

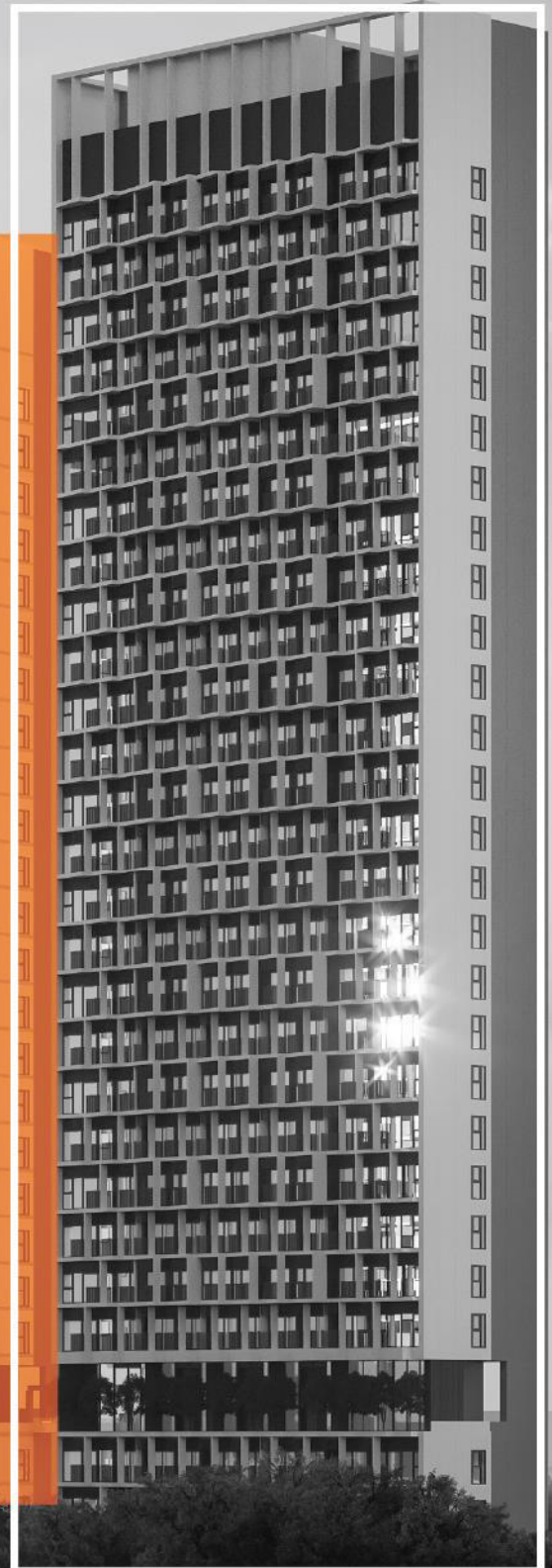
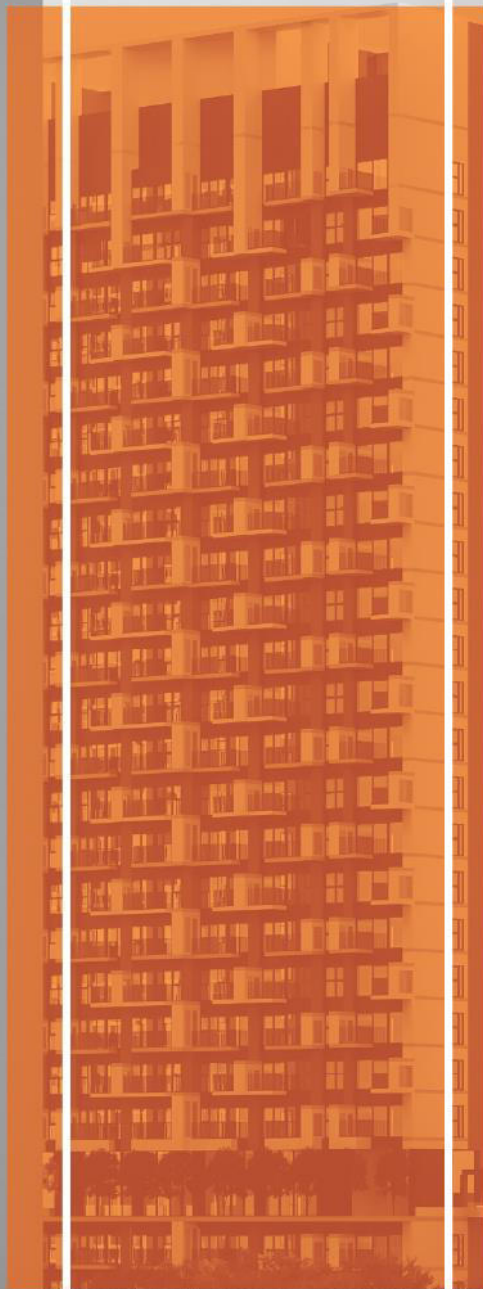
noble

56-1 One Report  
**2567**





# BE DIFFERENT





## วิสัยทัศน์

เราสร้างบ้านให้เป็นมากกว่าแค่ที่อยู่อาศัย

ด้วยแนวคิดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ล้ำหน้า เพื่อสร้างคุณภาพชีวิต

อีกระดับให้กับผู้อยู่อาศัย โดยมุ่งมั่นในการพัฒนาศักยภาพ

เพื่อก้าวข้ามขีดจำกัดไปสู่สิ่งใหม่อย่างไม่หยุดยั้ง

เพื่อสร้างสรรค์วันพรุ่งนี้ที่ดีกว่า



# พันธกิจ

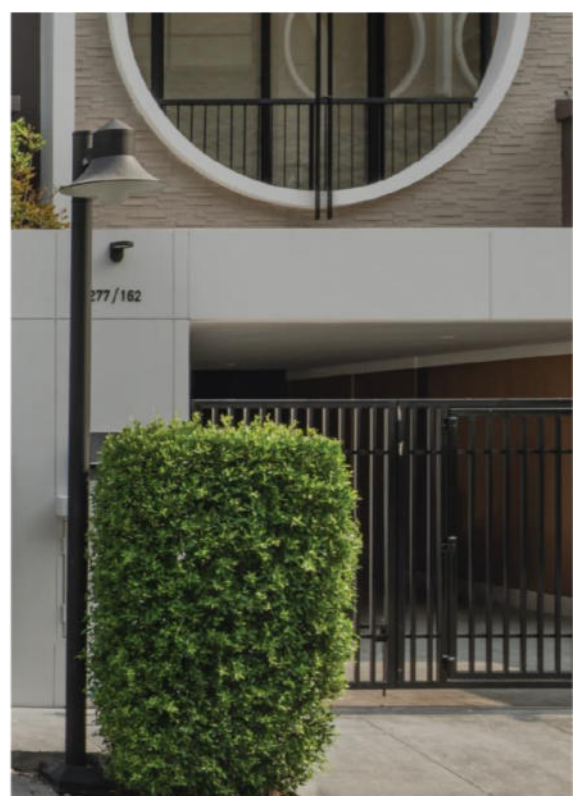
เราพัฒนาที่อยู่อาศัยในราคาที่จับต้องได้  
จนถึงระดับไฮเอนด์ **และเราจะเป็นผู้นำด้าน**  
**การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของ**  
**ประเทศไทยสำหรับตลาดต่างประเทศ**

**เรามุ่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย**  
**ด้วยดีไซน์ที่แปลกใหม่ มีความเป็นเอกลักษณ์**  
**พร้อมด้วยคุณภาพที่ดีที่สุด**

เพื่อสร้างความพอใจที่เกินความคาดหมาย  
และความภูมิใจให้กับลูกบ้านโนเบิลทุกคน

พนักงานทุกคนเป็นเหมือนสมาชิกในครอบครัว  
เราดูแล รับฟังข้อเสนอ และความคิดเห็น  
พร้อมสนับสนุนให้ทุกคนมีความเป็นผู้นำ  
และผู้ร่วมทีมที่แข็งแกร่ง เพื่อร่วมกัน  
พัฒนาองค์กรด้วยความเป็นเจ้าของร่วมกัน

เราปฏิบัติต่อผู้ร่วมธุรกิจด้วยความยุติธรรม  
และความโปร่งใส โดยตระหนักถึงความสำคัญ  
ในการบริหารองค์กรตามหลักการกำกับดูแล  
กิจการที่ดี และความรับผิดชอบต่อสังคม





# สารจาก ประธานกรรมการ

๙ Chiradee

นางสาวพรรณิ ชัยกุล  
ประธานกรรมการ





เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

ปี 2567 ที่ได้ผ่านพ้นไปนั้น ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญความท้าทายจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจโลก และสถานการณ์ภายในประเทศหลาย ๆ ประการที่เป็นปัจจัยกดดันการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นปัญหาหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง ค่าครองชีพที่ปรับตัวสูง และความเข้มงวดของธนาคารพาณิชย์ในการปล่อยสินเชื่อ จึงส่งผลให้ความสามารถของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและการขอสินเชื่อของประชาชนลดลง โดยเฉพาะกลุ่มผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางลงไปที่ได้รับผลกระทบมากกว่ากลุ่มอื่น รวมถึงผู้ประกอบการยังต้องเผชิญกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้น จากวัสดุก่อสร้างและค่าที่ดินสำหรับการพัฒนา ดังนั้นบริษัทฯ จึงเพิ่มความระมัดระวังมากขึ้นในการดำเนินธุรกิจ และปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน รวมถึงปรับกลยุทธ์ในการดำเนินโครงการ เพื่อให้สามารถแข่งขันและสร้างยอดขายให้เติบโต อย่างไรก็ตาม ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการในเรื่องสำคัญ ๆ หลายประการ ดิฉันใคร่ขอนำมารายงานต่อท่านผู้ถือหุ้น ดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมทั้งสิ้นมูลค่า 11,237 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถนำกระแสเงินสดไปใช้ในการลงทุนในโครงการใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2567 บริษัทฯ สามารถดำเนินการขายโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมูลค่า 4,906 ล้านบาท รวมถึงการขายโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการเปิดใหม่รวมมูลค่า 12,051 ล้านบาท ส่งผลให้ยอดขายโครงการ (Pre-sale) รวมของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 16,957 ล้านบาท
2. บริษัทฯ ประสบความสำเร็จจากการเปิดขายโครงการใหม่ จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ เป็นมูลค่ารวมกว่า 18,400 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ สามารถสร้างยอดขายอย่างต่อเนื่องในระดับที่น่าพอใจ ด้วยโครงการที่มีคุณภาพและอยู่ในทำเลศักยภาพที่ดี แม้สภาพเศรษฐกิจอยู่ในช่วงที่ไม่เอื้ออำนวย รวมถึงดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงขาขึ้นก็ตาม จากที่บริษัทฯ สามารถทำยอดขาย (Pre-sale) ได้สูงถึงมูลค่า 16,957 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่า 25,455 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ใน 4 ปีข้างหน้า

สำหรับปี 2568 ยังเป็นอีกปีที่ตลาดที่อยู่อาศัยยังต้องเผชิญกับความท้าทายต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา และแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะปรับตัวลดลง ผู้ประกอบการต่างรอมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐ รวมถึงการผ่อนปรนเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย และการผ่อนปรนเกณฑ์ LTV ชั่วคราว เพื่อให้กำลังซื้อกลับเข้ามาในตลาด ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าศักยภาพภาคอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถฟื้นตัวกลับมาได้ และด้วยความมีวินัยทางการเงินสูง บริษัทฯ จึงมั่นใจว่าจะสามารถก้าวข้ามความท้าทายทางเศรษฐกิจนี้ได้ ในปี 2568 บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายรายได้รวมที่ระดับ 14,000 ล้านบาท และยอดขาย (Pre-sale) ที่ระดับ 13,000 ล้านบาท และมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand) ที่เติบโตตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวจำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 6,200 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise จำนวน 2 โครงการ มูลค่ารวม 2,600 ล้านบาท และโครงการแนวราบจำนวน 2 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 3,600 ล้านบาท ซึ่งกระจายอยู่ทุกทิศของกรุงเทพฯ

นอกจากนี้ ในปี 2568 บริษัทฯ มีสินค้า (Inventory) ในมือมูลค่ารวม 38,335 ล้านบาท ซึ่งตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ รองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคไม่ว่าจะเป็นสินค้าสร้างเสร็จพร้อมอยู่ (Completed Inventory) มูลค่ารวม 10,306 ล้านบาท รวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมที่จะสร้างเสร็จใหม่ในปี 2568 (Upcoming completed construction) มูลค่ารวม 8,801 ล้านบาท ได้แก่ โครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ โครงการนิว อีโวล्यूชั่น โครงการโนเบิล ครีเอท และโครงการนิวยอร์กเรสต์ ราษฎร์บูรณะ เป็นต้น ซึ่งปัจจุบันทั้ง 4 โครงการมียอดขายรวมเฉลี่ยแล้วกว่าร้อยละ 50 และสินค้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (Under construction project) ที่จะสามารถทยอยส่งมอบได้ตั้งแต่ปี 2568 - 2571 มูลค่ารวม 19,228 ล้านบาท

3. บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาความเป็นผู้นำทางการตลาดต่างประเทศ โดยปี 2567 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จสามารถทำยอดขายสำหรับลูกค้าต่างประเทศที่ระดับกว่า 10,078 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นการเติบโตสูงสุดเป็นประวัติการณ์ (All-time high) โดยโครงการที่ได้รับการตอบรับอย่างดีคือโครงการนิวยอร์ก อีโวล्यूชั่น-พระราม 9 ตั้งอยู่ใจกลางพระราม 9 มูลค่าโครงการ



กว่า 13,000 ล้านบาท และโครงการดี เอ็มบาสซี ไวร์เลส โดยในปี 2567 ที่ผ่านมา ทั้ง 2 โครงการดังกล่าวมียอดขายต่างชาติกว่า 8,851 ล้านบาท การเติบโตของยอดขายต่างชาติที่ต่อเนื่อง เป็นผลจากแผนกลยุทธ์การขยายตลาดของลูกค้าต่างชาติที่มีความหลากหลายมากขึ้น เช่น จีน เมียนมา ไต้หวัน สิงคโปร์ และฮ่องกง เป็นต้น และทางบริษัทฯ มีแผนในการขยายฐานลูกค้าออกไปยังประเทศอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น

4. สำหรับการดำเนินการด้านกลยุทธ์ในภาพรวมนั้น บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นสนับสนุนการขยายแบรนด์ “NUE” เพื่อทำการเพิ่มสัดส่วนตลาด Premium Affordable อย่างต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นปี 2567 แบรนด์ “NUE” มีมูลค่าทั้งสิ้นกว่าร้อยละ 54 ของมูลค่าโครงการที่เปิดขายอยู่ (Active Project) รวมถึงบริษัทฯ ได้ทำการขยายโครงการแนวราบอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบริษัทฯ มีมูลค่าโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise กว่าร้อยละ 25 ของมูลค่าโครงการรวมทั้งหมดของบริษัทฯ การดำเนินการดังกล่าวส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขยายฐานของลูกค้าให้กว้างขึ้น และเพิ่มความต่อเนื่องในการรับรู้รายได้ของทุกไตรมาสมากขึ้นกว่าเดิม
5. ทางด้านการเงิน บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบายการเงินที่มีความเคร่งครัดรัดกุม โดย ณ สิ้นปี 2567 หากพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net IBD/E) ของบริษัทฯ เท่ากับ 2.15 เท่า ซึ่งต่ำกว่าค่ารับรองที่บริษัทฯ มีต่อผู้ถือหุ้นและผู้สถาบันการเงินอย่างมีนัย ประกอบกับบริษัทฯ ยังมีผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) ในอัตราที่สูงเท่ากับร้อยละ 6.8 ทั้งนี้ ในปี 2567 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2567 อายุ 2 ปี มูลค่า 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่ออกในครั้งนี้ได้รับการจัดอันดับเครดิตที่ระดับ BBB ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต stable หรือคงที่ จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ ทริสเรทติ้ง จำกัด
6. นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจหลักด้วยความเข้มงวดระมัดระวังข้างต้นแล้ว บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน และสังคม กำหนดแนวทางการบริหารจัดการองค์กรตามหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน สร้างความร่วมมือกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อขับเคลื่อนองค์กรให้มีการเติบโตอย่างยั่งยืนอันก่อให้เกิดคุณค่าร่วมในห่วงโซ่ธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้หลักธรรมาภิบาล การกำกับดูแลกิจการที่ดี มีความโปร่งใส และบริหารความเสี่ยงอย่างครอบคลุม ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ได้รับรางวัลเกียรติยศประกอบด้วย
  - รางวัลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยประจำปี 2567 ในระดับ “ดีเลิศ” 5 ดาว จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
  - ได้รับการประเมินผล 100 คะแนนเต็ม จากโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 (AGM Checklist) ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย
  - ได้รับรางวัลสูงสุดในการประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ประจำปี 2567 ที่ระดับ “AAA” ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืนต่อเนื่อง 3 ปีซ้อน มุ่งสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์สุทธิเป็นศูนย์ จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  - ได้รับรางวัล “Sustainability Awards” ประเภท Commended Sustainability Awards ในงาน SET Awards 2024 ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และวารสารการเงินธนาคาร รางวัลนี้แสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจที่โดดเด่น ท่ามกลางปัจจัยรอบด้านที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและมีความท้าทาย ควบคู่ไปกับการให้ความสำคัญด้านความยั่งยืน เพื่อเป็นองค์กรต้นแบบในตลาดทุน
  - รางวัลใหญ่ระดับเอเชีย “BCI Asia Top 10 Developers Awards 2024” โดยโครงการที่ได้รับรางวัล ได้แก่ โครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยาโดดเด่น ด้วยการออกแบบให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ พร้อมเปิดรับทัศนียภาพโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาทุกมุมมอง โดยรางวัลนี้สะท้อนถึงความตั้งใจ



ของโนเบิลในการกำหนดมาตรฐานใหม่ของการอยู่อาศัยที่ตอบรับทุกไลฟ์สไตล์ และการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ในเวทีระดับโลก จาก บริษัท บีซีไอ เซนทรัล จำกัด

- รางวัล “Best Exposure Condo” จาก Livinginsider Award 2024 จากการตัดสินใจของคณะกรรมการผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจัดขึ้นเพื่อยกระดับวงการอสังหาริมทรัพย์ให้เติบโตมากยิ่งขึ้น โดยโครงการที่ได้รับรางวัล ได้แก่ โครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ โดยมีเกณฑ์การตัดสินจากทั้งในด้านความสวยงาม สุนทรีภาพ และไอเดียในการออกแบบ ทั้งตัวอาคารและภูมิสถาปัตย์ รวมถึงด้านการบำรุงรักษาและความคงทนในระยะยาว ซึ่งโครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ สามารถตอบทุกเกณฑ์การตัดสิน ด้วยความเป็นเอกลักษณ์ของอาคารที่ได้แรงบันดาลใจจากย่านสู่คอนเซปต์ “One FORM for everything life หนึ่งฟอร์มได้ทุกสิ่งของชีวิต” ถ่ายทอดผ่านองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมสุดไฮคอนนิก รวมถึงภูมิสถาปัตย์ที่ออกแบบมาให้เชื่อมชีวิตเมืองกับธรรมชาติอย่าง Urban Oasis สวนขนาดใหญ่กว่า 1,500 ตร.ม. ซึ่งยกระดับและสะท้อนตัวตนของลูกบ้านได้เป็นอย่างดี

จากข้อสรุปผลการดำเนินการทุกประการที่ได้กล่าวมาข้างต้นนี้ ดิฉันมีความเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่าบริษัทฯ จะสามารถขยายตัวอย่างต่อเนื่องในปี 2568 และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าบริษัทฯ จะได้รับการสนับสนุนอย่างดียิ่งจากท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านเหมือนในปีที่ผ่านมา

ในนามของคณะกรรมการ คณะผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ขอแสดงความขอบคุณต่อความเชื่อมั่น การสนับสนุน ในด้านต่าง ๆ และความปรารถนาดีของท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านมา ณ ที่นี้



นางสาวพรรณิ ชัยกุล  
ประธานกรรมการ



# คณะกรรมการบริษัท

## 1. นางสาวพรรณิ ชัยกุล

- ประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

## 2. นายธงชัย บุศราพันธ์

- กรรมการ
- รองประธานกรรมการคนที่ 1
- ประธานคณะกรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม

## 3. นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง

- กรรมการ
- รองประธานกรรมการคนที่ 2
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม

## 4. นายชิว ถึง อุ

- กรรมการ

## 5. นายวิลเลียม เวน เลา

- กรรมการอิสระ

## 6. รองศาสตราจารย์ ดร. ณิชูชานนท์ โคมุกพิตพิพงศ์

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



# คณะกรรมการบริษัท

## 7. ดร. ต๋อบุญ พ่วงมทา

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- กรรมการกำกับดูแลกิจการ

## 8. นายวรพจน์ จรรย์โกมล

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- กรรมการกำกับดูแลกิจการ

## 9. นายวิทยา เหลืองสุพเจริญ

- กรรมการ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

## 10. นายศิระ อุดล

- กรรมการ
- ประธานกรรมการความยั่งยืน
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์

## 11. นายธีรธรรม เฉลิมทรัพย์การ

- กรรมการ
- กรรมการความยั่งยืน
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจใหม่





# รางวัลที่ได้รับในปี 2567



รางวัลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยประจำปี 2567  
ในระดับ “ดีเลิศ” (5 ดาว)

: สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)



ได้รับการประเมินผล 100 คะแนนเต็ม จากโครงการประเมินคุณภาพการจัด  
ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 (AGM Checklist) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4

: สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย



ได้รับรางวัลสูงสุดในการประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ประจำปี 2567  
ที่ระดับ “AAA” และอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืนต่อเนื่อง 3 ปีซ้อน มุ่งสู่การเป็น  
องค์กรที่ปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์สุทธิเป็นศูนย์

: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



รางวัล “Sustainability Awards” ประเภท Commended Sustainability  
Awards ในงาน SET Awards 2024 รางวัลนี้แสดงให้เห็นถึงความสามารถของ  
บริษัทในการดำเนินธุรกิจที่โดดเด่น ท่ามกลางปัจจัยรอบด้านที่เปลี่ยนแปลง  
อย่างรวดเร็วและมีความท้าทาย ควบคู่ไปกับการให้ความสำคัญด้านความ  
ยั่งยืน เพื่อเป็นองค์กรต้นแบบในตลาดทุน

: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และวารสารการเงินธนาคาร



ได้รับรางวัลระดับเอเชีย “BCI Asia Top 10 Developers Award 2024” โดย  
บริษัทฯ ได้รับการคัดเลือกให้เป็น 1 ใน 10 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น  
จากโครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมริม  
แม่น้ำเจ้าพระยาโดดเด่น ด้วยการออกแบบให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมตาม  
ธรรมชาติ พร้อมเปิดรับทัศนียภาพโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาทุกมุมมอง โดยรางวัลนี้  
สะท้อนถึงความตั้งใจของโนเบิลในการกำหนดมาตรฐานใหม่ของการอยู่อาศัยที่  
ตอบรับทุกไลฟ์สไตล์ และการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ในเวทีระดับโลก

: บริษัท บีซีไอ เซนทรัล จำกัด



รางวัล “Best Exposure Condo” จาก Livinginsider Award 2024 จากการตัดสินของคณะกรรมการผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจัดขึ้นเพื่อยกระดับวงการอสังหาริมทรัพย์ให้เติบโตมากยิ่งขึ้น โดยโครงการที่ได้รับรางวัลได้แก่ โครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ โดยมีเกณฑ์การตัดสินจากทั้งในด้านความสวยงาม สุนทรียภาพ และไอเดียในการออกแบบ ทั้งตัวอาคารและภูมิสถาปัตยกรรม รวมถึงด้านการบำรุงรักษาและความคงทนในระยะยาว ซึ่งโครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ สามารถตอบทุกเกณฑ์การตัดสิน ด้วยความเป็นเอกลักษณ์ของอาคารที่ได้แรงบันดาลใจจากย่าน สู้คอนเซปต์ “One FORM for everything life หนึ่งฟอรัมได้ทุกสิ่งของชีวิต” ถ่ายทอดผ่านองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมสุดไอคอนนิค รวมถึงภูมิสถาปัตยกรรมที่ออกแบบมาให้เชื่อมชีวิตเมืองกับธรรมชาติอย่าง Urban Oasis สวนขนาดใหญ่กว่า 1,500 ตร.ม. ซึ่งยกระดับและสะท้อนตัวตนของลูกบ้านได้เป็นอย่างดี

: บริษัท ลิฟวิ้ง อินไซด์เออร์ จำกัด



# สารบัญ

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

- โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท 1
- การบริหารจัดการความเสี่ยง 75
- การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน 84
- การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ 114
- ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น 132

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

- นโยบายการกำกับดูแลกิจการ 134
- โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ 157
- รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ 174
- การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน 182
- รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน 198

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

- งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
  - รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
  - งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

### เอกสารแนบ

- › เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในรายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขาธิการบริษัท
- › เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
- › เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
- › เอกสารแนบ 4 กรัฟฟิคส์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน
- › เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ
- › เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานคณะกรรมการชุดย่อยอื่น

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

# 1 การประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงาน





# 1. โครงสร้างและการดำเนินธุรกิจ

## 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

ในปี 2562 นับเป็นจุดเปลี่ยนที่สำคัญของบริษัทฯ ที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นหลัก โดยผู้ถือหุ้นหลักกลุ่มใหม่ ได้แก่ นายธงชัย บุศราพันธ์ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20.1 กลุ่มบริษัท Fulcrum Capital โดย นายแฟรงค์ ฟง คั่น เหลียง ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19.5 และกลุ่มบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“กลุ่ม BTS”) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 8.4 (ข้อมูล ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 (Record Date)) ที่มีเป้าหมายร่วมกันในการบริหารพัฒนาธุรกิจ เพื่อยกระดับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ล้ำหน้าอย่างมั่นคง ทั้งนี้ภายใต้นโยบายของผู้ถือหุ้นหลักกลุ่มใหม่ ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในด้านวิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ ที่จะขับเคลื่อนองค์กรไปสู่การพัฒนาและการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยกลุ่มบริษัท Fulcrum Capital ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความชำนาญในการขยายตลาดไปยังต่างประเทศ ส่งผลให้บริษัทฯ มียอดขายจากตลาดต่างประเทศเพิ่มสูงขึ้น และกลุ่ม BTS ช่วยเพิ่มศักยภาพให้บริษัทฯ ขยายการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้แนวสถานีรถไฟฟ้า ในทำเลใหม่ ๆ ที่หลากหลายมากขึ้นอีกด้วย

### 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 โดยตระหนักถึงความสำคัญในการบริหารองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และความรับผิดชอบต่อสังคม

#### เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะมีกำไรสุทธิจำนวน 3,000 ล้านบาท ภายในปี 2572 ด้วยกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้

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

## ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

โครงการที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการมาแล้วทั้งหมดมีจำนวน 79 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 173,013 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม ทาวน์เฮาส์ ศูนย์การค้า และที่ดินจัดสรร โครงการบ้านเดี่ยวได้แก่ โครงการโนเบิล ทารา 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



เอควา ริเวอร์ฟรอน ราษฎร์บูรณะ บนทำเลถนนราษฎร์บูรณะ โครงการโนเบิล นอร์ธ กรุงเทพ-กรีฑา บนทำเลถนนกรุงเทพกรีฑา และโครงการนิว เฌต ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ บนทำเลถนนราชพฤกษ์ 345 ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมืองและใกล้กับแนวรถไฟฟ้า ได้แก่ โครงการโนเบิล ออรา คอนโด โครงการโนเบิล ไลท์ โครงการโนเบิล ซีโรไนน์ โครงการโนเบิล แอมเบียนส์ สารสิน โครงการโนเบิล รีมิทซ์ โครงการโนเบิล โซโล โครงการโนเบิล รีเฟลกซ์ โครงการโนเบิล รีวีล โครงการโนเบิล รีฟอร์ม โครงการโนเบิล รีไฟน์ โครงการ โนเบิล รีดี โครงการโนเบิล รีเวนด์ โครงการโนเบิล รีมิทซ์ 2 โครงการโนเบิล เฟลิจิตี โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2 โครงการ โนเบิล รีโว สีส้ม โครงการโนเบิล รีโคโล โครงการโนเบิล ปี เทอร์รี่ โครงการโนเบิล ปี ไนน์ทีน โครงการโนเบิล อร่าวัน สุขุมวิท 33 โครงการโนเบิล แอมเบียนส์ สุขุมวิท 42 โครงการนิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ โครงการโนเบิล อร่าวัน อารีย์ โครงการโนเบิล สเตท 39 โครงการนิว โนเบิล ศรีนครินทร์-ลาซาล โครงการ โนเบิล อเปฟ 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 และโครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9

สำหรับโครงการทาวน์เฮาส์ได้แก่ โครงการ เฟิสท์โฮม โครงการโนเบิล คิวบ์ โครงการนิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง โครงการนิว โคฟ - นอร์ธ ราชพฤกษ์ โครงการ โนเบิล เคิร์ฟ โครงการนิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์ โครงการนิว เวอร์ส กรุงเทพ-กรีฑา และโครงการนิว คอนเน็กซ์ บิช 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 ได้จัดตั้งบริษัทย่อย ในนาม บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจตัวแทน และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท เซิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด ประกอบธุรกิจบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ ในปี 2567 บริษัทฯ ได้ขยายการดำเนินธุรกิจไปยังธุรกิจผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูป ในนามบริษัท เอ็กซ์ เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด)

## 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ปี 2565 ในเดือนมกราคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่ จำนวน 5 โครงการ ดังนี้

- โครงการนิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 4 อาคาร โดยทาวเวอร์ A ทาวเวอร์ B ทาวเวอร์ C ทาวเวอร์ D มีความสูง 14 ชั้น และทาวเวอร์ E มีความสูง 8 ชั้น จำนวนรวม 1,176 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดี-รังสิต
- โครงการนิว อีโว อารีย์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 42 ชั้น จำนวนรวม 488 ยูนิต ตั้งอยู่ใจกลาง อารีย์ซอย 1

- โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 2 อาคาร โดยทาวเวอร์ R ความสูง 33 ชั้น และทาวเวอร์ 9 ความสูง 41 ชั้น จำนวนรวม 1,442 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้า เป็นโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุน
- โครงการนิว เมกา พลัส บางนา ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 38 ชั้น จำนวนรวม 1,005 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด
- โครงการนิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สเตชัน ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคารจำนวนรวม 289 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์

ในเดือนมีนาคม บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมดใน บริษัท บริหารสินทรัพย์ เอส ดับบลิว พี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 20 ให้กับบริษัท ศรีสวัสดิ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนหุ้นเท่ากับ 1,500,000 หุ้น มูลค่าเท่ากับ 315 ล้านบาท

ต่อมา บริษัทฯ และบริษัท ยูซีดี จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมกันเข้าถือหุ้นและตัวสัญญาใช้เงินในบริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50 เท่ากัน เป็นจำนวนหุ้น 500,000 หุ้น มูลค่าหน้าตัวสัญญาใช้เงินเท่ากับ 999 ล้านบาท และมูลค่าลงทุนเท่ากับ 34 ล้านบาท

ในเดือนเมษายน บริษัทฯ และบริษัท ยูซีดี จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมกันเข้าถือหุ้นและตัวสัญญาใช้เงินในบริษัท คุคต สเตชัน อัลโลแอนด์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50 เท่ากัน เป็นจำนวนหุ้น 500,000 หุ้น มูลค่าหน้าตัวสัญญาใช้เงินเท่ากับ 585 ล้านบาท และมูลค่าลงทุนเท่ากับ 597 ล้านบาท

บริษัทฯ เปิดตัวโครงการโนเบิล คิวเรท ซึ่งเป็นโครงการขายที่ดินเปล่าพร้อมบริการออกแบบบ้าน จำนวนรวม 15 แปลง ตั้งอยู่บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม และเปิดตัวโครงการนิว ครอส คุคต สเตชัน ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 6 อาคาร ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A และ ทาวเวอร์ B มีความสูง 7 ชั้น และทาวเวอร์ C ทาวเวอร์ D ทาวเวอร์ E และ ทาวเวอร์ F มีความสูง 8 ชั้น จำนวนรวม 1,202 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนลำลูกกา ทั้ง 2 โครงการเป็นโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุน

ในเดือนพฤษภาคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการโนเบิล ครีเอท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 6 อาคาร มีจำนวนรวม 1,178 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม เป็นโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุน

ในเดือนมิถุนายน บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิว โคฟ - นอร์ธ ราชพฤกษ์ ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม จำนวนรวม 93 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนราชพฤกษ์

ในเดือนกันยายน บริษัทฯ และบริษัท ยูซีดี จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมกันจัดตั้ง บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนด์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50 เท่ากัน เป็นจำนวนหุ้น 250,000 หุ้น มูลค่าหน้าตัวสัญญาใช้เงินเท่ากับ 220 ล้านบาท มูลค่าลงทุนเท่ากับ 487 ล้านบาท

ในเดือนตุลาคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการโนเบิล เคิร์ฟ ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม จำนวนรวม 187 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม เป็นโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุน

ในเดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ และบริษัท ยู โกลบอล ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100) ได้ร่วมกันเข้าถือหุ้นและตัวสัญญาใช้เงินในบริษัท ราษฎร์บูรณะ

อัลไลแอนซ์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50 เท่ากัน เป็นจำนวนหุ้น 50,000 หุ้น มูลค่าหน้าตั๋วสัญญาใช้เงินเท่ากับ 411 ล้านบาท และมูลค่าลงทุนเท่ากับ 465 ล้านบาท

บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 6 อาคาร โดยทาวเวอร์ A ทาวเวอร์ C ทาวเวอร์ E ทาวเวอร์ F ทาวเวอร์ G และทาวเวอร์ H ความสูง ตั้งแต่ 19-35 ชั้น จำนวนรวม 1,521 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนราษฎร์บูรณะ เป็นโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุน

## ปี 2566

ในเดือนมกราคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิว คอร์ คูคต สเตชัน 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 ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ 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 อัลไลแอนซ์ จำกัด เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าเงินทุน 10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99
- บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าเงินทุน 10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99

ในเดือนมิถุนายน บริษัทฯ และบริษัท ทีเอ็นแอล จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมกันจัดตั้ง บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 50 เท่ากัน มูลค่าลงทุนเท่ากับ 50 ล้านบาท

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

- บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 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 เปิดตัวโครงการนิว เวิร์ส กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการทาวนโฮม จำนวน 208 หลัง ติดถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่

บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท ได้แก่

- บริษัท เวอร์ติคอล แจ้งวัฒนะ อัลโลแอนซ์ จำกัด เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บนถนนแจ้งวัฒนะ มูลค่าเงินทุน 10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99
- บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบนที่ดินถนนบางนา - ตราด มูลค่าเงินทุน 1 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99

ในเดือนธันวาคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการ ดี เอ็มบาสซี ไวร์เลส ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวนรวม 757 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนวิฑู ไกล่กับสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิตและเซ็นทรัล 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 เปิดตัวโครงการโนเบล นอร์ส 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 99

- บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด) เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูป มูลค่าเงินทุน 20 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99 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 เปิดตัวโครงการนิเวศ ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 191 หลัง ตั้งอยู่บนถนนราชพฤกษ์ 345

ในเดือนสิงหาคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิเวศ คอนเน็กซ์ บีช ดอนเมือง ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้นครึ่ง จำนวนรวม 14 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนดอนเมือง

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

ในเดือนตุลาคม บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิเวศ อีโวลู พัฒนาการ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม จำนวนรวม 481 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ

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

ในเดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ เปิดตัวโครงการนิเวศ เอปิค โอโศก-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

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดให้บริการโครงการศูนย์ ครอสซิง มอลล์ ซึ่งเป็น Community mall ติดสถานีรถไฟฟ้าคูคต ประกอบด้วยอาคาร 4 ชั้น 1 อาคาร และอาคาร 2 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,200 ตร.ม. พร้อมด้วยที่จอดรถกว่า 100 คัน

### 1.1.3 การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุน

#### (1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

หุ้นกู้ของบริษัท ไบเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ ความคืบหน้าของการใช้เงิน
เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ของผู้ถือหุ้นกู้	300 ล้านบาท	ภายในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2567	เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ NOBLE240A ซึ่งจะครบกำหนด ไถ่ถอนในวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2567 มูลค่า 300 ล้านบาท

หุ้นกู้ของบริษัท ไบเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ ความคืบหน้าของการใช้เงิน
1. เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ของผู้ถือหุ้นกู้	700 ล้านบาท	ภายในเดือนกันยายน พ.ศ. 2567	ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ NOBLE249A ซึ่งจะครบกำหนด ไถ่ถอนในวันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2567 มูลค่า 700 ล้านบาท
2. ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นเงิน ค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการ ดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน	300 ล้านบาท	ภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567	ชำระค่าที่ดิน (บางส่วน) เพื่อขยายการลงทุน

#### (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 ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อ่าวล หรือก่อภาระผูกพัน  
อื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ไม่  
รวมหนี้ตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินสด เงินฝากธนาคาร รายการที่เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนกับ  
สถาบันการเงินที่ได้ติดภาระค้ำประกัน ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม โดยหนี้สินให้อ้างอิงจาก  
มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ ณ วันออกหุ้นกู้



**“ส่วนของผู้ถือหุ้น”** หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้น ตามที่ปรากฏในการเงินรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นให้อ้างอิงจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ ณ วันออกหุ้นกู้

**“งบการเงินรวม”** หมายถึง งบการเงินของผู้ถือหุ้นและบริษัทย่อย 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	<a href="http://www.noblehome.com">http://www.noblehome.com</a>
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 1,711,766,904 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นทุนจดทะเบียน จำนวน 1,711,766,904 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”

\* ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 วันที่ 23 ธันวาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ และการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยในวันที่ 28 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 3 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท และในวันที่ 29 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 342,353,379 บาท จากทุนจดทะเบียนจำนวน 1,369,413,525 บาท เป็นทุนจดทะเบียน จำนวน 1,711,766,904 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 342,353,379 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อบริการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (NOBLE-W2)

\*\* วันที่ 22 มกราคม 2567 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ จำนวน 166 บาท จากทุนชำระแล้วจำนวน 1,369,413,525 บาท เป็นทุนชำระแล้วจำนวน 1,369,413,691 บาท อันเนื่องมาจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (NOBLE-W2) ซึ่งครบกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายแล้วในวันที่ 12 มกราคม 2567

## 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

- ที่ตั้งสำนักงานสาขาของบริษัทฯ
  - 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 อรารัน อารีย์  
308/1 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400  
โทร. 0-2251-9955
- โครงการโนเบิล สเตท 39  
35 ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110  
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว โนเบิล ศรีนครินทร์-ลาซาล  
462 หมู่ 5 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270  
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว โนเบิล งามวงศ์วาน  
232/1 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000  
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว โนเบิล รัชดา – ลาดพร้าว  
465 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900  
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว โนเบิล ไฟลาย – วังหลัง  
527/127 ถนนเจริญสนิทวงศ์ 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 โนเบิล เซ็นเตอร์ บางนา  
2 ซอยบางนา-ตราด 23 แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260  
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง  
99 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210  
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง  
ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210  
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น  
ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลหนองบอน (พระโขนงฝั่งใต้) อำเภอประเวศ (พระโขนง)  
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 อีโวลูชั่น  
ซอยอารีย์ 1 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400  
โทร. 0-2251-9955
- โครงการนิว โคฟ – นอร์ท ราชพฤกษ์  
33 หมู่ 4 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120  
โทร. 0-2251-9955
- โครงการโนเบิล ศรีเอท  
ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230  
โทร. 0-2251-9955
- โครงการโนเบิล คิวเรท  
299 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230  
โทร. 0-2251-9955
- โครงการโนเบิล 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 คอร์ คูคต สเตชัน  
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 เอกวา ริเวอร์พรีออน 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
- โครงการโนเบล นอร์ส กรุงเทพกรีฑา  
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 บีช ดอนเมือง  
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  
ถนนลำลูกกา ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12130  
โทร. 0-2251-9955

## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 1.2.1 โครงสร้างรายได้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

โครงสร้างรายได้	ดำเนิน การโดย <sup>(1)</sup>	%	2565		2566		2567	
			มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย								
บ้านเดี่ยวและที่ดิน	NOBLE	-	523.29	6.03	247.34	2.48	890.04	7.69
	CC	-	599.33	6.91	77.18	0.77	35.24	0.30
อาคารชุดพักอาศัย	NOBLE	-	884.57	10.19	1,625.29	16.29	1,185.34	10.25
	CC	-	4,684.44	53.98	3,589.90	35.98	4,457.63	38.53
	BSS	-	-	-	-	-	-	-
	RA	-	-	-	-	-	85.90	0.74
รวมรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย			6,691.63	77.11	5,539.71	55.52	6,654.15	57.52
รวมรายได้จากธุรกิจขายสินค้า ให้เช่าและบริการ			1,523.47	17.55	3,514.24	35.22	4,340.69	37.52
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก			8,215.10	94.66	9,053.95	90.74	10,994.84	95.05
รายได้อื่น								
กำไรจากการยกเลิกสัญญา <sup>(2)</sup>		-	104.46	1.20	109.19	1.09	61.21	0.53
ดอกเบี้ยรับ <sup>(2)</sup>		-	85.06	0.98	124.43	1.25	175.73	1.52
รายได้ค่าบริการ		-	215.90	2.49	550.86	5.52	246.07	2.13
อื่นๆ <sup>(2)</sup>		-	57.75	0.67	139.86	1.40	89.96	0.78
รวมรายได้อื่น			463.17	5.34	924.34	9.26	572.97	4.95
รายได้รวม			8,678.27	100.00	9,978.29	100.00	11,567.81	100.00

หมายเหตุ (1) NOBLE = บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์

CC = บจก. คอนติเนนตัล 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 คือภาพสะท้อนแนวคิดและปรัชญาที่โนเบิลยึดถือ ด้วยความตั้งใจในการสร้างสรรค์และนำเสนอนวัตกรรมที่สามารถตอบสนองความต้องการทั้งรูปแบบการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตที่แตกต่างในโลกยุคปัจจุบัน ความคิดริเริ่มที่มีเอกลักษณ์และความพอใจที่เกินความคาดหมายของลูกค้า คือเป้าหมายและหลักในการทำงานของเรา

### (1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการหลัก

ธุรกิจหลักของ บริษัท โนเบิล 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 อนึ่งเพื่อควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ ในปัจจุบันจะเป็นโครงการบ้านพร้อมอยู่ และบ้านพร้อมอยู่รวมตกแต่งภายในเท่านั้น ในปี 2566 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวลักซ์ซัวรี จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย และ โครงการโนเบิล เอกวา ริเวอร์ฟรอนท์ ราษฎร์บูรณะ และสำหรับปี 2567 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการโนเบิล นอร์ส กรุงเทพมหานคร และโครงการนิว เฌต ราชนฤกษ์-แจ้งวัฒนะ

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

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

- **อาคารชุดพักอาศัย (Condominium)** บริษัทฯ จะเลือกทำเลที่มีศักยภาพสูงเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม โดยพัฒนาทั้งอาคารสูงตั้งแต่ขนาด 8 ชั้นขึ้นไป ตั้งแต่ปี 2546 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ “noble” รวม 28 โครงการ ได้แก่ โครงการโนเบิล ออรา คอนโด ซอยทองหล่อ โครงการโนเบิล ซีโรไนน์ ซอย



ร่วมฤดี โครงการโนเบล โลท์ ซอยอารีย์ 1 สถานีรถไฟฟ้าอารีย์ โครงการโนเบล แอมเบียนส์ สารสิน โครงการโนเบล รีมิกซ์ สุขุมวิท 36 โครงการโนเบล โซโล ซอยทองหล่อ โครงการโนเบล รีเฟล็กซ์ ซอยอารีย์ โครงการโนเบล รีวีล ซอยเอกมัย โครงการโนเบล รีฟอร์ม ซอยอารีย์ โครงการโนเบล รีไพน์ สุขุมวิท 26 โครงการโนเบล รีดี ซอยอารีย์ โครงการโนเบล รีเวนด์ ถนนศรีอยุธยา โครงการโนเบล รีมิกซ์ 2 สุขุมวิท 36 โครงการโนเบล เพลินจิต ถนนเพลินจิต โครงการโนเบล รีวอลฟ์ รัชดา โครงการโนเบล รีวอลฟ์ รัชดา 2 โครงการโนเบล รีโว่ สีส้ม โครงการโนเบล รีโคส สุขุมวิท 19 โครงการโนเบล บี เทอร์ดีทรี สุขุมวิท 33 โครงการโนเบล บี ไนน์ทีน สุขุมวิท 19 โครงการโนเบล อรวาน์ สุขุมวิท 33 โครงการโนเบล แอมเบียนส์ สุขุมวิท 42 โครงการโนเบล อรวาน์ อารีย์ โครงการโนเบล สเตท 39 โครงการ อเบฟ ไวร์เลส-ร่วมฤดี โครงการโนเบล ฟอรัม ทองหล่อ โครงการโนเบล ครีเอท และ โครงการดิ เอ็ม บาสชี ไวร์เลส และภายใต้แบรนด์ “NUE” รวม 16 โครงการ ได้แก่ โครงการนิว โนเบล แจ้งวัฒนะ โครงการนิว โนเบล ศรีนครินทร์-ลาซาล โครงการนิว โนเบล งามวงศ์วาน โครงการนิว โนเบล รัชดา ลาดพร้าว โครงการนิว โนเบล ปลาย-วังหลัง โครงการนิว โนเบล เซ็นเตอร์ บางนา โครงการนิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง โครงการ นิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น โครงการนิว เมกา พลัส บางนา โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 โครงการนิว อีโว อารีย์ โครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น โครงการนิว รีเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ โครงการนิว คอร์ คูคต สเตชั่น โครงการนิว อีโว พัฒนาการ และโครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9

- **ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์** ด้วยตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าในทุกกลุ่ม บริษัทฯ จึงขยายฐานทางการตลาดให้ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้า จึงพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์โดยโครงการแรกใช้แนวคิดบ้านหลังแรก (First Home) ในทำเลใกล้ศูนย์กลางธุรกิจแต่ราคาปานกลาง ด้วยราคาเริ่มต้นเพียง 0.9 ล้านบาท ปี 2552 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์ใจกลางเมือง โนเบล คิวบ์ ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ ด้วยราคาเริ่มต้น 4.5 ล้านบาท ด้วยแนวคิดเดิมชีวิตด้วยพื้นที่ว่าง เพื่อให้ครอบคลุมและรองรับทุกรูปแบบของการใช้ชีวิต ปี 2558 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการบ้านแฝด ด้วยดีไซน์บ้านแบบใหม่ของ “โนเบล เกเบิล วัชรพล” เชื่อมโยงรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ ฟังก์ชันรองรับทุกความต้องการ ตั้งอยู่บนถนนสายใหม่ ด้วยราคาเริ่มต้น 4.9 ล้านบาท ปี 2564 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการนิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง ซึ่งประกอบไปด้วย ทาวน์โฮม 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 เวิร์ส 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 ซึ่งเป็นโครงการที่ดินระดับลักซ์ซัวรี่ บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม สำหรับปี 2566 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการโนเบล อเวย์ ชะอำ ซึ่งเป็นที่ดินจัดสรรบนชายหาดชะอำ
- **ศูนย์การค้า** โครงการคูคต ครอสซิง มอลล์ เป็น Lifestyle Mall ดิตรถไฟฟ้าสถานีคูคต ประกอบด้วยอาคาร 4 ชั้น 1 อาคาร และอาคาร 2 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,200 ตร.ม. พร้อมด้วยที่จอดรถกว่า 100 คัน

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 เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด ซึ่งทั้งหมดนี้จะเป็นการต่อยอดธุรกิจของบริษัทอื่น ๆ และสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้กับกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ มากขึ้นอีกด้วย

## รายละเอียดโครงการเพื่อขายที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง	ความคืบหน้าการขาย	ความคืบหน้าของ การโอนกรรมสิทธิ์
1. โนเบิล อรารัน อารีย์ 3-0-23	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	612	3,975	100%	79%	76%
2. โนเบิล สเตท 39 1-3-56	อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	351	2,862	100%	99%	97%
3. นิว โนเบิล ศรีนครินทร์-ลาซาล 3-1-77	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	1,019	2,373	100%	84%	83%
4. นิว โนเบิล งามวงศ์วาน 3-0-75	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	804	1,872	100%	95%	94%
5. นิว โนเบิล รัชดา ลาดพร้าว 2-0-95	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. รัชดา อัลไลแอนซ์	565	2,017	100%	96%	95%
6. นิว โนเบิล ไฟลาย-วังหลัง 1-2-93	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	356	1,139	100%	82%	82%
7. โนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ 2-2-56	อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	546	5,332	92%	40%	-
8. นิว โนเบิล เซ็นเตอร์ บางนา 2-0-95	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	204	649	100%	99%	99%
9. นิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง 14-2-07	ทาวน์โฮม บ้านแฝด และ โฮมออฟฟิศ	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	111	834	100%	98%	98%
10. นิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง 12-2-08	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	1,176	2,440	100%	46%	33%
11. นิว ซี แควร์ สวนหลวง สเตชั่น 2-1-01	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	289	659	100%	46%	44%



โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง	ความคืบหน้าการขาย	ความคืบหน้าของ การโอนกรรมสิทธิ์
12.นิว เมกา พลัส บางนา 3-2-49	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	1,005	3,053	100%	90%	49%
13.นิว อีโว อารีย์ 2-1-70	อาคารชุดพักอาศัย	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	488	3,019	82%	64%	-
14.นิว โคฟ นอร์ธ ราชพฤกษ์ 9-2-03	ทาวนโฮม	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	93	626	100%	54%	53%
15.โนเบิล ครีเอท 12-1-50	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. มาเจสติค พาร์ค	1,178	4,288	70%	47%	-
16.โนเบิล คิวเรท 9-2-09	ที่ดินจัดสรร	บจก. ฟิวเจอร์ โดเมน	15	1,275	100%	-	-
17.โนเบิล เคิร์ฟ 23-0-91	ทาวนโฮม	บจก. ฟิวเจอร์ โดเมน	187	3,781	45%	7%	7%
18.นิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ 12-1-13	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์	1,521	4,673	72%	51%	-
19.นิว คอร์ คูคต สเตชัน 11-1-27	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 2	1,206	2,421	100%	90%	55%
20.นิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์ 15-3-31	ทาวนโฮม	บจก. สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์	156	1,648	100%	46%	45%
21.โนเบิล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย 8-0-14	บ้านเดี่ยว	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	29	1,471	100%	56%	45%
22.โนเบิล เอกวา ริเวอร์ฟรอนท์ ราษฎร์บูรณะ 15-0-96	บ้านเดี่ยว	บจก. ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์	53	2,032	100%	76%	65%
23.ดี เอ็มบาสซี ไวร์เลส 3-1-32	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. เอกซ์เซล โนเบิล (ไวร์เลส)	757	11,071	6%	53%	-

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้า การก่อสร้าง	ความคืบหน้าการขาย	ความคืบหน้าของ การโอนกรรมสิทธิ์
24.นิว เวิร์ส กรุงเทพมหานคร 20-0-63	ทาวนิโฮม	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	208	1,893	51%	10%	8%
25.โนเบิล นอร์ธ กรุงเทพมหานคร 18-1-92	บ้านเดี่ยว	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	73	1,478	59%	11%	8%
26.นิว เมด ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ 48-0-72	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	191	1,920	33%	1%	-
27.นิว คอนเน็กซ์ บีช ดอนเมือง 1-1-60	อาคารพาณิชย์	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี้	14	160	100%	8%	8%
28.นิว อีโวลู พัฒนาการ 4-2-39	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์	481	2,396	-	8%	-
29.นิว เอปิค อโศก - พระราม 9 15-0-19	อาคารชุดพักอาศัย	บจก. เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1	3,116	13,616	-	55%	-
30.คูคต ครอสซิง มอลล์ 3-2-25	ศูนย์การค้า	บจก. คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ มอลล์	1 (5,200 ตร.ม.)	430	100%	100%	-

## รายละเอียดโครงการเพื่อขายในอดีต

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 นีโอ-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. เวิร์ดไทมโฮลดิ้ง	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 สีส้ม 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 ดิสทริก 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 ไนน์ทิน 3-2-95	- อาคารชุดพักอาศัย	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี	586	5,279	2560-2563
48. โนเบิล อเปฟ ไวร์เลส-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

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

## รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อยากี่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

### 1) โครงการโนเบิล อราวัน อารี

โครงการคอนโดมิเนียม 2 อาคาร ความสูง 39 ชั้น และ 7 ชั้น บนถนนพหลโยธิน ทำเลใจกลางเมือง ใกล้สถานีรถไฟฟ้าและทางด่วน นำเสนอโครงการด้วยแนวคิดของความสัมพันธ์ระหว่างศาสตร์ของการอยู่อาศัยและศิลป์ของการใช้ชีวิตท่ามกลางไลฟ์สไตล์ที่หลากหลาย ปลดปล่อยความคิดสร้างสรรค์ค้นหาแรงบันดาลใจใหม่ ๆ รอบตัว เผยตัวตนในย่านสุดฮิปที่แฝงไปด้วยมนต์เสน่ห์แห่งวัฒนธรรมอันน่าหลงใหลใจกลางอารีย์ 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	3,975 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 6.9 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤษภาคม 2561

### 2) โครงการโนเบิล สดก 39

โครงการคอนโดมิเนียม 2 อาคาร ความสูง 36 ชั้น และ 2 ชั้น ที่ซึ่งมีทั้งความเก่าและใหม่ของวัฒนธรรมไทยและต่างประเทศ ถูกผสมผสานได้อย่างลงตัว แพทเทิร์นชีวิตเดิม ๆ จะถูกรื้อและสร้างใหม่ใจกลางสุขุมวิท ในแบบของโนเบิล สดก 39 โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอน ถึง 2 ห้องนอน และห้องเพนท์เฮาส์

ที่ดิน	โฉนดรวม 1-3-56 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดเพื่อพักอาศัย 349 ยูนิต และเพื่อการพาณิชย์ 2 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 30-106 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,862 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 8.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	ตุลาคม 2561

### 3) โครงการนิว ไบเบิล ศรีนครินทร์-ลาซาล

โครงการคอนโดมิเนียมห้องหน้ากว้าง High Rise ความสูง 43 ชั้น ประสบการณ์ใหม่ของการอยู่อาศัยแบบ Community ใช้ชีวิตศรีสำราญตามแบบฉบับของชาวนิวเออร์ ไม่เบื่อที่จะ connect กับผู้คน สนุกกับการ connect กับวิถีชีวิตทั่วจักรวาล รวมถึงสิ่งแวดล้อมและสำราญ 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	2,373 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.3 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤศจิกายน 2562

### 4) โครงการนิว ไบเบิล งามวงศ์วาน

โครงการคอนโดมิเนียมห้องหน้ากว้าง High Rise ความสูง 37 ชั้น อัดแน่นไปด้วยความเพลิดเพลินของ Facility ในแนวคิด THE NUE WORLD TO HAVE IT ALL ใช้ชีวิตงามศิริไลซ์ใจกลางเมืองของชาวนนทบุรี 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	1,872 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.3 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กรกฎาคม 2563

### 5) โครงการนิว ไบเบิล รัชดา-ลาดพร้าว

โครงการคอนโดมิเนียมห้องหน้ากว้าง ฟังก์ชันครบ High Rise ความสูง 34 ชั้น 1 อาคาร อัดแน่นไปด้วยความเพลิดเพลินของ Facility ในแนวคิด CONNECT TO THE NUE DYNAMIC LIFE เชื่อมต่อให้ชีวิตไม่หยุดนิ่ง ขึ้นรถไฟฟ้า ลงรถใต้ดิน ใช้ชีวิตลึกลับให้สุดที่รัชดา-ลาดพร้าว เป็นจุดเชื่อมโยงโครงข่ายรถไฟฟ้ามากถึง 5 สาย โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอน ถึง 2 ห้องนอน



ที่ดิน	โฉนดรวม 2-0-95 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด
ที่ตั้ง	แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 565 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 22-43 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,017 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 3.6 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กรกฎาคม 2563

## 6) โครงการนิว ไนบิล ไฟลาย-วังหลัง

โครงการคอนโดมิเนียมห้องหน้ากว้าง High Rise ความสูง 22 ชั้น บนถนนพรานนก อัดแน่นไปด้วยความเพลิดเพลินของ Facility ในแนวคิด ชายน์ชีวิต ให้เกิดฉายา “ไฟลาย-วังหลัง” ย่านที่วิถีชีวิตแบบสมัยนิยม ถูกหลอมรวมเข้ากับกลิ่นอายของความวินเทจ จนเกิดเป็นไลฟ์สไตล์ที่ลงตัว อยู่ใกล้กับโรงพยาบาลศิริราช ท่าเรือพรานนก ใกล้รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน สถานีไฟฉายเพียง 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 1 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 22-35 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,139 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 3.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	สิงหาคม 2563

## 7) โครงการไนบิล 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 ไนบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ตำบลคลองตันเหนือ อำเภอวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 546 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 31-76 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	5,332 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 9.8 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2564

## 8) โครงการนิว โนเบิล เซ็นเตอร์ บางนา

โครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ความสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร บนถนนบางนา-ตราด คอนโดห้องหน้ากว้าง เพอร์นิเจอร์ครบ 10 ก้าว ถึงเซ็นทรัล บางนา ทุกสิ่งที่มีอยู่ใกล้กว่าที่คิด ที่นิว โนเบิล เซ็นเตอร์ บางนา ขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอน ถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 2-0-95 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 204 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 24-52 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	649 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 3.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มีนาคม 2564

## 9) โครงการนิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง

โครงการทาวน์โฮมและบ้านแฝด ปรับเปลี่ยนเป็นบ้านหรือโฮมออฟฟิสก็ลงตัว 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 6.10 ล้านบาท บ้านแฝด ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 9.60 ล้านบาท โฮมออฟฟิศ ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 9.90 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤศจิกายน 2564

## 10) 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	2,440 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2565

## 11) โครงการนิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สดชื่น

โครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร บนถนนศรีนครินทร์ คอนโดห้องกว้างแต่งเฟอร์นิเจอร์ครบ 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	659 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.3 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2565

## 12) โครงการนิว เมกา พลัส บางนา

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise ความสูง 38 ชั้น บนถนนบางนา-ตราด คอนโดห้องกว้าง 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	3,053 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 3 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2565

### 13) โครงการนิว อีโวลูชั่น

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise ความสูง 42 ชั้น ใจกลางอารีย์ซอย 1 ย่านสุขุมวิท ที่รายล้อมไปด้วยร้านอาหาร คาเฟ่ และ Community Mall ต่าง ๆ มากมาย คอนโดห้องใหญ่หน้ากว้าง มีให้เลือกหลากหลายประเภท ตอบโจทย์ทุกเทรนด์ไลฟ์สไตล์ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมกว่า 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 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 30-56 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	3,019 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 6.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2565

### 14) โครงการนิว โคฟ บอร์ส ราชพฤกษ์

โครงการทาวนโฮม 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 ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี
ลักษณะโครงการ	ทาวนโฮม 93 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 178-236 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 19 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	626 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 6.8 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2565



## 15) โครงการไบเบิล ครีเอท

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวน 6 อาคาร โดยทาวเวอร์ A-F ความสูงตั้งแต่ 24-33 ชั้น คอนโดแต่งเฟอร์นิเจอร์ ครบ จัดเต็มด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกถึง 40 ฟังก์ชัน ในพื้นที่กว่า 2,500 ตารางเมตร ตัดขาดจากความวุ่นวายท่ามกลางธรรมชาติที่ Forest Habitat สวนขนาดใหญ่ 5 ไร่ ที่เต็มไปด้วยพืชพรรณไม้พร้อมกับหอดูนกขนาดใหญ่ โครงการตั้งอยู่ใจกลาง เลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา ติดถนนประดิษฐ์มนูธรรม เดินทางสะดวกใกล้ทางด่วนฉลองรัช เพียง 300 เมตร ถึง เดอะ คริสตัล พาร์ค และ 10 นาที ถึงทองหล่อ

ที่ดิน	โฉนดรวม 12-1-50 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 1,178 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 23-53 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	4,288 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 3.6 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤษภาคม 2565

## 16) โครงการไบเบิล คิวเรท

ที่ดินเปล่าใจกลางเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา จำนวน 15 แปลง โดยมี 6 สถาปนิกระดับไอคอนของประเทศไทยที่ถูกคัดสรรมาเพื่อทำให้บ้านไม่เป็นเพียงแค่อำนาจ แต่ยังเป็นสถาปัตยกรรมอันโดดเด่นที่มาพร้อมกับบริการ Noble Bespoke Service ซึ่งเป็นบริการพิเศษจากทางไบเบิล 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

## 17) โครงการไบเบิล เคิร์ฟ

โครงการทาวน์โฮม 3-4 ชั้น ที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นบ้านหรือโฮมออฟฟิศได้ลงตัว ด้วยสถาปัตยกรรมรูปทรงเรขาคณิต ลื่นไหลไปกับสเปซ และฟังก์ชันที่ตอบโจทย์ทุกการใช้ชีวิต ที่เดียว ใช้อายุ ใช้ทำงาน ใช้ตามใจ ใช้ชีวิตอย่างมีสไตล์ ตอบโจทย์ทุกความต้องการด้วยทางเลือกที่หลากหลายถึง 4 ประเภท ใจกลางเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา ติดถนนประดิษฐ์มนูธรรม เดินทางสะดวกใกล้ทางด่วนฉลองรัช เพียง 500 เมตร ถึง เดอะ คริสตัล พาร์ค

ที่ดิน	โฉนดรวม 23-0-91 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท พิวเจอร์ โดเมน จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	ทาวนิโฮม 187 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 173-456 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 20 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	3,781 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 20.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	ตุลาคม 2565

## 18) โครงการนิว ริเวอร์ไซด์ ราษฎร์บูรณะ

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวน 6 อาคาร โดยทาวเวอร์ A ทาวเวอร์ C ทาวเวอร์ E ทาวเวอร์ F ทาวเวอร์ G และ ทาวเวอร์ H ความสูงตั้งแต่ 19-35 ชั้น คอนโดติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาห้องหน้ากว้างแต่งเฟอร์นิเจอร์ครบ จัดเต็มด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก 4 โซน 30 ฟังก์ชัน ที่ได้รับแรงบันดาลใจจากธรรมชาติ ไม่ว่าจะเป็น สปาส่วนตัว บาร์และ co-kitchen วิวโค้งน้ำเจ้าพระยา ที่ชั้น Sky Zone หรือสัมผัสลมหายใจของธรรมชาติในพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่กว่า 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 1,517 ยูนิต และเพื่อการพาณิชย์ 4 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 22-106 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	4,673 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 3.1 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤศจิกายน 2565

## 19) 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 เต็มอิมกับสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลายโซน 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	2,421 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.0 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มกราคม 2566

## 20) โครงการนิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์

โครงการไฮบริดที่มีทั้งอาคารพาณิชย์สูง 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	1,648 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 10.6 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มีนาคม 2566

## 21) โครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 - เอกมัย

โครงการบ้านเดี่ยวลักซ์ซัวรี 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	1,471 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 50.7 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤษภาคม 2566

## 22) โครงการโนเบิล เอควา รีเวอร์ฟรอนท์ ราชบุรีบูรณะ

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

ที่ดิน	โฉนดรวม 15-0-96 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท ราชบุรีบูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด
ที่ตั้ง	แขวงราชบุรีบูรณะ เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 53 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 346-795 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 56 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,032 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 38.3 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤษภาคม 2566

## 23) โครงการ ดี เอ็มบาสซี ไวร์เลส

โครงการคอนโดมิเนียมลักซ์ซัวรี่ ทำเลใจกลางเมืองบนถนนวิฑูรย์เพียง 400 เมตร ถึงสถานี BTS เพลินจิต และเซ็นทรัล เอ็มบาสซี

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-1-32 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท เอชเคแอล โนเบิล (ไวร์เลส) จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนวิฑูรย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 757 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 34-241 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	11,071 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 14.6 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	ตุลาคม 2566

## 24) โครงการนิว เวิร์ส กรุงเทพกรีธา

โครงการทาวนโฮม 3 ชั้น พร้อม double volume ผ่านการรับรองแบบบ้านประหยัดพลังงานตามมาตรฐานประสิทธิภาพพลังงานของบ้านอยู่อาศัย ทาวนโฮมที่มีดีไซน์โดดเด่น หน้ากว้างเปิดรับแสงและลม แต่มีความเป็นส่วนตัว เดินทางง่ายติดถนนใหญ่

ที่ดิน	โฉนดรวม 20-0-63 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า แขวงทับช้าง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	ทาวนโฮม 208 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 202-310 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 19 ตารางวาขึ้นไป



มูลค่าโครงการที่ขาย	1,893 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 9.1 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2566

## 25) โครงการโนเบิล นอร์ส กรุงเทพมหานคร

โครงการบ้านเดี่ยวที่มีการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์ บนทำเลกรุงเทพมหานครจัดใหม่ ครบครันในทุกการเดินทาง เป็นทำเลศักยภาพแห่งใหม่ของกรุงเทพ โดยโครงการออกแบบภายใต้แนวคิด BIOPHILIC Design ที่ผสมผสานการอยู่อาศัยเข้ากับธรรมชาติได้อย่างลงตัว พร้อม Inner Courtyard ยกสวนมาไว้กลางบ้าน โอบล้อมด้วยพื้นที่สีเขียวให้ความรู้สึกรอการอยู่อาศัยท่ามกลางธรรมชาติอย่างแท้จริง 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	1,478 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 20.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กุมภาพันธ์ 2567

## 26) 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	1,920 ล้านบาท
ราคาขาย	บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 11.4 ล้านบาท บ้านแฝด ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 6.7 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2567

## 27) 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	160 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 11.4 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	สิงหาคม 2567

## 28) 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	2,396 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 5 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	ตุลาคม 2567

## 29) โครงการนิว เอปิก อโศก - พระราม 9

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise ใจกลาง EPIC Location ย่านพระราม 9 ตั้งอยู่บนถนนใหญ่เชื่อมต่อกับถนนและทางด่วนที่สำคัญหลายสาย ใกล้ MRT และเซ็นทรัล พระราม 9 โดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมไอคอนิก 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	13,616 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 4.4 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤศจิกายน 2567

### 30) 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

## (2) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการหลัก

### (ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

#### กลยุทธ์และนโยบายทางการตลาดและข้อได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทฯ

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

#### 1) นโยบายการเป็นผู้นำทางด้านผลิตภัณฑ์

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

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

บริษัทฯ ได้พัฒนารูปแบบของการอยู่อาศัยที่แตกต่างมาโดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาไม่ว่าจะเป็น “คอนโดเฮาส์” คอนโดมิเนียมเชิงราบแห่งแรกในประเทศไทย “บ้านเดี่ยวหลังคาโค้ง” หรือ “บ้านเดี่ยวเชิงชาย” บ้านที่เตรียมความพร้อมเพื่อขยายความสุขได้ในอนาคต นอกจากนี้ยังได้พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวด้วยบ้าน 4 แบบ 4 แนวคิด ทั้งโนเบิล ทารา โนเบิล วานา โนเบิล จีโอ และโนเบิล เกเบิล เพื่อเสนอเป็นทางเลือกและตอบสนองให้แก่ลูกค้าที่ต้องการเอกลักษณ์เฉพาะตัว โครงการคอนโดมิเนียมที่ต่างทั้งแนวคิด รูปแบบและดีไซน์ จะเหมือนกันอยู่เพียงศักยภาพของที่ดินบนทำเลต่างกัน เช่น ทองหล่อถนนของวิถีชีวิตที่ทันสมัย ถนนพหลโยธินใกล้สถานีรถไฟฟ้าอารีย์ ร่วมฤดีซอยแห่งความเรียบหรู สารสินสวนสาธารณะใจกลางเมือง สุขุมวิทถนนสายหลักของกรุงเทพ ถนนศรีอยุธยาจุดเชื่อมต่อโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนหลากหลาย เพลินจิตศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมือง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รัชดาทำเลใจกลางเมืองพร้อมด้วยศูนย์การค้าและสำนักงานชั้นนำ สีลมทำเลศูนย์กลางธุรกิจและสถานศึกษา โครงการที่ดินเปล่าในแนวคิด “ปลูกสังคม ที่แตกต่าง ตามใจ” อีกหนึ่งโครงการคุณภาพบนพื้นที่ที่สวยงามที่สุดแห่งหนึ่งใจกลางมหานครกรุงเทพ ริมถนนพัฒนาการ โครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้แนวคิดใช้ชีวิตให้แตกต่าง เพิ่มพื้นที่ส่วนตัวให้กว้างขึ้น ดีไซน์ขยายขีดจำกัด โดยเป็นทาวน์เฮาส์ที่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้านเดี่ยวเนื่องจากไม่ใช้ผนังร่วมกัน ในราคาใกล้เคียงคอนโดมิเนียม บนเส้นทางธุรกิจเพียง 3 กิโลเมตรจากทองหล่อ และโครงการคอนโดมิเนียมบนทำเลที่ดีที่สุดในย่านคุดตา-ลาลูกกา มาพร้อมแนวคิด “คุลครบ ณ คุคตมหานคร” ตอบโจทย์การใช้ชีวิตที่สะดวกสบาย เป็น Hub การเดินทางแห่งใหม่ที่สามารถเข้าสู่พื้นที่ย่านธุรกิจใจกลางเมืองได้สะดวกรวดเร็วด้วยรถไฟฟ้าสายสีเขียว 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
- **บริการซ่อมแซมและบำรุงรักษาก่อนส่งมอบบ้าน** 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 ซึ่งรวมถึงมีการติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด



## กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ คือ ผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสไตล์ และมีเอกลักษณ์สะท้อนถึงความเป็นตัวของตัวเองที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ด้วยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้า และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทฯ ได้ขยายฐานไปสู่กลุ่มลูกค้าครอบครัวขนาดเล็ก ที่ต้องการที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลชั้นในและชั้นนอก ที่เน้นการเดินทางสะดวกและใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ด้วยโครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาเหมาะสม 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 โทรศัพท์ 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](http://www.noblehome.com) หรือทางโทรศัพท์ที่เบอร์ 0-2251-9955 หรือทาง Line : @nobleddev ซึ่งลูกค้าสามารถขอรับข้อมูลได้ทุกโครงการ

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

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาช่องทางการขายออนไลน์ในการให้ข้อมูล และปฏิสัมพันธ์แบบการประชุมทางไกลผ่านเครือข่ายภายใต้ระบบการสื่อสาร (Teleconference) กับลูกค้าต่างชาติได้ รวมทั้งการเปิดจองแบบออนไลน์ โดยสามารถประสานงานกับทีมต่างประเทศได้อย่างไร้รอยต่อและยังมีทีมงานต่างประเทศที่ได้พัฒนาแพลตฟอร์มการขาย เพื่อให้สามารถเชื่อมต่อกับระบบสินค้าคงเหลือ (Inventory) ของบริษัทฯ ได้อย่างทันทีอีกด้วย

## สัดส่วนการจัดจำหน่ายในประเทศและต่างประเทศ

บริษัทฯ มีนโยบายการขยายการลงทุนในต่างประเทศเพื่อเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายและลดความเสี่ยงของการพึ่งพากลุ่มลูกค้าภายในประเทศ โดยตั้งแต่ปี 2562 บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นทำการตลาดต่างประเทศมากขึ้น ส่งผลให้ปัจจุบัน บริษัทฯ มีสัดส่วนยอดขายสะสมของลูกค้าต่างประเทศตั้งแต่ปี 2562 - 2567 คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของยอดขายทั้งหมด โดยในปี 2567 สามารถแบ่งเป็นกลุ่มลูกค้าจากประเทศเมียนมาร์ร้อยละ 29 ประเทศไต้หวันร้อยละ 27 ประเทศจีนร้อยละ 22 ประเทศฮ่องกงร้อยละ 11 และประเทศอื่น ๆ อีกร้อยละ 11

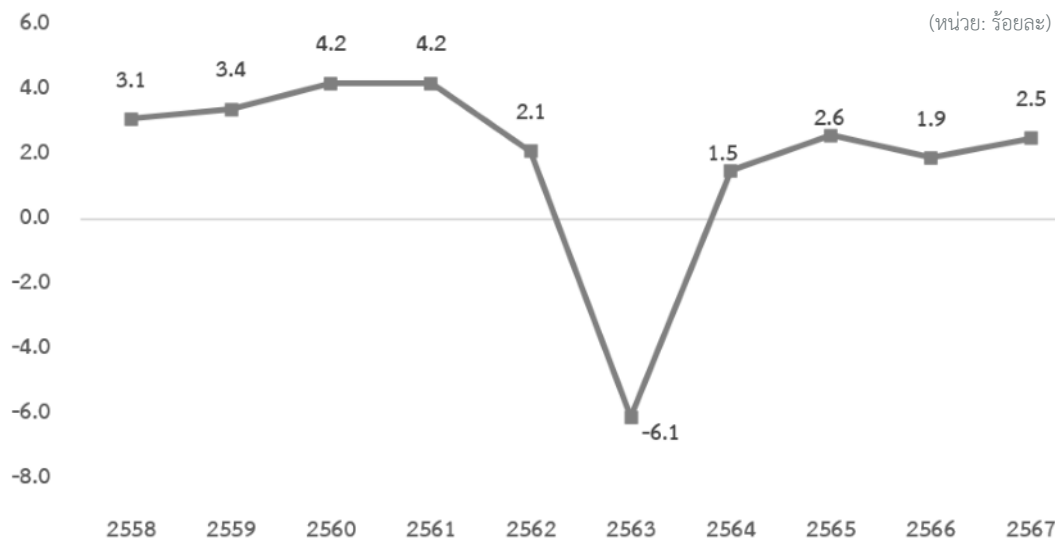
### (v) สภาพการแข่งขัน

#### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 ได้เปิดเผยว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของประเทศไทยในปี 2567 ขยายตัวที่ร้อยละ 2.5 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.9 ในปี 2566 อย่างไรก็ตาม แม้เศรษฐกิจไทยมีการเติบโตขึ้น แต่การฟื้นตัวไม่ได้กระจายไปทุกภาคส่วน โดยภาคการส่งออก การท่องเที่ยวฟื้นตัว และการบริโภคภาคเอกชนมีการขยายตัว จากปัจจัยสนับสนุนในการใช้จ่ายของภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ เช่น โครงการแจกเงิน 10,000 บาทแก่กลุ่มเปราะบาง อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคครัวเรือนชะลอตัวลงจากปัญหานี้ ครัวเรือน แม้ปีนี้ครัวเรือนปี 2567 จะปรับตัวลงมาเมื่อเทียบกับปี 2566 แต่ก็ยังถือว่าอยู่ในระดับสูง ปัจจัยหลักมาจากความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อใหม่ของสถาบันการเงิน สะท้อนให้เห็นจากการเติบโตของสินเชื่อรายย่อยของธนาคารพาณิชย์ที่ชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการหดตัวของการลงทุนภาคเอกชน สาเหตุหนึ่งมาจากความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทั้งความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้บริโภคได้ ทั้งนี้ การอุปโภคภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.5 การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.8 การส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 7.8 การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.4 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.6 รวมทั้งปี 2567 มีผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 18.5 ล้านล้านบาท อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 1.0 อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 0.4 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2568 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 – 3.3 (ค่ากลางของการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.8) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว (2) การส่งออกมีแนวโน้มขยายตัว จากการเติบโตของเศรษฐกิจและการค้าโลก (3) การบริโภคภาคเอกชน ปัจจัยจากภาคการท่องเที่ยวที่หนุนการจ้างงานในภาคบริการ (4) การลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน ซึ่งจะเป็ปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจปี 2568 โดยการลงทุนภาครัฐ ได้รับแรงสนับสนุนจากการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณ และโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ ส่วนการลงทุนภาคเอกชน ได้รับแรงหนุนจากโครงการขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ทั้งนี้ คาดว่าการลงทุนภาครัฐและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 4.7 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐฯ จะขยายตัวร้อยละ 3.5 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 – 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

### ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

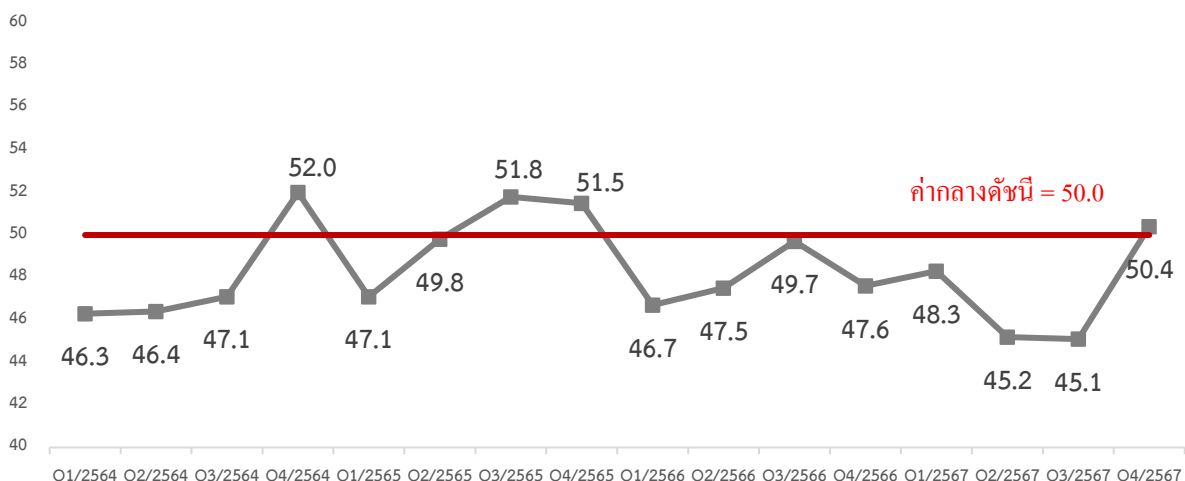


ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

นอกจากนี้ ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ว่าดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในภาวะปัจจุบัน (REIC Housing Developers Sentiment Index : Current Situation Index) ของไตรมาส 4 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 50.4 เพิ่มขึ้น 5.3 จุด เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2567 ที่มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 45.1 และเพิ่มขึ้น 2.8 จุด เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 ที่มีค่าดัชนีเท่ากับระดับ 47.6 ซึ่งเป็นระดับความเชื่อมั่นที่สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 เป็นครั้งแรกในรอบ 7 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 เป็นต้นมา

ดัชนีความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นและมีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจ ในภาวะปัจจุบันมากขึ้น สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) อยู่ที่ระดับ 64.3 ซึ่งยังคงมีค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังคงมีความเชื่อมั่นในมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้า

### ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

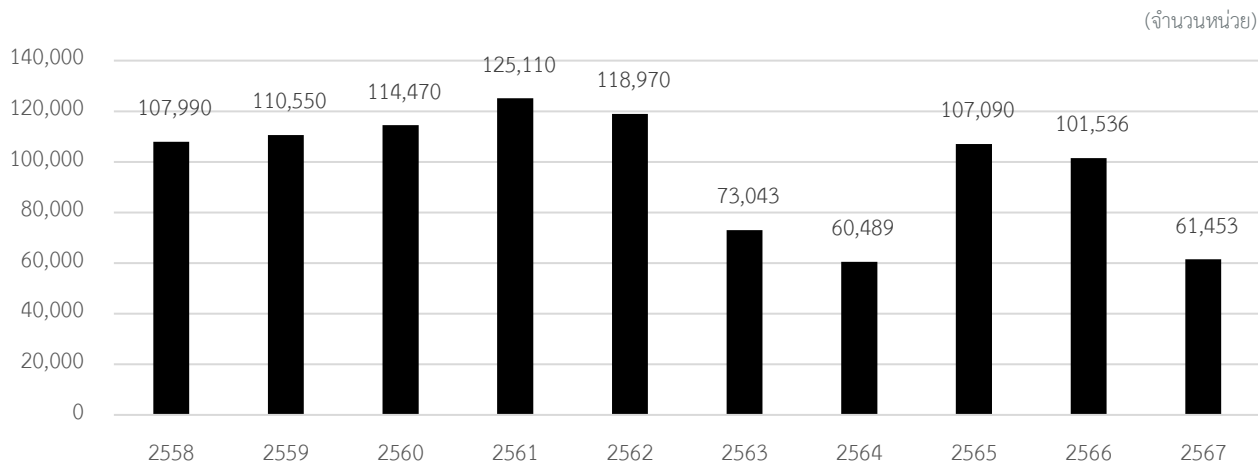
## ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในปี 2567 ยังคงเผชิญความท้าทาย ทั้งจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจโลก และสถานการณ์ภายในประเทศหลายประการที่เป็นปัจจัยกดดันการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นปัญหาหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง ค่าครองชีพที่สูงขึ้นตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา และความเข้มงวดของธนาคารพาณิชย์ในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลทำให้ความสามารถของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและการขอสินเชื่อของประชาชนลดลง โดยเฉพาะกลุ่มผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคากลางลงไปที่ได้รับผลกระทบมากกว่ากลุ่มอื่น โดยข้อมูลจาก REIC เปิดเผยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2567 ทั้งปี ว่ามีจำนวน 347,799 หน่วย ลดลงร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แบ่งเป็น การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 231,360 หน่วย ลดลงร้อยละ 6.0 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจำนวน 116,439 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 ส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทจำนวน 980,648 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.3 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีมูลค่าการโอน 683,588 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.9 ด้านอาคารชุดมีมูลค่าการโอน 297,060 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.5 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ในต่างจังหวัดมีแนวโน้มหดตัวในอัตราที่สูงกว่ากรุงเทพฯ และปริมณฑล ขณะเดียวกันผู้ประกอบการยังเผชิญกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้น ทั้งจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างและที่ดิน อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยยังมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ คือจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น มีส่วนช่วยกระตุ้นตลาดกำลังซื้อเพื่อการลงทุน โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอย่างภูเก็ต ชลบุรี และเชียงใหม่ ท่ามกลางสถานการณ์ดังกล่าว ผู้ประกอบการต้องมีความระมัดระวังมากขึ้นในการดำเนินธุรกิจ และปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ในปัจจุบัน

สำหรับจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567 มีจำนวนทั้งสิ้น 61,453 หน่วย ลดลง 40,083 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 39.5 จากปี 2566 และมีมูลค่าการเปิดตัวใหม่ลดลงร้อยละ 26.1 หรือคิดเป็นมูลค่า 413,773 ล้านบาท โดยจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่สามารถแบ่งเป็น 1) โครงการประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 15,603 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 216,279 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.8 และร้อยละ 19.3 จากปี 2566 ตามลำดับ 2) โครงการประเภทบ้านแฝดจำนวน 5,337 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 30,154 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 52.5 และร้อยละ 50.4 จากปี 2566 ตามลำดับ 3) โครงการประเภททาวน์เฮ้าส์จำนวน 12,381 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 40,940 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.5 และร้อยละ 33.9 จากปี 2566 ตามลำดับ และ 4) โครงการประเภทคอนโดมิเนียมจำนวน 27,931 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 125,370 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.0 และร้อยละ 24.5 จากปี 2566

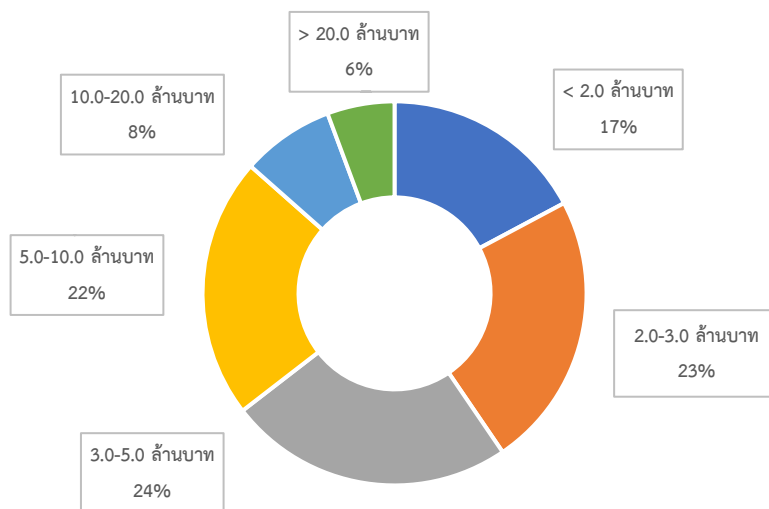
ทั้งนี้ จำนวนยอดขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567 มีจำนวนทั้งสิ้น 58,779 หน่วย สำหรับที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวปี 2567 มีจำนวนหน่วยขายไปแล้ว 15,805 หน่วย หรือ ร้อยละ 25.71 สามารถแบ่งเป็น 1) โครงการประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 1,708 หน่วย 2) โครงการประเภทบ้านแฝดจำนวน 775 หน่วย 3) โครงการประเภททาวน์เฮ้าส์จำนวน 1,995 หน่วย 4) โครงการประเภทคอนโดมิเนียมจำนวน 11,214 หน่วย 5) โครงการประเภทอื่น ๆ จำนวน 113 หน่วย

## จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ราคาเฉลี่ยจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567 เฉลี่ยอยู่ที่ระดับราคา 3-5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 ของจำนวนโครงการทั้งหมด ลำดับที่ 2 คือระดับราคา 2-3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 ของจำนวนโครงการทั้งหมด และลำดับที่ 3 คือระดับราคา 5-10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22 ของจำนวนโครงการทั้งหมด



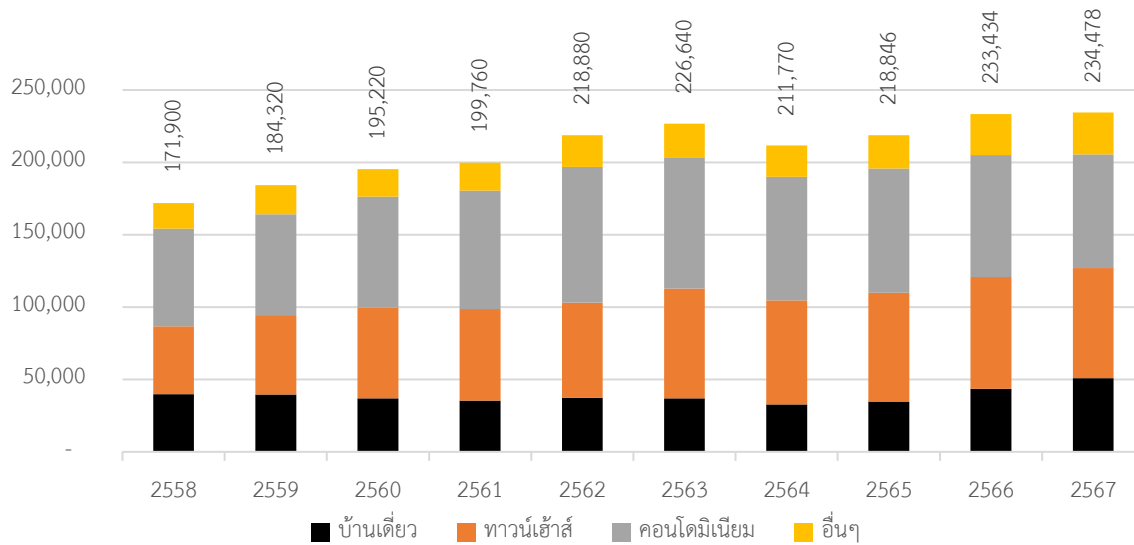
ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ณ สิ้นปี 2567 มีจำนวนอุปทานคงเหลือสะสมทั้งหมด 234,478 หน่วย เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2566 จำนวน 1,044 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เนื่องจากมีจำนวนยอดขายที่ลดน้อยลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว สำหรับจำนวนอุปทานคงเหลือสะสม ณ สิ้นปี 2567 แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 78,604 หน่วย โครงการทาวน์เฮ้าส์จำนวน 76,151 หน่วย โครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 50,835 หน่วย และอื่น ๆ อีก 28,888 หน่วย



## จำนวนอุปทานคงเหลือสะสม

(จำนวนหน่วย)



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2567 มีจำนวน 347,799 หน่วย และมีมูลค่า 980,648 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยลดลงร้อยละ 5.2 และร้อยละ 6.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 366,825 หน่วย และมีมูลค่า 1,046,856 ล้านบาท โดยหากพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบจำนวน 231,360 หน่วย และมีมูลค่า 683,588 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 11 และร้อยละ 8 ตามลำดับ ที่มีจำนวน 258,735 หน่วย และมีมูลค่า 742,328 ล้านบาท ในขณะที่อาคารชุด มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 116,439 หน่วย และมีมูลค่า 297,060 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 8 ที่มีจำนวน 108,090 หน่วย จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับอาคารชุดที่มีราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ตามมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ และมีมูลค่าลดลงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่มีมูลค่า 304,528 ล้านบาท

จำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2566 และ ปี 2567

	ปี 2566			ปี 2567			สัดส่วนปี 2566		สัดส่วนปี 2567	
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	แนวราบ	อาคารชุด
จำนวนหน่วย	258,735	108,090	366,825	231,360	116,439	347,799	70.5%	29.5%	66.5%	33.5%
มูลค่า	742,328	304,528	1,046,856	683,588	297,060	980,648	70.9%	29.1%	69.7%	30.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับปี 2568 นั้น มีการคาดการณ์โดย SCB EIC ว่าการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีความเข้มข้นมากยิ่งขึ้น ซึ่งเกิดจากสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ รวมถึงหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับที่สูง ส่งผลให้การเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์เป็นไปได้ยาก อย่างไรก็ตาม ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีปัจจัยกระตุ้นได้จากการลดดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 อีกร้อยละ 0.25 ซึ่งจะช่วยกระตุ้นกำลังซื้อได้ รวมถึงหากมีนโยบายเพิ่มเติม อาทิเช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ก็จะช่วยกระตุ้นให้มีการโอนในอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่มีราคาเย่อเยวได้ไวยิ่งขึ้น

ในส่วนของการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2568 นั้น ผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่หลายแห่งเน้นไปที่การเปิดตัวโครงการแนวราบเป็นหลัก โดยมีการเปิดตัวในแต่ละเซกเมนต์ตามแต่ความเชี่ยวชาญของผู้พัฒนารายนั้น ๆ มีการกระจุกตัวในกรุงเทพฯ เป็นหลัก และมีการขยายออกไปยังจังหวัดที่เป็นจุดหมายปลายทางของชาวต่างชาติมากขึ้น เช่น พัทยา ภูเก็ต เป็นต้น ซึ่งในปีที่ผ่านมามีความต้องการในการซื้อที่อยู่อาศัยตามเมืองท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายมีการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ลง เนื่องจากยังคงมีสินค้าคงเหลือสำหรับการขายเพียงพอ ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามีอุปสงค์ในตลาดที่เหลือน้อยกว่าความต้องการสำหรับบริษัท นั้น ยังคงมุ่งเน้นไปที่การมีสินค้าเป็นกลุ่มคอนโดเป็นหลัก ทำให้มีความแตกต่างจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ที่เน้นไปที่โครงการแนวราบเป็นหลัก รวมถึงบริษัท มุ่งเน้นในการเป็นผู้นำด้านการขายให้กับลูกค้าต่างชาติ ซึ่งเป็นกลยุทธ์หลักของบริษัทฯ ตั้งไว้ในกำหนัดดำเนินงาน โดยกลยุทธ์ดังกล่าวจะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาอุปทานในประเทศเพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 6,200 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นคอนโด 2 โครงการ และเป็นโครงการแนวราบอีก 2 โครงการ

### การแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

สำหรับการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยนั้น บริษัทฯ ได้มีการปรับตัวตามสถานการณ์ตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 แม้ภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์จะยังไม่ฟื้นตัวตามที่หลายฝ่ายได้คาดการณ์ไว้ แต่บริษัทฯ ยังสามารถสร้างผลงานที่ดีได้อย่างต่อเนื่อง สามารถทำยอดขาย (Pre-Sales) เป็นมูลค่า 16,957 ล้านบาท เป็นผลจากการมีโครงการตามทำเลที่มีศักยภาพ การเปิดตัวโครงการใหม่บริเวณพระรามเก้าที่เป็นทำเลที่มีคนให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก รวมถึงการมีฐานลูกค้าชาวต่างชาติในสัดส่วนที่สูง ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากผลกระทบด้านกำลังซื้อจากลูกค้าในประเทศได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ บริษัทฯ ดำเนินกลยุทธ์ควบคุมพอร์ตโฟลิโอให้มีความเหมาะสม ทั้งในเชิงของประเภทสินค้าที่มีทั้งที่พักอาศัยแนวราบและคอนโดมิเนียมในหลายระดับราคา การพัฒนาโครงการแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ในพอร์ตให้มีสัดส่วนที่เหมาะสม เพื่อขยายพอร์ตให้มีสินค้าครบทุกรูปแบบและรองรับกลุ่มลูกค้าได้หลากหลาย ซึ่งการพัฒนาโครงการในแนวราบจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เร็วขึ้นเนื่องจากใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างน้อยลง และแผนพัฒนาโครงการที่กระจายสินค้าให้หลากหลายครอบคลุมทุกทิศของกรุงเทพฯ เช่น แถบกรุงเทพฯ ตะวันตกและตะวันออก เป็นต้น รวมถึงบริษัทฯ ยังมองหาธุรกิจใหม่ ๆ เป็นการต่อยอดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้มีความครบวงจรเต็มรูปแบบมากขึ้น ควบคู่กับการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัทฯ ในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการพัฒนาช่องทางการขายออนไลน์ในการให้ข้อมูล และปฏิสัมพันธ์แบบการประชุมทางไกลผ่านเครือข่ายภายใต้ระบบการสื่อสาร (Teleconference) กับลูกค้าต่างชาติได้ การเปิดจองแบบออนไลน์ และเชื่อมต่อกับระบบสินค้าคงเหลือ (Inventory) ของบริษัทฯ ได้อย่างทันที รวมถึงมีการกระจายความเสี่ยงด้วยการเพิ่มความหลากหลายทางภูมิศาสตร์ ของกลุ่มลูกค้า ซึ่งบริษัทฯ มีพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งและมีความเชี่ยวชาญในตลาดนี้อยู่แล้ว ทำให้มีฐานลูกค้าต่างชาติจำนวนมาก เช่น ลูกค้าจีน ไต้หวัน สิงคโปร์ ฮ่องกง และเมียนมาร์ เป็นต้น

### (3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### ข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุดิบ

##### 1. ที่ดินเพื่อการพัฒนา

- แหล่งที่มา

การจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาของบริษัทฯ จะมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- จากเจ้าของที่ดินโดยตรง โดยเจ้าของที่ดินอาจเป็นผู้มาเสนอขาย หรือบริษัทฯ อาจเป็นผู้เข้าไปเสนอซื้อ หากพื้นที่นั้นเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงและอยู่ในความต้องการของบริษัทฯ
- จากสถาบันการเงิน หรือ บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน ซึ่งได้นำสินทรัพย์ที่ได้มีการเจรจารับคืนจากลูกหนี้มาจำหน่าย
- จากนายหน้าขายที่ดินทั้งในนามบุคคลและนิติบุคคลนำมาเสนอให้เลือก
- จากการลงโฆษณา ประกาศรับซื้อที่ดินผ่านช่องทางต่างๆ ทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ และสื่อออนไลน์ ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการออกแบบระบบสารสนเทศที่ทันสมัย ในการเก็บรวบรวมและประมวลผลที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนา ผู้บริหารของบริษัทฯ สามารถที่จะนำเอาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินที่มาเสนอขายมาใช้วิเคราะห์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ด้วยฐานข้อมูลของบริษัทฯ ประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินที่ยากแก่การจัดการ (Distress Asset) ช่องทางการเลือกซื้อที่ดินหรือทรัพย์สินอีกแหล่งของบริษัทฯ คือจากการประมูลขายทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่าง ๆ รวมไปถึงการประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดีอีกด้วย

- หลักเกณฑ์ในการพิจารณา

บริษัทฯ มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่จะลงทุนในที่ดินแต่ละแห่งดังนี้

##### สถานที่ตั้ง

ที่ดินที่บริษัทฯ สนใจจะตั้งอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมุ่งเน้นไปยังทำเลที่ยังไม่เคยมีโครงการของบริษัทฯ มาก่อน รวมถึงทำเลหัวเมืองท่องเที่ยวที่มีศักยภาพรองรับลูกค้าทั้งคนไทยและต่างชาติ ทั้งนี้เพราะแนวทางในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ นั้นต้องการจะกระจายสถานที่ตั้งโครงการออกไปให้ได้มากที่สุด เพื่อให้ลูกค้ามีโอกาสเลือกทำเลที่ตั้งที่ถูกต้องมากที่สุดและทำให้ชื่อ Noble เป็นที่รู้จักกว้างขวางยิ่งขึ้น ทั้งนี้ หากสถานที่ตั้งของที่ดินอยู่ในทำเลที่ใกล้กับโครงการที่บริษัทฯ เคยพัฒนา บริษัทฯ อาจจะมีการเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการได้หากพิจารณาแล้วพบว่าทำเลดังกล่าวยังคงมีศักยภาพในการขาย รวมถึงยังคงมีความต้องการที่พักอาศัยในบริเวณนั้น

##### ขนาดของที่ดิน

ขนาดของที่ดิน เป็นอีกปัจจัยหนึ่งในการพิจารณา เนื่องจากจะเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดรูปแบบของโครงการ โดยทั่วไปขนาดของที่ดินที่เหมาะสมกับรูปแบบโครงการของบริษัทฯ ในปัจจุบันจะเป็นพื้นที่ประมาณ 1-2 ไร่ต่อโครงการสำหรับโครงการใจกลางเมือง และพื้นที่ประมาณ 20-50 ไร่ต่อโครงการ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล หรือรอบนอกเพื่อพัฒนาโครงการแนวราบ

## ความสะดวกในการเดินทาง

ในปัจจุบันระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านถึงที่ทำงานเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า บริษัทฯ มีนโยบายที่จะเลือกซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวกเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางมายังย่านธุรกิจกลางเมือง

## **2. วัสดุก่อสร้าง**

การทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ จะตกลงว่าจ้างทั้งแรงงานและวัสดุ แต่สำหรับวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่ บริษัทฯ มีอำนาจต่อรองสูง บริษัทฯ มีนโยบายจะเลือกซื้อวัสดุเหล่านั้นเอง อาทิเช่น สุขภัณฑ์ อุปกรณ์ประตูล๊อค บำบัดน้ำเสีย ลิฟต์และวัสดุผนังหลังคา (Metal Sheet) เป็นต้น รวมไปถึงกรณีที่วัสดุก่อสร้างรายการประกอบอาคารและโครงสร้าง 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 2567 มีงานยังไม่ได้ส่งมอบดังนี้

โครงการ	มูลค่างานที่ยังไม่ส่งมอบ		
	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
1. นิว โคฟ นอร์ธ ราชพฤกษ์	1	6	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
2. โนเบล เคิร์ฟ	1	29	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
3. นิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์	2	24	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
4. โนเบล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย	3	160	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
5. โนเบล เอกวา ริเวอร์ฟรอนท์ ราษฎร์บูรณะ	7	242	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
6. นิว เว็รส์ กรุงเทพกรีฑา	3	32	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
7. โนเบล นอร์ธ กรุงเทพกรีฑา	2	44	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
8. นิว เฌม ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	2	19	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
9. โนเบล อร่าวัน อารีย์	17	97	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
10. โนเบล สเตท 39	5	61	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
11. นิว โนเบล งามวงศ์วาน	8	19	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
12. นิว โนเบล ศรีนครินทร์-ลาซาล	13	29	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
13. นิว โนเบล ไฟฉาย-วังหลัง	2	5	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
14. นิว ซี สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น	5	12	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
15. นิว โนเบล รัชดา-ลาดพร้าว	4	16	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
16. นิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง	158	330	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
17. นิว เมกา พลัส บางนา	304	980	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
18. นิว คอร์ คูคต สเตชั่น	409	848	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
19. คูคต ครอสซิง มอลล์	1	430	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568
20. โนเบล ฟอรัม ทองหล่อ	219	2,149	ไตรมาสที่ 2 ปี 2568
21. โนเบล ศรีเอท	513	2,023	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568
22. นิว อีโว อารีย์	309	1,934	ไตรมาสที่ 3 ปี 2568
23. นิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ	704	2,404	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568
24. ดี เอ็มบาสซี ไวร์เลส	443	5,834	ไตรมาสที่ 4 ปี 2570

โครงการ	มูลค่างานที่ยังไม่ส่งมอบ		
	ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
25. นิว เอปิค อโศก-พระราม 9	1,654	7,527	ไตรมาสที่ 3 ปี 2571
26. นิว อีโว พัฒนาการ	43	201	ไตรมาสที่ 1 ปี 2571
รวม	4,832	25,455	

หมายเหตุ: มูลค่างานที่ยังไม่ส่งมอบคำนวณจากมูลค่าการขายจองและทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว



## 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

### 1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

#### นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งการดำเนินงาน โดยให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมดำเนินการพัฒนาก่อสร้างหรือบริหารโครงการ รายละเอียดดังนี้

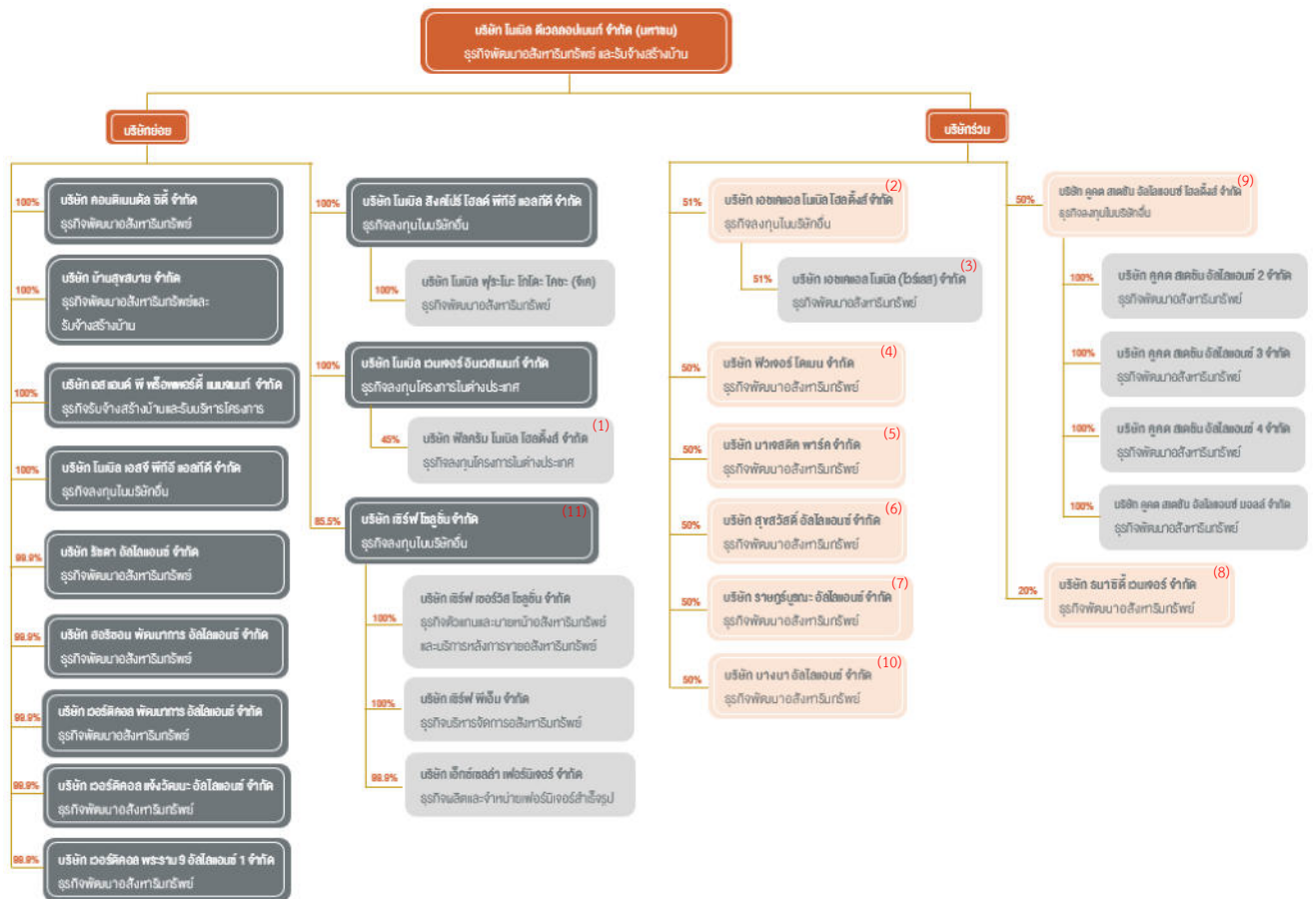
ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	ประเภทกิจการ	โครงการที่ดำเนินการ
<b>1. บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด</b> 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างสร้างบ้าน	โนเบล พาร์ค โนเบล ทารา งามวงศ์วาน 2
<b>2. บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b> 1035 อาคารโนเบล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

ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	ประเภทกิจการ	โครงการที่ดำเนินการ
<b>5. บริษัท โนเบิล ลิงคโพร โฮลด์ ฟิทีอี แอลทีดี</b> 1 RAFFLES PLACE #28-02 ONE RAFFLES PLACE SINGAPORE (048616)	ลงทุนในบริษัทอื่น	-
<b>6. บริษัท โนเบิล ฟุระโนะ โกโตะ ไคชะ (จีเค)</b> 2-1406, Azabudai 2-chome, Minato-ku Tokyo, Japan	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-
<b>7. บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด</b> 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราช ดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	ลงทุนในบริษัทอื่น	-
<b>8. บริษัท เอชเคแอล โนเบิล (ไวร์เลส) จำกัด</b> 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราช ดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ดี เอ็มบาสซี ไวร์เลส
<b>9. บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด</b> 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	โนเบิล คิวเรท โนเบิล เคิร์ฟ
<b>10. บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด</b> 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	โนเบิล ครีเอท
<b>11. บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด</b> 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์
<b>12. บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด</b> 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิว รีเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ โนเบิล เอกวา รีเวอร์ฟรอนท์ ราษฎร์บูรณะ
<b>13. บริษัท ธนาซิติ์ เวเนเจอร์ จำกัด</b> 21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-

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

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

# โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



- หมายเหตุ (1) บริษัท ฟูลครัม โนเบิล โฮเทล จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 45 ผ่าน บริษัท โนเบิล เวนเจอร์ อินเวสเมนต์ จำกัด และ Fulcrum Global Investments Limited ร้อยละ 55
- (2) บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮเทล จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 51 และบริษัท เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอปเม้นท์) จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49
- (3) บริษัท เอชเคแอล โนเบิล (ไอร์แลนด์) จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮเทล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51 และ บริษัท เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอปเม้นท์) จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49
- (4) บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (5) บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (6) บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (7) บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (8) บริษัท ธนาซีดี เวนเจอร์ จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2565 บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 20 บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮเทล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 41 บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮเทล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 19 บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 8.81 บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 8.81 และบริษัท รามทรวิการ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.37
- (9) บริษัท คุณค สดชื่น อัลโลแอนซ์ โฮเทล จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (10) บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50 และ บริษัท คิง ฟอรัจัน เวนเจอร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50
- (11) บริษัท เซิร์ฟ โซลูชัน จำกัด โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 85.5 นายกานต์ อัศวินเวศน์ ถือหุ้นร้อยละ 3.5 นายสุทธิพน พรหมพยุฑ์ ถือหุ้นร้อยละ 3.5 และนายภูริวัตร จารุทริยสกุล ถือหุ้นร้อยละ 7.5

## นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นอยู่ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

### ชื่อบริษัท

### บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

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 แมนagemen จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ประเภทธุรกิจ

รับจ้างสร้างบ้านและรับบริหารโครงการ

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 ซิตี 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

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

ประเภทธุรกิจ

เลขทะเบียนบริษัท

โทรศัพท์

โทรสาร

ทุนจดทะเบียน

ทุนชำระแล้ว

สัดส่วนการถือหุ้น

### บริษัท ไอบีล เอสจี พีทีอี แอลทีดี

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

ลงทุนในบริษัทอื่น

201802589W

(66) 2251-9955

(66) 2251-9977

จำนวน 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 เยน (JPY)

100 เยน (JPY)

ร้อยละ 100

### ชื่อบริษัท

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

ประเภทธุรกิจ

เลขทะเบียนบริษัท

โทรศัพท์

โทรสาร

ทุนจดทะเบียน

ทุนชำระแล้ว

สัดส่วนการถือหุ้น

### บริษัท ไอบีล สิงคโปร์ โฮลด์ พีทีอี แอลทีดี

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

ลงทุนในบริษัทอื่น

201802587R

(66) 2251-9955

(66) 2251-9977

จำนวน 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 เยน (JPY)

100 เยน (JPY)

ร้อยละ 100

### ชื่อบริษัท

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

ประเภทธุรกิจ

เลขทะเบียนบริษัท

โทรศัพท์

โทรสาร

ทุนจดทะเบียน

ทุนชำระแล้ว

สัดส่วนการถือหุ้น

### บริษัท ไอบีล ฟุระโบะ โกโดะ โคะ (จีเค)

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

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

0104-03-017748

(66) 2251-9955

(66) 2251-9977

100,000 เยน (JPY)

100,000 เยน (JPY)

ร้อยละ 100 ผ่านบริษัท โนเบล สิงคโปร์ โฮลด์ พีทีอี แอลทีดี

### ชื่อบริษัท

### บริษัท พีวเจอร์ 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 สุภสวัสดิ์ 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 ราชกรุ๊ปบุรณะ อัลโลเออนซ์ 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 (ไอร์แลนด์) 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 ธนาซีดี เวนเจอร์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0105563180394

โทรศัพท์

-

โทรสาร

-

ทุนจดทะเบียน

จำนวน 10,120,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว

1,012,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น

ร้อยละ 20

### ชื่อบริษัท

### บริษัท ไบเบิล เวนเจอร์ อินเวสเมนต์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่

Tortola Pier Park, Building 1, Wickhams Cay I, 2<sup>nd</sup> 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 ไบเบิล 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 เวนเจอร์ อินเวสเมนต์ จำกัด

### ชื่อบริษัท

### บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	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 99.99

### ชื่อบริษัท

### บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	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

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	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 เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

#### ชื่อบริษัท

#### บริษัท เชิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	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 เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

#### ชื่อบริษัท

#### บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	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 99.99 ผ่านบริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

#### ชื่อบริษัท

#### บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	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 99.99

#### 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 99.99

#### ชื่อบริษัท

#### บริษัท คุณต สเดชัน 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 สเดชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

#### ชื่อบริษัท

#### บริษัท คุณต สเดชัน 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 คุณต สเดชั่น 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 บางนา อัลโลแอนซ์ 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 แจ้งวัฒนะ อัลโลแอนซ์ 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 99.99

### ชื่อบริษัท

### บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 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 99.99

### 1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม

-ไม่มี-

### 1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

### 1.3.4 ผู้ถือหุ้น

**รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด (Record Date)  
วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567**

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	นายธงชัย บุศราพันธ์	275,166,021	20.09
2	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	266,522,177	19.46
3	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) โดย บลจ. เมธา จำกัด	115,477,300	8.43
4	DBS BANK LTD. AC DBS NOMINEES-PB CLIENTS	31,644,600	2.31
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	23,969,101	1.75
6	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	19,922,777	1.45
7	นายณเรศ งามอภิชน	17,000,000	1.24
8	นายกิตติณัฐ ทิศะวรรณ	12,663,400	0.92
9	นายสุพล วัฒนเวทิน	10,679,300	0.78
10	น.ส. เดือนเพ็ญ หาญสันเทียะ	9,700,000	0.71
	<b>รวม</b>	<b>782,744,676</b>	<b>57.14</b>

“ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลผู้ถือหุ้นใหญ่ที่เป็นปัจจุบัน ได้จาก Website [www.noblehome.com](http://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 23 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 3 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท และอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (NOBLE-W2) จำนวนไม่เกิน 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 โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,711,766,904 บาท และทุนที่เรียกชำระแล้วจำนวน 1,369,413,525 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,369,413,525 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 22 มกราคม 2567 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ จำนวน 166 บาท จากทุนชำระแล้วจำนวน 1,369,413,525 บาท เป็นทุนชำระแล้วจำนวน 1,369,413,691 บาท อันเนื่องมาจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (NOBLE-W2) ซึ่งครบกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายแล้วในวันที่ 12 มกราคม 2567

## 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

### 1.5.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

-ไม่มี-

### 1.5.2 ตัวแลกเงินและหุ้นกู้ของบริษัทที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน

#### ตัวแลกเงิน

-ไม่มี-

#### หุ้นกู้ระยะยาว

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นกู้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ระยะยาวที่ยังไม่ถึงกำหนดไถ่ถอน มูลค่าคงค้างทั้งสิ้น 8,591.50 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: จำนวน 1,500,000 หน่วย และมีจำนวนหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายเพิ่มเติมไม่เกิน 300,000 หน่วย รวมจำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,800,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 บาท
มูลค่าการเสนอขายรวม	: ไม่เกิน 1,500,000,000 บาท และมีมูลค่าของหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายเพิ่มเติมไม่เกิน 300,000,000 บาท รวมมูลค่าของหุ้นกู้ที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,800,000,000 บาท
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 28 มกราคม 2565
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 28 มกราคม 2568
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.60 ต่อปี
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Stable” โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Stable”)
อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Stable” โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	: ไม่มี



ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: <b>หุ้นกู้ของบริษัท โนเบล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565</b> <b>ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568</b>
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: จำนวน 1,200,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 บาท
มูลค่าการเสนอขายรวม	: 1,200,000,000 บาท
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 16 มิถุนายน 2565
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 16 มิถุนายน 2568
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.60 ต่อปี
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Stable” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความ น่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Stable”)
อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Stable” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	: ไม่มี
ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: <b>หุ้นกู้ของบริษัท โนเบล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566</b> <b>ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569</b>
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: จำนวน 2,500,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 บาท
มูลค่าการเสนอขายรวม	: 2,500,000,000 บาท
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 “Stable” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความ น่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Stable”)
อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Stable” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	: ไม่มี

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: <b>หุ้นกู้ของบริษัท โนเบล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568</b>
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: จำนวนไม่เกิน 1,200,000 หน่วย และมีจำนวนหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายเพิ่มเติมไม่เกิน 900,000 หน่วย รวมจำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,100,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 1,000 บาท
มูลค่าการเสนอขายรวม	: 983,900,000 บาท
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาकरซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วันออกหุ้นกู้	: วันที่ 21 ธันวาคม 2566
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 16 มิถุนายน 2568
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.80 ต่อปี
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Stable” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Stable”)
อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: “BBB” แนวโน้ม “Stable” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	: ไม่มี

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้	: <b>หุ้นกู้ของบริษัท โนเบล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569</b>
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	: 807,600,000 บาท
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาकरซีไอเอ็มบี 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 “Stable” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

(ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Stable”)

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ : “BBB” แนวโน้ม “Stable” 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 : 300,000,000 บาท

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 “Stable” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด  
(ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Stable”)

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ : “BBB” แนวโน้ม “Stable” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด : ไม่มี

ชื่อเฉพาะของหุ้นกู้ : **หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567**  
**ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569**

ประเภทของหุ้นกู้ : หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

จำนวนหุ้นกู้ : จำนวนไม่เกิน 700,000 หน่วย โดยมีจำนวนหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 300,000 หน่วย ทั้งนี้ จำนวนของหุ้นกู้ที่เสนอขายมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,000,000 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย : 1,000 บาท

มูลค่าการเสนอขายรวม : 1,000,000,000 บาท

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารซีไอเอ็มบี 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 “Stable” โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด  
(ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความ  
น่าเชื่อถือเป็น “BBB” แนวโน้ม “Stable”)

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ : “BBB” แนวโน้ม “Stable” 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	2566	2565	2564	2563	2562
กำไรสุทธิต่อหุ้น* (บาท)	0.66	0.33	0.68	1.37	2.24
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.399	0.20	0.43	0.87	2.47
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	60.0	60.2	63.2	63.2	110.0

### หมายเหตุ:

\*เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 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

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2568 ได้มีมติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 28 เมษายน 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้จัดสรรกำไรโดยจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 โดยจ่ายจากกำไรสุทธิและกำไรสะสม ในอัตราหุ้นละ 0.189 บาท แต่เนื่องจากเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วสำหรับผลการดำเนินงานงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 30 กันยายน 2567) และกำไรสะสม ในอัตราหุ้นละ 0.085 บาท ดังนั้น เงินปันผลที่บริษัทฯ จะจ่ายเพิ่มเติมคือเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.104 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้น คิดเป็นอัตราจ่ายปันผลต่อกำไรสุทธิจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 60.0

### 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 ผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานของตนและบริษัทฯ โดยต้องมีส่วนร่วม และให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ อย่างมีระบบให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
- จัดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพในทุกขั้นตอนของการดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Policy) และมีการบูรณาการบริหารความเสี่ยงกับการบริหารเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อการจัดการที่ดี เพื่อช่วยลดโอกาสของการเกิดความเสี่ยงและผลกระทบจากความเสี่ยง ลดความไม่แน่นอนในผลการดำเนินงานโดยรวม และเพิ่มโอกาสแห่งความสำเร็จ
- มาตรการในการบริหารความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ ต้องถูกจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และสอดคล้องกับสถานะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างต่อเนื่อง โดยมาตรการการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้นั้น ต้องได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงก่อนนำไปปฏิบัติใช้
- 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 โดยเป็นการสื่อสารจากระดับบนลงล่าง ผ่านช่องทางต่าง ๆ ของบริษัทฯ

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ในการส่งเสริมให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายใน และนโยบายการบริหารความเสี่ยงโดยรวมที่กำหนดไว้โดยคณะ



กรรมการบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินผลความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ซึ่งรวมถึงการบริหารความเสี่ยงต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2568

## 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

### 2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือกลุ่มบริษัท

#### ความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการก่อสร้าง

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ วัสดุก่อสร้างนั้นเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีส่วนสำคัญ หากราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลต่อต้นทุนก่อสร้างให้ปรับตัวสูงขึ้นเช่นกัน สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์ : โดยดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยทั้งปี 2567 หดตัวลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ขยายตัวร้อยละ 0.1 โดยมีปัจจัยลบจาก สถานการณ์ราคาเหล็กที่ลดลงต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2566 จนถึงปัจจุบัน ผลกระทบของปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของจีนที่ยืดเยื้อเป็นเวลานานแม้ว่าจีนจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพื่อแก้ไขปัญหาแล้วก็ตามแต่ก็ยังไม่สามารถทำให้ฟื้นตัวได้ ทำให้ปริมาณเหล็กที่ผลิตในจีนต้องระบายออกนอกประเทศรวมทั้งประเทศไทยทำให้มีอุปทานเหล็กในตลาดสูง กดดันให้ราคาเหล็กในเอเชียและประเทศไทยลดลงอย่างต่อเนื่อง และสถานการณ์การลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวต่อเนื่องจากหลายปัจจัย เช่น อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง ภาวะหนี้ครัวเรือนสูง รวมทั้งหนี้เสียที่เพิ่มขึ้น ทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อ ส่งผลกระทบต่อการขายอสังหาริมทรัพย์ การชะลอการลงทุนโครงการใหม่ และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังอยู่ในระดับต่ำ อีกทั้งการพิจารณางบประมาณที่ล่าช้าทำให้โครงการก่อสร้างที่เป็นโครงการใหม่ของภาครัฐไม่สามารถดำเนินการได้ในช่วงครึ่งแรกของปี อย่างไรก็ตาม ปัจจัยบวกจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวทำให้มีการก่อสร้างในโครงการเชิงพาณิชย์ของธุรกิจการท่องเที่ยวขยายตัว เช่น โรงแรม อาคาร และพื้นที่ค้าปลีก เป็นต้น นอกจากนี้ การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณของรัฐบาลในช่วงไตรมาสที่ 3 รวมทั้งการออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ อาทิ มาตรการลดค่าโอนและจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ เหลือร้อยละ 0.01 มาตรการสินเชื่อซื้อ - สร้าง เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางมีที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยทั้งปีหดตัวลงเพียงร้อยละ 0.2

บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้มีการสำรวจ ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ เพื่อที่จะประมาณการต้นทุนการก่อสร้างอย่างแม่นยำและกำหนดงบประมาณก่อสร้างในหมวดต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม โดยการว่าจ้างผู้รับเหมาหลักหรือในงานที่มีมูลค่าสูงตามเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนดจะต้องมีการประเมิน คัดเลือก โดยการเสนอราคาจากผู้รับเหมาหลายราย ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปรียบเทียบทั้งราคาและคุณภาพของผู้รับเหมาแต่ละราย เพื่อการคัดเลือก ควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาและต้นทุนงานปรับปรุงซ่อมแซมได้อย่างเหมาะสมและไม่เกินกว่าที่บริษัทฯ ประมาณการไว้ รวมถึงการวางแผนการจัดซื้อจัดจ้างในปริมาณมาก ในหมวดวัสดุหรือหมวดงานที่มีการจัดซื้อจัดจ้างอยู่เป็นประจำในหลายโครงการ เพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองด้านราคา ดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างแบบ Turnkey Contract ลดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง การจัดทำรายงานศึกษาความเป็นไปได้เพื่อประมาณการต้นทุนก่อสร้าง ควบคุมต้นทุนตลอดระยะเวลาโครงการ บริหารแผนงานส่งมอบงานในแต่ละช่วงให้สอดคล้องแผนงานงบประมาณ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ ส่งผลให้ในปี 2567 บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนจากการจัดซื้อจัดจ้างส่วนกลางได้ร้อยละ 23

#### ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดิน

ที่ดินเป็นทรัพยากรหลักในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากที่ดินที่อยู่ในทำเลที่ดี ย่อมมีโอกาสสร้างผลตอบแทนได้มากยิ่งขึ้นจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินนั้น อย่างไรก็ตามที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด และมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการที่ผู้ประกอบการเริ่มมีการซื้อและพัฒนาที่ดินในบริเวณต่าง ๆ มากยิ่งขึ้น อีกทั้งหากที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการในแต่ละ

ทำเลมีราคาสูงเกินกว่ากำลังซื้อของลูกค้าหรืออยู่ในบริเวณที่มีความต้องการต่ำ ก็อาจทำให้การพัฒนาโครงการไม่สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามที่ต้องการ การแข่งขันของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จึงมองหาที่ดินที่มีศักยภาพต่อการพัฒนาโครงการ ทำให้ที่ดินที่มีศักยภาพดังกล่าวเหลือน้อยลง บริษัทฯ จึงต้องสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพอย่างแท้จริงและมั่นใจได้ว่าจะสามารถแข่งขันกับโครงการต่าง ๆ ที่รอการขายได้ รวมถึงหาที่ดินบริเวณอื่น ๆ ที่มีความเหมาะสมกับการพัฒนาโครงการให้ได้ตามเป้าหมายเพิ่มมากขึ้น บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความเสี่ยงจากการจัดซื้อที่ดินและระยะเวลาการถือครองที่ดินที่ยาวนาน จึงมีนโยบายทยอยซื้อที่ดินและนำมาจัดทำโครงการในทันทีภายในระยะเวลา 1 ปี อีกทั้งได้วางกลยุทธ์ในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาโอกาสและทิศทางการเติบโตของที่ดินในอนาคต แนวโน้มกำลังซื้อ ความต้องการของตลาดทั้งในประเทศและจากต่างชาติที่อาจมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยหรือทำกำไร มีการเก็บข้อมูลของสินค้าคงเหลือที่รอการขายอย่างละเอียดและรอบคอบ และตรวจสอบสินค้าคงเหลือที่รอการขายและกำลังซื้อของลูกค้าในแต่ละทำเลอย่างต่อเนื่อง มีการเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินเป้าหมายและติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินอย่างสม่ำเสมอ เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลทางการตลาดเพิ่มเติม รวมถึงการพิจารณาข้อจำกัดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการนำที่ดินมาพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ ตลอดจนมีการศึกษาหลากหลายทางเลือก ทั้งกรณีผังเมืองปัจจุบันและร่างผังเมืองใหม่ เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดหาและจัดซื้อที่ดินนั้นสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการแข่งขันและสร้างผลตอบแทนที่ดีในอนาคต

### ความเสี่ยงจากความล่าช้า คุณภาพ ผลงานของผู้รับเหมาและการขาดแคลนแรงงาน

บริษัทฯ ได้วางเป้าหมายในการเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ หลายโครงการ การควบคุมการก่อสร้างให้ได้ตามแผนงาน และการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างจึงเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ หากการก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนงาน ซึ่งเกิดได้จากหลายสาเหตุ เช่น การขออนุญาตก่อสร้างล่าช้า การออกแบบอาคารที่ต้องใช้ระยะเวลาก่อสร้างเพิ่มขึ้น การแก้ไขงานเพื่อให้ได้ตามคุณภาพที่บริษัทฯ กำหนดไว้ การขาดแคลนแรงงานที่มีคุณภาพ ขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง สภาพคล่องของผู้รับเหมา เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้าง เพิ่มต้นทุนโครงการ เพิ่มภาระดอกเบี้ย กระทบต่อแผนงาน กระทบต่อการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ที่ไม่สามารถส่งมอบสินค้าให้ลูกค้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งลูกค้าอาจจะขอยกเลิกสัญญา หรือขอค่าปรับ ส่งผลให้กำไรของบริษัทฯ ลดลงและอาจเสื่อมเสียชื่อเสียง อีกทั้งการก่อสร้างที่ไม่ได้คุณภาพยังส่งผลกระทบต่อความพึงพอใจของลูกค้า และความเชื่อมั่นในผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ กำหนดให้มีการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพและมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดเกณฑ์การคัดเลือก การติดตามและการประเมิน ที่สอดคล้องกับคุณภาพที่บริษัทฯ ตั้งใจมอบให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ รวมถึงสร้างกระบวนการควบคุมคุณภาพและระยะเวลาก่อสร้างเพื่อให้เป็นไปตามแผนงานที่บริษัทฯ วางไว้ กำหนดงบประมาณเงินทุนสำรองเพื่อรองรับเหตุการณ์ที่นอกเหนือจากการที่ได้ประเมินความเสี่ยงไว้ตั้งแต่เริ่มโครงการ รวมถึงจัดทำแบบประเมินเพื่อสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าทั้งในระหว่างการส่งมอบห้องชุด และหลังการพักอาศัย

ในปี 2567 บริษัทฯ มีโครงการที่ส่งมอบได้เร็วกว่าแผนงาน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการนิว เมกา พลัส บางนา ได้ตามแผนงาน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการนิว คอร์ คูต สเตชัน และล่าช้ากว่าแผนงาน จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โนเบิล นอร์ธ กรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการกระจายการลงทุนไปยังโครงการแนวราบซึ่งมีโครงการที่พัฒนาในรูปแบบบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ทั้งนี้ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจอยู่ในสภาวะหดตัว ทำให้กำลังซื้อมีอยู่จำกัด บริษัทฯ มีนโยบายเพิ่มสินค้าที่อยู่ในระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถจับต้องได้ ประกอบกับมีทำเลที่กระจายตัวตามแนวรถไฟฟ้า พื้นที่เศรษฐกิจใหม่ทั้งในส่วนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างก่อสร้าง ดังนั้น หากการก่อสร้างบางโครงการล่าช้า บริษัทฯ ยังคงมีห้องชุดของโครงการอื่นที่แล้วเสร็จ สำหรับนำเสนอและขายให้กับลูกค้าที่สนใจควบคู่กับโครงการแนวราบด้วยซึ่งเป็นส่วนสำคัญทำให้บริษัทฯ สามารถที่จะรับรู้รายได้ได้อย่างต่อเนื่องสร้างผลตอบแทนต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ

## ความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศ

ผลกระทบทางเศรษฐกิจจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และปัจจัยค่าครองชีพ ภาระค่าใช้จ่ายและหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ก่อให้เกิดการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางลงไป ส่วนกำลังซื้อกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป แม้จะได้รับผลกระทบน้อยกว่า แต่ยังเป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนน้อยกว่าเมื่อเทียบกับอุปสงค์โดยรวมทั้งตลาด จึงยังไม่สามารถพยุงตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวมได้มากนัก และส่งผลให้หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศยังไม่สามารถกลับไปอยู่ในระดับเดียวกับช่วงก่อนเกิด COVID-19 ได้ ขณะที่มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศขยายตัวเล็กน้อยจากระดับ 9.3 แสนล้านบาทในปี 2562 มาอยู่ที่ระดับ 1 ล้านล้านบาทในปี 2566 สะท้อนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยสูงขึ้น จากปัจจัยสำคัญ ได้แก่ 1) กำลังซื้อกลุ่มผู้มีรายได้สูงทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจน้อยกว่ายังมีอยู่สม่ำเสมอ 2) ราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะราคาที่ดินที่เร่งตัวขึ้นมาก (ที่มา: SCBEIC) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีนโยบายการเร่งระบายสินค้าที่ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ได้แก่ โครงการโนเบิล อีบีพี ไวร์เลส-ร่วมฤดี โครงการโนเบิล อรวัน อารีย์ โครงการโนเบิล บี โนนท์ โครงการโนเบิล สเตท 39 โครงการโนเบิล เกเบิล วัชรพล โครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 - เอกมัย โครงการโนเบิล เอกวา ริเวอร์พรีนท์ ราษฎร์บูรณะ โครงการโนเบิล เคิร์ฟ โครงการนิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์ โครงการนิว โนเบิล ศรีนครินทร์ - ลาซาล โครงการนิว โนเบิล งามวงศ์วาน โครงการนิว โนเบิล เซ็นเตอร์ บางนา โครงการนิว โนเบิล ไฟฉาย - วังหลัง โครงการนิว คอนเน็กซ์ บีช ดอนเมือง โครงการนิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง โครงการนิว โคฟ - นอร์ธ ราชพฤกษ์ โครงการนิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น และโครงการนิว เวอร์ส กรุงเทพมหานคร และโครงการใหม่ที่กำลังสร้างเสร็จในปี 2567 ได้แก่ โครงการนิว โนเบิล รัชดา - ลาดพร้าว โครงการนิว เมกา พลัส บางนา โครงการนิว คอนเน็กซ์ ดอนเมือง โครงการนิว คอร์ คูคต สเตชั่น โครงการโนเบิล นอร์ธ กรุงเทพมหานคร และโครงการนิว เมด ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ นอกจากนี้บริษัทฯ เพิ่มสัดส่วนของการขายจากต่างประเทศ (Pre-sale) ที่เกิดขึ้นในปี 2567 เป็นยอดขายทั้งสิ้น 10,078 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 4,576 ล้านบาท ซึ่งช่วยลดผลกระทบที่บริษัทฯ จะพึงพายอดขายจากระบบเศรษฐกิจในประเทศลง เป็นการกระจายความเสี่ยงทางการตลาด โดยใช้ประโยชน์จากจุดแข็งในช่องทางการขายตลาดต่างประเทศที่บริษัทฯ มีอยู่ อีกทั้ง บริษัทฯ มีการศึกษาแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคซึ่งเป็นลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ โดยปรับกลยุทธ์ตั้งแต่การพัฒนาโครงการในย่านที่เป็นความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย การออกแบบรูปแบบโครงการรวมถึงประโยชน์ใช้สอยตามพฤติกรรมผู้บริโภค รวมถึงการพัฒนาช่องทางการขายออนไลน์ของบริษัทฯ ให้สามารถแสดงข้อมูลและปฏิสัมพันธ์แบบการประชุมทางวิดีโอ (teleconference) กับลูกค้าต่างชาติได้ การจัดให้มีการเปิดจองออนไลน์ โดยประสานงานกับทีมงานต่างประเทศอย่างไร้รอยต่อ การพัฒนารูปแบบการขายและให้ข้อมูลแบบออนไลน์ที่เชื่อมต่อกับระบบสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ พัฒนาระบบ Management Dashboard ซึ่งสามารถประมวลผลข้อมูลได้อย่างทันทีเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการดำเนินงาน หรือแก้ไขปัญหา รวมถึงเป็นระบบที่สามารถวัดผลและสร้างความสัมพันธ์กับการได้รับผลตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสมอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ มีบริการประสานงานด้านเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าต่างชาติเพื่อเพิ่มความสะดวกให้กับลูกค้าที่ไม่สามารถเดินทางมายังประเทศไทยได้ และเพื่อให้การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการได้อย่างคล่องตัว

## ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมาย

ผลประโยชน์ของบริษัทฯ มีปัจจัยหลักที่สำคัญคือความสามารถในการพัฒนาโครงการ ความสำเร็จในการเปิดขายโครงการของบริษัทฯ และการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการ อย่างไรก็ตาม จากปัจจัยในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป อาทิเช่น ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากขึ้น การชะลอการตัดสินใจในการซื้อและการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจ ช่องทางการเลือกซื้อและรับข้อมูลข่าวสาร สภาพเศรษฐกิจและแนวโน้มอุตสาหกรรมในปัจจุบันไม่เอื้ออำนวย ทั้งจากปัญหานี้ครัวเรือน การปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมถึงการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องต่อหลักเกณฑ์การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการปรับปรุงตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาเห็นชอบ

ต่อรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ส่งผลกระทบต่อระยะเวลาตามแผนงานก่อสร้างของบริษัทฯ จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมาย

การเปิดโครงการใหม่ในปี 2567 - 2568 ยังมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องจากการที่ผู้ประกอบการระมัดระวังในการเปิดโครงการจากหน่วยเหลือขายสะสมที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งต้นทุนก่อสร้างยังอยู่ในระดับสูง จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดว่าจะหดตัวราวร้อยละ 28 ในปี 2567 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และหดตัวต่อเนื่องอีกราวร้อยละ 2 - 4 ในปี 2568 โดยเป็นการเปิดโครงการระดับปานกลางขึ้นไปเป็นหลัก เพื่อเน้นเจาะกลุ่มกำลังซื้อที่มีศักยภาพ นอกจากนี้ยังช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถรักษาอัตรากำไรได้ท่ามกลางภาวะต้นทุนการก่อสร้างที่ยังอยู่ในระดับสูง ทั้งวัสดุก่อสร้าง แรงงาน และราคาที่ดิน ส่วนการเปิดโครงการระดับราคาปานกลางลงมายังเป็นไปอย่างระมัดระวัง เน้นเฉพาะทำเลที่มีศักยภาพ และระบายสินค้าคงเหลือมากขึ้นแทน (ที่มา: SCB EIC)

อย่างไรก็ดี ในปี 2568 บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการรวมกว่า 6,200 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้วางเป้าหมายการเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ในพอร์ตให้มากขึ้น อันนำไปสู่การเติบโตของธุรกิจในระยะยาว

บริษัทฯ มีการวางแผนร่วมกันอย่างเป็นระบบระหว่างทีมผู้บริหาร ฝ่ายจัดการ และทีมพัฒนาโครงการในการกระจายกลุ่มเป้าหมายและที่ตั้งโครงการ รวมทั้งการจัดการกระแสเงินสดเพื่อนำมาซื้อที่ดินและพัฒนา อีกทั้งยังมีการสร้างระบบผลตอบแทนในลักษณะตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน ที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานด้วยระบบ Management Dashboard เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องในโครงการมีผลประโยชน์ร่วมกับองค์กรให้มากที่สุด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงหา Quick Win Solution สำหรับการต่อยอดธุรกิจให้ได้ผลลัพธ์ที่เร็วยิ่งขึ้น เช่น การพิจารณาซื้อโครงการจากบุคคลที่สามเพื่อนำมาต่อยอดการรับรู้รายได้ โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งและจุดแข็งของบริษัทฯ ที่มีอยู่

สำหรับความเสี่ยงด้านการโอนกรรมสิทธิ์นั้น นโยบายของบริษัทฯ มีการกำหนดเงื่อนไขในการชำระเงินดาวน์ในจำนวนที่เหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยง รวมถึงบริษัทฯ ได้จัดให้มีกระบวนการในการติดตามและเรียกเก็บชำระเงินดาวน์จากลูกค้าอย่างใกล้ชิด จึงสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากการโอนกรรมสิทธิ์ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกสำหรับลูกค้าที่ประสงค์จะซื้อสินเชื่อโดยการจัดหาสถาบันการเงินที่เป็นมืออาชีพมาให้บริการ เพื่อให้เป็นการเตรียมตัวและแนะนำเรื่องการจัดเตรียมเอกสารการขอสินเชื่อก่อนที่จะถึงกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ 2 เดือนล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงจากการถูกธนาคารปฏิเสธสินเชื่อ และประสานงานด้านเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าต่างชาติ เพื่อเพิ่มความสะดวกให้กับลูกค้าที่ไม่สามารถเดินทางมายังประเทศไทยได้และเพื่อให้การโอนกรรมสิทธิ์สามารถดำเนินการได้ตามปกติ นอกจากนี้ ในปี 2567 มาตรการภาครัฐมีส่วนช่วยเร่งการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อบางกลุ่มที่ยังมีกำลังซื้ออยู่ในเกณฑ์ดี อาทิ การลดค่าจดทะเบียนการโอนและจดจำนองสำหรับราคาบ้านไม่เกิน 7 ล้านบาท

## ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามเงื่อนไข

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (Net interest bearing debt) เท่ากับ 14,842.7 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและนักลงทุนอื่น (สุทธิ) ของบริษัทฯ มีรายละเอียด ดังนี้

- เงินกู้ (สุทธิ) จากสถาบันการเงินมีจำนวน 6,285.0 ล้านบาท โดยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับ Minimum loan rate (MLR) ของธนาคารผู้ให้กู้ด้วยร้อยละ 0.00 - 3.25 ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2567 มีอัตราร้อยละ 4.875 - 5.805 ต่อปี ธนาคารได้กำหนดเงื่อนไขให้บริษัทฯ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมแต่ละสัญญา) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสตลอดอายุสัญญาเงินกู้

- หุ้นกู้ (สุทธิ) จำนวน 8,557.7 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.60-5.25 ต่อปี โดยบริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส (ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้แต่ละรุ่น)

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่กำหนด อาจส่งผลให้เป็นการผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้และเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อ ซึ่งอาจทำให้หนี้ถึงกำหนดชำระโดยพลัน และส่งผลต่อการสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่ผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย อีกทั้งยังอาจถูกลดการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจากสถาบันจัดอันดับเรตติ้ง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระต้นทุนและการกู้เงินเพื่อขยายธุรกิจในอนาคต อย่างไรก็ตาม ณ 31 ธันวาคม 2567 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ที่ระดับ 2.15 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.05 เท่าจากสิ้นปี 2566 ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้รวมถึงเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจากบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 ที่ระดับ “BBB” แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” ซึ่งถือเป็นระดับ Investment grade

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและไม่ให้เกินระดับที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดสิทธิ รวมถึงการกระจายกำหนดการชำระหนี้สินระยะยาวให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง และประสบความสำเร็จจากทุกโครงการ รวมถึงได้กำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ อีกทั้งยังกำหนดแผนงานการลงทุนอย่างระมัดระวังและรอบคอบ ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจในความสามารถในการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยได้ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ยังมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 1,803 ล้านบาท พร้อมทั้งยังมีโครงการที่ขายและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้ามูลค่า 25,455 ล้านบาท ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนที่บริษัทฯ เตรียมไว้สำหรับการชำระหนี้และหุ้นกู้ต่อไป

## ความเสี่ยงเรื่องการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ในปี 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 ทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบาย ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 2.25 ต่อปี โดยเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 กนง. มีมติ 6:1 ให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.00 ต่อปี เพื่อให้ภาวะทางการเงินสอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจ เงินเฟ้อ และรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจทางการเงินในระยะยาว (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

จากความสำเร็จในการเปิดขายโครงการที่ผ่านมา รวมถึงนโยบายทางการเงินที่เคร่งครัด รอบคอบ โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทฯ ได้รับความเชื่อถือจากสถาบันการเงิน และส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินเป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับสถาบันการเงินหลายแห่ง เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับข้อเสนอที่บริษัทฯ ได้รับประโยชน์สูงสุด โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากทั้งสถาบันการเงินและตลาดทุนผ่านทางตราสารหนี้ โดยการกู้ยืมเงินจากทั้ง 2 แหล่งมีการอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยคนละอัตรากัน สำหรับการกู้เงินจากสถาบันการเงิน จะมีการอ้างอิงจากดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) เป็นหลัก ซึ่งจะมีอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกันไปในแต่ละสถาบันการเงิน และอัตราดอกเบี้ย MLR เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กล่าวคือ มีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยได้ในแต่ละช่วงเวลา และส่วนใหญ่จะอ้างอิงกับการปรับขึ้น-ลงของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ทำให้มีความเสี่ยงที่บริษัทฯ อาจจะมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นได้ บริษัทฯ จึงได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้แบบไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน ซึ่งหุ้นกู้ที่บริษัทฯ เสนอขายมีอัตราดอกเบี้ยคงที่และได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี จึงเป็นการลดความเสี่ยงจากการผันผวนหรือเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ทั้งนี้ สำหรับหนี้สินที่อาจมีความเสี่ยงหากมี



ผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ณ 31 ธันวาคม 2567 ของบริษัทฯ มีจำนวน 8,085 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39 ของหนี้สินรวม

## ความเสี่ยงด้านความยั่งยืน

### ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

จากการดำเนินงานการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ เช่น การสร้างมลพิษ ขยะ ฝุ่น การใช้น้ำ และพลังงาน เป็นต้น โดยกิจกรรมการก่อสร้างมีผลทำให้เกิดการแพร่กระจายของฝุ่นละอองจากพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งส่งผลกระทบต่อคุณภาพอากาศ ก่อให้เกิดความเดือดร้อนและส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของผู้อยู่อาศัยในชุมชนพื้นที่รอบข้าง โครงการ การเข้ามาของผู้รับเหมาและคนงานก่อสร้างทำให้เกิดการจราจรเข้ามาภายในโครงการ อาจก่อให้เกิดมลพิษทางอากาศ ซึ่งได้แก่ ฝุ่นละออง ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ จากระถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ หรือแม้แต่ความต้องการใช้ไฟฟ้าและน้ำในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบโครงการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีมาตรการควบคุมเพื่อลดผลกระทบ โดยจัดให้มีนโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืน ให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาธุรกิจภายใต้การดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด อาทิ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น มีการออกแบบที่อยู่อาศัยผสมผสานการเทคโนโลยีที่เหมาะสม รวมถึงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม การสร้างความตระหนักรู้และปลูกฝังจิตสำนึกในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมแก่ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ พร้อมยกระดับการบริหารงานด้านการจัดการสิ่งแวดล้อม มีการกำหนดเป้าหมายของโครงการที่จะพัฒนาและแต่งตั้งคณะทำงาน โดยกำหนดโครงการที่พัฒนางานด้านสิ่งแวดล้อม ชุมชน อาทิ โครงการปลูกต้นไม้ลดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ โครงการนอกรั้วโครงการ โครงการลดการใช้น้ำ-ไฟฟ้า โดยเริ่มจากอาคารสำนักงานใหญ่และโครงการสาขานำร่อง ซึ่งจะมีแผนงานเพื่อติดตามความคืบหน้า ตลอดจนจัดให้มีช่องทางสำหรับผู้มีส่วนได้เสียสามารถเสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และร้องเรียนกรณีที่เกิดโครงการก่อสร้างของบริษัทส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยผ่านหลายช่องทาง เช่น Website, Email และศูนย์รับแจ้งข้อมูล เป็นต้น

### ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยและสุขภาพของผู้อยู่อาศัย

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีโอกาสที่จะเกิดอุบัติเหตุหรือความเสี่ยงด้านสุขภาพ เช่น การแพร่ระบาดของโรคไข้หวัดใหญ่ ความปลอดภัยจากการปฏิบัติงานทั้งภายในโครงการก่อสร้าง และบริเวณรอบข้างโครงการ โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะทำให้ปริมาณการจราจรเพิ่มขึ้น ฝุ่น เศษวัสดุตกค้างและเสียงจากการดำเนินกิจกรรมก่อสร้าง มีการปล่อยน้ำเสีย และเกิดขยะมูลฝอยมากขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความสกปรก ส่งกลิ่นเหม็น เป็นแหล่งอาหารและแหล่งเพาะพันธุ์ของเชื้อโรค ซึ่งส่งผลกระทบต่อสุขภาพโดยตรงของคนในชุมชนรอบข้าง หากมีผลกระทบที่ได้กล่าวไปเกิดขึ้นจะส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากการจ่ายค่าชดเชยความเสียหายต่าง ๆ ชื่อเสียง และภาพลักษณ์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ จึงได้มีมาตรการในการควบคุมผ่านทางนโยบายด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย เพื่อดูแลให้ที่ทำงานมีสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย มีการติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิด และมีการสแกนนิ้วมือและใบหน้าทุกครั้งก่อนเข้าบริษัทฯ พร้อมทั้งยังมีมาตรการและแนวทางปฏิบัติในการควบคุมการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ภายในออฟฟิศสำนักงาน

### ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนในการดำเนินธุรกิจ

ในปัจจุบัน ประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนนับเป็นประเด็นความเสี่ยงที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง ประกอบกับบริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจที่มีการติดต่อกับลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งมีความหลากหลายทั้งแนวปฏิบัติด้านกฎหมายและกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย จึงก่อให้เกิดความท้าทายในการดำเนินงานเพื่อเคารพสิทธิมนุษยชนของกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วใน

ปัจจุบัน ยังทำให้เกิดปัญหาการละเมิดสิทธิมนุษยชนในรูปแบบใหม่ ๆ เช่น การละเมิดความเป็นส่วนตัวทางด้านข้อมูลส่วนบุคคล การปิดกั้นเสรีภาพทางการแสดงออกและการสื่อสาร เป็นต้น โดยบริษัทฯ มีนโยบายและแนวปฏิบัติในการบริหารบุคลากรที่เป็นไปตามกฎหมาย มุ่งเน้นการปฏิบัติต่อกันด้วยความเคารพและเท่าเทียม ไม่แบ่งแยกความแตกต่างในทางเชื้อชาติ ศาสนา เพศ ภาษา อายุ สีผิว และสถานะทางสังคม ไม่มีการใช้แรงงานเด็กหรือแรงงานบังคับ สนับสนุนการใช้แรงงานต่างด้าวที่ถูกต้องตามกฎหมาย

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้กำหนดนโยบายสิทธิมนุษยชน และการดำเนินงานภายใต้หลักความสำคัญของการเคารพสิทธิมนุษยชนต่อความยั่งยืนขององค์กร ซึ่งเป็นไปตามหลักการด้านสิทธิมนุษยชนที่ระบุไว้ในกฎหมายและมาตรฐานในระดับสากล มีการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายสิทธิมนุษยชนของบริษัทฯ ซึ่งดำเนินการโดยกลุ่มงานตรวจสอบภายในและรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการเป็นประจำทุกปี ตลอดจนมีการสื่อสารและฝึกอบรมให้พนักงานเพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจและการตระหนักถึงหน้าที่ความรับผิดชอบในเรื่องของสิทธิมนุษยชน เคารพและส่งเสริมสิทธิมนุษยชน ตามหลักกฎหมายและหลักการสากลอย่างเคร่งครัด และจัดให้มีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่ได้รับผลกระทบจากการละเมิดสิทธิมนุษยชนของบริษัทฯ เข้าทำการร้องเรียนผ่านช่องทางดังกล่าว เพื่อเป็นการปรับปรุงการบริหารงานของบริษัทฯ ที่อาจส่งผลกระทบต่อสังคมให้มีความรับผิดชอบและมีประสิทธิภาพต่อไป

## ความเสี่ยงด้านบรรษัทภิบาล

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญในการปฏิบัติตามนโยบายต่าง ๆ ที่หน่วยงานกำกับดูแลได้กำหนดขึ้นเพื่อเป็นกรอบให้บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตาม ไม่ว่าจะเป็นกฎระเบียบ ข้อบังคับหรือพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอย่างหาไม่ต่าง ๆ ตลอดจนการให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ไม่เกิดการทุจริตคอร์รัปชันในองค์กร ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของบริษัทฯ หากบริษัทฯ มีการฝ่าฝืนระเบียบ ข้อบังคับ หรือนโยบายที่กำหนดไว้ อาจทำให้บริษัทฯ ขาดความน่าเชื่อถือและความไว้วางใจจากนักลงทุน หากได้รับผลการประเมินที่ไม่ดีหรือการถูกเรียกสอบสวนในการไม่ปฏิบัติตามการกำกับดูแลจากหน่วยงานกำกับดูแล ตลอดจนกรณีที่เกิดขึ้น บริษัทฯ ไขว่คว้าหาไม่ได้มาตรฐาน และทำให้ลูกค้าเกิดความไม่พอใจ และไม่เกิดการบอกต่อ ซึ่งส่งผลกระทบต่อ Brand loyalty โดยตรง

โดยบริษัทฯ ได้มีแนวทางในการลดความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือนโยบายใหม่ที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดนโยบายต่าง ๆ อาทิ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายสิทธิมนุษยชน และแนวปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น เพื่อเป็นกรอบในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และมีการติดตามข้อมูลข่าวสารการแก้ไขและการออกกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง และกฎระเบียบใหม่ ๆ ที่จะมมีผลบังคับใช้และเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัทฯ สามารถวิเคราะห์ผลกระทบต่าง ๆ เพื่อวางแผนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับข้อกำหนดและทันต่อการเปลี่ยนแปลง นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับรับทราบและตระหนักถึงความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ตลอดจนมีช่องทางให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านทาง Website ของบริษัทฯ E-mail หรือศูนย์รับแจ้งข้อมูล เพื่อรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะหรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ

## ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

บริษัทฯ มีการประเมินสถานการณ์ทั้งด้านการเมือง เศรษฐกิจ สังคม กฎหมาย สิ่งแวดล้อม และแนวโน้มที่อาจเป็นความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ที่อาจเป็นประเด็นหรือความเสี่ยงใหม่เป็นประจำทุกปี เพื่อมุ่งหามาตรการและแนวทางการจัดการในการรองรับความเสี่ยงดังกล่าว พร้อมทั้งสามารถตอบสนองต่อความเสี่ยงนั้นได้อย่างทันท่วงที ซึ่งผลจากการประเมินและบริหารความเสี่ยงล่วงหน้าจะนำมาจัดทำมาตรการเชิงรุกเพื่อป้องกันความเสี่ยงและสร้างโอกาสในการเติบโตให้กับธุรกิจ



บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการทั้งการระบุเหตุการณ์ การประเมินโอกาส ผลกระทบ แผนจัดการความเสี่ยง และการติดตามความเสี่ยง โดยมีกลไกการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ในการขับเคลื่อนช่วยให้บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายตามกลยุทธ์และทิศทางตามที่กำหนดไว้

## ความเสี่ยงด้านความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์

ภัยคุกคามทางไซเบอร์เป็นภัยอันตรายที่อาจเกิดขึ้นกับระบบคอมพิวเตอร์ เครือข่าย และข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยสามารถก่อให้เกิดความเสียหายกับองค์กร โดยในปัจจุบันมีการโจมตีทางไซเบอร์ในหลายรูปแบบด้วยกันจากการที่บริษัทฯ ต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงาน และพึ่งพาเทคโนโลยีดิจิทัลเพิ่มมากขึ้น โดยนำเอาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาใช้สนับสนุนการทำงานระยะไกล (Remote Working) หรือทำงานนอกสถานที่ (Work from Anywhere) ซึ่งเพิ่มโอกาสและช่องทางการถูกโจมตีจากภายนอกเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งภัยจากมัลแวร์เรียกค่าไถ่ (Ransomware) ซึ่งเป็นหนึ่งในภัยไซเบอร์ที่ร้ายแรง โดยสถิติการถูกเรียกค่าไถ่องค์กรในประเทศไทย ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และสร้างความเสียหายต่อระบบคอมพิวเตอร์ ฐานข้อมูลขององค์กรและการดำเนินกิจการ อีกทั้งยังเรียกเงินค่าไถ่ในจำนวนที่สูงมาก ซึ่งหากภัยดังกล่าวเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ย่อมส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ ความน่าเชื่อถือต่อผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงการดำเนินกิจกรรมและธุรกรรมที่ใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศในการขับเคลื่อน

ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงภัยที่อาจเกิดขึ้น จึงกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันและเฝ้าระวัง โดยจัดทำนโยบายการใช้งานระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Security Policy) การกำกับดูแล ทบทวนนโยบายด้านความปลอดภัยเทคโนโลยีสารสนเทศ ฉบับปรับปรุงปี 2567 และจัดทำประเด็นความเสี่ยงเรื่องภัยคุกคามทางไซเบอร์ตามกรอบมาตรฐานการรักษาความปลอดภัยทางไซเบอร์ ISO 270001 รวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์ Firewall ป้องกันความปลอดภัยทางไซเบอร์ (Cyber Attack) การควบคุมสิทธิ์การเข้าถึงระบบเครือข่าย (Network Authority) การบันทึกข้อมูลและการจราจรเครือข่าย (Traffic Logs) การติดตั้งระบบป้องกันไวรัสคอมพิวเตอร์ (Anti-Virus) ที่มีการอัปเดตอย่างสม่ำเสมอ การสำรองข้อมูล และการจัดทำแผนการฟื้นคืนระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (Disaster Recovery Plan: DRP) เพื่อรองรับสถานการณ์ กรณีระบบฯ หรือข้อมูล เกิดความเสียหาย โดยมีการฝึกซ้อมการกู้คืนข้อมูล (Recovery Test) อย่างสม่ำเสมอ และอีกหนึ่งในมาตรการสำคัญในการเพิ่มความปลอดภัยคือการเปิดใช้การยืนยันตัวตนแบบหลายปัจจัย (Multi-Factor Authentication: MFA) ซึ่งเป็นการเพิ่มชั้นความปลอดภัยในการเข้าถึงระบบและข้อมูล จะช่วยป้องกันการเข้าถึงข้อมูลจากผู้ที่ไม่ได้รับอนุญาต แม้ว่าผู้โจมตีจะสามารถขโมยข้อมูลการเข้าสู่ระบบ (Password) ได้ ก็ยังไม่สามารถเข้าถึงระบบได้หากไม่ได้รับการยืนยันจากปัจจัยอื่น ๆ ที่ผู้ใช้ต้องดำเนินการเพิ่มเติม เช่น การยืนยันตัวตนผ่านโทรศัพท์มือถือ หรือแอปพลิเคชันการยืนยันตัวตนต่าง ๆ อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้การสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับชั้นมีความตระหนักถึงภัยคุกคามทางไซเบอร์ (Cyber Security Awareness)

### 2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

การลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงแก่ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ได้ ซึ่งเกิดจากราคาหุ้นมีความผันผวนหรือเปลี่ยนแปลงตามสภาวะการซื้อขายในตลาด รวมถึงปัจจัยภายนอกและอื่น ๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ควรประเมินและศึกษาข้อมูลของบริษัทอย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลด้านปัจจัยความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลประกอบการ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ได้รับผลตอบแทนไม่เป็นไปตามที่คาดหวังจากการลงทุนได้

บริษัทฯ ได้เปิดเผยการวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A) ในหัวข้อที่ 4 รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงและการจัดการตามที่กล่าวข้างต้น อีกทั้งยังคงมีความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผล และเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ล่วงหน้า ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ควรพิจารณาและศึกษาข้อมูลปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์



# การขับเคลื่อนธุรกิจ เพื่อความยั่งยืน





# 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 เพื่อสร้างนวัตกรรมที่สามารถตอบสนองไลฟ์สไตล์และความต้องการของลูกค้าสานกับการรักษาสิ่งแวดล้อมได้อย่างลงตัว







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 EXPERIENCE	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 <sub>2</sub> e ภายในปี 2569
	ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	 	- ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกิจกรรมของบริษัทฯ 1,250,000 kgCO <sub>2</sub> e - ลดมลพิษทางอากาศ 20,000 kgCO <sub>2</sub> e - ลดขยะไม่อันตรายและของเสียไม่อันตราย ร้อยละ 10 หรือเทียบเท่าลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ 35,000 kgCO <sub>2</sub> e - ลดของเสียจากกระบวนการก่อสร้าง 195,000 kgCO <sub>2</sub> e

## 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

### การบริหารห่วงโซ่คุณค่า

บริษัทฯ คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในทุกกระบวนการดำเนินงาน จึงนำการบริหารจัดการและพัฒนาห่วงโซ่คุณค่ามาใช้เป็นกลยุทธ์และวางแผนการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและสร้างความยั่งยืน ควบคู่ไปกับการดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยห่วงโซ่คุณค่าของบริษัทฯ ประกอบไปด้วย 4 กิจกรรมหลัก ดังนี้



ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ
 จัดหาที่ดิน	
> เลือกทำเล / จัดหาที่ดิน และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	> กำหนดวิสัยทัศน์ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ เพื่อสนองตอบความต้องการของกลุ่มลูกค้า ศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ รวมถึงการให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และเน้นย้ำที่จะต้องไม่มีโครงการสร้างใหม่ของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ธรรมชาติ
> ขออนุมัติซื้อที่ดิน และจัดหาแหล่งเงินทุน	> ยึดมั่นในความโปร่งใสและเป็นธรรมในทุกขั้นตอนของการจัดซื้อที่ดิน รวมทั้งการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม



ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ
<div data-bbox="774 255 868 353"> </div> <div data-bbox="699 360 967 403">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

ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ
 <h3>การตลาดและการขาย</h3>	
<p>› การโฆษณาและการสื่อสาร</p>	<p>› ยึดถือหลักธรรมาภิบาลในการแข่งขันอย่างเป็นธรรม รวมถึงการรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในการสื่อสาร ข้อมูลที่ถูกต้องเพียงพอ เคารพสิทธิของลูกค้า ดำเนินงานตามที่ได้ให้สัญญาไว้กับลูกค้า รวมไปถึงให้ความสำคัญกับการดูแลและเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าให้เป็นไปตามกฎหมาย</p> <p>› มีการใช้สื่อโฆษณาที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมหรือบริเวณใกล้เคียงโดยไม่ก่อให้เกิดอันตราย หรือสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม</p>
<p>› ช่องทางการสื่อสารและจำหน่าย</p>	<p>› มุ่งมั่นพัฒนาช่องทางการสื่อสารและการจำหน่าย เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงข้อมูลที่ต้องการครบถ้วน รวมถึงอำนวยความสะดวกในการชำระเงินจอง เงินทำสัญญา และค่างวด</p> <p>› มีการพัฒนาและใช้ระบบการเปิดจองโครงการแบบออนไลน์ รวมถึงการชำระเงินจอง เงินทำสัญญา และค่างวด และรับใบเสร็จรับเงินในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Receipt) เพื่ออำนวยความสะดวกรวดเร็วให้กับลูกค้า</p>
<p>› การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า</p>	<p>› มุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า มีการนำเสนอกิจกรรมหลากหลายรูปแบบ เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าและมีช่องทางในการเปิดรับฟังความคิดเห็น เพื่อนำเอาข้อมูลมาพัฒนาและปรับปรุงการบริการ</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>› มีบริการรับบริหารนิติบุคคลสำหรับโครงการ และการบริการฝากขาย-ปล่อยเช่า รวมถึงการบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ให้กับลูกบ้าน</p>

## การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญกับความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียในทุกกลุ่มที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือได้ผลกระทบจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อเข้าใจประเด็นความต้องการ ความคาดหวัง รวมถึงการสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดี และสร้างความร่วมมือที่เข้มแข็ง ตลอดจนมีกระบวนการปฏิบัติงานที่มีความโปร่งใสกับผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาที่ยั่งยืนและแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ สามารถเป็นได้ทั้งบุคคล กลุ่มบุคคล หรือองค์กรในห่วงโซ่คุณค่าของบริษัทฯ ซึ่งอาจมีผลกระทบที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ผลผลิตขั้น 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 ถูกต้องและสม่ำเสมอ กับผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงการดำเนินการตอบสนองและแก้ไขประเด็นต่าง ๆ หรือสร้างแนวทางใหม่เพื่อให้เกิดข้อยุติที่ยอมรับร่วมกันทุกฝ่าย อีกทั้งยังมีการจัดให้มีช่องทางในการรับข้อเสนอแนะ ปัญหา ข้อร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
4. **การทบทวนและพัฒนา** มีการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานและรายงานผลการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียต่อคณะกรรมการความยั่งยืนเพื่อพิจารณา รวมถึงการทวนสอบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญเป็นประจำทุกปี เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงปัญหาได้อย่างตรงประเด็นและเข้าใจความต้องการถูกต้องและเป็นปัจจุบัน
5. **การสื่อสารและการแจ้งผล** มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วนผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าถึงได้อย่างเหมาะสม เช่น Website สื่อโซเชียลมีเดีย และรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนประจำปีของบริษัทฯ เป็นต้น



บริษัทฯ ได้ระบุผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ และสร้างช่องทางการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่าง ๆ ด้วยความตระหนักถึงความสนใจ มุมมอง และข้อกังวลในประเด็นต่าง ๆ เพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการดำเนินการ และตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง โดยรายละเอียดเพิ่มเติมและผลการดำเนินงานได้เปิดเผยไว้ในรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืน ปี 2567 หัวข้อการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	แนวปฏิบัติและการตอบสนองผู้มีส่วนได้เสีย	การสื่อสารและช่องทางการมีส่วนร่วม
 <p><b>ผู้บริหาร / พนักงาน</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สวัสดิการและค่าตอบแทน</li> <li>การพัฒนาความรู้ความสามารถ</li> <li>ความมั่นคงในอาชีพ</li> <li>ความเท่าเทียมและโอกาสในความก้าวหน้า</li> <li>สภาพแวดล้อมที่ดีและความปลอดภัยในการทำงาน</li> <li>การบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของผู้บริหารและพนักงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การกำหนดผลตอบแทนที่เหมาะสม การจัดให้สวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ</li> <li>จัดสัมมนาภายในและภายนอก</li> <li>มอบโอกาสในการสร้างความก้าวหน้าให้แก่พนักงานโดยเท่าเทียมกัน</li> <li>สุขอนามัยที่ดีและความปลอดภัยในที่ทำงาน</li> <li>การบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของผู้บริหารและพนักงานที่มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามกฎหมาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Website: <a href="http://www.noblehome.com">www.noblehome.com</a></li> <li>Email: <a href="mailto:hr@noblehome.com">hr@noblehome.com</a></li> <li>Email: <a href="mailto:cg@noblehome.com">cg@noblehome.com</a></li> <li>Intranet System</li> <li>Official Line: HR Noble</li> <li>การประชุมระหว่างผู้บริหารและพนักงาน (Townhall)</li> <li>การสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร</li> <li>กล่องรับความคิดเห็น</li> </ul>
 <p><b>ลูกค้า</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สินค้าและบริการที่มีคุณภาพ</li> <li>การสื่อสารข้อมูลผลิตภัณฑ์และบริการที่ถูกต้อง</li> <li>บริการหลังการขายที่ใส่ใจและรวดเร็ว</li> <li>ช่องทางการติดต่อสื่อสารที่สะดวกหลากหลายและตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ครบถ้วนรวดเร็ว</li> <li>การติดตามผลและการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า</li> <li>การบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำเนินนโยบายเพื่อการปกป้องผลประโยชน์ของลูกค้าทั้งก่อนและหลังการขาย</li> <li>ส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ และมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง</li> <li>เปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วนถูกต้อง ไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง</li> <li>สำรวจความพึงพอใจของลูกค้า รวมถึงข้อร้องเรียนจากลูกค้าเพื่อปรับปรุงการทำงานให้มีประสิทธิภาพและตอบสนองความต้องการของลูกค้าดียิ่งขึ้น</li> <li>การบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าที่มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามกฎหมาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โทรศัพท์: 02-251-9955</li> <li>Website: <a href="http://www.noblehome.com">www.noblehome.com</a></li> <li>Email: <a href="mailto:info@noblehome.com">info@noblehome.com</a></li> <li>Email: <a href="mailto:cg@noblehome.com">cg@noblehome.com</a></li> <li>Email: <a href="mailto:CEO@noblehome.com">CEO@noblehome.com</a></li> <li>Facebook: <a href="https://www.facebook.com/NobleDevelopment">https://www.facebook.com/NobleDevelopment</a></li> <li>Line Application@Nobledev</li> <li>กิจกรรมทางการตลาด/ลูกค้าสัมพันธ์</li> <li>การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า</li> <li>สื่อสารผ่านช่องทางทางประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ เช่น การแถลงข่าวรายไตรมาสหรือประจำปี</li> </ul>

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	แนวปฏิบัติและการตอบสนองผู้มีส่วนได้เสีย	การสื่อสารและช่องทางการมีส่วนร่วม
 <p><b>ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับข้อกำหนด / ข้อบังคับต่าง ๆ</li> <li>ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม</li> <li>การป้องกันผลกระทบที่เกิดจากการก่อสร้าง เช่น มลภาวะทางเสียง ฝุ่นละออง เป็นต้น</li> <li>ข้อร้องเรียนต่าง ๆ ได้รับการแก้ไขอย่างรวดเร็ว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามนโยบายและกฎระเบียบในการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคมอย่างเคร่งครัด เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ร่วมกัน</li> <li>รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะของชุมชนรอบพื้นที่โครงการ เพื่อกำหนดแนวทางในการบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และทำให้ชุมชนสามารถดำเนินชีวิตได้ตามปกติ</li> <li>ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนเมื่อได้รับการแจ้งปัญหาจากชุมชนและสังคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โทรศัพท์: 02-251-9955</li> <li>Website: www.noblehome.com</li> <li>Email: cg@noblehome.com</li> <li>Email: CEO@noblehome.com</li> <li>Line Application: @Nobledev</li> <li>กิจกรรมชุมชนสัมพันธ์</li> <li>การจัดทำแบบสอบถามความคิดเห็นจากชุมชน</li> <li>การประชุมร่วมกับชุมชน</li> </ul>
 <p><b>หน่วยงานรัฐ</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ข้อกำหนดและกฎระเบียบตามที่ทางราชการกำหนดไว้</li> <li>ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ยึดถือและปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด</li> <li>ดำเนินการตามระเบียบขั้นตอนการปฏิบัติของหน่วยงานภาครัฐต่าง ๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โทรศัพท์: 02-251-9955</li> <li>Website: www.noblehome.com</li> <li>Email: cg@noblehome.com</li> <li>Email: CEO@noblehome.com</li> <li>Line Application @Nobledev</li> <li>สื่อสารผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ เช่น การแถลงข่าวรายไตรมาสหรือประจำปี เป็นต้น</li> </ul>
 <p><b>นักลงทุน และผู้ถือหุ้น</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลตอบแทนที่ดี</li> <li>กิจการมีความมั่นคงเติบโตอย่างยั่งยืน</li> <li>การกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> <li>การดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสตรวจสอบได้</li> <li>การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเหตุการณ์</li> <li>การบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของนักลงทุนและผู้ถือหุ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มุ่งมั่นสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นโดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของมูลค่าบริษัท ในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืน</li> <li>เปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ต่อผู้ถือหุ้น</li> <li>การบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของนักลงทุนและผู้ถือหุ้นที่มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามกฎหมาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี</li> <li>กิจกรรมบริษัทจดทะเบียน พบนักลงทุน (รายไตรมาส)</li> <li>Roadshow ในประเทศและต่างประเทศ</li> <li>งานประชุมนักวิเคราะห์ (รายไตรมาส)</li> <li>แบบ 56-1 One Report ของบริษัท</li> <li>โทรศัพท์: 02-251-9955</li> <li>Website: www.noblehome.com</li> <li>Email: cg@noblehome.com</li> <li>Email: CEO@noblehome.com</li> <li>Email: ir@noblehome.com</li> <li>Email: corporate.s@noblehome.com</li> <li>www.set.or.th</li> </ul>

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	แนวปฏิบัติและการตอบสนองของผู้มีส่วนได้เสีย	การสื่อสารและช่องทางการมีส่วนร่วม
 <p><b>ลูกค้า และผู้รับเหมา</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การสั่งซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม และการปฏิบัติตามข้อกำหนด</li> <li>ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ</li> <li>สุขอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน</li> <li>การเคารพในสิทธิมนุษยชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>คัดเลือกผู้รับเหมา (ลูกค้า) อย่างยุติธรรม โปร่งใส และตรวจสอบได้</li> <li>ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าอย่างเคร่งครัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โทรศัพท์: 02-251-9955</li> <li>Website: www.noblehome.com</li> <li>Email: cg@noblehome.com</li> <li>Email: CEO@noblehome.com</li> <li>Line Application @Nobledev</li> <li>การเยี่ยมชมบริษัทลูกค้า</li> <li>การประเมินตนเองของลูกค้าและตรวจประเมินพื้นที่ปฏิบัติการของลูกค้า</li> </ul>
 <p><b>เจ้าหนี้</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การชำระหนี้คืนตรงตามกำหนดเวลา</li> <li>ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างเคร่งครัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำเนินนโยบายการเงินอย่างโปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โทรศัพท์: 02-251-9955</li> <li>Website: www.noblehome.com</li> <li>Email: cg@noblehome.com</li> <li>Email: CEO@noblehome.com</li> <li>Line Application @Nobledev</li> <li>สื่อสารผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ เช่น การแถลงข่าวรายไตรมาสหรือประจำปี เป็นต้น</li> <li>กิจกรรมบริษัทจดทะเบียน</li> <li>พบนักลงทุน (รายไตรมาส)</li> <li>งานประชุมนักวิเคราะห์ (รายไตรมาส)</li> </ul>
 <p><b>คู่แข่ง</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การทำงานเป็นเครือข่ายตามนโยบายภาครัฐ</li> <li>การประชุมร่วมกับองค์กรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม</li> <li>การสร้างมูลค่าและกระจายการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี เป็นธรรมและเป็นไปตามกฎหมาย</li> <li>ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>โทรศัพท์: 02-251-9955</li> <li>Website: www.noblehome.com</li> <li>Email: cg@noblehome.com</li> <li>Line Application @Nobledev</li> <li>สื่อสารผ่านช่องทางการประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ เช่น การแถลงข่าวรายไตรมาสหรือประจำปี เป็นต้น</li> </ul>



### 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

#### นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเพื่อความยั่งยืนในมิติสังคม ดังนี้

1. ให้ความสำคัญและตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบต่อสังคม ดำเนินธุรกิจภายใต้ความมุ่งมั่นที่จะสร้างผลกระทบในทางบวกให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างสรรค์สังคมที่ยั่งยืน
2. ใส่ใจและให้ความสำคัญกับความปลอดภัยต่อชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
3. 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)
4. สนับสนุนและดูแลพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียม เป็นเสมือนสมาชิกในครอบครัว รับฟังข้อเสนอ และความคิดเห็น พร้อมสนับสนุนให้ทุกคนมีความเป็นผู้นำและผู้ร่วมทีมที่แข็งแกร่ง เพื่อร่วมกันพัฒนาองค์กรด้วยความเป็นเจ้าของร่วมกัน รวมถึงส่งเสริม สนับสนุนและปลูกจิตสำนึกในเรื่องความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมอย่างสม่ำเสมอ
5. มุ่งมั่นในการดำเนินงานโดยสุจริต ไม่เอาเปรียบหรือสร้างความเดือดร้อนให้กับสังคม โดยจัดให้มีช่องทางสำหรับให้ผู้มีส่วนได้เสียและผู้เกี่ยวข้องได้เสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และร้องเรียนกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการกระทำของบริษัทฯ ในหัวข้อช่องทางการแจ้งเบาะแส
6. การบริหารความเสี่ยงด้านสังคมและการจัดการภาวะวิกฤตด้านสังคมในทุกกระบวนการในการดำเนินธุรกิจ เพื่อป้องกันและลดผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ชุมชน และสิ่งแวดล้อม รวมถึงกำหนดแนวทางการจัดการและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

#### ช่องทางการแจ้งเบาะแส

- Website ของบริษัทฯ ที่ [www.noblehome.com](http://www.noblehome.com) ในหมวด “นักลงทุนสัมพันธ์” ในส่วนหัวข้อ “แจ้งเบาะแสการกระทำผิดและทุจริตคอร์รัปชัน”
- Email: [cg@noblehome.com](mailto: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 ต่อ 1500  
แฟกซ์ : 0-2251-9977

บริษัทฯ สนับสนุนให้ผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนเปิดเผยตัวตน และ/หรือ ให้ข้อมูลหลักฐานที่ชัดเจนและเพียงพอ โดยบริษัทฯ จะรักษาข้อมูลส่วนตัวของผู้ให้ข้อมูลไว้เป็นความลับ ทั้งนี้สามารถดูข้อมูลฉบับเต็มของนโยบายการพัฒนายั่งยืนดังกล่าวได้ที่ Website ของบริษัทฯ ที่ [www.noblehome.com](http://www.noblehome.com)

## นโยบายด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญต่อคุณค่าและศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ สิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล และให้ความสำคัญต่อการเคารพสิทธิมนุษยชน และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย สังคม ชุมชนและประเทศชาติในทุกกิจกรรมของบริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานในระดับสากลตามหลักปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน และร่วมสร้างค่านิยมและวัฒนธรรมองค์กรที่เคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมบนพื้นฐานของการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยเน้นและส่งเสริมการให้คุณค่าในความแตกต่างของพนักงานตามปรัชญา *be different, be noble* ที่บริษัทฯ ยึดถือเสมอมา โดยมีนโยบายและแนวปฏิบัติในการบริหารบุคลากรที่เป็นไปตามกฎหมายและสอดคล้องกับมาตรฐานสากลตามหลักการด้านสิทธิมนุษยชน สิทธิ เสรีภาพ และความเสมอภาค ที่มุ่งเน้นการปฏิบัติต่อกันด้วยความเคารพและเท่าเทียม ไม่แบ่งแยกความแตกต่างในทางเชื้อชาติ ศาสนา เพศ ความหลากหลายทางเพศ ภาษา อายุ สีผิว สถานะทางสังคม ความทุพพลภาพ ความคิดเห็นทางการเมือง การเข้าร่วมกลุ่มหรือสถานะทางสังคมอื่นใดที่ไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน หรือเรื่องอื่นใดก็ตาม บริษัทฯ ไม่ใช้แรงงานเด็ก ไม่ใช้แรงงานบังคับ สนับสนุนการใช้แรงงานต่างด้าวที่ถูกกฎหมาย บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจ้างงานที่เป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติ มุ่งเน้นการจ่ายค่าตอบแทนและให้โอกาสในการเติบโตแก่พนักงานอย่างเป็นธรรม โดยขึ้นอยู่กับผลการปฏิบัติงานของพนักงาน และมีการดำเนินการส่งเสริม สนับสนุนและปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัยและป้องกันมิให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

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

- ปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียม ปราศจากการเลือกปฏิบัติ
- ดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจที่ไม่ส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อการละเมิดสิทธิมนุษยชน
- สนับสนุนให้ใช้สิทธิของตนในฐานะพลเมืองโดยชอบธรรมตามรัฐธรรมนูญและตามกฎหมายไทย
- 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) ตระหนักถึงความสำคัญของการเคารพสิทธิมนุษยชน เพื่อการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน

- จัดให้มีกระบวนการประเมิน ระบุประเด็นความเสี่ยงและผลกระทบด้านการละเมิดสิทธิมนุษยชน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถวางแผนและกำหนดแนวทางแก้ไข และป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนได้
- ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิของคู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดทั้งห่วงโซ่คุณค่า (Value Chain) โดยบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจบนหลักความเป็นธรรม โปร่งใส และมีความรับผิดชอบต่อสังคม พร้อมปฏิบัติตามกฎหมาย มาตรฐานสากล และจรรยาบรรณทางธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เพื่อส่งเสริมความร่วมมือที่ยั่งยืน ปราศจากการเลือกปฏิบัติ และเคารพสิทธิมนุษยชนของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
- มุ่งมั่นในการพัฒนาและส่งเสริมโครงการ 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](http://www.noblehome.com) เพื่อให้สาธารณชนได้รับทราบเจตนารมณ์และข้อยึดมั่นของบริษัทฯ ต่อประเด็นด้านสิทธิมนุษยชน โดยในปี 2567 บริษัทฯ ไม่พบประเด็นข้อร้องเรียนด้านสิทธิมนุษยชนตามช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน

## ผลการดำเนินงานด้านสังคม

### พนักงานและแรงงาน

บริษัทฯ ยึดมั่นในหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาลในการสรรหาและว่าจ้างพนักงาน โดยให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม ไม่กีดกันเรื่องเชื้อชาติ ศาสนา เพศ ภาษา สีผิว และสถานะทางสังคม ให้โอกาสอย่างเสมอภาคเท่าเทียมกัน ทั้งในประเด็นด้านการบริหารผลงานตั้งแต่กระบวนการสรรหาและคัดเลือก โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถเป็นหลัก มีการบริหารค่าตอบแทนที่เป็นธรรมต่อพนักงานทุกคนในองค์กร รวมถึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ เพราะบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่า “พนักงานทุกคนคือทรัพยากรที่มีคุณค่า”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีการจ้างพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างรวมทั้งสิ้น 855 คน (ไม่รวมผู้บริหาร)

จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร)	ปี 2566	ปี 2567
ชาย	297	383
หญิง	402	472
จำนวนรวมพนักงาน	699	855

## การฝึกอบรมพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าพนักงานเป็นทรัพยากรที่สำคัญและสัมพันธ์โดยตรงกับคุณภาพของการดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ขององค์กร บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการพัฒนาพนักงานให้มีทักษะเพิ่มพูนในงาน มีความรู้ความสามารถ มีความคิดสร้างสรรค์ เพื่อให้มีศักยภาพที่เติบโตไปพร้อม ๆ กับองค์กร ทั้งยังเป็นการมุ่งเสริมสร้างความผูกพันระหว่างพนักงาน ในปี 2567 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมให้กับพนักงานทุกระดับทั้ง In-House Training และ Public Training จำนวน 561 คน รวม 10,783 ชั่วโมง โดยหลักสูตรที่จัดฝึกอบรมให้กับพนักงานล้วนเป็นหลักสูตรที่มุ่งเน้นพัฒนาศักยภาพของพนักงาน โดยแผนการพัฒนาพนักงานของ บริษัทฯ จัดขึ้นตาม Development Model ดังนี้

- **Mandatory Course:** หลักสูตรพื้นฐานสำหรับพนักงานในเรื่องต่าง ๆ ที่จำเป็นและสำคัญ เพื่อให้เกิดการทำงานที่ราบรื่น เช่น ทักษะการบริหารจัดการเวลา เพื่อให้พนักงานมีแนวทางในการบริหารจัดการเวลากับงานในแต่ละวัน หรือทักษะการตัดสินใจ เพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีกระบวนการเลือกจากทางเลือกที่มีหลากหลายเพื่อเป็นพื้นฐานสู่การตัดสินใจในการแก้ปัญหาได้ รวมไปถึงหลักสูตรพัฒนาและเสริมสร้างภาวะความเป็นผู้นำให้กับพนักงานทุกระดับทั้งในส่วน Managerial และ Operation
- **Reinventing:** การพัฒนาความรู้ความสามารถ และทักษะตามตำแหน่งงานของพนักงาน รวมถึงการเรียนรู้ผ่านประสบการณ์ที่สั่งสมมาของโนเบิล การพัฒนาความรู้ความสามารถนี้เป็นกระบวนการที่สอดคล้องต่อการพัฒนาจาก Fundamental Course เพราะการพัฒนาต้องวางแผนแบบองค์รวม (Holistic)
- **Customer Experience :** การพัฒนาด้านการขายและการบริการ เพื่อเสริมสร้างทัศนคติของการเป็นนักขายมืออาชีพ และเข้าใจการบริการอย่างเหนือระดับแบบ Luxury Mindset รวมถึงเข้าใจลักษณะและพฤติกรรมของลูกค้า พร้อมรู้แนวทางในการสังเกตและรับมือกับลูกค้าแต่ละประเภท เพื่อสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้าให้เกิดการขายแบบ Relationship Building และสามารถสื่อสารกับลูกค้าให้ตรงโจทย์ โดยบริษัทฯ ได้มีการออกแบบแผนการพัฒนา (Sales Training Passport) เพื่อสร้างมาตรฐานให้กับพนักงานขายตั้งแต่วันแรกที่เข้ามาทำงาน (Day1) ไปจนถึงช่วงบรรจุเป็นพนักงาน เช่น การส่งเสริมให้มีระบบ Buddy System , การทดสอบ Role Play ก่อนปฏิบัติงานขายจริง ไปจนถึงการวางแผน Coaching ให้กับพนักงานขายที่เข้างานใหม่ ตลอดช่วงเวลาทดลองงาน เพื่อช่วยให้พนักงานขายสามารถปรับปรุงในจุดที่ต้องพัฒนาได้และมีเทคนิคในการจัดการข้อโต้แย้งและการนำเสนอสินค้า หรือบริการอย่างสร้างสรรค์ เพื่อทำให้สามารถปิดการขายได้
- **Trendy Courses:** พัฒนาคำศัพท์ให้ก้าวหน้าทันสมัย และตามเทรนด์ธุรกิจในอนาคต
- **Online Learning:** การเรียนรู้แบบ Hybrid Learning ผ่านหลักสูตรออนไลน์ ย่อยง่าย และเรียนรู้ได้ทุกที่ทุกเวลา ผ่านทาง Live ผ่านทาง Virtual Learning และรูปแบบวิดีโอผ่านระบบ E-Learning ของบริษัทฯ

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

1. การเรียนรู้แบบ **Classroom Training** ที่เน้นการเรียนรู้ในห้องเรียน เพื่อตอบสนองต่อหลักสูตรที่ต้องการการเรียนรู้แบบภาคปฏิบัติที่เข้มข้น ผ่านการออกแบบและปรับเนื้อหาตามแผนพัฒนารายปี โดยพนักงานสามารถเลือกรูปแบบได้ดังนี้
  - a. Internal Training หลักสูตรฝึกอบรมประจำปีของบริษัทฯ เป็นผู้จัดอบรมให้พนักงานตลอดปี ซึ่งพนักงานสามารถเลือกลงทะเบียนฝึกอบรมได้ตามแผนการพัฒนาของตนเอง
  - b. External Training กรณีที่ต้องการฝึกอบรมทักษะเฉพาะทางที่เกี่ยวข้องกับงานของตนเอง และบริษัทฯ ไม่ได้เปิดอบรมหลักสูตรนั้น ๆ พนักงานสามารถขอฝึกอบรมภายนอกได้ โดยต้องผ่านการอนุมัติจากผู้บังคับบัญชา

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

ซึ่งแผนการพัฒนาถูกกำหนดขึ้น เพื่อตอบโจทย์ทั้งทางธุรกิจและความต้องการส่วนบุคคลของพนักงานควบคู่กัน เพื่อให้บุคลากรเกิดความรู้ ทักษะ ความสามารถ ที่เหมาะสมและทันกับโลกที่มีการเปลี่ยนแปลงในทุก ๆ วัน และนำสิ่งเหล่านี้มาพัฒนาองค์กรต่อไป

### จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ย

จำนวนการฝึกอบรม	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนการฝึกอบรม (ชม./คน/ปี)	10.99	12.72
จำนวนการฝึกอบรม (ชม.)	7,652	10,783

### ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นของการดูแลความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานจะได้รับความปลอดภัย ปราศจากอุบัติเหตุและโรคจากการทำงาน โดยกำหนดเป็นแผนการดำเนินงาน ดังนี้

- ตรวจสอบสุขภาพประจำปี
- พนักงานจะได้รับบัตรประกันสุขภาพจากบริษัทฯ สามารถเข้ารับการรักษาได้ตามโรงพยาบาลในโครงการที่กำหนด โดยมีวงเงินค่ารักษาพยาบาลตามระดับของพนักงาน
- บริษัทฯ จัดให้มีบริการฉีดวัคซีนไข้หวัดใหญ่ให้แก่พนักงานที่สนใจ
- ภายในพื้นที่ทำงานจัดให้มีแสงสว่างที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งการเลือกชนิดของหลอดไฟที่เหมาะสมกับสภาพการทำงาน of พนักงาน
- จัดให้มีระบบระบายอากาศที่เพียงพอและเหมาะสม โดยพิจารณาการไหลเวียนอากาศเข้าออกจากบริเวณพื้นที่ทำงาน

ทั้งนี้ สำหรับด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ จัดให้มีการติดตั้งรั้วป้องกันฝุ่นและเสียงโดยรอบบริเวณก่อสร้าง ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงเหล็กที่ด้านนอกเป็นแผ่นเหล็กชุบสังกะสีสูงประมาณ 3 เมตร ด้านบนเป็นผ้าใบสูง 3 เมตร และแสดงเครื่องหมายให้สามารถสังเกตเห็นได้ชัดเจนว่าเป็น “เขตก่อสร้าง อันตราย ห้ามเข้า”

### สถิติการเกิดอุบัติเหตุ

ผลการดำเนินงาน	เป้าหมาย	ปี 2567			
		พนักงาน		ผู้รับเหมา <sup>/4</sup>	
		จำนวนครั้ง	อัตราการเกิด	จำนวนครั้ง	อัตราการเกิด
การบาดเจ็บจากการทำงาน (Injury Rate) <sup>/1</sup>	0	0	0	0	0
การเกิดโรคจากการทำงาน (Occupational Diseases Rate) <sup>/2</sup>	0	0	0	0	0

ผลการดำเนินงาน	เป้าหมาย	ปี 2567			
		พนักงาน		ผู้รับเหมา <sup>/4</sup>	
		จำนวนครั้ง	อัตราการเกิด	จำนวนครั้ง	อัตราการเกิด
การบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR) <sup>/3</sup>	0	1	0.12	0	0
การเสียชีวิตจากการทำงาน (Fatality)	0	0	0	0	0

#### หมายเหตุ:

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

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

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

/4 ผู้รับเหมาเฉพาะโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นของการดูแลความปลอดภัยและชีวอนามัยของพนักงานควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานจะได้รับความปลอดภัย ปราศจากอุบัติเหตุและโรคจากการทำงาน ดังนั้นบริษัทฯ มีการจ้าง จป วิชาชีพเข้ามาทำงานกับบริษัทฯ เพื่อการวางแผนและหาแนวทางการป้องกันและยกระดับเรื่องความปลอดภัยและชีวอนามัยของพนักงาน รวมถึงมีการติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันหรือบรรเทาหากมีเหตุการณ์ฉุกเฉิน เช่น เครื่องกระตุกหัวใจ (AED) รวมถึงการซ้อมอพยพหนีไฟ และการอบรมเรื่องความปลอดภัยต่าง ๆ ในปี 2567 มีพนักงานของบริษัทฯ ประสบภัยอันตรายจากการเกิดอุบัติเหตุเล็กน้อยจากการทำงานถึงขั้นหยุดงาน จำนวน 1 ราย โดยกรณีดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินการส่งเอกสารเบิกกองทุนทดแทนประกันสังคมให้กับพนักงาน

## นโยบายการตอบแทนลูกค้าและสังคม

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ โดยยึดหลักความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม อันประกอบด้วย สังคมและสิ่งแวดล้อมภายในโครงการที่อยู่อาศัย สังคมและสิ่งแวดล้อมบริเวณโดยรอบโครงการ และสังคมและสิ่งแวดล้อมในวงกว้าง โดยยึดถือหลักการพัฒนาเพื่อสร้างความเป็นอยู่ที่ยั่งยืนให้กับสังคม คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมไว้ในนโยบายกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ และประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน ซึ่งรวมถึงมีการติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด

## การประเมินผลความพึงพอใจของลูกค้า

บริษัทฯ มีวิธีการและการประเมินผลสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าตั้งแต่ขั้นตอนการเยี่ยมชมโครงการ การจอง การทำสัญญา การจ่ายค่างวด/การผ่อนชำระ การตรวจสอบและส่งมอบห้องชุด/บ้าน และการแจ้งซ่อมแซมงานเมื่อเข้าพักอาศัย จนกระทั่งสิ้นสุดการรับประกัน โดยเจ้าหน้าที่ Call center จากส่วนกลาง รวมทั้งมีการประเมินผลเป็นระยะเพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องสามารถนำข้อมูลไปใช้ในการปรับปรุง พัฒนา ในทุกขั้นตอนอย่างเป็นระบบให้ดีขึ้นต่อไป



## การประเมินผลสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าปี 2567 (4 Points Customer Satisfaction Survey)

### 1. Prospect Customer Satisfaction Score: Visit Sales Gallery ประกอบด้วย

- ด้านสำนักงานขาย
- การบริการของเจ้าหน้าที่

การประเมินผลความพึงพอใจ	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนลูกค้าที่ทำการประเมิน	2,163	1,545
คะแนนที่ได้ : พึงพอใจ	95.1%	96.6%
คะแนนที่ได้ : ปานกลาง	4.4%	3.4%
คะแนนที่ได้ : ควรปรับปรุง	0.6%	0.1%
	100%	100%

### 2. Contract Signed Customer: ประกอบด้วย

- ขั้นตอนการจอง การทำสัญญา
- การจ่ายค่ามัด/ผ่อนชำระ
- การบริการของเจ้าหน้าที่

การประเมินผลความพึงพอใจ	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนลูกค้าที่ทำการประเมิน	716	580
คะแนนที่ได้ : พึงพอใจ	97.9%	93.3%
คะแนนที่ได้ : ปานกลาง	1.5%	6.7%
คะแนนที่ได้ : ควรปรับปรุง	0.6%	0%
	100%	100%

### 3. Transferred Customer Satisfaction Score: Unit Transferred ประกอบด้วย

- ด้านสภาพและคุณภาพของวัสดุ
- ขั้นตอนการตรวจรับมอบ
- การบริการของเจ้าหน้าที่
- ขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์

การประเมินผลความพึงพอใจ	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนลูกค้าที่ทำการประเมิน	268	349
คะแนนที่ได้ : พึงพอใจ	87.7%	70.1%
คะแนนที่ได้ : ปานกลาง	7.2%	20.5%
คะแนนที่ได้ : ควรปรับปรุง	5.1%	9.4%
	100%	100%

#### 4. Move in Customer Satisfaction Score: ประกอบด้วย

- ด้านงานบริการหลังการขาย
- คุณภาพของงานซ่อมแซม
- การบริการของเจ้าหน้าที่
- ด้านการติดต่อสื่อสาร

การประเมินผลความพึงพอใจ	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนลูกค้าที่ทำการประเมิน	303	269
คะแนนที่ได้ : พึงพอใจ	87.8%	74.9%
คะแนนที่ได้ : ปานกลาง	7.6%	24.6%
คะแนนที่ได้ : ควรปรับปรุง	4.6%	0.6%
	100%	100%

### การตอบแทนลูกค้า

บริษัทฯ มีการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้าผ่านกิจกรรม Customer Relationship Management (CRM) ที่ได้มีการพัฒนาขึ้นผ่านวิสัยทัศน์ที่บริษัทฯ ยึดมั่นมาตลอด นั่นก็คือ การสร้างบ้านที่เป็นมากกว่าแค่ที่อยู่อาศัย เพื่อวันพรุ่งนี้ที่ดีกว่า เพื่อสานความสัมพันธ์กับลูกค้าผ่านทางกิจกรรม Noble ID Workshop ซึ่งเป็นกิจกรรม CRM ที่เน้นการจัดหาคอร์สระยะสั้น เพื่อส่งเสริมการเรียนรู้และการพัฒนาศักยภาพของผู้เข้าร่วมกิจกรรมอย่างรอบด้าน อีกทั้งยังสร้างความสนใจให้เกิดขึ้นในกลุ่มลูกค้าในลักษณะแปรผันตรงกับไลฟ์สไตล์ของคนยุคปัจจุบัน ด้วยการเชิญผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาอธิบายให้ความรู้แบบเจาะลึก เพื่อให้ลูกค้าสามารถนำไปต่อยอดอย่างแตกต่างได้ด้วยตัวเอง ระยะเวลาของการจัดกิจกรรม Noble ID Workshop เป็นช่วงเวลาที่ลูกค้าและบริษัทฯ ได้ใช้เวลาร่วมกัน เพื่อร่วมกันเป็นสังคมที่มีคุณภาพ สร้างสรรค์ผลงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการวิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมกิจกรรม เพื่อปรับมาตรฐานการจัดกิจกรรมให้ตรงใจผู้บริโภคมากที่สุด (Customer Centric) เพื่อดึงดูดลูกค้าทุกกลุ่มเป้าหมาย

## กิจกรรมเพื่อสังคมและการให้ความร่วมมือกับภาครัฐปี 2567

### NOBLE GIVE FOR ALL 2024

แปลงพืชผักสวนครัวเพื่อชุมชน ลดรายจ่าย เพิ่มรายได้ และส่งเสริมคุณภาพชีวิต



บริษัทฯ ร่วมกับสำนักงานเขตพญาไท จัดทำโครงการ “NOBLE GIVE FOR ALL 2024” ซึ่งมีเป้าหมายในการส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนและสังคม มุ่งเน้นการใช้พื้นที่ว่างเปล่าบริเวณรอบวัดไผ่ตันให้เกิดประโยชน์ จึงจัดสร้างแปลงผักสวนครัวและสนามฝึกซ้อมเปตองสำหรับเยาวชน โดยคาดหวังว่าแปลงผักสวนครัวจะมีบทบาทสำคัญในการลดรายจ่าย เพิ่มรายได้ และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของชุมชน ซึ่งมีมากถึง 156 ครัวเรือน นอกจากนี้ ยังช่วยสร้างพื้นที่กิจกรรมสำหรับเยาวชน พร้อมทั้งสร้างการจัดการพื้นที่ในชุมชนให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด

โดยบริษัทฯ ได้ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานผ่านการจัดประกวดออกแบบพื้นที่แปลงผักสวนครัว ด้วยการเปิดโอกาสให้พนักงานได้นำความรู้และความคิดสร้างสรรค์มาใช้ในการออกแบบอย่างเต็มที่ ผลงานที่ได้รับการคัดเลือกได้นำไปพัฒนาต่อยอดและปลูกจริงในกิจกรรมครั้งนี้ การประกวดครั้งนี้ไม่เพียงแต่เสริมสร้างแรงบันดาลใจ แต่ยังช่วยกระตุ้นการพัฒนาสิ่งแวดล้อมในชุมชนอย่างสร้างสรรค์และยั่งยืน

### โครงการสนับสนุนชุมชนอย่างยั่งยืน

#### “โครงการ noble PLAY | Inspiration Playground”

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการตอบแทนสังคม โดยเปลี่ยนพื้นที่ธุรกิจใจกลางเมืองที่สามารถสร้างรายได้ของโครงการโนเบิล เฟลนิจิตให้เป็นพื้นที่สาธารณะที่ผู้คนสามารถมาใช้และมีปฏิสัมพันธ์ร่วมกัน 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

## นิทรรศการจากศิลปิน

พื้นที่เสพงานศิลป์ เพื่อจุดประกายแนวคิดให้ชัดกว่าที่ตาเห็น เป็นเวทีที่เปิดโอกาสให้ศิลปินได้แสดงผลงานศิลปะหรือการนำเสนอความคิดได้อย่างไร้ขีดจำกัด และยังเป็นแพลตฟอร์มสำคัญให้บุคคลทั่วไปได้รับรู้ผลงานของศิลปินมากขึ้น เพื่อส่งเสริมรายได้และต่อยอดแนวความคิดสร้างสรรค์ในอนาคตให้แก่สังคมต่อไป โดยตลอดปี 2567 ทาง noble PLAY ได้มีการจัดงานนิทรรศการศิลปะทั้งหมด 3 ครั้ง ดังนี้

### 1. บ้าบอ โปรเจก (Mad Project): Very Happy Episode



โปรเจกจากผู้มีความพิเศษหลากหลายสาขาร่วมกันต่อยอดผลงาน ระหว่าง 2 ศิลปินนอกแบบ ธีรัช อภิพัฒนา และ ปณัฒน์ธัม ฉันทกวินท์ ศิลปินอิสระ ที่มีความพิเศษ (PDD NOS-Pervasive Developmental Disorders) ร่วมกับ 3 แบรินด์ไทยชื่อดัง ได้แก่ DEESAWAT แบรินด์เฟอร์นิเจอร์ไม้สักไทย PASAYA แบรินด์ผู้ผลิตและจัดจำหน่ายสิ่งทอเพื่อสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิต และ PREMPRACHA แบรินด์เซรามิกแฮนด์เมดไทยชื่อดังจากเชียงใหม่ ถูกนำเสนอผ่านแนวคิดของศิลปินภัณฑารักษ์ อริสรา แดงประไพ (Arisara Studio) ที่เป็นผู้สร้างสรรคินิทรรศการครั้งนี้ ให้เกิดการต่อยอดและเชื่อมโยงในความแตกต่างของผู้คนจากหลากหลายสาขาที่มาร่วมกันสื่อสารถึงความ “บ้าบอ” ทางอารมณ์ ทางความคิด ผ่านการตีความตามบริบทในมิติที่หลากหลาย ผสมผสานกับงานที่มีฟังก์ชันต่าง ๆ ของแบรินด์ที่มีชื่อเสียง โดยผลงานได้รับการต่อยอดสู่ตลาดจริงอย่างมืออาชีพ นอกจากนี้ยังมีเวิร์กช็อปวาดภาพ นำโดยศิลปินพิเศษ เปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมแสดงความรู้สึกผ่านศิลปะและแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ช่วยลดช่องว่างทางสังคม และย้ำให้เห็นถึงคุณค่าของคนพิเศษในฐานะศิลปินที่มีความสามารถอย่างแท้จริง

### 2. ‘Strangely Real’



บริษัทฯ ร่วมมือกับสองนักสะสมงานศิลปะคนสำคัญของประเทศ คุณณรงค์ คุณวลีพร อิงค์เนต (MoNWIC) และคุณอุเทน พัฒนา นิพล (Uthen Patthaniphol) เปิดคลังสะสมงานศิลปะร่วมสมัยส่วนตัว 13 ชิ้น ที่หาชมได้ยากจาก 10 ศิลปินชื่อดังของไทย มาจัดแสดงสู่สาธารณะร่วมกันเป็นครั้งแรกที่ noble PLAY โดยนิทรรศการนำเสนอมาายาคติที่เกี่ยวกับการผสมผสานทั้งสองโลกเข้าไว้



ด้วยกัน เชื่อมโยงเข้ากับบริบททางสังคม ประวัติศาสตร์ ศาสนา สิ่งแวดล้อม การเมือง วัฒนธรรม ตลอดจนความหวาดกลัวต่อความเป็นจริง ให้ผู้ชมได้ตีความหมาย รับชุดประสบการณ์ที่แตกต่างไปจากความจริง อภิปรายความหมายของการมีชีวิต และการดำรงชีวิตในศตวรรษที่ 21 นำเสนอผ่านรูปแบบการแสดงออกทางศิลปะร่วมสมัยที่หลากหลาย อาทิ จิตรกรรม ประติมากรรม สื่อผสม และวิดีโอศิลปะ โดยในงานเปิดนิทรรศการนักสะสมทั้ง 2 ท่านได้ร่วมเสวนาแลกเปลี่ยนภายใต้หัวข้อ “บทบาทของนักสะสมกับการสนับสนุนงานศิลปะและความสำคัญของการมีพื้นที่สาธารณะ (The Importance of Art Collectors and Public Space) เพื่อส่งต่อความรู้และความเข้าใจถึงความสำคัญของระบบนิเวศศิลปะที่มีต่อสังคม

### 3. Adaptation ทั้งจำ ทั้งปรับ



บริษัทฯ ร่วมกับ คุณวิชชุดา ปันทรานวงศ์ ศิลปินผู้แปรเปลี่ยนวัสดุเหลือใช้ให้เป็นผลงานศิลปะ มีวัตถุประสงค์ร่วมกันเพื่อสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ขับเคลื่อนการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ และการพัฒนาสิ่งแวดล้อมให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยรวบรวมเศษวัสดุเหลือใช้จากการก่อสร้างมาสร้างสรรค์เป็นผลงานศิลปะซึ่งท้าทายกรอบความคิดเดิม ๆ เกี่ยวกับสิ่งที่ถูกเรียกว่า “สิ่งของไร้ค่าที่ทุกคนมองข้าม” พร้อมกับกระตุ้นให้ผู้ชมได้ตั้งคำถามถึงความสัมพันธ์อันซับซ้อนระหว่างมนุษย์ สิ่งแวดล้อม และเมือง โดยนิทรรศการครั้งนี้ได้เลือกสรรวัสดุเหลือใช้มาสร้างสรรค์เป็นชิ้นงานอย่างหลากหลาย รวมทั้งสิ้น 2,865 กิโลกรัม เช่น เหล็กเส้น ท่อ อิฐ กระเบื้อง และปูน เป็นต้น รวมไปถึงวัสดุเบาประเภทขวดน้ำ กระป๋องน้ำ ซึ่งเป็นขยะที่เกิดจากการบริโภคของคนงานในไซต์ก่อสร้าง โดยสามารถลดคาร์บอนฟุตพริ้นต์ได้มากถึง 7,318.61 kgCO<sub>2</sub>e นอกจากนั้นแล้ว กระบวนการทำงานของนิทรรศการนี้ยังเป็นความร่วมมือกับชุมชนต่าง ๆ ในการเก็บ คัดแยก และสร้างสรรค์วัสดุเหลือใช้ ซึ่งสามารถกระจายรายได้ให้แก่ชุมชนได้มากถึง 40 ครัวเรือน

## นิทรรศการศิลปนิพนธ์

ปีที่ 2 ของการเปิดพื้นที่แห่งแรงบันดาลใจ ผลักดันให้คนรุ่นใหม่ได้แสดงศักยภาพอย่างสร้างสรรค์



บริษัทฯ ได้เล็งเห็นศักยภาพของเด็กรุ่นใหม่ รวมถึงการเปิดกว้างทางความคิด จึงสนับสนุนให้พื้นที่ noble PLAY โดยไม่มีค่าใช้จ่าย ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 เพื่อเปิดโอกาสให้นักศึกษาแสดงผลงานวิทยานิพนธ์ ตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน – 9 กรกฎาคม 2567 โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้สนับสนุนงานแสดงผลงานวิทยานิพนธ์ให้กับนักศึกษาจาก 3 มหาวิทยาลัย ดังนี้

### 1. นิทรรศการศิลปนิพนธ์ “Geo “GRAPHIC” Good Game”

นำเสนอการออกแบบสื่อเรขศิลป์ โดยได้แรงบันดาลใจจาก National Geographic ที่มีความหลากหลาย ร่วมสมัยผ่านมุมมอง การวิเคราะห์คอนเซ็ปต์ของแต่ละคน สร้างสรรค์ผลงานในรูปแบบการจัดวาง (Installation) โดยนิสิตวิชาเอกเรขศิลป์ ภาควิชา นฤมิตศิลป์ คณะศิลปกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 2. นิทรรศการศิลปนิพนธ์ “CapQuest: Chasing Dreams & Success”

นำเสนอภาพถ่ายจำนวน 197 ภาพ ที่สามารถทำให้ทุกคนเข้าถึงตัวตน และบ่งบอกความฝัน ที่สะท้อนผ่านเลนส์กล้องของเหล่านักศึกษา สาขาวิชาการถ่ายภาพ ภาควิชานิเทศศิลป์ คณะสถาปัตยกรรม ศิลปะและการออกแบบ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง โดยมีทั้งหมด 6 ประเภท รวมถึง Advertising, Portrait, Fashion, Fine Art, Editorial และ Documentary

### 3. นิทรรศการศิลปนิพนธ์ “OUMUAMUA” (โอ-มูอา-มูอา)

#OUMUAMUA มาจากภาษาฮาวาย มีความหมายว่า ผู้ส่งสาส์นจากแดนไกลที่มาถึงเป็นคนแรก (The Messenger from afar arriving first) โดยคอนเซ็ปต์นิทรรศการมาจากวัตถุแปลกประหลาดที่เข้ามาสู่วงโคจรสุริยะจักรวาลของเรา สื่อได้ถึงผู้บุกเบิกสิ่งใหม่ ก้าวไปข้างหน้า นำเสนอตัวตนที่มีความน่าตื่นตาตื่นใจเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวผ่านการออกแบบของนักเรียนระดับชั้นมัธยมศึกษาตอนปลาย สายการเรียนสถาปัตยกรรมศาสตร์และศิลปกรรมศาสตร์ โรงเรียนเซนต์คาเบรียล



โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้จัดให้มีกิจกรรม Open House: THESIS Exhibition เปิดบ้าน noble PLAY เพื่อปฐมนิเทศผู้ผ่านการคัดเลือก พร้อมเสวนาพิเศษจากวิทยากร 2 ท่าน ได้แก่ คุณติว-ดุยพล ศรีจันทร์ จาก PDM BRAND และคุณก้อง-วนัส โชคทวีศักดิ์ จาก ease studio ที่มาร่วมแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจแห่งความคิดสร้างสรรค์ พร้อมมอบคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดแสดงผลงานศิลปะที่สามารถนำไปต่อยอดกับการทำงานในโครงการด้วย

นิทรรศการในครั้งนี้ถือเป็นอีกก้าวสำคัญที่แสดงให้เห็นว่าปัจจุบันการเรียนการสอนศิลปะนั้นมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีจุดประสงค์ที่สนับสนุนและผลักดันให้นักเรียนได้รู้จักค้นหาตัวเองและเรียนรู้ที่จะนำไปใช้ในชีวิตจริง รวมถึงใช้เพื่อศึกษาต่อในระบบมหาวิทยาลัยและการทำงานในอนาคต โดยในครั้งนี้นักเรียนได้มาทดลองทำงานจริงด้วยตนเองบนพื้นที่ noble PLAY ซึ่งสนับสนุนโดยโนเบลที่เห็นถึงความสำคัญของงานสร้างสรรค์ทุกรูปแบบ เปิดโอกาสให้นักเรียนได้สร้างแรงจูงใจในการผลิตผลงานและได้กล้าแสดงตัวตนออกมาได้อย่างเหมาะสม

## CHOICE IS YOURS 2024

RETHINK / REUSE / REDUCE / RECYCLE



โครงการ CHOICE IS YOURS 2024 จัดโดยภายใต้ความร่วมมือระหว่าง 7 บริษัท ได้แก่ บริษัท บีเอ็มดับเบิลยู กรุ๊ป ประเทศไทย มูลนิธิชัยพัฒนา บริษัท ไมโครซอฟท์ ประเทศไทย บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) กลุ่มเซ็นทรัล บริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าร่วมโครงการต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 เพื่อสนับสนุนการต่อยอดแนวคิดของคนรุ่นใหม่ที่มีต่อการรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน โดยเชิญชวนนิสิตนักศึกษาทั่วประเทศร่วมนำเสนอผลงานนวัตกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมภายใต้แนวคิด Circular Economy เปรียบระดับศักยภาพคนรุ่นใหม่ ร่วมสร้างสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืนในทุกมิติ พร้อมมอบโอกาสในการร่วมงานกับองค์กรแนวหน้า ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

โดยในปี 2567 โครงการได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการแข่งขันที่ผู้สมัครสามารถเลือกโจทย์การแข่งขันที่แตกต่างกันทั้งหมด 6 โจทย์ เพื่อท้าทายความสามารถตามความสนใจและสามารถกำหนดทิศทางของโครงการได้อย่างชัดเจน โดยระหว่างการแข่งขันบริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมการเรียนรู้พิเศษให้กับผู้สมัคร ได้แก่ การเยี่ยมชมการจัดการขยะในไซท์ก่อสร้าง การเรียนรู้เกี่ยวกับ Business Model Canvas และการไปเยี่ยมชมโรงงาน Circular Design Business

สำหรับผู้ชนะเลิศของบริษัทฯ ในปีนี้ ได้แก่ ทีม “Green Champ” จากสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ด้วยโปรเจกต์ ECHO-NEST ที่พัฒนาขึ้นมาจากการเล็งเห็นปัญหาด้านมลภาวะทางเสียง ส่งผลให้ได้รับโอกาสฝึกงานกับบริษัทฯ ในปี 2568 โครงการนี้จึงเป็นหนึ่งในเวทีสำคัญในการต่อยอดความคิดสร้างสรรค์และประสบการณ์จริง เพื่ออนาคตที่ยั่งยืน

## LANGUAGE OF THE SOUL

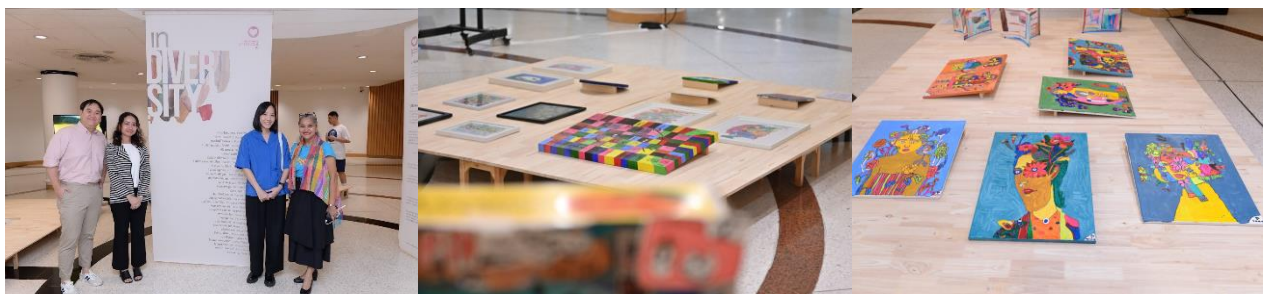
บริษัทฯ ร่วมเป็นหนึ่งในภาคีสนับสนุนนิทรรศการศิลปะเพื่อความแตกต่าง “LANGUAGE OF THE SOUL - ภาษาแห่งจิตวิญญาณ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 ซึ่งกิจกรรมถูกจัดโดยมูลนิธิเดอะ เรนโบว์ รุม ศูนย์ความเข้าใจเชิงบวกเกี่ยวกับความต้องการพิเศษแห่งแรกในประเทศไทยและอาร์ตคอนเนคชั่น ด้วยการสนับสนุนของหอศิลปวัฒนธรรมแห่งกรุงเทพมหานคร (หอศิลป์กรุงเทพฯ) เปิดพื้นที่ให้กับศิลปินผู้มีความต้องการพิเศษทุกช่วงอายุแสดงผลงาน และจุดประกายแรงบันดาลใจให้กับครอบครัวของบุคคลที่มีความต้องการพิเศษ ตลอดจนทุกคนในสังคมได้ใช้ชีวิตร่วมกันอย่างเข้าใจ มองเห็นศักยภาพที่หลากหลายของมนุษย์ พร้อมผลักดันให้สังคมไทยพัฒนาได้อย่างยั่งยืน โดยในปี 2567 บริษัทฯ ร่วมสนับสนุนงานนิทรรศการ 2 งาน ดังนี้

### ภาษาแห่งจิตวิญญาณ ครั้งที่ 9 - “THE ARTIST PERFORMANCE เมื่อหัวใจพูด อัจฉริยะก็ปรากฏ”



นิทรรศการในครั้งนี้ได้นำเสนอผลลัพธ์ที่เกิดจากการเรียนรู้ที่เกิดขึ้นของศิลปินสมัครเล่นที่ได้ร่วมสร้างความเป็นไปได้ไปกับกระบวนการต่าง ๆ ของศิลปินและนักสร้างสรรค์ 8 กลุ่ม ที่มาร่วมแลกเปลี่ยนผ่านกิจกรรม ได้แก่ กิจกรรมเวิร์กช็อปการถ่ายภาพภายใต้หัวข้อ “Storytelling Through The Lens: การเล่าเรื่องผ่านเลนส์” การแลกเปลี่ยนเรียนรู้การออกแบบผลิตภัณฑ์จากขยะพลาสติก การปั้นจี้วและสร้างชิ้นงานถักด้วยผ้าไหมยัด อีกทั้งยังมีเวิร์กช็อปด้านการแสดงและการเคลื่อนไหวที่จัดขึ้นพร้อมกันในตลอดระยะเวลาจัดจัดงาน ซึ่งเป็นการนำเสนอการแสดงที่สร้างแรงบันดาลใจ ให้ทุกคนได้มีโอกาสเป็นทั้งผู้เล่า ผู้เล่น ผู้ร่วมแบ่งปันความคิดสร้างสรรค์ เรียนรู้จากนิทานที่บอกเล่าถึงการอยู่ร่วมกัน และแสดงให้เห็นว่าไม่ว่าใครก็สามารถเรียนรู้และลงมือทำได้

### ภาษาแห่งจิตวิญญาณ ครั้งที่ 10 - IN DIVERSITY - ในความหลากหลาย



นิทรรศการนี้ได้นำเสนอผลงานศิลปะจากศิลปิน 31 คน ทั้งไทยและต่างชาติ ผู้มีความหลากหลายทางสมอง (Neurodiversity) โดยผลงานเหล่านี้ถูกสร้างสรรค์ขึ้นจากการเรียนรู้และพัฒนาการกระบวนการศิลปะในองค์กร สถาบัน และโรงเรียนต่าง ๆ ซึ่งตั้งใจให้เห็นถึงกระบวนการเรียนการสอนศิลปะ และกิจกรรมศิลปะที่ช่วยส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของมนุษย์และเปิดโอกาสให้เกิดการแสดงออกทางความคิดและความรู้สึกอย่างเต็มที่

ผลงานเหล่านี้ช่วยเปิดมุมมองใหม่ให้ผู้ชมเห็นความแตกต่างในความงาม และชื่นชมความหลากหลายที่เราได้ร่วมกัน ทุกชิ้นงานเป็นบทพิสูจน์ถึงศักยภาพของศิลปะในการสร้างแรงบันดาลใจ รักษาจิตใจ และเสริมสร้างความสามารถ นิทรรศการ “ในความหลากหลาย” เป็นการเฉลิมฉลองที่แสดงให้เห็นว่าศิลปะสามารถหล่อเลี้ยงการเติบโตของมนุษย์และในความแตกต่างของเราทุกคน ซีรีส์ของนิทรรศการศิลปะเพื่อความต่างนี้ยังคงนำเสนอศักยภาพของมนุษย์ผ่านงานศิลปะอย่างต่อเนื่อง

## เวิลด์จรีด เพลสดีวิล 2024

เทศกาลส่งท้ายปีที่ยั่งยืนทุกองค์ประกอบของความสนุกและยั่งยืน



เวิลด์จรีด เพลสดีวิล 2024 จัดโดย noble PLAY ซึ่งจัดขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ระหว่างวันที่ 3 - 20 ธันวาคม 2024 เป็นเทศกาลส่งท้ายปีที่ยั่งยืนทุกองค์ประกอบของความสนุกและยั่งยืน ภายใต้แนวคิด “Zero Waste Event” โดยกิจกรรมในปีนี้มีมุ่งเน้นการสร้างความปลอดภัยไปพร้อมกับการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม โดยนอกจากความสนุกสนานและบันเทิงจากงานศิลปะและดนตรีแล้ว ยังมี 4 กิจกรรมเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อมที่จัดขึ้นร่วมกับ 4 พันธมิตร ดังนี้

### 1. ‘วิตามินปลุกเพลิน’ กับ Oklin Composter

กำจัดขยะเศษอาหารด้วยเทคโนโลยี Composting ร่วมกับ Oklin Composter โดยภายในงานเกิดขยะประเภทเศษอาหารทั้งหมด 44.67 กิโลกรัม สามารถนำไปย่อยสลายได้ทั้งหมด 100% สามารถลดคาร์บอนฟุตพริ้นต์ได้ถึง 20.77 kg. หรือเทียบกับการกักเก็บก๊าซเรือนกระจกใน 1 ปี ของต้นไม้จำนวน 216.65 ต้นพร้อมแจกฟรี ‘วิตามินปลุกเพลิน’ (อาหารบำรุงพืช) ให้ผู้เข้าร่วมงานได้นำไปใช้ปลูกต้นไม้เพิ่มพืชที่สีเขียวให้กับที่อยู่อาศัยและเมือง

### 2. การคัดแยกขยะรีไซเคิล กับ Recycle Day Thailand

ภายในงานมีการจัดถังขยะแยกประเภทเพื่อให้ผู้เข้าร่วมงาน โดยคัดแยกขยะ 3 ประเภท (ขยะทั่วไป ขยะเศษอาหาร และขยะรีไซเคิล) พร้อมสนับสนุนการใช้บรรจุภัณฑ์ย่อยสลายภายในงาน โดยทุกขยะที่สามารถรีไซเคิลได้ จะถูกรวบรวมและส่งต่อให้กับโครงการ Recycle Day Thailand เพื่อนำเข้าสู่กระบวนการจัดการและย่อยสลายอย่างถูกวิธี

### 3. บริจาคสิ่งของสภาพดี - ปันกัน

บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับ “ปันกัน” สร้างสังคมไทยให้เป็นสังคมแห่งการแบ่งปันเป็นปีที่ 2 โดยตั้งกล่องปันกันรับบริจาคอยู่ภายใน noble PLAY โดยปันกันได้นำสิ่งของเหล่านั้นไปคัดแยกสิ่งของสภาพดีบางส่วนเพื่อจัดจำหน่ายต่อในร้านปันกัน ซึ่งรายได้มอบเป็นเงินสนับสนุนการศึกษาให้แก่มูลนิธิยุวพัฒน์ เพื่อส่งเสริมโอกาสทางการศึกษาแก่เยาวชนที่ขาดโอกาสให้ได้ศึกษาต่อจนจบมัธยมศึกษาปีที่ 6 หรือเทียบเท่า

### 4. ส่งมอบเฟอร์นิเจอร์สภาพดี - มูลนิธิกระจกเงา

ส่งมอบเฟอร์นิเจอร์ให้ ‘มูลนิธิกระจกเงา’ ส่งต่อโต๊ะ เก้าอี้ และของตกแต่งหลังจบงานให้มูลนิธิกระจกเงา ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 เพื่อสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาส โดยมีเป้าหมายในการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นทั้งในพื้นที่ชุมชนและสถานที่ต่าง ๆ อีกทั้งยังช่วยเสริมศักยภาพการทำงานของทีมงานเจ้าหน้าที่มูลนิธิ ด้วยการเพิ่มอุปกรณ์ที่จำเป็นและบรรยากาศการทำงานที่ดีขึ้น



### 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 ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมในรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืน ปี 2567 ที่ [www.noblehome.com](http://www.noblehome.com)

## ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

### การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่แปรปรวนส่งผลกระทบอย่างมากต่อความสมดุลของธรรมชาติ อีกทั้งก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์และอาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนของทุกกลุ่มอุตสาหกรรม โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงและผลกระทบทั้งด้านกายภาพและด้านการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศทั้งต่อบริษัทฯ 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	ปี 2566	ปี 2567
ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ - ชั่วโมง)		
สำนักงานใหญ่ (เพลินจิต)	307,756	319,885
สำนักงาน โนเบล ริมิกซ์	67,321	54,063
สำนักงานใหญ่ บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด*	-	305
สำนักใหญ่ บริษัท เอ็กเซลล่า เพอร์ฟอร์แมนซ์ จำกัด**	-	18,007
รวมปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์ - ชั่วโมง)	375,077	392,260
จำนวนพนักงาน (รวมผู้บริหาร)	372	446
ค่าเฉลี่ยต่อคน (กิโลวัตต์ - ชั่วโมง)	1,008	880
การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (kgCO <sub>2</sub> e/kWh)	187,501	196,091

หมายเหตุ

\* บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ได้ย้ายสำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567

\*\* บริษัทฯ ได้เข้าเริ่มดำเนินการ เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2567

## แนวทางการจัดการพลังงานภายในอาคารสำนักงาน

- ปรับลดการทำงานของอุปกรณ์ไฟฟ้า เช่น ปรับอุณหภูมิให้สูงขึ้น 1 องศาเซลเซียส ซึ่งจะช่วยประหยัดพลังงานร้อยละ 10 ของเครื่องปรับอากาศและลดเวลาการทำงานของเครื่องปรับอากาศช่วงก่อนเวลาเลิกงาน 1 ชั่วโมง
- รณรงค์ให้พนักงานใช้การเดินขึ้นลงบันไดแทนการใช้ลิฟต์
- รณรงค์ลดการใช้พลังงานโดยการปิดเครื่องคอมพิวเตอร์ ไฟส่องสว่าง และปลั๊กไฟที่ไม่มีการใช้งาน

## การจัดการน้ำ

บริษัทฯ คำนึงถึงการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพตั้งแต่การเลือกใช้อุปกรณ์ประหยัดน้ำรวมถึงออกแบบขนาดท่อระบบประปาให้มีแรงดันน้ำขนาดที่เหมาะสมกับอุปกรณ์และการใช้งาน เพื่อจะได้ลดการสูญเสียทรัพยากรน้ำโดยไม่จำเป็นทั้งในสำนักงานใหญ่และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ อีกทั้งให้ความสำคัญกับการปรับปรุงและบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย เพื่อให้ น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วสามารถนำกลับมาใช้ในงานสาธารณูปโภคของอาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้ว โครงการจะนำไปรดน้ำต้นไม้ ส่วนที่เหลือจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำต่อไป นอกจากนี้ทางโครงการยังได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคตามปริมาณที่เหมาะสมและเพียงพออีกด้วย

## ผลการดำเนินงานด้านการประหยัดน้ำ (สำนักงาน)

ผลการดำเนินงาน	ปี 2566	ปี 2567
<b>ปริมาณการบริโภคน้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร)</b>		
สำนักงานใหญ่ (เพลินจิต)	1,415	1,664
สำนักงาน โนเบล ริมิกซ์	120	131
สำนักใหญ่ บริษัท เอ็กเซลล่า เพอร์นิเจอร์ จำกัด	-	250
<b>รวมปริมาณการใช้น้ำประปา (ลูกบาศก์เมตร)</b>	<b>1,535</b>	<b>2,052</b>
จำนวนพนักงาน (รวมผู้บริหาร)	372	349
ค่าเฉลี่ยต่อคน (ลูกบาศก์เมตร)	4.13	5.88
การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>3</sup> )	1,220	1,631

### หมายเหตุ

สำนักงานใหญ่ ของบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ตั้งอยู่อาคารสำนักงานเช่าซึ่งคำนวณอยู่ในค่าเช่าพื้นที่แล้ว

## แนวทางการจัดการทรัพยากรน้ำภายในอาคารสำนักงาน

- รณรงค์การใช้น้ำอย่างประหยัดในทุกพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นห้องน้ำ ห้องครัว หรือบริเวณซักล้างอื่น ๆ
- สื่อสารถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นของการใช้น้ำอย่างฟุ่มเฟือย เพื่อให้พนักงานเกิดความตระหนักรู้
- กำหนดให้มีการตรวจสอบระบบประปา อุปกรณ์ สุขภัณฑ์ ทุกสัปดาห์ เพื่อให้การใช้น้ำมีประสิทธิภาพและคุ้มค่า
- จัดทำสื่อและประชาสัมพันธ์ให้แก่พนักงาน ในกรณีพบการรั่วซึมของน้ำ สามารถแจ้งผ่าน LINE@ ได้ทันที

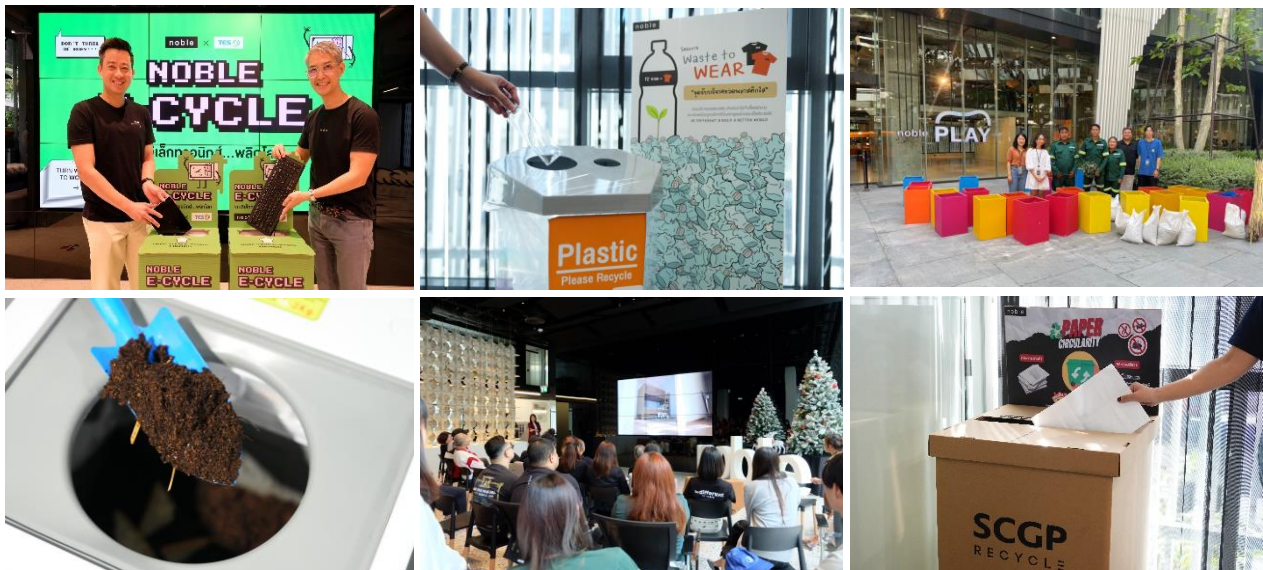


## การจัดการของเสีย

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

### การบริหารจัดการของเสียในสำนักงาน

ภายในสำนักงานของบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการจัดภาชนะสำหรับรองรับขยะแยกแต่ละประเภทและรณรงค์ให้พนักงานทิ้งขยะให้ถูกต้อง โดยแบ่งประเภทขยะออกเป็น ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล ขยะอันตราย ขยะเศษอาหาร และขยะติดเชื้อ ครอบคลุมพื้นที่สำนักงานใหญ่เพลินจิตและสำนักงานริมิกซ์ และจัดกิจกรรมต่าง ๆ เช่น Noble SD Day กิจกรรมปฎิเสธอาหาร Noble Paper Circularity และ Noble E-Cycle อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างจิตสำนึกและการมีส่วนร่วมในกลุ่มพนักงาน มุ่งมั่นใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า เพื่อการดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ซึ่งผลจากการทำกิจกรรมในปี 2567 บริษัทฯ สามารถนำขยะไปรีไซเคิลได้รวมจำนวน 3,900 กิโลกรัม ซึ่งช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ 3,328 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า หรือเทียบเท่าการปลูกต้นไม้ 226 ต้น



### การบริหารจัดการของเสียในพื้นที่ก่อสร้าง

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



#### - การใช้เคลือบวัสดุก่อสร้าง

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับผู้รับเหมาในการส่งเสริมการจัดการของเสียจากกระบวนการก่อสร้างภายในโครงการ นิเวศน์รีเสดท์ ราษฎร์บูรณะ ผ่านกิจกรรม “ธนาคารขยะ แลก ไข่” ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อปลูกฝังจิตสำนึกด้านการคัดแยกขยะและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมให้กับคนงาน โดยขยะรีไซเคิลที่รวบรวมได้สามารถนำมาแลกเป็นไข่ ช่วยเสริมสร้างความมั่นคงทางอาหารและลดภาระค่าใช้จ่ายของพนักงาน อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมแนวทางการจัดการของเสียอย่างยั่งยืนภายในโครงการ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายที่จะขยายกิจกรรมดังกล่าวไปยังโครงการอื่น ๆ ในอนาคต รวมถึงการส่งเสริมการใช้เคลือบวัสดุก่อสร้าง เพื่อสนับสนุนแนวทางการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและหมุนเวียนอย่างยั่งยืน

#### - 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 และปริมาณแบคทีเรียกลุ่มคอลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria: FCB) โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้ว ทางโครงการจะนำไปรดน้ำต้นไม้และส่วนที่เหลือจะระบายออกสู่แหล่งน้ำธรรมชาติต่อไป

## 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ตามที่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

### ประเด็นสำคัญ

- บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปี 2567 เท่ากับ 11,567.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 จากปีที่แล้ว เนื่องจากปี 2567 มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่ก่อสร้างเสร็จเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งส่วนใหญ่มาจาก โครงการนิว เมกา พลัส บางนา โครงการนิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง และโครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการจากการบริหารงานก่อสร้างของโครงการร่วมทุน
- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2567 เท่ากับ 431.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 52.6 จากปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้อื่น และกำไร (ขาดทุน) อื่น เนื่องจากในปี 2566 มีการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการร่วมทุน ได้แก่ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) หรือ “พราว” อย่างไรก็ตามในปี 2567 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น
- บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 16,957.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 จากปีที่แล้ว สำหรับยอดขายปี 2567 เป็นยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 12,051.4 ล้านบาท และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 4,905.8 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 25,455.4 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายใน 4 ปีข้างหน้า
- สำหรับปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการมูลค่ารวม 18,400 ล้านบาท ได้แก่ 1) โครงการโนเบิล นอร์ส กรุงเทพมหานคร 2) โครงการนิว เมด ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ 3) โครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9 และ 4) โครงการนิว อีโว พัฒนาการ
- ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.15 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.05 เท่าจากสิ้นปี 2566 เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลง รวมถึงกำไรสะสมที่ลดลงจากการจ่ายเงินปันผล

## 1. ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2566	2567	%YoY
<b>รายได้รวม</b>			
รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	5,539.7	6,654.1	20.1%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	3,514.2	4,340.7	23.5%
รายได้อื่น	924.3	573.0	(38.0%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>9,978.3</b>	<b>11,567.8</b>	<b>15.9%</b>
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>			
ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	(3,785.7)	(4,904.8)	29.6%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(2,983.3)	(3,845.9)	28.9%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,571.3)	(1,681.7)	7.0%
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(604.9)	(625.4)	3.4%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(966.5)	(1,056.2)	9.3%
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>(8,340.3)</b>	<b>(10,432.4)</b>	<b>25.1%</b>
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(221.4)	(5.4)	(97.6%)
กำไร(ขาดทุน)อื่น	252.6	4.7	(98.1%)
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3.3	0.0	(100.0%)
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>1,672.5</b>	<b>1,134.7</b>	<b>(32.2%)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(472.0)	(451.1)	(4.4%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(289.8)	(255.8)	(11.7%)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.2)	3.8	(1,609.5%)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>910.4</b>	<b>431.6</b>	<b>(52.6%)</b>

### รายได้รวม

#### 1) รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2567 เท่ากับ 6,654.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.1 จากปีที่แล้ว เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น ได้แก่ โครงการนิว เมกา พลัส บางนา (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567) โครงการนิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567) และโครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย

#### 2) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 4,340.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.5 จากปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการร่วมทุนเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว

### 3) รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับปี 2567 เท่ากับ 573.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.0 จากปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ของโครงการร่วมทุน เนื่องจากในปี 2566 บริษัทฯ บันทึกรายได้จากการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการร่วมทุน ได้แก่ โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน ให้แก่พราว

#### ค่าใช้จ่ายรวม

#### 1) ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2567 เท่ากับ 4,904.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.6 จากปีที่แล้ว ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### 2) ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2567 เท่ากับ 3,845.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.9 จากปีที่แล้ว ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ

#### 3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,681.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 จากปีที่แล้ว เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าคอมมิชชั่นที่เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้นตามแผนการขยายธุรกิจ

#### กำไร (ขาดทุน) อื่น

บริษัทฯ มีกำไรอื่นสำหรับปี 2567 เท่ากับ 4.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 98.1 จากปีที่แล้ว เนื่องจากปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรพิเศษจากการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการร่วมทุน ส่งผลให้กำไรอื่นในปี 2566 อยู่ในระดับที่สูงกว่าปกติ อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวเป็นกำไรครั้งเดียว (One-time Gain) และไม่มีผลกระทบต่อผลประกอบการในปี

#### กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2567 เท่ากับ 2,244.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.8 จากปีที่แล้ว นอกจากนี้ อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2567 เท่ากับร้อยละ 20.4 และอัตรากำไรขั้นต้นเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 26.3 ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจากการปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อกระตุ้นยอดขาย

อัตรากำไรขั้นต้น	2566	2567
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ)	31.7	26.3
อัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการ (ร้อยละ)	15.1	11.4
อัตรากำไรขั้นต้นรวม (ร้อยละ)	25.2	20.4

#### ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2567 เท่ากับ 451.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.4 จากปีที่แล้ว ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 5.14 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566 ที่ร้อยละ 4.86



## กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2567 เท่ากับ 431.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 52.6 จากปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้อื่นและกำไร(ขาดทุน)อื่น ทั้งนี้บริษัทฯ มีอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) สำหรับปี 2567 ที่ร้อยละ 3.7

## ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทลูกค้า	2566	2567	YoY
ยอดขายภายในประเทศ	9,682.2	6,879.0	(29.0%)
ยอดขายภายนอกประเทศ	5,246.6	10,078.3	92.1%
ยอดขายรวม	14,928.8 <sup>1</sup>	16,957.2	13.6%

บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 16,957.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 จากปีที่แล้ว โดยในปี 2567 มีโครงการเปิดใหม่จำนวน 4 โครงการ มูลค่ารวม 18,400 ล้านบาท สำหรับยอดขายปี 2567 เป็นยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 12,051.4 ล้านบาท และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 4,905.8 ล้านบาท

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 25,455.4 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป

## 2.ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน	สิ้นปี 2566	สิ้นปี 2567	การเปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์รวม	26,269.1	27,254.9	985.8
หนี้สินรวม	19,813.2	20,942.3	1,129.1
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,455.9	6,312.6	(143.3)

## สินทรัพย์

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 27,254.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 985.8 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก 1) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,173.2 ล้านบาท จากการลงทุนซื้อที่ดินและการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 2) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 577.1 ล้านบาท จากโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย 1) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13,315.0 ล้านบาท 2) สินค้าคงเหลือจำนวน 3,306.2 ล้านบาท 3) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 2,560.9 ล้านบาท 4) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้าจำนวน 2,403.6 ล้านบาท

## หนี้สิน

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 20,942.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,129.1 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2566 โดยสาเหตุหลักมาจาก 1) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 1,494.1 ล้านบาท ความสำเร็จในการเปิดขายโครงการ 2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 452.4 ล้านบาท 3) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงจำนวน 900.0 ล้านบาท



ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมประกอบด้วย 1) เงินกู้จากสถาบันทางการเงินจำนวน 6,285.0 ล้านบาท เพื่อรองรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่จะเปิดขายในอนาคต 2) หนี้กู้จำนวน 8,557.7 ล้านบาท 3) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 2,555.3 ล้านบาท และ 4) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 1,914.5 ล้านบาท

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 6,312.6 ล้านบาท ลดลง 143.3 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่จ่ายเงินปันผล 1) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 สำหรับผลการดำเนินงานเดือนกรกฎาคม-กันยายนของปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท 2) ในเดือนพฤษภาคม 2567 สำหรับผลการดำเนินงานส่วนที่เหลือของปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.118 บาท 3) ในเดือนธันวาคม 2567 สำหรับผลการดำเนินงานงวด 9 เดือนของปี 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.085 บาท

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.32 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 3.07 เท่าจากสิ้นปี 2566 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.15 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.05 เท่าจากสิ้นปี 2566 เนื่องจากมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลง รวมถึงกำไรสะสมที่ลดลงจากการจ่ายเงินปันผล โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิคือ หนี้สินรวมที่ปรากฏในงบการเงินหักด้วยหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิเช่น เงินมัดจำจากลูกค้าและเจ้าหนี้การค้า และหนี้สินตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้และเงื่อนไขในการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า

### 3. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2566	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2567
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	25.2	20.4
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) <sup>1</sup>	9.1	3.7
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) <sup>2</sup>	14.7	6.8
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%) <sup>3</sup>	6.9	4.2
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.07	3.32
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.68	3.12
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.05	2.15

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

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

/3 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ คำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้โดยคำนวณเป็นผลรวมของกำไร(ขาดทุน) 12 เดือนย้อนหลัง หารด้วยรวมสินทรัพย์ (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นสุดงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นสุดงวดปัจจุบัน

#### 4. กระแสเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 1,262.6 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 2,520.1 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 มียอดสุทธิจำนวน 2,164.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่มียอดสุทธิจำนวน -1,708.0 ล้านบาท เนื่องจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566 รวมถึงยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น
- กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 มียอดสุทธิจำนวน -657.4 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 ที่มียอดสุทธิ -153.0 ล้านบาท เนื่องจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น
- กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 มียอดสุทธิ -2,763.9 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 ซึ่งมียอดสุทธิจำนวน 2,667.4 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2566 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2567 รวมถึงในปี 2567 บริษัทฯ มีการชำระคืนหุ้นกู้ และตัวแลกเงินที่เพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566

#### 5. วิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (Financial Ratio)

- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (quick ratio)

ณ สิ้นปี 2565 - 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.22 เท่า 0.37 เท่า และ 0.13 เท่า ตามลำดับ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลง เนื่องจากมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง

- อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio)

ณ สิ้นปี 2565 - 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.22 เท่า 0.46 เท่า และ 0.26 เท่า ตามลำดับ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลงจากปี 2566 เนื่องจากมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่ายลดลง รวมถึงมีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีเพิ่มขึ้น

- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA)

ณ สิ้นปี 2565 - 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 10.81 เท่า 8.57 เท่า และ 11.74 เท่า ตามลำดับ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวในปี 2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่ายลดลง

#### 6. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 เผยว่าเศรษฐกิจไทยปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.5 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.9 ในปี 2566 เนื่องจากแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของภาคส่งออกสินค้า การใช้จ่าย และการลงทุนของภาครัฐ รวมถึงการบริโภคภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคครัวเรือน และการลงทุนภาคเอกชนหดตัวลง ทั้งนี้ การบริโภคภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.5 การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.8 การส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 7.8 การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.4 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.6 รวมทั้งปี 2567 มีผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 18.5 ล้านล้านบาท อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 1.0 อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 0.4 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP

สำหรับแผนปี 2568 บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายยอดขาย (Pre-sale) ที่ระดับ 13,000 ล้านบาท และมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 6,200 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการแนวราบรวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ซึ่งกระจายอยู่ทุกทิศของกรุงเทพฯ บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2567 มูลค่ารวมกว่า 38,335 ล้านบาท ซึ่งตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ จึงเชื่อว่าจะสามารถสร้างผลการดำเนินงานที่เติบโตได้อย่างต่อเนื่องด้วย โดยในปี 2568 บริษัทฯ จะมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ 2) โครงการนิว อีโวล्यूชั่น 3) โครงการโนเบิล ครีเอท และ 4) โครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ ซึ่งปัจจุบันทั้ง 4 โครงการมีรายได้รอการรับรู้ (Backlog) รวมกว่า 8,500 ล้านบาท

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย : ล้านบาท

	2565	2566	2567
<b>ผลการดำเนินงาน</b>			
รายได้จากการขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,692	5,540	6,654
รายได้จากการจากการให้เช่าและบริการ	1,523	3,514	4,341
รายได้รวม	8,678	9,978	11,568
กำไรขั้นต้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,997	1,754	1,749
กำไรขั้นต้นธุรกิจจากการให้เช่าและบริการ	89	531	495
กำไรสุทธิ	455	910	432

## สถานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม	22,496	26,269	27,255
หนี้สินรวม	16,554	19,813	20,942
ทุนที่ออกชำระแล้ว	1,369	1,369	1,369
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,942	6,456	6,313

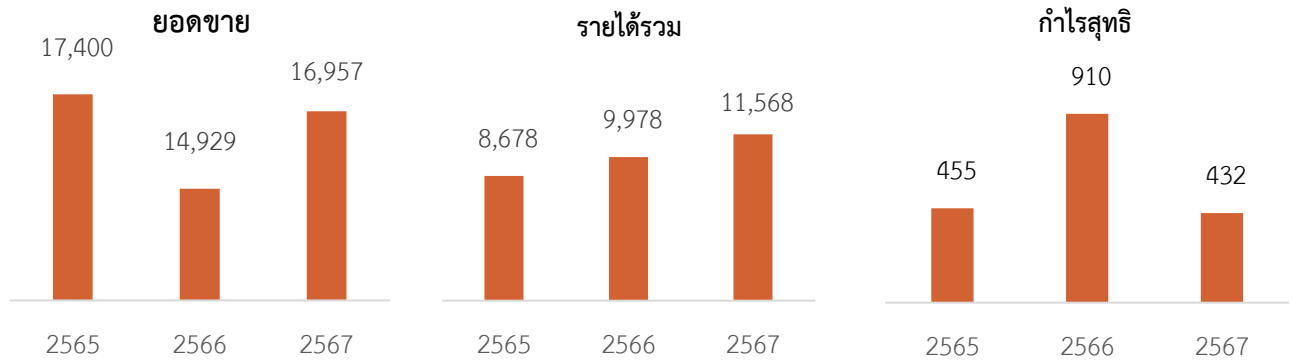
## อัตราส่วนทางการเงิน

อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (%)	29.84	31.66	26.29
อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ (%)	5.83	15.11	11.40
อัตรากำไรสุทธิ (%)	5.24	9.12	3.73
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%) <sup>(1)</sup>	4.47	6.86	4.24
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	7.86	14.69	6.76
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.79	3.07	3.32
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.50	2.68	3.12
อัตราหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.83	2.05	2.15
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	4.34	4.71	4.61
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.33	0.66	0.32

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

## ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

หน่วย : ล้านบาท



\* ยอดขายรวม ไม่รวม ยอดขายจากที่ดินรอกการพัฒนาและอาคารสำนักงาน

หน่วย : เท่า

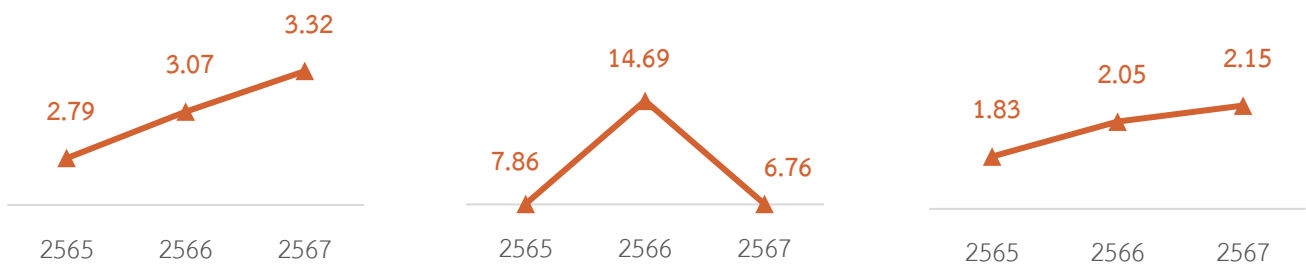
หน่วย : %

หน่วย : เท่า

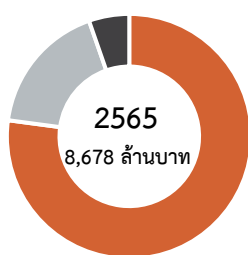
อัตราหนี้สินต่อส่วน  
ของผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราหนี้สินทางการเงินสุทธิ  
ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น



## โครงสร้างรายได้



77.1%

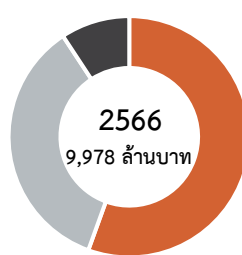
รายได้จากการขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

17.6%

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

5.3%

รายได้อื่น



55.5%

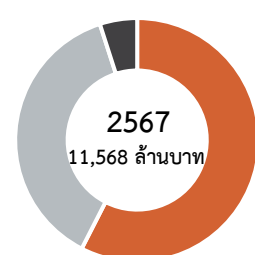
รายได้จากการขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

35.2%

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

9.3%

รายได้อื่น



57.5%

รายได้จากการขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

37.5%

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

5.0%

รายได้อื่น

## ตารางสรุปงบการเงิน

### บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หน่วย : พันบาท

	2565	2566	2567
สินทรัพย์รวม	22,496,495	26,269,093	27,254,869
หนี้สินรวม	16,554,290	19,813,229	20,942,299
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,942,205	6,455,864	6,312,570
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,691,634	5,539,712	6,654,146
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,523,465	3,514,241	4,340,686
รายได้รวม	8,678,275	9,978,290	11,567,807
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,996,699	1,754,026	1,749,329
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ	88,815	530,962	494,806
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	454,940	910,432	431,552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(861,694)	(1,708,005)	2,164,221
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(610,905)	(153,032)	(657,364)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,799,832	2,667,381	(2,763,949)
อัตรากำไรขั้นต้น (%) - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	29.84	31.66	26.29
อัตรากำไรขั้นต้น (%) - การให้เช่าและบริการ	5.83	15.11	11.40
อัตรากำไรสุทธิ (%)	5.24	9.12	3.73
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	7.86	14.69	6.76
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (%) <sup>(3)</sup>	4.47	6.86	4.24
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.79	3.07	3.32
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น <sup>(1)</sup> (บาท)	4.34	4.71	4.61
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น <sup>(1)</sup> (บาท)	0.33	0.66	0.32
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.20	0.399	0.189

(1) ใช้วิธีคำนวณด้วยจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด

(2) สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2567 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 28 เมษายน 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 และกำไรสะสม ในอัตราหุ้นละ 0.189 บาท

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



บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 2566 และ 2567

(หน่วย : พันบาท)

	2565		2566		2567	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,713,985	7.62	2,520,087	9.59	1,262,648	4.63
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	90,958	0.40	28,866	0.11	14,232	0.05
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	1,783,698	7.93	2,600,200	9.90	2,560,882	9.40
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการ รวมค้ำ	1,611,954	7.17	1,826,578	6.95	2,403,639	8.82
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การรวมค้ำที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	401,795	1.79	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ (สุทธิ)	2,212,235	9.83	3,545,886	13.50	3,306,151	12.13
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อมาซึ่งสัญญาที่จะรับรู้ เป็นค่าใช้จ่ายภายในหนึ่งปี	60,500	0.27	47,336	0.18	90,159	0.33
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)	11,825,119	52.56	12,141,857	46.22	13,315,037	48.85
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	184,926	0.82	510,275	1.94	526,458	1.93
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>19,885,170</b>	<b>88.39</b>	<b>23,221,085</b>	<b>88.40</b>	<b>23,479,206</b>	<b>86.15</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม (สุทธิ)	279,153	1.24	226,209	0.86	194,593	0.71
เงินลงทุนในการรวมค้ำ (สุทธิ)	479,088	2.13	434,498	1.65	376,348	1.38
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	194,004	0.74	210,361	0.77
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	26,889	0.12	70,346	0.27	54,029	0.20
เงินมัดจำค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
ค่าบริหารงานค้างรับ	141,287	0.63	168,509	0.64	226,536	0.83
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การรวมค้ำ	-	-	431,707	1.64	431,707	1.58
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)	211,141	0.94	214,441	0.82	214,441	0.79
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	157,598	0.70	93,482	0.36	191,556	0.70
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ)	1,082,197	4.81	993,848	3.78	1,030,766	3.78
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	6,490	0.03	11,459	0.04	27,067	0.10
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	133,920	0.60	94,463	0.36	124,201	0.46
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อมาซึ่งสัญญา	13,848	0.06	24,884	0.09	516,635	1.90
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	79,714	0.35	90,158	0.34	177,423	0.65
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,611,325</b>	<b>11.61</b>	<b>3,048,008</b>	<b>11.60</b>	<b>3,775,663</b>	<b>13.85</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>22,496,495</b>	<b>100.00</b>	<b>26,269,093</b>	<b>100.00</b>	<b>27,254,869</b>	<b>100.00</b>

**บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**งบแสดงฐานะการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 2566 และ 2567**

(หน่วย : พันบาท)

	2565		2566		2567	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	696,625	3.10	1,893,960	7.21	589,054	2.16
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	4,690,902	20.85	2,090,942	7.96	4,192,375	15.38
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,528,959	6.80	1,462,137	5.57	1,914,536	7.02
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	63,126	0.28	64,032	0.24	79,516	0.29
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	7,671	0.03	5,531	0.02
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า (สุทธิ)	934,918	4.16	1,061,171	4.04	2,555,313	9.38
รายได้รอการรับรู้	20,640	0.09	78,811	0.30	55,752	0.20
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	89,098	0.40	80,914	0.31	119,031	0.44
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	105,978	0.47	169,926	0.65	189,688	0.70
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>8,130,245</b>	<b>36.14</b>	<b>6,909,565</b>	<b>26.30</b>	<b>9,700,796</b>	<b>35.59</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้ค้ำก่อสร้างระยะยาว	7,238	0.03	5,979	0.02	4,721	0.02
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	9,262	0.04	10,319	0.04	8,386	0.03
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	7,190,870	31.96	11,757,852	44.76	10,061,288	36.92
หนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ)	1,072,195	4.77	1,008,164	3.84	1,052,244	3.86
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	54,743	0.24	29,659	0.11	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	17,640	0.08	8,998	0.03	7,343	0.03
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	72,096	0.32	82,693	0.31	107,521	0.39
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>8,424,046</b>	<b>37.45</b>	<b>12,903,663</b>	<b>49.12</b>	<b>11,241,503</b>	<b>41.25</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>16,554,290</b>	<b>73.59</b>	<b>19,813,229</b>	<b>75.42</b>	<b>20,942,299</b>	<b>76.84</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,369,414	6.09	1,369,414	6.09	1,369,414	5.02
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	69,174	0.31	69,174	0.31	69,175	0.25
กำไรสะสม						-
จัดสรร – ทุนสำรองตามกฎหมาย	171,177	0.76	171,177	0.76	171,177	0.63
ยังไม่ได้จัดสรร	4,379,223	19.47	4,904,860	18.67	4,784,542	17.55
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (สุทธิ)	(47,789)	(0.21)	(63,765)	(0.24)	(100,562)	(0.37)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่</b>	<b>5,941,199</b>	<b>26.41</b>	<b>6,450,859</b>	<b>24.56</b>	<b>6,293,746</b>	<b>23.09</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,006	0.00	5,005	0.02	18,824	0.07
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>5,942,205</b>	<b>26.41</b>	<b>6,455,864</b>	<b>24.58</b>	<b>6,312,570</b>	<b>23.16</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>22,496,495</b>	<b>100.00</b>	<b>26,269,093</b>	<b>100.00</b>	<b>27,254,869</b>	<b>100.00</b>

**บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 2566 และ 2567**

(หน่วย : พันบาท)

	2565		2566		2567	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,691,634	77.11	5,539,712	55.52	6,654,146	57.52
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,523,465	17.55	3,514,241	35.22	4,340,686	37.52
ต้นทุนขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(4,694,935)	(54.10)	(3,785,686)	(37.94)	(4,904,816)	(42.40)
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(1,434,650)	(16.53)	(2,983,279)	(29.90)	(3,845,880)	(33.25)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>2,085,514</b>	<b>24.03</b>	<b>2,284,988</b>	<b>22.90</b>	<b>2,244,135</b>	<b>19.40</b>
รายได้อื่น	463,175	5.34	924,337	9.26	572,975	4.95
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>2,548,689</b>	<b>29.37</b>	<b>3,209,325</b>	<b>32.16</b>	<b>2,817,110</b>	<b>24.35</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(764,736)	(8.81)	(604,853)	(6.06)	(625,430)	(5.41)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(830,078)	(9.57)	(966,472)	(9.69)	(1,056,250)	(9.13)
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,901	0.13	3,300	0.03	-	-
กำไร(ขาดทุน)อื่น	146,122	1.68	252,570	2.53	4,702	0.04
ต้นทุนทางการเงิน	(359,616)	(4.14)	(472,015)	(4.73)	(451,106)	(3.90)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	(153,846)	(1.77)	(221,389)	(2.22)	(5,411)	(0.05)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(1,951,254)</b>	<b>(22.48)</b>	<b>(2,008,859)</b>	<b>(20.13)</b>	<b>(2,133,494)</b>	<b>(18.44)</b>
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>597,436</b>	<b>6.88</b>	<b>1,200,465</b>	<b>12.03</b>	<b>683,616</b>	<b>5.91</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(142,413)	(1.64)	(289,783)	(2.90)	(255,832)	(2.21)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>455,023</b>	<b>5.24</b>	<b>910,682</b>	<b>9.12</b>	<b>427,784</b>	<b>3.70</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>						-
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						-
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(28,865)	(0.33)	-	-	(14,120)	(0.12)
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	6,111	0.07	(14,461)	(0.14)	(10,931)	(0.09)
- ภาษีเงินได้เกี่ยวกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	4,551	0.05	2,892	0.03	5,010	0.04
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						-
- ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	(5,881)	(0.07)	772	0.01	(11,929)	(0.10)
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	(10,091)	(0.12)	(6,282)	(0.06)	(9,016)	(0.08)
- ภาษีเงินได้เกี่ยวกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	3,194	0.04	1,102	0.01	4,189	0.04
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิทางภาษี</b>	<b>(30,981)</b>	<b>(0.36)</b>	<b>(15,976)</b>	<b>(0.16)</b>	<b>(36,797)</b>	<b>(0.32)</b>
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>424,042</b>	<b>4.89</b>	<b>894,706</b>	<b>8.97</b>	<b>390,987</b>	<b>3.38</b>
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น						
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.33		0.66		0.32	

**บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**งบกระแสเงินสด**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 2566 และ 2567**

(หน่วย : พันบาท)

	2565	2566	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	597,436	1,200,465	683,616
<b>รายการปรับปรุง</b>			
ค่าเสื่อมราคา	203,008	159,768	126,521
ค่าตัดจำหน่าย	3,732	4,653	3,128
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	2,925	20,752
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5,038	10,596	12,329
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	123,045	81,262	97,611
ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญา	890	28,209	-
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	(9,405)	(5,211)	(2,514)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากการร่วมค้า	134,871	118,009	(62,588)
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่รับรู้จากรายการกับการร่วมค้า	28,380	108,591	70,513
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(142,452)	-	(92)
(กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,761	-	-
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(266,982)	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ถืออยู่ก่อนหน้าการจัดประเภท	-	-	10,862
รายการใหม่ไปที่เงินลงทุนในบริษัทย่อย			
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	31,652	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	3,427	14,979	10,348
กำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	-	(242)	(181)
กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(10,901)	(3,300)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในตราสารทุน	(101)	5,996	(16,356)
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(105,352)	(137,398)	(61,214)
ดอกเบี้ยรับ	(85,017)	(124,432)	(175,727)
รายได้เงินปันผลรับ	-	(1,527)	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(9,765)	(6,147)	(8,906)
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b>			
- ดอกเบี้ยจ่าย	251,197	369,166	350,708
- ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าจากตัวแลกเงิน	13,596	5,773	739
- ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	75,593	71,621	69,970
- ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	19,229	25,455	29,689
	<b>1,130,862</b>	<b>1,662,230</b>	<b>1,159,207</b>

**บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**งบกระแสเงินสด**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 2566 และ 2567**

(หน่วย : พันบาท)

	2565	2566	2567
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน			
เงินสดที่มีข้อจำกัดในการใช้สำหรับคืนเงินลูกค้า	-	-	23,273
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1,198,095)	(819,427)	22,889
สินค้าคงเหลือ	1,141,133	1,548,241	2,129,495
ค่าบริหารงานค้างรับ	(100,647)	(27,222)	(58,027)
สินทรัพย์จากต้นทุนให้เปล่าซึ่งสัญญา	(56,025)	(107,342)	(711,327)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(961,261)	(2,781,565)	(2,218,328)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(60,925)	(352,575)	(134,136)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	468	(10,444)	10,237
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	436,888	(99,818)	1,627,326
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	(1,259)	(1,259)	(1,259)
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	678	1,056	(1,933)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(315,566)	263,651	1,496,678
รายได้รอการรับรู้	(30,192)	(1,119)	(2,125)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	67,118	63,948	10,339
ผลประโยชน์พนักงานจ่าย	(3,567)	-	(1,621)
<b>เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน</b>	<b>49,608</b>	<b>(661,644)</b>	<b>3,350,690</b>
เงินสดรับค่าดอกเบี้ยรับ	36,713	9,991	18,015
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(584,477)	(720,419)	(888,975)
ภาษีเงินได้ - เงินสดรับ	-	-	-
ภาษีเงินได้ - เงินสดจ่าย	(363,538)	(337,581)	(315,509)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(861,694)</b>	<b>(1,708,005)</b>	<b>2,164,221</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า - เงินสดจ่าย	(305,000)	(934,000)	(626,200)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า - เงินสดรับชำระคืน	1,408,922	635,342	206,852
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า - เงินสดจ่าย	(26,000)	(29,912)	-
เงินฝากประจำที่ติดภาระค่าประกันลดลง	-	62,092	14,633
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อ - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(77,043)	(22,953)	(107,372)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อ - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,175)	(9,656)	(9,459)
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(147,825)	-	-
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนในการร่วมค้า	(258,493)	(149,000)	(103,134)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินมัดจำเพื่อการลงทุน	-	-	(67,525)
เงินสดจ่ายไปสำหรับภาระหนี้ที่มีต่อผู้ถือหุ้นเดิมของการร่วมค้า	(1,716,382)	-	-
เงินสดจ่ายในสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ อื่น / กำไรขาดทุน	(200,000)	(280,000)	-
เงินสดรับจากเงินปันผล	-	1,527	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	782	279

	2565	2566	2567
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	198,990	500	500
เงินสดที่สูญเสียไปจากการเสียอำนาจควบคุมในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(2,525)	(984)
เงินสดรับจากการได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	42,240
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	315,000	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	293,761	-
เงินสดรับจากเงินปันผลจ่ายจากบริษัทร่วม	-	58,928	22,201
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์การการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น / กำไรหรือขาดทุน	200,101	205,925	-
เงินสดรับจากการคืนทุนจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	16,157	5,386
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	-	-	(34,782)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(610,905)</b>	<b>(153,032)</b>	<b>(657,364)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
ตัวแลกเปลี่ยน - เงินสดรับ	196,492	393,487	-
ตัวแลกเปลี่ยน - เงินสดชำระคืน	(900,000)	-	(400,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - เงินสดรับ	-	797,300	2,999,354
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - เงินสดชำระคืน	-	-	(2,991,900)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดรับ	700,000	700,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดชำระคืน	-	(700,000)	(700,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - เงินสดรับ	2,953,350	1,524,139	2,007,521
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - เงินสดชำระคืน	(2,736,206)	(2,121,814)	(2,236,134)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	(5,351)	(1,605)	(16,444)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดรับ	3,300,000	4,291,500	1,300,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดชำระคืน	(1,500,000)	(1,732,500)	(2,100,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(31,351)	(38,954)	(13,268)
จ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่า	(67,550)	(63,126)	(68,399)
เงินสดรับจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	-	-	1
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	-	3,750	7,192
เงินสดจ่ายปันผล	(109,551)	(384,795)	(551,870)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1)	(1)	(0)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>1,799,832</b>	<b>2,667,381</b>	<b>(2,763,948)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	327,233	806,343	(1,257,091)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือต้นปี	1,387,139	1,713,985	2,520,087
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(386)	(242)	(348)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือปลายปี</b>	<b>1,713,985</b>	<b>2,520,087</b>	<b>1,262,648</b>



**อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท ไบเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2565	2566	2567
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.45	3.36	2.42
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.22	0.37	0.13
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(ร้อยละ)	29.84	31.66	26.29
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ	(ร้อยละ)	5.83	15.11	11.40
อัตรากำไรสุทธิ	(ร้อยละ)	5.24	9.12	3.73
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(ร้อยละ)	7.86	14.69	6.76
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>(1)</sup>	(ร้อยละ)	4.47	6.86	4.24
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(ร้อยละ)	165.21	316.32	156.34
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.41	0.41	0.43
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.79	3.07	3.32
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.50	2.68	3.12
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งผู้ถือหุ้นไม่ต้องดำรงตามข้อกำหนดสถิติ <sup>(2)</sup>	(เท่า)	1.83	2.05	2.15
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย <sup>(3)</sup>	(เท่า)	1.82	2.34	1.39
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) <sup>(4)</sup>	(เท่า)	0.15	(0.90)	3.79
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย <sup>(5)</sup>	(เท่า)	10.81	8.57	11.74
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน <sup>(6)</sup>	(เท่า)	0.22	0.46	0.26
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เกณฑ์เงินสด) <sup>(7)</sup>	(เท่า)	(0.11)	(0.32)	0.23
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(ร้อยละ)	2.12	2.44	2.35
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	(ร้อยละ)	42.83	25.31	32.21
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม <sup>(8)</sup>	(ร้อยละ)	40.80	33.88	42.34
อัตราส่วนการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(ร้อยละ)	59.20	66.12	57.66
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(ร้อยละ)	40.80	33.88	42.34
อัตราส่วนหนี้สินอื่นๆที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>(9)</sup>	(ร้อยละ)	8.28	6.38	7.08
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>				
มูลค่าต่อหุ้น	(บาท)	1.00	1.00	1.00
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	4.34	4.71	4.61
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	(บาท)	0.33	0.66	0.32
เงินปันผลต่อหุ้น	(บาท)	0.20	0.399	0.189
<b>อัตรากาเรตเบโต</b>				
รายได้จากการขาย	(ร้อยละ)	1.96	(17.21)	20.12
ต้นทุนขาย	(ร้อยละ)	8.49	(19.37)	29.56
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(ร้อยละ)	(13.62)	(8.97)	27.16

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2565	2566	2567
กำไรสุทธิ	(ร้อยละ)	(51.18)	100.12	(52.60)
สินทรัพย์รวม	(ร้อยละ)	10.93	16.77	3.75
หนี้สินรวม	(ร้อยละ)	12.98	19.69	5.70

- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ คำนวณจาก กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ หารด้วยรวมสินทรัพย์ (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นสุดงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นสุดงวดปัจจุบัน
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นกู้ต้องดำรงตามข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งตามข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) ณ วันสิ้นสุดงวดบัญชีของงบการเงินรวมของไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 4 และเพื่อประโยชน์ในการคำนวณอัตราส่วนข้างต้น  
**“หนี้สิน”** หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ได้แก่หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยและส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย 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.)
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่ายในงบกำไรขาดทุน + ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) คำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงิน
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย คำนวณจาก หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย
- อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เกณฑ์เงินสด) คำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / การจ่ายชำระหนี้สิน + รายจ่ายลงทุน + ซื้อสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย
- อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม คำนวณจาก เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน \* 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย
- อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย คำนวณจาก หนี้สินตามสัญญาเช่า \* 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบด้วย ธุรสารหนี้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่า
- สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2567 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 28 เมษายน 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 โดยจ่ายจากกำไรสุทธิและกำไรสะสม ในอัตราหุ้นละ 0.189 บาท

## 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

##### ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร 10120

โทร. 0-2296-2000

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

175 ชั้น 3/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

โทร. 0-2680-1362

##### ผู้สอบบัญชี

นางอนุทัย ภูมิสุรกุล ทะเบียนเลขที่ 3873

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส 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

ถนนวิฑู 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 2567 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

# 2 การทำกับ ดูแลกิจการ



## 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

### 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นปัจจัยสำคัญในการเสริมสร้างให้องค์กรมีระบบการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ และยังสะท้อนถึงมาตรฐาน ความโปร่งใส ในการบริหารจัดการ ซึ่งจะเป็รากฐานให้การเจริญเติบโตของบริษัทฯ 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 2567 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 โดยในปี 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายวิทยา เหลืองสุขเจริญ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ เพิ่มเติมอีก 1 ท่าน ซึ่งนายวิทยา เหลืองสุขเจริญ มีความรู้ ความชำนาญ และประสบการณ์ด้านกฎหมาย สอดคล้องกับผลประเมิน Board Skill Matrix

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และต้องมีคุณสมบัติตามกฎหมายกำหนด

## ตารางความรู้ความชำนาญ (Board Skill Matrix)

รายชื่อกรรมการ		ความรู้ความชำนาญ									
		รู้พื้นฐาน การเงินบัญชี และงบการเงินเบื้องต้น	กฎหมาย	การกำหนดกลยุทธ์ และวิสัยทัศน์	บัญชีและการเงิน	การงาน และการตลาด	การบริหารจัดการ ความเสี่ยง	การธนาคาร และการเงิน และการลงทุน	การกำกับดูแล กิจการที่ดี	รู้และเข้าใจ ประชาสังคม	การดำเนินงาน เพื่อความยั่งยืน
1.	นางสาวพรรณิ ชัยกุล	●		●		●	●	●	●		
2.	นายธงชัย บุศราพันธ์	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3.	นายแฟรงค์ พง คีน	●		●				●	●	●	
4.	นายชัช ถึง อุ	●		●	●				●	●	
5.	นายวิลเลียม เวน เลา	●	●	●					●		
6.	รองศาสตราจารย์ ดร. นิรุชานนท์ โกนุกุญพิพงค์	●		●	●		●		●		●
7.	ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	●		●	●	●	●	●	●		●
8.	นายวรพจน์ จรรย์โกมล	●		●	●	●	●	●	●		
9.	นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ	●	●	●			●	●	●		
10.	นายศิริ อุดล	●		●		●	●	●	●		●
11.	นายธีรธรรมณ์ เอลิกรัพยากร	●		●	●			●	●	●	●
รวม		11	3	11	6	5	7	8	11	4	5

## คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 6 คณะ เพื่อช่วยในการติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย 1) คณะกรรมการตรวจสอบ 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 4) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ 5) คณะกรรมการความยั่งยืน และ 6) คณะกรรมการบริหาร อนึ่ง 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 ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง อนึ่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้” เนื่องจากบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นในความสามารถทางธุรกิจและความเชี่ยวชาญในเรื่องต่าง ๆ ของกรรมการแต่ละท่าน ซึ่งวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการนี้ได้ถูกกำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการแล้ว

เพื่อความเป็นอิสระในการให้ความเห็นและปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายไว้ว่ากรรมการอิสระดำรงตำแหน่งกรรมการติดต่อกันได้ไม่เกิน 9 ปี

ทั้งนี้ ในปีที่กรรมการอิสระดังกล่าวครบกำหนดออกตามวาระ คณะกรรมการอาจเสนอชื่อกรรมการดังกล่าวให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการกลับเข้าเป็นกรรมการต่อไปได้ตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร แต่ให้คุณสมบัติความเป็นอิสระของกรรมการนั้นสิ้นสุดลง

## วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการชุดย่อย

1. กรรมการตรวจสอบ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี โดยกรรมการที่ครบกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งดังกล่าวมีสิทธิกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง หากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
2. กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 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 ซึ่งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา 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 บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังนี้

- มีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ
- ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทเอกชนหรือบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ 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 และมีคุณลักษณะเฉพาะบุคคลที่เหมาะสมกับวัฒนธรรมและการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (5) พิจารณาความพร้อมที่จะอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ได้อย่างเต็มที่

## วิธีการสรรหา

บริษัทฯ กำหนดวิธีการสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยให้ความสำคัญกับการสรรหาและคัดเลือกผู้สืบทอดตำแหน่งจากภายในบริษัทฯ ก่อนการสรรหาผู้สมัครจากภายนอก เพื่อเป็นการให้โอกาส สร้างความก้าวหน้าและพัฒนาให้ผู้บริหารเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ

## แผนการสืบทอดตำแหน่ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารคนปัจจุบัน 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 ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้สมัครบุคคลภายนอกที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งต่อไป

## 2. การสรรหาผู้บริหารและแผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงาน (Chief Officer)

### คุณสมบัติและหลักเกณฑ์การสรรหา

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการบริหารเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกบุคลากรทั้งจากภายในและภายนอกบริษัทฯ เพื่อแต่งตั้งเป็นผู้บริหารตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานต่าง ๆ คือ สายงานบริหารองค์กร สายงานพัฒนาธุรกิจ และสายงานการเงิน 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 2567 กรรมการทุกท่าน รวมถึงประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ปฏิบัติตามนโยบายการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นอย่างเคร่งครัด เหมาะสม และได้ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการแต่อย่างใด

## การประชุมคณะกรรมการบริษัท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 2567 ทั้งแบบรายคณะและแบบรายบุคคล และ

รายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งผลการประเมินคะแนนเฉลี่ยของคณะกรรมการบริษัทแบบรายคณะ ได้คะแนนร้อยละ 95.5 และคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 93.4 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายบุคคล จัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

### การประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยระดับกรรมการแบบรายคณะและรายบุคคลของทั้ง 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ เพื่อช่วยติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

คณะกรรมการชุดย่อยใช้แนวทางการประเมินตนเองของคณะกรรมการจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการประเมินผลดังกล่าวเป็นการช่วยให้กรรมการชุดย่อยแต่ละท่านและคณะกรรมการชุดย่อยได้พิจารณาทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และยังเป็นเครื่องมือในการช่วยตรวจสอบและวิเคราะห์ให้เห็นว่าการทำงานของคณะกรรมการชุดย่อยที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามหน้าที่ของกรรมการด้วยหรือไม่

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 โดยผลประเมินของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะ เป็นดังนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบ ได้คะแนนร้อยละ 98.5 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายคณะ และได้คะแนนร้อยละ 99.2 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายบุคคล จัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้คะแนนร้อยละ 95.5 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายคณะ และได้คะแนนร้อยละ 93.0 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายบุคคล จัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้คะแนนร้อยละ 90.3 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายคณะ และได้คะแนนร้อยละ 90.8 สำหรับการประเมินตนเองแบบรายบุคคล จัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ ได้คะแนนร้อยละ 98.2 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 2567 คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม ทั้ง 2 ท่าน นายธงชัย บุศราพันธ์ และนายแฟรงค์ ฟง คิ่น เหลียง และนำเสนอผลการประเมินในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งผลประเมินคะแนนเฉลี่ยของการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมทั้ง 2 ท่าน ได้คะแนนร้อยละ 97.3 และ 94.7 ตามลำดับ จัดอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

## การกำหนดคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการได้ถูกกำหนดนโยบายไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และได้ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกรรมการจะได้รับคำตอบแทนเป็นรายปี สำหรับคำตอบแทนกรรมการในปี 2567 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 รายงานการประชุมของคณะกรรมการและรายงานประจำปี เป็นต้น ดูแลการจัดเก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ 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 และในบางกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนต้องเสนอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีพิเศษซึ่งเป็นเรื่องที่กระทบหรือเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ จะเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเป็นกรณีไป

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ (รายละเอียดปรากฏในเรื่องการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน) พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมผ่านทาง Email หรือแฟกซ์ของบริษัทฯ ด้วย ในปี 2567 บริษัทฯ กำหนดวาระการประชุมผู้ถือหุ้นไว้เป็นเรื่อง ๆ อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

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

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ซึ่งเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ บนระบบ Application IRPLUS AGM โดยบริษัท ออนไลน์แอสเซท จำกัด เป็นการประชุมเพียงรูปแบบเดียว ไม่มีห้องประชุม เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ ได้จัดทำรายละเอียดแจ้งไปยังผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น แสดงถึงเงื่อนไข หลักเกณฑ์ และระเบียบในการเข้าร่วมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้น การลงทะเบียน เอกสารหลักฐานที่ต้องนำมาแสดงในวันประชุม การมอบฉันทะและการออกเสียงลงคะแนน สำหรับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว

บริษัทฯ กำหนดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร โดยระบุถึงการแจ้งหลักเกณฑ์การลงคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และการนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนเริ่มการประชุม และมติของที่ประชุมไว้ในรายงานการประชุม มีการบันทึกจำนวนคะแนนเสียงที่ได้รับในแต่ละวาระไว้อย่างชัดเจนว่าเห็นชอบ ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียง และบัตรเสีย เป็นจำนวนเท่าใด

อย่างชัดเจน รวมถึงประเด็นคำถามคำตอบและข้อคิดเห็นที่สำคัญในแต่ละวาระ โดยละเอียด ครบถ้วน และจัดเก็บเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ บริษัทฯ จะจัดส่งจดหมายข่าวมติที่ประชุมไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันเดียวกับประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อใช้เป็นข้อมูลเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน และจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเสร็จภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม และส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งได้เผยแพร่บน Website ของบริษัทฯ อีกทั้งมีการบันทึกภาพการประชุมในลักษณะสื่อวีดิทัศน์ ทั้งนี้ จากผลการประเมินการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2567 ซึ่งจัดขึ้นโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ร่วมกับสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย บริษัทฯ ได้รับคะแนนเต็ม 100 คะแนน

## โครงสร้างการถือหุ้น

บริษัทฯ แสดงโครงสร้างการถือหุ้นอย่างชัดเจน โปร่งใส โดยแจกแจงโครงสร้างที่แสดงถึงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ผ่านทาง Website ของบริษัทฯ อนึ่ง ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) เท่ากับร้อยละ 51.62 ของหุ้นที่ออกชำระแล้วของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ไม่มีการซื้อหุ้นคืน หากมีกรณีดังกล่าว บริษัทฯ จะทำการเปิดเผยนโยบายในการซื้อหุ้นคืนในภายหลังต่อไป และบริษัทฯ ไม่มีการกีดกันหรือสร้างอุปสรรคในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถติดต่อสื่อสารระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมิได้ละเลยต่อการเปิดเผยถึงข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ 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 2567 ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ และเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุม ในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2567 จนถึงวันที่ 16 ธันวาคม 2567

ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดวาระการประชุมพร้อมทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับการประชุม และความเห็นของคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบ (ถ้ามี) ในแต่ละวาระการประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม และโฆษณาบอกกล่าวนัดประชุมใน Website ของบริษัทฯ 3 วันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

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 ซึ่งเป็นแบบที่กำหนดรายการ



ต่าง ๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการออกเสียงในแต่ละเรื่องได้ว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และแยกให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิออกเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลได้ในวาระการเลือกตั้งกรรมการ บริษัทฯ ได้เสนอชื่อกรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นผู้รับมอบฉันทะ และได้แจ้งรายละเอียดของกรรมการอิสระในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นแต่งตั้งเป็นผู้เข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงมติแทนในการประชุม

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

## ความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

- หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเอง ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ
- หากรายการนั้นจำเป็นต้องทำเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ ให้กระทำรายการนั้นเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอกหนึ่งในการพิจารณาอนุมัติจะต้องกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น
- ไม่มีการใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัทฯ ในการหาผลประโยชน์ส่วนตน และทำธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทฯ หรือทำธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

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 และแนวปฏิบัติไว้อย่างชัดเจนซึ่งระบุในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ สำหรับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความร่วมมือกันระหว่างบริษัทฯ กับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงาน และสร้างความเชื่อมั่นต่อบริษัทฯ ตลอดจนเพิ่มศักยภาพ และความมั่นคงในการขยายกิจการในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการให้ความรู้และส่งเสริมการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่พนักงาน

ทุกคนทุกระดับ มีกลไกในการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียผ่านกิจกรรมที่บริษัทฯ จัดขึ้น เช่น การให้ความรู้ความเข้าใจในเรื่องนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจกับพนักงานใหม่ ในวันปฐมฤกษ์พนักงาน พร้อมทั้งมีการประเมินตนเองก่อนการบรรจุเป็นพนักงานของบริษัทฯ เพื่อมุ่งเน้นการสร้างจิตสำนึกให้แก่พนักงานตั้งแต่เริ่มเข้างาน และการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ กับผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอก โดยพนักงานทุกคนต้องศึกษา ทำความเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำ “รายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืน” ตามกรอบของ Global Reporting Initiative (GRI) แยกเป็นเล่มต่างหาก จากแบบ 56-1 One Report ด้วย

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](http://www.noblehome.com)
4. เสนอรายงานฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลเพิ่มเติมที่ถูกต้องครบถ้วน เพียงพอและทันเวลาต่อการตัดสินใจ

## ลูกค้า

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

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

## ผู้บริหารและพนักงาน

พนักงานเป็นทรัพยากรบุคคลที่มีค่าและสำคัญอย่างยิ่งต่อบริษัทฯ ในการขับเคลื่อนองค์กรให้เติบโตไปข้างหน้า บริษัทฯ จึงมีการกำหนดนโยบายและการปฏิบัติต่อพนักงานไว้ในคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ และข้อบังคับการทำงานของบริษัทฯ โดยถือเป็นนโยบายที่ปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม รวมถึงการกำหนดผลตอบแทนที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ผลการปฏิบัติงานของแต่ละบุคคล ประกอบกับความสามารถในการทำกำไรในแต่ละปีของบริษัทฯ การจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน รวมไปถึงการพัฒนาความรู้และศักยภาพของพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นของการดูแลความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงานควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานจะได้รับความปลอดภัย ปราศจากอุบัติเหตุและโรคจากการทำงาน ดังนั้นบริษัทฯ มีการแจ้งเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพเข้ามาทำงานกับบริษัทฯ เพื่อการวางแผนและหาแนวทางการป้องกัน และยกระดับเรื่องความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงาน รวมทั้งมีการติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันหรือบรรเทากรณีมีเหตุการณ์ฉุกเฉิน เช่น เครื่องกระตุกหัวใจไฟฟ้าชนิดอัตโนมัติ (Automated External Defibrillator: AED) รวมถึงการซ้อมอพยพหนีไฟ และการอบรมเรื่องความปลอดภัยต่าง ๆ ทั้งนี้ ในปี 2567 มีพนักงานของบริษัทฯ ประสบภัยอันตรายจากการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นหยุดงาน จำนวน 1 ราย โดยกรณีดังกล่าวบริษัทฯ ได้ดำเนินการส่งเอกสารเบิกกองทุนทดแทนประกันสังคมให้กับพนักงาน

## 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 เพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างเคร่งครัด และป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอน

- มุ่งที่จะพัฒนาและรักษาความสัมพันธ์กับคู่ค้าอย่างยั่งยืน
- ไม่เรียกหรือไม่รับผลประโยชน์ใด ๆ ที่ไม่สุจริตจากคู่ค้า

## เจ้าหนี้

บริษัทฯ มีนโยบายให้ความสำคัญต่อเจ้าหนี้ทุกประเภทตามเงื่อนไขที่มีอย่างเคร่งครัด มีการบริหารเงินกู้ยืม ปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลง พร้อมทั้งควบคุมการชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมทุกประเภทครบถ้วนตามเวลาที่กำหนด เพื่อให้เจ้าหนี้นั้นมั่นใจในฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีของบริษัทฯ โดยมีแนวทางปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ดังนี้

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

## หน่วยงานรัฐ

บริษัทฯ ยึดถือและปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด ไม่ว่าจะเป็นพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด ตลอดจนพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร โดยตระหนักและเข้าใจเป็นอย่างดีถึงเจตนาและวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ของลูกค้ายู่ออาศัย สภาพแวดล้อม ชุมชน และสังคม

## ชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าในการดำเนินธุรกิจแม้กำไรจะเป็นเป้าหมายสำคัญแต่การสร้างผลกำไรต้องอยู่บนพื้นฐานของการไม่เอาเปรียบ หรือสร้างความเดือดร้อน อีกทั้งต้องรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามนโยบายและกฎระเบียบในการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ร่วมกัน แม้จะโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทฯ ยังคงรักษาสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีในโครงการ โดยมีกลุ่มงานการตลาดเป็นผู้รับผิดชอบ สำหรับกิจกรรมที่ดำเนินการในปี 2567 รายงานไว้ในหัวข้อ “การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน”

## นโยบายการให้ความรู้ และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม

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

## นโยบายการดำเนินธุรกิจภายใต้มาตรฐานสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจให้เจริญก้าวหน้า ภายใต้การมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามนโยบายสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้ เช่น จัดให้มีการประเมินประเด็นความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และอาชีวอนามัยในโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทุกโครงการ เพื่อป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น การเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน จัดให้มีแผนป้องกัน ระวังสถานการณ์ฉุกเฉิน รวมทั้งบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น วางแนวทางการปฏิบัติเรื่องการจัดการสิ่งปฏิกูลและวัสดุเหลือใช้ อย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ และจัดให้มีการตรวจสอบ ติดตามและประเมินผลการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับปรุงและพัฒนาต่อไป พร้อมรับข้อร้องเรียนจากภายในและภายนอกองค์กรผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ [www.noblehome.com](http://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
- จดเว้นการสนับสนุนสินค้าหรือดาวโหลดโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่เป็นการละเมิดลิขสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินทางปัญญา
- 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 ซึ่งรวมถึงบุคคลที่ถูกสันนิษฐานว่า

รู้หรือครอบครองข้อมูลภายในตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ อันส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าของหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขาย เสนอซื้อเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อขาย เสนอซื้อเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่การเงินหรือเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลสำคัญอื่น ๆ จนกว่าบริษัทฯ จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ ตลอดระยะเวลา 1 เดือน ก่อนที่ข้อมูลดังกล่าวจะมีการเผยแพร่ต่อสาธารณชน

- 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 ได้แสดงจุดยืนในการร่วมต่อต้านทุจริต 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 ห้ามกู้ยืมเงิน หรือเรียไ้เงินจากลูกค้าหรือผู้ทำธุรกิจกับบริษัทฯ ไม่ให้สินบน หรือประโยชน์อื่นใดต่อเจ้าหน้าที่รัฐ ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง หรือบุคคลภายนอกอื่นเพื่อจูงใจให้ปฏิบัติในทางที่ขัดต่อกฎหมาย ห้ามเลือกปฏิบัติต่อลูกค้า ห้ามกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน มีส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องโดยส่วนต่ักับธุรกรรมหรือกิจกรรมนั้น และไม่เรียก หรือรับ หรือยินยอมที่จะรับเงิน สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดจากผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ ตลอดจนกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และไม่นำไปใช้ประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น เป็นต้น และเพื่อเป็นการส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตาม บริษัทฯ ได้จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงาน โดยให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันและห้ามจ่ายสินบน รวมถึงการสนับสนุนให้ส่งพนักงานไปอบรมภายนอกองค์กร ซึ่งจัดโดยหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน เพื่อส่งเสริมความซื่อสัตย์สุจริตและรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางรับผิดชอบในการติดตามประเมินผล รวมถึงการลงโทษ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติดังกล่าวที่กำหนดไว้

บริษัทฯ มีการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน มีการกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในสำหรับการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลการปฏิบัติงานและป้องกันความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น โดยมีกลุ่มงานตรวจสอบภายในรับผิดชอบในการตรวจสอบ ติดตาม และประเมินผลการควบคุมภายในด้านการปฏิบัติงาน และรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

### การแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางและขั้นตอนที่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถรายงานหรือร้องเรียนจากการกระทำที่ผิดกฎหมาย ผิดหลักธรรมาภิบาล หรือกระทำผิดด้านจรรยาบรรณในกรณีที่น่าจะทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ ร้องเรียนกรณีที่ถูกละเมิดสิทธิ รวมถึงประเด็นที่เกี่ยวข้องกับทุจริตคอร์รัปชันผ่านทาง 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 ช่มชู้ ถูกลงโทษทางวินัย เช่น ถูกพักงาน ให้ออกจากงาน หรือถูกเลือกปฏิบัติด้วยวิธีการอันไม่ชอบที่เกี่ยวข้องกับสภาพการจ้างงาน ผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ <https://investor.noblehome.com/th/corporate-governance/whistleblowing-and-complaint> บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการปกป้องพนักงานหรือผู้แจ้งเบาะแสในการกระทำความผิดดังกล่าวโดยจะไม่เปิดเผยชื่อ ที่อยู่ หรือข้อมูลใด ๆ ที่สามารถระบุตัวผู้ร้องเรียนและผู้ถูกร้องเรียนได้ และเก็บรักษาข้อมูลของผู้ร้องเรียนไว้เป็นความลับ ทั้งนี้เมื่อได้รับการร้องเรียน บริษัทฯ มีกระบวนการจัดการกับเรื่องที่พนักงานร้องเรียน โดยมีหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางในการรับแจ้งข้อมูลเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารจัดการข้อร้องเรียนดังกล่าว ก่อนจัดส่งข้อมูลให้คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ รับทราบต่อไป เมื่อคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ได้รับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวจะดำเนินการพิจารณาและสอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเรื่องที่ได้รับร้องเรียนและดำเนินการแก้ไขอย่างเหมาะสม และจะติดตามผลความคืบหน้าเป็นระยะ ซึ่งหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางในการรับแจ้งข้อมูลจะแจ้งผลการดำเนินงานให้แก่ผู้ร้องเรียนทราบต่อไป

## การดำเนินการกับผู้กระทำไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติ

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 ของบริษัทฯ ที่ [www.noblehome.com](http://www.noblehome.com) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจ โครงสร้างการถือหุ้น โครงสร้างองค์กร งบการเงินของบริษัทฯ ข้อมูลด้านนักลงทุนสัมพันธ์ หนังสือเชิญนัดประชุม และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงรายงานประจำปีที่สามารถดาวน์โหลดได้ รวมถึงบริษัทฯ ยังมีเอกสารข่าว (Press Release) เพื่อเผยแพร่รายละเอียดโครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการ พัฒนา ตลอดจนเกร็ดความรู้ที่น่าสนใจเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้กับนักลงทุน ผู้ถือหุ้น ผู้ที่เกี่ยวข้องและประชาชนทั่วไปได้รับทราบอีกด้วย

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

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบทางการเงิน โดยงบการเงินของบริษัทฯ ต้องแสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ อีกทั้งต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง งบการเงินของบริษัทฯ ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ไพรัชชวเตอรเฮาส์คูเปอร์ส เอปียเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการตรวจสอบนั้น ทางคณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยความเห็นของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการเงินซึ่งปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในแบบ 56-1 One Report ในปี 2567 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 นโยบายการให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดลอม นโยบายการดำเนินธุรกิจภายใต้มาตรฐานสิ่งแวดล้อม นโยบายการจ้างเบาะแสในการกระทำความผิด ซึ่งรวมถึงการปกป้องพนักงานหรือผู้แจ้งเบาะแสในการกระทำความผิด และการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส เป็นธรรมภายใต้กฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางและข้อพึงปฏิบัติที่ดีให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานทุกระดับของบริษัทฯ ยึดถือและนำไปปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน ทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สาธารณชนและสังคม รวมทั้งการกำหนดระบบการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทั่วไปยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ซึ่งในข้อบังคับดังกล่าวมีการกำหนดบทลงโทษหากมีการฝ่าฝืนข้อบังคับด้วย และบริษัทฯ มีนโยบายฝึกอบรมพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพของพนักงานให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยจะจัดอบรมรวมถึงจะมีการติดตามผลการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอย่างสม่ำเสมออีกด้วย อนึ่ง บริษัทฯ ได้ดำเนินการผนวกเนื้อหาจรรยาบรรณธุรกิจเข้าเป็นส่วนหนึ่งของหลักสูตรอบรมสำหรับพนักงานเข้าใหม่ เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานทุกระดับรับทราบ เข้าใจ และสามารถนำไปปฏิบัติให้สอดคล้องกับข้อพึงปฏิบัติในการทำงานได้ โดยในปี 2567 กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ได้รับการสื่อสารและสร้างความตระหนักด้านจรรยาบรรณธุรกิจอย่างครบถ้วนร้อยละ 100 และไม่มีรายงานเรื่องร้องเรียนการกระทำความผิดเกี่ยวกับจริยธรรมและจรรยาบรรณธุรกิจขององค์กร 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

นอกจากนี้ คณะกรรมการได้มีการพิจารณาทบทวนและอนุมัติการแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้สอดคล้องกับโครงสร้างองค์กรและแนวทางปฏิบัติของบริษัทฯ

### 6.3.2 การปฏิบัติในเรื่องอื่น ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้รับการประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ประจำปี 2567 ที่ระดับ “AAA” และอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 มุ่งสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์สุทธิเป็นศูนย์ จากการประเมินความยั่งยืนโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้นำหลักปฏิบัติตาม CG CODE มาปรับใช้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีหลักการดังนี้

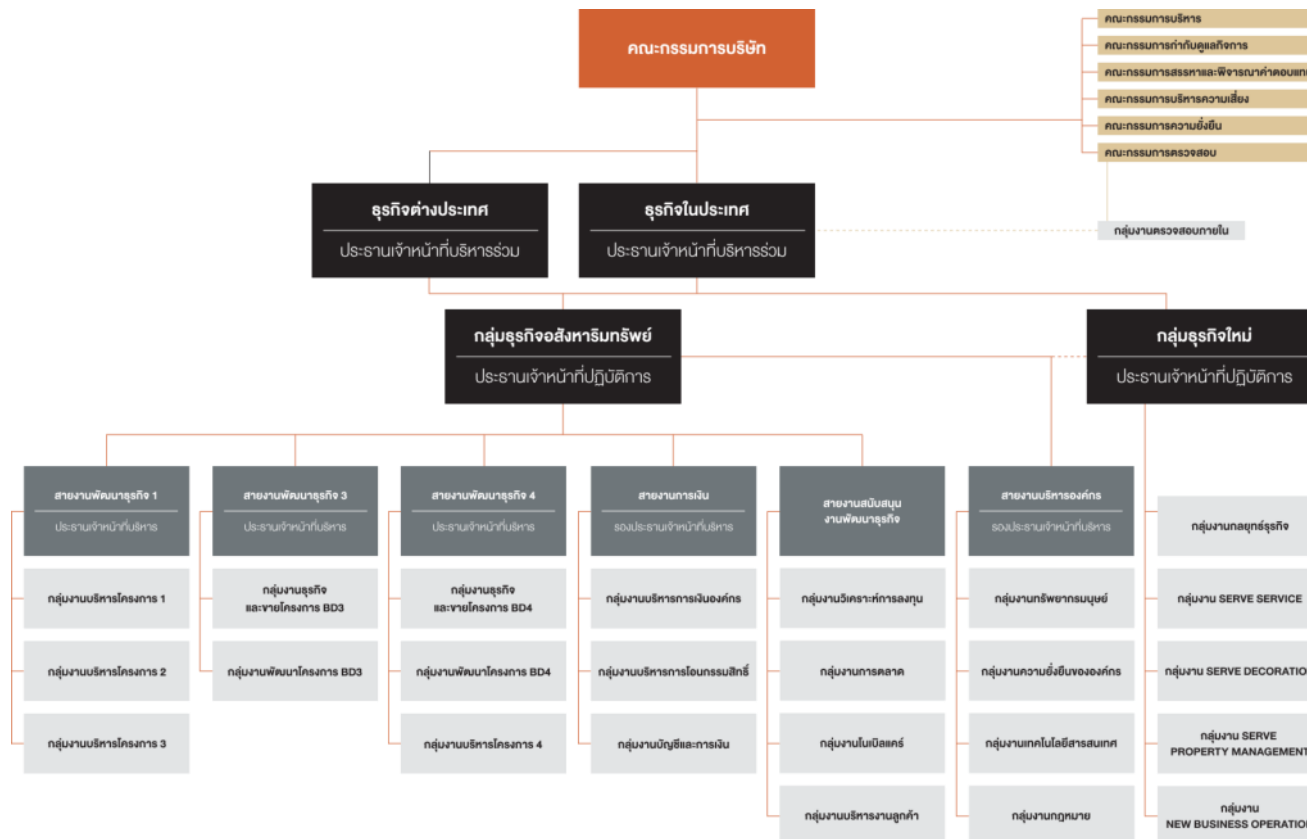
- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม
- คณะกรรมการบริษัททุกชุด มุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ โปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสีย
- มีการกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

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

## 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

### 7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย 6 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาว่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการความยั่งยืน และคณะกรรมการบริหาร



## 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

### 7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับบริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และต้องมีคุณสมบัติตามกฎหมายกำหนด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 1 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 9 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 2567

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นางสาวพรณี ชัยกุล	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง
2	นายธงชัย บุศราพันธ์	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร รองประธานกรรมการคนที่ 1
3	นายแฟรงค์ ฟง คิ่น เหลียง	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร รองประธานกรรมการคนที่ 2
4	นายซั่ว ถึง อุ	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
5	นายวิลเลียม เวน เลา	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	นายศิระ อุดล	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร ประธานกรรมการความยั่งยืน กรรมการบริหารความเสี่ยง
11	นายเจียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร กรรมการความยั่งยืน

\* นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ ดำรงตำแหน่งกรรมการ วันที่ 25 เมษายน 2567 และดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 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 ตลอดจนดูแลไม่ให้เกิดการใช้ทรัพย์สินของ บริษัทฯ ในทางมิชอบ และการกระทำที่ไม่ถูกต้องในรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
5. จัดโครงสร้างคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจและมีการตรวจสอบการบริหารงานอย่างเพียงพอและเหมาะสม

## อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ของบริษัทฯ ตามขอบเขตหน้าที่ที่กำหนดโดยกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงพิจารณาอนุมัตินโยบายทางธุรกิจ วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจงบประมาณประจำปี การเข้าควบคุมกิจการ 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 2567 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 นายพิพัฒน์ พิทักษ์บุษราคัม

### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- สอบทานให้บริษัทฯ มีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
- สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม มีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 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 2567 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นางสาวพรณี ชัยกุล	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2	ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3	รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมุทพุดพิงศ์	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 กรณีกรรมการหรือพนักงานรายใดได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์เกินกว่าร้อยละ 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 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 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

\* นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้แก่ นายพิพัฒน์ พัทธ์บุษราคัม

### 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) กำกับดูแลให้มั่นใจว่านโยบายการบริหารความเสี่ยงได้มีการสื่อสารกันอย่างทั่วถึงทั้งองค์กร
- (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 2567 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งคณะจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมุตพิพัฒน์	ประธานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ
2	ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	กรรมการกำกับดูแลกิจการ
3	นายวรพจน์ จรรย์โกล	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 2 ท่าน และกรรมการที่มาจากฝ่ายบริหาร 1 ท่าน โดยประธานคณะกรรมการความยั่งยืนเป็นกรรมการของบริษัทฯ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการความยั่งยืน ประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 3 ท่าน มีรายชื่อดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายศิริระ อุดล	ประธานคณะกรรมการความยั่งยืน
2	นายเอียรธรรม์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการความยั่งยืน
3	นางสาวพัชรพรรณ เศรษฐกุล	กรรมการความยั่งยืน

## 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 และพิจารณาถ่วงดุลเรื่องต่าง ๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบ รวมทั้งมีการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยผู้บริหารของบริษัทฯ จำนวน 9 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายธงชัย บุศราพันธ์	ประธานคณะกรรมการบริหาร
2	นายแฟรงค์ ฟง คิ่น เหลียง	กรรมการบริหาร
3	นายเจียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการบริหาร
4	นายธีรพล วรนิธิพงศ์	กรรมการบริหาร
5	นายศิระ อุดล	กรรมการบริหาร
6	นายอรรฐ์ เศรษฐะทัต	กรรมการบริหาร
7	นางอรนุช อิติโกสิน	กรรมการบริหาร
8	นางสาวทิพวรรณ การุณย์สถิตย์ชัย	กรรมการบริหาร
9	นางสาวพัชรวรรณ เศรษฐกิจกุล	กรรมการบริหาร

## หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- (1) บริหารกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การประกอบกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หรือคำสั่งใด ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด นอกจากนี้ ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณาถ่วงดุลเรื่องต่าง 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 คิ่น เหลียง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม
3	นายศิระ อุดล	ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ – กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
4	นายเอียรธรรม์ เฉลิมทรัพย์ากร	ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ – กลุ่มธุรกิจใหม่
5	นายธีรพล วรนิพิงค์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ 1
6	นายอรรฐ์ เสวตะทัต	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ 3
7	นางอรนุช อิติโกสิน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ 4
8	นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
9	นางสาวพัชรวรรณ เศรษฐกุล	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบริหารองค์กร

### 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. รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เป็นประจำอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง
6. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
7. กำกับการบริหารงานทั่วไปตามที่กำหนดไว้ในระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ

## 7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

### • ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

คณะกรรมการบริษัทโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายในการพิจารณาค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงและวงเงินค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง เพื่อให้เกิดความเหมาะสม เป็นธรรม ชัดเจน โปร่งใส เพียงพอ เปรียบเทียบในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน และสะท้อนถึงความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาค่าตอบแทนทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว 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 ดังนั้นคำตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านจะได้รับได้รวมอยู่ในคำตอบแทนกรรมการของผู้บริหารแล้ว โดยในปี 2567 คำตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัส ให้กับผู้บริหารจำนวน 9 ท่าน รวมเป็นเงิน 77,485,160.34 บาท

#### • ค่าตอบแทนอื่น

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร โดยบริษัทฯ ได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 7 ขึ้นอยู่กับจำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง ในปี 2567 บริษัทฯ จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับผู้บริหารจำนวน 9 ท่าน รวมทั้งสิ้น 4,135,046.44 บาท

- ค่าตอบแทนอื่น

บริษัทฯ มีคำตอบแทนที่ไม่ได้เป็นตัวเงิน อยู่ในรูปแบบของประกันสุขภาพและประกันชีวิต และการประกันภัยความรับผิดของกรรมการและเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ (Directors and Officers Liability Insurance) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายเกี่ยวกับสวัสดิการในรูปแบบของ ESOP หรือ EJIP หรือ Warrant

## 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

จำนวนพนักงานของบริษัทฯ (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมทั้งสิ้น 855 คน

	2566	2567
<b>จำนวนรวมพนักงาน</b>	<b>699</b>	<b>855</b>
<b>พนักงานประจำ</b>		
ชาย	294	380
หญิง	395	461
<b>สัญญาจ้าง</b>		
ชาย	3	3
หญิง	7	11
<b>จำนวนรวมพนักงาน</b>	<b>699</b>	<b>855</b>
<b>ประจำสำนักงานใหญ่</b>		
ชาย	154	167
หญิง	211	236
<b>ประจำโครงการ</b>		
ชาย	141	216
หญิง	193	236
<b>พนักงานเข้าใหม่</b>	<b>375</b>	<b>364</b>
ชาย	162	165
หญิง	213	199
<b>อายุ</b>		
ต่ำกว่า 30	135	149
30 - 50	240	208
มากกว่า 50	-	7
<b>พนักงานลาออก</b>	<b>188</b>	<b>255</b>
ชาย	67	103
หญิง	121	152

	2566	2567
อายุ		
ต่ำกว่า 30	73	88
30 - 50	111	157
มากกว่า 50	4	10

ปี 2567	จำนวนพนักงาน
พนักงานสายสนับสนุน	403
พนักงานสายปฏิบัติการโครงการ	452
รวม	855

## นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับค่าตอบแทน สวัสดิการ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

### ค่าตอบแทนและการบริหารผลการปฏิบัติงาน

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

ค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทฯ ได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นต้น รวมจำนวน 365,263,911 บาท คิดเป็นสัดส่วนค่าตอบแทนพนักงานหญิงต่อพนักงานชาย ร้อยละ 60:40 นอกจากนี้ บริษัทฯ ย่อยได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะเดียวกันจำนวน 244,900,634 บาท

### สวัสดิการพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการดูแลพนักงาน มีการจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน ไม่มีการแบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ และศาสนา โดยสวัสดิการที่ได้รับสามารถแบ่งได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

**กลุ่มดูแลสุขภาพและชีวิต** ได้แก่ กองทุนประกันสังคม กองทุนเงินทดแทน ประกันสุขภาพ ประกันอุบัติเหตุ ประกันชีวิตที่มีวงเงินคุ้มครองสูงกว่าทุนประกันถึง 2 เท่า ในกรณีที่เสียชีวิตด้วยอุบัติเหตุจากเหตุสาธารณภัย ตรวจสอบสุขภาพประจำปี และวัคซีนไข้หวัดใหญ่ โดยปี 2567 บริษัทฯ ได้เพิ่มสวัสดิการนวดโดยผู้พิการทางสายตา และดูแลสุขภาพของพนักงานให้ดีขึ้น โดยจัดกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดูแลสุขภาพในวัยทำงาน โดยนักสุขภาพจิต และกิจกรรม office syndrome workshop เพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้การปรับเปลี่ยนชีวิตประจำวันให้ห่างไกล office syndrome

**กลุ่มดูแลหลังเกษียณอายุ** ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

**กลุ่มดูแลทางการเงินและที่อยู่อาศัย** ได้แก่ เงินกู้สวัสดิการพนักงาน เงินกู้เพื่อซื้อรถยนต์ สิทธิส่วนลดซื้อที่อยู่อาศัยโครงการของบริษัทฯ

## กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ มีสวัสดิการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีการออมเงินไว้ใช้ยามเกษียณ โดยลูกจ้างต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุน และนายจ้างจะจ่ายเงินสมทบให้ในอัตราส่วนตามอายุงาน

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

## นโยบายการเลือกผู้จัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนให้คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทฯ คัดเลือกผู้จัดการกองทุนที่ปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (Investment Governance Code: “I Code”) และเป็นผู้จัดการกองทุนที่บริหารการลงทุนอย่างรับผิดชอบโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social, and Governance: “ESG”) มีการปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนเป็นอย่างดี และเปิดเผยแนวทางการคัดเลือกผู้จัดการกองทุนให้สมาชิกทราบ อันจะนำไปสู่การบริหารการลงทุนที่คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทฯ ในระยะยาว

## นโยบายการส่งเสริมความรู้ความเข้าใจของพนักงานในเรื่องการลงทุน

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

ชื่อบริษัท/บริษัทย่อย	มี/ไม่มี PVD	จำนวนพนักงาน ที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานเข้าร่วม PVD/พนักงานทั้งหมด (%)
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	มี	224	61%
บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด	มี	175	70%

## การเกษียณอายุ

บริษัทฯ ได้กำหนดอายุเกษียณที่ 60 ปี เมื่อพนักงานถึงกำหนดเกษียณอายุ กลุ่มงานทรัพยากรมนุษย์จะให้ข้อมูลความรู้กับพนักงานทราบถึงสิทธิประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับหลังเกษียณ เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานจากการเกษียณอายุ เพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการใช้ชีวิตหลังเกษียณ



## กองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ

เพื่อให้คนพิการสามารถช่วยเหลือตนเองได้ และให้คนพิการได้รับโอกาสทำประโยชน์ให้กับสังคม บริษัทฯ จึงได้เป็นส่วนหนึ่งในการส่งเงินสมทบเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการด้วยดีเสมอมา

### การพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าพนักงานเป็นทรัพยากรที่สำคัญและสัมพันธ์โดยตรงกับคุณภาพของการดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ขององค์กร บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการพัฒนาพนักงานให้มีทักษะเพิ่มพูนในงาน มีความรู้ความสามารถ มีความคิดสร้างสรรค์ เพื่อให้มีศักยภาพที่เติบโตไปพร้อม ๆ กับองค์กร ทั้งยังเป็นการมุ่งเสริมสร้างความผูกพันระหว่างพนักงาน ในปี 2567 ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมให้กับพนักงานทุกระดับทั้ง In-House Training และ Public Training รวม 561 คน 10,783 ชั่วโมง โดยหลักสูตรที่จัดฝึกอบรมให้กับพนักงานล้วนเป็นหลักสูตรที่มุ่งเน้นพัฒนาศักยภาพของพนักงาน โดยแผนการพัฒนาพนักงานของ บริษัทฯ จัดขึ้นตาม Development Model ดังนี้

- **Fundamental Course:** หลักสูตรพื้นฐานสำหรับพนักงาน ในเรื่องต่างๆ ที่จำเป็นและสำคัญเพื่อให้เกิดการทำงานที่ราบรื่น เช่น ทักษะการบริหารจัดการเวลา เพื่อให้พนักงานมีแนวทางในการบริหารจัดการเวลากับงานในแต่ละวัน หรือทักษะการตัดสินใจ เพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีกระบวนการเลือกจากทางเลือกที่มีหลากหลายเพื่อเป็นพื้นฐานสู่การตัดสินใจในการแก้ปัญหาได้
- **Reinventing:** การพัฒนาความรู้ความสามารถ และทักษะตามตำแหน่งงานของพนักงาน รวมถึงการเรียนรู้ผ่านประสบการณ์ที่สั่งสมมาของโนเบิล การพัฒนาความรู้ความสามารถนี้เป็นกระบวนการที่สอดคล้องต่อการพัฒนาจาก Fundamental Course เพราะการพัฒนาต้องวางแผนแบบองค์รวม (Holistic)
- **Leadership Development:** เพื่อให้บรรลุเป้าหมายองค์กร บริษัทฯ จึงมีหลักสูตรพัฒนาและเสริมสร้างภาวะความเป็นผู้นำให้กับพนักงานทุกระดับทั้งในส่วน Managerial และ Operation
- **Trendy Training:** พัฒนาความรู้ให้ก้าวทันสถานการณ์ และตามเทรนด์ ธุรกิจในอนาคต เช่น การเรียนรู้และทำความเข้าใจกับปัญญาประดิษฐ์ บริษัทฯ จึงได้เชิญผู้เชี่ยวชาญจาก สวทช. มาให้ความรู้เกี่ยวกับเรื่อง Chat GPT เพื่อให้พนักงานได้รู้และตระหนักถึงข้อดีที่เป็นประโยชน์ที่สามารถนำมาใช้ในการทำงานได้จริง หรือการให้ความรู้กับพนักงานขายในการเสริมทักษะ Content Creator ในการใช้งาน TikTok ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มออนไลน์ที่ได้รับความนิยม เพื่อให้พนักงานขายและฝ่ายการตลาดใช้เป็นส่วนหนึ่งในการทำการตลาดและธุรกิจได้อย่างเชี่ยวชาญ
- **Customer Touchpoint Development:** การพัฒนาด้านการขายและการบริการ เพื่อเสริมสร้างทัศนคติของการเป็นนักขายมืออาชีพ และเข้าใจการบริการอย่างเหนือระดับแบบ Luxury Mindset รวมถึงเข้าใจลักษณะและพฤติกรรมของลูกค้า พร้อมรู้แนวทางในการสังเกตและรับมือกับลูกค้าแต่ละประเภท เพื่อสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้าให้เกิดการขายแบบ Relationship Building และสามารถสื่อสารกับลูกค้าให้ตรงใจ โดยบริษัทฯ ได้มีการออกแบบแผนการพัฒนา (Sales Training Passport) เพื่อสร้างมาตรฐานให้กับพนักงานขายตั้งแต่วันแรกที่เข้ามาทำงาน (Day1) ไปจนถึงช่วงบรรจุเป็นพนักงาน เช่น การส่งเสริมให้มีระบบ Buddy System , การทดสอบ Role Play ก่อนปฏิบัติงานขายจริง ไปจนถึงการวางแผน Coaching ให้กับพนักงานขายที่เข้างานใหม่ ตลอดช่วงเวลาทดลองงาน เพื่อช่วยให้พนักงานขายสามารถปรับปรุงในจุดที่ต้องพัฒนาได้และมีเทคนิคในการจัดการข้อโต้แย้งและการนำเสนอสินค้า หรือบริการอย่างสร้างสรรค์ เพื่อให้สามารถปิดการขายได้

ทั้งนี้บริษัทฯ ตระหนักดีถึงความเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์โลก จึงได้ส่งเสริมให้มีรูปแบบการเรียนรู้ที่ผสมผสาน (Hybrid Learning) เกิดขึ้นเพื่อตอบโจทย์ในการเรียนรู้ ให้เกิดขึ้นได้ทุกที่ ทุกเวลา ตามความต้องการโดยไม่จำกัดแค่เพียงการเรียนรู้ในห้องเรียนเท่านั้น จึงก่อให้เกิดการเรียนรู้ 3 รูปแบบ ดังนี้

1. การเรียนรู้แบบ Classroom Training ที่เน้นการเรียนรู้ในห้องเรียน เพื่อตอบสนองต่อหลักสูตรที่ต้องการการเรียนรู้แบบภาคปฏิบัติที่เข้มข้น ผ่านการออกแบบและปรับเนื้อหาตามแผนพัฒนารายปี
2. การเรียน Online Learning การเรียนรู้รูปแบบ One-way ที่ให้พนักงานได้พัฒนาตนเองได้ทุกที่ทุกเวลา ตามหลัก Anywhere, anytime เพื่อตอบโจทย์การเรียนรู้ที่ไร้ขีดจำกัด ผ่านเว็บไซต์ e-learning ของบริษัทฯ
3. การเรียนรู้แบบ Virtual Learning ห้องเรียนเสมือนจริง การเรียนรู้รูปแบบใหม่ ที่พนักงานสามารถเข้าสู่กระบวนการเรียนรู้ ทำกิจกรรมกลุ่ม หรือแลกเปลี่ยนความคิดเห็นพร้อมกันได้ โดยไม่จำกัดสถานที่ ในโลกยุคไร้พรมแดน

ซึ่งแผนการพัฒนาถูกกำหนดขึ้นเพื่อตอบโจทย์ทั้งทางธุรกิจและความต้องการส่วนบุคคลของพนักงานควบคู่กัน เพื่อให้บุคลากรเกิดความรู้ ทักษะ ความสามารถ ที่เหมาะสมและทันกับโลกที่มีการเปลี่ยนแปลงในทุก ๆ วัน และนำสิ่งเหล่านี้มาพัฒนาองค์กรต่อไป

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

### 7.6.1 รายชื่อบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบต่อไป

#### (1) เลขาธิการบริษัท

นางสาวจันทร์ศรี อัมพรสุวรรณ

เอกสารแนบข้อมูลเกี่ยวกับประวัติของเลขานุการบริษัท รายงานไว้ในเอกสารแนบ 1

#### (2) ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นายวิชญ์ภัทร ชินสว่างวัฒนกุล

เอกสารแนบข้อมูลเกี่ยวกับประวัติผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีรายงานไว้ในเอกสารแนบ 1

#### (3) หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

นายพิพัฒน์ พิทักษ์บุศราคัม

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 นายภัทรพงศ์ เก้าเอี้ยน ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการเงินองค์กรและนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบด้านนักลงทุนสัมพันธ์ มีหน้าที่รับผิดชอบในการเผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่น ๆ เพื่อให้ข้อมูลข่าวสาร และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เผยแพร่อย่างทั่วถึงสู่นักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลต่าง 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 ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด ในรอบปี 2567 เป็นจำนวนเงิน 5,156,000 บาท โดยเป็นค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงิน 2,641,000 บาท และเป็นค่าสอบบัญชีของบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 2,515,000 บาท

- **ค่าบริการอื่น (non-audit fee)**

- ไม่มี -

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 สรุปผลการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและคณะกรรมการบริษัทได้ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (Corporate Governance Code: “CG Code”) โดยบริษัทฯ ได้นำหลักปฏิบัติส่วนใหญ่มาปรับใช้แล้ว และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทรับทราบถึงแนวทางปฏิบัติตามหลักการดังกล่าว ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 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 ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญามีภาระหน้าที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการ

ที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน 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> อย่างไรก็ตาม ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ได้มีมติแต่งตั้งกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระการดำรงตำแหน่ง จำนวน 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่ง ได้แก่ นางสาวพรรณิ ชัยกุล นายธงชัย บุศราพันธ์ และ นายวิลเลียม เวน เล่า และได้อนุมัติเพิ่มจำนวนกรรมการของบริษัทฯ จากเดิมจำนวน 10 ท่าน เป็นจำนวน 11 ท่าน โดยแต่งตั้งนายวิทยา เหลืองสุขเจริญ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติแต่งตั้ง นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นผู้มีคุณสมบัติของกรรมการที่เหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด และมีความชำนาญเฉพาะด้าน สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

รายละเอียดเรื่องการบริหารกรรมการได้รายงานไว้ในหัวข้อ 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	- Independent Director Forum 2024, Maximizing Board Effectiveness: The Role of Lead Independent Directors in Thai Business โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
รองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐชานนท์ โกมุทพัฒน์พงศ์	- Board Nomination and Compensation Program (BNCP19/2567) - Advanced Audit Committee Program (AAP54/2567) โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย - การป้องปรามปราบพฤติกรรมไม่เหมาะสมของบริษัทจดทะเบียน โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
นายวรพจน์ จรรย์โกมล	- Board Nomination and Compensation Program (BNCP19/2567) โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ	- Director Accreditation Program (DAP218/2567) โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



## 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

ในปี 2567 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการรวม 7 ครั้ง รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อกรรมการ			จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			มาด้วยตนเอง	ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์	รวม
1.	นางสาวพรรณิ ชัยกุล		1	6	7
2.	นายธงชัย บุศราพันธ์		5	2	7
3.	นายแฟรงค์ ฟง คิ่น	เหลียง	3	4	7
4.	นายชวู ถึง	อุ	3	4	7
5.	นายวิลเลียม เว	เลา	-	6	6
6.	รองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐชานนท์ โกมุตพุฒิมงคล		5	2	7
7.	ดร. ต่อบุญ	พ่วงมหา	-	7	7
8.	นายวรพจน์	จรรย์โกมล	-	7	7
9.	นายวิทยา*	เหลียงสุขเจริญ	2	2	4
10.	นายศิริระ	อุศล	3	3	6
11.	นายเอียรธรรม	เฉลิมทรัพย์ากร	5	2	7

\* นายวิทยา เหลียงสุขเจริญ ดำรงตำแหน่งกรรมการวันที่ 25 เมษายน 2567 เข้าร่วมประชุมตั้งแต่ครั้งที่ 4/2567 เป็นต้นไป

### ค่าตอบแทนกรรมการ

#### 1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

รายละเอียด	ค่าตอบแทน
<b>คณะกรรมการบริษัท</b>	
- ประธานกรรมการ	220,000 บาท/ปี
- กรรมการ	200,000 บาท/ปี/คน
<b>เบี้ยประชุมคณะกรรมการบริษัท</b>	
- ประธานกรรมการ	30,000 บาท/ครั้ง
- กรรมการชาวไทย	25,000 บาท/ครั้ง/คน
- กรรมการต่างชาติ	55,000* บาท/ครั้ง/คน
<b>คณะกรรมการตรวจสอบ</b>	
- ประธาน	1,000,000 บาท/ปี
- กรรมการ	900,000 บาท/ปี/คน
<b>เบี้ยประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ</b>	
- 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 2567 รวมจำนวนเงิน 9,482,158.47 บาท มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

รายชื่อ			คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	คณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	คณะกรรมการกำกับดูแล กิจการ	รวม ค่าตอบแทน
1.	นางสาวพรรณิ	ชัยกุล	430,000.00	1,100,000.00	60,000.00	125,000.00	-	1,715,000.00
2.	นายธงชัย	บุศราพันธ์	375,000.00	-	-	-	-	375,000.00
3.	นายแฟรงค์ พง คีน	เหลียง	465,000.00	-	-	-	-	465,000.00
4.	นายชัช ถึง	อุ	465,000.00	-	-	-	-	465,000.00
5.	นายวิลเลียม เวน	เลา	350,000.00	-	-	-	-	350,000.00
6.	รองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐชานนท์	โกมุทพัฒน์พงศ์	375,000.00	1,240,000.00	50,000.00	-	60,000.00	1,725,000.00
7.	ดร. ต่อบุญ	พ่วงมหา	375,000.00	1,100,000.00	50,000.00	150,000.00	50,000.00	1,725,000.00
8.	นายวรพจน์	จรรย์โกมล	375,000.00	1,100,000.00	50,000.00	-	50,000.00	1,575,000.00
9.	นายวิทยา*	เหลียงสุขเจริญ	237,158.47	-	-	-	-	237,158.47
10.	นายศิระ	อุดล	350,000.00	-	-	125,000.00	-	475,000.00
11.	นายเอียรธรรม	เฉลิมทรัพย์ากร	375,000.00	-	-	-	-	375,000.00
รวม			4,172,158.47	4,540,000.00	210,000.00	400,000.00	160,000.00	9,482,158.47

\* นายวิทยา เหลียงสุขเจริญ ดำรงตำแหน่งกรรมการวันที่ 25 เมษายน 2567

## 2. ค่าตอบแทนอื่น

บริษัทฯ ไม่ได้จ่ายค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่นใดให้กรรมการ

## 8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ กำหนดแนวทางการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยแต่งตั้งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยในปี 2567 คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งนายธงชัย บุศราพันธ์ นายศิระ อุดล นายเอียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร นายธีรพล วรนิธิพงศ์ และนางอรนุช อิติโกสิน กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน ดังนี้

บริษัทย่อย	ตัวแทนของบริษัทฯ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด <sup>1</sup>	นายศิระ อุดล / นายเอียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร / นายธีรพล วรนิธิพงศ์ / นางอรนุช อิติโกสิน
บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด <sup>2</sup>	นายธงชัย บุศราพันธ์ / นายศิระ อุดล / นายเอียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร

<sup>1</sup> บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) จากบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาร่วมทุน

<sup>2</sup> เดิมชื่อบริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

\* บริษัทฯ เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัท คิง พอร์จูน เวนเจอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2567

รายละเอียดเรื่องการทำกักตุนและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รายงานไว้ในหัวข้อ 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

#### 8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินภายใต้โครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) อยู่ในระดับ “ดีเลิศ” และคะแนนผลการประเมินการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2567 จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย เต็ม 100 คะแนน โดยบริษัทฯ ได้ติดตามให้มีการดำเนินการด้านการกำกับดูแลกิจการในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

##### (1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ กำหนดนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้อย่างชัดเจน มีการกำหนดขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และกรรมการจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและ/หรือลงมติในรายการที่ตนเองมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้การตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างยุติธรรม

คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมของราคาของการทำธุรกรรมที่เป็นรายการระหว่างกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้เสีย จากนั้นจึงดำเนินการตามขั้นตอนและกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยในปี 2567 ไม่พบการกระทำที่ละเมิดนโยบายความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ ไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นที่มีลักษณะธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัทฯ

ในปี 2567 บริษัทฯ มีรายการระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทร่วม โดยบริษัทฯ มีรายการเงินให้กู้ยืมระยะสั้น และดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า รายละเอียดปรากฏในเรื่องรายการระหว่างกัน

อนึ่ง ในปี 2567 บริษัทฯ จัดอบรมให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเกี่ยวกับนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยการให้ลงนามรับทราบและตกลงว่าจะปฏิบัติตามนโยบายครบถ้วนร้อยละ 100 ผ่านทางระบบการเรียนรู้ออนไลน์ (E-Learning) ของบริษัทฯ

##### (2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัทได้ทบทวนนโยบายการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศเพื่อป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในโดยมิชอบของกรรมการ ผู้บริหาร ที่ปรึกษา พนักงานในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูล รวมถึงบุคคลที่ถูกสันนิษฐานว่ารู้หรือครอบครองข้อมูลภายในตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในปี 2567 ที่ผ่านมา เลขานุการบริษัทจะแจ้ง Email ไปยังกรรมการและผู้บริหารล่วงหน้าเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงระยะเวลา Blackout Period และไม่พบว่าการ กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่เกี่ยวข้องมีรายการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงที่กำหนดให้งดการซื้อขาย และบริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่เคารพในสิทธิพื้นฐานของผู้ถือหุ้น หรือการกระทำ ความผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อันแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของ บริษัทฯ ในการดูแลเรื่องดังกล่าว

อนึ่ง ในปี 2567 บริษัทฯ จัดอบรมให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ผ่านทางระบบการเรียนออนไลน์ (E-Learning) ของบริษัทฯ หัวข้อ นโยบายการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศ โดยการให้ลงนามรับทราบและตกลงว่าจะปฏิบัติตามนโยบาย ครบถ้วนร้อยละ 100

### รายงานการถือหลักทรัพย์ NOBLE ของกรรมการและผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายชื่อกรรมการ/ผู้บริหาร	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		เพิ่มขึ้น/ ลดลง	การถือหุ้น (ร้อยละ)
	ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)	ทางตรง (หุ้น)	ทางอ้อม (หุ้น)		
1. นางสาวพรณี ชัยกุล	-	-	-	-	-	-
2. นายธงชัย บุศราพันธ์	275,166,021	-	275,166,021	1,539,000	1,539,000*	20.2
3. นายแฟรงค์ ฟง คั่น เหลียง	-	266,522,177	-	266,522,177	-	19.5
4. นายซัว ถึง อุ	-	-	-	-	-	-
5. นายวิลเลียม เวน เลา	-	-	-	-	-	-
6. รองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐชานนท์ โภษะพุฒิมงคล	-	-	-	-	-	-
7. ดร. ต่อบุญ พ่วงมทา	-	-	-	-	-	-
8. นายวรพจน์ จรรย์โกมล	-	-	-	-	-	-
9. นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ	-	-	-	-	-	-
10. นายศิระ อุดล	-	-	-	-	-	-
11. นายเอียรธรรม์ เฉลิมทรัพย์ากร	-	-	-	-	-	-
12. นายธีรพล วรนิธิพงศ์	-	-	300,000	-	300,000	0.02
13. นายอัฐ เสวตะทัต	-	-	-	-	-	-
14. นางอรนุช อิติโกสิน	-	-	-	-	-	-
15. นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย	300	-	300	-	-	0.00
16. นางสาวพัชรวรรณ เศรษฐกุล	-	-	-	-	-	-

\*จำนวนหุ้นของนายธงชัย บุศราพันธ์ เพิ่มขึ้นจากบุคคลเกี่ยวข้องซึ่งเป็นคู่สมรสได้รับโอนหุ้นทางมรดก

### (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 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามกำกับดูแลด้วยการมอบหมายให้กลุ่มงานตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตาม นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของกลุ่มงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ และไม่พบข้อร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนที่บริษัทฯ เปิดให้พนักงานและบุคคลภายนอกสามารถแจ้งเบาะแสของผู้กระทำความผิดอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชันของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สื่อสารไปยังพนักงานและบุคคลภายนอก โดยส่ง Email แจ้งคู่ค้า พันธมิตรทางการค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับนโยบายการรับของขวัญ รวมทั้งส่งจดหมายเปิดผนึกเพื่อเชิญชวนเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่าย “โครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย”

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้จัดทำหลักสูตรนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านทางระบบการเรียนรู้ออนไลน์ (E-Learning) ของ บริษัทฯ โดยกำหนดให้พนักงานทุกคนต้องอบรมและทดสอบความรู้ความเข้าใจตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของ บริษัทฯ โดยหัวข้อดังกล่าวเป็นหนึ่งในหัวข้อสำหรับการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ทุกครั้ง อนึ่ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ได้ ผ่านการอบรม ลงนามรับทราบและตกลงว่าจะปฏิบัติตามนโยบายครบถ้วนร้อยละ 100

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท วันที่ 12 ธันวาคม 2567 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](mailto:cg@noblehome.com) และศูนย์รับแจ้งข้อมูล ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ผ่านประธานคณะกรรมการตรวจสอบนั้น ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีเรื่อง ร้องเรียนและไม่พบการทำผิดเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ

## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### 9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบ ตรวจสอบทานความเหมาะสม และความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เหมาะสม และเพียงพอที่จะปกป้องทรัพย์สินของบริษัทฯ และเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น โดยให้หน่วยงานตรวจสอบภายในมุ่งเน้นตรวจสอบเชิงปฏิบัติการของทุกหน่วยงานให้มีการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ และมีประสิทธิภาพต่อเนื่อง 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 2567 โดยใช้แบบประเมินผลความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท วันที่ 11 มีนาคม 2568 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 arms' length basis)

นอกจากนี้บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนดแนวทางการดำเนินงานให้บุคคลที่บริษัทฯ แต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทฯ ดังกล่าวถือปฏิบัติอีกด้วย

### 4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ กำหนดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการดำเนินงาน ทั้งข้อมูลจากภายในและภายนอกองค์กรที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องต้องงาน 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 หรือทุจริตภายในบริษัท การกระทำผิดกฎหมาย ผิดจรรยาบรรณหรือมีการกระทำผิดปกติดื่นที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท ผ่านทาง Website ทั้งนี้เมื่อได้รับคำร้องเรียน บริษัท มีหน่วยงานรับแจ้งคำร้องเรียนและมีกระบวนการจัดการต่อเรื่องที่ร้องเรียนภายในระยะเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้บริษัท ยังมีกลไกในการคุ้มครองให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้แจ้งเบาะแสอีกด้วย

## 5. ระบบการติดตาม

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

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

### หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

ปัจจุบันหัวหน้าสายงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ คือ นายพิพัฒน์ พิทักษ์บุษราคัม ดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการอาวุโสแผนกตรวจสอบภายในของบริษัทฯ เป็นระยะเวลามากกว่า 5 ปี อีกทั้งหัวหน้างานตรวจสอบภายในยังมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นอย่างดี

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน นายพิพัฒน์ พิทักษ์บุษราคัม มีคุณสมบัติที่เหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากมีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานทั้งในด้านการตรวจสอบระบบสารสนเทศและด้านการตรวจสอบภายใน อีกทั้งเคยได้รับการอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายในซึ่งรวมถึงหลักสูตรอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายและเลิกจ้างผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ (โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3)

## 9.2 รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกันของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีรายการระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทร่วม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ข้อ 46

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีรายการเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้าจำนวน 2,835.35 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

บริษัทร่วมค้า	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี้ยค้างรับ
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	51	431.71	93.65
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	50	528.61	8.63
บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด	50	809.04	43.59
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด	50	126.10	7.94
บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด	50	259.68	15.32
บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	50	400.25	24.31
บริษัท บางนา อัลไลแอนซ์ จำกัด	50	86.01	0.51

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ลักษณะความสัมพันธ์	
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51</li> <li>กรรมการของบริษัทฯ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง เป็นกรรมการ</li> </ul>
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50</li> <li>กรรมการของบริษัทฯ นายเชียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร และนายศิระ อุดล เป็นกรรมการ</li> </ul>
บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50</li> <li>กรรมการของบริษัทฯ นายเชียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร และนายศิระ อุดล เป็นกรรมการ</li> </ul>
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50</li> <li>กรรมการของบริษัทฯ นายเชียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร และนางอรนุช อิติโกสิน เป็นกรรมการ</li> </ul>
บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50</li> <li>กรรมการของบริษัทฯ นายเชียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร และนางอรนุช อิติโกสิน เป็นกรรมการ</li> </ul>

### ลักษณะความสัมพันธ์

บริษัท บางนา อัลไลแอนซ์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50</li> <li>■ กรรมการของบริษัทฯ นายธีรพล วรนิธิพงศ์ และนายเชิธรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร เป็นกรรมการ</li> </ul>
บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 50</li> <li>■ กรรมการของบริษัทฯ นายเชิธรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร และนางอรนุช อิติโกศล เป็นกรรมการ</li> </ul>
บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม ร้อยละ 50</li> <li>■ กรรมการของบริษัทฯ นายเชิธรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร และนางอรนุช อิติโกศล เป็นกรรมการ</li> </ul>
บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ 3 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม ร้อยละ 50</li> <li>■ กรรมการของบริษัทฯ นายเชิธรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร และนางอรนุช อิติโกศล เป็นกรรมการ</li> </ul>
บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ 4 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม ร้อยละ 50</li> <li>■ กรรมการของบริษัทฯ นายเชิธรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร และนางอรนุช อิติโกศล เป็นกรรมการ</li> </ul>
บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ มอลล์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม ร้อยละ 50</li> <li>■ กรรมการของบริษัทฯ นายเชิธรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร และนางอรนุช อิติโกศล เป็นกรรมการ</li> </ul>

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

# รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปีที่ผ่านมา (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติม) สามารถสรุปรายการระหว่างกันได้ ดังนี้

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
<p>1. บริษัท เซิร์ฟ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันคือ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถือหุ้น Noble ร้อยละ 20.05</li> <li>- ถือหุ้น บริษัท เซิร์ฟ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 45 ผ่าน บริษัท เซิร์ฟ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ อินเวสเม้นท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด</li> </ul> <p>มีกรรมการร่วมกันคือ นายซัว ถึง อุ (เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจนถึงวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ.2566)</p>	<p>ซื้อสินค้า มูลค่า - บาท</p> <p>ค่านายหน้า มูลค่า - บาท</p> <p>รายได้ค่าเช่าและบริการ มูลค่า - บาท</p> <p>เงินปันผลรับ - บาท</p>	<p>ซื้อสินค้า มูลค่า - บาท</p> <p>ค่านายหน้า มูลค่า 239,349 บาท</p> <p>รายได้ค่าเช่าและบริการ มูลค่า 167,823 บาท</p> <p>เงินปันผลรับ 1,526,697 บาท</p>	<p>เป็นการทำรายการระหว่าง บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ กับ บจก. เซิร์ฟ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการขายปลีกเฟอร์นิเจอร์ รวมถึงบริการตกแต่งพร้อมอยู่ โดย บจก. เซิร์ฟ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ มีกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะตกแต่งเฟอร์นิเจอร์พร้อมอยู่ จึงเป็นช่องทางในการช่วยส่งเสริมการขายให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ตกแต่งเฟอร์นิเจอร์พร้อมอยู่ได้อย่างรวดเร็ว</p> <p>ค่านายหน้าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการทำรายการทางธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป โดยมีอัตราเรียกเก็บค่านายหน้าเช่นเดียวกับบุคคลอื่น คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ</p>



ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
<p>2. Fulcrum Global Properties Limited</p> <p>มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันคือ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถือหุ้น Noble ร้อยละ 20.05</li> <li>- ถือหุ้น Fulcrum Global Properties Limited ร้อยละ 100</li> </ul> <p>มีกรรมการร่วมกันคือ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง และ นาย ชั่ว ถึง อุ</p>	<p>รายได้ค่าบริการ 664,710 บาท</p> <p>ต้นทุนค่าบริการ มูลค่า 32,222,190 บาท</p> <p>ค่านายหน้า มูลค่า 93,100,996 บาท</p> <p>ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญา มูลค่า - บาท</p>	<p>รายได้ค่าบริการ 136,122 บาท</p> <p>ต้นทุนค่าบริการ มูลค่า 127,067,380 บาท</p> <p>ค่านายหน้า มูลค่า 80,895,735 บาท</p> <p>ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญา มูลค่า 23,256,616 บาท</p>	<p>เป็นการทำรายการระหว่างบมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ กับ Fulcrum Global Properties Limited ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายลูกค้าจำนวนมากครอบคลุมทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งในทวีปเอเชียและยุโรป จึงเป็นช่องทางที่ช่วยส่งเสริมการขายให้บริษัทฯ สามารถกระจายสินค้าไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่อยู่ต่างประเทศได้อย่างรวดเร็วและทั่วถึง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถบุกเบิกตลาดต่างประเทศจนประสบความสำเร็จขึ้นเป็นผู้นำอันดับหนึ่งตลาดคอนโดมิเนียมของกรุงเทพมหานครสำหรับลูกค้าต่างประเทศ</p> <p>ค่าบริการและนายหน้า มีอัตราเรียกเก็บตามเงื่อนไขการบริการซึ่งแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ</p> <p>(1) ค่าบริการและนายหน้า ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายทางการตลาดอื่น ๆ เช่น สื่อโฆษณา การจัดงานสัมมนา ประชาสัมพันธ์ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เกิดขึ้นบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>(2) ค่าบริการและนายหน้า ที่รวมค่าใช้จ่ายทางการตลาดทั้งหมด โดยอัตราค่านายหน้าจะรวมต้นทุนดำเนินการอื่น ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าต่างประเทศ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของธุรกรรมที่ทางบริษัทฯ ว่าจ้างโดยอาจรวมทั้ง การทำการตลาด และ/หรือ การจัดทำสื่อประกอบการขายเพื่อให้ข้อมูลลูกค้าและ/หรือการอำนวยความสะดวกบางประการเพิ่มเติมจากการเป็นนายหน้าปกติ เป็นต้น</p> <p>(3) ค่าบริการและนายหน้าในลักษณะคิดส่วนต่างจากราคาที่ agent ขายได้กับราคาที่บริษัทฯ กำหนด</p>

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
			<p>โดยอัตราตลาดที่เรียกเก็บค่าบริการและนายหน้ามีอัตราประมาณร้อยละ 8-30 ต่อมูลค่าราคาขาย ขึ้นอยู่กับลักษณะของเงินไข</p> <p>ส่วนค่าบริการและนายหน้าที่บริษัทฯ ใช้มีทั้ง 3 ประเภท มีอัตราประมาณร้อยละ 8-28 ของมูลค่าขาย ซึ่งอยู่ในค่าเฉลี่ยของตลาด</p> <p>สำหรับการขายผ่าน Fulcrum ค่าบริการและนายหน้าเป็นอัตราค่าบริการและนายหน้าแบบรวมต้นทุนดำเนินการอื่น ๆ ทั้งค่าการตลาด สื่อโฆษณา และค่าอำนวยความสะดวกบางประการเพิ่มเติม</p> <p>ทั้งนี้ การทำธุรกรรมข้างต้น เป็นการทำการทางธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ</p>
3. บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเชียรธรรม เณิมทรัพย์ากร และนายธีรพล วรนิพิงค์	<p>รายได้ค่าบริการ มูลค่า 246,878,521 บาท</p> <p>รายได้ค่าบริการงาน มูลค่า 14,923,042 บาท</p> <p>ดอกเบี้ยรับ 5,616,720 บาท</p>	<p>รายได้ค่าบริการ มูลค่า 439,472,447 บาท</p> <p>รายได้ค่าบริการงาน มูลค่า 19,205,475 บาท</p> <p>ดอกเบี้ยรับ 6,805,978 บาท</p>	<p>กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อดำเนินโครงการนิว โนเบล รัชดา-ลาดพร้าว บนถนนรัชดา-ลาดพร้าว เป็นรายการของการรับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ</p> <p>เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด จากบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาร่วมทุน ทำให้บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ</p>

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
4. บริษัท ธนาซีดี เวนเจอร์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเชียรธรรม เฉลิทรัพย์ากร	รายได้ค่าบริการงาน มูลค่า - บาท	รายได้ค่าบริการงาน มูลค่า - บาท	กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2563 ในสัดส่วนร้อยละ 20* เพื่อดำเนินโครงการถนนบางนา-ตราด ซึ่งโครงการยังไม่ได้เริ่มดำเนินการแต่อย่างใด จึงมีเพียงรายได้จากการจัดทำบัญชี  *เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 20 ให้แก่บริษัท บางกอก เดค-คอน จำกัด (มหาชน)
5. บริษัท พีวีเจอร์ โดเมน จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเชียรธรรม เฉลิทรัพย์ากร และนายศิระ อุดล	รายได้ค่าบริการ และค่าบริการงานก่อสร้าง มูลค่า 69,332,987 บาท  รายได้ค่าบริการงาน มูลค่า 13,974,332 บาท  ดอกเบี้ยรับ 32,226,602 บาท	รายได้ค่าบริการ และค่าบริการงานก่อสร้าง มูลค่า 131,989,390 บาท  รายได้ค่าบริการงาน มูลค่า 18,021,913 บาท  ดอกเบี้ยรับ 23,845,626 บาท	กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2564 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการถนนประดิษฐ์มนูธรรม เป็นรายการของการรับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่มและปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ
6. บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเชียรธรรม เฉลิทรัพย์ากร และนายธีรพล วรนิธิพงศ์ (เป็นกิจการร่วมค้าจนถึงวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2566)	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 1,062,206 บาท  รายได้ค่าบริการงาน มูลค่า - บาท  ดอกเบี้ยรับ - บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 483,322,241 บาท  รายได้ค่าบริการงาน มูลค่า 304,913,201 บาท  ดอกเบี้ยรับ 4,745,191 บาท	กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการถนนพระราม 9 เป็นรายการของการรับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
7. บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเจียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร และ นายศิระ อุดล	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 1,232,452,686 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 27,236,759 บาท ดอกเบี้ยรับ 44,962,060 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 216,282,782 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 27,236,759 บาท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 30,900,395 บาท ดอกเบี้ยรับ 31,658,983 บาท	กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2565 ใน สัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการโนเบิล ครีเอท บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม เป็นรายการของการ รับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาดันทุนบวก ส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้ และต้นทุนโครงการ
8. บริษัท คูตต สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเจียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร และ นางอรนุช อิติโกสิน (เป็นการร่วมค้าจนถึงวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2566)	รายได้ค่าบริการ มูลค่า - บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า - บาท ดอกเบี้ยรับ - บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 479,372,227 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 57,222,241 บาท ดอกเบี้ยรับ 6,911,791 บาท	กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565 ใน สัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการนิว ครอส คูตต สเตชั่น บนถนนลำลูกกา เป็นรายการของการ รับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาดันทุนบวก ส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้ และต้นทุนโครงการ
9. บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเจียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร และ นางอรนุช อิติโกสิน	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 217,955,019 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 53,317,174 บาท ดอกเบี้ยรับ 8,213,035 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 369,116,027 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 6,128,037 บาท ดอกเบี้ยรับ 5,040,623 บาท	กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2565 ใน สัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการนิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์ บนถนนสุขสวัสดิ์ เป็นรายการของการรับจ้าง บริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาดันทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุน โครงการ
10. บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเจียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร และ นางอรนุช อิติโกสิน	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 1,462,727,775 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 102,358,840 บาท ดอกเบี้ยรับ 15,663,724 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 897,197,901 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 114,449,031 บาท ดอกเบี้ยรับ 5,430,674 บาท	กิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ และโครงการโนเบิล เอกวา ริเวอร์พรีนท์ ราษฎร์บูรณะ บนถนนราษฎร์บูรณะ เป็น รายการของการรับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจาก ราคาดันทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้า ตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
11. บริษัท คูดต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเชิธรธรรม เถลิษทรัพย์ากร และ นางอรุณฯ อิติโกสิน	ดอกเบี้ยรับ 25,498,004 บาท	ดอกเบี้ยรับ 8,479,920 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในกิจการลงทุนเพื่อพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
12. บริษัท คูดต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเชิธรธรรม เถลิษทรัพย์ากร และ นางอรุณฯ อิติโกสิน	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 785,150,238 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 8,988,208 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 316,641,170 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 6,877,897 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่ลงทุนทางอ้อมผ่าน บริษัท คูดต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการนิว คอร์ คูดต สเตชัน บนถนนลำลูกกา เป็นรายการของการ รับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวก ส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้ และต้นทุนโครงการ
13. บริษัท คูดต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 3 จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเชิธรธรรม เถลิษทรัพย์ากร และ นางอรุณฯ อิติโกสิน	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 17,291,502 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 6,299,548 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 15,252,268 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า -1,423,491 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่ลงทุนทางอ้อมผ่าน บริษัท คูดต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการบน ถนนลำลูกกา เป็นรายการของการรับจ้างบริหารงาน โครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และปัน ส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ
14. บริษัท คูดต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 4 จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเชิธรธรรม เถลิษทรัพย์ากร และ นางอรุณฯ อิติโกสิน	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 811,178 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 5,484,948 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า -13,877,906 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า -6,640,227 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่ลงทุนทางอ้อมผ่าน บริษัท คูดต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการบน ถนนลำลูกกา เป็นรายการของการรับจ้างบริหารงาน โครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และปัน ส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ
15. บริษัท คูดต สเตชัน อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเชิธรธรรม เถลิษทรัพย์ากร และ นางอรุณฯ อิติโกสิน	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 87,460,416 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 1,637,444 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 94,477,842 บาท รายได้ค่าบริหารงาน มูลค่า 1,714,764 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่ลงทุนทางอ้อมผ่าน บริษัท คูดต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการคูด ตอส์ซิ่ง มอลล์ บนถนนลำลูกกา เป็นรายการของการรับจ้าง

ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	ลักษณะรายการ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	นโยบายการกำหนดราคา และ/หรือ ความสมเหตุสมผล ของการเข้าทำรายการ
			บริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่มและปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ
16. บริษัท เอชเคแอล โนเบล โฮลดิ้ง จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายศิริระ อุดล	ดอกเบี้ยรับ 28,646,462 บาท	ดอกเบี้ยรับ 24,489,930 บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2562 ในสัดส่วนร้อยละ 51 เพื่อร่วมทุนในกิจการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
17. บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายเจียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร และนายธีรพล วรนิธิพงศ์	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 29,020,224 บาท รายได้ค่าบริการบริหารงาน มูลค่า 5,113,535 บาท ดอกเบี้ยรับ มูลค่า มูลค่า 2,843,275 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า - บาท รายได้ค่าบริการบริหารงาน มูลค่า - บาท ดอกเบี้ยรับ มูลค่า - บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่เข้าร่วมทุนเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2567 ในสัดส่วนร้อยละ 50 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการถนนบางนา-ตราด เป็นรายการของการรับจ้างบริหารงานโครงการ ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่มและปันส่วนให้แก่บริษัทร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และต้นทุนโครงการ
18. บริษัท เอชเคแอล โนเบล (ไอร์แลนด์) จำกัด มีกรรมการร่วมกันคือ นายศิริระ อุดล	รายได้ค่าบริการ มูลค่า 75,757,979 บาท	รายได้ค่าบริการ มูลค่า - บาท	เป็นกิจการร่วมค้าที่ลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัท เอชเคแอล โนเบล โฮลดิ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ในสัดส่วนร้อยละ 51 เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการ ดิเอ็มบาสซี วิลล์ส บนถนนวิฑู เป็นรายการของการรับจ้างบริหารการตลาดและการขาย ซึ่งคำนวณจากราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และผลตอบแทนตามสัดส่วนจากยอดขายตามเกณฑ์รายได้ของโครงการ

ทั้งนี้ สามารถดูข้อมูลย้อนหลังเพื่อเปรียบเทียบข้อมูล 3 ปีได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ



อนึ่ง บริษัทฯ จะดำเนินการพิจารณาคัดเลือกบริษัทที่มาทำหน้าที่ตัวแทนขายหรือนายหน้าเพื่อช่วยส่งเสริมการขายให้แก่แต่ละโครงการของบริษัทฯ จากปัจจัยหลายด้านอันประกอบด้วย อัตราค่าบริการที่เหมาะสมใกล้เคียงกับราคาตลาดทั่วไป ความสามารถในการเข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ความสามารถในการบริการลูกค้าเพื่อสามารถปิดการขาย ตลอดจนการดูแลลูกค้าในด้านการจัดหาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน จนกระทั่งลูกค้าสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะนำมาเข้าพิจารณาคัดเลือกในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารต่อไป โดยจะมีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ โดยพิจารณาถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สอดคล้องกับราคาตลาด และราคาที่ใช้สำหรับรายการต้องประเมินได้และเปรียบเทียบกับราคาตลาดทั้งในรูปของค่านายหน้าและค่าตอบแทนได้ในกรณีที่ไม่มีราคาให้เปรียบเทียบ 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 1/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ได้พิจารณารับรองงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 และสวัสดิการพนักงานเพื่อซื้อสิ่งหาประโยชน์ในโครงการของบริษัทฯ 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 2567 นี้แล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในโดยรวมของบริษัทฯ มีความเพียงพอ เหมาะสมและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่า งบการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



นางสาวพรณี ชัยกุล

ประธานกรรมการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กุมภาพันธ์ 2568

# 3 งบประมาณเงิน



บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567





## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง มูลค่าของสินค้าคงเหลือ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>มูลค่าของสินค้าคงเหลือ</b></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>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบมูลค่าสินค้าคงเหลือเนื่องจากผู้บริหารใช้วิจารณ์ฐานในการประเมินถึงความเหมาะสมของความจำเป็นในการบันทึกค่าเผื่อสินค้าคงเหลือโดยพิจารณาจากแผนการตลาดและระยะเวลาในการจำหน่ายและมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับเปรียบเทียบกับราคาทุนตามบัญชี</p>	<p>ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่าสินค้าคงเหลือ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจและสอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับแผนการตลาดในการจำหน่ายในอนาคตรวมถึงแหล่งข้อมูลที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากสินค้าคงเหลือ</li> <li>• ทำการเปรียบเทียบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากสินค้าคงเหลือที่ผู้บริหารประมาณไว้กับแหล่งข้อมูลอื่นที่เชื่อถือได้และเปรียบเทียบกับราคาทุนตามบัญชี</li> <li>• เข้าสังเกตการณ์และเยี่ยมชมสภาพโครงการดังกล่าว เพื่อประเมินสภาพสินค้าคงเหลือ</li> <li>• พิจารณาข้อมูลการขายในอดีตและหลังสิ้นสุดของโครงการที่มีสินค้าเคลื่อนไหวช้าของกลุ่มกิจการ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาเกี่ยวกับมูลค่าสุทธิที่ได้รับจากการขายสินค้าและผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้น</li> </ul> <p>ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการในการประเมินมูลค่าสินค้าคงเหลือมีความเหมาะสม</p>

### ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ 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 แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

อนุทัย ภูมิสุรกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3873

กรุงเทพมหานคร

28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	1,262,647,806	2,520,086,978	402,082,549	1,990,928,736
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	11	14,232,242	28,865,604	14,232,242	28,865,604
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (สุทธิ)	12	2,560,882,124	2,600,200,140	2,580,026,900	2,549,848,178
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	46 ค)	-	-	1,168,982,267	481,689,599
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า	46 จ)	2,403,639,014	1,826,578,397	2,403,639,014	1,826,578,397
สินค้าคงเหลือ (สุทธิ)	14	3,306,150,947	3,545,886,445	935,955,108	1,021,644,087
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อำซึ่งสัญญา - หมุนเวียน	15	90,158,665	47,335,593	86,250,855	45,129,991
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)	16	13,315,037,195	12,141,856,997	8,667,693,773	8,308,073,301
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17	526,458,399	510,274,685	477,956,057	258,557,872
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		23,479,206,392	23,221,084,839	16,736,818,765	16,511,315,765
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินสดที่มีข้อจำกัดในการใช้สำหรับคืนเงินลูกค้า	20	23,273,027	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ)	18	-	-	5,184,596,541	5,056,669,924
เงินลงทุนในบริษัทร่วม (สุทธิ)	19	194,592,717	226,208,505	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า (สุทธิ)	20	376,348,426	434,498,400	749,633,183	740,666,010
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า					
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	10, 13	210,360,581	194,004,395	210,360,581	194,004,395
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า					
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	6, 21	54,029,483	70,346,325	54,029,483	66,792,353
ค่าบริหารงานค้างรับ	6, 13	226,536,164	168,509,318	226,536,164	168,509,318
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	46 จ)	431,706,735	431,706,735	431,706,735	431,706,735
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6, 22	214,441,000	214,441,000	214,441,000	214,441,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	23	191,556,431	93,481,643	63,424,528	70,599,433
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ)	24	1,030,765,766	993,847,544	908,581,538	993,847,544
ค่าความนิยม	49	6,704,718	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	25	27,066,833	11,458,974	17,334,863	10,623,222
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	26	124,200,746	94,463,195	8,578,484	17,772,452
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อำซึ่งสัญญา - ไม่หมุนเวียน	15	516,634,833	24,883,650	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	27	147,445,417	90,158,012	115,883,304	52,921,713
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,775,662,877	3,048,007,696	8,185,106,404	8,018,554,099
รวมสินทรัพย์		27,254,869,269	26,269,092,535	24,921,925,169	24,529,869,864

กรรมการ \_\_\_\_\_ กรรมการ \_\_\_\_\_

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 151 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	28	589,054,000	1,893,960,457	-	1,096,660,457
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
แก่บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	46 ง)	-	-	5,154,262,456	3,672,744,412
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	28	4,192,375,391	2,090,942,350	4,003,613,153	2,090,942,350
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	29	1,914,536,104	1,462,137,404	1,534,844,336	961,581,223
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	30	79,515,828	64,031,680	68,149,675	64,031,680
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6, 31	5,531,397	7,670,757	5,531,397	7,670,757
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า (สุทธิ)	32	2,555,312,774	1,061,170,910	777,602,826	585,110,800
รายได้รอการรับรู้		55,751,582	78,811,054	1,061,262	1,061,262
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		119,031,372	80,914,258	4,684,520	4,684,520
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	33	189,687,888	169,926,380	174,527,378	161,600,243
รวมหนี้สินหมุนเวียน		9,700,796,336	6,909,565,250	11,724,277,003	8,646,087,704
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้ค่างก่อสร้างระยะยาว	6	4,720,588	5,979,411	4,720,588	5,979,411
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	6	8,385,801	10,318,766	8,365,801	10,318,766
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	28	10,061,288,326	11,757,852,001	8,698,984,183	10,877,626,122
หนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ)	30	1,052,243,875	1,008,163,510	940,013,835	1,008,163,510
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	6, 31	-	29,659,087	-	29,659,087
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	26	7,343,309	8,997,795	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	34	107,521,036	82,692,683	101,237,576	80,208,888
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		11,241,502,935	12,903,663,253	9,753,321,983	12,011,955,784
รวมหนี้สิน		20,942,299,271	19,813,228,503	21,477,598,986	20,658,043,488

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 151 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>				
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,711,766,904 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	36	1,711,766,904	1,711,766,904	1,711,766,904
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,369,413,691 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท				
(2566: หุ้นสามัญ 1,369,413,525 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)	36	1,369,413,691	1,369,413,525	1,369,413,525
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	36	69,175,435	69,174,340	69,175,435
กำไรสะสม				
จัดสรร - ทุนสำรองตามกฎหมาย				
ยังไม่ได้จัดสรร		4,784,541,892	4,904,859,824	1,902,747,199
องค์กรประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น (สุทธิ)		(100,562,008)	(63,765,387)	(68,186,833)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท		6,293,745,701	6,450,858,993	3,444,326,183
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	38	18,824,297	5,005,039	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>6,312,569,998</b>	<b>6,455,864,032</b>	<b>3,444,326,183</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
		<b>27,254,869,269</b>	<b>26,269,092,535</b>	<b>24,921,925,169</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 151 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,654,145,945	5,539,711,905	2,075,284,336	1,872,632,944
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	39 4,340,685,579	3,514,241,153	4,257,816,335	3,464,015,319
ต้นทุนขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	40 (4,904,816,494)	(3,785,685,916)	(1,688,466,173)	(1,336,617,643)
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(3,845,879,831)	(2,983,279,128)	(3,788,557,146)	(2,960,560,789)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	2,244,135,199	2,284,988,014	856,077,352	1,039,469,831
รายได้อื่น (สุทธิ)	41 572,975,280	924,336,538	972,467,291	1,626,958,655
ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการและต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(625,430,308)	(604,853,174)	(285,312,866)	(303,620,867)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,056,249,670)	(966,471,626)	(724,958,471)	(653,690,409)
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22 -	3,300,000	-	3,300,000
กำไร(ขาดทุน)อื่น	42 4,702,481	252,570,130	25,823,788	176,536,885
ต้นทุนทางการเงิน	43 (451,105,725)	(472,015,363)	(631,225,812)	(536,836,890)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
และการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	19, 20 (5,411,137)	(221,389,465)	-	-
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	683,616,120	1,200,465,054	212,871,282	1,352,117,205
ภาษีเงินได้	44 (255,832,411)	(289,783,305)	(68,100,521)	(131,445,980)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	427,783,709	910,681,749	144,770,761	1,220,671,225
<b>กำไรเบ็ดเสร็จอื่น:</b>				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่				
ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
การวัดมูลค่าใหม่ของ				
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	34 (14,119,657)	-	(12,739,469)	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์				
ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิ				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	21 (10,931,334)	(14,460,758)	(12,762,870)	(7,657,718)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับรายการที่จะไม่จัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	5,010,198	2,892,152	5,100,468	1,531,544
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่				
ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(20,040,793)	(11,568,606)	(20,401,871)	(6,126,174)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 151 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น : (ต่อ)</b>				
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่				
ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทรวม				
ตามวิธีส่วนได้เสีย	19	(11,928,833)	772,123	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า				
งบการเงิน		(9,015,953)	(6,281,532)	-
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับรายการที่จะจัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		4,188,958	1,101,881	-
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่				
ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(16,755,828)	(4,407,528)	-
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สรุติจากภาษี</b>		(36,796,621)	(15,976,134)	(20,401,871)
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>390,987,088</b>	<b>894,705,615</b>	<b>124,368,890</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท		431,552,412	910,432,085	144,770,761
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(3,768,703)	249,664	-
		<b>427,783,709</b>	<b>910,681,749</b>	<b>144,770,761</b>
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท		394,755,791	894,455,951	124,368,890
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(3,768,703)	249,664	-
		<b>390,987,088</b>	<b>894,705,615</b>	<b>124,368,890</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท</b>				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	45	0.32	0.66	0.11
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาทต่อหุ้น)	45	0.32	0.66	0.11

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 151 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินรวม (บาท)												
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท												
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (สุทธิ)												
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น												
การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทาง												
ส่วนแบ่ง												
ส่วนของผู้ถือหุ้น		กำไรสะสม			การวัดมูลค่าใหม่ของ		การเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีธรรม		กำไรขาดทุน		รวมส่วนของ	ส่วนได้เสีย
ทุนที่ออก		ส่วนเกิน	จัดสรร - ทุนสำรอง		ภาระผูกพันผลประโยชน์		ผ่านกำไร(ขาดทุน)		การแปลงค่า	เบ็ดเสร็จอื่น	ผู้เป็นเจ้าของ	ที่ไม่มีอำนาจ
หมายเหตุ	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	พนักงาน	เบ็ดเสร็จอื่น	งบการเงิน	จากบริษัทร่วม	ของบริษัท	ที่ไม่มีอำนาจ	รวมส่วนของ	เจ้าของ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	1,369,413,525	69,174,340	171,176,691	4,379,223,217	(41,941,754)	3,977,204	(5,536,931)	(4,287,772)	5,941,198,520	1,006,425	5,942,204,945	
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี												
เงินปันผลจ่าย	35	-	-	-	(384,795,478)	-	-	-	(384,795,478)	-	(384,795,478)	
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	(1,050)	(1,050)	
การออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	3,750,000	3,750,000	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	910,432,085	-	(11,568,606)	(5,025,226)	617,698	894,455,951	249,664	894,705,615	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	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)	6,450,858,993	5,005,039	6,455,864,032	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 151 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินรวม (บาท)												
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท												
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้เจ้าของ (สุทธิ)												
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น												
การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทาง												
ส่วนแบ่ง												
การวัดมูลค่าใหม่ของ												
การเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรม												
กำไรขาดทุน												
รวมส่วนของ												
ส่วนได้เสีย												
ที่ไม่มีอำนาจ												
รวมส่วนของ												
เจ้าของ												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ส่วนของผู้ถือหุ้น												

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 151 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)							
หมายเหตุ	ส่วนของผู้ถือหุ้น		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น		
					การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (สุทธิ)	การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	1,369,413,525	69,174,340	171,176,691	1,473,971,035	(41,658,788)	-	3,042,076,803
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้ถือหุ้นสำหรับปี							
เงินปันผลจ่าย	35	-	-	(384,795,478)	-	-	(384,795,478)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	1,220,671,225	-	(6,126,174)	1,214,545,051
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,369,413,525	69,174,340	171,176,691	2,309,846,782	(41,658,788)	(6,126,174)	3,871,826,376
งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)							
หมายเหตุ	ส่วนของผู้ถือหุ้น		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น		
					การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (สุทธิ)	การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	1,369,413,525	69,174,340	171,176,691	2,309,846,782	(41,658,788)	(6,126,174)	3,871,826,376
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้ถือหุ้นสำหรับปี							
เงินปันผลจ่าย	35	-	-	(551,870,344)	-	-	(551,870,344)
เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิฯ	36	166	1,095	-	-	-	1,261
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	144,770,761	(10,191,575)	(10,210,296)	124,368,890
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,369,413,691	69,175,435	171,176,691	1,902,747,199	(51,850,363)	(16,336,470)	3,444,326,183
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 151 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้							

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้		683,616,120	1,200,465,054	212,871,282
รายการปรับปรุง				1,352,117,205
ค่าเสื่อมราคา	23, 24, 40	126,520,823	159,767,871	108,968,536
ค่าตัดจำหน่าย	25, 40	3,128,272	4,652,900	2,747,049
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5, 40	20,752,208	2,925,022	20,752,208
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	34, 40	12,329,296	10,596,202	9,909,819
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	15	97,611,093	81,261,843	39,585,898
ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญา	15	-	28,209,053	-
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	19	(2,513,795)	(5,211,069)	-
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากการร่วมค้า	20	(62,588,350)	118,009,402	-
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่รับรู้จากรายการกับการร่วมค้า	20	70,513,282	108,591,132	-
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	18, 42	(92,124)	-	-
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	20, 42	-	(266,981,849)	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ถืออยู่ก่อนหน้า				(180,345,523)
การจัดประเภทรายการใหม่ไปที่เงินลงทุนในบริษัทย่อย	20, 42	10,861,779	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	42	10,348,046	14,979,087	1,003,449
กำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	42	(181,238)	(241,504)	(5,970)
กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ				(126,130)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22	-	(3,300,000)	-
(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในตราสารทุน				(3,300,000)
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	42	(16,356,186)	5,995,605	(16,356,186)
รายได้จากการยกเลิกสัญญา		(61,214,434)	(137,397,801)	(56,866,301)
ดอกเบี้ยรับ	41	(175,727,148)	(124,432,219)	(220,339,869)
รายได้เงินปันผลรับ	41, 46 n)	-	(1,526,697)	(299,999,580)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น		(8,905,895)	(6,146,922)	(751,525,647)
ต้นทุนทางการเงิน	43			(10,465,081)
- ดอกเบี้ยจ่าย		350,707,979	369,166,138	(5,885,089)
- ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าจากตั๋วแลกเงิน		739,465	5,773,430	533,075,575
- ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า		69,969,590	71,620,989	434,018,443
- ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้		29,688,691	25,454,806	739,465
		1,159,207,474	1,662,230,473	423,031,066
				1,016,633,453

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 151 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน				
- เงินสดที่มีข้อจำกัดในการใช้สำหรับคืนเงินลูกค้า	20	23,273,027	-	-
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น **		22,889,492	(819,427,204)	(50,930,930)
- สินค้าคงเหลือ **		2,129,494,911	1,548,240,946	935,917,233
- ค่าบริหารงานค้างรับ		(58,026,846)	(27,221,884)	(58,026,846)
- สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อื่นซึ่งสัญญา **	15	(711,327,128)	(107,342,334)	(80,706,762)
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		(2,218,328,411)	(2,781,565,175)	(869,987,539)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น *,**		(134,135,930)	(352,574,677)	(120,286,775)
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		10,237,129	(10,443,932)	4,562,943
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น *,**		1,627,326,185	(99,817,749)	576,083,159
- เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว		(1,258,823)	(1,258,824)	(1,258,823)
- เงินประกันการเช่าจากลูกค้า		(1,932,965)	1,056,271	(1,952,965)
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า **		1,496,678,485	263,650,862	249,358,327
- รายได้รอการรับรู้		(2,125,000)	(1,118,738)	-
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น *		10,338,818	63,947,979	12,927,135
- ผลประโยชน์พนักงานจ่าย	34	(1,620,600)	-	(1,620,600)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน		3,350,689,818	(661,643,986)	1,017,108,623
เงินสดรับค่าดอกเบี้ยรับ		18,014,521	9,991,148	16,754,627
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(888,974,917)	(720,419,383)	(781,934,757)
ภาษีเงินได้ - เงินสดรับ		-	1,647,989	-
- เงินสดจ่าย		(315,508,510)	(337,581,209)	(152,917,495)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		2,164,220,912	(1,708,005,441)	99,010,998
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย - เงินสดจ่าย	46 ค)	-	-	(653,029,700)
- เงินสดรับชำระคืน	46 ค)	-	-	11,609,661
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า - เงินสดจ่าย	46 จ)	(626,200,000)	(934,000,000)	(626,200,000)
- เงินสดรับชำระคืน	46 จ)	206,852,010	635,342,367	206,852,010
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า - เงินสดจ่าย	46 จ)	-	(29,911,500)	-
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันลดลง		14,633,362	62,092,457	14,633,362
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อ - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ **		(107,372,286)	(22,953,252)	(17,804,351)
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(9,458,690)	(9,656,037)	(9,458,690)
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	18	-	-	(38,499,900)
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนในการร่วมค้า	20	(103,133,910)	(149,000,000)	(103,133,910)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินมัดจำเพื่อการลงทุน	27	(67,524,534)	-	(67,524,534)
เงินสดจ่ายในสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น / กำไรหรือขาดทุน		-	(280,000,171)	-
เงินสดรับจากเงินปันผล	46 ก)	-	1,526,697	299,999,580
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์		279,141	782,448	5,971
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	18	500,000	500,000	10,499,900
เงินสดที่สูญเสียไปจากการเสียด่านควบคุมในเงินลงทุนในบริษัทย่อย		(983,616)	(2,525,125)	-
เงินสดรับจากการได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในเงินลงทุนในบริษัทย่อย		42,239,772	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	20	-	293,760,800	-
เงินสดรับจากเงินปันผลจ่ายจากบริษัทร่วม	19	22,200,750	58,927,500	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น / กำไรหรือขาดทุน		-	205,925,100	-
เงินสดรับจากการคืนทุนจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	21	5,385,508	16,156,524	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	49	(34,781,592)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(657,364,085)	(153,032,192)	(972,050,601)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 151 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย - เงินสดรับ	46 ง)	-	-	1,747,000,000
- เงินสดชำระคืน	46 ง)	-	-	(418,327,633)
ตัวแลกเปลี่ยน - เงินสดรับ	28.1	-	393,487,105	-
- เงินสดชำระคืน	28.1	(400,000,000)	-	(400,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - เงินสดรับ	28.2	2,999,354,000	797,300,000	600,000,000
- เงินสดชำระคืน	28.2	(2,991,900,000)	-	(600,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดรับ	28.3	-	700,000,000	-
- เงินสดชำระคืน	28.3	(700,000,000)	(700,000,000)	(700,000,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - เงินสดรับ	28.4	2,007,520,914	1,524,139,222	1,146,520,916
- เงินสดชำระคืน	28.4	(2,236,134,340)	(2,121,813,916)	(658,212,340)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	28.2, 28.4	(16,443,980)	(1,605,375)	(3,618,750)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดรับ	28.5	1,300,000,000	4,291,500,000	1,300,000,000
- เงินสดชำระคืน	28.5	(2,100,000,000)	(1,732,500,000)	(2,100,000,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	28.3, 28.5	(13,268,000)	(38,953,600)	(13,268,000)
จ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่า		(68,399,372)	(63,125,792)	(64,031,694)
เงินสดรับจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ		1,261	-	1,261
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อย		7,192,400	3,750,000	-
เงินสดจ่ายปันผล	35	(551,870,344)	(384,795,478)	(551,870,344)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	38	(420)	(1,050)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		(2,763,947,881)	2,667,381,116	(715,806,584)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือต้นปี		(1,257,091,054)	806,343,483	(1,588,846,187)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		2,520,086,978	1,713,985,460	1,990,928,736
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือปลายปี		(348,118)	(241,965)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือปลายปี	9	1,262,647,806	2,520,086,978	402,082,549

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 151 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นสินค้าคงเหลือ				
	1,728,653,716	2,881,892,751	850,228,254	107,652,004
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16	457,240,363	312,901,704	336,141,208
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมมรดกจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		6,770,160	4,163,818	3,719,979
รายการซื้อสินทรัพย์ระหว่างปีที่ยังไม่จ่ายชำระ				
- อาคารและอุปกรณ์		9,059,130	2,685,793	64,585
โอนเงินมัดจำที่ดินไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		219,511,030	100,000,000	-
การได้มาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า	24	127,964,391	-	-
โอนกำไรที่เกิดขึ้นระหว่างกันในการร่วมค้าไปยังรายได้รับรู้	20	-	59,289,792	-
การปรับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้และหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	28.5	(31,798,447)	(17,413,081)	(31,798,447)
โอนดอกเบี้ยค้างรับเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	46 ค)	-	-	11,517,947
โอนดอกเบี้ยค้างรับเป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า	46 จ)	68,126,650	78,041,802	68,126,650
โอนดอกเบี้ยค้างจ่ายเป็นเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	46 ง)	-	-	25,313,268
โอนเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	18, 20	500,000	500,000	500,000
โอนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยไปเป็นเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้า	46 ค), 46 จ)	-	1,525,263	-
โอนเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าไปเป็นเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	46 จ)	-	200,000,000	-
การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทย่อยระหว่างปีที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ		5,759,880	-	5,759,880
การชำระรายการซื้อธุรกิจบางส่วนด้วยการออกหุ้น	49	5,692,000	-	-
จัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนในการร่วมค้าไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	41,032,826
โอนเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าไปเป็นสินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา		88,505,620	-	-
การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินโดยการคืนตัวสัญญาใช้เงิน	28.2	215,700,000	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเพื่อชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	28.4	1,181,837,553	-	-

\* รายการเหล่านี้รวมการเปลี่ยนแปลงจากบริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 7 - 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 และบริษัทดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงจากบริษัทย่อยไปเป็นการร่วมค้าตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 (หมายเหตุ 18)

\*\* รายการเหล่านี้ไม่รวมการเปลี่ยนแปลงจากบริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 และบริษัทดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงจากการร่วมค้าไปเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 (หมายเหตุ 20)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 18 ถึง 151 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

---

## 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 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน และภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก



### 3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ได้แก้ไขข้อกำหนดของการเปิดเผยจาก “การเปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีนัยสำคัญ” เป็น “การเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมได้มีการให้แนวทางการพิจารณาว่านโยบายบัญชีเป็นนโยบายบัญชีที่มีสาระสำคัญ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่ไม่มีสาระสำคัญ หากกลุ่มกิจการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะต้องไม่บดบังข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด ได้แก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชีเพื่อช่วยให้กลุ่มกิจการจำแนกความแตกต่างของ “การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี” จาก “การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี” การจำแนกความแตกต่างนั้นมีความสำคัญ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป ซึ่งถือปฏิบัติกับรายการ เหตุการณ์อื่นและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติย้อนหลังไปที่ยุทธการและเหตุการณ์ในอดีตรวมถึงปัจจุบัน โดยถือเสมือนว่าได้มีการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติโดยตลอด

#### ค) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

ค.1) กำหนดให้กิจการรับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากรายการเดียว ซึ่ง ณ การรับรู้เมื่อเริ่มแรกก่อให้เกิดของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่มูลค่าเท่ากัน ตัวอย่างของรายการ เช่น สัญญาเช่า และภาระผูกพันจากการรื้อถอน

การปรับปรุงดังกล่าวถือปฏิบัติกับรายการที่เกิดขึ้นในหรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอ นอกจากนี้กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (โดยรับรู้เท่ากับจำนวนที่เป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่าจะได้ใช้ประโยชน์) และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอสำหรับผลต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและที่ต้องเสียภาษีทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับ

- สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า และ
- หนี้สินจากการรื้อถอน หนี้สินจากการบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และจำนวนเงินที่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ผลกระทบสะสมของการปรับปรุงนี้ให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนหรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสม

3 มาตรฐานการรายการทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง (ต่อ)

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ (ต่อ)

ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ (ต่อ)

- ก.2) กำหนดให้กิจการนำภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นจากกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือจะมีผลบังคับใช้อย่างแน่นอนเกี่ยวกับกฎการคำนวณภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (Pillar Two model rule) ที่เผยแพร่โดยองค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (OECD) ซึ่งเป็นองค์ระหว่างประเทศนั้นมาถือปฏิบัติ

ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2564 OECD ได้ออกกฎการคำนวณภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (Pillar Two model rule) ซึ่งใช้กฎ Global anti-Base Erosion Proposal (GloBE) เพื่อปฏิรูปภาษีนิติบุคคลระหว่างประเทศ กิจการขนาดใหญ่ภายในขอบเขตของกฎดังกล่าวจะต้องคำนวณอัตราภาษีที่แท้จริงตามกฎหมาย GloBE ของแต่ละประเทศที่กลุ่มกิจการนั้นดำเนินงาน โดยกิจการขนาดใหญ่ภายในขอบเขตจะต้องรับผิดชอบในการจ่ายภาษีเพิ่มเติม (Top-up tax) สำหรับส่วนต่างระหว่างอัตราภาษีดังกล่าวและอัตราภาษีที่แท้จริงขั้นต่ำร้อยละ 15

ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ได้ให้ข้อยกเว้นเป็นการชั่วคราวจากข้อกำหนดการรับรู้รายการและเปิดเผยข้อมูล เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (Pillar Two) ที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่จะมีผลบังคับใช้อย่างแน่นอนในการนำกฎการคำนวณภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (Pillar Two model rule) มาถือปฏิบัติ รวมถึงกฎหมายภาษีอากรที่ทำให้มีการจัดเก็บภาษีอากรเพิ่มเติมขั้นต่ำภายในประเทศ (domestic minimum top-up taxes) ตามเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ การปรับปรุงยังกำหนดให้เปิดเผยดังนี้

- เปิดเผยข้อเท็จจริงว่ากลุ่มกิจการได้ถือปฏิบัติตามข้อยกเว้นในการรับรู้และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง
- เปิดเผยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (ถ้ามี) และ
- ในรอบระยะเวลานิติบัญญัติเสาหลักที่สอง (Pillar Two legislation) ที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่จะมีผลบังคับใช้อย่างแน่นอน แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ในปัจจุบัน กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลที่ทราบหรือข้อมูลที่ประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลที่จะช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินเข้าใจฐานะเปิดของกิจการต่อภาษีเงินได้เสาหลักที่สองที่เกิดขึ้นจากนิติบัญญัติดังกล่าว ถ้ายังไม่ทราบข้อมูลหรือยังประมาณไม่ได้ อย่างสมเหตุสมผล กิจการต้องเปิดเผยข้อความเกี่ยวกับผลกระทบนั้นและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความคืบหน้าของกิจการในการประเมินฐานะเปิดดังกล่าวแทน

ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

**3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง (ต่อ)**

**3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ**

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงนี้ไม่ได้บังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบันและกลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

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

การดำรงสถานะของข้อตกลง (covenant) ของการกู้ยืมจะไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานหากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะดังกล่าวหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน อย่างไรก็ตาม หากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะก่อนหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ก็จะส่งผลต่อการจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน แม้ว่าการดำรงสถานะจะถูกทดสอบการปฏิบัติตามภายหลังรอบระยะเวลา รายงานก็ตาม

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับ การดำรงสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยรวมถึง:

- มูลค่าตามบัญชีของหนี้สิน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงสถานะ
- ข้อเท็จจริงและสถานการณ์ (ถ้ามี) ที่บ่งชี้ว่ากิจการอาจมีความยากลำบากในการปฏิบัติตามการดำรงสถานะ

การปรับปรุงยังชี้แจงความหมายของ ‘การชำระ’ หนี้สินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เมื่อคู่สัญญามีสิทธิเลือก เงื่อนไขของ หนี้สินที่ให้อำนาจชำระด้วยการโอนตราสารทุนของกิจการเองไม่มีผลต่อการจัดประเภทเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน หากกิจการจัดประเภทสิทธิเลือกนั้นเป็นตราสารทุน

การปรับปรุงต้องถูกนำมาถือปฏิบัติย้อนหลังตามข้อกำหนดปกติในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

- ข) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ได้ให้หลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อกำหนดสำหรับ รายการขายและเช่ากลับคืน โดยอธิบายวิธีที่กิจการจะบันทึกบัญชีสำหรับการขายและเช่ากลับคืนหลังจากวันที่เกิดรายการ

การปรับปรุงระบุว่า ในการวัดมูลค่าหนี้สินจากสัญญาเช่าหลังจากการขายและเช่ากลับคืน ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องกำหนด ‘การจ่าย ชำระตามสัญญาเช่า’ หรือ ‘การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุง’ ในวิธีที่ว่าผู้ขาย-ผู้เช่าจะไม่รับรู้จำนวนผลกำไรหรือ ผลขาดทุนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่กับผู้ขาย-ผู้เช่า การแก้ไขดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายการขายและเช่า กลับคืนโดยเฉพาะรายการที่มีค่าเช่าผันแปรที่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

**3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง (ต่อ)**

**3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ (ต่อ)**

- 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

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้เป็นครั้งแรก

**4 นโยบายการบัญชี**

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

**4.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม**

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน โดยต้นทุนจะรวมต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องจากการได้มาของเงินลงทุน

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม (ต่อ)

###### ข) บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วมเงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทร่วมบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

###### ค) การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

###### การร่วมค้า

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

###### ง) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม (ต่อ)

###### จ) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม เช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไป จะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน หรือกำไรสะสมตามความเหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

###### ฉ) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน



#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.2 การรวมธุรกิจ

กลุ่มกิจการถือปฏิบัติตามวิธีซื้อสำหรับการรวมธุรกิจที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อธุรกิจประกอบด้วย

- มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป
- หนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม
- ส่วนได้เสียในส่วนของผู้ขายที่ออกโดยกลุ่มกิจการ

สินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจจะถูกรวบรวมมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มกิจการมีทางเลือกที่จะวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือด้วยมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ผลรวมของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้และมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อและมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียในผู้ได้รับการลงทุนซึ่งถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ (ในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจจากการทยอยซื้อ) ในจำนวนที่เกินกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มาต้องรับรู้เป็นค่าความนิยม แต่หากน้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มา จะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนในงบการเงินรวม

การรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ

หากการรวมธุรกิจดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ มูลค่าส่วนได้เสียที่ผู้ซื้อถืออยู่ในผู้ได้รับการลงทุนก่อนหน้าการรวมธุรกิจ จะถูกรวบรวมมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายและ/หรือได้รับ

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายและ/หรือได้รับที่รับรู้ไว้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สิน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายซึ่งจัดประเภทเป็นส่วนของผู้ขายจะไม่มีกรวัดมูลค่าใหม่

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 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
- รายได้และค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแปลงค่าด้วยอัตราถ่วงเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

##### 4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคาร ประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม และเงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้านำมาชำระซึ่งเกิดจากการขายสินค้าและ/หรือให้บริการตามปกติของธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 วัน ดังนั้นลูกหนี้การค้าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

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

ต้นทุนของสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำประกอบด้วยค่าวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรง ค่าใช้จ่ายอื่นทางตรง และค่าสูญหายในการผลิตซึ่งบันทึกตามเกณฑ์การดำเนินงานตามปกติ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับประมาณจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อผลิตสินค้านั้นให้เสร็จรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย บริษัทบันทึกมูลค่าที่ลดลงของสินค้าคงเหลือเนื่องจากการปรับมูลค่าให้เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นค่าใช้จ่าย โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายในรอบระยะเวลาที่ปรับมูลค่าสินค้าให้ลดลง

##### 4.7 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนของโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการบันทึกต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.8 สินทรัพย์ทางการเงิน

###### ก) การจัดประเภท

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

###### ข) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำการรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

###### การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.8 สินทรัพย์ทางการเงิน (ต่อ)

###### ค) ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มกิจการเลือกรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้ในรายการ กำไร(ขาดทุน)อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ขาดทุน/กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI จะไม่แสดงเป็นรายการแยกต่างหากจากการเปลี่ยนแปลงอื่นในมูลค่ายุติธรรม

ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการเงินปันผลรับเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

###### ง) การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาทั้งหมด

ในการวัดมูลค่าและประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการให้บริการของลูกหนี้แต่ละรายตลอดจนอายุของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ความคืบหน้าและความคลาดเคลื่อนของการดำเนินงานของลูกหนี้ รวมทั้งประมาณจากอัตราการผิดนัดชำระหนี้ของตราสารหนี้ในอุตสาหกรรมเดียวกับลูกหนี้ ปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้และปรับปรุงด้วยการพิจารณาผลการดำเนินงานในอนาคตของแต่ละโครงการที่ให้บริการ ทั้งนี้ อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตจะถูกปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและการคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับปัจจัยที่จะมีผลต่อความสามารถในการจ่ายชำระของลูกหนี้

กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

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

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.8 สินทรัพย์ทางการเงิน (ต่อ)

###### ง) การด้อยค่า (ต่อ)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

##### 4.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มกิจการเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

กลุ่มกิจการจัดประเภทอาคารชุดให้เช่าที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม ต้นทุนในการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่การซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เช่าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

กลุ่มกิจการรวมรายการในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายการนั้น และต้นทุนของรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงนอก

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งสโมสรของโครงการ สโมสร อาคารสำนักงาน สำนักงานขาย และส่วนปรับปรุง โรงงานและส่วนปรับปรุง เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและติดตั้ง อุปกรณ์และยานพาหนะ สโมสรประกอบด้วย อาคาร สระน้ำและศูนย์กีฬา ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรของโครงการแสดงด้วยราคาทุนและหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของ สินทรัพย์ สโมสร อาคารสำนักงาน สำนักงานขายและส่วนปรับปรุง โรงงานและส่วนปรับปรุง เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและติดตั้ง อุปกรณ์และยานพาหนะ แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะ รวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตและต้นทุนของรายการนั้นสามารถวัดมูลค่า ได้อย่างน่าเชื่อถือ และจะตัดมูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มกิจการ จะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธียอดคงเหลือลดลงทวิคูณ สำหรับสินทรัพย์ที่ซื้อมา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2553 เป็นต้นไป ยกเว้นอาคารสำนักงานและยานพาหนะ อาคารโรงงานและระบบสาธารณูปโภคและ สินทรัพย์อื่นของบริษัทอื่นในกลุ่มกิจการ ใช้วิธีเส้นตรงในการคำนวณค่าเสื่อมราคา เพื่อลดราคาทุนสุทธิจากมูลค่าคงเหลือตลอด อายุการใช้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

กลุ่มกิจการจะมีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกรอบปีบัญชี

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที (ดูหมายเหตุข้อ 4.12)

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในกำไรหรือขาดทุนอื่น – สุทธิ



#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

###### *การซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน*

สินทรัพย์ที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัด จะวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการใช้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

สิทธิบัตรโปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 ปี
เว็บไซต์	3 ปี

###### *การซื้อสิทธิบัตรโปรแกรมคอมพิวเตอร์ และเว็บไซต์*

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อมา และต้นทุนสร้างเว็บไซต์จะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

##### 4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.13 ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับรอบระยะเวลาประกอบด้วยภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

###### *ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน*

ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินงานอยู่และเกิดรายได้เพื่อเสียภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีในแต่ละรอบระยะเวลา ในกรณีที่มีสถานการณ์ที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความเห็น และจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภาษีแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

###### *ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมาย) ที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกันและตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.14 สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง

กลุ่มกิจการปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

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

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.14 สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า (ต่อ)

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

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

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วย อุปกรณ์สำนักงาน

การขายและเช่ากลับคืน คือการที่กลุ่มกิจการในฐานะผู้ขายขายสินทรัพย์และทำสัญญาเช่าสินทรัพย์นั้นกลับคืนมา หากการขายและเช่ากลับคืนก่อให้เกิดสัญญาเช่าการเงิน กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการที่สิ่งตอบแทนที่ได้จากการขายสินทรัพย์สูงหรือต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดที่เกิดรายการ แต่จะรับรู้ผลต่างดังกล่าวเป็นรายการรอดัดบัญชีและตัดจำหน่ายตามอายุสัญญาเช่า

##### 4.15 หนี้สินทางการเงิน

###### ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.15 หนี้สินทางการเงิน (ต่อ)

###### ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่านี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่านี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

###### ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

##### 4.16 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น โดยสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขคือสินทรัพย์ที่จำเป็นต้องใช้ระยะเวลานานในการเตรียมสินทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

รายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะที่ยังไม่ได้นำไปเป็นรายจ่ายของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขไปลงทุนเป็นการชั่วคราวก่อน ต้องนำมาหักจากต้นทุนการกู้ยืมที่สามารถตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆ ต้องถือเป็นค่าใช้จ่ายในระยะเวลาที่เกิดขึ้น

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.17 ผลประโยชน์พนักงาน

###### ก) ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง โบนัส และค่ารักษาพยาบาล ของพนักงานปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลา รายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

###### ข) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีการผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

###### ค) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระทุกปี ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดขึ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.18 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงซึ่งจัดทำไว้อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้กลุ่มกิจการต้องสูญเสียทรัพยากรออกไปและประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่ภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มกิจการกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทุกประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการปรับปรุงพื้นที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า 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 ส่วนเกินที่เกิดขึ้นจะแสดงเป็นรายได้รับล่วงหน้าค่าบริการและค่าบริการงานก่อสร้าง ภายใต้หัวข้อเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น



#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.20 การรับรู้รายได้

###### ก) รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุดในอาคารชุดรับรู้เมื่อการควบคุมในสินค้าได้โอนไปยังลูกค้า โดยทั่วไปการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายเป็นข้อบ่งชี้การรับรู้รายได้ ณ เวลาใด เวลาหนึ่งที่ชัดเจนที่สุดของการโอนการควบคุมในสินค้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการอาจทำสัญญาที่ทำให้ต้องโอนการควบคุมในสินค้านั้นก่อนหรือหลังการโอนกรรมสิทธิ์ ในกรณีนี้ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อลูกค้ามีสิทธิในการควบคุมสินค้าเสมือนผู้มีกรรมสิทธิ์ในสินค้านั้นๆ โดยคำนึงเนื้อหาเชิงพาณิชย์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติจำนวนรายได้จะเท่ากับราคาซื้อขายที่กำหนดในสัญญา แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาเกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงได้มีการปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

เงินค่ามัดจำที่ชำระตามสัญญาจะแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า”

###### ข) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้กับผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

รายได้จากการให้บริการออกแบบตกแต่งภายในรับรู้ด้วยวิธีอ้างอิงความสำเร็จของงาน โดยขั้นของความสำเร็จจะคำนวณเป็นสัดส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นสะสมจนถึงวันที่ในรายงานต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมด

รายได้จากการก่อสร้างรวมถึงสัญญาให้บริการเกี่ยวกับบริหารงานก่อสร้าง กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง โดยอ้างอิงจากขั้นความสำเร็จของงาน โดยวัดจากอัตราส่วนของต้นทุนการก่อสร้างที่ทำเสร็จจนถึงปัจจุบันเทียบกับประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างทั้งหมด

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.20 การรับรู้รายได้ (ต่อ)

###### ข) รายได้จากการให้เช่าและบริการ (ต่อ)

###### สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญาก่อนที่กลุ่มกิจการ จะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ สำหรับเงินรับล่วงหน้าจากค่าก่อสร้างและค่าบริการหมายถึงจำนวนเงินที่กลุ่มกิจการ ได้รับมาล่วงหน้าจากลูกค้าเมื่อทำสัญญาและจะทยอยหักกับจำนวนเงินรอบระยะเวลาในแต่ละรอบระยะเวลาที่กลุ่มกิจการ มีสิทธิเรียกเก็บจากลูกค้าเมื่อได้ปฏิบัติงาน

กลุ่มกิจการจะแสดงยอดสุทธิหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักกลบกับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้น ๆ ในแต่ละสัญญา ที่ทำกับลูกค้า

รายได้จากการให้บริการเป็นนายหน้าขาย ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อให้บริการ กิจการรับรู้รายได้ตามราคาค่านายหน้า ที่ตกลงกันในสัญญาสุทธิตามภาษีขาย เงินคืน และส่วนลด

รายได้จากการให้บริการอื่นรับรู้เมื่อได้ให้บริการ

###### ค) รายได้อื่น

รายได้จากการยกเลิกสัญญารับรู้เมื่อกกลุ่มกิจการมีสิทธิในเงินมัดจำจากลูกค้าและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูงที่จะไม่มีการกลับรายการอย่างมีนัยสำคัญ

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและ คำนึงถึงจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกลุ่มกิจการ

รายได้ค่าบริการงาน รับรู้จากสัญญาให้บริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็น แต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระ ที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของ แต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

###### ง) ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า (สัญญาค่านายหน้า) โดยต้นทุนดังกล่าวจะไม่เกิดขึ้นหากกิจการ ไม่ได้ทำสัญญากับลูกค้าและคาดว่าจะสามารถได้รับคืนต้นทุนดังกล่าว โดยแสดงไว้เป็น “สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา” และจะรับรู้สินทรัพย์ดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย ตามรูปแบบเดียวกันกับการรับรู้รายได้ของ สัญญาที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ต้นทุนดังกล่าวสามารถรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายได้เลยในกรณีที่ระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.21 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลและเงินปันผลระหว่างกาลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกลุ่มกิจการจะรับรู้ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกรรมการของกลุ่มกิจการที่เกี่ยวข้องได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผลตามลำดับ

##### 4.22 อนุพันธ์และกิจกรรมป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มกิจการรับรู้รายการสัญญาอนุพันธ์เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เข้าทำสัญญาและวัดมูลค่าต่อมาในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการกำหนดให้สัญญาอนุพันธ์เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่รับรู้

ณ วันที่เริ่มต้นความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง กลุ่มกิจการจะจัดทำเอกสาร 1) ที่ระบุถึงความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงและรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงที่คาดว่าจะชดเชยการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง 2) เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่นำมาใช้ในการจัดการกับรายการที่มีความเสี่ยง

กลุ่มกิจการแสดงมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงทั้งจำนวนเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง

มูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์ที่อยู่ในความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 6

##### ความมีประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มกิจการพิจารณาความมีประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยง ณ วันเริ่มต้นของความสัมพันธ์ป้องกันความเสี่ยงและตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ เพื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ในความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยซึ่งมีข้อกำหนดที่สำคัญคล้ายคลึงกับข้อกำหนดที่สำคัญของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง เช่น อัตราอ้างอิง วันที่กำหนดอัตราใหม่ วันที่ถึงกำหนดชำระ วันสิ้นสุดสัญญา และจำนวนเงินที่กำหนดไว้ เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่ได้ทำการป้องกันความเสี่ยงของเงินกู้ยืมทั้งหมด ดังนั้นรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงจึงได้กำหนดเป็นส่วนส่วนของรายการเงินกู้ยืมคงค้าง เทียบกับจำนวนเงินที่กำหนดไว้ของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย และเนื่องจากข้อกำหนดที่สำคัญของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงสอดคล้องเข้าคู่กันตลอดปี จึงสรุปได้ว่ารายการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวมีความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจ

กลุ่มกิจการพิจารณาความไม่มีประสิทธิภาพของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ดังนี้

- มูลค่าเครดิตของสัญญาของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยซึ่งไม่สอดคล้องกับเงินกู้ยืม และ
- ความต่างในข้อกำหนดที่สำคัญของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม

#### 4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

##### 4.23 สัญญาค้ำประกันทางการเงิน

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินทางการเงินจากสัญญาค้ำประกันเมื่อกลุ่มกิจการให้การค้ำประกันทางการเงินที่มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้เริ่มแรก และรับรู้มูลค่าในภายหลังด้วยจำนวนที่สูงกว่าระหว่าง

- จำนวนผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่คำนวณตามข้อกำหนดของ TFRS 9 และ
- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกหักด้วยรายได้ที่รับรู้ตามการรับรู้รายได้ภายใต้ TFRS 15

สัญญาค้ำประกันที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมหรือค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายอื่นๆที่ไม่ได้รับผลตอบแทน มูลค่ายุติธรรมจะแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของเงินลงทุน

##### 4.24 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงทางการเงินและผลกระทบที่อาจมีต่อผลการดำเนินงานในอนาคตของกลุ่มกิจการ มีดังนี้

ลักษณะความเสี่ยง	ความเสี่ยงจาก	วัดจาก	บริหารความเสี่ยงโดย
ความเสี่ยงจากตลาด - อัตราแลกเปลี่ยน	รายการทางการค้าในอนาคต สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้อยู่ในสกุลเงินบาท	ประมาณการกระแสเงินสด การวิเคราะห์ความอ่อนไหว	สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศ ล่วงหน้า และสัญญาสิทธิเลือก
ความเสี่ยงจากตลาด - อัตราดอกเบี้ย	เงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	การวิเคราะห์ความอ่อนไหว	สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย
ความเสี่ยงจากตลาด - ราคาของตราสารทางการเงิน	เงินลงทุนในตราสารทุน	การวิเคราะห์ความอ่อนไหว	มีความหลากหลายของตราสารทุนในพอร์ตการลงทุน
ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น อนุพันธ์ เงินลงทุนในตราสารหนี้ และ สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	การวิเคราะห์อายุ การพิจารณาลำดับ ด้านเครดิต	มีเงินฝากกับหลายธนาคาร การจำกัดวงเงิน และ การขอจดหมายค้ำประกัน มีนโยบายในการลงทุนใน ตราสารหนี้ที่ชัดเจน
ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง	เงินกู้ยืมและหนี้สินอื่นๆ	การประมาณกระแสเงินสดหมุนเวียน	การจัดให้มีวงเงินด้านสินเชื่อและการ กู้ยืมที่สามารถเปิดใช้ได้

กิจกรรมของกลุ่มกิจการย่อมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายดังที่แสดงในตารางข้างต้น แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ รวมถึงการมีเงินฝากกับหลายธนาคาร การจำกัดวงเงิน และการขอจดหมายค้ำประกัน การจัดให้มีวงเงินด้านสินเชื่อและการกู้ยืมที่สามารถเปิดหรือเบิกใช้ได้ และการทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

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

ในกรณีที่เงินไปตามเงื่อนไขที่กำหนดทั้งหมด กลุ่มกิจการจะถือปฏิบัติตามการบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบของความไม่สอดคล้องกันของหลักการรับรู้รายการของเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงและรายการที่ถูกป้องกันความเสี่ยง ซึ่งเป็นผลให้กลุ่มกิจการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยลอยตัวสำหรับเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่กลุ่มกิจการได้ทำการป้องกันความเสี่ยงไว้ และแสดงมูลค่าที่อัตราดอกเบี้ยผันแปรที่กำหนดไว้สำหรับรายการที่ได้ทำการป้องกันความเสี่ยงซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ก) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ จากสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิงและสกุลเงินเยน อันเกี่ยวเนื่องมาจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและเงินกู้ยืมระยะสั้นในสกุลเงินต่างประเทศ กลุ่มกิจการไม่ได้ดำเนินการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ จึงรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยง

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาท ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ปอนด์สเตอร์ลิง	ปอนด์สเตอร์ลิง
	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุ 21)	-	3,553,972

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด (ต่อ)

ก) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ต่อ)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566		
		ปอนด์สเตอร์ลิง	ปอนด์สเตอร์ลิง		
		บาท	บาท		
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อยทางตรง (หมายเหตุ 46 ง))		59,519,496	59,238,306		
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566		
		เยน	เยน		
		บาท	บาท		
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อยทางอ้อม (หมายเหตุ 46 ง))		71,779,513	80,304,242		
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสามารถสรุปได้ดังนี้					
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		บาท	บาท	บาท	บาท
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่รับรู้ในกำไร(ขาดทุน)อื่น		-	-	10,465,081	5,885,089
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		1,831,536	1,568,986	-	-



5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด (ต่อ)

ก) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ดังที่แสดงในตารางข้างต้น กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงหลักจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินบาทกับเงินปอนด์สเตอร์ลิงและเงินเยน ความอ่อนไหวในกำไรหรือขาดทุนต่อการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนมาจากหนี้สินทางการเงินในสกุลเงินเยน และปอนด์สเตอร์ลิง และผลกระทบที่มีต่อองค์ประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกิดมาการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อองค์ประกอบอื่น		ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ	
	ในส่วนของผู้ถือหุ้น			
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อปอนด์สเตอร์ลิง)				
- เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 10)*	-	355,397	4,789,492	5,923,831
อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อปอนด์สเตอร์ลิง)				
- ลดลงร้อยละ 8 (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 10)*	-	(355,397)	(4,789,492)	(5,923,831)
อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อเยน)				
- เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 8)*	-	-	6,043,507	6,424,339
อัตราแลกเปลี่ยน (บาทต่อเยน)				
- ลดลงร้อยละ 8 (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 8)*	-	-	(6,043,507)	(6,424,339)
* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่				

## 5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

## 5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

## 5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด (ต่อ)

## ข) ความเสี่ยงในมูลค่าธุรกรรมและความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการเกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร ซึ่งยังผลให้กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมได้แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา เงินกู้จะมีการปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ (ดังตาราง) จึงส่งผลให้กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและการปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ของเงินกู้ยืม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2566	
	บาท	ร้อยละของเงินกู้	บาท	ร้อยละของเงินกู้
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	8,084,633,293	4.60 - 5.82	8,927,733,102	4.25 - 6.18
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่				
- วันที่มีการปรับอัตราใหม่				
หรือวันครบกำหนด				
น้อยกว่า 1 ปี	2,259,285,295	4.20 - 7.47	1,460,055,756	3.91 - 7.47
1 - 5 ปี	5,033,892,555	4.20 - 7.47	5,756,469,514	4.55 - 7.47
เกินกว่า 5 ปี	602,197,674	4.20 - 7.47	708,021,470	5.25 - 7.47
	15,980,008,817		16,852,279,842	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2566	
	บาท	ร้อยละของเงินกู้	บาท	ร้อยละของเงินกู้
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	5,944,512,912	4.60 - 8.05	7,250,207,223	4.75 - 6.18
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่				
- วันที่มีการปรับอัตราใหม่				
หรือวันครบกำหนด				
เมื่อเรียกชำระ	5,154,262,456	0.50 - 6.62	3,672,744,412	0.50 - 6.37
น้อยกว่า 1 ปี	2,247,919,142	4.12 - 7.47	1,460,055,756	4.00 - 7.47
1 - 5 ปี	4,996,677,613	4.12 - 7.47	5,756,469,514	4.55 - 7.47
เกินกว่า 5 ปี	527,182,576	4.12 - 7.47	708,021,470	5.25 - 7.47
	18,870,554,699		18,847,498,375	

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด (ต่อ)

ข) ความเสี่ยงในมูลค่ายุติธรรมและความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย (ต่อ)

เครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการใช้เพื่อบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการและบริษัทเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยโดยครอบคลุมร้อยละ 21 ตามลำดับ ของเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่คงค้างอยู่ และนักลงทุนอื่น (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 25 และร้อยละ 26 ตามลำดับ) โดยอัตราดอกเบี้ยคงที่ตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยมีอัตราร้อยละ 4.5 (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 4.5 และร้อยละ 4.6) และอัตราดอกเบี้ยผันแปรมีอัตราดอกเบี้ย ส่วนเพิ่มจาก THOR ที่ร้อยละ 3.57 ซึ่ง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราดอกเบี้ย THOR เท่ากับร้อยละ 2.24 (พ.ศ. 2566 : อัตราดอกเบี้ยผันแปรมีอัตราดอกเบี้ย ส่วนเพิ่มจาก THOR ที่ร้อยละ 3.68 และ 3.57 ตามลำดับ ซึ่ง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราดอกเบี้ย THOR เท่ากับร้อยละ 2.50)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในรายได้ดอกเบี้ยจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ดังนี้

	ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.04				
(พ.ศ. 2566 ร้อยละ 1.07)*	(171,874,040)	(122,208,156)	(46,805,540)	(85,961,115)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1.04				
(พ.ศ. 2566 ร้อยละ 1.07)*	171,874,040	122,208,156	46,805,540	85,961,115

\* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด (ต่อ)

ข) ความเสี่ยงในมูลค่ายุติธรรมและความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย (ต่อ)

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยกำหนดให้ชำระยอดสุทธิของดอกเบี้ยค้างรับหรือค้างจ่ายทุก 3 เดือน โดยวันที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาดังกล่าวเป็นวันเดียวกับวันที่ถึงกำหนดชำระของดอกเบี้ยของสัญญาเงินกู้

ผลกระทบจากการบัญชีป้องกันความเสี่ยงต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลกระทบจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการและบริษัท มีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
<b>การป้องกันความเสี่ยงมูลค่ายุติธรรม</b>		
<u>สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย</u>		
มูลค่าตามบัญชีของเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง (บาท) - หนี้สิน	5,531,398	37,329,844
จำนวนเงินตามสัญญา (บาท)	1,800,000,000	3,600,000,000
วันครบกำหนด	28 มกราคม พ.ศ. 2568	25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 และ 28 มกราคม พ.ศ. 2568
ค่าอัตราป้องกันความเสี่ยง (Hedge ratio)	1:1	1:1
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง ที่คงค้างอยู่ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม (บาท)	31,798,446	17,413,081
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของรายการที่ถูกป้องกันความเสี่ยงที่ใช้ ในการพิจารณาความมีประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยง (บาท)	(31,798,446)	(17,413,081)
อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	6.00	5.67

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด กระแสเงินสดตามสัญญาจากเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย ก) ราคาทุนตัดจำหน่าย ข) มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) และ ค) มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) และเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน รวมถึงความเสี่ยงด้านเครดิตจากลูกค้าและลูกหนี้ค้าง

ก) การบริหารความเสี่ยง

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะพิจารณาความเสี่ยงจากการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระ ในกรณีที่ไม่มีการจัดอันดับไว้ กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ กลุ่มกิจการพิจารณากำหนดวงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและวงเงินที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะมีการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อแก่ลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

การขายให้กับลูกค้ารายย่อยจะชำระด้วยเงินสดหรือบัตรเครดิตเพื่อลดความเสี่ยงด้านเครดิต กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละราย หรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง หรือในภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง

กลุ่มกิจการพิจารณาว่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มกิจการเป็นเงินลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ กลุ่มกิจการมีการพิจารณาการจัดอันดับด้านเครดิตของเงินลงทุนเหล่านั้นอย่างสม่ำเสมอว่ามีความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นหรือไม่

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต (ต่อ)

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น มีทั้งหมด 3 ประเภท ดังนี้

- ตัวแลกเปลี่ยนประเภทครบกำหนดไถ่ถอนภายใน 3 เดือนหรือน้อยกว่า
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวมีจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

ตัวแลกเปลี่ยนประเภทครบกำหนดไถ่ถอนภายใน 3 เดือนหรือน้อยกว่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญาของตัวแลกเปลี่ยนทั้งหมด ทั้งนี้ ตัวแลกเปลี่ยนมีอายุครบกำหนดไถ่ถอนภายใน 3 เดือน กิจการจึงพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวมีจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาทั้งหมด

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต (ต่อ)

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (ต่อ)

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา (ต่อ)

ในการวัดมูลค่าและประมาณการอัตราผลตอบแทนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการให้บริการของลูกหนี้แต่ละรายตลอดจนอายุของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ความคืบหน้าและความคลาดเคลื่อนของการดำเนินงานของลูกหนี้ รวมทั้งประมาณการอัตราการผิดนัดชำระหนี้ของตราสารหนี้ในอุตสาหกรรมเดียวกับลูกหนี้ ปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้ และปรับปรุงด้วยการประมาณการผลประกอบการในอนาคตของแต่ละโครงการที่ให้บริการ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนด้านเครดิตในอดีตจะถูกปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและการคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับปัจจัยที่จะมีผลต่อความสามารถในการจ่ายชำระของลูกหนี้

กลุ่มกิจการตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืนข้อบ่งชี้ที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน เช่น การไม่ยอมปฏิบัติตามหรือเข้าร่วมในแผนการชำระหนี้หรือทยอยชำระหนี้ การไม่ชำระเงินตามสัญญาหรือไม่สามารถติดต่อได้เป็นระยะเวลามากกว่า 365 วัน นับจากวันครบกำหนดชำระ

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาจะแสดงเป็นผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิในกำไรจากการดำเนินงาน การได้รับชำระหนี้คืนจากจำนวนที่ได้ตัดจำหน่ายไปจะถูกบันทึกกลับรายการในรายการเดียวกันกับที่ได้บันทึกผลขาดทุนไป

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการพิจารณาว่าค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเนื่องจากความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระอยู่ในระดับต่ำและไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ



บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต (ต่อ)

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (ต่อ)

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา (ต่อ)

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้การค้า ซึ่งเปิดเผยตามระยะเวลาการจ่ายชำระ เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)				
	ไม่เกิน				รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	10,764,919	2,552,537	1,045,381	60,146	14,422,983
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	4,856,568	764,589	205,262	1,149,610	6,976,029
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-
	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ไม่เกิน				รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	5,846,169	2,343,270	-	-	8,189,439
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	390,987	-	-	1,149,610	1,540,597
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต (ต่อ)

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (ต่อ)

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา (ต่อ)

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ และค่าบริหารงานค้างรับ ซึ่งเปิดเผยตามอายุ โดยนับจากวันที่เกิดรายการ เป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ไม่เกิน	เกินกว่า			รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	
ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ					
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)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	849,005,919	291,632,562	311,031,026	403,211,475	1,854,880,982
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	(2,566,661)	(2,566,661)

ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับเป็นรายการกับการร่วมค้า การวิเคราะห์อายุหนี้ข้างต้นแสดงข้อมูลโดยนับอายุของยอดคงค้างจากวันที่ให้บริการซึ่งคำนวณตามขั้นความสำเร็จของงาน การเรียกชำระเงินเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้บริษัทยังมิได้เรียกชำระเงินเนื่องจากบริษัทคำนึงถึงการบริหารจัดการกระแสเงินสดและการจัดการต้นทุนทางการเงินในภาพรวมของกลุ่มกิจการ บริษัทคาดว่าจะทยอยเรียกชำระจากคู่สัญญาภายใน 12 เดือน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต (ต่อ)

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (ต่อ)

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา (ต่อ)

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ และค่าบริหารงานค้างรับ ซึ่งเปิดเผยตามอายุ โดยนับจากวันที่เกิดรายการ เป็นต้น (ต่อ)

	งบการเงินรวม (บาท)				
	ไม่เกิน	เกินกว่า			รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	
<b>ค่าบริหารงานค้างรับ</b>					
<b>ส่วนที่หมุนเวียน</b>					
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>					
มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้น	32,513,742	26,358,340	45,185,644	91,887,683	195,945,409
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	(774,607)	(774,607)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>					
มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้น	31,824,968	18,178,642	34,112,615	68,198,698	152,314,923
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	(358,361)	(358,361)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ไม่เกิน	เกินกว่า			รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	
<b>ค่าบริหารงานค้างรับ</b>					
<b>ส่วนที่หมุนเวียน</b>					
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>					
มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้น	53,740,357	46,337,348	86,899,851	95,048,463	282,026,019
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	(774,607)	(774,607)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>					
มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้น	38,205,528	18,178,642	34,112,615	68,198,698	158,695,483
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	(358,361)	(358,361)

ค่าบริหารงานค้างรับส่วนที่หมุนเวียนเป็นรายการกับบริษัทย่อยและการร่วมค้า การวิเคราะห์อายุหนี้ข้างต้น แสดงข้อมูลโดยนับอายุของยอดคงค้างจากวันที่ให้บริการซึ่งคำนวณตามส่วนของระยะเวลาที่ให้บริการ การเรียกชำระเงินเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้บริษัทยังมีได้เรียกชำระเงินเนื่องจากบริษัท ดำเนินการจัดการจัดการกระแสเงินสด และการจัดการต้นทุนทางการเงินในภาพรวมของกลุ่มกิจการ บริษัท คาดว่าจะทยอยเรียกชำระจากคู่สัญญาภายใน 12 เดือน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต (ต่อ)

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (ต่อ)

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา (ต่อ)

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ และค่าบริหารงานค้างรับ ซึ่งเปิดเผยตามอายุ โดยนับจากวันที่เกิดรายการ เป็นดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)				
	ไม่เกิน	เกินกว่า			รวม
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	
ค่าบริหารงานค้างรับ					
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	70,857,338	20,364,963	40,729,925	94,583,938	226,536,164
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น	97,264,896	4,087,201	8,174,401	58,982,820	168,509,318
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-

ค่าบริหารงานค้างรับส่วนที่ไม่หมุนเวียนเป็นรายการกับการร่วมค้า การวิเคราะห์อายุหนี้ข้างต้นแสดงข้อมูลโดย  
นับอายุของยอดคงค้างจากวันที่ให้บริการซึ่งคำนวณตามส่วนของระยะเวลาที่ให้บริการ เงื่อนไขในสัญญากำหนด  
ว่าบริษัทจะสามารถเรียกชำระเงินได้เมื่อสิ้นสุดโครงการ

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต (ต่อ)

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (ต่อ)

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และ สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา บาท
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	171,820
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี (หมายเหตุ 40)	2,925,022
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 (หมายเหตุ 12 และ 13)	3,096,842
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี (หมายเหตุ 40)	20,752,208
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (หมายเหตุ 12 และ 13)	23,849,050

เงินลงทุนในตราสารหนี้

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายประกอบด้วยเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการพิจารณาว่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายนั้น มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ดังนั้น ค่าเผื่อผลขาดทุนที่รับรู้ในระหว่างปีจึงจำกัดอยู่เพียงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือน สำหรับตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดที่เข้าข่าย “ความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ” นั้น กลุ่มกิจการพิจารณาตราสารหนี้ที่ถูกจัดอันดับด้านเครดิตในระดับลงทุน (Investment grade credit rating) จากหน่วยงานจัดอันดับความน่าเชื่อถืออย่างน้อยหนึ่งแห่ง สำหรับตราสารอื่นๆ นั้น กลุ่มกิจการจะพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระอยู่ในระดับต่ำ และผู้ออกตราสารมีความสามารถทางการเงินที่แข็งแกร่งที่จะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาได้ในระยะเวลอันใกล้

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือ การมีเงินสด หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ ทั้งนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการมีเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 1,262 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 2,417 ล้านบาท) เพื่อใช้ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้ กลุ่มกิจการยังได้ทำการประมาณการกระแสเงินสดในสกุลเงินหลักต่างๆ พิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่างๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตรดอกเบี้ยลอยตัว				
หมดอายุภายในหนึ่งปี				
- วงเงินกู้ยืมธนาคาร	183	591	-	591
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี				
- วงเงินกู้ยืมธนาคาร	1,620	2,167	455	1,019
	1,803	2,758	455	1,610

กลุ่มกิจการสามารถเบิกใช้วงเงินกู้ยืมธนาคารเมื่อต้องการในสกุลเงินบาท ซึ่งวงเงินดังกล่าวมีระยะเวลาถึงกำหนดชำระตั้งแต่ 0 - 4 ปี (พ.ศ. 2566 : 1 - 4 ปี)

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (ต่อ)

ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่สัญญาอนุพันธ์ สำหรับสัญญาอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย วันครบกำหนดชำระเปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 31

จำนวนเงินในตารางแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีเนื่องจากการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

	งบการเงินรวม (หน่วย: บาท)					
วันครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน			ระหว่าง			มูลค่า
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	ตามบัญชี
รายการที่มีใช้อนุพันธ์						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	586,571,485	-	-	586,571,485	591,618,443
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	5,489,748,813
หุ้นกู้	-	4,316,585,178	4,732,914,781	-	9,049,499,959	8,614,351,227
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	17,517,601,693

	งบการเงินรวม (หน่วย: บาท)					
วันครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน	ระหว่าง					มูลค่า
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	ตามบัญชี
รายการที่มีใช้อนุพันธ์						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	1,941,892,004	-	-	1,941,892,004	1,898,491,087
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	1,350,282,656	-	-	1,350,282,656	1,350,282,656
- เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	5,035,294	944,117	5,979,411	5,979,411
- เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	1,828,911	1,399,664	7,090,191	-	10,318,766	10,318,766
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	262,541,997	4,957,485,722	-	5,220,027,719	4,548,967,417
หุ้นกู้	-	2,527,356,447	7,506,826,241	-	10,034,182,688	9,377,870,953
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	131,753,777	526,950,907	888,638,429	1,547,343,113	1,072,195,190
รวมรายการที่มีใช้อนุพันธ์	1,828,911	6,215,226,545	13,003,388,355	889,582,546	20,110,026,357	18,264,105,480



บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (ต่อ)

ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน (ต่อ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: บาท)						
วันครบกำหนดตามสัญญาของ หนี้สินทางการเงิน	ระหว่าง				มูลค่า	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	ตามบัญชี
<b>รายการที่มีใช่อุณหภูมิ</b>						
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>						
- 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
- เจ้าหนี้การค้าก่อสร้างระยะยาว	-	-	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	4,125,205,507
หุ้นกู้	-	4,316,585,178	4,732,914,781	-	9,049,499,959	8,614,351,227
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	131,747,395	658,672,584	625,169,395	1,415,589,374	1,008,163,510
<b>รวมรายการที่มีใช่อุณหภูมิ</b>	<b>5,155,697,592</b>	<b>6,048,837,168</b>	<b>9,728,705,253</b>	<b>625,169,395</b>	<b>21,558,409,408</b>	<b>20,235,759,843</b>
<b>งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย: บาท)</b>						
วันครบกำหนดตามสัญญาของ หนี้สินทางการเงิน	ระหว่าง				มูลค่า	
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	ตามบัญชี
<b>รายการที่มีใช่อุณหภูมิ</b>						
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้น</b>						
- เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	1,121,219,100	-	-	1,121,219,100	1,097,696,073
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>						
- แก่จากบริษัทย่อย	3,672,744,412	-	-	-	3,672,744,412	3,672,744,412
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	863,384,349	-	-	863,384,349	863,384,349
- เจ้าหนี้การค้าก่อสร้างระยะยาว	-	-	5,035,294	944,117	5,979,411	5,979,411
- เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	1,828,911	1,399,664	7,090,191	-	10,318,766	10,318,766
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	212,059,105	4,010,861,877	-	4,222,920,982	3,664,682,612
หุ้นกู้	-	2,527,356,447	7,506,826,241	-	10,034,182,688	9,377,870,953
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	131,753,777	526,950,907	888,638,429	1,547,343,113	1,072,195,190
<b>รวมรายการที่มีใช่อุณหภูมิ</b>	<b>3,674,573,323</b>	<b>4,857,172,442</b>	<b>12,056,764,510</b>	<b>889,582,546</b>	<b>21,478,092,821</b>	<b>19,764,871,766</b>

จำนวนเงินที่เปิดเผยมสำหรับหนี้สินตามสัญญาเช่ารวมถึงกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหาก  
รวมเป็นส่วนหนึ่งของอายุสัญญาเช่า

## 5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

### 5.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

#### 5.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- การรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ และ
- การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อลดต้นทุนเงินทุน

การที่จะรักษาหรือปรับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ออกหุ้นใหม่ หรือขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2567 กลยุทธ์ของกลุ่มกิจการยังคงเดิมเช่นเดียวกับปี พ.ศ. 2566 คือการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้ไม่เกิน 2.5 เท่า รวมทั้ง การคงไว้ซึ่งอันดับเครดิตของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ อันดับเครดิตของกลุ่มกิจการยังคงเดิมโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
หนี้สินทางการเงินสุทธิ (หนี้สินการเงินที่มีการเรียกเก็บดอกเบี้ย)		
ไม่รวมหนี้สินสัญญาเช่าและรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)	13,580,069,911	13,222,667,830
ส่วนของเจ้าของ (รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม)	6,312,569,998	6,455,864,032
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	2.15 เท่า	2.05 เท่า

#### การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้

ภายใต้เงื่อนไขของเงินกู้ธนาคารหลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังนี้

- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ไม่เกิน 2.5 เท่า

กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตลอดรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

6 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน แต่ไม่รวมถึงกรณีที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	งบการเงินรวม				
	มูลค่ายุติธรรม		ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวมราคา ตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	มูลค่ายุติธรรม	ผ่านกำไรขาดทุน			
	ผ่านกำไรขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น			
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	210,360,581	-	-	210,360,581	210,360,581
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	54,029,483	-	54,029,483	54,029,483
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
ค่าบริหารงานค้างรับ	-	-	226,536,164	226,536,164	215,967,075
<b>หนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน	5,531,397	-	-	5,531,397	5,531,397
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	4,720,588	4,720,588	4,429,909
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	-	-	8,385,801	8,385,801	8,217,745
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	194,004,395	-	-	194,004,395	194,004,395
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	70,346,325	-	70,346,325	70,346,325
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
ค่าบริหารงานค้างรับ	-	-	168,509,318	168,509,318	163,529,397
<b>หนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน	37,329,844	-	-	37,329,844	37,329,844
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	5,979,411	5,979,411	5,567,720
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	-	-	10,318,766	10,318,766	10,080,208

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

6 มูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน แต่ไม่รวมถึงกรณีที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรม		ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวมราคา ตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	มูลค่ายุติธรรม	ผ่านกำไรขาดทุน			
	ผ่านกำไรขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น			
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567					
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	210,360,581	-	-	210,360,581	210,360,581
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	54,029,483	-	54,029,483	54,029,483
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
ค่าบริหารงานค้างรับ	-	-	226,536,164	226,536,164	215,967,075
<b>หนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน	5,531,397	-	-	5,531,397	5,531,397
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	4,720,588	4,720,588	4,429,909
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	-	-	8,365,801	8,365,801	8,217,745
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	194,004,395	-	-	194,004,395	194,004,395
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	66,792,353	-	66,792,353	66,792,353
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
ค่าบริหารงานค้างรับ	-	-	168,509,318	168,509,318	163,529,397
<b>หนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน	37,329,844	-	-	37,329,844	37,329,844
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	-	5,979,411	5,979,411	5,567,720
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	-	-	10,318,766	10,318,766	10,080,208

## 6 มูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมที่แสดงในตารางข้างต้นอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ซึ่งใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตตลอดอายุของสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่มีอายุใกล้เคียงกับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมที่แสดงในตารางข้างต้นอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ซึ่งใช้วิธีคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยอ้างอิงจากเส้นอัตราผลตอบแทน (Yield curves) ที่สังเกตได้ในตลาด

ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว แสดงอยู่ในหมายเหตุข้อ 28.6

สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินหมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนรายการอื่น มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

6 มูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ที่วัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม									
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม		มูลค่าตามบัญชี	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน										
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม										
ผ่านกำไรหรือขาดทุน										
หุ้นบริมสิทธิ	-	-	-	-	210,360,581	194,004,395	210,360,581	194,004,395	210,360,581	194,004,395
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม										
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
ตราสารทุน	54,029,483	66,792,353	-	-	-	3,553,972	54,029,483	70,346,325	54,029,483	70,346,325
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	54,029,483	66,792,353	-	-	210,360,581	197,558,367	264,390,064	264,350,720	264,390,064	264,350,720
หนี้สินทางการเงิน										
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม										
ผ่านกำไรขาดทุน										
ตราสารอนุพันธ์										
- สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	-	5,531,397	37,329,844	-	-	5,531,397	37,329,844	5,531,397	37,329,844
รวมหนี้สินทางการเงิน	-	-	5,531,397	37,329,844	-	-	5,531,397	37,329,844	5,531,397	37,329,844

บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

6 มูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ที่วัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม		มูลค่าตามบัญชี	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน										
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม										
ผ่านกำไรหรือขาดทุน										
หุ้นบริมสิทธิ	-	-	-	-	210,360,581	194,004,395	210,360,581	194,004,395	210,360,581	194,004,395
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม										
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
ตราสารทุน	54,029,483	66,792,353	-	-	-	-	54,029,483	66,792,353	54,029,483	66,792,353
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	54,029,483	66,792,353	-	-	210,360,581	194,004,395	264,390,064	260,796,748	264,390,064	260,796,748
หนี้สินทางการเงิน										
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม										
ผ่านกำไรขาดทุน										
ตราสารอนุพันธ์										
- สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	-	5,531,397	37,329,844	-	-	5,531,397	37,329,844	5,531,397	37,329,844
รวมหนี้สินทางการเงิน	-	-	5,531,397	37,329,844	-	-	5,531,397	37,329,844	5,531,397	37,329,844



6 มูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ที่วัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	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 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน มีดังนี้

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

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม เป็นไปตามนโยบายการบัญชีตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 4.8 และ 4.15

ไม่มีการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

6 มูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเชิงปริมาณเกี่ยวกับข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญซึ่งใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

คำอธิบาย	มูลค่ายุติธรรม		ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ช่วงของข้อมูล		ความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่ายุติธรรม
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566			31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	
	บาท	บาท			ร้อยละ	ร้อยละ	
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	210,360,581	194,004,395	อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง	การคิดลดกระแสเงินสด	8.12	8.12	อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้มูลค่ายุติธรรมลดลง 5.85 ล้านบาท อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงลดลงร้อยละ 1 จะทำให้มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น 6.04 ล้านบาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	3,553,972	อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง	การคิดลดกระแสเงินสด	-	5.47 - 11.38	

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 และการใช้วิจารณญาณ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณญาณได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

### ก) ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ

กลุ่มกิจการจะบันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือเมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่าลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ โดยการประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับซึ่งคำนวณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย การคำนวณดังกล่าวต้องอาศัยวิจารณญาณและการประมาณการของผู้บริหารโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประสบการณ์ของผู้บริหาร และแนวโน้มของตลาดในอนาคต

### ข) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

### ค) ความไม่แน่นอนทางภาษี

กฎหมายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดตั้งหน่วยงานธุรกิจนั้นไม่ได้มีข้อกำหนดที่แน่ชัด กลุ่มกิจการพิจารณาว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะสามารถใช้ประโยชน์เป็นค่าลดหย่อนภาษีในการคำนวณภาษีเงินได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการได้ส่งหนังสือเพื่อขอการตีความจากหน่วยงานภาษีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากผลการตีความให้ข้อสรุปว่ากลุ่มกิจการไม่สามารถรับรู้เป็นค่าลดหย่อนในการคำนวณภาษีได้ จะทำให้ภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายของรอบระยะเวลาปัจจุบันรวมทั้งค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น โดยกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับหนังสือตอบการตีความทางภาษีดังกล่าวภายในรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างกาลถัดไป ซึ่งจะสร้างความไม่แน่นอนในการตีความด้านภาษีเงินได้หมดไปด้วย

### ง) สินทรัพย์เงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวบางรายการซึ่งมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี โดยการประมาณการของผู้บริหาร ซึ่งมีข้อสมมติฐานจากการคาดการณ์ผลกำไรที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต และปรับปรุงด้วยปัจจัยความผันผวนภายนอกอื่นที่คาดว่าจะกระทบต่อประมาณการผลกำไรที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รวมทั้งการพิจารณาการใช้ผลขาดทุนทางภาษีในอดีต ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาด้วยหลักความระมัดระวังรอบคอบ

**7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณ์ (ต่อ)**

**จ) การระบุผลกระทบประโยชน์พนักงาน**

มูลค่าปัจจุบันของการระบุผลกระทบประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของการระบุผลกระทบประโยชน์พนักงาน

กลุ่มกิจการได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายการระบุผลกระทบประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มกิจการพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระการระบุผลกระทบประโยชน์พนักงานที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักอื่น ๆ สำหรับการระบุผลกระทบประโยชน์พนักงานอ้างอิงกับสถานการณ์ปัจจุบันในตลาด ข้อมูลเพิ่มเติมเปิดเผยในหมายเหตุ 34

**ฉ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นสำคัญภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับสถานะตลาดปัจจุบันของสินทรัพย์ประเภทนี้ เนื่องจากมีข้อมูลจากตลาดการซื้อขายสินทรัพย์มาวิเคราะห์เปรียบเทียบได้อย่างเพียงพอ

**ช) มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและตราสารอนุพันธ์**

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องตัวมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มกิจการใช้วิจารณ์ในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน รายละเอียดของข้อสมมติฐานหลักที่ใช้รวมอยู่ในหมายเหตุข้อ 6

บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

8 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการประเมินผลการปฏิบัติงานของแต่ละส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากกิจการดำเนินงานในงบการเงิน ยอดรายได้และต้นทุนจากการดำเนินงานได้ตัดรายการระหว่างกันออกแล้ว ส่วนภาษีเงินได้ไม่ได้ถูกปันส่วนให้แก่แต่ละส่วนงาน

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม									
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	คอนโด		บ้านและที่ดิน		ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ		อื่น ๆ		รวม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้	5,600,023	4,752,745	1,054,123	786,967	4,340,686	3,514,241	-	-	10,994,832	9,053,953
จิงหะการรับรัยรายได้										
เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น	5,600,023	4,752,745	1,054,123	786,967	-	-	-	-	6,654,146	5,539,712
ตลอดช่วงเวลาปฏิบัติตามภาระ	-	-	-	-	4,340,686	3,514,241	-	-	4,340,686	3,514,241
รวมรายได้	5,600,023	4,752,745	1,054,123	786,967	4,340,686	3,514,241	-	-	10,994,832	9,053,953
ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน	1,506,682	1,422,548	242,598	331,478	494,855	530,962	-	-	2,244,135	2,284,988
รายได้อื่น (สุทธิ) (หมายเหตุ 41) - บั้ส่วนได้	10,554	233,176	84,463	6,341	288,441	555,529	-	29	383,458	795,075
- บั้ส่วนไม่ได้									189,517	129,262
ค่าใช้จายในการขายและบริการและต้นทุนในการจัดจําหน่าย										
- บั้ส่วนได้	(431,060)	(429,139)	(109,695)	(94,571)	(26,007)	(20,913)	-	-	(566,762)	(544,623)
- บั้ส่วนไม่ได้									(58,668)	(60,230)
ค่าใช้จายในการบริหาร - บั้ส่วนได้	(107,026)	(162,675)	(32,155)	(20,552)	(151,116)	(135,969)	(408)	(189)	(290,705)	(319,385)
- บั้ส่วนไม่ได้									(765,545)	(647,087)
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุดิธรรม										
ของอสังหาริมทรัพยเพื่อการลงทุน - บั้ส่วนได้	-	-	-	-	-	3,300	-	-	-	3,300
กำไร(ขาดทุน)อื่น (หมายเหตุ 42) - บั้ส่วนได้	(20,941)	(14,849)	(1)	-	1	(22)	-	-	(20,941)	(14,871)
- บั้ส่วนไม่ได้									25,643	267,441
ต้นทุนทางการเงิน (หมายเหตุ 43) - บั้ส่วนได้	(26,436)	(71,665)	(15,092)	(16,000)	(80,251)	(80,475)	-	-	(121,779)	(168,140)
- บั้ส่วนไม่ได้									(329,326)	(303,875)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	931,773	977,396	170,118	206,696	525,923	852,412	(408)	(160)	689,027	1,421,855
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า									(5,411)	(221,390)
กำไรก่อนภาษีเงินได้									683,616	1,200,465
ภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 44)									(255,832)	(289,783)
กำไรสำหรับปี									427,784	910,682
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิทางภาษี									(36,797)	(15,976)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม									3,768	(250)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่									394,755	894,456

บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

8 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

	งบการเงินรวม									
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม									
	คอนโด		บ้านและที่ดิน		ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ		อื่น ๆ		รวม	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	11,729,990	11,068,116	5,875,008	5,033,155	3,575,373	3,246,569	10,602	58,308	21,190,973	19,406,148
สินทรัพย์ที่ไม่ได้ปันส่วน									6,063,896	6,862,945
สินทรัพย์ทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม									27,254,869	26,269,093
หนี้สินตามส่วนงาน	6,959,256	4,729,559	1,636,640	2,398,420	1,013,062	1,086,788	162,672	4,830	9,771,630	8,219,597
หนี้สินที่ไม่ได้ปันส่วน									11,170,669	11,593,632
หนี้สินทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม									20,942,299	19,813,229

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	คอนโด		บ้านและที่ดิน		ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ		อื่น ๆ		รวม	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
จิงหะการรับรู้รายได้										
เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น	1,069,329	1,162,846	1,005,955	709,787	-	-	-	-	2,075,284	1,872,633
ตลอดช่วงเวลาที่ปฏิบัติตามภาระ	-	-	-	-	4,257,816	3,464,015	-	-	4,257,816	3,464,015
รวมรายได้	1,069,329	1,162,846	1,005,955	709,787	4,257,816	3,464,015	-	-	6,333,100	5,336,648

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

8 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

กลุ่มกิจการได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลสำหรับส่วนงานในรอบระยะเวลาปัจจุบัน ได้แก่ รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของการรายงานภายใน

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	529,127	3,200	425,127	3,200
เช็คธนาคารในมือ	4,000	102,160,568	-	12,171,955
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม				
บัญชีเงินฝากประจำประเภทครบกำหนด				
ไถ่ถอนภายใน 3 เดือนหรือน้อยกว่า	1,262,114,679	2,417,923,210	401,657,422	1,978,753,581
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,262,647,806	2,520,086,978	402,082,549	1,990,928,736

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม บัญชีเงินฝากประจำประเภทครบกำหนดไถ่ถอนภายใน 3 เดือนหรือน้อยกว่า ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินภายในประเทศหลายแห่งในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.15 ถึงร้อยละ 1.40 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 0.15 ถึงร้อยละ 0.60 ต่อปี)

10 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หุ้นบุริมสิทธิ

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นบุริมสิทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	194,004,395	-
โอนมาจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า (หมายเหตุ 46 จ))	-	200,000,000
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุ 13.3 และ 42)	16,356,186	(5,995,605)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	210,360,581	194,004,395



10 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ต่อ)

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้เข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นกับบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“พราว”) เพื่อลงทุนในหุ้นบริมสิทธิของบริษัท 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 และมีสิทธิได้รับเงินปันผลสะสมในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปีของมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้ว โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี พราวสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดหรือบางส่วนจากบริษัทได้ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ หรือดำเนินการให้พระราม 9 ลดทุนตัดหุ้นบริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดหรือบางส่วนในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ บริษัทจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

11 เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน

เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
บัญชีเงินฝากประจำ	14,232,242	28,865,604	14,232,242	28,865,604
รวมเงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	14,232,242	28,865,604	14,232,242	28,865,604

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ประกอบด้วยบัญชีเงินฝากกับสถาบันการเงินภายในประเทศหลายแห่งมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
บัญชีเงินฝากประจำ	0.35 - 0.75	0.20 - 1.10	0.35 - 0.75	0.20 - 1.10

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บัญชีเงินฝากประจำในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 14.23 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 28.87 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันกับธนาคารเพื่อให้ธนาคารดังกล่าวออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า และประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

12 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (สุทธิ)

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้าระยะสั้น				
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2,586,992	1,149,610	-	1,149,610
- ธุรกิจให้เช่าและบริการ				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 46 ข))	3,562,198	-	3,957,351	-
- บริษัทอื่น	8,273,793	5,826,419	4,232,088	390,987
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	128,714,338	530,918,221	125,737,054	484,959,124
ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 46 ข))	2,078,837,386	1,854,880,982	2,078,837,386	1,854,880,982
- บริษัทอื่น	46,610	-	46,610	-
ค่าบริหารงานค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	195,945,409	152,314,923	282,026,019	158,695,483
เงินตรงจ่ายพนักงาน	-	121,500	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	-	968,657	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 46 ข))	-	-	-	-
- บริษัทอื่น	20,079,111	9,119,374	1,550,571	2,086,957
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	56,308,531	40,268,534	20,975,360	26,543,216
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 46 ข))	64,040,457	2,614,405	80,425,598	20,776,131
- บริษัทอื่น	26,336,349	5,114,357	6,087,913	3,462,530
รวม	2,584,731,174	2,603,296,982	2,603,875,950	2,552,945,020
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หมายเหตุ 5.1.2)				
- ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น	(171,820)	(171,820)	(171,820)	(171,820)
- ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ และค่าบริหารงานค้างรับ				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.1.2)	(23,677,230)	(2,925,022)	(23,677,230)	(2,925,022)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (สุทธิ)	2,560,882,124	2,600,200,140	2,580,026,900	2,549,848,178

ลักษณะของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของการคิดลดไม่เป็นสาระสำคัญ

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ และค่าบริหารงานค้างรับ เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 5.1.2

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

13 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,262,647,806	2,520,086,978	402,082,549	1,990,928,736
- ลูกหนี้การค้า	14,422,983	6,976,029	8,189,439	1,540,597
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดด้วย ราคาทุนตัดจำหน่าย	5,196,782,021	4,279,232,331	6,429,453,063	4,776,779,972
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)	210,360,581	194,004,395	210,360,581	194,004,395
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)	54,029,483	70,346,325	54,029,483	66,792,353
	6,738,242,874	7,070,646,058	7,104,115,115	7,030,046,053
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
หนี้สินทางการเงินที่วัดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
- เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	589,054,000	1,893,960,457	-	1,096,660,457
- เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย แก่บริษัทย่อย/ บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	5,154,262,456	3,672,744,412
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,914,536,104	1,432,857,305	1,534,844,336	961,581,223
- เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	4,720,588	5,979,411	4,720,588	5,979,411
- เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	8,385,801	10,318,766	8,365,801	10,318,766
- เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	14,253,663,717	13,848,794,351	12,702,597,336	12,968,568,472
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,131,759,703	1,072,195,190	1,008,163,510	1,072,195,190
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน				
- ภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยง	5,531,397	37,329,844	5,531,397	37,329,844
	17,907,651,310	18,301,435,324	20,418,485,424	19,825,377,775

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

13 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (ต่อ)

13.1 สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทเป็นรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ถือไว้โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- กระแสเงินสดตามสัญญานั้นเข้าเงื่อนไขการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายนอกจากลูกหนี้การค้า ซึ่งราคาตามบัญชีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
	หมุนเวียน บาท	ไม่หมุนเวียน บาท	รวม บาท	หมุนเวียน บาท	ไม่หมุนเวียน บาท	รวม บาท
ค่าเช่า ค่าบริการ และค่า บริหารงานก่อสร้างค้างรับ						
และค่าบริหารงานค้างรับ	2,294,908,516	-	2,294,908,516	2,016,315,279	-	2,016,315,279
ลูกหนี้อื่น	90,376,806	-	90,376,806	7,728,762	-	7,728,762
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	2,403,639,014	431,706,735	2,835,345,749	1,826,578,397	431,706,735	2,258,285,132
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะ เกิดขึ้น (หมายเหตุ 5.1.2)	(23,849,050)	-	(23,849,050)	(3,096,842)	-	(3,096,842)
รวม	4,765,075,286	431,706,735	5,196,782,021	3,847,525,596	431,706,735	4,279,232,331

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
	หมุนเวียน บาท	ไม่หมุนเวียน บาท	รวม บาท	หมุนเวียน บาท	ไม่หมุนเวียน บาท	รวม บาท
ค่าเช่า ค่าบริการและค่า บริหารงานก่อสร้างค้างรับ						
และค่าบริหารงานค้างรับ	2,362,460,586	-	2,362,460,586	2,015,663,422	-	2,015,663,422
ลูกหนี้อื่น	86,513,511	-	86,513,511	24,238,661	-	24,238,661
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	3,572,621,281	431,706,735	4,004,328,016	2,308,267,996	431,706,735	2,739,974,731
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะ เกิดขึ้น (หมายเหตุ 5.1.2)	(23,849,050)	-	(23,849,050)	(3,096,842)	-	(3,096,842)
รวม	5,997,746,328	431,706,735	6,429,453,063	4,345,073,237	431,706,735	4,776,779,972

ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นเป็นรายการที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากรายการปกติของธุรกิจของกลุ่มกิจการ ในบางรายการอาจมีการเรียกเก็บดอกเบี้ยด้วยอัตราที่ตกลงกัน โดยไม่มีหลักประกัน

13 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (ต่อ)

13.2 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI

ก) การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ประกอบด้วย

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ได้ถือไว้เพื่อค้าและกลุ่มกิจการเลือกใช้สิทธิในการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันรับรู้รายการเริ่มแรก
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่มีกระแสเงินสดตามสัญญาที่เข้าเงื่อนไขการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย และมีโมเดลธุรกิจในวัตถุประสงค์การถือครองเงินลงทุนดังกล่าวเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขาย

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ประกอบไปด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินลงทุนในตราสารทุน				
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด	54,029,483	66,792,353	54,029,483	66,792,353
ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	-	3,553,972	-	-

ข) รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รายการกำไร/(ขาดทุน)ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไร/(ขาดทุน)ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
- เกี่ยวกับเงินลงทุนในตราสารทุน	(10,931,334)	(14,460,758)	(12,762,870)	(7,657,718)

ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรม และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมเปิดเผยในหมายเหตุ 6

13 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (ต่อ)

13.3 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

ก) การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทรายการต่อไปนี้เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่เข้าเงื่อนไขในการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI
- เงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค้า และ
- เงินลงทุนในตราสารทุนที่กลุ่มกิจการไม่ได้เลือกที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก

ข) รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายการกำไร/(ขาดทุน)รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไร(ขาดทุน)จากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVPL (หมายเหตุ 42)	16,356,186	(5,995,605)	16,356,186	(5,995,605)

การซื้อขายหลักทรัพย์ที่สำคัญระหว่างปี

ในระหว่างปี พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการและบริษัทมีรายการซื้อหลักทรัพย์ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท

ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรม และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมเปิดเผยในหมายเหตุ 6

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

14 สินค้ำคงเหลือ (สุทธิ)

สินค้ำคงเหลือ (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
บ้านสร้างเสร็จเพื่อขาย	857,466,600	86,534,333	850,228,255	60,165,015
ห้องชุดเพื่อขาย	2,355,117,702	3,497,464,631	125,355,754	1,001,107,973
อาคารพาณิชย์เพื่อขาย	96,394,176	-	-	-
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่ง	36,801,370	1,516,382	-	-
	3,345,779,848	3,585,515,346	975,584,009	1,061,272,988
<u>หัก</u> ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพของห้องชุดเพื่อขาย	(39,628,901)	(39,628,901)	(39,628,901)	(39,628,901)
รวมสินค้ำคงเหลือ (สุทธิ)	3,306,150,947	3,545,886,445	935,955,108	1,021,644,087

ต้นทุนของสินค้ำคงเหลือที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายและรวมอยู่ในต้นทุนขายสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 2,201,528,064 บาท และ 964,986,604 บาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2566 : 1,641,722,574 บาท และ 1,018,811,288 บาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 สินค้ำคงเหลือในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 803 ล้านบาท และ 569 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : ไม่มี) ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันเงินกู้ยืมของกลุ่มกิจการจากธนาคารภายในประเทศจำนวนเงิน 242 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : ไม่มี) (หมายเหตุ 28.4)

15 สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสินทรัพย์จากต้นทุนที่ได้มาซึ่งสัญญา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	72,219,243	74,347,805	45,129,991	21,924,328
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	720,690,968	107,342,334	80,706,762	83,425,320
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปี	(97,611,093)	(81,261,843)	(39,585,898)	(60,219,657)
ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญา	-	(28,209,053)	-	-
โอนมาจากการรับเงินล่วงหน้าจากตัวแทน	(88,505,620)	-	-	-
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	606,793,498	72,219,243	86,250,855	45,129,991
<u>หัก</u> สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา - หมุนเวียน	(90,158,665)	(47,335,593)	(86,250,855)	(45,129,991)
รวมสินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	516,634,833	24,883,650	-	-



บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

16 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดินระหว่างพัฒนา	8,063,646,797	7,285,761,360	4,213,273,844	4,900,802,233
งานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	4,163,760,982	4,040,080,537	3,321,303,844	2,503,250,052
ดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุน	1,087,629,416	816,015,100	1,133,116,085	904,021,016
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)	13,315,037,195	12,141,856,997	8,667,693,773	8,308,073,301
ดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุนโครงการระหว่างปี	488,889,521	312,901,704	336,141,208	298,322,420
รวมจำนวนเงินตามที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว	13,433,293,701	8,179,657,408	4,172,535,645	4,540,844,200

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายและรวมอยู่ในต้นทุนขายสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 2,699,848,788 บาท และ 723,479,569 บาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2566 : 2,143,963,341 บาท และ 317,806,355 บาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 12,634 ล้านบาท และ 7,927 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 10,313 ล้านบาท และ 7,308 ล้านบาท) ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันเงินกู้ยืมของกลุ่มกิจการจากธนาคารภายในประเทศจำนวนเงิน 6,038 ล้านบาท และจำนวนเงิน 3,904 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2566 : 5,338 ล้านบาท และจำนวนเงิน 3,658 ล้านบาท ตามลำดับ) (หมายเหตุ 28.2 และ 28.4)

17 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	140,004,774	279,476,450	125,016,842	53,246,750
ภาษีเงินได้จ่ายล่วงหน้า	292,434,225	192,267,013	268,302,819	169,191,409
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	94,019,400	38,531,222	84,636,396	36,119,713
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	526,458,399	510,274,685	477,956,057	258,557,872

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

18 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ)

เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

			ทุนที่เรียกชำระแล้ว		สัดส่วนการถือหุ้น		งบการเงินเฉพาะกิจการ (วิธีราคาทุน)	
			พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
			ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท
ประเทศ	ธุรกิจหลัก							
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 คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	3,000.0	3,000.0	99.9	99.9	3,002,779,906	3,002,779,906
บริษัท เอสแอนด์พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริหารงาน	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
			6.3 ล้านปอนด์	6.3 ล้านปอนด์				
	บริติช เวอร์จิน	หรือเทียบเท่า						
Noble Venture Investment Ltd.	ไอส์แลนด์	ลงทุนในบริษัทอื่น	277.8 ล้านบาท	277.8 ล้านบาท	100.0	100.0	277,789,360	277,789,360
บริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด	ไทย	ลงทุนในบริษัทอื่น	75.8	50.0	85.5	92.5	64,750,000	46,250,000
บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	10.0	10.0	100.0	100.0	10,000,000	10,000,000
บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	10.0	10.0	100.0	100.0	10,000,000	10,000,000
บริษัท เวอร์ติคอล แจ็งวัฒนะ อัลโลแอนซ์ จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	10.0	10.0	100.0	100.0	10,000,000	10,000,000
บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด*	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	1.0	1.0	100.0	100.0	-	1,000,000
บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	10.0	-	100.0	-	10,000,000	-
บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด**	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	50.0	50.0	100.0	50.0	100,426,617	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม								
Noble Furano Godo Kaisha (GK)								
(ถือหุ้นโดย Noble Singapore Hold Pte Ltd. ร้อยละ 100)	ญี่ปุ่น	อสังหาริมทรัพย์	-	-	100.0	100.0	-	-
บริษัท เชิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด		บริการที่เกี่ยวข้องกับ						
(ถือหุ้นโดย บริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ร้อยละ 100)	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	35.0	35.0	85.5	92.5	-	-
บริษัท เชิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด		การบริหารงาน						
(ถือหุ้นโดย บริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ร้อยละ 100)	ไทย	นิติบุคคลอาคารชุด	15.0	15.0	85.5	92.5	-	-
บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด***								
(เดิมชื่อ บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด)	ไทย	เฟอร์นิเจอร์	20.0	-	85.5	-	-	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย							5,210,601,541	5,082,674,924
รวม เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ)							(26,005,000)	(26,005,000)
							5,184,596,541	5,056,669,924

\* : สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อย และเปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมค้ำตั้งแต่วันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

\*\* : สิ้นสุดการเป็นการร่วมค้ำ และเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567

\*\*\* : เป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ ถึงวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

18 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ) (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี (สุทธิ) ณ วันที่ 1 มกราคม	5,056,669,924	4,979,419,924
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	38,499,900	82,250,000
จำหน่ายเงินลงทุน	(10,499,900)	(4,500,000)
จัดประเภทรายการใหม่ไปยังเงินลงทุนในการร่วมค้า (หมายเหตุ 20)	(500,000)	(500,000)
จัดประเภทรายการใหม่มาจากเงินลงทุนในการร่วมค้า (หมายเหตุ 20)	100,426,617	-
ราคาตามบัญชี (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,184,596,541	5,056,669,924

พ.ศ. 2567

เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางตรง

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

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

เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัทมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 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 เวนเจอร์ จำกัด และขายเงินลงทุนในบริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50 ให้แก่บริษัท คิง ฟอรัจูน เวนเจอร์ จำกัด ในราคา 500,000 บาท รายการดังกล่าวทำให้ บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และเปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมค้าระหว่างบริษัทและบริษัท คิง ฟอรัจูน เวนเจอร์ 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

**18 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ) (ต่อ)**

**พ.ศ. 2567 (ต่อ)**

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 มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ 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)

**พ.ศ. 2566**

**เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางตรง**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เชิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 50 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 92.50 บริษัทได้ชำระเงินลงทุนเป็นจำนวนเงิน 46.25 ล้านบาท เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท และบริษัทได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 ดังนี้

- บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100
- บริษัท เวอร์ติคอลล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

---

### 18 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ) (ต่อ)

พ.ศ. 2566 (ต่อ)

#### เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 4 บริษัท และบริษัทได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2566 ดังนี้

- บริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100
- บริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ 3 จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100
- บริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ 4 จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100
- บริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท ดังนี้

- บริษัท เวอร์ติคอล แจ้งวัฒนะ อัลโลแอนซ์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100
- บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100

#### เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ยังมีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยทางอ้อม 2 บริษัท ดังนี้

- บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 350,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 35 ล้านบาท โดยบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 100
- บริษัท เซิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท โดยบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 100

บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ได้ชำระเงินค่าลงทุนในบริษัทดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยทางอ้อมทั้ง 2 บริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อมที่จัดตั้งขึ้นใหม่จำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าวผ่านบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอัตราร้อยละ 100 ต่อมาในวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นให้บริษัทถือหุ้นในบริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด โดยตรงในอัตราร้อยละ 100

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100 จำนวน 4 บริษัท ให้ บริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

18 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (สุทธิ) (ต่อ)

พ.ศ. 2566 (ต่อ)

เงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)

- บริษัท คุณต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด จำนวน 9,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 999,800 บาท
- บริษัท คุณต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 3 จำกัด จำนวน 9,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 999,800 บาท
- บริษัท คุณต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 4 จำกัด จำนวน 9,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 999,800 บาท
- บริษัท คุณต สเตชัน อัลไลแอนซ์ มอลล์ จำกัด จำนวน 9,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 999,800 บาท

เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด และขายเงินลงทุนในบริษัท คุณต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50 ให้แก่บริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด ในราคา 2.03 ล้านบาท ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวแบ่งเป็นภาระหนี้ที่บริษัท คุณต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีต่อบริษัท จำนวน 1.53 ล้านบาท และหุ้นของบริษัท คุณต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จำนวน 0.5 ล้านบาท รายการดังกล่าวทำให้ บริษัท คุณต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และเปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมค้าระหว่างบริษัทและบริษัท ทีเอ็นแอล อัลไลแอนซ์ จำกัด (หมายเหตุ 20)

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

19 เงินลงทุนในบริษัทร่วม (สุทธิ)

เงินลงทุนในบริษัทร่วม (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

						งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ทุนที่เรียกชำระแล้ว		อัตราร้อยละของหุ้นที่ถือ		(วิธีส่วนได้เสีย)		(วิธีราคาทุน)		
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	
ประเทศ	ธุรกิจหลัก	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	บาท	บาท	
เงินลงทุนในบริษัทร่วมทางอ้อม										
Fulcrum Noble Holdings Limited (ถือหุ้นโดย Noble Venture Investment Ltd. ร้อยละ 45)	บริติช เวอร์จิน ไอส์แลนด์	ลงทุนในบริษัทอื่น	10.5 ล้านปอนด์ หรือเทียบเท่า	10.5 ล้านปอนด์ หรือเทียบเท่า						
			463.0 ล้านบาท	463.0 ล้านบาท	45.0	45.0	194,592,717	226,208,505	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วม (สุทธิ)							194,592,717	226,208,505	-	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทร่วม (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และพ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม		226,208,505	279,152,813	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม		2,513,795	5,211,069	-	-
เงินปันผลรับ		(22,200,750)	(58,927,500)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากบริษัทร่วม		(11,928,833)	772,123	-	-
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม		194,592,717	226,208,505	-	-

**บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567**

---

**19 เงินลงทุนในบริษัทร่วม (สุทธิ) (ต่อ)**

**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 กลุ่มกิจการรับรู้เงินปันผลดังกล่าวโดยการปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

**พ.ศ. 2566**

**เงินลงทุนใน บริษัท Fulcrum Noble Holdings Limited**

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ Fulcrum Noble Holdings Limited มีมติอนุมัติให้บริษัทลดทุนจดทะเบียนจากจำนวนเงิน 14,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิง เป็น 10,500,000 ปอนด์สเตอร์ลิง โดยลดมูลค่าหุ้นจากจำนวน 14,000,000 หุ้น หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิงเหลือจำนวน 14,000,000 หุ้น หุ้นละ 0.75 ปอนด์สเตอร์ลิง รวมเป็นเงิน 3,500,000 ปอนด์สเตอร์ลิง ซึ่งเป็นส่วนที่บริษัท Noble Venture Investment Ltd. ลงทุนจำนวน 1,575,000 ปอนด์สเตอร์ลิง เทียบเท่าจำนวนเงิน 69,446,250 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45 ของทุนจดทะเบียนที่ลดลงทั้งหมด โดยการลดทุนดังกล่าวเป็นการโอนส่วนทุนไปยังกำไรสะสม

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัท Noble Venture Investment Ltd. ได้รับเงินปันผลจ่ายจาก บริษัท Fulcrum Noble Holdings Limited จำนวน 1,350,000 ปอนด์สเตอร์ลิง เทียบเท่าจำนวนเงิน 58,927,500 บาท กลุ่มกิจการรับรู้เงินปันผลดังกล่าวโดยการปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย



19 เงินลงทุนในบริษัทร่วม (สุทธิ) (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับบริษัทร่วม

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยมเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วม ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและบริษัทร่วม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	บริษัท Fulcrum Noble Holdings Limited	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ผลการดำเนินงานโดยสรุป		
รายได้	100,276,630	83,484,446
กำไรสำหรับปี	5,586,189	11,580,154
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(26,508,495)	1,715,828
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(20,922,306)	13,295,982
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
งบฐานะการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์หมุนเวียน	439,228,668	511,441,426
หนี้สินหมุนเวียน	(6,800,408)	(8,755,860)
สินทรัพย์สุทธิ	432,428,260	502,685,566
การกระทบยอดไปยังมูลค่าตามบัญชี		
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	432,428,260	502,685,566
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม (ร้อยละ)	45	45
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม (บาท)	194,592,717	226,208,505
มูลค่าตามบัญชีของบริษัทร่วม	194,592,717	226,208,505

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

20 เงินลงทุนในการร่วมค้า (สุทธิ)

เงินลงทุนในการร่วมค้า (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

			ทุนที่เรียกชำระแล้ว		อัตราร้อยละของหุ้นที่ถือ		งบการเงินรวม (วิธีส่วนได้เสีย)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (วิธีราคาทุน)	
	ประเทศ	ธุรกิจหลัก	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2566 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2566 ร้อยละ	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	ลงทุนในบริษัทอื่น	0.1	0.1	51.0	51.0	-	-	51,000	51,000
บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด*	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	50.0	50.0	100.0	50.0	-	-	-	41,032,827
บริษัท ธนาซีดี เวเนเจอร์ จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	1,032.0	1,032.0	20.0	20.0	193,338,737	201,001,038	206,400,000	206,400,000
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	200.0	200.0	50.0	50.0	30,653,867	66,631,640	135,561,411	135,561,411
บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	300.0	300.0	50.0	50.0	-	35,562,586	134,007,474	134,007,474
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	50.0	50.0	50.0	50.0	-	16,452,438	25,000,000	25,000,000
บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	300.0	300.0	50.0	50.0	106,979,239	114,850,698	198,113,298	198,113,298
บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	ไทย	ลงทุนในบริษัทอื่น	1.0	1.0	50.0	50.0	2,437,308	-	500,000	500,000
บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด**	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	100.0	1.0	50.0	100.0	42,939,275	-	50,000,000	-
							376,348,426	434,498,400	749,633,183	740,666,010

\* : สิ้นสุดการเป็นการร่วมค้า และเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567  
\*\* : สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อย และเปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมค้าตั้งแต่วันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

กลุ่มกิจการมีการควบคุมร่วมในการร่วมค้านี้ เนื่องจากภายใต้สัญญาที่ตกลงร่วมกันได้กำหนดว่าการตัดสินใจในเรื่องที่สำคัญที่ระบุไว้ในสัญญาจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ที่ร่วมกันควบคุมการทำงานแล้วเท่านั้น

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

20 เงินลงทุนในการร่วมค้า (สุทธิ) (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้า (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	434,498,400	479,088,093	740,666,010	704,581,287
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	108,893,790	149,000,000	108,893,790	149,000,000
การวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ถืออยู่ก่อนหน้า				
การจัดประเภทรายการใหม่ไปที่เงินลงทุน				
ในบริษัทย่อย	(10,861,779)	-	-	-
จัดประเภทรายการใหม่ไปที่เงินลงทุน				
ในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 18)	(127,822,581)	-	(100,426,617)	-
จัดประเภทรายการใหม่มาจากเงินลงทุน				
ในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 18)	500,000	500,000	500,000	500,000
จำหน่ายเงินลงทุน	-	(26,778,951)	-	(113,415,277)
ตัดรายการระหว่างกัน*	(70,513,282)	(49,301,340)	-	-
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า	41,653,878	(118,009,402)	-	-
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	376,348,426	434,498,400	749,633,183	740,666,010

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าสะสมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 18.91 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 84.04 ล้านบาท) เนื่องจากกลุ่มกิจการรับรู้กำไรที่รอรับรู้ไปยังเงินลงทุนในการร่วมค้า จนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า ลดลงจนเป็นศูนย์

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

---

## 20 เงินลงทุนในการร่วมค้า (สุทธิ) (ต่อ)

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 ซึ่งเป็นการใช้สิทธิซื้อตามที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุนระหว่างกัน มูลค่าหุ้นสามัญที่ต้องชำระเท่ากับ 59.39 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นสามัญราคา 53.63 ล้านบาท และได้รับโอนหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้นแล้วเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 และบริษัทจะชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 5.76 ล้านบาทให้แก่บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ ภายใน 3 ปีนับจากวันที่กำหนดไว้ในสัญญา รายการดังกล่าวทำให้ บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด สิ้นสุดการเป็นการร่วมค้าระหว่างบริษัทและบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด และเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ถืออยู่ก่อนหน้านี้ในเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 10.86 ล้านบาท ในงบการเงินรวม นอกจากนี้ บริษัทมีการจำกัดวงเงินเพื่อใช้สำหรับการคืนเงินลูกค้าตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น เป็นจำนวนเงิน 23.27 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 3 ปี

พ.ศ. 2566

### บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด จำนวน 1,450,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 145 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของหุ้นสามัญที่ออกเพิ่มทั้งหมด

### บริษัท ธนาซิตี้ เวนเจอร์ จำกัด

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2566 บริษัทได้ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัท ธนาซิตี้ เวนเจอร์ จำกัด จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของหุ้นสามัญที่ออกเพิ่มทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 หุ้นของบริษัท ธนาซิตี้ เวนเจอร์ จำกัด ในนามของบริษัททั้งหมดถูกจำหน่ายภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่าง บริษัท ธนาซิตี้ เวนเจอร์ จำกัด กับบริษัทแห่งหนึ่งจนกว่าบริษัท ธนาซิตี้ เวนเจอร์ จำกัด จะได้ชำระราคาซื้อขายที่ดินจนครบถ้วนตามสัญญา ทั้งนี้บริษัทยังคงเป็นผู้มีสิทธิออกเสียงและได้รับเงินปันผลในหุ้นที่ได้ไปจำหน่ายไว้ทั้งหมด

**บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567**

---

**20 เงินลงทุนในการร่วมค้า (สุทธิ) (ต่อ)**

**พ.ศ. 2566 (ต่อ)**

**บริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด**

เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 บริษัทและบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัดได้เข้าทำสัญญากับบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เพื่อซื้อขายหุ้นและภาระหนี้สินในบริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด โดยบริษัทได้เสนอขายหุ้นในบริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด จำนวน 1,500,000 หุ้น และหุ้นในบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด จำนวน 3,840,000 หุ้น ในราคารวม 293.76 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินหลังการปรับปรุงราคาขาย โดยบริษัทได้รับเงินมัดจำค่าขายหุ้นดังกล่าวจำนวน 7.5 ล้านบาท เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 ทั้งนี้ธุรกรรมดังกล่าวมีเงื่อนไขบังคับก่อนซึ่งกำหนดให้คู่สัญญาปฏิบัติให้ครบถ้วนก่อนการซื้อขายหุ้น

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัทและบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ให้บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดในส่วนของบริษัทดังนี้

- ขายเงินลงทุนในบริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด โดยมีราคาซื้อขายตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 304.01 ล้านบาท ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวแบ่งเป็นเงินสำหรับหุ้นสามัญ 122.01 ล้านบาท เงินสำหรับการโอนภาระหนี้ที่มีต่อบริษัท จำนวน 0.25 ล้านบาท และเงินสำหรับการคืนภาระหนี้ที่มีต่อบริษัท 181.75 ล้านบาท บริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 95.23 ล้านบาท และ 10.34 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ (หมายเหตุ 42)
- ขายเงินลงทุนในบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด โดยมีราคาซื้อขายตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 577.25 ล้านบาท ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวแบ่งเป็นเงินสำหรับหุ้นสามัญ 171.75 ล้านบาท เงินสำหรับการโอนภาระหนี้ที่มีต่อบริษัท จำนวน 213.12 ล้านบาท และเงินสำหรับการคืนภาระหนี้ที่มีต่อบริษัท 192.38 ล้านบาท บริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 171.75 ล้านบาท และ 170 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ (หมายเหตุ 42)

รายการดังกล่าวข้างต้นทำให้บริษัทสิ้นสุดการเป็นผู้ร่วมค้าในบริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด

นอกจากนี้ ภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทมีสิทธิ์ได้รับส่วนแบ่งในอัตราร้อยละ 20 ของกระแสเงินสดของบริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ ที่คงเหลือภายหลังการสำรวจรายการต่างๆ จำนวนสูงสุดไม่เกินจำนวน 41 ล้านบาท

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

20 เงินลงทุนในการร่วมค้า (สุทธิ) (ต่อ)

ก) ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยมเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

	บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด		บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด		บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนด์ จำกัด		บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนด์ จำกัด	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
<i>ผลการดำเนินงานโดยสรุป</i>								
รายได้	47,919,868	127,829,961	-	-	889,208,278	422,623,345	330,982,806	406,357,121
รายได้อื่น	69,646	56,040	285,771	152,585	3,534,867	2,398,196	324,428	1,174,528
ต้นทุนขาย	(39,126,474)	(99,080,011)	-	-	(552,272,663)	(259,588,992)	(257,520,361)	(283,430,863)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	-	-	(8,082,275)	(13,125,923)	(5,829,993)	(15,675,176)	(210,198)	(137,693)
ค่าใช้จ่ายในขายและบริหาร	(59,774,629)	(85,537,505)	(87,159,087)	(106,342,232)	(270,530,265)	(245,573,510)	(101,881,049)	(60,197,245)
ดอกเบี้ยจ่าย	(39,415,333)	(10,835,716)	(2,466,463)	(1,479,353)	(9,534,417)	(1,176,754)	(7,436,428)	(3,389,382)
ภาษีเงินได้	18,065,385	13,513,350	19,484,281	24,077,645	(10,915,162)	18,039,148	7,147,979	(12,075,306)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(72,261,537)	(54,053,881)	(77,937,773)	(96,717,278)	43,660,645	(78,953,743)	(28,592,823)	48,301,160
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>								
<i>งบฐานะการเงินโดยสรุป</i>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11,600,565	19,222,491	25,374,966	8,116,054	156,955,540	123,597,352	54,048,641	27,945,539
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,413,762,997	3,051,646,745	4,003,737,143	2,498,699,976	2,724,863,242	1,696,289,765	742,507,288	764,508,470
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	3,425,363,562	3,070,869,236	4,029,112,109	2,506,816,030	2,881,818,782	1,819,887,117	796,555,929	792,454,009
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	82,828,863	65,128,971	145,227,361	128,749,236	86,235,455	122,262,935	10,458,948	743,386
สินทรัพย์รวม	3,508,192,425	3,135,998,207	4,174,339,470	2,635,565,266	2,968,054,237	1,942,150,052	807,014,877	793,197,395

บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

20 เงินลงทุนในการร่วมค้า (สุทธิ) (ต่อ)

ก) ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยมเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด		บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด		บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด		บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนด์ จำกัด	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน (ไม่รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นและประมาณการหนี้สิน)	1,074,486,679	905,556,707	1,705,257,966	1,155,694,129	550,001,023	288,763,596	268,062,397	231,708,561
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	913,716,616	599,691,720	725,778,822	421,954,880	780,432,673	560,347,667	428,586,067	276,253,621
หนี้สินหมุนเวียนรวม	1,988,203,295	1,505,248,427	2,431,036,788	1,577,649,009	1,330,433,696	849,111,263	696,648,464	507,962,182
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียน (ไม่รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นและประมาณการหนี้สิน)	1,468,452,481	1,506,951,594	1,731,931,296	968,607,098	1,129,729,010	710,267,758	-	196,768,354
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	176,043,788	94,583,938	50,492,376	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	1,468,452,481	1,506,951,594	1,731,931,296	968,607,098	1,305,772,798	804,851,696	50,492,376	196,768,354
หนี้สินรวม	3,456,655,776	3,012,200,021	4,162,968,084	2,546,256,107	2,636,206,494	1,653,962,959	747,140,840	704,730,536
สินทรัพย์สุทธิ	51,536,649	123,798,186	11,371,386	89,309,159	331,847,743	288,187,093	59,874,037	88,466,859

บริษัท โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

20 เงินลงทุนในการร่วมค้า (สุทธิ) (ต่อ)

ก) ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยมเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า (ต่อ)

	บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด		บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด		บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนด์ จำกัด		บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนด์ จำกัด	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
การกระทบยอดไปยังมูลค่าตามบัญชี								
สินทรัพย์สุทธิยกมา	123,798,186	177,852,067	89,309,158	186,026,437	288,187,094	77,140,836	88,466,860	40,165,699
การออกหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	290,000,000	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับรอบระยะเวลา	(72,261,537)	(54,053,881)	(77,937,773)	(96,717,278)	43,660,645	(78,953,743)	(28,592,823)	48,301,160
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	51,536,649	123,798,186	11,371,385	89,309,159	331,847,739	288,187,093	59,874,037	88,466,859
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (ร้อยละ)	50	50	50	50	50	50	50	50
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (บาท)	25,768,324	61,899,093	5,685,692	44,654,580	165,923,869	144,093,547	29,937,019	44,233,430
รายการระหว่างกันสะสม	4,885,543	4,732,547	(37,849,258)	(9,091,994)	(58,944,630)	(29,242,849)	(33,004,133)	(27,780,992)
ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินมูลค่าเงินลงทุน ในการร่วมค้าสะสม	-	-	32,163,566	-	-	-	3,067,114	-
มูลค่าตามบัญชีของการร่วมค้า	30,653,867	66,631,640	-	35,562,586	106,979,239	114,850,698	-	16,452,438



บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

20 เงินลงทุนในการร่วมค้า (สุทธิ) (ต่อ)

ข) การร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของการร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	261,247,506	201,001,038
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า:		
กำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	157,860,676	78,083,410
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	157,860,676	78,083,410

21

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

		ทุนที่เรียกชำระแล้ว		สัดส่วนการถือหุ้น		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	บาท	บาท
ธุรกิจหลัก									
FEEDER ESTATES LLP	อสังหาริมทรัพย์	-	5.5 ล้านปอนด์	-	2.30	-	3,553,972	-	-
			หรือเทียบเท่า						
			243.16 ล้านบาท						
บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์	974.01	974.01	4.37	4.37	54,029,483	66,792,353	54,029,483	66,792,353
						54,029,483	70,346,325	54,029,483	66,792,353

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

21 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
<b>เงินลงทุนในตราสารทุน</b>		
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	26,888,536	375,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	280,000,171	280,000,171
ลดลงระหว่างปีจากการจำหน่าย	(205,925,100)	(205,925,100)
ลดลงระหว่างปีจากการคืนเงินลงทุน	(16,156,524)	-
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	(14,460,758)	(7,657,718)
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 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	54,029,483	54,029,483

เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้ลงทุนเกินสิทธิและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท พรราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน 160 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 280 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.43 ต่อมาเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท พรราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) จำนวน 102.86 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 180 ล้านบาท และต่อมาเมื่อวันที่ 4 สิงหาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท พรราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) อีกจำนวน 14.60 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 25.55 ล้านบาท ให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง รายการดังกล่าวทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทลดลงเหลือร้อยละ 4.37 ซึ่งการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญข้างต้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่องของบริษัท บริษัทจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้รับเงินลงทุนในหุ้นสามัญคืนจาก Feeder Estates LLP เป็นจำนวน 375,000 ปอนด์สเตอร์ลิง เทียบเท่าจำนวนเงิน 16.16 ล้านบาท รายการดังกล่าวไม่ได้ทำให้สัดส่วนในการถือหุ้นของบริษัทเปลี่ยนแปลงไป

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 บริษัท Noble Singapore Hold Pte. Ltd. ได้รับเงินลงทุนในหุ้นสามัญคืนจาก Feeder Estates LLP เป็นจำนวน 125,000 ปอนด์สเตอร์ลิง เทียบเท่าจำนวนเงิน 5.38 ล้านบาท รายการดังกล่าวทำให้บริษัทไม่มีการถือหุ้นใน Feeder Estates LLP อีกต่อไป

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

22 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการและบริษัทมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ		
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง	
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
	บาท	บาท	บาท
ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	3	3	
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	118,801,000	92,340,000	211,141,000
กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,300,000	3,300,000
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	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

กลุ่มกิจการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระในระหว่างปี พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการไม่มีการรับรู้กำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (พ.ศ. 2566 : 3,300,000 บาท และ 3,300,000 บาท ตามลำดับ)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (“ผู้ประเมินอิสระ”) เป็นประจำทุกปี โดยผู้ประเมินอิสระเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันและอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับการประเมินมูลค่าดังกล่าว การใช้งานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการทุกสินทรัพย์เป็นการใช้ประโยชน์ในลักษณะที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มกิจการ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอ้างอิงจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะทำงานในฝ่ายการเงินของกลุ่มกิจการจะทำการสอบทานมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยคณะทำงานดังกล่าวจะรายงานไปยังประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน (CFO) ของกลุ่มกิจการโดยตรง คณะทำงานด้านการประเมินมูลค่า และผู้ประเมินอิสระจะมีการประชุมหารือเกี่ยวกับขั้นตอนการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทุกรอบไตรมาสเป็นอย่างน้อย ซึ่งรอบการประชุมหารือดังกล่าวจะสอดคล้องกับรอบระยะเวลารายงานประจำไตรมาสของ กลุ่มกิจการ โดยทุกวันสิ้นปีฝ่ายการเงินจะปฏิบัติดังนี้

- ตรวจสอบข้อมูลดิบที่สำคัญที่จะนำไปใช้ในรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยเปรียบเทียบกับรายการการประเมินมูลค่าในปีก่อน
- จัดประชุมเพื่ออภิปรายกับผู้ประเมินอิสระ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

22 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ต่อ)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ในระหว่างการประชุมอภิปรายระหว่างประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน คณะทำงานด้านการประเมินมูลค่า และผู้ประเมินอิสระ กลุ่มกิจการจะทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงในลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระหว่างข้อมูลระดับ 3 ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนหนึ่งของการอภิปรายที่ทีมงานจะมีการนำเสนอรายงานที่อธิบายถึงเหตุผลของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 โดยวิธีการดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

- ที่ดินเปล่า
  - ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระภายนอก (ข้อมูลระดับ 3)
- อาคารชุดให้เช่า
  - ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระภายนอก (ข้อมูลระดับ 3)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

- ที่ดินเปล่า
  - ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระภายนอก (ข้อมูลระดับ 3)
- อาคารชุดให้เช่า
  - ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระภายนอก (ข้อมูลระดับ 3)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่า	3,522,015	3,153,062	3,522,015	3,153,062
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง				
ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	355,128	689,367	355,128	689,367
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง				
ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	-	-	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 อาคารชุดให้เช่า ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 95 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 92 ล้านบาท) อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานกับบริษัทภายนอก ซึ่งมีระยะเวลา 3 ปี โดยบริษัทภายนอกดังกล่าวมีสิทธิที่จะต่ออายุของสัญญาเช่าดำเนินงานนี้ต่อไปได้อีกเป็นระยะเวลา 3 ปี

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

23 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)					
	ที่ดิน	เครื่องจักร	อาคารสำนักงาน สำนักงานขาย และส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่งและ ติดตั้ง อุปกรณ์ สำนักงาน และรถยนต์	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้างและ เงินจ่ายล่วงหน้า	รวม
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566</b>						
ราคาทุน	31,078,946	-	305,184,793	126,040,945	33,872,108	496,335,861
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(192,418,334)	(99,217,437)	(16,348,002)	(307,983,773)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(18,287,385)	-	-	-	(12,466,894)	(30,754,279)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	12,791,561	-	112,766,459	26,823,508	159,069	157,597,809
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>						
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	12,791,561	-	112,766,459	26,823,508	159,069	157,597,809
ซื้อสินทรัพย์	-	-	7,602,994	15,094,925	123,949	22,821,868
โอนมาจากการซื้อธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน (สุทธิ)	-	-	-	-	-	-
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	-	(27,785,163)	(10,367,924)	-	(38,153,087)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	27,278,535	10,333,608	-	37,612,143
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	-	(101,073,258)	(447,504)	-	(101,520,762)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	86,116,396	425,279	-	86,541,675
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 40)	-	-	(54,753,384)	(16,488,996)	(175,623)	(71,418,003)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	12,791,561	-	50,152,579	25,372,896	159,069	93,481,643
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>						
ราคาทุน	31,078,946	-	183,929,366	130,320,442	33,996,057	379,483,880
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(133,776,787)	(104,947,546)	(16,523,625)	(255,247,958)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(18,287,385)	-	-	-	(12,466,894)	(30,754,279)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	12,791,561	-	50,152,579	25,372,896	159,069	93,481,643

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

23 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) (ต่อ)

	งบการเงินรวม (บาท)						
			อาคารสำนักงาน สำนักงานขาย และส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่งและ ติดตั้ง อุปกรณ์ สำนักงาน และรถยนต์	สโมสร	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้างและ เงินจ่ายล่วงหน้า	รวม
	ที่ดิน	เครื่องจักร					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567							
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	12,791,561	-	50,152,579	25,372,896	5,005,538	159,069	93,481,643
ซื้อสินทรัพย์	-	16,816,064	83,137,664	14,164,008	-	26,773,763	140,891,499
โอนมาจากการซื้อธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - ราคาทุน	-	-	12,071,011	-	-	-	12,071,011
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(8,967,119)	-	-	-	(8,967,119)
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	-	(371,545)	(29,853)	-	-	(401,398)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	273,643	29,852	-	-	303,495
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	-	(33,886,509)	(2,604)	-	-	(33,889,113)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	23,539,088	1,979	-	-	23,541,067
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 40)	-	(479,141)	(21,070,012)	(13,788,677)	(136,824)	-	(35,474,654)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	12,791,561	16,336,923	104,878,800	25,747,601	4,868,714	26,932,832	191,556,431
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567							
ราคาทุน	31,078,946	16,816,064	244,879,987	144,451,993	33,996,057	26,932,832	498,155,879
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(479,141)	(140,001,187)	(118,704,392)	(16,660,449)	-	(275,845,169)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(18,287,385)	-	-	-	(12,466,894)	-	(30,754,279)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	12,791,561	16,336,923	104,878,800	25,747,601	4,868,714	26,932,832	191,556,431

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

## 23 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					รวม
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน สำนักงานขาย และส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่งและ ติดตั้ง อุปกรณ์ สำนักงาน และรถยนต์	สโมสร์	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้างและ เงินจ่ายล่วงหน้า	
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566</b>						
ราคาทุน	26,532,001	135,777,618	106,550,119	33,872,108	159,070	302,890,916
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(81,422,734)	(84,460,565)	(16,348,002)	-	(182,231,301)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(13,740,000)	-	-	(12,466,894)	-	(26,206,894)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	12,792,001	54,354,884	22,089,554	5,057,212	159,070	94,452,721
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>						
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	12,792,001	54,354,884	22,089,554	5,057,212	159,070	94,452,721
ซื้อสินทรัพย์	-	7,250,452	12,606,049	123,949	-	19,980,450
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	-	(10,367,924)	-	-	(10,367,924)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	10,333,608	-	-	10,333,608
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	(40,337,106)	(81,666)	-	-	(40,418,772)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	36,533,816	60,704	-	-	36,594,520
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 40)	-	(26,335,935)	(13,463,612)	(175,623)	-	(39,975,170)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	12,792,001	31,466,111	21,176,713	5,005,538	159,070	70,599,433
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>						
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)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(13,740,000)	-	-	(12,466,894)	-	(26,206,894)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	12,792,001	31,466,111	21,176,713	5,005,538	159,070	70,599,433



บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

## 23 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					รวม
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน สำนักงานขาย และส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่งและ ติดตั้ง อุปกรณ์ สำนักงาน และรถยนต์	สโมสร	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้างและ เงินจ่ายล่วงหน้า	
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>						
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	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 40)	-	(12,038,457)	(11,527,249)	(136,824)	-	(23,702,530)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	12,792,001	28,154,169	14,129,665	4,868,714	3,479,979	63,424,528
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>						
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)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	(13,740,000)	-	-	(12,466,894)	-	(26,206,894)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	12,792,001	28,154,169	14,129,665	4,868,714	3,479,979	63,424,528

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 35,474,654 บาท และ 23,702,530 บาท ตามลำดับ ถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริการและต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายบริหาร (พ.ศ. 2566 : จำนวน 71,418,003 บาท และ 39,975,170 บาท ตามลำดับ)

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

24 สินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
	บาท	บาท	บาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	1,219,941	1,080,977,471	1,082,197,412
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 40)	(1,219,941)	(87,129,927)	(88,349,868)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	-	993,847,544	993,847,544
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 40)	(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

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
	บาท	บาท	บาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	-	1,079,330,404	1,079,330,404
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 40)	-	(85,482,860)	(85,482,860)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	-	993,847,544	993,847,544
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	-	993,847,544	993,847,544
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 40)	-	(85,266,006)	(85,266,006)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	-	908,581,538	908,581,538

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ และกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	11,199,233	15,721,213	6,796,118	8,315,385
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	2,774,194	2,285,745	2,102,119	1,772,567
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	152,342,391	152,753,739	140,625,013	141,961,729

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

25 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง	รวม
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566</b>						
ราคาทุน	25,278,940	-	25,278,940	24,764,047	-	24,764,047
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(18,788,753)	-	(18,788,753)	(18,316,570)	-	(18,316,570)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	6,490,187	-	6,490,187	6,447,477	-	6,447,477
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>						
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	6,490,187	-	6,490,187	6,447,477	-	6,447,477
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9,621,687	-	9,621,687	8,526,718	-	8,526,718
ค่าตัดจำหน่าย (หมายเหตุ 40)	(4,652,900)	-	(4,652,900)	(4,350,973)	-	(4,350,973)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	11,458,974	-	11,458,974	10,623,222	-	10,623,222
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>						
ราคาทุน	34,900,627	-	34,900,627	33,290,765	-	33,290,765
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(23,441,653)	-	(23,441,653)	(22,667,543)	-	(22,667,543)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	11,458,974	-	11,458,974	10,623,222	-	10,623,222

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

25 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ) (ต่อ)

	งบการเงินรวม (บาท)				งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง	ความสัมพันธ์กับลูกค้าที่มีสัญญา	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง	รวม
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567</b>							
ราคาทุน	34,900,627	-	-	34,900,627	33,290,765	-	33,290,765
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(23,441,653)	-	-	(23,441,653)	(22,667,543)	-	(22,667,543)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	11,458,974	-	-	11,458,974	10,623,222	-	10,623,222
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>							
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	11,458,974	-	-	11,458,974	10,623,222	-	10,623,222
เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ (หมายเหตุ 49)	-	-	9,277,441	9,277,441	-	-	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3,929,882	5,528,808	-	9,458,690	3,929,882	5,528,808	9,458,690
โอนเข้า (ออก)	2,556,259	(2,556,259)	-	-	2,556,259	(2,556,259)	-
ค่าตัดจำหน่าย (หมายเหตุ 40)	(3,128,272)	-	-	(3,128,272)	(2,747,049)	-	(2,747,049)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	14,816,843	2,972,549	9,277,441	27,066,833	14,362,314	2,972,549	17,334,863
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567</b>							
ราคาทุน	41,386,768	2,972,549	9,277,441	53,636,758	39,776,906	2,972,549	42,749,455
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(26,569,925)	-	-	(26,569,925)	(25,414,592)	-	(25,414,592)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	14,816,843	2,972,549	9,277,441	27,066,833	14,362,314	2,972,549	17,334,863

ค่าตัดจำหน่ายในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 3,128,272 บาท และ 2,747,049 บาท (พ.ศ. 2566 : 4,652,900 บาท และ 4,350,973 บาท) ตามลำดับ ถูกบันทึกอยู่ในค่าใช้จ่ายบริหารทั้งจำนวน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

26 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	527,889,628	365,145,932	268,636,988	281,540,699
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(411,032,191)	(279,680,532)	(260,058,504)	(263,768,247)
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)</b>	<b>116,857,437</b>	<b>85,465,400</b>	<b>8,578,484</b>	<b>17,772,452</b>

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	85,465,400	116,279,289	17,772,452	93,082,114
(เพิ่ม) / ลดภาษีเงินได้ในกำไรขาดทุน (หมายเหตุ 44)	24,048,369	(34,807,922)	(14,294,436)	(76,841,206)
(เพิ่ม) / ลดภาษีเงินได้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	9,199,156	3,994,033	5,100,468	1,531,544
เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ (หมายเหตุ 49)	(1,855,488)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<b>116,857,437</b>	<b>85,465,400</b>	<b>8,578,484</b>	<b>17,772,452</b>

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีแสดงรายการสุทธิตามหน่วยภาษีในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	124,200,746	94,463,195	8,578,484	17,772,452
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	(7,343,309)	(8,997,795)	-	-
	<b>116,857,437</b>	<b>85,465,400</b>	<b>8,578,484</b>	<b>17,772,452</b>

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

26 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ) (ต่อ)

	งบการเงินรวม				
	1 มกราคม พ.ศ. 2567 บาท	(เพิ่ม)/ลดใน		เพิ่มขึ้นจาก การซื้อธุรกิจ บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท
		กำไรหรือ ขาดทุน บาท	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท		
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพของสินค้าคงเหลือ	7,925,780	-	-	-	7,925,780
เจ้าหนี้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากคดีความ	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
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	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
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(16,832,234)	(112,876)	-	-	(16,945,110)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(198,769,509)	(7,383,644)	-	-	(206,153,153)
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	(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	-	-	-	(1,855,488)	(1,855,488)
อื่นๆ	-	(1,100,107)	-	-	(1,100,107)
	(279,680,532)	(129,496,171)	-	(1,855,488)	(411,032,191)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	85,465,400	24,048,369	9,199,156	(1,855,488)	116,857,437

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

26 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ) (ต่อ)

	งบการเงินรวม		
	(เพิ่ม)/ลดใน		31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
	1 มกราคม พ.ศ. 2566	กำไรหรือ ขาดทุน	
	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพของสินค้าคงเหลือ	7,925,780	-	7,925,780
เจ้าหน้าที่ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายจากคดีความ	1,089,454	-	1,089,454
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	14,419,296	2,119,240	16,538,536
ความแตกต่างของอายุการใช้งานของอาคารและอุปกรณ์	16,420,252	2,818,545	19,238,797
ต้นทุนการกู้ยืมของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	64,036,066	5,413,631	69,449,697
ขาดทุนสะสมทางภาษี	81,753,015	(80,919,481)	833,534
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	11,560,879	10,387,691	21,948,570
หนี้สินตามสัญญาเช่า	227,064,196	(12,625,158)	214,439,038
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	34,364	585,004	619,368
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	1,199,121	1,199,121
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	1,897,851
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	172,198	-	172,198
รายได้ค่าปรับปรุงพื้นที่รอการรับรู้	4,128,000	(223,748)	3,904,252
การแปลงค่างบการเงิน	2,456,176	-	3,558,057
อื่นๆ	1,944,961	386,718	2,331,679
	433,004,637	(70,858,437)	365,145,932
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(16,059,358)	(772,876)	(16,832,234)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(216,389,769)	17,620,260	(198,769,509)
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อสังหาริมทรัพย์	(14,869,561)	425,712	(14,443,849)
ต้นทุนการกู้ยืมของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(16,377,570)	7,648,187	(8,729,383)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(994,301)	-	994,301
ค่าบริหารงานค้างรับจากกิจการร่วมค้า	(26,408,866)	(5,088,203)	(31,497,069)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(25,625,923)	16,217,435	(9,408,488)
	(316,725,348)	36,050,515	(279,680,532)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	116,279,289	(34,807,922)	85,465,400

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

26 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ) (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	(เพิ่ม)/ลดใน		31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
	1 มกราคม พ.ศ. 2567	กำไรหรือ ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพของสินค้าคงเหลือ	7,925,780	-	7,925,780
เจ้าหนี้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากคดีความ	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
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	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	-	4,084,118
อื่นๆ	1,836,793	(542,089)	1,294,704
	281,540,699	(18,004,179)	268,636,988
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
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. 2567

26 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ) (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	(เพิ่ม)/ลดใน		
	1 มกราคม พ.ศ. 2566 บาท	กำไรหรือ ขาดทุน บาท	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น บาท
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บาท
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
ค่าเผื่อสินค้าเสื่อมสภาพของสินค้าคงเหลือ	7,925,780	-	-
เจ้าหนี้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากคดีความ	1,089,454	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	14,169,834	1,871,944	-
ความแตกต่างของอายุการใช้งานของอาคารและอุปกรณ์	5,229,953	1,150,233	-
ต้นทุนการกู้ยืมของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	28,431,142	(2,132,836)	-
ขาดทุนสะสมทางภาษี	81,753,015	(81,753,015)	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3,535,470	431,609	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	226,495,751	(12,056,713)	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	34,364	585,004	-
รายได้ค่าปรับปรุงพื้นที่รอการรับรู้	436,000	(223,748)	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	1,199,121	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	1,531,544
อื่นๆ	1,944,961	(108,168)	-
	371,045,724	(91,036,569)	1,531,544
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(15,790,948)	(772,876)	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(215,843,414)	17,073,905	-
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา	(4,384,867)	(4,641,131)	-
ค่าบริการงานค้างรับจากกิจการร่วมค้า	(26,408,866)	(5,088,203)	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(15,535,515)	7,623,668	-
	(277,963,610)	14,195,363	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	93,082,114	(76,841,206)	1,531,544

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

27 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	4,422,267	-	4,422,267
เงินมัดจำเพื่อการลงทุน	67,524,534	-	67,524,534	-
เงินมัดจำทั่วไป	79,920,883	85,735,745	48,358,770	48,499,446
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	147,445,417	90,158,012	115,883,304	52,921,713

28 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและนักลงทุนอื่น (สุทธิ)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและนักลงทุนอื่น (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
<u>รายการหมุนเวียน</u>				
เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวแลกเปลี่ยน	-	399,260,535	-	399,260,535
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	589,054,000	797,300,000	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น (สุทธิ)	-	697,399,922	-	697,399,922
	589,054,000	1,893,960,457	-	1,096,660,457
 <u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)</u>	 218,516,899	 -	 29,754,661	 -
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	3,973,858,492	2,090,942,350	3,973,858,492	2,090,942,350
	4,192,375,391	2,090,942,350	4,003,613,153	2,090,942,350
 <u>รายการไม่หมุนเวียน</u>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	5,477,441,972	4,536,708,564	4,115,137,829	3,656,482,685
หุ้นกู้ (สุทธิ)	4,583,846,354	7,221,143,437	4,583,846,354	7,221,143,437
	10,061,288,326	11,757,852,001	8,698,984,183	10,877,626,122
รวมเงินกู้ยืม (สุทธิ)	14,842,717,717	15,742,754,808	12,702,597,336	14,065,228,929

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

28 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแหล่งทุนอื่น (สุทธิ) (ต่อ)

28.1 เงินกู้ยืมระยะสั้น - ตัวแลกเงิน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับตัวแลกเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	399,260,535	-	399,260,535	-
ตัวแลกเงินเพิ่มขึ้น	-	393,487,105	-	393,487,105
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	739,465	5,773,430	739,465	5,773,430
จ่ายชำระคืน	(400,000,000)	-	(400,000,000)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	399,260,535	-	399,260,535

28.2 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้น	589,054,000	797,300,000	-	-
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัดจ่าย	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น (สุทธิ)	589,054,000	797,300,000	-	-

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

28 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและนักลงทุนอื่น (สุทธิ) (ต่อ)

28.2 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (สุทธิ) (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	797,300,000	-	-	-
เพิ่มขึ้น - เงินกู้ยืม	2,999,354,000	797,300,000	600,000,000	-
- ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอตัดจ่าย	(3,000,000)	(996,625)	(3,000,000)	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(2,991,900,000)	-	(600,000,000)	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมโดยการคืนตั๋วสัญญาใช้เงิน	(215,700,000)	-	-	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอตัดจ่าย	3,000,000	996,625	3,000,000	-
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	589,054,000	797,300,000	-	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ประเภท	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย		การชำระดอกเบี้ย	หลักประกัน	
		(ร้อยละต่อปี)			พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566			
บริษัทย่อย						
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	31 มกราคม พ.ศ. 2568	MLR-3.25	MLR-3.25	รายเดือน	ก, ข	ก, ข
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	27 มีนาคม พ.ศ. 2568	5.00	-	รายเดือน	ข	-

หมายเหตุ

ก) โฉนดที่ดินของโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมทั้งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน (หมายเหตุ 16)

ข) วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัท

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

28 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและนักลงทุนอื่น (สุทธิ) (ต่อ)

28.3 หุ้นกู้ระยะสั้น (สุทธิ)

หุ้นกู้ระยะสั้น (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
หุ้นกู้ระยะสั้น - มูลค่าที่ตราไว้	-	700,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้หรือตัดจ่าย	-	(2,600,078)
หุ้นกู้ระยะสั้น (สุทธิ)	-	697,399,922

รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้ระยะสั้น (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	697,399,922	696,624,572
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	-	700,000,000
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้หรือตัดจ่ายเพิ่มขึ้น	-	(3,618,360)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้หรือตัดจ่าย (หมายเหตุ 43)	2,600,078	4,393,710
จ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(700,000,000)	(700,000,000)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	-	697,399,922

พ.ศ. 2567

เมื่อวันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2567 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะสั้นที่ครบกำหนดไถ่ถอนเป็นจำนวนเงิน 700 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 700,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท เมื่อวันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2566

พ.ศ. 2566

เมื่อวันที่ 15 และ 18 - 19 กันยายน พ.ศ. 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 700,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมทั้งสิ้น 700 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในอัตราร้อยละ 4.50 ต่อปี ตลอดอายุสัญญาและชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 1 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2567 ทั้งนี้ บริษัทได้รับเงินจำนวน 700 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 700,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท เมื่อวันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2566

เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะสั้นที่ครบกำหนดไถ่ถอนเป็นจำนวนเงิน 700 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 700,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2565

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

28 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแหล่งทุนอื่น (สุทธิ) (ต่อ)

28.4 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,709,188,349	4,540,264,222	4,146,722,796	3,658,414,222
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอตัดจ่าย	(13,229,478)	(3,555,658)	(1,830,306)	(1,931,537)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	5,695,958,871	4,536,708,564	4,144,892,490	3,656,482,685
<u>หัก</u> เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	(218,516,899)	-	(29,754,661)	-
	5,477,441,972	4,536,708,564	4,115,137,829	3,656,482,685

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	4,536,708,564	5,131,824,815	3,656,482,685	3,651,765,568
เพิ่มขึ้น - เงินกู้ยืม	2,223,220,914	1,524,139,222	1,146,520,916	961,139,222
- เงินกู้ยืมเพื่อชำระเจ้าหนี้	1,181,837,553	-	-	-
- ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอตัดจ่าย	(13,443,980)	(608,750)	(618,750)	(608,750)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(2,236,134,340)	(2,121,813,916)	(658,212,340)	(956,646,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอตัดจ่าย	3,770,160	3,167,193	719,979	832,645
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	5,695,958,871	4,536,708,564	4,144,892,490	3,656,482,685
<u>หัก</u> เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	(218,516,899)	-	(29,754,661)	-
	5,477,441,972	4,536,708,564	4,115,137,829	3,656,482,685

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

28 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแหล่งทุนอื่น (สุทธิ) (ต่อ)

28.4 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ) (ต่อ)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ประเภท	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		การชำระดอกเบี้ย	หลักประกัน		ระยะเวลาการชำระหนี้
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	
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	MLR-2.35	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	13 ธันวาคม พ.ศ. 2569*	MLR-2.50	MLR-2.50	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	14 กันยายน พ.ศ. 2570*	MLR-2.50	MLR-2.50	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	18 กรกฎาคม พ.ศ. 2570*	MLR-2.125	MLR-2.125	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
บริษัทย่อย							
เงินกู้ยืมระยะยาว	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568*	MLR-3.00	MLR-3.00	รายเดือน	ก, ค	ก, ค	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	30 กันยายน พ.ศ. 2569*	MLR-3.00	MLR-3.00	รายเดือน	ก, ค	ก, ค	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	30 ธันวาคม พ.ศ. 2570*	5.27	-	รายเดือน	ค	-	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	27 กันยายน พ.ศ. 2569*	MLR	-	รายเดือน	ก, ข, ค	-	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาว	30 เมษายน พ.ศ. 2572*	MLR-3.25	-	รายเดือน	ก, ค	-	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทประกันภัย							
บริษัท							
เงินกู้ยืมระยะยาว	4 มิถุนายน พ.ศ. 2570**	6.00	-	รายเดือน	ก, ข	-	ไม่มี

**หมายเหตุ**

ก) โฉนดที่ดินของโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมทั้งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน (หมายเหตุ 16)

ข) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการที่เกี่ยวข้องเป็นหลักประกัน (หมายเหตุ 14 และ 16)

ค) วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัท

\* บริษัทจะดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมแต่ละสัญญา

\*\* บริษัทจะจ่ายชำระเงินให้แก่ผู้ให้กู้ให้มีจำนวนเงินสะสมตามจำนวนและกำหนดเวลา

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

28 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและนักลงทุนอื่น (สุทธิ) (ต่อ)

28.5 หุ้นกู้ (สุทธิ)

หุ้นกู้ (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
หุ้นกู้ - มูลค่าที่ตราไว้	8,591,500,000	9,391,500,000
หัก ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมจากการบัญชีป้องกันความเสี่ยง	(5,531,398)	(37,329,844)
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(28,263,756)	(42,084,369)
หุ้นกู้ (สุทธิ)	8,557,704,846	9,312,085,787
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	(3,973,858,492)	(2,090,942,350)
	4,583,846,354	7,221,143,437

รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้ (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	9,312,085,787	6,749,946,850
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	1,300,000,000	4,291,500,000
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่ายเพิ่มขึ้น	(13,268,000)	(35,335,240)
จ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(2,100,000,000)	(1,732,500,000)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย (หมายเหตุ 43)	27,088,613	21,061,096
ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมจากการบัญชีป้องกันความเสี่ยง	31,798,446	17,413,081
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	8,557,704,846	9,312,085,787
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	(3,973,858,492)	(2,090,942,350)
	4,583,846,354	7,221,143,437



**28 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและนักลงทุนอื่น (สุทธิ) (ต่อ)**

**28.5 หักกู้ (สุทธิ) (ต่อ)**

**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 โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอายุ 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 โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอายุ 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

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

**พ.ศ. 2566**

เมื่อวันที่ 3 - 5 เมษายน พ.ศ. 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มูลค่าไม่เกิน 2,500 ล้านบาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมทั้งสิ้น 2,500 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2569 ทั้งนี้ บริษัทได้รับเงินจำนวน 2,500 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 2,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2566

เมื่อวันที่ 18 - 20 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มูลค่าไม่เกิน 1,200 ล้านบาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 1,200,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอายุ 1 ปี 5 เดือน 26 วัน ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2568 ทั้งนี้ บริษัทได้รับเงินจำนวน 983.9 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 983,900 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2566

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

28 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและนักลงทุนอื่น (สุทธิ) (ต่อ)

28.5 หุ้นกู้ (สุทธิ) (ต่อ)

พ.ศ. 2566 (ต่อ)

เมื่อวันที่ 18 - 20 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มูลค่าไม่เกิน 1,300 ล้านบาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 1,300,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมทั้งสิ้น 1,300 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2569 ทั้งนี้ บริษัทได้รับเงินจำนวน 807.6 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 807,600 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2566

เมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2566 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเป็นจำนวนเงิน 482.5 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 482,500 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2566 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเป็นจำนวนเงิน 1,250 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 1,250,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ						
ประเภท	มูลค่าที่ตราไว้ (พันบาท)		วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		การชำระดอกเบี้ย
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	
หุ้นกู้	-	1,800,000	25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567	-	4.50	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	-	300,000	29 ตุลาคม พ.ศ. 2567	-	4.30	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	1,800,000	1,800,000	28 มกราคม พ.ศ. 2568	4.60	4.60	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	1,200,000	1,200,000	16 มิถุนายน พ.ศ. 2568	4.60	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	983,900	16 มิถุนายน พ.ศ. 2568	4.80	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	-	1 มีนาคม พ.ศ. 2570	5.25	-	ทุก 3 เดือน
หุ้นกู้	1,000,000	-	4 กันยายน พ.ศ. 2569	5.10	-	ทุก 3 เดือน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

28 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแหล่งทุนอื่น (สุทธิ) (ต่อ)

28.6 มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	มูลค่ายุติธรรม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	5,709,188,349	4,540,264,222	4,146,722,796	3,658,414,222
หุ้นกู้ (สุทธิ)	8,601,154,070	9,361,360,417	8,601,154,070	9,361,360,417
รวมมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว	14,310,342,419	13,901,624,639	12,747,876,866	13,019,774,639

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยในตลาด (ระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม) ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการวัดมูลค่าในระหว่างปี อย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทได้รับใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้อ้างอิงจากราคาตลาดของหุ้นกู้ ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน (ระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม)

28.7 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้

วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 เปิดเผยอยู่หมายเหตุ 5.1.3 ก)

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

29 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า - ค่าก่อสร้าง	264,135,181	352,564,965	254,719,035	178,008,340
- อื่นๆ - บริษัทอื่น	61,806,889	50,461,819	31,287,561	37,938,717
เงินประกันผลงาน	612,765,266	464,448,851	439,159,533	262,868,228
เจ้าหนี้อื่น				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 46 ข))	578,473	856,270	222,573,966	2,864,619
- บริษัทอื่น	187,097,619	68,572,692	79,244,379	19,894,196
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 46 ข))	18,118,707	25,180,405	10,257,977	23,925,554
- บริษัทอื่น	509,755,208	367,159,034	260,688,528	316,846,075
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - สถาบันการเงินและนักลงทุนอื่น	71,517,665	82,574,649	66,714,059	75,020,709
ค่าตอบแทนผู้บริหารค้างจ่าย (หมายเหตุ 46 ข))	13,277,617	11,148,620	13,277,617	11,148,620
ค่าตอบแทนกรรมการค้างจ่าย (หมายเหตุ 46 ข))	9,482,158	9,890,000	9,482,158	9,890,000
รายได้รับล่วงหน้าค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้าง				
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 46 ข))	137,552,068	8,337,710	137,552,068	8,337,710
- บริษัทอื่น	23,230,328	17,828,097	5,028,835	14,404,578
เงินจ่ายล่วงหน้าพนักงาน	366,364	-	-	-
อื่นๆ	4,852,561	3,114,292	4,858,620	433,877
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,914,536,104	1,462,137,404	1,534,844,336	961,581,223

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

30 หนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ)

กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาเช่าเพื่อเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการ โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ยอดหนี้สินตามสัญญาเช่า มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,579,711,719	1,547,343,113	1,415,589,336	1,547,343,113
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าทางการเงิน	(447,952,016)	(475,147,923)	(407,425,826)	(475,147,923)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	1,131,759,703	1,072,195,190	1,008,163,510	1,072,195,190
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(79,515,828)	(64,031,680)	(68,149,675)	(64,031,680)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียน	1,052,243,875	1,008,163,510	940,013,835	1,008,163,510

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับสัญญาเช่าการเงินข้างต้น มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน				
- ภายใน 1 ปี	79,515,828	64,031,680	68,149,675	64,031,680
- เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	450,046,201	300,142,040	412,831,259	300,142,040
- เกิน 5 ปี	602,197,674	708,021,470	527,182,576	708,021,470
	1,131,759,703	1,072,195,190	1,008,163,510	1,072,195,190

31 หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินทางการเงิน				
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,531,397	7,670,757	5,531,397	7,670,757
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยง	-	29,659,087	-	29,659,087
	5,531,397	37,329,844	5,531,397	37,329,844

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

31 หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนประกอบไปด้วย หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งมีวันครบกำหนดวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2568 (พ.ศ. 2566 : 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567) และบริษัทไม่มีหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยง (พ.ศ. 2566 : 28 มกราคม พ.ศ. 2568)

32 เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า (สุทธิ)

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่ทำกับลูกค้าและตัวแทนดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
- คอนโด	2,189,321,148	966,520,410	650,856,700	490,737,800
- บ้านและที่ดิน	3,424,626	73,929,500	3,247,126	73,652,000
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับตัวแทน				
- คอนโด	362,567,000	20,721,000	123,499,000	20,721,000
- บ้านและที่ดิน	-	-	-	-
รวมหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	2,555,312,774	1,061,170,910	777,602,826	585,110,800

การรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนรายได้ที่รับรู้ในรอบระยะเวลาที่รายงานที่ได้เคยรวมอยู่ในหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาและจำนวนรายได้ที่รับรู้ในรอบระยะเวลาที่รายงานที่เกี่ยวข้องเนื่องกับภาระที่ได้ปฏิบัติสำเร็จแล้วในรอบระยะเวลาก่อนๆ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ที่รับรู้จากยอดขายมาของหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
- คอนโด	247,649,580	435,654,764	49,504,153	125,317,000
- บ้านและที่ดิน	18,467,000	550,000	18,367,000	400,000
รวมรายได้ที่รับรู้จากยอดขายมาของหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	266,116,580	436,204,764	67,871,153	125,717,000

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ทำกับตัวแทนเกิดจากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำกับตัวแทน ซึ่งบริษัทจะชำระคืนเงินรับล่วงหน้าให้ตัวแทนเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำกับตัวแทน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

33 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	13,083,445	26,738,983	9,549,722	19,190,306
ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย	167,181,753	143,187,397	164,977,656	142,409,937
หนี้สินทางการเงินจากการซื้อคืนหุ้นของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 49)	9,422,690	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียนอื่น	189,687,888	169,926,380	174,527,378	161,600,243

34 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	82,692,683	72,096,481	80,208,888	70,849,173
เพิ่มขึ้นระหว่างปี				
- ต้นทุนบริการปัจจุบัน (หมายเหตุ 40)	10,302,639	8,806,264	7,938,060	7,607,195
- ต้นทุนดอกเบี้ย (หมายเหตุ 40)	2,026,657	1,789,938	1,971,759	1,752,520
- การวัดมูลค่าใหม่จากการเปลี่ยนแปลง ข้อสมมติทางการเงิน	14,119,657	-	12,739,469	-
จ่ายผลประโยชน์พนักงานระหว่างปี	(1,620,600)	-	(1,620,600)	-
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	107,521,036	82,692,683	101,237,576	80,208,888

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
อัตราคิดลด	2.3	2.5 - 3.0	2.3	2.5
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือ้นที่คาดไว้	7.0 - 9.0	5.0 - 9.0	7.0 - 9.0	7.0 - 9.0

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

#### 34 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

		ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(7,263,891)	(6,422,499)	(6,528,417)	(6,039,656)
อัตราคิดลด	ลดลงร้อยละ 1	8,304,102	7,305,804	7,369,401	6,808,326
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	7,829,824	6,916,979	6,953,690	6,438,090
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ลดลงร้อยละ 1	(7,021,634)	(6,227,540)	(6,311,084)	(5,849,454)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ของบริษัท และบริษัทย่อยคือ 8 ปี (พ.ศ. 2566 : 7 ปี และ 22 ปี ตามลำดับ)

#### 35 การจ่ายเงินปันผล

##### บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนกันยายน พ.ศ. 2567 และกำไรสะสม ให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.085 บาท เป็นจำนวนเงิน 116.40 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 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

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2566 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่เดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566 ให้แก่ผู้ถือหุ้น และกำไรสะสม ในอัตราหุ้นละ 0.081 บาท เป็นจำนวนเงิน 110.92 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 8 กันยายน พ.ศ. 2566

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2566 เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี พ.ศ. 2565 และกำไรสะสม ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 273.87 ล้านบาท และเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2566



## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

#### 35 การจ่ายเงินปันผล (ต่อ)

##### บริษัท คอนติเนนทัล ซีดี จำกัด

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2567 ของบริษัทคอนติเนนทัล ซีดี จำกัด เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2567 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี พ.ศ. 2566 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 300 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2566 ของบริษัท คอนติเนนทัล ซีดี จำกัด เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2566 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี พ.ศ. 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 25 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 750 ล้านบาท และเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

#### 36 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

รายการเคลื่อนไหวของทุนเรือนหุ้น ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว		ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญสุทธิ	
	จำนวนหุ้น	บาท	จำนวนหุ้น	บาท	บาท	รวมบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	1,711,766,904	1,711,766,904	1,369,413,525	1,369,413,525	69,174,340	1,438,587,865
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,711,766,904	1,711,766,904	1,369,413,525	1,369,413,525	69,174,340	1,438,587,865
เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	-	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

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

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

37 ทู่นสำรองตามกฎหมาย

รายการเคลื่อนไหวสำหรับทู่นสำรองตามกฎหมาย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	171,176,691	171,176,691
จัดสรรเพิ่มระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	171,176,691	171,176,691

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทู่นสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทู่นสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้ จะไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

38 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

รายการเคลื่อนไหวสำหรับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	5,005,039	1,006,425
การออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	7,192,400	3,750,000
เงินปันผลจ่ายจากบริษัทย่อย	(420)	(1,050)
การซื้อธุรกิจระหว่างปี (หมายเหตุ 49)	10,395,981	-
ส่วนแบ่งกำไรสุทธิในบริษัทย่อย	(3,768,703)	249,664
ยอดคงเหลือปลายปี	18,824,297	5,005,039

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

39 รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้าง	4,147,818,482	3,429,146,389	4,147,818,482	3,429,146,389
รายได้จากการให้เช่า	79,490,353	32,967,853	79,905,813	33,750,191
รายได้จากค่าบริการนายหน้า	57,588,228	21,226,261	30,092,040	-
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	22,315,943	20,681,149	-	-
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	33,472,573	10,219,501	-	1,118,739
รวมรายได้จากการให้เช่าและบริการ	4,340,685,579	3,514,241,153	4,257,816,335	3,464,015,319

40 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ถูกจัดประเภทตามธรรมชาติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ขายระหว่างปี	4,904,816,494	3,785,685,916	1,688,466,173	1,336,617,643
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	670,834,616	591,719,500	430,073,105	394,961,410
เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	20,950,136	18,717,721	16,811,013	15,815,831
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (หมายเหตุ 34)	12,329,296	10,596,202	9,909,819	9,359,715
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	231,382,131	237,990,402	156,279,761	104,937,567
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	234,047,584	189,267,632	74,625,695	64,245,768
ค่าเสื่อมราคา (หมายเหตุ 23, 24)	126,520,823	159,767,871	108,968,536	125,458,030
ค่าตัดจำหน่าย (หมายเหตุ 25)	3,128,272	4,652,900	2,747,049	4,350,973
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หมายเหตุ 5.1.2)	20,752,208	2,925,022	20,752,208	2,925,022

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

41 รายได้อื่น (สุทธิ)

รายได้อื่น (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินปันผลรับ	-	1,526,697	299,999,580	751,525,647
รายได้จากการยกเลิกสัญญา (สุทธิ)	61,214,434	109,188,747	56,866,301	6,197,408
รายได้ค่าบริการงาน	246,068,821	550,856,164	322,229,369	625,201,204
ดอกเบี้ยรับ	175,727,148	124,432,219	220,339,869	137,074,099
รายได้ค่าปรับจากผู้รับเหมา	55,230,150	126,541,920	55,129,671	98,045,499
อื่นๆ	34,734,727	11,790,791	17,902,501	8,914,798
รวมรายได้อื่น (สุทธิ)	572,975,280	924,336,538	972,467,291	1,626,958,655

42 กำไร(ขาดทุน)อื่น

กำไร(ขาดทุน)อื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของ				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่าสุทธิผ่านกำไรหรือขาดทุน				
(หมายเหตุ 10 และ 13.3)	16,356,186	(5,995,605)	16,356,186	(5,995,605)
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
(หมายเหตุ 18)	92,124	-	-	-
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน				
การร่วมค้า (หมายเหตุ 20)	-	266,981,849	-	180,345,523
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ถืออยู่ก่อนหน้า				
การจัดประเภทรายการใหม่ไปที่เงินลงทุนใน				
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 20)	(10,861,779)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	181,238	241,504	5,970	126,130
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	(10,348,046)	(14,979,087)	(1,003,449)	(3,824,252)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	9,282,758	6,321,469	10,465,081	5,885,089
รวมกำไร(ขาดทุน)อื่น	4,702,481	252,570,130	25,823,788	176,536,885

**บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)****หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567****43 ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	421,417,035	446,560,557	601,537,122	511,382,084
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ (หมายเหตุ 28.3 และ 28.5)	29,688,690	25,454,806	29,688,690	25,454,806
รวมต้นทุนทางการเงิน	451,105,725	472,015,363	631,225,812	536,836,890

**44 ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน	(274,412,049)	(254,790,159)	(40,304,035)	(54,604,774)
ภาษีเงินได้บันทึกค่าไปสำหรับปีก่อน (สุทธิ)	(5,468,731)	(185,224)	(13,502,050)	-
รวมภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน	(279,880,780)	(254,975,383)	(53,806,085)	(54,604,774)
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว (หมายเหตุ 26)	24,048,369	(34,807,922)	(14,294,436)	(76,841,206)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(255,832,411)	(289,783,305)	(68,100,521)	(131,445,980)

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

44 ภาษีเงินได้ (ต่อ)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีทางบัญชี	683,616,120	1,200,465,054	212,871,282	1,352,117,205
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	(136,723,224)	(240,093,011)	(42,574,256)	(270,423,441)
ผลกระทบ:				
ผลการดำเนินงานของบริษัทรวม				
และกิจการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	(1,045,379)	(24,846,878)	-	-
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	(653,756)	(1,308,430)	(554,480)	(1,063,602)
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษีได้เพิ่มเติม	923,678	4,686,193	572,178	4,236,445
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษี	-	20	59,999,916	149,999,810
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	(86,077,079)	(10,830,009)	(63,493,388)	-
รายการปรับปรุงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ของปีก่อน	(16,084,309)	-	(8,011,729)	-
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,577,222)	(267,154)	(536,712)	-
ขาดทุนทางภาษีของบริษัทย่อยที่ไม่ได้บันทึก				
เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(9,126,389)	(2,743,373)	-	-
การปรับปรุงจากการบันทึกภาษีเงินได้				
รอบระยะเวลาก่อนสูง(ต่ำ)ไป (สุทธิ)	(5,468,731)	(14,380,663)	(13,502,050)	(14,195,192)
ภาษีเงินได้	(255,832,411)	(289,783,305)	(68,100,521)	(131,445,980)

45 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระระหว่างปี

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้น				
ของบริษัทใหญ่ (บาท)	431,552,412	910,432,085	144,770,761	1,220,671,225
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้ว				
ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ 31 ธันวาคม (หุ้น)	1,369,413,686	1,369,413,525	1,369,413,686	1,369,413,525
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.32	0.66	0.11	0.89

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิหรือความเสี่ยงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัท
บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท คอนดิเนนตัล 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 เวอร์ดิคคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เวอร์ดิคคอล แจ้งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เวอร์ดิคคอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
(เป็นการร่วมคำนวณถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2567)	
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 เอ็กซ์เซลล่า เพอร์นิเจอร์ จำกัด***	บริษัทย่อยของ บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด
(เดิมชื่อ บริษัท เวอร์ดิคคอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด)	

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้ (ต่อ)

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัท
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 เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท ธนาซีดี เวเนเจอร์ จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด	การร่วมค้า
(เป็นการร่วมดำเนินงานถึงวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2566)	
บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด	การร่วมค้า
(เป็นการร่วมดำเนินงานถึงวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2566)	
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท บางนา อัลไลแอนซ์ จำกัด	การร่วมค้า
(เป็นบริษัทย่อยจนถึงวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2567)	
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
บริษัท เซิร์ฟ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน
(เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจนถึงวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2566)	

\* : เป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน ถึงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 (หมายเหตุ 18)

\*\* : เป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม ถึงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 (หมายเหตุ 18)

\*\*\* : เป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ ถึงวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 (หมายเหตุ 18)

หุ้นของบริษัทส่วนใหญ่ถือโดยผู้ถือหุ้นทั่วไปในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) รายการที่สำคัญต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ขายบ้านและที่ดิน</b>				
การรวมค่า	-	30,900,395	-	30,900,395
<b>รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการงานก่อสร้าง</b>				
บริษัทย่อย	-	-	1,224,852	1,024,820
การรวมค่า	4,150,212,751	3,429,246,389	4,150,212,751	3,429,246,389
การรวมค่าของการรวมค่า	75,576,979	-	75,576,979	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	664,710	303,944	-	167,823
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	799,382	692,523	-	-
	4,227,253,822	3,430,242,856	4,227,014,582	3,430,439,032
<b>รายได้ค่าบริการงาน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	75,853,868	74,345,040
การรวมค่า	239,333,831	547,705,601	239,333,831	547,705,601
	239,333,831	547,705,601	315,187,699	622,050,641
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>				
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 46 ค)	-	-	48,456,560	14,806,469
การรวมค่า (หมายเหตุ 46 จ))	163,669,881	117,408,715	163,669,881	117,408,715
	163,669,881	117,408,715	212,126,441	132,215,184
<b>เงินปันผลรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	299,999,580	749,998,950
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	1,526,697	-	1,526,697
	-	1,526,697	299,999,580	751,525,647

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

- ก) รายการที่สำคัญต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ต้นทุนค่าบริการ</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	32,222,190	127,067,380	32,222,190	127,067,380
<b>ซื้อสินค้า</b>				
บริษัทย่อย	-	-	11,537,681	10,741,412
<b>ค่าบริการนิติบุคคล</b>				
บริษัทย่อย	-	-	9,376,230	135,000
<b>ค่านายหน้า</b>				
บริษัทย่อย	-	-	338,790	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	93,100,996	81,135,084	39,247,108	60,092,899
	93,100,996	81,135,084	39,585,898	60,092,899
<b>ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญา</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	23,256,616	-	-
<b>ดอกเบี้ยจ่าย</b>				
บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม				
(หมายเหตุ 46 ง))	-	-	180,503,341	142,429,278
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,811,262	1,604,134	1,811,262	1,604,134
	1,811,262	1,604,134	182,314,603	144,033,412
<b>ค่าตอบแทนผู้บริหาร</b>				
- ผลประโยชน์ระยะสั้น	81,620,207	76,689,126	81,620,207	76,689,126
- ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	6,490,824	3,129,218	6,490,824	3,129,218
	88,111,031	79,818,344	88,111,031	79,818,344
<b>ค่าตอบแทนกรรมการ</b>				
- ผลประโยชน์ระยะสั้น	9,482,158	9,890,000	9,482,158	9,890,000

**46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)**

- ก) รายการที่สำคัญต่อไปนี้ เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 (ต่อ)

รายการซื้อขาย รายได้ค่าเช่า ต้นทุนค่าบริการและค่านายหน้า กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายการตามปกติธุรกิจการค้า และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

รายได้ค่าบริการและรายได้การบริหารงานกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นไปตามเงื่อนไขตามสัญญาจ้างที่ปรึกษาและสัญญาว่าจ้างพัฒนาและบริหารโครงการแบบเบ็ดเสร็จซึ่งเป็นรายการตามปกติธุรกิจการค้า และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

ต้นทุนจากการยกเลิกสัญญาเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายให้กับนายหน้า เมื่อลูกค้ายกเลิกสัญญาจองห้องชุดจะคิดเป็นร้อยละ 50 ของเงินจอง หรือ เมื่อลูกค้ายกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจะคิดเป็นค่านายหน้าที่ได้เกิดขึ้นแล้ว

บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยในอัตราร้อยละ 6.37 ถึงร้อยละ 6.62 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 5.33 ถึงร้อยละ 6.37 ต่อปี)

บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากการร่วมค้าในอัตราร้อยละ 6.37 ถึงร้อยละ 6.62 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 4.805 ถึงร้อยละ 6.37 ต่อปี)

บริษัทจ่ายดอกเบี้ยแก่บริษัทย่อยในอัตราร้อยละ 0.50 ถึงร้อยละ 6.62 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : 0.50 ถึงร้อยละ 6.37 ต่อปี)

ค่าตอบแทนผู้บริหารได้แก่ ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากกิจการ โดยความหมายของคำว่า “ผู้บริหาร” เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นค่าตอบแทนที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ที่เกิดจากการซื้อ ขาย ให้บริการ ค่าใช้จ่ายอื่นและเงินทอนจ่าย ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ลูกหนี้การค้าระยะสั้น-ธุรกิจให้เช่าและบริการ</b>				
(หมายเหตุ 12)				
บริษัทย่อย	-	-	395,153	-
การร่วมค้าของการร่วมค้า	3,562,198	-	3,562,198	-
	3,562,198	-	3,957,351	-
<b>ค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับ</b>				
(หมายเหตุ 12)				
การร่วมค้า	2,078,837,386	1,854,880,982	2,078,837,386	1,854,880,982
<b>ค่าบริหารงานค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย/ บริษัทย่อยทางอ้อม	-	-	86,080,610	6,380,560
การร่วมค้า	422,481,573	320,824,241	422,481,573	320,824,241
	422,481,573	320,824,241	508,562,183	327,204,801
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 46 ค))	-	-	23,731,537	3,172,178
การร่วมค้า (หมายเหตุ 46 จ))	193,961,101	104,375,124	193,961,101	104,375,124
	193,961,101	104,375,124	217,692,638	107,547,302
<b>ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 12)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	16,737,266	18,513,851
การร่วมค้า	63,688,332	2,262,280	63,688,332	2,262,280
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	352,125	352,125	-	-
	64,040,457	2,614,405	80,425,598	20,776,131
<b>สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้มาซึ่งสัญญา</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	54,550,095	71,245,168	40,300,380	44,255,671

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ที่เกิดจากการซื้อ ขาย ให้บริการ ค่าใช้จ่ายอื่นและเงินทอนจ่าย ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 29)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	222,552,986	2,018,349
การร่วมค้า	20,980	856,270	20,980	846,270
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	49,037	-	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	508,456	-	-	-
	578,473	856,270	222,573,966	2,864,619
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (หมายเหตุ 29)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	4,532,413	6,455,227
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	18,118,707	25,180,405	5,725,564	17,470,327
	18,118,707	25,180,405	10,257,977	23,925,554
<b>ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญค้างจ่าย (หมายเหตุ 29)</b>				
	13,277,617	11,148,620	13,277,617	11,148,620
<b>ค่าตอบแทนกรรมการค้างจ่าย (หมายเหตุ 29)</b>				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	9,482,158	9,890,000	9,482,158	9,890,000
<b>รายได้รับล่วงหน้าค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้าง (หมายเหตุ 29)</b>				
การร่วมค้า	136,268,871	8,337,710	136,268,871	8,337,710
การร่วมค้าของการร่วมค้า	1,283,197	-	1,283,197	-
	137,552,068	8,337,710	137,552,068	8,337,710
<b>เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	8,351,500	7,292,600	8,351,500	6,054,000
<b>หุ้นกู้และดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	26,448,626	55,990,002	26,448,626	55,990,002

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย (สุทธิ)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		พ.ศ. 2567 (บาท)		
		เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	ดอกเบี้ยค้างรับ	รวม
บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด	6.62	405,369,408	10,547,157	415,916,565
บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด	6.62	208,261,283	1,812,859	210,074,142
บริษัท เวอร์ติคอล แจ้งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ 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 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด	6.62	305,000,000	4,202,566	309,202,566
		1,145,250,730	23,731,537	1,168,982,267

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		พ.ศ. 2566 (บาท)		
		เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	ดอกเบี้ยค้างรับ	รวม
บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด	6.37	118,287,576	784,149	119,071,725
บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด	6.37	360,229,845	2,388,029	362,617,874
		478,517,421	3,172,178	481,689,599

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย (สุทธิ) (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย (สุทธิ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	481,689,599	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น	653,029,700	470,050,000
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น (หมายเหตุ 46 ก))	48,456,560	14,806,469
รับชำระคืน - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	(11,609,661)	(1,525,263)
- ดอกเบี้ย	(2,328,240)	-
เปลี่ยนสัญญาเงินกู้ยืม - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,581,830	11,517,947
- ดอกเบี้ยค้างรับ	(1,597,809)	(11,634,291)
โอนไปเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (หมายเหตุ 46 จ))	-	(1,525,263)
ลดลงจากการโอนหนี้ระหว่างบริษัทย่อย - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	(191,968,562)	-
- ดอกเบี้ยค้างรับ	(23,971,150)	-
เพิ่มขึ้นจากการโอนหนี้ระหว่างบริษัทย่อย- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	215,700,000	-
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	1,168,982,267	481,689,599

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยไม่มีสาระสำคัญ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ง) เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย/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 คอนติเนนทัล 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

เงินกู้ยืมระยะสั้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		พ.ศ. 2566 (บาท)		
		เงินกู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างจ่าย	รวม
บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด	2.00	1,730,400,000	274,335,416	2,004,735,416
บริษัท คอนติเนนทัล ซีดี จำกัด	6.37	1,525,538,980	2,927,468	1,528,466,448
Noble Furano Godo Kaisha (GK) (หมายเหตุ 5.1.1)	0.50	79,473,580	830,662	80,304,242
Noble Venture Investment Ltd. (หมายเหตุ 5.1.1)	3.02	59,189,333	48,973	59,238,306
		3,394,601,893	278,142,519	3,672,744,412

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมเป็นเงินกู้ยืมในสกุลเงินบาท สกุลเงินเยน และสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง และไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมเป็นหนี้สินหมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ



บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ง) เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย/บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	3,672,744,412	4,130,021,103
เพิ่มขึ้น - เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,747,000,000	845,927,500
- ดอกเบี้ย (หมายเหตุ 46 ก))	180,503,341	142,429,278
ชำระคืน - เงินกู้ยืมระยะสั้น	(418,327,633)	(1,375,893,887)
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	(10,687,822)	(63,305,494)
เปลี่ยนสัญญาเงินกู้ยืม - เงินกู้ยืมระยะสั้น	(150,476,065)	54,350,878
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	143,971,304	(54,899,877)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(10,465,081)	(5,885,089)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	5,154,262,456	3,672,744,412

จ) เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า

เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2567 (บาท)		
		เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า				
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 ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.62	259,679,259	15,321,252	275,000,511
บริษัท คุณต สเตชัน 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

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

จ) เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า (ต่อ)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2566 (บาท)		
		เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	6.37	-	65,002,310	65,002,310
บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.37	142,329,052	4,221,030	146,550,082
บริษัท พีวเจอร์ โดเมน จำกัด	6.37	450,210,949	2,567,404	452,778,353
บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด	6.37	561,203,536	16,643,529	577,847,065
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.37	112,517,370	3,336,911	115,854,281
บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด	6.37	140,223,219	4,158,579	144,381,798
บริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	6.37	315,719,147	8,445,361	324,164,508
		1,722,203,273	104,375,124	1,826,578,397

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

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

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2566 (บาท)		
		เงินให้กู้ยืม ระยะยาว	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	6.37	431,706,735	-	431,706,735

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทได้มีการขยายระยะเวลาการชำระคืน ทำให้มีกำหนดชำระคืนภายใน 8 ปีนับจากวันแรกที่มีการเบิกรับเงินกู้ยืมดังกล่าว

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

จ) เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	2,258,285,132	2,013,749,665
เพิ่มขึ้น - เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า	626,200,000	934,000,000
- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	-	29,911,500
- ดอกเบี้ย (หมายเหตุ 46 ก))	163,669,881	117,408,715
รับชำระคืน - เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า	(206,852,010)	(635,342,367)
- ดอกเบี้ยค้างรับ	(5,269,106)	(2,179,344)
เปลี่ยนสัญญาเงินกู้ยืม - เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการร่วมค้า	(68,814,798)	78,041,802
- ดอกเบี้ยค้างรับ	68,126,650	(78,830,102)
เพิ่มขึ้นจากการโอนสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างการร่วมค้า	-	241,159,670
ลดลงจากการโอนสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างการร่วมค้า	-	(241,159,670)
โอนมาจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (หมายเหตุ 46 ค))	-	1,525,263
รับชำระคืนด้วยเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินที่		
วัตถุดิบค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 10)	-	(200,000,000)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	2,835,345,749	2,258,285,132

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

46 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

จ) การค้าประกัน

บริษัทและภาระค้าประกันการเข้าซื้อทรัพย์สินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังตารางต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ภาระค้าประกันวงเงินกู้ยืม		
	สัดส่วน การถือหุ้น	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2566 ล้านบาท
<b>ภาระค้าประกันวงเงินกู้ยืม</b>			
บริษัท เอชเคแอล โนเบิล (ไวร์เลส) จำกัด	51.0	1,086	1,086
บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด	100.0	-	410
บริษัท ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	50.0	1,131	1,131
บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด	50.0	1,285	1,390
บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด	50.0	343	343
บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด	50.0	980	1,533
บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด	50.0	-	512
บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ 3 จำกัด	50.0	47	47
บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ 4 จำกัด	50.0	91	91
บริษัท คุณต สเดชั่น อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด	50.0	22	22
บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด	100.0	792	-
บริษัท บางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด	50.0	187	-
บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอน 1 จำกัด	100.0	1,200	-
บริษัท เวอร์ติคอล แจ้งวัฒนะ อัลโลแอนซ์ จำกัด	100.0	490	-
บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด	100.0	891	-
บริษัท เอกซ์เซลล่า เฟอริโนเจอร์ จำกัด	100.0	160	-
<b>ภาระค้าประกันการเข้าซื้อทรัพย์สิน</b>			
บริษัท เอกซ์เซลล่า เฟอริโนเจอร์ จำกัด	100.0	11	-

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

47 สัญญาที่สำคัญ

เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด และบริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่ากับบริษัทแห่งหนึ่ง (“บริษัทผู้ซื้อและผู้ให้เช่า”) โดยที่บริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด ตกลงรับโอนสิทธิประโยชน์ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของบริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด ตามสัญญา

เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 บริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการอาคารพาณิชย์จากบริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด โดยได้มีการโอนสิทธิและทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ รวมทั้งภาระหนี้สินที่เกิดจากสัญญาว่าจ้างในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด เงินกู้ยืมและเงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของโครงการดังกล่าว เป็นจำนวนเงิน 141.30 ล้านบาท เพื่อนำมาดำเนินการพัฒนาโครงการต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่าระหว่างบริษัท คุณต สเตชัน อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด และบริษัทแห่งหนึ่งดังที่กล่าวข้างต้นยังอยู่ในระหว่างการปฏิบัติตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

48 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
- ตามสัญญาซื้อขายที่ดิน	2,050	2,036	2,050	-
- เพื่อการพัฒนาโครงการต่อไปจนแล้วเสร็จ	3,522	9,000	3,191	7,651
- การซื้ออุปกรณ์	5	8	3	7
รวมภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	5,577	11,044	5,244	7,658
ภาระผูกพันจากสัญญาเช่า				
- ภายใน 1 ปี	-	1	-	-
- เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	1	1	-	-
รวมภาระผูกพันจากสัญญาเช่า	1	2	-	-
ภาระผูกพันจากสัญญาบริการ				
- ตามสัญญาบริการ	35	10	30	8
ภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารค้ำประกัน	229	235	215	199

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

49 การซื้อธุรกิจ

เมื่อวันที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการได้ซื้อทรัพย์สินและสิทธิในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเอกซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ แอนด์ ดีไซน์ จำกัด ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้แก่ เครื่องจักรและอุปกรณ์ วัตถุดิบ ยานพาหนะ และอุปกรณ์สำนักงาน และเงื่อนไขในสัญญาได้รวมถึงการได้มาซึ่งสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้า และการสนับสนุนด้านบุคลากรจากบริษัทเอกซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ แอนด์ ดีไซน์ จำกัด การซื้อขายนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อขยายและเสริมสร้างความสามารถในการผลิตและการบริการของกลุ่มกิจการ ผลจากการรวมธุรกิจทำให้กลุ่มกิจการมีความสามารถในการผลิตสินค้าและบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ส่วนแบ่งการตลาดเพิ่มขึ้นในอนาคต

มูลค่าประมาณการของสิ่งตอบแทนที่จ่ายในการซื้อสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา ณ วันที่ซื้อธุรกิจมีดังนี้

	มูลค่ายุติธรรม เบื้องต้น
	บาท
สิ่งตอบแทนที่จ่าย	
เงินสด	34,781,592
ส่วนได้เสียของบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด	4,370,721
หนี้สินทางการเงินจากการซื้อคืนหุ้นบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ที่เกิดจากสิทธิในการขายหุ้นสามัญที่ออกให้แก่ผู้ขาย	9,422,690
สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย	-
ตราสารอนุพันธ์ - สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ	-
รวมสิ่งตอบแทนที่จ่าย	48,575,003
บวก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	6,025,260
หัก รวมสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้สุทธิ	(47,895,545)
ค่าความนิยม (มูลค่าประมาณการ)	6,704,718

มูลค่าประมาณการของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อธุรกิจมีดังนี้

	มูลค่ายุติธรรม เบื้องต้น
	บาท
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - ค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัดที่ออกให้แก่ผู้ขาย	5,692,000
สินค้าคงเหลือ	9,952,135
เครื่องจักร อุปกรณ์ และยานพาหนะ	24,829,457
ความสัมพันธ์กับลูกค้าที่มีสัญญา	9,277,441
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4,151,302
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,151,302)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	(1,855,488)
รวมสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้สุทธิ	47,895,545

**49 การซื้อธุรกิจ (ต่อ)**

**ก) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย**

กลุ่มกิจการมีข้อตกลงเกี่ยวกับสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้แก่ผู้ขายสำหรับค่าหุ้นสามัญของบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด เมื่อมีการดำเนินการปรับสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ขายภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา โดยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายอยู่ระหว่างการรอผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมในขั้นสุดท้าย

**ข) ตราสารอนุพันธ์ - สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ**

ตราสารอนุพันธ์ประกอบด้วยสิทธิที่กลุ่มกิจการให้แก่ผู้ขายในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เพอร์นิเจอร์ จำกัด ตามสัดส่วนและภายในเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา และกลุ่มกิจการมีสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด จากผู้ขายตามสัดส่วนและภายในเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา โดยมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์ - สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ อยู่ระหว่างการรอผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมในขั้นสุดท้าย

**ค) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจ**

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจจำนวน 1.72 ล้านบาท ได้รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารในกำไรหรือขาดทุนในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

**ง) การปรับปรุงรายการในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า**

สิ่งตอบแทนที่จ่ายและสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากการเข้าซื้อธุรกิจข้างต้น เป็นมูลค่าที่ประเมินเบื้องต้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ บริษัทอยู่ระหว่างการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่จ่ายและสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาให้เสร็จสิ้น โดยจะปรับปรุงรายการให้เป็นมูลค่ายุติธรรมเมื่อขั้นตอนเหล่านี้เสร็จสิ้น

**50 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน**

**50.1 การจัดตั้งบริษัทย่อย**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัท เวอร์ติคอล หัวหิน อัลโลแอนซ์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 บริษัทอยู่ระหว่างการเตรียมจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

**50.2 การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย**

**บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด**

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี พ.ศ. 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 300 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

## เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร  
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชี  
และการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรง  
ในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท



# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นางสาวพรรณิ ชัยกุล

อายุ: 65 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

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

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



## ประวัติการทำงาน

### บริษัทจดทะเบียน

25 กุมภาพันธ์ 2564 - ปัจจุบัน

13 พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน

13 พฤศจิกายน 2562 - 24 กุมภาพันธ์ 2564

ประธานกรรมการ

และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ

และ กรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประธานกรรมการสรรหา

และประธานกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## บริษัทจดทะเบียนอื่น

19 เมษายน 2567 – ปัจจุบัน

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

26 มกราคม 2566 – ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

26 มกราคม 2566 – 18 เมษายน 2567

กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

## บริษัทอื่น ๆ

ไม่มี

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: 1 แห่ง ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน 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

## คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

### นายธงชัย บุศราพันธ์

อายุ: 55 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: 275,166,021 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 20.1

#### คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ

ศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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)

25 เมษายน 2562 – 24 กุมภาพันธ์ 2564

#### ประธานกรรมการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

#### บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

#### บริษัทอื่น ๆ

23 พฤษภาคม 2567 – ปัจจุบัน

#### กรรมการ

บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด\*

29 พฤศจิกายน 2566 – ปัจจุบัน

#### กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอลล แจ๊งวัฒนะ อัลโลแอนซ์ จำกัด

26 มิถุนายน 2566 – ปัจจุบัน

#### กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอลล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด

21 มิถุนายน 2566 – ปัจจุบัน

#### กรรมการ

บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ 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 ฟิทอี แอลทีดี
- บริษัท โนเบิล สิงคโปร์ โฮลด์ ฟิทอี แอลทีดี
- บริษัท โนเบิล ฟรุ๊ต-โน้ โกโตะ โคชะ (จีเค)

2560 – ปัจจุบัน

#### กรรมการ

บริษัท พีเอ็น แคปปิตอล จำกัด

2563 – 13 พฤษภาคม 2564

#### กรรมการ

บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด

\*เดิมชื่อบริษัท เวอร์ติคอลล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **16 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
  - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม และประธานคณะกรรมการบริหาร**
  - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
  - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นายแฟรงค์ ฟง คิ่น เหลียง

อายุ: 48 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: 266,522,177\* หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 19.5

### 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



\* ถือหุ้นผ่าน RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED

## 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 และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### รองประธานกรรมการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

## บริษัทอื่น ๆ

2563 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

- Ascendis Property Limited
- Ascendis Asset Management Limited

2561 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

- บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด
- บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด
- บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- บริษัท โนเบิล เอสจี พิกัส อัลทีดี
- บริษัท โนเบิล สิงคโปร์ โฮลด์ พิกัส อัลทีดี
- บริษัท โนเบิล ฟรุ๊ต-โตะ โคโคะ (จีเค)
- nCrowne Pte Limited
- Nye & Fulcrum Company Limited

2560 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

Fulcrum Global Investments Limited

2559 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

- บริษัท ปาร์ค แอ็ก เอ็ม ดีสทริบิวท์ 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 (ไอร์แลนด์) จำกัด

2561 - 2563

### กรรมการ

Fulcrum Global (Thailand) Limited

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **17 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่เป็น**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
  - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม และกรรมการบริหาร**
  - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
  - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **มี**  
**เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ใน Fulcrum Global Properties Limited (HK) - บริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ ทั้งในทวีปเอเชียและยุโรป**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**



# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นายชว่ ถึง อุ

อายุ: 50 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

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 Nexis Property Management (Hong Kong) 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 เอิร์ฟ พร็อพเพอร์ตี้ 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) ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ ทั้งในทวีปเอเชียและยุโรป
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นายวิลเลียม เวน เลา

อายุ: 48 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

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

songkarn management

B.S.C. Interior Contract and Engineering Co., Ltd.

2556 - ปัจจุบัน

group management

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/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

# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## รองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐชานนท์ โกมุทพุฒิพงศ์

อายุ: 51 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

### 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) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 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

13 พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน

12 พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน

13 พฤศจิกายน 2562 - 24 กุมภาพันธ์ 2564

กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

และประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการอิสระ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการสรรหา

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## บริษัทจดทะเบียนอื่น

11 พฤศจิกายน 2563 - 29 พฤษภาคม 2566

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ

และกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท เอ็ม พิคเจอร์ส อินเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)

## บริษัทอื่น ๆ

พฤษภาคม 2567 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ดับเบิล เอ (1991) จำกัด (มหาชน)

พฤศจิกายน 2565 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต 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: **2 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): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**



# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## ดร.ต่อบุญ พ่วงมหา

อายุ: 55 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

### คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาเอก สาขาวิชาธุรกิจเทคโนโลยี และการจัดการนวัตกรรม (สหสาขาวิชา)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ The Pennsylvania State University ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขากการตลาด จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP106/2556)

Risk Management Program for Corporate Leaders

(RCL25/2564) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

Executive Development Program (EDP 2554)

สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย



## ประวัติการทำงาน

### บริษัทจดทะเบียน

25 กุมภาพันธ์ 2564 - ปัจจุบัน

13 พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน

13 พฤศจิกายน 2562 - 24 กุมภาพันธ์ 2564

กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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 แอนดออนไลน์สตาชัน

บริษัท กรุ๊ป ดิจิทัล กรุ๊ป จำกัด

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **1 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): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**



# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นายวรพจน์ จรรย์โกมล

อายุ: 57 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

### คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยดัลลัส เท็กซัส ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาโลหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### การอบรม :

Director Certification Program (DCP228/2559)

Board Nomination & Compensation Program (BNCP19/2567)

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

โครงการประกาศนียบัตร CFO รุ่นที่ 19

สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์



## ประวัติการทำงาน

### บริษัทจดทะเบียน

25 กุมภาพันธ์ 2564 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  
และกรรมการกำกับดูแลกิจการ  
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### บริษัทจดทะเบียนอื่น

ตุลาคม 2565 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ  
บริษัท เอส.ซี.แอล. มอเตอร์ พาร์ต จำกัด (มหาชน)

กุมภาพันธ์ 2563 - 9 สิงหาคม 2566

กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ  
บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)

มีนาคม 2561 - มิถุนายน 2565

กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน  
บริษัท เนชั่น อินเทอร์เน็ตเอนเนล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)

## บริษัทอื่น ๆ

กุมภาพันธ์ 2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท เนชั่น โกลบอล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด

มกราคม 2562 - มิถุนายน 2565

กรรมการ

บริษัท สตรีท อายบอล จำกัด

พฤษภาคม 2561 - มิถุนายน 2565

กรรมการ

บริษัท วันเวิลด์ มีเดีย จำกัด

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: 1 แห่ง ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ บริษัท เอส.ซี.แอล. มอเตอร์ พาร์ท จำกัด (มหาชน)
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: 1 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): ไม่มี
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: ไม่มี
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: ไม่มี

# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นายวิทยา เหลืองสุงเจริญ

อายุ: 61 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

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)

ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์อาวุโส

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

## บริษัทอื่น ๆ

2544 – 30 มิถุนายน 2567

กบยความหุ้นส่วน

บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- 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**

# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นายธีระ อุดล

อายุ: 53 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

### คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์

แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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



## ประวัติการทำงาน

### บริษัทจดทะเบียน

17 มกราคม 2567 - ปัจจุบัน

11 สิงหาคม 2565 - ปัจจุบัน

24 กุมภาพันธ์ 2565 - ปัจจุบัน

13 สิงหาคม 2563 - ปัจจุบัน

30 สิงหาคม 2562 - 16 มกราคม 2567

ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประธานกรรมการความยั่งยืน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการบริหาร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ 2

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

## บริษัทอื่น ๆ

1 ตุลาคม 2567 – ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด

6 กุมภาพันธ์ 2567 – ปัจจุบัน

### กรรมการ

- บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด\*
- บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด

27 กุมภาพันธ์ 2566 – ปัจจุบัน

### กรรมการ

- บริษัท เซิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด
- บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด

23 กุมภาพันธ์ 2566 – ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท เซิร์ฟ โซลูชัน จำกัด

28 มีนาคม 2565 – ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด

24 กุมภาพันธ์ 2565 – ปัจจุบัน

### กรรมการ

- บริษัท พีวเจอร์ โดเมน จำกัด
- บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี้ จำกัด
- บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด
- บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

26 เมษายน 2564 – ปัจจุบัน

### กรรมการ

- บริษัท เอชเคแอล ไนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด
- บริษัท เอชเคแอล ไนเบิล (ไอร์แลนด์) จำกัด

\*เดิมชื่อบริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **13 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
  - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็นประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และกรรมการบริหาร**
  - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
  - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**



# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นายธีรธรรม เฉลิมทรัพย์การ

อายุ: 48 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

### คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ สาขาการเงิน

University of Illinois (Urbana-Champaign) สหรัฐอเมริกา

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP105/2556)

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

หลักสูตรความร่วมมือผู้บริหารตลาดทุนในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขงรุ่นที่ 3/2560

สถาบันวิทยาการตลาดทุน

หลักสูตรผู้นำการส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (Digital CEO) รุ่นที่ 6

สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล

หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรม

และการลงทุน รุ่นที่ 8 สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม

(วธอ.)



\* นายธีรธรรม ได้เปลี่ยนชื่อตัวจาก “อรรถวิทย์” เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2568

## ประวัติการทำงาน

### บริษัทจดทะเบียน

17 มกราคม 2567 - ปัจจุบัน

11 สิงหาคม 2565 - ปัจจุบัน

13 สิงหาคม 2563 - ปัจจุบัน

30 สิงหาคม 2562 - 16 มกราคม 2567

ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจใหม่

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการความยั่งยืน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการ และกรรมการบริหาร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

## บริษัทอื่น ๆ

6 กุมภาพันธ์ 2567 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

- บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด\*
- บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด

29 พฤศจิกายน 2566 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอล แจ้งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัด

23 พฤศจิกายน 2566 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท บางนา อัลไลแอนซ์ จำกัด

7 กรกฎาคม 2566 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท คุณต สดชื่น อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

26 มิถุนายน 2566 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด

21 มิถุนายน 2566 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด

1 มิถุนายน 2566 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

- บริษัท คุณต สดชื่น อัลไลแอนซ์ มอลล์ จำกัด
- บริษัท คุณต สดชื่น อัลไลแอนซ์ 4 จำกัด
- บริษัท คุณต สดชื่น อัลไลแอนซ์ 3 จำกัด
- บริษัท คุณต สดชื่น อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด

27 กุมภาพันธ์ 2566 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

- บริษัท เซิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด
- บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด

23 กุมภาพันธ์ 2566 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด

18 ธันวาคม 2565 - ปัจจุบัน

### กรรมการ/กรรมการอิสระ

บริษัท บุญถาวรเชรามิค จำกัด

3 พฤศจิกายน 2565 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลไลแอนซ์ จำกัด

2 กันยายน 2565 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลไลแอนซ์ จำกัด

28 มีนาคม 2565 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด

29 มิถุนายน 2564 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท พีวเจอร์ โดเมน จำกัด

\*เดิมชื่อบริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567



13 พฤษภาคม 2564 - ปัจจุบัน

**กรรมการ**

บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด

18 ธันวาคม 2563 - ปัจจุบัน

**กรรมการ**

บริษัท ธนาซีดี เวนเจอร์ จำกัด

4 เมษายน 2565 - 25 กรกฎาคม 2566

**กรรมการ**

บริษัท ภูเก็ต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด

1 ตุลาคม 2564 - 25 กรกฎาคม 2566

**กรรมการ**

บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด

22 กุมภาพันธ์ 2564 - 1 มีนาคม 2565

**กรรมการ**

บริษัท บริหารสินทรัพย์ เอส ดับบลิว พี จำกัด

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **21 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
  - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น**  
**ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กลุ่มธุรกิจใหม่ และกรรมการบริหาร**
  - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
  - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นายธีรพล วรนิธิพงศ์

อายุ: 54 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: 300,000 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 0.02

### คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท สาขาการเงิน

Pennsylvania State University ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการตลาด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### การอบรม:

Director Accreditation Program (DAP129/2559)

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



## ประวัติการทำงาน

### บริษัทจดทะเบียน

13 สิงหาคม 2563 - ปัจจุบัน

30 สิงหาคม 2562 - ปัจจุบัน

18 มกราคม 2565 - 16 มกราคม 2567

13 พฤศจิกายน 2562 - 23 กุมภาพันธ์ 2565

28 เมษายน 2558 - 23 กุมภาพันธ์ 2565

### กรรมการบริหาร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ 1

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบริหารองค์กร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### กรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### กรรมการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

## บริษัทอื่น ๆ

6 กุมภาพันธ์ 2567 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอล พร-ราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด

14 ธันวาคม 2566 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์ จำกัด

29 พฤศจิกายน 2566 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท เวอร์ติคอล 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 เวอร์ติคอล พร-ราม 9 อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด\*

1 ตุลาคม 2564 - 25 กรกฎาคม 2566

### กรรมการ

บริษัท พร-ราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด

29 มิถุนายน 2564 - 23 กุมภาพันธ์ 2565

### กรรมการ

บริษัท พีวเจอร์ 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

\*ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **5 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
  - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ 1 และกรรมการบริหาร**
  - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
  - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นายอริฐ เศวตะกิต

อายุ: 56 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท Land Development

Texas (A&M) University ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปริญญาตรี ภูมิสถาปัตยกรรมศาสตร์

สาขาภูมิสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรม: -



## ประวัติการทำงาน

### บริษัทจดทะเบียน

13 สิงหาคม 2563 - ปัจจุบัน

30 สิงหาคม 2562 - ปัจจุบัน

### กรรมการบริหาร

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ 3

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

## บริษัทอื่น ๆ

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: **1 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
  - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น**  
**ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจ 3 และกรรมการบริหาร**
  - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
  - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นางอรนุช อดีโกสิน

อายุ: 57 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

### คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การตลาด

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปริญญาตรี ศิลปศาสตร์ ภาษาอังกฤษ

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

หลักสูตรบริหารธุรกิจ ผู้บริหารระดับสูง สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์

แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และ Kellogg School of Management,

Northwestern University

### การอบรม:

หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 28 สถาบันวิทยาการตลาดทุน



## ประวัติการทำงาน

### บริษัทจดทะเบียน

25 มิถุนายน 2564 - ปัจจุบัน

10 พฤษภาคม 2564 - ปัจจุบัน

### 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 ริชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด

7 กรกฎาคม 2566 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

1 มิถุนายน 2566 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

- บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลแอนซ์ มอลล์ จำกัด
- บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลแอนซ์ 4 จำกัด
- บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลแอนซ์ 3 จำกัด
- บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลแอนซ์ 2 จำกัด

3 พฤศจิกายน 2565 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด

2 กันยายน 2565 - ปัจจุบัน

### กรรมการ

บริษัท สุสวัสด์ อัลโลแอนซ์ จำกัด

4 เมษายน 2565 - 25 กรกฎาคม 2566

### กรรมการ

บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลแอนซ์ 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 4 และกรรมการบริหาร**
  - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
  - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**



# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นางสาวทิพวรรณ การุณสทิธย์ชัย

อายุ: 49 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: 300 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้น: ร้อยละ 0.0

### คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท พานิชย์ศาสตร์และการบัญชี  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์  
ปริญญาตรี พานิชย์ศาสตร์และการบัญชี  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### การอบรม:

CFO Orientation for New IPOs  
Strategic CFO in Capital Markets Program รุ่นที่ 11  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



## ประวัติการทำงาน

### บริษัทจดทะเบียน

17 มกราคม 2567 - ปัจจุบัน

ตุลาคม 2565 - 16 มกราคม 2567

ตุลาคม 2563 - กันยายน 2565

ตุลาคม 2562 - กันยายน 2563

กรรมการบริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน  
รักษาการผู้อำนวยการกลุ่มงานบริหารการเงินองค์กร  
และรักษาการผู้อำนวยการกลุ่มงานบริหารการโอนกรรมสิทธิ์  
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
ผู้อำนวยการอาวุโส  
กลุ่มงานบริหารการเงินองค์กรและนักลงทุนสัมพันธ์  
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
ผู้อำนวยการ กลุ่มงานบริหารการเงินองค์กร  
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโส กลุ่มงานบริหารการเงินองค์กร  
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



## บริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

## บริษัทอื่น ๆ

ไม่มี

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
  - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น**  
**รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน และกรรมการบริหาร**
  - เป็น/ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางกฎหมาย): **ไม่เป็น**
  - มี/ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ (เช่น การซื้อ/ขายวัตถุดิบ/สินค้า/บริการ การให้กู้ยืมเงินหรือการกู้ยืมเงิน): **ไม่มี**
- ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร: **ไม่มี**
- ประวัติการทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา: **ไม่มี**

# คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

## นางสาวพัชรพรรณ เศรษฐกุล

อายุ: 44 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

### คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ สาขารบริหารทรัพยากรมนุษย์  
California State University, Fullerton, ประเทศสหรัฐอเมริกา  
ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ สาขารบริหารรัฐกิจ  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรม: -



## ประวัติการทำงาน

### บริษัทจดทะเบียน

17 มกราคม 2567 - ปัจจุบัน

กรรมการบริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบริหารองค์กร  
รักษาการผู้อำนวยการกลุ่มงานทรัพยากรมนุษย์  
และรักษาการผู้อำนวยการกลุ่มงานความยั่งยืนขององค์กร  
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

11 สิงหาคม 2565 - ปัจจุบัน

กรรมการความยั่งยืน

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

2 พฤษภาคม 2567 - ปัจจุบัน

กรรมการ

สมาคมการจัดการงานบุคคลแห่งประเทศไทย

- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น: **ไม่มี**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น: **1 แห่ง**
- การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท: **ไม่มี**
- การมี/ไม่มีส่วนได้เสียในลักษณะดังต่อไปนี้ กับบริษัท/บริษัทใหญ่/บริษัทย่อย/บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
  - เป็น/ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานพนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ: **เป็น**  
**รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบริหารองค์กร 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:** 34 ปี

**จำนวนหุ้นที่ถือ:** -

**สัดส่วนการถือหุ้น:** -

### คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาตรี บัญชี เกียรตินิยมอันดับ 1 มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สาขาวิชาชีพบัญชีฯ ประเทศไทย (CPA)

### การอบรม:

เจาะลึกเอกสารเพื่อเตรียมรับการตรวจสอบประเด็นราคาโอน ปี 2567 กรมสรรพากร  
หลักสูตรเรื่องเล่าว่าทฤษฎี ผลิตมาตรฐานบัญชี และกรณีตัวอย่างงบการเงิน (ล่าสุด) ของบริษัทจดทะเบียน รุ่นที่ 4/67  
สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์  
หลักสูตรรายจ่ายต้องห้ามหนามยอกอกผู้ประกอบการ สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์  
วิทยากร วิชา ทฤษฎีบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน หัวข้อ Pack5 และ TFRS 16 มหาวิทยาลัยศรีปทุม

## 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: 52 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

### คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)

ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

### การอบรม:

หลักสูตรสำหรับเลงานุการบริษัท (CSP) 103/2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

Anti-Corruption: The Practical Guide (ACPG) 52/2563 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

Corruption Risk & Control Workshop (CRC) 13/2565 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

โครงการพัฒนาวิชาชีพเลงานุการบริษัท ปี 2565 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

Board Report Program (BRP) 46/2566 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

## ประวัติการทำงาน

### บริษัทจดทะเบียน

1 ตุลาคม 2563 - ปัจจุบัน

รองผู้อำนวยการ ฝ่ายเลงานุการบริษัท

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

13 พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน

เลงานุการบริษัท

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2558 - 30 กันยายน 2563

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงินองค์กรและนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย  
บริษัทร่วม

# รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

กรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย																บริษัทร่วมทุน													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
นางสาวพรณี ชัยกุล	/																														
นายธงชัย บุศราพันธ์	XX, //	XX, //	XX, //	XX, //	XX	XX	XX	XX	//	//	//	//	//	//		//				//											
นายแฟรงค์ ฟง คิน	XX, //	XX, //	XX, //	XX, //	XX	XX	XX	XX												//											
นายชิว ถึง	/																														
นายวิลเลียม เวน	/																														
รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมลพุดพิพงศ์	/																														
ดร. ต่อบุญ พ่วงภัก	/																														
นายวรรณวัฒน์ จรรย์ไกล	/																														
นายวิรัชยา เหลืองสุขเจริญ	/																														
นายศิรัช อุดล	//	//	//	//					//	//	//				//	//	//	/	/			//	//								
นายเอียงธรรมณ์ เสดิมภรพยากร	/								//	//	//	//	//	//	//	//	//				//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
นายธีรพล วรนิธิพงศ์	E											//		//	//		//														//
นายอริฐ เศรษฐทัต	E												//																		
นางอรนุช อิดโกสิน	E																//							//	//	//	//	//	//	//	

XX ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร    X กรรมการผู้จัดการ    / กรรมการ    // กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม    E ผู้บริหาร

บริษัทย่อย				บริษัทร่วมทุน			
1	บก. เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	9	บก. เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น	1	บก. เอชเคแอล โนเบล โฮลดิ้ง	8	บก. ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์
2	บก. บ้านสุขสบาย	10	บก. เซิร์ฟ พีเอ็ม	2	บก. เอชเคแอล โนเบล (ไอร์แลนด์)	9	บก. คุคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 2
3	บก. คอนดิเนนตัล ซิตี	11	บก. ฮอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์	3	บก. ฟัลครัม โนเบล โฮลดิ้งส์	10	บก. คุคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 3
4	บ. โนเบล ฟรุโนะ โกโตะ ไคชะ (จีเค)	12	บก. เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์	4	บก. ธนาชีตี เวนเจอร์ จำกัด	11	บก. คุคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ 4
5	บ. โนเบล สิงคโปร์ โฮลด์ ลิมิเต็ด แอลทีดี	13	บก. เวอร์ติคอล แจงวัฒนะ อัลโลแอนซ์	5	บก. ฟิวเจอร์ โดเมน จำกัด	12	บก. คุคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ มอลล์
6	บ. โนเบล เอสจี ลิมิเต็ด แอลทีดี	14	บก. เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1	6	บก. มาเจสติก พาร์ค	13	บก. คุคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ โฮลดิ้งส์
7	บก. โนเบล เวนเจอร์ อินเวสเม้นท์	15	บก. เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์	7	บก. สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์	14	บก. บางนา อัลโลแอนซ์
8	บก. เซิร์ฟ โซลูชั่น	16	บก. รัชดา 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
นางสาวพรณี ชัยกุล	/																						/	
นายธงชัย บุศราพันธ์	XX, //																				//			
นายแฟรงค์ ฟง คีน	XX, //	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//													
นายชิว ลิง	/						X					//		//										
นายวิลเลียม เวน	/												/		X	//								
รองศาสตราจารย์ ดร.ณัฐชานนท์ โกมุตพิพัฒน์	/															/	/							
ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	/																	E						
นายวรพจน์ จรรย์โกมล	/																		/	/				
นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ	/																							
นายศิระ อุดล	//																							
นายเจียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร	/																						/	
นายธีรพล วรนิธิพงศ์	E																							
นายอรรฐ์ เสวตะทัต	E																							
นางอรนุช อิตโกดิน	E																							

XX ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร X กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ // กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม E ผู้บริหาร

## บริษัทที่เกี่ยวข้อง

1 Ncrowne Pte. Limited	7 Ascendis Property Limited	13 Fulcrum Global Properties Limited (Inc.BVI)	19 บริษัท เนชั่น โกลบอล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด
2 Nye & Fulcrum Company Limited	8 Ascendis Asset Management Limited	14 B.S.C. Interior Contract and Engineering Co., Ltd.	20 บริษัท เอส.ซี.แอล. มอเตอร์ พาร์ท จำกัด (มหาชน)
3 Park at EM District Asset Company Limited	9 Wisdom Max Group Limited	15 B.S.C. Group Limited	21 บริษัท พีเอ็น แคปปิตอล จำกัด
4 Fulcrum Global Investments Limited	10 Fulcrum Global (Hong Kong) Limited	16 บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22 ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)
5 Fulcrum Global Capital Limited	11 Nexis Property Management (Hong Kong) Limited	17 บริษัท ดับเบิล เอ (1991) จำกัด (มหาชน)	23 บริษัท บุญถาวรเชรามิค จำกัด
6 Fulcrum Global Properties Limited (HK)	12 China-Hongkong Photo Products Holdings Limited	18 บริษัท เดอะ เลมอนชอต จำกัด	



## เอกสารแนบ 3

### รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

# หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน

## นายพิพัฒน์ พัทธกิจบุษราคัม

อายุ: 40 ปี

จำนวนหุ้นที่ถือ: -

สัดส่วนการถือหุ้น: -

### คุณวุฒิทางการศึกษา:

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ การบัญชี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ

### การอบรม:

- วุฒิบัตรผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย CPIAT
- ผู้ตรวจสอบประเมินอิสระรับรอง CAC SME CERTIFICATE โครงการความร่วมมือของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC)
- CompTIA IT A+: Information and Communication Technology (ICT)
- CompTIA IT fundamental: Information and Communication Technology (ICT)
- การตรวจสอบงบการเงินสำหรับผู้ตรวจสอบภายในหรือผู้ไม่มีพื้นฐานทางบัญชี
- การประเมินตนเองเพื่อการประเมินความเสี่ยงและการควบคุม : ทักษะการนำกระบวนการ
- การตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนด
- ตัวชี้วัดประสิทธิภาพและประสิทธิผลของงานตรวจสอบภายใน
- ภัยคุกคามบนโลกไซเบอร์
- ISO 9001: 2015 ระบบการบริหารงานคุณภาพ
- ISO 27001: 2013 ระบบการจัดการความมั่นคงปลอดภัยของสารสนเทศ
- การบริหารความเสี่ยงด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศตาม ISO/IEC 27005
- การบริหารความเสี่ยงตาม ISO 31000
- คู่มือสำหรับเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล
- การตรวจสอบโครงการจริยธรรม

## ประวัติการทำงาน

### บริษัทจดทะเบียน

2 มีนาคม 2563 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการแผนกอาวุโส กลุ่มงานตรวจสอบภายใน

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2560 - 2563

ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน

บริษัท โปรเอ็น คอร์ป จำกัด (มหาชน)

## เอกสารแบบ 4

# ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

## ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
สินค้าคงเหลือ (สุทธิ)	3,306.15
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)	13,315.04
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	214.44
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>16,835.63</b>

### 1. สินค้าคงเหลือ (สุทธิ) และ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ)

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระ ผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
โนเบิล สเตท 39 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	397 ตรม.	31.15	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
โนเบิล ฟอรั่ม ทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 55 กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	2-2-56	3,840.98	มีภาระผูกพัน	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
นิว อีโวล्यूชั่น ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	2-1-70	1,596.42	มีภาระผูกพัน	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
นิว โคฟ นอร์ธ ราชพฤกษ์ ถนนราชพฤกษ์ นนทบุรี	ทาวน์โฮม	2-2-93	282.98	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
โนเบิล เทอร์รา พระราม 9-เอกมัย ซอยจ่านีแยร์เสริม กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว	2-1-99	560.56	มีภาระผูกพัน	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
นิว เวสต์ กรุงเทพมหานคร ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า กรุงเทพมหานคร	ทาวน์โฮม	10-3-19	821.59	มีภาระผูกพัน	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
โนเบิล นอร์ธ กรุงเทพมหานคร ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว	10-1-59	739.52	มีภาระผูกพัน	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
นิว เฌต ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ ถนนราชพฤกษ์ 345 นนทบุรี	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	29-2-56	806.93	มีภาระผูกพัน	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินบนหาดชะอำ เพชรบุรี	ที่ดินเปล่า	18-1-44	60.42	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระ ผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
ที่ดินบนถนนราชพฤกษ์ อ้อมเกร็ด นนทบุรี	ที่ดินเปล่า	11-2-55	294.03	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินบนถนนราชพฤกษ์ บางรักพัฒนา นนทบุรี	ที่ดินเปล่า	18-0-44	325.31	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
โนเบิล พาร์ค ถนนสุขาภิบาล 6 สมุทรปราการ	อาคารชุดพักอาศัย เชิงราบ	3-2-71	17.01	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
โนเบิล นีโอซิตี ดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	Grounddominium	3 (ยูนิต)	3.60	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
โนเบิลเฮ้าส์ พญาไท พญาไท กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	1 (ยูนิต)	1.50	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บนถนนวิฑู ถนนวิฑู กรุงเทพมหานคร	ทาวนโฮม	0-0-34	41.99	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
โนเบิล ออรา คอนโด ซอยสุขุมวิท 55 กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	138 ตรม.	21.28	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
โนเบิล อร่าวัน อารี สามเสนใน กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	5,687 ตรม.	746.73	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว โนเบิล ศรีนครินทร์-ลาซาล สำโรงเหนือ สมุทรปราการ	อาคารชุดพักอาศัย	5,197 ตรม.	233.62	มีภาระผูกพัน	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว โนเบิล งามวงศ์วาน บางเขน นนทบุรี	อาคารชุดพักอาศัย	1,443 ตรม.	71.86	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว โนเบิล ไฟฉาย -วังหลัง บ้านช่างหล่อ กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	1,920 ตรม.	137.91	มีภาระผูกพัน	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว โนเบิล เซ็นเตอร์ บางนา หนองบอน กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	38 ตรม.	2.52	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง สนามบิน กรุงเทพมหานคร	ทาวนโฮม บ้านแฝด และโฮมออฟฟิศ	0-0-80	7.27	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง สนามบิน กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	22,114 ตรม.	960.62	มีภาระผูกพัน	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สดชื่น หนองบอน กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	5,231 ตรม.	252.20	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระ ผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
นิว เมกา พลัส บางนา หนองบอน กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	16,323 ตรม.	667.92	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว โนเบิล รัชดา-ลาดพร้าว จอมพล กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	745 ตรม.	87.11	-	บจก. รัชดา อัลโลแอนซ์
นิว คอนเน็กซ์ บีช ดอนเมือง สนามบิน กรุงเทพมหานคร	อาคารพาณิชย์	1-1-16	96.39	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
นิว อีโว พัฒนาการ ถนนพัฒนาการ กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	4-2-39	395.10	มีภาระผูกพัน	บจก. เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลโลแอนซ์
นิว เอปิค โอศก-พระราม9 ถนนอศก-ดินแดง กรุงเทพมหานคร	อาคารชุดพักอาศัย	15-0-19	2,153.66	มีภาระผูกพัน	บจก. เวอร์ติคอล พระราม9 อัลโลแอนซ์ 1
ที่ดินบริเวณสถานีเบิ่ง สำโรงเหนือ สมุทรปราการ	ที่ดินเปล่า	0-1-50	47.50	-	บจก. บ้านสุขสบาย
ที่ดินบริเวณถนนศรีนครินทร์ หนองบอน กรุงเทพมหานคร	ที่ดินเปล่า	2-0-91	95.64	-	บจก. คอนติเนนตัล ซิตี
ที่ดินบริเวณถนนพัฒนาการ สวนหลวง กรุงเทพมหานคร	ที่ดินเปล่า	19-2-80	997.59	มีภาระผูกพัน	บจก. สอริซอน พัฒนาการ อัลโลแอนซ์
ที่ดินบริเวณถนนเลียบคลองประปา ทุ่งสองห้อง กรุงเทพมหานคร	ที่ดินเปล่า	4-1-93	185.48	มีภาระผูกพัน	บจก. เวอร์ติคอล แจ้งวัฒนะ อัลโลแอนซ์
บจก.เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร	วัตถุดิบ งานระหว่าง ทำ และสินค้า สำเร็จรูป	-	36.80	-	บจก. เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์

## 2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระ ผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
โนเบิล ออรา คอนโด ซอยสุขุมวิท 55 กรุงเทพมหานคร	พื้นที่เพื่อการ พาณิชย์	959 ตรม.	95.64	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินถนนสุขาภิบาล 6 บางพลีใหญ่ สมุทรปราการ	ที่ดินเปล่า	19-0-00	53.20	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
ที่ดินในสนามกอล์ฟ โนเบิล เพลส รีสอร์ท แอนด์คันทรีคลับ คลองแก้ว ชลบุรี	ที่ดินเปล่า	119-3-03	65.60	-	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์

## นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

เพื่อวัตถุประสงค์ให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารโครงการแต่ละโครงการ บริษัทฯ จึงมีนโยบายลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยมีสัดส่วนเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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	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	-
3. บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง นายศิริระ อุดล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	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 KIW@CHIA BAK HUA	ลงทุนในบริษัทอื่น	100	0.00
5. บริษัท โนเบล สิงคโปร์ โฮลด์ พีทีอี แอลทีดี 1 RAFFLES PLACE, #28-02 ONE RAFFLES PLACE, SINGAPORE (048616)	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง TAN LIAN KIW	ลงทุนในบริษัทอื่น	100	0.00
6. บริษัท โนเบล ฟุระโนะ โกโตะ ไคชะ (จีเค) 2-1406, Azabudai 2-chome, Minato-ku Tokyo, Japan	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายแฟรงค์ ฟง คีน เหลียง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	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	0.05
8. บริษัท เอชเคแอล โนเบล (ไอร์แลนด์) 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	0.03



ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	รายชื่อกรรมการ	ประเภทกิจการ	ร้อยละของ หุ้นที่มีสิทธิ ออกเสียง	มูลค่า เงินลงทุน
9. บริษัท รัชดา อัลโลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกคิน นายศิริระ อุดล นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายเชียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	100.43
10. บริษัท ธนาซีดี เวนเจอร์ จำกัด 21 ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	นายชิ กวาน แพทริก โฮ นายวิชัย กุลสมภพ นายสำเริง มนูญผล นายวิง คง โล นายเชียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20	206.40
11. บริษัท พีวเจอร์ โดเมน จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายศิริระ อุดล นายเชียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	135.56
12. 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	277.79
13. 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	226.21
14. บริษัท มาเจสติค พาร์ค จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายศิริระ อุดล นายเชียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	134.01
15. บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกคิน นายเชียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	25.00
16. บริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกคิน นายเชียรธรรม เฉลิมทรัพย์ากร นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	198.11

ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	รายชื่อกรรมการ	ประเภทกิจการ	ร้อยละของ หุ้นที่มีสิทธิ ออกเสียง	มูลค่า เงินลงทุน
17. บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด อาคารวันแปซิฟิคเพลส ชั้น16 ห้อง 1601-01 และ 1605 เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายศิระ อุดล นายเชียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร	ลงทุนในบริษัทอื่น	85.5	64.75
18. บริษัท เซิร์ฟ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด อาคารวันแปซิฟิคเพลส ชั้น16 ห้อง 1601-01 และ 1605 เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 (เป็นการถือหุ้นตามสัดส่วนผ่านบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด)	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายศิระ อุดล นายเชียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร นายกานต์ อัครวิเวศน์ นายสุทธิณพ พรธนาบุญกุล	ตัวแทนและนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ และ บริการหลังการขาย อสังหาริมทรัพย์	85.5	29.92
19. บริษัท เซิร์ฟ พีเอ็ม จำกัด อาคารวันแปซิฟิคเพลส ชั้น16 ห้อง 1601-01 และ 1605 เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 (เป็นการถือหุ้นตามสัดส่วนผ่านบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด)	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายศิระ อุดล นายเชียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร นายกานต์ อัครวิเวศน์ นายสุทธิณพ พรธนาบุญกุล	บริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์	85.5	12.82
20. บริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด* อาคารวันแปซิฟิคเพลส ชั้น16 ห้อง 1601-01 และ 1605 เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายศิระ อุดล นายเชียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร นายกานต์ อัครวิเวศน์ นายสุทธิณพ พรธนาบุญกุล นายภูริวัตร จารุศิริกุล	ผลิตและจำหน่าย เฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูป	85.5	17.1
21. บริษัท ฮอริซอน พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายเชียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.0	10.0
22. บริษัท เวอร์ติคอล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายอรรฐ์ เสวตทัต นายเชียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.0	10.0
23. บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ โฮลดิ้ง จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกสิน นายเชียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	ลงทุนในบริษัทอื่น	50	0.50
24. บริษัท คูคต สเตชัน อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกสิน นายเชียรธรรม เกลิมทรัพย์ากร นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.0	35.50

หมายเหตุ \*เดิมชื่อบริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 2 จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อบริษัท - ที่ตั้ง	รายชื่อกรรมการ	ประเภทกิจการ	ร้อยละของ หุ้นที่มีสิทธิ ออกเสียง	มูลค่า เงินลงทุน
25. บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ 3 จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกคิน นายเชิธรธรรม เกลิมทรัพย์ากร นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.0	35.0
26. บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ 4 จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกคิน นายเชิธรธรรม เกลิมทรัพย์ากร นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.0	5.0
27. บริษัท คูคต สเตชั่น อัลไลแอนซ์ มอลล์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นางอรนุช อิติโกคิน นายเชิธรธรรม เกลิมทรัพย์ากร นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.0	5.0
28. บริษัท เวอร์ติคอลล แจ้งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธงชัย บุศราพันธ์ นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายเชิธรธรรม เกลิมทรัพย์ากร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.0	10.0
29. บริษัท บางนา อัลไลแอนซ์ จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายเชิธรธรรม เกลิมทรัพย์ากร นางลาภิกา ศตะนาวิน นายสุรยุทธ ทวีกุลวัฒน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.0	50.0
30. บริษัท เวอร์ติคอลล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด 1035 อาคารโนเบล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายศิระ อุดล นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายเชิธรธรรม เกลิมทรัพย์ากร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.0	10.0

**ราคาประเมินทรัพย์สิน หากมีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือมีการตี  
ราคาทรัพย์สินใหม่ (ถ้ามี)**

-ไม่มี-

## สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าระยะยาว

บริษัทฯ มีทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอาคารพาณิชย์ ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ข้อ 30 โดยมีมูลค่าของสัญญาเช่าระยะยาวรวม 2,114 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 โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1 เมษายน 2565	1 เมษายน 2565	31 สิงหาคม 2568	3 ปี 5 เดือน
บริษัท เวอร์ติคอลล พัฒนาการ อัลไลแอนซ์ จำกัด	1 เมษายน 2567	1 เมษายน 2567	31 มีนาคม 2570	3 ปี
บริษัท เวอร์ติคอลล แจ้งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ 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 เอ็กซ์เซลล่า เฟอร์นิเจอร์ จำกัด	19 กันยายน 2567	19 กันยายน 2567	18 กันยายน 2570	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 2567 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมุทพุดพิงศ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
นางสาวพรณี ชัยกุล	กรรมการตรวจสอบ
ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา	กรรมการตรวจสอบ
นายวรพจน์ จรรย์โกล	กรรมการตรวจสอบ

ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้ง 4 ท่าน ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานและไม่ได้เป็นลูกจ้างของบริษัทฯ โดยประธานกรรมการตรวจสอบเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทภายใต้หน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ ได้บริหารกิจการตามนโยบายของบริษัทฯ อย่างครบถ้วน เป็นไปตามข้อกำหนดและแนวทางปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในปี 2567 การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 8 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 ได้รับการรับรองเป็นสมาชิกโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามกำกับดูแลด้วยการมอบหมายให้กลุ่มงานตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของกลุ่ม



งานต่าง ๆ ในบริษัทฯ ในปี 2567 ไม่พบข้อร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนที่บริษัทฯ เปิดให้พนักงานและบุคคลภายนอกสามารถแจ้งเบาะแสของผู้กระทำความผิดอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สื่อสารเชิงรุกไปยังพนักงานและบุคคลภายนอก โดยส่งอีเมลแจ้งคู่ค้าถึงนโยบายการไม่รับของขวัญให้แก่คู่ค้ารับทราบ 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 และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปีต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาความเป็นอิสระ ผลการปฏิบัติงานและการบริการของผู้สอบบัญชีแล้วเห็นว่า ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้แสดงความเห็นและข้อเสนอที่เป็นประโยชน์ในด้านการจัดทำรายงานทางการเงินและการควบคุมภายใน จึงเห็นควรเสนอแต่งตั้งบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2567 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

# รายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งคณะ จำนวน 4 ท่าน ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบ โปร่งใส และเป็นอิสระ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์ให้กับผู้มีส่วนได้เสียและบริษัทฯ ได้อย่างสูงสุด

ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้จัดให้มีการประชุมจำนวน 2 ครั้ง สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

## ด้านการสรรหากรรมการ

1. นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทในการเปิดโอกาสให้กรรมการและผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
2. พิจารณาสั่งเลือกตั้งกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีกหนึ่งวาระ เนื่องจากไม่มีกรรมการและผู้ถือหุ้นเสนอเป็นอย่างอื่น
3. พิจารณาสั่งแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารเพิ่มเติม 1 ท่าน คือ นายวิทยา เหลืองสุขเจริญ ซึ่งมีคุณสมบัติของกรรมการตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้ง มีความเหมาะสมทั้งคุณวุฒิ ประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ ความชำนาญเฉพาะด้านตามหลักเกณฑ์ Board Skill Matrix
4. พิจารณาทบทวนหัวข้อการประเมินความหลากหลายทางทักษะของคณะกรรมการ (Board Skill Matrix) และเปิดเผยไว้ในแบบ 56-1 One Report
5. พิจารณาทบทวนแผนสืบทอดตำแหน่งงานเพื่อให้การสืบทอดตำแหน่งในองค์กรเป็นไปอย่างมีระบบ เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งงานเพื่อให้พนักงานสามารถเติบโตไปพร้อมกับองค์กร พร้อมกับแผนการพัฒนาผู้บริหารสำหรับผู้ที่ถูกวางแผนให้เป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง (Successor) เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีการถ่ายทอดความรู้ภายในองค์กรจากรุ่นสู่รุ่น

## ด้านการพิจารณาคำตอบแทน

1. เสนอโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการและกรรมการชุดย่อยในอัตราเท่ากับปี 2566 ซึ่งได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นค่าตอบแทนที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย โดยจ่ายเป็น 2 รูปแบบคือ 1) “ค่าตอบแทนประจำปี” สำหรับกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบ และ 2) “เบี้ยประชุม” สำหรับกรรมการที่เข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมคณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการกำกับดูแลกิจการ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการทบทวนการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการทุก ๆ 2 ปี ซึ่งบริษัทฯ มีการทบทวนครั้งล่าสุดในปี 2566 ดังนั้น จะมีการพิจารณาทบทวนอีกครั้งในปี 2568

2. เสนอวงเงินค่าตอบแทนประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง จำนวนวงเงินเท่ากับปี 2566 โดยได้มีการเปรียบเทียบกับธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน การขยายตัวทางธุรกิจ ประกอบกับความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหาร รวมถึงพิจารณารายได้และกำไรจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมา



(นางสาวพรณี ชัยกุล)

ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

# รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

- |                |         |                                  |
|----------------|---------|----------------------------------|
| 1. ดร. ต่อบุญ  | พ่วงมหา | ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 2. นางสาวพรรณี | ชัยกุล  | กรรมการบริหารความเสี่ยง          |
| 3. นายศิระ     | อุตล    | กรรมการบริหารความเสี่ยง          |

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ภายใต้หน้าที่และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตร โดยในปี 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง ซึ่งกรรมการทุกท่านเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง สรุปผลการดำเนินงานของปี 2567 ได้ดังนี้

1. ทบทวนและอนุมัติกรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร ระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์และแผนธุรกิจของบริษัท
2. พิจารณาวិเคราะห์ และประเมินปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายในที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยครอบคลุมความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน ความเสี่ยงจากภาวะวิกฤต ความเสี่ยงด้านความยั่งยืนและความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงโดยรวม ซึ่งรวมถึงการกำหนดแนวทางและมาตรการในการบริหารความเสี่ยง เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
3. พิจารณามุมัติความเสี่ยงโดยรวมขององค์กรและความเสี่ยงระดับกลุ่มงาน ตลอดจนการอนุมัติแผนงานการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรและระดับกลุ่มงานประจำปี
4. มีการติดตามการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงให้เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
5. พิจารณาและให้ความเห็นต่อแบบประเมินความเสี่ยงด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ในกระบวนการดำเนินงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงยังได้วิเคราะห์และประเมินปัจจัยเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งระบุกิจกรรมการควบคุมความเสี่ยงที่เหมาะสมเพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้และเพื่อให้แน่ใจว่ามีการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในแบบประเมินความเสี่ยงด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของ CAC คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเห็นว่า บริษัทฯ มีการควบคุมความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันในกระบวนการดำเนินงานอย่างเหมาะสม
6. พิจารณาและทบทวนผลงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในระหว่างปีที่ผ่านมา โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองปีละ 1 ครั้ง ซึ่งครอบคลุมในเรื่องการปฏิบัติหน้าที่โดยรวมและการปฏิบัติหน้าที่เฉพาะด้านตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยผลการประเมินได้แสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายอย่างครบถ้วนสมบูรณ์

จากการปฏิบัติหน้าที่ตามข้างต้นที่กำหนดไว้ในกฎบัตรด้วยความรอบคอบและเป็นอิสระ มีการบริหารความเสี่ยงได้ครอบคลุม  
ปัจจัยเสี่ยงในทุกด้าน และมีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมาย  
ที่กำหนดไว้ ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสม



(ดร. ต่อบุญ พ่วงมหา)

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

# รายงานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการได้รับการจัดตั้งขึ้นเพื่อช่วยคณะกรรมการบริษัทในการกลั่นกรองการปฏิบัติหน้าที่ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งคณะกรรมการเชื่อว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของการจัดการธุรกิจเชิงกลยุทธ์ของบริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญกับการสร้างความตระหนักและการถือปฏิบัติ เพื่อสร้างวัฒนธรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี ส่งเสริมให้ทุกคนในองค์กรยึดมั่นในหลักการของความเป็นธรรม ความรับผิดชอบ และความโปร่งใส ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ในปี 2567 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการได้จัดให้มีการประชุมรวม 2 ครั้ง โดยสมาชิกทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ รวมทั้งทบทวนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ปี 2567 (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 2567 บริษัทฯ ได้รับการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ในระดับ “ดีเลิศ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับการจัดลำดับอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 และได้รับรางวัลสูงสุดที่ระดับ “AAA” ในการประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ประจำปี 2567 จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐชานนท์ โกมุทพิมพงศ์)

ประธานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

# รายงานคณะกรรมการความยั่งยืน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการความยั่งยืนของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายศิริช อุศล ประธานคณะกรรมการความยั่งยืน นายเจียรธรรม เฉลิทรัพย์การ และนางสาวพัชรพรรณ เศรษฐกุล เพื่อสนับสนุนคณะกรรมการบริษัทในการบูรณาการความยั่งยืนให้เข้ากับวัฒนธรรมและพฤติกรรมขององค์กร และตระหนักถึงความสำคัญของปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม (ESG) ต่อผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนพิจารณาเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายและแนวปฏิบัติในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาอย่างยั่งยืนตามมาตรฐานสากล

ในปี 2567 คณะกรรมการความยั่งยืนได้จัดให้มีการประชุมจำนวน 2 ครั้ง โดยมีสมาชิกทั้ง 3 ท่านเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ซึ่งเป็นไปตามระเบียบการประชุมที่กำหนดไว้ และได้รายงานผลการประชุมให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. ทบทวนประเด็นสาระสำคัญขององค์กร (Material Topics) ประเด็นที่มีสาระสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ (Material Aspects) และผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholder Engagement) เพื่อเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ที่ตระหนักและให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างแท้จริง และยังคงอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และการบริหารงานภายใต้หลักบรรษัทภิบาล เพื่อขับเคลื่อนบริษัทฯ สู่อุตสาหกรรมอย่างยั่งยืน
2. ทบทวนเป้าหมายระยะสั้น (ปี 2565-2569) เพื่อดำเนินงานไปในทิศทางเดียวกัน และเป็นการวางรากฐานเพื่อให้บริษัทฯ เติบโตได้ในระยะยาว นำไปสู่การบรรลุเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) โดยแบ่งโครงการตามมิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม
3. พิจารณาและอนุมัติระบบและการจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ และรับทราบรายงานผลการดำเนินการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียประจำปี 2567
4. พิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการด้านสิ่งแวดล้อมและคณะทำงานด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อให้การดำเนินงานและการจัดการสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพและมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับนโยบายความยั่งยืนขององค์กร เป็นไปตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดอื่นที่เกี่ยวข้อง
5. พิจารณาและให้ความเห็นการดำเนินงานความยั่งยืนขององค์กรปี 2567 และแผนดำเนินงานปี 2568 เกี่ยวกับกิจกรรมและโครงการต่าง ๆ ซึ่งครอบคลุมทั้งด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance)
6. รับทราบ บริษัทฯ ได้เข้ารับรางวัล Sustainability Awards ประเภท Commended Sustainability Awards เป็นปีแรกภายในงาน SET Awards 2024 ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และวารสารการเงินธนาคาร
7. รับทราบผลการประเมินและได้รับคัดเลือกเป็นบริษัทจดทะเบียนหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ประจำปี 2567 ที่ระดับ “AAA” ซึ่งเป็นเรตติ้งระดับสูงสุด ประเภทกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 3

คณะกรรมการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความทุ่มเทอย่างเหมาะสม และตระหนักถึงความสำคัญในการพิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องต่าง ๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ



(นายศิริช อุศล)

ประธานคณะกรรมการความยั่งยืน





BE  
NOBLE



noble

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
สำนักงานใหญ่

อาคาร โนเบิล เลขที่ 1035  
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพฯ 10330



โทร. (66 2) 251-9955  
แฟกซ์. (66 2) 251-9977