

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัทฯ

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

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ คือการมุ่งมั่นนำเสนอนวัตกรรมที่ริเริ่มขึ้นจากความต้องการที่จะมอบความพอใจเกินความคาดหมายให้กับลูกค้า ผสมผสานกับเทคโนโลยีล้ำสมัย เพื่อสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดสำหรับรูปแบบการดำเนินชีวิตที่หลากหลาย

พันธกิจของบริษัทฯ คือ

- บริษัทฯ จะเป็นผู้บุกเบิกและเป็นผู้นำในด้านนวัตกรรมใหม่ และสร้างเอกลักษณ์เฉพาะตัวของ การอยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการ พร้อมนำคุณภาพที่ดีกว่ามาสู่ลูกค้า
- บริษัทฯ บริหารงานภายใต้นโยบายการบริหารงานและบริหารเงินทุนอย่างเคร่งครัด รอบคอบ มีประสิทธิภาพ และโปร่งใสตามหลักบรรษัทภิบาล ตลอดจนสร้างความน่าเชื่อถือให้กับผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างต่อเนื่อง
- บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมการรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามนโยบายและกฎระเบียบในการดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” ได้จดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2534 และได้จดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2539 โดยมีชื่อย่อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า “NOBLE” ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯมีทุนชำระแล้ว 1,369,413,525 บาทเป็นหุ้นสามัญจำนวน 456,471,175 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.00 บาท สำหรับความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงพัฒนาการที่สำคัญมีดังนี้

- ปี 2534 บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2534 โดย กลุ่มคุณกิตติ ธนากิจอำนวย ร่วมกับกลุ่มคุณชาลี ไสภณพนิช และคุณพนิดา เทพกาญจนา (วิธณเวทิน) ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเสนอและเป็นผู้ดำเนินการสรรค์สร้างนวัตกรรมใหม่และแตกต่างในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ปี 2537 บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้นโดยดึงพันธมิตรทางธุรกิจและสถาบันการเงินที่มั่นคง อาทิเช่น Prudential Asset Management Asia, JAIC Investment Fund, ธนาคารไทยทุน จำกัด (มหาชน), กลุ่มบุศราพันธ์ และกลุ่มบุศราวาศ์ เข้าร่วมลงทุนเพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ

- ปี 2539 บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ปี 2540 หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ปี 2542 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ 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 ทั้งนี้เงินที่รับจากการเพิ่มทุนจำนวน 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 ได้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯจำนวนทั้งสิ้นรวม 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 เฟิสท์โฮม และโครงการโนเบิลสาทร ท่าพระ ซึ่งเป็นโครงการที่ดินจัดสรร และผลของความสำเร็จในการขายทำให้ปี 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 ไลฟ์ 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 รีมิทซ์ และ โครงการโนเบิล โซโล ซึ่งประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีด้วยยอดขายสิ้นสุดปี 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 ในส่วนที่ลดลงและมิได้คืนกลับให้ผู้ถือหุ้นบันทึกหักลบกับส่วนลดมูลค่าหุ้น ทำให้ภายหลังจากการหักลบส่วนลดมูลค่าหุ้นดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ คงเหลือส่วนเกินมูลค่าหุ้น ซึ่งมีได้คืนกลับให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 69,174,340 บาท
- ปี 2551 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่ดินจัดสรร โนเบิล เรสซิเดนส์ และโครงการคอนโดมิเนียมโนเบิล รีวีล ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมากโดยมียอดจองมูลค่ากว่า 1,000 ล้านบาท ในวันแรกที่เปิดขายโครงการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้เปิดโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ในซอยร่วมฤดี ซอย 2 เพื่อเป็นแหล่งรายได้ในระยะยาว
- ปี 2552 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการทาวน์เฮ้าส์ใจกลางเมือง โนเบิล คิวบ์ อย่างเป็นทางการ และจากความสำเร็จในการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมที่ผ่านมา ในปี 2552 บริษัทฯ ยังได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมอีก 2 โครงการประกอบด้วยโครงการโนเบิล รีฟอรัม และโครงการโนเบิล รีไฟน์ ตั้งอยู่ปากซอยอารีย์ และซอยสุขุมวิท 26 ทำเลดีตรึงไฟฟ้า ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมากในวันแรกที่เปิดขาย
- ปี 2553 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการใน 3 ทำเลใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้รถไฟฟ้าประกอบด้วยโครงการโนเบิล รีดี ในซอยอารีย์, โครงการ

- โนเบิล รีเวนส์ ติดถนนศรีอยุธยา และโครงการโนเบิล รีมิกซ์ 2 สุขุมวิท 36 ซึ่งยังคงได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าผู้ซื้อโครงการ
- ปี 2554 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการประกอบด้วยโนเบิล เพลินจิต ตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต ติดสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต และโครงการโนเบิล ยูไนท์ ตั้งอยู่บนถนนสุรศักดิ์ ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสุรศักดิ์
- ในเดือนมิถุนายน 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 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 ประสบความสำเร็จด้วยยอดขายของซื้อกว่าร้อยละ 90
- เดือนกรกฎาคม 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 เดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาทให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในเดือนกันยายนและเดือนพฤศจิกายนบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล รีโคด ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 19 และโครงการ เรียว แจ็งวัฒนะ ซึ่งได้รับการต้อนรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าผู้ซื้อโครงการ

ปี 2558 ในเดือนกุมภาพันธ์บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล เกเบิล วัชรพล ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

ในเดือนเมษายน บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 200 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกินสิบราย ในรอบระยะเวลาสี่เดือนใด ๆ โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในเดือนมิถุนายนบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล บี เทอร์ติรี ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 33

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

เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 150 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกินสิบราย ในรอบระยะเวลาสี่เดือนใด ๆ โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

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 62,554 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

โครงการที่พัฒนาและเปิดการขายก่อนปี 2545

1. โครงการโนเบิล พาร์ค
2. โครงการโนเบิล โฮม
3. โครงการโนเบิล นิโอ-ซิตี
4. โครงการเดอะโนเบิล
5. โครงการโนเบิล เฮ้าส์ พญาไท
6. โครงการโนเบิล ซ้อยส์ ปิ่นเกล้า
7. โครงการโนเบิล ซ้อยส์ วิภาวดี
8. โครงการโนเบิล เฮ้าส์ 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 ไกลท์
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 รีเวนจ์
26. โครงการโนเบิล รีมิกซ์ 2
27. โครงการโนเบิล เพลินจิต

28. โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา
29. โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2
30. โครงการโนเบิล รีโว สีลม
31. โครงการโนเบิล รีโกล
32. โครงการโนเบิล เกเบิล วัชรพล
33. โครงการโนเบิล บี เทอร์ดีทรี

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 จะสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าภายหลังจากลูกค้ารับโอนที่ดินในโครงการแล้ว อย่างไรก็ตามตั้งแต่ปี 2546 บริษัทฯ ใช้นโยบายสร้างบ้านพร้อมอยู่สำหรับโครงการใหม่ของบริษัทฯ แต่ยังคงรูปแบบของโครงการ การตกแต่ง และการออกแบบ ที่สะท้อนถึงเอกลักษณ์ เฉพาะตัวของลูกค้าของบริษัทฯ

III. ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์

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

IV. ธุรกิจอื่น ๆ

บริษัทฯ ดำเนินการในธุรกิจที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น

1. ธุรกิจรับบริหารโครงการและให้บริการหลังการส่งมอบแก่ลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า โดยตระหนักดีว่า ความสัมพันธ์ของลูกค้ากับบริษัทฯ มิได้จบลงเมื่อลูกค้าชำระเงินครบถ้วน จึงได้จัดหน่วยงาน เพื่อบริหารโครงการและให้บริการแก่ลูกค้าในโครงการที่บริษัทฯ ได้พัฒนาขึ้นหลังการส่งมอบ เพื่อให้โครงการคงสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดีก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีบริการตรวจเช็ค และซ่อมแซมบำรุงรักษากัน้ำน ให้แก่ลูกค้าในโครงการ รวมไปถึงการให้บริการตัวแทนซื้อ ขาย เช่า ให้แก่ลูกค้าในโครงการอีกด้วย

2. ธุรกิจให้บริการบริหารสินทรัพย์และหนี้สิน

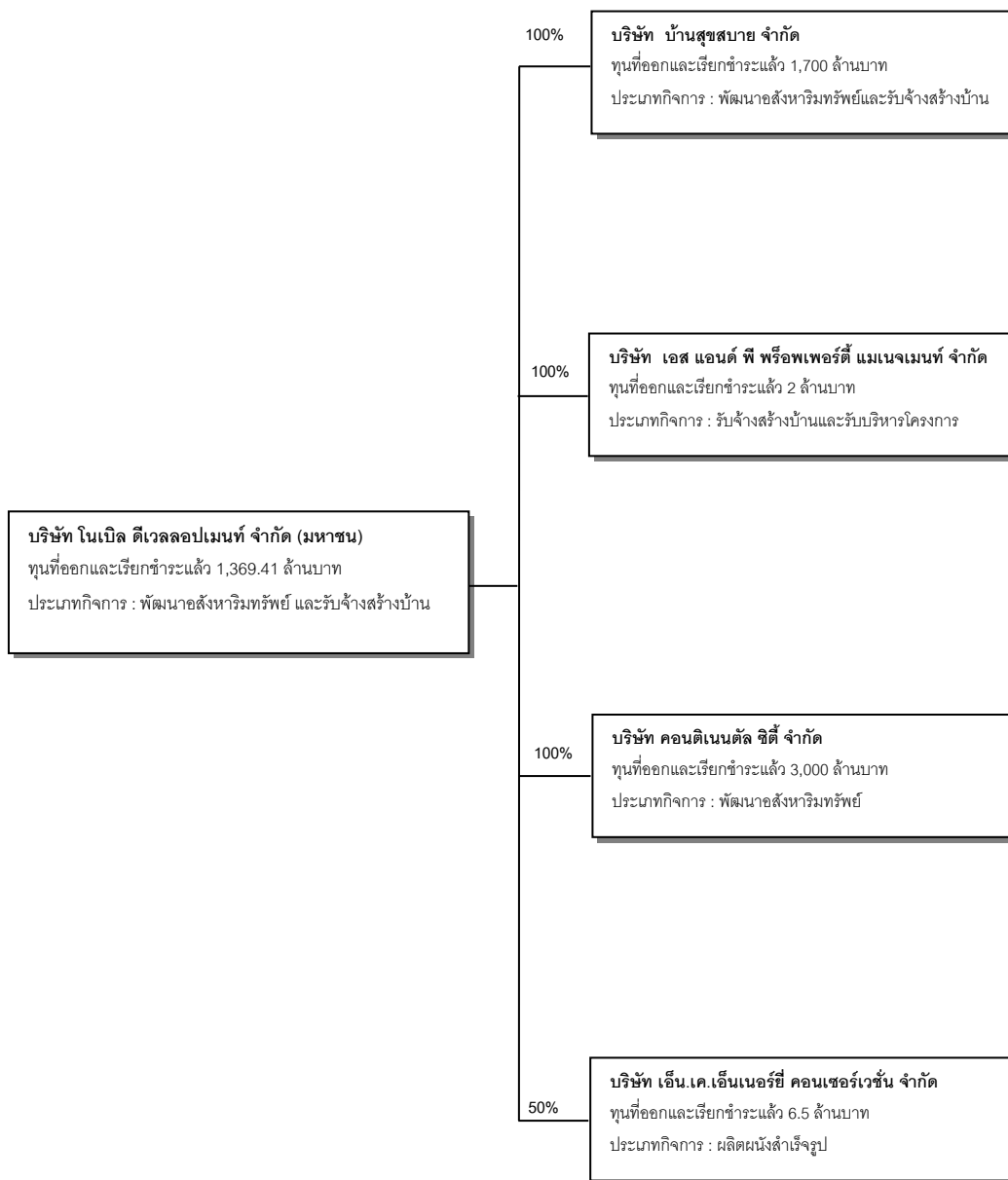
ด้วยประสบการณ์ ความรู้ และความชำนาญ ประกอบกับฐานข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวม จนเป็นที่เชื่อถือของนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ บริษัทฯ ได้รับการไว้วางใจจากนักลงทุนต่างประเทศให้ทำการประเมินราคาสินทรัพย์ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และได้ร่วมลงทุนกับนักลงทุนเพื่อเข้าร่วมประมูลสินทรัพย์ โดยเน้นการประมูลสินเชื่อในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และโดยที่ในระบบสถาบันการเงินยังคงมีหนี้สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) และสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) จำนวนมาก บริษัทฯ จึงให้บริการรับบริหารสินทรัพย์ของสถาบันการเงิน 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 และบริหารจัดการโครงการ	โนเบิล นีโอ ซิตี้
3. บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี้ จำกัด 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เดอะ โนเบิล โนเบิล รีมิกซ์ โนเบิล รีมิกซ์ 2 โนเบิล รีโคล โนเบิล บี เทอร์ริตี้
4. บริษัท เอ็น.เค.เอ็นเนอร์ยี คอนเซอร์เวชั่น จำกัด 54/4 หมู่ที่ 7 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	ผลิตผนังสำเร็จรูป	โนเบิล ช้อยส์ ปิ่นเกล้า โนเบิล ช้อยส์ วิภาวดี

โครงสร้างการถือหุ้นของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้	2556		2557		2558	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย						
บ้านเดี่ยวและที่ดิน	575.73	19.45	105.28	4.49	65.95	18.28
อาคารชุดพักอาศัย	2,250.71	76.04	2,099.32	89.53	200.15	55.47
รวมรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,826.44	95.49	2,204.60	94.02	266.10	73.74
ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ						
เซอวิสอพาร์ทเมนท์	45.59	1.54	48.05	2.05	48.60	13.47
อาคารชุดพักอาศัย	12.05	0.41	13.73	0.59	14.30	3.96
รวมรายได้จากธุรกิจให้เช่าและให้บริการ	57.64	1.95	61.77	2.63	62.90	17.43
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก	2,884.08	97.44	2,266.37	96.65	329.00	91.17
รายได้อื่น						
กำไรจากการยกเลิกสัญญา	12.21	0.41	3.99	0.17	1.82	0.50
ดอกเบี้ยรับ	55.19	1.86	61.62	2.63	9.97	2.76
อื่นๆ	8.47	0.29	12.89	0.55	20.06	5.56
รวมรายได้อื่น	75.87	2.56	78.50	3.35	31.85	8.83
รายได้รวม	2,959.95	100.00	2,344.87	100.00	360.85	100.00
อัตราการเพิ่ม(ลด)ของรายได้จากธุรกิจหลัก	691.73	31.55	(617.71)	(21.42)	(1,937.37)	(85.48)

โครงสร้างรายได้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้	ดำเนินการโดย ⁽¹⁾	%การถือหุ้น	2556		2557		2558	
			มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย								
บ้านเดี่ยวและที่ดิน	NOBLE	-	574.87	17.88	105.28	4.46	65.95	14.75
อาคารชุดพักอาศัย	NOBLE	-	2,183.11	67.91	2,099.32	89.03	200.15	44.76
	CC	100%	259.29	8.07	-	-	20.66	4.62
รวมรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย			3,017.28	93.86	2,204.60	93.49	286.75	64.13
ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ								
เชอริวิสอพาร์ทเมนท์	NOBLE	-	45.59	1.42	48.05	2.04	48.60	10.87
อาคารชุดพักอาศัย	NOBLE	-	12.05	0.37	13.73	0.58	14.30	3.20
	CC	100%	9.64	0.30	10.05	0.43	22.91	5.12
รวมรายได้จากธุรกิจให้เช่าและให้บริการ			67.28	2.09	71.82	3.05	85.82	19.19
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก			3,084.56	95.95	2,276.42	96.54	372.57	83.32
รายได้อื่น								
กำไรจากการยกเลิกสัญญา	(2)	-	12.26	0.38	4.24	0.18	2.66	0.59
ดอกเบี้ยรับ	(2)	-	109.07	3.39	62.89	2.67	49.65	11.10
อื่นๆ	(2)	-	8.74	0.27	14.56	0.62	22.28	4.98
รวมรายได้อื่น			130.07	4.05	81.69	3.46	74.59	16.68
รายได้รวม			3,214.63	100.00	2,358.11	100.00	447.16	100.00
อัตราการเพิ่ม(ลด)ของรายได้จากธุรกิจหลัก			525.02	20.51	(808.14)	(26.20)	(1,903.85)	(83.63)

หมายเหตุ (1) NOBLE = บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์

CC = บจ. คอนดิเนนตัล ซิตี้

(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 อนึ่งเพื่อควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ 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 19 โครงการใน 10 ทำเลเยี่ยมกลางกรุง ได้แก่ โครงการโนเบิล ออรา คอนโด ซอยทองหล่อ, โครงการโนเบิล ซีโรไนน์ ซอยร่วมฤดี, โครงการโนเบิล โลท์ ซอยอารีย์ 1 สถานีรถไฟฟ้าอารีย์, โครงการโนเบิล แอมเบียนส์ สารสิน,

โครงการโนเบิล รีมีกซ์ สุขุมวิท 36, โครงการโนเบิล โซโล ซอยทองหล่อ, โครงการโนเบิล รีเฟลกซ์ ซอยอารีย์, โครงการโนเบิล รีวีล ซอยเอกมัย, โครงการ โนเบิล รีฟอร์ม ซอย อารีย์, โครงการโนเบิล รีไฟ์ สุขุมวิท 26, โครงการโนเบิล รีดี ซอยอารีย์, โครงการโนเบิล รีเวนส์ ถนนศรีอยุธยา,โครงการโนเบิล รีมีกซ์ 2 สุขุมวิท 36, โครงการโนเบิล เพลินจิต ถนนเพลินจิต, โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา, โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2, โครงการโนเบิล รีโว สีลม, โครงการโนเบิล รีโคล สุขุมวิท 19 และโครงการโนเบิล บี เทอร์ดีทรี สุขุมวิท 33

- **ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์** ด้วยตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าในทุกกลุ่ม บริษัทฯ จึงขยายฐานทางการตลาดให้ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้า จึงพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์โดยโครงการแรกใช้แนวคิดบ้านหลังแรก (First Home) ในทำเลใกล้ศูนย์กลางธุรกิจแต่ราคาปานเมือง 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 2558

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ ล้านบาท	ต้นทุน โครงการ ล้านบาท	ระยะเวลา ก่อสร้าง	ความคืบหน้า การก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย ⁽¹⁾			การโอนกรรมสิทธิ์			มูลค่างานที่ยังไม่ส่งมอบ		
							ล้าน บาท	%	ล้าน บาท	ยูนิต	% ⁽²⁾	ล้าน บาท	ยูนิต	% ⁽³⁾	ล้าน บาท	ยูนิต	% ⁽³⁾
1. โนเบิล เพลินจิต 9-0-92	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	1,444	18,062	10,658	2555-2560	9,280	87%	10,504	878	61%	-	-	-	10,504	878	100%
2. โนเบิล ริวอลฟ์ รัชดา 3-1-92	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	766	2,792	1,730	2556-2560	922	53%	2,240	666	87%	-	-	-	2,240	666	100%
3. โนเบิล ริวอลฟ์ รัชดา2 3-1-66	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	755	3,004	1,746	2557-2561	722	41%	1,813	484	64%	-	-	-	1,813	484	100%
4. โนเบิล รีโว่ สีลม 1-1-83	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	319	1,760	1,107	2557-2560	530	48%	1,671	304	95%	-	-	-	1,671	304	100%
5. โนเบิล รีโคด 1-2-28	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี	288	2,475	1,511	2558-2561	615	41%	2,357	275	95%	-	-	-	2,357	275	100%
6. โนเบิล เกเบิล วัชรพล 49-2-79	- บ้านเดี่ยวและบ้าน แฝด	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	266	2,212	1,358	2556-2559	1,002	74%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. โนเบิล บี เทอร์ติรี 2-0-5	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี	282	3,095	1,825	2559-2562	658	36%	1,331	118	42%	-	-	-	1,331	118	100%

- (1)ยอดขายที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว
- (2)ร้อยละของจำนวนยูนิต
- (3)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. บางพลีวิ	1,080 174	1,352 553	1,130 458	2535-2537
2. โนเบิล โฮม 55-0-00	- บ้านเดี่ยวหลังคาโค้ง	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	169	668	466	2536-2537
3. โนเบิล นีโอ-ซิตี 31-0-07	- บ้านเดี่ยวเชิงขยาย - อาคารชุดพักอาศัย (Groundminium)	บจ. วิภาวิ	45 222	167 362	150 430	2537-2541
4. เดอะ โนเบิล 6-2-73	- บ้านเดี่ยว	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี	22	272	249	2537-2541
5. โนเบิล แฮสส์ พญาไท 2-0-27	- อาคารชุดพักอาศัย,พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และพื้นที่สำนักงาน	บจ. เวิร์ดไทม์โฮลดิ้ง	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 แอมเบียนส์ 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 รีมีกซ์ 5-0-02	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี	504	2,439	1,436	2549-2553
24. โนเบิล รีเฟลกซ์ 1-2-40	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	205	886	585	2551-2553
25. โนเบิล ไฮโล 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 รีมีกซ์ 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	1,433	865	2551-2554
30. โนเบิล รีฟอรั่ม 1-1-82	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	194	1,102	705	2552-2555
31. โนเบิล คิวบ์ 46-2-91	- ทาวน์เฮ้าส์	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	389	2,512	1,553	2551-2556
32. โนเบิล รีเวนซ์ 1-2-67	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	261	1,439	887	2553-2557
33. โนเบิล รีดี 1-3-48	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	272	1,607	920	2553-2556
34. โนเบิล จีโอ พระราม 5 42-1-44	- บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	141	955	757	2546-2548

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

รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

1) 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 เหมาะสำหรับการใช้ชีวิตใจกลางเมือง 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	18,062 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 12.5 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2554

2) 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

3) โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2

โครงการคอนโดมิเนียมแนวคิดดีไซน์ชีวิตให้ทุกสิ่งที่ต้องการ รอบล้อมตัวคุณ ด้วยการนำเสนอไลฟ์สไตล์ใหม่ใจกลางรัชดา ย่านธุรกิจล่าสุดครบทุกฟังก์ชันชีวิต ที่ระดับความสูง 42 ชั้น ระดับความสูง ไร้ขีดจำกัด ติดรถไฟฟ้าใต้ดิน เชื่อมต่อให้ชีวิตใกล้กัน แนวกว่ายไลฟ์สไตล์ไม่สิ้นสุดกับ 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	3,004 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 4.0 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กันยายน 2556

4) โครงการโนเบิล รีโว สีลม

คอนโดมิเนียมรูปแบบชีวิตแขนงใหม่ ที่ใช้ชีวิตได้แบบไม่ตายตัวบนหลายหลากทางเลือกที่รวมตัวด้วยความสูง 32 ชั้น ใจกลางย่านสีลม-สาทร ใกล้บีทีเอส สุรศักดิ์และไม่ไกลจากทางด่วน พร้อมพบกับ Infinity 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

5) โครงการโนเบิล รีโคส

คอนโดมิเนียมสูง 28 ชั้นใจกลางเมือง สะดวกต่อการเดินทางด้วยท่าอากาศยานไฟฟ้าเอ็มอาร์ที สุขุมวิท และบีทีเอสอโศก ด้วยแนวคิดพบทุกสิ่งมีชีวิตต้องการ พร้อมผ่อนคลายไปกับ 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

6) โครงการโนเบิล เกเบิล วัชรพล

โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ด้วยแนวคิดเต็มชีวิตด้วยพื้นที่ว่าง เต็มทุกอย่างที่คุณต้องการ รองรับทุกรูปแบบของการใช้ชีวิต เพื่อความสุขทุกตารางเมตร เพราะความสุขที่แท้จริงสร้างได้ ทั้งจาก “พื้นที่ภายในตัวบ้าน” และ “พื้นที่รอบตัวบ้าน” พร้อมส่วนกลางและพื้นที่สีเขียวในโครงการ

ที่ดิน	โฉนดรวม 49-2-79 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนเพิ่มสิน แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 266 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 157-217 ตารางเมตรบนเนื้อที่ 36 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,212 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 8.3 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กุมภาพันธ์ 2558

7) โครงการโนเบิล บี เทอร์รี่

คอนโดมิเนียมสูง 31 ชั้นใจกลางแหล่งแฟชั่น สะดวกต่อการเดินทางด้วยท่าอากาศยานไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ พร้อมแนวคิดพลิกชีวิตสู่อิสระกับ Sky Infinity Edge Pool และ Sky Garden และ Sky Fitness โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 3 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 2-0-5 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 33 (แดงอุดม) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 282 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 34-140 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	3,095 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 11.0 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2558

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 ได้บรรลุถึงเป้าหมายขององค์กรที่กำหนดไว้ บริษัทฯ จึงกำหนด แผนนโยบายด้านกลยุทธ์ (Corporate Strategy) ออกเป็น 4 ประการหลัก คือ

1. นโยบายการเป็นผู้นำทางด้านผลิตภัณฑ์

จากการวิเคราะห์ด้านกลยุทธ์ พบว่าผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างนำเสนอรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีได้มีความแตกต่างกัน (Low Product Differentiation) การเลือกซื้อของผู้บริโภคจึงเป็นการเปรียบเทียบเพียงคุณภาพ และความเชื่อถือในตัวบริษัทฯ กับราคาที่สามารถบริโภคได้ ความต้องการหลายอย่างของผู้บริโภคจึงถูกจำกัดอยู่ภายใต้กรอบที่ผู้ประกอบการได้กำหนดขึ้น ผู้บริโภคจึงไม่สามารถได้สินค้าที่ตรงตามความต้องการของตน หรือสร้างสรรค์เอกลักษณ์ที่เป็นความรู้สึกเฉพาะตนได้

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

บริษัทฯ ได้พัฒนารูปแบบของการอยู่อาศัยที่แตกต่างมาโดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาไม่ว่าจะเป็น “คอนโดเฮ้าส์” คอนโดมิเนียมเชิงราบแห่งแรกในประเทศไทย “บ้านเดี่ยวหลังคาโค้ง” หรือ “บ้านเดี่ยวเชิงชาย” บ้านที่เตรียมความพร้อมเพื่อขยายความสุขได้ในอนาคต นอกจากนี้ยังได้พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวด้วยบ้าน 4 แบบ 4 แนวคิด ทั้งโนเบิล ทารา , โนเบิล วานา, โนเบิล จีโอ และโนเบิล เกเบิล เพื่อเสนอเป็นทางเลือกและตอบสนองให้แก่ลูกค้าที่ต้องการเอกลักษณ์เฉพาะตัว โครงการคอนโดมิเนียมที่ต่างทั้งแนวคิด รูปแบบและดีไซน์ จะเหมือนกันอยู่เพียงศักยภาพของที่ดินบนทำเลต่างกัน เช่น ทองหล่อถนนของวิถีชีวิตที่ทันสมัย ถนนพหลโยธินใกล้สถานีรถไฟฟ้าอารีย์ ร่วมฤดีซอยแห่งความเรียบหรู สารสินสวนสาธารณะใหญ่ใจกลางเมือง สุขุมวิทถนนสายหลักของกรุงเทพ ถนนศรีอยุธยาจุดเชื่อมต่อโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนหลากหลาย เพชรนิยติศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมือง

พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รัชดาทำเลใจกลางเมืองพร้อมด้วยศูนย์การค้าและสำนักงานชั้นนำ สีสันทำเลศูนย์กลางธุรกิจและสถานศึกษา โครงการที่ดินเปล่าในแนวคิด “ปลูกสังคม ที่แตกต่าง ตามใจ” อีกหนึ่งโครงการคุณภาพบนพื้นที่ที่สวยงามที่สุดแห่งหนึ่งใจกลางมหานครกรุงเทพ ริมถนนพัฒนาการ โครงการทาวน์เฮ้าส์ภายใต้แนวคิดใช้ชีวิตให้แตกต่าง เพิ่มพื้นที่ส่วนตัวให้กว้างขึ้น ดีไซน์ขยายขีดจำกัด โดยเป็นทาวน์เฮ้าส์ที่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้านเดี่ยวเนื่องจากไม่ใช้ผนังร่วมกัน 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 ลูกค้าจะได้รับการบริการตรวจซ่อมแซมและบำรุงรักษาภายในระยะเวลาที่บริษัทฯ กำหนดอีกด้วย
- **บริการพิเศษ “One Stop Service”** ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ เปิดตัวโครงการที่ดินเปล่าขึ้น เพื่อให้ลูกค้าสามารถออกแบบ สร้างสรรค์บ้านได้ตรงตามความต้องการ ซึ่งบริษัทฯ ได้ให้บริการในเรื่องการแนะนำและประสานงานการออกแบบบ้าน รวมไปถึงการบริการแนะนำและประสานกับผู้รับเหมา ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง จนถึงเรื่องการขออนุญาตปลูกสร้างบ้าน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า

4. นโยบายการตอบแทนลูกค้าและสังคม

บริษัทฯ มุ่งมั่นเสนอกิจกรรมดีๆ มอบให้แก่ลูกค้าและสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยลูกค้าและผู้สนใจสามารถเข้าร่วมกิจกรรมกับบริษัทฯ ได้โดยผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ www.nobleid.com ซึ่งบริษัทฯ จัดทำคอมมูนิตี้นี้ขึ้นเพื่อให้ลูกค้าและผู้สนใจทั่วไป ได้เข้ามาแบ่งปัน แลกเปลี่ยนแนวคิดและเปิดรับประสบการณ์ใหม่ๆ กับหลากหลายเรื่องราวหลายไอเดียดีๆ จากทุกมุมโลก เพื่อสร้างความบันเทิง รอยยิ้ม ความประทับใจ หรือไว้เป็นแรงบันดาลใจ ในการริเริ่มสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ให้ชีวิต ทั้งด้านดีไซน์ ศิลปะและวัฒนธรรมเทคโนโลยี ท่องเที่ยว อาหาร ข่าวสารต่างๆ ตลอดจนกิจกรรมดีๆ ที่บริษัทฯ จะนำมามอบเป็นพิเศษให้กับลูกค้าและสังคม โดยกิจกรรมเพื่อสังคมในปี 2558 บริษัทฯ ได้ร่วมสนับสนุนการจัดงาน “Degree shows 2015 Exhibition” ซึ่งเป็นงานที่เปิดโอกาสให้นักศึกษาระดับปริญญาตรีจากหลากหลายสถาบันในสาขาวิชาออกแบบแสดงสุดยอดผลงานศิลปะนิพนธ์ โดยมีรางวัลสำหรับสุดยอดผลงานที่ดีที่สุดเป็นตู้เครื่องบินไปกลับกรุงเทพ – ลอนดอน พร้อมเงินรางวัล และรางวัลอื่นๆ มากมาย เพื่อเป็นเวทีสำหรับนักออกแบบรุ่นใหม่ได้แสดงผลงาน และในเดือนพฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับกลุ่มเยาวชนคนรุ่นใหม่จัดงานแฟร์การกุศลสุดเท่ “Core Market” ซึ่งรวบรวมร้านค้าที่มีสไตล์กว่า 200 ร้านค้า ทั้งร้านอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อนำรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายมอบให้แก่มูลนิธิกองทุนการศึกษาเพื่อการพัฒนา (The Education for Development Foundation / EDF) ช่วยเหลือน้องๆ ที่ขาดแคลนด้านการศึกษา ส่วนกิจกรรมสำหรับลูกค้า บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี อาทิ เช่น งาน Handmade Leather เพื่อแบ่งปันเทคนิคการเย็บเครื่องหนัง, Art Textile Shibori ศิลปะการตกแต่งลวดลายบนผืนผ้าด้วยสีย้อมชาตัสไดร์ญี่ปุ่น และ D.I.Y Wood Transfer งานเรียนรู้เทคนิคการพิมพ์ภาพจากกระดาษลงบนไม้ เพื่อเป็นไอเดียสร้างสรรค์ของตกแต่งบ้าน ทั้งนี้ยังจัดกิจกรรมสังสรรค์กับลูกค้าในกิจกรรมดูหนัง ณ โรงภาพยนตร์ Embassy Diplomat Screens ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ เรื่อง Fast & Furious และ The Wolf of Wall Street โดยกิจกรรมที่เกิดขึ้นทั้งหมดในปี 2558 บริษัทฯ ได้นำเสนอผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ www.noblehome.com

□ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ คือ ผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสไตล์ และมีเอกลักษณ์สะท้อนถึงความเป็นตัวของตัวเอง ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีระดับรายได้ปานกลางถึงระดับรายได้สูงตั้งแต่ 60,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

ด้วยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้า และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทฯ ได้ขยายฐานไปสู่กลุ่มลูกค้าครอบครัวขนาดเล็กที่ต้องการที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครใน การเดินทางสะดวกและใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ด้วยโครงการคอนโดมิเนียมใจกลางเมือง ซึ่งเหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางเฉลี่ยประมาณ 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

□ การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

นอกจากการจัดจำหน่ายที่สำนักงานขาย โดยการสร้างและตกแต่งบ้านตัวอย่าง เพื่อให้ลูกค้าได้เห็นถึงบ้านที่ตนกำลังจะตัดสินใจซื้อ เพื่อให้ลูกค้าได้รู้จักโครงการของบริษัทฯ อย่างแพร่หลาย บริษัทฯ ยังใช้สื่อประชาสัมพันธ์ที่มีประสิทธิภาพสูงในการเข้าถึงลูกค้า ได้แก่ โฆษณาทางโทรทัศน์ วิทยุ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร นอกจากนี้บริษัทฯ ยังใช้สื่อที่มีค่าใช้จ่ายต่ำ แต่ก่อให้เกิดผลด้านการขายได้เป็นอย่างดีไม่ว่าจะเป็น Direct Mail, สื่อผ่านทางระบบ Internet หรือการส่งข้อมูลผ่านโทรศัพท์มือถือ SMS, MMS โดยลูกค้าสามารถค้นหาข้อมูลโครงการของบริษัทฯ รวมทั้งข้อเสนอพิเศษในแต่ละโครงการ ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ หรือข่าวสารต่างๆ ได้ที่ Website ของบริษัทฯ www.noblehome.com หรือทางโทรศัพท์ 0-2251-9955 เบอร์เดียว ลูกค้าสามารถขอรับข้อมูลได้ทุกโครงการ

2.2.2 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ปี 2558 เป็นปีที่เศรษฐกิจโลกมีความผันผวน กล่าวคือมีปัจจัยบวกจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในสหรัฐอเมริกา การผ่อนคลายนโยบายการเงินของประเทศต่างๆ ตลอดปี 2558 เช่น การเพิ่มปริมาณเงินในกลุ่มประเทศยูโรโซน ญี่ปุ่น และการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในประเทศจีน อินเดีย ซึ่งส่งผลให้อุปสงค์และราคาสินค้าในตลาดโลกปรับตัวดีขึ้น และส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศในภูมิภาคเอเชียและประเทศกำลังพัฒนาฟื้นตัวอย่างช้าๆ โดยในปีที่ผ่านมาเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกามีอัตราการขยายตัวในระดับร้อยละ 2.1 และมีแนวโน้มว่าสามารถทรงตัวในระดับนี้หรือสูงกว่านี้ได้ นอกจากนี้ยังเป็นครั้งแรกในรอบ 5 ปี ที่ธนาคารกลางสหรัฐปรับขึ้นดอกเบี้ยจากสภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มดีขึ้นในภาคแรงงานและภาคอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามปัจจัยลบที่มาจากปัญหาวิกฤติการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมืองของกลุ่มประเทศยุโรป โดยสมาชิกยุโรปปฏิเสธข้อเสนอขอขยายเวลาการชำระหนี้ ส่งผลให้กรีซผิดชำระหนี้ให้แก่ ไอเอ็มเอฟ จนกรีซต้องประกาศแผนการตัดลดรายจ่ายทางการคลังภายใต้แผนการรัดเข็มขัด อีกทั้งหลายประเทศในกลุ่มยุโรปยังมีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ จำเป็นต้องกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย และอัดฉีดปริมาณเงินเข้าระบบอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สภาพคล่องในระบบปรับตัวดี

ขึ้น สำหรับเอเชียไชนประเทศจีนเป็นความเสี่ยงหลักของการเติบโตของเศรษฐกิจโลก เนื่องจากอัตราการขยายตัวที่ชะลอตัวลงมากกว่าที่คาดการณ์ไว้ ทั้งในส่วนของดัชนีการผลิตและอุปสงค์ภายในประเทศ รวมถึงการปรับลดลงของตลาดหุ้นซึ่งเป็นปัจจัยกดดันรายได้เสริมของประชาชนในประเทศ ซึ่งทางการได้พยายามช่วยหนุนเศรษฐกิจมากขึ้น โดยเน้นสภาพคล่องด้วยการลดอัตราดอกเบี้ย และควบคุมเสถียรภาพของค่าเงินหยวน นอกจากนี้ในปีที่ผ่านมาเกิดเหตุการณ์ก่อการร้ายขึ้นในหลายประเทศทั่วโลกซึ่งทำให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกต้องหยุดชะงักไป

สำหรับประเทศไทยเศรษฐกิจปี 2558 มีอัตราการขยายตัวที่ระดับร้อยละ 2.8 ซึ่งต่ำกว่าคาดการณ์ไว้ ตามข้อจำกัดในหลายๆ ด้าน ทั้งการผันผวนของเศรษฐกิจโลก อัตราการขยายตัวของประเทศคู่ค้า สถานการณ์ภัยแล้งที่รุนแรงกระทบภาคการเกษตร และการลงทุนจากภาครัฐที่ยังคงไม่สามารถฟื้นความเชื่อมั่นภาคเอกชนได้ โดยปีที่ผ่านมาปัจจัยสนับสนุนเศรษฐกิจ คือราคาน้ำมันที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ค่าเงินบาทที่อ่อนค่าลงอย่างรวดเร็ว รวมถึงการปรับลดลงของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เหลือเพียงร้อยละ 1.5 ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำมาก เพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยมีภาคการท่องเที่ยวที่มีการปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจน และมีแนวโน้มดีอย่างต่อเนื่อง จากสถานการณ์ทางการเมืองที่สงบลง และการเปิดเสรีทางการค้า AFTA (ASEAN Free Trade Area) แต่เนื่องจากภาคการท่องเที่ยวมีขนาดเล็ก เมื่อเทียบกับเศรษฐกิจไทย จึงทำให้ภาพรวมมีอัตราการขยายตัวไม่มากนัก สำหรับปัจจัยลบต่อเศรษฐกิจไทยคือ ภาคส่งออกโดยเฉพาะอย่างยิ่งการส่งออกไปยังตลาดจีนซึ่งได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจจีนชะลอตัว ประชาชนชะลอการใช้จ่ายจากสถานการณ์ภาระหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น และราคาสินค้าผลิตภัณฑ์สูงขึ้น

ปี 2558 เป็นปีที่ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัว ซึ่งหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนได้ร่วมกันแก้ไขปัญหาโดยตลอด โดยในไตรมาสแรกสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ อีกทั้งในตลาดมีสินค้าคงเหลือพร้อมขายค่อนข้างมากจากการแข่งขันเปิดโครงการในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ส่วนในไตรมาสที่สองผู้ประกอบการได้ออกโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขาย ทั้งส่วนลด ของแถม และเงื่อนไขการผ่อนชำระ เพื่อเร่งการตัดสินใจของลูกค้า แต่สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็ยังคงทรงตัว และผู้ประกอบการมีการชะลอการเปิดโครงการใหม่ออกไป ต่อมาในช่วงปลายปี 2558 ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวอย่างมาก จากที่รัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งครอบคลุมทั้งด้านการเงินและการคลัง ด้วยการสนับสนุนเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง และยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558
สร้างโดยผู้ประกอบการ							
บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์	21,634	24,476	26,994	23,174	37,577	33,525	34,016
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(21.4)%	13.1%	10.3%	(14.2)%	62.2%	(10.8)%	1.5%
อาคารชุด	53,725	59,919	34,734	78,391	71,440	75,058	64,454
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	57.8%	11.5%	(42.0)%	125.7%	(8.9)%	5.1%	(14.1)%
รวมสร้างโดยผู้ประกอบการ	75,359	84,395	61,728	101,565	109,017	108,583	98,470
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	22.4%	12.0%	(26.9)%	64.5%	7.3%	(0.4)%	(9.3)%
สร้างเอง							
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(18.3)%	14.7%	(10.5)%	16.4%	(0.6)%	6.9%	(7.6)%
รวมที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น	94,977	106,893	81,856	125,002	132,302	133,479	121,470
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	11.0%	12.5%	(23.4)%	52.7%	5.8%	0.9%	(9.0)%

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

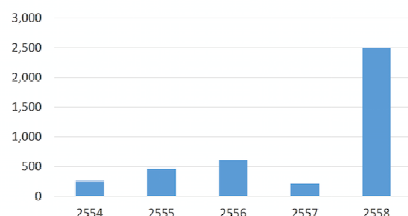
จากตารางที่ 1 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2558 มีจำนวน 121,470 หน่วย ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 9.0 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดซึ่งลดลงถึงร้อยละ 14.1 จากจำนวน 75,058 หน่วย เหลือ 64,454 หน่วย และที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสร้างเองลดลงร้อยละ 7.6 จากจำนวน 24,896 หน่วย เป็น 23,000 หน่วย ในขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ที่สร้างโดยผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากจำนวน 33,525 หน่วยเป็น 34,016 หน่วย ซึ่งเห็นได้ว่าภาพรวมของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลลดลงอย่างมาก สาเหตุหลักเกิดจากสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลดลงของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จประเภทอาคารชุด เนื่องจากราคาของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดได้ปรับสูงขึ้นมากและรวดเร็ว อีกทั้งในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจำนวนอาคารชุดที่สร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจำนวนมาก ทำให้มีสินค้าคงเหลืออยู่ระบบเป็นจำนวนมาก ผู้ประกอบการต่างชะลอการเปิดโครงการใหม่ อีกทั้งผู้บริโภคมีความกังวลกับปัญหาฟองสบู่ของราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด แต่อย่างไรก็ตามจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ที่สร้างโดยผู้ประกอบการมีจำนวนเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคให้ความสนใจที่อยู่อาศัยประเภทดังกล่าวมากขึ้นทดแทนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า และราคาถูกกว่า แต่ทำเลที่ตั้งจะอยู่บริเวณรอบนอกเมืองและย่านธุรกิจ ซึ่งการเดินทางจะไม่สะดวก มีต้นทุนการเดินทางสูงขึ้น แต่ในปีที่ผ่านมาราคาน้ำมันปรับตัวลงมาก อีกทั้งแผนการขยายโครงข่าย

ระบบคมนาคมของภาครัฐและเอกชนที่ครอบคลุมมากขึ้น ดังนั้นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ จึงมีความต้องการมากขึ้น โดยปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้มีดังนี้

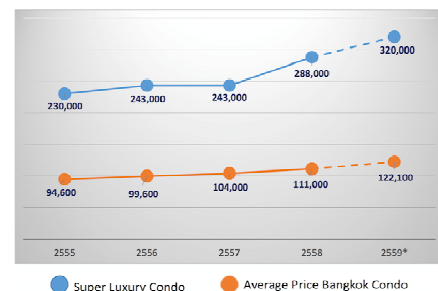
- **กลยุทธ์การแข่งขัน :** ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จัดว่าเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงมาก โดยเฉพาะในช่วงภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ผู้บริโภคต่างระมัดระวังในการซื้อและลงทุน ดังนั้นผู้ประกอบการต้องวางแผนและนำเสนอสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า รวมถึงต้องเข้าใจความต้องการของตลาด ทั้งเรื่องทำเลที่ตั้ง ราคา ขนาดสินค้า รูปแบบสถาปัตยกรรมและการออกแบบภายใน การจัดวางพื้นที่ห้องและการใช้สอย การเลือกวัสดุคุณภาพ เป็นต้น ซึ่งผู้ประกอบการที่เข้าใจความต้องการที่แท้จริงและสามารถนำเสนอสินค้าและบริการได้ก่อนคู่แข่งจะได้เปรียบ โดยในปี 2558 เป็นปีที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวมีสินค้าคงเหลือจำนวนมาก อย่างไรก็ตามสำหรับตลาดคอนโดมิเนียมระดับบนในย่านใจกลางเมืองซึ่งเป็นตลาดที่มีลักษณะเฉพาะตัวสูง ยังคงมีการเปิดตัวโครงการใหม่เนื่องจากผู้ประกอบการมองเห็นโอกาสการลงทุนใน segment นี้เพราะเป็นตลาดที่มีอัตราการเติบโตสูง และมีความเสี่ยงต่ำกว่าคอนโดมิเนียมระดับกลางและระดับล่างซึ่งเป็นตลาดของนักลงทุนเก็งกำไร นอกจากนี้ยังมีนักลงทุนต่างชาติให้ความสนใจ

อุปทานของที่พักอาศัยระดับบน

Supply of Luxury Residential



แนวโน้มราคาคอนโดมิเนียมในเมือง



ที่มา : nexus research

- **การลงทุนและร่วมทุนของผู้ประกอบการรายใหม่ :** ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่ เนื่องจากธุรกิจประเภทนี้ต้องการเงินลงทุนสูง ต้องการความเชื่อมั่น ชื่อเสียง และเทคโนโลยีที่มีความล้ำหน้า โดยผู้ประกอบการขนาดเล็กหรือขนาดกลางที่ต้องการเสริมความแข็งแกร่งและต้องการเพิ่มโอกาสและศักยภาพทางธุรกิจ ต่างมองหาผู้ร่วมทุนต่างชาติโดยเฉพาะกลุ่มทุนจากประเทศจีน ซึ่งกลุ่มทุนดังกล่าวมีความสนใจลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยเช่นกัน เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจของประเทศจีนชะลอตัว จึงต้องการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศ รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยให้ผลตอบแทนค่อนข้างสูงในอัตราร้อยละ 10 ถึง 15 โดยกลุ่มทุนจากประเทศจีนที่เข้ามาร่วมลงทุนในประเทศไทยประกอบด้วยบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่มีชื่อเสียง, ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่มีมูลค่าลงทุน 1,000 ถึง 5,000 ล้านบาทต่อโครงการ, กองทุนจากภาคเอกชน และบริษัทวัสดุก่อสร้างและเทคโนโลยีก่อสร้าง ซึ่งต้องการขยายการลงทุนเพื่อขยายความรู้

ด้านการก่อสร้าง เช่น บริษัทผู้ผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป โดยนักลงทุนเหล่านั้นนอกจากได้ผลตอบแทนจากการลงทุนแล้ว ยังสามารถขายสินค้าด้วย โดยทำเลที่นักลงทุนจากจีนสนใจจะอยู่แนวรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ และเมืองใหญ่ที่มีนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนสนใจท่องเที่ยว อาทิ เช่น พัทยา หัวหิน เชียงใหม่ ซึ่งให้ความสนใจในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่ขายได้เร็ว คืนทุนเร็ว และชาวต่างชาติสามารถซื้อได้

นอกจากกลุ่มทุนจากประเทศจีนแล้วยังมีกลุ่มทุนจากประเทศไต้หวัน ที่มองว่าภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในไทยมีศักยภาพขยายตัวสูงจากจุดเด่นที่เป็นศูนย์กลางอาเซียน โดยเฉพาะหลังการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมีราคาต่ำเมื่อเทียบกับหลายประเทศในอาเซียน ซึ่งการร่วมทุนดังกล่าวเป็นการเสริมความแข็งแกร่งให้แก่ผู้ประกอบการในหลายๆ ด้าน ทั้งชื่อเสียง ความเชื่อมั่น เงินลงทุน เทคโนโลยี และการบริหารจัดการ

- **มาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐ ธนาकरพาณิชย์ :** ในปีที่ผ่านมารัฐบาลได้ออกมาตรการช่วยกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น การปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อให้อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ, การยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก โดยกำหนดราคาของที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3 ล้านบาท ผู้ซื้อสามารถนำค่าใช้จ่ายไปหักลดหย่อนภาษีได้ 600,000 บาท (อัตราร้อยละ 20 ของราคาที่อยู่อาศัย) เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมาตรการดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2559, การปรับลดอัตราค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนอง, ให้วงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ผ่านธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกิน 30,000 บาทต่อเดือนในดอกเบี้ยอัตราพิเศษ และการให้วงเงินสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย โครงการบ้านประชารัฐในอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3 เป็นเวลา 30 ปี สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 600,000 บาท พร้อมทั้งให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ผ่อนปรนการพิจารณาสัดส่วนความสามารถชำระหนี้ต่อรายได้เพิ่มเติมเป็นร้อยละ 40-50 ของรายได้สุทธิต่อเดือน เพื่อช่วยเหลือผู้บริโภคที่มีรายได้น้อยให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมาตรการดังกล่าวคาดว่าจะสามารถกระตุ้นและเร่งการตัดสินใจของกลุ่มผู้บริโภคที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2559 คาดว่ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากปี 2558 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเร่งใช้จ่ายและการลงทุนของภาครัฐที่จะมีกระแสเงินที่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจมากขึ้น แรงส่งจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ การฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของเศรษฐกิจโลก แนวโน้มการอ่อนค่าของเงินบาทที่จะช่วยให้มูลค่าการส่งออกในรูปแบบเงินบาทขยายตัวเร่งขึ้นและส่งผลให้รายรับและสภาพคล่องของผู้ประกอบการดีขึ้น การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ ของราคาสินค้าเกษตร ราคาน้ำมันที่คาดว่าจะยังอยู่ในระดับต่ำ และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว

ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 คาดว่าจะทรงตัวจากปี 2558 เนื่องจากความเชื่อมั่นผู้บริโภคยังไม่ฟื้นคืน ปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือน ซึ่งประชาชนฐานรากของประเทศส่วนใหญ่อยู่ในภาคเกษตรกรรมและในปีที่ผ่านมาต่อเนื่องถึงปี 2559 ประเทศประสบปัญหาภัยแล้งส่งผลให้รายได้ต่อครัวเรือนลดลง ภาระหนี้สินเพิ่มขึ้น อีกทั้งอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์คาดว่าจะยังอยู่ในระดับสูง เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ยังระมัดระวังและเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ซึ่งอัตราการปฏิเสธสินเชื่อของระบบในปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 30 ส่วนโอกาสการขยายตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกิดจากแผนการพัฒนาโครงข่ายคมนาคม รวมถึงเมกะโปรเจกต์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตาม ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ยังคงได้รับแรงกระตุ้นจากมาตรการภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล และที่อยู่อาศัยแนวราบจะเป็นเป้าหมายหลักของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะกลุ่มทาวน์เฮาส์ โดยคาดว่าจะมีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 14 ทั้งนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องเน้นเรื่องการทำการตลาดที่กว้างขึ้น การพัฒนาคุณภาพงาน การบริหารจัดการต้นทุน การสร้างความพึงพอใจในการบริการ

สำหรับส่วนแบ่งตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันส่วนแบ่งการตลาดเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งการตลาดรวมประมาณร้อยละ 51 แบ่งออกเป็นตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดย 10 บริษัทขนาดใหญ่ครองส่วนแบ่งการตลาดไปมากกว่าร้อยละ 50 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 6 บริษัทขนาดใหญ่ครองส่วนแบ่งการตลาดไปมากกว่าร้อยละ 52 และที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ บริษัทขนาดใหญ่ 5 รายครองส่วนแบ่งตลาดไปมากกว่าร้อยละ 54 ส่วนที่เหลือเป็นของผู้ประกอบการรายย่อยนอกตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ผู้ประกอบการขนาดใหญ่จะมีที่ดินสะสมไว้ ซึ่งเป็นต้นทุนเดิม เนื่องจากในช่วง 2-5 ปีที่ผ่านมาราคาที่ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะแปลงที่ดินแนวรถไฟฟ้าปรับตัวสูงขึ้นมาก ทำให้ผู้ประกอบการขนาดใหญ่มีความสามารถในการแข่งขันสูง รวมถึงมีความเชี่ยวชาญในการมองแนวโน้มตลาด อีกทั้งยังมีความพร้อมและความเร็วในการพัฒนาโครงการเพื่อแข่งขันส่วนแบ่งตลาด

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 เพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้บริการในทางสันทนาการ 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
- วางแผนการชำระเงินของลูกค้าพร้อมทั้งอำนวยความสะดวกโดยจัดหาแหล่งเงินทุนให้กับลูกค้าเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

8. *ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์*

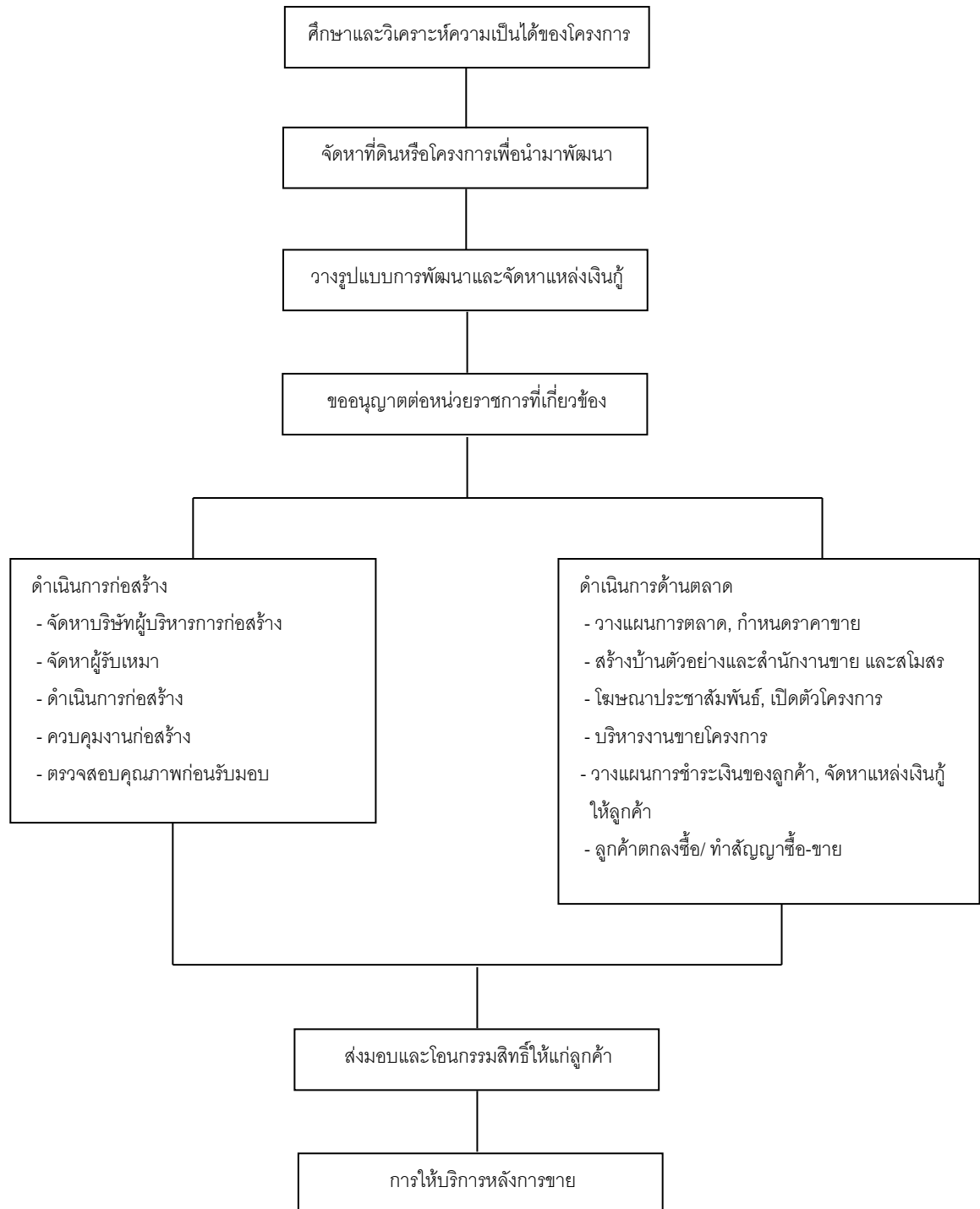
ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าภายหลังจากที่ได้รับการตรวจสอบจากลูกค้าเรียบร้อยแล้ว

9. *การให้บริการหลังการขาย*

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

ในปี 2558 บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงเรื่องการพึ่งพาผู้รับเหมารายใดเกินกว่าร้อยละ 30 ของยอดซื้อ (การว่าจ้าง) รวม

ขั้นตอนในการพัฒนาโครงการของบริษัท (โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)



ข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุดิบ

1. ที่ดินเพื่อการพัฒนา

□ แหล่งที่มา

การจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาของบริษัทฯ จะมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- จากเจ้าของที่ดินโดยตรงโดยเจ้าของที่ดินอาจเป็นผู้มาเสนอขาย หรือบริษัทฯ อาจเป็นผู้เข้าไปเสนอซื้อ หากพื้นที่นั้นเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงและอยู่ในความต้องการของบริษัทฯ
- จากสถาบันการเงิน หรือ บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน ซึ่งได้นำสินทรัพย์ที่ได้มีการเจรจารับคืนจากลูกหนี้มาจำหน่าย
- 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 นั้น ต้องการจะกระจายสถานที่ตั้งโครงการออกไปให้ได้มากที่สุด เพื่อให้ลูกค้ามีโอกาสเลือกทำเลที่ตั้งที่ถูกใจมากที่สุดและทำให้ชื่อ 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 สลักคอนกรีต, อุปกรณ์ประตูลูกบิด, ถังบำบัดน้ำเสีย, ลิฟท์และวัสดุผนังหลังคา (Metal Sheet) เป็นต้น รวมไปถึงกรณีที่วัสดุบางรายการประสบภาวะขาดแคลน บริษัทฯ จะช่วยผู้รับเหมาในการซื้อและจัดหาวัสดุก่อสร้างเหล่านั้นด้วยเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนและบริหารต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายที่จะผลิตวัสดุก่อสร้างบางชนิดเพื่อลดต้นทุนการผลิตในอนาคต โดยจะหารือเกี่ยวกับคุณภาพ ความคงทน และราคาของวัสดุก่อสร้างต่างๆ ร่วมกันกับบริษัทที่ปรึกษาด้านการบริหารการก่อสร้าง ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาอิสระที่มีความสามารถ ความชำนาญสูง และเป็นที่น่าเชื่อถือ

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบดังนี้

โครงการ	มูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ	
	ล้านบาท	ยูนิต
1. โนเบิล รีดี	9	1
2. โนเบิล เพลินจิต	10,504	878
3. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา	2,240	666
4. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2	1,813	484
5. โนเบิล รีโว สีลม	1,671	304
6. โนเบิล รีโคล	2,357	275
7. โนเบิล บี เทอร์รี่	1,331	118
รวม	19,925	2,726

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่

3.1 ความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการก่อสร้าง

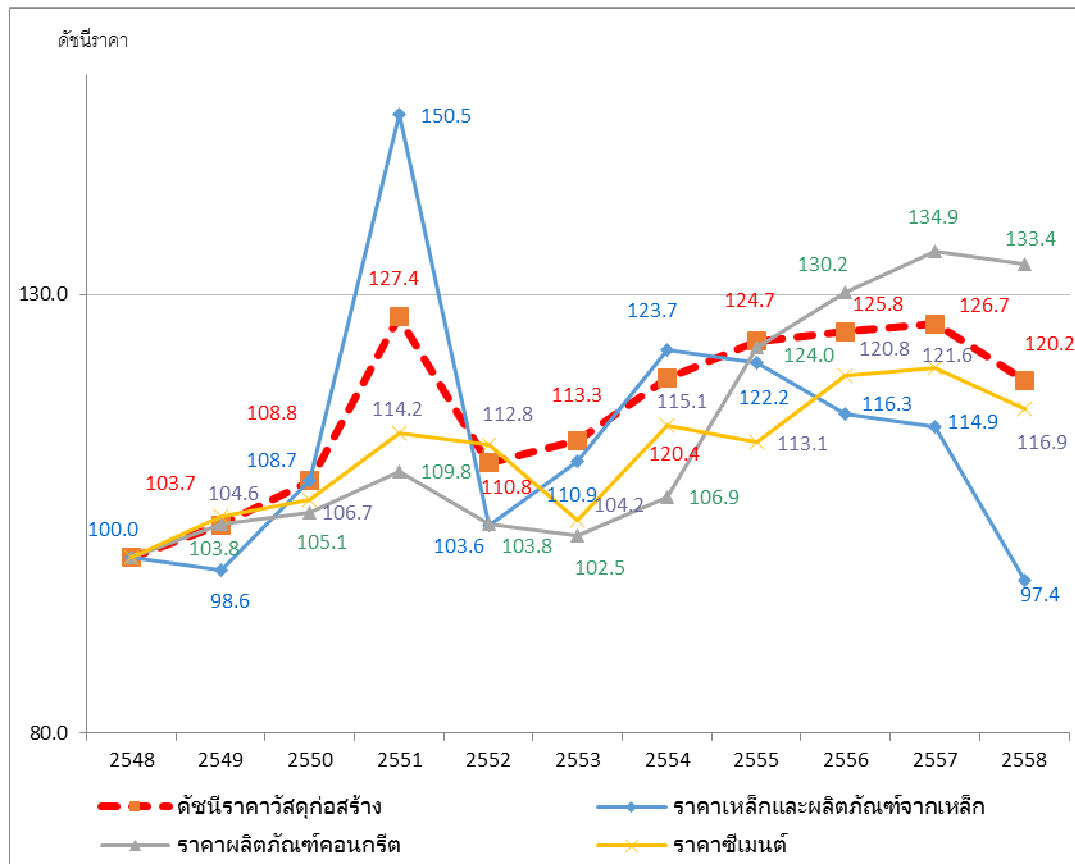
จากตารางที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยจะเห็นได้ว่าภาพรวมราคาวัสดุก่อสร้างสำหรับปี 2558 ปรับตัวลดลงถึงร้อยละ 5.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 โดยการลดลงที่สำคัญคือราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็กซึ่งลดลงจากปีก่อนมากถึงร้อยละ 15.2 สาเหตุหลักเป็นผลจากราคาเหล็กในตลาดโลกที่อ่อนตัวลงและมีปริมาณเหล็กจากประเทศจีนซึ่งมีราคาต่ำกว่าราคาเหล็กในประเทศเข้ามาในประเทศเป็นจำนวนมาก ทำให้มีการแข่งขันทางด้านราคา ประกอบกับความต้องการใช้เหล็กในประเทศมีจำนวนลดลงเนื่องจากภาคการก่อสร้างมีการชะลอตัวตามสถานการณ์เศรษฐกิจภายในประเทศ รวมถึงจากโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จยังมีจำนวนคงเหลืออยู่มากในตลาด

ราคาอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปาปรับตัวลดลงจากปีก่อนร้อยละ 5.1 เนื่องจากต้นทุนด้านพลังงานและราคาวัตถุดิบที่ลดลง ราคาซีเมนต์มีการปรับตัวลดลงจากปีก่อนร้อยละ 3.9 สาเหตุเนื่องจากการแข่งขันด้านราคามากขึ้น ส่วนหมวดวัสดุก่อสร้างอื่นๆ ราคามีการปรับตัวลดลงร้อยละ 1.4 ซึ่งเป็นไปตามราคาปิโตรเลียมในตลาดโลก สำหรับดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยที่มีอัตราค่อนข้างคงที่ได้แก่ วัสดุฉนวนผิว กระเบื้อง และ สุขภัณฑ์ ซึ่งเกิดจากความผันผวนจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจทำให้ผู้ประกอบการรอส่งหาริมทรัพย์ชะลอการลงทุน อันส่งผลกระทบต่อภาคการก่อสร้าง

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ย

หมวด	ปีฐาน 2548	2553	2554	2555	2556	2557	2558	เปลี่ยนแปลง	
								2557	2558
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างรวม	100.0	113.3	120.4	124.7	125.8	126.7	120.2	0.7%	-5.1%
ไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้	100.0	135.8	139.8	143.0	150.9	151.4	153.0	0.3%	1.1%
ซีเมนต์	100.0	104.2	115.1	113.1	120.8	121.6	116.9	0.7%	-3.9%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	100.0	102.5	106.9	124.0	130.2	134.9	133.4	3.6%	-1.1%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	100.0	110.9	123.7	122.2	116.3	114.9	97.4	-1.2%	-15.2%
กระเบื้อง	100.0	110.6	109.4	111.5	111.6	111.7	111.8	0.2%	0.1%
วัสดุฉนวนผิว	100.0	113.8	116.6	119.5	121.2	120.9	120.9	-0.2%	0.0%
สุขภัณฑ์	100.0	144.5	149.9	152.3	156.0	155.9	155.8	-0.1%	0.0%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	100.0	110.4	113.6	114.9	112.8	111.2	105.6	-1.4%	-5.1%
วัสดุก่อสร้างอื่นๆ	100.0	122.8	129.8	142.0	145.6	150.2	148.2	3.2%	-1.4%

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยเปรียบเทียบกับราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก ราคาผลิตภัณฑ์คอนกรีต และราคาซีเมนต์



ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์

ภาพรวมการก่อสร้างสำหรับปี 2559 คาดว่าจะปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการเร่งรัดโครงการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญๆ ได้แก่ การพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล การก่อสร้างเพื่อรองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) อย่างเป็นทางการ โดยจังหวัดที่จะได้รับประโยชน์มากที่สุดคือ จังหวัดที่ตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งจะกระตุ้นให้เกิดความต้องการลงทุนในสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ อาทิเช่น อาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัย โรงงานอุตสาหกรรม และสาธารณูปโภคพื้นฐาน รวมไปถึงการจัดทำแผนยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัย 10 ปี (2559-2568) เพื่อช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ซึ่งการใช้จ่ายของภาครัฐและภาคอุตสาหกรรมจะช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจได้มากขึ้น ส่งผลให้ปริมาณความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลให้เกิดการปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง นอกจากนี้ยังมีแรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลช่วงปลายปี 2558 ซึ่งส่งผลดีอย่างต่อเนื่องมาปี 2559

ด้วยนโยบายในการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ประกอบกับการจัดจ้างและการวางแผนการก่อสร้างล่วงหน้าของบริษัทฯ ให้ปรับตัวให้เท่าทันต่อสถานการณ์ได้เป็นอย่างดี ทำให้การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่สำคัญ อาทิเช่น เหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก ได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถรองรับการผลิต การขายงาน และช่วยลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

3.2

3.2 ความเสี่ยงจากราคาที่ดิน

ราคาประเมินที่ดินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2562 ทำให้ราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศปรับตัวสูงขึ้นเฉลี่ยถึง 27.72% ราคาประเมินที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 15.78% โดยเฉพาะที่ดินแนวรถไฟฟ้าที่มีการก่อสร้างแล้ว อันได้แก่ ถนนสีลม ถนนราชดำริ และถนนเพลินจิต สำหรับพื้นที่ส่วนภูมิภาคราคาเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 27.88% โดยพื้นที่ภาคตะวันตกมีราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดเฉลี่ย 39.59% ซึ่งราคาที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลสืบเนื่องจากการที่รัฐบาลประกาศเขตเศรษฐกิจพิเศษและการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน การพัฒนาโครงการของภาครัฐ การพัฒนาด้านระบบขนส่งมวลชน (Mass Transit) โดยรถไฟฟ้าสายที่มีการเตรียมพร้อมการลงทุนและบริหารการเดินทางในปี 2559 ได้แก่ สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง) สายสีเขียวเหนือ (หมอชิต-คูคต) และสายสีเขียวใต้ (แบริ่ง-สมุทรปราการ) เส้นทางรถไฟรางคู่ขนาดเบา (LRT) เส้นทางบางนา-สุวรรณภูมิ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น

สำหรับบริษัท เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่บริษัท สนใจส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัท เน้นลงทุนทำเลแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายขยายเส้นทางรถไฟฟ้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้ประชาชนโดยเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งราคาที่ดินในทำเลดังกล่าวมีแนวโน้มจะปรับตัวสูงขึ้นตามราคาประเมิน และอาจส่งผลต่อต้นทุนที่ดินของบริษัท อย่างไรก็ตามด้วยประสบการณ์ในการทำธุรกิจ รวมทั้งจากการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอย่างระมัดระวัง และรอบคอบเพื่อประกอบการพิจารณาลงทุนซื้อที่ดิน ทำให้บริษัท ไม่มีปัญหาเรื่องความเสี่ยงจากราคาที่ดิน หรือปัญหาในการถือครองที่ดินแต่อย่างใด เนื่องจากทำเลที่บริษัท ได้ลงทุนซื้อเพื่อพัฒนาโครงการโดยส่วนใหญ่จะเป็นทำเลซึ่งอยู่ในความสนใจของลูกค้าผู้ซื้อโครงการดังกล่าวจะเห็นได้จากการประสบความสำเร็จในการเปิดขายหลายโครงการที่ผ่านมา

3.3 ความเสี่ยงจากความล่าช้า คุณภาพ ผลงานของผู้รับเหมาและการขาดแคลนแรงงาน

การก่อสร้างโครงการของบริษัท ดำเนินการโดยการว่าจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างจากภายนอก ซึ่งอาจเกิดความเสี่ยงหากบริษัทดังกล่าวส่งมอบงานล่าช้า หรือคุณภาพไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด นอกจากนี้ยังอาจมีปัญหาเกี่ยวกับการขาดแคลนแรงงาน ซึ่งบริษัท ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายในการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างโดยการประมูลซึ่งได้มีการเปรียบเทียบทั้งราคาชื่อเสียงของบริษัท และคุณภาพการทำงานควบคู่กันเพื่อให้เหมาะสมกับขนาดของโครงการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ว่าจ้างบริษัทผู้ควบคุมงานที่มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญมาควบคุมงานก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้ติดตามควบคุมการก่อสร้างโครงการและจัดให้มีการประสานงานระหว่างบริษัทฯ บริษัทรับเหมาก่อสร้างและบริษัทผู้ควบคุมงานอย่างใกล้ชิดตลอดระยะเวลาการก่อสร้างเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาต่าง ๆ และควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด สามารถช่วยลดความเสี่ยงจากเรื่องดังกล่าวได้

3.4 ความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศ

ปี 2558 ที่ผ่านมาเป็นปีของความผันผวนในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วที่ล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ การชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศจีนเนื่องจาก

ภาคอุตสาหกรรมการผลิตที่มีจำนวนการผลิตลดลงอย่างต่อเนื่องตามคำสั่งซื้อที่ลดลงทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ ปัญหาความขัดแย้งทางสังคมการเมืองและการก่อการร้ายในหลายประเทศที่ทวีความรุนแรงมากขึ้น ราคาน้ำมันดิบที่ปรับตัวลดลงต่อเนื่องจากปีก่อนอย่างมากโดยราคา ณ สิ้นปี 2558 อยู่ที่ประมาณ 31 เหรียญสหรัฐต่อบาร์เรล ซึ่งสาเหตุหลักมาจากปริมาณน้ำมันดิบที่ล้นตลาด เนื่องจากผู้ผลิตทั้งในและนอกกลุ่มโอเปกต่างยื่นกรานที่จะไม่ปรับลดกำลังการผลิตและเดินหน้าผลิตน้ำมันดิบต่อเนื่องเพื่อรักษาส่วนแบ่งทางการตลาดของตน แม้ว่าเศรษฐกิจโลกจะอยู่ในสภาวะซบเซาก็ตาม

นอกจากนี้ยังเป็นปีที่มีความผันผวนของตลาดการเงินและตลาดทุนทั่วโลกหลังจากที่ประเทศกรีซได้ผิดนัดชำระหนี้ต่อทางกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ในรอบ 71 ปี ทำให้ประชาชนในประเทศจำนวนมากถอนเงินจากธนาคารจนต้องมีการประกาศปิดธนาคาร และควบคุมเงินทุนเข้าออกจากประเทศ ซึ่งสร้างความเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศกรีซอย่างหนัก จนประกาศใช้มาตรการรัดเข็มขัดเพื่อแลกกับเงินช่วยเหลือมูลค่า 8.6 หมื่นล้านยูโร ส่วนในภูมิภาคอื่นๆ หลายประเทศต่างดำเนินนโยบายการเงินที่ผ่อนคลายลง อาทิเช่น การใช้มาตรการคว่ำของยุโรปและประเทศญี่ปุ่น โดยธนาคารกลางยุโรป (ECB) ได้ประกาศดำเนินนโยบายผ่อนคลายเชิงปริมาณ (QE) ซื้อพันธบัตรรัฐบาลเพื่ออัดฉีดเงินเข้าสู่ระบบเป็นมูลค่า 6 หมื่นล้านยูโรต่อเดือนต่อไปจนถึงมีนาคม 2560 เพื่อกระตุ้นเงินเฟ้อให้กระเตื้องขึ้นจากภาวะที่เข้าสู่สถานการณ์เงินฝืด ตลอดจนการปรับลดดอกเบี้ยลงอย่างต่อเนื่องของธนาคารกลางจีนเนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศจีนชะลอตัวอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตามธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ได้ประกาศขึ้นดอกเบี้ยจากระดับ 0-0.25% เป็น 0.25-0.50% นับเป็นการปรับขึ้นดอกเบี้ยเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2549 เนื่องจากมีความเชื่อมั่นในระบบเศรษฐกิจมากขึ้น

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2558 ที่ผ่านมาสภาวะเศรษฐกิจค่อนข้างอ่อนแอในช่วงครึ่งปีแรก เนื่องจากการฟื้นตัวที่ล่าช้ากว่าที่ประมาณการณ์ไว้ และการส่งออกมีมูลค่าลดลงเนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้ามีการชะลอตัว การส่งออกมีการหดตัวทั้งปริมาณและราคา สืบเนื่องจากการค้าโลกที่ยังอยู่ในภาวะซบเซา การลงทุนภาครัฐมีความล่าช้าในหลายโครงการ นอกจากนี้ช่วงครึ่งปีหลังยังได้เกิดเหตุการณ์การร้ายซึ่งส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวในประเทศ อย่างไรก็ตามภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีหลังเริ่มปรับตัวดีขึ้น การลงทุนภาครัฐหลายโครงการเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้นบวกกับมาตรการกระตุ้นทางเศรษฐกิจของภาครัฐที่ช่วยส่งเสริมให้กับภาคธุรกิจ โดยในไตรมาสสุดท้ายของปี 2558 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี เพื่อกระตุ้นและสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องและเพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงินในระยะยาว นอกจากนี้ยังมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจหลายมาตรการจากภาครัฐที่ช่วยกระตุ้นให้เกิดการใช้จ่ายภาคเอกชนเช่น มาตรการเพิ่มการลดหย่อนภาษีในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคคนละไม่เกิน 15,000 บาท ซึ่งช่วยกระตุ้นยอดขายให้ภาคเอกชนเพิ่มมากขึ้น ส่วนภาพรวมภาวะตลาดหลักทรัพย์ปี 2558 ดัชนี SET ปิดที่ระดับ 1,288.02 จุด ลดลง 14.0% จากสิ้นเดือนธันวาคม 2557 ซึ่งปรับตัวในทิศทางที่ลดลงเป็นไปในทิศทางเดียวกับตลาดหลักทรัพย์อื่นในภูมิภาค

ส่วนแนวโน้มเศรษฐกิจโลกสำหรับปี 2559 นั้น จากภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกในช่วงสองสามปีที่ผ่านมาที่ยังคงได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และยังคงมีความกังวลเกี่ยวกับการถดถอยของการเติบโตของเศรษฐกิจจีน โดยธนาคารกลางญี่ปุ่น ธนาคารกลางยุโรป (ECB) และธนาคารกลางจีนยังคงมีการใช้มาตรการขยายปริมาณเงิน และนโยบายผ่อนคลายทางการเงินอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของ

เศรษฐกิจและกระตุ้นการบริโภคและการลงทุนให้เพิ่มขึ้น และเมื่อเดือนมกราคม 2559 ธนาคารกลางของสหรัฐอเมริกาเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยระยะสั้นอยู่ในช่วง 0.25-0.50% หลังจากปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในเดือนธันวาคม 2558 ทั้งนี้เพื่อรองรับภาวะผันผวนในตลาดการเงินและการชะลอตัวของเศรษฐกิจในต่างประเทศ โดยสรุปแล้วเศรษฐกิจโลกในปี 2559 ยังไม่มีความชัดเจนและน่าจะเป็นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป นอกจากนี้ความเสี่ยงจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์โลก หรือ Geopolitical Risks หากทวีความรุนแรงขึ้นอาจกระทบการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกเช่นกัน

เศรษฐกิจไทยสำหรับปี 2559 มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นจากการลงทุนของภาครัฐโดยการลงทุนตามยุทธศาสตร์พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานคมนาคมระยะ 8 ปี และได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการต่างๆ ของรัฐบาล อาทิ มาตรการเร่งรัดโครงการร่วมลงทุนในกิจการของภาครัฐ (PPP) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจระยะสั้นวงเงิน 1.36 แสนล้านบาทโดยผ่านการใช้จ่ายในกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง การส่งเสริมความเป็นอยู่ระดับตำบล และการเพิ่มแรงจูงใจในการลงทุนผ่านสิทธิประโยชน์จาก BOI มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยโครงการลงทุนขนาดเล็กของรัฐบาลทั่วประเทศ มาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น การลงทุนภาคเอกชนเริ่มกลับมามีบทบาทมากขึ้น การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มจะขยายตัวดีขึ้นจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐซึ่งช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ภาคเอกชน ส่วนรายได้จากการท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่ดีและสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ผลจากการส่งออกที่มีทิศทางดีขึ้นและยังได้รับผลดีจากค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มอ่อนค่าต่อเนื่องจากสิ้นปี 2558 อยู่ที่ 36.75 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งจะช่วยสนับสนุนความสามารถทางการแข่งขันสินค้าไทยในตลาดโลก นอกจากนี้ในไตรมาสแรกของปี 2559 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.50 ต่อไปเพื่อรองรับความเสี่ยงจากปัจจัยต่างประเทศ

สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 คาดว่าจะไม่แตกต่างจากปีก่อนมากนักและยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่เนื่องจากยังคงได้รับผลกระทบจากตลาดปีก่อน อย่างไรก็ตามการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในเมืองยังคงมีต่อเนื่อง โดยอัตราการขายน่าจะปรับตัวดีขึ้นตามความเชื่อมั่นของประชาชนในประเทศที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นมาตลอดช่วงก่อนสิ้นปี 2558 และคาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องต่อไปในปี 2559 อย่างไรก็ตามที่ดินที่จะสามารถทำโครงการได้เริ่มหายากและมีราคาแพงขึ้น ซึ่งส่งผลให้ราคาขายคอนโดมิเนียมปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

3.5 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมาย

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผลประกอบการของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับการพัฒนาโครงการ ความสำเร็จในการเปิดขายโครงการของบริษัทฯ และการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการ ซึ่งในช่วงหลายปีที่ผ่านมาความสำเร็จในการเปิดขายโครงการของบริษัทฯ สะท้อนให้เห็นถึงเจตนาถาวรและความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำในการสร้างนวัตกรรมใหม่ของรูปแบบการอยู่อาศัย โดยตลอดมาบริษัทฯ ได้วิจัยพฤติกรรมรวมถึงปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และพื้นฐานความต้องการส่วนตัว เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และตอบสนองความต้องการที่หลากหลายให้แก่ลูกค้า และรองรับการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และด้วยเป้าหมายของบริษัทฯ ในการเติบโตอย่างมั่นคงด้วยนโยบายในการรักษาความเข้มแข็งด้านการเงิน การลงทุนและการบริหารงานด้วยความเคร่งครัด รอบคอบ โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ สำหรับปี 2559 บริษัทฯ ได้วางแผนเปิดตัวโครงการ

คอนโดมิเนียมเพิ่มอีกประมาณ 4 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 15,000 ล้านบาท ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลย่านธุรกิจที่มีศักยภาพสะดวกต่อการเดินทางพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

สำหรับความเสี่ยงด้านการโอนกรรมสิทธิ์นั้น เนื่องจากกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เริ่มตั้งแต่ระดับกลางจนถึงระดับสูง และด้วยนโยบายของบริษัทฯ ในการกำหนดเงื่อนไขในการชำระเงินดาวน์ในจำนวนที่เหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยง รวมถึงบริษัทฯ ได้จัดให้มีกระบวนการในการติดตามและเรียกเก็บชำระเงินดาวน์จากลูกค้าอย่างใกล้ชิด จึงสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากการโอนกรรมสิทธิ์ได้เป็นอย่างดี

3.6 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามเงื่อนไขของหุ้นกู้

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มียอดเงินกู้ระยะสั้น-ตัวแลกเงินจำนวน 883.32 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,499.18 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 11,826.70 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.93 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 3.00 เท่า อนึ่ง ตามเงื่อนไขข้อกำหนดสิทธิตลอดอายุในการออกหุ้นกู้ของบริษัทฯ จำนวน 2 รุ่น ได้แก่ หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 และ หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 กำหนดให้บริษัทฯ จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมไม่เกินกว่า 2.2 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ที่ระดับ 3.43 เท่า ซึ่งเกินกว่าที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ซึ่งมีสาเหตุจากหลายปัจจัยได้แก่ การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับหลักสากลมากขึ้นซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการระหว่างการพัฒนาได้จนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการ และจากการที่บริษัทฯ ต้องใช้เงินลงทุนก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมที่มียอดขายรวมกว่า 20,000 ล้านบาทให้แล้วเสร็จ นอกจากนี้เพื่อการขยายงานอย่างต่อเนื่องบริษัทฯ ยังต้องมีเงินทุนสำหรับซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต อย่างไรก็ตามเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีเท่านั้น อนึ่งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2558 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทั้งสองรุ่นของบริษัทฯ ได้มีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากอนุมัติให้ผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าว โดยให้บริษัทฯ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.2 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสตั้งแต่ไตรมาสที่หนึ่งของปี 2560 เป็นต้นไป

บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง และประสบความสำเร็จจากทุกโครงการรวมถึงได้กำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ อีกทั้งยังกำหนดแผนงานการลงทุนอย่างระมัดระวังและรอบคอบทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจในความสามารถในการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยได้ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ยังมีเงินสดในมือที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 6,368 ล้านบาท นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ยังมีโครงการที่ขายและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้ามูลค่ารวมกว่า 20,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนที่บริษัทฯ เตรียมไว้สำหรับการชำระหนี้และหุ้นกู้ต่อไป

3.7 ความเสี่ยงจากการให้กู้ยืมกับบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ยอดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี่ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 19.27 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2557 ปีก่อนซึ่งมีจำนวน 840.62 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งสิ้นเต็มจำนวน สำหรับยอดเงินให้กู้ยืมและดอกเบี่ยค้างรับจากบริษัทย่อยเป็นการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและขยายงานตามแผนการ รวมถึงเป็นการช่วยเหลือสภาพคล่องในช่วงที่บริษัทย่อยประสบปัญหาทางการเงินและธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย บริษัทร่วม ด้วยการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจอย่างใกล้ชิด และติดตามเพื่อให้ชำระหนี้ให้แก่บริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวไว้ในหัวข้อรายการระหว่างกัน

3.8 ความเสี่ยงเรื่องการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากความสำเร็จในการเปิดขายโครงการที่ผ่านมา ทำให้บริษัทฯ ได้รับความเชื่อถือจากสถาบันการเงิน และส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินเป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับสถาบันการเงินหลายแห่ง เพื่อนำมาเปรียบเทียบข้อเสนอที่ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์สูงสุด

สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในปี 2558 อยู่ในระดับทรงตัว ทำให้ไม่มีความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามในหลายปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ขอและเสนอขายตัวแลกเงิน หุ้นกู้แบบไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกันและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งหุ้นกู้และตัวเงินที่บริษัทฯ เสนอขายได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี ทำให้บริษัทฯ มีทางเลือกเพิ่มขึ้นสำหรับการระดมทุนที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อการพัฒนาโครงการในอนาคตและยังเป็นการลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคตเป็นอย่างดี ทั้งนี้สำหรับหนี้สินที่อาจมีความเสี่ยงหากมีผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ณ 31 ธันวาคม 2558 ของบริษัทฯ มีจำนวน 8,488.46 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.25 ของหนี้สินรวม โดยหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทฯ จะมีภาระเพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 84.88 ล้านบาทต่อปี

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

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	ซอยร่วมมิตรพัฒนา ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร	0-2-10	15.05	-	150.30	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพรซ์	23 ธันวาคม 2544
2. โนเบิล จีโอ พระราม 5	ถนนนครอินทร์-กาญจนาภิเษก ตำบลบางขุนทอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	2-3-69	76.93	-	N/A	N/A	N/A
3. โนเบิล โซโล	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	163 ตรม.	7.40	-	406.50 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. บรูค เรย์ลเอสเตท	5 เมษายน 2549
4. โนเบิล เรสซิเดนส์	ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	0-2-98	16.11	-	N/A	N/A	N/A
5. โนเบิล คิวบ์	ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	0-0-26	4.01	-	N/A	N/A	N/A
6. โนเบิล วีดี	ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	424 ตรม.	30.67	-	261.80 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เวิลด์ แวลูเอชั่น	11 มิถุนายน 2553
7. โนเบิล รีเวนส์	ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	153 ตรม.	11.93	-	333.50 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก.ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์	15 มิถุนายน 2553
8. โนเบิล เพลินจิต	ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	9-0-92	9,280.02	4,885.97	5,021.00 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. แอดวานซ์ แอฟไพรซ์	4 กุมภาพันธ์ 2557
9. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	3-1-92	921.96	468.00	543.07 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก.เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพรซ์	12 ตุลาคม 2555
10. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	3-1-66	722.46	428.50	601.13 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. แอดวานซ์ แอฟไพรซ์	25 เมษายน 2557

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
11. โนเบิล รีโว่ สีลม	ถนนสุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	1-2-08	530.46	232.00	425.60 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์	22 มกราคม 2557
12. โนเบิล เกเบิล	ตำบลคลองถนน อำเภอสายไหม กรุงเทพมหานคร	32-3-06	1,002.35	-	N/A	N/A	N/A

2. โครงการพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เช่าและให้บริการ

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
1. เทนเพช	ซอยร่วมฤดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	1-1-97	280.46	-	800.00	บจก. บรุค เรียลเอสเตท	30 มิถุนายน 2554
2. ที่ดินบนถนนเชื้อเพลิง	ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร	2-2-47	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 ถนนนครอินทร์-กาญจนาภิเษก ตำบลบางขุนกอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	43-2-34	234.48	-	261.50	บจก. บรุค เรียลเอสเตท	1 กุมภาพันธ์ 2548
2. ที่ดินบนหาดชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	117-3-32	139.73	-	365.80	บจก. บรุค เรียลเอสเตท	2 กุมภาพันธ์ 2548
3. ที่ดินในซอยทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-2-62	91.40	-	427.00	บจก. บรุค เรียลเอสเตท	6 พฤศจิกายน 2549
4. ที่ดินในซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	2-1-70	628.07	373.00	533.50 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส	13 กรกฎาคม 2555
5. ที่ดินบนถนนวิทย์ ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	1-3-23	1,002.55	-	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 ถนนสุขาภิบาล 6 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	3-2-71	22.89	-	37.10	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	15 ธันวาคม 2554
2. Grounddominium โครงการโนเบิล นีโอซิตี ใกล้สนามบินดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	4 (ยูนิต)	4.61	-	408.60	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	21 มิถุนายน 2542
3. Condominium โครงการโนเบิลเฝ้าส์ พญาไท แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	1 (ยูนิต)	1.50	-	296.20	บจก. บรูค 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.	8.25	-	168.60 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล	23 กุมภาพันธ์ 2547
2. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล ไชโย ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1,423 ตรม.	31.85	-	406.50 ⁽³⁾ (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	5 เมษายน 2549
3. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล รีมีกซ์ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	108 ตรม.	8.47	-	1,782.70 ⁽⁴⁾	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	15 มีนาคม 2550
4. ที่ดินถนนสุขาภิบาล 6 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	19-0-00	12.56 ⁽¹⁾	-	28.50	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	2 กรกฎาคม 2550
5. ที่ดินในสนามกอล์ฟ โนเบิล เพลส รีสอร์ท แอนด์คันทรีคลับ ตำบลคลองกิว อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	119-3-03	57.90 ⁽²⁾	-	81.10	บจก. ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสต์)	27 กันยายน 2545

⁽¹⁾ มูลค่าสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 57 ล้านบาท⁽²⁾ มูลค่าสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 1.29 ล้านบาท⁽³⁾ ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล ไชโย

⁽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	182 ตรม.	9.20	-	1,782.70	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	15 มีนาคม 2550	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
2. โนเบิล รีโคล ซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-2-28	614.77	396.00	1,740.86 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอฟไพร์ซัล	13 ธันวาคม 2556	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
3. โนเบิล บี เทอร์ริทรี ซอยสุขุมวิท 33 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	2-0-5	657.72	-	1,276.45 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. แอดวานซ์ แอฟไพร์ ซัล	30 กันยายน 2558	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี

4. ที่ดินมีไว้เพื่อพัฒนาโครงการ

หน่วย : ล้านบาท

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1. ที่ดินบนถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	3-1-62	1,226.70	765.00	831.64 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แอฟ ไพร์ซัล	27 พฤศจิกายน 2557	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
2. ที่ดินในซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	3-2-95	1,420.36	940.00	1,740.86 ⁽¹⁾ (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอฟไพร์ซัล	13 ธันวาคม 2556	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
3. ที่ดินในซอยสุขุมวิท 33 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-2-95	562.45	-	1,276.45 ⁽²⁾ (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. แอดวานซ์ แอฟ ไพร์ซัล	30 กันยายน 2558	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
4. ที่ดินบนถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	3-3-38	267.34	-	N/A	N/A	N/A	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี

5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรม.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล รีมีกซ์ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตยกรุงเทพมหานคร	6,618 ตรม.	210.89	-	1,782.70 ⁽³⁾	บจก. บรุค เรียวเอสเตท	15 มีนาคม 2550	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
2. ที่ดินในซอยร่วมฤดี ซอยร่วมฤดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	0-0-20	5.32	-	800.00 ⁽⁴⁾	บจก. บรุค เรียวเอสเตท	30 มิถุนายน 2554	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
3. ที่ดินบนถนนเชื้อเพลิง ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร	0-0-20	2.85	-	213.50 ⁽⁵⁾	บจก. บรุค เรียวเอสเตท	11 มิถุนายน 2555	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
4. ที่ดินในซอยทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	0-0-03	0.30	-	427.00 ⁽⁶⁾	บจก. บรุค เรียวเอสเตท	6 พฤศจิกายน 2549	บจก.บ้านสุขสบาย
5. ที่ดินบนถนนเพิ่มสิน ตำบลคลองถนน อำเภอสายไหม กรุงเทพมหานคร	0-0-46	0.79	-	N/A	N/A	N/A	บจก.บ้านสุขสบาย

⁽¹⁾ ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล รีโคส⁽²⁾ ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล บี เทอร์รี่⁽³⁾ ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล รีมีกซ์⁽⁴⁾ ราคาประเมินรวมกับเทนเฟส⁽⁵⁾ ราคาประเมินรวมกับที่ดินบนถนนเชื้อเพลิง⁽⁶⁾ ราคาประเมินรวมกับที่ดินในซอยทองหล่อ

สินทรัพย์เช่า**1. พื้นี่สำนักงาน**

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

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เพื่อวัตถุประสงค์ให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารโครงการแต่ละโครงการ บริษัทฯ จึงมีนโยบายลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีสัดส่วนเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อบริษัท – ที่ตั้ง	รายชื่อกรรมการ	ประเภทกิจการ	ทุนที่เรียกชำระแล้ว	ร้อยละของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง	ต้นทุนเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน
1. บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายกิตติ ธนากิจอำนวย นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นางสาววาสนา เขียวศิริศักดิ์ นางบุญเพิ่ม เจียมธีระนาถ นายณรงค์ เตชะไชยวงศ์ นายสุรเชษฐ์ สุบุญสันต์ รศ. ดร. สมชาย สุภัทรกุล นายอรัฐ 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 ธนากิจอำนวย นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นางสาววาสนา เขียวศิริศักดิ์ นางบุญเพิ่ม เจียมธีระนาถ นายณรงค์ เตชะไชยวงศ์ นายสุรเชษฐ์ สุบุญสันต์ รศ. ดร. สมชาย สุภัทรกุล นายอรัฐ เศวตะทัต นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายศิระ อุดล	รับจ้างสร้างบ้าน และรับบริหาร โครงการ	2.00	100	0.01	-
3. บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายกิตติ ธนากิจอำนวย นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นางสาววาสนา เขียวศิริศักดิ์ นางบุญเพิ่ม เจียมธีระนาถ นายณรงค์ เตชะไชยวงศ์ นายสุรเชษฐ์ สุบุญสันต์ รศ. ดร. สมชาย สุภัทรกุล นายอรัฐ 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 2558 ดังนี้

- 5.1. เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2557 บริษัท เอบีเอ็น แอมโร นอมีนิสส์ 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 นายสุธน สิงห์สิทธิ์ทรากร กับพวกรวม 8 คน ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ กับพวกรวม 9 คน (กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น) ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ มูลคดี เพิกถอนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

วันที่ 17 พฤศจิกายน 2557 ศาลได้มีคำสั่งให้นำทั้งสองคดีข้างต้นมารวมพิจารณาเป็นคดีเดียวกัน และเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนการรับจดทะเบียนเพิ่มทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ที่นายทะเบียนกรมพัฒนาธุรกิจการค้ารับจดทะเบียนไว้เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557 ทั้งนี้ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาดังกล่าวของศาลชั้นต้นตามขั้นตอนของกฎหมาย

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 456,471,175 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3 บาทคิดเป็นทุนที่เรียกชำระแล้วจำนวน 1,369,413,525 บาท
ทุนชำระแล้ว	หุ้นสามัญจำนวน 456,471,175 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3 บาทคิดเป็นทุนที่เรียกชำระแล้วจำนวน 1,369,413,525 บาท

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นอยู่ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ชื่อบริษัท	บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	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
ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	รับจ้างสร้างบ้านและบริหารจัดการโครงการ
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 คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	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
ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	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 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991
ผู้สอบบัญชี	นางอนุทัย ภูมิสุรกุล ทะเบียนเลขที่ 3873 บริษัท ไพร่ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด 179/74-80 ชั้น 15 อาคารบางกอก ซิตี้ ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0-2344-1000
ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท วีระวงส์, ชินวัฒน์ และเพ็ญพณ 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 1/2556 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
นายทะเบียนหุ้นกู้	หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร 10120

โทร. 0-2296-2000

นายทะเบียนหุ้นกู้ และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร 10120

โทร. 0-2296-2000

นายทะเบียนหุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร 10120

โทร. 0-2296-2000

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ

เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 444 อาคารเอ็มบีเค ทาวเวอร์

ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร