเศรษฐกิจและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องและมั่นคง ขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้ปรับแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสถานะตลาด โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยจริง (real demand) การบริหารสินค้าคงเหลืออย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการกระจายฐานลูกค้าไปยังทั้งตลาดภายในประเทศและต่างประเทศ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาอุปสงค์จากแหล่งใดแหล่งหนึ่งมากเกินไป

สำหรับปี 2569 บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 14,000 ล้านบาท ครอบคลุมทั้งแนวสูงและแนวราบในทำเลศักยภาพ กระจายทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด โดยมุ่งตอบโจทย์ความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัย ควบคู่กับการบริหารจัดการจังหวะการลงทุนให้สอดคล้องกับภาวะตลาด พร้อมเดินหน้ากลยุทธ์ Asset Light อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินงานและบริหารเงินลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ขณะเดียวกันบริษัทฯ ยังมีแผนนำที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมเข้าอยู่อาศัยบางส่วนมาพัฒนาเป็นทางเลือกการเช่าพร้อมสิทธิในการซื้อในอนาคต (Rent to Own) เพื่อรองรับความต้องการของตลาดที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง กลยุทธ์ดังกล่าวไม่เพียงช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้กับลูกค้าในภาวะที่กำลังซื้อยังมีข้อจำกัด แต่ยังสนับสนุนการบริหารสภาพคล่องและเสถียรภาพทางการเงินของบริษัทฯ ควบคู่ไปกับการควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถก้าวผ่านความท้าทายทางเศรษฐกิจในช่วงเวลาดังกล่าวได้อย่างมั่นคง ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2568 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือ มูลค่ารวมกว่า 36,559 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งเชื่อมั่นว่าจะสามารถสร้างผลการดำเนินงานที่เติบโตได้อย่างต่อเนื่องด้วย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย : ล้านบาท

	2566	2567	2568
ผลการดำเนินงาน			
รายได้จากการขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,540	6,654	4,686
รายได้จากการจากการให้เช่าและบริการ	3,514	4,341	2,244
รายได้รวม	9,978	11,568	7,591
กำไรขั้นต้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,754	1,749	1,253
กำไรขั้นต้นธุรกิจจากการให้เช่าและบริการ	531	495	123
กำไรสุทธิ	910	432	593

สถานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม	26,269	27,254	24,116
หนี้สินรวม	19,813	20,945	17,376
ทุนที่ออกชำระแล้ว	1,369	1,369	1,369
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,456	6,309	6,740

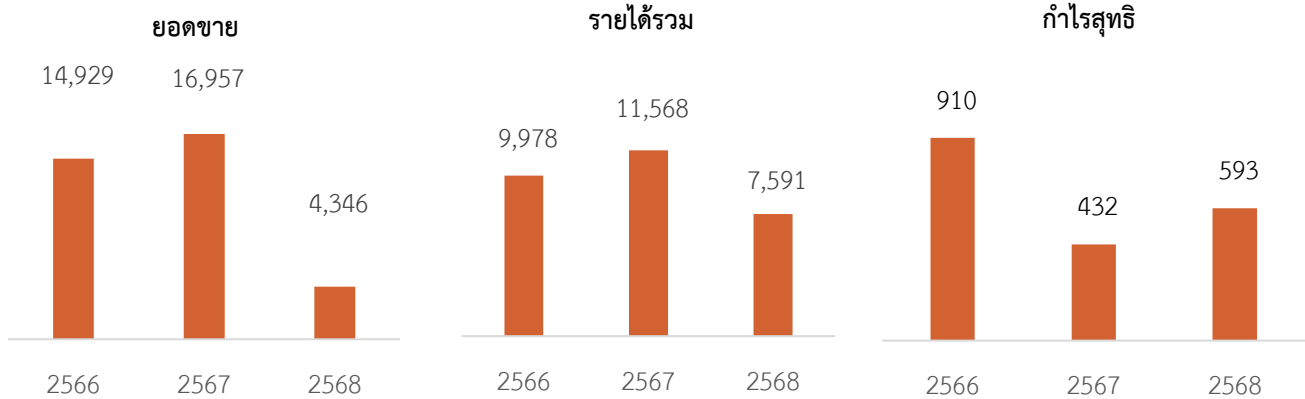
อัตราส่วนทางการเงิน

อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (%)	31.66	26.29	26.74
อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ (%)	15.11	11.40	5.48
อัตรากำไรสุทธิ (%)	9.12	3.73	7.81
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%) ⁽¹⁾	6.86	4.24	4.54
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	14.69	6.76	9.09
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.07	3.32	2.58
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.68	3.12	2.37
อัตราหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.05	2.15	1.71
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	4.71	4.61	4.92
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.66	0.32	0.43

(1) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม คำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ หารด้วยรวมสินทรัพย์ (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นสุดงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นสุดงวดปัจจุบัน

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

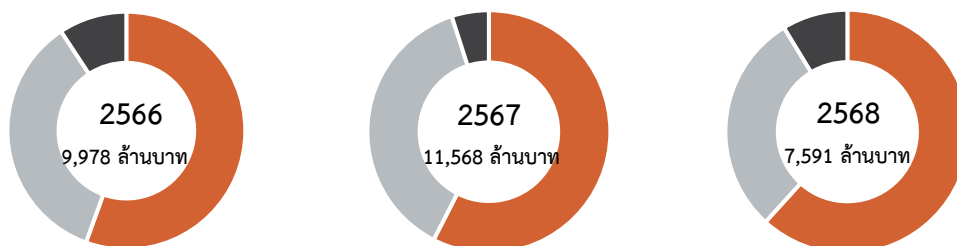
หน่วย : ล้านบาท



* ยอดขายรวม ไม่รวม ยอดขายจากที่ดินรอการพัฒนาและอาคารสำนักงาน



โครงสร้างรายได้



โครงสร้างรายได้	2566	2567	2568
● รายได้จากการขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55.5%	57.5%	61.7%
● รายได้จากการให้เช่าและบริการ	35.2%	37.5%	29.6%
● รายได้อื่น	9.3%	5.0%	8.7%

ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หน่วย : พันบาท

	2566	2567	2568
สินทรัพย์รวม	26,269,093	27,253,634	24,116,091
หนี้สินรวม	19,813,229	20,944,659	17,376,278
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,455,864	6,308,975	6,739,813
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,539,712	6,654,146	4,685,894
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	3,514,241	4,340,686	2,243,842
รายได้รวม	9,978,290	11,567,807	7,590,608
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,754,026	1,749,329	1,252,974
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ	530,962	494,806	122,943
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	910,432	431,552	593,142
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,708,005)	2,164,221	1,752,460
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(153,032)	(657,364)	180,143
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,667,381	(2,763,948)	(1,773,709)
อัตรากำไรขั้นต้น (%) - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	31.66	26.29	26.74
อัตรากำไรขั้นต้น (%) - การให้เช่าและบริการ	15.11	11.40	5.48
อัตรากำไรสุทธิ (%)	9.12	3.73	7.81
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	14.69	6.76	9.09
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (%) ⁽³⁾	6.86	4.24	4.54
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.07	3.32	2.58
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ⁽¹⁾ (บาท)	4.71	4.61	4.92
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น ⁽¹⁾ (บาท)	0.66	0.32	0.43
เงินปันผลต่อหุ้น ⁽²⁾ (บาท)	0.399	0.189	-

(1) ใช้วิธีคำนวณด้วยจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด

(2) สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 28 เมษายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้จัดจ่ายเงินปันผลประจำปี 2568

(3) อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม คำนวณจาก กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ หหารด้วยรวมสินทรัพย์ (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นสุดงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นสุดงวดปัจจุบัน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568

(หน่วย : พันบาท)

	2566		2567		2568	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,520,087	9.59	1,262,648	4.63	1,421,368	5.89
เงินฝากประจำที่ติดภาระค่าประกัน	28,866	0.11	14,232	0.05	25,647	0.11
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	2,600,200	9.90	2,560,882	9.40	777,194	3.22
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการ รวมค่า	1,826,578	6.95	2,403,639	8.82	3,553,431	14.73
สินค้าคงเหลือ (สุทธิ)	3,545,886	13.50	3,306,151	12.13	3,278,343	13.59
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อื่นซึ่งสัญญาที่จะรับรู้ เป็นค่าใช้จ่ายภายในหนึ่งปี	47,336	0.18	90,159	0.33	81,730	0.34
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)	12,141,857	46.22	13,315,037	48.86	10,182,982	42.22
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	510,275	1.94	526,458	1.93	239,873	0.99
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	23,221,085	88.40	23,479,206	86.15	19,560,568	81.11
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินสดที่มีข้อจำกัดในการใช้สำหรับคืนเงินลูกค้า	-	-	23,273	0.09	22,054	0.09
เงินลงทุนในบริษัทร่วม (สุทธิ)	226,209	0.86	194,593	0.71	166,597	0.69
เงินลงทุนในการร่วมค่า (สุทธิ)	434,498	1.65	376,348	1.38	353,420	1.47
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	194,004	0.74	210,361	0.77	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	70,346	0.27	54,029	0.20	37,438	0.16
ค่าบริหารงานค้างรับ	168,509	0.64	226,536	0.83	1,681,866	6.97
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค่า	431,707	1.64	431,707	1.58	431,707	1.79
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	4,641	0.02	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)	214,441	0.82	214,441	0.79	233,397	0.97
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	93,482	0.36	191,556	0.70	155,318	0.64
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ)	993,848	3.78	1,030,766	3.78	932,504	3.87
ค่าความนิยม	-	-	3,456	0.01	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	11,459	0.04	24,439	0.09	17,340	0.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	94,463	0.36	124,201	0.46	134,714	0.56
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อื่นซึ่งสัญญา	24,884	0.09	516,635	1.90	2,850	0.01
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	90,158	0.34	147,445	0.54	386,320	1.60
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,048,008	11.60	3,774,428	13.85	4,555,523	18.89
รวมสินทรัพย์	26,269,093	100.00	27,253,634	100.00	24,116,091	100.00

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568

(หน่วย : พันบาท)

	2566		2567		2568	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	1,893,960	7.21	589,054	2.16	18,705	0.08
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	2,090,942	7.96	4,192,375	15.38	5,976,039	24.78
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,462,137	5.57	1,914,536	7.02	1,586,912	6.58
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	64,032	0.24	79,516	0.29	83,924	0.35
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,671	0.03	10,759	0.04	5,672	0.02
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า (สุทธิ)	1,061,171	4.04	2,555,313	9.38	1,297,282	5.38
รายได้รอการรับรู้	78,811	0.30	55,752	0.20	40,307	0.17
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	80,914	0.31	119,031	0.44	48,260	0.20
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	169,926	0.65	181,420	0.67	164,935	0.68
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,909,565	26.30	9,697,756	35.58	9,222,037	38.24
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ค้ำก่อสร้างระยะยาว	5,979	0.02	4,721	0.02	3,462	0.01
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	10,319	0.04	8,386	0.03	11,486	0.05
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	11,757,852	44.76	10,061,288	36.92	6,962,493	28.87
หนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ)	1,008,164	3.84	1,052,244	3.86	968,815	4.02
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	29,659	0.11	486	0.00	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	8,998	0.03	6,141	0.02	4,270	0.02
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	82,693	0.31	107,521	0.39	113,002	0.47
ประมาณการผลขาดทุนจากสัญญาบริการ	-	-	3,386	0.01	90,714	0.38
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	29,659	0.11	2,732	0.01	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	12,903,663	49.12	11,246,903	41.27	8,154,241	33.81
รวมหนี้สิน	19,813,229	75.42	20,944,659	76.85	17,376,278	72.05
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,711,767	6.52	1,711,767	6.28	2,054,121	8.52
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,369,414	5.21	1,369,414	5.02	1,369,414	5.68
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	69,174	0.26	69,175	0.25	69,175	0.29
กำไรสะสม					-	
จัดสรร – ทุนสำรองตามกฎหมาย	171,177	0.65	171,177	0.63	195,294	0.81
ยังไม่ได้จัดสรร	4,904,860	18.67	4,784,542	17.55	5,211,150	21.61
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (สุทธิ)	(63,765)	(0.24)	(100,562)	(0.37)	(105,597)	(0.44)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	6,450,859	24.56	6,293,746	23.09	6,739,436	27.95
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	5,005	0.02	15,229	0.06	377	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,455,864	24.58	6,308,975	23.15	6,739,813	27.95
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	26,269,093	100.00	27,253,634	100.00	24,116,091	100.00

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568

(หน่วย : พันบาท)

	2566		2567		2568	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,539,712	55.52	6,654,146	57.52	4,685,894	61.73
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	3,514,241	35.22	4,340,686	37.52	2,243,842	29.56
ต้นทุนขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(3,785,686)	(37.94)	(4,904,816)	(42.40)	(3,432,920)	(45.23)
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(2,983,279)	(29.90)	(3,845,880)	(33.25)	(2,120,899)	(27.94)
กำไรขั้นต้น	2,284,988	22.90	2,244,135	19.40	1,375,917	18.12
รายได้อื่น	924,337	9.26	572,975	4.95	660,872	8.71
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	3,209,325	32.16	2,817,110	24.35	2,036,789	26.83
ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(604,853)	(6.06)	(625,430)	(5.41)	(515,688)	(6.79)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(966,472)	(9.69)	(1,035,497)	(8.95)	(1,100,112)	(14.49)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(20,752)	0.18	(130,014)	1.71
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,300	0.03	-	-	6,796	0.09
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการวัดมูลค่าส่วนได้เสียคงเหลือ	-	-	92	0.00	838,139	11.04
กำไร(ขาดทุน)อื่น	252,570	2.53	4,610	0.04	79,625	1.05
ต้นทุนทางการเงิน	(472,015)	(4.73)	(451,106)	(3.90)	(442,181)	(5.83)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	(221,389)	(2.22)	(5,411)	(0.05)	(49,123)	(0.65)
รวมค่าใช้จ่าย	(2,008,859)	(20.13)	(2,133,493)	(18.44)	(1,312,558)	(17.29)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,200,465	12.03	683,616	5.91	724,231	9.54
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(289,783)	(2.90)	(255,832)	(2.21)	(145,940)	(1.92)
กำไรสำหรับปี	910,682	9.12	427,784	3.70	578,291	7.62
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน	-	-	(14,120)	(0.12)	1,906	0.03
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(14,461)	(0.14)	(10,931)	(0.09)	(16,592)	(0.22)
- ภาษีเงินได้เกี่ยวกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	2,892	0.03	5,010	0.04	2,937	0.04
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
- ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	772	0.01	(11,929)	(0.10)	12,854	0.17
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงิน	(6,282)	(0.06)	(9,016)	(0.08)	(4,462)	(0.06)
- ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	1,102	0.01	4,189	0.04	(1,678)	(0.02)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิทางภาษี	(15,976)	(0.16)	(36,797)	(0.32)	(5,035)	(0.07)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	894,706	8.97	390,987	3.38	573,255	7.55
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น						
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.66		0.32		0.43	

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568

(หน่วย : พันบาท)

	2566	2567	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,200,465	683,616	724,231
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคา	159,768	126,521	152,477
ค่าตัดจำหน่าย	4,653	3,128	10,049
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,925	20,752	130,014
ค่าเผื่อขาดทุนสินค้าเสื่อมสภาพของห้องชุดเพื่อขาย	-	-	1,079
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่มีมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	-	-	41,861
ค่าเผื่อผลขาดทุนการด้อยค่าสินทรัพย์	-	-	10,175
ผลขาดทุนจากสัญญาบริการ	-	-	87,328
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	10,596	12,329	14,179
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	81,262	97,611	113,662
ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญา	28,209	-	2,917
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	(5,211)	(2,514)	2,266
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากการร่วมค้า	118,009	(62,588)	20,744
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่รับรู้จากรายการกับการร่วมค้า	108,591	70,513	26,112
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(92)	(838,139)
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	(266,982)	-	(55,822)
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ถืออยู่ก่อนหน้าการจัดประเภท			
รายการใหม่ไปที่เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	10,862	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	14,979	10,348	396
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	(46)
กำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	(242)	(181)	105
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	52
(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ	-	-	2,034
กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,300)	-	(6,796)
(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในตราสารทุน			
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5,996	(16,356)	(13,166)
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(137,398)	(61,214)	(37,234)
ดอกเบี้ยรับ	(124,432)	(175,727)	(214,632)
รายได้เงินปันผลรับ	(1,527)	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(6,147)	(8,906)	(4,479)
ต้นทุนทางการเงิน			
- ดอกเบี้ยจ่าย	369,166	350,708	342,326
- ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าจากตัวแลกเงิน	5,773	739	-
- ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	71,621	69,970	68,793

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568

(หน่วย : พันบาท)

	2566	2567	2568
- ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	25,455	29,689	28,264
- ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอตัดจำหน่าย	-	-	2,798
	1,662,230	1,159,207	602,871
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน			
เงินสดที่มีข้อจำกัดในการใช้สำหรับคืนเงินลูกค้า	-	23,273	1,219
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(819,427)	22,889	444,124
สินค้าคงเหลือ	1,548,241	2,129,495	1,534,157
ค่าบริหารงานค้างรับ	(27,222)	(58,027)	(256,656)
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้ว่าซึ่งสัญญา	(107,342)	(711,327)	(790,885)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(2,781,565)	(2,218,328)	645,050
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(352,575)	(134,136)	(127,568)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(10,444)	10,237	(7,857)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(99,818)	1,627,326	92,237
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	(1,259)	(1,259)	(1,259)
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	1,056	(1,933)	3,101
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	263,651	1,496,678	589,887
รายได้รอการรับรู้	(1,119)	(2,125)	(319)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	63,948	10,339	(15,839)
ผลประโยชน์พนักงานจ่าย	-	(1,621)	(6,793)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	(661,644)	3,350,690	2,705,471
เงินสดรับค่าดอกเบี้ยรับ	9,991	18,015	31,098
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(720,419)	(888,975)	(802,677)
ภาษีเงินได้ - เงินสดรับ	-	-	116,048
ภาษีเงินได้ - เงินสดจ่าย	(337,581)	(315,509)	(297,480)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,708,005)	2,164,221	1,752,460
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า - เงินสดจ่าย	(934,000)	(626,200)	(849,600)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า - เงินสดรับชำระคืน	635,342	206,852	638,875
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า - เงินสดจ่าย	(29,912)	-	-
เงินฝากประจำที่ติดภาระค่าประกันลดลง	62,092	14,633	(11,415)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อ - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(22,953)	(107,372)	(57,395)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อ - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(9,656)	(9,459)	(2,951)
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(231,995)
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนในการร่วมค้า	(149,000)	(103,134)	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินมัดจำเพื่อการลงทุน	-	(67,525)	-
เงินสดจ่ายในสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(280,000)	-	-

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568

(หน่วย : พันบาท)

	2566	2567	2568
เงินสดรับจากเงินปันผล	1,527	-	-
เงินสดรับจากเงินปันผลจ่ายจากบริษัทรวม	58,928	22,201	38,583
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	782	279	1,002
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	500	500	542,500
เงินสดที่สูญเสียไปจากการเสียอำนาจควบคุมในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,525)	(984)	(385,482)
เงินสดรับจากการได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	42,240	124
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	293,761	-	265,864
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น / กำไรหรือขาดทุน	-	-	232,155
เงินสดรับจากการคืนทุนจากสินทรัพย์ทางการเงิน	16,157	5,386	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	-	(34,782)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(153,032)	(657,364)	180,143
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
ตัวแลกเปลี่ยน - เงินสดรับ	393,487	-	-
ตัวแลกเปลี่ยน - เงินสดชำระคืน	-	(400,000)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - เงินสดรับ	797,300	2,999,354	88,705
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - เงินสดชำระคืน	-	(2,991,900)	(77,454)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดรับ	700,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดชำระคืน	(700,000)	(700,000)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - เงินสดรับ	1,524,139	2,007,521	1,525,018
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - เงินสดชำระคืน	(2,121,814)	(2,236,134)	(3,360,945)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	(1,605)	(16,444)	(7,162)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดรับ	4,291,500	1,300,000	4,304,800
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดชำระคืน	(1,732,500)	(2,100,000)	(3,983,900)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(38,954)	(13,268)	(41,455)
จ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่า	(63,126)	(68,399)	(78,899)
เงินสดรับจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	-	1	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	3,750	7,192	-
เงินสดจ่ายปันผล	(384,795)	(551,870)	(142,417)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1)	(0)	(0)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,667,381	(2,763,948)	(1,773,709)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	806,343	(1,257,091)	158,894
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือต้นปี	1,713,985	2,520,087	1,262,648
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(242)	(348)	(174)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือปลายปี	2,520,087	1,262,648	1,421,368

อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท ไบเบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	3.36	2.42	2.12
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ⁽¹⁾	(เท่า)	2.85	2.08	1.77
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(ร้อยละ)	31.66	26.29	26.74
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ	(ร้อยละ)	15.11	11.40	5.48
อัตรากำไรสุทธิ	(ร้อยละ)	9.12	3.73	7.81
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(ร้อยละ)	14.69	6.76	9.09
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ⁽²⁾	(ร้อยละ)	6.86	4.24	4.54
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(ร้อยละ)	316.32	156.34	187.65
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.41	0.43	0.30
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	3.07	3.32	2.58
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.68	3.12	2.37
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งผู้ถือหุ้นไม่ต้องดำรงตามข้อกำหนดสถิติ ⁽³⁾	(เท่า)	2.05	2.15	1.71
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ⁽⁴⁾	(เท่า)	2.34	1.39	1.56
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) ⁽⁵⁾	(เท่า)	(0.90)	3.79	3.41
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ⁽⁶⁾	(เท่า)	8.57	11.74	9.75
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ⁽⁷⁾	(เท่า)	0.46	0.26	0.22
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เกณฑ์เงินสด) ⁽⁸⁾	(เท่า)	(0.32)	0.23	0.23
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(ร้อยละ)	2.44	2.35	1.92
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	(ร้อยละ)	25.31	32.21	46.27
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม ⁽⁹⁾	(ร้อยละ)	33.88	42.34	31.54
อัตราส่วนการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(ร้อยละ)	66.12	57.66	68.46
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(ร้อยละ)	33.88	42.34	31.54
อัตราส่วนหนี้สินอื่นๆที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ⁽¹⁰⁾	(ร้อยละ)	6.38	7.08	7.51
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าต่อหุ้น	(บาท)	1.00	1.00	1.00
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	4.71	4.61	4.92
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	(บาท)	0.66	0.32	0.43
เงินปันผลต่อหุ้น ⁽¹¹⁾	(บาท)	0.399	0.189	-
อัตรากาเริบโต				
รายได้จากการขาย	(ร้อยละ)	(17.21)	20.12	(29.58)
ต้นทุนขาย	(ร้อยละ)	(19.37)	29.56	(30.01)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(ร้อยละ)	(8.97)	27.16	(0.65)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2566	2567	2568
กำไรสุทธิ	(ร้อยละ)	100.12	(52.60)	37.44
สินทรัพย์รวม	(ร้อยละ)	16.77	3.75	(11.51)
หนี้สินรวม	(ร้อยละ)	19.69	5.71	(17.04)

- (1) อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว คำนวณจาก สินทรัพย์หมุนเวียน หักด้วยสินค้าคงเหลือ หารด้วยหนี้สินหมุนเวียน
- (2) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ คำนวณจาก กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ หารด้วยรวมสินทรัพย์ (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นสุดงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นสุดงวดปัจจุบัน
- (3) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นกู้ต้องดำรงตามข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งตามข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของงบการเงินรวมของไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 4 และเพื่อประโยชน์ในการคำนวณอัตราส่วนข้างต้น

“หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ได้แก่หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยและส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค่าประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ไม่รวมหนี้ตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินสด เงินฝากธนาคาร รายการที่เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนกับสถาบันการเงินที่มีได้ติดภาระค่าประกัน ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม โดยหนี้สินให้อ้างอิงจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ ณ วันออกหุ้นกู้

“ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นให้อ้างอิงจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ ณ วันออกหุ้นกู้

“งบการเงินรวม” หมายถึง งบการเงินของผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทย่อย ที่ได้มีการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
- (4) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่ายในงบกำไรขาดทุน + ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน
- (5) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) คำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงิน
- (6) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย คำนวณจาก หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย
- (7) อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน คำนวณโดย กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)
- (8) อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เกณฑ์เงินสด) คำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / การจ่ายชำระหนี้สิน + รายจ่ายลงทุน + ซื้อสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย
- (9) อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม คำนวณจาก เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน * 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย
- (10) อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย คำนวณจาก หนี้สินตามสัญญาเช่า * 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบด้วย ธุรสารหนี้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า
- (11) สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 28 เมษายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2568

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทร. 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991

นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร 10120

โทร. 0-2296-2000

ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

โทร. 0-2626-7506

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

209 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)

แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

โทร. 0-2165-5555

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร 10120

โทร. 0-2296-2000

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

175 ชั้น 3/1 อาคารสารคดีตึกทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

โทร. 0-2680-1362

ผู้สอบบัญชี

นายกฤษฎ์ ชัชวาลวงศ์ ทะเบียนเลขที่ 5016

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

179/74-80 ชั้น 15 อาคารบางกอก ซิตี้ ถนนสาทรใต้

กรุงเทพมหานคร 10120

โทร. 0-2344-1000

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด

195 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 4 ชั้น 30-33

ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทร. 0-2636-2000 โทรสาร 0-2636-2111

ที่ปรึกษากฎหมาย

(สำหรับการออกหุ้นกู้)

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด

1 อาคารพาร์คสลิม ชั้น 39 ถนนคอนแวนต์

แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทร. 0-2264-8000 โทรสาร 0-2657-2222

ที่ปรึกษาทางการเงิน

-ไม่มี-

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ไม่มีคดีหรือข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุดที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ 1) ไม่มีคดีหรือข้อพิพาทที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.0 ของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 2) ไม่มีคดีหรือข้อพิพาทที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ 3) ไม่มีคดีหรือข้อพิพาทที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติ

5.4 ตลาดรอง

-ไม่มี-

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

สถาบันการเงิน

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

333 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร 10500

โทร. 0-2626-3888

ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

Tel. 0-2626-7506

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

209 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทร. 0-2165-5555

ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)

690 อาคารยูโอบี พลาซ่า กรุงเทพ ถนนสุขุมวิท
แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทร. 0-2343-3000



การกำกับ ดูแลกิจการ



6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นปัจจัยสำคัญในการเสริมสร้างให้องค์กรมีระบบการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ และยังสะท้อนถึงมาตรฐาน ความโปร่งใส ในการบริหารจัดการ ซึ่งจะเป็รรากฐานให้การเจริญเติบโตของบริษัทฯ เป็นไปอย่างยั่งยืน อีกทั้งยังสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ รวมไปถึงผู้ให้การสนับสนุนบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นลูกค้า ตลอดจนสถาบันการเงินต่าง ๆ บริษัทฯ จึงได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดมาใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน และถือเป็นนโยบายที่สำคัญอย่างหนึ่งในการดำเนินธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัตินโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ (“นโยบาย”) เพื่อเผยแพร่ให้ผู้บริหาร พนักงาน ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ได้รับทราบและถือปฏิบัติอย่างทั่วถึง และกำหนดให้มีการพิจารณาทบทวนนโยบายเป็นประจำทุกปี เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและสอดคล้องกับแนวปฏิบัติตามมาตรฐานสากล กฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเป็นการส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัด บริษัทฯ ได้เผยแพร่แนบนโยบายดังกล่าวผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ <https://investor.noblehome.com/storage/document/cg/20240527-noble-corporate-governance-policy-th.pdf> ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมถึง

- สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น
- บทบาทผู้มีส่วนได้เสีย
- การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- คณะกรรมการบริษัท
- การควบคุมภายในและบริหารความเสี่ยง

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีภาวะผู้นำ มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ โดยกรรมการทุกท่านตระหนักดีถึงภาระหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหุ้นให้เป็นตัวแทนทำหน้าที่กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ ตลอดจนกำกับดูแลฝ่ายจัดการเพื่อให้การบริหารงานเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของ บริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีความมุ่งมั่นที่จะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังโดยคำนึงถึงการสร้างมูลค่าเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการแยกบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบกันอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ ไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร และเปิดเผยไว้ใน Website ของบริษัทฯ อันจะเป็นกรอบในการกำหนดทิศทางการปฏิบัติงานของบริษัทฯ โดยจะมีการพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ในปี 2568 คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาทบทวนและอนุมัติวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ แล้ว อีกทั้งจัดให้มีระบบการติดตามและกำกับดูแลฝ่ายจัดการเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ โดยรายงานในการประชุมคณะกรรมการรายไตรมาส

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ มีจำนวนคณะกรรมการที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการ โดยบริษัทฯ กำหนดนโยบายความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการ (Board Diversity) ประกอบด้วยกรรมการที่มีความหลากหลาย ทั้งในด้านคุณวุฒิ ประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ ทักษะวิชาชีพ ความชำนาญเฉพาะด้านที่จำเป็นต้องมีในคณะกรรมการโดยใช้ Board Skill Matrix ดังรายละเอียดตารางความรู้ความชำนาญด้านล่าง เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา รวมถึงมีความเป็นกลาง และไม่ตกอยู่ภายใต้อิทธิพลของฝ่ายบริหารแต่อย่างใด สามารถตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ และถ่วงดุลอำนาจของกรรมการท่านอื่นได้ สามารถคัดค้านหรือยับยั้งเรื่องต่าง ๆ ในที่ประชุมได้อย่างเป็นอิสระ ทำให้การตัดสินใจต่าง ๆ ในที่ประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงเชื่อมั่นได้ว่าการบริหารของบริษัทฯ จะเป็นไปอย่างอิสระ มีความชัดเจน โปร่งใส

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และต้องมีคุณสมบัติตามกฎหมายกำหนด

ตารางความรู้ความชำนาญ (Board Skill Matrix)

รายชื่อกรรมการ	ตารางความรู้ความชำนาญ									
	รู้ทั้งพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง	กฎหมาย	การกำหนดกลยุทธ์ และโลโก้	บัญชีและการเงิน	การวางแผนการตลาด	การบริหารจัดการ ความเสี่ยง	การบริหารทรัพยากร มนุษย์และ พัฒนาองค์กร	การกำกับดูแล กิจการที่ดี	รู้ทั้งห่วงโซ่อุปทาน	การพัฒนา ความยั่งยืน
1. นางสาวพรรณิ ชัยกุล	●		●		●	●	●	●		
2. นายองชัย บุศราพันธ์	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3. นายเฟิร์ก พงศ์ เหมียง	●		●				●	●	●	
4. นายจ้าว ถึง อุ	●		●	●				●	●	
5. นายวิลเลียม เวบ เลา	●	●	●					●		
6. รองศาสตราจารย์ ดร. วิษณุชนก โทณพศนิจพงศ์	●		●	●		●		●		●
7. ดร. ศอญญา พวงนภา	●		●	●	●	●	●	●		●
8. นายวรพจน์ จรรย์โกมล	●		●	●	●	●	●	●		
9. นายวิทยา เหลืองสุพจน์	●	●	●			●	●	●		
10. นายศิริ ฤกษ์	●		●		●	●	●	●		●
11. นางสาวกัญจวรรณ การกุลสถิตย์ชัย	●	●	●	●		●		●		
รวม	11	4	11	6	5	8	7	11	3	4

คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 6 คณะ เพื่อช่วยในการติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย 1) คณะกรรมการตรวจสอบ 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 4) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ 5) คณะกรรมการความยั่งยืน และ 6) คณะกรรมการบริหาร อื่นๆ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดกฎบัตรของคณะกรรมการชุดย่อย แต่ละคณะเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งได้ระบุคุณสมบัติ องค์ประกอบ วาระการดำรงตำแหน่ง หน้าที่และความรับผิดชอบ การประชุม การรายงาน การประเมินผลการปฏิบัติงาน ค่าตอบแทน และการทบทวนกฎบัตร ไว้อย่างชัดเจน

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดไว้ว่า “ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งอย่างน้อย 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่ออกจากตำแหน่งในปีแรก และปีที่ 2 ภายหลังการจดทะเบียนบริษัทฯ นั้น ให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่ยืนในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง อนึ่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้” เนื่องจากบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นในความสามารถทางธุรกิจและความเชี่ยวชาญในเรื่องต่าง ๆ ของกรรมการแต่ละท่าน ซึ่งวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการนี้ได้ถูกกำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการแล้ว

เพื่อความเป็นอิสระในการให้ความเห็นและปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายไว้ว่ากรรมการอิสระดำรงตำแหน่งกรรมการติดต่อกันได้ไม่เกิน 9 ปี

ทั้งนี้ ในปีที่กรรมการอิสระดังกล่าวครบกำหนดออกตามวาระ คณะกรรมการอาจเสนอชื่อกรรมการดังกล่าวให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการกลับเข้าเป็นกรรมการต่อไปได้ตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร แต่ให้คุณสมบัติความเป็นอิสระของกรรมการนั้นสิ้นสุดลง

วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการชุดย่อย

1. กรรมการตรวจสอบ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี โดยกรรมการที่ครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งดังกล่าวมีสิทธิกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง หากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
2. กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการที่ครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งดังกล่าวมีสิทธิกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง หากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
3. กรรมการบริหารความเสี่ยง มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการที่ครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งดังกล่าวมีสิทธิกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง หากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
4. กรรมการกำกับดูแลกิจการ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการที่ครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งดังกล่าวมีสิทธิกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง หากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
5. กรรมการความยั่งยืน มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการที่ครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งดังกล่าวมีสิทธิกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง หากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
6. กรรมการบริหารที่เป็นกรรมการของบริษัทฯ มีวาระการดำรงตำแหน่งตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ โดยกรรมการบริหารที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้หากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท ส่วนกรรมการบริหารที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ มีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติเป็นอย่างอื่น

การสรรหากรรมการ

การสรรหากรรมการของบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่ของผู้ถือหุ้น ซึ่งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา และพิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและเสนอต่อผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งในที่ประชุมใหญ่ของผู้ถือหุ้น

ในการสรรหากรรมการใหม่ บริษัทฯ จะพิจารณาความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านที่จำเป็นต้องมีในคณะกรรมการ โดยใช้ Board Skill Matrix ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำหนดกลยุทธ์ นโยบาย และกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามกลยุทธ์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

คุณสมบัติและหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา เพื่อให้เกิดความโปร่งใส สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

1. พิจารณาความเหมาะสมของคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ในการบริหารงาน และคุณลักษณะเฉพาะบุคคลของผู้ที่จะคัดเลือก เพื่อเสนอชื่อเป็นกรรมการ ในด้านต่าง ๆ คือ
 - ความมีคุณธรรมและความรับผิดชอบ (Integrity and Accountability)
 - การตัดสินใจด้วยข้อมูลและเหตุผล (Informed Judgment)
 - ความมีวุฒิภาวะและความมั่นคง เป็นผู้รับฟังที่ดีและกล้าแสดงความคิดเห็นที่แตกต่างและเป็นอิสระ
 - ยึดมั่นในการทำงานอย่างมีหลักการและมาตรฐานเยี่ยงมืออาชีพ
2. พิจารณาความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านที่จำเป็นต้องมีในคณะกรรมการ โดยใช้ Board Skills Matrix ซึ่งประกอบไปด้วยความรู้เกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง การกำหนดกลยุทธ์และวิสัยทัศน์ การบริหารความเสี่ยง กฎหมาย การกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารทรัพยากรมนุษย์และพัฒนาองค์กร การขายและการตลาด และความรู้ทางด้านบัญชีและการเงิน ตลอดจนความรู้ในธุรกิจระหว่างประเทศ และการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา
3. พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการแต่ละท่าน เพื่อพิจารณาว่ากรรมการอิสระคนใดมีคุณสมบัติครบถ้วน หรือคนใดขาดคุณสมบัติในการเป็นกรรมการอิสระ
4. พิจารณาความพร้อมที่จะอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการให้กับบริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่

ทั้งนี้ บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเพื่อพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังนี้

- มีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ
- ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทเอกชนหรือบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

การสรรหาผู้บริหาร

1. การสรรหาและแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer)

คุณสมบัติและหลักเกณฑ์การสรรหา

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้กำหนดคุณสมบัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ต้องการสรรหา เพื่อให้มีความสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

- (1) พิจารณาความเหมาะสมของคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการบริหารธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- (2) พิจารณาความสามารถในการกำหนดกลยุทธ์และมีวิสัยทัศน์ที่จะทำให้บริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืน
- (3) พิจารณาประสบการณ์ในการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง และการบริหารจัดการองค์กรทั้งระบบ
- (4) พิจารณาประสบการณ์การเป็นผู้นำขององค์กร และมีคุณลักษณะเฉพาะบุคคลที่เหมาะสมกับวัฒนธรรมและภารกิจดำเนินงานของบริษัทฯ
- (5) พิจารณาความพร้อมที่จะอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่

วิธีการสรรหา

บริษัทฯ กำหนดวิธีการสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยให้ความสำคัญกับการสรรหาและคัดเลือกผู้สืบทอดตำแหน่งจากภายในบริษัทฯ ก่อนการสรรหาผู้สมัครจากภายนอก เพื่อเป็นการให้โอกาส สร้างความก้าวหน้าและพัฒนาให้ผู้บริหารเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ

แผนการสืบทอดตำแหน่ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารคนปัจจุบัน ดำเนินการ

- (1) กำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาการสืบทอดตำแหน่ง และจัดให้มีแผนการพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่ง (Successor) เพื่อให้การสืบทอดตำแหน่งในบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระบบ และเกิดความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ
- (2) จัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ ดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง และทบทวนแผนดังกล่าวเป็นประจำทุกปี
- (3) กำหนดให้มีการประเมินการปฏิบัติงาน ศักยภาพและความรู้ความสามารถของผู้บริหารที่มีคุณสมบัติเป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง เพื่อสามารถกำหนดแผนพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่งรายบุคคล และเพื่อเพิ่มขีดความสามารถของผู้บริหารที่มีคุณสมบัติเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งให้มีศักยภาพเทียบเท่ากับที่บริษัทฯ คาดหวัง และเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่
- (4) กำหนดให้ผู้บริหารกลุ่มงานทรัพยากรมนุษย์ดูแลและติดตามการอบรม และพัฒนาความรู้ความสามารถของผู้สืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (5) นำเสนอผลการพิจารณาคัดเลือกผู้สืบทอดตำแหน่งเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้ที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมต่อไป

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่มีผู้สืบทอดตำแหน่งที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้สมัครบุคคลภายนอกที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งต่อไป

2. การสรรหาผู้บริหารและแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ (Chief Operating Officer)

คุณสมบัติและหลักเกณฑ์การสรรหา

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้กำหนดคุณสมบัติของประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการที่ต้องการสรรหา เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินงานและกลยุทธ์ของบริษัทฯ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) พิจารณาความเหมาะสมของคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการด้านปฏิบัติการในธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพยากรและกระบวนการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ การดำเนินงานทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- (2) พิจารณาความสามารถในการบริหารจัดการด้านปฏิบัติการ รวมถึงการวางแผนกลยุทธ์ด้านปฏิบัติการที่สนับสนุน เป้าหมายองค์กรและเสริมสร้างความสามารถในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) พิจารณาประสบการณ์ในการบริหารองค์กร โดยเฉพาะการบริหารโครงการ การปรับปรุงกระบวนการ และการ แก้ปัญหาด้านปฏิบัติการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและลดต้นทุน
- (4) พิจารณาความสามารถในการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการบริหารทรัพยากรบุคคลและ เทคโนโลยีที่สนับสนุนการดำเนินงานขององค์กร
- (5) พิจารณาคุณลักษณะเฉพาะบุคคลที่เหมาะสมกับวัฒนธรรมองค์กร และสามารถทำงานร่วมกับทีมผู้บริหารเพื่อบรรลุ เป้าหมายองค์กร
- (6) พิจารณาความพร้อมในการอุทิศเวลาและความตั้งใจที่จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการได้อย่างเต็มที่

วิธีการสรรหา

บริษัทฯ กำหนดวิธีการสรรหาประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ โดยเน้นการสรรหาผู้ที่มีศักยภาพจากภายในองค์กรก่อน หากไม่มี ผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ จะดำเนินการสรรหาผู้สมัครจากภายนอกที่มีความรู้และประสบการณ์ตรงตามความ ต้องการ

แผนการสืบทอดตำแหน่ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการคนปัจจุบัน ดำเนินการดังนี้

- (1) กำหนดหลักเกณฑ์และแผนการพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่ง เพื่อให้การสืบทอดตำแหน่งเป็นไปอย่างมีระบบและต่อเนื่อง
- (2) จัดทำและทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งประจำปี เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงและการเติบโตของบริษัทฯ
- (3) ประเมินศักยภาพและพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่ง โดยกำหนดแผนพัฒนารายบุคคล เพื่อให้มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่
- (4) ติดตามและสนับสนุนการพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่ง โดยกลุ่มงานทรัพยากรมนุษย์ เพื่อเพิ่มศักยภาพของผู้บริหารอย่างต่อเนื่อง
- (5) นำเสนอผู้สืบทอดตำแหน่งให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา หากไม่มีผู้สืบทอดตำแหน่งที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ให้ ดำเนินการสรรหาผู้สมัครจากภายนอกที่มีคุณสมบัติเหมาะสม และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติแต่งตั้งต่อไป

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่มีผู้สืบทอดตำแหน่งที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทนดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้สมัครบุคคลภายนอกที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และนำเสนอให้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งต่อไป

3. การสรรหาผู้บริหารและแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงาน (Chief Officer)

คุณสมบัติและหลักเกณฑ์การสรรหา

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการบริหารเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกบุคลากรทั้งจากภายในและภายนอกบริษัทฯ เพื่อ แต่งตั้งเป็นผู้บริหารตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานต่าง ๆ คือ สายงานบริหารองค์กร สายงานพัฒนาธุรกิจ และ สายงานการเงิน โดยพิจารณาจาก

- (1) ความเหมาะสมของคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการบริหารธุรกิจพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- (2) ประสบการณ์และความชำนาญในวิชาชีพที่เหมาะสมกับสายงานที่รับผิดชอบ
- (3) ความสามารถในการกำหนดกลยุทธ์ในสายงานที่รับผิดชอบ
- (4) ประสบการณ์ในการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง และการบริหารจัดการองค์กร
- (5) ประสบการณ์และลักษณะความเป็นผู้นำ และมีคุณลักษณะเฉพาะบุคคลที่เหมาะสมกับวัฒนธรรมและการดำเนินงาน
ของบริษัทฯ
- (6) พิจารณาความพร้อมที่จะอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ให้บริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่

วิธีการสรรหา

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดวิธีการสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานต่าง ๆ โดยให้ความสำคัญกับการสรรหาและคัดเลือก
ผู้สืบทอดตำแหน่งจากภายในบริษัทฯ ก่อนการสรรหาผู้สมัครจากภายนอก เพื่อเป็นการให้โอกาสสร้างความก้าวหน้าและ
พัฒนาให้พนักงานเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ

แผนการสืบทอดตำแหน่ง

คณะกรรมการบริหาร ดำเนินการ

- (1) กำหนดความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ทักษะ ที่จำเป็นของตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงาน เพื่อเป็น
หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้บริหารระดับกลางที่มีความเหมาะสม
- (2) จัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงาน เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ ดำเนินไปได้อย่าง
ต่อเนื่อง และทบทวนแผนดังกล่าวเป็นประจำทุกปี
- (3) กำหนดให้มีการประเมินการปฏิบัติงาน ศักยภาพและความรู้ความสามารถ รวมไปถึงความเป็นผู้นำของผู้บริหาร
ระดับกลางเป็นประจำทุกปี
- (4) กำหนดให้มีแผนพัฒนาศักยภาพของผู้บริหารระดับกลางอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มขีดความสามารถของผู้บริหาร
ระดับกลางที่มีคุณสมบัติเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งให้มีศักยภาพเทียบเท่ากับที่บริษัทฯ คาดหวัง และเพียงพอต่อการ
ปฏิบัติหน้าที่
- (5) เมื่อผู้ดำรงตำแหน่งเดิมเกษียณหรือลาออก ให้พิจารณาคัดเลือกผู้สืบทอดตำแหน่งที่เหมาะสมตามหลักเกณฑ์ต่อไป

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่มีผู้สืบทอดตำแหน่งที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ ให้คณะกรรมการบริหารสรรหาและคัดเลือก
ผู้สมัครบุคคลภายนอกที่มีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ต่อไป

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบาย และวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของคณะกรรมการบริษัทอย่างชัดเจน ซึ่งตาม
ข้อบังคับของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ว่า “ห้ามมิให้คณะกรรมการบริษัทประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขัน
กับกิจการของบริษัทฯ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็น
กรรมการของบริษัทเอกชนหรือบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ
ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง”

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทจึงมีการกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนบริษัทที่ “กรรมการ” จะไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น โดยกำหนดนโยบายให้กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทฯ โดยเมื่อรวมบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แล้ว ต้องไม่เกิน 5 บริษัทจดทะเบียน

หากประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีความจำเป็นต้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน โดยมีเงื่อนไขสอดคล้องกับข้อบังคับของบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น กล่าวคือสามารถดำรงตำแหน่งได้ไม่จำกัดจำนวนบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทฯ และต้องไม่เป็นกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและแข่งขันกับธุรกิจบริษัทฯ

ในส่วนของบริษัทย่อย คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้ “บริษัทย่อยดำเนินตามนโยบาย และวิธีปฏิบัติที่กำหนดไว้ในบริษัทใหญ่” ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัทฯ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ในปี 2568 กรรมการทุกท่าน รวมถึงประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ปฏิบัติตามนโยบายการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นอย่างเคร่งครัด เหมาะสม และได้ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการแต่อย่างใด

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง ซึ่งเป็นไปตามตารางการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่กำหนดไว้ล่วงหน้า และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยประธานกรรมการมีนโยบายส่งเสริมให้มีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ และจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอในการประชุม เพื่อที่จะให้ฝ่ายบริหารเสนอเรื่องและสามารถอภิปรายปัญหาสำคัญได้อย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ถึงแม้บริษัทฯ จะไม่ได้จัดประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกเดือน แต่บริษัทฯ ได้มีการรายงานผลการดำเนินงานที่ผ่านมาให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกเดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการสัญชาติไทยจำนวน 8 ท่านและกรรมการต่างชาติจำนวน 3 ท่าน ดังนั้นจึงแบ่งกรณีการประชุมออกเป็น 2 กรณีดังนี้

กรณีการประชุมเพื่อพิจารณาวาระเร่งด่วน คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้กรรมการสัญชาติไทยจำนวน 8 ท่าน เป็นผู้เข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาวาระเร่งด่วนดังกล่าว โดยรายงานการประชุมนี้จะถูกนำเสนอเพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการใหญ่พิจารณารับรองต่อไป

กรณีการประชุมเพื่อพิจารณาวาระที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการบริหารงานของบริษัทฯ การลงทุน รับรองงบการเงิน การกำกับดูแลกิจการ ประธานกรรมการและกรรมการทุกท่านจะเป็นผู้ร่วมกันพิจารณาวาระการประชุม ซึ่งทุกท่านมีอิสระในการเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม โดยเลขานุการบริษัท จะส่ง Email เพื่อสอบถามกรรมการล่วงหน้าก่อนวันประชุม และรวบรวมข้อมูลเพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและประธานกรรมการเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบตามลำดับ ในการประชุมทุกครั้งบริษัทฯ มีการจัดส่งหนังสือเชิญประชุม วาระการประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบสำหรับพิจารณา ให้กรรมการทุกท่านล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการได้ทราบถึงวาระต่าง ๆ ก่อนเข้าร่วมประชุม โดยกรรมการแต่ละท่านสามารถขอข้อมูลประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมได้จากเลขานุการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ประธานกรรมการจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่อง และให้เวลามากพอที่กรรมการจะร่วมอภิปรายปัญหาสำคัญอย่างรอบคอบ และผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อชี้แจงข้อมูลในฐานะผู้เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง ทั้งนี้ จำนวนองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการจะลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการที่เข้าร่วมประชุม นอกจากนี้ ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการอาจจัดให้มีการเห็นอิสระจากที่ปรึกษาหรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอก โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้บริษัทฯ กำหนดให้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร ตามระเบียบวาระ และเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับรอง โดยรายงานการประชุมจะถูกจัดเก็บเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดการพัฒนากระบวนการบริหารและการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ดียิ่งขึ้น บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนให้เกิดการประชุมร่วมกันระหว่างกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายถึงปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม ซึ่งบริษัทฯ มีการจัดประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 ครั้ง เพื่ออภิปรายเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมในปีที่ผ่านมา โดยกรรมการอาวุโสเป็นผู้แจ้งผลการประชุมให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมรับทราบ

การประเมินตนเอง

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลงานคณะกรรมการเป็นประจำทุกปี ดังนี้

การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการทุกท่านประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง โดยใช้แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ (Board Self-Assessment) ซึ่งจัดทำเป็น 2 ลักษณะ คือ

- (1) แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท - รายคณะ
- (2) แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท - รายบุคคล

โดยมีหลักเกณฑ์การประเมินผล คิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็มในแต่ละข้อทั้งหมด ดังนี้

มากกว่าร้อยละ 85	=	ดีเยี่ยม
มากกว่าร้อยละ 75	=	ดีมาก
มากกว่าร้อยละ 65	=	ดี
มากกว่าร้อยละ 50	=	พอใช้
ต่ำกว่าร้อยละ 50	=	ควรปรับปรุง

เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้รวบรวมสรุปผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งแบบรายคณะและแบบรายบุคคล และจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

คณะกรรมการบริษัทใช้แนวทางการประเมินตนเองของคณะกรรมการจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการประเมินผลดังกล่าวเป็นการช่วยให้กรรมการแต่ละท่าน และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็นปัญหาและอุปสรรคในระหว่างปีที่ผ่านมา และยังเป็นเครื่องมือในการช่วยตรวจสอบ และวิเคราะห์ให้เห็นว่าการทำงานของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกรอบตามหน้าที่ของกรรมการด้วยหรือไม่ เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลงานคณะกรรมการบริษัทสำหรับปี 2568 ทั้งแบบรายคณะและแบบรายบุคคล และ

รายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2569 ซึ่งผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ ได้คะแนนร้อยละ 97.9 และคะแนนร้อยละ 94.8 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายบุคคล จัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

การประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยระดับกรรมการแบบรายคณะและรายบุคคลของทั้ง 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ เพื่อช่วยติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

คณะกรรมการชุดย่อยใช้แนวทางการประเมินตนเองของคณะกรรมการจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการประเมินผลดังกล่าวเป็นการช่วยให้กรรมการชุดย่อยแต่ละท่านและคณะกรรมการชุดย่อยได้พิจารณาทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และยังเป็นเครื่องมือในการช่วยตรวจสอบและวิเคราะห์ให้เห็นว่าการทำงานของคณะกรรมการชุดย่อยที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามหน้าที่ของกรรมการด้วยหรือไม่

โดยเลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานให้กรรมการแต่ละท่านประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยที่ตนดำรงตำแหน่งอยู่ เมื่อกรรมการทำแบบประเมินเรียบร้อยแล้ว เลขานุการบริษัทจะสรุปผลและรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และจะนำผลการประเมินไปพัฒนาประสิทธิภาพการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2569 โดยผลประเมินของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะ เป็นดังนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบ ได้คะแนนร้อยละ 98.8 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายคณะ และได้คะแนนร้อยละ 97.2 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายบุคคล จัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้คะแนนร้อยละ 97.3 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายคณะ และได้คะแนนร้อยละ 96.1 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายบุคคล จัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้คะแนนร้อยละ 95.1 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายคณะ และได้คะแนนร้อยละ 92.6 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายบุคคล จัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ ได้คะแนนร้อยละ 97.8 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายคณะ และได้คะแนนร้อยละ 98.6 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายบุคคล จัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

เนื้อหาการประเมิน

หัวข้อการประเมิน	คณะกรรมการ ทั้งคณะ	คณะกรรมการ รายบุคคล	คณะกรรมการ ชุดย่อย
โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	/	/	/
บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	/	/	/
การประชุมคณะกรรมการ	/	/	/
การทำหน้าที่ของกรรมการ	/	-	-
ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	/	-	-
การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	/	-	-

การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้ทบทวนความเหมาะสมของแบบประเมิน โดยมีหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินทั้งหมด 11 หัวข้อ ได้แก่

- ความเป็นผู้นำ
- การกำหนดกลยุทธ์
- การปฏิบัติตามกลยุทธ์
- การวางแผน และผลปฏิบัติทางการเงิน
- ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน (ESG): สิ่งแวดล้อม สังคม และ/หรือบรรษัทภิบาล
- ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ
- ความสัมพันธ์กับภายนอก
- การบริหารงาน และความสัมพันธ์กับบุคลากร
- การสืบทอดตำแหน่ง
- ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
- คุณลักษณะส่วนตัว

สำหรับปี 2568 คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม ทั้ง 2 ท่าน นายธงชัย บุศราพันธ์ และนายแฟรงค์ ฟง คิ่น เหลียง และนำเสนอผลการประเมินในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2569 ซึ่งผลประเมินคะแนนเฉลี่ยของการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมทั้ง 2 ท่าน ได้คะแนนร้อยละ 97.1 และ 95.3 ตามลำดับ จัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

การกำหนดคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการได้ถูกกำหนดนโยบายไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และได้ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกรรมการจะได้รับคำตอบแทนเป็นรายปี สำหรับคำตอบแทนกรรมการในปี 2568 มีรายละเอียดดังปรากฏในเรื่องคำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณารูปแบบ และหลักเกณฑ์การจ่ายคำตอบแทนของกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท โดยในการพิจารณากำหนดคำตอบแทนกรรมการ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ร่วมกับผลการปฏิบัติงาน และความสามารถของแต่ละบุคคล โดยเปรียบเทียบกับระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน เพื่อให้สามารถแข่งขัน และเกิดแรงจูงใจในการปฏิบัติงาน

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ส่งเสริมให้กรรมการทุกท่านเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาความรู้ ความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันกรรมการบริษัทได้เข้าอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ Director Certification Program (DCP) และ Director Accreditation Program (DAP) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย จำนวน 1 ท่าน และ 10 ท่าน ตามลำดับ จากกรรมการทั้งหมด 11 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 100 ดังรายละเอียดตามข้อมูลในประวัติของกรรมการแต่ละท่าน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังเห็นถึงความสำคัญของการพัฒนาความรู้ในการปฏิบัติงานของกรรมการ โดยสนับสนุนให้กรรมการอย่างน้อย 1 ท่านเข้าร่วมอบรมหลักสูตร Directors Certification Program (DCP) หรือ

หลักสูตรอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงาน เพื่อยกระดับการเป็นผู้บริหารมืออาชีพ และเพื่อที่จะพัฒนาการกำกับดูแลกิจการ อันจะนำไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้แจ้งหลักสูตรการอบรมที่จำเป็นเพิ่มเติมให้กับกรรมการทุกท่านและกรรมการที่เข้าใหม่ทราบอย่างสม่ำเสมอ

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

ในกรณีมีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ เลขานุการบริษัทในฐานะผู้รับผิดชอบงานด้านเลขานุการ จะจัดเตรียมเอกสารและข้อมูลต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ เพื่อส่งเสริมให้กรรมการได้ทราบถึงบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการปฐมนิเทศสำหรับกรรมการใหม่ เพื่อรับทราบเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในการทำงานจะเป็นหลักในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ โดยมีการนำเสนอภาพรวมและรายละเอียดหัวข้อต่าง ๆ ดังนี้

- วิสัยทัศน์และเป้าหมายของบริษัทฯ
- โครงสร้างการบริหารงาน
- ข้อมูลการดำเนินงานและกิจกรรมของบริษัทฯ
- บทบาท อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการ
- นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- ประวัติโดยสังเขปของกรรมการท่านอื่นและผู้บริหาร
- คุณสมบัติและค่าตอบแทนกรรมการ

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและควบคุมการบริหารงานต่าง ๆ ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตามสัดส่วนเงินลงทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในแต่ละบริษัทนั้น ๆ โดยบริษัทฯ ได้ส่งตัวแทนและกรรมการของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อจัดการและควบคุมกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีหน้าที่กำหนดนโยบายและบริหารงานที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนจัดให้มีการจัดทำรายการระหว่างกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญอย่างเหมาะสม

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งเลขานุการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ในการดูแลการจัดกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท ดูแลการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติต่าง ๆ ส่งเสริมและติดตามให้คณะกรรมการบริษัทปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องรวมถึงการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทด้วย

นอกจากนั้น เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่ในการดูแลการจัดทำและเก็บรักษาเอกสารประกอบการประชุม เช่น ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมของคณะกรรมการและแบบ 56-1 One Report เป็นต้น ดูแลการจัดเก็บรักษา รายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการตลาดทุนกำหนด

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิดังนี้

- สิทธิได้รับใบหุ้นและสิทธิการโอน
- สิทธิในการรับทราบข้อมูลข่าวสารอย่างเพียงพอและทันเวลา
- สิทธิในการรับส่วนแบ่งกำไรร่วมกันอย่างเสมอภาค
- สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนเพื่อตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ และสิทธิของผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการบริษัท ต้องขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- สิทธิในการเลือกตั้ง และถอดถอนกรรมการ และให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอิสระ
- สิทธิที่จะแสดงความคิดเห็นให้ข้อเสนอแนะ และร่วมพิจารณาตัดสินใจ ตลอดจนตั้งคำถามในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- สิทธิตามกฎหมายอื่น ๆ

การประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัทฯ และในบางกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนต้องเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีพิเศษซึ่งเป็นเรื่องที่กระทบหรือเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ จะเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเป็นกรณีไป

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ (รายละเอียดปรากฏในเรื่องการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน) พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมผ่านทาง Email หรือแฟกซ์ของบริษัทฯ ด้วย ในปี 2568 บริษัทฯ กำหนดวาระการประชุมผู้ถือหุ้นไว้เป็นเรื่อง ๆ อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

บริษัทฯ มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นโดยเฉพาะนักลงทุนสถาบันเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้กำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมที่เหมาะสม เพื่อให้ความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น และในวันที่ประชุมยังเปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 2 ชั่วโมง เพื่อให้มีเวลาพอเพียงสำหรับผู้ถือหุ้นได้ลงทะเบียนอย่างครบถ้วนก่อนการเริ่มประชุม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีการลงทะเบียนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนด้วย

ในปี 2568 บริษัทฯ มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 2 ครั้ง ได้แก่ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ในวันจันทร์ที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 10.00 น. และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ในวันพฤหัสบดีที่ 30 ตุลาคม 2568 เวลา 13.00 น. ซึ่งเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ บนระบบ Application IRPLUS AGM โดยบริษัท ออนไลน์แอสเซ็ท จำกัด เป็นการประชุมเพียงรูปแบบเดียว ไม่มีห้องประชุม โดยบริษัทฯ ได้จัดทำรายละเอียดแจ้งไปยังผู้ถือหุ้นพร้อมกับเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยมีระเบียบวาระการประชุมพร้อมความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระที่เสนอ เอกสารประกอบการประชุม อาทิ เงื่อนไข หลักเกณฑ์ และระเบียบในการเข้าร่วมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้น ขั้นตอนและวิธีการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม เอกสารหลักฐานที่ต้องนำมาแสดงในวันประชุม การมอบฉันทะและการออกเสียงลงคะแนน รวมถึงหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. สำหรับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว

บริษัทฯ กำหนดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร โดยระบุถึงการแจ้งหลักเกณฑ์การลงคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และการนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนเริ่มการประชุม และมติของที่ประชุมไว้ในรายงานการประชุม มีการบันทึกจำนวนคะแนนเสียงที่ได้รับในแต่ละวาระไว้อย่างชัดเจนว่าเห็นชอบ ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียง และบัตรเสีย เป็นจำนวนเท่าใดอย่างชัดเจน รวมถึงประเด็นคำถามคำตอบและข้อคิดเห็นที่สำคัญในแต่ละวาระ โดยละเอียด ครบถ้วน และจัดเก็บเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ บริษัทฯ จะจัดส่งจดหมายข่าวมติที่ประชุมไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันเดียวกับประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อใช้เป็นข้อมูลเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน และจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเสร็จภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม และส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งได้เผยแพร่บน Website ของบริษัทฯ อีกทั้งมีการบันทึกภาพการประชุมในลักษณะสื่อวีดิทัศน์ ทั้งนี้ จากผลการประเมินการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2568 ซึ่งจัดขึ้นโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ร่วมกับสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย บริษัทฯ ได้รับคะแนนเต็ม 100 คะแนน

โครงสร้างการถือหุ้น

บริษัทฯ แสดงโครงสร้างการถือหุ้นอย่างชัดเจน โปร่งใส โดยแจกแจงโครงสร้างที่แสดงถึงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ผ่านทาง Website ของบริษัทฯ อนึ่ง ณ วันที่ 23 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) เท่ากับร้อยละ 53.5 ของหุ้นที่ออกชำระแล้วของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ไม่มีการซื้อหุ้นคืน หากมีกรณีดังกล่าว บริษัทฯ จะทำการเปิดเผยนโยบายในการซื้อหุ้นคืนในภายหลังต่อไป และบริษัทฯ ไม่มีการกีดกันหรือสร้างอุปสรรคในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถติดต่อสื่อสารระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีได้ละเลยต่อการเปิดเผยถึงข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายอื่นแต่อย่างใด

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

การใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและเคารพสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเสมอภาค เพื่อแสดงให้เห็นถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทฯ จึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายสามารถเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี และเพื่อความโปร่งใส บริษัทฯ ได้กำหนดวัตถุประสงค์ และหลักเกณฑ์การเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการไว้อย่างชัดเจนและเปิดเผยบน Website บริษัทฯ ที่ <https://investor.noblehome.com/th/document/shareholder-meetings> โดยในปี 2568 ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ และเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุม ในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 จนถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2568

ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ในรูปแบบ QR Code Sealer โดยมีรายละเอียดวาระการประชุมพร้อมทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับการประชุม และความเห็นของคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบ (ถ้ามี) ในแต่ละวาระการประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ประกอบกับ QR Code ที่สามารถดาวน์โหลดแบบ 56-1 One Report และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม และโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมใน Website ของบริษัทฯ 3 วันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทฯ ได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษใน Website บริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2568

ในวันประชุมผู้ถือหุ้น กรณีผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะได้ บริษัทฯ ได้ใช้แบบหนังสือมอบฉันทะตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2550 ซึ่งมี 3 แบบ คือ แบบ ก. แบบ ข. และ แบบ ค. โดยผู้ถือหุ้นสามารถเลือกหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งก็ได้ และสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวได้จาก Website ของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. ไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นแบบที่กำหนดรายการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการออกเสียงในแต่ละเรื่องได้ว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ดออกเสียง และแยกให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิออกเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลได้ในวาระการเลือกตั้งกรรมการ บริษัทฯ ได้เสนอชื่อกรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นผู้รับมอบฉันทะ และได้แจ้งรายละเอียดของกรรมการอิสระในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นแต่งตั้งเป็นผู้เข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงมติแทนในการประชุม

บริษัทฯ ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับวาระการประชุมที่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบตามหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหุ้นสามัญประเภทเดียว และมีการใช้บัตรลงคะแนน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้ใช้สิทธิในการลงคะแนนอย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ สำหรับวาระการเลือกตั้งกรรมการ บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลได้ โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งจะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการทำรายการเกี่ยวโยงกัน

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อกำกับดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับจากการปฏิบัติหน้าที่และการดำรงตำแหน่งไปแสวงหาประโยชน์ส่วนตน หรือการเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ของบริษัทฯ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดแนวปฏิบัติให้ทุกคนในองค์กรพึงหลีกเลี่ยงตามที่สรุปไว้ด้านล่าง และให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นรายการระหว่างกันของบริษัทฯ บริษัทฯ ย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสีย และความเหมาะสมของราคาของรายการนั้นก่อนการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย และกฎระเบียบของหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่ารายการนั้น ๆ สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

- หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเอง ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ
- หากรายการนั้นจำเป็นต้องทำเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ ให้กระทำการนั้นเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอกหนึ่งในการพิจารณาอนุมัติจะต้องกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น
- ไม่มีการใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัทฯ ในการหาผลประโยชน์ส่วนตน และทำธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทฯ หรือทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร และบุคคลที่เกี่ยวข้องต้องรายงานให้บริษัทฯ ทราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนตามแบบฟอร์มที่บริษัทฯ กำหนด และให้มีการทบทวนเป็นประจำทุกปี โดยให้รายงานในครั้งแรกเมื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร และให้รายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลการมีส่วนได้เสีย ซึ่งเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้รวบรวมรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้ประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบทราบ

บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติเพื่อสนองประโยชน์ร่วมกันทั้งบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอก อาทิเช่น นักลงทุนและผู้ถือหุ้น ลูกค้า ผู้บริหารและพนักงาน คู่แข่ง คู่ค้าและผู้รับเหมา เจ้าหนี้ หน่วยงานรัฐ ชุมชนและสังคม ตลอดจนสิทธิมนุษยชน และทรัพย์สินทางปัญญา เป็นต้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบาย และแนวปฏิบัติไว้อย่างชัดเจนซึ่งระบุในนโยบายการกำกับ

ดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ สำหรับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความร่วมมือกันระหว่างบริษัทฯ กับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงาน และสร้างความเชื่อมั่นต่อบริษัทฯ ตลอดจนเพิ่มศักยภาพ และความมั่นคงในการขยายกิจการในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการให้ความรู้และส่งเสริมการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่พนักงานทุกคนทุกระดับ มีกลไกในการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียผ่านกิจกรรมที่บริษัทฯ จัดขึ้น เช่น การให้ความรู้ความเข้าใจในเรื่องนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจกับพนักงานใหม่ ในวันปฐมฤกษ์พนักงาน พร้อมทั้งมีการประเมินตนเองก่อนการบรรจุเป็นพนักงานของบริษัทฯ เพื่อมุ่งเน้นการสร้างจิตสำนึกให้แก่พนักงานตั้งแต่เริ่มเข้างาน และการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ กับผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอก โดยพนักงานทุกคนต้องศึกษา ทำความเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำข้อมูล “การพัฒนาอย่างยั่งยืน” ตามกรอบของ Global Reporting Initiative (GRI) และเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการดำเนินการด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ไว้ใน Website ของบริษัทฯ ที่ www.noblehome.com ที่หน้านักลงทุนสัมพันธ์ ในหัวข้อ “การพัฒนาอย่างยั่งยืน”

คณะกรรมการได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ดังนี้

นักลงทุนและผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีการเจริญเติบโตที่มั่นคง มีความสามารถในการแข่งขัน โดยยึดหลักการดำเนินธุรกิจอย่างซื่อสัตย์สุจริตและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเสมอภาค รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้องครบถ้วน โดยมีแนวทางปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

1. เคารพสิทธิ และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
2. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และดำเนินการใด ๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
3. มีการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารและสารสนเทศต่าง ๆ ผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ www.noblehome.com
4. เสนอรายงานฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลเพิ่มเติมที่ถูกต้องครบถ้วน เพียงพอและทันเวลาต่อการตัดสินใจ

ในปี 2568 บริษัทฯ เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ Website ของบริษัทฯ อีกทั้งมีการจัดให้ผู้บริหารได้มีโอกาสพบปะผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ผ่านกิจกรรม Opportunity Day และ Analyst Meeting โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (online meeting) เพื่อนำเสนอผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ โดยมีการจัด Opportunity Day จำนวน 4 ครั้ง และ Analyst Meeting จำนวน 4 ครั้ง

ลูกค้า

บริษัทฯ ดำเนินนโยบายเพื่อการปกป้องผลประโยชน์ของลูกค้าซึ่งอยู่ในฐานะทั้งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย และเป็นผู้สนับสนุน เป็นสำคัญ โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าหมายและปลูกฝังอบรมให้พนักงานทุกคนในองค์กรตระหนักร่วมกันว่า การที่ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้าน และชำระเงินให้แก่บริษัทฯ ไม่ได้เป็นจุดจบของความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัทฯ หากแต่เป็นจุดเริ่มต้นของความสัมพันธ์ การเอาใจใส่ และรับผิดชอบต่อกัน ดังนั้น ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ไม่เพียงแต่รูปแบบ คุณภาพ และมาตรฐานของบ้านที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีในโครงการหลังจากลูกค้ารับโอนกรรมสิทธิ์แล้วด้วย โดยมีแนวทางปฏิบัติต่อลูกค้าดังนี้

1. ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่าย
2. บริษัทฯ มีฝ่ายบริการหลังการขาย เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีตลอดจนบริการตรวจสอบและบำรุงรักษากลับบ้านของลูกค้าในโครงการ
3. มีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบบ้าน วัสดุที่บริษัทฯ เลือกใช้ โดยละเอียด เป็นจริงและครบถ้วน เพื่อให้ลูกค้าสามารถเปรียบเทียบคุณภาพ และมาตรฐานของบ้าน และโครงการที่บริษัทฯ พัฒนามาก่อนตัดสินใจเลือกซื้อ
4. ให้ข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอแก่ลูกค้า เพื่อให้ทราบระยะเวลา เงื่อนไข สิทธิและข้อผูกพัน โดยไม่กล่าวเกินความเป็นจริงอันเป็นเหตุให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขใด ๆ
5. รักษาความลับของลูกค้าและไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ
6. ติดต่อลูกค้าด้วยความสุภาพ และตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

ผู้บริหารและพนักงาน

พนักงานเป็นทรัพยากรบุคคลที่มีค่าและสำคัญอย่างยิ่งต่อบริษัทฯ ในการขับเคลื่อนองค์กรให้เติบโตไปข้างหน้า บริษัทฯ จึงมีการกำหนดนโยบายและการปฏิบัติต่อพนักงานไว้ในคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ โดยยึดหลักการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และไม่เลือกปฏิบัติ รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์ที่เหมาะสม สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ประสิทธิภาพ และผลการปฏิบัติงานของแต่ละบุคคล ควบคู่ไปกับความสามารถในการทำกำไรในแต่ละปีของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ การดูแลด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย ในสถานที่ทำงาน ตลอดจนการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงและความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรในระยะยาว

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นของการดูแลความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงานควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจของ เพื่อให้อย่างมั่นใจว่าพนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัย ปราศจากอุบัติเหตุและโรคอันเกิดจากการทำงาน บริษัทฯ จึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพ เพื่อวางแผน กำหนดมาตรการป้องกัน และยกระดับมาตรฐานด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในองค์กรอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมีการติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันหรือบรรเทาการณีสเหตุการณณ์ฉุกเฉิน รวมถึงการซ้อมอพยพหนีไฟ และการอบรมเรื่องความปลอดภัยต่าง ๆ

บริษัทฯ ได้พัฒนาระบบบริหารจัดการสถานการณ์ฉุกเฉินและภาวะวิกฤต (Crisis Management System) เพื่อรองรับเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของพนักงานและการดำเนินธุรกิจ เช่น เหตุแผ่นดินไหว อัคคีภัย หรือเหตุการณ์ฉุกเฉินอื่น ๆ โดยระบบดังกล่าวครอบคลุมการสื่อสาร การตัดสินใจ และการบริหารจัดการในภาวะวิกฤตอย่างเป็นเอกภาพ และมีการกำหนดโครงสร้างทีมบริหารสถานการณ์ฉุกเฉิน (Crisis Management Team) และกระบวนการสั่งการแบบศูนย์กลาง (Single Command / Single Message) เพื่อให้การตัดสินใจและการสื่อสารเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ลดความสับสน และสร้างความชัดเจนให้กับพนักงานในทุกระดับ อีกทั้งยังได้นำระบบดิจิทัลมาประยุกต์ใช้ในการติดตามสถานะความปลอดภัยของพนักงานในสถานการณ์ฉุกเฉิน โดยสามารถให้พนักงานรายงานและอัปเดตตำแหน่งที่อยู่และสถานะความปลอดภัยของตนเอง เพื่อให้บริษัทฯ สามารถประเมินสถานการณ์ ให้ความช่วยเหลือ และบริหารจัดการทรัพยากรได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการทบทวน ปรับปรุง และซักซ้อมแผนบริหารสถานการณ์ฉุกเฉินอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบดังกล่าวสามารถนำไปใช้งานได้อย่างจริง และรองรับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างทันท่วงที ทั้งนี้ ในปี 2568 ไม่มีพนักงานของบริษัทฯ ประสบภัยอันตรายจากการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นหยุดงาน

คู่แข่ง

บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม โดยประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี และหลีกเลี่ยงวิธีการไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่ง ตามแนวทางปฏิบัติต่อคู่แข่งดังรายละเอียด โดยบริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทกับคู่แข่งในปีที่ผ่านมา

- สนับสนุนการค้าเสรี และไม่กำหนดให้คู่ค้าต้องทำการค้ากับบริษัทฯ เท่านั้น
- ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันที่ดี
- ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้า ด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม
- ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้า ด้วยการกล่าวหาในทางร้าย

คู่ค้าและผู้รับเหมา

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการคัดเลือกคู่ค้าอย่างยุติธรรม โปร่งใส และปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าอย่างเคร่งครัด ตลอดจนการจัดหาสินค้า โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่าย โดยกำหนดเป็นข้อปฏิบัติไว้ดังนี้

- ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค เป็นธรรม และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย
- มีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือก ประเมินคู่ค้า และการจัดซื้อจัดจ้างวัสดุต่าง ๆ ในการก่อสร้างด้วยวิธีที่เป็นธรรมแก่คู่ค้า รวมทั้งจัดทำรูปแบบสัญญาตามข้อตกลงร่วมกัน โดยคำนึงถึงการมีส่วนร่วมและร่วมรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม
- มีการพิจารณาถึงปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้รับเหมาเพื่อร่วมกันแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ อาทิเช่น โดยปกติบริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาโดยเหมารวมค่าแรงและวัสดุก่อสร้าง แต่หากเกิดการขาดแคลนวัสดุ และบริษัทฯ มีศักยภาพในการต่อรองที่ดีกว่าแล้ว บริษัทฯ จะมีการช่วยผู้รับเหมาในการจัดหาวัสดุเพื่อเป็นการเกื้อหนุนซึ่งกันและกัน เพื่อประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และคู่ค้า
- จัดให้มีระบบการจัดการและติดตาม เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างเคร่งครัด และป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอน
- มุ่งที่จะพัฒนาและรักษาความสัมพันธ์กับคู่ค้าอย่างยั่งยืน
- ไม่เรียกรับหรือไม่รับผลประโยชน์ใด ๆ ที่ไม่สุจริตจากคู่ค้า

เจ้าหนี้

บริษัทฯ มีนโยบายให้ความสำคัญต่อเจ้าหนี้ทุกประเภทตามเงื่อนไขที่มีอย่างเคร่งครัด มีการบริหารเงินกู้ยืม ปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลง พร้อมทั้งควบคุมการชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมทุกประเภทครบถ้วนตามเวลาที่กำหนด เพื่อให้เจ้าหนี้มั่นใจในฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีของบริษัทฯ โดยมีแนวทางปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ดังนี้

- ปฏิบัติตามสัญญาหรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีต่อเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด ทั้งในแง่การชำระคืนและเงื่อนไขอื่น ๆ กรณีหากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะร่วมกันหาแนวทางแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหาย
- มีการบริหารงานเพื่อให้เจ้าหนี้มั่นใจในฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ
- เปิดเผยข้อมูลแก่เจ้าหนี้อย่างครบถ้วน ไม่บิดเบือนข้อเท็จจริงหรือแก้ไขเอกสารใด ๆ เพื่อประโยชน์แก่ตนเอง

หน่วยงานรัฐ

บริษัทฯ ยึดถือและปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด ไม่ว่าจะเป็นพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด ตลอดจนพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร โดยตระหนักและเข้าใจเป็นอย่างดีถึงเจตนาและ

วัตถุประสงค์ของกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของลูกค้ายุติที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อม ชุมชน และสังคม

ชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าในการดำเนินธุรกิจแม้กำไรจะเป็นเป้าหมายสำคัญแต่การสร้างผลกำไรต้องอยู่บนพื้นฐานของการไม่เอาเปรียบหรือสร้างความเดือดร้อน อีกทั้งต้องรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามนโยบายและกฎระเบียบในการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ร่วมกัน แม้จะโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทฯ ยังคงคำนึงถึงและยังรักษาสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีในโครงการ โดยมีกลุ่มงานการตลาดเป็นผู้รับผิดชอบ สำหรับกิจกรรมที่ดำเนินการในปี 2568 รายงานไว้ในหัวข้อ “การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน”

นโยบายการให้ความรู้ และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการให้ความรู้ และปลูกฝังจิตสำนึกเกี่ยวกับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมแก่ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ รวมถึงได้กำหนดมาตรการ และวิธีปฏิบัติภายในองค์กรโดยมุ่งเน้นให้พนักงานร่วมมือกันประหยัดทรัพยากรและพลังงาน เพื่อแสดงถึงความรักรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น ลดการใช้พลังงานอย่างไม่จำเป็น ปิดไฟฟ้าเวลาพักกลางวัน เปิดเครื่องปรับอากาศเมื่อใช้ เป็นต้น อีกทั้งยังส่งเสริมให้ดำเนินการทุกวิถีทางที่จะช่วยลดผลกระทบต่อสภาพภูมิอากาศหรือภาวะโลกร้อน และยังรณรงค์ให้ผู้บริหาร และพนักงานเกิดจิตสำนึกร่วมกัน โดยการใช้ทรัพยากรอย่างระมัดระวัง การปรับเปลี่ยนการใช้ทรัพยากรให้เหมาะสมอย่างมีประสิทธิภาพ และให้เกิดผลคุ้มค่า ได้แก่ การใช้ทรัพยากรให้น้อยลง หรือใช้ตามความจำเป็น ไม่ใช้อย่างฟุ่มเฟือย และไม่เกิดการสูญเปล่าตลอดจนการนำมาใช้ซ้ำ เช่น การรณรงค์ให้มีการใช้กระดาษรีไซเคิล โดยเริ่มพร้อมกันทั้งสำนักงานใหญ่และทุกโครงการ การซ่อมแซมทรัพยากรให้มีสภาพดี และนำกลับมาใช้ใหม่ได้ เช่น อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น

นโยบายการดำเนินธุรกิจภายใต้มาตรฐานสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจให้เจริญก้าวหน้า ภายใต้การมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามนโยบายสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้ เช่น จัดให้มีการประเมินประเมินความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และอาชีวอนามัยในโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทุกโครงการ เพื่อป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น การเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน จัดให้มีแผนป้องกัน ระวังสถานการณ์ฉุกเฉิน รวมทั้งบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น วางแนวทางการปฏิบัติเรื่องการจัดการสิ่งปฏิกูลและวัสดุเหลือใช้ อย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ และจัดให้มีการตรวจสอบ ติดตามและประเมินผลการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับปรุงและพัฒนาต่อไป พร้อมรับข้อร้องเรียนจากภายในและภายนอกองค์กรผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ www.noblehome.com

สิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมบนพื้นฐานของการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยเน้นและส่งเสริมการให้คุณค่าในความแตกต่างของพนักงานตามปรัชญา be different, be noble ที่บริษัทฯ ยึดถือเสมอมา โดยมีนโยบายและแนวปฏิบัติในการบริหารบุคลากรที่เป็นไปตามกฎหมาย มุ่งเน้นการปฏิบัติต่อกันด้วยความเคารพและเท่าเทียม ไม่แบ่งแยกความแตกต่างในทางเชื้อชาติ ศาสนา เพศ ภาษา อายุ สีผิว และสถานะทางสังคม เป็นต้น บริษัทฯ ไม่ใช้แรงงานเด็ก ไม่ใช้แรงงานบังคับ สนับสนุนการใช้แรงงานต่างด้าวที่ถูกกฎหมาย และมีการดำเนินการ ส่งเสริม สนับสนุนและปรับปรุงอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย เพื่อป้องกันมิให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

ทรัพย์สินทางปัญญาและลิขสิทธิ์

บริษัทฯ เล็งเห็นคุณค่าและความสำคัญของทรัพย์สินทางปัญญาและลิขสิทธิ์ บริษัทฯ จึงได้กำหนดข้อบังคับในการใช้งานคอมพิวเตอร์ อินเทอร์เน็ต และข้อมูลใด ๆ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ พ.ศ.2550 โดยมีแนวทางปฏิบัติในเรื่องทรัพย์สินทางปัญญาและลิขสิทธิ์ดังนี้

- ผลตอบแทนและลิขสิทธิ์ที่ได้รับจากงานที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ ให้จัดทำขึ้น หรือเป็นงานที่ใช้สำหรับบริษัทฯ หรือเป็นงานที่เรียนรู้จากบริษัทฯ ผลตอบแทนจากงานและลิขสิทธิ์เหล่านั้นต้องเป็นของบริษัทฯ
- ปฏิบัติงานโดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้อง ห้ามติดตั้งและใช้งานโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ลิขสิทธิ์ไม่ถูกต้องในบริษัทฯ โดยเด็ดขาด
- งดเว้นการสนับสนุนสินค้าหรือดาวน์โหลดโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่เป็นการละเมิดลิขสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินทางปัญญา
- ไม่สนับสนุนให้พนักงานกระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของบุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศเพื่อกำกับดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ในการนำข้อมูลภายในของ บริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตัว สรุปแนวปฏิบัติสำคัญดังนี้

- ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทฯ ที่ปรึกษาบริษัทฯ รวมถึงบุคคลที่ถูกสันนิษฐานว่ารู้หรือครอบครองข้อมูลภายในตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ นำข้อมูลภายในที่ยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนโดยเด็ดขาด
- กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร ในสายงานบริหารการเงินองค์กรและนักลงทุนสัมพันธ์ และสายงานบัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงบุคคลที่ถูกสันนิษฐานว่ารู้หรือครอบครองข้อมูลภายในตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ อันส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าของหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขาย เสนอซื้อเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อขาย เสนอซื้อเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่ทางการเงินหรือเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลสำคัญอื่น ๆ จนกว่าบริษัทฯ จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ ตลอดระยะเวลา 1 เดือน ก่อนที่ข้อมูลดังกล่าวจะมีการเผยแพร่ต่อสาธารณชน และจนกว่าจะพ้นระยะเวลา 24 ชั่วโมงนับแต่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลนั้นสู่สาธารณะแล้ว
- พิจารณากำหนดโทษผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ หากนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตัว

กรรมการและผู้บริหารทุกคนได้ลงนามรับทราบภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ รวมทั้งรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยกรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่ต้องจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทฯ ในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้สรุปรายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบ

นอกจากนี้ ในข้อบังคับการทำงานของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ว่า “ห้ามนำกิจการของบริษัทฯ หรือเทคนิค รวมทั้งข้อมูลต่าง ๆ ในด้านการเงิน การตลาด และอื่น ๆ ไปบอกกล่าวต่อบุคคลภายนอกทราบ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจของบริษัทฯ อย่างเด็ดขาด”

โดยบริษัทฯ ได้มีการเผยแพร่ข้อบังคับการทำงานดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับรับทราบและมีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด หากมีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามบริษัทฯ ถือเป็นความผิดร้ายแรง ซึ่งได้มีการกำหนดบทลงโทษไว้

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและห้ามจ่ายสินบน เพื่อผลประโยชน์ทางธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม โปร่งใส และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ซึ่งรวมถึงไม่ให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ทุจริตคอร์รัปชันและจ่ายสินบนเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 บริษัทฯ ได้แสดงเจตจำนงในการร่วมต่อต้านทุจริต โดยการประกาศเจตนารมณ์เป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption: CAC) ซึ่งเป็นความร่วมมือระหว่างองค์กร 8 แห่ง ประกอบด้วย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หอการค้าไทย หอการค้านานาชาติ สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย สมาคมธนาคารไทย สภาธุรกิจตลาดทุนไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้พิจารณาแต่งตั้งคณะทำงานแนวปฏิบัติต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อรับผิดชอบการจัดทำนโยบายแนวทางการปฏิบัติงานต่าง ๆ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ และดำเนินการกิจกรรมที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัตินโยบายและแนวปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และประกาศใช้ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติของแนวร่วมต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) เพื่อแสดงเจตนารมณ์ของบริษัทฯ ในต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบอย่างสิ้นเชิง โดยบริษัทฯ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ จะไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม และถือปฏิบัติตามกฎหมายที่ใช้บังคับทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมทั้งสนับสนุนและส่งเสริมให้บุคลากรทุกระดับเห็นความสำคัญและมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ กำหนดนโยบายและแนวทางในการกำกับดูแลไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ และประกาศให้ทราบโดยทั่วกันผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ <https://investor.noblehome.com/storage/document/cg/20230421-noble-code-of-conduct-th.pdf> โดยมีข้อกำหนด เช่น ห้ามก๊วยเงิน หรือเรียไรงานจากลูกค้าหรือผู้ทำธุรกิจกับบริษัทฯ ไม่ให้สินบน หรือประโยชน์อื่นใดต่อเจ้าหน้าที่รัฐ ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง หรือบุคคลภายนอกอื่นเพื่อจูงใจให้ปฏิบัติในทางที่ขัดต่อกฎหมาย ห้ามเลือกปฏิบัติต่อลูกค้า ห้ามกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน มีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องโดยส่วนตัวกับธุรกรรมหรือกิจกรรมนั้น และไม่เรียกรับ หรือยินยอมที่จะรับเงิน สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ ตลอดจนกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และไม่นำไปใช้ประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น เป็นต้น และเพื่อเป็นการส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตาม บริษัทฯ ได้จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงาน โดยให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและห้ามจ่ายสินบน รวมถึงการสนับสนุนให้ส่งพนักงานไปอบรมภายนอกองค์กร ซึ่งจัดโดยหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน เพื่อส่งเสริมความซื่อสัตย์สุจริตและรับผิดชอบต่อปฏิบัติหน้าที่ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางรับผิดชอบในการติดตามประเมินผล รวมถึงการลงโทษ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติดังกล่าวที่กำหนดไว้

บริษัทฯ มีการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน มีการกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในสำหรับการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลการปฏิบัติงานและป้องกันความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น โดยมีกลุ่มงานตรวจสอบภายในรับผิดชอบในการตรวจสอบ ติดตาม และประเมินผลการควบคุมภายในด้านการปฏิบัติงานและรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางและขั้นตอนที่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถรายงานหรือร้องเรียนจากการกระทำที่ผิดกฎหมาย ผิดหลักธรรมาภิบาล หรือกระทำผิดด้านจรรยาบรรณในกรณีที่น่าจะทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ ร้องเรียนกรณีที่ถูกละเมิดสิทธิ รวมถึงประเด็นที่เกี่ยวข้องกับทุกจริตคอร์รัปชันผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ <https://investor.noblehome.com/th/corporate-governance/whistleblowing-and-complaint> นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีมาตรการคุ้มครองและบรรเทาความเสียหาย โดยบริษัทฯ จะเก็บข้อมูลของผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน และผู้ถูกร้องเรียนไว้เป็นความลับ จะเปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งให้ข้อมูลในการติดต่อกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มรายงานหรือร้องเรียนในกรณีดังกล่าว โดยมีหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางในการรับแจ้งข้อมูลในเรื่องที่อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ ก่อนจัดส่งข้อมูลให้คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ รับทราบต่อไป

บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางเพื่อให้พนักงานหรือผู้แจ้งเบาะแสร้องเรียนในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการกระทำของบริษัทฯ หรือพบเห็นการกระทำผิดกฎหมาย หรือผิดจรรยาบรรณ หรือพนักงานที่ถูกกลั่นแกล้ง ข่มขู่ คุกคาม โทษทางวินัย เช่น ถูกพักงาน ให้ออกจากงาน หรือถูกเลือกปฏิบัติด้วยวิธีการอันไม่ชอบที่เกี่ยวเนื่องกับสภาพการจ้างงาน ผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ <https://investor.noblehome.com/th/corporate-governance/whistleblowing-and-complaint> บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการปกป้องพนักงานหรือผู้แจ้งเบาะแสร้องเรียนในการทำความผิดดังกล่าวโดยจะไม่เปิดเผยชื่อ ที่อยู่ หรือข้อมูลใด ๆ ที่สามารถระบุตัวผู้ร้องเรียนและผู้ถูกร้องเรียนได้ และเก็บรักษาข้อมูลของผู้ร้องเรียนไว้เป็นความลับ ทั้งนี้เมื่อได้รับการร้องเรียน บริษัทฯ มีกระบวนการจัดการกับเรื่องที่พนักงานร้องเรียน โดยมีหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางในการรับแจ้งข้อมูลเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารจัดการข้อร้องเรียนดังกล่าว ก่อนจัดส่งข้อมูลให้คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ รับทราบต่อไป เมื่อคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ได้รับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวจะดำเนินการพิจารณาและสอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเรื่องที่ได้รับร้องเรียนและดำเนินการแก้ไขอย่างเหมาะสม และจะติดตามผลความคืบหน้าเป็นระยะ ซึ่งหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางในการรับแจ้งข้อมูลจะแจ้งผลการดำเนินงานให้แก่ผู้ร้องเรียนทราบต่อไป

การดำเนินการกับผู้กระทำไม่เป็นไปตามนโยบายและแนวปฏิบัติ

นโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน ดังนั้นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมถูกสอบสวนและพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบของบริษัทฯ กฎบัตร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจรวมถึงการเลิกจ้าง ผู้ที่ฝ่าฝืนนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอาจได้รับโทษทางกฎหมาย หากพิสูจน์ได้ว่าการกระทำดังกล่าวนั้นผิดกฎหมาย

กรณีตัวแทน ตัวกลางทางธุรกิจ ผู้จัดจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการ หรือผู้รับเหมาใด ๆ ของบริษัทฯ ที่ฝ่าฝืนหลักเกณฑ์ตามนโยบายฉบับนี้ หรือรับทราบถึงการกระทำที่ขัดต่อนโยบายฉบับนี้ แต่ไม่รายงานต่อบริษัทฯ ผ่านช่องทางที่กำหนด หรือให้ข้อมูลที่เป็นเท็จเมื่อเจ้าหน้าที่สอบสวนของบริษัทฯ ได้ทำการสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับการกระทำที่อาจขัดต่อนโยบายฉบับนี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิ์ในการบอกเลิกสัญญา

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดแล้ว บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทั้งถึงและทันเวลา ทั้งข้อมูลทางการเงิน ความคืบหน้าในการดำเนินกิจการ และผลการดำเนินงาน เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจลงทุน โดยเผยแพร่ข้อมูลผ่านช่องทาง และสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สื่อมวลชน ตลอดจนผ่านทาง Website ของ

บริษัทฯ ที่ www.noblehome.com ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินงาน โครงสร้างการถือหุ้น โครงสร้างองค์กร งบการเงินของบริษัทฯ ข้อมูลด้านนักลงทุนสัมพันธ์ หนังสือเชิญนัดประชุม และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงรายงานประจำปีที่สามารถดาวน์โหลดได้ รวมถึงบริษัทฯ ยังมีเอกสารข่าว (Press Release) เพื่อเผยแพร่รายละเอียดโครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการ พัฒนา ตลอดจนเกร็ดความรู้ที่น่าสนใจเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้กับนักลงทุน ผู้ถือหุ้น ผู้ที่เกี่ยวข้องและประชาชนทั่วไปได้รับทราบอีกด้วย

บริษัทฯ เผยแพร่ข้อมูลข่าวสาร และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างทั่วถึงสู่นักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้อง เปิดโอกาสให้นักลงทุน นักวิเคราะห์ ได้ซักถามข้อมูลต่าง ๆ ของบริษัทฯ นอกจากนักลงทุนในประเทศแล้ว บริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้นักลงทุนต่างประเทศเข้าร่วมประชุมเพื่อรับทราบข้อมูล และความคืบหน้าของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบ งบการเงิน โดยงบการเงินของบริษัทฯ ต้องแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ อีกทั้งต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง งบการเงินของบริษัทฯ ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการตรวจสอบนั้น ทางคณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยความเห็นของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินซึ่งปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในแบบ 56-1 One Report ในปี 2568 บริษัทฯ นำส่งงบการเงินต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตรงต่อเวลา และไม่ถูกแก้ไขงบการเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีหน้าที่รับผิดชอบต่อความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญของแบบ 56-1 One Report อีกด้วย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระเพื่อทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชี และคุณภาพของรายงานทางการเงิน สอบทานระบบควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน ตลอดจนบริหารความเสี่ยง โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวข้างต้น ปรากฏในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในแบบ 56-1 One Report แล้ว

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจโดยยึดมั่นในจริยธรรมและจรรยาบรรณธุรกิจเพื่อรักษามาตรฐานการปฏิบัติงาน และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และเที่ยงธรรม ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยบริษัทฯ กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร และเปิดเผยไว้ใน Website ของบริษัทฯ ที่ <https://investor.noblehome.com/th/corporate-governance/policies-and-compliance> โดยครอบคลุมในเรื่องคณะกรรมการบริษัท สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส การควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง การดูแลการใช้ทรัพย์สิน การใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตัว รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันและห้ามจ่ายสินบนเพื่อผลประโยชน์ทางธุรกิจของบริษัทฯ นโยบายการให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม นโยบายการดำเนินธุรกิจภายใต้มาตรฐานสิ่งแวดล้อม นโยบายการจ้างและดูแลในการกระทำผิด ซึ่งรวมถึงการปกป้องพนักงานหรือผู้จ้างและดูแลในการกระทำผิด และการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส เป็นธรรมภายใต้กฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางและข้อพึงปฏิบัติที่ดี ให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานทุกระดับของบริษัทฯ ยึดถือและนำไปปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน ทั้งการ

ปฏิบัติต่อบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชนและสังคม รวมทั้งการกำหนดระบบการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทั่วไปยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ซึ่งในข้อบังคับดังกล่าวมีการกำหนดบทลงโทษหากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับด้วย และบริษัทฯ มีนโยบายฝึกอบรมพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพของพนักงานให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยจะจัดอบรมรวมถึงจะมีการติดตามผลการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอย่างสม่ำเสมออีกด้วย อนึ่ง บริษัทฯ ได้ดำเนินการผนวกเนื้อหาจรรยาบรรณธุรกิจเข้าเป็นส่วนหนึ่งของหลักสูตรอบรมสำหรับพนักงานเข้าใหม่ เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานทุกระดับรับทราบ เข้าใจ และสามารถนำไปปฏิบัติให้สอดคล้องกับข้อพึงปฏิบัติในการทำงานได้ โดยในปี 2568 กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ได้รับการสื่อสารและสร้างความตระหนักด้านจรรยาบรรณธุรกิจอย่างครบถ้วนร้อยละ 100 และไม่มีรายงานเรื่องร้องเรียนการกระทำผิดเกี่ยวกับจริยธรรมและจรรยาบรรณธุรกิจขององค์กร ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณเป็นประจำทุกปี โดยมอบหมายให้กลุ่มงานตรวจสอบภายในตรวจสอบการปฏิบัติตามได้แผนงานการตรวจสอบภายใน และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทฯ กำหนดไว้ คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการมีการทบทวนนโยบายกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) ตลอดจนมีการรายงานผลการทบทวนดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อนึ่ง บริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่อเผยแพร่ให้กับกรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานทุกระดับให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ โดยกำหนดให้กลุ่มงานทรัพยากรมนุษย์เป็นผู้รับผิดชอบในการส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับปฏิบัติตามนโยบายกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจด้วยความเข้าใจผ่านช่องทางการสื่อสารภายในบริษัทฯ เช่น Email Website และกิจกรรมต่าง ๆ ของ บริษัทฯ พร้อมทั้งมีมาตรการติดตาม โดยพนักงานสามารถสื่อสารกับบริษัทฯ กรณีพบการไม่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการหรือจรรยาบรรณธุรกิจ ผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและทุจริตคอร์รัปชัน หรือส่งมาที่ Email: cg@noblehome.com

6.3.2 การปฏิบัติในเรื่องอื่น ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้รับการประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ประจำปี 2568 ที่ระดับ “AAA” และอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 มุ่งสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์สุทธิเป็นศูนย์ จากการประเมินความยั่งยืนโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้นำหลักปฏิบัติตาม CG CODE มาปรับใช้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีหลักการดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม
- คณะกรรมการบริษัททุมเท มุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ โปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสีย

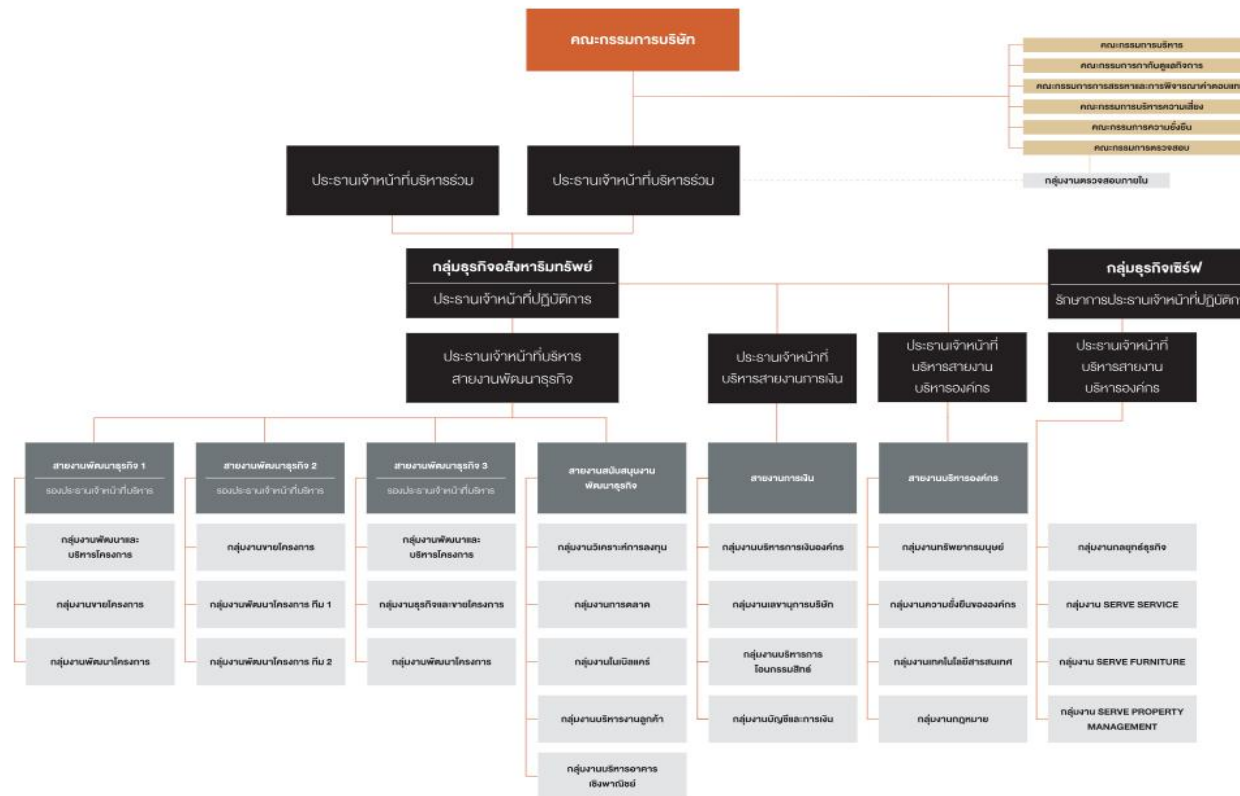
- มีการกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องของวิธีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการแบบสะสม (Cumulative Voting) เนื่องจากข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นโดยถือว่าหนึ่งหุ้นมีหนึ่งคะแนนเสียง บริษัทฯ จึงมิได้กำหนดวิธีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการแบบสะสม ถึงแม้ว่าการลงคะแนนเสียงแบบสะสมส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่ตนมีอยู่ให้กับกรรมการคนใดคนหนึ่งที่ตนต้องการเลือกเป็นกรรมการ หรือสามารถแบ่งคะแนนเสียงเพื่อเลือกตั้งเป็นกรรมการหลายคนก็ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้บุคคลที่ได้รับการเลือกตั้งไม่ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนในเรื่องคุณสมบัติของกรรมการที่บริษัทฯ ต้องการ ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ในการสรรหาหรือกลยุทธ์ของบริษัทฯ และอาจทำให้การบริหารงานไม่สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและนโยบายที่จะนำหลักการดังกล่าวไปปรับใช้ให้ได้มากที่สุดตามความเหมาะสม

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย 6 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ คณะกรรมการความยั่งยืน และคณะกรรมการบริหาร



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับบริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และต้องมีคุณสมบัติตามกฎหมายกำหนด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีจำนวนคณะกรรมการที่เหมาะสมกับขนาดกิจการ จำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

1. กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 7 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 64 ของกรรมการทั้งหมด
2. กรรมการอิสระ 5 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 45 ของกรรมการทั้งหมด ซึ่งเกินกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
3. กรรมการที่มาจากฝ่ายบริหารจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 36 ของกรรมการทั้งหมด
4. กรรมการที่เป็นผู้หญิง 2 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 18 ของกรรมการทั้งหมด

โดยกรรมการดังกล่าวต่างเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ ทักษะวิชาชีพ รวมถึงมีความเป็นกลาง และไม่ตกอยู่ภายใต้อิทธิพลของฝ่ายบริหารแต่อย่างใด สามารถตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ และถ่วงดุลอำนาจของกรรมการท่านอื่น ๆ ได้ สามารถคัดค้านหรือยับยั้งเรื่องต่าง ๆ ในที่ประชุมได้อย่างเป็นอิสระ ทำให้การตัดสินใจต่าง ๆ ในที่ประชุมมีประสิทธิภาพ จึงเชื่อมั่นได้ว่าการบริหารของบริษัทฯ จะเป็นไปอย่างอิสระ มีความชัดเจน โปร่งใส ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหารจำนวน 2 ท่าน ที่มีประสบการณ์การทำงานเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ กรรมการอิสระ 2 ท่าน มีประสบการณ์ด้านบัญชีการเงิน อนึ่ง ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ไม่ใช่บุคคลเดียวกันและมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจและมีการตรวจสอบการบริหารงานอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดค่านิยามของกรรมการอิสระเท่ากับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมรายบุคคล

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นางสาวพรณี ชัยกุล	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง
2	นายธงชัย บุศราพันธ์	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร รองประธานกรรมการคนที่ 1
3	นายแฟรงค์ ฟง คิ่น เหลียง	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร รองประธานกรรมการคนที่ 2
4	นายซั่ว ถึง อุ	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
5	นายวิลเลียม เวน เล่า	กรรมการอิสระ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
6	รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมุตพิพิงศ์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
7	ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการกำกับดูแลกิจการ
8	นายวรพจน์ จรรย์โกมล	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการกำกับดูแลกิจการ
9	นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง
10	นายศิริระ อุดล	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร ประธานกรรมการความยั่งยืน กรรมการบริหารความเสี่ยง
11	นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย*	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร

*นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการแทนนายเจียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

7.2.3 บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่อย่างเคร่งครัดตามกฎหมาย ภายในขอบเขตของวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
2. กำหนดแผนงาน กลยุทธ์ เป้าหมายและนโยบาย รวมถึงงบประมาณการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการ
3. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการ ให้ปฏิบัติหน้าที่ตามนโยบายและแผนงานที่ตั้งไว้ ด้วยความโปร่งใสและมีประสิทธิภาพสูงสุด พร้อมทั้งประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ
4. สอบทานและดูแลให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่ดีและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า รายงานทางการเงินมีความน่าเชื่อถือ ถูกต้อง และสะท้อนถึงข้อมูลที่เป็นจริง ตลอดจนดูแลไม่ให้มีการใช้ทรัพย์สินของ บริษัทฯ ในทางมิชอบ และการกระทำที่ไม่ถูกต้องในรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
5. จัดโครงสร้างคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจและมีการตรวจสอบการบริหารงานอย่างเพียงพอและเหมาะสม

อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ของบริษัทฯ ตามขอบเขตหน้าที่ที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงพิจารณาอนุมัตินโยบายทางธุรกิจ วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจงบประมาณประจำปี การเข้าควบรวมกิจการ การแบ่งแยกกิจการ การเข้าร่วมทุน รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ พร้อมทั้งติดตามและประเมินผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และให้เป็นไปตามประกาศข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นภายใต้มาตรฐานจริยธรรมด้วยความสุจริตและความระมัดระวัง

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 6 คณะ เพื่อช่วยในการติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ประกอบด้วย

1) คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์ และความรู้ความสามารถ ทั้งในด้านการควบคุมภายใน เพื่อช่วยเหลือในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อีกทั้งมีความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับข้อกำหนดและมาตรฐานที่ดีในการจัดทำงบการเงินให้มีความถูกต้อง โปร่งใส และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระ 4 ท่าน โดยกรรมการลำดับที่ 1 และ 4 เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมุตพิณพงศ์	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2	นางสาวพรณี ชัยกุล	กรรมการตรวจสอบ
3	ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	กรรมการตรวจสอบ
4	นายวรพจน์ จรรย์โกมล	กรรมการตรวจสอบ

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ได้แก่ นายสมชัย ต้นกุล

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (1) สอบทานให้บริษัทฯ มีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- (2) สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม มีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

- (4) พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเลิกจ้างบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
- (6) จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดไว้
- (7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งคณะ เพื่อทำหน้าที่ในการพิจารณาหลักเกณฑ์และกระบวนการในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง พิจารณาหลักเกณฑ์และรูปแบบคำตอบแทนของกรรมการ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง หรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นางสาวพรณี ชัยกุล	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2	ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3	รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมุทพุดผิงค์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4	นายวรพจน์ จรรย์โกมล	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้แก่ นางสาวจันทร์ศรี อัมพรสุวรรณ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

- (1) พิจารณาโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัททั้งในเรื่องของจำนวนคณะกรรมการที่เหมาะสมกับขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ คุณสมบัติของกรรมการแต่ละคนในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมหลักของบริษัทฯ ดำเนินกิจการอยู่
- (2) กำหนดหลักเกณฑ์ และคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา โดยพิจารณาถึงเรื่องต่าง ๆ ได้แก่ พิจารณาความเหมาะสมของความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญของกรรมการ พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการ และพิจารณาการอุทิศเวลาของกรรมการให้แก่บริษัทฯ
- (3) กำหนดวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการให้เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะขององค์กร เช่น พิจารณากรรมการเดิมเพื่อเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งกรรมการต่อ หรือการให้กรรมการแต่ละท่านเสนอชื่อบุคคลที่มีความเหมาะสม เป็นต้น
- (4) พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามวิธีการสรรหาที่ได้กำหนดไว้ เพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้ง

- (5) ดูแลให้บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลกระทบการใหม่และแจกเอกสารหรือข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมถึงจัดทำแผนพัฒนาความรู้ของกรรมการอย่างต่อเนื่อง
- (6) จัดทำแผนการสืบทอดงานในตำแหน่งกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง ในกรณีที่กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารระดับสูงในตำแหน่งนั้น ๆ เกษียณอายุหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ ดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง และทบทวนแผนดังกล่าวเป็นประจำทุกปี
- (7) พิจารณารูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง เพื่อให้รูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนมีความเหมาะสม ก่อให้เกิดความเป็นธรรม ดังนี้
 - ทบทวนหลักเกณฑ์และรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนที่ใช้ในปัจจุบัน โดยอ้างอิงข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนจากบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน
 - ทบทวนรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนแต่ละประเภท โดยพิจารณาจำนวนเงิน และสัดส่วนการจ่ายค่าตอบแทนของแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม เช่น ค่าตอบแทนประจำ อาจพิจารณาจากผลประกอบการและขนาดของธุรกิจ รวมถึง ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ของกรรมการ เป็นต้น ทั้งนี้การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการจะคำนึงถึงความเหมาะสมและเพียงพอที่จะทำให้กรรมการจำกัดจำนวนบริษัทที่จะเข้าดำรงตำแหน่ง เพื่อให้กรรมการสามารถอุทิศเวลาให้แก่บริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่
- (8) กำหนดเกณฑ์ในการประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง เพื่อนำเสนอเกณฑ์ในการประเมินผลดังกล่าวให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- (9) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปีของกรรมการและวงเงินค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง เพื่อให้เป็นไปตามรูปแบบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยค่าตอบแทนของกรรมการ คณะกรรมการบริษัทต้องนำเสนอในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (10) หากมีการเสนอขายหลักทรัพย์ใหม่หรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น ให้แก่กรรมการและพนักงาน คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อจูงใจให้กรรมการและพนักงานปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและยังสามารถรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพได้ แต่ขณะเดียวกันต้องไม่สูงเกินไปและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น กรรมการหรือพนักงานรายใดได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์เกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหลักทรัพย์ทั้งหมดที่จัดสรร คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องพิจารณาความเหมาะสมและให้ความเห็นชอบ
- (11) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนอาจได้รับมอบหมายให้พิจารณาสรรหาผู้ที่เหมาะสมมาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือกรรมการผู้จัดการได้

3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อทำหน้าที่ในการวิเคราะห์และตรวจสอบปัจจัยความเสี่ยง กำหนดแนวทาง และกลยุทธ์ในการบริหารความเสี่ยง และกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงโดยรวม เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบ ตลอดจนทบทวนความเพียงพอ ความมีประสิทธิภาพ และการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนดไว้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นกรรมการอิสระ ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2	นางสาวพรรณิ ชัยกุล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3	นายศิระ อุดล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4	นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ	กรรมการบริหารความเสี่ยง

เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้แก่ นายสมชัย ต้นกุล

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- (1) กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ
- (2) กำหนดแนวทางในการจัดการความเสี่ยงหลัก (Key Risk) ตลอดจนกลยุทธ์ในการบริหารความเสี่ยง ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในระดับที่เหมาะสม ยอมรับได้
- (3) วิเคราะห์ และตรวจสอบปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ ทั้งความเสี่ยงจากภายนอกและภายในองค์กร โดยครอบคลุมความเสี่ยงทางการเงิน ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน ความเสี่ยงด้านการลงทุน ความเสี่ยงด้านธุรกิจ และความเสี่ยงจากเหตุการณ์ภายนอก
- (4) มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ เช่น กำหนดให้ฝ่ายจัดการต้องจัดทำรายงานบริหารความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำ
- (5) กำกับดูแลให้มั่นใจว่านโยบายการบริหารความเสี่ยงได้มีการสื่อสารกันอย่างต่อเนื่องทั้งองค์กร
- (6) ดูแลและสนับสนุนให้มีการสอบทานและทบทวนความเพียงพอของนโยบายการบริหารความเสี่ยงโดยรวมขององค์กรเป็นประจำอย่างน้อยทุกปี เพื่อให้แน่ใจว่านโยบายการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว ยังคงสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพการดำเนินธุรกิจในภาพรวม ตลอดจนจัดให้มีการประเมินประสิทธิผลของการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนดไว้
- (7) ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุง และพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงให้เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอทั่วทั้งองค์กร และสอดคล้องกับมาตรฐานสากล
- (8) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

4) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการประกอบไปด้วยกรรมการที่เป็นกรรมการอิสระทั้งคณะ เพื่อทำหน้าที่ศึกษาและจัดทำร่างนโยบายกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ กำกับดูแลและให้คำแนะนำแก่กรรมการและผู้บริหารในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกรอบและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาทบทวนนโยบายกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจโดยสม่ำเสมอ รวมทั้งติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางการปฏิบัติที่ดีที่กำหนดไว้ในนโยบายกำกับดูแลกิจการ คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการมีการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งคณะจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมลพุดพิงศ์	ประธานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ
2	ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	กรรมการกำกับดูแลกิจการ
3	นายวรพจน์ จรรย์โกมล	กรรมการกำกับดูแลกิจการ

เลขานุการคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ ได้แก่ นางสาวจันทร์ศรี อัมพรสุวรรณ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

- (1) ศึกษาและจัดทำร่างนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักเกณฑ์ ระเบียบ และข้อบังคับที่เป็นปัจจุบันขององค์กรที่ทำหน้าที่กำกับดูแล เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนแนวทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามมาตรฐานสากล
- (2) กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่กรรมการและผู้บริหารในการปฏิบัติหน้าที่ตามกรอบและหลักเกณฑ์ของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเป็นไปด้วยดี มีผลในทางปฏิบัติ และมีความต่อเนื่องอย่างเหมาะสม เป็นไปตามความคาดหวังของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย
- (3) พิจารณาทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดความเหมาะสม และสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติตามมาตรฐานสากล ตลอดจนกฎหมายหลักเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ และข้อเสนอแนะขององค์กรภายในที่ทำหน้าที่กำกับดูแลกิจการ
- (4) ส่งเสริมการเผยแพร่วัฒนธรรมในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการมีส่วนร่วมในการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืนให้เป็นที่ยอมรับในระดับ และมีผลในทางปฏิบัติ
- (5) ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารตามแนวทางการปฏิบัติที่ดีที่กำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เป็นประจำทุกปี
- (6) จัดทำรายงานผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการประจำปี และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพร้อมความเห็นและข้อเสนอแนะที่จำเป็น
- (7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

5) คณะกรรมการความยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการความยั่งยืนเพื่อทำหน้าที่ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้านความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยให้ความสำคัญกับมิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน สอดคล้องกับวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการบริษัท 1 ท่าน และกรรมการที่มาจากฝ่ายบริหาร 2 ท่าน โดยประธานคณะกรรมการความยั่งยืนเป็นกรรมการของบริษัทฯ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการความยั่งยืน ประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 3 ท่าน มีรายชื่อดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายศิริระ อุดล	ประธานคณะกรรมการความยั่งยืน
2	นางอรนุช อิติโกสิน*	กรรมการความยั่งยืน
3	นางสาวพัชรพรรณ เศรษฐกุล	กรรมการความยั่งยืน

*นางอรนุช อิติโกสิน ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการความยั่งยืน เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการความยั่งยืน

- (1) พิจารณาและกำหนดเป้าหมาย นโยบาย กลยุทธ์ ตลอดจนแผนดำเนินการด้านความยั่งยืน ที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในมิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม
- (2) กำหนดประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญ (Materiality) และให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับนโยบายพัฒนาความยั่งยืนที่สอดคล้องกับแนวทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

- (3) ติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการนำประเด็นด้านความยั่งยืนเป็นส่วนหนึ่งของการกำหนดกลยุทธ์ และแผนงานประจำปี ตลอดจนตัวชี้วัดผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ
- (4) ดูแลการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายงานความยั่งยืนของบริษัทฯ
- (5) กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้านความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
- (6) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

6) คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร โดยกรรมการบริหารที่เป็นกรรมการของบริษัทฯ มีวาระการดำรงตำแหน่งตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัทฯ และกรรมการบริหารที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ มีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การประกอบกิจการของบริษัทฯ และพิจารณาการขึ้นการลงเรื่องต่าง ๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบ รวมทั้งมีการรายงานผลการปฏิบัติงานที่ต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยผู้บริหารของบริษัทฯ จำนวน 8 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายธงชัย บุศราพันธ์	ประธานคณะกรรมการบริหาร
2	นายแฟรงค์ ฟง คิ่น เหลียง	กรรมการบริหาร
3	นายธีรพล วรนิธิพงศ์	กรรมการบริหาร
4	นายศิระ อุดล	กรรมการบริหาร
5	นายอริฐ เศรษฐะทัต	กรรมการบริหาร
6	นางอรนุช อิติโกสิน	กรรมการบริหาร
7	นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย	กรรมการบริหาร
8	นางสาวพัชรพรรณ เศรษฐกิจกุล	กรรมการบริหาร

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- (1) บริหารกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การประกอบกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หรือคำสั่งใด ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด นอกจากนี้ ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณาการขึ้นการลงเรื่องต่าง ๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบ
- (2) จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงาน และงบประมาณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- (3) ตรวจสอบ ติดตาม การดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ

- (4) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติเฉพาะกรณีหรือการดำเนินการใด ๆ อันเป็นปกติธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้วงเงินหรืองบประมาณประจำปีตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้ โดยในการดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวข้างต้น
- (5) พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินเพื่อการเปิดบัญชี กู้ยืม จำน่า จำนอง ค้ำประกัน และการอื่นใด รวมถึงการซื้อขาย/จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และบริษัทอยู่ภายใต้อำนาจวงเงินที่ได้กำหนดไว้
- (6) คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งคณะทำงาน และ/หรือบุคคลใด ๆ เพื่อทำหน้าที่กลั่นกรองงานที่นำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร หรือเพื่อให้ดำเนินงานใด ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร หรือเพื่อให้ดำเนินการใด ๆ แทน ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารภายในขอบเขตแห่งอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารก็ได้
- (7) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัทฯ มีรายนามดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายธงชัย บุศราพันธ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม
2	นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม
3	นายศิระ อุดล	ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ – กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ - กลุ่มธุรกิจเซิร์ฟ
4	นายธีรพล วรนิธิพงศ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ
5	นายอรรฐ์ เสวตะทัต	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ
6	นางอรนุช อิติโกสิน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ
7	นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
8	นางสาวพัชรพรรณ เศรษฐกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบริหารองค์กร

หมายเหตุ: นายเอียรธรรม เฉลิมทรัพย์การ ลาออกจากการเป็นประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ – กลุ่มธุรกิจใหม่ ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568

บทบาทหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยรวมเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
2. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนงาน และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ ตามที่คณะกรรมการอนุมัติ และตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

3. กำหนดกลยุทธ์ และแผนการทางธุรกิจ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามกลยุทธ์และแผนการทางธุรกิจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท รวมไปถึงรายงานการดำเนินงานในเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ
4. ส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และส่งเสริมให้เกิดมาตรฐานด้านความซื่อสัตย์และจริยธรรม ตลอดจนมาตรฐานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างสูงสุด
5. จัดโครงสร้างและบริหารจัดการองค์กรตามแนวทางที่คณะกรรมการแนะนำ ดำเนินการสร้างและรักษาทีมผู้บริหารที่มีความสามารถในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกลยุทธ์และเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ
6. ดูแลการทำงานของพนักงานให้เป็นไปตามนโยบาย กฎระเบียบต่าง ๆ รวมถึงการปฏิบัติงานด้วยหลักธรรมาภิบาลในการทำธุรกิจ
7. ส่งเสริมพัฒนาความรู้ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพขององค์กร

หน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญของผู้บริหาร

1. ดำเนินการตามนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่กำหนด ให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
2. ดำเนินการจัดทำแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริหารเห็นชอบ
3. บริหารงานบริษัทฯ ตามแผนงานหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร อย่างซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นอย่างดีที่สุด
4. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายแผนงาน และงบประมาณที่ได้รับ
5. รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เป็นประจำอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง
6. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
7. กำกับกับการบริหารงานทั่วไปตามที่กำหนดไว้ในระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

● ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

คณะกรรมการบริษัทโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายในการพิจารณาค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงและวงเงินค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง เพื่อให้เกิดความเหมาะสม เป็นธรรม ชัดเจน โปร่งใส เพียงพอ เปรียบเทียบในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน และสะท้อนถึงความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาค่าตอบแทนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ประกอบด้วย

- หลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนระยะสั้น ได้แก่ เงินเดือนและโบนัส ค่าเดินทาง และสวัสดิการต่าง ๆ
- หลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนระยะยาว ได้แก่ ค่าตอบแทนที่คำนวณจากผลสำเร็จจากการดำเนินงานโดยประเมินจาก Balance Scorecard และ OKR (Objectives and Key Results) ซึ่งทั้งสองระบบเป็นระบบผลตอบแทนที่ผลักดันให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง ได้ใช้ความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงานให้ประสบความสำเร็จ และได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับความตั้งใจและทุ่มเทเพื่อบริษัทฯ

เนื่องจากคณะกรรมการบริหาร และผู้บริหาร เป็นชุดเดียวกัน ดังนั้นค่าตอบแทนที่แต่ละท่านจะได้รับได้รวมอยู่ในค่าตอบแทนของผู้บริหารแล้ว โดยในปี 2568 ค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัส ให้กับผู้บริหารรวมเป็นเงิน 66,603,100 บาท

• ค่าตอบแทนอื่น

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร โดยบริษัทฯ ได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 7 ขึ้นอยู่กับจำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง ในปี 2568 บริษัทฯ จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับผู้บริหารรวมทั้งสิ้น 4,420,590 บาท

- ค่าตอบแทนอื่น

บริษัทฯ มีค่าตอบแทนที่ไม่ได้เป็นตัวเงิน อยู่ในรูปแบบของประกันสุขภาพและประกันชีวิต และการประกันภัยความรับผิดของกรรมการและเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ (Directors and Officers Liability Insurance) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายเกี่ยวกับสวัสดิการในรูปแบบของ ESOP หรือ EIP หรือ Warrant

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

จำนวนพนักงานของบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวมทั้งสิ้น 963 คน

	2567	2568
จำนวนรวมพนักงาน	855	963
พนักงานประจำ		
ชาย	380	438
หญิง	461	486
สัญญาจ้าง		
ชาย	3	11
หญิง	11	28
จำนวนรวมพนักงาน	855	963
ประจำสำนักงานใหญ่		
ชาย	167	154
หญิง	236	206
ประจำโครงการ		
ชาย	216	295
หญิง	236	308
พนักงานเข้าใหม่	364	353
ชาย	165	179
หญิง	199	174
อายุ		
ต่ำกว่า 30	149	160
30 - 50	208	185
มากกว่า 50	7	8
พนักงานลาออก	255	256
ชาย	103	113
หญิง	152	143
อายุ		
ต่ำกว่า 30	88	103
30 - 50	157	146
มากกว่า 50	10	7

ปี 2568	จำนวนพนักงาน
พนักงานสายสนับสนุน	361
พนักงานสายปฏิบัติการโครงการ	602
รวม	963

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับค่าตอบแทน สวัสดิการ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ค่าตอบแทนและการบริหารผลการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ มุ่งเน้นการจ่ายค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรม และแข่งขันได้ โดยไม่ขึ้นอยู่กับความแตกต่างทางเพศ เชื้อชาติ และศาสนาของพนักงาน แต่ขึ้นอยู่กับผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน มีการเปรียบเทียบผลตอบแทนของพนักงานกับตลาดกลุ่มพัฒนาองค์กรอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีนโยบายการพิจารณาปรับขึ้นเงินเดือนประจำปีและการจ่ายโบนัสตามความสามารถของพนักงานในการบริหารผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรฐานการประเมินผลการปฏิบัติงานให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันทั้งองค์กรผ่านตัวชี้วัด 3 ด้านคือ ด้านผลสำเร็จของงาน ด้านความสามารถในการทำงาน และด้านทัศนคติ รวมทั้งมีการสื่อสารผลการปฏิบัติงานหลังการประเมินผลกับพนักงานโดยตรง (Coaching & Feedback) เพื่อการพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติงานในโอกาสต่อไป

ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทฯ ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น รวมจำนวน 501,171,685 บาท คิดเป็นสัดส่วนค่าตอบแทนพนักงานหญิงต่อพนักงานชาย ร้อยละ 60:40 นอกจากนี้ บริษัทฯ ย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันจำนวน 46,274,893 บาท

สวัสดิการพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการดูแลพนักงาน และมีคณะกรรมการสวัสดิการเพื่อร่วมให้ความเห็นในการจัดสวัสดิการและกิจกรรมให้แก่พนักงานเพื่อป้องกัน ดูแลและรักษาสุขภาพ โดยพนักงานจะได้รับผลประโยชน์และสวัสดิการมาตรฐานอย่างเท่าเทียม ไม่มีการเลือกปฏิบัติ โดยสวัสดิการและกิจกรรมที่บริษัทฯ จัดให้กับพนักงานสามารถแบ่งได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มดูแลสุขภาพและชีวิต ได้แก่ กองทุนประกันสังคม กองทุนเงินทดแทน ประกันสุขภาพ ประกันอุบัติเหตุ ประกันชีวิตที่มีวงเงินคุ้มครองสูงกว่าทุนประกันถึง 2 เท่า ในกรณีที่เสียชีวิตด้วยอุบัติเหตุจากเหตุสาธณภัย ตรวจสอบสุขภาพประจำปี และวัคซีนไขหวัดใหญ่ โดยปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรม Noble Caring เพื่อส่งเสริมสุขภาพกายและสุขภาพทางจิตของพนักงานอย่างต่อเนื่อง อาทิ การให้บริการนวดผ่อนคลายโดยผู้พิการทางสายตาเพื่อป้องกันอาการออฟฟิศซินโดรม การจัดกิจกรรม Office Yoga Reset กิจกรรมวิ่ง Noble City Run และกิจกรรม Noble Fit for Life เก็บระยะทางการวิ่ง เพื่อส่งเสริมการออกกำลังกายและสร้างแรงจูงใจในการดูแลสุขภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดกิจกรรมให้ความรู้ด้านสุขภาพจิตโดยผู้เชี่ยวชาญ เพื่อเสริมทักษะการจัดการความเครียด รวมถึงจัดทำแบบสอบถามเพื่อประเมินผลกระทบด้านจิตใจของพนักงานจากสถานการณ์แผ่นดินไหว เพื่อให้สามารถดูแลและช่วยเหลือได้อย่างเหมาะสม

กลุ่มดูแลหลังเกษียณอายุ ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มดูแลทางการเงินและที่อยู่อาศัย ได้แก่ เงินกู้สวัสดิการพนักงาน เงินกู้เพื่อซื้อรถยนต์ สิทธิส่วนลดซื้อที่อยู่อาศัยโครงการของบริษัทฯ

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ มีสวัสดิการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีการออมเงินไว้ใช้ยามเกษียณ โดยลูกจ้างต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุน และนายจ้างจะจ่ายเงินสมทบให้อัตราส่วนตามอายุงาน

อายุงาน (นับจากวันเข้าทำงาน)	อัตราสะสมของพนักงาน	อัตราสมทบส่วนของบริษัทฯ
ต่ำกว่า 2 ปี	ร้อยละ 2 – 15	ร้อยละ 3
ตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป – 4 ปี		ร้อยละ 5
มากกว่า 4 ปีขึ้นไป		ร้อยละ 7

นโยบายการเลือกผู้จัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนให้คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทฯ คัดเลือกผู้จัดการกองทุนที่ปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (Investment Governance Code: “I Code”) และเป็นผู้จัดการกองทุนที่บริหารการลงทุนอย่างรับผิดชอบโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social, and Governance: “ESG”) มีการปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนเป็นอย่างดี และเปิดเผยแนวทางการคัดเลือกผู้จัดการกองทุนให้สมาชิกทราบ อันจะนำไปสู่การบริหารการลงทุนที่คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยในปี 2568 คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทฯ ได้ทบทวนผลการดำเนินงานของบริษัทจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและเห็นชอบให้ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ Eastspring M Choice ซึ่งจดทะเบียนแล้ว เฉพาะส่วนบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจัดการกองทุนฯ ต่อไป

นโยบายการส่งเสริมความรู้ความเข้าใจของพนักงานในเรื่องการลงทุน

เพื่อเป็นการดูแลและสร้างความเข้าใจแก่พนักงานในการบริหารการเงินของตนเองในระยะยาว บริษัทฯ ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงิน ให้เหมาะสมและสอดคล้องกับช่วงอายุหรือระดับความเสี่ยง โดยได้เชิญผู้เชี่ยวชาญในการลงทุนด้านการเงินเข้ามาบรรยายให้ความรู้ด้านการลงทุน รวมถึงให้คำชี้แนะเกี่ยวกับผลตอบแทน ความเสี่ยงความเหมาะสมตามช่วงอายุ ในการตัดสินใจลงทุนของพนักงานในกองทุนใด ๆ เพื่อให้เกิดรายได้จากการลงทุนมีเพียงพอตลอดช่วงอายุการทำงานและมีเงินสะสมเพียงพอสำหรับการใช้ชีวิตภายหลังการเกษียณ อาทิ ได้เชิญผู้เชี่ยวชาญจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทหารไทย จำกัด หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และการลงทุนที่เหมาะสมสำหรับพนักงานทุกระดับเพื่อให้สามารถมีเงินสะสมเพื่อใช้จ่ายเพียงพอตลอดระยะเวลาการทำงานและภายหลังการเกษียณ

ชื่อบริษัท	มี/ ไม่มี PVD	จำนวนพนักงาน ที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานเข้าร่วม PVD/พนักงานทั้งหมด
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	มี	391	ร้อยละ 67

การเกษียณอายุ

บริษัทฯ ได้กำหนดอายุเกษียณที่ 60 ปี เมื่อพนักงานถึงกำหนดเกษียณอายุ กลุ่มงานทรัพยากรมนุษย์จะให้ข้อมูลความรู้กับพนักงานทราบถึงสิทธิประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับหลังเกษียณ เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานจากการเกษียณอายุ เพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการใช้ชีวิตหลังเกษียณ

การพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ

เพื่อให้คนพิการสามารถช่วยเหลือตนเองได้ และให้คนพิการได้รับโอกาสทำประโยชน์ให้กับสังคม ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับมูลนิธิส่งเสริมการศึกษาและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนตาบอดจัดทำโครงการนวดบำบัดคลายความเมื่อยล้าโดยผู้พิการทางสายตาให้แก่

พนักงาน เพื่อส่งเสริมการจ้างงานและสร้างโอกาสทางอาชีพให้กับผู้พิการทางสายตา อีกทั้งยังช่วยให้พนักงานได้รับบริการผ่อนคลายความเมื่อยล้าจากผู้เชี่ยวชาญด้านการนวดบำบัด โดยโครงการนี้ไม่เพียงแต่เปิดโอกาสโดยการจ้างงานผู้พิการจำนวน 6 คน แต่ยังช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้พิการทางสายตา การสร้างสังคมที่มีความเท่าเทียมและสนับสนุนการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืน

การพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าพนักงานเป็นทรัพยากรที่สำคัญและสัมพันธ์โดยตรงกับคุณภาพของการดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ขององค์กร บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการพัฒนาพนักงานให้มีทักษะเพิ่มพูนในงาน มีความรู้ความสามารถ มีความคิดสร้างสรรค์ เพื่อให้มีศักยภาพที่เติบโตไปพร้อม ๆ กับองค์กร โดยในปี 2568 ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมให้กับพนักงานทุกระดับทั้ง In-House Training และ Public Training รวมทั้งสิ้น 788 คน รวมเป็นจำนวนชั่วโมงทั้งสิ้น 8,922 ชั่วโมง โดยหลักสูตรที่จัดฝึกอบรมให้กับพนักงานล้วนเป็นหลักสูตรที่มุ่งเน้นพัฒนาศักยภาพของพนักงาน ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดทำแผนการพัฒนารายบุคคลระหว่างหัวหน้ากับตัวพนักงาน (IDP) และเสริมด้วยแผนการพัฒนารายบุคคลสำหรับพนักงานของบริษัทฯ ที่จัดขึ้นตาม Development Model เพื่อให้พนักงานพัฒนาไปพร้อมกับการเติบโตขององค์กร

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 รายชื่อบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบต่อไป

(1) เลขาธิการบริษัท

นางสาวจันทร์ศรี อัมพรสุวรรณ

เอกสารแนบข้อมูลเกี่ยวกับประวัติของเลขานุการบริษัท รายงานไว้ในเอกสารแนบ 1

(2) ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นายวิชัยภัทร ชินสว่างวัฒนกุล

เอกสารแนบข้อมูลเกี่ยวกับประวัติผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีรายงานไว้ในเอกสารแนบ 1

(3) หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นายสมชัย ต้นกุล

เอกสารแนบประวัติผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน รายงานไว้ในเอกสารแนบ 3

(4) หน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance Unit)

บริษัทฯ แต่งตั้งหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance Unit) โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. กำกับดูแลให้หน่วยงานภายในบริษัทฯ ปฏิบัติงานตามนโยบายของบริษัทฯ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ กฎหมาย ข้อสัญญา ข้อบังคับ กฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายงานผลการกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้ฝ่ายบริหารทราบอย่างสม่ำเสมอตามระยะเวลาที่กำหนด หรือรายงานให้ทราบทันที หากมีประเด็นที่มีความสำคัญหรือมีความร้ายแรง
2. ให้คำแนะนำและสนับสนุนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการ

3. เข้าร่วมในการพิจารณากำหนดและให้คำแนะนำเกี่ยวกับความเหมาะสม ในขั้นตอนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง กฎเกณฑ์ หรือข้อพึงปฏิบัติที่กำหนดโดยกฎหมายอย่างถูกต้อง
4. รวบรวมและเผยแพร่ข้อมูลที่จำเป็น ตลอดจนให้ความรู้และคำปรึกษาแก่หน่วยงานต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ เกี่ยวกับวิธีปฏิบัติงานเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์ที่พึงต้องปฏิบัติต่าง ๆ
5. หน้าที่อื่นตามกฎหมายหรือที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร

7.6.2 รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทฯ มอบหมายให้ นายจิตติคุณ กุลจิตติเวช รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการเงินองค์กรและนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบด้านนักลงทุนสัมพันธ์ มีหน้าที่รับผิดชอบในการเผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่น ๆ เพื่อให้ข้อมูลข่าวสาร และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เผยแพร่อย่างทั่วถึงสู่นักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ลงทุนและผู้สนใจสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้ที่ อาคารโนเบล เลขที่ 1035 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ 0-2251-9955 ต่อ 1415 Email: ir@noblehome.com หรือ Website ของบริษัทฯ ที่ www.noblehome.com หมวด “นักลงทุนสัมพันธ์” หัวข้อ “ติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์”

7.6.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

• ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีให้แก่ บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเเอส จำกัด ในรอบปี 2568 เป็นจำนวนเงิน 7,000,000 บาท โดยเป็นค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงิน 3,140,000 บาท และเป็นค่าสอบบัญชีของบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 3,860,000 บาท

• ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าบริการอื่นที่นอกเหนือจากงานสอบบัญชี โดยจ่ายให้แก่บริษัท ที่ปรึกษากฎหมายและภาษีอากร ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเเอส จำกัด รวมเป็นจำนวนเงิน 171,360 บาท (รวม VAT) โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

รายการ ที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (non-audit service)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทนของงานบริการอื่น	
				ส่วนที่จ่ายไปใน ระหว่างปีบัญชี	ส่วนที่จะต้อง จ่ายในอนาคต
1	บริษัท โนเบล ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด (มหาชน)	การจัดเตรียมเอกสารการ วิเคราะห์ข้อกำหนดของธุรกรรม ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน นิติบุคคลที่มีความสัมพันธ์กัน	บริษัท ที่ปรึกษากฎหมาย และภาษีอากร ไพร์ชวอ เตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส จำกัด	67,945	337,050
2	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด	การจัดเตรียมเอกสารการ วิเคราะห์ข้อกำหนดของธุรกรรม ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน นิติบุคคลที่มีความสัมพันธ์กัน	บริษัท ที่ปรึกษากฎหมาย และภาษีอากร ไพร์ชวอ เตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส จำกัด	103,415	85,600
รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (non-audit fee)				171,360	422,650

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและคณะกรรมการบริษัทได้ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (Corporate Governance Code: “CG Code”) โดยบริษัทฯ ได้นำหลักปฏิบัติส่วนใหญ่มาปรับใช้แล้ว และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทรับทราบถึงแนวทางปฏิบัติตามหลักการดังกล่าว ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณา ทบทวนการนำหลักปฏิบัติตาม CG Code ไปปรับใช้ให้เหมาะสมตามบริบททางธุรกิจของบริษัทฯ แล้ว

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

(1) กรรมการอิสระ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทำหน้าที่สรรหากรรมการ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 5 ท่าน บริษัทฯ กำหนดนิยามกรรมการอิสระเท่ากับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือนิติบุคคลอื่นที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่ได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวข้างต้นมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี
- ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าวข้างต้น รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่วินิจฉัยสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของ

บริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลมแต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการวิชาชีพนั้น เว้นแต่จะพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี
- ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

การสรรหากรรมการ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์ และคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา และพิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมปรากฏตามหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา เพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเสนอต่อผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งในที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น อนึ่ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อแสดงให้เห็นถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เพื่อพิจารณา กลั่นกรองคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมมาดำรงตำแหน่งกรรมการและสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดรายละเอียด หลักเกณฑ์ และวิธีการ เผยไว้บน Website ของบริษัทฯ ที่ <https://investor.noblehome.com/storage/document/shareholder-meeting/agm2025/noble-Criteria-2025-th.pdf> อย่างไรก็ดี ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ได้มีมติแต่งตั้งกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระการดำรงตำแหน่ง จำนวน 4 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง ได้แก่ รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมุทพุดพิงศ์ นายชัช ถึง อุ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง และนายเอียรธรรม์ เฉลิมทรัพย์ากร

รายละเอียดเรื่องการสรรหากรรมการได้รายงานไว้ในหัวข้อ 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

การสรรหาผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนรับผิดชอบในการสรรหาและกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เหมาะสม รวมทั้งพิจารณาคำตอบแทน เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ สำหรับการแต่งตั้งผู้บริหารตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารประจำสายงานต่าง ๆ จะพิจารณาโดยคณะกรรมการบริหาร

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารเข้ารับการอบรม สัมมนา หรือเข้าร่วมประชุมต่าง ๆ เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมอบรม สัมมนา ของกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	หลักสูตร
นางสาวพรณี ชัยกุล	- Boardroom Excellence: A Key to Corporate Success โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
นายวรพจน์ จรรย์โกมล	- Risk Management Program for Corporate Leader (RCL 40/2568) โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	- Director's Briefing 4/2025 หัวข้อ: ESG Risks Mitigation: สิ่งที่กรรมการต้องรู้ ก่อนที่ความเสี่ยงจะกลายเป็นจุดเปลี่ยนขององค์กร โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - Audit Committee Forum: A New Era for Audit Committees: Adapting to Emerging Risks and Evolving Competencies โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
นายศิระ อุดล	- Director's Briefing 4/2025 หัวข้อ: ESG Risks Mitigation: สิ่งที่กรรมการต้องรู้ ก่อนที่ความเสี่ยงจะกลายเป็นจุดเปลี่ยนขององค์กร โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

ในปี 2568 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการรวม 8 ครั้ง รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อกรรมการ			จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			มาด้วยตนเอง	ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	รวม
1.	นางสาวพรณี	ชัยกุล	-	8	8
2.	นายธงชัย	บุศราพันธ์	5	2	7
3.	นายแฟรงค์ ฟง คั่น*	เหลียง	3	3	6
4.	นายชัชวาล	อุ	3	5	8

รายชื่อกรรมการ			จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			มาด้วยตนเอง	ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	รวม
5.	นายวิลเลียม เวน	เลา	-	7	7
6.	รองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐชานนท์	โกมุทพุมพิงค์	3	5	8
7.	ดร. ต่อบุญ	พ่วงมหา	-	8	8
8.	นายวรพจน์	จรรย์โกมล	-	8	8
9.	นายวิทยา	เหลียงสุขเจริญ	7	1	8
10.	นายศิระ	อุดล	7	1	8
11.	นางสาวทิพวรรณ**	การุณสฤติชัย	2	-	2
	นายเอียรธรรม***	เฉลิมทรัพย์ากร	4	1	5

*นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง ไม่ได้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 เนื่องจากเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

**นางสาวทิพวรรณ การุณสฤติชัย ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายเอียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร ตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2568 เข้าร่วมประชุมตั้งแต่วันที่ 7/2568 เป็นต้นไป

***นายเอียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร ลาออกจากการเป็นกรรมการ ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568

คำตอบแทนกรรมการ

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

รายละเอียด	ค่าตอบแทน
คณะกรรมการบริษัท	
- ประธานกรรมการ	220,000 บาท/ปี
- กรรมการ	200,000 บาท/ปี/คน
เบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัท	
- ประธานกรรมการ	30,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการชาวไทย	25,000 บาท/ครั้ง/คน
- กรรมการต่างชาติ	55,000* บาท/ครั้ง/คน
คณะกรรมการตรวจสอบ	
- ประธาน	1,000,000 บาท/ปี
- กรรมการ	900,000 บาท/ปี/คน
เบี้ยประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ	
- ประธาน	30,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการ	25,000 บาท/ครั้ง/คน

* กรรมการต่างชาติเดินทางมาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองที่ประเทศไทยจะได้รับค่าเบี้ยประชุมเท่ากับ 55,000 บาท/ครั้ง/คน

กรณีเป็นการเข้าร่วมประชุมผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ให้จ่ายค่าเบี้ยประชุมเท่ากับกรรมการชาวไทยที่ 25,000 บาท/ครั้ง/คน

เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทใหญ่ และบริษัทย่อยเป็นชุดเดียวกัน ดังนั้นค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านจะได้รับได้รวมอยู่ในค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทใหญ่แล้ว กรรมการจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปี โดยค่าตอบแทนกรรมการรวมค่าเบี้ยประชุมในปี 2568 รวมจำนวนเงิน 10,047,328 บาท มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ			คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง	คณะกรรมการ กำกับดูแล กิจการ	รวมค่าตอบแทน
1.	นางสาวพรรณิ	ชัยกุล	460,000	1,150,000	60,000	100,000	-	1,770,000
2.	นายธงชัย	บุศราพันธ์	375,000	-	-	-	-	375,000
3.	นายแฟรงค์ ฟง คีน	เหลียง	440,000	-	-	-	-	440,000
4.	นายชิว ถึง	อุ	490,000	-	-	-	-	490,000
5.	นายวิลเลียม เวน	เลา	375,000	-	-	-	-	375,000
6.	รองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐชานนท์	โกมุทพุดพิงศ์	400,000	1,300,000	50,000	-	60,000	1,810,000
7.	ดร. ต่อบุญ	พวงมหา	400,000	1,150,000	50,000	120,000	50,000	1,770,000
8.	นายวรพจน์	จรรยโกมล	400,000	1,150,000	50,000	-	50,000	1,650,000
9.	นายวิทยา	เหลียงสุขเจริญ	400,000	-	-	100,000	-	500,000
10.	นายศิริระ	อุดล	400,000	-	-	100,000	-	500,000
11.	นางสาวทิพวรรณ*	การุณสกลิตชัย	76,301	-	-	-	-	76,301
	นายเอียรธรรม**	เฉลิมทรัพย์การ	291,027	-	-	-	-	291,027
รวม			4,172,158	4,750,000	210,000	420,000	160,000	10,047,328

*นางสาวทิพวรรณ การุณสกลิตชัย ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายเอียรธรรม เฉลิมทรัพย์การ ตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

**นายเอียรธรรม เฉลิมทรัพย์การ ลาออกจากการเป็นกรรมการ ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2568

2. ค่าตอบแทนอื่น

บริษัทฯ ไม่ได้จ่ายค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่นใดให้กรรมการ

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ กำหนดแนวทางการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยแต่งตั้งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยในปี 2568 คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งนายธงชัย บุศราพันธ์ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง นายศิริระ อุดล นายอรรฐ์ เศวตะทัต และนายธีรพล วรนิพิงศ์ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

บริษัทย่อย	ตัวแทนของบริษัทฯ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
บริษัท เวอร์ติคอลล หัวหิน อัลโลแอนซ์ จำกัด	นายธงชัย บุศราพันธ์ / นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง / นายศิริระ อุดล / นายอรรฐ์ เศวตะทัต
บริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด ¹	นายศิริระ อุดล / นายอรรฐ์ เศวตะทัต
บริษัท เวอร์ติคอลล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด ²	นายธงชัย บุศราพันธ์ / นายศิริระ อุดล / นายธีรพล วรนิพิงศ์

¹ บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด จากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2568

² บริษัท เซิร์ฟ แอสเซท แมเนจเม้นท์ โซลูชั่น จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เวอร์ติคอลล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท เวอร์ติคอล พร็อพเพอร์ตี้ 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด³

นายศิริษ อุดล / นายธีรพล วรนิธิพงศ์

³ บริษัทฯ เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัท สเตคเอ็กซ์ เวเนเจอร์ส จำกัด เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2568

รายละเอียดเรื่องการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รายงานไว้ในหัวข้อ 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินภายใต้โครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) อยู่ในระดับ “ดีเลิศ” และคะแนนผลการประเมินการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2568 จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย เต็ม 100 คะแนน โดยบริษัทฯ ได้ติดตามให้มีการดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

(1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ กำหนดนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้อย่างชัดเจน มีการกำหนดขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และกรรมการจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและ/หรือลงมติในรายการที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้การตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างยุติธรรม

คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมของราคาของการทำธุรกรรมที่เป็นรายการระหว่างกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสีย จากนั้นจึงดำเนินการตามขั้นตอนและกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยในปี 2568 ไม่พบการกระทำที่ละเมิดนโยบายความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ ไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นที่มีลักษณะธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัทฯ

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายการระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทร่วม โดยบริษัทฯ มีรายการเงินให้กู้ยืมระยะสั้น และดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า รายละเอียดปรากฏในเรื่องรายการระหว่างกัน

อนึ่ง ในปี 2568 บริษัทฯ จัดอบรมให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเกี่ยวกับนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยการให้ลงนามรับทราบและตกลงว่าจะปฏิบัติตามนโยบายครบถ้วนร้อยละ 100 ผ่านทางระบบการเรียนรู้ออนไลน์ (E-Learning) ของบริษัทฯ

(2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

ในปี 2568 คณะกรรมการบริษัทได้ทบทวนนโยบายการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศเพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบของกรรมการ ผู้บริหาร ที่ปรึกษา พนักงานในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูล รวมถึงบุคคลที่ถูกสันนิษฐานว่ารู้หรือครอบครองข้อมูลภายในตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในปี 2568 ที่ผ่านมา เลขานุการบริษัทจะแจ้ง Email ไปยังกรรมการและผู้บริหารล่วงหน้าเพื่อบังคับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา Blackout Period และไม่พบว่ากรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่เกี่ยวข้องมีรายการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงที่กำหนดให้งดการ

ซื้อขาย และบริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่เคารพในสิทธิพื้นฐานของผู้ถือหุ้น หรือการกระทำความผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อันแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของบริษัทฯ ในการดูแลเรื่องดังกล่าว

อนึ่ง ในปี 2568 บริษัทฯ จัดอบรมให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ผ่านทางระบบการเรียนรู้ออนไลน์ (E-Learning) ของบริษัทฯ หัวข้อ นโยบายการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศ โดยการให้ลงนามรับทราบและตกลงว่าจะปฏิบัติตามนโยบายครบถ้วนร้อยละ 100

รายงานการถือหลักทรัพย์ NOBLE ของกรรมการและผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายชื่อกรรมการ/ผู้บริหาร	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568		เพิ่มขึ้น/ ลดลง	การถือ หุ้น (ร้อยละ)
	ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)	ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)		
1. นางสาวพรรณิ ชัยกุล	-	-	-	-	-	-
2. นายธงชัย บุศราพันธ์	275,166,021	1,539,000*	275,166,021	1,539,000*	-	20.2
3. นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง	-	266,522,177**	-	266,522,177**	-	19.5
4. นายซัว ถึง อุ	-	-	-	-	-	-
5. นายวิลเลียม เวน เลา	-	-	-	-	-	-
6. รองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐชานนท์ โคมุทพุมพิงค์	-	-	-	-	-	-
7. ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	-	-	-	-	-	-
8. นายวรพจน์ จรรย์โกมล	-	-	-	-	-	-
9. นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ	-	-	-	-	-	-
10. นายศิระ อุดล	-	-	-	-	-	-
11. นายธีรพล วรนิธิพงศ์	300,000	-	400,000	-	100,000	0.0
12. นายอริฐ เศรษฐทัต	-	-	-	-	-	-
13. นางอรนุช อิติโกสิน	-	-	-	-	-	-
14. นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย	300	-	300	-	-	0.0
15. นางสาวพัชรวรรณ เศรษฐกุล	-	-	-	-	-	-

*จำนวนหุ้นทางอ้อมของนายธงชัย บุศราพันธ์ มาจากบุคคลเกี่ยวข้องซึ่งเป็นคู่สมรสได้รับโอนหุ้นทางมรดก

**จำนวนหุ้นทางอ้อมของนายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง ถือผ่าน Ncrown Pte. Ltd.

(3) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยได้รายงานไว้ใน ข้อ 6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ เป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต โดยได้รับการต่ออายุ “การรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย” ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2566 ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มีนาคม 2570

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน สำหรับการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ เพื่อให้เกิดการกำกับดูแล การปฏิบัติงานและป้องกันความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น โดยคณะกรรมการกำหนดให้มีการตรวจติดตาม และ ประเมินผลต่อมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามกำกับดูแลด้วยการมอบหมายให้กลุ่มงานตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตาม นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของกลุ่มงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ และไม่พบข้อร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนที่บริษัทฯ เปิดให้พนักงานและบุคคลภายนอกสามารถแจ้งเบาะแสของผู้กระทำความผิดอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชันของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สื่อสารไปยังพนักงานและบุคคลภายนอก โดยส่ง Email แจ้งคู่ค้า พันธมิตรทางการค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับนโยบายการรับของขวัญ รวมทั้งส่งจดหมายเปิดผนึกเพื่อเชิญชวนเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่าย “โครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย”

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้จัดทำหลักสูตรนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านทางระบบการเรียนออนไลน์ (E-Learning) ของ บริษัทฯ โดยกำหนดให้พนักงานทุกคนต้องอบรมและทดสอบความรู้ความเข้าใจตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของ บริษัทฯ โดยหัวข้อดังกล่าวเป็นหนึ่งในหัวข้อสำหรับการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ทุกครั้ง อนึ่ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ได้ ผ่านการอบรม ลงนามรับทราบและตกลงว่าจะปฏิบัติตามนโยบายครบถ้วนร้อยละ 100

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ได้ทบทวนและอนุมัติการใช้นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันฉบับ ปัจจุบันของบริษัทฯ โดยนโยบายและแนวปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ฉบับสมบูรณ์ ได้เผยแพร่ไว้ใน Website ของ บริษัทฯ <https://investor.noblehome.com/th/corporate-governance/anti-bribery-and-corruption>

(4) การแจ้งเบาะแส

ตามที่บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชันผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ <https://investor.noblehome.com/th/corporate-governance/whistleblowing-and-complaint> Email: cg@noblehome.com และศูนย์รับแจ้งข้อมูล ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ผ่านประธานคณะกรรมการตรวจสอบนั้น ในปี 2568 บริษัทฯ ไม่มีเรื่อง ร้องเรียนและไม่พบการทำผิดเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบ ตรวจสอบความเหมาะสม และความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เหมาะสม และเพียงพอที่จะปกป้องทรัพย์สินของบริษัทฯ และเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น โดยให้หน่วยงานตรวจสอบภายในมุ่งเน้นตรวจสอบเชิงปฏิบัติการของทุกหน่วยงานให้มีการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ และมีประสิทธิผลต่อเนื่อง รวมทั้งให้มีการติดตาม และดำเนินการแก้ไขผลการตรวจสอบในประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ โดยเฉพาะประเด็นเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานหรือรายการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างสมเหตุสมผล

ขอบเขตงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ แบ่งตามกลุ่มธุรกิจ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจใหม่

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งระบบงานหลักออกเป็น 4 ระบบงาน ได้แก่ การบริหารแผนงานในขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อประเมินว่าระบบงานนั้นสอดคล้องกับข้อกำหนดกฎหมายของภาครัฐ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้การตรวจสอบยังครอบคลุมถึงการประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมในเรื่องนโยบาย ระเบียบ ขั้นตอนการปฏิบัติงาน การแบ่งแยกหน้าที่ การมอบหมายอำนาจหน้าที่ และการอนุมัติ รวมถึงการจัดทำรายงานให้แก่ผู้บริหารอย่างทันเวลา เชื่อถือได้ มีประสิทธิภาพสูงสุด

กลุ่มธุรกิจใหม่ ประกอบด้วยธุรกิจนายหน้าขายและปล่อยเช่า ธุรกิจบริหารนิติบุคคล ธุรกิจออกแบบและตกแต่ง โดยแบ่งตามกระบวนการหรือระบบงาน ได้แก่ การกำกับดูแลกิจการ ระบบรายได้ ลูกหนี้และการรับชำระ ระบบงบประมาณและการบริหารจัดการการเงินสด ระบบจัดซื้อและการจ่ายชำระหนี้ ระบบบริหารทรัพยากรบุคคล ระบบบริหารสินทรัพย์ถาวร ระบบปิดบัญชีและจัดทำรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมทั่วไปเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในและความเหมาะสมในเรื่องนโยบาย ระเบียบ ขั้นตอนการปฏิบัติงาน การแบ่งแยกหน้าที่ การมอบหมายอำนาจหน้าที่ และการอนุมัติ รวมถึงการจัดทำรายงานให้แก่ผู้บริหารอย่างทันเวลา เชื่อถือได้ มีประสิทธิภาพสูงสุด

คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ประจำปี 2568 โดยใช้แบบประเมินผลความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท วันที่ 11 มีนาคม 2569 ซึ่งมีกรรมการตรวจสอบทั้ง 4 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรมและจริยธรรม คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารจึงได้จัดทำนโยบายและข้อปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคน เข้าใจถึงมาตรฐานด้านจริยธรรมที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินธุรกิจและใช้เป็นกรอบในการปฏิบัติงาน โดยนโยบายที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณธุรกิจ ได้แก่ นโยบายความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายเกี่ยวกับการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด เป็นต้น โดยมีการสื่อสารให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนได้รับทราบถึงแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และพึงให้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด กรณีมีการฝ่าฝืนจะมีบทลงโทษให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาการกำหนดและแยกบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย คณะกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างชัดเจน และทำหน้าที่กำกับดูแลให้มีการกำหนด เป้าหมายการดำเนินงานที่ชัดเจนและวัดผลได้ กำกับดูแลบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎบัตร ซึ่งครอบคลุมบทบาทหน้าที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท มีความเชี่ยวชาญน่าเชื่อถือและมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง เช่น ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังทำหน้าที่กำกับดูแลการพัฒนาและปฏิบัติเรื่องการควบคุม ภายในองค์กร การสร้างสภาพแวดล้อม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูล การสื่อสารและการติดตาม

ผู้บริหารระดับสูงมีการกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย รวมถึงการจัดให้มีการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีสายงานตรวจสอบภายในที่ขึ้นตรงกับ กรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้ผู้บริหารระดับสูงยังมีการกำหนดสายการรายงานความเหมาะสมเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการปฏิบัติเพื่อจัดหา พัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสม มีกระบวนการ ประเมินผลการปฏิบัติงาน และกระบวนการแก้ไขปัญหาหรือเตรียมพร้อมสำหรับการขาดบุคลากรที่มีความรู้ และความสามารถที่ เหมาะสมอย่างทันเวลา ตลอดจนมีกระบวนการสรรหา พัฒนาและรักษาผู้บริหารและพนักงานทุกคน อีกทั้งยังกำหนดให้มี กระบวนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ที่สำคัญอีกด้วย

คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีกระบวนการและการสื่อสารให้บุคลากรทุกคนมีความรับผิดชอบต่อควบคุมภายใน โดยจัดให้ มีการกำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน การสร้างแรงจูงใจที่เหมาะสม ตลอดจนประเมินแรงจูงใจและการให้รางวัลอย่างต่อเนื่องโดย เน้นให้สามารถเชื่อมโยงกับความสำเร็จของหน้าที่ในการปฏิบัติตามการควบคุมภายใน และจัดให้มีการปรับปรุงแก้ไขกระบวนการ ปฏิบัติในกรณีที่จำเป็น ตลอดจนไม่สร้างแรงกดดันที่มากเกินไปในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรแต่ละคน

2. การประเมินความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการกำหนดวัตถุประสงค์ขององค์กรไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้สามารถระบุและประเมินความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ บรรลุวัตถุประสงค์พร้อมทั้งมีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอนุมัติและสื่อสาร นโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ บริษัทฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทาง การเงินและเหมาะสมกับธุรกิจเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง มีการกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงิน โดยพิจารณาถึง ปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการรวมถึงแนวโน้มของธุรกิจ ทำให้รายงานทางการเงินของบริษัทฯ สะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างแท้จริง

บริษัทฯ ได้รับความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กร โดยมีการวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจเกิด จากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การรายงาน การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และ ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ทั้งนี้ผู้บริหารทุกคนมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยง บริษัทฯ มีการประเมินความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดเหตุการณ์และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นพร้อมทั้งมีมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้พิจารณาและประเมินถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ซึ่งครอบคลุมการทุจริตในแบบต่าง ๆ เช่น การจัดทำรายงาน ทางการเงินเท็จ การคอร์รัปชัน การเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงานที่สำคัญ การได้มาหรือใช้ไปซึ่งทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้อง เป็นต้น รวมถึงมีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดไว้ รวมทั้งได้

พิจารณาความเหมาะสมผลของการให้สิ่งจูงใจหรือผลตอบแทนแก่พนักงานแล้วด้วยว่าไม่มีลักษณะส่งเสริมให้พนักงานกระทำไม่เหมาะสม

นอกจากนี้บริษัทฯ มีการประเมินการเปลี่ยนแปลงปัจจัยภายนอกองค์กร รูปแบบการทำธุรกิจ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายในและรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอ

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมที่มีความเหมาะสมกับความเสี่ยงและลักษณะเฉพาะขององค์กร พร้อมทั้งมีมาตรการควบคุมภายในที่กำหนดเป็นลายลักษณ์อักษร ครอบคลุมกระบวนการต่าง ๆ อย่างเหมาะสม เช่น นโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับธุรกรรมด้านการเงิน เป็นต้น ตลอดจนมีการกำหนดให้การควบคุมภายในมีความหลากหลายอย่างเหมาะสม เช่น การควบคุมแบบป้องกันและติดตาม เป็นต้น โดยบริษัทฯ กำหนดให้มีการควบคุมภายในในทุกระดับขององค์กร บริษัทฯ มีการแบ่งแยกหน้าที่การอนุมัติ การบันทึกรายการบัญชี ข้อมูลสารสนเทศ และการจัดเก็บทรัพย์สินออกจากกันเด็ดขาด เพื่อให้เกิดการถ่วงดุล และสามารถตรวจสอบกันได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการกำหนดการควบคุมโครงสร้างพื้นฐาน กระบวนการได้มา การพัฒนา และการบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยี ตลอดจนการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม

บริษัทฯ มีนโยบายที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ต้องผ่านขั้นตอนอนุมัติที่กำหนด เช่น ข้อบังคับของบริษัทฯ กฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น อนึ่ง การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมจะกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (at arm's length basis)

นอกจากนี้บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนดแนวทางการดำเนินงานให้บุคคลที่บริษัทฯ แต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทฯ ดังกล่าวถือปฏิบัติอีกด้วย

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ กำหนดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการดำเนินงาน ทั้งข้อมูลจากภายในและภายนอกองค์กรที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องต่องาน มีการพิจารณาทั้งต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงปริมาณและความถูกต้องของข้อมูล บริษัทฯ มีการดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ และมีการดำเนินการเพื่อให้กรรมการได้รับหนังสือนัดประชุม หรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็น และเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด มีการดำเนินการเพื่อให้รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทมีรายละเอียดครบถ้วน เพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนหลังเกี่ยวกับความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการแต่ละราย

บริษัทฯ มีระบบจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี และบัญชีต่าง ๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายใน คณะกรรมการได้มีการพิจารณาแล้วว่า บริษัทฯ ใช้นโยบายการบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในองค์กรและผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน มีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานหรือสอบถามรายการต่าง ๆ ตามที่ต้องการ นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายว่าด้วยการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางการสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มทั้งภายใน

และภายนอกองค์กรสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉล หรือทุจริตภายในบริษัทฯ การกระทำผิดกฎหมาย ผิดจรรยาบรรณหรือมีการกระทำผิดปกติดื่นที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ ผ่านทาง Website ทั้งนี้เมื่อได้รับคำร้องเรียน บริษัทฯ มีหน่วยงานรับแจ้งคำร้องเรียนและมีกระบวนการจัดการต่อเรื่องที่ร้องเรียนภายในระยะเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีกลไกในการคุ้มครองให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้แจ้งเบาะแสอีกด้วย

5. ระบบการติดตาม

บริษัทฯ ติดตามเปรียบเทียบผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้หรือไม่ กรณีที่มีความแตกต่าง บริษัทฯ จะดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสมพร้อมทั้งวิเคราะห์และตรวจสอบถึงสาเหตุของความแตกต่างเพื่อใช้เป็นแนวทางในการป้องกันหรือปรับปรุงต่อไป บริษัทฯ มีข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการมีระบบการติดตามและประเมินผลระบบการควบคุมภายในโดยสายงานตรวจสอบภายใน ในกรณีมีข้อบกพร่องจะรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ มีนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทในกรณีที่เกิดเหตุทุจริตหรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติดื่น ซึ่งอาจจะกระทบต่อชื่อเสียง และฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอเหมาะสม โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ย่อยให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

ปัจจุบันหัวหน้าสายงานตรวจสอบภายใน คือ นายสมชัย ต้นกุล ดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการอาวุโสแผนกตรวจสอบภายในของบริษัทฯ มีคุณสมบัติที่เหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากมีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานทั้งในด้านการตรวจสอบระบบสารสนเทศและด้านการตรวจสอบภายใน อีกทั้งเคยได้รับการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายในซึ่งรวมถึงหลักสูตรอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายและเลิกจ้างผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ (โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3)

9.2 รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกันของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีรายการระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทร่วม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ข้อ 48

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีรายการเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้าจำนวน 3,985.14 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

บริษัทร่วมค้า	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยค้างรับ
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	51	431.71	121.23
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	50	630.93	3.05
บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด	50	1,069.16	27.70
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด	50	202.75	0.98
บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด	50	443.06	4.44
บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	50	143.17	0.69
บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด	50	155.88	0.75
บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด	50	737.83	11.81

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ลักษณะความสัมพันธ์	
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 กรรมการของบริษัทฯ นายศิริ อุตุล เป็นกรรมการ
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50 กรรมการของบริษัทฯ นายศิริ อุตุล และนายธีรพล วรนิธิพงศ์ เป็นกรรมการ
บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50 กรรมการของบริษัทฯ นายศิริ อุตุล และนายธีรพล วรนิธิพงศ์ เป็นกรรมการ
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50 กรรมการของบริษัทฯ นางสาวทิพวรรณ การุณสฤติชัย และนางอรนุช อิติโกสิน เป็นกรรมการ
บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50 กรรมการของบริษัทฯ นางสาวทิพวรรณ การุณสฤติชัย และนางอรนุช อิติโกสิน เป็นกรรมการ
บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50

ลักษณะความสัมพันธ์	
	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการของบริษัทฯ นางสาวทิพวรรณ การุณสฤติชัย และ นายธีรพล วรนิพิงศ์ เป็นกรรมการ
บริษัท คูคต สเตชั่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50 กรรมการของบริษัทฯ นางสาวทิพวรรณ การุณสฤติชัย และ นางอรนุช อิติโกสิน เป็นกรรมการ
บริษัท คูคต สเตชั่น อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม ร้อยละ 50 กรรมการของบริษัทฯ นางสาวทิพวรรณ การุณสฤติชัย และ นางอรนุช อิติโกสิน เป็นกรรมการ
บริษัท คูคต สเตชั่น อัลโลแอนซ์ 3 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม ร้อยละ 50 กรรมการของบริษัทฯ นางสาวทิพวรรณ การุณสฤติชัย และ นางอรนุช อิติโกสิน เป็นกรรมการ
บริษัท คูคต สเตชั่น อัลโลแอนซ์ 4 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม ร้อยละ 50 กรรมการของบริษัทฯ นางสาวทิพวรรณ การุณสฤติชัย และ นางอรนุช อิติโกสิน เป็นกรรมการ
บริษัท คูคต สเตชั่น อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม ร้อยละ 50 กรรมการของบริษัทฯ นางสาวทิพวรรณ การุณสฤติชัย และ นางอรนุช อิติโกสิน เป็นกรรมการ
บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50 กรรมการของบริษัทฯ นายศิระ อุดล และนายธีรพล วรนิพิงศ์ เป็นกรรมการ

รายการเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ข้างต้นเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและขยายงานตามแผนการ รวมถึงเป็นการช่วยเสริมสภาพคล่องให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าสามารถพัฒนาโครงการให้ประสบความสำเร็จ รวมถึงเป็นรายการที่จำเป็นและสมเหตุผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราในท้องตลาดทั่วไป โดยการเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) เฉลี่ยของ 4 ธนาคารใหญ่ที่ออกด้วยร้อยละ 0.5 และบริษัทฯ ได้มีการติดตามอย่างใกล้ชิดเพื่อให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าชำระหนี้ดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปีที่ผ่านมา (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติม) สามารถสรุปรายการระหว่างกันได้ ดังนี้

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
1. Fulcrum Global Properties Limited มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันคือ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง - ถือหุ้น Noble ร้อยละ 19.5 - ถือหุ้น Fulcrum Global Properties Limited ร้อยละ 100 มีกรรมการร่วมกันคือ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง และ นาย ชั่ว ถึง อุ	รายได้ค่าบริการ - บาท ต้นทุนค่าบริการ มูลค่า 8,414,368 บาท ค่านายหน้า มูลค่า 36,722,791 บาท ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญา มูลค่า - บาท	รายได้ค่าบริการ 664,710 บาท ต้นทุนค่าบริการ มูลค่า 32,222,190 บาท ค่านายหน้า มูลค่า 93,100,996 บาท ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญา มูลค่า - บาท	เป็นการทำรายการระหว่างบมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ กับ Fulcrum Global Properties Limited ซึ่งประกอบ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายลูกค้าจำนวนมาก ครอบคลุมทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งในทวีป เอเชียและยุโรป จึงเป็นช่องทางที่ช่วยส่งเสริมการขายให้ บริษัทฯ สามารถกระจายสินค้าไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ อยู่ต่างประเทศได้อย่างรวดเร็วและทั่วถึง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถบุกเบิกตลาดต่างประเทศจนประสบความสำเร็จ ขึ้นเป็นผู้นำอันดับหนึ่งตลาดคอนโดมิเนียมของ กรุงเทพมหานครสำหรับลูกค้าต่างประเทศ ค่าบริการและนายหน้า มีอัตราเรียกเก็บตามเงื่อนไขการ บริการซึ่งแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ (1) ค่าบริการและนายหน้า ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายทางการ ตลาดอื่น ๆ เช่น สื่อโฆษณา การจัดงานสัมมนา ประชาสัมพันธ์ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบ (2) ค่าบริการและนายหน้า ที่รวมค่าใช้จ่ายทางการตลาด ทั้งหมด โดยอัตราค่านายหน้าจะรวมต้นทุนดำเนินการอื่น ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าต่างประเทศ ขึ้นอยู่กับ เงื่อนไขของธุรกรรมที่ทางบริษัทฯ ว่าจ้างโดยอาจรวมทั้ง การทำตลาด และ/หรือ การจัดทำสื่อประกอบการ

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
			<p>ขายเพื่อให้ข้อมูลลูกค้าและ/หรือการอำนวยความสะดวก บางประการเพิ่มเติมจากการเป็นนายหน้าปกติ เป็นต้น</p> <p>(3) ค่าบริการและนายหน้าในลักษณะคิดส่วนต่างจากราคาที่ agent ขายให้กับราคาที่บริษัทฯ กำหนด โดยอัตราตลาดที่เรียกเก็บค่าบริการและนายหน้ามีอัตรา ประมาณร้อยละ 8-30 ต่อมูลค่าราคาขาย ขึ้นอยู่กับ ลักษณะของเงื่อนไข</p> <p>ส่วนค่าบริการและนายหน้าที่บริษัทฯ ใช้มีทั้ง 3 ประเภท มีอัตราประมาณร้อยละ 8-28 ของมูลค่าขาย ซึ่งอยู่ใน ค่าเฉลี่ยของตลาด</p> <p>สำหรับการขายผ่าน Fulcrum ค่าบริการและนายหน้าเป็น อัตราค่าบริการและนายหน้าแบบรวมต้นทุนดำเนินการอื่น ๆ ทั้งค่าการตลาด สื่อโฆษณา และค่าอำนวยความสะดวก บางประการเพิ่มเติม</p> <p>ทั้งนี้ การทำธุรกรรมข้างต้น เป็นการทำการทางธุรกิจปกติ ที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ</p>
<p>2. บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด</p> <p>มีกรรมการร่วมกันคือ นายศิริระ อุดล นางอรนุช อิติโกสิน และนายธีรพล วรนิธิพงศ์</p> <p>(เป็นการร่วมค้าจนถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2567)</p>	<p>รายได้ค่าบริการ มูลค่า - บาท</p> <p>รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า - บาท</p> <p>ดอกเบี้ยรับ - บาท</p>	<p>รายได้ค่าบริการ มูลค่า 246,878,521 บาท</p> <p>รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 14,923,042 บาท</p> <p>ดอกเบี้ยรับ 5,616,720 บาท</p>	<p>กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 ใน สัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อดำเนินโครงการนิว โนเบิล รัชดา- ลาดพร้าว บนถนนรัชดา-ลาดพร้าว เป็นรายการของการ รับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวก ส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้ และต้นทุนโครงการ</p> <p>เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด จากบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์</p>

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
			จำกัด ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาร่วมทุน ทำให้บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ
3. บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายศิริ อุดล และ นายธีรพล วรนิธิพงศ์	รายได้ค่าบริการ และค่าบริหารงานก่อสร้าง มูลค่า 37,396,020 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 4,658,111 บาท ดอกเบี้ยรับ 37,166,710 บาท	รายได้ค่าบริการ และค่าบริหารงานก่อสร้าง มูลค่า 69,332,987 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 13,974,332 บาท ดอกเบี้ยรับ 32,226,602 บาท	กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2564 ใน สัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการบน ถนนประดิษฐ์มนูธรรม เป็นรายการของการรับจ้าง บริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุน โครงการ
4. บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายธีรพล วรนิธิพงศ์ (เป็นกิจการร่วมค้าจนถึงวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2566)	รายได้ค่าบริการ มูลค่า - บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า - บาท ดอกเบี้ยรับ - บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 1,062,206 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า - บาท ดอกเบี้ยรับ - บาท	กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ใน สัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการบน ถนนพระราม 9 เป็นรายการของการรับจ้างบริหารงาน โครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และปัน ส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ *เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงิน ลงทุนทั้งหมดให้แก่บริษัท พราว เอสเตท จำกัด (มหาชน)
5. บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายศิริ อุดล และ นายธีรพล วรนิธิพงศ์	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 655,391,598 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 21,382,240 บาท ดอกเบี้ยรับ 64,533,722 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 1,232,452,686 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 27,236,759 บาท ดอกเบี้ยรับ 44,962,060 บาท	กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2565 ใน สัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการโนเบิล ครีเอท บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม เป็นรายการของการ รับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวก ส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้ และต้นทุนโครงการ

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
6. บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย และ นางอรุณฯ อิติโกสิน	รายได้ค่าบริการ มูลค่า -19,871,396 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 20,077,679 บาท ดอกเบี้ยรับ 12,389,720 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 217,955,019 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 53,317,174 บาท ดอกเบี้ยรับ 8,213,035 บาท	กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2565 ใน สัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการนิเวศ ไฮป์ สุขสวัสดิ์ บนถนนสุขสวัสดิ์ เป็นรายการของการรับจ้าง บริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาดันทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุน โครงการ
7. บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย และ นางอรุณฯ อิติโกสิน	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 969,126,939 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 83,735,707 บาท ดอกเบี้ยรับ 27,886,564 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 1,462,727,775 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 102,358,840 บาท ดอกเบี้ยรับ 15,663,724 บาท	กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการนิเวศ ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ และโครงการโนเบิล เอควา ริเวอร์ฟรอนท์ ราษฎร์บูรณะ บนถนนราษฎร์บูรณะ เป็น รายการของการรับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจาก ราคาดันทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้า ตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ
8. บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย และ นางอรุณฯ อิติโกสิน	ดอกเบี้ยรับ 16,192,148 บาท	ดอกเบี้ยรับ 25,498,004 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการลงทุนเพื่อพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
9. บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย และ นางอรุณฯ อิติโกสิน	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 190,668,644 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 62,389,388 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 785,150,238 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 8,988,208 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่ลงทุนทางอ้อมผ่าน บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการนิเวศ คอร์ คูคต สเตชัน บนถนนลำลูกกา เป็นรายการของการ รับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาดันทุนบวก ส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้ และต้นทุนโครงการ
10. บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 3 จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย และ นางอรุณฯ อิติโกสิน	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 60,051,600 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 40,695,192 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 17,291,502 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 6,299,548 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่ลงทุนทางอ้อมผ่าน บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการบน

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
			ถนนลำลูกกา เป็นรายการของการรับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาดันทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ
11. บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 4 จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นางสาวทิพวรรณ การุณสฤติชัย และนางอรนุช อิติโกสิน	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 17,934,307 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 70,998,700 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 811,178 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 5,484,948 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่ลงทุนทางอ้อมผ่าน บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการถนนลำลูกกา เป็นรายการของการรับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาดันทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ
12. บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นางสาวทิพวรรณ การุณสฤติชัย และนางอรนุช อิติโกสิน	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 18,086,289 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 12,251,056 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 87,460,416 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 1,637,444 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่ลงทุนทางอ้อมผ่าน บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการคูคต ครอสซิง มอลล์ บนถนนลำลูกกา เป็นรายการของการรับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาดันทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ
13. บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายศิระ อุดล	ดอกเบี้ยรับ 27,583,044 บาท	ดอกเบี้ยรับ 28,646,462 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2562 ในสัดส่วนร้อยละ 51 เพื่อร่วมทุนในกิจการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
14. บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นางสาวทิพวรรณ การุณสฤติชัย และนายธีรพล วรรณิพิงค์	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 84,644,241 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 7,872,036 บาท ดอกเบี้ยรับ มูลค่า 8,088,387 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 29,020,224 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 5,113,535 บาท ดอกเบี้ยรับ มูลค่า 2,843,275 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2567 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการบนถนนบางนา-ตราด เป็นรายการของการรับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาดันทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
15. บริษัท เอชเคแอล โนเบล (ไวร์เลส) จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายศิระ อุดล	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 28,648,134 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 75,576,979 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่ลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัท เอชเคแอล โนเบล โฮลดิ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ในสัดส่วนร้อยละ 51 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการ ดีเอ็มบาสซี ไวร์เลส บนถนนวิทย์ เป็นรายการของการรับจ้างบริหารการตลาดและการขาย ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และผลตอบแทนตามสัดส่วนจากยอดขายตามเกณฑ์รายได้ของโครงการ
16. บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายศิระ อุดล และ นายธีรพล วรนิธิพงศ์	รายได้ค่าบริการ มูลค่า - บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 21,295,106 บาท ดอกเบี้ยรับ มูลค่า 13,418,647 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า - บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า - บาท ดอกเบี้ยรับ มูลค่า - บาท	สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อย และเปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมค้าตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2568 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการบนถนนอโศก-ดินแดง เป็นรายการของการรับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ

ทั้งนี้ สามารถดูข้อมูลย้อนหลังเพื่อเปรียบเทียบข้อมูล 3 ปีได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ

อนึ่ง บริษัทฯ จะดำเนินการพิจารณาคัดเลือกบริษัทที่มาทำหน้าที่ตัวแทนขายหรือนายหน้าเพื่อช่วยส่งเสริมการขายให้แก่แต่ละโครงการของบริษัทฯ จากปัจจัยหลายด้านอันประกอบด้วย อัตราค่าบริการที่เหมาะสมใกล้เคียงกับราคาตลาดทั่วไป ความสามารถในการเข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ความสามารถในการบริการลูกค้าเพื่อสามารถปิดการขาย ตลอดจนการดูแลลูกค้าในด้านการจัดหาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน จนกระทั่งลูกค้าสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะนำมาพิจารณาคัดเลือกในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารต่อไป โดยจะมีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ โดยพิจารณาถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สอดคล้องกับราคาตลาด และราคาที่ใช้สำหรับรายการต้องประเมินได้และเปรียบเทียบกับราคาตลาดทั้งในรูปของค่านายหน้าและค่าตอบแทนได้ ในกรณีที่ไม่มีราคาให้เปรียบเทียบ ราคาสำหรับการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวจะต้องเป็นราคาเหมาะสม และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ขอบเขตการทำงานของบริษัทยานายหน้าประกอบด้วย

- การให้บริการด้านช่องทางการจำหน่ายโดยดูแลเครือข่ายตัวแทนจำหน่ายพร้อมทั้งให้ความช่วยเหลือในขั้นตอนการเจรจาซื้ออสังหาริมทรัพย์ และการทำสัญญาซื้อขายกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าชาวต่างชาติ
- การให้บริการด้านการตลาด โดยสนับสนุนและร่วมจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย รวมถึงสร้างและจัดโครงการทางการตลาดเพื่อสนับสนุนโครงการอสังหาริมทรัพย์
- การให้บริการอำนวยความสะดวกในการขาย โดยติดต่อประสานงานในขั้นตอนการลงนามในเอกสารต่าง ๆ รวมถึงดูแลประสานงานในการติดตามการขายและ ใบรับรองการโอนเงินจากต่างประเทศ (FET)
- การให้บริการหลังการขาย โดยนัดหมายและดูแลในขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงบริการหลังการขายให้กับลูกค้าในด้านต่าง ๆ

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามและสอบทานการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ได้พิจารณารับรองงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของผู้สอบบัญชีแล้วมีความเห็นว่าหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน และได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการระหว่างกันของบริษัทฯ เป็นรายการที่เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ และเป็นเงื่อนไขทางการค้าทั่วไปในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

กรณีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ บริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสีย คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขสอดคล้องกับราคาตลาด และราคาที่ใช้สำหรับรายการต้องประเมินได้และเปรียบเทียบกับราคาตลาดได้ ในกรณีที่ไม่มีราคาให้เปรียบเทียบ ราคาสำหรับการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวจะต้องเป็นราคาเหมาะสม และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หากคณะกรรมการตรวจสอบมีความจำเป็นต้องการข้อมูลหรือความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการทำรายการระหว่างกันดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ปรากฏในแบบ 56-1 One Report

นโยบายเกี่ยวกับการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคต

กรณีที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการทำธุรกรรมกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องในอนาคต รายการดังกล่าวจะต้องผ่านการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี โดยต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกันด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ข้อกำหนด หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย และระเบียบของบริษัทฯ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การพิจารณารายการระหว่างกัน คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมในการเข้าทำรายการดังกล่าว หากคณะกรรมการตรวจสอบมีความจำเป็นต้องการข้อมูลหรือความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการพิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าว บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระเฉพาะด้านหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน จะถูกนำไปใช้ประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่เป็นการทำรายการที่คำนึงประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ เว้นแต่ธุรกรรมดังต่อไปนี้ที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมได้

1. เป็นการทำการรายการทางธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไปในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง
2. เป็นการทำการรายการภายใต้โครงการสิทธิของพนักงาน ซึ่งสิทธิดังกล่าวเป็นการให้สิทธิแก่พนักงานทุกคนที่ปฏิบัติงานกับบริษัทฯ เป็นการทั่วไป มิได้เป็นการให้สิทธิแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นการเฉพาะซึ่งเป็นไปตามระเบียบสงเคราะห์พนักงานได้แก่ การให้เงินกู้ฉุกเฉินเพื่อดำรงชีพ เงินกู้เพื่อซื้อรถยนต์ และสวัสดิการพนักงานเพื่อซื้อสิ่งหาหมัทรพย์ในโครงการของบริษัทฯ เป็นต้น

อนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบมีการทบทวนรายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสียเป็นประจำทุกไตรมาส

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อ รายงานทางการเงิน

งบการเงินของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยแสดงข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน ใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ ทำหน้าที่สอบทานคุณภาพของรายงานทางการเงิน การเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการบริหารความเสี่ยง และระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในแบบ 56-1 One Report ประจำปี 2568 นี้แล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในโดยรวมของบริษัทฯ มีความเพียงพอ เหมาะสมและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่า งบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินอย่างไม่มีเงื่อนไขไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามที่แสดงไว้ในแบบ 56-1 One Report ประจำปี 2568 นี้แล้ว



นางสาวพรณี ชัยกุล

ประธานกรรมการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กุมภาพันธ์ 2569



งบการเงิน



บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้รับรู้เรื่อง มูลค่าของสินค้าคงเหลือ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>มูลค่าของสินค้าคงเหลือ</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.6 เรื่องนโยบายบัญชีสินค้าคงเหลือ และ ข้อ 14 เรื่อง สินค้าคงเหลือ - สุทธิ</p> <p>สินค้าคงเหลือของกลุ่มกิจการ ประกอบด้วย ที่ดิน บ้านและห้องชุดเพื่อขายและสินค้าอื่น</p> <p>บริษัทได้มีการบันทึกค่าเผื่อสินค้าคงเหลือสำหรับห้องชุดเพื่อขายที่เสื่อมสภาพ ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งจำนวนดังกล่าวผู้บริหารประมาณจากผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยเปรียบเทียบราคาสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของสินค้าคงเหลือดังกล่าวกับราคาทุนตามบัญชี ผู้บริหารได้ประเมินว่าประมาณการค่าเผื่อสินค้าคงเหลือดังกล่าวมีความเหมาะสมและไม่ต้องบันทึกค่าเผื่อเพิ่มเติม</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบมูลค่าสินค้าคงเหลือเนื่องจากผู้บริหารใช้วิธีพิจารณาณในการประเมินถึงความเหมาะสมของความจำเป็นในการบันทึกค่าเผื่อสินค้าคงเหลือโดยพิจารณาจากแผนการตลาดและระยะเวลาในการจำหน่ายและมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับเปรียบเทียบกับราคาทุนตามบัญชี</p>	<p>ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่าสินค้าคงเหลือ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและสอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับแผนการตลาดในการจำหน่ายในอนาคตรวมถึงแหล่งข้อมูลที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากสินค้าคงเหลือ • ทำการเปรียบเทียบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากสินค้าคงเหลือที่ผู้บริหารประมาณไว้กับแหล่งข้อมูลอื่นที่เชื่อถือได้และเปรียบเทียบกับราคาทุนตามบัญชี • เข้าสังเกตการณ์และเยี่ยมชมสภาพโครงการดังกล่าว เพื่อประเมินสภาพสินค้าคงเหลือ • พิจารณาข้อมูลการขายในอดีตและหลังสิ้นสุดของโครงการที่มีสินค้าเคลื่อนไหวเข้าของกลุ่มกิจการ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาเกี่ยวกับมูลค่าสุทธิที่ได้รับจากการขายสินค้าและผลขาดทุนที่อาจจะเกิดขึ้น <p>ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการในการประเมินมูลค่าสินค้าคงเหลือมีความเหมาะสม</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กฤษณ์ ชัชวาลวงศ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5016

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	1,421,367,997	1,262,647,806	1,287,156,191
เงินฝากประจำที่ติดภาระกำกับ	11	25,646,773	14,232,242	25,646,773
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	12	777,193,538	2,560,882,124	918,235,497
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	48 ก)	-	-	986,258,820
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า	48 จ)	3,553,430,826	2,403,639,014	3,553,430,826
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	14	3,278,343,462	3,306,150,947	948,430,954
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อำนาจสัญญา - หมุนเวียน	15	81,730,304	90,158,665	79,038,375
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	16	10,182,981,673	13,315,037,195	7,034,854,651
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17	239,873,242	526,458,399	229,054,535
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		19,560,567,815	23,479,206,392	15,062,106,622
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินสดที่มีข้อจำกัดในการใช้สำหรับคืนเงินลูกค้า		22,053,739	23,273,027	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	18	-	-	5,184,596,541
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	19	166,596,625	194,592,717	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ	20	353,419,581	376,348,426	412,671,772
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6, 10, 13	-	210,360,581	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	6, 13, 21	37,437,752	54,029,483	37,437,752
ค่าบริการและค่าบริการงานค้างรับ - สุทธิ	6, 22	1,681,865,917	226,536,164	1,681,865,917
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	48 จ)	431,706,735	431,706,735	431,706,735
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	6, 51	-	4,641,060	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6, 23	233,396,690	214,441,000	214,441,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	24	155,318,201	191,556,431	57,337,844
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	25	932,503,605	1,030,765,766	823,321,466
ค่าความนิยม	51	-	3,456,498	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	26	17,340,212	24,438,828	13,836,408
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	27	134,714,143	124,200,746	83,128,967
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อำนาจสัญญา	15	2,849,985	516,634,833	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	28	386,319,954	147,445,417	321,728,165
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,555,523,139	3,774,427,712	9,262,072,567
รวมสินทรัพย์		24,116,090,954	27,253,634,104	24,921,925,169

กรรมการ _____ กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 150 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	29	18,705,000	589,054,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
แก่บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	48 ง)	-	-	6,014,158,023
ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี - สุทธิ	29	5,976,039,300	4,192,375,391	5,971,048,254
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	30	1,586,911,992	1,914,536,104	1,264,242,230
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี - สุทธิ	31	83,923,776	79,515,828	72,535,068
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 32	5,671,847	10,759,387	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า - สุทธิ	33	1,297,282,405	2,555,312,774	441,840,350
รายได้รอการรับรู้		40,307,211	55,751,582	199,379,019
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		48,260,107	119,031,372	9,731,249
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	34	164,934,973	181,419,510	155,602,309
รวมหนี้สินหมุนเวียน		9,222,036,611	9,697,755,948	14,128,536,502
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้ค้ำก่อสร้างระยะยาว	6	3,461,764	4,720,588	3,461,764
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	6	11,486,384	8,385,801	8,494,884
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	29	6,962,492,860	10,061,288,326	5,345,146,057
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	31	968,815,236	1,052,243,875	867,478,767
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	6, 32	-	485,734	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	27	4,269,803	6,140,528	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	35	113,001,586	107,521,036	111,418,023
ประมาณการผลขาดทุนจากสัญญาบริการ	36	90,713,745	3,385,900	88,657,571
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6	-	2,731,669	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		8,154,241,378	11,246,903,457	6,424,657,066
รวมหนี้สิน		17,376,277,989	20,944,659,405	21,477,598,986

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 150 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 2,054,120,536 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	38	2,054,120,536	2,054,120,536	
หุ้นสามัญ จำนวน 1,711,766,904 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท		1,711,766,904		1,711,766,904
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 1,369,413,691 หุ้น				
จ่ายชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท	38	1,369,413,691	1,369,413,691	1,369,413,691
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	38	69,175,435	69,175,435	69,175,435
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	39	195,294,172	171,176,691	195,294,172
ยังไม่ได้จัดสรร		5,211,149,918	4,784,541,892	1,902,747,199
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ		(105,597,228)	(100,562,008)	(81,460,218)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท		6,739,435,988	6,293,745,701	3,770,985,621
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	40	376,977	15,228,998	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		6,739,812,965	6,308,974,699	3,770,985,621
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		24,116,090,954	27,253,634,104	24,324,179,189

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 150 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
หมายเหตุ		บาท	บาท	บาท	บาท
	รายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,685,894,035	6,654,145,945	3,086,420,335	2,075,284,336
41	รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,243,842,001	4,340,685,579	2,065,561,051	4,257,816,335
42	ต้นทุนขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(3,432,920,228)	(4,904,816,494)	(2,342,326,834)	(1,688,466,173)
	ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(2,120,898,786)	(3,845,879,831)	(1,994,564,151)	(3,788,557,146)
	กำไรขั้นต้น	1,375,917,022	2,244,135,199	815,090,401	856,077,352
43	รายได้อื่น - สุทธิ	660,872,141	572,975,280	1,190,128,294	972,467,291
	ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ				
	และต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(515,687,841)	(625,430,308)	(355,831,131)	(285,312,866)
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,100,111,647)	(1,035,497,462)	(811,687,650)	(704,206,263)
5.1.2	ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(130,014,234)	(20,752,208)	(117,585,151)	(20,752,208)
	ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(135,561,411)	-
	กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ				
23	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,796,110	-	-	-
	กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
18	และการวัดมูลค่าส่วนได้เสียคงเหลือ	838,138,632	92,124	537,500,000	-
44	กำไรขาดทุนอื่น	79,625,131	4,610,357	85,853,474	25,823,788
45	ต้นทุนทางการเงิน	(442,181,483)	(451,105,725)	(725,735,320)	(631,225,812)
	ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
19, 20	และการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	(49,122,767)	(5,411,137)	-	-
	กำไรก่อนภาษีเงินได้	724,231,064	683,616,120	482,171,506	212,871,282
46	(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	(145,940,461)	(255,832,411)	178,114	(68,100,521)
	กำไรสำหรับปี	578,290,603	427,783,709	482,349,620	144,770,761
	กำไรเบ็ดเสร็จอื่น:				
	รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่				
	ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
	การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน				
35	หลังออกจากงาน	1,905,576	(14,119,657)	-	(12,739,469)
	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์				
	ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
21	ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(16,591,731)	(10,931,334)	(16,591,731)	(12,762,870)
	ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภท				
	รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	2,937,231	5,010,198	3,318,346	5,100,468
	รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่				
	ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(11,748,924)	(20,040,793)	(13,273,385)	(20,401,871)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 150 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่				
ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	19	12,853,750	(11,928,833)	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน		(4,461,620)	(9,015,953)	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(1,678,426)	4,188,958	-
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่				
ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
		6,713,704	(16,755,828)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(5,035,220)	(36,796,621)	(13,273,385)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		573,255,383	390,987,088	469,076,235
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน):				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		593,142,304	431,552,412	482,349,620
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(14,851,701)	(3,768,703)	-
		578,290,603	427,783,709	482,349,620
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		588,107,084	394,755,791	469,076,235
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(14,851,701)	(3,768,703)	-
		573,255,383	390,987,088	469,076,235
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	47	0.43	0.32	0.35
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาทต่อหุ้น)	47	0.43	0.32	0.35

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 150 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินรวม											
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท											
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ											
ถ้าใช้ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น											
ส่วนของผู้ถือหุ้น			กำไรสะสม			การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทาง			ส่วนแบ่ง		
ทุนที่ออก		ส่วนเกิน	จัดสรร - ทุนสำรอง		ส่วนของผู้ถือหุ้น	การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทาง		กำไรขาดทุน	ส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนได้เสีย
และชำระแล้ว		มูลค่าหุ้น	ตามกฎหมาย		ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น		การแปลงค่า	ผู้ถือหุ้น		ที่ไม่มีอำนาจ
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
หมายเหตุ											
	1,369,413,525	69,174,340	171,176,691	4,904,859,824		(41,941,754)	(7,591,402)	(10,562,157)	(3,670,074)	6,450,855,993	5,005,039
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567											6,455,864,032
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี											
เงินปันผลจ่าย	37	-	-	(551,870,344)		-	-	-	-	(551,870,344)	-
เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิแปลงสภาพไปสำคัญแสดงสิทธิฯ	38	166	1,095	-	-	-	-	-	1,261	-	1,261
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(420)
การออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,192,400
การซื้อขายระหว่างปี - ปรับปรุงใหม่	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,395,981
ถ้าใช้เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	431,552,412		(11,295,726)	(8,745,067)	(7,212,762)	(9,543,066)	394,755,791	(3,768,703)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 - ปรับปรุงใหม่		69,175,435	171,176,691	4,784,541,892		(53,237,480)	(16,336,469)	(17,774,919)	(13,213,140)	6,293,745,701	18,824,297
	1,369,413,691	69,175,435	171,176,691	4,784,541,892		(53,237,480)	(16,336,469)	(17,774,919)	(13,213,140)	6,293,745,701	6,312,565,998

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้		724,231,064	683,616,120	482,171,506
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคา	24, 25, 42	152,476,980	126,520,823	103,654,447
ค่าตัดจำหน่าย	26, 42	10,049,121	3,128,272	5,075,075
ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
- ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	5.1.2, 42	12,429,083	-	-
- ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ	5.1.2, 42	99,568,306	20,335,962	99,568,306
- ค่าบริหารงานค้างรับ	5.1.2, 42	18,016,845	416,246	18,016,845
ค่าเมื่อผลขาดทุนสินทรัพย์เสื่อมสภาพของห้องชุดเพื่อขาย	14	1,079,030	-	1,079,030
ค่าเมื่อผลขาดทุนที่มีมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ				
- สินค้าคงเหลือ	14	10,150,626	-	10,150,626
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16	31,710,760	-	31,710,760
ค่าเมื่อผลขาดทุนการค้ำประกันทรัพย์สิน				
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	24	6,718,670	-	-
- ค่าความนิยม		3,456,498	-	-
ขาดทุนจากการขายของเงินลงทุนในการร่วมค้า	20	-	-	135,561,411
ผลขาดทุนจากสัญญาบริการ	36	87,327,845	-	88,657,571
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	35, 42	14,179,427	12,329,296	13,085,224
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	15	113,662,197	97,611,093	92,076,576
ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญา	15	2,917,420	-	-
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากบริษัทร่วม	19	2,266,437	(2,513,795)	-
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากการร่วมค้า	20	20,744,104	(62,588,350)	-
ขาดทุนที่ยังไม่รับรู้รายการกับการร่วมค้า	20	26,112,226	70,513,282	-
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	18	(838,138,632)	(92,124)	(537,500,000)
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	20, 44	(55,822,042)	-	(59,463,840)
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	10	(8,628,780)	-	(8,628,780)
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ถืออยู่ก่อนหน้า				
การจัดประเภทรายการใหม่ไปที่เงินลงทุนในบริษัทย่อย	20, 44	-	10,861,779	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	24, 44	396,466	10,348,046	122,338
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า		(45,959)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	26	52	-	-
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์		105,384	(181,238)	(14,405)
(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ	44	2,033,912	-	-
กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	23	(6,796,110)	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุน				
ในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	44	(13,165,888)	(16,356,186)	(13,165,888)
รายได้จากการยกเลิกสัญญา		(37,234,156)	(61,214,434)	(1,238,599)
รายได้ดอกเบี้ยรับ	43	(214,632,302)	(175,727,148)	(280,832,009)
รายได้เงินปันผลรับ	43, 48 ก)	-	-	(299,999,580)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น		(4,479,431)	(8,905,895)	(4,702,899)
ต้นทุนทางการเงิน	45			
- ดอกเบี้ยจ่าย		342,326,273	350,707,979	631,057,386
- ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าจากตัวแลกเงิน		-	739,465	-
- ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า		68,793,227	69,969,590	63,597,683
- ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้		28,263,625	29,688,691	28,263,625
- ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ที่มีมรดกตัดจ่าย		2,798,358	-	-
		602,870,636	1,159,207,474	601,119,035
				423,031,066

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 150 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน				
- เงินสดที่มีข้อจำกัดในการใช้สำหรับคืนเงินลูกค้า	1,219,288	23,273,027	-	-
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**	444,123,900	22,889,492	345,867,935	(50,930,930)
- สินค้าคงเหลือ	1,534,157,353	2,129,494,911	531,945,956	935,917,233
- ค่าบริการและค่าบริการงานค้างรับ	(256,655,916)	(58,026,846)	(256,655,916)	(58,026,846)
- สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อื่นซึ่งสัญญา**	15 (790,885,059)	(711,327,128)	(84,864,096)	(80,706,762)
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, **	645,050,303	(2,218,328,411)	1,304,050,133	(869,987,539)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น*	(127,567,735)	(134,135,830)	(34,401,297)	(120,286,775)
- สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น*	(7,856,936)	10,237,129	(2,321,805)	4,562,943
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น*, **	92,237,475	1,627,326,185	(58,450,466)	576,083,159
- เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	(1,258,824)	(1,258,823)	(1,258,824)	(1,258,823)
- เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	3,100,583	(1,932,965)	129,083	(1,952,965)
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า**	589,887,036	1,496,678,485	(334,523,877)	249,358,327
- รายได้รอการรับรู้	(319,388)	(2,125,000)	-	-
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น*, **	(15,838,800)	10,338,818	(18,925,069)	12,927,135
- ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	35 -	-	3,888,524	-
- ผลประโยชน์พนักงานจ่าย	35 (6,793,301)	(1,620,600)	(6,793,301)	(1,620,600)
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	2,705,470,615	3,350,689,818	1,988,806,015	1,017,108,623
ดอกเบี้ยรับ	31,098,332	18,014,521	56,115,952	16,754,827
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(802,676,652)	(888,974,917)	(730,835,487)	(781,934,757)
ภาษีเงินได้ - เงินสดรับ	116,048,133	-	116,048,133	-
- เงินสดจ่าย	(297,480,159)	(315,508,510)	(117,611,185)	(152,917,495)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	1,752,460,269	2,164,220,912	1,312,523,428	99,010,998
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย - เงินสดจ่าย	48 ก) -	-	(889,054,000)	(653,029,700)
- เงินสดรับชำระคืน	48 ก) -	-	372,426,334	11,609,661
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า - เงินสดจ่าย	48 จ) (849,600,000)	(626,200,000)	(849,600,000)	(626,200,000)
- เงินสดรับชำระคืน	48 จ) 638,875,358	206,852,010	638,875,358	206,852,010
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันลดลง	(11,414,531)	14,633,362	(11,414,531)	14,633,362
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**	(57,394,712)	(107,372,286)	(10,781,393)	(17,804,351)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,950,557)	(9,458,690)	(1,576,620)	(9,458,690)
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	18 (152,958,850)	-	(10,000,000)	(38,499,900)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสิทธิเรียกร้องเงินกู้ยืมจาก				
ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	18 (79,035,929)	-	-	-
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนในการร่วมค้า	20 -	(103,133,910)	-	(103,133,910)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินมัดจำเพื่อการลงทุน	28 -	(67,524,534)	-	(67,524,534)
เงินสดรับจากเงินปันผล	48 ก) -	-	299,999,580	299,999,580
เงินสดรับจากเงินปันผลจ่ายจากบริษัทร่วม	19 38,583,405	22,200,750	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	1,002,249	279,141	104,358	5,971
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	18 542,500,000	500,000	542,500,000	10,499,900
เงินสดที่สูญเสียไปจากการขายอำนาจควบคุมในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(385,606,215)	(983,616)	-	-
เงินสดรับจากการได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	123,810	42,239,772	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	20 265,863,840	-	265,863,840	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	10 232,155,249	-	232,155,249	-
เงินสดรับจากการคืนทุนจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	21 -	5,385,508	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	51 -	(34,781,592)	-	-
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	180,143,117	(657,364,085)	579,498,175	(972,050,601)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 150 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย - เงินสดรับ	48 ง)	-	-	1,349,083,405
- เงินสดชำระคืน	48 ง)	-	-	(721,475,554)
ตัวแลกเงิน - เงินสดรับ		-	-	-
- เงินสดชำระคืน		-	(400,000,000)	(400,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - เงินสดรับ	29.1	88,705,000	2,999,354,000	-
- เงินสดชำระคืน	29.1	(77,454,000)	(2,991,900,000)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดรับ		-	-	-
- เงินสดชำระคืน		-	(700,000,000)	(700,000,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - เงินสดรับ	29.2	1,525,018,443	2,007,520,914	1,296,380,000
- เงินสดชำระคืน	29.2	(3,360,945,164)	(2,236,134,340)	(2,994,514,117)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	29.2	(7,162,250)	(16,443,980)	(5,300,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดรับ	29.3	4,304,800,000	1,300,000,000	4,304,800,000
- เงินสดชำระคืน	29.3	(3,983,900,000)	(2,100,000,000)	(3,983,900,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	29.3	(41,455,224)	(13,268,000)	(41,455,224)
จ่ายเงินต้นของสัญญาเช่า		(78,898,886)	(68,399,372)	(68,149,674)
เงินสดรับจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ		-	1,261	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อย		-	7,192,400	-
เงินสดจ่ายปันผล	37	(142,416,797)	(551,870,344)	(142,416,797)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	40	(420)	(420)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(1,773,709,298)	(2,763,947,881)	(1,006,947,961)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		158,894,088	(1,257,091,054)	885,073,642
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		1,262,647,806	2,520,086,978	402,082,549
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		(173,897)	(348,118)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	9	1,421,367,997	1,262,647,806	1,287,156,191
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นสินค้าคงเหลือ		1,521,419,521	1,728,653,716	548,677,229
โอนต้นทุนพัฒนาสินค้าคงเหลือไปเป็นอาคาร และอุปกรณ์		6,718,670	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นสินค้าคงเหลือ		1,702,371	-	-
โอนสินค้าคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		12,159,580	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นสินค้าคงเหลือ		6,780,534	-	6,780,534
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16	411,446,598	488,889,521	250,818,027

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 150 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนิติกรรมที่ดินที่บันทึกเป็นสินทรัพย์	426,507	-	193,695	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนิติกรรมที่ดินที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,454,328	6,770,160	780,973	3,719,979
รายการซื้อสินทรัพย์ระหว่างปีที่ยังไม่จ่ายชำระ - อาคารและอุปกรณ์	(6,672,351)	9,059,130	1,738,589	64,585
โอนเงินมัดจำที่ดินไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	115,000,000	219,511,030	-	-
โอนเงินมัดจำที่ดินไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อย	-	-	15,000,000	-
การได้มาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า	25 3,847,877	127,964,391	-	-
การปรับมูลค่าสุทธิของหุ้นกู้และหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	29.3 5,531,397	31,798,447	5,531,397	31,798,447
โอนดอกเบี้ยค้างรับเป็นเงินให้กู้ยืมกับบริษัทย่อย	48 ค) -	-	1,578,281	25,313,268
โอนดอกเบี้ยค้างรับเป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า	48 จ) 206,834,090	68,126,650	206,834,089	68,126,650
โอนดอกเบี้ยค้างจ่ายเป็นเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	48 ง) -	-	486,849,208	143,971,304
โอนเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	18, 20 249,094,266	500,000	5,000,000	500,000
โอนเงินกู้ยืมระยะสั้นไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว	29.1 581,600,000	-	-	-
การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทย่อยระหว่างปีที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	-	5,759,880	-	5,759,880
การชำระรายการซื้อธุรกิจบางส่วนด้วยการออกหุ้น	51 -	5,692,000	-	-
จัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนในการร่วมค้าไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	41,032,826
โอนเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าไปเป็นสินทรัพย์จาก ต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	82,069,012	88,505,620	-	-
การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินโดยการคืนตัวสัญญาใช้เงิน	29.1 -	215,700,000	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเพื่อชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	29.2 592,941,357	1,181,837,553	-	-
โอนเจ้าหนี้เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	22,200,750	-
โอนเจ้าหนี้เป็นไปเป็นรายได้รอรับรู้	-	-	198,317,757	-
โอนค่าบริการและค่าบริการงานค้างรับส่วนที่หมุนเวียน ไปเป็นค่าบริการและค่าบริการงานค้างรับส่วนที่ไม่หมุนเวียน	1,335,547,533	-	1,335,547,533	-
โอนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	231,187,699	-	203,523,056	-
โอนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น และดอกเบี้ยจากการร่วมค้า	48 ค), 48 จ) 761,269,826	-	761,269,826	-
ยกเลิกสินทรัพย์สิทธิการใช้	(3,253,723)	-	-	-

- * รายการเหล่านี้ไม่รวมการเปลี่ยนแปลงจากบริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2568 และบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2568 (หมายเหตุ 18)
- ** รายการเหล่านี้รวมการเปลี่ยนแปลงจากบริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2568 และบริษัทดังกล่าวเป็นการร่วมค้าตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2568 (หมายเหตุ 18)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 150 เป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ที่ เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์การรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า "กลุ่มกิจการ"

การประกอบธุรกิจหลักของกลุ่มกิจการ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่าและให้บริการ ให้คำปรึกษาด้านการก่อสร้าง และผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ในประเทศไทย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน และภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

ตัวเลขที่นำมาแสดงเปรียบเทียบได้มีการจัดประเภทใหม่เพื่อให้เปรียบเทียบได้กับการแสดงรายการที่เปลี่ยนแปลงไปในรอบระยะเวลาปัจจุบัน

ตัวเลขที่นำมาแสดงเปรียบเทียบได้มีการปรับใหม่ เนื่องจากการปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจเสร็จสิ้นตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 51

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อหาขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องต่อกลุ่มกิจการ

- ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน อธิบายว่าหนี้สินจะถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ขึ้นอยู่กับสิทธิที่มีอยู่ ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน การจัดประเภทจะไม่ได้รับผลกระทบจากความคาดหวังของกิจการหรือเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน (เช่น การได้รับการยกเว้นหรือการละเมิดการดำรงสถานะของข้อตกลง (a breach of covenant))

การดำรงสถานะของข้อตกลง (covenant) ของการกู้ยืมจะไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานหากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะดังกล่าวหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม หากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะก่อนหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ก็จะส่งผลต่อการจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน แม้ว่าการดำรงสถานะจะถูกทดสอบการปฏิบัติตามภายหลังรอบระยะเวลารายงานก็ตาม

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับ การดำรงสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยรวมถึง:

- มูลค่าตามบัญชีของหนี้สิน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงสถานะ และ
- ข้อเท็จจริงและสถานการณ์ (ถ้ามี) ที่บ่งชี้ว่ากิจการอาจมีความยากลำบากในการปฏิบัติตามการดำรงสถานะ

การปรับปรุงยังชี้แจงความหมายของ 'การชำระ' หนี้สินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เมื่อคู่สัญญาไม่มีสิทธิเลือก เงื่อนไขของหนี้สินที่ให้ผู้สามารถชำระด้วยการโอนตราสารทุนของกิจการเองไม่มีผลต่อการจัดประเภทเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน หากกิจการจัดประเภทสิทธิเลือกนั้นเป็นตราสารทุน

การปรับปรุงต้องถูกนำมาถือปฏิบัติย้อนหลังตามข้อกำหนดปกติในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

- ข) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ได้ให้หลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อกำหนดสำหรับรายการขายและเช่ากลับคืน โดยอธิบายวิธีที่กิจการจะบันทึกบัญชีสำหรับการขายและเช่ากลับคืนหลังจากวันที่เกิดรายการ

การปรับปรุงระบุว่า ในการวัดมูลค่าหนี้สินจากสัญญาเช่าหลังจากการขายและเช่ากลับคืน ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องกำหนด 'การจ่ายชำระตามสัญญาเช่า' หรือ 'การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุง' ในวิธีที่ว่าผู้ขาย-ผู้เช่าจะไม่รับรู้จำนวนผลกำไรหรือผลขาดทุนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่กับผู้ขาย-ผู้เช่า การแก้ไขดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายการขายและเช่ากลับคืนโดยเฉพาะรายการที่มีค่าเช่าผันแปรที่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

- ค) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย (Supplier Finance Arrangements หรือ SFAs) การแก้ไขนี้ตอบสนองต่อความต้องการเร่งด่วนของนักลงทุนที่ต้องการข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ SFAs เพื่อประเมินว่าข้อตกลงเหล่านี้มีผลต่อหนี้สิน กระแสเงินสด และความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกิจการอย่างไร

เพื่อตอบสนองความต้องการของนักลงทุน การเปิดเผยข้อมูลแบบใหม่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับ:

- (1) ข้อกำหนดและเงื่อนไขของ SFAs
- (2) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของ SFAs และรายการรายบรรทัดที่แสดงหนี้สินเหล่านั้น
- (3) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินใน (2) ที่ผู้ขายได้รับการชำระเงินเรียบร้อยแล้วจากผู้ให้เงินทุน
- (4) ช่วงของวันครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของ SFAs และเจ้าหน้าที่การค้าเทียบเคียงที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงดังกล่าว
- (5) การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสดในมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินใน (2)
- (6) การเข้าถึงวงเงินของ SFAs และการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกับผู้ให้เงินทุน

ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569 ที่เกี่ยวข้องต่อกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงนี้ไม่ได้บังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลารายงานปัจจุบันและกลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ได้เพิ่มข้อกำหนดเพื่อช่วยให้กิจการสามารถพิจารณาได้ว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนเป็นอีกสกุลเงินหนึ่งได้หรือไม่ และอัตราแลกเปลี่ยนทันทีที่ควรใช้เมื่อสกุลเงินไม่สามารถแลกเปลี่ยนได้ โดยก่อนการปรับปรุงดังกล่าว มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 ได้กำหนดอัตราแลกเปลี่ยนที่ต้องใช้ในกรณีที่มีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนเป็นการชั่วคราว แต่ไม่ได้ระบุแนวทางปฏิบัติในกรณีที่การขาดความสามารถแลกเปลี่ยนไม่เป็นการชั่วคราว

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้เป็นครั้งแรก

4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

4.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม งบการเงินตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity method)

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ข) บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วม เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทร่วมบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ค) การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมค้า

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ง) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

จ) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน หรือกำไรสะสมตามความเหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

ฉ) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

4.2 การรวมธุรกิจ

กลุ่มกิจการถือปฏิบัติตามวิธีซื้อสำหรับการรวมธุรกิจที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อธุรกิจประกอบด้วย

- มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป
- หนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม
- ส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มกิจการ

สินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มกิจการมีทางเลือกที่จะวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือด้วยมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ผลรวมของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้และมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อและมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียในผู้ได้รับการลงทุนซึ่งถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ (ในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจจากการทยอยซื้อ) ในจำนวนที่เกินกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มาต้องรับรู้เป็นค่าความนิยม แต่หากน้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มา จะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนในงบการเงินรวม

การรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ

หากการรวมธุรกิจดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ มูลค่าส่วนได้เสียที่ผู้ซื้อถืออยู่ในผู้ได้รับการลงทุนก่อนหน้าการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายและ/หรือได้รับ

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายและ/หรือได้รับที่รับรู้ไว้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สิน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายซึ่งจัดประเภทเป็นส่วนของเจ้าของจะไม่มีกรวัดมูลค่าใหม่

4.3 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงิน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนด้วย

ค) กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงินแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน
- รายได้และค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนแปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม และเงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

4.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการขายสินค้าและ/หรือให้บริการตามปกติของธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 วัน ดังนั้นลูกหนี้การค้าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่ เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทน และ จะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุ 4.8 (ง)

4.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือของกลุ่มกิจการประกอบด้วยดังนี้ ห้องชุดเพื่อขาย บ้านอยู่อาศัยที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว และอุปกรณ์ตกแต่งภายในเพื่อขาย สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือคำนวณโดยวิธีดังต่อไปนี้

- ราคาทุนของห้องชุดเพื่อขาย บ้านอยู่อาศัยที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วคำนวณโดยวิธีเฉพาะเจาะจง
- ราคาทุนของอุปกรณ์ตกแต่งภายในเพื่อขาย คำนวณโดยวิธีเฉพาะเจาะจง

ต้นทุนในการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อ ต้นทุนการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้าและการก่อสร้างนั้น มูลค่าสุทธิที่จะได้รับประมาณจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นสำเร็จรูป รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย กลุ่มกิจการบันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่า สำหรับสินค้าคงเหลือที่มีการด้อยค่าและล้าสมัยเท่าที่จำเป็น

ต้นทุนของวัตถุดิบประกอบด้วยราคาซื้อและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ต้นทุนของสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำประกอบด้วยค่าวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรง ค่าใช้จ่ายอื่นทางตรง ค่าสูญหายในการผลิต และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงเพื่อให้สินค้านั้นอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน ซึ่งปันส่วนตามเกณฑ์การดำเนินงานตามปกติ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับประมาณจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อผลิตสินค้านั้นให้เสร็จ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย บริษัทบันทึกมูลค่าที่ลดลงของสินค้าคงเหลือ เนื่องจากการปรับมูลค่าให้เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นค่าใช้จ่าย โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายในรอบระยะเวลาที่ปรับมูลค่าสินค้าให้ลดลง

4.7 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนของโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการบันทึกต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

4.8 สินทรัพย์ทางการเงิน

ก) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

ข) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

ค) ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าซึ่งจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น กลุ่มกิจการสามารถเลือก ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนได้ 2 ประเภทดังนี้

- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในรายการกำไร/ขาดทุนอื่น ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ขาดทุน/กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะไม่แสดงเป็นรายการแยกต่างหากจากการเปลี่ยนแปลงอื่นในมูลค่ายุติธรรม

ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าว (FVPL/FVOCI) จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการเงินปันผลรับ เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

ง) การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าว ตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาทั้งหมด

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระโดยพิจารณาจากประวัติการชำระหนี้ อายุของสัญญาที่เกี่ยวข้อง และปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคต มาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของ มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดด้วยเงี่ยงเงี่ยงน้ำหนั โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คิดลดด้วย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา และ
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยแสดงเป็นรายการแยกต่างหาก

4.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คืออาคารสำนักงานให้เช่าซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการจัดประเภทอาคารชุดให้เช่าที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม ต้นทุนในการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่มีการซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้นและต้นทุนของรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

4.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งสโมสรของโครงการ สโมสร อาคารสำนักงาน สำนักงานขาย และส่วนปรับปรุง โรงงานและส่วนปรับปรุง เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและติดตั้ง อุปกรณ์และยานพาหนะ สโมสรประกอบด้วย อาคาร สระน้ำและศูนย์กีฬา ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรของโครงการแสดงด้วยราคาทุนและหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ สโมสร อาคารสำนักงาน สำนักงานขายและส่วนปรับปรุง โรงงานและส่วนปรับปรุง เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและติดตั้ง อุปกรณ์และยานพาหนะ แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตและต้นทุนของรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และจะตัดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ถูกเปลี่ยนแทนออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธียอดคงเหลือลดลงทวิคูณ สำหรับสินทรัพย์ที่ซื้อมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2553 เป็นต้นไป ยกเว้นอาคารสำนักงานและยานพาหนะ อาคารโรงงานและระบบสาธารณูปโภคและสินทรัพย์อื่นของบริษัทอื่นในกลุ่มกิจการ ใช้วิธีเส้นตรงในการคำนวณค่าเสื่อมราคา เพื่อลดราคาทุนสุทธิจากมูลค่าคงเหลือลดลงอายุการใช้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

สโมสร	5 - 20 ปี
อาคารสำนักงานและสำนักงานขาย	20 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานและสำนักงานขาย	3 - 5 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้	3 - 5 ปี
อาคารโรงงานและระบบสาธารณูปโภค	10 ปี
เครื่องจักร	10 ปี
ยานพาหนะ	5 - 10 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกรอบปีบัญชี

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที (ดูหมายเหตุข้อ 4.12)

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในกำไรหรือขาดทุนอื่น - สุทธิ

4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

การซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้รับมาอย่างเป็นเอกเทศ จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุน

สินทรัพย์ที่มีอายุการใช้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการใช้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3 ปี

เว็บไซต์

3 ปี

การซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์ และเว็บไซต์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อมา และต้นทุนสร้างเว็บไซต์จะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

ความสัมพันธ์กับลูกค้า

ความสัมพันธ์กับลูกค้าจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแยกออกจากค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยและตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุประมาณการการให้ประโยชน์ในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการทดสอบ การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่อายุการใช้ประโยชน์ที่ไม่ทราบแน่นอนเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

4.13 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง

กลุ่มกิจการบันทึบส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินงูใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินงูใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วย อุปกรณ์ไอที และอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

การขายและเช่ากลับคืน คือการที่กลุ่มกิจการในฐานะผู้ขายขายสินทรัพย์และทำสัญญาเช่าสินทรัพย์นั้นกลับคืนมา หากการขายและเช่ากลับคืนก่อให้เกิดสัญญาเช่าการเงิน กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการที่สิ่งตอบแทนที่ได้จากการขายสินทรัพย์สูงหรือต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ แต่จะรับรู้ผลต่างดังกล่าวเป็นรายการรอดัดบัญชีและตัดจำหน่ายตามอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าเงินทุนบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่อยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

4.14 หนี้สินทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่จะเลื่อนการชำระหนี้ดังกล่าวออกไปอย่างน้อย 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

4.15 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข (สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขายได้ตามประสงค์) ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาที่เกิดขึ้น

4.16 ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้สำหรับรอบระยะเวลาประกอบด้วยภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินงานอยู่และเกิดรายได้เพื่อเสียภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีในแต่ละรอบระยะเวลา ในกรณีที่มีสถานการณ์ที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความดีความ และจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภาษีแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี และไม่ทำให้ผลต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีมีค่าเท่ากัน
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมาย) ที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าจะอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกันและตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

4.17 ผลประโยชน์พนักงาน

ก) ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง โบนัส และค่ารักษาพยาบาล ของพนักงานปัจจุบันโดยรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

ข) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ค) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระทุกปี ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดขึ้น และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

4.18 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีการผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

ในกรณีที่มีภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มกิจการกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทุกประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

กลุ่มกิจการมีการผูกพันในการปรับปรุงพื้นที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า โดยการขนย้ายเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว พร้อมทั้งรื้อถอนสิ่งติดตั้ง สิ่งต่อเติม และระบบงานในสถานที่เช่าทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าไม่ต้องการ กลุ่มกิจการจะรับรู้ประมาณการหนี้สินในการรื้อถอนเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะเกิดภาระผูกพันอันเป็นผลเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถประมาณการจำนวนเงินที่ต้องจ่ายได้อย่างสมเหตุสมผล ในการประมาณการหนี้สินในการรื้อถอน ฝ่ายบริหารประเมินว่ากลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันจากประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอนที่มีสาระสำคัญ

4.19 สัญญาบริการ

สัญญาบริการคือสัญญาที่เจรจาเฉพาะเจาะจงเพื่อให้บริการออกแบบตกแต่งภายใน และให้บริการผลิตเฟอร์นิเจอร์ รายการเดียวหรือหลายรายการ ซึ่งสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิดหรือพึ่งพากันในเรื่องการออกแบบ เทคโนโลยีและหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ขั้นสุดท้าย

เมื่อผลการดำเนินงานตามสัญญาบริการไม่สามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ค่าบริการจะรับรู้ได้ไม่เกินกว่าต้นทุนตามสัญญาบริการซึ่งค่อนข้างแน่ที่จะได้รับคืน ต้นทุนตามสัญญาบริการจะรับรู้เมื่อเกิดขึ้น

เมื่อผลการดำเนินงานตามสัญญาบริการสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ค่าบริการและต้นทุนค่าบริการรับรู้ด้วยวิธีอ้างอิงกับขั้นความสำเร็จของงาน โดยวัดจากขั้นความสำเร็จของงาน (หมายเหตุ 4.20)

ต้นทุนที่เกิดขึ้นทั้งหมดจนถึงปัจจุบันและรายการกำไร (หักด้วยรายการขาดทุนที่รับรู้แล้ว) ของแต่ละสัญญา จะนำไปเปรียบเทียบกับเงินรอบระยะเวลาที่เรียกเก็บจากผู้จ้างถึงวันสิ้นรอบระยะเวลา หากผลรวมของต้นทุนค่าบริการและรายการกำไร (หักด้วยรายการขาดทุนที่รับรู้แล้ว) สูงกว่าจำนวนเงินรอบระยะเวลาที่เรียกเก็บ ส่วนเกินที่เกิดขึ้นจะแสดงเป็นค่าบริการค้างรับภายใต้หัวข้อลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น หากผลรวมของต้นทุนค่าบริการและรายการกำไร (หักด้วยรายการขาดทุนที่รับรู้แล้ว) ต่ำกว่าจำนวนเงินรอบระยะเวลาที่เรียกเก็บ ส่วนเกินที่เกิดขึ้นจะแสดงเป็นรายได้รับล่วงหน้าค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้าง ภายใต้หัวข้อเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

4.20 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้เช่าและให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

ก) รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุดในอาคารชุดรับรู้เมื่อการควบคุมในสินค้าได้โอนไปยังลูกค้า โดยทั่วไปการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายเป็นข้อบ่งชี้การรับรู้รายได้ ณ เวลาใด เวลาหนึ่งที่ชัดเจนที่สุดของการโอนการควบคุมในสินค้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการอาจทำสัญญาที่ทำให้ต้องโอนการควบคุมในสินค้าก่อนหรือหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในกรณีนี้ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อลูกค้ามีสิทธิในการควบคุมสินค้าเสมือนผู้มีกรรมสิทธิ์ในสินค้านั้นๆ โดยคำนึงเนื้อหาเชิงพาณิชย์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติจำนวนรายได้จะเท่ากับราคาซื้อขายที่กำหนดในสัญญา แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาเกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงได้มีการปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

เงินค้างงวดที่ชำระตามสัญญาจะแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า”

ข) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้กับผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

รายได้จากการให้บริการออกแบบตกแต่งภายในรับรู้ด้วยวิธีอ้างอิงความสำเร็จของงาน โดยขั้นของความเสร็จจะคำนวณเป็นสัดส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นสะสมจนถึงวันที่ในรายงานต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมด

รายได้จากการก่อสร้างรวมถึงสัญญาให้บริการเกี่ยวกับบริหารงานก่อสร้าง กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง โดยอ้างอิงจากขั้นความสำเร็จของงาน โดยวัดจากอัตราส่วนของต้นทุนการก่อสร้างที่ทำเสร็จจนถึงปัจจุบันเทียบกับประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างทั้งหมด

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญาก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ สำหรับเงินรับล่วงหน้าจากค่าก่อสร้างและค่าบริการหมายถึงจำนวนเงินที่กลุ่มกิจการได้รับมาล่วงหน้าจากลูกค้าเมื่อทำสัญญาและจะทยอยหักกับจำนวนเงินรอบระยะเวลาในแต่ละรอบระยะเวลาที่กลุ่มกิจการมีสิทธิเรียกเก็บจากลูกค้าเมื่อได้ปฏิบัติงาน

กลุ่มกิจการจะแสดงยอดสุทธิหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักกลบกับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้น ๆ ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้จากการให้บริการเป็นนายหน้าขาย ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อให้บริการ กิจการรับรู้รายได้ตามราคาค่านายหน้าที่เกิดจากสัญญาสุทธิจากภาษีขาย เงินคืน และส่วนลด

รายได้จากการให้บริการอื่นรับรู้เมื่อได้ให้บริการ

ค) รายได้อื่น

รายได้จากการยกเลิกสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในเงินมัดจำจากลูกค้าและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูงที่จะไม่มีการกลับรายการอย่างมีนัยสำคัญ

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและคำนึงถึงจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกลุ่มกิจการ

รายได้ค่าบริการงาน รับรู้จากสัญญาให้บริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

ง) ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า (สัญญาค่านายหน้า) โดยต้นทุนดังกล่าวจะไม่เกิดขึ้นหากกิจการไม่ได้ทำสัญญากับลูกค้าและคาดว่าจะสามารถได้รับคืนต้นทุนดังกล่าว โดยแสดงไว้เป็น "สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา" และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่ายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ต้นทุนดังกล่าวสามารถรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายได้เลยในกรณีที่มีระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี

4.21 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

4.22 อนุพันธ์และกิจกรรมป้องกันความเสี่ยง

ก) อนุพันธ์แฝงและอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

อนุพันธ์แฝงที่กลุ่มกิจการแยกรับรู้รายการ และอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และจะรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่น

กลุ่มกิจการแสดงมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของอนุพันธ์นั้น

ข) การบัญชีป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มกิจการรับรู้รายการสัญญาอนุพันธ์เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เข้าทำสัญญาและวัดมูลค่าต่อมาในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการกำหนดให้สัญญาอนุพันธ์เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงดังต่อไปนี้

- การป้องกันความเสี่ยงในมูลค่ายุติธรรมของ 1) สินทรัพย์หรือหนี้สินที่รับรู้ หรือ 2) สัญญาผูกมัดที่ยังไม่ได้รับรู้รายการ (การป้องกันความเสี่ยงในมูลค่ายุติธรรม)
- การป้องกันความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกระแสเงินสดของ 1) รายการสินทรัพย์หรือหนี้สินที่รับรู้ หรือ 2) รายการที่คาดการณ์ที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก (การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด) หรือ
- การป้องกันความเสี่ยงในเงินลงทุนสุทธิในการดำเนินงานต่างประเทศ (การป้องกันความเสี่ยงในเงินลงทุนสุทธิ)

ณ วันที่เริ่มต้นความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง กลุ่มกิจการจะจัดทำเอกสาร 1) ที่ระบุถึงความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงและรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงที่คาดว่าจะชดเชยการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง 2) เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่นำมาใช้ในการจัดการกับรายการที่มีความเสี่ยง

กลุ่มกิจการแสดงมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงทั้งจำนวนเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง

มูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์ที่อยู่ในความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 6

ความมีประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มกิจการพิจารณาความมีประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยง ณ วันเริ่มต้นของความสัมพันธ์ป้องกันความเสี่ยงและตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ เพื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ในความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง

สำหรับการป้องกันความเสี่ยงของรายการซื้อที่เป็นเงินตราต่างประเทศนั้น กลุ่มกิจการเข้าทำรายการป้องกันความเสี่ยงเมื่อข้อกำหนดที่สำคัญของเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงและรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงมีความสอดคล้องเข้าคู่กัน และทำการประเมินเชิงคุณภาพถึงความมีประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ในกรณีที่มีความเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ที่กระทบต่อข้อกำหนดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง ซึ่งทำให้ข้อกำหนดที่สำคัญของเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงและรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงไม่มีความสอดคล้องเข้าคู่กันอีกต่อไป กลุ่มกิจการจะใช้วิธีการอนุพันธ์เสมือน (Hypothetical derivative) ในการพิจารณาความมีประสิทธิภาพ

ในการป้องกันความเสี่ยงของรายการซื้อที่เป็นเงินตราต่างประเทศนั้น ความไม่ประสิทธิภาพอาจเกิดจากระยะเวลาการเกิดของรายการที่คาดการณ์ ที่คลาดเคลื่อนไปจากที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญา

กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยซึ่งมีข้อกำหนดที่สำคัญคล้ายคลึงกับข้อกำหนดที่สำคัญของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง เช่น อัตราอ้างอิง วันที่กำหนดอัตราใหม่ วันที่ถึงกำหนดชำระ วันสิ้นสุดสัญญา และจำนวนเงินที่กำหนดไว้ เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่ได้ทำการป้องกันความเสี่ยงของเงินกู้ยืมทั้งหมด ดังนั้นรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงจึงได้กำหนดเป็นสัดส่วนของรายการเงินกู้ยืมคงค้าง เทียบกับจำนวนเงินที่กำหนดไว้ของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย และเนื่องจากข้อกำหนดที่สำคัญของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงมีความสอดคล้องเข้าคู่กันตลอดปี จึงสรุปได้ว่ารายการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวมีความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจ

กลุ่มกิจการพิจารณาความไม่ประสิทธิภาพของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย โดยใช้หลักการเดียวกับการพิจารณาความไม่ประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยงของรายการซื้อที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

- ค่าปรับคุณภาพเครดิตของคู่สัญญา (Credit value adjustment)/ค่าปรับคุณภาพเดบิตของกิจการ (Debit value adjustment) ของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยซึ่งไม่สอดคล้องกับเงินกู้ยืม และ
- ความต่างในข้อกำหนดที่สำคัญของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม

4.23 สัญญาค้ำประกันทางการเงิน

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินทางการเงินจากสัญญาค้ำประกันเมื่อกลุ่มกิจการให้การค้ำประกันทางการเงินที่มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้เริ่มแรก และรับรู้มูลค่าในภายหลังด้วยจำนวนที่สูงกว่าระหว่าง

- จำนวนผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่คำนวณตามข้อกำหนดของ TFRS 9 และ
- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกหักด้วยรายได้ที่รับรู้ตามการรับรู้รายได้ภายใต้ TFRS 15

มูลค่ายุติธรรมของสัญญาค้ำประกันทางการเงินกำหนดจากมูลค่าปัจจุบันของผลต่างในกระแสเงินสดระหว่าง ก) กระแสเงินสดตามสัญญาของหนี้สินที่เกี่ยวข้อง และ ข) กระแสเงินสดที่จะต้องจ่ายชำระในกรณีที่ไม่มีให้การค้ำประกันดังกล่าว หรือการประมาณจำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกสำหรับเพื่อโอนภาระผูกพันดังกล่าวออกไป

สัญญาค้ำประกันที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมหรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น ๆ ที่ไม่ได้รับผลตอบแทน มูลค่ายุติธรรมจะแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของเงินลงทุน

4.24 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินและผลกระทบที่อาจมีต่อผลการดำเนินงานในอนาคตของกลุ่มกิจการ มีดังนี้

ลักษณะความเสี่ยง	ความเสี่ยงจาก	วัดจาก	บริหารความเสี่ยงโดย
ความเสี่ยงจากตลาด - อัตราแลกเปลี่ยน	รายการทางการเงินในอนาคตสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้อยู่ในสกุลเงินบาท	ประมาณการกระแสเงินสด การวิเคราะห์ความอ่อนไหว	สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศ ล่วงหน้า และสัญญาสิทธิเลือก
ความเสี่ยงจากตลาด - อัตราดอกเบี้ย	เงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	การวิเคราะห์ความอ่อนไหว	สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย
ความเสี่ยงจากตลาด - ราคาของตราสารทางการเงิน	เงินลงทุนในตราสารทุน	การวิเคราะห์ความอ่อนไหว	มีความหลากหลายของ ตราสารทุนในพอร์ตการลงทุน
ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น อนุพันธ์ เงินลงทุนในตราสารหนี้ และ สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	การวิเคราะห์อายุ การพิจารณาลำดับ ด้านเครดิต	มีเงินฝากกับหลายธนาคาร การจำกัดวงเงิน และ การขอจดหมายค้ำประกัน มีนโยบายในการลงทุนใน ตราสารหนี้ที่ชัดเจน
ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง	เงินกู้ยืมและหนี้สินอื่นๆ	การประมาณกระแส เงินสดหมุนเวียน	การจัดให้มีวงเงินด้านสินเชื่อและ การกู้ยืมที่สามารถเปิดใช้ได้

กิจกรรมของกลุ่มกิจการย่อมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายดังที่แสดงในตารางข้างต้น แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ รวมถึงการมีเงินฝากกับหลายธนาคาร การจำกัดวงเงิน และการขอจดหมายค้ำประกันการจัดให้มีวงเงินด้านสินเชื่อและการกู้ยืมที่สามารถเปิดหรือเบิกใช้ได้ และการทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

การจัดการความเสี่ยงดำเนินงานโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง เป็นไปตามนโยบายที่อนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการจะชี้ประเด็น ประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมือกันทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานต่างๆ ภายในกลุ่มกิจการ คณะกรรมการจัดการความเสี่ยงจะกำหนดหลักการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและนโยบายที่เกี่ยวข้องเพื่อครอบคลุมความเสี่ยงอย่างเฉพาะเจาะจง เช่น ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงการให้สินเชื่อ และใช้การลงทุนโดยใช้สภาพคล่องส่วนเกินในการจัดการความเสี่ยง

ในกรณีที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดทั้งหมด กลุ่มกิจการจะถือปฏิบัติตามการบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบของความไม่สอดคล้องกันของหลักการรับรู้รายการของเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงและรายการที่ถูกป้องกันความเสี่ยง ซึ่งเป็นผลให้กลุ่มกิจการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยลอยตัวสำหรับเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่กลุ่มกิจการได้ทำการป้องกันความเสี่ยงไว้ และแสดงมูลค่าที่อัตราดอกเบี้ยผันแปรที่กำหนดไว้สำหรับรายการที่ได้ทำการป้องกันความเสี่ยงซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ก) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ จากสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิงและสกุลเงินเยน อันเกี่ยวเนื่องมาจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้นในสกุลเงินต่างประเทศ กลุ่มกิจการไม่ได้ดำเนินการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ จึงรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยง

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาท ดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	เทียบเท่าบาท	เทียบเท่าบาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อยทางตรง ในสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง	61,062,954	59,519,496

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	เทียบเท่าบาท	เทียบเท่าบาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อยทางอ้อม ในสกุลเงินเยน (หมายเหตุ 48 ง))	67,660,345	71,779,513

กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ ที่รับรู้ในกำไรอื่น	-	-	4,702,897	10,465,081
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	1,831,536	-	-

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ดังที่แสดงในตารางข้างต้น กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงหลักจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินบาทกับเงินปอนด์สเตอร์ลิงและเงินเยน ความอ่อนไหวในกำไรหรือขาดทุนต่อการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนมาจากหนี้สินทางการเงินในสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิงและเงินเยน และผลกระทบที่มีต่อองค์ประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกิดจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิงและเงินเยน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อองค์ประกอบอื่น		ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ	
	ในส่วนของผู้ถือหุ้น			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อปอนด์สเตอร์ลิง)				
- เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 8)*	-	-	3,053,148	4,789,492
อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อปอนด์สเตอร์ลิง)				
- ลดลงร้อยละ 5 (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 8)*	-	-	(3,053,148)	(4,789,492)
อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อเยน)				
- เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 8)*	-	-	10,825,655	6,043,507
อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อเยน)				
- ลดลงร้อยละ 15 (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 8)*	-	-	(10,825,655)	(6,043,507)
* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่				

ข) ความเสี่ยงในมูลค่ายุติธรรมและความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการเกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร ซึ่งยังผลให้กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมได้แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา เงินกู้จะมีการปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ (ดังตาราง) จึงส่งผลให้กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและการปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ของเงินกู้ยืม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา
รายงาน มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	บาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ	บาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	4,067,587,516	4.37 - 5.12	8,084,633,293	4.60 - 5.82
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่				
- วันที่มีการปรับอัตราใหม่				
หรือวันครบกำหนด				
น้อยกว่า 1 ปี	4,402,638,331	4.12 - 7.47	2,259,285,295	4.20 - 7.47
1 - 5 ปี	5,043,775,774	4.12 - 7.47	5,033,892,555	4.20 - 7.47
เกินกว่า 5 ปี	495,974,551	4.12 - 7.47	602,197,674	4.20 - 7.47
	14,009,976,172		15,980,008,817	
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	บาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ	บาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ
	บาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ	บาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	2,324,020,145	4.72 - 5.12	5,944,512,912	4.60 - 8.05
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่				
- วันที่มีการปรับอัตราใหม่				
หรือวันครบกำหนด				
เมื่อเรียกชำระ	5,989,079,303	0.50 - 6.62	5,154,262,456	0.50 - 6.62
น้อยกว่า 1 ปี	4,452,396,687	4.80 - 7.47	2,247,919,142	4.12 - 7.47
1 - 5 ปี	5,051,957,550	4.12 - 7.47	4,996,677,613	4.12 - 7.47
เกินกว่า 5 ปี	427,833,764	4.12 - 7.47	527,182,576	4.12 - 7.47
	18,245,287,449		18,870,554,699	

เครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการใช้เพื่อบริหารความเสี่ยง

ปี พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการและบริษัทเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยโดยครอบคลุมร้อยละ 21 ของเงินต้น
ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่คงค้างอยู่ และนักลงทุนอื่น โดยอัตราดอกเบี้ยคงที่ตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตรา
ดอกเบี้ยมีอัตราร้อยละ 4.5 และอัตราดอกเบี้ยผันแปรมีอัตราดอกเบี้ย ส่วนเพิ่มจาก THOR ที่ร้อยละ 3.57
ซึ่ง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราดอกเบี้ย THOR เท่ากับร้อยละ 2.24 ทั้งนี้สัญญาดังกล่าวได้ครบกำหนด
ในระหว่างปี พ.ศ. 2568

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในรายได้ดอกเบี้ยจากเงินสดและรายการเทียบเท่า
เงินสด และในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ดังนี้

	ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.90				
(พ.ศ. 2567 ร้อยละ 1.04)*	(23,816,020)	(171,874,040)	(9,331,815)	(46,805,540)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 0.90				
(พ.ศ. 2567 ร้อยละ 1.04)*	23,816,020	171,874,040	9,331,815	46,805,540
* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่				

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยกำหนดให้ชำระยอดสุทธิของดอกเบี้ยค้างรับหรือค้างจ่ายทุก 3 เดือน โดยวันที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาดังกล่าวเป็นวันเดียวกับวันที่กำหนดชำระของดอกเบี้ยของสัญญาเงินกู้

ผลกระทบจากการบัญชีป้องกันความเสี่ยงต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลกระทบจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการและบริษัท มีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
การป้องกันความเสี่ยงมูลค่ายุติธรรม		
<u>สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย</u>		
มูลค่าตามบัญชีของเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง (บาท) - หนี้สิน	-	5,531,397
จำนวนเงินตามสัญญา (บาท)	-	1,800,000,000
วันครบกำหนด	-	28 มกราคม
	-	พ.ศ. 2568
ค่าอัตราป้องกันความเสี่ยง (Hedge ratio)	-	1:1
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง ที่คงค้างอยู่ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม (บาท)	-	31,798,446
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของรายการที่ถูกป้องกันความเสี่ยงที่ใช้ ในการพิจารณาความมีประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยง (บาท)	-	(31,798,446)
อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	-	6.00

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด กระแสเงินสดตามสัญญาจากเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน รวมถึงความเสี่ยงด้านเครดิตจากลูกค้าและลูกหนี้คงค้าง

ก) การบริหารความเสี่ยง

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะพิจารณาความเสี่ยงจากการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระ ในกรณีที่ไม่มีการจัดอันดับไว้ กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ กลุ่มกิจการพิจารณากำหนดวงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและวงเงินที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะมีการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อแก่ลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

การขายให้กับลูกค้ารายย่อยจะชำระด้วยเงินสดหรือบัตรเครดิตเพื่อลดความเสี่ยงด้านเครดิต กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละราย หรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง หรือในภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง

กลุ่มกิจการพิจารณาว่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มกิจการเป็นเงินลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ กลุ่มกิจการมีการพิจารณาการจัดอันดับด้านเครดิตของเงินลงทุนเหล่านั้นอย่างสม่ำเสมอว่ามีความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นหรือไม่

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น มีทั้งหมด 3 ประเภท ดังนี้

- ตัวแลกเปลี่ยนประเภทครบกำหนดไถ่ถอนภายใน 3 เดือนหรือน้อยกว่า
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
- สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และ
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวมีจำนวนเงินที่ไม่มีนัยสำคัญ

ตัวแลกเปลี่ยนประเภทครบกำหนดไถ่ถอนภายใน 3 เดือนหรือน้อยกว่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญาของตัวแลกเปลี่ยนทั้งหมด ทั้งนี้ตัวแลกเปลี่ยนมีอายุครบกำหนดไถ่ถอนภายใน 3 เดือน กิจการจึงพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวมีจำนวนเงินที่ไม่มีนัยสำคัญ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาทั้งหมด

ในการวัดมูลค่าและประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยพิจารณาจากประวัติการชำระเงิน อายุของสัญญาที่เกี่ยวข้อง และปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้ ทั้งนี้ อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตจะถูกปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและการคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับปัจจัยที่จะมีผลต่อความสามารถในการจ่ายชำระของลูกหนี้

กลุ่มกิจการจัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน ข้อบ่งชี้ที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน เช่น การไม่ยอมปฏิบัติตามหรือเข้าร่วมในแผนการชำระหนี้หรือทยอยชำระหนี้ การไม่ชำระเงินตามสัญญาหรือไม่สามารถติดต่อได้เป็นระยะเวลามากกว่า 365 วัน นับจากวันครบกำหนดชำระ

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาจะแสดงเป็นผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิในกำไรจากการดำเนินงาน การได้รับชำระหนี้คืนจากจำนวนที่ได้ตัดจำหน่ายไปจะถูกบันทึกกลับรายการในรายการเดียวกันกับที่ได้บันทึกผลขาดทุนไป

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการพิจารณาว่าค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเนื่องจากความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระอยู่ในระดับต่ำ และไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้การค้า ซึ่งเปิดเผยตามระยะเวลาการจ่ายชำระเป็นดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)				
	ไม่เกิน				รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	20,921,752	2,400,713	20,512,941	2,691,529	46,526,935
ค่าเผื่อผลขาดทุน	(792,840)	(356,781)	(10,268,374)	(1,011,088)	(12,429,083)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	10,764,919	2,552,537	1,045,381	60,146	14,422,983
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ไม่เกิน				รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	954,456	89,671	552,007	1,194,625	2,790,759
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	5,846,169	2,343,270	-	-	8,189,439
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ และค่าบริหารงานค้างรับ ซึ่งเปิดเผยตามอายุ โดยนับจากวันที่เกิดรายการ เป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ไม่เกิน				รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	
ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ					
ส่วนที่หมุนเวียน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	120,305,016	7,842,451	37,285,356	51,994,809	217,427,632
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	(127,731)	(1,178,158)	(2,573,932)	(3,879,821)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	872,042,317	190,549,764	296,207,890	720,084,025	2,078,883,996
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	(22,902,623)	(22,902,623)

ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับเป็นรายการกับการร่วมค้า การวิเคราะห์อายุหนี้ข้างต้นแสดงข้อมูลโดยนับอายุของยอดคงค้างจากวันที่ให้บริการซึ่งคำนวณตามขั้นความสำเร็จของงาน การเรียกชำระเงินเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้บริษัทยังมิได้เรียกชำระเงินเนื่องจากบริษัทคำนึงถึงการบริหารจัดการกระแสเงินสด และการจัดการต้นทุนทางการเงินในภาพรวมของกลุ่มกิจการ โดยปกติค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับส่วนที่หมุนเวียนจะถูกโอนเป็นลูกหนี้การค้าภายใน 12 เดือน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ไม่เกิน		เกินกว่า		รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	
ค่าบริการและค่าบริหาร					
งานก่อสร้างค้างรับ					
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	308,209,732	96,364,605	167,118,428	617,417,260	1,189,110,025
ค่าเผื่อผลขาดทุน	(9,167,525)	(7,310,341)	(10,573,160)	(91,540,082)	(118,591,108)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	-	-	-	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-

ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับเป็นรายการกับการร่วมค้า การวิเคราะห์อายุหนี้ข้างต้นแสดงข้อมูลโดยนับอายุของยอดคงค้างจากวันที่ให้บริการซึ่งคำนวณตามขั้นความสำเร็จของงาน การเรียกชำระเงินเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้บริษัทยังมีได้เรียกชำระเงินเนื่องจากบริษัทคำนึงถึงการบริหารจัดการกระแสเงินสด และการจัดการต้นทุนทางการเงินในภาพรวมของกลุ่มกิจการ โดยปกติค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับส่วนที่ไม่หมุนเวียนจะถูกโอนไปเป็นลูกหนี้การค้าซึ่งมีระยะเวลามากกว่า 12 เดือน

	งบการเงินรวม (บาท)				
	ไม่เกิน		เกินกว่า		รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	
ค่าบริหารงานค้างรับ					
ส่วนที่หมุนเวียน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	961,740	3,898,630	9,421,797	43,863,688	58,145,855
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	(50,392)	(147,571)	(310,901)	(508,864)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	32,513,742	26,358,340	45,185,644	91,887,683	195,945,409
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	(774,607)	(774,607)

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ไม่เกิน	เกินกว่า			รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	
ค่าบริหารงานค้างรับ					
ส่วนที่หมุนเวียน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	12,391,653	58,032,980	144,622,786	68,759,667	283,807,086
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	(50,392)	(147,571)	(310,901)	(508,864)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	53,740,357	46,337,348	86,899,851	95,048,463	282,026,019
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	(774,607)	(774,607)

ค่าบริหารงานค้างรับส่วนที่หมุนเวียนเป็นรายการกับบริษัทย่อยและการร่วมค้า การวิเคราะห์อายุหนี้ข้างต้นแสดงข้อมูลโดยนับอายุของยอดคงค้างจากวันที่ให้บริการซึ่งคำนวณตามส่วนของระยะเวลาที่ให้บริการ การเรียกชำระเงินเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้บริษัทยังมิได้เรียกชำระเงินเนื่องจากบริษัทคำนึงถึงการบริหารจัดการกระแสเงินสด และการจัดการต้นทุนทางการเงินในภาพรวมของกลุ่มกิจการ โดยปกติค่าบริหารงานค้างรับส่วนที่หมุนเวียนจะถูกโอนเป็นลูกหนี้การค้าภายใน 12 เดือน

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ไม่เกิน	เกินกว่า			รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	
ค่าบริหารงานค้างรับ					
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	23,898,659	53,528,502	235,427,933	316,774,494	629,629,588
ค่าเผื่อผลขาดทุน	(556,539)	(1,450,696)	(3,173,041)	(13,102,312)	(18,282,588)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	70,857,338	20,364,963	40,729,925	94,583,938	226,536,164
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-

ค่าบริหารงานค้างรับส่วนที่ไม่หมุนเวียนเป็นรายการกับการร่วมค้า การวิเคราะห์อายุหนี้ข้างต้นแสดงข้อมูลโดยนับอายุของยอดคงค้างจากวันที่ให้บริการ ค่าบริหารงานค้างรับส่วนที่ไม่หมุนเวียนประกอบด้วย ค่าบริหารงานค้างรับจากการพัฒนาโครงการก่อสร้าง ซึ่งคำนวณตามส่วนของระยะเวลาที่ให้บริการ การเรียกชำระเงินเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้บริษัทยังมิได้เรียกชำระเงินเนื่องจากบริษัทคำนึงถึงการบริหารจัดการกระแสเงินสด และการจัดการต้นทุนทางการเงินในภาพรวมของกลุ่มกิจการ และค่าบริหารงานค้างรับจากผลตอบแทนของโครงการก่อสร้าง ซึ่งคำนวณตามส่วนของระยะเวลาที่ให้บริการ เงื่อนไขในสัญญากำหนดว่าบริษัทจะสามารถเรียกชำระเงินได้เมื่อสิ้นสุดโครงการ โดยปกติ ค่าบริหารงานค้างรับส่วนที่ไม่หมุนเวียนจะถูกโอนไปเป็นลูกหนี้การค้าซึ่งมีระยะเวลามากกว่า 12 เดือน

รายการกระทบบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาสำหรับปี
 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และ สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา
	บาท
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	3,096,842
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี (หมายเหตุ 42)	20,752,208
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	
(หมายเหตุ 12, 13.1 และ 22)	23,849,050
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี (หมายเหตุ 42)	130,014,234
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	
(หมายเหตุ 12, 13.1 และ 22)	153,863,284
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และ สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา
	บาท
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	3,096,842
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี (หมายเหตุ 42)	20,752,208
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	
(หมายเหตุ 12, 13.1 และ 22)	23,849,050
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี (หมายเหตุ 42)	117,585,151
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	
(หมายเหตุ 12, 13.1 และ 22)	141,434,201

เงินลงทุนในตราสารหนี้

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนดัดจำนายประกอบด้วยเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการพิจารณาว่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนดัดจำนายนั้น มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ
 ดังนั้น ค่าเผื่อผลขาดทุนที่รับรู้ในระหว่างปีจึงจำกัดอยู่เพียงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน
 12 เดือน สำหรับตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดที่เข้าข่าย "ความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ" นั้น กลุ่มกิจการ
 พิจารณาตราสารหนี้ที่ถูกต้องอันดับด้านเครดิตในระดับลงทุน (Investment grade credit rating) จากหน่วยงาน
 จัดอันดับความน่าเชื่อถืออย่างน้อยหนึ่งแห่ง สำหรับตราสารอื่นๆ นั้น กลุ่มกิจการจะพิจารณาว่ามีความเสี่ยง
 ด้านเครดิตต่ำเมื่อความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระอยู่ในระดับต่ำ และผู้ออกตราสารมีความสามารถทางการเงิน
 ที่แข็งแกร่งที่จะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาได้ในระยะเวลานานไกล

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือ การมีเงินสด หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ ทั้งนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการมีเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 1,421 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 1,262 ล้านบาท) เพื่อใช้ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้ กลุ่มกิจการยังได้ทำการประมาณการกระแสเงินสดในสกุลเงินหลักต่าง ๆ พิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่าง ๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
หมดอายุภายในหนึ่งปี				
- วงเงินกู้ยืมธนาคาร	66	183	66	-
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี				
- วงเงินกู้ยืมธนาคาร	1,933	1,620	94	455
	1,999	1,803	160	455

กลุ่มกิจการสามารถเบิกใช้วงเงินกู้ยืมธนาคารเมื่อต้องการในสกุลเงินบาท ซึ่งวงเงินดังกล่าวมีระยะเวลาถึงกำหนดชำระตั้งแต่ 0 - 3 ปี (พ.ศ. 2567 : 0 - 4 ปี)

ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่สัญญาอนุพันธ์ สำหรับสัญญาอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย วันครบกำหนดชำระเปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 32

จำนวนเงินในตารางแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดตามสัญญาของ หนี้สินทางการเงิน วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	งบการเงินรวม (หน่วย: บาท)					มูลค่า ตามบัญชี
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	ระหว่าง 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
รายการที่มีใช้อนุพันธ์						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	18,980,177	-	-	18,980,177	18,705,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	1,314,985,993	-	-	1,314,985,993	1,314,985,993
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	3,461,764	-	3,461,764	3,461,764
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	2,079,698	5,717,110	3,585,576	104,000	11,486,384	11,486,384
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	1,834,544,715	2,588,282,373	-	4,422,827,088	4,084,543,294
หุ้นกู้	-	4,747,143,296	4,887,940,916	-	9,635,084,212	8,980,301,056
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	147,863,464	710,280,530	573,815,612	1,431,959,606	1,052,739,012
รวมรายการที่มีใช้อนุพันธ์	2,079,698	8,069,237,317	8,193,551,159	573,919,612	16,838,787,786	15,466,222,503
วันครบกำหนดตามสัญญาของ หนี้สินทางการเงิน วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
รายการที่มีใช้อนุพันธ์						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	586,571,485	-	-	586,571,485	589,054,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	1,677,017,118	-	-	1,677,017,118	1,677,017,118
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	4,720,588	-	4,720,588	4,720,588
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	1,435,136	4,621,122	2,329,543	-	8,385,801	8,385,801
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	598,058,692	5,832,244,047	-	6,430,302,739	5,695,958,877
หุ้นกู้	-	4,316,585,178	4,732,914,781	-	9,049,499,959	8,557,704,846
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	148,367,067	715,792,597	715,552,009	1,579,711,673	1,131,759,703
รวมรายการที่มีใช้อนุพันธ์	1,435,136	7,331,220,662	11,288,001,556	715,552,009	19,336,209,363	17,664,600,933

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

วันครบกำหนดตามสัญญาของ	งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: บาท)					
หนี้สินทางการเงิน	ระหว่าง					มูลค่า
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	ตามบัญชี
รายการที่มีใช้หนี้						
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย						
แก่จากบริษัทย่อย	6,014,158,023	-	-	-	6,014,158,023	6,014,158,023
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	1,025,355,080	-	-	1,025,355,080	1,025,355,080
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	3,461,764	-	3,461,764	3,461,764
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	2,079,698	2,798,610	3,512,576	104,000	8,494,884	8,494,884
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	1,758,084,311	796,382,002	-	2,554,466,313	2,454,011,228
หุ้นกู้	-	4,747,143,296	4,887,940,916	-	9,635,084,212	8,980,301,056
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	131,734,517	658,672,584	493,434,879	1,283,841,980	940,013,835
รวมรายการที่มีใช้หนี้	6,016,237,721	7,665,115,814	6,349,969,842	493,538,879	20,524,862,256	19,425,795,870

วันครบกำหนดตามสัญญาของ หนี้สินทางการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: บาท)					
	ระหว่าง					มูลค่า
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	ตามบัญชี
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
รายการที่มีใช้หนี้						
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย แก่จากบริษัทย่อย	5,154,262,456	-	-	-	5,154,262,456	5,154,262,456
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	1,320,690,754	-	-	1,320,690,754	1,320,690,754
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	4,720,588	-	4,720,588	4,720,588
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	1,435,136	4,621,122	2,309,543	-	8,365,801	8,365,801
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	275,192,719	4,330,087,757	-	4,605,280,476	4,144,892,490
หุ้นกู้	-	4,316,585,178	4,732,914,781	-	9,049,499,959	8,557,704,846
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	131,747,395	658,672,584	625,169,395	1,415,589,374	1,008,163,510
รวมรายการที่มีใช้หนี้	5,155,697,592	6,048,837,168	9,728,705,253	625,169,395	21,558,409,408	20,198,800,445

จำนวนเงินที่เปิดเผยมสำหรับหนี้สินตามสัญญาเช่ารวมถึงกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า
หากรวมเป็นส่วนหนึ่งของอายุสัญญาเช่า

5.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

5.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- การรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ และ
- การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อลดต้นทุนเงินทุน

การที่จะรักษาหรือปรับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ออกหุ้นใหม่ หรือขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กลยุทธ์ของกลุ่มกิจการยังคงเดิมเช่นเดียวกับปี พ.ศ. 2567 คือการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้ไม่เกิน 2.5 เท่า รวมทั้ง การคงไว้ซึ่งอันดับเครดิตของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ อันดับเครดิตของกลุ่มกิจการยังคงเดิมโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	(ปรับปรุงใหม่)	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
หนี้สินทางการเงินสุทธิ (หนี้สินการเงินที่มีการเรียกเก็บดอกเบี้ย)		
ไม่รวมหนี้สินสัญญาเช่าและรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)	11,535,869,163	13,580,069,911
ส่วนของเจ้าของ (รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม)	6,739,812,965	6,308,974,699
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	1.71 เท่า	2.15 เท่า

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้

ภายใต้เงื่อนไขของเงินกู้ธนาคารหลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังนี้

- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ไม่เกิน 2.5 เท่า

กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตลอดรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

6 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน แต่ไม่รวมถึงกรณีที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

	งบการเงินรวม				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม		รวมมูลค่า ตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
		ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย		
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	37,437,752	-	37,437,752	37,437,752
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ค่าบริการและค่าบริหารงานค้างรับ - สุทธิ	-	-	1,681,865,917	1,681,865,917	1,451,918,313
หนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน					
- สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ	5,671,847	-	-	5,671,847	5,671,847
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	3,461,764	3,461,764	3,369,582
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	-	-	11,486,384	11,486,384	11,335,780
หนี้สินทางการเงินจากการซื้อคืนหุ้น					
บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด	-	-	1,320,710	1,320,710	1,320,710
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 - ตามที่ปรับปรุงใหม่					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน					
- หุ้นบริมสิทธิ	210,360,581	-	-	210,360,581	210,360,581
- ตราสารอนุพันธ์ - สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ	4,641,060	-	-	4,641,060	4,641,060
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	54,029,483	-	54,029,483	54,029,483
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ค่าบริการและค่าบริหารงานค้างรับ - สุทธิ	-	-	226,536,164	226,536,164	215,967,075
หนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน					
- สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	5,531,397	-	-	5,531,397	5,531,397
- สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ	5,713,724	-	-	5,713,724	5,713,724
สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะจ่ายในการรวมธุรกิจ	2,731,669	-	-	2,731,669	2,731,669
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	4,720,588	4,720,588	4,429,909
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	-	-	8,385,801	8,385,801	8,217,745
หนี้สินทางการเงินจากการซื้อคืนหุ้น					
บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด	-	-	1,154,312	1,154,312	1,154,312

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรม		ราคาทุน	รวมมูลค่าตาม	
	มูลค่ายุติธรรม	ผ่านกำไรขาดทุน	ตัดจำหน่าย	บัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	ผ่านกำไรขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น			
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	37,437,752	-	37,437,752	37,437,752
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ค่าบริการและค่าบริการงานค้างรับ - สุทธิ	-	-	1,681,865,917	1,681,865,917	1,451,918,313
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	3,461,764	3,461,764	3,369,582
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	-	-	8,494,884	8,494,884	8,459,748
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	210,360,581	-	-	210,360,581	210,360,581
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	54,029,483	-	54,029,483	54,029,483
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ค่าบริการและค่าบริการงานค้างรับ - สุทธิ	-	-	226,536,164	226,536,164	215,967,075
หนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน	5,531,397	-	-	5,531,397	5,531,397
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	4,720,588	4,720,588	4,429,909
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	-	-	8,365,801	8,365,801	8,217,745

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมที่แสดงในตารางข้างต้นอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ซึ่งใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตตลอดอายุของสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่มีอายุใกล้เคียงกับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมที่แสดงในตารางข้างต้นอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ซึ่งใช้วิธีคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยอ้างอิงจากเส้นอัตราผลตอบแทน (Yield curves) ที่สังเกตได้ในตลาด

ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว แสดงอยู่ในหมายเหตุข้อ 29.4

สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินหมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนรายการอื่น มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ที่วัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม									
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม		มูลค่าตามบัญชี	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
สินทรัพย์ทางการเงิน										
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม										(ปรับปรุงใหม่)
ผ่านกำไรหรือขาดทุน										
หุ้นบริมสิทธิ	-	-	-	-	-	210,360,581	-	210,360,581	-	210,360,581
ตราสารอนุพันธ์ - สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	4,641,060	-	4,641,060	-	4,641,060
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม										
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
ตราสารทุน	37,437,752	54,029,483	-	-	-	-	37,437,752	54,029,483	37,437,752	54,029,483
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	37,437,752	54,029,483	-	-	-	215,001,641	37,437,752	269,031,124	37,437,752	269,031,124
หนี้สินทางการเงิน										
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม										
ผ่านกำไรขาดทุน										
ตราสารอนุพันธ์	-	-	-	5,531,397	-	-	-	5,531,397	-	5,531,397
- สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	-	-	-	5,671,847	5,713,724	5,671,847	5,713,724	5,671,847	5,713,724
- สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	2,731,669	-	2,731,669	-	2,731,669
ใส่ตอบแทนที่คาดว่าจะจ่ายในการรวมธุรกิจ										
รวมหนี้สินทางการเงิน	-	-	-	5,531,397	5,671,847	8,445,393	5,671,847	13,976,790	5,671,847	13,976,790

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม		มูลค่าตามบัญชี	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน										
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม										
ผ่านกำไรหรือขาดทุน										
หุ้นกู้บริษัท	-	-	-	-	210,360,581	-	-	210,360,581	-	210,360,581
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม										
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
ตราสารทุน	37,437,752	54,029,483	-	-	-	37,437,752	54,029,483	37,437,752	54,029,483	
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	37,437,752	54,029,483	-	-	210,360,581	37,437,752	264,390,064	37,437,752	264,390,064	
หนี้สินทางการเงิน										
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม										
ผ่านกำไรขาดทุน										
ตราสารอนุพันธ์	-	-	-	5,531,397	-	-	5,531,397	-	5,531,397	
- สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	-	-	5,531,397	-	-	5,531,397	-	5,531,397	
รวมหนี้สินทางการเงิน	-	-	-	5,531,397	-	-	5,531,397	-	5,531,397	

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ที่วัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม			
	ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	233,396,690	214,441,000	233,396,690	214,441,000
รวมสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	233,396,690	214,441,000	233,396,690	214,441,000
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	214,441,000	214,441,000	214,441,000	214,441,000
รวมสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	214,441,000	214,441,000	214,441,000	214,441,000

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจาก ราคาเสนอซื้อขาย ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน ราคาเสนอซื้อขายที่ใช้สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือโดยกลุ่มกิจการได้แก่ ราคาปิดที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ข้อมูลระดับที่ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้
- ข้อมูลระดับที่ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สามารถได้ในตลาด

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน มีดังนี้

- มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องอ้างอิงจากราคาปิดที่อ้างอิงจาก ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อยู่ในข้อมูลระดับ 1
- มูลค่ายุติธรรมของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest rate swaps) คัดจากมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต โดยอ้างอิงจากเส้นอัตราผลตอบแทน (Yield curves) ที่สังเกตได้ในตลาดอยู่ในข้อมูลระดับ 2
- มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สามารถได้ในตลาดใช้วิธีการคิดลดกระแสเงินสดอยู่ในข้อมูลระดับ 3

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม เป็นไปตามนโยบายการบัญชีตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 4.8 และ 4.14

ไม่มีการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเชิงปริมาณเกี่ยวกับข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญซึ่งใช้ในการวัดมูลค่าด้วยวิธีการระดับ 3

คำอธิบาย	มูลค่ายุติธรรม		ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้	ช่วงของข้อมูล		ความสามารถสังเกตได้กับมูลค่ายุติธรรม			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567		31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	การเคลื่อนไหว	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
	บาท	บาท		ร้อยละ	ร้อยละ		การเพิ่มขึ้นของ	สมมติฐาน	การลดลงของ
ข้อมูลเริ่มสิทธิ	-	210,360,581	อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง	-	8.12	1.00	-	-	-
สินทรัพย์อนุพันธ์	-	4,641,060	ค่าความผันผวน	-	8.85	1.00	-	-	-
- สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ									
หนี้สินอนุพันธ์ที่ส่งกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,671,847	5,227,990	อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง	9.52	9.90	1.00	ลดลง 3.31 ล้านบาท	เพิ่มเติม 4.19 ล้านบาท	
- สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ									
หนี้สินอนุพันธ์	-	485,734	ค่าความผันผวน	-	8.85	1.00	-	-	-
- สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ									
สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะจ่ายในการรวมธุรกิจ	-	2,731,669	อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง	-	4.39	1.00	-	-	-

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรมของกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยคณะทำงานด้านการประเมินมูลค่าในฝ่ายการเงินของกลุ่มกิจการ โดยคณะทำงานดังกล่าวจะรายงานไปยังประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน (CFO) ของกลุ่มกิจการโดยตรง และจัดให้มีการประชุมหารือเกี่ยวกับขั้นตอนการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าในรอบไตรมาสเป็นอย่างน้อย ซึ่งรอบการประชุมหารือดังกล่าวจะสอดคล้องกับรอบระยะเวลารายงานประจำไตรมาสของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงในลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระหว่างข้อมูลระดับ 3 ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนหนึ่งของการอภิปรายที่ทีมงานจะมีการนำเสนอรายงานที่อธิบายถึงเหตุผลของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการไม่ได้เปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ของมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ใช้วิธีการคำนวณกระแสเงินสดในอนาคตคิดลดด้วยอัตราที่ปรับปรุงความเสี่ยงอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของเงินทุน (Weighted average cost of capital) ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกัน และอยู่ในภูมิภาคเดียวกันกับผู้ออกตราสารนั้น ซึ่งกลุ่มกิจการพิจารณาว่ามีสถานะทางการเงินที่เทียบเคียงได้กับคู่สัญญาที่เป็นผู้ออกตราสารนั้น

7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณ์ญาณ

การประมาณการข้อสมมติและการใช้วิจารณ์ญาณได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ

กลุ่มกิจการจะบันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือเมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่าลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ โดยการประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับซึ่งคำนวณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยวิจารณ์ญาณและการประมาณการของผู้บริหารโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประสบการณ์ของผู้บริหาร และแนวโน้มของตลาดในอนาคต

ข) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค) ความไม่แน่นอนทางภาษี

กฎหมายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดตั้งหน่วยงานธุรกิจนั้นไม่ได้มีข้อกำหนดที่แน่ชัด กลุ่มกิจการพิจารณาว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะสามารถใช้ประโยชน์เป็นค่าลดหย่อนภาษีในการคำนวณภาษีเงินได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการได้ส่งหนังสือเพื่อขอการตีความจากหน่วยงานภาษีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากผลการตีความให้ข้อสรุปว่ากลุ่มกิจการไม่สามารถรับรู้เป็นค่าลดหย่อนในการคำนวณภาษีได้ จะทำให้ภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายของรอบระยะเวลาปัจจุบันรวมทั้งค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น โดยกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับหนังสือตอบการตีความทางภาษีดังกล่าวภายในรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างกาลถัดไป ซึ่งจะทำให้ความไม่แน่นอนในการตีความด้านภาษีเงินได้หมดไปด้วย

ง) สิทธิประโยชน์เงินได้รอการตัดบัญชี

สิทธิประโยชน์เงินได้รอการตัดบัญชีเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวบางรายการซึ่งมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี โดยการประมาณการของผู้บริหาร ซึ่งมีข้อสมมติจากการคาดการณ์ผลกำไรที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต และปรับปรุงด้วยปัจจัยความผันผวนภายนอกอย่างอื่นที่คาดว่าจะกระทบต่อประมาณการผลกำไรที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รวมทั้งการพิจารณาการใช้ผลขาดทุนทางภาษีในอดีต ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาด้วยหลักความระมัดระวังรอบคอบ

จ) ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยมีข้อสมมติหลายตัว รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มกิจการได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่ต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มกิจการพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติหลักอื่น ๆ สำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานอ้างอิงกับสถานการณ์ปัจจุบันในตลาด ข้อมูลเพิ่มเติมเปิดเผยในหมายเหตุ 35

ฉ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นสำคัญภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับสถานะตลาดปัจจุบันของสินทรัพย์ประเภทนี้ เนื่องจากมีข้อมูลจากตลาดการซื้อขายสินทรัพย์มาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้อย่างเพียงพอ

ช) มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและตราสารอนุพันธ์

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มกิจการใช้วิธีการในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานรายละเอียดของข้อสมมติหลักที่ใช้รวมอยู่ในหมายเหตุข้อ 6

8 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

คณะกรรมการกำหนดกลยุทธ์ของศูนย์ธุรกิจซึ่งประกอบไปด้วย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) ได้พิจารณาแผนประกอบธุรกิจตามกลุ่มผลิตภัณฑ์จำนวน 4 ส่วนตามที่รายงาน

คณะกรรมการกำหนดกลยุทธ์วัตถุประสงค์ของการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งข้อมูลกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ยอดรายได้และต้นทุนจากการดำเนินงานได้คล้ายรายการระหว่างกันอยู่แล้ว ส่วนบางส่วนเงินได้ไม่ได้อยู่กับส่วนให้แต่ละส่วนงาน

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม									
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	คองโด้	บ้านและที่ดิน		ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ		อื่นๆ		รวม		
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
คองโด้	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
พื้นที่บาท	3,635,060	5,600,023	1,050,834	1,054,123	2,243,842	4,340,686	-	-	6,929,736	10,994,832
รวมรายได้	3,635,060	5,600,023	1,050,834	1,054,123	2,243,842	4,340,686	-	-	6,929,736	10,994,832
ผลการดำเนินงานส่วนงาน	1,074,855	1,506,682	178,019	242,598	122,943	484,855	-	-	1,375,917	2,244,135
รายได้อื่น - อุตสาหกรรม (พ.ศ. 43)	58,353	10,554	2,937	84,463	364,785	288,441	34	-	428,109	383,458
- ส่วนไม่ได้	(368,361)	(431,060)	(92,448)	(109,695)	(40,629)	(26,007)	-	-	234,763	189,517
กำไรสุทธิในการขายและบริการและต้นทุนในการจัดจำหน่าย - ส่วนไม่ได้	(176,807)	(107,026)	(66,543)	(32,155)	(169,358)	(130,363)	(219)	(408)	(501,438)	(566,762)
- ส่วนไม่ได้	-	-	-	-	(130,014)	(20,753)	-	-	(14,250)	(58,668)
กำไรสุทธิในการบริหาร - ส่วนไม่ได้	6,796	-	-	-	-	-	-	-	(887,185)	(269,952)
- ส่วนไม่ได้	(133)	(20,941)	(12)	(1)	(2,343)	1	-	-	(130,014)	(20,753)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานรวม	(46,543)	(28,436)	(12,676)	(15,692)	(230,118)	(80,251)	-	-	(6,796)	-
- ส่วนไม่ได้	548,260	931,773	9,277	170,118	(84,734)	525,923	(185)	(408)	838,139	92
ส่วนแบ่งจากผลประโยชน์ร่วมและการร่วมทำ	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,488)	(20,941)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-	-	-	82,113	25,551
ภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 46)	-	-	-	-	-	-	-	-	(289,337)	(121,779)
กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	(152,844)	(329,326)
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-	-	-	773,354	689,027
กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,123)	(5,411)
กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	724,231	683,616
กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	(145,940)	(255,832)
กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	578,291	427,784
กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,036)	(36,797)
กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	14,852	3,768
กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	588,107	394,755

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

งบการเงินรวม

คอมโด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			รวม		
	บ้านและที่ดิน		ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ	อื่นๆ		
	(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)		
พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568
พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่
8,747,397	11,729,990	5,070,990	3,123,740	3,574,138	10,602	16,990,608
						21,189,738
						7,125,483
						6,063,896
						24,116,091
						27,253,634
3,911,182	6,959,256	1,386,726	1,074,402	1,015,422	162,672	6,617,715
						9,773,990
						10,758,563
						11,170,669
						17,376,278
						20,944,659

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
คอมโด	บ้านและที่ดิน		ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ		รวม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่
2,035,586	1,069,329	1,005,955	-	-	3,086,420	2,075,284
-	-	-	2,065,561	4,257,816	-	4,257,816
2,035,586	1,069,329	1,005,955	2,065,561	4,257,816	-	5,151,981
						6,333,100

จังหวัดเวลารับรายได้

ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

ตลอดช่วงเวลา

รวมรายได้

กลุ่มกิจการได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลสำหรับส่วนงานในรอบระยะเวลาปัจจุบัน ได้แก่ รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และรายการเจ้าหนี้และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกรรายงานภายใน

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	4,350	529,127	4,350	425,127
เช็คธนาคารในมือ	-	4,000	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม บัญชีเงินฝากประจำประเภทครบกำหนด ไถ่ถอนภายใน 3 เดือนหรือน้อยกว่า	1,421,363,647	1,262,114,679	1,287,151,841	401,657,422
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,421,367,997	1,262,647,806	1,287,156,191	402,082,549

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม บัญชีเงินฝากประจำประเภทครบกำหนดไถ่ถอนภายใน 3 เดือนหรือน้อยกว่า ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินภายในประเทศหลายแห่งในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.10 ถึงร้อยละ 1.15 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 0.15 ถึงร้อยละ 1.40 ต่อปี)

10 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หุ้นบุริมสิทธิ

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นบุริมสิทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	210,360,581	194,004,395
เงินสตรับจากการจำหน่าย	(232,155,249)	-
กำไรจากการจำหน่าย (หมายเหตุ 44)	8,628,780	-
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุ 13.3 และ 44)	13,165,888	16,356,186
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	210,360,581

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้เข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นกับบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("พราว") เพื่อลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิของบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ("พระราม 9") จำนวน 2,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 200 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.18 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการลงทุนขั้นต่ำ 3 ปี 6 เดือน และมีสิทธิได้รับเงินปันผลสะสมในอดีตร้อยละ 7.00 ต่อปีของมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี พราวสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดหรือบางส่วนจากบริษัทได้ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ หรือดำเนินการให้พระราม 9 ลดทุนตัดหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดหรือบางส่วนในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ บริษัทจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

ในระหว่างปีพ.ศ. 2568 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นบุริมสิทธิของบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ("พระราม 9") ให้แก่ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("พราว") จำนวน 2,000,000 หุ้น ในมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 200 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทได้รับเงินจากการจำหน่ายหุ้นบุริมสิทธิเป็นเงินจำนวน 232.16 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 8.63 ล้านบาท (หมายเหตุ 44)

11 เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน

เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
บัญชีเงินฝากประจำ	25,646,773	14,232,242	25,646,773	14,232,242
รวมเงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	25,646,773	14,232,242	25,646,773	14,232,242

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ประกอบด้วยบัญชีเงินฝากกับสถาบันการเงินภายในประเทศหลายแห่งมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
บัญชีเงินฝากประจำ	0.45 - 1.15	0.35 - 0.75	0.45 - 1.15	0.35 - 0.75

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บัญชีเงินฝากประจำในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 25.65 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 14.23 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันกับธนาคารเพื่อให้ธนาคารดังกล่าวออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า และประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

12 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้าระยะสั้น				
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2,063,223	2,586,992	-	-
- ธุรกิจให้เช่าและบริการ				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 48 ข))	1,655,604	3,562,198	-	3,957,351
- บริษัทอื่น	42,808,108	8,273,793	2,790,759	4,232,088
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	121,273,174	128,714,338	118,814,563	125,737,054
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	1,787,144	-	-	-
เงินทดรองจ่ายพนักงาน	6,734,953	-	5,520,235	-
ค่าบริการและค่าบริการงานก่อสร้างค้างรับ				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 48 ข))	217,381,022	2,078,837,386	217,381,022	2,078,837,386
- บริษัทอื่น	46,610	46,610	46,610	46,610
ค่าบริการงานค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 48 ข))	58,145,855	195,945,409	283,807,086	282,026,019
ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 48 ข))	3,470,010	-	3,967,774	-
- บริษัทอื่น	10,442,384	20,079,111	1,708,564	1,550,571
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	69,754,080	56,308,531	41,151,211	20,975,360
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 48 ข))	173,673,854	64,040,457	178,222,517	80,425,598
- บริษัทอื่น	84,947,105	26,336,349	69,385,661	6,087,913
รวม	794,183,126	2,584,731,174	922,796,002	2,603,875,950
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
- ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น (หมายเหตุ 5.1.2)	(12,429,083)	-	-	-
- ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น	(171,820)	(171,820)	(171,820)	(171,820)
- ค่าบริการและค่าบริการงานก่อสร้างค้างรับ				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.1.2)	(3,879,821)	(22,902,623)	(3,879,821)	(22,902,623)
- ค่าบริหารงานค้างรับ				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.1.2)	(508,864)	(774,607)	(508,864)	(774,607)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	777,193,538	2,560,882,124	918,235,497	2,580,026,900

ลักษณะของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่าสุทธิของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของการคิดลดไม่เป็นสาระสำคัญ

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ค่าบริการและค่าบริการงานก่อสร้างค้างรับ และค่าบริการงานค้างรับ เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 5.1.2

13 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,421,367,997	1,262,647,806	1,287,156,191	402,082,549
- ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	34,097,852	14,422,983	2,790,759	8,189,439
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	6,210,549,813	5,365,291,339	7,403,221,027	6,655,989,227
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)				
- หุ้นบุริมสิทธิ	-	210,360,581	-	210,360,581
- ตราสารอนุพันธ์ - สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ	-	4,641,060	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)	37,437,752	54,029,483	37,437,752	54,029,483
	7,703,453,414	6,911,393,252	8,730,605,729	7,330,651,279
หนี้สินทางการเงิน				
หนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	18,705,000	589,054,000	-	-
- เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	6,014,158,023	5,154,262,456
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,394,012,209	1,753,387,344	1,098,697,417	1,392,263,433
- เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	3,461,764	4,720,588	3,461,764	4,720,588
- เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	11,486,384	8,385,801	8,494,884	8,365,801
- เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	12,938,532,160	14,253,663,717	11,316,194,311	12,702,597,336
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,052,739,012	1,131,759,703	940,013,835	1,008,163,510
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)				
หนี้สินอนุพันธ์				
- สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	5,531,397	-	5,531,397
- สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ	5,671,847	5,713,724	-	-
สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะจ่ายในการการรวมธุรกิจ	-	2,731,669	-	-
	15,424,608,376	17,754,947,943	19,381,020,234	20,275,904,521

13.1 สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทเป็นรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ถือไว้โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- กระแสเงินสดตามสัญญานั้นเข้าเงื่อนไขการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายนอกจากลูกหนี้การค้า ซึ่งราคาตามบัญชีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			31 ธันวาคม พ.ศ. 2567		
	หมุนเวียน บาท	ไม่หมุนเวียน บาท	รวม บาท	หมุนเวียน บาท	ไม่หมุนเวียน บาท	รวม บาท
ค่าเช่า ค่าบริการ และค่า บริหารงานก่อสร้างค้างรับ และค่าบริหารงานค้างรับ	289,485,881	1,818,739,613	2,108,225,494	2,294,908,516	226,536,164	2,521,444,680
ลูกหนี้อื่น	258,620,959	-	258,620,959	90,376,806	-	90,376,806
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	3,553,430,826	431,706,735	3,985,137,561	2,403,639,014	431,706,735	2,835,345,749
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะ เกิดขึ้น (หมายเหตุ 5.1.2)	(4,560,505)	(136,873,696)	(141,434,201)	(23,849,050)	-	(23,849,050)
รวม	4,096,977,161	2,113,572,652	6,210,549,813	4,765,075,286	658,242,899	5,423,318,185

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			31 ธันวาคม พ.ศ. 2567		
	หมุนเวียน บาท	ไม่หมุนเวียน บาท	รวม บาท	หมุนเวียน บาท	ไม่หมุนเวียน บาท	รวม บาท
ค่าเช่า ค่าบริการและค่า บริหารงานก่อสร้างค้างรับ และค่าบริหารงานค้างรับ	506,911,056	1,818,739,613	2,325,650,669	2,362,460,586	226,536,164	2,588,996,750
ลูกหนี้อื่น	247,608,178	-	247,608,178	86,513,511	-	86,513,511
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	4,539,689,646	431,706,735	4,971,396,381	3,572,621,281	431,706,735	4,004,328,016
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะ เกิดขึ้น (หมายเหตุ 5.1.2)	(4,560,505)	(136,873,696)	(141,434,201)	(23,849,050)	-	(23,849,050)
รวม	5,289,648,375	2,113,572,652	7,403,221,027	5,997,746,328	658,242,899	6,655,989,227

ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นเป็นรายการที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากรายการปกติของธุรกิจของกลุ่มกิจการ ในบางรายการอาจมีการเรียกเก็บดอกเบี้ยด้วยอัตราที่ตกลงกัน โดยไม่มีหลักประกัน

13.2 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI

ก) การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ประกอบด้วย

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ได้ถือไว้เพื่อค้าและกลุ่มกิจการเลือกใช้สิทธิในการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันรับรู้รายการเริ่มแรก
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่มีกระแสเงินสดตามสัญญาที่เข้าเงื่อนไขการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย และมีโมเดลธุรกิจในวัตถุประสงค์การถือครองเงินลงทุนดังกล่าวเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขาย

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ประกอบไปด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในตราสารทุน				
ในความต้องการของตลาด	37,437,752	54,029,483	37,437,752	54,029,483

ข) รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รายการขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
- เกี่ยวกับเงินลงทุนในตราสารทุน	(16,591,731)	(10,931,334)	(16,591,731)	(12,762,870)

ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรม และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมเปิดเผยในหมายเหตุ 6

13.3 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

ก) การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทรายการต่อไปนี้เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่เข้าเงื่อนไขในการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI
- เงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค้า และ
- เงินลงทุนในตราสารทุนที่กลุ่มกิจการไม่ได้เลือกที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก

ข) รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายการกำไรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน				
ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL (หมายเหตุ 44)	13,165,888	16,356,186	13,165,888	16,356,186

ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรม และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมเปิดเผยในหมายเหตุ 6

14 สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ

สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
บ้านสร้างเสร็จเพื่อขาย	935,761,490	857,466,600	936,880,904	850,228,255
ห้องชุดเพื่อขาย	2,269,088,311	2,355,117,702	62,408,607	125,355,754
อาคารพาณิชย์เพื่อขาย	97,483,841	96,394,176	-	-
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่ง	26,868,377	36,801,370	-	-
	3,329,202,019	3,345,779,848	999,289,511	975,584,009
หัก ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพของห้องชุดเพื่อขาย	(40,707,931)	(39,628,901)	(40,707,931)	(39,628,901)
ค่าเผื่อสินค้ำคงเหลือสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(10,150,626)	-	(10,150,626)	-
รวมสินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	3,278,343,462	3,306,150,947	948,430,954	935,955,108

ต้นทุนขายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนระหว่างปี พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินค้ำคงเหลือที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	1,660,790,677	2,201,528,064	541,458,025	964,986,604
การรับรู้ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพของสินค้ำคงเหลือ	1,079,030	-	1,079,030	-
การรับรู้ค่าเผื่อสินค้ำคงเหลือเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	10,150,626	-	10,150,626	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 สินค้ำคงเหลือในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 1,602 ล้านบาท และ 549 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 803 ล้านบาท และ 569 ล้านบาท) ตามลำดับ ได้นำไปค้าประกันเงินกู้ยืมของกลุ่มกิจการจากธนาคารภายในประเทศ จำนวนเงิน 834 ล้านบาท และจำนวนเงิน 159 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2567 : 242 ล้านบาท) (หมายเหตุ 29.2)

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

15 สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสินทรัพย์จากต้นทุนที่ได้มาซึ่งสัญญา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	606,793,498	72,219,243	86,250,855	45,129,991
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	790,885,059	720,690,968	84,864,096	80,706,762
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปี	(113,662,197)	(97,611,093)	(92,076,576)	(39,585,898)
ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญา	(2,917,420)	-	-	-
โอนมาจากการรับเงินล่วงหน้าจากตัวแทน	(82,069,012)	(88,505,620)	-	-
ลดลงจากการสูญเสียการควบคุมในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(1,114,449,639)	-	-	-
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	84,580,289	606,793,498	79,038,375	86,250,855
<u>หัก</u> สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา - หมุนเวียน	(81,730,304)	(90,158,665)	(79,038,375)	(86,250,855)
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญาส่วนที่ไม่หมุนเวียน	2,849,985	516,634,833	-	-

16 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดินระหว่างพัฒนา	6,373,403,168	8,063,646,797	3,416,341,800	4,213,273,844
งานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	2,731,239,749	4,163,760,982	2,592,303,158	3,321,303,844
ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุน	1,110,049,516	1,087,629,416	1,057,920,453	1,133,116,085
<u>หัก</u> ค่าเผื่อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(31,710,760)	-	(31,710,760)	-
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	10,182,981,673	13,315,037,195	7,034,854,651	8,667,693,773
ต้นทุนการกู้ยืมที่รับรู้เป็นต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี	411,446,598	488,889,521	251,599,000	336,141,208
รวมจำนวนเงินตามที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	2,786,245,708	13,433,293,701	2,181,641,708	4,172,535,645

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ต้นทุนขายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนระหว่างปี พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	1,729,189,135	2,699,848,788	1,757,928,393	723,479,569
การรับรู้ค่าเผื่อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	31,710,760	-	31,710,760	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 9,264 ล้านบาท และ 6,241 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 12,634 ล้านบาท และ 7,927 ล้านบาท) ตามลำดับ ได้นำไปค้าประกันเงินกู้ยืมของกลุ่มกิจการจาก ธนาคารภายในประเทศจำนวนเงิน 3,227 ล้านบาท และจำนวนเงิน 1,553 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2567 : 6,038 ล้านบาท และ จำนวนเงิน 3,904 ล้านบาท ตามลำดับ) (หมายเหตุ 29.1 และ 29.2)

17 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้จ่ายล่วงหน้า	-	292,434,225	-	268,302,819
เงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	188,800,000	140,004,774	188,800,000	125,016,842
ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	50,256,597	94,019,400	39,641,876	84,636,396
เงินมัดจำอื่น	816,645	-	612,659	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	239,873,242	526,458,399	229,054,535	477,956,057

ในพ.ศ. 2568 บริษัทได้รับเงินจากการขอคืนภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปีพ.ศ. 2567 เป็นจำนวนเงิน 116.05 ล้านบาท

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

18 เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สหวิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สหวิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	ประเภท	ธุรกิจหลัก	ทุนที่เรียกชำระแล้ว		สัดส่วนการถือหุ้น		งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)		
			พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2567
			ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	บาท
เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางตรง									
บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	1,700.0	1,700.0	99.9	99.9	1,698,850,600	1,698,850,600	
บริษัท กอนเค้นเคส ซีอี จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	3,000.0	3,000.0	99.9	99.9	3,002,779,906	3,002,779,906	
บริษัท เอสแอลซีที พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริการงาน	28.0	28.0	100.0	100.0	26,005,000	26,005,000	
Noble SG Pte. Ltd.	สิงคโปร์	ลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	100.0	100.0	29	29	
Noble Singapore Hold Pte. Ltd.	สิงคโปร์	ลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	100.0	100.0	29	29	
Noble Venture Investment Ltd.	บริติช เวอร์จิน	6.3 ล้านปอนด์หรือ เทียบเท่า 277.8 ล้านบาท	6.3 ล้านปอนด์หรือ เทียบเท่า 277.8 ล้านบาท	6.3 ล้านปอนด์หรือ เทียบเท่า 277.8 ล้านบาท	100.0	100.0	277,789,360	277,789,360	
บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด	ไทย	ไอที	75.7	75.7	85.5	85.5	64,750,000	64,750,000	
บริษัท อริยชน พัฒนาการ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	10.0	10.0	100.0	100.0	10,000,000	10,000,000	
บริษัท เวอร์ติคัล พลัสการ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	10.0	10.0	100.0	100.0	10,000,000	10,000,000	
บริษัท เวอร์ติคัล แร่ว์และ อสังหาริมทรัพย์	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	10.0	10.0	100.0	100.0	10,000,000	10,000,000	
บริษัท เวอร์ติคัล พร๊วกร 9 อสังหาริมทรัพย์	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	-	10.0	-	100.0	-	10,000,000	
บริษัท ริต้า อสังหาริมทรัพย์	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	50.0	50.0	100.0	100.0	100,426,617	100,426,617	
บริษัท เวอร์ติคัล พร๊วกร อสังหาริมทรัพย์	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	10.0	-	100.0	-	10,000,000	-	
เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม									
Noble Furano Godo Kaisha (GK) (ถือหุ้นโดย Noble Singapore Hold Pte Ltd. ร้อยละ 100)	ญี่ปุ่น	อสังหาริมทรัพย์	-	-	100.0	100.0	-	-	
บริษัท อาริซุ เอเรีย จำกัด (ถือหุ้นโดย คอนเค้นเคส ซีอี จำกัด ร้อยละ 100)	ไทย	อสังหาริมทรัพย์ บริการที่เกี่ยวข้องกับ	0.1	-	100.0	-	-	-	
บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ร้อยละ 100)	ไทย	อสังหาริมทรัพย์ การบริหารงาน	35.0	35.0	85.5	85.5	-	-	
บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด (ถือหุ้นโดย บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ร้อยละ 100)	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	15.0	15.0	85.5	85.5	-	-	
บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด** (ถือหุ้นโดย บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ร้อยละ 100)	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	20.0	20.0	85.5	85.5	-	-	
บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด*** (ถือหุ้นโดย บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ร้อยละ 100)	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	0.5	-	85.5	-	-	-	
รวม เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สหวิ							5,210,601,541	5,210,601,541	
							(26,005,000)	(26,005,000)	
							5,184,596,541	5,184,596,541	

* : สิ้นสุดการเป็นกรรมาชิก และเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567

** : เป็นบริษัทย่อยทางตรงตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ ถึงวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

*** : สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อย และเปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมก่อตั้งตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2568

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	5,184,596,541	5,056,669,924
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	10,000,000	38,499,900
เงินสตรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(542,500,000)	(10,499,900)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	537,500,000	-
จัดประเภทรายการใหม่ไปยังเงินลงทุนในการร่วมค้า (หมายเหตุ 20)	(5,000,000)	(500,000)
จัดประเภทรายการใหม่มาจากเงินลงทุนในการร่วมค้า (หมายเหตุ 20)	-	100,426,617
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,184,596,541	5,184,596,541

พ.ศ. 2568

เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางตรง

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยในนามบริษัท เวอร์ติคอล หัวหิน อัลโลแอนซ์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 บริษัทได้ชำระเงินลงทุนเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาทและได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 2 เมษายน พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2568 บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนและสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญและเงินกู้ยืมของบริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด กับบริษัท สเตคเอ็กซ์ เวเนเจอร์ส จำกัด โดยจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50 จำนวน 50,000 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 542.50 ล้านบาท และจำหน่ายและโอนสิทธิในเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด เป็นจำนวนเงิน 67.50 ล้านบาท รายการดังกล่าวทำให้ บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และเปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมค้าระหว่างบริษัทและบริษัท สเตคเอ็กซ์ เวเนเจอร์ส จำกัด บริษัทรับรู้เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงิน 249.09 ล้านบาท (หมายเหตุ 20) และบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 537.50 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 838.14 ล้านบาทซึ่งได้รวมกำไรจากการวัดมูลค่าส่วนได้เสียคงเหลือเป็นจำนวนเงิน 272.37 ล้านบาท ในงบการเงินรวม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติให้บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น โดยถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 เป็นจำนวนเงิน 152.96 ล้านบาท และซื้อสิทธิเรียกร้องเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด เป็นจำนวนเงิน 79.04 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด และบริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด ได้ชำระค่าเงินลงทุนและสิทธิเรียกร้องเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2568 เป็นจำนวน 232 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยของบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ในนามบริษัท เซิร์ฟ แอสเซท แมเนจเม้นท์ โซลูชั่น จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 โดยมีมูลค่าที่ชำระแล้วจำนวนเงิน 0.5 ล้านบาท บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ได้ชำระเงินลงทุนและได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เพอร์นิเจอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 4 กันยายน พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 1. (เรื่องชื่อบริษัท) จากบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เพอร์นิเจอร์ จำกัด เป็นบริษัท เซิร์ฟ เพอร์นิเจอร์ จำกัด

พ.ศ. 2567

เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางตรง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2567 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท และบริษัทได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ดังนี้

- บริษัท เวิร์ดคอลล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100
- บริษัท เวิร์ดคอลล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100

เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาทเป็น 70 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และเรียกชำระเพิ่มเป็นจำนวน 20 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระเงินเพิ่มทุนจำนวน 18.50 ล้านบาทเพื่อกงสัดส่วนการลงทุนเดิม

เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัท คิง ฟอรัจูน เวเนเจอร์ จำกัด และขายเงินลงทุนในบริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50 ให้แก่บริษัท คิง ฟอรัจูน เวเนเจอร์ จำกัด ในราคา 500,000 บาท รายการดังกล่าวทำให้ บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และเปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมค้าระหว่างบริษัทและบริษัท คิง ฟอรัจูน เวเนเจอร์ จำกัด (หมายเหตุ 20) บริษัทไม่มีการรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบเฉพาะกิจการ และบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 92,124 บาทในงบการเงินรวม ซึ่งได้รวมกำไรจากการวัดมูลค่าส่วนได้เสียคงเหลือเป็นจำนวนเงิน 46,062 บาท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2567 มีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญเดิมจำนวน 1 หุ้นในบริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด แก่บุคคลหนึ่ง ในราคา 100 บาทต่อหุ้น และจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1 หุ้น ในบริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด จากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2567 มีมติอนุมัติให้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เวอร์ติคอลล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด จำนวน 99,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 9,999,800 บาท ให้กับบริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด บริษัทไม่มีการรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการขายเงินลงทุนดังกล่าว

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท เวอร์ติคอลล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2567 มีมติอนุมัติ การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 1. (เรื่องชื่อบริษัท) จากบริษัท เวอร์ติคอลล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด เป็นบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เพอร์นิเจอร์ จำกัด และมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 10 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เป็น 20 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด จากบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด จำนวน 250,000 หุ้น โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นสามัญและได้รับโอนหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้นแล้วเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 รายการดังกล่าวทำให้ บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด สิ้นสุดการเป็นการร่วมค้าระหว่างบริษัทและบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด และเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (หมายเหตุ 20)

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

19 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	ประเทศ	ธุรกิจหลัก	ทุนที่เรียกชำระแล้ว		อัตราร้อยละของหุ้นที่ถือ		งบการเงินรวม	
			พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
			ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท
เงินลงทุนในบริษัทร่วมทางอ้อม								
Fulcrum Noble Holdings Limited								
(ถือหุ้นโดย Noble Venture Investment Ltd. ร้อยละ 45)	บริติช เวอร์จิน ไอส์แลนด์	ลงทุนในบริษัทอื่น	10.5 ล้านปอนด์หรือ เทียบเท่า 463.0 ล้านบาท	10.5 ล้านปอนด์หรือ เทียบเท่า 463.0 ล้านบาท	45.0	45.0	166,596,625	194,592,717
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วม							166,596,625	194,592,717

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทร่วม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	194,592,717	226,208,505
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วม	(2,266,437)	2,513,795
เงินปันผลรับ	(38,583,405)	(22,200,750)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากบริษัทร่วม	12,853,750	(11,928,833)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	166,596,625	194,592,717

พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2568 บริษัท Noble Venture Investment Ltd. ได้รับเงินปันผลจ่ายจาก บริษัท Fulcrum Noble Holdings Limited จำนวน 225,000 ปอนด์สเตอร์ลิง เทียบเท่าจำนวนเงิน 9.66 ล้านบาท กลุ่มกิจการรับรู้เงินปันผลดังกล่าวโดยการปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

เมื่อวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2568 บริษัท Noble Venture Investment Ltd. ได้รับเงินปันผลจ่ายจาก บริษัท Fulcrum Noble Holdings Limited จำนวน 220,500 ปอนด์สเตอร์ลิง เทียบเท่าจำนวนเงิน 9.81 ล้านบาท กลุ่มกิจการรับรู้เงินปันผลดังกล่าวโดยการปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 บริษัท Noble Venture Investment Ltd. ได้รับเงินปันผลจ่ายจาก บริษัท Fulcrum Noble Holdings Limited จำนวน 315,000 ปอนด์สเตอร์ลิง เทียบเท่าจำนวนเงิน 13.67 ล้านบาท กลุ่มกิจการรับรู้เงินปันผลดังกล่าวโดยการปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ. 2568 บริษัท Noble Venture Investment Ltd. ได้รับเงินปันผลจ่ายจาก บริษัท Fulcrum Noble Holdings Limited จำนวน 126,000 ปอนด์สเตอร์ลิง เทียบเท่าจำนวนเงิน 5.45 ล้านบาท กลุ่มกิจการรับรู้เงินปันผลดังกล่าวโดยการปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

พ.ศ. 2567

เงินลงทุนใน บริษัท Fulcrum Noble Holdings Limited

เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2567 บริษัท Noble Venture Investment Ltd. ได้รับเงินปันผลจ่ายจาก บริษัท Fulcrum Noble Holdings Limited จำนวน 495,000 ปอนด์สเตอร์ลิง เทียบเท่าจำนวนเงิน 22.20 ล้านบาท กลุ่มกิจการรับรู้เงินปันผลดังกล่าวโดยการปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับบริษัทรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับบริษัทรวมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของบริษัทรวม ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและบริษัทรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	บริษัท Fulcrum Noble Holdings Limited	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ผลการดำเนินงานโดยสรุป		
รายได้	84,130,114	100,276,630
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(5,036,526)	5,586,189
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	28,563,888	(26,508,495)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	23,527,362	(20,922,306)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
ฐานะการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์หมุนเวียน	376,161,032	439,228,668
หนี้สินหมุนเวียน	(5,946,310)	(6,800,408)
สินทรัพย์สุทธิ	370,214,722	432,428,260
การกระทบยอดไปยังมูลค่าตามบัญชี		
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	370,214,722	432,428,260
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทรวม (ร้อยละ)	45	45
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทรวม (บาท)	166,596,625	194,592,717
มูลค่าตามบัญชีของบริษัทรวม	166,596,625	194,592,717

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

20 เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	ประเทศ	ธุรกิจหลัก	ทุนที่เรียกชำระแล้ว			งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			ทุนที่เรียกชำระแล้ว			(วิธีส่วนได้เสีย)			(วิธีราคาทุน)		
			พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2567
			ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	ลงทุนในบริษัทอื่น	0.1	0.1	51.0	51.0	-	-	51,000	51,000	51,000
บริษัท ธนวิทย์ เวเนเจอร์ จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	-	1,032.0	-	-	-	193,338,737	-	-	206,400,000
บริษัท พีแวน จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	200.0	200.0	50.0	50.0	-	30,653,867	135,561,411	135,561,411	135,561,411
บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	300.0	300.0	50.0	50.0	-	-	134,007,474	134,007,474	134,007,474
บริษัท สุวิสต์ อัลไลแอนซ์ จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	50.0	50.0	50.0	50.0	4,207,112	-	25,000,000	25,000,000	25,000,000
บริษัท ราชบุรีบูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	300.0	300.0	50.0	50.0	114,329,590	106,979,239	198,113,298	198,113,298	198,113,298
บริษัท อุดต สดชื่น อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	ไทย	ลงทุนในบริษัทอื่น	1.0	1.0	50.0	50.0	-	2,437,308	500,000	500,000	500,000
บริษัท บงนา อัลไลแอนซ์ จำกัด*	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	100.0	100.0	50.0	50.0	5,148,202	42,939,275	50,000,000	50,000,000	50,000,000
บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด**	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	10.0	10.0	50.0	100.0	229,734,677	-	5,000,000	-	-
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า							353,419,581	376,348,426	548,233,183	749,633,183	749,633,183
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า							-	-	(135,561,411)	-	-
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ							353,419,581	376,348,426	412,671,772	749,633,183	749,633,183

* : สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อย และเปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมค้าตั้งแต่วันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

** : สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อย และเปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมค้าตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2568

กลุ่มกิจการมีการควบคุมร่วมในการร่วมค้านี้ เนื่องจากภายใต้สัญญาที่ตกลงร่วมกันได้กำหนดว่าการตัดสินใจในเรื่องที่สำคัญที่ระบุไว้ในสัญญาจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ที่ร่วมกันควบคุมการทำงานแล้วเท่านั้น

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	376,348,426	434,498,400	749,633,183	740,666,010
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	-	108,893,790	-	108,893,790
เงินسترรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	(265,863,840)	-	(265,863,840)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า (หมายเหตุ 44)	55,822,042	-	59,463,840	-
การวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ถืออยู่ก่อนหน้า				
การจัดประเภทรายการใหม่ไปที่เงินลงทุน				
ในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 44)	-	(10,861,779)	-	-
จัดประเภทรายการใหม่ไปที่เงินลงทุน				
ในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 18)	-	(127,822,581)	-	(100,426,617)
จัดประเภทรายการใหม่มาจากเงินลงทุน				
ในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 18)	249,094,266	500,000	5,000,000	500,000
ตัดรายการระหว่างกัน*	(26,112,226)	(70,513,282)	-	-
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า	(35,869,087)	41,653,878	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(135,561,411)	-
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	353,419,581	376,348,426	412,671,772	749,633,183

* เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัท คูต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด ตกลงขายที่ดินและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการให้แก่ บริษัท คูต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด บริษัท คูต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 3 จำกัด บริษัท คูต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 4 จำกัด และบริษัท คูต สเตชัน อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด โดยมีกำไรจากการขายที่ดินและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการรวมเป็นจำนวนเงิน 59.29 ล้านบาท กลุ่มกิจการรับรู้กำไรที่เกิดขึ้นระหว่างกันในการร่วมค้าเป็นรายได้รอการรับรู้ โดยในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการรับรู้รายได้รอการรับรู้ดังกล่าวเป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นจำนวน 15.12 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 20.93 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าสะสมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 165.24 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 18.91 ล้านบาท) เนื่องจากกลุ่มกิจการรับรู้กำไรที่รอรับรู้ไปยังเงินลงทุนในการร่วมค้า จนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจนเป็นศูนย์

พ.ศ. 2568

บริษัท ธนาซิติ เวนเจอร์ จำกัด

เมื่อวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ธนาซิติ เวนเจอร์ จำกัด ให้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 2,064,000 หุ้น ในราคา 265.86 ล้านบาท โดยมีราคาตามบัญชีในข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 210.04 ล้านบาท และ 206.40 ล้านบาท ตามลำดับ รายการดังกล่าวทำให้ บริษัท ธนาซิติ เวนเจอร์ จำกัด สิ้นสุดสถานะการร่วมค่าของบริษัท บริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 55.82 ล้านบาท และ 59.46 ล้านบาท ตามลำดับ

พ.ศ. 2567

บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 บริษัทได้ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด จำนวน 495,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 49.5 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของหุ้นสามัญที่ออกเพิ่มทั้งหมด

บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด จากบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด จำนวน 250,000 หุ้น ตามสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2567 ซึ่งเป็นการใช้ สิทธิซื้อตามที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุนระหว่างกัน มูลค่าหุ้นสามัญที่ต้องชำระเท่ากับ 59.39 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นสามัญ ราคา 53.63 ล้านบาท และได้รับโอนหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้นแล้วเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 และบริษัทจะชำระค่าหุ้นสามัญ จำนวน 5.76 ล้านบาทให้แก่บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ภายใน 3 ปีนับจากวันที่กำหนดไว้ในสัญญา รายการดังกล่าวทำให้ บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด สิ้นสุดการเป็นการร่วมค่าระหว่างบริษัทและบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด และเปลี่ยนสถานะเป็น บริษัทย่อยของบริษัท บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ถืออยู่ก่อนหน้านี้ในเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 10.86 ล้านบาท ในงบการเงินรวม นอกจากนี้ บริษัทมีการจำกัดวงเงินเพื่อใช้สำหรับการคืนเงินลูกค้าตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น เป็นจำนวนเงิน 23.27 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 3 ปี

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ก) ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมการร่วมค้า ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนใหญ่แล้ว รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

	บริษัท พิวเจอร์ โดเมน จำกัด		บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด		บริษัท ราชบุรีบุรณะ อัลโลแอนท์ จำกัด		บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนท์ จำกัด		บริษัท เวิร์ดคอลล อิลโลแอนท์ 1 จำกัด	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลการดำเนินงานโดยสรุป										
รายได้	107,311,438	47,919,868	658,954,910	-	1,119,530,882	889,208,278	226,213,054	330,982,806	-	-
รายได้อื่น	221,706	69,646	3,431,808	285,771	6,950,195	3,534,867	548,387	324,428	376,083	-
ต้นทุนขาย	(108,417,473)	(39,126,474)	(547,776,208)	-	(778,454,961)	(552,272,663)	(183,856,781)	(257,520,361)	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	-	-	(10,511,512)	(8,082,275)	(577,749)	(5,829,993)	(105,789)	(210,198)	(3,806,960)	-
ค่าใช้จ่ายในขายและบริการ	(65,992,601)	(59,774,629)	(113,518,592)	(87,159,087)	(227,916,303)	(270,530,265)	(44,744,981)	(101,881,049)	(35,288,301)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(85,554,679)	(39,415,333)	(81,024,928)	(2,466,463)	(31,894,011)	(9,534,417)	(19,561,417)	(7,436,428)	-	-
ภาษีเงินได้	7,290,783	18,065,385	18,059,782	19,484,281	(19,836,484)	(10,915,162)	4,301,505	7,147,979	-	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(145,140,826)	(72,261,537)	(72,384,740)	(77,937,773)	67,801,569	43,660,645	(17,206,022)	(28,592,823)	(38,719,178)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม										
งบฐานะการเงินโดยสรุป										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	48,359,946	11,600,565	71,707,200	25,374,966	104,277,518	156,955,540	47,868,546	54,048,641	208,127,295	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,159,234,295	3,413,762,997	4,347,186,592	4,003,737,143	3,117,182,936	2,724,863,242	544,327,142	742,507,288	3,206,874,418	-
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	3,207,594,241	3,425,363,562	4,418,895,792	4,029,112,109	3,221,460,454	2,881,818,782	592,195,688	796,555,929	3,415,001,713	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	89,829,646	82,828,863	133,203,065	145,227,361	56,197,123	86,235,455	14,534,664	10,458,948	1,799,412,737	-
สินทรัพย์รวม	3,297,423,887	3,508,192,425	4,552,098,857	4,174,339,470	3,277,657,577	2,968,054,237	606,730,352	807,014,877	5,214,414,450	-

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

บริษัท โฟวออร์ ไดเมน จำกัด	บริษัท ราชบุรีบูรณะ		บริษัท สุขสวัสดิ์		บริษัท เวิร์คพอยท์ โฮลดิ้ง จำกัด	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน (ไม่รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และประมาณการหนี้สิน)	2,722,893,418	1,074,486,679	2,193,716,964	1,705,257,966	894,998,774	550,001,023
	668,134,646	913,716,616	629,964,239	725,778,822	538,613,866	780,432,673
หนี้สินหมุนเวียนอื่น						
หนี้สินทางการเงินรวม	3,391,028,064	1,988,203,295	2,823,681,203	2,431,036,788	1,433,612,640	1,330,433,696
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียน (ไม่รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และประมาณการหนี้สิน)	-	1,468,452,481	1,789,431,009	1,731,931,296	1,201,673,304	1,129,729,010
	-	-	-	-	242,722,325	176,043,788
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น						
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	-	1,468,452,481	1,789,431,009	1,731,931,296	1,444,395,629	1,305,772,798
หนี้สินรวม	3,391,028,064	3,456,655,776	4,613,112,212	4,162,968,084	2,878,008,269	2,636,206,494
สินทรัพย์สุทธิ	(93,604,177)	51,536,649	(61,013,355)	11,371,386	399,649,308	331,847,743

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด		บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด		บริษัท ราชบุรีบุรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด		บริษัท สุทสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด		บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
การกระทยอยออกไปยังมูลค่าตามบัญชี										
สินทรัพย์สุทธิรวม	51,536,649	123,798,186	11,371,385	89,309,158	331,847,739	288,187,094	59,874,037	88,466,860	498,188,532	-
การออกหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(145,140,826)	(72,261,537)	(72,384,740)	(77,937,773)	67,801,569	43,660,845	(17,206,022)	(28,592,823)	(38,719,178)	-
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	(93,604,177)	51,536,649	(61,013,355)	11,371,385	399,649,308	331,847,739	42,668,015	59,874,037	459,469,354	-
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการร่วมค้า (ร้อยละ)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	-
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการใน										
การร่วมค้า (บาท)	(46,802,089)	25,768,324	(30,506,678)	5,685,692	199,824,654	165,923,869	21,394,008	29,937,019	229,734,677	-
รายการระหว่างกันสะสม	(3,249,821)	4,885,543	(2,752,182)	(37,849,258)	(85,495,064)	(58,944,630)	(20,194,010)	(33,004,133)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินมูลค่า										
เงินลงทุนในการร่วมค้าสะสม	50,051,910	-	33,258,860	32,163,566	-	-	-	3,067,114	-	-
การกลับรายการส่วนแบ่ง										
ขาดทุนที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-	-	-	3,067,114	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีของการร่วมค้า	-	30,653,867	-	-	114,329,590	106,979,239	4,207,112	-	229,734,677	-

ข) การร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของการร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	5,148,202	261,247,506
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า:		
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(17,874,383)	157,860,676
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	(17,874,383)	157,860,676

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

21 สิ้นทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	ทุนที่เรียกชำระแล้ว		สัดส่วนการถือหุ้น		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	บาท	บาท
ธุรกิจหลัก								
	974.01	974.01	4.37	4.37				
บริษัท พรวา เรเบิล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์				54,029,483	54,029,483	37,437,752	54,029,483
					37,437,752	54,029,483	37,437,752	54,029,483

การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	บาท		บาท	
เงินลงทุนในตราสารทุน				
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	70,346,325		66,792,353	
ลดลงระหว่างปีจากการคืนเงินลงทุน	(5,385,508)		-	
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	(10,931,334)		(12,762,870)	
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	54,029,483		54,029,483	
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	(16,591,731)		(16,591,731)	
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	37,437,752		37,437,752	

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 Noble Singapore Hold Pte. Ltd. ได้รับเงินลงทุนในหุ้นสามัญคืนจาก Feeder Estates LLP เป็นจำนวน 125,000 ปอนด์สเตอร์ลิงเทียบเท่าจำนวนเงิน 5.38 ล้านบาท รายการดังกล่าวทำให้บริษัทไม่มีการถือหุ้นใน Feeder Estates LLP อีกต่อไป

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

22 ค่าบริการและค่าบริหารงานค้างรับ

ค่าบริการและค่าบริหารงานค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 48 ข))	1,189,110,025	-
ค่าบริหารงานค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 48 ข))	629,629,588	226,536,164
รวม	1,818,739,613	226,536,164
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หมายเหตุ 5.1.2)		
- ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(118,591,108)	-
- ค่าบริหารงานค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(18,282,588)	-
รวมค่าบริการและค่าบริหารงานค้างรับ - สุทธิ	1,681,865,917	226,536,164

23 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการและบริษัทวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
	บาท	บาท	บาท
ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	3	3	
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	118,801,000	95,640,000	214,441,000
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	118,801,000	95,640,000	214,441,000
รับโอนมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	-	12,159,580	12,159,580
กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	6,796,110	6,796,110
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	118,801,000	114,595,690	233,396,690

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ		
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง	
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
	บาท	บาท	บาท
ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	3	3	
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	118,801,000	95,640,000	214,441,000
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	118,801,000	95,640,000	214,441,000
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	118,801,000	95,640,000	214,441,000

กลุ่มกิจการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีการรับรู้กำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 6.8 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : ไม่มี)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ ("ผู้ประเมินอิสระ") เป็นประจำทุกปี โดยผู้ประเมินอิสระเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันและอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับการประเมินมูลค่าดังกล่าว การใช้งานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการทุกสินทรัพย์เป็นการใช้ประโยชน์ในลักษณะที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มกิจการ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอ้างอิงจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะทำงานในฝ่ายการเงินของกลุ่มกิจการจะทำการสอบทานมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยคณะทำงานดังกล่าวจะรายงานไปยังประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน (CFO) ของกลุ่มกิจการโดยตรง คณะทำงานด้านการประเมินมูลค่า และผู้ประเมินอิสระจะมีการประชุมหรือเกี่ยวกับขั้นตอนการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทุกรอบไตรมาสเป็นอย่างน้อย ซึ่งรอบการประชุมหรือดังกล่าวจะสอดคล้องกับรอบระยะเวลารายงานประจำไตรมาสของกลุ่มกิจการ โดยทุกวันสิ้นปีฝ่ายการเงินจะปฏิบัติดังนี้

- ตรวจสอบข้อมูลดิบที่สำคัญที่จะนำไปใช้ในรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยเปรียบเทียบกับรายการการประเมินมูลค่าในปีก่อน
- จัดประชุมเพื่ออภิปรายกับผู้ประเมินอิสระ

ในระหว่างการประชุมอภิปรายระหว่างประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน คณะทำงานด้านการประเมินมูลค่า และผู้ประเมินอิสระ กลุ่มกิจการจะทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงในลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระหว่างข้อมูลระดับ 3 ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนหนึ่งของการอภิปรายที่มงานจะมีการนำเสนอรายงานที่อธิบายถึงเหตุผลของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 โดยวิธีการดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

- ที่ดินเปล่า • ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระภายนอก (ข้อมูลระดับ 3)
- อาคารชุดให้เช่า • ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระภายนอก (ข้อมูลระดับ 3)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

- ที่ดินเปล่า • ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระภายนอก (ข้อมูลระดับ 3)
- อาคารชุดให้เช่า • ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระภายนอก (ข้อมูลระดับ 3)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	1,974,850	3,522,015	1,251,924	3,522,015
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง				
ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	1,158,427	355,128	1,050,197	355,128

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 อาคารชุดให้เช่า ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 114.6 ล้านบาท และ 95.6 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 95.6 ล้านบาท) อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานกับบริษัทภายนอก ซึ่งมีระยะเวลา 3 ปี โดยบริษัท ภายนอกดังกล่าวมีสิทธิที่จะต่ออายุของสัญญาเช่าดำเนินงานนี้ต่อไปได้อีกเป็นระยะเวลา 3 ปี และอยู่ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ลูกค้า ผ่อนชำระและโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 3-30 ปี

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

24 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		งบการเงินรวม (บาท)				
		ที่ดิน	เครื่องจักร	อาคารสำนักงาน สำนักงานขาย และส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่งและ ติดตั้ง อุปกรณ์ สำนักงาน และรถยนต์	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้างและ เงินจ่ายล่วงหน้า รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	ราคาทุน	31,078,946	-	183,929,366	130,320,442	379,483,880
	หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(133,776,787)	(104,947,546)	(255,247,958)
	ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(18,287,385)	-	-	(12,466,894)	(30,754,279)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ		12,791,561	-	50,152,579	25,372,896	93,481,643
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	ราคาทุน	12,791,561	-	50,152,579	25,372,896	93,481,643
	หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	16,816,064	83,137,664	14,164,008	140,891,499
	มูลค่าสุทธิ	-	-	12,071,011	-	12,071,011
โอนมาจากการซื้อธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - ราคาทุน	- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(8,967,119)	-	(8,967,119)
	จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	-	(371,545)	(29,853)	(401,398)
	- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	273,643	-	303,495
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(33,886,509)	(2,604)	(33,889,113)
	- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	23,539,088	1,979	23,541,067
	ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 42)	-	(479,141)	(21,070,012)	(13,788,677)	(35,474,654)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ		12,791,561	16,336,923	104,878,800	25,747,601	191,556,431
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	ราคาทุน	31,078,946	16,816,064	244,879,987	144,451,993	498,155,879
	หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(479,141)	(140,001,187)	(118,704,392)	(275,845,169)
	ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(18,287,385)	-	-	(12,466,894)	(30,754,279)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ		12,791,561	16,336,923	104,878,800	25,747,601	191,556,431

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม (บาท)					
	เครื่องตกแต่งและติดตั้งอุปกรณ์สำนักงาน			สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและเงินจ่ายล่วงหน้า		
	ที่ดิน	เครื่องจักรและระบบโยกแก้ว	อาคารสำนักงานสำนักงานและส่วนปรับปรุง	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและเงินจ่ายล่วงหน้า	รวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568						
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	12,791,561	16,336,923	104,878,800	25,747,601	26,932,832	191,556,431
ซื้อสินทรัพย์	-	1,392,625	26,794,296	8,938,545	13,596,895	50,722,361
โอนเข้า (ออก)	-	13,485,903	15,420,700	92,090	(28,998,693)	-
โอนจากการซื้อธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - ราคาทุน	-	-	(42,404,231)	(541,698)	-	(42,945,929)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	12,689,601	122,872	-	12,812,473
โอนสินทรัพย์ไปเป็นสินค้าคงเหลือ	-	-	-	-	(1,702,371)	(1,702,371)
โอนมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,718,670	-	-	-	-	6,718,670
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	-	-	(2,863,038)	-	(2,863,038)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	1,755,405	-	1,755,405
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	-	(1,258,841)	(1,919,531)	-	(3,178,372)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	1,134,811	1,647,095	-	2,781,906
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 42)	-	(2,218,559)	(39,466,083)	(11,853,291)	(82,732)	(53,620,665)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(6,718,670)	-	-	-	-	(6,718,670)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	12,791,561	28,996,892	77,789,053	21,126,050	9,828,663	155,318,201
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568						
ราคาทุน	37,797,616	31,694,592	243,431,911	148,156,361	33,996,057	504,907,200
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,697,700)	(165,642,858)	(127,032,311)	(16,743,181)	(312,116,050)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(25,006,055)	-	-	-	(12,466,894)	(37,472,949)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	12,791,561	28,996,892	77,789,053	21,126,050	9,828,663	155,318,201

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	เครื่องตกแต่งและ ติดตั้ง อุปกรณ์ สำนักงาน และส่วนปรับปรุง			สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้างและ เงินจ่ายล่วงหน้า		รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567						
ราคาทุน	26,532,001	102,690,964	108,706,578	33,996,057	159,070	272,084,670
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(71,224,853)	(87,529,865)	(16,523,625)	-	(175,278,343)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	(13,740,000)	-	-	(12,466,894)	-	(26,206,894)
	12,792,001	31,466,111	21,176,713	5,005,538	159,070	70,599,433
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	12,792,001	31,466,111	21,176,713	5,005,538	159,070	70,599,433
ซื้อสินทรัพย์	-	9,729,339	4,480,827	-	3,320,909	17,531,075
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	-	(29,853)	-	-	(29,853)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	29,852	-	-	29,852
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	(7,093,847)	(2,604)	-	-	(7,096,451)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	6,091,023	1,979	-	-	6,093,002
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 42)	-	(12,038,457)	(11,527,249)	(136,824)	-	(23,702,530)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	12,792,001	28,154,169	14,129,665	4,868,714	3,479,979	63,424,528
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
ราคาทุน	26,532,001	105,326,456	113,154,948	33,996,057	3,479,979	282,489,441
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(77,172,287)	(99,025,283)	(16,660,449)	-	(192,858,019)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	(13,740,000)	-	-	(12,466,894)	-	(26,206,894)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	12,792,001	28,154,169	14,129,665	4,868,714	3,479,979	63,424,528

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	เครื่องตกแต่งและ			สินทรัพย์		
	อาคารสำนักงาน สำนักงานขาย และส่วนปรับปรุง	ติดตั้ง อุปกรณ์ สำนักงาน และรถยนต์	ที่ดิน	ระหว่าง ก่อสร้างและ เงินจ่ายล่วงหน้า	รวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568						
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	28,154,169	14,129,665	12,792,001	3,479,979	63,424,528	
ซื้อสินทรัพย์	454,091	4,646,427	-	7,419,464	12,519,982	
โอนเข้า (ออก)	3,378,134	72,723	-	(3,450,857)	-	
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	(1,611,293)	-	-	(1,611,293)	
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	1,521,340	-	-	1,521,340	
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	(718,119)	(856,820)	-	-	(1,574,939)	
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	628,143	824,458	-	-	1,452,601	
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 42)	(10,515,020)	(7,796,623)	-	(82,732)	(18,394,375)	
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	21,381,398	10,929,877	12,792,001	7,448,586	57,337,844	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568						
ราคาทุน	108,440,562	115,405,985	26,532,001	7,448,586	291,823,191	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(87,059,164)	(104,476,108)	-	-	(208,278,453)	
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	-	-	(13,740,000)	(12,466,894)	(26,206,894)	
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	21,381,398	10,929,877	12,792,001	7,448,586	57,337,844	

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 53,620,665 บาท และ 18,394,375 บาท ตามลำดับ ถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริการและต้นทุนในการจัดทำนายและค่าใช้จ่ายบริหาร (พ.ศ. 2567 : จำนวน 35,474,654 บาท และ 23,702,530 บาท ตามลำดับ)

25 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
	บาท	บาท	บาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	-	993,847,544	993,847,544
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	658,701	127,305,690	127,964,391
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 42)	(16,573)	(91,029,596)	(91,046,169)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	642,128	1,030,123,638	1,030,765,766
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	642,128	1,030,123,638	1,030,765,766
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,847,877	-	3,847,877
ยกเลิกสัญญาเช่า	-	(3,253,723)	(3,253,723)
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 42)	(213,771)	(98,642,544)	(98,856,315)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	4,276,234	928,227,371	932,503,605

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
	บาท	บาท	บาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	-	993,847,544	993,847,544
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 42)	-	(85,266,006)	(85,266,006)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	-	908,581,538	908,581,538
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	-	908,581,538	908,581,538
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 42)	-	(85,260,072)	(85,260,072)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	-	823,321,466	823,321,466

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	13,238,908	11,199,233	4,923,546	6,796,118
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	8,037,714	2,774,194	5,721,500	2,102,119
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	168,968,735	152,342,391	142,392,403	140,625,013

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

26 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สิทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สิทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)			
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง	ความสัมพันธ์กับลูกค้าที่มีสัญญา	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567				
ราคาทุน	34,900,627	-	-	34,900,627
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(23,441,653)	-	-	(23,441,653)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	11,458,974	-	-	11,458,974
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	11,458,974	-	-	11,458,974
เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ (หมายเหตุ 51)				
- ตามที่ปรับปรุงใหม่	-	-	6,649,436	6,649,436
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,929,882	5,528,808	-	9,458,690
โอนเข้า (ออก)	2,556,259	(2,556,259)	-	-
ค่าตัดจำหน่าย (หมายเหตุ 42)	(3,128,272)	-	-	(3,128,272)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ - ตามที่ปรับปรุงใหม่	14,816,843	2,972,549	6,649,436	24,438,828
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ราคาทุน	41,386,768	2,972,549	6,649,436	51,008,753
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(26,569,925)	-	-	(26,569,925)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ - ตามที่ปรับปรุงใหม่	14,816,843	2,972,549	6,649,436	24,438,828

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม (บาท)			
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง	ความสัมพันธ์กับลูกค้าที่มีสัญญา	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568				
ราคาทุน	41,386,768	2,972,549	6,649,436	51,008,753
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(26,569,925)	-	-	(26,569,925)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ - ตามที่ปรับปรุงใหม่	14,816,843	2,972,549	6,649,436	24,438,828
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	14,816,843	2,972,549	6,649,436	24,438,828
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	2,026,620	923,937	-	2,950,557
โอนเข้า (ออก)	259,000	(259,000)	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน				
- ราคาทุน	(514,893)	-	-	(514,893)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	514,841	-	-	514,841
ค่าตัดจำหน่าย (หมายเหตุ 42)	(5,591,502)	-	(4,457,619)	(10,049,121)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	11,510,909	3,637,486	2,191,817	17,340,212
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				
ราคาทุน	43,157,495	3,637,486	6,649,436	53,444,417
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(31,646,586)	-	(4,457,619)	(36,104,205)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	11,510,909	3,637,486	2,191,817	17,340,212

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567			
ราคาทุน	33,290,765	-	33,290,765
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(22,667,543)	-	(22,667,543)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	10,623,222	-	10,623,222
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	10,623,222	-	10,623,222
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,929,882	5,528,808	9,458,690
โอนเข้า (ออก)	2,556,259	(2,556,259)	-
ค่าตัดจำหน่าย (หมายเหตุ 42)	(2,747,049)	-	(2,747,049)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	14,362,314	2,972,549	17,334,863
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
ราคาทุน	39,776,906	2,972,549	42,749,455
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(25,414,592)	-	(25,414,592)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	14,362,314	2,972,549	17,334,863

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568			
ราคาทุน	39,776,906	2,972,549	42,749,455
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(25,414,592)	-	(25,414,592)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	14,362,314	2,972,549	17,334,863
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	14,362,314	2,972,549	17,334,863
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,576,620	-	1,576,620
ค่าตัดจำหน่าย (หมายเหตุ 42)	(5,075,075)	-	(5,075,075)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	10,863,859	2,972,549	13,836,408
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			
ราคาทุน	41,353,526	2,972,549	44,326,075
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(30,489,667)	-	(30,489,667)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	10,863,859	2,972,549	13,836,408

ค่าตัดจำหน่ายในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 10,049,121 บาท และ 5,075,075 บาท (พ.ศ. 2567 : 3,128,272 บาท และ 2,747,049 บาท) ตามลำดับ ถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายบริหารทั้งจำนวน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

27 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	715,578,716	527,889,628	370,707,097	268,636,988
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(585,134,376)	(409,829,410)	(287,578,130)	(260,058,504)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	130,444,340	118,060,218	83,128,967	8,578,484

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	118,060,218	85,465,400	8,578,484	17,772,452
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 46)	25,223,378	24,048,369	71,232,135	(14,294,436)
เพิ่ม(ลด)ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,674,247	9,199,156	3,318,348	5,100,468
ลดลงจากการสูญเสียการควบคุมในเงินลงทุนบริษัทย่อย	(14,513,503)	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ (หมายเหตุ 51)	-	(652,707)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	130,444,340	118,060,218	83,128,967	8,578,484

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงรายการสุทธิตามหน่วยภาษีในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	134,714,143	124,200,746	83,128,967	8,578,484
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(4,269,803)	(6,140,528)	-	-
	130,444,340	118,060,218	83,128,967	8,578,484

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม				
	(ปรับปรุงใหม่)	เพิ่ม(ลด)ใน		ลดลงจากการ สูญเสียการควบคุม	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
	1 มกราคม พ.ศ. 2568	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม					
ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพของสินค้าคงเหลือ	7,925,780	215,806	-	-	8,141,586
ค่าเผื่อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	-	8,372,277	-	-	8,372,277
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21,504,207	1,046,307	34,328	-	22,584,842
ความแตกต่างของอายุการใช้งานของอาคารและอุปกรณ์	2,981,152	3,522,162	-	(1,464,371)	5,038,943
ต้นทุนการกู้ยืมของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	68,084,198	(12,354,788)	-	(920,983)	54,808,427
ขาดทุนสะสมทางภาษี	124,996,195	401,889,375	-	(269,095,228)	257,790,342
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	53,414,942	20,834,254	-	(37,775)	74,211,421
หนี้สินตามสัญญาเช่า	226,351,941	(15,785,139)	-	-	210,566,802
ประมาณการผลขาดทุนจากสัญญาบริการ	-	17,731,514	-	-	17,731,514
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	4,769,810	26,002,847	-	-	30,772,657
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	4,084,118	-	3,318,346	-	7,402,464
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	172,198	7,480,125	-	-	7,652,323
รายได้ค่าปรับปรุงพื้นที่รอการรับรู้	3,479,252	(63,877)	-	-	3,415,375
การแปลงค่างบการเงิน	7,747,015	-	(1,678,427)	-	6,068,588
อื่นๆ	2,378,820	(1,357,665)	-	-	1,021,155
	527,889,628	457,533,198	1,674,247	(271,518,357)	715,578,716
หนี้สินภายใต้การควบคุม					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(16,945,110)	(1,472,407)	-	-	(18,417,517)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(206,153,153)	19,778,988	-	-	(186,374,165)
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อสังหาริมทรัพย์	(121,358,700)	(409,567,086)	-	257,004,854	(273,920,912)
ต้นทุนการกู้ยืมของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(4,014,907)	1,500,384	-	-	(2,514,523)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(2,072,116)	2,072,116	-	-	-
ค่าบริการงานค้างรับจากกิจการร่วมค้า	(42,343,209)	(47,973,069)	-	-	(90,316,278)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(15,189,401)	3,495,818	-	-	(11,693,583)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิจากการซื้อธุรกิจ	(652,707)	-	-	-	(652,707)
อื่นๆ	(1,100,107)	(144,584)	-	-	(1,244,691)
	(409,829,410)	(432,309,820)	-	257,004,854	(585,134,376)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	118,060,218	25,223,378	1,674,247	(14,513,503)	130,444,340

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม				
		เพิ่ม(ลด)ใน		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
	1 มกราคม พ.ศ. 2567 บาท	กำไรหรือ ขาดทุน บาท	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	เพิ่มขึ้นจาก การซื้อธุรกิจ บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม					
ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพของสินค้าคงเหลือ	7,925,780	-	-	-	7,925,780
เจ้าหน้าที่ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากคดีความ	1,089,454	(1,089,454)	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	16,538,536	2,141,740	2,823,931	-	21,504,207
ความแตกต่างของอายุการใช้งานของอาคารและอุปกรณ์	19,238,797	(16,257,645)	-	-	2,981,152
ต้นทุนการกู้ยืมของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	69,449,697	(1,365,499)	-	-	68,084,198
ขาดทุนสะสมทางภาษี	833,534	124,162,661	-	-	124,996,195
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	21,948,570	31,466,372	-	-	53,414,942
หนี้สินตามสัญญาเช่า	214,439,038	11,912,903	-	-	226,351,941
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	619,368	4,150,442	-	-	4,769,810
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,199,121	(1,199,121)	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,897,851	-	2,186,267	-	4,084,118
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	172,198	-	-	-	172,198
รายได้ค่าปรับปรุงพื้นที่รอการรับรู้	3,904,252	(425,000)	-	-	3,479,252
การแปลงค่างบการเงิน	3,558,057	-	4,188,958	-	7,747,015
อื่นๆ	2,331,679	47,141	-	-	2,378,820
	365,145,932	153,544,540	9,199,156	-	527,889,628
หนี้สินภายใต้การควบคุม					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(16,832,234)	(112,876)	-	-	(16,945,110)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(198,769,509)	(7,383,644)	-	-	(206,153,153)
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อสังหาริมทรัพย์	(14,443,849)	(106,914,851)	-	-	(121,358,700)
ต้นทุนการกู้ยืมของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(8,729,383)	4,714,476	-	-	(4,014,907)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(2,072,116)	-	-	(2,072,116)
ค่าบริหารงานค้างรับจากกิจการร่วมค้า	(31,497,069)	(10,846,140)	-	-	(42,343,209)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(9,408,488)	(5,780,913)	-	-	(15,189,401)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิจากการซื้อธุรกิจ	-	-	-	(652,707)	(652,707)
อื่นๆ	-	(1,100,107)	-	-	(1,100,107)
	(279,680,532)	(129,496,171)	-	(652,707)	(409,829,410)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	85,465,400	24,048,369	9,199,156	(652,707)	118,060,218

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เพิ่ม(ลด)ใน			
	1 มกราคม พ.ศ. 2568 บาท	กำไรหรือ ขาดทุน บาท	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพของสินค้าคงเหลือ	7,925,780	215,806	-	8,141,586
ค่าเผื่อดัชนีทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	-	8,372,277	-	8,372,277
ต้นทุนการกู้ยืมของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	25,620,128	(4,025,835)	-	21,594,293
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	2,849,977	(168,606)	-	2,681,371
หนี้สินตามสัญญาเช่า	201,632,702	(13,629,935)	-	188,002,767
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20,247,517	1,258,383	-	21,505,900
ประมาณการผลขาดทุนจากสัญญาบริการ	-	17,731,514	-	17,731,514
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	4,769,810	23,517,030	-	28,286,840
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	27,112,282	-	27,112,282
รายได้ค่าปรับปรุงพื้นที่รอการรับรู้	212,252	-	-	212,252
รายได้รอการรับรู้	-	39,663,551	-	39,663,551
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	4,084,118	-	3,318,346	7,402,464
อื่นๆ	1,294,704	(1,294,704)	-	-
	268,636,988	98,751,763	3,318,346	370,707,097
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(16,676,700)	(113,185)	-	(16,789,885)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(181,716,308)	17,052,015	-	(164,664,293)
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	(17,250,171)	1,442,496	-	(15,807,675)
ค่าบริการงานค้างรับจากกิจการร่วมค้า	(42,343,209)	(47,973,068)	-	(90,316,277)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	(2,072,116)	2,072,116	-	-
	(260,058,504)	(27,519,626)	-	(287,578,130)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	8,578,484	71,232,137	3,318,346	83,128,967

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เพิ่ม(ลด)ใน		31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
	1 มกราคม พ.ศ. 2567	กำไรหรือ ขาดทุน บาท	
		กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพของสินค้าคงเหลือ	7,925,780	-	7,925,780
เจ้าหน้าที่ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากคดีความ	1,089,454	(1,089,454)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	16,041,778	1,657,845	20,247,517
ความแตกต่างของอายุการใช้งานของอาคารและอุปกรณ์	6,380,186	(6,380,186)	-
ต้นทุนการกู้ยืมของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	26,298,306	(678,178)	25,620,128
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3,967,079	(1,117,102)	2,849,977
หนี้สินตามสัญญาเช่า	214,439,038	(12,806,336)	201,632,702
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	619,368	4,150,442	4,769,810
รายได้ค่าปรับปรุงพื้นที่รอการรับรู้	212,252	-	212,252
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,199,121	(1,199,121)	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,531,544	-	2,552,574
อื่นๆ	1,836,793	(542,089)	1,294,704
	281,540,699	(18,004,179)	268,636,988
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(16,563,824)	(112,876)	(16,676,700)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(198,769,509)	17,053,201	(181,716,308)
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	(9,025,998)	(8,224,173)	(17,250,171)
ค่าบริการงานค้างรับจากกิจการร่วมค้า	(31,497,069)	(10,846,140)	(42,343,209)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(7,911,847)	7,911,847	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	(2,072,116)	(2,072,116)
	(263,768,247)	3,709,743	(260,058,504)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	17,772,452	(14,294,436)	8,578,484

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

28 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินมัดจำเพื่อการลงทุน	67,524,534	67,524,534	67,524,534	67,524,534
เงินมัดจำทั่วไป	87,607,721	79,920,883	50,680,575	48,358,770
ภาษีเงินได้จ่ายล่วงหน้า	231,187,699	-	203,523,056	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	386,319,954	147,445,417	321,728,165	115,883,304

29 เงินกู้ยืม - สุทธิ

เงินกู้ยืม - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18,705,000	589,054,000	-	-
	18,705,000	589,054,000	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,676,029,745	218,516,899	1,671,038,899	29,754,661
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,300,009,555	3,973,858,492	4,300,009,555	3,973,858,492
	5,976,039,300	4,192,375,391	5,971,048,254	4,003,613,153
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,391,557,771	5,477,441,972	774,210,968	4,115,137,829
หุ้นกู้ - สุทธิ	4,570,935,089	4,583,846,354	4,570,935,089	4,583,846,354
	6,962,492,860	10,061,288,326	5,345,146,057	8,698,984,183
รวมเงินกู้ยืม - สุทธิ	12,957,237,160	14,842,717,717	11,316,194,311	12,702,597,336

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

29.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้น	18,705,000	589,054,000	-	-

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีสุทธิต้นปี	589,054,000	797,300,000	-	-
เพิ่มขึ้น - เงินกู้ยืม	88,705,000	2,999,354,000	-	600,000,000
- ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัดจ่าย	-	(3,000,000)	-	(3,000,000)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(77,454,000)	(2,991,900,000)	-	(600,000,000)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมโดยการคืนตัวสัญญาใช้เงิน	-	(215,700,000)	-	-
โอนเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 29.2)	(581,600,000)	-	-	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัดจ่าย	-	3,000,000	-	3,000,000
มูลค่าตามบัญชีสุทธิปลายปี	18,705,000	589,054,000	-	-

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ประเภท	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		การชำระ ดอกเบี้ย	หลักประกัน	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
บริษัทย่อย						
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	31 มกราคม พ.ศ. 2568	-	MLR-3.25	รายเดือน	-	ก, ข
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	27 มีนาคม พ.ศ. 2568	-	5.00	รายเดือน	-	ข
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	27 มีนาคม พ.ศ. 2569	5.00	-	รายเดือน	ข	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	24 เมษายน พ.ศ. 2569	5.00	-	รายเดือน	ข	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	26 พฤษภาคม พ.ศ. 2569	5.00	-	รายเดือน	ข	-

หมายเหตุ

- ก) โฉนดที่ดินของโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมทั้งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน (หมายเหตุ 16)
 ข) วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัท

29.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,073,439,433	5,709,188,349	2,448,588,679	4,146,722,796
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัดจ่าย	(5,851,917)	(13,229,478)	(3,339,012)	(1,830,306)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	4,067,587,516	5,695,958,871	2,445,249,667	4,144,892,490
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจาก สถาบันทางการเงินที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี - สุทธิ	(1,676,029,745)	(218,516,899)	(1,671,038,699)	(29,754,661)
	2,391,557,771	5,477,441,972	774,210,968	4,115,137,829

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	5,695,958,871	4,536,708,564	4,144,892,490	3,656,482,685
เพิ่มขึ้น - เงินกู้ยืม	1,525,018,443	2,223,220,914	1,296,380,000	1,146,520,916
- เงินกู้ยืมเพื่อชำระเจ้าหนี้	592,941,357	1,181,837,553	-	-
- ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัดจ่าย	(7,162,250)	(13,443,980)	(5,300,000)	(618,750)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(3,360,945,164)	(2,236,134,340)	(2,994,514,117)	(658,212,340)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัดจ่าย	8,679,193	3,770,160	3,791,294	719,979
รับโอนเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 29.1)	581,600,000	-	-	-
ลดลงจากการสูญเสียการควบคุมในเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	(968,502,934)	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีสุทธิปลายปี	4,067,587,516	5,695,958,871	2,445,249,667	4,144,892,490
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจาก สถาบันทางการเงินที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี - สุทธิ	(1,676,029,745)	(218,516,899)	(1,671,038,699)	(29,754,661)
	2,391,557,771	5,477,441,972	774,210,968	4,115,137,829

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ประเภท	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		การชำระดอกเบี้ย	หลักประกัน		ระยะเวลาการชำระหนี้
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์							
บริษัท							
เงินกู้ยืมระยะยาว	19 มีนาคม พ.ศ. 2569*	MLR-2.90	MLR-2.90	รายเดือน	ก	ก	มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	23 มิถุนายน พ.ศ. 2569*	-	MLR-2.35	รายเดือน	-	ก	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	13 ธันวาคม พ.ศ. 2569*	MLR-2.50	MLR-2.50	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	6 มิถุนายน พ.ศ. 2570*	MLR-2.125	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	18 กรกฎาคม พ.ศ. 2570*	MLR-2.125	MLR-2.125	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	1 กันยายน พ.ศ. 2570**	MLR-1.50	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	14 กันยายน พ.ศ. 2570*	MLR-2.50	MLR-2.50	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
บริษัทย่อย							
เงินกู้ยืมระยะยาว	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568*	-	MLR-3.00	รายเดือน	-	ก, ข, ค	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	27 กันยายน พ.ศ. 2569*	-	MLR	รายเดือน	-	ก, ข, ค	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	30 ธันวาคม พ.ศ. 2570**	5.27	5.27	รายเดือน	ค	ค	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	22 ตุลาคม พ.ศ. 2571*	MLR-2.00	MLR-2.00	รายเดือน	ก, ค	ก, ค	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	30 มกราคม พ.ศ. 2572*	MLR-3.25	-	รายเดือน	ก, ค	-	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	30 เมษายน พ.ศ. 2572*	MLR-3.25	MLR-3.25	รายเดือน	ก, ค	ก, ค	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	30 ธันวาคม พ.ศ. 2572**	5.30	-	รายเดือน	ค	-	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	31 มกราคม พ.ศ. 2573*	MLR-3.25	-	รายเดือน	ก, ค	-	ไม่มี

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทประกันภัย

บริษัท

เงินกู้ยืมระยะยาว	4 มิถุนายน พ.ศ. 2570**	6.00	6.00	รายเดือน	ก, ข	ก, ข	ไม่มี
-------------------	------------------------	------	------	----------	------	------	-------

หมายเหตุ

ก) โฉนดที่ดินของโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมทั้งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน (หมายเหตุ 16)

ข) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการที่เกี่ยวข้องเป็นหลักประกัน (หมายเหตุ 14 และ 16)

ค) วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัท

* บริษัทจะชำระอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมแต่ละสัญญา

** บริษัทจะจ่ายชำระเงินให้แก่ผู้ให้กู้ให้มีจำนวนเงินสะสมตามจำนวนและกำหนดเวลา

29.3 หุ้นกู้ - สุทธิ

หุ้นกู้ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
หุ้นกู้ - มูลค่าที่ตราไว้	8,912,400,000	8,591,500,000
หัก ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมจากการบัญชีป้องกันความเสี่ยง	-	(5,531,397)
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(41,455,356)	(28,263,757)
หุ้นกู้ - สุทธิ	8,870,944,644	8,557,704,846
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - สุทธิ	(4,300,009,555)	(3,973,858,492)
	4,570,935,089	4,583,846,354

รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีสุทธิต้นปี	8,557,704,846	9,312,085,787
เพิ่มขึ้น - หุ้นกู้	4,304,800,000	1,300,000,000
- ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(41,455,224)	(13,268,000)
จ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(3,983,900,000)	(2,100,000,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	28,263,625	27,088,613
ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมจากการบัญชีป้องกันความเสี่ยง	5,531,397	31,798,446
มูลค่าตามบัญชีสุทธิปลายปี	8,870,944,644	8,557,704,846
หัก ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - สุทธิ	(4,300,009,555)	(3,973,858,492)
	4,570,935,089	4,583,846,354

พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 14 - 16 มกราคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน มีอายุ 2 ปี 9 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2570 ทั้งนี้ บริษัทได้รับเงินจำนวน 1,500 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้จำนวน 1,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 19 - 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน มีอายุ 2 ปี 11 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2571 ทั้งนี้ บริษัทได้รับเงินจำนวน 1,604.80 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้จำนวน 1,604,800 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน - 2 ธันวาคม 2568 บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 2 ชุด โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน หุ้นกู้ชุดที่ 1 มีอายุ 1 ปี 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 3 มิถุนายน พ.ศ. 2570 และหุ้นกู้ชุดที่ 2 มีอายุ 2 ปี 11 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2571 ทั้งนี้ บริษัทได้รับเงินจำนวน 1,200 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 1,200,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเป็นจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 1,800,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2565

เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2568 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเป็นจำนวนเงิน 2,138.90 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 2,138,900 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2566

พ.ศ. 2567

เมื่อวันที่ 27 - 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มูลค่าไม่เกิน 300 ล้านบาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 300,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมทั้งสิ้น 300 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2570 ทั้งนี้ บริษัทได้รับเงินจำนวน 300 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 300,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2567

เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม และ 2 - 3 กันยายน พ.ศ. 2567 บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มูลค่าไม่เกิน 1,000 ล้านบาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 1,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 4 กันยายน พ.ศ. 2569 ทั้งนี้ บริษัทได้รับเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 1,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในวันที่ 4 กันยายน พ.ศ. 2567

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเป็นจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 1,800,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2567 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเป็นจำนวนเงิน 300 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 300,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในวันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2565

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ						
ประเภท	มูลค่าที่ตราไว้ (ล้านบาท)		วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		การชำระดอกเบี้ย
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	
หุ้นกู้	-	1,800,000	28 มกราคม พ.ศ. 2568	-	4.60	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	-	1,200,000	16 มิถุนายน พ.ศ. 2568	-	4.60	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	2,500,000	2,500,000	7 เมษายน พ.ศ. 2569	4.70	4.70	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	-	983,900	16 มิถุนายน พ.ศ. 2568	-	4.80	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	807,600	807,600	21 ธันวาคม พ.ศ. 2569	5.25	5.25	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	300,000	300,000	1 มีนาคม พ.ศ. 2570	5.25	5.25	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	1,000,000	1,000,000	4 กันยายน พ.ศ. 2569	5.10	5.10	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	1,500,000	-	17 ตุลาคม พ.ศ. 2570	5.70	-	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	1,604,800	-	22 เมษายน พ.ศ. 2571	6.00	-	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	705,700	-	3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2571	5.80	-	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	494,300	-	3 มิถุนายน พ.ศ. 2570	5.30	-	ทุก 3 เดือน

29.4 มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	มูลค่ายุติธรรม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	4,437,065,254	5,709,188,349	2,547,340,662	4,146,722,796
หุ้นกู้ - สุทธิ	8,918,219,966	8,601,154,070	8,918,219,966	8,601,154,070
รวมมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว	13,355,285,220	14,310,342,419	11,465,560,628	12,747,876,866

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยในตลาด (ระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม) ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการวัดมูลค่าในระหว่างปี อย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทได้รับใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้อ้างอิงจากราคาตลาดของหุ้นกู้ ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน (ระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม)

29.5 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้

วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 เปิดเผยอยู่หมายเหตุ 5.1.3 ก)

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

30 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้าค่าก่อสร้าง				
- บริษัทอื่น	146,952,900	264,135,181	116,536,029	254,719,035
เจ้าหนี้การค้าอื่นๆ				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	115,640	-	-	-
- บริษัทอื่น	132,745,053	61,806,889	119,069,072	31,287,561
เงินประกันผลงาน	577,442,278	612,765,266	434,815,226	439,159,533
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 48 ข))	1,123,511	578,473	3,986,076	222,573,966
- บริษัทอื่น	93,734,317	187,097,619	42,681,045	79,244,379
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 48 ข))	15,280,526	18,118,707	23,812,883	10,257,977
- บริษัทอื่น	332,059,636	509,755,208	268,908,800	260,688,528
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - สถาบันการเงินและนักลงทุนอื่น	79,026,213	71,517,665	73,342,337	66,714,059
ค่าตอบแทนผู้บริหารค้างจ่าย (หมายเหตุ 48 ข))	-	13,277,617	-	13,277,617
ค่าตอบแทนกรรมการค้างจ่าย (หมายเหตุ 48 ข))	10,047,329	9,482,158	10,047,329	9,482,158
รายได้รับล่วงหน้าค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้าง				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 48 ข))	161,583,923	137,552,068	161,583,923	137,552,068
- บริษัทอื่น	31,315,863	23,230,328	3,960,890	5,028,835
เงินจ่ายล่วงหน้าพนักงาน	-	366,364	-	-
อื่นๆ	5,484,803	4,852,561	5,498,620	4,858,620
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,586,911,992	1,914,536,104	1,264,242,230	1,534,844,336

31 หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ

กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาเช่าเพื่อเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการ โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ยอดหนี้สินตามสัญญาเช่า มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,431,959,606	1,579,711,719	1,283,841,979	1,415,589,336
<u>หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี</u>	<u>(379,220,594)</u>	<u>(447,952,016)</u>	<u>(343,828,144)</u>	<u>(407,425,826)</u>
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,052,739,012	1,131,759,703	940,013,835	1,008,163,510
<u>หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>	<u>(83,923,776)</u>	<u>(79,515,828)</u>	<u>(72,535,068)</u>	<u>(68,149,675)</u>
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	968,815,236	1,052,243,875	867,478,767	940,013,835

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับสัญญาเช่าการเงินข้างต้น มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
จำนวนเงินถึงกำหนดชำระของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน				
- ภายใน 1 ปี	83,923,776	79,515,828	72,535,068	68,149,675
- เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	472,840,685	450,046,201	439,645,003	412,831,259
- เกิน 5 ปี	495,974,551	602,197,674	427,833,764	527,182,576
	1,052,739,012	1,131,759,703	940,013,835	1,008,163,510

32 หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินทางการเงิน				
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยง	-	5,531,397	-	5,531,397
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน - สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ	5,671,847	5,713,724	-	-
	5,671,847	11,245,121	-	5,531,397

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนประกอบไปด้วย หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งมีวันครบกำหนดวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2568

33 เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า - สุทธิ

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่ทำกับลูกค้าและตัวแทนดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
- คอนโด	1,247,414,779	2,189,321,148	392,150,224	650,856,700
- บ้านและที่ดิน	2,024,626	3,424,626	1,847,126	3,247,126
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับตัวแทน				
- คอนโด	47,843,000	362,567,000	47,843,000	123,499,000
รวมหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	1,297,282,405	2,555,312,774	441,840,350	777,602,826

การรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนรายได้ที่รับรู้ในรอบระยะเวลาที่รายงานที่ได้เคยรวมอยู่ในหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาและจำนวนรายได้ที่รับรู้ในรอบระยะเวลาที่รายงานที่เกี่ยวข้องเนื่องกับภาระที่ได้ปฏิบัติสำเร็จแล้วในรอบระยะเวลาก่อนๆ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ที่รับรู้จากยอดขายของหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
- คอนโด	373,594,885	247,649,580	246,652,479	49,504,153
- บ้านและที่ดิน	1,200,000	18,467,000	1,200,000	18,367,000
รวมรายได้ที่รับรู้จากยอดขายของหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	374,794,885	266,116,580	247,852,479	67,871,153

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับตัวแทนเกิดจากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำกับตัวแทน ซึ่งบริษัทจะชำระคืนเงินรับล่วงหน้าให้ตัวแทนเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำกับตัวแทน

34 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	17,110,937	13,083,445	14,049,175	9,549,722
ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	146,304,796	167,181,753	141,553,134	164,977,656
หนี้สินทางการเงินจากการซื้อคืนหุ้นของบริษัทย่อย	1,320,710	1,154,312	-	-
ประมาณการหนี้สินค่ารถถอน	198,530	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียนอื่น	164,934,973	181,419,510	155,602,309	174,527,378

35 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

35.1 โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการเป็นโครงการเกษียณอายุ โดยผลประโยชน์ที่ให้แก่ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงานและเงินเดือนในปีสุดท้ายของสมาชิก ก่อนที่จะเกษียณอายุ

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	107,521,036	82,692,683	101,237,576	80,208,888
เพิ่มขึ้นระหว่างปี				
- ดันทุนบริการปัจจุบัน (หมายเหตุ 42)	11,968,966	10,302,639	10,884,552	7,938,060
- ดันทุนดอกเบี้ย (หมายเหตุ 42)	2,210,461	2,026,657	2,200,672	1,971,759
- การวัดมูลค่าใหม่จากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	(1,905,576)	14,119,657	-	12,739,469
เพิ่มขึ้นจากการโอนย้ายพนักงานจากบริษัทย่อย	-	-	3,888,524	-
จ่ายผลประโยชน์พนักงานระหว่างปี	(6,793,301)	(1,620,600)	(6,793,301)	(1,620,600)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	113,001,586	107,521,036	111,418,023	101,237,576

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
อัตราคิดลด	2.0 - 2.3	2.3	2.3	2.3
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	2.5 - 9.0	7.0 - 9.0	7.0 - 9.0	7.0 - 9.0

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

		ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(7,874,024)	(7,263,891)	(7,674,500)	(6,528,417)
อัตราคิดลด	ลดลงร้อยละ 1	9,041,532	8,304,102	8,805,513	7,369,401
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	8,563,129	7,829,824	8,330,831	6,953,690
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ลดลงร้อยละ 1	(7,618,846)	(7,021,634)	(7,418,414)	(6,311,084)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อยคือ 14 ปี และ 8 ปีตามลำดับ (พ.ศ. 2567 : 8 ปี)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลดมีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 1-3 ปี	เกินกว่า 3 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	993,580	26,586,919	74,706,264	102,286,763
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	9,444,899	14,531,582	84,076,515	108,052,996

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 1-3 ปี	เกินกว่า 3 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	993,580	26,586,919	71,027,599	98,608,098
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	9,444,899	14,531,582	84,076,515	108,052,996

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

35.2 โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามความสมัครใจ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว ในระหว่างปี 2568 ค่าใช้จ่ายที่รับรู้จากเงินสมทบดังกล่าวมีจำนวน 23,128,246 บาท (พ.ศ. 2567 : 20,950,136 บาท)

36 ประมาณการผลขาดทุนจากสัญญาบริการ

ประมาณการผลขาดทุนจากสัญญาบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,385,900	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	88,657,571	3,385,900	88,657,571	-
การกลับรายการประมาณการ				
ผลขาดทุนจากสัญญาบริการ	(1,329,726)	-	-	-
รวมประมาณการผลขาดทุนจากสัญญาบริการ	90,713,745	3,385,900	88,657,571	-

37 การจ่ายเงินปันผล

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่เดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 และกำไรสะสม ในอัตราหุ้นละ 0.104 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเงิน 142.42 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนกันยายน พ.ศ. 2567 และกำไรสะสม ให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.085 บาท เป็นจำนวนเงิน 116.40 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2567 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี พ.ศ. 2566 และกำไรสะสม ในอัตราหุ้นละ 0.399 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเงิน 546.40 ล้านบาท โดยจำนวนเงินปันผลบางส่วนได้จ่ายระหว่างกาลไปเมื่อวันที่ 8 กันยายน พ.ศ. 2566 สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่เดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.081 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 110.92 ล้านบาท และวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่เดือนกรกฎาคมถึงเดือนกันยายน พ.ศ. 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 273.89 ล้านบาท จึงคงเหลือเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.118 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเงิน 161.59 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 ของบริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี พ.ศ. 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 300 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2567 ของบริษัทคอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2567 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี พ.ศ. 2566 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 300 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

38 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

รายการเคลื่อนไหวของทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว		ส่วนเกินมูลค่า	รวม
	จำนวนหุ้น	บาท	จำนวนหุ้น	บาท	หุ้นสามัญสุทธิ บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	1,711,766,904	1,711,766,904	1,369,413,525	1,369,413,525	69,174,340	1,438,587,865
เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ ใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	-	166	166	1,095	1,261
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,711,766,904	1,711,766,904	1,369,413,691	1,369,413,691	69,175,435	1,438,589,126
การลดหุ้นสามัญ	(342,353,213)	(342,353,213)	-	-	-	-
การเพิ่มหุ้นสามัญ	684,706,845	684,706,845	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2,054,120,536	2,054,120,536	1,369,413,691	1,369,413,691	69,175,435	1,438,589,126

ในระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2567 บริษัทได้รับชำระเงินค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มทุนจำนวน 166 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 7.597 บาท เนื่องจากมีผู้มาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ (NOBLE-W2) ทั้งหมด 166 หุ้น ที่ราคาการใช้สิทธิ 7.597 บาทต่อหุ้น โดยมีมูลค่าที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้และส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 166 บาท และ 1,095 บาท ตามลำดับ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 342,353,213 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,711,766,904 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,369,413,691 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายออก จำนวน 342,353,213 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 684,706,845 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,369,413,691 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 2,054,120,536 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 684,706,845 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 3 (NOBLE-W3) บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทโดยไม่คิดมูลค่าเสนอขาย และเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวโดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	: 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ออก
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขาย	: 684,706,845 หน่วย
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกจริง	: 684,588,280 หน่วย
อัตราการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ	: อัตราส่วน 2 หุ้นสามัญเดิม ต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย
อัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น
ราคาใช้สิทธิ	: 2.32 บาท ต่อหุ้น
วันกำหนดการใช้สิทธิ	: วันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาสหลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก คือ วันทำการสุดท้ายของสิ้นไตรมาสแรก หลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันสุดท้ายของการใช้สิทธิ	: วันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2570

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ใบสำคัญแสดงสิทธิ มีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ใช้สิทธิ (หน่วย)	: 0
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิ (หน่วย)	: 684,588,280
จำนวนหุ้นที่เกิดจากการใช้สิทธิ (หุ้น)	: 0
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิคงเหลือ (หุ้น)	: 684,588,280

39 ขุนสำรองตามกฎหมาย

รายการเคลื่อนไหวสำหรับขุนสำรองตามกฎหมาย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	171,176,691	171,176,691
จัดสรรระหว่างปี	24,117,481	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	195,294,172	171,176,691

พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

40 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

รายการเคลื่อนไหวสำหรับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม - ตามที่รายงานไว้เดิม	18,824,297	5,005,039
ผลกระทบจากการปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (หมายเหตุ 51)	(3,595,299)	-
ณ วันที่ 1 มกราคม - ปรับปรุงใหม่	15,228,998	5,005,039
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี		
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อย	(420)	(420)
การออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	100	7,192,400
การซื้อธุรกิจระหว่างปี	-	10,395,981
ส่วนแบ่งกำไรสุทธิในบริษัทย่อย	(14,851,701)	(3,768,703)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม - ปรับปรุงใหม่	376,977	18,824,297

41 รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้าง	2,024,348,977	4,189,545,285	2,024,348,977	4,189,545,285
รายได้จากการให้เช่า	33,722,048	37,763,550	27,695,424	38,179,010
รายได้จากค่าบริการนายหน้า	44,629,879	67,413,534	13,516,650	30,092,040
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	88,190,267	22,315,943	-	-
รายได้จากการบริหารนิติบุคคล	48,773,924	22,444,974	-	-
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	4,176,906	1,202,293	-	-
รวมรายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,243,842,001	4,340,685,579	2,065,561,051	4,257,816,335

42 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ถูกจัดประเภทตามธรรมชาติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือที่ขายระหว่างปี	3,389,979,812	4,904,816,494	2,299,386,417	1,688,466,173
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	595,342,023	670,834,616	549,067,129	430,073,105
เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	23,128,246	20,950,136	23,128,246	16,811,013
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (หมายเหตุ 35)	14,179,427	12,329,296	13,085,224	9,909,819
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	118,372,873	169,376,049	50,382,908	91,420,872
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	161,077,037	234,047,584	103,711,379	74,625,695
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 24, 25)	152,476,980	126,520,823	103,654,447	108,968,536
ค่าตัดจำหน่าย (หมายเหตุ 26)	10,049,121	3,128,272	5,075,075	2,747,049
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หมายเหตุ 5.1.2)	130,014,234	20,752,208	117,585,151	20,752,208
ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพของสินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 14)	1,079,030	-	1,079,030	-
ค่าเผื่อสินค้าคงเหลือเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (หมายเหตุ 14)	10,150,626	-	10,150,626	-
ค่าเผื่อด้านทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็น				
มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (หมายเหตุ 16)	31,710,760	-	31,710,760	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า (หมายเหตุ 20)	-	-	135,561,411	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ (หมายเหตุ 24)	6,718,670	-	-	-

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

43 รายได้อื่น - สุทธิ

รายได้อื่น - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินปันผลรับ	-	-	299,999,580	299,999,580
รายได้จากการยกเลิกสัญญา - สุทธิ	34,215,181	61,214,434	1,238,599	56,866,301
รายได้ค่าบริการบริหารงาน	351,114,943	246,068,821	568,190,863	322,229,369
ดอกเบี้ยรับ	214,632,302	175,727,148	280,832,009	220,339,869
รายได้ค่าปรับจากผู้รับเหมา	4,667,900	55,230,150	4,667,900	55,129,671
อื่นๆ	56,241,815	34,734,727	35,199,343	17,902,501
รวมรายได้อื่น - สุทธิ	660,872,141	572,975,280	1,190,128,294	972,467,291

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

44 กำไร(ขาดทุน)อื่น

กำไร(ขาดทุน)อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 10 และ 13.3)	13,165,888	16,356,186	13,165,888	16,356,186
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 10)	8,628,780	-	8,628,780	-
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน การร่วมค้า (หมายเหตุ 20)	55,822,042	-	59,463,840	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ถืออยู่ก่อนหน้า การจัดประเภทรายการใหม่ไปที่เงินลงทุนใน บริษัทย่อย (หมายเหตุ 20)	-	(10,861,779)	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(86,539)	181,238	14,405	5,970
	(396,518)	(10,348,046)	(122,338)	(1,003,449)
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	45,959	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	4,479,431	9,282,758	4,702,899	10,465,081
ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมตัวเลือกการรวมธุรกิจ	(2,033,912)	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)อื่น	79,625,131	4,610,357	85,853,474	25,823,788

45 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	413,917,858	421,417,035	697,471,695	601,537,122
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	28,263,625	29,688,690	28,263,625	29,688,690
รวมต้นทุนทางการเงิน	442,181,483	451,105,725	725,735,320	631,225,812

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

46 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน				
สำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี	(171,111,415)	(274,412,049)	(69,854,688)	(40,304,035)
ภาษีเงินได้บันทึกค่าไปสำหรับปีก่อน - สุทธิ	(52,424)	(5,468,731)	(1,199,334)	(13,502,050)
รวมภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน	(171,163,839)	(279,880,780)	(71,054,022)	(53,806,085)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว (หมายเหตุ 27)	25,223,378	24,048,369	71,232,136	(14,294,436)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(145,940,461)	(255,832,411)	178,114	(68,100,521)

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้:

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีทางบัญชี	724,231,064	683,616,120	482,171,506	212,871,282
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	(144,846,213)	(136,723,224)	(96,434,301)	(42,574,256)
ผลกระทบ:				
ผลการดำเนินงานของบริษัทรวม				
และกิจการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	(10,959,695)	(1,045,379)	-	-
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	(1,817,679)	(653,756)	(648,196)	(554,480)
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษีได้เพิ่มเติม	1,409,640	923,678	1,023,630	572,178
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษี	-	-	59,999,916	59,999,916
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	(21,090,420)	(86,077,079)	(2,432,538)	(63,493,388)
รายการปรับปรุงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของปีก่อน	47,050,151	(16,084,309)	39,868,936	(8,011,729)
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19,818,021	(1,577,222)	-	(536,712)
ขาดทุนทางภาษีของบริษัทย่อยที่ไม่ได้บันทึก				
เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(35,451,842)	(9,126,389)	-	-
การปรับปรุงจากการบันทึกภาษีเงินได้				
รอบระยะเวลาก่อนสูง(ต่ำ)ไป - สุทธิ	(52,424)	(5,468,731)	(1,199,333)	(13,502,050)
ภาษีเงินได้	(145,940,461)	(255,832,411)	178,114	(68,100,521)

อัตราภาษีเงินได้ตัวเฉลี่ยของกลุ่มกิจการคืออัตราร้อยละ 20.15 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : อัตราร้อยละ 37.42 ต่อปี) และเฉพาะบริษัทคืออัตราร้อยละ 0.04 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : อัตราร้อยละ 31.99 ต่อปี) อัตราภาษีเงินได้ของบริษัทในรอบปีปัจจุบันมีอัตราต่ำกว่ารอบปีก่อนเนื่องจากการมีกำไรรวมที่เกินกำไรสุทธิภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากรายการค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และผลขาดทุนจากสัญญาบริการในระหว่างปีปัจจุบันเป็นจำนวนเงินรวม 342 ล้านบาท

กฎ Pillar Two เป็นกฎที่ถูกประกาศใช้ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2564 โดยองค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (OECD) เพื่อปฏิรูปภาษีนิติบุคคลระหว่างประเทศ โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะให้กลุ่มนิติบุคคลข้ามชาติขนาดใหญ่เสียภาษีเงินได้ในอัตราภาษีที่แท้จริงไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ในแต่ละประเทศที่กลุ่มนิติบุคคลข้ามชาติมีการประกอบธุรกิจ

กลุ่มกิจการอยู่ภายใต้ขอบเขตของกฎ Pillar Two โดยใน พ.ศ. 2567 ประเทศไทยซึ่งเป็นประเทศที่กลุ่มกิจการมีการประกอบธุรกิจได้มีการออกกฎหมาย Pillar Two และกฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้แล้วตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 เป็นต้นไป

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดปีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการไม่อยู่ภายใต้ขอบเขตของกฎ Pillar Two และไม่ได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมายเนื่องจากรายได้รวมของกลุ่มกิจการของ 2 ปีจาก 4 ปีย้อนหลัง ไม่เกิน 750 ล้านบาทตามเกณฑ์ขององค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (OECD)

47 กำไรต่อหุ้น

47.1 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระในระหว่างปี

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
กำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (บาท)	593,142,304	431,552,412	482,349,620	144,770,761
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก(หุ้น)	1,369,413,691	1,369,413,691	1,369,413,691	1,369,413,691
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.43	0.32	0.35	0.11

47.2 กำไรต่อหุ้นปรับลด

เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 684,588,280 หน่วยให้กับผู้ถือหุ้นโดยสามารถใช้สิทธิได้ตั้งแต่วันทำการสุดท้ายทุกๆ ไตรมาสหลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกคือวันทำการสุดท้ายของสิ้นไตรมาสแรกหลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ใบสำคัญแสดงสิทธินี้มีกำหนดระยะเวลาใช้สิทธิภายใน 2 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทไม่ได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวมารวมในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดเนื่องจากราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญสูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญ

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญสำหรับการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ปรับเพิ่มด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ต้องออกเสมือนว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
กำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทใหญ่ (บาท)	593,142,304	431,552,412	482,349,620	144,770,761
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้ว ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,369,413,691	1,369,413,691	1,369,413,691	1,369,413,691
<u>บวก</u> จำนวนหุ้นสามัญที่ออกเพิ่มเสมือนว่ามีการใช้สิทธิ ซื้อหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสำหรับการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (หุ้น)	1,369,413,691	1,369,413,691	1,369,413,691	1,369,413,691
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาทต่อหุ้น)	0.43	0.32	0.35	0.11

48 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัท
บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอสแอนด์พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
Noble SG Pte. Ltd.	บริษัทย่อย
Noble Singapore Hold Pte. Ltd.	บริษัทย่อย
Noble Venture Investment Ltd.	บริษัทย่อย
บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เวอร์ติคอล แจ้งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
(เป็นการร่วมคำนวณถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2567)	
บริษัท เวอร์ติคอล หัวหิน อัลไลแอนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด
บริษัท เซิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด
บริษัท เซิร์ฟ เฟอริเนเจอร์ จำกัด*	บริษัทย่อยของ บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด
(เดิมชื่อ บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอริเนเจอร์ จำกัด)	
บริษัท เซิร์ฟ แอสเซท แมเนจเม้นท์ โซลูชั่น จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด
Noble Furano Godo Kaisha (GK)	บริษัทย่อยของ Noble Singapore Hold Pte. Ltd.
Fulcrum Noble Holdings Limited	บริษัทร่วมของ Noble Venture Investment Ltd.
Fulcrum Global Hub Living Limited	บริษัทย่อยของ Fulcrum Noble Holdings Limited
Ascendis Property Limited	บริษัทย่อยของ Fulcrum Global Hub Living Limited

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัท
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท ธนาชาติ เวเนเจอร์ จำกัด (เป็นการร่วมค้าจนถึงวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2568)	การร่วมค้า
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท บางนา อัลไลแอนซ์ จำกัด (เป็นบริษัทย่อยจนถึงวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2567)	การร่วมค้า
บริษัท เวอร์ติคอลล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด (เป็นบริษัทย่อยจนถึงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2568)	การร่วมค้า
บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 3 จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 4 จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ มอลล์ จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล (ไวร์เลส) จำกัด	การร่วมค้าของ บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด
Fulcrum Global Properties Limited	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน

* : เป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

หุ้นของบริษัทส่วนใหญ่ถือโดยผู้ถือหุ้นทั่วไปในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ก) รายการที่สำคัญต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ				
และค่าบริหารงานก่อสร้าง				
บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	570,100	1,224,852
การร่วมค้า	2,013,428,243	4,150,212,751	2,007,733,071	4,150,212,751
การร่วมค้าของการร่วมค้า	28,648,134	75,576,979	28,648,134	75,576,979
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	664,710	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	799,382	-	-
	2,042,076,377	4,227,253,822	2,036,951,305	4,227,014,582

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าบริหารงาน				
บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	217,075,920	75,853,868
การรวมค่า	345,355,214	239,333,831	345,245,855	239,333,831
	345,355,214	239,333,831	562,321,775	315,187,699
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 48 ค))	-	-	68,326,203	48,456,560
การรวมค่า (หมายเหตุ 48 จ))	207,258,942	163,669,881	207,258,942	163,669,881
	207,258,942	163,669,881	275,585,145	212,126,441
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	299,999,580	299,999,580
ต้นทุนค่าบริการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	8,414,368	32,222,190	8,414,368	32,222,190
ซื้อสินค้า				
บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	38,913,420	11,537,681
ค่าบริหารนิติบุคคล				
บริษัทย่อย	-	-	7,262,356	9,376,230
ค่านายหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	-	338,790
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	36,722,791	93,100,996	15,137,170	39,247,108
	36,722,791	93,100,996	15,137,170	39,585,898
ค่าใช้จ่ายอื่น				
บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	1,188,220	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	51,555	-	-	-
	51,555	-	1,188,220	-

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม				
(หมายเหตุ 48 ง))	-	-	263,671,620	180,503,341
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,217,710	1,811,262	1,217,710	1,811,262
	1,217,710	1,811,262	264,889,330	182,314,603
ค่าตอบแทนผู้บริหาร				
- ผลประโยชน์ระยะสั้น	71,023,690	81,620,207	71,023,690	81,620,207
- ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	4,525,824	6,490,824	4,525,824	6,490,824
	75,549,514	88,111,031	75,549,514	88,111,031
ค่าตอบแทนกรรมการ				
- ผลประโยชน์ระยะสั้น	10,047,329	9,482,158	10,047,329	9,482,158

รายการซื้อขาย รายได้ค่าเช่า ต้นทุนค่าบริการและค่านายหน้า กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายการตามปกติธุรกิจการค้า และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

รายได้ค่าบริการและรายได้ค่าบริการงานกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นไปตามเงื่อนไขตามสัญญาจ้างที่ปรึกษาและสัญญาว่าจ้างพัฒนาและบริหารโครงการแบบเบ็ดเสร็จซึ่งเป็นรายการตามปกติธุรกิจการค้า และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญาเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายให้กับนายหน้า เมื่อลูกค้ายกเลิกสัญญาของห้องชุดจะคิดเป็นร้อยละ 50 ของเงินจอง หรือ เมื่อลูกค้ายกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจะคิดเป็นค่านายหน้าที่ได้เกิดขึ้นแล้ว

บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยในอัตราร้อยละ 6.31 ถึงร้อยละ 6.62 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 6.37 ถึงร้อยละ 6.62 ต่อปี)

บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากการร่วมค้าในอัตราร้อยละ 6.31 ถึงร้อยละ 6.62 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 6.37 ถึงร้อยละ 6.62 ต่อปี)

บริษัทจ่ายดอกเบี้ยแก่บริษัทย่อยในอัตราร้อยละ 0.50 ถึงร้อยละ 6.62 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 0.50 ถึงร้อยละ 6.62 ต่อปี)

ค่าตอบแทนผู้บริหารได้แก่ ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากกิจการ โดยความหมายของคำว่า "ผู้บริหาร" เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นค่าตอบแทนที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข) ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ที่เกิดจากการซื้อ ขาย ให้บริการ ค่าใช้จ่ายอื่นและเงินทดรองจ่าย ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้าระยะสั้น-ธุรกิจให้เช่าและบริการ (หมายเหตุ 12)				
บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	-	395,153
การร่วมค้า	1,655,604	-	-	-
การร่วมค้าของการร่วมค้า	-	3,562,198	-	3,562,198
	1,655,604	3,562,198	-	3,957,351
ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ (หมายเหตุ 12 และ 22)				
การร่วมค้า	1,406,491,047	2,078,837,386	1,406,491,047	2,078,837,386
หัก ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ - ส่วนที่หมุนเวียน (หมายเหตุ 12)	(217,381,022)	(2,078,837,386)	(217,381,022)	(2,078,837,386)
	1,189,110,025	-	1,189,110,025	-
ค่าบริหารงานค้างรับ (หมายเหตุ 12 และ 22)				
บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	225,661,231	86,080,610
การร่วมค้า	687,775,443	422,481,573	687,775,443	422,481,573
	687,775,443	422,481,573	913,436,674	508,562,183
หัก ค่าบริหารงานค้างรับ - ส่วนที่หมุนเวียน (หมายเหตุ 12)	(58,145,855)	(195,945,409)	(283,807,086)	(282,026,019)
	629,629,588	226,536,164	629,629,588	226,536,164
ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ (หมายเหตุ 12)				
บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	497,764	-
การร่วมค้าของการร่วมค้า	3,470,010	-	3,470,010	-
	3,470,010	-	3,967,774	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	3,982,417	-

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 48 ค))	-	-	63,335,343	23,731,537
การร่วมค้า (หมายเหตุ 48 จ))	170,660,982	193,961,101	170,660,982	193,961,101
	170,660,982	193,961,101	233,996,325	217,692,638
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 12)				
บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	4,903,670	16,737,266
การร่วมค้า	173,321,729	63,688,332	173,318,847	63,688,332
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	352,125	352,125	-	-
	173,673,854	64,040,457	178,222,517	80,425,598
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	35,161,774	54,550,095	28,201,960	40,300,380
เงินประกันผลงาน				
บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	2,146,154	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 30)				
บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	2,862,565	222,552,986
การร่วมค้า	1,123,511	20,980	1,123,511	20,980
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	49,037	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	508,456	-	-
	1,123,511	578,473	3,986,076	222,573,966
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (หมายเหตุ 30)				
บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	14,561,904	4,532,413
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	15,280,526	18,118,707	9,250,979	5,725,564
	15,280,526	18,118,707	23,812,883	10,257,977
ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญค้างจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	13,277,617	-	13,277,617
ค่าตอบแทนกรรมการค้างจ่าย (หมายเหตุ 30)				
- ผลประโยชน์ระยะสั้น	10,047,329	9,482,158	10,047,329	9,482,158

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้รับล่วงหน้าค่าบริการและ				
ค่าบริการงานก่อสร้าง (หมายเหตุ 30)				
การรวมค่า	160,297,211	136,268,871	160,297,211	136,268,871
การรวมค่าของการรวมค่า	1,286,712	1,283,197	1,286,712	1,283,197
	161,583,923	137,552,068	161,583,923	137,552,068
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (หมายเหตุ 48 ง))				
บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	25,078,720	297,269,804
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4,518,000	8,351,500	4,458,000	8,351,500
รายได้รอการรับรู้				
บริษัทย่อย	-	-	198,317,757	-
หุ้นกู้และดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	30,975,495	26,448,626	30,975,495	26,448,626

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		พ.ศ. 2568 (บาท)		
		เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด	6.31	481,393,688	37,618,634	519,012,322
บริษัท เวอร์ดิคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด	6.31	248,869,021	16,423,258	265,292,279
บริษัท เวอร์ดิคอล แจ่งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัด	6.31	104,487,361	6,088,928	110,576,289
บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด	6.31	50,000,000	2,746,830	52,746,830
บริษัท เวอร์ดิคอล หัวหิน อัลไลแอนซ์ จำกัด	6.31	38,173,407	457,693	38,631,100
		922,923,477	63,335,343	986,258,820

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		พ.ศ. 2567 (บาท)		
		เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
บริษัท ซอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.62	405,369,408	10,547,157	415,916,565
บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.62	208,261,283	1,812,859	210,074,142
บริษัท เวอร์ติคอล แจ้งวัฒนะ อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.62	197,120,039	7,008,503	204,128,542
บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด	6.62	29,500,000	160,452	29,660,452
บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด	6.62	305,000,000	4,202,566	309,202,566
		1,145,250,730	23,731,537	1,168,982,267

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,168,982,267	481,689,599
เพิ่มขึ้น - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	889,054,000	653,029,700
- ดอกเบี้ยรับ (หมายเหตุ 48 ก))	68,326,203	48,456,560
- โอนเงินมัดจำที่ดินเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	15,000,000	-
รับชำระคืน - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	(372,426,334)	(11,609,661)
- ดอกเบี้ยค้างรับ	(21,391,548)	(2,328,240)
เปลี่ยนสัญญาเงินกู้ยืม - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,578,281	1,581,830
- ดอกเบี้ยค้างรับ	(1,594,223)	(1,597,809)
ลดลงจากการสูญเสียการควบคุมในเงินลงทุนในบริษัทย่อย และจัดประเภทใหม่เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า (หมายเหตุ 48 จ))		
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	(755,533,200)	-
- ดอกเบี้ยค้างรับ	(5,736,626)	-
ลดลงจากการโอนหนี้ระหว่างบริษัทย่อย - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	(191,968,562)
- ดอกเบี้ยค้างรับ	-	(23,971,150)
เพิ่มขึ้นจากการโอนหนี้ระหว่างบริษัทย่อย - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	215,700,000
มูลค่าตามบัญชีสิ้นปี	986,258,820	1,168,982,267

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อยเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยไม่มีสาระสำคัญ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ง) เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย แก่บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		พ.ศ. 2568 (บาท)		
		เงินกู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างจ่าย	รวม
บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด	1.60	2,067,135,293	8,880,187	2,076,015,480
บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด	6.31	3,585,321,011	8,670,583	3,593,991,594
Noble Furano Godo Kaisha (GK)	0.50	66,303,396	1,356,949	67,660,345
Noble Venture Investment Ltd. (หมายเหตุ 5.1.1)	1.60, 3.02	118,319,603	4,297,737	122,617,340
บริษัท เอสแอนด์พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	1.60	40,000,000	908,549	40,908,549
บริษัท รัชดา อัลโลเอนซ์ จำกัด	1.60	112,000,000	964,715	112,964,715
		5,989,079,303	25,078,720	6,014,158,023

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย แก่บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		พ.ศ. 2567 (บาท)		
		เงินกู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างจ่าย	รวม
บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด	2.45	1,755,559,631	289,864,307	2,045,423,938
บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด	6.62	2,940,023,020	4,264,242	2,944,287,262
Noble Furano Godo Kaisha (GK) (หมายเหตุ 5.1.1)	0.50	70,686,296	1,093,217	71,779,513
Noble Venture Investment Ltd. (หมายเหตุ 5.1.1)	3.02	57,723,705	1,795,791	59,519,496
บริษัท เอสแอนด์พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	2.25	33,000,000	252,247	33,252,247
		4,856,992,652	297,269,804	5,154,262,456

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมเป็นเงินกู้ยืมในสกุลเงินบาท สกุลเงินเยน และสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง และไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมเป็นหนี้สินหมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	5,154,262,456	3,672,744,412
เพิ่มขึ้น - เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,349,083,405	1,747,000,000
- ดอกเบี้ยจ่าย (หมายเหตุ 48 ก))	263,671,620	180,503,341
- โอนเจ้าหนี้เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	22,200,750	-
ชำระคืน - เงินกู้ยืมระยะสั้น	(721,475,554)	(418,327,633)
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	(43,913,581)	(10,687,822)
เปลี่ยนสัญญาเงินกู้ยืม - เงินกู้ยืมระยะสั้น	486,849,208	143,971,304
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	(491,817,382)	(150,476,065)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(4,702,899)	(10,465,081)
มูลค่าตามบัญชีสิ้นปี	6,014,158,023	5,154,262,456

จ) เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
		พ.ศ. 2568 (บาท)		
		เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	ดอกเบี้ยค้างรับ	รวม
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า				
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	6.31	-	121,231,816	121,231,816
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	6.31	630,930,943	3,051,631	633,982,574
บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด	6.31	1,069,155,635	27,702,847	1,096,858,482
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.31	202,746,817	980,628	203,727,445
บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.31	443,060,407	4,438,980	447,499,387
บริษัท กุศล สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	6.31	143,167,768	692,461	143,860,229
บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.31	155,875,958	753,927	156,629,885
บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด	6.31	737,832,316	11,808,692	749,641,008
		3,382,769,844	170,660,982	3,553,430,826

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2567 (บาท)		
		เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	6.62	-	93,648,772	93,648,772
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	6.62	528,610,929	8,632,410	537,243,339
บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด	6.62	809,037,566	43,591,416	852,628,982
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.62	126,092,968	7,938,231	134,031,199
บริษัท ราชบุรีบูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.62	259,679,259	15,321,252	275,000,511
บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	6.62	400,251,573	24,314,652	424,566,225
บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.62	86,005,618	514,368	86,519,986
		2,209,677,913	193,961,101	2,403,639,014

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2568 (บาท)		
		เงินให้กู้ยืม ระยะยาว	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	6.31	431,706,735	-	431,706,735

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2567 (บาท)		
		เงินให้กู้ยืม ระยะยาว	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	6.62	431,706,735	-	431,706,735

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ได้มีการขยายระยะเวลาการชำระคืน ทำให้มีกำหนดชำระคืนภายใน 8 ปีนับจากวันแรกที่มีการเบิกรับเงินกู้ยืมดังกล่าว

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	2,835,345,749	2,258,285,132
เพิ่มขึ้น - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	849,600,000	626,200,000
- ดอกเบี้ยรับ (หมายเหตุ 48 ก))	207,258,942	163,669,881
รับชำระคืน - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	(638,875,358)	(206,852,010)
- ดอกเบี้ยค้างรับ	(27,347,113)	(5,269,106)
เปลี่ยนสัญญาเงินกู้ยืม - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	206,834,089	68,126,650
- ดอกเบี้ยค้างรับ	(208,948,574)	(68,814,798)
เพิ่มขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในเงินลงทุนในบริษัทย่อย และจัดประเภทใหม่เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจาก การร่วมค้า (หมายเหตุ 48 ค))		
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	755,533,200	-
- ดอกเบี้ยค้างรับ	5,736,626	-
มูลค่าตามบัญชีสิ้นปี	3,985,137,561	2,835,345,749

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ฉ) การค้าประกัน

บริษัทมีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการค้าประกันการเข้าซื้อทรัพย์สินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังตารางต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สัดส่วนการถือหุ้น		การค้าประกันวงเงินกู้ยืม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
การค้าประกันวงเงินกู้ยืม				
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล (ไวร์เลส) จำกัด	51	51	1,086	1,086
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	50	50	1,131	1,131
บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด	50	50	1,285	1,285
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด	50	50	343	343
บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด	50	50	980	980
บริษัท คุณด สเดชั่น อัลไลแอนซ์ 3 จำกัด	50	50	309	47
บริษัท คุณด สเดชั่น อัลไลแอนซ์ 4 จำกัด	50	50	91	91
บริษัท คุณด สเดชั่น อัลไลแอนซ์ มอลล์ จำกัด	50	50	-	22
บริษัท บางนา อัลไลแอนซ์ จำกัด	50	50	647	187
บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด	100	100	792	792
บริษัท เวอร์ดิกคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด	100	100	891	891
บริษัท เวอร์ดิกคอล แจ้งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัด	100	100	490	490
บริษัท เวอร์ดิกคอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด	50	100	2,685	1,200
บริษัท เซิร์ฟ เฟอ์นิเจอร์ จำกัด				
(เดิมชื่อ บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอ์นิเจอร์ จำกัด)	85.5	85.5	210	160
บริษัท เวอร์ดิกคอล หัวหิน อัลไลแอนซ์ จำกัด	100	100	1,359	-
การค้าประกันการเข้าซื้อทรัพย์สิน				
บริษัท เซิร์ฟ เฟอ์นิเจอร์ จำกัด				
(เดิมชื่อ บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอ์นิเจอร์ จำกัด)	85.5	85.5	18	11

49 สัญญาที่สำคัญ

เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด และบริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่ากับบริษัทแห่งหนึ่ง ("บริษัทผู้ซื้อและผู้ให้เช่า") โดยที่บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด ตกลงรับโอนสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของบริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด ตามสัญญา

เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการอาคารพาณิชย์จากบริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด โดยได้มีการโอนสิทธิและทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ รวมทั้งภาระหนี้สินที่เกิดจากสัญญาว่าจ้างในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด เงินกู้ยืมและเงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของโครงการดังกล่าว เป็นจำนวนเงิน 141.30 ล้านบาท เพื่อนำมาดำเนินการพัฒนาโครงการต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่าระหว่างบริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัดและบริษัทแห่งหนึ่ง ดังที่กล่าวข้างต้นยังอยู่ในระหว่างการปฏิบัติตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

เมื่อวันที่ 10 กันยายน พ.ศ. 2568 บริษัทแห่งหนึ่งดังกล่าว (โจทก์) ได้ยื่นฟ้องร้องบริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด (จำเลย) ตามคดีหมายเลข พ1810/2568 ของศาลแพ่งกรุงเทพใต้เพื่อเรียกค่าเสียหายฐานผิดสัญญาจะซื้อจะขายเนื่องจากจำเลยไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินได้ตามที่สัญญาจะซื้อจะขายกำหนดไว้ ต่อมาเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ศาลได้นัดไกล่เกลี่ยคดีความดังกล่าว ซึ่งจำเลยได้ให้การว่าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายแต่โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม ศาลได้มีการนัดไกล่เกลี่ยครั้งถัดไปในวันที่ 12 มีนาคม พ.ศ. 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 คดีความดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด ผู้บริหารเห็นว่าจากข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบัน ยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ชัดที่บริษัทจะต้องสูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจอันเกี่ยวเนื่องกับข้อเรียกร้องดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจึงยังไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินในงบการเงินนี้

50 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
- ตามสัญญาซื้อขายที่ดิน	1,871	2,050	1,871	2,050
- เพื่อการพัฒนาโครงการต่อไปจนแล้วเสร็จ	2,036	3,522	1,959	3,191
- การซื้ออุปกรณ์	2	5	1	3
รวมภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	3,909	5,577	3,831	5,244
ภาระผูกพันจากสัญญาเช่า				
- ภายใน 1 ปี	2	-	-	-
- เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	-	1	-	-
รวมภาระผูกพันจากสัญญาเช่า	2	1	-	-
ภาระผูกพันจากสัญญาบริการ				
- ตามสัญญาบริการ	118	35	44	30
ภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจาก การให้ธนาคารค้ำประกัน	192	229	186	215

51 การซื้อธุรกิจ

เมื่อวันที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการได้ซื้อทรัพย์สินและสิทธิในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเอกซ์เซลล่า เพอร์นิเจอร์ แอนด์ ดีไซน์ จำกัด ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้แก่ เครื่องจักรและอุปกรณ์ วัตถุดิบ ยานพาหนะ และอุปกรณ์สำนักงาน และเงื่อนไขในสัญญาได้รวมถึงการได้มาซึ่งสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้า และการสนับสนุนด้านบุคลากรจากบริษัทเอกซ์เซลล่า เพอร์นิเจอร์ แอนด์ ดีไซน์ จำกัด การซื้อขายนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อขยายและเสริมสร้างความสามารถในการผลิตและการบริการของกลุ่มกิจการ ผลจากการรวมธุรกิจทำให้กลุ่มกิจการมีความสามารถในการผลิตสินค้าและบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ส่วนแบ่งการตลาดเพิ่มขึ้นในอนาคต

สิ่งตอบแทนที่จ่ายในการซื้อสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาและค่าความนิยม ณ วันที่ซื้อธุรกิจมีดังนี้

	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจ (ตามที่รายงานไว้เดิม)	รายการปรับปรุง	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจ (ตามที่ปรับปรุงใหม่)
	บาท	บาท	บาท
สิ่งตอบแทนที่จ่าย			
เงินสด	34,781,592	-	34,781,592
ส่วนได้เสียของบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด	4,370,721	-	4,370,721
หนี้สินทางการเงินจากการซื้อคืนหุ้น			
บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ที่เกิดจากสิทธิ			
ในการขายหุ้นสามัญที่ออกให้แก่ผู้ขาย	9,422,690	(8,268,378)	1,154,312
สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย	-	2,731,669	2,731,669
ตราสารอนุพันธ์ - สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ			
- สิทธิขายอนุพันธ์	-	(4,641,060)	(4,641,060)
- หนี้สินอนุพันธ์	-	5,713,724	5,713,724
รวมสิ่งตอบแทนที่จ่าย	48,575,003	(4,464,045)	44,110,958
บวก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	6,025,260	(3,595,299)	2,429,961
หัก รวมสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้สุทธิ	(47,895,545)	4,811,124	(43,084,421)
ค่าความนิยม	6,704,718	(3,248,220)	3,456,498

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อธุรกิจมีดังนี้

	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจ (ตามที่รายงานไว้เดิม)	รายการปรับปรุง	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจ (ตามที่ปรับปรุงใหม่)
	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - ค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน			
บริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ที่ออกให้แก่ผู้ขาย	5,692,000	-	5,692,000
สินค้าคงเหลือ	9,952,135	-	9,952,135
เครื่องจักร อุปกรณ์ และยานพาหนะ	24,829,457	-	24,829,457
ความสัมพันธ์กับลูกค้าที่มีสัญญา	9,277,441	(2,628,005)	6,649,436
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4,151,302	-	4,151,302
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,151,302)	-	(4,151,302)
ประมาณการผลขาดทุนจากสัญญาบริการ	-	(3,385,900)	(3,385,900)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(1,855,488)	1,202,781	(652,707)
รวมสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้สุทธิ	47,895,545	(4,811,124)	43,084,421

ก) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

กลุ่มกิจการมีข้อตกลงเกี่ยวกับสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้แก่ผู้ขายสำหรับค่าหุ้นสามัญในบริษัทเชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขและภายในระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ข) ตราสารอนุพันธ์ - สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ

ตราสารอนุพันธ์ประกอบด้วยสิทธิที่กลุ่มกิจการให้แก่ผู้ขายในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เชิร์ฟ เพอร์นิเจอร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เพอร์นิเจอร์ จำกัด) ตามสัดส่วนและภายในเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา และกลุ่มกิจการมีสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด จากผู้ขายตามสัดส่วนและภายในเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา

ค) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจจำนวน 1.72 ล้านบาท ได้รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารในกำไรหรือขาดทุนในงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ง) การปรับปรุงรายการในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า

ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ ผลกระทบจากการปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ จะถูกปรับปรุงย้อนหลังไป ณ วันที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2567 สำหรับประมาณการที่เคยรับรู้ไป ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนได้ถูกปรับปรุงจากผลของการวัดมูลค่ายุติธรรมและการปันส่วนราคาซื้อ (Purchase Price Allocation) เรียบร้อยแล้ว กลุ่มบริษัทจึงบันทึกส่วนปรับปรุงกับค่านิยมจำนวน 3.25 ล้านบาท

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ผลกระทบจากการปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจของบริษัท เอกซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ แอนด์ ดีไซน์ จำกัด ที่มีต่อฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 สรุปได้ดังนี้

	ตามที่ รายงานไว้เดิม บาท	รายการปรับปรุง บาท	ตามที่ ปรับปรุงใหม่ บาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	4,641,060	4,641,060
ค่าความนิยม	6,704,718	(3,248,220)	3,456,498
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	27,066,833	(2,628,005)	24,438,828
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,531,397	5,227,990	10,759,387
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	189,687,888	(8,268,378)	181,419,510
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	-	485,734	485,734
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	7,343,309	(1,202,781)	6,140,528
ประมาณการผลขาดทุนจากสัญญาบริการ	-	3,385,900	3,385,900
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	2,731,669	2,731,669
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	18,824,297	(3,595,299)	15,228,998

52 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เซิร์ฟ แอสเซท แมเนจเม้นท์ โซลูชัน จำกัด จากบริษัท เซิร์ฟ โซลูชัน จำกัด จำนวน 10,000 หุ้นในราคาหุ้นละ 45 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 450,000 บาท โดยภายหลังการซื้อหุ้นดังกล่าว บริษัทจะถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 จึงส่งผลให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยทางอ้อมเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เซิร์ฟ แอสเซท แมเนจเม้นท์ โซลูชัน จำกัด ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2569 มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 1. (เรื่องชื่อบริษัท) จากบริษัท เซิร์ฟ แอสเซท แมเนจเม้นท์ โซลูชัน จำกัด เป็น บริษัท เวอร์ดิคคอล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชี
และการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรง
ในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นางสาวพรณี ชัยกุล

อายุ: 66 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท สาขาการโฆษณา Southern Illinois University ประเทศสหรัฐอเมริกา
ปริญญาตรี นิเทศศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP168/2563)

Role of the Chairman Program (RCP48/2564)

Board Nomination and Compensation Program (BNCP13/2565)

Independent Director Forum 2024, Maximizing Board Effectiveness: The Role of Lead Independent Directors in Thai Business

Boardroom Excellence: A Key to Corporate Success

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

25 กุมภาพันธ์ 2564 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ

และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

13 พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ: กรรมการตรวจสอบ

และ กรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

13 พฤศจิกายน 2562 - 24 กุมภาพันธ์ 2564

ประธานกรรมการสรรหา

และประธานกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

19 เมษายน 2567 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

26 มกราคม 2566 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

26 มกราคม 2566 - 18 เมษายน 2567

กรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

บริษัทอื่น ๆ

ไม่มี

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: 1 แห่ง ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: ไม่มี
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: ไม่มี
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: ไม่เป็น
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): ไม่เป็น
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): ไม่มี
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: ไม่มี
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: ไม่มี

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นายธงชัย บุศราพันธ์

อายุ: 56 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: 193,001,200* หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 14.1

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : 123,690,000 หน่วย

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการจัดการ เพื่อเป็นผู้ประกอบการธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP52/2549)

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

25 กุมภาพันธ์ 2564 - ปัจจุบัน

13 สิงหาคม 2563 - ปัจจุบัน

25 เมษายน 2562 - ปัจจุบัน

25 เมษายน 2562 - 17 มกราคม 2565

รองประธานกรรมการคนที่ 1

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประธานคณะกรรมการบริหาร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบริหารองค์กร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

*จำนวนหุ้น ณ วันที่ 21 มกราคม 2569 ภายหลังจากคำเสนอซื้อเสร็จสมบูรณ์

25 เมษายน 2562 – 24 กุมภาพันธ์ 2564

ประธานกรรมการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

บริษัทอื่น ๆ

5 กุมภาพันธ์ 2569 – ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอลล เอส 30 อัลไลแอนซ์ จำกัด*

2 เมษายน 2568 – ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอลล หัวหิน อัลไลแอนซ์ จำกัด

29 พฤศจิกายน 2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอลล แจ่งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัด

26 มิถุนายน 2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอลล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด

21 มิถุนายน 2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด

27 กุมภาพันธ์ 2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ

- บริษัท เซิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด
- บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด

23 กุมภาพันธ์ 2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

6 พฤษภาคม 2564 – ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท ฟัลครัม โนเบิล โฮลดิ้งส์ จำกัด

28 เมษายน 2564 – ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท โนเบิล เวเนเจอร์ อินเวสเมนต์ จำกัด

2562 – ปัจจุบัน

กรรมการ

- บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด
- บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด
- บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- บริษัท โนเบิล เอสจี พิกโก้ แอลทีดี
- บริษัท โนเบิล สิงคโปร์ โฮลด์ พิกโก้ แอลทีดี
- บริษัท โนเบิล ฟรุ๊ต-โตะ โกโตะ โคชะ (จีเค)

2560 – ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท พีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด

6 กุมภาพันธ์ 2567 – 16 กรกฎาคม 2568

กรรมการ

บริษัท เซิร์ฟ เฟอร์นิเจอร์ จำกัด**

*เดิมชื่อบริษัท เซิร์ฟ แอสเซท แมเนจเม้นท์ โซลูชั่น จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เวอร์ติคอลล เอส 30 อัลไลแอนซ์ จำกัด เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569

**เดิมชื่อบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เซิร์ฟ เฟอร์นิเจอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2568

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **17 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม และประธานคณะกรรมการบริหาร
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นายแฟรงค์ ฟง คิ่น เหลียง

อายุ: 49 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: 456,049,968* หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 33.3

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : 153,261,088 หน่วย

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ สาขาการวิจัยเชิงปฏิบัติการ London School of Economics and Political Science ประเทศอังกฤษ
ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ สาขาปรัชญาและเศรษฐศาสตร์ University College London ประเทศอังกฤษ

การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP166/2562)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

25 กุมภาพันธ์ 2564 - ปัจจุบัน

13 สิงหาคม 2563 - ปัจจุบัน

28 กันยายน 2561 - ปัจจุบัน

28 กันยายน 2561 - 24 กุมภาพันธ์ 2564

รองประธานกรรมการคนที่ 2

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการบริหาร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รองประธานกรรมการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

*จำนวนหุ้น ณ วันที่ 21 มกราคม 2569 ภายหลังจากคำเสนอซื้อสิทธิสมบุรณ์ คุณแฟรงค์ถือหุ้นผ่าน Ncrown Pte. Ltd จำนวน 266,522,177 หุ้น และถือผ่าน Prestige Investment Management Limited จำนวน 189,527,791 หุ้น

บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

บริษัทอื่น ๆ

2568 - ปัจจุบัน

กรรมการ

Prestige Investment Management Limited

2568 - ปัจจุบัน

กรรมการ

Fortune Bridge Investment Management Limited

2568 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอลล หัวหิน อัลโลแอนซ์ จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ

Fulcrum Global Properties Limited

2563 - ปัจจุบัน

กรรมการ

- Ascendis Property Limited
- Ascendis Asset Management Limited
- Ascendis International Real Estate Advisory Co., Ltd.

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ

- บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี้ จำกัด
- บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด
- บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- บริษัท โนเบิล เอสจี พิกัส อัลทีตี
- บริษัท โนเบิล สิงคโปร์ โฮลด์ พิกัส อัลทีตี
- บริษัท โนเบิล ฟรุ๊ต-โบล โกโด้ โคชะ (จีเค)
- Ncrowne Pte Limited
- Nbole Co., Ltd.

2560 - ปัจจุบัน

กรรมการ

Fulcrum Global Investments Limited

2559 - ปัจจุบัน

กรรมการ

- บริษัท ปาร์ค แอช เอ็ม ดีสทริคท์ แอสเซท จำกัด
- Fulcrum Noble Holdings Limited

2558 - ปัจจุบัน

กรรมการ

- Fulcrum Global Capital Limited
- Fulcrum Global Properties Limited (HK)

2556 - ปัจจุบัน

กรรมการ

Wisdom Max Group Limited

2553 - ปัจจุบัน

กรรมการ

Fulcrum Global (Hong Kong) Limited

2563 - 13 พฤษภาคม 2564

กรรมการ

บริษัท ริชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด

2562 – 26 เมษายน 2564

กรรมการ

- บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด
- บริษัท เอชเคแอล โนเบิล (ไวร์เลส) จำกัด

2561 – 2567

กรรมการ

Nye & Fulcrum Company Limited

2561 – 2563

กรรมการ

Fulcrum Global (Thailand) Limited

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **22 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม และกรรมการบริหาร**
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **มี เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ใน Fulcrum Global Properties Limited (HK) - บริษัทที่ประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ ทั้งในทวีปเอเชียและยุโรป**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นายชว่ ถึง อุ

อายุ: 51 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ The Hong Kong University of Science and Technology ประเทศฮ่องกง
ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน University of Kentucky ประเทศสหรัฐอเมริกา

การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP166/2562)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

12 พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

บริษัทอื่น ๆ

2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ Big Picture Real Estate Company Limited
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ Fulcrum Global Properties Limited (Inc.BVI)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ Fulcrum Global Properties Limited (Inc.HK)
2564 - 2566	กรรมการ - Cheng Gong Real Estate Limited (UK) - บริษัท เซิร์ฟ/ฟร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2563 - 2566	กรรมการ Fulcrum Global (Thailand) Limited
2562 - 2564	กรรมการ Noble Development International Limited

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **3 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **ไม่เป็น**
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **มี**
เป็นกรรมการผู้จัดการ Fulcrum Global Properties Limited (Inc.HK) ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มี
เครือข่ายลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ ทั้งในทวีปเอเชียและยุโรป
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นายวิลเลียม เวน เลา

อายุ: 49 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาตรี นิติศาสตร์ The University of Oxford ประเทศอังกฤษ

การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP166/2562)

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

13 พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

11 สิงหาคม 2566 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ

China-Hongkong Photo Products Holdings Limited

บริษัทอื่น ๆ

2558 - ปัจจุบัน

songkrummanphudjadan

B.S.C. Interior Contract and Engineering Co., Ltd.

2556 - ปัจจุบัน

grummanphudjadan

B.S.C. Group Limited

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: 1 แห่ง ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และ China-Hongkong Photo Products Holdings Limited เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: 2 แห่ง
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: ไม่มี
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทรวม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: ไม่เป็น
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): ไม่เป็น
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): ไม่มี
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: ไม่มี
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: ไม่มี

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



รองศาสตราจารย์ ดร. นิัฐชานนท์ โกมุฑพุดมิพงษ์

อายุ: 52 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาเอก สาขาการบัญชีและการเงิน Lancaster University ประเทศอังกฤษ

ปริญญาโท การบัญชี The University of North Carolina at Chapel Hill ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ สาขาการบัญชี Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปริญญาตรี ศิลปศาสตร์ สาขาวิชาสื่อสารมวลชน มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปริญญาตรี การบัญชี (เกียรตินิยมอันดับ 1) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปริญญาตรี

การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP167/2562)

Director Refreshment Training Program, Lessons Learnt from Financial Cases 2021: How Board should React

Board Nomination & Compensation Program (BNCP19/2567)

Advanced Audit Committee Program (AAP54/2567)

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

25 กุมภาพันธ์ 2564 - ปัจจุบัน

กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

13 พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการตรวจสอบ

และประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

12 พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

13 พฤศจิกายน 2562 - 24 กุมภาพันธ์ 2564

กรรมการสรรหา

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

11 พฤศจิกายน 2563 - 29 พฤษภาคม 2566

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ

และกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส อินเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทอื่น ๆ

มิถุนายน 2568 - ปัจจุบัน

กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ

มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

พฤษภาคม 2567 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ดับเบิล เอ (1991) จำกัด (มหาชน)

พฤศจิกายน 2565 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัท อาคนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

สิงหาคม 2565 - ปัจจุบัน

กรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท ดับเบิล เอ (1991) จำกัด (มหาชน)

พฤษภาคม 2565 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ

บริษัท ดับเบิล เอ (1991) จำกัด (มหาชน)

พฤษภาคม 2559 - พฤษภาคม 2567

ผู้ช่วยอธิการบดี ด้านการบัญชีและการเงิน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **3 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **ไม่เป็น**
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่มี**
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา

อายุ: 56 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาเอก สาขาวิชาธุรกิจเทคโนโลยี และการจัดการนวัตกรรม (สหสาขาวิชา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ The Pennsylvania State University ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการตลาด จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP106/2556)

Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL25/2564)

Audit Committee Forum: A New Era for Audit Committees: Adapting to Emerging Risk and Evolving Competencies

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

Executive Development Program (EDP 2554)

สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

Director's Briefing 4/2025 หัวข้อ: ESG Risks Mitigation: สิ่งที่กรรมการต้องรู้ ก่อนที่ความเสี่ยงจะกลายเป็นจุดเปลี่ยนขององค์กร ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

25 กุมภาพันธ์ 2564 - ปัจจุบัน

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

13 พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำกับดูแลกิจการ
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

13 พฤศจิกายน 2562 - 24 กุมภาพันธ์ 2564

กรรมการสรรหา และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

บริษัทอื่น ๆ

ตุลาคม 2566 - ปัจจุบัน

Group Head Digital Content Business,
CP Entertainment Group

บริษัท เดอะเลมอนซอด จำกัด

2558 - กันยายน 2566

กรรมการผู้จัดการ

ดิจิทัล แอนด์ มีเดีย แพลตฟอร์ม แอนดออนไลน์สเตชัน

บริษัท กรุ๊ป ดิจิทัล กรุ๊ป จำกัด

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **1 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **ไม่เป็น**
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นายวรพจน์ จรรย์โกมล

อายุ: 58 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยแคลิฟอร์เนีย เกิ๊งส์ ประเทศสหรัฐอเมริกา
ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาโลหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรม:

Director Certification Program (DCP228/2559)

Board Nomination & Compensation Program (BNCP19/2567)

Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL40/2568)

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

โครงการประกาศนียบัตร CFO รุ่นที่ 19 สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

25 กุมภาพันธ์ 2564 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ

กรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน

และกรรมการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

ตุลาคม 2565 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

บริษัท เอส.ซี.แอล. มอเตอร์ พาร์ก จำกัด (มหาชน)

กุมภาพันธ์ 2563 - 9 สิงหาคม 2566

กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)

มีนาคม 2561 - มิถุนายน 2565

กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

บริษัท เนชั่น อินเทอร์เน็ตเอน์เนล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทอื่น ๆ

กุมภาพันธ์ 2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เนชั่น โกลบอล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด

มกราคม 2562 - มิถุนายน 2565

กรรมการ

บริษัท สตรีค อายบอล จำกัด

พฤษภาคม 2561 - มิถุนายน 2565

กรรมการ

บริษัท วันเวิลด์ มีเดีย จำกัด

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: 1 แห่ง ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ บริษัท เอส.ซี.แอล. มอเตอร์ พาร์ก จำกัด (มหาชน)
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: 1 แห่ง
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: ไม่มี
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: ไม่เป็น
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): ไม่เป็น
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): ไม่มี
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: ไม่มี
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: ไม่มี

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นายวิทยา เหลืองสุเจริญ

อายุ: 62 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบริสตอล ประเทศอังกฤษ

ประกาศนียบัตรกฎหมายอเมริกันและกฎหมายระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยเท็กซัส

ปริญญาตรี นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP218/2567)

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

28 กุมภาพันธ์ 2568 - ปัจจุบัน

1 กรกฎาคม 2567 - ปัจจุบัน

25 เมษายน 2567 - ปัจจุบัน

กรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ปรึกษาทิติมศักดิ์อาจุโส

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

บริษัทอื่น ๆ

2544 – 30 มิถุนายน 2567

กนายนวณัฐ หุ่นส่วน

บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น**
ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์อาวุโส
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นายศิริ อุดม

อายุ: 54 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปริญญาตรี สถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP129/2559)

Ethical Leadership Program (ELP26/2565)

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

TEN X (Transformational Executive Network for Exponential Growth)

มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย และ DeOne Academy

Director's Briefing 4/2025 หัวข้อ: ESG Risks Mitigation: สิ่งที่กรรมการต้องรู้ ก่อนที่ความเสี่ยงจะกลายเป็นจุดเปลี่ยนขององค์กร
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

1 กุมภาพันธ์ 2569 - ปัจจุบัน

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจเซิร์ฟ
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

17 มกราคม 2567 - ปัจจุบัน

ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

11 สิงหาคม 2565 - ปัจจุบัน

24 กุมภาพันธ์ 2565 - ปัจจุบัน

13 สิงหาคม 2563 - ปัจจุบัน

1 ตุลาคม 2568 - 31 มกราคม 2569

30 สิงหาคม 2562 - 16 มกราคม 2567

ประธานกรรมการความยั่งยืน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการบริหาร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจใหม่

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนารูทิง 2

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

บริษัทอื่น ๆ

5 กุมภาพันธ์ 2569 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอล เอส 30 อัลไลแอนซ์ จำกัด*

10 พฤศจิกายน 2568 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด

7 พฤศจิกายน 2568 - ปัจจุบัน

กรรมการ

- บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด
- บริษัท เวอร์ติคอล แจ้งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัด

4 เมษายน 2568 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด

2 เมษายน 2568 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอล หัวหิน อัลไลแอนซ์ จำกัด

1 ตุลาคม 2567 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด

6 กุมภาพันธ์ 2567 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด

27 กุมภาพันธ์ 2566 - ปัจจุบัน

กรรมการ

- บริษัท เซิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด
- บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด

23 กุมภาพันธ์ 2566 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

28 มีนาคม 2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด

24 กุมภาพันธ์ 2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ

- บริษัท พีวเจอร์ โดเมน จำกัด
- บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
- บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด
- บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

26 เมษายน 2564 – ปัจจุบัน

กรรมการ

- บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด
- บริษัท เอชเคแอล โนเบิล (โวลเลส) จำกัด

28 พฤษภาคม 2568 – 6 พฤศจิกายน 2568

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด*

6 กุมภาพันธ์ 2567 – 16 กรกฎาคม 2568

กรรมการ

บริษัท เซิร์ฟ เพอร์นิเจอร์ จำกัด**

*เดิมชื่อบริษัท เซิร์ฟ แอสเซท แมเนจเม้นท์ โซลูชั่น จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เวอร์ติคอล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569

**เดิมชื่อบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เพอร์นิเจอร์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เซิร์ฟ เพอร์นิเจอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2568

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **18 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น**
ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจเซิร์ฟ และ
กรรมการบริหาร
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นางสาวทิพวรรณ การุณสกิจชัย

อายุ: 50 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: 300 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 0.0

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : 150 หน่วย

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท พานิชศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ปริญญาตรี พานิชศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรม:

CFO Orientation for New IPOs

Strategic CFO in Capital Markets Program รุ่นที่ 11

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Director Accreditation Program 239/2026

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

14 พฤศจิกายน 2568 - ปัจจุบัน

1 ตุลาคม 2568 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

17 มกราคม 2567 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร รักษาการผู้อำนวยการกลุ่มงานบริหารการเงินองค์กร และรักษาการผู้อำนวยการกลุ่มงานบริหารการไอที บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
17 มกราคม 2567 – 30 กันยายน 2568	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ตุลาคม 2565 – 16 มกราคม 2567	ผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มงานบริหารการเงินองค์กรและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ตุลาคม 2563 – กันยายน 2565	ผู้อำนวยการ กลุ่มงานบริหารการเงินองค์กร บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ตุลาคม 2562 – กันยายน 2563	ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มงานบริหารการเงินองค์กร บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

บริษัทอื่น ๆ

12 พฤศจิกายน 2568 – ปัจจุบัน	กรรมการ <ul style="list-style-type: none"> - บริษัท บางนา อัลไลแอนซ์ จำกัด - บริษัท สุทวิสต์ อัลไลแอนซ์ จำกัด - บริษัท ราชบุรีบุรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด - บริษัท คุณต สเดชั่น อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด - บริษัท คุณต สเดชั่น อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด - บริษัท คุณต สเดชั่น อัลไลแอนซ์ 3 จำกัด - บริษัท คุณต สเดชั่น อัลไลแอนซ์ 4 จำกัด - บริษัท คุณต สเดชั่น อัลไลแอนซ์ มอลล์ จำกัด
------------------------------	---

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **8 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น**
 - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน และกรรมการบริหาร**
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นายธีรพล วรนิธิพงศ์

อายุ: 55 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: 400,000 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 0.0

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : 200,000 หน่วย

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท สาขาการเงิน Pennsylvania State University ประเทศสหรัฐอเมริกา
ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการตลาด จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริหารธุรกิจ

การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP129/2559)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

1 กุมภาพันธ์ 2569 - ปัจจุบัน

13 สิงหาคม 2563 - ปัจจุบัน

30 สิงหาคม 2562 - 31 มกราคม 2569

18 มกราคม 2565 - 16 มกราคม 2567

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการบริหาร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ 1

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบริหารองค์กร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

13 พฤศจิกายน 2562 - 23 กุมภาพันธ์ 2565

กรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

28 เมษายน 2558 - 23 กุมภาพันธ์ 2565

กรรมการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

บริษัทอื่น ๆ

5 กุมภาพันธ์ 2569 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอลล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด*

12 พฤศจิกายน 2568 - ปัจจุบัน

กรรมการ

- บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด
- บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด

6 กุมภาพันธ์ 2567 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอลล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด

14 ธันวาคม 2566 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด

29 พฤศจิกายน 2566 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอลล แจ้งวัฒนะ อัลโลแอนซ์ จำกัด

23 พฤศจิกายน 2566 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด

13 พฤษภาคม 2564 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด

6 กุมภาพันธ์ 2567 - 24 พฤษภาคม 2567

กรรมการ

บริษัท เซิร์ฟ เพอร์นิเจอร์ จำกัด**

1 ตุลาคม 2564 - 25 กรกฎาคม 2566

กรรมการ

บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด

29 มิถุนายน 2564 - 23 กุมภาพันธ์ 2565

กรรมการ

บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด

2562 - 23 กุมภาพันธ์ 2565

กรรมการ

- บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด
- บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด
- บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

18 ธันวาคม 2563 - 29 พฤศจิกายน 2564

กรรมการ

บริษัท ธนาซีดี เวนเจอร์ จำกัด

*เดิมชื่อบริษัท เซิร์ฟ แอสเซท แมเนจเม้นท์ โซลูชั่น จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เวอร์ติคอลล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569

**เดิมชื่อบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เพอร์นิเจอร์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เซิร์ฟ เพอร์นิเจอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2568

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **8 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนารัฐกิจ และกรรมการบริหาร
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นายอริฐ เศวตะกัต

อายุ: 57 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท Land Development Texas (A&M) University ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปริญญาตรี ภูมิสถาปัตย์กรรมศาสตร์ สาขาภูมิสถาปัตย์กรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรม: -

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

1 กุมภาพันธ์ 2569 - ปัจจุบัน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนารธุรกิจ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

13 สิงหาคม 2563 - ปัจจุบัน

กรรมการบริหาร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

30 สิงหาคม 2562 - 31 มกราคม 2569

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนารธุรกิจ 3

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

บริษัทอื่น ๆ

4 เมษายน 2568 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด

2 เมษายน 2568 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอล หัวหิน อัลโลแอนซ์ จำกัด

26 มิถุนายน 2566 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด

21 มิถุนายน 2566 - 13 ธันวาคม 2566

กรรมการ

บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **3 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น**
 - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนารัฐกิจ และกรรมการบริหาร**
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นางอรนุช อิติโกสิน

อายุ: 58 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การตลาด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปริญญาตรี ศิลปศาสตร์ ภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

หลักสูตรบริหารธุรกิจ ผู้บริหารระดับสูง สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และ Kellogg School of Management, Northwestern University

การอบรม:

หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 28 สถาบันวิทยาการตลาดทุน

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

1 กุมภาพันธ์ 2569 - ปัจจุบัน

14 พฤศจิกายน 2568 - ปัจจุบัน

25 มิถุนายน 2564 - ปัจจุบัน

10 พฤษภาคม 2564 - 31 มกราคม 2569

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการความยั่งยืน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการบริหาร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ 4

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

2559 – 2564

กรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจพรีเมียมระดับสูง
บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัทอื่น ๆ

1 ตุลาคม 2567 – ปัจจุบัน

กรรมการ
บริษัท รัชดา อัลโลเอนซ์ จำกัด

7 กรกฎาคม 2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ
บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลเอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

1 มิถุนายน 2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ
- บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลเอนซ์ มอลล์ จำกัด
- บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลเอนซ์ 4 จำกัด
- บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลเอนซ์ 3 จำกัด
- บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลเอนซ์ 2 จำกัด

3 พฤศจิกายน 2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ
บริษัท ราชบุรณะ อัลโลเอนซ์ จำกัด

2 กันยายน 2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลเอนซ์ จำกัด

4 เมษายน 2565 – 25 กรกฎาคม 2566

กรรมการ
บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลเอนซ์ จำกัด

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **8 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น**
 - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ และกรรมการบริหาร**
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร



นางสาวพิชวรรณ เศรษฐกุล

อายุ: 45 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ สาขาบริหารทรัพยากรมนุษย์ California State University, Fullerton, ประเทศสหรัฐอเมริกา
ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ สาขาบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรม: -

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

1 ตุลาคม 2568 - ปัจจุบัน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบริหารองค์กร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

17 มกราคม 2567 - ปัจจุบัน

กรรมการบริหาร

และรักษาการผู้อำนวยการกลุ่มงานความยั่งยืนขององค์กร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

11 สิงหาคม 2565 - ปัจจุบัน

กรรมการความยั่งยืน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

17 มกราคม 2567 - 30 กันยายน 2568

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบริหารองค์กร

รักษาการผู้อำนวยการกลุ่มงานทรัพยากรมนุษย์

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1 เมษายน 2565 – 16 มกราคม 2567	ผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มงานทรัพยากรมนุษย์ และกลุ่มงานความยั่งยืนขององค์กร บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
18 มกราคม 2565 – 31 มีนาคม 2565	ผู้อำนวยการกลุ่มงานทรัพยากรมนุษย์ และกลุ่มงานความยั่งยืนขององค์กร บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
1 กรกฎาคม 2562 – 17 มกราคม 2565	ผู้อำนวยการกลุ่มงานทรัพยากรมนุษย์ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

บริษัทอื่น ๆ

7 พฤศจิกายน 2568 – ปัจจุบัน	กรรมการ - บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด - บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด - บริษัท เซิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด
2 พฤษภาคม 2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ สมาคมการจัดการงานบุคคลแห่งประเทศไทย
7 พฤศจิกายน 2568 – 4 กุมภาพันธ์ 2569	กรรมการ บริษัท เวอร์ติคอล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด*

*เดิมชื่อบริษัท เซิร์ฟ แอสเซท แมเนจเม้นท์ โซลูชั่น จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เวอร์ติคอล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **4 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
 - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น**
 - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบริหารองค์กร และกรรมการบริหาร**
 - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
 - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

นายภวิชัยภัทร ชินสว่างวัฒนกุล

เป็นผู้ทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและเงื่อนไขของการเป็นผู้ทำบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

อายุ: 35 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาตรี บัญชี เกียรตินิยมอันดับ 1 มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สาขาวิชาชีพบัญชีฯ ประเทศไทย (CPA)

การอบรม:

สรุปการเปลี่ยนแปลงและประเด็นที่สำคัญของ TFRS (ฉบับปรับปรุง 2567 และฉบับที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในอนาคต)
โครงการอบรมการสอบบัญชีแยกตามประเภทธุรกิจ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
Future Finance: พลิกบทบาท CFO สู่ผู้นำยุคดิจิทัล สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
วิธีปิดงบการเงินอย่างถูกต้องและทันเวลา
จรรยาบรรณผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี และกรณีศึกษา CPD Academy

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

16 พฤษภาคม 2567 - ปัจจุบัน

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

25 กรกฎาคม 2566 - 15 พฤษภาคม 2567

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1 กรกฎาคม 2564 - 24 กรกฎาคม 2566

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายงบประมาณ และพยากรณ์ทางการเงิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทอื่น ๆ

1 ตุลาคม 2562 - 30 มิถุนายน 2564

ผู้จัดการตรวจสอบบัญชี

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี

เลงานุการบริษัท

นางสาวจันทร์ศรี อัมพรสุวรรณ

อายุ: 53 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ : -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)

ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

การอบรม:

หลักสูตรสำหรับเลงานุการบริษัท (CSP) 103/2562

Anti-Corruption: The Practical Guide (ACPG) 52/2563

Corruption Risk & Control Workshop (CRC) 13/2565

โครงการพัฒนาวิชาชีพเลงานุการบริษัท ปี 2565

Board Report Program (BRP) 46/2566 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน:

บริษัทจดทะเบียน

1 ตุลาคม 2568 - ปัจจุบัน

ผู้อำนวยการกลุ่มงานเลงานุการบริษัท

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

13 พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน

เลงานุการบริษัท

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2568

รองผู้อำนวยการฝ่ายเลงานุการบริษัท

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2558 – 30 กันยายน 2563

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการเงินองค์กรและนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

บริษัทร่วม

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

กรรมการ	บริษัทฯ	บริษัทย่อย																		บริษัทร่วมทุน													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
นางสาวพรณี ชัยกุล	ชัยกุล	/																															
นายธงชัย บุตรพันธ์	บุตรพันธ์	XX, //	XX, //	XX, //	XX, //	XX	XX	XX	XX	//	//	//		//	//	//		//				//											
นายแพทย์พงศ์ พงศ์ คีน	แพทย์	XX, //	XX, //	XX, //	XX	XX	XX	XX	XX									//					//										
นายชัย ชิง	ชิง	/																															
นายวิไลธรรม เวณ	เวณ	/																															
รองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐชานนท์ โภกทรัพย์พงศ์	โภกทรัพย์พงศ์	/																															
ดร. ต่อบุญ พัวระพา	พัวระพา	/																															
นายวรวพจน์ จรรย์กมล	จรรย์กมล	/																															
นายวิทย์ยา เหลืองสุขเจริญ	เหลืองสุขเจริญ	/																															
นายศิโร อุดม	อุดม	//	//	//	//				//	//	//		//	//	//	//	//	//	//	/	/		//	//								//	
นางสาวพิชญวรรณ การณสิทธิ์ชัย	การณสิทธิ์ชัย	/																							//	//	//	//	//	//	//	//	
นายธีรพล วรวิสิทธิ์	วรวิสิทธิ์	E											//		//	//			//			//	//									//	//
นายอริฐ เศวตชะทิศ	เศวตชะทิศ	E												//			//	//															
นางอรุณ อิติโกสิน	อิติโกสิน	E														//								//	//	//	//	//	//	//	//		
นางสาวพิชญวรรณ เศวตสุทธิกุล	เศวตสุทธิกุล	E							//	//	//																						
นายภาค อัครนิวัฒน์	อัครนิวัฒน์									//	//	//																					
นายสุชินท พวรรณบุญศักดิ์	พวรรณบุญศักดิ์									//	//	//																					
นายจิณกร จักรวาทิพย์	จักรวาทิพย์											//																					

XX ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร X กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ // กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม E ผู้บริหาร

บริษัทย่อย				บริษัทร่วมทุน			
1	บจก. เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	10	บจก. เซิร์ฟ พีเอ็ม	1	บจก. เอชเคแอล โนเบล โฮลดิ้ง	8	บจก. คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 2
2	บจก. บ้านสุขสบาย	11	บจก. เซิร์ฟ เฟอ์ริเนเจอร์	2	บจก. เอชเคแอล โนเบล (ไอร์แลนด์)	9	บจก. คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 3
3	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	12	บจก. ฮอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์	3	บจก. ฟัลครัม โนเบล โฮลดิ้งส์	10	บจก. คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 4
4	บ. โนเบล ฟุระโนะ โกโตะ ไคชะ (จีเค)	13	บจก. เวอร์ติคอลล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์	4	บจก. ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	11	บจก. คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ มอลล์
5	บ. โนเบล สิงคโปร์ โฮลด์ ฟิทีอี แอลทีดี	14	บจก. เวอร์ติคอลล แฉ้งวัฒนะ อัลโลแอนซ์	5	บจก. มาเจสติค พาร์ค	12	บจก. คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์
6	บ. โนเบล เอสจี ฟิทีอี แอลทีดี	15	บจก. รัชดา อัลโลแอนซ์	6	บจก. สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์	13	บจก. บางนา อัลโลแอนซ์
7	บจก. โนเบล เวนเจอร์ อินเวสเม้นท์	16	บจก. เวอร์ติคอลล หัวหิน อัลโลแอนซ์	7	บจก. ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์	14	บจก. เวอร์ติคอลล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1
8	บจก. เซิร์ฟ โซลูชั่น	17	บจก. อาร์ซี แอเรีย				
9	บจก. เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น	18	บจก. เวอร์ติคอลล เอส 30 อัลโลแอนซ์				



รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทที่เกี่ยวข้อง

กรรมการ		บริษัท	บริษัทที่เกี่ยวข้อง																								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
นางสาวพรรณิ	ชัยกุล	/																									/
นายธงชัย	บุศราพันธ์	XX, //																								//	
นายแฟรงค์ พง คีน	เหลียง	XX, //	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//												
นายจิว ถึง	อุ	/					X									//		//									
นายวิไลยม เวณ	เลา	/															/		X	//							
รองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐชานนท์	โกมุตพิชญ์พงศ์	/																			/	/					
ดร. ต่อบุญ	พวงมหา	/																					E				
นายวรพจน์	จรรยโกมล	/																						/	/		
นายวิทยา	เหลียงจุฑาเจริญ	/																									
นายศิระ	อุตล	//																									
นางสาวศิริพรรณ	การุณกลิตย์ชัย	/																									
นายธีรพล	วรณิธิพงศ์	E																									
นายอรุณ	เศวตะทัต	E																									
นางอรนุช	อิทธิโกดิน	E																									
นางสาวพิชรรณ	เศรษฐกุล	E																									

XX ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร X กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ // กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม E ผู้บริหาร

บริษัทที่เกี่ยวข้อง

1	Ncrowne Pte. Limited	8	Ascendis International Real Estate Advisory Co., Ltd.	15	China-Hongkong Photo Products Holdings Limited	22	บริษัท เนชั่น โกลบอล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด
2	Park at EM District Asset Company Limited	9	Prestige Investment Management Limited	16	Fulcrum Global Properties Limited (Inc.BVI)	23	บริษัท เอส.ซี.แอล. มอเตอร์ พาร์ท จำกัด (มหาชน)
3	Fulcrum Global Investments Limited	10	Fortune Bridge Investment Management Limited	17	B.S.C. Interior Contract and Engineering Co., Ltd.	24	บริษัท พีเอ็น แคปปิตอล จำกัด
4	Fulcrum Global Capital Limited	11	Nbole Company Limited	18	B.S.C. Group Limited	25	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)
5	Fulcrum Global Properties Limited (HK)	12	Wisdom Max Group Limited	19	บริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)		
6	Ascendis Property Limited	13	Fulcrum Global (Hong Kong) Limited	20	บริษัท ดับเบิล เอ (1991) จำกัด (มหาชน)		
7	Ascendis Asset Management Limited	14	Nexis Property Management (Hong Kong) Limited	21	บริษัท เดอะ เลมอนซอด จำกัด		



เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน



หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน

นายสมชัย ต้นกุล

อายุ: 40 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

การอบรม:

- การกำกับ และการบริหารความเสี่ยงตามกรอบแนวทาง COSO ERM
- การบริหารความเสี่ยงตาม ISO 31000
- การควบคุมภายในตามหลัก COSO
- การเขียนรายงานตรวจสอบภายใน
- หลักสูตร Control Self - Assessment Facilitation Skill
- หลักสูตร ISO22301 Business Continuity Management Internal Auditor
- ผู้ตรวจสอบประเมินอิสระรับรอง CAC SME CERTIFICATE โครงการเอนร่วมของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC)
- TFRS17 in Practice: Exploring Lessons, Opportunities and Strategies for Success
- From Regulation to Strategy: The Accountant's Edge
- หลักสูตร PDPA for Organization ตาม พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล
- หลักสูตรพัฒนาภาวะผู้นำ

ประวัติการทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

5 มกราคม 2569 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการแผนกอาวุโส กลุ่มงานตรวจสอบภายใน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กันยายน 2556 - ธันวาคม 2558

ผู้ตรวจสอบภายในอาวุโส

บริษัท ไทยคม จำกัด (มหาชน)

มีนาคม 2555 - สิงหาคม 2556

ผู้ตรวจสอบภายใน

บริษัท เอ็ม เอฟ อี ซี จำกัด (มหาชน)

บริษัทอื่น ๆ

มิถุนายน 2567 - ธันวาคม 2568

ผู้จัดการตรวจสอบภายใน

บริษัท ฟอรัวิส มาซาร์ส จำกัด

มกราคม 2559 - พฤษภาคม 2567

ผู้จัดการตรวจสอบภายใน

บริษัท เคพีเอส ออดิท จำกัด

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
สินค้าคงเหลือ (สุทธิ)	3,278.34
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)	10,182.98
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	233.40
รวมทั้งสิ้น	13,694.72

1. สินค้าคงเหลือ (สุทธิ) และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระ ผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
โนเบล ฟอรัม ทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 55 กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	18,529 ตรม.	3,535.49	มีภาระผูกพัน	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์
นิว อีโวล्यूชั่น ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	10,532 ตรม.	1,009.40	มีภาระผูกพัน	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์
นิว โคฟ นอร์ธ ราชพฤกษ์ ถนนราชพฤกษ์ นนทบุรี	ทาวน์โฮม	2-0-06	194.95	-	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์
โนเบล เทอร์รา พระราม 9-เอกมัย ซอยจมน้ำเสริม กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว	0-3-01	174.77	-	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์
นิว เวิร์ด กรุงเทพมหานคร ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า กรุงเทพมหานคร	ทาวน์โฮม	9-3-29	753.40	มีภาระผูกพัน	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์
โนเบล นอร์ธ กรุงเทพมหานคร ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว	8-1-20	581.75	มีภาระผูกพัน	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์
นิว เมด ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ ถนนราชพฤกษ์ 345 นนทบุรี	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	27-2-56	753.20	มีภาระผูกพัน	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินบนหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	ที่ดินเปล่า	17-0-27	60.42	-	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินบนหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	ที่ดินเปล่า	48-3-97	232.10	-	บริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระ ผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
ที่ดินบนถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	ที่ดินเปล่า	11-2-55	294.03	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินบนถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางรักพัฒนา จังหวัดนนทบุรี	ที่ดินเปล่า	18-0-44	409.06	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
โนเบิล พาร์ค ถนนสุขาภิบาล 6 จังหวัดสมุทรปราการ	อาคารชุดพักอาศัย เชิงราบ	3-2-71	17.01	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
โนเบิล นีโอซิตี เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	Ground dominium	3 (ยูนิต)	2.53	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บนถนนวิฑู ถนนวิฑู กรุงเทพมหานคร	ทาวนโฮม	0-0-34	41.99	มีภาระผูกพัน	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
โนเบิล อรวัน อารี แขวงสามเสนใน กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	3,549 ตรม.	459.31	มีภาระผูกพัน	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว โนเบิล ศรีนครินทร์-ลาซาล ตำบลสำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ	อาคารชุดพักอาศัย	4,164 ตรม.	192.06	มีภาระผูกพัน	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว โนเบิล งามวงศ์วาน ตำบลบางเขน จังหวัดนนทบุรี	อาคารชุดพักอาศัย	74 ตรม.	3.00	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว โนเบิล ไฟฉาย -วังหลัง แขวงบ้านช่างหล่อ กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย และอาคารพาณิชย์	654 ตรม.	44.33	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	ทาวนโฮม บ้านแฝด และโฮมออฟฟิศ	0-0-80	7.30	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	19,762 ตรม.	947.80	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สดชื่น แขวงหนองบอน กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	3,931 ตรม.	184.38	มีภาระผูกพัน	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว เมกา พลัส บางนา แขวงหนองบอน กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	6,900 ตรม.	375.72	มีภาระผูกพัน	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว คอนเน็กซ์ บิซ ดอนเมือง แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	อาคารพาณิชย์	0-2-56	97.48	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระ ผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
นิว อีโวลู พัฒนาการ ถนนพัฒนาการ กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	4-2-39	420.30	มีภาระผูกพัน	บจก. เวอร์ติคอลล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์
นิว เรน แจ๊งวัฒนะ ถนนเลียบคลองประปา กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	4-1-93	199.10	มีภาระผูกพัน	บจก. เวอร์ติคอลล แจ๊งวัฒนะ อัลโลแอนซ์
ที่ดินบริเวณสถานีเบร้ง ตำบลสำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ	ที่ดินเปล่า	0-1-50	47.50	มีภาระผูกพัน	บจก. บ้านสุขสบาย
ที่ดินบริเวณถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน กรุงเทพมหานคร	ที่ดินเปล่า	2-0-91	95.64	มีภาระผูกพัน	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
ที่ดินบริเวณถนนพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	ที่ดินเปล่า	19-2-80	1,102.21	มีภาระผูกพัน	บจก. ฮอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์
ที่ดินบริเวณถนนนเรศดำริห์ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	ที่ดินเปล่า	6-3-85	1,185.09	มีภาระผูกพัน	บจก. เวอร์ติคอลล หัวหิน อัลโลแอนซ์
บจก. เซิร์ฟ เฟอร์นิเจอร์ ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร	วัตถุดิบ งานระหว่าง ทำ และสินค้า สำเร็จรูป	-	26.85	-	บจก. เซิร์ฟ เฟอร์นิเจอร์

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระ ผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
โนเบล ออรา คอนโด ซอยสุขุมวิท 55 กรุงเทพมหานคร	พื้นที่เพื่อการ พาณิชย์	959 ตรม.	95.64	-	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินถนนสุขุมวิท 6 บางพลีใหญ่ สมุทรปราการ	ที่ดินเปล่า	19-0-00	53.20	-	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินในสนามกอล์ฟ โนเบล เพลส รีสอร์ท แอนด์คันทรีคลับ คลองก๊ว ชลบุรี	ที่ดินเปล่า	119-3-03	65.60	-	บมจ. โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์
ห้องชุดให้เช่า	อาคารชุดพักอาศัย	181.22 ตรม.	18.96	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

เพื่อวัตถุประสงค์ให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารโครงการแต่ละโครงการ บริษัทฯ จึงมีนโยบายลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยมีสัดส่วนเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	รายชื่อกรรมการ	ประเภทกิจการ	ร้อยละของ หุ้นที่มีสิทธิ ออกเสียง	มูลค่า เงินลงทุน
1. บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง นายศิริระ อุดล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างสร้างบ้าน	100.00	1,698.85
2. บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง นายศิริระ อุดล	รับจ้างสร้างบ้านและ รับบริหารโครงการ	100.00	-
3. บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง นายศิริระ อุดล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	3,002.78
4. บริษัท โนเบล เอสจี พีทีอี แอลทีดี 1 RAFFLES PLACE, #28-02 ONE RAFFLES PLACE, SINGAPORE (048616)	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง TAN LIAN KIEW@CHIA BAK HUA	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00	0.00
5. บริษัท โนเบล ลิงคโปร โฮลด์ พีทีอี แอลทีดี 1 RAFFLES PLACE, #28-02 ONE RAFFLES PLACE, SINGAPORE (048616)	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง TAN LIAN KIEW	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00	0.00
6. บริษัท โนเบล ฟุระโนะ โกโตะ ไคเซะ (จีเค) 2-1406, Azabudai 2-chome, Minato-ku Tokyo, Japan	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	0.00
7. บริษัท เอชเคแอล โนเบล โฮลดิ้ง จำกัด 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายพัค ฮาง สตีฟ ไบรอัน โฮ นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์ นายฮัค ชิง เทอเรนซ์ ลี นายศิริระ อุดล	ลงทุนในบริษัทอื่น	51.00	0.05
8. บริษัท เอชเคแอล โนเบล (ไวร์เลส) จำกัด 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (เป็นการถือหุ้นตามสัดส่วนผ่านบริษัท เอชเคแอล โนเบล โฮลดิ้ง จำกัด)	นายพัค ฮาง สตีฟ ไบรอัน โฮ นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์ นายฮัค ชิง เทอเรนซ์ ลี นายศิริระ อุดล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	26.00	0.03

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	รายชื่อกรรมการ	ประเภทกิจการ	ร้อยละของ หุ้นที่มีสิทธิ ออกเสียง	มูลค่า เงินลงทุน
9. บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกคิน นายศิริ อุดล นายธีรพล วรนิธิพงศ์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.43
10. บริษัท พีวเจอร์ โดเมน จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายศิริ อุดล นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	135.56
11. บริษัท โนเบล เวนเจอร์ อินเวสเมนต์ จำกัด Tortola Pier Park, Building 1, Wickhams Cay I, 2nd Floor, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	นายธงชัย บุศราพันธ์	ลงทุนโครงการ ในต่างประเทศ	100.00	277.79
12. บริษัท ฟัลครัม โนเบล โฮลดิ้งส์ จำกัด Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands (เป็นการถือหุ้นตามสัดส่วนผ่านบริษัท โนเบล เวนเจอร์ อินเวส เมนต์ จำกัด)	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง Bau Siu Fung	ลงทุนโครงการ ในต่างประเทศ	45.00	226.21
13. บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายศิริ อุดล นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	134.01
14. บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกคิน นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	25.00
15. บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกคิน นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	198.11
16. บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด อาคารวันแปซิฟิคเพลส ชั้น16 ห้อง 1601-01 และ 1605 เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายศิริ อุดล นางสาวพัชรพรรณ เศรษฐกุล	ลงทุนในบริษัทอื่น	85.50	64.75

ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	รายชื่อกรรมการ	ประเภทกิจการ	ร้อยละของ หุ้นที่มีสิทธิ ออกเสียง	มูลค่า เงินลงทุน
17. บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด อาคารวันแปซิฟิกเพลส ชั้น16 ห้อง 1601-01 และ 1605 เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (เป็นการถือหุ้นตามสัดส่วนผ่านบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด)	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายศิระ อุดล นางสาวพัชรพรรณ เศรษฐกุล นายกานต์ อัครนิเวศน์ นายสุทธิณพ พรธนาปยุต์	ตัวแทนและนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ และ บริการหลังการขาย อสังหาริมทรัพย์	85.50	29.92
18. บริษัท เซิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด อาคารวันแปซิฟิกเพลส ชั้น16 ห้อง 1601-01 และ 1605 เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (เป็นการถือหุ้นตามสัดส่วนผ่านบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด)	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายศิระ อุดล นางสาวพัชรพรรณ เศรษฐกุล นายกานต์ อัครนิเวศน์ นายสุทธิณพ พรธนาปยุต์	บริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์	85.50	12.82
19. บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายธีรพล วรรณิทธิ์ นายศิระ อุดล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	10.00
20. บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายอริฐ เสวตทัต นายศิระ อุดล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	10.00
21. บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้ง จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกสิน นางสาวทิพวรรณ การณสถิตย์ชัย นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	ลงทุนในบริษัทอื่น	50.00	0.50
22. บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกสิน นางสาวทิพวรรณ การณสถิตย์ชัย นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	35.50
23. บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 3 จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกสิน นางสาวทิพวรรณ การณสถิตย์ชัย นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	35.00
24. บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 4 จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกสิน นางสาวทิพวรรณ การณสถิตย์ชัย นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	5.00
25. บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ มอลล์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกสิน นางสาวทิพวรรณ การณสถิตย์ชัย นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	5.00

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	รายชื่อกรรมการ	ประเภทกิจการ	ร้อยละของ หุ้นที่มีสิทธิ ออกเสียง	มูลค่า เงินลงทุน
26. บริษัท เวอร์ติคอล แจ้งวัฒนะ อัลโลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายศิริระ อุดล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	10.00
27. บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นางสาวทิพวรรณ การณสถิตย์ชัย นางลาภิกา ศศะนาวิ นางสาวสุธิดา จงเจนกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	50.00
28. บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด* 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายศิริระ อุดล นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายจารุณัฐ จิรรัตนสถิต นายเอกชัย นิตศนจารกุล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	5.00
29. บริษัท เซิร์ฟ เพอร์นิเจอร์ จำกัด** อาคารวันแปซิฟิคเพลส ชั้น16 ห้อง 1601-01 และ 1605 เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	นายกานต์ อัครวิเวศน์ นายสุทธิณพ พรธนาปุยกต์ นายจันทร จันทราทิพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	85.50	17.10
30. บริษัท เวอร์ติคอล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด*** 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายศิริระ อุดล นายธีรพล วรนิธิพงศ์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	1.00
31. บริษัท เวอร์ติคอล หัวหิน อัลโลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง นายศิริระ อุดล นายอรรฐ์ เสวตะทัต	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	10.00
32. บริษัท อาร์ซี แอเรีย จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด)	นายศิริระ อุดล นายอรรฐ์ เสวตะทัต	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	-

หมายเหตุ *สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อย และเปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมค้าตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2568

**เดิมชื่อบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เพอร์นิเจอร์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เซิร์ฟ เพอร์นิเจอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2568

***เดิมชื่อบริษัท เซิร์ฟ แอสเซท แมเนจเม้นท์ โซลูชั่น จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เวอร์ติคอล เอส 30 อัลโลแอนซ์ จำกัด เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569

**ราคาประเมินทรัพย์สิน หากมีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือมีการตี
ราคาสินทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี)**

-ไม่มี-

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าระยะยาว

บริษัทฯ มีทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอาคารพาณิชย์ ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ข้อ 25 โดยมีมูลค่าของสัญญาเช่าระยะยาวรวม 2,113 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญาเช่าระยะยาว ดังนี้

บริษัท	วันที่ทำสัญญาเช่า	วันเริ่มต้น	วันสิ้นสุด	ระยะเวลาสัญญาเช่า
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	28 มีนาคม 2562	1 กรกฎาคม 2562	30 มิถุนายน 2577	15 ปี
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	20 ตุลาคม 2564	20 ตุลาคม 2564	19 ตุลาคม 2579	15 ปี
บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด	1 เมษายน 2567	1 เมษายน 2567	31 มีนาคม 2570	3 ปี
บริษัท เวอร์ติคอล แจ้งวัฒนะ อัลโลแอนซ์ จำกัด	1 กันยายน 2567	15 พฤศจิกายน 2567	14 พฤศจิกายน 2569	2 ปี
บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด	1 กันยายน 2567	1 กันยายน 2567	31 สิงหาคม 2570	3 ปี
บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด	1 สิงหาคม 2567	1 สิงหาคม 2567	31 กรกฎาคม 2582	15 ปี
บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด	1 กันยายน 2567	1 กันยายน 2567	31 กรกฎาคม 2582	14 ปี 11 เดือน
บริษัท เวอร์ติคอล หัวหิน อัลโลแอนซ์ จำกัด	21 ตุลาคม 2568	1 พฤศจิกายน 2568	31 ตุลาคม 2571	3 ปี

เอกสารแนบ 5

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ



นโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณ ธุรกิจ

<https://investor.noblehome.com/th/corporate-governance/policies-and-compliance>

เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานคณะกรรมการชุดย่อยอื่น



รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมุทพิณพงศ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
นางสาวพรรณิ ชัยกุล	กรรมการตรวจสอบ
ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	กรรมการตรวจสอบ
นายวรพจน์ จรรย์โกมล	กรรมการตรวจสอบ

ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้ง 4 ท่าน ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานและไม่ได้เป็นลูกจ้างของบริษัทฯ โดยประธานกรรมการตรวจสอบเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทภายใต้หน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ ได้บริหารกิจการตามนโยบายของบริษัทฯ อย่างครบถ้วน เป็นไปตามข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในปี 2568 การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 10 ครั้ง ซึ่งกรรมการทุกท่านเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง โดยเป็นการประชุมร่วมกับกลุ่มงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชีภายนอก (ในบางกรณี) เพื่อหารือและแลกเปลี่ยนข้อคิดเห็น รวมทั้งกำกับดูแลกิจการตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายตลอดจนรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) โดยประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คือ บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด เพื่อรับทราบข้อสังเกตและแลกเปลี่ยนความคิดเห็น ประเมินคุณภาพและความถูกต้อง ครบถ้วนของงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีจัดทำโดยฝ่ายบริหาร ตลอดจนความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่าการเงินดังกล่าวมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ
2. สอบทานข้อมูลการดำเนินงานและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการ เพื่อประเมินความเพียงพอ เหมาะสม และประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการ อันจะมีผลต่อความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือของงบการเงิน และช่วยส่งเสริมให้การดำเนินงานบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยพิจารณาจากผลการตรวจสอบ การประเมินระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงระบบการควบคุมภายในให้มีความเหมาะสม เพียงพอ และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า กลุ่มกิจการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี รวมทั้งมีระบบการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยอย่างเพียงพอ เหมาะสม
3. สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบไม่พบเหตุการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ที่แสดงว่ากลุ่มกิจการมีการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมาย ระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ
4. สอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่บริษัทฯ ได้รับการต่ออายุ “การรับรองฐานะการเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย” ต่อไปอีกเป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2566 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้มอบหมายให้กลุ่มงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ

และให้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละครั้ง ในปี 2568 ไม่พบข้อร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนที่บริษัทฯ เปิดให้พนักงานและบุคคลภายนอกสามารถแจ้งเบาะแสของผู้กระทำความผิดอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สื่อสารเชิงรุกไปยังพนักงานและบุคคลภายนอกโดยส่งอีเมลแจ้งคู่ค้าถึงนโยบายการไม่รับของขวัญให้แก่คู่ค้ารับทราบ ให้ความรู้แก่พนักงานใหม่ในการปฐมนิเทศพนักงาน และให้ความรู้กับพนักงานทุกระดับ ผู้บริหารและกรรมการ พร้อมการทำแบบทดสอบเพื่อให้เกิดความตระหนักและประเมินความเข้าใจในนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

5. สอบทานและให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงการสอบทานการเปิดเผยข้อมูลของรายการดังกล่าว ตามข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า งบการเงินของกลุ่มกิจการเปิดเผยข้อมูลกรณีรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้อย่างเพียงพอ
6. สอบทานและให้ความเห็นต่อรายการระหว่างกัน ได้แก่ การทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามนโยบายเกี่ยวกับรายการระหว่างกันอย่างเคร่งครัด และเป็นไปตามขั้นตอนของข้อกำหนด หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนระเบียบและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกลุ่มกิจการได้มีการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันไว้อย่างเพียงพอ ในหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้ว
7. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปีต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาความเป็นอิสระ ผลการปฏิบัติงานและการบริการของผู้สอบบัญชีแล้วเห็นว่า ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้แสดงความเห็นและข้อเสนอที่เป็นประโยชน์ในด้านการจัดทำรายงานทางการเงินและการควบคุมภายใน จึงเห็นควรเสนอแต่งตั้งบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2568 ต่อไปอีกหนึ่งปี โดยได้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติค่าสอบบัญชีและนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป
8. พิจารณาและทบทวนผลงานของคณะกรรมการตรวจสอบในระหว่างปีที่ผ่านมา โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองปีละ 1 ครั้ง ซึ่งครอบคลุมในเรื่องการปฏิบัติหน้าที่โดยรวมและการปฏิบัติหน้าที่เฉพาะด้านตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยผลการประเมินได้แสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายอย่างครบถ้วนสมบูรณ์

จากการปฏิบัติตามขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทที่กำหนดไว้ในกฎบัตร ด้วยความรอบคอบและเป็นอิสระ คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า กลุ่มกิจการดำเนินงานภายใต้ระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ มีการบริหารความเสี่ยงอย่างเพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ โดยไม่พบรายการรวมถึงสถานการณ์ใดที่เกี่ยวข้องกับระบบการควบคุมภายในที่เป็นจุดอ่อนอย่างมีสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการ งบการเงินของกลุ่มกิจการได้เปิดเผยข้อมูลกรณีรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงรายการระหว่างกันอย่างเพียงพอ และกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการ ตลอดจนปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งพัฒนาระบบการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว



(รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมลพุดพิงศ์)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งคณะ จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

นางสาวพรรณิ	ชัยกุล	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
ดร. ต๋อบุญ	พ่วงมหา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์	โกมุทพุดพิงค์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
นายวรพจน์	จรรยโกมล	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบ โปร่งใส และเป็นอิสระ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์ให้กับผู้มีส่วนได้เสียและบริษัทฯ ได้อย่างสูงสุด โดยในปี 2568 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้จัดให้มีการประชุมจำนวน 2 ครั้ง โดยสมาชิกทั้ง 4 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทุก ครั้ง สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ด้านการสรรหากรรมการ

1. นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทในการเปิดโอกาสให้กรรมการและผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568
2. พิจารณาเสนอเลือกตั้งกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีกหนึ่งวาระ เนื่องจากไม่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นเสนอเป็นอย่างอื่น
3. พิจารณาเสนอแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ลาออกจำนวน 1 ท่าน คือ นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย ซึ่งมีคุณสมบัติของกรรมการตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้ง มีความเหมาะสมทั้งคุณวุฒิ ประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ ความชำนาญเฉพาะด้านตามหลักเกณฑ์ Board Skill Matrix พร้อมทั้งจัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่เพื่อให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ
4. พิจารณาเสนอแต่งตั้งกรรมการบริหารความเสี่ยงเพิ่มเติม 1 ท่าน คือ นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ และเสนอแต่งตั้งกรรมการความยั่งยืนแทนกรรมการที่ลาออกจำนวน 1 ท่าน คือ นางอรุณช อิติโกสิน
5. พิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์การสรรหาและแผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และพิจารณาหลักเกณฑ์การสรรหาและแผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ เพื่อให้การสืบทอดตำแหน่งในองค์กรเป็นไปอย่างมีระบบ เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งงานเพื่อให้พนักงานสามารถเติบโตไปพร้อมกับองค์กร พร้อมกับแผนการพัฒนาผู้บริหารสำหรับผู้ที่ถูกวางแผนให้เป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง (Successor) เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีการถ่ายทอดความรู้ภายในองค์กรจากรุ่นสู่รุ่น

ด้านการพิจารณาคำตอบแทน

1. เสนอโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการและกรรมการชุดย่อยประจำปี 2568 ในอัตราเท่ากับปี 2567 ซึ่งได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นคำตอบแทนที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย โดยจ่ายเป็น 2 รูปแบบคือ 1) “ค่าตอบแทนประจำปี” สำหรับกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบ และ 2) “เบี้ยประชุม” สำหรับกรรมการที่เข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมคณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการกำกับดูแลกิจการ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการทบทวนการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการทุก ๆ 2 ปี โดยจะมีการพิจารณาทบทวนอีกครั้งในปี 2570
2. เสนอวงเงินค่าตอบแทนประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง จำนวนวงเงินเท่ากับปี 2567 โดยได้มีการเปรียบเทียบกับธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน การขยายตัวทางธุรกิจ ประกอบกับความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหาร รวมถึงพิจารณารายได้และกำไรจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมา



(นางสาวพรณี ชัยกุล)

ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|---------------|---------------|----------------------------------|
| 1. ดร. ต่อบุญ | พ่วงมหา | ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 2. นางสาวพรณี | ชัยกุล | กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 3. นายศิระ | อุตล | กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 4. นายวิทยา | เหลือสุขเจริญ | กรรมการบริหารความเสี่ยง |

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยในปี 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้จัดให้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งกรรมการทุกท่านเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง และได้สรุปผลการดำเนินงานของปี 2568 ได้ดังนี้

1. พิจารณา ทบทวน และอนุมัติกรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และสภาพแวดล้อมทางธุรกิจของบริษัท
2. พิจารณา วิเคราะห์ และประเมินปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน ที่ครอบคลุมความเสี่ยงในมิติต่างๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการดำเนินงาน ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจและตลาด ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน ความเสี่ยงจากภาวะวิกฤต ความเสี่ยงด้านความยั่งยืน และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ โดยใช้เป็นข้อมูลประกอบ ในการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงโดยรวม ซึ่งรวมถึงการกำหนดแนวทางและมาตรการในการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มาตรการในการบริหารจัดการความเสี่ยงนั้นอยู่ในระดับที่ยอมรับได้
3. พิจารณา และอนุมัติความเสี่ยงโดยรวมขององค์กร และความเสี่ยงระดับกลุ่มงาน ตลอดจนการอนุมัติแผนงานการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรและระดับกลุ่มงานประจำปี เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงนั้นมีความสอดคล้อง และสนับสนุนการบรรลุเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ของบริษัท
4. ติดตามผลการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการปรับปรุงและพัฒนากระบวนการบริหารความเสี่ยง ให้มีประสิทธิภาพ และทันต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
5. พิจารณาและให้ความเห็นต่อแบบประเมินความเสี่ยงด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ในกระบวนการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการวิเคราะห์ และประเมินปัจจัยเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนระบุกิจกรรมการควบคุมความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และเพื่อให้แน่ใจว่ามีการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในแบบประเมินความเสี่ยงด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของ CAC (Thai Private Sector Collective Action against Corruption) อย่างครบถ้วน
6. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองปีละ 1 ครั้ง ซึ่งครอบคลุมในเรื่องการปฏิบัติหน้าที่โดยรวมและการปฏิบัติหน้าที่เฉพาะด้านตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตร โดยผลการประเมินได้แสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายอย่างครบถ้วนสมบูรณ์แล้ว

จากการปฏิบัติหน้าที่ตามข้างต้นที่กำหนดไว้ในกฎบัตรด้วยความรอบคอบและเป็นอิสระ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้กำกับดูแลให้บริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงได้ครอบคลุมปัจจัยเสี่ยงในทุกด้าน และสามารถควบคุมความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสม



(ดร. ต๋อบุญ พ่วงมหา)

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายงานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โคมุทพิพิงค์	ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
ดร. ต่อนบุญ	กรรมการกำกับดูแลกิจการ
นายวรพจน์ จรรย์โกมล	กรรมการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการได้รับการจัดตั้งขึ้นเพื่อช่วยคณะกรรมการบริษัทในการกำกับการปฏิบัติงานที่ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งคณะกรรมการเชื่อว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของการจัดการธุรกิจเชิงกลยุทธ์ของบริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญกับการสร้างความตระหนักและการถือปฏิบัติ เพื่อสร้างวัฒนธรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี ส่งเสริมให้ทุกคนในองค์กรยึดมั่นในหลักการของความเป็นธรรม ความรับผิดชอบ และความโปร่งใส ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในปี 2568 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการได้จัดให้มีการประชุมรวม 2 ครั้ง โดยสมาชิกทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ รวมทั้งทบทวนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ปี 2568 (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies 2023 : CGR 2023)
2. ทบทวนการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (Corporate Governance Code for Listed Companies 2017 : CG CODE 2017) มาปรับใช้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อีกทั้งติดตามและทบทวนการปฏิบัติตามนโยบายสิทธิมนุษยชน รวมทั้งนโยบายการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศ
3. ทบทวนนโยบายการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศ และนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ พร้อมทั้งได้สื่อสารกับผู้บริหารและพนักงาน
4. ทบทวนนโยบายสิทธิมนุษยชน และนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันตามผลการตรวจสอบภายในและผลการประเมินความเสี่ยง โดยให้ตระหนักถึงผลกระทบจากการปฏิบัติงานในกระบวนการที่อาจก่อให้เกิดประเด็นความเสี่ยงในด้านการทุจริตคอร์รัปชัน และเสนอให้บริษัทฯ พัฒนาแนวทางการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลให้พนักงานเกิดความเข้าใจและเห็นความสำคัญของการปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัดโดยสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดความตระหนักในการปฏิบัติงาน

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้รับการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ในระดับ “ดีเลิศ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับการจัดลำดับอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 และได้รับรางวัลสูงสุดที่ระดับ “AAA” ในการประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ประจำปี 2568 จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โคมุทพิพิงค์)

ประธานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

รายงานคณะกรรมการความยั่งยืน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการความยั่งยืน ประกอบกรรมการ 1 ท่าน และผู้บริหารของบริษัท 2 ท่าน ดังนี้

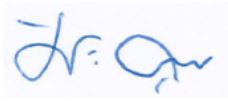
นายศิริระ	อุตล	ประธานกรรมการความยั่งยืน
นางอรนุช	อิตโกสิน	กรรมการความยั่งยืน
นางสาวพัชรวรรณ	เศรษฐกุล	กรรมการความยั่งยืน

คณะกรรมการความยั่งยืนได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทเพื่อสนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการบูรณาการความยั่งยืนให้เข้ากับวัฒนธรรมและพฤติกรรมขององค์กร และตระหนักถึงความสำคัญของปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และ สิ่งแวดล้อม (ESG) ต่อผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนพิจารณาเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายและแนวปฏิบัติในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาอย่างยั่งยืนตามมาตรฐานสากล

ในปี 2568 คณะกรรมการความยั่งยืนได้จัดให้มีการประชุมจำนวน 2 ครั้ง โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 3 ท่าน เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบที่กำหนดไว้ และได้รายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

1. ทบทวนประเด็นสาระสำคัญขององค์กร (Material Topics) ประเด็นที่มีสาระสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ (Material Aspects) และกระบวนการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholder Engagement) เพื่อสะท้อนความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) และขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน
2. ทบทวนเป้าหมายระยะสั้น (พ.ศ. 2565-2569) เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปในทิศทางเดียวกัน และวางรากฐานการเติบโตระยะยาว โดยเชื่อมโยงกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) และแบ่งการดำเนินงานตามมิติเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม
3. พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขนโยบายสิทธิมนุษยชน ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติสากลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. รับทราบผลการดำเนินงานด้านการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย ประจำปี 2568
5. พิจารณาและให้ความเห็นต่อผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนประจำปี 2568 และแผนดำเนินงานปี 2569 ซึ่งครอบคลุมกิจกรรมและโครงการในทุกมิติ ได้แก่ สิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance)
6. รับทราบผลการประเมิน SET ESG Ratings ประจำปี 2568 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับในระดับ “AAA” ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับการคัดเลือกเป็นหุ้นยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 4
7. รับทราบผลการประเมิน FTSE Russell ESG ซึ่งเป็นผลคะแนนจากการประเมินการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ของบริษัทฯ โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้เตรียมความพร้อมให้แก่บริษัทจดทะเบียนและดำเนินโครงการประเมินนำร่องในช่วงปี 2567-2568 ก่อนที่จะเริ่มการประเมินและเปิดเผยผลคะแนน ESG ต่อสาธารณะอย่างเป็นทางการตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป

คณะกรรมการความยั่งยืนได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความทุ่มเทอย่างเหมาะสม และตระหนักถึงความสำคัญในการพิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องต่าง ๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ



(นายศิริระ อดุล)

ประธานคณะกรรมการความยั่งยืน

noble

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

อาคาร โนเบิล เลขที่ 1035 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เบอร์โทร: +66 2251-9955

www.noblehome.com