

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัทฯ

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

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่หลากหลาย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนแนวคิดที่แตกต่างอย่างมีดีไซน์ เป็นเอกลักษณ์ และออกแบบสร้างสรรค์นวัตกรรมใหม่ในการอยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายเป็นทางเลือกใหม่ให้แก่ผู้บริโภค

พันธกิจของบริษัทฯ คือการเป็นผู้บุกเบิกและเป็นผู้นำในด้านการออกแบบ และสร้างสรรค์โครงการและการบริการของบริษัทฯ ซึ่งเป็นนวัตกรรม (Product Innovation Leader) ในการนำเสนอที่อยู่อาศัยที่มีคุณค่า และคุณภาพสูง และสร้างเอกลักษณ์เฉพาะตัวให้กับผู้อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการ และมอบความพึงพอใจเกินความคาดหมายให้กับลูกค้า

บริษัทฯ มุ่งเน้นพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้ย่านศูนย์กลางธุรกิจ และพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ที่เพิ่มคุณค่าให้ที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อโครงการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังสนับสนุนและส่งเสริมการรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยการปฏิบัติตามนโยบายและกฎระเบียบในการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคมอย่างเคร่งครัด

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” ได้จดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2534 และได้จดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2539 โดยมีชื่อย่อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า “NOBLE” ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯมีทุนชำระแล้ว 1,369,413,525 บาทเป็นหุ้นสามัญจำนวน 456,471,175 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.00 บาทสำหรับความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงพัฒนาการที่สำคัญมีดังนี้

- | | |
|---------|---|
| ปี 2534 | บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2534 โดย กลุ่มคุณกิตติ ธนากิจอำนวย ร่วมกับกลุ่มคุณชาติ โสภณพนิช และคุณพินดา เทพกาญจนา (ธันวเวทิน) ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเสนอและเป็นผู้ดำเนินการสร้างสรรค์สร้างนวัตกรรมใหม่และแตกต่างในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ปี 2537 | บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้นโดยดึงพันธมิตรทางธุรกิจและสถาบันการเงินที่มั่นคง อาทิเช่น Prudential Asset Management Asia, JAIC Investment Fund, ธนาคารไทยทุน จำกัด (มหาชน), กลุ่มบุศราพันธ์ และกลุ่มบุศราวงศ์ เข้าร่วมลงทุนเพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ |
| ปี 2539 | บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย |

- ปี 2540 หุ่นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ปี 2542 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จอย่างยิ่งในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ซึ่งเป็นผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้อันเนื่องมาจากวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 โดยบริษัทฯ สามารถลดภาระหนี้และภาระผูกพันลงกว่าร้อยละ 98 จากจำนวนหนี้ทั้งสิ้น 2,570 ล้านบาท
- ปี 2544 ผู้ถือหุ้นเดิมได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายครบเต็มจำนวน 182,713,026 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.50 บาท โดยผู้ถือหุ้นที่ซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้นจะได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 1 หุ้นในราคาหุ้นละ 6 บาท ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุ 5 ปี ทั้งนี้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจำนวน 274 ล้านบาท บริษัทฯ ได้นำไปใช้ลงทุนซื้อทรัพย์สินเพื่อพัฒนาโครงการ เพื่อขยายกิจการ
- ปี 2545 บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่อย่างเป็นทางการได้แก่ โครงการโนเบิล ทารา เอกมัย-พระราม 9, โครงการโนเบิล วานา ใน 2 ท่าเล ได้แก่ ปิ่นเกล้า และวัชรพล ส่งผลให้ปี 2545 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิทั้งสิ้นจำนวน 265 ล้านบาท
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์ให้บริษัทฯ ล้างผลขาดทุนสะสม โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากมูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็น 5 บาท และโดยการนำทุนสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นชดเชยผลขาดทุนสะสมที่แสดงไว้ในงบดุลของบริษัทฯ
- ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวนกว่าร้อยละ 99.8 ได้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวนทั้งสิ้นรวม 182,401,636 หุ้น ในราคาหุ้นละ 6 บาท เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนบริษัทฯ นำไปใช้ในการลงทุนซื้อทรัพย์สินและใช้พัฒนาโครงการเพื่อขยายกิจการและสร้างผลกำไรอย่างต่อเนื่อง
- ปี 2546 บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่อีก 6 โครงการ ครอบคลุมทั้งโครงการบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม ทาวน์เฮ้าส์ และที่ดินจัดสรร ประกอบด้วยโครงการโนเบิล อนาวานา โครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน โครงการโนเบิล จีโอ วัชรพล โครงการโนเบิล ออรา คอนโด โครงการทาวน์เฮ้าส์ เฟสท์โฮม และโครงการโนเบิลสาทร ท่าพระ ซึ่งเป็นโครงการที่ดินจัดสรรและผลของความสำเร็จในการขายทำให้ปี 2546 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายรวมทั้งสิ้น 3,087 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจำนวน 747 ล้านบาท
- เดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน ดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4 อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการซื้อทรัพย์สิน และขยายการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ
- ปี 2547 บริษัทฯ เปิดโครงการเพิ่มขึ้นอีก 4 โครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ โนเบิล ทารา พัฒนาการ และโครงการ โนเบิล จีโอ พระราม 5 และโครงการ คอนโดมิเนียม 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ โนเบิล ไกลท์ ราชครู และโครงการ โนเบิล ซีโร

ไนน์ ร่วมฤดี โดยในปี 2547 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายรวม 1,770 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจำนวน 334 ล้านบาท

ปี 2548 จากความสำเร็จของโครงการโนเบิล ทารา ในเดือนเมษายน 2548 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 2 โครงการบ้านเดี่ยว 86 ยูนิต เพิ่มอีกหนึ่งโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ติดกับโครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน

ปี 2549 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใจกลางเมือง 4 โครงการ ได้แก่ โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ ร่วมฤดี โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สารสิน โครงการโนเบิล รมิกซ์ และโครงการโนเบิล โซโล ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างยิ่งด้วยยอดขายสิ้นสุดปี 2549 กว่า 2,900 ล้านบาท

ปี 2550 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์ โครงการคอนโดมิเนียมในซอยอารีย์ใกล้สถานีรถไฟฟ้า รายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย มูลค่าโครงการ 882 ล้านบาท ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมากโดยสามารถปิดการขายทั้งโครงการได้ภายในวันแรกของการเปิดขาย

เพื่อล้างส่วนลดมูลค่าหุ้น ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์ให้บริษัทฯ ลดทุนของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 3 บาท ทำให้ทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ลดลงจาก 2,282,355,875 บาท เป็น 1,369,413,525 บาท โดยให้นำทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ในส่วนที่ลดลงและมีได้คืนกลับให้ผู้ถือหุ้นบันทึกหักลบกับส่วนลดมูลค่าหุ้น ทำให้ภายหลังจากการหักลบส่วนลดมูลค่าหุ้นดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ คงเหลือส่วนเกินมูลค่าหุ้น ซึ่งมีได้คืนกลับให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 69,174,340 บาท

ปี 2551 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่ดินจัดสรร โนเบิล เรสซิเดนส์ และโครงการคอนโดมิเนียม โนเบิล รีวีล ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมากโดยมียอดจองมูลค่ากว่า 1,000 ล้านบาทในวันแรกที่เปิดขายโครงการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้เปิดโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ในซอยร่วมฤดี ซอย 2 เพื่อเป็นแหล่งรายได้ในระยะยาว

ปี 2552 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการทาวน์เฮ้าส์ใจกลางเมือง โนเบิล คิวบ์ อย่างเป็นทางการ และจากความสำเร็จในการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมที่ผ่านมา ในปี 2552 บริษัทฯ ยังได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมอีก 2 โครงการประกอบด้วยโครงการโนเบิล รีฟอร์ม และโครงการโนเบิล รีไฟ์ ตั้งอยู่ปากซอยอารีย์ และซอยสุขุมวิท 26 ทำเลติดรถไฟฟ้า ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมากในวันแรกที่เปิดขาย

ปี 2553 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการใน 3 ทำเลใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ใกล้รถไฟฟ้าประกอบด้วยโครงการโนเบิล รีดี ในซอยอารีย์, โครงการโนเบิล รีเวนซ์ ติดถนนศรีอยุธยา และโครงการโนเบิล รมิกซ์ 2 สุขุมวิท 36 ซึ่งยังคงได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าผู้ซื้อโครงการ

ปี 2554 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการประกอบด้วยโนเบิล เพลินจิต ตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต ติดสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต และโครงการโนเบิล ชูไนท์ ตั้งอยู่บนถนนสุรศักดิ์ ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสุรศักดิ์

ในเดือนมิถุนายน 2554 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาทให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ปี 2555 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล รีวอลฟ์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ในซอยอารีย์ ท่าเลใกล้สถานีรถไฟฟ้า

ในเดือนสิงหาคม 2555 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาทให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ปี 2556 ในเดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา โครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก ท่าเลใกล้สถานีรถไฟฟ้า ประสบความสำเร็จด้วยยอดขายกว่าร้อยละ 90

เดือนกรกฎาคม 2556 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาทให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในเดือนกันยายน และเดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2 และโครงการโนเบิล รีโว่ สีลม ซึ่งยังคงได้รับการต้อนรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าผู้ซื้อโครงการ โดยเฉพาะโครงการโนเบิล รีโว่ สีลม

ปี 2557 ในเดือนเมษายน บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 1,369,413,525 บาท เป็น 1,969,413,525 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3 บาท เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด ทั้งนี้ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557

เดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาทให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขาย

หุ้นกู้ไปใช้ในการชำระหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในเดือนกันยายนและเดือนพฤศจิกายนบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล รีโคด ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 19 และโครงการ เรียล แฉ่งวัฒนะ ซึ่งได้รับการต้อนรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าผู้ซื้อโครงการ

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

นอกจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยแล้ว บริษัทฯ ยังประกอบธุรกิจลักษณะอื่น ๆ ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลัก อาทิ ธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจบริหารโครงการและให้บริการหลังการส่งมอบแก่ลูกค้า และธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ โดยสามารถแบ่งตามลักษณะการดำเนินงานได้ดังต่อไปนี้

I. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการเพื่ออยู่อาศัยทั้งรูปแบบ บ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัยทั้งแนวราบและตึกสูง ปัจจุบันมีโครงการที่พัฒนาแล้วรวมทั้งสิ้น 41 โครงการ แบ่งเป็นโครงการที่พัฒนาและเปิดการขายก่อนปี 2545 จำนวน 8 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 4,877 ล้านบาท และโครงการที่เปิดการขายตั้งแต่ปี 2545 มี 33 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 60,579 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

โครงการที่พัฒนาและเปิดการขายก่อนปี 2545

1. โครงการโนเบิล พาร์ค
2. โครงการโนเบิล โฮม
3. โครงการโนเบิล นีโอ-ซิตี
4. โครงการเดอะโนเบิล
5. โครงการโนเบิล แฮาส์ ภูเก็ต
6. โครงการโนเบิล ซ้อยส์ ปิ่นเกล้า
7. โครงการโนเบิล ซ้อยส์ วัฒนา
8. โครงการโนเบิล แฮาส์ ร่วมฤดี

โครงการที่เปิดการขายตั้งแต่ปี 2545

1. โครงการโนเบิล ทารา เอกมัย – พระราม 9
2. โครงการโนเบิล วานา ปิ่นเกล้า
3. โครงการโนเบิล วานา วัชรพล
4. โครงการโนเบิล อนาวานา ปิ่นเกล้า
5. โครงการโนเบิล สาทร-ท่าพระ
6. โครงการเฟิสท์โฮม
7. โครงการโนเบิล ออรา คอนโด
8. โครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน
9. โครงการโนเบิล จีโอ วัชรพล
10. โครงการโนเบิล ทารา พัฒนาการ
11. โครงการโนเบิล จีโอ พระราม 5
12. โครงการโนเบิล โลท์
13. โครงการโนเบิล ซีโรไนน์
14. โครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 2
15. โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สารสิน
16. โครงการโนเบิล รีมิกซ์
17. โครงการโนเบิล โซโล
18. โครงการโนเบิล รีเฟลกซ์
19. โครงการโนเบิล รีวีล
20. โครงการโนเบิล เรสซิเดนส์
21. โครงการโนเบิล คิวบ์
22. โครงการโนเบิล รีฟอร์ม
23. โครงการโนเบิล รีไฟน์
24. โครงการโนเบิล รีดี
25. โครงการโนเบิล รีเวนส์
26. โครงการโนเบิล รีมิกซ์ 2
27. โครงการโนเบิล เพลินจิต
28. โครงการโนเบิล รีวอลฟ์

29. โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา
30. โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2
31. โครงการโนเบิล รีโว่ สยาม
32. โครงการโนเบิล รีโค
33. โครงการเรียล แฉ่งวัฒนะ

เพื่อควบคุมคุณภาพ ระยะเวลาตลอดจนต้นทุนการก่อสร้าง และเพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้บริโภค บริษัทฯ ใช้นโยบายสร้างบ้านพร้อมอยู่ (Pre-Build) ก่อนเปิดการขายสำหรับโครงการบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2545 และ ใช้อย่างเต็มรูปแบบในปี 2546 จนถึงปัจจุบัน

II. ธุรกิจรับจ้างสร้างบ้าน

ธุรกิจรับจ้างสร้างบ้านเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ ใช้เป็นกลยุทธ์ในการขายโครงการอีกรูปแบบหนึ่ง โดยโครงการที่เปิดตัวในปี 2545 บริษัทฯ เสนอทางเลือกให้แก่ลูกค้า 2 ทางเลือกคือบ้านพร้อมอยู่ (Pre-Build) และบ้านสั่งสร้าง (Build to Order) กรณีที่ลูกค้าเลือกซื้อบ้านสั่งสร้าง ลูกค้าสามารถกำหนดรายละเอียดของวัสดุและรูปแบบของการตกแต่งภายในให้สอดคล้องกับความต้องการและการใช้สอยที่แตกต่างกันได้ โดยบริษัทฯ จะสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าหลังจากลูกค้ารับโอนที่ดินในโครงการแล้ว อย่างไรก็ตามตั้งแต่ปี 2546 บริษัทฯ ใช้นโยบายสร้างบ้านพร้อมอยู่สำหรับโครงการใหม่ของบริษัทฯ แต่ยังคงรูปแบบของโครงการ การตกแต่ง และการออกแบบ ที่สะท้อนถึงเอกลักษณ์ เฉพาะตัวของลูกค้าของบริษัทฯ

III. ธุรกิจศูนย์การค้า

นอกจากรูปแบบการอยู่อาศัย บริษัทฯ ยังสรรค์สร้างนวัตกรรมเพื่อรูปแบบการใช้ชีวิตที่แตกต่างกัน โดยขยายสู่ธุรกิจศูนย์การค้าในนาม Playground ภายใต้แนวคิด Inspiration Store ศูนย์การค้าที่มีใช้เป็นเพียงแหล่งช้อปปิ้ง แต่ Playground จะเป็นสถานที่สร้างความสนุกสนานและแรงบันดาลใจ ผ่านทางแฟชั่น ทั้งเสื้อผ้าและเครื่องประดับ ศิลปะ งานดีไซน์ ของใช้ตกแต่งบ้านดนตรี หนังสือ นอกจากนี้ภายในศูนย์ยังประกอบด้วย ร้านอาหาร มุมพักผ่อนในร้านกาแฟ ชั้นเรียนทำอาหารโดยเชฟชั้นนำ Gallery และ Event Hall สำหรับงานสร้างสรรค์เพื่อเติมแรงบันดาลใจให้กับลูกค้าในทุก ๆ วัน Playground ตั้งอยู่กลางซอยทองหล่อ ศูนย์กลางของวิถีชีวิตทันสมัย เปิดตัวอย่างเป็นทางการในวันที่ 1 เมษายน 2548 และเพื่อย่านแนวคิด Concept Store ในเดือนพฤศจิกายน 2549 บริษัทฯ ยังได้เปิดตัว MANGA by Playground ในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ โซน Forum ชั้น 1 ทั้งนี้ในปี 2552 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้เปิดให้เข้าพื้นที่ทั้งหมดของศูนย์การค้า Playground แก่บุคคลภายนอก

บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนบริษัท เพลย์กราว์น สโตร์ จำกัด ทั้งหมดเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2552 โดยปัจจุบันศาลได้มีคำสั่งให้ บริษัท เพลย์กราว์น สโตร์ จำกัด ชำระหนี้เงินกู้ยืมคงค้างให้แก่บริษัทฯ ทั้งนี้เงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการให้กู้ยืมในระหว่างที่ บริษัท เพลย์กราว์น สโตร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

IV. ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ในปี 2551 บริษัทได้ขยายธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ภายใต้ชื่อ เทนเฟส เซอร์วิส เรสซิเดนส์ (“เทนเฟส”) ตั้งอยู่ที่ซอยร่วมฤดี ซอย 2 ซึ่งทำเลดังกล่าวอยู่กลางใจเมืองแวดล้อมไปด้วยอาคารสำนักงานจำนวนมาก ในขณะที่โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่ให้บริการในบริเวณนี้มีอยู่จำกัด “เทนเฟส” จึงมีศักยภาพสูงในการแข่งขันและสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เข้าพักได้เป็นอย่างดี “เทนเฟส” มีการตกแต่งโดยได้แรงบันดาลใจจากทศกัณฐ์ ในมหากาพย์รามเกียรติ์ ภายในประกอบด้วยห้องพักรวม 79 ห้อง แบ่งเป็น 1 ห้องนอน 59 ห้อง และ 2 ห้องนอน 20 ห้อง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องอาหารนานาชาติ ผับสัปดาห์ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ บริการรถรับส่งจากเทนเฟส-สถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต อินเทอร์เน็ต Wi-fi ฯลฯ โดยเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2551

V. ธุรกิจอื่น ๆ

บริษัทฯ ดำเนินการในธุรกิจที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น

1. ธุรกิจรับบริหารโครงการและให้บริการหลังการส่งมอบแก่ลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า โดยตระหนักดีว่าความสัมพันธ์ของลูกค้ากับบริษัทฯ มิได้จบลงเมื่อลูกค้าชำระเงินครบถ้วน จึงได้จัดหน่วยงานเพื่อบริหารโครงการและให้บริการแก่ลูกค้าในโครงการที่บริษัทฯ ได้พัฒนาขึ้นหลังการส่งมอบเพื่อให้โครงการคงสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดีก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีบริการตรวจเช็ค และซ่อมแซมบำรุงรักษากัน้ำให้แก่ลูกค้าในโครงการอีกด้วย

2. ธุรกิจให้บริการบริหารสินทรัพย์และหนี้สิน

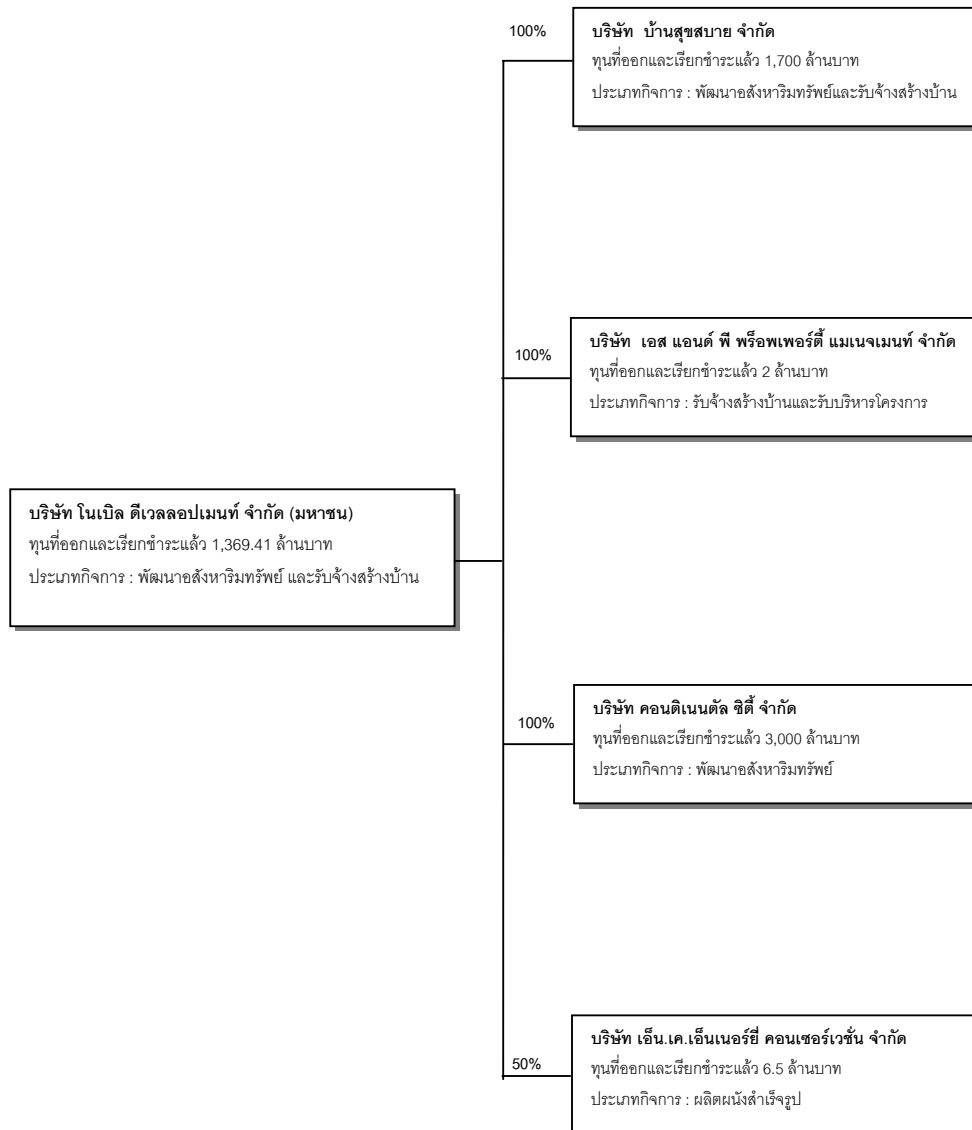
ด้วยประสบการณ์ ความรู้ และความชำนาญ ประกอบกับฐานข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวม จนเป็นที่เชื่อถือของนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ บริษัทฯ ได้รับการไว้วางใจจากนักลงทุนต่างประเทศให้ทำการประเมินราคาสินทรัพย์ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และได้ร่วมลงทุนกับนักลงทุนเพื่อเข้าร่วมประมูลสินทรัพย์ โดยเน้นการประมูลสินเชื่อในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และโดยที่ในระบบสถาบันการเงินยังคงมีหนี้สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) และสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) จำนวนมาก บริษัทฯ จึงให้บริการบริหารสินทรัพย์ของสถาบันการเงิน หรือของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ที่จะถูกจัดตั้งเพื่อเป็นเครื่องมือในการแก้ปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงินอีกด้วย นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีเป้าหมายที่จะซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อมาพัฒนาโครงการต่อไปอีกด้วย

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งการดำเนินงาน โดยให้บริษัทในกลุ่มดำเนินการพัฒนาโครงการแยกแต่ละโครงการ รายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท – ที่ตั้ง	ประเภทกิจการ	โครงการที่ดำเนินการ
1. บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างสร้างบ้าน	โนเบิล พาร์ค โนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 2
2. บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	รับจ้างสร้างบ้าน และรับบริหารโครงการ	โนเบิล นีโอ ซิตี้
3. บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี้ จำกัด 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เดอะ โนเบิล โนเบิล รีมิกซ์ โนเบิล รีมิกซ์ 2 โนเบิล รีโค เรียล แฉ่งวัฒนะ
4. บริษัท เอ็น.เค.เอ็นเนอร์ยี คอนเซอร์เวชั่น จำกัด 54/4 หมู่ที่ 7 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	ผลิตพลังงานสำเร็จรูป	โนเบิล ช้อยส์ ปิ่นเกล้า โนเบิล ช้อยส์ วัฒนา

**โครงสร้างการถือหุ้นของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557**



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้	2555		2556		2557	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย						
บ้านเดี่ยวและที่ดิน	464.53	20.49	575.73	19.45	105.28	4.49
อาคารชุดพักอาศัย	1,654.62	73.00	2,250.71	76.04	2,099.32	89.53
รวมรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,119.15	93.49	2,826.44	95.49	2,204.60	94.02
ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ						
เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์	61.15	2.70	45.59	1.54	48.05	2.05
ศูนย์การค้า	0.04	0.00	-	-	-	-
อาคารชุดพักอาศัย	12.02	0.53	12.05	0.41	13.73	0.59
รวมรายได้จากธุรกิจให้เช่าและให้บริการ	73.21	3.23	57.64	1.95	61.77	2.63
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก	2,192.35	96.72	2,884.08	97.44	2,266.37	96.65
รายได้อื่น						
กำไรจากการยกเลิกสัญญา	4.52	0.20	12.21	0.41	3.99	0.17
ดอกเบี้ยรับ	63.52	2.80	55.19	1.86	61.62	2.63
อื่นๆ	6.19	0.27	8.47	0.29	12.89	0.55
รวมรายได้อื่น	74.23	3.28	75.87	2.56	78.50	3.35
รายได้รวม	2,266.59	100.00	2,959.95	100.00	2,344.87	100.00
อัตราการเพิ่ม(ลด)ของรายได้จากธุรกิจหลัก	(145.10)	(6.21)	691.73	31.55	(617.71)	(21.42)

โครงสร้างรายได้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้	ดำเนินการโดย ⁽¹⁾	% การถือหุ้น	2555		2556		2557	
			มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย								
บ้านเดี่ยวและที่ดิน	NOBLE	-	464.53	17.49	574.87	17.88	105.28	4.46
อาคารชุดพักอาศัย	NOBLE	-	1,654.11	62.29	2,183.11	67.91	2,099.32	89.03
	CC	100%	356.72	13.43	259.29	8.07	-	-
	BSS	100%	2.95	0.11	-	-	-	-
รวมรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย			2,478.31	93.33	3,017.28	93.86	2,204.60	93.49
ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ								
เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์	NOBLE	-	61.15	2.30	45.59	1.42	48.05	2.04
ศูนย์การค้า	NOBLE	-	0.04	0.00	-	-	-	-
อาคารชุดพักอาศัย	NOBLE	-	12.02	0.45	12.05	0.37	13.73	0.58
	CC	100%	8.03	0.30	9.64	0.30	10.05	0.43
รวมรายได้จากธุรกิจให้เช่าและให้บริการ			81.24	3.06	67.28	2.09	71.82	3.05
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก			2,559.55	96.39	3,084.56	95.95	2,276.42	96.54
รายได้อื่น								
กำไรจากการยกเลิกสัญญา	⁽²⁾	-	6.45	0.24	12.26	0.38	4.24	0.18
ดอกเบี้ยรับ	⁽²⁾	-	71.15	2.68	109.07	3.39	62.89	2.67
อื่นๆ	⁽²⁾	-	18.39	0.69	8.74	0.27	14.56	0.62
รวมรายได้อื่น			95.99	3.61	130.07	4.05	81.69	3.46
รายได้รวม			2,655.54	100.00	3,214.63	100.00	2,358.11	100.00
อัตราการเพิ่ม(ลด)ของรายได้จากธุรกิจหลัก			(350.72)	(12.05)	525.02	20.51	(808.14)	(26.20)

หมายเหตุ (1) NOBLE = บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์

CC = บจ. คอนติเนนตัล ซิตี้ และ BSS = บจ. บ้านสุขสบาย

(2) แสดงยอดรวมรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการหลัก

ธุรกิจหลักของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย คือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยพัฒนาเป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยทั้งรูปแบบ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมทั้งแนวราบและตึกสูง โครงการของบริษัทฯ เน้นการออกแบบเพื่อการอยู่อาศัยที่แตกต่างให้เป็นทางเลือกแก่ลูกค้าที่ต้องการความเป็นเอกลักษณ์ส่วนตัวและต้องการบ้านที่ต่างจากแนวคิดเดิม ๆ โดยโครงการของบริษัทฯ จะมุ่งเน้นทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้ย่านศูนย์กลางธุรกิจ และพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ที่เพิ่มคุณค่าให้การอยู่อาศัย โครงการของบริษัทฯ ประกอบด้วยรูปแบบดังนี้

- **บ้านเดี่ยว** โดยบริษัทฯ เสนอทางเลือกให้ลูกค้า 3 ทางเลือก คือ

บ้านพร้อมอยู่ (Pre-Build) เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นโดยจะได้เห็นและเลือกบ้านที่ตรงกับความต้องการของตนก่อนตัดสินใจซื้อ และยังตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการอยู่อาศัยในทันทีที่ตัดสินใจซื้อบ้าน บริษัทฯ จึงเสนอบ้านสร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่อาศัย เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้บ้านพร้อมอยู่ที่บริษัทฯ นำเสนอยังคงรูปแบบที่แตกต่างและแสดงถึงความเป็นเอกลักษณ์ของผู้อยู่อาศัยด้วย หนึ่งในเพื่อควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ ในปัจจุบันจะเป็นโครงการบ้านพร้อมอยู่ และบ้านพร้อมอยู่รวมตกแต่งภายในเท่านั้น

บ้านพร้อมอยู่รวมตกแต่งภายใน (Noble Instant) เป็นการพัฒนาขึ้นไปอีกขั้นจากบ้านพร้อมอยู่ โดยการรวมการตกแต่งภายในที่เต็มเต็มชีวิตให้ลูกค้ายิ่งขึ้น กลยุทธ์การขายในรูปแบบนี้นอกจากลูกค้าจะได้เลือกบ้านแบบที่ต้องการแล้ว ยังได้สัมผัสถึงบรรยากาศของบ้านที่แท้จริงด้วยการตกแต่งภายในอย่างสมบูรณ์ตามสไตล์ของ Noble ที่ถูกออกแบบและตกแต่งโดยคำนึงถึงควมมีเอกลักษณ์ ความสวยงามอย่างมีดีไซน์ ประโยชน์ใช้สอย และสอดคล้องกับแบบบ้านที่เลือก ภายในได้แนวคิดของ Noble Instant ลูกค้าไม่ต้องกังวลและเสียเวลากับการตกแต่งภายในอีกต่อไป สิ่งเดียวที่ยังอาจจะเป็นภาระของลูกค้า คือ “เหลือแค่คิด จะใช้ชีวิตอย่างไร” บริษัทฯ เสนอ Noble Instant เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ลูกค้าในทุกโครงการบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ

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

- **อาคารชุดพักอาศัย (Condominium)** บริษัทฯ จะเลือกทำเลกลางเมืองที่มีศักยภาพสูงเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม โดยพัฒนาทั้งอาคารสูงตั้งแต่ขนาด 8 ชั้นขึ้นไป โดยตั้งแต่ปี 2546 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมรวม 22 โครงการใน 11 ทำเลเยี่ยกลางกรุง ได้แก่ โครงการโนเบิล ออรา คอนโด ซอยทองหล่อ, โครงการโนเบิล ซีโรไนน์ ซอยร่วมฤดี, โครงการโนเบิล ไทท์ ซอยอารีย์ 1 สถานีรถไฟฟ้าอารีย์, โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สารสิน,

โครงการโนเบิล รีมีกซ์ สุขุมวิท 36, โครงการโนเบิล โซโด ซอยทองหล่อ, โครงการโนเบิล รีเฟล็กซ์ ซอยอารีย์, โครงการโนเบิลรีวิล ซอยเอกมัย, โครงการ โนเบิล รีฟอรั่ม ซอย อารีย์, โครงการโนเบิลรีไฟน์ สุขุมวิท 26, โครงการโนเบิล รีดี ซอยอารีย์, โครงการโนเบิล รีเวนส์ ถนนศรีอยุธยา, โครงการโนเบิล รีมีกซ์ 2 สุขุมวิท 36, โครงการโนเบิลเพลินจิต ถนนเพลินจิต, โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ ซอยอารีย์, โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา, โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2, โครงการโนเบิล รีโว่ สีลม, โครงการโนเบิล รีโคส สุขุมวิท 19 และโครงการเรียล แจ๊งวัฒนะ ถนนแจ๊งวัฒนะ

- **ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์** ด้วยตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าในทุกกลุ่ม บริษัทฯ จึงขยายฐานทางการตลาดให้ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้า จึงพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์โดยโครงการแรกใช้แนวคิดบ้านหลังแรก (First Home) ในทำเลใกล้ศูนย์กลางธุรกิจแต่ราคาปานกลาง ด้วยราคาเริ่มต้นเพียง 890,000 บาท และในปี 2552 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์ใจกลางเมือง โนเบิล คิวบ์ ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ ด้วยราคาเริ่มต้น 4.5 ล้านบาท
- **ที่ดินจัดสรร** โครงการที่ดินจัดสรรโครงการแรกที่บริษัทฯ ได้พัฒนาคือโครงการสาทร-ท่าพระ เป็นการจัดสรรพื้นที่ในโครงการแบ่งขาย เนื้อที่ดินมีขนาดตั้งแต่ 78-168 ตารางวา สำหรับคนเมืองที่ต้องการความสงบภายใต้สังคมเล็ก ๆ โครงการจัดให้มีสาธารณูปโภคส่วนกลางพร้อมรองรับให้ลูกค้าที่อยากมีบ้านด้วยการออกแบบของตนเอง โดยลูกค้าสามารถใส่ความคิดและสรรสร้างบ้านให้ถูกใจตัวเองและครอบครัวได้อย่างเต็มที่ และในปี 2551 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการโนเบิล เรสซิเดนส์ ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ ทำเลใจกลางเมืองด้วยเนื้อที่ดินขนาดตั้งแต่ 99 ตารางวาขึ้นไป

รายละเอียดโครงการเพื่อขายที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2557

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ ล้านบาท	ต้นทุน โครงการ ล้านบาท	ระยะเวลา ก่อสร้าง	ความคืบหน้า การก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			การโอนกรรมสิทธิ์			มูลค่างานที่ยังไม่ส่งมอบ		
							ล้าน บาท	%	ล้าน บาท	ยูนิต	% ⁽¹⁾	ล้าน บาท	ยูนิต	% ⁽²⁾	ล้าน บาท	ยูนิต	% ⁽²⁾
1. โนเบิล จีโอ พระราม 5 42-1-44	- บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	141	955	757	2546-2548	757	100%	847	125	89%	847	125	100%	-	-	-
2. โนเบิล รีดี้ 1-3-48	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	272	1,576	932	2553-2556	932	100%	1,371	244	90%	1,355	242	99%	16	2	1%
3. โนเบิล เพลินจิต 9-0-92	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	1,444	17,130	9,851	2555-2560	6,990	71%	9,815	827	57%	-	-	-	9,815	827	100%
4. โนเบิล ริวอลฟ์ 2-1-70	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	487	2,263	1,449	2556-2560	639	44%	1,038	258	53%	-	-	-	1,038	258	100%
5. โนเบิล ริวอลฟ์ รัชดา 3-1-92	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	766	2,792	1,757	2556-2560	721	41%	2,253	670	87%	-	-	-	2,253	670	100%
6. โนเบิล ริวอลฟ์ รัชดา2 3-1-66	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	755	2,997	1,715	2557-2560	693	40%	1,365	376	50%	-	-	-	1,365	376	100%
7. โนเบิล ริโว สิลม 1-1-83	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	319	1,760	1,090	2557-2560	401	37%	1,671	304	95%	-	-	-	1,671	304	100%
8. โนเบิล รีโคล 1-2-28	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนดิเนนตัล ซิตี	288	2,475	1,528	2558-2561	584	38%	2,357	275	95%	-	-	-	2,357	275	100%
9. เรยัล แจ่งวัฒนะ 3-3-38	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนดิเนนตัล ซิตี	837	2,058	1,210	2558-2561	260	21%	282	126	15%	-	-	-	282	126	100%

(1)ร้อยละของจำนวนยูนิต

(2)ร้อยละของความคืบหน้าการขาย

รายละเอียดโครงการเพื่อขายในอดีต

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ต้นทุน โครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
1. โนเบิล พาร์ค 154-3-43	- อาคารชุดพักอาศัยเชิงราบ (Condo House) - บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ บจ. บางพลีวิว	1,080 174	1,352 553	1,130 458	2535-2537
2. โนเบิล โยม 55-0-00	- บ้านเดี่ยวหลังคาโค้ง	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	169	668	466	2536-2537
3. โนเบิล นีโอ-ซิตี 31-0-07	- บ้านเดี่ยวเชิงขยาย - อาคารชุดพักอาศัย (Groundominium)	บจ. วิภาวิ	45 222	167 362	150 430	2537-2541
4. เดอะ โนเบิล 6-2-73	- บ้านเดี่ยว	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี้	22	272	249	2537-2541
5. โนเบิล แฮสส์ พญาไท 2-0-27	- อาคารชุดพักอาศัย,พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และพื้นที่สำนักงาน	บจ. เวิร์ลไทม์โฮลดิ้ง	304	782	657	2537-2542
6. โนเบิล ช้อยส์ ปิ่นเกล้า 38-0-28	- บ้านเดี่ยวและที่ดิน	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	137	174	243	2539-2541
7. โนเบิล ช้อยส์ วิภาวดี 32-2-39	- บ้านเดี่ยวและที่ดิน	บจ. วิภาวิ	199	389	268	2539-2542
8. โนเบิล แฮสส์ ร่วมฤดี 0-2-34	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	23	158	170	2538-2544
9. โนเบิล ทารา เอกมัย-พระราม 9 30-0-31	- บ้านเดี่ยวและที่ดิน	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ บจ. บ้านสุขสบาย	127	698	416	2544-2546

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ต้นทุน โครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
10. โนเบิล วานา ปิ่นเกล้า 42-0-90	- บ้านเดี่ยวและที่ดิน	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	125	673	513	2544-2546
11. โนเบิล สาทร-ท่าพระ 3-2-97	- ที่ดินจัดสรร	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	15	111	86	2546-2546
12. เฟิสท์โฮม 18-0-45	- ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	363	425	243	2545-2546
13. โนเบิล อนุวานา ปิ่นเกล้า 42-1-67	- บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	98	844	622	2545-2547
14. โนเบิล วานา วัชรพล 52-2-04	- บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	166	1,069	637	2544-2548
15. โนเบิล ออรา คอนโด 3-0-97	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	223	1,498	812	2546-2548
16. โนเบิล ไลท์ 1-1-61	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	220	718	403	2547-2549
17. โนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 35-1-18	- บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	102	973	635	2545-2547
18. โนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 2 32-0-23	- บ้านเดี่ยว	บจ. บ้านสุขสบาย	86	785	609	2547-2549

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ต้นทุน โครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
19. โนเบิล แอมเบียนซ์ สารสิน 1-0-05	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	79	394	244	2549-2550
20. โนเบิล จีโอ วัชรพล 72-1-26	- บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	383	2,006	1,150	2545-2550
21. โนเบิล ซีโรไนน์ 0-3-05	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	39	300	189	2547-2548
22. โนเบิล ทารา พัฒนาการ 31-1-91	- บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	60	937	569	2546-2548
23. โนเบิล รีมิกซ์ 5-0-02	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี้	504	2,439	1,436	2549-2553
24. โนเบิล รีเฟลกซ์ 1-2-40	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	205	886	585	2551-2553
25. โนเบิล โซโด 3-1-55	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	408	1,757	1,166	2549-2552
26. โนเบิล รีไฟน์ 1-2-88	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	243	1,319	776	2553-2555
27. โนเบิล เรสซิเดนส์ 38-2-61	- ที่ดินจัดสรร	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	70	1,116	625	2551-2552

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ต้นทุน โครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
28. โนเบิล รีมิกซ์ 2 5-0-02	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซีดี	149	1,158	702	2549-2553
29. โนเบิล รีวิล 2-0-31	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	273	1,432	870	2551-2554
30. โนเบิล รีฟอรั่ม 1-1-82	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	194	1,102	708	2552-2555
31. โนเบิล คิวบ์ 46-2-91	- ทาวน์เฮ้าส์	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	389	2,500	1,553	2551-2556
32. โนเบิล รีเวนด์ 1-2-67	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	261	1,433	887	2553-2557

- หมายเหตุ
- โครงการในอดีตคือโครงการที่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์เกินกว่าร้อยละ 90 ของมูลค่าโครงการ
 - ไม่รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 83 ยูนิต มูลค่า 151 ล้านบาท ที่บริษัทฯ ขายหมดแล้วและเป็นการขายตามสภาพโดยไม่มีการพัฒนา
 - โครงการโนเบิล รีมิกซ์ ใช้ที่ดินรวมกับโครงการโนเบิล รีมิกซ์ 2

รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน**1) โครงการโนเบิล จีโอ พระราม 5**

โนเบิล จีโอ บ้านที่ถูกออกแบบโดยลดทอนสิ่งที่ไม่จำเป็นเพื่อเพิ่มเนื้อที่ใช้สอย บนแนวคิด Planning & Function สามารถจัดวางเฟอร์นิเจอร์ได้อย่างอิสระ และด้วยหลักการออกแบบภายในบ้านแบบ Box shape ทำให้ได้พื้นที่โล่งที่สุด ตัดผนังกันระหว่างห้องที่ใช้ร่วมกันออก จึงได้ห้องนั่งเล่น และห้องนอนที่กว้างเพิ่มขึ้น สำหรับภายนอกบ้าน ด้วยแปลนบ้านถูกออกแบบล้อมรอบด้วยธรรมชาติ ให้ทุกทิศทางมีมุมมองเปิด เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้ชื่นชมกับบรรยากาศของสวนสวยภายนอกบ้าน ไม่ว่าจะอยู่มุมไหนแม้ยามนั่งทำงานหรือพักผ่อนภายในบ้าน ไม่เว้นแม้แต่ในห้องน้ำ ก็สามารถมองเห็นสวนได้เช่นกัน

ที่ดิน	โฉนดรวม 42-1-44 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนนครินทร์-กาญจนาภิเษก ตำบลบางขุนทอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยวและที่ดิน 141 ไร่ พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 175-441 ตารางเมตรบนเนื้อที่ 55 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	955 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 6.8 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กุมภาพันธ์ 2547

2) โครงการโนเบิล รีดี

โครงการคอนโดมิเนียมตั้งอยู่ในซอยอารีย์ 1 ย่านธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้สถานีรถไฟฟ้าเพื่อรองรับการเดินทางไปยังย่านธุรกิจที่สำคัญพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคครบครัน ด้วยความสูงของอาคาร 23 ชั้นพร้อมห้องออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ มีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนและ 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 1-3-48 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 272 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 32-113 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,576 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 5.8 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มีนาคม 2553

3) โครงการโนเบิล เพลินจิต

โครงการคอนโดมิเนียม 3 อาคารความสูง 51 ชั้น, 45 ชั้น และ 14 ชั้น ท่ามกลางสวนสวยขนาด 4 ไร่ ด้วยแนวคิด Vertical Garden City นครแห่งใหม่ใจกลางกรุงเทพฯ ใกล้ศูนย์การค้าและโรงแรมระดับสูง รวมทั้งการคมนาคมที่สะดวกด้วยทางเดินที่เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต พร้อม Private Lift ที่ให้บริการส่วนตัวถึงห้องพัก เหมาะต่อการใช้ชีวิตใจกลางเมือง มีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 3 ห้องนอน และห้องเพนท์เฮาส์

ที่ดิน	โฉนดรวม 9-0-92 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 1,444 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 40-199 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	17,130 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 11.9 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2554

4) โครงการโนเบิล ริวอลฟ์

โครงการคอนโดมิเนียมสูง 38 ชั้น ด้วยแนวคิดขนาดความสูงไม่ได้ขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่ สุขเต็มที่ในพื้นที่สูง ด้วยคอนโดแนวคิดใหม่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า สะดวกต่อการเดินทางพร้อมใช้เวลาที่เหลืออย่างเหนือชั้นกับสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกายลอยฟ้า โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 2-1-70 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ 487 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 25-311 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,263 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 4.6 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	สิงหาคม 2555

5) โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา

โครงการคอนโดมิเนียมสูง 38 ชั้น ด้วยแนวคิดทุกฟังก์ชันในชีวิตพอดีกับความต้องการของคุณ ด้วยคอนโดมิเนียมในรูปแบบชีวิต Revolve Living ให้ทุกฟังก์ชันในชีวิต พอดีกับความต้องการของคุณ ลงตัวกับไลฟ์สไตล์ที่ไร้ขีดจำกัด กับทำเลติด สถานีรถไฟฟ้าเอ็มอาร์ที ศูนย์วัฒนธรรม โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-1-92 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 766 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 22-63 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,792 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 3.6 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กุมภาพันธ์ 2556

6) โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2

โครงการคอนโดมิเนียมแนวคิดดีไซน์ชีวิตให้ทุกสิ่งที่ต้องการ รอบล้อมตัวคุณ ด้วยการนำเสนอไลฟ์สไตล์ใหม่ใจกลางรัชดา ย่านธุรกิจล่าสุดครบทุกฟังก์ชันชีวิต ที่ระดับความสูง 42 ชั้น ระดับความสูง ไร้ขีดจำกัด ติดรถไฟฟ้าใต้ดิน เชื่อมต่อให้ชีวิตใกล้กัน แนวกว่าไลฟ์สไตล์ไม่สิ้นสุดกับ Infinity Edge Pool โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-1-66 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 755 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 22-63 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,997 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 4.0 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กันยายน 2556

7) โครงการโนเบิล รีโว่ สील

คอนโดมิเนียมรูปแบบชีวิตแขนงใหม่ ที่ใช้ชีวิตได้แบบไม่ตายตัวบนหลายหลากทางเลือกที่รวมตัวด้วยความสูง 32 ชั้น ใจกลางย่านสีลม-สาทร ใกล้บีทีเอส สุรศักดิ์และโมโกลจากทางด่วน พร้อมพบกับInfinity Edge Pool และ Sky Fitness โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 1-1-83 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนสุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 319 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 31-66 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,760 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 5.5 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤศจิกายน 2556

8) โครงการโนเบิล รีโกล

คอนโดมิเนียมสูง 28 ชั้นใจกลางเมือง สะดวกต่อการเดินทางด้วยท่าเลโกล์สถานีรถไฟฟ้าเอ็มอาร์ที สุขุมวิท และบีทีเอสอโศก ด้วยแนวคิดพบทุกสิ่งในชีวิตต้องการ พร้อมผ่อนคลายเป็นกับ Sky Infinity Edge Pool และ Sky Fitness โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 1-2-28 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 288 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 34-70 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,475 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 8.6 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กันยายน 2557

9) โครงการเรียล แอ่งวัฒนะ

โครงการคอนโดมิเนียมบนถนนแจ้งวัฒนะ ด้วยการออกแบบอย่างลงตัวทุกตารางนิ้วของพื้นที่การใช้งาน เพิ่มมุมมองให้เปิดกว้างด้วยกระจกกว้างตลอดผนังทั้งสองด้าน ทำเลตั้งอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ และจุดเชื่อมต่อทางด่วน พร้อมพื้นที่ส่วนกลางกว่า 4,000 ตารางเมตร โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-3-38 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด
ที่ตั้ง	ตำบลปากเกร็ด (สีกัน) อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 837 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 24-63 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,058 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.5 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤศจิกายน 2557

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

2.2.1 นโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในการแข่งขัน

□ กลยุทธ์ในการแข่งขัน

บริษัทฯ มีเป้าหมายขององค์กร (Corporate Mission) ที่กำหนดไว้เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงาน โดย บริษัทฯจะเป็นผู้บุกเบิกและเป็นผู้นำ ในการออกแบบ และ สร้างสรรค์ โครงการ และการบริการของบริษัท ซึ่งเป็นนวัตกรรม (Product Innovation Leader) ในการเสนอที่อยู่อาศัยที่มีคุณค่า และคุณภาพสูง และสร้างเอกลักษณ์เฉพาะตัวให้กับผู้อยู่อาศัย

เพื่อให้บริษัทฯ ได้บรรลุถึงเป้าหมายขององค์กรที่ได้กำหนดไว้ บริษัทฯ จึงกำหนดแนวนโยบายด้านกลยุทธ์ (Corporate Strategy) ออกเป็น 4 ประการหลัก คือ

1. นโยบายการเป็นผู้นำทางด้านผลิตภัณฑ์

จากการวิเคราะห์ด้านกลยุทธ์ พบว่าผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างนำเสนอรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ได้มีความแตกต่างกัน (Low Product Differentiation) การเลือกซื้อของผู้บริโภคจึงเป็นการเปรียบเทียบเพียงคุณภาพ และความเชื่อถือในตัวบริษัท กับราคาที่สามารถบริโภคได้ ความต้องการหลายอย่างของผู้บริโภคจึงถูกจำกัดอยู่ภายใต้กรอบที่ผู้ประกอบการได้กำหนดขึ้น ผู้บริโภคจึงไม่สามารถได้สินค้าที่ตรงตามความต้องการของตนหรือสร้างสรรค์เอกลักษณ์ที่เป็นความรู้สึกเฉพาะตนได้

ด้วยแนวคิดดังกล่าว บริษัทฯ จึงวางกลยุทธ์ในการแข่งขันโดยพิจารณาถึงความต้องการของลูกค้า และด้วยนโยบายการเป็นผู้นำในการสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่มีรูปแบบแตกต่างอย่างทันสมัย ซึ่งแตกต่างจากตลาดทั่วไป โดยผสมผสานระหว่างเทคโนโลยีกับแนวคิดการออกแบบ โครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบหรือตึกสูง จึงมีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทั้งในเรื่องคุณภาพ รูปแบบ และสภาพแวดล้อม ตลอดจนภาพลักษณ์ของโครงการได้เป็นอย่างดี

บริษัทฯ ได้พัฒนารูปแบบของการอยู่อาศัยที่แตกต่างมาโดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาไม่ว่าจะเป็น “คอนโดเฮอร์ส” คอนโดมิเนียมเชิงราบแห่งแรกในประเทศไทย “บ้านเดี่ยวหลังคาโค้ง” หรือ “บ้านเดี่ยวเชิงชาย” บ้านที่เตรียมความพร้อมเพื่อขยายความสุขได้ในอนาคต นอกจากนี้ยังได้พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวด้วยบ้าน 3 แบบ 3 แนวคิด ทั้งโนเบิล ทารา , โนเบิล วานา และ โนเบิล จีโอ เพื่อเสนอเป็นทางเลือกและตอบสนองให้แก่ลูกค้าที่ต้องการเอกลักษณ์เฉพาะตัว โครงการคอนโดมิเนียมที่ต่างทั้งแนวคิด รูปแบบและดีไซน์ จะเหมือนกันอยู่เพียงศักยภาพของที่ดินบนทำเลต่างกัน เช่น ทองหล่อถนนของวิถีชีวิตที่ทันสมัย ถนนพหลโยธินใกล้สถานีรถไฟฟ้าอารีย์ รวมฤดีซอยแห่งความเรียบหรู สวรรค์สวนสาธารณะใหญ่ใจกลางเมือง สุขุมวิทถนนสายหลักของกรุงเทพ ถนนศรีอยุธยาจุดเชื่อมต่อโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนหลากหลาย เพลินจิตศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมือง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รัชดาทำเลใจกลางเมืองพร้อมด้วยศูนย์การค้าและสำนักงานชั้นนำ สีส้ม

ทำเลศูนย์กลางธุรกิจและสถานศึกษา แจ้งวัฒนะทำเลใหม่พร้อมเส้นทางเชื่อมโยงที่สำคัญ โครงการที่ดินเปล่าในแนวคิด “ปลูกสังคม ที่แตกต่าง ตามใจ” อีกหนึ่งโครงการคุณภาพบนพื้นที่ที่สวยงามแห่งหนึ่งใจกลางมหานครกรุงเทพ ริมถนนพัฒนาการ โครงการทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แนวคิดใช้ชีวิตให้แตกต่าง เพิ่มพื้นที่ส่วนตัวให้กว้างขึ้น ดีไซน์ขยายขีดจำกัด โดยเป็นทาวน์เฮ้าส์ที่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้านเดี่ยวเนื่องจากไม่ใช่ผนังร่วมกัน ในราคาใกล้เคียงคอนโดมิเนียม บนเส้นทางธุรกิจเพียง 3 กิโลเมตรจากทองหล่อ

ด้วยการตกแต่งภายในตามดีไซน์แบบ Noble ซึ่งเป็นที่ชื่นชอบและยอมรับอย่างมากในกลุ่มลูกค้า บริษัทฯ จึงพัฒนาเหนือผู้ประกอบการอื่นไปอีกขั้นด้วยการนำเสนอบ้าน Noble Instant บ้านพร้อมอยู่รวมตกแต่งภายในที่ลูกค้าสามารถสัมผัสบรรยากาศของบ้านจริงด้วยการตกแต่งภายในอย่างสมบูรณ์ ภายใต้แนวคิด Noble Instant “เหลือแค่คิด จะใช้ชีวิตอย่างไร” ลูกค้าไม่ต้องกังวลและเสียเวลากับการตกแต่งภายในอีกต่อไป

2. นโยบายด้านการกำหนดราคา

การกำหนดราคาขายของโครงการต่าง ๆ ที่ขายพร้อมการตกแต่งบริษัทฯ จะรวมอุปกรณ์และการตกแต่งภายในชั้นพื้นฐานไว้ในราคาขาย เพื่อให้สถาบันการเงินอนุมัติวงเงินสินเชื่อโดยรวมอุปกรณ์และการตกแต่งเหล่านั้นพร้อมไปกับตัวบ้านทำให้ลูกค้าประหยัดทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการตกแต่งภายใน

3. นโยบายการให้บริการอย่างครบวงจร

บริษัทฯ ปลูกฝังและตั้งเป้าหมายให้พนักงานทุกคนในองค์กรเข้าใจว่า การที่ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านกับทางบริษัทฯ ไม่ได้หมายความว่า จะเป็นจุดจบของความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับลูกค้า หากแต่เป็นจุดเริ่มต้นของความสัมพันธ์ บริษัทฯ จึงได้ริเริ่มการบริการคุณภาพที่หลากหลายเริ่มตั้งแต่ระหว่างการสร้างบ้านจนหลังการส่งมอบบ้าน ดังนี้

- **การบริการเลือกวัสดุ และอุปกรณ์ต่างๆ และการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างภายในตัวบ้าน** ตัวแทนของบริษัทฯ จะเป็นผู้แนะนำและให้คำปรึกษาถึงประเภทของวัสดุต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ได้นำเสนอให้เลือก และคอยควบคุมผลงานการก่อสร้างให้ได้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้
- **ให้บริการติดต่อและประสานงานกับสถาบันการเงิน** สำหรับลูกค้าที่ต้องการสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านในโครงการ บริษัทฯ ติดต่อกับสถาบันการเงินหลายๆ แห่ง เพื่อให้ลูกค้าได้เปรียบเทียบข้อเสนอและเลือกขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่ลูกค้าพอใจที่สุด และบริษัทฯ ยังได้จัดหน่วยงานประสานงานกับทางสถาบันการเงินเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อให้เป็นไปอย่างราบรื่นอีกด้วย
- **บริการซ่อมแซมและบำรุงรักษากัน** บ้านที่ส่งมอบให้แก่ลูกค้านอกจากจะได้รับการตรวจคุณภาพบ้านตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดแล้ว ลูกค้าจะ

ได้รับการบริการตรวจสอบและบำรุงรักษาภายในระยะเวลาที่บริษัทกำหนดอีกด้วย

- **บริการพิเศษ “One Stop Service”** ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ เปิดตัวโครงการที่ดินเปล่าขึ้น เพื่อให้ลูกค้าสามารถออกแบบ สร้างสรรค์บ้านได้ตรงตามความต้องการ ซึ่งบริษัทฯ ได้ให้บริการในเรื่องการแนะนำและประสานงานการออกแบบบ้าน รวมไปถึงการบริการแนะนำและประสานกับผู้รับเหมา ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง จนถึงเรื่องการขออนุญาตปลูกสร้างบ้าน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า

4. นโยบายการตอบแทนลูกค้าและสังคม

ปี 2557 บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นเสนอกิจกรรมดีๆ มอบให้แก่ลูกค้าและสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยลูกค้าและผู้ที่มีสนใจสามารถเข้าร่วมกิจกรรมกับบริษัทฯ ได้โดยผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ www.nobleid.com ซึ่งบริษัทฯ จัดทำไอดีคอมมูนิตี้นี้ขึ้นเพื่อให้ลูกค้าและผู้สนใจทั่วไป ได้เข้ามาแบ่งปัน แลกเปลี่ยนแนวคิดและเปิดรับประสบการณ์ใหม่ๆ กับหลากหลายเรื่องราวหลายไอดีดีๆ จากทุกมุมโลก เพื่อสร้างความบันเทิง รอยยิ้ม ความประทับใจ หรือไว้เป็นแรงบันดาลใจ ในการริเริ่มสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ให้ชีวิต ทั้งด้านดีไซน์ ศิลปะและวัฒนธรรมเทคโนโลยี ท่องเที่ยว อาหาร ข่าวสารต่างๆ ตลอดจนกิจกรรมดีๆ ในแบบโนเบิล ที่จะนำมามอบเป็นพิเศษให้กับลูกค้าและสังคม โดยในปี 2557 กิจกรรมเพื่อสังคมที่บริษัทฯ จัดให้มีขึ้น ได้แก่ โครงการ “Noble Creative Urban Design Workshop” ที่สานต่อจากปี 2556 ที่เปิดโอกาสให้กลุ่มนิสิตนักศึกษาในสาขาออกแบบและดีไซน์ ร่วมกับบริษัทฯ ในการปรับเปลี่ยนจุดจอตวินมอเตอรืไฮด์รับจ้างที่รับ – ส่ง ผู้คนที่สัญจรไป – มาในชุมชนย่านอารีย์ไม่ให้เกิดขวางการจราจร และทำให้ชุมชนย่านอารีย์ มีความสวยงาม น่าอยู่มากขึ้น โครงการบริจาคปฏิทินตั้งโต๊ะที่ใช้แล้วให้แก่มูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทยในพระบรมราชินูปถัมภ์ เพื่อนำไปจัดทำเป็นบัตรอักษรเบรลล์และสื่อการเรียนการสอน สำหรับผู้พิการทางสายตา และโครงการ “ปันกัน (ของ) ใหญ่ ครั้งที่ 4” การนำเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ของตกแต่งบ้าน ฯลฯ มาจำหน่าย เพื่อนำรายได้ทั้งหมดมอบเป็นเงินทุนการศึกษาให้แก่เด็กเรียนในมูลนิธิยุวพัฒน์ โดยกิจกรรมที่เกิดขึ้นทั้งหมดในปี 2557 บริษัทฯ ได้นำเสนอผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ www.noblehome.com

□ **กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย**

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ คือ ผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสไตล์ และมีเอกลักษณ์สะท้อนถึงความเป็นตัวของตัวเอง ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล มีระดับรายได้ปานกลางถึงระดับรายได้สูงตั้งแต่ 60,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

ด้วยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้า และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทฯ ได้ขยายฐานไปสู่กลุ่มลูกค้าครอบครัวขนาดเล็กที่ต้องการที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพชั้นใน ที่เน้นการเดินทางสะดวกและใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ด้วยโครงการคอนโดมิเนียมใจ

กลางเมือง ซึ่งเหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางเฉลี่ยประมาณ 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

□ การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

นอกจากการจัดจำหน่ายที่สำนักงานขาย โดยการสร้างและตกแต่งบ้านตัวอย่าง เพื่อให้ลูกค้าได้เห็นถึงบ้านที่ตนกำลังจะตัดสินใจซื้อ เพื่อให้ลูกค้าได้รู้จักโครงการของบริษัทอย่างแพร่หลาย บริษัทยังใช้สื่อประชาสัมพันธ์ที่มีประสิทธิภาพสูงในการเข้าถึงลูกค้า ได้แก่ โฆษณาทางโทรทัศน์ วิทยุ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร นอกจากนี้บริษัทยังใช้สื่อที่มีค่าใช้จ่ายต่ำ แต่ก่อให้เกิดผลด้านการขายได้เป็นอย่างดีไม่ว่าจะเป็น Direct Mail, สื่อผ่านทางระบบ Internet หรือการส่งข้อมูลผ่านโทรศัพท์มือถือ SMS, MMS โดยลูกค้าสามารถค้นหาข้อมูลโครงการของบริษัท รวมทั้งข้อเสนอพิเศษในแต่ละโครงการ ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท หรือข่าวสารต่างๆ ได้ที่ Website ของบริษัท www.noblehome.com หรือทางโทรศัพท์ 0-2251-9955 เบอร์เดียว ลูกค้าสามารถขอรับข้อมูลได้ทุกโครงการ

2.2.2 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกสำหรับปี 2557 มีอัตราการขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้เล็กน้อย โดยมีอัตราการขยายตัวที่ประมาณร้อยละ 2.3 จากการฟื้นตัวของตลาดแรงงานและนโยบายทางการเงินที่ผ่อนคลายของประเทศสหรัฐอเมริกา และอังกฤษ ในขณะที่ประเทศแถบยุโรป และญี่ปุ่นมีอัตราการขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้ โดยสาเหตุหลักมาจากเศรษฐกิจเยอรมนีหดตัวร้อยละ 0.5 จากความตึงเครียดวิกฤตการณ์ของยูเครนและการแข่งขันทางการค้าและการเงินที่มีต่อรัสเซีย เศรษฐกิจฝรั่งเศสที่ไม่เติบโต และเศรษฐกิจอิตาลีที่หดตัวร้อยละ 0.2 ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจของประเทศสมาชิกแถบยุโรปที่เคยเกิดวิกฤติและสมาชิกยุโรปตะวันออกขนาดเล็กบางประเทศมีการฟื้นตัวเติบโตขึ้น เช่นลัตเวียที่มีการขยายตัวร้อยละ 1 หรือฮังการีขยายตัวร้อยละ 0.8 แต่ก็ไม่สามารถชดเชยกันได้ ส่วนประเทศญี่ปุ่นการหดตัวทางเศรษฐกิจเกิดจากการปรับขึ้นภาษีมูลค่าเพิ่มจากอัตราร้อยละ 5 เป็นร้อยละ 8 ในเดือนเมษายน 2557 ทำให้ประชาชนและภาคธุรกิจซื้อสินค้าทุกอย่างล่วงหน้าทั้งรถยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้าก่อนการขึ้นภาษี ส่งผลให้ยอดขายพุ่งสูงมากในช่วงไตรมาสแรกปี 2557 แต่ลดลงอย่างหนักในไตรมาสสอง อีกทั้งภาคการผลิตที่หดตัวสูงถึงร้อยละ 9.7 ทำให้ธนาคารกลางญี่ปุ่นต้องประกาศเพิ่มเติมการอัดฉีดสภาพคล่องเข้าสู่ระบบ

สำหรับประเทศไทยเศรษฐกิจปี 2557 มีอัตราการขยายตัวเช่นเดียวกับทิศทางเศรษฐกิจโลกโดยมีอัตราการเติบโตที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยไว้ จากเดิมที่อัตราร้อยละ 1.5 เหลือเพียงที่ประมาณร้อยละ 0.8 สาเหตุจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ประเทศคู่ค้า และปัญหาการเมืองภายในประเทศ รวมถึงการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐที่ล่าช้า การดำเนินการโครงการลงทุนของรัฐบาลไม่เป็นตามเป้าหมายขาดความต่อเนื่อง ประชาชนชะลอการใช้จ่ายจากสถานการณ์ภาระหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น และราคาสินค้าผลิตภัณฑ์สูงขึ้น แต่อย่างไรก็ดีในปี 2557 อัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับต่ำ โดยธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงอัตรา

ดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 2 ซึ่งเป็นระดับที่ผ่อนปรนเพียงพอไม่เป็นอุปสรรคต่อการฟื้นฟูเศรษฐกิจ และราคาน้ำมันที่ปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลดีต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจ แต่อย่างไรก็ตามภาพรวมเศรษฐกิจในประเทศยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว

ปี 2557 ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงครึ่งปีแรกอยู่ในภาวะชะลอตัวอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ทางการเมือง และสภาวะเศรษฐกิจ แต่ในช่วงครึ่งปีหลังธุรกิจมีการเติบโตที่สูงขึ้น ในลักษณะค่อยเป็นค่อยไปจากสถานการณ์ทางการเมืองที่มีเสถียรภาพขึ้น ภาวะเศรษฐกิจเริ่มมีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ตามการปรับตัวในทางที่ดีขึ้นดังกล่าว เป็นการขยายตัวอย่างระมัดระวัง บนความเข้มงวดในการประเมินฐานะความสามารถในการชำระหนี้ ความสามารถในการจ่ายใช้สอย และการควบคุมหนี้เสียมิให้เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ปัจจัยที่มีผลโดยตรงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 คือ ต้นทุนการดำเนินธุรกิจปรับตัวสูงขึ้น ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน การแข่งขันทางธุรกิจที่มีความรุนแรง และสถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ

ตารางที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
สร้างโดยผู้ประกอบการ							
บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์	27,513	21,634	24,476	26,994	23,174	37,577	33,554
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(16.0)%	(21.4)%	13.1%	10.3%	(14.2)%	62.2%	(10.7)%
อาคารชุด	34,049	53,725	59,919	34,734	78,391	71,440	72,921
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	95.3%	57.8%	11.5%	(42.0)%	125.7%	(8.9)%	2.1%
รวมสร้างโดยผู้ประกอบการ	61,562	75,359	84,395	61,728	101,565	109,017	106,475
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	22.7%	22.4%	12.0%	(26.9)%	64.5%	7.3%	(2.3)%
สร้างเอง							
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(5.2)%	(18.3)%	14.7%	(10.5)%	16.4%	(0.6)%	6.9%
รวมที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น	85,579	94,977	106,893	81,856	125,002	132,302	131,374
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	13.3%	11.0%	12.5%	(23.4)%	52.7%	5.8%	(0.7)%

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

จากตารางที่ 1 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะเห็นได้ว่ามีที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในปี 2557 จำนวนรวม 131,374 หน่วย ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 0.7 โดยจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ที่สร้างโดยผู้ประกอบการลดลงมากที่สุดสูงถึงร้อยละ 10.7 จากจำนวน 37,577 หน่วยเป็น 33,554 ในขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากจำนวน 71,440 หน่วยเป็น 72,921 หน่วย ในขณะที่ที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสร้างเองเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9

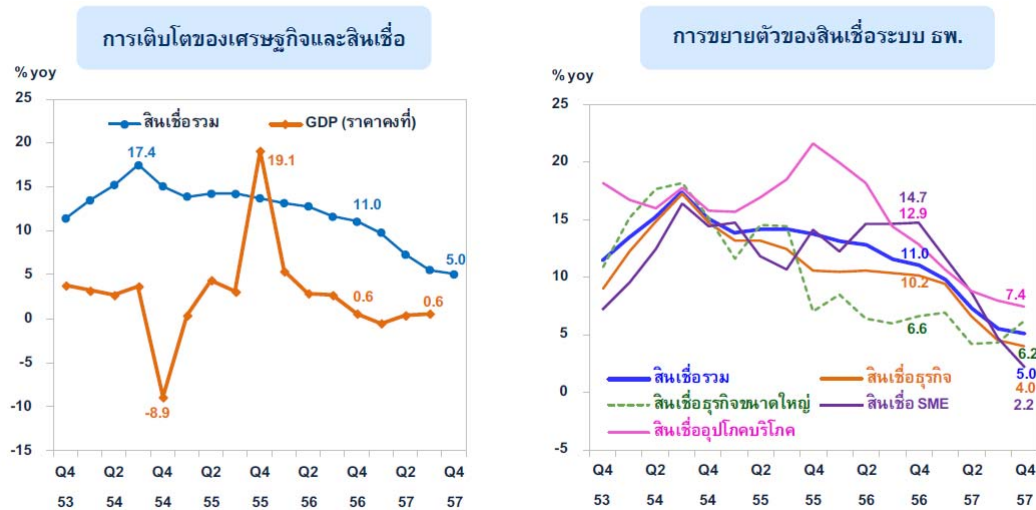
จากจำนวน 23,285 หน่วย เป็น 24,899 หน่วย ซึ่งเห็นได้ว่าการลดลงของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเกิดจากการลดลงของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์เป็นหลัก สาเหตุหลักเนื่องจากราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น ในขณะที่กำลังซื้อของผู้บริโภคไม่ไปในทิศทางเดียวกัน สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จประเภทอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุจากความล่าช้าในการก่อสร้าง จากปัญหาทางการเมืองช่วงปลายปี 2556 และทำให้ในปีนี้มียอดสะสมของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดและอาคารพาณิชย์ที่อาศัยกำลังซื้อเป็นหลัก ยังคงได้รับผลกระทบด้านความมั่นใจต่อกำลังซื้อจึงทำให้อัตราการขายตัวไม่สูงมากนัก ส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จที่ประชาชนสร้างเองจดทะเบียนมากขึ้น เนื่องจากปัจจุบันผู้อยู่อาศัยมีความต้องการที่หลากหลายและเฉพาะเจาะจงมากขึ้น ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยเองจะเป็นการตอบสนองความต้องการที่ตรงที่สุด เช่นการสร้างบ้านประหยัดพลังงาน บ้านโครงสร้างสำเร็จรูป และการสร้างที่อยู่อาศัยจากที่ดินที่มีอยู่ แต่หากพิจารณาภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การขยายตัวที่ลดลงนี้อาจส่งผลดีต่อภาคธุรกิจ เพราะช่วยบรรเทาความรุนแรงของการแข่งขันไม่เกิดการแย่งชิงแรงงานซึ่งขาดแคลน และราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับราคาขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้มีดังนี้

- **กลยุทธ์การแข่งขันและการบริหารจัดการ :** ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่ เนื่องจากธุรกิจประเภทนี้อาศัยความเชื่อมั่น เชื่อถือ ชื่อเสียง เป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่มีระยะเวลาดังตั้งของซื้อจนกระทั่งรับโอนกรรมสิทธิ์ค่อนข้างนาน ใช้เงินลงทุนสูง ทำให้ผู้ประกอบการรายเล็กหรือรายใหม่เข้าสู่ธุรกิจยาก ดังนั้นการที่ผู้ประกอบการรายเล็กหรือรายใหม่ที่ต้องการเข้ามาในธุรกิจนี้จำเป็นต้องมีเงินทุน วิสัยทัศน์ จุดเด่นในสินค้าและบริการ ซึ่งจะเห็นกระแสการควบรวมกิจการ การร่วมทุนกับต่างชาติ หรือการเทคโอเวอร์กิจการ เพื่อเสริมความแข็งแกร่ง ศักยภาพทางธุรกิจ และกระจายความเสี่ยง อีกทั้งเป็นการยกระดับขนาดสินทรัพย์ เพื่อรับมือกับการแข่งขันทั้งจากผู้ประกอบการรายใหญ่ และผู้ประกอบการต่างชาติที่จะเข้ามา

และจากกระแสการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) การขยายการลงทุนสู่ทำเลใหม่ในเมืองสำคัญ จังหวัดท่องเที่ยว หรือแม้แต่ประเทศเพื่อนบ้าน เป็นช่องทางการลงทุนที่ผู้ประกอบการหลายรายให้ความสนใจมากขึ้น โดยผู้ประกอบการบางรายเริ่มทดลองตลาดในส่วนนี้ ซึ่งมีทั้งประสบความสำเร็จและล้มเหลว เนื่องด้วยตลาดดังกล่าวมีปัจจัยเข้ามาเกี่ยวข้องหลายประการ เช่น เศรษฐกิจของประเทศสมาชิก ข้อกฎหมาย อัตราแลกเปลี่ยน ขนบธรรมเนียมประเพณี วัฒนธรรม รวมถึงวิถีการดำเนินชีวิต ซึ่งการดำเนินโครงการในตลาดต่างจังหวัดหรือประเทศเพื่อนบ้านต้องใช้ความระมัดระวัง ต้องศึกษารูปแบบการลงทุนและพฤติกรรมผู้บริโภคของลูกค้าย่างดี โดยในปี 2557 ที่ผ่านมามีตลาดอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดมีอัตราการเติบโตดีติดลบ เนื่องจากปัญหาการทิ้งเงินจองอุปทานที่มีมากกว่าความต้องการของตลาด รวมถึงผู้ประกอบการบอกละเลาะโครงการและคืน

เงินจูง เช่นคอนโดมิเนียมในเมืองท่องเที่ยว พัทยา หัวหิน ชะอำ ที่ได้รับผลกระทบจากการที่นักท่องเที่ยวต่างชาติกลับหลังจากที่ประกาศใช้กฏอัยการศึก ดังนั้นผู้ประกอบการที่ต้องการขยายการลงทุนเข้าไปพัฒนาโครงการใหม่ในตลาดดังกล่าวต้องศึกษาข้อมูลและระยะเวลาเพื่อให้สินค้าคงค้างในตลาดถูกดูดซับก่อน ดังนั้นเห็นได้ว่าธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันเป็นตลาดของผู้ประกอบการซึ่งมีความพร้อมสูงทั้งด้านเงินลงทุน การบริหารจัดการ และกลยุทธ์การตลาด โดยเฉพาะในภาวะที่มีการแข่งขันรุนแรง ความพร้อมต่างๆ เหล่านี้เป็นสิ่งสำคัญอย่างมาก

- ความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ : ในปีที่ผ่านมาสินเชื่อในระบบธนาคารพาณิชย์ขยายตัวร้อยละ 5 ซึ่งชะลอลงจากในปี 2556 มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 11.0 ซึ่งเป็นการชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค หรือ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวลดลงเช่นกันเมื่อเทียบกับปีก่อน



- ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

สาเหตุของการชะลอตัวเนื่องจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะภาคครัวเรือน หรือรายย่อย ซึ่งมีหนี้ภาคครัวเรือนสูง ผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับล่างมีอัตราการเติบโตของสินเชื่อลดลงเนื่องจากธนาคารมีนโยบายการปล่อยสินเชื่อในระดับ 60-70% ของมูลค่าหลักประกัน ซึ่งเป็นระดับที่ธนาคารสามารถรับความเสี่ยงได้ โดยระดับการให้สินเชื่อดังกล่าวส่งผลกระทบต่อมากกับผู้บริโภคระดับล่างที่ต้องการหาเงินส่วนที่เหลือชำระค่าที่อยู่อาศัยซึ่งนับว่าเป็นจำนวนค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตามภาระหนี้ภาคครัวเรือนมิได้เป็นปัญหาเฉพาะผู้บริโภคระดับล่างเท่านั้น สำหรับผู้บริโภคระดับบนเริ่มมีการระมัดระวังในการใช้จ่าย แม้กำลังซื้อยังอยู่ในเกณฑ์ดีก็ตาม แต่สำหรับธุรกิจขนาดใหญ่ธนาคารเริ่มผ่อนปรนการอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น ดังนั้นในสถานการณ์เช่นนี้ที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ ราคาน้ำมันลดลงอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าต้นทุนค่าที่ดินและวัสดุก่อสร้างปรับสูงขึ้น หากผู้ประกอบการสามารถบริหารต้นทุนได้

สามารถปรับลดราคาสินค้า หรือคงราคาสินค้าได้ จะเป็นการช่วยบรรเทาภาระของผู้บริโภค ยิ่งในภาวะที่ผู้บริโภคชะลอการใช้จ่าย ธนาคารเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อ และในช่วงที่มีการแข่งขันมีความรุนแรงมากขึ้น

- **มาตรการ ข้อกำหนด และการลงทุนของรัฐ** : จากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการขยายตัวสูงมากจากการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าและแผนการลงทุนของภาครัฐบาล โดยราคาที่ดินบริเวณแนวรถไฟฟ้าและการคมนาคมปรับสูงขึ้นมาก ทำให้ราคาที่พักอาศัยในบริเวณดังกล่าวก็ปรับตัวสูงขึ้นเช่นกัน มีโครงการเปิดขายจำนวนมาก ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาอย่างต่อเนื่อง ทั้งโครงการที่เปิดขายแล้วก่อสร้างไม่แล้วเสร็จไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ หรือระหว่างการก่อสร้างสร้างความเดือดร้อน เสียหายให้แก่บริเวณข้างเคียง หรือก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน ไม่ปลอดภัยต่อการอยู่อาศัย จากปัญหาดังกล่าวทางภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ออกมาตรการกำหนดให้โครงการที่อยู่อาศัยจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือ EIA (Environmental Impact Assessment) เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) จึงจะดำเนินการก่อสร้างได้ เพื่อควบคุมผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมของการดำเนินโครงการทั้งช่วงระหว่างดำเนินการก่อสร้าง และช่วงเปิดโครงการให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน และไม่ก่อให้เกิดความเสียหายและความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยข้างเคียง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลายรายประสบปัญหาจากมาตรการดังกล่าว เนื่องจากหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุมัติเปลี่ยนแปลงตามลักษณะกายภาพและรูปแบบของโครงการ บางครั้งทางโครงการแสดงข้อมูลไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ชัดเจน ส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่สามารถก่อสร้าง และส่งมอบห้องชุดได้ตามกำหนดเวลา จะเห็นว่ามีโครงการที่ส่งมอบห้องชุดล่าช้า หรือไม่สามารถก่อสร้างได้ ยังคงเป็นปัญหาใหญ่ของผู้ประกอบการ จากปัญหาดังกล่าวสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และผู้ประกอบการเตรียมยื่นเรื่องข้อเสนอเพิ่มเติมเกี่ยวกับ EIA ไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ให้พิจารณา “ขนาดของโครงการ” หรือกิจการที่สามารถขอรับการยกเว้น ไม่ต้องจัดทำรายงาน EIA หรือจัดทำ EIA แต่ไม่ต้องเข้าบอร์ดคณะกรรมการพิจารณาเพื่อสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาอาคารชุดที่อยู่อาศัย และสามารถกำหนดมาตรการชัดเจนในการปฏิบัติเพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน

จากแผนการพัฒนาโครงข่ายคมนาคม รวมถึงเมกะโปรเจกต์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต มีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก จะทำให้ภาพของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอีก 5 ปีข้างหน้า เปลี่ยนแปลงไปอย่างก้าวกระโดด โดยเฉพาะพื้นที่ปริมณฑลจะเติบโตรับการเปิดบริการของรถไฟฟ้าเส้นทางใหม่ ทั้งนี้ยังไม่รวมถึงปัจจัยส่งเสริมอื่นๆ เช่นการเปิดประชาคมเอเซีย หรือ เออีซี ที่จะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลมีความต้องการจากคนชาวต่างชาติด้วย โดยภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ใน 5 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มจะเติบโตเร็วกว่าระยะเวลา 15 ปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ยังมีเรื่องกฎหมายภาษีมรดก กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะมาเป็นปัจจัยสำคัญ เพราะถือเป็นการกระตุ้นให้ผู้มีที่ดินนำที่ดินถือครองมาพัฒนา เนื่องจาก

การถือครองที่ดินจำนวนมากเป็นการสร้างภาระต้นทุน โดยผู้ที่มีที่ดินในมือมากจะมีต้นทุนการเสียภาษีสูง จำเป็นต้องบริหารจัดการ ซึ่งการเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นทางออกที่ดี จะเห็นได้ว่าธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตจะมีการแข่งขันกันสูงมาก โดยกฎระเบียบจากทางราชการ เช่น การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นข้อกำหนดที่ดี เป็นการจัดระเบียบปฏิบัติให้ผู้ประกอบการ และสร้างมาตรฐาน คุณภาพโครงการ ดังนั้นผู้ประกอบการต้องมีเข้าใจอย่างดีต่อกฎระเบียบข้อบังคับของภาครัฐ เพื่อการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพในการแข่งขัน

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2558 คาดว่ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปี 2557 สาเหตุสำคัญเกิดจากราคาน้ำมันดิบที่ลดลง เศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาเข้มแข็งขึ้น อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ โดยปัจจัยเหล่านี้มีผลต่อความเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจ ตลาดการเงิน รวมทั้งทิศทางการโยกย้ายการเงินของประเทศ และค่าเงินบาทที่อ่อนลง ซึ่งส่งผลบวกต่อเศรษฐกิจไทย ในปีนี้ นอกจากนี้นักลงทุนยังมีเงินลงทุนในโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมในปี 2558-2565 ที่มีวงเงินรวมกว่า 3 ล้านล้านบาท การลงทุนภาครัฐในโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มกลับมาลงทุนตามแผนที่วางไว้เดิม เพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นปี 2558 ในขณะที่ผู้บริโภคเริ่มมีความมั่นใจมากขึ้นจากสถานการณ์ทางการเมืองที่เริ่มมีเสถียรภาพดีขึ้น ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศสามารถขับเคลื่อนได้อย่างต่อเนื่อง เป็นการสร้างความเชื่อมั่นและกระตุ้นให้มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยและขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินมากขึ้น

ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 จะเป็นปีแห่งการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการที่มีผู้ประกอบการรายใหม่ๆ เข้ามาแข่งขันเพิ่มกว่า 40 ราย ทั้งจากการควบรวมกิจการ ผู้ประกอบการชาวต่างชาติ โดยมีผู้ประกอบการเข้ามาแข่งขันในจังหวัดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมากที่สุด จากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนมีข้อดี เพียงแต่ปัจจุบันข้อกำหนด กฎระเบียบ ยังไม่ชัดเจน คลุมเคลือ และจากแผนการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมที่เพิ่มทำเลที่มีศักยภาพมากขึ้น ทำให้มีการกระจายการลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑลและเมืองใหญ่ๆ มากขึ้น รวมถึงการเปลี่ยนแปลงค่านิยมสังคมไทยที่เริ่มเป็นครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ส่งผลให้สินค้าที่มีขนาดเล็กจะเป็นที่ต้องการในตลาด โดยภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 มีแนวโน้มเติบโตได้ดี และมีการแข่งขันรุนแรง จากช่วงต้นปี 2558 ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่างทยอยประกาศแผนเปิดตัวโครงการใหม่ในปีนี้ ซึ่งมีการเปิดตัวค่อนข้างมากกว่าปีที่ผ่านมา อาจเป็นเพราะการเลื่อนเปิดโครงการจากปีก่อน รวมถึงผู้ประกอบการเตรียมความพร้อมเพราะคาดว่าสถานการณ์ปีนี้จะดีกว่าปีที่ผ่านมา

สำหรับส่วนแบ่งตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมหาชนและบริษัทในเครือรวมประมาณ 50 บริษัท ครองส่วนแบ่งในตลาดที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลรวมกันกว่าร้อยละ 70 ที่เหลือเป็นของบริษัทรายย่อยนอกตลาดหลักทรัพย์ แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายใหญ่มีส่วนแบ่งในตลาดสูงมาก แต่ไม่มีผู้ประกอบการรายใดที่สามารถขึ้นนำ

ตลาดได้ โดยในปี 2557 มีประมาณการณหน่วยการเปิดใหม่ประมาณ 114,094 หน่วย รวมมูลค่า 344,549 ล้านบาท เฉลี่ยหน่วยละ 3.04 ล้านบาท เป็นห้องชุดพักอาศัย 65,298 หน่วย หรือร้อยละ 57 รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ร้อยละ 24 และบ้านเดี่ยวร้อยละ 12 บ้านแฝดร้อยละ 5 และอาคารพาณิชย์ร้อยละ 2 นอกนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์อื่นร้อยละ 0.1 สำหรับบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมา ยังคงเน้นลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งในปี 2557 บริษัทฯ เปิดโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ รวม 1,125 ยูนิต มูลค่ารวมประมาณ 4,500 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นส่วนแบ่งการตลาดที่ร้อยละ 1.3

2.3 การผลิตหรือการจัดหาผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

ขั้นตอนการพัฒนาและการก่อสร้าง

1. ศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้

ศึกษาและวิเคราะห์รูปแบบความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้านการตลาด อาทิ ขนาดโครงการ, วิจัยและพัฒนาแบบบ้านหรืออาคารชุด, ทำเลที่ตั้ง, กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และทางด้านการเงิน อาทิเช่น ต้นทุนของโครงการ, ผลตอบแทนของโครงการ ตลอดจนเงินทุนในโครงการ

2. จัดหาที่ดิน

ดำเนินการจัดหาที่ดินในรูปแบบ, ขนาด และทำเลที่ต้องการ

3. วางรูปแบบการพัฒนาโครงการ

วางผังและออกแบบโครงการ

4. สร้างบ้านตัวอย่าง, สำนักงานขายและสโมสร

บริษัทฯ จะสร้างบ้านตัวอย่างเพื่อให้ลูกค้าเห็นลักษณะและรูปแบบการใช้สอยบ้านรวมทั้งยังเสนอเป็นแนวคิดให้แก่ลูกค้าสำหรับการตกแต่งภายใน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินการสร้างสโมสรในโครงการให้แล้วเสร็จก่อนเปิดการขายอย่างเป็นทางการ เพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ประโยชน์ในทางสันทนาการ และเพื่อความสมบูรณ์ของการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง

5. ขออนุญาตปลูกสร้างและติดต่อหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

ดำเนินการขออนุญาตปลูกสร้าง, จัดสรรที่ดิน, ประปา, ไฟฟ้า ฯลฯ

6. ดำเนินการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันโดยการสร้างบ้านพร้อมอยู่เต็มรูปแบบสำหรับโครงการที่บริษัทฯ เปิดการขายตั้งแต่ปี 2546 เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้ลูกค้าที่จะเลือกซื้อบ้านในโครงการของบริษัทฯ การดำเนินการก่อสร้างมีขั้นตอนดังนี้

- จัดหาผู้บริหารงานการก่อสร้างเพื่อควบคุมงาน, ให้คำแนะนำด้านการก่อสร้าง และการคัดเลือกผู้รับเหมา
- จัดหาผู้รับเหมาโดยวิธีการเสนอราคาการก่อสร้างตามแบบ
- ดำเนินการก่อสร้าง
- ควบคุมงานและติดตามผลการปฏิบัติงานการก่อสร้าง
- รับมอบบ้านจากผู้รับเหมาภายหลังจากบริษัทฯ เข้าตรวจสอบคุณภาพ

7. ดำเนินการด้านการตลาด

- วางแผนการตลาด, กำหนดราคาขาย
- วางแผนการโฆษณาประชาสัมพันธ์

- วางแผนการชำระเงินของลูกค้าพร้อมทั้งอำนวยความสะดวกโดยจัดหาแหล่งเงินกู้ให้กับลูกค้าเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

8. ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์

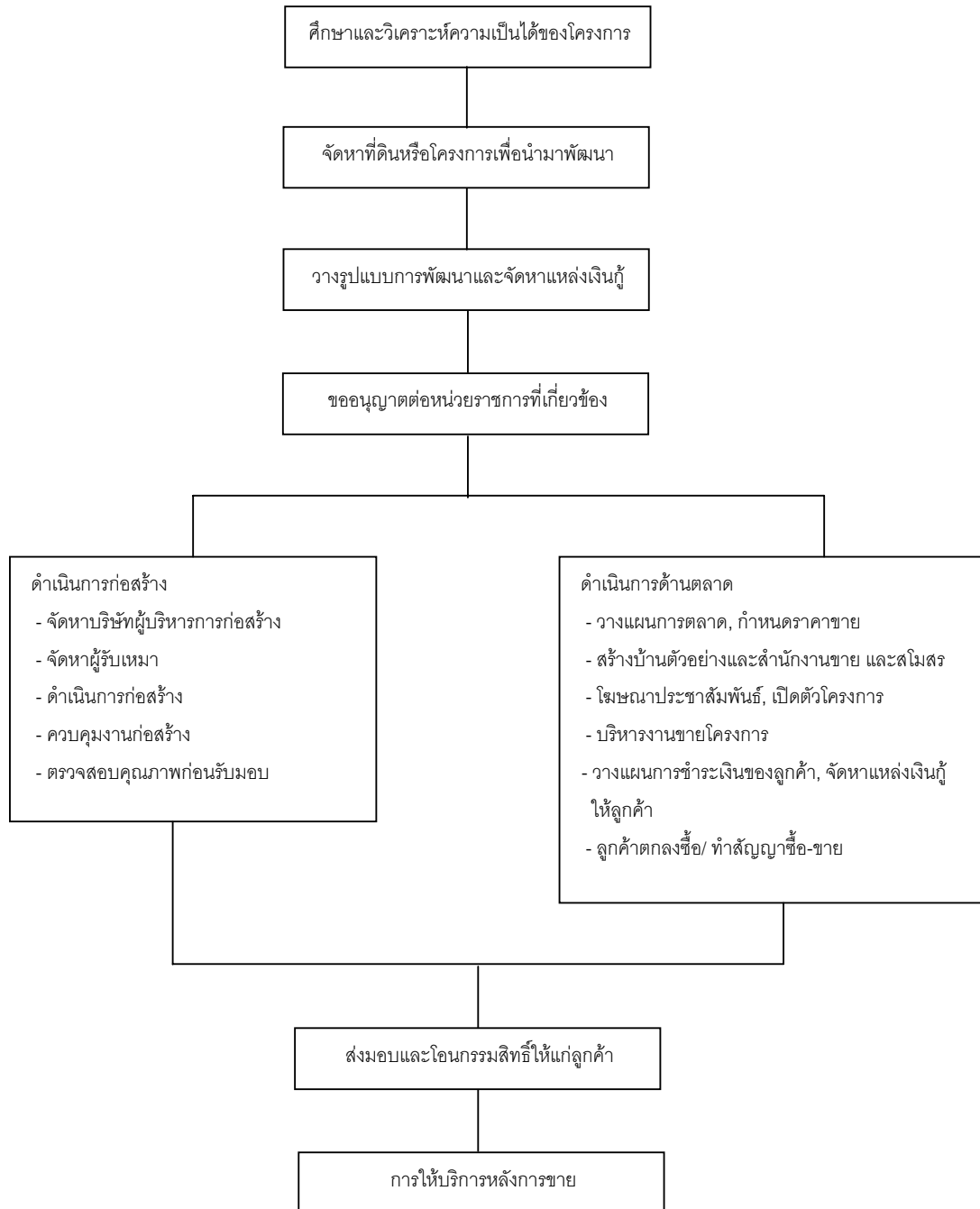
ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าภายหลังจากที่ได้รับการตรวจสอบจากลูกค้าเรียบร้อยแล้ว

9. การให้บริการหลังการขาย

- บริหารโครงการ ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือ นิติบุคคลอาคารชุด (แล้วแต่กรณี) จะแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะบริหารโครงการเพื่อรักษาและคงสภาพแวดล้อมในโครงการเพื่อการอยู่อาศัยที่ดี
- บริการตรวจสอบและซ่อมบำรุงบ้านของลูกค้าในโครงการ

ในปี 2557 บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงเรื่องการพึ่งพาผู้รับเหมารายใดเกินกว่าร้อยละ 30 ของยอดซื้อ (การว่าจ้าง) รวม

ขั้นตอนในการพัฒนาโครงการของบริษัท (โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)



ข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุดิบ

1. ที่ดินเพื่อการพัฒนา

□ แหล่งที่มา

การจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาของบริษัทฯ จะมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- จากเจ้าของที่ดินโดยตรงโดยเจ้าของที่ดินอาจเป็นผู้มาเสนอขาย หรือบริษัทฯ อาจเป็นผู้เข้าไปเสนอซื้อ หากพื้นที่นั้นเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงและอยู่ในความต้องการของบริษัทฯ
- จากสถาบันการเงิน หรือ บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน ซึ่งได้นำสินทรัพย์ที่ได้มีการเจรจาบังคับจากลูกหนี้มาจำหน่าย
- จากนายหน้าขายที่ดิน นำมาเสนอให้เลือก
- จากการลงโฆษณา ประกาศรับซื้อที่ดินในหนังสือพิมพ์ หรือนิตยสารที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการออกแบบระบบสารสนเทศที่ทันสมัย ในการเก็บรวบรวมและประมวลผลที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนา ผู้บริหารของบริษัทฯ สามารถที่จะนำเอาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินที่มาเสนอขายมาใช้วิเคราะห์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ด้วยฐานข้อมูลของบริษัทฯ ประกอบกับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินที่ยากแก่การจัดการ (Distress Asset) ช่องทางการเลือกซื้อที่ดินหรือทรัพย์สินอีกแหล่งของบริษัทฯ คือจากการประมูลขายทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่าง ๆ รวมไปถึงการประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินของกรมบังคับคดี อีกด้วย

□ หลักเกณฑ์ในการพิจารณา

บริษัทฯ มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่จะลงทุนในที่ดินแต่ละแห่งดังนี้

สถานที่ตั้ง

ที่ดินที่บริษัทฯ สนใจจะตั้งอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมุ่งเน้นไปยังทำเลที่ยังไม่เคยมีโครงการของบริษัทฯ มาก่อน ทั้งนี้เพราะแนวทางในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ นั้นต้องการจะกระจายสถานที่ตั้งโครงการออกไปให้ได้มากที่สุด เพื่อให้ลูกค้ามีโอกาสเลือกทำเลที่ตั้งที่ถูกต้องมากที่สุดและทำให้ชื่อ Noble เป็นที่รู้จักกว้างขวางยิ่งขึ้น

ขนาดของที่ดิน

ขนาดของที่ดิน เป็นอีกปัจจัยหนึ่งในการพิจารณา เนื่องจากจะเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดรูปแบบของโครงการ โดยทั่วไปขนาดของที่ดินที่เหมาะสมกับรูปแบบโครงการของบริษัทฯ ในปัจจุบันจะเป็นพื้นที่ประมาณ 50-100 ไร่ต่อโครงการ ในเขตปริมณฑลหรือเขตกรุงเทพฯ รอบนอกเพื่อพัฒนาโครงการแนวราบและพื้นที่ประมาณ 1-2 ไร่ต่อโครงการ สำหรับโครงการใจกลางเมือง

ความสะดวกในการเดินทาง

ในปัจจุบันระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านถึงที่ทำงานเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า บริษัทฯ มีนโยบายที่จะเลือกซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวกเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางมายังย่านธุรกิจกลางเมือง

2. **วัสดุก่อสร้าง**

การทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ จะตกลงว่าจ้างทั้งแรงงานและวัสดุ แต่สำหรับวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่บริษัทฯ มีอำนาจต่อรองสูง บริษัทฯ มีนโยบายจะเลือกซื้อวัสดุเหล่านั้นเอง อาทิเช่น สุขภัณฑ์, อุปกรณ์ประตู, ถังบำบัดน้ำเสีย, ลิฟท์และวัสดุผนังหลังคา (Metal Sheet) เป็นต้น รวมไปถึงกรณีที่วัสดุมูลค่ารายการประกอบอาคารแตกต่างกัน บริษัทฯ จะช่วยผู้รับเหมาในการซื้อและจัดหาวัสดุก่อสร้างเหล่านั้นด้วยเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนและบริหารต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายที่จะผลิตวัสดุก่อสร้างบางชนิดเพื่อลดต้นทุนการผลิตในอนาคต โดยจะหารือเกี่ยวกับคุณภาพ ความคงทน และราคาของวัสดุก่อสร้างต่างๆ ร่วมกันกับบริษัทที่ปรึกษาด้านการบริหารการก่อสร้าง ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาอิสระที่มีความสามารถ ความชำนาญสูง และเป็นที่น่าเชื่อถือ

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีงานยังไม่ได้ส่งมอบดังนี้

โครงการ	มูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ	
	ล้านบาท	ยูนิต
1. โนเบิล รีดี	16	2
2. โนเบิล เฟลนิจิต	9,815	827
3. โนเบิล รีวอลฟ์	1,038	258
4. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา	2,253	670
5. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2	1,365	376
6. โนเบิล รีโว สีลม	1,671	304
7. โนเบิล รีโคส	2,357	275
8. เรียด แจ้งวัฒนะ	282	126
รวม	18,797	2,838

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่

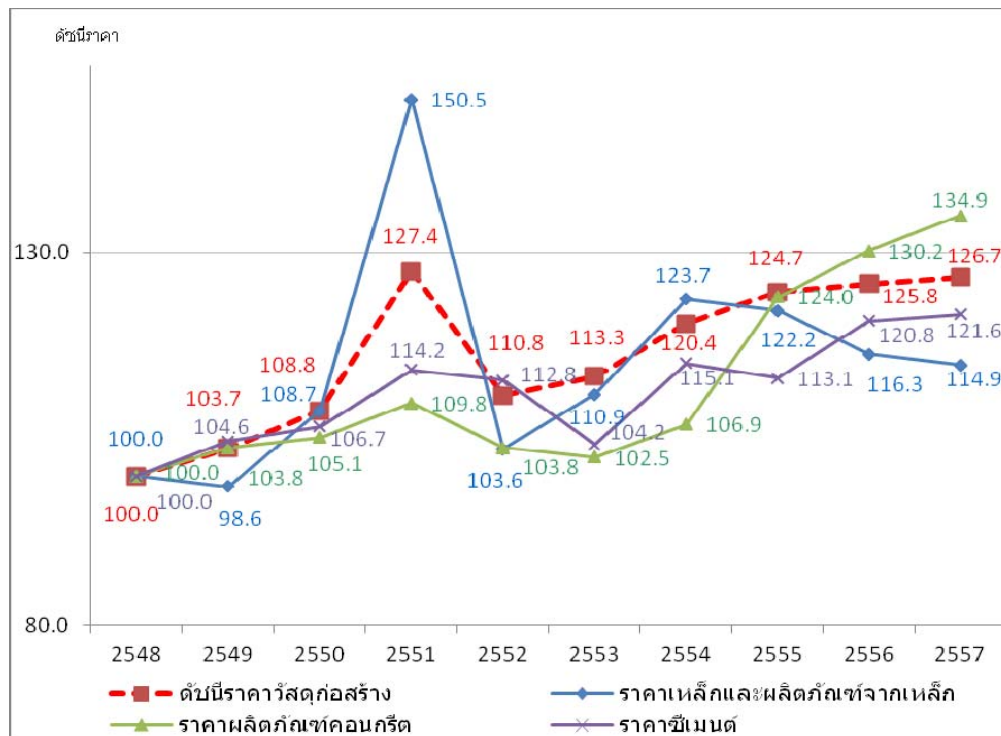
3.1 ความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการก่อสร้าง

จากตารางที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยจะเห็นได้ว่าราคาวัสดุก่อสร้างสำหรับปี 2557 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.7 ซึ่งไม่เปลี่ยนแปลงมากนักเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 เนื่องมาจากปัญหาการเมืองที่ยืดเยื้อ ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการลงทุนและผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังส่งผลให้โครงการต่างๆทั้งภาครัฐและเอกชนชะลอตัว โดยดัชนีราคาวัสดุเฉลี่ยบางหมวดในบางเดือนไม่มีการเปลี่ยนแปลง เช่น ผลิตภัณฑ์คอนกรีต วัสดุฉนวนผิว กระเบื้อง และสุขภัณฑ์ สำหรับราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นปี 2557 ได้แก่ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ จำพวกหิน ทราวย ยางมะตอย และลูกริมนิยม ซึ่งได้ปรับตัวสูงขึ้นตั้งแต่ต้นปี 2557 เนื่องจากปริมาณจากแหล่งตามธรรมชาติหายากขึ้น ต้นทุนนำเข้าวัตถุดิบสูงขึ้น และราคาปรับตัวสูงขึ้นตามภาวะราคาน้ำมันในตลาดโลก โดยราคาเพิ่มขึ้นทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 3.6 และ 3.2 ตามลำดับ ส่วนราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก และอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ปรับตัวลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 1.2 และ 1.4 ตามลำดับ สาเหตุหลักยังเป็นผลมาจากราคาเหล็กในตลาดโลกที่อ่อนตัวลงเนื่องจากอุปทานส่วนเกินจากประเทศจีน ประกอบกับความต้องการเหล็กชะลอตัวลงในช่วงครึ่งปีหลังเมื่อเข้าสู่ฤดูฝน และความกังวลจากปัญหาสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศ ในขณะที่ราคาไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้ และซีเมนต์ ในปีนี้มีการปรับเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ย

หมวด	ปีฐาน 2548	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	เปลี่ยนแปลง	
									2556	2557
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างรวม	100.0	127.4	110.8	113.3	120.4	124.7	125.8	126.7	0.9%	0.7%
ไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้	100.0	118.8	133.3	135.8	139.8	143.0	150.9	151.4	5.5%	0.3%
ซีเมนต์	100.0	114.2	112.8	104.2	115.1	113.1	120.8	121.6	6.8%	0.7%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	100.0	109.8	103.8	102.5	106.9	124.0	130.2	134.9	5.0%	3.6%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	100.0	150.5	103.6	110.9	123.7	122.2	116.3	114.9	-4.8%	-1.2%
กระเบื้อง	100.0	109.1	110.7	110.6	109.4	111.5	111.6	111.7	0.1%	0.2%
วัสดุฉนวนผิว	100.0	105.8	113.2	113.8	116.6	119.5	121.2	120.9	1.4%	-0.2%
สุขภัณฑ์	100.0	131.8	148.9	144.5	149.9	152.3	156.0	155.9	2.5%	-0.1%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	100.0	114.7	108.2	110.4	113.6	114.9	112.8	111.2	-1.8%	-1.4%
วัสดุก่อสร้างอื่นๆ	100.0	118.3	119.2	122.8	129.8	142.0	145.6	150.2	2.5%	3.2%

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยเปรียบเทียบกับราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก ราคาผลิตภัณฑ์คอนกรีต และราคาซีเมนต์



ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์

ภาพรวมการก่อสร้างสำหรับปี 2558 คาดว่าจะปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองที่คลี่คลาย ประกอบกับในปีงบประมาณ 2558 รัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพการเบิกจ่าย การเร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณปี และการเร่งรัดโครงการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ได้แก่ โครงการอรรถราชู การพัฒนาโครงการรถไฟฟ้า และโครงการบริหารจัดการน้ำ เป็นต้น ซึ่งการใช้จ่ายของภาครัฐจะช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจได้มากขึ้น ส่งผลให้ปริมาณความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น นอกจากนี้แนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างในปี 2558 คาดว่าจะเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก เนื่องจากการค้าจะทำการปรับลดราคาวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ กระเบื้อง เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ตามการปรับลงของราคาน้ำมัน อย่างไรก็ตามยังคงมีปัจจัยเสี่ยง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ และปัญหาแรงงานขาดแคลน เป็นต้น

อย่างไรก็ตามด้วยนโยบายของบริษัทฯ ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่สำคัญล่วงหน้า อาทิเช่น เหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก การติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและปรับตัวให้เท่าทันต่อสถานการณ์ การจัดจ้างและการวางแผนการก่อสร้างล่วงหน้าอย่างมีประสิทธิภาพจะสามารถรองรับการผลิตและการขยายงาน ช่วยลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างแรงงานได้เป็นอย่างดี

3.2 ความเสี่ยงจากราคาที่ดิน

การปรับเปลี่ยนระเบียบและผังเมืองที่จะเกิดขึ้นในช่วงต้นปี 2559 อาจส่งผลให้ราคาประเมินที่ดินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้ต้นปี 2559 ปรับตัวสูงขึ้นทั้งประเทศถึง 20% ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากการที่รัฐบาลเตรียมประกาศเขตเศรษฐกิจพิเศษและการเตรียมตัวเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยที่ดินแนวรถไฟฟ้าและถนนตัดใหม่ คาดว่าจะปรับขึ้นโดยทั่วไปเฉลี่ยประมาณ 20% นอกจากนี้ราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นยังเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการของภาครัฐ การพัฒนาด้านระบบขนส่งมวลชน (Mass Transit) โดยรถไฟฟ้าสายที่มีการเปิดประมูลในปี 2558 ได้แก่ สายสีเขียว (หมอชิต-คูคต), สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี), สายสีชมพู (แคราย-ปากเกร็ด-มีนบุรี) และสายสีเหลือง (ลาดพร้าว-พัฒนาการ-ลำโรง) ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น

สำหรับบริษัทฯ เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่บริษัทฯ สนใจส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทฯ เน้นลงทุนทำเลแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายขยายเส้นทางรถไฟฟ้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้ประชาชนโดยเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งราคาที่ดินในทำเลดังกล่าวมีแนวโน้มจะปรับตัวสูงขึ้น อาจส่งผลต่อต้นทุนที่ดินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามด้วยประสบการณ์ในการทำธุรกิจ รวมทั้งจากการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอย่างระมัดระวัง และรอบคอบเพื่อประกอบการพิจารณาลงทุนซื้อที่ดิน ทำให้บริษัทฯ ไม่มีปัญหาเรื่องความเสี่ยงจากราคาที่ดิน หรือปัญหาในการถือครองที่ดินแต่อย่างใด

3.3 ความเสี่ยงจากวิกฤติเศรษฐกิจโลกและปัญหาการเมืองภายในประเทศ

สภาวะเศรษฐกิจโลกสำหรับปี 2557 ที่ผ่านมายังคงมีความผันผวน และมีความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างประเทศเกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็น สถานการณ์ที่ตึงเครียดระหว่างรัสเซียและยูเครน โดยรัสเซียได้ถูกคว่ำบาตรทางเศรษฐกิจจากยุโรปและสหรัฐฯ จนส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจภายในประเทศ การปฏิบัติการโจมตีที่โหดร้ายและรุนแรงของกลุ่มรัฐอิสลามหรือไอเอสในประเทศอิรักและซีเรีย โดยสหรัฐฯ และกลุ่มประเทศพันธมิตร อาทิ ออสเตรเลีย เบลเยียม แคนาดา ฝรั่งเศส เยอรมนี อิตาลี เนเธอร์แลนด์ และอังกฤษ ได้ตอบโต้โดยการโจมตีทางอากาศ การประท้วงครั้งรุนแรงที่สุดในฮ่องกง โดยกลุ่มผู้ประท้วงชาวฮ่องกงต้องการการเลือกตั้งอย่างเสรีที่ไม่มีทางการจีนเข้ามาแทรกแซง นอกจากนี้ยังมีการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสอีโบลาเกิดขึ้นในภูมิภาคแอฟริกาตะวันตก ซึ่งนับได้ว่าเป็นการระบาดของอีโบล่าที่มีความรุนแรงที่สุดและเป็นข่าวใหญ่ในด้านสาธารณสุขทั่วโลก มีผู้เสียชีวิตเป็นจำนวนมาก อีกทั้งปรากฏการณ์ราคาน้ำมันดิบปรับตัวลดลงมากกว่า 50% ในรอบ 5 ปี จากระดับประมาณ 107 ดอลลาร์สหรัฐฯ ต่อบาร์เรลในช่วงกลางปี มาอยู่ที่ประมาณ 54 ดอลลาร์สหรัฐฯ ต่อบาร์เรลในช่วงปลายปี เนื่องมาจากปริมาณน้ำมันที่ผลิตออกมาจนเกินความต้องการ (Oversupply)

เดือนตุลาคม 2557 ธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ได้ยุติมาตรการขยายปริมาณเงิน (Quantitative easing) ถือเป็นการปิดฉากการอัดฉีดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาที่ดำเนินมาอย่างยาวนานกว่า 6 ปี เพื่อเป็นการส่งสัญญาณให้ทั่วโลกรู้ว่า แนวโน้มเศรษฐกิจและตลาดแรงงานของสหรัฐฯ มีทิศทางที่สดใส และได้กลับมาฟื้นตัวแข็งแกร่งขึ้นอีกครั้งหนึ่ง อย่างไรก็ตามธนาคารกลางยุโรป (อีซีบี) ได้ประกาศจะอัดฉีดเงินเข้าสู่เศรษฐกิจเฉลี่ยปีละ 7.2 แสนล้านยูโร และธนาคารกลางญี่ปุ่นจะอัดฉีดเงินเฉลี่ยปีละ 6 แสนล้านยูโร

ซึ่งถือเป็นปริมาณเงินที่ค่อนข้างสูงมาก โดยมาตรการดังกล่าวจะส่งผลให้ค่าเงินยูโรและค่าเงินเยนอ่อนค่าลง เกิดการผันผวนตลาดเงินและตลาดทุน มีการเคลื่อนย้ายเงินทุนมาลงทุนในตลาดหุ้นและตราสารหนี้ในภูมิภาคอื่นมากขึ้น

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2557 ช่วงครึ่งปีแรกยังคงได้รับผลกระทบสืบเนื่องจากวิกฤติการณ์ทางการเมืองที่ยืดเยื้อต่อเนื่องมาจากปีก่อน จนได้มีการประกาศกฎอัยการศึกและรัฐประหารขึ้นเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2557 โดยคณะรักษาความสงบแห่งชาติ(คสช.) ซึ่งทำให้ความขัดแย้งทางการเมืองครั้งนี้สิ้นสุดลง และพลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา ในฐานะหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติได้ดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรีคนที่ 29 ของประเทศ โดยรัฐบาลชุดใหม่มีนโยบายที่จะปฏิรูปประเทศอย่างเร่งด่วน ซึ่งหลังจากนั้นเสถียรภาพทางการเมือง ความเชื่อมั่นทางด้านการบริโภคและการลงทุนภายในประเทศเริ่มดีขึ้น ประกอบกับในไตรมาสแรกของปี 2557 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 2.00 ต่อปี เพื่อกระตุ้นและสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และเพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงินในระยะยาว ส่วนดัชนีตลาดหลักทรัพย์ไทย (SETIndex) ปิดที่ 1,497.67 จุด เพิ่มขึ้น 15.32% จากสิ้นปี 2556 และมีมูลค่าซื้อขายหลักทรัพย์เฉลี่ยต่อวันอยู่ที่ 45,466 ล้านบาท สูงที่สุดในภูมิภาคอาเซียนติดต่อกันเป็นปีที่ 3 อย่างไรก็ตามจากการประกาศกฎอัยการศึกทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวในรอบ 8 เดือนแรกของปี 2557 ลดลงถึง 16% และจากนโยบายการเงินของทางภูมิภาคยุโรปและเอเชีย ทำให้ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้น ส่งผลให้การขยายตัวของภาคการส่งออกในปีนี้ลดลง

ส่วนทิศทางเศรษฐกิจโลกในปี 2558 คาดว่าภาวะเศรษฐกิจจะปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจของประเทศต่างๆ โดยเฉพาะสหรัฐอเมริกา เศรษฐกิจยุโรปจะฟื้นตัวอย่างช้าๆ และประเทศในภูมิภาคเอเชีย ไม่ว่าจะเป็น จีน ญี่ปุ่น จากมาตรการขยายปริมาณเงินต่อเนื่อง นโยบายผ่อนคลายทางการเงิน และนโยบายการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายให้อยู่ระดับต่ำของธนาคารกลางยุโรป เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และกระตุ้นการบริโภคและการลงทุนให้เพิ่มขึ้น อนึ่งด้วยราคาน้ำมันโลกยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง ล่าสุดทำสถิติลดต่ำสุดในรอบเกือบ 6 ปี โดยต่ำกว่า 50 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรลในเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา ซึ่งราคาน้ำมันที่ลดลงถึงแม้จะเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจผ่านการบริโภคภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามการที่ราคาสินค้าที่ปรับลงต่อเนื่องอาจก่อให้เกิดภาวะเงินฝืด ซึ่งจะนำไปสู่การชะลอการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจได้

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องในปี 2558 โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติให้คงดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่อัตรา 2% ซึ่งเพียงพอที่จะสนับสนุนให้การขยายตัวเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นที่คาดการณ์ว่าปี 2558 เศรษฐกิจไทยจะเติบโตได้ดีกว่าปี 2557 ซึ่งปัจจัยเอื้ออำนวยต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจในปี 2558 ได้แก่ การเร่งรัดโครงการขนส่งมวลชนระบบรางและการตัดถนนสายใหม่ๆ ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล และภูมิภาค และจากการที่ประเทศไทยกำลังก้าวเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) ซึ่งจะทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ขยายตัว โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ กล่าวคือจะมีความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงาน พื้นที่จัดตั้งนิคมหรือโรงงานอุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้าและโรงแรมรองรับนักท่องเที่ยวมากขึ้น เป็นต้น ส่วนโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ก็จะมีความต้องการมากขึ้นเช่นกันเนื่องจากชาวต่างชาติสามารถซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้โดยสมบูรณ์ ซึ่งจะเป็นตัวกระตุ้นให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศขยายตัวมากขึ้น รวมถึงความชัดเจนจากนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นการเบิกจ่ายงบประมาณของ

ภาครัฐ โดยเฉพาะเรื่องของระบบขนส่งต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องประกาศแผนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีต่างๆ รวมถึงความชัดเจนเรื่องการเซ็นสัญญาบันทึกความร่วมมือ (เอ็มโอยู) กับประเทศจีน ในโครงการรถไฟฟ้าทางคู่ 2 สาย หนองคาย-มาบตาพุด และ สระบุรี (แก่งคอย)-กรุงเทพฯ นอกจากนี้ รัฐบาลยังมีแผนการที่จะตั้งประเทศญี่ปุ่นมาร่วมโปรเจกต์รถไฟฟ้าทางคู่สายใหม่ 3 สาย เชื่อมต่อภาคตะวันตก-ตะวันออก คือ ตาก-มุกดาหาร ระยอง-ทวาย ซึ่งปัจจัยบวกต่างๆ เหล่านี้จะส่งผลให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวมากขึ้น และมีเสถียรภาพมากขึ้น

3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับรายได้ของบริษัท

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้ของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับการพัฒนาโครงการ ความสำเร็จในการเปิดขายโครงการของบริษัทฯ และการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการ ซึ่งในช่วงหลายปีที่ผ่านมาความสำเร็จในการเปิดขายโครงการของบริษัทฯ สะท้อนให้เห็นถึงเจตนาถาวรและความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำในการสร้างนวัตกรรมใหม่ของรูปแบบการอยู่อาศัย โดยตลอดมาบริษัทฯ ได้วิจัยพฤติกรรมรวมถึงปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และพื้นฐานความต้องการส่วนตัว เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และตอบสนองความต้องการที่หลากหลายให้แก่ลูกค้า และรองรับการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และด้วยเป้าหมายของบริษัทฯ ในการเติบโตอย่างมั่นคงด้วยนโยบายในการรักษาความเข้มแข็งด้านการเงิน การลงทุนและการบริหารงานด้วยความเคร่งครัด รอบคอบ โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ สำหรับปี 2558 บริษัทฯ ได้วางแผนเปิดตัวโครงการเพิ่มอีกประมาณ 4 โครงการ ประกอบด้วยโครงการแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียม มูลค่าโครงการรวมกว่า 10,900 ล้านบาท ซึ่งตั้งอยู่ในทำเล ย่านธุรกิจ ที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการเดินทาง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

3.5 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามเงื่อนไขของหุ้นกู้

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มียอดเงินกู้ระยะสั้น-ตัวแลกเงินและตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 625.23 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,499.03 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 9,292.37 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.00 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีอัตราเท่ากับ 2.82 เท่า อนึ่ง ตามเงื่อนไขข้อกำหนดสิทธิตลอดอายุในการออกหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทฯ จะต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมไม่เกินกว่า 2.2 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส โดยสำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิเท่ากับ 2.07 เท่า

บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง และประสบความสำเร็จจากทุกโครงการ รวมถึงได้กำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ อีกทั้งยังกำหนดแผนงานการลงทุนอย่างระมัดระวังและรอบคอบ ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจในความสามารถในการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยได้ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ยังมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 6,152 ล้านบาท นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ยังมีโครงการที่ขายและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้ามูลค่ารวมกว่า 18,900 ล้านบาท ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนที่บริษัทฯ เตรียมไว้สำหรับการชำระหนี้และหุ้นกู้ต่อไป

3.6 ความเสี่ยงจากการให้กู้ยืมกับบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ยอดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 840.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีจำนวน 24.25 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 18.07 ล้านบาท สำหรับยอดเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อยเป็นการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและขยายงานตามแผนการ รวมถึงเป็นการช่วยเหลือสภาพคล่องในช่วงที่บริษัทย่อยประสบปัญหาทางการเงินและธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย บริษัทร่วม ด้วยการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจอย่างใกล้ชิด และติดตามเพื่อให้ชำระหนี้ให้แก่บริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวไว้ในหัวข้อรายการระหว่างกัน

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

4.1.1 ทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1. โครงการพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีไว้เพื่อขาย

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
1. โนเบิล วานา วัชรพล	ชอยร่วมมิตรพัฒนา ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร	0-2-10	15.05	-	150.30	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล	23 ธันวาคม 2544
2. โนเบิล ทารา พัฒนาการ	ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	0-1-41	15.39	-	N/A	N/A	N/A
3. โนเบิล จีโอ พระราม 5	ถนนนครินทร์-กาญจนาภิเษก ตำบลบางขุนทอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	3-1-16	86.15	-	N/A	N/A	N/A
4. โนเบิล โซโล	ชอยสุขุมวิท 55 (ชอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	163 ตรม.	7.40	-	406.50 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. บรูค เรียลเอสเตท	5 เมษายน 2549
5. โนเบิล รีวิล	ชอยสุขุมวิท 63 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	62 ตรม.	3.77	-	290.80 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. บรูค เรียลเอสเตท	12 ธันวาคม 2550
6. โนเบิล เรสซิเดนส์	ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	0-2-98	15.72	-	N/A	N/A	N/A
7. โนเบิล คิวบ์	ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	0-0-92	25.27	-	N/A	N/A	N/A
8. โนเบิล รีฟอร์ม	ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	50 ตรม.	4.09	-	279.40 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. บรูค เรียลเอสเตท	6 มีนาคม 2552
9. โนเบิล รีดี	ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	1,605 ตรม.	113.79	-	261.80 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เวิลด์ แวลูเอชั่น	11 มิถุนายน 2553
10. โนเบิล รีเวนส์	ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	153 ตรม.	11.93	-	333.50 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์	15 มิถุนายน 2553

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
11.โนเบิล เพลินจิต	ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	9-0-56	6,989.72	3,635.97	5,021.00 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล	4 กุมภาพันธ์ 2557
12.โนเบิล ริวอลฟ์	ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	2-1-70	638.90	373.00	533.50 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เคแทค แอฟเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส	13 กรกฎาคม 2555
13.โนเบิล ริวอลฟ์ รัชดา	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	3-1-92	720.90	468.00	543.07 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก.เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล	12 ตุลาคม 2555
14.โนเบิล ริวอลฟ์ รัชดา 2	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	3-1-66	692.70	428.50	601.13 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล	25 เมษายน 2557
15.โนเบิล รีโว่ สิลม	ถนนสุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	1-2-08	400.01	232.00	425.60 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์	22 มกราคม 2557

2. โครงการพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เช่าและให้บริการ

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
1. เทนเฟซ	ซอยร่วมฤดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	1-1-97	295.89	-	800.00	บจก. บรุค เรียลเอสเตท	30 มิถุนายน 2554
2. ที่ดินบนถนนเชื้อเพลิง	ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร	2-2-27	145.87	-	213.50	บจก. บรุค เรียลเอสเตท	11 มิถุนายน 2555

3. ที่ดินมีไว้เพื่อพัฒนาโครงการ

หน่วย : ล้านบาท

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
1. ที่ดินบนถนนพระราม 5 ถนนนครินทร์-กาญจนาภิเษก ตำบลบางขุนทอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	43-2-34	234.48	-	261.50	บจก. บรุค เรียลเอสเตท	1 กุมภาพันธ์ 2548
2. ที่ดินบนหาดชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	117-3-32	139.04	-	365.80	บจก. บรุค เรียลเอสเตท	2 กุมภาพันธ์ 2548

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
3. ที่ดินในซอยทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-2-62	91.06	-	427.00	บจก. บรุค เรียวเอสเตท	6 พฤศจิกายน 2549
4. ที่ดินบนถนนเพิ่มสิน ตำบลคลองถนน อำเภอสายไหม กรุงเทพมหานคร	50-0-67	701.33	-	N/A	N/A	N/A

4. ทรัพย์สินหรือที่ดินมีไว้เพื่อขาย

หน่วย : ล้านบาท

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
1. โนเบิล พาร์ค ถนนสุขุมวิท 6 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	3-2-71	22.89	-	37.10	บจก. บรุค เรียวเอสเตท	15 ธันวาคม 2554
2. Grounddominium โครงการโนเบิล นีโอซิตี ใกล้สนามบินดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	4 (ยูนิต)	4.61	-	408.60	บจก. บรุค เรียวเอสเตท	21 มิถุนายน 2542
3. Condominium โครงการโนเบิลเฮ้าส์ พญาไท แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	1 (ยูนิต)	1.50	-	296.20	บจก. บรุค เรียวเอสเตท	16 มิถุนายน 2542

5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย : ล้านบาท

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
1. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล ออรา คอนโด ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	959 ตรม.	9.10	-	168.60 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล	23 กุมภาพันธ์ 2547
2. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล ไฮโด ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1,423 ตรม.	34.43	-	406.50 ⁽³⁾ (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. บรุค เรียวเอสเตท	5 เมษายน 2549
3. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล ริมกวี ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	108 ตรม.	9.03	-	1,782.70 ⁽⁴⁾	บจก. บรุค เรียวเอสเตท	15 มีนาคม 2550

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
4. ที่ดินถนนสุขาภิบาล 6 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	19-0-00	12.56 ⁽¹⁾	-	28.50	บจก. บรูค เรย์ลเอสเตท	2 กรกฎาคม 2550
5. ที่ดินในสนามกอล์ฟ โนเบิล เพลส รีสอร์ท แอนด์คันทรีคลับ ตำบลคลองแก้ว อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	119-3-03	57.90 ⁽²⁾	-	81.10	บจก.ชาลแมนน์ (ฟาร์อีสต์)	27 กันยายน 2545

⁽¹⁾ มูลค่าสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 57 ล้านบาท

⁽²⁾ มูลค่าสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 1.29 ล้านบาท

⁽³⁾ ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล โซโล

⁽⁴⁾ ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล รีมีกซ์

4.1.2 ทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย

1. โครงการพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีไว้เพื่อขาย

หน่วย: ล้านบาท

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1. โนเบิล รีมีกซ์ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	325 ตรม.	16.36	-	1,782.70	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	15 มีนาคม 2550	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
2. โนเบิล รีโคล ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	1-2-28	584.54	396.00	1,740.86 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอฟไพร์ซัล	13 ธันวาคม 2556	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
3. เรียด แจ้งวัฒนะ ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพมหานคร	3-3-38	260.60	-	N/A	N/A	N/A	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี

4. ที่ดินมีไว้เพื่อพัฒนาโครงการ

หน่วย : ล้านบาท

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1. ที่ดินบนถนนพหลโยธิน ตำบลสามเสนใน อำเภอพญาไท กรุงเทพมหานคร	3-1-62	1,157.05	765.00	831.64 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แฟ ไพร์ซัล	27 พฤศจิกายน 2557	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
2. ที่ดินบนถนนสุขุมวิท ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	3-2-95	1,362.10	-	1,740.86 ⁽¹⁾ (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอฟไพร์ซัล	13 ธันวาคม 2556	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
3. ที่ดินในซอยสุขุมวิท 33 ตำบลคลองตันเหนือ อำเภอวัฒนา กรุงเทพมหานคร	3-3-05	1,207.01	-	N/A	N/A	N/A	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี

5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1. พื้นที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล รีมีกซ์ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	6,618 ตรม.	231.64	-	1,782.70 ⁽²⁾	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	15 มีนาคม 2550	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
2. ที่ดินในซอยร่วมฤดี ซอยร่วมฤดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	0-0-20	5.32	-	800.00 ⁽³⁾	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	30 มิถุนายน 2554	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
3. ที่ดินบนถนนเพลินจิต ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	0-0-36	48.76	⁽⁴⁾ -	5,021.00 ⁽⁴⁾ (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. แอดวานซ์ แอฟไฟร์ ซัล	4 กุมภาพันธ์ 2557	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
4. ที่ดินบนถนนเชื้อเพลิง ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร	0-0-20	2.85	-	213.50 ⁽⁵⁾	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	11 มิถุนายน 2555	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
5. ที่ดินในซอยทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	0-0-03	0.30	-	427.00 ⁽⁶⁾	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	6 พฤศจิกายน 2549	บจก.บ้านสุขสบาย
6. ที่ดินบนถนนเพิ่มสิน ตำบลคลองถนน อำเภอสายไหม กรุงเทพมหานคร	0-0-46	0.79	-	N/A	N/A	N/A	บจก.บ้านสุขสบาย

⁽¹⁾ ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล รีโคด⁽²⁾ ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล รีมิกซ์⁽³⁾ ราคาประเมินรวมกับเทนเฟซ⁽⁴⁾ ภาระหนี้และราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล เพลินจิต⁽⁵⁾ ราคาประเมินรวมกับที่ดินบนถนนเชื้อเพลิง⁽⁶⁾ ราคาประเมินรวมกับที่ดินในซอยทองหล่อ

สินทรัพย์เช่า

1. พื้นี่สำนักงาน

ที่ตั้ง : เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 ผู้ให้เช่า : บริษัท บีบีทีวี เอ็ดควิตี้ จำกัด
 วัตถุประสงค์ : ที่ตั้งสำนักงาน
 ค่าเช่า : 247,485 บาท/เดือน
 ระยะเวลา : 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2556 ถึง 13 สิงหาคม 2559

2. เครื่องอุปกรณ์อาคาร

ที่ตั้ง : เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 ผู้ให้เช่า : บริษัท บีบีทีวี เอ็ดควิตี้ จำกัด
 วัตถุประสงค์ : ใช้ในสำนักงาน
 ค่าเช่า : 329,980 บาท/เดือน
 ระยะเวลา : 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2556 ถึง 13 สิงหาคม 2559

3. บริการภายในอาคาร

ที่ตั้ง : เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 ผู้ให้บริการ : บริษัท บีบีทีวี เอ็ดควิตี้ จำกัด
 วัตถุประสงค์ : ใช้ในสำนักงาน
 ค่าบริการ : 247,485 บาท/เดือน
 ระยะเวลา : 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2556 ถึง 13 สิงหาคม 2559

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เพื่อวัตถุประสงค์ให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารโครงการแต่ละโครงการ บริษัทฯ จึงมีนโยบายลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยมีสัดส่วนเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อบริษัท – ที่ตั้ง	รายชื่อกรรมการ	ประเภทกิจการ	ทุนที่เรียกชำระแล้ว	ร้อยละของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง	ต้นทุนเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน
1. บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายกิตติ ธนกิจอำณวย นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นางสาววาสนา เขียวศิริศักดิ์ นางบุญเพิ่ม เขียมธีระนาค นายณรงค์ เตชะไชยวงศ์ นายสุรเชษฐ์ สุบุญสันต์ ผศ. ดร. สมชาย สุภัทรกุล นายอรรฐ์ เศวตะทัต นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายศิระ อุดล	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างสร้าง บ้าน	1,700.00	100	1,698.85	1,698.85
2. บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายกิตติ ธนกิจอำณวย นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นางสาววาสนา เขียวศิริศักดิ์ นางบุญเพิ่ม เขียมธีระนาค นายณรงค์ เตชะไชยวงศ์ นายสุรเชษฐ์ สุบุญสันต์ ผศ. ดร. สมชาย สุภัทรกุล นายอรรฐ์ เศวตะทัต นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายศิระ อุดล	รับจ้างสร้างบ้าน และรับบริหาร โครงการ	2.00	100	0.01	-
3. บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี้ จำกัด 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายกิตติ ธนกิจอำณวย นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นางสาววาสนา เขียวศิริศักดิ์ นางบุญเพิ่ม เขียมธีระนาค นายณรงค์ เตชะไชยวงศ์ นายสุรเชษฐ์ สุบุญสันต์ ผศ. ดร. สมชาย สุภัทรกุล นายอรรฐ์ เศวตะทัต นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายศิระ อุดล	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	3,000.00	100	3,002.78	3,002.78
4. บริษัท เอ็น.เค.เอ็นเนอร์ยี คอนเซอร์เวชั่น จำกัด 54/4 หมู่ที่ 7 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นายพัฒพงศ์ สุขเกษม นายสมศักดิ์ จงเข้ม	ผลิตผนัง สำเร็จรูป	6.50	50	3.25	-

หมายเหตุ ในบริษัทย่อยทุกบริษัท ถือโดยบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100 ยกเว้น

1. บจก.เอ็น.เค.เอ็นเนอร์ยี คอนเซอร์เวชั่น ถือหุ้นโดย บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ ร้อยละ 50 และ นายพัฒพงศ์ สุขเกษม ร้อยละ 50
2. บริษัทฯ ได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแล้วจำนวน 3.25 ล้านบาท

4.3 ขอบเขตอำนาจในการควบคุม/การมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบาย และการส่งตัวแทนของบริษัทไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีส่วนร่วมในการดูแลและควบคุมการบริหารงานต่างๆ ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตามสัดส่วนเงินลงทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในแต่ละบริษัทนั้นๆ โดยบริษัทฯ ได้ส่งตัวแทนและกรรมการของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทร่วมและบริษัทย่อยเพื่อบริหารงานและกำหนดนโยบายที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทฯ มีคดีหรือข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด และเป็นคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ดังนี้

- 5.1. เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2557 บริษัท เอบีเอ็น แอมโร นอมีนิส สิงคโปร์ จำกัด กับพวกรวม 6 คน ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ กับพวกรวม 9 คน (กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น) ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ มูลคดี ละเมิด, ขอเพิกถอนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น, เรียกค่าเสียหาย

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2557 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราว ห้ามบริษัทฯ ขายหุ้นเพิ่มทุนตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 และห้ามตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รับหุ้นเพิ่มทุนตามมติดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนไว้ชั่วคราวจนกว่าคดีจะถึงที่สุดไว้ หรือมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น

- 5.2. เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2557 นายสุรณ สิงหลัทธางกูร กับพวกรวม 8 คน ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ กับพวกรวม 9 คน (กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น) ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ มูลคดี เพิกถอนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000312
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
Home Page	http://www.noblehome.com
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 656,471,175 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,369,413,525 บาท

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นอยู่ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ชื่อบริษัท	บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
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

ชื่อบริษัท	บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	รับจ้างสร้างบ้านและรับบริหารโครงการ
เลขทะเบียนบริษัท	0105533098789
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,000,000 บาท

ชื่อบริษัท	บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
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

ชื่อบริษัท	บริษัท เอ็น.เค.เอ็นเนอร์ยี คอนเซอร์เวชั่น จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	54/4 หมู่ที่ 7 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ประเภทธุรกิจ	ผลิตพลังงานสำเร็จรูป
เลขทะเบียนบริษัท	0115540002601
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	6,500,000 บาท

บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทร. 0-2229-2800 โทรสาร 0-2359-1259

ผู้สอบบัญชี

นางอนุทัย ภูมิสุรกุล ทะเบียนเลขที่ 3873
บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
179/74-80 ชั้น 15 อาคารบางกอก ซิตี้ ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120
โทร. 0-2344-1000 โทรสาร 0-2286-5050

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด
540 ชั้น 22 อาคารเมอริควีร์ ทาวเวอร์
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทร. 0-2264-8000 โทรสาร 0-2657-2222

บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด
990 อาคารอับดุลราฮิม ชั้นที่ 5 และชั้น 22-25
ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทร. 0-2636-2000 โทรสาร 0-636-2111

นายทะเบียนหุ้นกู้ และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2555 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2558
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร 10120
โทร. 0-2296-2000

นายทะเบียนหุ้นกู้ และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร 10120
โทร. 0-2296-2000

นายทะเบียนหุ้นกู้ และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 0-2296-2000
สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ	ธนาคาร ธนชาต จำกัด (มหาชน) เลขที่ 444 อาคารเอ็มบีเค ทาวเวอร์ ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร