

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัทฯ

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

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ คือการมุ่งมั่นนำเสนอนวัตกรรมที่เริ่มขึ้นจากความต้องการที่จะมอบความพอใจเกินความคาดหมายให้กับลูกค้า ผสมผสานกับเทคโนโลยีล้ำสมัย เพื่อสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดสำหรับรูปแบบการดำเนินชีวิตที่หลากหลาย

พันธกิจของบริษัทฯ คือ

- บริษัทฯ จะเป็นผู้บุกเบิกและเป็นผู้นำในด้านนวัตกรรมใหม่ และสร้างเอกลักษณ์เฉพาะตัวของการอยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการ พร้อมนำคุณภาพที่ดีกว่ามาสู่ลูกค้า
- บริษัทฯ บริหารงานภายใต้นโยบายการบริหารงานและบริหารเงินทุนอย่างเคร่งครัด รอบคอบ มีประสิทธิภาพ และโปร่งใสตามหลักบรรษัทภิบาล ตลอดจนสร้างความน่าเชื่อถือให้กับผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างต่อเนื่อง
- 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 2559 บริษัทฯ มีทุนชำระแล้ว 1,369,413,525 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 456,471,175 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.00 บาท สำหรับความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงพัฒนาการที่สำคัญมีดังนี้

- |         |   |
|---------|---|
| ปี 2534 | บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2534 โดย กลุ่มคุณกิตติ ธนากิจอำนวย ร่วมกับกลุ่มคุณชาติ โสภณพนิช และคุณพินดา เทพกาญจนา (วัธนเวคิน) ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเสนอและเป็นผู้ดำเนินการสร้างสรรค์สร้างนวัตกรรมใหม่และแตกต่างในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ปี 2537 | บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้นโดยดึงพันธมิตรทางธุรกิจและสถาบันการเงินที่มั่นคง อาทิเช่น Prudential Asset Management Asia, JAIC Investment Fund, ธนาคารไทยทุน จำกัด (มหาชน), กลุ่มบุศราพันธ์ และกลุ่มบุศราววงศ์ 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 ทั้งนี้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจำนวน 274 ล้านบาท บริษัทฯ ได้นำไปใช้ลงทุนซื้อทรัพย์สินเพื่อพัฒนาโครงการ เพื่อขยายกิจการ
- ปี 2545 บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่อย่างเป็นทางการได้แก่ โครงการโนเบิล ทาวา เอกมัย-พระราม 9, โครงการโนเบิล วานา ใน 2 ท่าเล ได้แก่ ปิ่นเกล้า และวัชรพล ส่งผลให้ปี 2545 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิทั้งสิ้นจำนวน 265 ล้านบาท
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์ให้บริษัทฯ ล้างผลขาดทุนสะสม โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากมูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็น 5 บาท และโดยการนำทุนสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นชดเชยผลขาดทุนสะสมที่แสดงไว้ในงบดุลของบริษัทฯ
- ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวนกว่าร้อยละ 99.8 ได้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวนทั้งสิ้นรวม 182,401,636 หุ้น ในราคาหุ้นละ 6 บาท เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนบริษัทฯ นำไปใช้ในการลงทุนซื้อทรัพย์สินและใช้พัฒนาโครงการเพื่อขยายกิจการและสร้างผลกำไรอย่างต่อเนื่อง
- ปี 2546 บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่อีก 6 โครงการ ครอบคลุมทั้งโครงการบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม ทาวน์เฮ้าส์ และที่ดินจัดสรร ประกอบด้วยโครงการโนเบิล อนุวานา โครงการโนเบิล ทาวา งามวงศ์วาน โครงการโนเบิล จีโอ วัชรพล โครงการโนเบิล ออรา คอนโด โครงการทาวน์เฮ้าส์ เฟิสท์โฮม และโครงการโนเบิลสาทร ทาพระ 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 ทาวา พัฒนาการ และโครงการ โนเบิล จีโอ พระราม 5 และโครงการ

คอนโดมิเนียม 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ โนเบิล ไลท์ 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 รีมิกซ์ และ โครงการโนเบิล โซโล ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างดียิ่งด้วยยอดขายสิ้นสุดปี 2549 กว่า 2,900 ล้านบาท

ปี 2550 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์ โครงการคอนโดมิเนียมในซอยอารีย์ใกล้สถานีรถไฟฟ้า รายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย มูลค่าโครงการ 882 ล้านบาท ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมากโดยสามารถปิดการขายทั้งโครงการได้ภายในวันแรกของการเปิดขาย

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

ปี 2551 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่ดินจัดสรร โนเบิล เรสซิเดนส์ และโครงการคอนโดมิเนียมโนเบิล รีวีล ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมากโดยมียอดจองมูลค่ากว่า 1,000 ล้านบาท ในวันแรกที่เปิดขายโครงการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้เปิดโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ในซอยร่วมฤดี ซอย 2 เพื่อเป็นแหล่งรายได้ในระยะยาว

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

ปี 2553 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการใน 3 ทำเลใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ใกล้รถไฟฟ้าประกอบด้วยโครงการโนเบิล รีดี ในซอยอารีย์, โครงการ

- โนเบิล รีเวนจ์ ตัดถนนศรีอยุธยา และโครงการโนเบิล รีมิทซ์ 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 ประสบความสำเร็จด้วยยอดขายสูงกว่าร้อยละ 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 รีโว สีส้ม ซึ่งยังคงได้รับการต้อนรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าผู้ซื้อโครงการ โดยเฉพาะโครงการโนเบิล รีโว สีส้ม
- 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 ได้เปิดตัวโครงการโนเบล รีโคด ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 19 และโครงการ เรียด แจ่งวัฒนะ ซึ่งได้รับการต้อนรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าผู้ซื้อโครงการ

ปี 2558 ในเดือนกุมภาพันธ์บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบล เกเบิล รัชพล ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

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

ในเดือนมิถุนายนบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบล 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

ปี 2559 ในเดือนมีนาคม บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบล บี ไนน์ทีน ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 19

เดือนมิถุนายน บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

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

## I. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการเพื่ออยู่อาศัยทั้งรูปแบบ บ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัยทั้งแนวราบและตึกสูง ปัจจุบันมีโครงการที่พัฒนาแล้วรวมทั้งสิ้น 42 โครงการ แบ่งเป็นโครงการที่พัฒนาและเปิดการขายก่อนปี 2545 จำนวน 8 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 4,877 ล้านบาท และโครงการที่เปิดการขายตั้งแต่ปี 2545 มี 34 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 69,819 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

### โครงการที่พัฒนาและเปิดการขายก่อนปี 2545

1. โครงการโนเบิล พาร์ค
2. โครงการโนเบิล โฮม
3. โครงการโนเบิล นีโอ-ซิตี
4. โครงการเดอะโนเบิล
5. โครงการโนเบิล เฮ้าส์ ภูเก็ต
6. โครงการโนเบิล ซอยส์ ปิ่นเกล้า
7. โครงการโนเบิล ซอยส์ วิทยาวดี
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. โครงการเฟสท์โฮม
7. โครงการโนเบิล ออรา คอนโด
8. โครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน
9. โครงการโนเบิล จีโอ วัชรพล
10. โครงการโนเบิล ทารา พัฒนาการ
11. โครงการโนเบิล จีโอ พระราม 5
12. โครงการโนเบิล ไลท์
13. โครงการโนเบิล ซีโรไนน์
14. โครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 2
15. โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สารดิน
16. โครงการโนเบิล รีมิกซ์
17. โครงการโนเบิล โซโล
18. โครงการโนเบิล รีเฟลกซ์
19. โครงการโนเบิล รีวีล
20. โครงการโนเบิล เรสซิเดนส์
21. โครงการโนเบิล คิวบี
22. โครงการโนเบิล รีฟอร์ม
23. โครงการโนเบิล รีไฟน์
24. โครงการโนเบิล รีดี
25. โครงการโนเบิล รีเวนส์
26. โครงการโนเบิล รีมิกซ์ 2
27. โครงการโนเบิล เพลินจิต

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

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

## II. ธุรกิจรับจ้างสร้างบ้าน

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

## III. ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ในปี 2551 บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจสู่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ภายใต้ชื่อ เทนเฟส เซอร์วิส เรสซิเดนส์ (“เทนเฟส”) ตั้งอยู่ที่ซอยร่วมฤดี ซอย 2 ซึ่งทำเลดังกล่าวอยู่กลางใจเมืองแวดล้อมไปด้วยอาคารสำนักงานจำนวนมาก ในขณะที่โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ 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. ธุรกิจบริหารโครงการและให้บริการหลังการส่งมอบแก่ลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า โดยตระหนักถึงความสัมพันธ์ของลูกค้ากับบริษัทฯ มิได้จบลงเมื่อลูกค้าชำระเงินครบถ้วน จึงได้จัดหน่วยงานเพื่อบริหารโครงการและให้บริการแก่ลูกค้าในโครงการที่บริษัทฯ ได้พัฒนาขึ้นหลังการส่งมอบเพื่อให้โครงการคงสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดีก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีบริการตรวจเช็ค และซ่อมแซมบำรุงรักษาร้านให้แก่ลูกค้าในโครงการ รวมไปถึงการให้บริการตัวแทนซื้อ ขาย เช่า ให้แก่ลูกค้าในโครงการอีกด้วย

## 2. ธุรกิจให้บริการบริหารสินทรัพย์และหนี้สิน

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

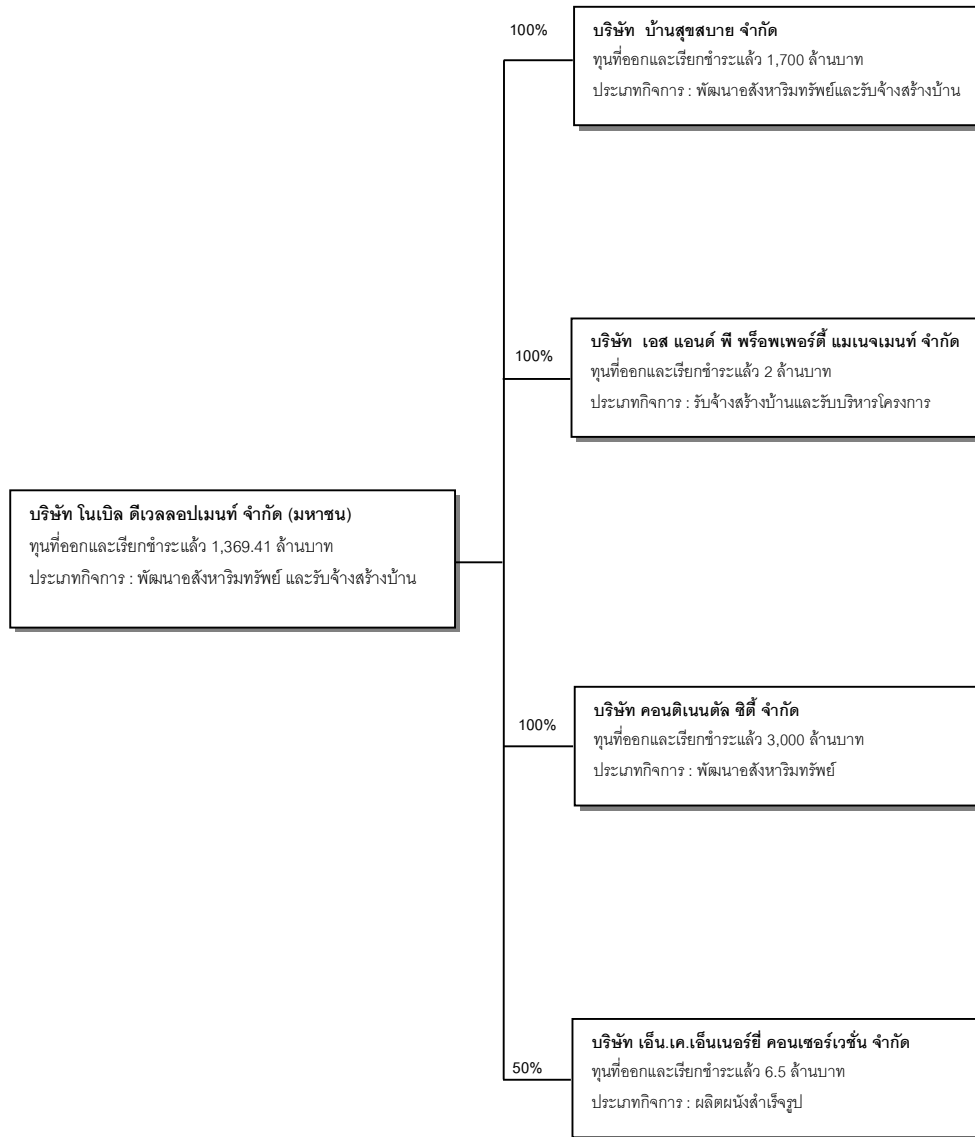


**นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม**

บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งการดำเนินงาน โดยให้บริษัทในกลุ่มดำเนินการพัฒนาโครงการแยกแต่ละโครงการ รายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท – ที่ตั้ง	ประเภทกิจการ	โครงการที่ดำเนินการ
1. บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างสร้างบ้าน	โนเบิล พาร์ค โนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 2
2. บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	รับจ้างสร้างบ้าน และรับบริหารโครงการ	โนเบิล นีโอ ซิตี้
3. บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี้ จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เดอะ โนเบิล โนเบิล รีมิกซ์ โนเบิล รีมิกซ์ 2 โนเบิล รีโค โนเบิล บี เทอร์รี่ โนเบิล บี ไนน์ทีน
4. บริษัท เอ็น.เค.เอ็นเนอร์ยี คอนเซอร์เวชั่น จำกัด 54/4 หมู่ที่ 7 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	ผลิตพลังงานสำเร็จรูป	โนเบิล ช้อยส์ ปิ่นเกล้า โนเบิล ช้อยส์ วิวาวดี

โครงสร้างการถือหุ้นของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้	2557		2558		2559	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
<b>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</b>						
บ้านเดี่ยวและที่ดิน	105.28	4.49	65.95	18.28	110.52	2.46
อาคารชุดพักอาศัย	2,099.32	89.53	200.15	55.47	4,298.81	95.58
<b>รวมรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</b>	<b>2,204.60</b>	<b>94.02</b>	<b>266.10</b>	<b>73.74</b>	<b>4,409.32</b>	<b>98.03</b>
<b>ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ</b>						
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	48.05	2.05	48.60	13.47	48.53	1.08
อาคารชุดพักอาศัย	13.73	0.59	14.30	3.96	15.09	0.34
<b>รวมรายได้จากธุรกิจให้เช่าและให้บริการ</b>	<b>61.77</b>	<b>2.63</b>	<b>62.90</b>	<b>17.43</b>	<b>63.62</b>	<b>1.41</b>
<b>รวมรายได้จากธุรกิจหลัก</b>	<b>2,266.37</b>	<b>96.65</b>	<b>329.00</b>	<b>91.17</b>	<b>4,472.94</b>	<b>99.45</b>
<b>รายได้อื่น</b>						
กำไรจากการยกเลิกสัญญา	3.99	0.17	1.82	0.50	12.68	0.28
ดอกเบี้ยรับ	61.62	2.63	9.97	2.76	7.00	0.16
อื่นๆ	12.89	0.55	20.06	5.56	5.10	0.11
<b>รวมรายได้อื่น</b>	<b>78.50</b>	<b>3.35</b>	<b>31.85</b>	<b>8.83</b>	<b>24.77</b>	<b>0.55</b>
<b>รายได้รวม</b>	<b>2,344.87</b>	<b>100.00</b>	<b>360.85</b>	<b>100.00</b>	<b>4,497.72</b>	<b>100.00</b>
<b>อัตราการเพิ่ม(ลด)ของรายได้จากธุรกิจหลัก</b>	<b>(617.71)</b>	<b>(21.42)</b>	<b>(1,937.37)</b>	<b>(85.48)</b>	<b>4,143.94</b>	<b>1,259.56</b>

## โครงสร้างรายได้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้	ดำเนินการโดย <sup>(1)</sup>	%การถือหุ้น	2557		2558		2559	
			มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
<b>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</b>								
บ้านเดี่ยวและที่ดิน	NOBLE	-	105.28	4.46	65.95	14.75	110.52	2.42
อาคารชุดพักอาศัย	NOBLE	-	2,099.32	89.03	200.15	44.76	4,298.81	94.12
	CC	100%	-	-	20.66	4.62	-	-
<b>รวมรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</b>			<b>2,204.60</b>	<b>93.49</b>	<b>286.75</b>	<b>64.13</b>	<b>4,409.32</b>	<b>96.54</b>
<b>ธุรกิจให้เช่าและให้บริการ</b>								
เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์	NOBLE	-	48.05	2.04	48.60	10.87	48.53	1.06
อาคารชุดพักอาศัย	NOBLE	-	13.73	0.58	14.30	3.20	15.09	0.33
	CC	100%	10.05	0.43	22.91	5.12	29.62	0.65
<b>รวมรายได้จากธุรกิจให้เช่าและให้บริการ</b>			<b>71.82</b>	<b>3.05</b>	<b>85.82</b>	<b>19.19</b>	<b>93.24</b>	<b>2.04</b>
<b>รวมรายได้จากธุรกิจหลัก</b>			<b>2,276.42</b>	<b>96.54</b>	<b>372.57</b>	<b>83.32</b>	<b>4,502.56</b>	<b>98.58</b>
<b>รายได้อื่น</b>								
กำไรจากการขายหลักทรัพย์	(2)	-	4.24	0.18	2.66	0.59	14.97	0.33
ดอกเบี้ยรับ	(2)	-	62.89	2.67	49.65	11.10	41.54	0.91
อื่นๆ	(2)	-	14.56	0.62	22.28	4.98	8.47	0.19
<b>รวมรายได้อื่น</b>			<b>81.69</b>	<b>3.46</b>	<b>74.59</b>	<b>16.68</b>	<b>64.97</b>	<b>1.42</b>
<b>รายได้รวม</b>			<b>2,358.11</b>	<b>100.00</b>	<b>447.16</b>	<b>100.00</b>	<b>4,567.53</b>	<b>100.00</b>
<b>อัตราการเพิ่ม(ลด)ของรายได้จากธุรกิจหลัก</b>			<b>(808.14)</b>	<b>(26.20)</b>	<b>(1,903.85)</b>	<b>(83.63)</b>	<b>4,129.99</b>	<b>1,108.52</b>

หมายเหตุ (1) NOBLE = บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์

CC = บจ. คอนติเนนตัล ซิตี

(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 ที่ถูกออกแบบและตกแต่งโดยคำนึงถึงความเป็นเอกลักษณ์ ความสวยงามอย่างมีดีไซน์ ประโยชน์ใช้สอย และสอดคล้องกับแบบบ้านที่เลือก ภายใต้แนวคิดของ Noble Instant ลูกค้าไม่ต้องกังวลและเสียเวลากับการตกแต่งภายในอีกต่อไป สิ่งเดียวที่ยังอาจจะเป็นภาระของลูกค้า คือ “เหลือแค่คิด จะใช้ชีวิตอย่างไร” บริษัทฯ เสนอ Noble Instant เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ลูกค้าในทุกโครงการบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ

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

- **อาคารชุดพักอาศัย (Condominium)** บริษัทฯ จะเลือกทำเลกลางเมืองที่มีศักยภาพสูงเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม โดยพัฒนาทั้งอาคารสูงตั้งแต่ขนาด 8 ชั้นขึ้นไป โดยตั้งแต่ปี 2546 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมรวม 20 โครงการใน 10 ทำเลเยี่ยมกลางกรุง ได้แก่ โครงการโนเบิล ออรา คอนโด ซอยทองหล่อ, โครงการโนเบิล ซีโรไนน์ ซอยร่วมฤดี, โครงการโนเบิล โลท์ ซอยอารีย์ 1 สถานีรถไฟฟ้าอารีย์, โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สารสิน,

โครงการโนเบิล รีมีกซ์ สุขุมวิท 36, โครงการโนเบิล โซโล ซอยทองหล่อ, โครงการโนเบิล รีเฟลกซ์ ซอยอารีย์, โครงการโนเบิล รีวีล ซอยเอกมัย, โครงการ โนเบิล รีฟอร์ม ซอย อารีย์, โครงการโนเบิล รีไฟน์ สุขุมวิท 26, โครงการโนเบิล รีดี ซอยอารีย์, โครงการโนเบิล รีเวนซ์ ถนนศรีอยุธยา,โครงการโนเบิล รีมีกซ์ 2 สุขุมวิท 36, โครงการโนเบิล เพลินจิต ถนนเพลินจิต, โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา, โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2, โครงการโนเบิล รีโว่ สีลม, โครงการโนเบิล รีโคส สุขุมวิท 19, โครงการโนเบิล บี เทอร์รี่ สุขุมวิท 33 และ โครงการโนเบิล บี ไนน์ทีน สุขุมวิท 19

- **ทาว์นเฮ้าส์และอาคารพาณิชย์** ด้วยตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าในทุกกลุ่ม บริษัทฯ จึงขยายฐานทางการตลาดให้ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้า จึงพัฒนาโครงการทาว์นเฮ้าส์และอาคารพาณิชย์โดยโครงการแรกใช้แนวคิดบ้านหลังแรก (First Home) ในทำเลใกล้ศูนย์กลางธุรกิจแต่ราคาปานเมือง ด้วยราคาเริ่มต้นเพียง 890,000 บาท และในปี 2552 บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการทาว์นเฮ้าส์ใจกลางเมือง 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 2559

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ ล้านบาท	ต้นทุน โครงการ ล้านบาท	ระยะเวลา ก่อสร้าง	ความคืบหน้า การก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย <sup>(1)</sup>			การโอนกรรมสิทธิ์			มูลค่างานที่ยังไม่ส่งมอบ		
							ล้าน บาท	%	ล้าน บาท	ยูนิต	% <sup>(2)</sup>	ล้าน บาท	ยูนิต	% <sup>(3)</sup>	ล้าน บาท	ยูนิต	% <sup>(3)</sup>
1. โนเบิล เพลินจิต 9-0-92	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	1,444	18,868	11,042	2555-2559	10,121	92%	10,946	888	61%	4,273	376	42%	6,673	512	58%
2. โนเบิล ริวอลพี รัชดา 3-1-92	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	766	2,792	1,770	2556-2560	1,520	86%	2,216	659	86%	-	-	-	2,216	659	100%
3. โนเบิล ริวอลพี รัชดา2 3-1-66	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	755	3,180	1,849	2557-2561	904	49%	2,269	570	75%	-	-	-	2,269	570	100%
4. โนเบิล ริโว สีลม 1-1-83	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	319	1,760	1,115	2557-2560	919	82%	1,671	304	95%	-	-	-	1,671	304	100%
5. โนเบิล ริโคเ 1-2-28	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนดิเนนตัล ซิตี	288	2,475	1,532	2558-2562	761	50%	2,345	273	95%	-	-	-	2,345	273	100%
6. โนเบิล เกเบิล วัชรพล 49-2-79	- บ้านเดี่ยวและบ้าน แฝด	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	266	2,220	1,355	2556-2560	1,043	77%	83	14	5%	83	14	100%	-	-	-
7. โนเบิล บี เทอร์ติรี 2-0-5	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนดิเนนตัล ซิตี	282	3,204	1,772	2559-2562	737	42%	1,402	123	44%	-	-	-	1,402	123	100%
8. โนเบิล บี ไนน์ทีน 3-2-95	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนดิเนนตัล ซิตี	586	6,166	3,526	2560-2563	1,490	42%	1,633	163	28%	-	-	-	1,633	163	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 เอ๊าส์ พญาไท 2-0-27	- อาคารชุดพักอาศัย,พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และพื้นที่สำนักงาน	บจ. เวิร์ลไทมโฮลดิ้ง	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 เอ๊าส์ 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	1,070	637	2544-2548
15. โนเบิล ออรา คอนโด 3-0-97	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	223	1,498	812	2546-2548
16. โนเบิล ไลท์ 1-1-61	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	220	718	403	2547-2549
17. โนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 35-1-18	- บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	102	973	635	2545-2547
18. โนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 2 32-0-23	- บ้านเดี่ยว	บจ. บ้านสุขสบาย	86	785	609	2547-2549

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

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ต้นทุน โครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
28. โนเบิล รีมิกซ์ 2 5-0-02	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี	149	1,158	702	2549-2553
29. โนเบิล รีวีล 2-0-31	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	273	1,433	865	2551-2554
30. โนเบิล รีฟอร์ม 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 รีเวนจ์ 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	921	2553-2556
34. โนเบิล จีโอ พระราม 5 42-1-44	- บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	141	954	757	2546-2548

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

**รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน****1) โครงการโนเบิล เฟลินจิต**

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

ที่ดิน	โฉนดรวม 9-0-92 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 1,444 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 44-209 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	18,868 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 13.1 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2554

**2) โครงการโนเบิล ริวอลฟ์ 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

โครงการคอนโดมิเนียมแนวความคิดดีไซน์ชีวิตให้ทุกสิ่งที่ต้องการ รอบล้อมตัวคุณ ด้วยการนำเสนอไลฟ์สไตล์ใหม่ใจกลางรัชดา ย่านธุรกิจล่าสุดครบทุกฟังก์ชันชีวิต ที่ระดับความสูง 42 ชั้น ระดับความสูง ไร้ขีดจำกัด ติดรถไฟฟ้าใต้ดิน เชื่อมต่อให้ชีวิตใกล้กัน แหวกว่ายไลฟ์สไตล์ไม่สิ้นสุดกับ 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	3,180 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 4.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กันยายน 2556

4) โครงการโนเบิล รีโว่ 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 รีโคล**

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

ที่ดิน	โฉนดรวม 1-2-28 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 288 หน่วย 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 หน่วย พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 157-217 ตารางเมตรบนเนื้อที่ 36 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,220 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 8.3 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กุมภาพันธ์ 2558

7) **โครงการโนเบิล บี เทอร์ดีทรี**

คอนโดมิเนียมสูง 31 ชั้นใจกลางแหล่งแฟชั่น สะดวกต่อการเดินทางด้วยท่าเลิกล้อสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ 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	3,204 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 11.4 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2558

8) **โครงการโนเบิล บี โนน์ทิน**

โครงการคอนโดมิเนียม 2 อาคารความสูง 48 ชั้น และ 27 ชั้น ด้วยเพดานสูง 3 เมตร ท่าเลิกล้อใจกลางเมืองใกล้ศูนย์การค้า และสถาบันการศึกษาชั้นนำ สะดวกต่อการเดินทางด้วยท่าเลิกล้อสถานีรถไฟฟ้าเอ็มอาร์ทีสุขุมวิท และบีทีเอสอโศก นำเสนอโครงการด้วยแนวคิดเชื่อมชีวิตใหม่ ให้ไร้รอยต่อ ลื่นไหลไปกับชีวิตที่น่าหลงใหล ในย่านสุขุมวิท 19 โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 2 ห้องนอน และห้องเพนท์เฮาส์

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-2-95 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 586 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 33-147 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	6,166 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 10.5 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มีนาคม 2559

## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

### 2.2.1 นโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในการแข่งขัน

#### □ กลยุทธ์ในการแข่งขัน

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

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

#### 1. นโยบายการเป็นผู้นำทางด้านผลิตภัณฑ์

จากการวิเคราะห์ด้านกลยุทธ์ พบว่าผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างนำเสนอรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ได้มีความแตกต่างกัน (Low Product Differentiation) การเลือกซื้อของผู้บริโภคจึงเป็นการเปรียบเทียบเพียงคุณภาพ และความเชื่อถือในตัวบริษัท กับราคาที่สามารถบริโภคได้ ความต้องการหลายอย่างของผู้บริโภคจึงถูกจำกัดอยู่ภายใต้กรอบที่ผู้ประกอบการได้กำหนดขึ้น ผู้บริโภคจึงไม่สามารถได้สินค้าที่ตรงตามความต้องการของตน หรือสร้างสรรค์เอกลักษณ์ที่เป็นความรู้สึกเฉพาะตนได้

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

บริษัทฯ ได้พัฒนารูปแบบของการอยู่อาศัยที่แตกต่างมาโดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาไม่ว่าจะเป็น “คอนโดเฮาส์” คอนโดมิเนียมเชิงราบแห่งแรกในประเทศไทย “บ้านเดี่ยวหลังคาโค้ง” หรือ “บ้านเดี่ยวเชิงขยาย” 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 เพลินจิตศูนย์กลางธุรกิจใจกลางเมือง



พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รัชดาทำเลใจกลางเมืองพร้อมด้วยศูนย์การค้า และสำนักงานชั้นนำ สีสันทำเลศูนย์กลางธุรกิจและสถานศึกษา โครงการที่ดินเปล่าในแนวคิด “ปลูกสังคม ที่แตกต่าง ตามใจ” อีกหนึ่งโครงการคุณภาพบนพื้นที่ที่สวยงามที่สุดแห่งหนึ่ง ใจกลางมหานครกรุงเทพ ริมถนนพัฒนาการ โครงการทาวน์เฮ้าส์ภายใต้แนวคิดใช้ชีวิตให้แตกต่าง เพิ่มพื้นที่ส่วนตัวให้กว้างขึ้น ดีไซน์ขยายขีดจำกัด โดยเป็นทาวน์เฮ้าส์ที่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้านเดี่ยวเนื่องจากไม่ใช้ผนังร่วมกัน ในราคาใกล้เคียงคอนโดมิเนียม บนเส้นทางธุรกิจ 3 กิโลเมตรจากทองหล่อ

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

## 2. นโยบายด้านการกำหนดราคา

การกำหนดราคาขายของโครงการต่าง ๆ ที่ขายพร้อมการตกแต่งบริษัทจะรวมอุปกรณ์และการตกแต่งภายในขั้นพื้นฐานไว้ในราคาขาย เพื่อให้สถาบันการเงินอนุมัติวงเงินสินเชื่อโดยรวมอุปกรณ์และการตกแต่งเหล่านั้นพร้อมไปกับตัวบ้านทำให้ลูกค้าประหยัดทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการตกแต่งภายใน

## 3. นโยบายการให้บริการอย่างครบวงจร

บริษัทฯ ปลูกฝังและตั้งเป้าหมายให้พนักงานทุกคนในองค์กรเข้าใจว่า การที่ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านกับทางบริษัทฯ ไม่ได้หมายความว่า จะเป็นจุดจบของความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับลูกค้า หากแต่เป็นจุดเริ่มต้นของความสัมพันธ์ บริษัทฯ จึงได้ริเริ่มการบริการคุณภาพที่หลากหลายเริ่มตั้งแต่ระหว่างการสร้างบ้านจนหลังการส่งมอบบ้าน ดังนี้

- **การบริการเลือกวัสดุ และอุปกรณ์ต่างๆ และการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างภายในตัวบ้าน** ตัวแทนของบริษัทฯ จะเป็นผู้นำและให้คำปรึกษาถึงประเภทของวัสดุต่าง 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 จนถึงเรื่องของการขออนุญาตปลูกสร้างบ้าน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า

#### 4. นโยบายการตอบแทนลูกค้าและสังคม

บริษัทฯ มุ่งมั่นเสนอกิจกรรมดีๆ มอบให้แก่ลูกค้าและสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถเข้าร่วมกิจกรรมกับบริษัทฯ ได้โดยผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ [www.nobleid.com](http://www.nobleid.com) ซึ่งบริษัทฯ จัดทำคอมมูนิตี้นี้ขึ้นเพื่อให้ลูกค้าและผู้สนใจทั่วไป ได้เข้ามาแบ่งปัน แลกเปลี่ยนแนวคิดและเปิดรับประสบการณ์ใหม่ๆ กับหลากหลายไอเดียดีๆ จากทุกมุมโลก เพื่อสร้างความบันเทิง รอยยิ้ม ความประทับใจ หรือไว้เป็นแรงบันดาลใจ ในการริเริ่มสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ให้ชีวิต ทั้งด้านดีไซน์ ศิลปะและวัฒนธรรมเทคโนโลยี ท่องเที่ยว อาหาร ข่าวสารต่างๆ ตลอดจนกิจกรรมดีๆ ที่บริษัทฯ จะนำมามอบเป็นพิเศษให้กับลูกค้าและสังคม โดยกิจกรรมเพื่อสังคมในปี 2559 บริษัทฯ ได้ให้พนักงานมีส่วนร่วมในการช่วยเหลือและแบ่งปันเพื่อตอบแทนสังคม สร้างรอยยิ้มและเติมเต็มความสุขให้กับน้องๆ ตามโรงเรียนต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงอาคารเก่า ซ่อมแซมห้องน้ำให้มีสุขอนามัยที่ดีขึ้น ที่โรงเรียนบ้านเขาจันทร์หอม จังหวัดนครราชสีมา หรือการส่งต่อความรู้ด้วยการมอบหนังสือเพื่อให้ น้องๆ ได้มีหนังสือไว้เป็นสื่อการเรียนการสอนเพิ่มพูนความรู้นอกตำราเรียนได้มากขึ้นให้กับโรงเรียนบ้านทับสูง จังหวัดชลบุรี และส่งมอบอุปกรณ์สำนักงานไม่ว่าจะเป็น โต๊ะ เก้าอี้ตู้เครื่องใช้สำนักงานต่างๆ เพื่อมอบให้โรงเรียนราษฎร์บำรุง จังหวัดลพบุรี และโรงเรียนบ้านท่าแย้ จังหวัดกาญจนบุรี เพื่อเติมเต็มพื้นที่ให้กับโรงเรียนไม่ว่าจะเป็นห้องสมุด ห้องพยาบาล ตลอดจนห้องพัสดุให้ได้ประโยชน์สูงสุด ส่วนกิจกรรมสำหรับลูกค้า บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี อาทิเช่น งาน Printing Block เพื่อแบ่งปันเทคนิคการทำลวดพิมพ์ลงบนผ้า และMarbling Art ศิลปะการตกแต่งลวดลายหินอ่อนลงบนบนผืนผ้าหรือชิ้นงานต่างๆ ทั้งนี้ยังจัดกิจกรรมสังสรรค์กับลูกค้าในกิจกรรมดูหนัง ณ โรงภาพยนตร์ Quartier CineArt ศูนย์การค้าเอ็มคووทีย์วี่ เรื่อง Café Society โดยกิจกรรมที่เกิดขึ้นทั้งหมดในปี 2559 บริษัทฯ ได้นำเสนอผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ [www.noblehome.com](http://www.noblehome.com)

### □ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ คือ ผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสไตล์ และมีเอกลักษณ์สะท้อนถึงความเป็นตัวของตัวเอง ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีระดับรายได้ปานกลางถึงระดับรายได้สูงตั้งแต่ 60,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

ด้วยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้า และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทฯได้ขยายฐานไปสู่กลุ่มลูกค้าครอบครัวขนาดเล็กที่ต้องการที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ที่เน้นการเดินทางสะดวกและใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ด้วยโครงการคอนโดมิเนียมใจกลางเมือง ซึ่งเหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางเฉลี่ยประมาณ 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

### □ การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

นอกจากการจัดจำหน่ายที่สำนักงานขาย โดยการสร้างและตกแต่งบ้านตัวอย่าง เพื่อให้ลูกค้าได้เห็นถึงบ้านที่ตนกำลังจะตัดสินใจซื้อ เพื่อให้ลูกค้าได้รู้จักโครงการของบริษัทฯ อย่างแพร่หลาย บริษัทฯยังใช้สื่อประชาสัมพันธ์ที่มีประสิทธิภาพสูงในการเข้าถึงลูกค้า ได้แก่ โฆษณาทางโทรทัศน์วิทยุ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร นอกจากนี้บริษัทฯยังใช้สื่อที่มีค่าใช้จ่ายต่ำ แต่ก่อให้เกิดผลด้านการขายได้เป็นอย่างดีไม่ว่าจะเป็น Direct Mail, สื่อผ่านทางระบบ Internet หรือการส่งข้อมูลผ่านโทรศัพท์มือถือ SMS, MMS โดยลูกค้าสามารถค้นหาข้อมูลโครงการของบริษัทฯ รวมทั้งข้อเสนอพิเศษในแต่ละโครงการ ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ หรือข่าวสารต่างๆ ได้ที่ Website ของบริษัทฯ [www.noblehome.com](http://www.noblehome.com) หรือทางโทรศัพท์ 0-2251-9955 เบอร์เดียว ลูกค้าสามารถขอรับข้อมูลได้ทุกโครงการ

## 2.2.2 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาพรวมอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ยังอยู่ในระดับต่ำ โดยในปี 2559 มีอัตราการเติบโตร้อยละ 2.9 ซึ่งเป็นผลจากการเติบโตทางเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วโดยเฉพาะสหรัฐอเมริกา ส่วนปัจจัยลบเกิดจากปัญหาเดิมอาทิเช่น ภาวะราคาสินค้าอุปโภคบริโภคตกต่ำ และการไหลเวียนของการค้าลดลง การไหลออกของเงินทุน ความผันผวนของตลาดการเงิน ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงิน การเติบโตของเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศกำลังพัฒนาและกลุ่มประเทศเศรษฐกิจกำลังเปลี่ยนผ่านอยู่ในระดับต่ำกว่าที่คาดการณ์ การลงทุนและการเติบโตของผลผลิตพืช การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน เป็นต้น ทั้งนี้หลายฝ่ายได้พยายามแก้ไขปัญหามาให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยการปรับนโยบายให้หนักแน่น ชัดเจน และสอดคล้องกันมากขึ้น เช่นการลดข้อจำกัดด้านงบประมาณ การปรับนโยบายด้านการเงินเพื่อช่วยลดความไม่แน่นอนและช่วยป้องกันความผันผวนในตลาดการเงิน การรับประกันการปรับราคาสินทรัพย์ให้เป็นระเบียบ เพื่อให้ราคาสินค้าอุปโภคบริโภคมีเสถียรภาพมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามภาวะเศรษฐกิจโลกยังคงมีความผันผวน จากปัญหาทางการเมือง การก่อการร้าย ราคาน้ำมันตกต่ำ และการปรับเปลี่ยนขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐ (FED) อย่างไรก็ดีในช่วงปลายปี 2559 ความ

วิกฤตการณ์หลายเรื่องเริ่มคลี่คลายลง เช่นการที่ประเทศอังกฤษจะออกจากการเป็นสมาชิกสหภาพยุโรป (อียู) หรือ Brexit รวมถึงผลการเลือกตั้งประธานาธิบดีของสหรัฐอเมริกา ทำให้การคาดการณ์ประมาณการณ์ต่างๆ ชัดเจนมากขึ้น

สำหรับเศรษฐกิจประเทศไทยปี 2559 มีอัตราการขยายตัวที่ประมาณร้อยละ 3.3 เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่มีอัตราการขยายตัวที่ร้อยละ 2.8 เป็นผลจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง รวมถึงจากการเร่งรัดการเบิกจ่ายของรัฐบาล ประกอบกับการเบิกจ่ายจากโครงการบริหารจัดการน้ำและระบบขนส่ง โครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภายใต้แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่ง ที่มีความก้าวหน้าและต่อเนื่อง นอกจากนี้แม้จะมีปัญหาภัยธรรมชาติก็ตาม การขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวยังอยู่ในอัตราที่ดี ซึ่งช่วยสนับสนุนให้อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวขยายตัว ด้านการบริโภคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากปีก่อน ซึ่งได้รับปัจจัยเสริมจากรายได้และการจ้างงานในภาคบริการที่ขยายตัวดี ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนก็มีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนเช่นเดียวกัน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำและการลงทุนภาครัฐในโครงการสำคัญต่างๆ มีความก้าวหน้าและชัดเจนมากขึ้น อย่างไรก็ตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าส่งผลให้ภาคการส่งออกหดตัว สำหรับเสถียรภาพเศรษฐกิจไทยภายในประเทศ มีอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 0.4 ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ และราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก

ปี 2559 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถูกกระตุ้นจากมาตรการของภาครัฐเกี่ยวกับการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน, การลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับที่อยู่อาศัยหลังแรก อัตราร้อยละ 20 ของราคาที่อยู่อาศัยที่ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยใช้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาต่อเนื่อง 5 ปี ทั้งนี้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิ้นสุดมาตรการในวันที่ 30 เมษายน 2559 ดังนั้นในช่วงครึ่งปีแรกอัตราการเติบโตของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงค่อนข้างสูง ในขณะที่ครึ่งปีหลังอัตราการเติบโตชะลอตัวลง ทั้งนี้ภาพรวมการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตลอดทั้งปีอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 โดยการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2559 มีน้อยกว่าปี 2558 และปี 2557 ตามภาวะเศรษฐกิจ จากภาวะการชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559 ที่ผ่านมา เป็นเหตุให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่นำโครงการที่อยู่อาศัยคงค้างกลับมาทำการตลาดใหม่ ในขณะเดียวกันก็ชะลอการเปิดตัวที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ สถานการณ์ดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้เกิดการปรับตัวสู่สมดุลระหว่างจำนวนและความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังต้องรักษาระดับอัตราการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต ดังนั้น ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงยังคงวางแผนเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อให้เกิดการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

ตารางที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559
<b>สร้างโดยผู้ประกอบการ</b>							
บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์	24,476	26,994	23,174	37,577	33,525	33,780	31,773
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	13.1%	10.3%	(14.2)%	62.2%	(10.8)%	0.8%	(5.9)%
อาคารชุด	59,919	34,734	78,391	71,440	75,058	67,628	69,693
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	11.5%	(42.0)%	125.7%	(8.9)%	5.1%	(9.9)%	3.1%
<b>รวมสร้างโดยผู้ประกอบการ</b>	<b>84,395</b>	<b>61,728</b>	<b>101,565</b>	<b>109,017</b>	<b>108,583</b>	<b>101,408</b>	<b>101,466</b>
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	12.0%	(26.9)%	64.5%	7.3%	(0.4)%	(6.6)%	0.1%
<b>สร้างเอง</b>							
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	14.7%	(10.5)%	16.4%	(0.6)%	6.9%	(8.7)%	(3.6)%
<b>รวมที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น</b>	<b>106,893</b>	<b>81,856</b>	<b>125,002</b>	<b>132,302</b>	<b>133,479</b>	<b>124,139</b>	<b>123,380</b>
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	12.5%	(23.4)%	52.7%	5.8%	0.9%	(7.0)%	(0.6)%

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

จากตารางที่ 1 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2559 มีจำนวน 123,380 หน่วย ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 0.6 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ที่สร้างโดยผู้ประกอบการลดลงถึงร้อยละ 5.9 จากจำนวน 33,780 หน่วย เหลือ 31,773 หน่วย และที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสร้างเองลดลงร้อยละ 3.6 จากจำนวน 22,731 หน่วย เป็น 21,914 หน่วย ส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 จากจำนวน 67,628 หน่วยเป็น 69,693 หน่วย ทำให้ภาพรวมของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลลดลง สาเหตุหลักเกิดจากสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ความเข้มงวดของการปล่อยสินเชื่อ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลดลงของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ที่สร้างโดยผู้ประกอบการเนื่องจากราคาของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ที่สร้างโดยผู้ประกอบการมีราคาค่อนข้างสูง จากราคาของที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ขนาดสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอย โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาของที่ดินในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ตัวอย่างเช่นราคาที่ดินบริเวณรถไฟฟ้าสายสีม่วง (เตาปูน-บางใหญ่) ซึ่งเป็นทำเลใหม่ขงที่อยู่อาศัย ที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 10 ตั้งแต่ปี 2554 -2559 ดังนั้นในช่วงสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในปีที่ผ่านมา ผู้บริโภคจึงมองหาที่อยู่อาศัยที่ราคาถูกลง ตามกำลังความสามารถส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จประเภทอาคารชุดเป็นที่ต้องการมากขึ้น นอกจากนี้แผนการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐบาลมีความชัดเจนและก้าวหน้าเป็นรูปธรรมมากขึ้น ทั้งโครงการรถไฟฟ้าในเมืองทั้งสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย : บางซื่อ – ท่าพระ และหัวลำโพง – บางแค

สายสีเขียวส่วนต่อขยายตอนใต้ : แบริ่ง-สมุทรปราการ สายสีเขียวส่วนต่อขยายตอนเหนือ : หมอชิต – คูคต และสายสีแดง : บางซื่อ – รังสิต ซึ่งเป็นการขยายพื้นที่ทำเลสำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่เน้นความสะดวกสบายในการเดินทาง ซึ่งแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าวจัดเป็นการเพิ่มอุปทาน เนื่องจากอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยยังมี แต่อุปทานที่ดินมีจำกัด โดยปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้มีดังนี้

- **การปรับตัวสู่โมเดลประเทศไทย 4.0 :** โมเดลประเทศไทย 4.0 เป็นแนวความคิดของการยกระดับคุณภาพในทุกๆ ส่วน เพื่อปรับเปลี่ยนประเทศไทยให้อยู่ในกลุ่มประเทศที่พัฒนาแล้ว ซึ่งประกอบด้วยความภาคภูมิใจในความเป็นชาติและวัฒนธรรม การพัฒนาคุณภาพบุคคลากร พัฒนาสังคมให้มีคุณภาพ พัฒนาสภาพแวดล้อมให้น่าอยู่ และพัฒนาเศรษฐกิจให้เข้มแข็ง เพื่อยกระดับประเทศให้มีบทบาทในระดับภูมิภาคและระดับโลก ซึ่งประเทศไทยจัดอยู่ในช่วงการขับเคลื่อนเศรษฐกิจจากเศรษฐกิจแบบเดิมไปสู่เศรษฐกิจที่ขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรมที่เน้นเทคโนโลยี ความคิดสร้างสรรค์ และเน้นบริการ ภายใต้วิสัยทัศน์ โดยเศรษฐกิจแบบเดิมจะเน้นอุตสาหกรรมหนัก ภาคการผลิตและส่งออก พึ่งพิงเทคโนโลยีต่างประเทศเพื่อส่งเสริมการผลิต โดยประเทศไทยอยู่ในระบบเศรษฐกิจแบบเดิมนี้มานานกว่า 20 ปี ถือเป็นกลุ่มประเทศที่มีรายได้ปานกลาง และมีความไม่สมดุลในการพัฒนา

ทั้งนี้ประเทศไทยอยู่ในช่วงพัฒนาสู่โมเดลประเทศไทย 4.0 โดยการผลิตต้องเน้นการบริหารจัดการและใช้เทคโนโลยี ส่งเสริมธุรกิจ Startups ที่มีศักยภาพ การบริการมี value added ส่วนภาคแรงงานก็ต้องเป็นแรงงานที่มีความรู้และทักษะ โดยปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้นจะนำมาซึ่งความได้เปรียบในการแข่งขัน ทั้งนี้จะช่วยให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิต ความสะดวกสบาย และรายได้ที่มากขึ้น โดยการปรับตัวและยกระดับดังกล่าวต้องร่วมมือกันทุกฝ่าย ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- การออกแบบ (Design) – ผู้ประกอบการควรมีดีไซน์ที่โดดเด่น สวยงาม เป็นเอกลักษณ์ของตนเอง มีความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ ควบคู่กับประโยชน์ใช้สอย นอกจากนี้ การออกแบบต้องสร้างคุณภาพชีวิต ความสะดวกสบาย และรักษาสีสิ่งแวดล้อม ซึ่งโอเดียเหล่านี้จะนำมาซึ่งความได้เปรียบในการแข่งขัน หรือการออกแบบซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เฉพาะและชัดเจนเช่น ผู้สูงอายุ กลุ่มครอบครัว กลุ่มผู้ป่วยฟื้นฟูสุขภาพ เป็นต้น

- การผลิต (Production) – ผู้ประกอบการจำเป็นต้องสร้างสรรค์นวัตกรรม และนำเทคโนโลยีทันสมัยมาประยุกต์ใช้กับธุรกิจ เพื่อประหยัดต้นทุน เวลา และรักษาทรัพยากรสิ่งแวดล้อม

- การบริหาร (Management) - เป็นการจัดการบริหารงานที่เป็นระบบ รวดเร็ว ทันสมัย มีเสถียรภาพ สามารถตรวจสอบได้ และใส่ใจสังคม

เนื่องจากปัจจุบันการสื่อสารสะดวกรวดเร็ว ระบบเศรษฐกิจเชื่อมโยงกันทั่วโลก ดังนั้นการยกระดับของผู้ประกอบการจึงมีความสำคัญและจำเป็นมาก เพื่อความได้เปรียบในการแข่งขัน แย่งชิงโอกาสทางการตลาด และเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมีราคาต่ำเมื่อเทียบกับหลายๆ ประเทศในแถบอาเซียน ซึ่งจัดเป็นตลาดที่มีศักยภาพในการเติบโตและที่นำลงทุนเป็นอย่างยิ่ง

- **มาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐ ธนาคารพาณิชย์ :** ในปีที่ผ่านมาอัตราการปฏิเสธสินเชื่อธนาคารสำหรับลูกค้าอยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 50 โดยเฉพาะกลุ่มที่ไม่มีรายได้ประจำ จากปัญหานี้สินภาคครัวเรือน ผู้บริโภคมีระดับหนี้สินถึงเพดานการกู้ยืม และรายได้แนวโน้มลดลง โดยธนาคารตรวจสอบความสามารถ และประวัติลูกค้าอย่างละเอียด และมีแนวโน้มเข้มงวดขึ้นในปีนี้อีกทั้งดอกเบี้ยมีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้น จากการที่ในช่วงปลายปี 2559 ธนาคารกลางสหรัฐ (FED) มีมติปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยจากระดับ 0.25-0.50% เป็นระดับ 0.50-0.75% ในขณะที่ประเทศไทยยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 1.5 อยู่ไม่ปรับขึ้นตามธนาคารกลางสหรัฐ (FED) เพื่อรักษาการขยายตัวทางเศรษฐกิจไทย และเพื่อดูแลระยะยาวของประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งคำนึงถึงภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นของผู้บริโภค นอกจากนี้การไม่ปรับดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยยังสะท้อนถึงข้อจำกัดด้านความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อ ดังนั้นมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐ และธนาคารพาณิชย์จึงเป็นปัจจัยสำคัญในการสนับสนุน และช่วยกระตุ้นธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์

โดยในปีที่ผ่านมารัฐบาลและธนาคารพาณิชย์ได้ประกาศใช้มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ มาตรการแรก คือ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง และมาตรการที่ 2 ให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ซื้อบ้าน และการให้วงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ต่ำผ่านธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในดอกเบี้ยอัตราพิเศษ พร้อมทั้งผ่อนปรนการพิจารณาสัดส่วนความสามารถชำระหนี้ต่อรายได้ เพื่อช่วยเหลือผู้บริโภคที่มีรายได้ต่ำให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมาตรการดังกล่าวสามารถช่วยเหลือกลุ่มผู้บริโภคที่มีรายได้ต่ำและรายได้ปานกลางที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2560 คาดการณ์ว่าอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.4 จากการลงทุนของภาครัฐ และอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ทั้งนี้ต้องอาศัยแรงกระตุ้นและการขับเคลื่อนทั้งภาครัฐและภาคเอกชน โดยภาครัฐต้องมีบทบาทในการสร้างความเชื่อมั่นให้เกิดการลงทุนและการใช้จ่ายให้สอย สำหรับปี 2560 รัฐบาลมีแผนสนับสนุนการลงทุนอย่างต่อเนื่อง มีการอัดฉีดกระแสเงินเข้าระบบเศรษฐกิจเพื่อให้เกิดการขยายตัวของการลงทุนในธุรกิจภาคบริการ การเพิ่มขึ้นของการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานเป็นเท่าตัว อาทิ โครงการรถไฟรางคู่ รถไฟฟ้าในเขตเมือง ซึ่งถือเป็นปัจจัยบวกต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจไทย ขณะเดียวกันภาคเอกชนต้องมีบทบาทร่วมด้วย โดยเฉพาะเอกชนรายใหญ่

ต้องลงทุนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ภาคอุตสาหกรรม นอกจากนี้คาดว่าเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้ามีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น ประกอบกับแนวโน้มค่าเงินบาทที่แนวโน้มอ่อนค่าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลดีต่อภาคส่งออกทั้งสินค้าและบริการ ส่วนด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 2.1 ตามแนวโน้มราคาน้ำมันในตลาดโลกที่มีทิศทางเพิ่มขึ้น และการอ่อนค่าของเงินบาท

ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 ยังคงเป็นปีที่ท้าทายของผู้ประกอบการ จากปัจจัยลบเดิมที่ผ่านมาอันได้แก่ ปัญหานี้สินทรัพย์ครัวเรือน ราคาพืชผลการเกษตร ผลผลิตตกต่ำ ธนาคารเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ อัตราการปฏิเสธสินเชื่อ โดยในปีที่ผ่านมาอัตรา การปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงถึงร้อยละ 30-50 โดยเฉพาะตลาดระดับกลางและระดับล่าง จากปัญหานี้สินทรัพย์ครัวเรือนซึ่งเป็นปัญหาของตลาดระดับกลางและระดับล่างซึ่งลูกค้าไม่มีกำลังซื้อ ไม่มีความมั่นใจในการบริโภคและลงทุน ดังนั้นในปี 2560 ถือได้ว่าเป็นปีของผู้ประกอบการ รายใหญ่ เนื่องจากความต้องการสินค้าในปี 2560 น่าจะเป็นสินค้าระดับบน อีกทั้ง ผู้ประกอบการได้มุ่งพัฒนาสินค้าในระดับราคาสูง แม้ว่าตลาดดังกล่าวจะมีขนาดไม่ใหญ่เท่า ตลาดระดับกลางและระดับล่าง อย่างไรก็ตามการพัฒนาสินค้าในตลาดกลุ่มดังกล่าว ต้องมีความระมัดระวังอย่างมากเนื่องจากต้นทุนค่อนข้างสูง และต้องสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้แม่นยำ ชัดเจน จึงเป็นโอกาสของผู้ประกอบการที่มีความพร้อม ความ ยืดหยุ่น และมีเงินลงทุนค่อนข้างสูง นอกจากนี้ปี 2560 ยังเป็นปีที่ผู้ประกอบการปรับโครงสร้าง ธุรกิจครั้งใหญ่ทั้งปรับโครงสร้างไปบุกตลาดระดับพรีเมียม หรือขยายสินค้าไปดำเนินธุรกิจ โรงแรม ให้เช่าสำนักงาน หรือนิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ รวมถึงการร่วมทุนกับ พันธมิตรทั้งในและต่างประเทศอีกทั้งเพื่อสร้างข้อได้เปรียบในการแข่งขัน ส่งผลให้ ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และกลุ่มทุนรายใหญ่ ใช้ข้อได้เปรียบที่มีอยู่ต่อยอดไปสู่ธุรกิจอื่นๆ ยกตัวอย่างเช่น การรับจ้างบริหารโครงการที่อยู่อาศัย การพัฒนาโครงการ รูปแบบ Mixed-use Project เพื่อกระจายการสร้างรายได้ในรูปแบบอื่นๆ ส่วนผู้ประกอบการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายกลางก็เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ด้วยการร่วมทุนเป็น พันธมิตรกับผู้ประกอบการชาวต่างชาติ โดยปัจจัยที่มีผลต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 สรุปได้ดังนี้

#### ปัจจัยบวก

- อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ
- การลงทุนเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ
- ราคาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยอยู่ในระดับราคาต่ำกว่าประเทศอื่นๆ ในภูมิภาค อาเซียน แต่อย่างไรก็ตามประเทศไทยยังคงมีปัญหาทางการเมืองจึงทำให้ไม่มีนัก ลงทุนสนใจซื้อมากนัก
- การเข้าสู่ประชาคมอาเซียน (AEC) ทำให้ชาวต่างชาติเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อ การอยู่อาศัยและลงทุนมากขึ้น



- การลดวงเงินคุ้มครองเงินฝากจาก 25 ล้านบาท เหลือเพียง 1 ล้านบาท (เริ่ม 1 พ.ย. 59) ทำให้มีคนหันมาลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์กันไว้มากขึ้น

#### ปัจจัยลบ

- เศรษฐกิจยังอยู่ในภาวะชะลอตัว ภาวะการส่งออกและการบริโภคลดลง ส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
- กำลังซื้อของผู้บริโภคหดตัว จากภาระรายจ่ายในชีวิตประจำวันที่สูงขึ้นและภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ระดับสูง
- ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ในการพัฒนาสูงขึ้น

สำหรับส่วนแบ่งตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันส่วนแบ่งการตลาดเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ โดยผู้ประกอบการ 13 รายใหญ่ทั้งจดทะเบียนและไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2559 มีส่วนแบ่งตลาดของยูนิคสูงถึงร้อยละ 84 และยังคงครองส่วนแบ่งการตลาดในสินค้าใหม่เพิ่มมากขึ้นด้วย อีกทั้งมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นในปีต่อไป จากการที่ผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นพันธมิตรกับผู้ประกอบการรายใหญ่ และการปรับโครงสร้างธุรกิจให้เกิดความยืดหยุ่นในการสร้างเสถียรภาพการเติบโตขององค์กร

## 2.3 การผลิตหรือการจัดหาผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

### ขั้นตอนการพัฒนาและการก่อสร้าง

#### 1. ศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้

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

#### 2. จัดหาที่ดิน

ดำเนินการจัดหาที่ดินในรูปแบบ, ขนาด และทำเลที่ต้องการ

#### 3. วางรูปแบบการพัฒนาโครงการ

วางผังและออกแบบโครงการ

#### 4. สร้างบ้านตัวอย่าง, สำนักงานขายและสโมสร

บริษัทฯ จะสร้างบ้านตัวอย่างเพื่อให้ลูกค้าเห็นลักษณะและรูปแบบการใช้สอยบ้านรวมทั้งยังเสนอเป็นแนวคิดให้แก่ลูกค้าสำหรับการตกแต่งภายใน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินการสร้างสโมสรในโครงการให้แล้วเสร็จก่อนเปิดการขายอย่างเป็นทางการ เพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ประโยชน์ในทางสันทนาการ และเพื่อความสมบูรณ์ของการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง

#### 5. ขออนุญาตปลูกสร้างและติดต่อหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

ดำเนินการขออนุญาตปลูกสร้าง, จัดสรรที่ดิน, ประปา, ไฟฟ้า ฯลฯ

#### 6. ดำเนินการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันโดยการสร้างบ้านพร้อมอยู่เต็มรูปแบบสำหรับโครงการที่บริษัทฯ เปิดการขายตั้งแต่ปี 2546 เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้ลูกค้าที่จะเลือกซื้อบ้านในโครงการของบริษัทฯ การดำเนินการก่อสร้างมีขั้นตอนดังนี้

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

#### 7. ดำเนินการด้านการตลาด

- วางแผนการตลาด, กำหนดราคาขาย

- วางแผนการโฆษณาประชาสัมพันธ์
- วางแผนการชำระเงินของลูกค้าพร้อมทั้งอำนวยความสะดวกโดยจัดหาแหล่งเงินทุนกู้ให้กับลูกค้าเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

8. ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์

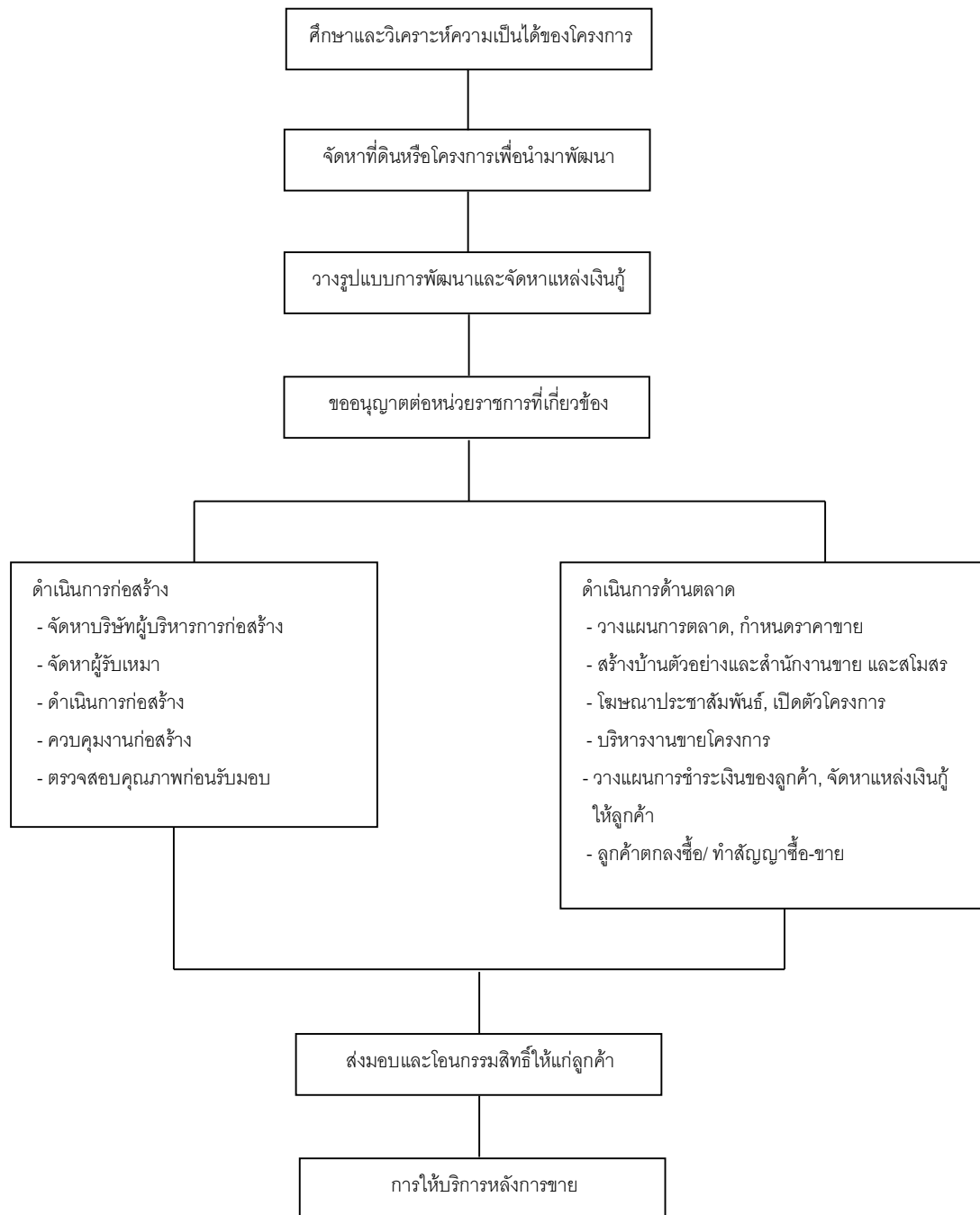
ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าภายหลังจากที่ได้รับการตรวจสอบจากลูกค้าเรียบร้อยแล้ว

9. การให้บริการหลังการขาย

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

ในปี 2559 บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงเรื่องการพึ่งพาผู้รับเหมารายใดเกินกว่าร้อยละ 30 ของยอดซื้อ (การว่าจ้าง) รวม

### ขั้นตอนในการพัฒนาโครงการของบริษัท (โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)



## ข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุดิบ

### 1. ที่ดินเพื่อการพัฒนา

#### □ แหล่งที่มา

การจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาของบริษัทฯ จะมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

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

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

#### □ หลักเกณฑ์ในการพิจารณา

บริษัทฯ มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่จะลงทุนในที่ดินแต่ละแห่งดังนี้

##### สถานที่ตั้ง

ที่ดินที่บริษัทฯ สนใจจะตั้งอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมุ่งเน้นไปยังทำเลที่ยังไม่เคยมีโครงการของบริษัทฯ มาก่อน ทั้งนี้เพราะแนวทางในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ นั้นต้องการจะกระจายสถานที่ตั้งโครงการออกไปให้ได้มากที่สุด 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 สุขภัณฑ์, อุปกรณ์ประตูลูกบิด, ถังบำบัดน้ำเสีย, ลิฟท์และวัสดุผนังหลังคา (Metal Sheet) เป็นต้น รวมไปถึงกรณีที่วัสดุก่อสร้างรายการประกอบภาวะขาดแคลน บริษัทฯ จะช่วยผู้รับเหมาในการซื้อและจัดหาวัสดุก่อสร้างเหล่านั้นด้วยเพื่อแก้ปัญหาคาดแคลนและบริหารต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายที่จะผลิตวัสดุก่อสร้างบางชนิดเพื่อลดต้นทุนการผลิตในอนาคต โดยจะหารือเกี่ยวกับคุณภาพ ความคงทน และราคาของวัสดุก่อสร้างต่างๆ ร่วมกันกับบริษัทที่ปรึกษาด้านการบริหารการก่อสร้าง ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาอิสระที่มีความสามารถ ความชำนาญสูง และเป็นที่น่าเชื่อถือ

## 2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีงานยังไม่ได้ส่งมอบดังนี้

โครงการ	มูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ	
	ล้านบาท	ยูนิต
1. โนเบิล เพลินจิต	6,673	512
2. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา	2,216	659
3. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2	2,269	570
4. โนเบิล รีโว่ สีลม	1,671	304
5. โนเบิล รีโคด	2,345	273
6. โนเบิล บี เทอร์รี่	1,402	123
7. โนเบิล บี ไนน์ทีน	1,633	163
<b>รวม</b>	<b>18,209</b>	<b>2,604</b>

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่

#### 3.1 ความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการก่อสร้าง

จากตารางที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยจะเห็นได้ว่าภาพรวมราคาวัสดุก่อสร้างสำหรับปี 2559 ปรับตัวลดลงร้อยละ 2.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 โดยได้ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2557 สาเหตุหลักของการลดลงในราคาวัสดุก่อสร้างเนื่องจากราคาหมวดวัสดุก่อสร้างอื่นๆ อันได้แก่ อิฐมอญ อิฐปรางค์กู่ อิฐนิ่ม ยางมะตอย มีการปรับตัวลดลงมากถึงร้อยละ 6.4 ซึ่งเป็นไปตามการชะลอตัวของภาคการก่อสร้างและผู้ประกอบการได้ลดราคาวัสดุก่อสร้างลงเพื่อระบายสินค้า นอกจากนี้ยังเป็นผลที่สืบเนื่องมาจากการลดลงของราคาอิฐปรางค์กู่ อิฐมอญ ที่ความนิยมใช้ลดลง และราคายางมะตอยที่ลดลงตามราคาปิโตรเลียม ราคาวัสดุก่อสร้างหมวดซีเมนต์มีการปรับตัวลดลงจากปีก่อนถึงร้อยละ 5.1 สาเหตุหลักเนื่องจากมีปริมาณปูนซีเมนต์ส่วนเกินในตลาดสูง ทำให้มีการแข่งขันด้านราคาค่อนข้างสูง ราคาเฉลี่ยเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก และราคาผลิตภัณฑ์คอนกรีต ปรับตัวลดลงร้อยละ 1.7 และ 1.6 ตามลำดับ สำหรับราคาวัสดุก่อสร้างที่มีอัตราเปลี่ยนแปลงค่อนข้างคงที่ ได้แก่ วัสดุฉนวนผิว กระเบื้อง และสุขภัณฑ์

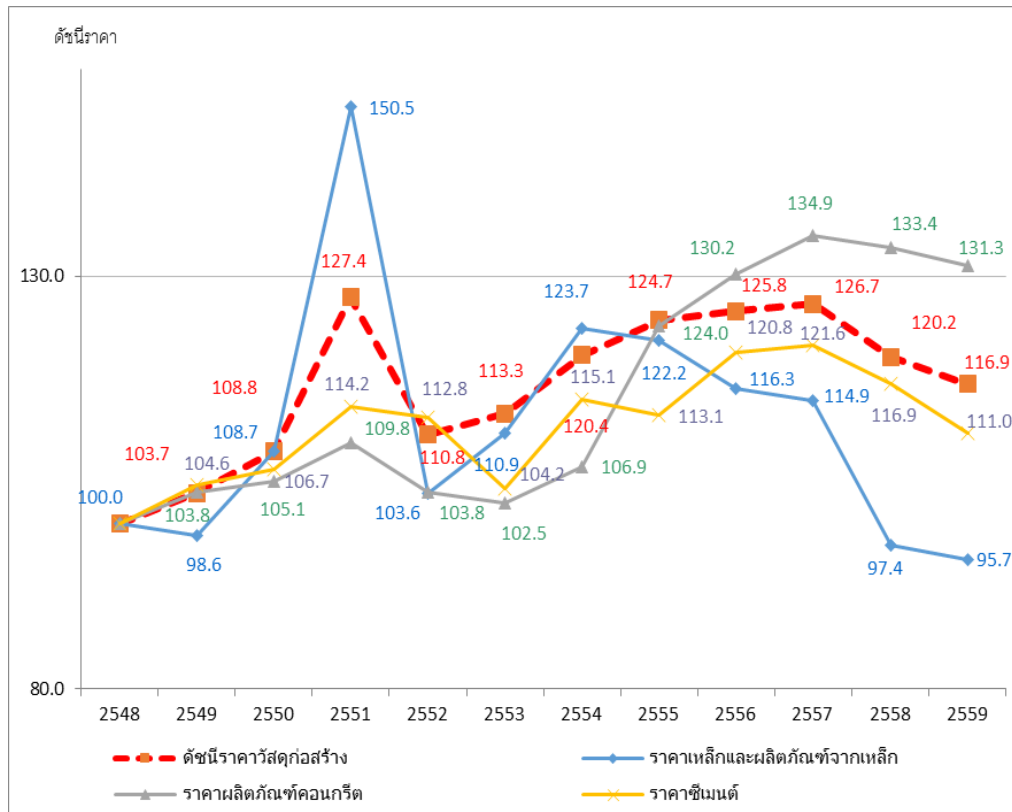
ภาพรวมของราคาวัสดุก่อสร้างสำหรับปี 2559 เมื่อเทียบกับปี 2558 ลดลงในอัตราที่ชะลอตัวเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตามการที่ต้นทุนรายจ่ายของภาครัฐตั้งแต่ปลายปี 2558 ที่ผ่านมามีผลดีอย่างต่อเนื่องมาในปี 2559 ทำให้ความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างในปี 2559 เพิ่มขึ้น

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ย

หมวด	ปีฐาน 2548	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	เปลี่ยนแปลง	
									2558	2559
<b>ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างรวม</b>	100.0	113.3	120.4	124.7	125.8	126.7	120.2	116.9	-5.1%	-2.7%
ไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้	100.0	135.8	139.8	143.0	150.9	151.4	153.0	151.4	1.1%	-1.1%
ซีเมนต์	100.0	104.2	115.1	113.1	120.8	121.6	116.9	111.0	-3.9%	-5.1%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	100.0	102.5	106.9	124.0	130.2	134.9	133.4	131.3	-1.1%	-1.6%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	100.0	110.9	123.7	122.2	116.3	114.9	97.4	95.7	-15.2%	-1.7%
กระเบื้อง	100.0	110.6	109.4	111.5	111.6	111.7	111.8	111.8	0.1%	0.0%
วัสดุฉนวนผิว	100.0	113.8	116.6	119.5	121.2	120.9	120.9	121.6	0.0%	0.6%
สุขภัณฑ์	100.0	144.5	149.9	152.3	156.0	155.9	155.8	155.8	0.0%	0.0%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	100.0	110.4	113.6	114.9	112.8	111.2	105.6	103.8	-5.1%	-1.7%
วัสดุก่อสร้างอื่นๆ	100.0	122.8	129.8	142.0	145.6	150.2	148.2	138.6	-1.4%	-6.4%



แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยเปรียบเทียบกับราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก ราคาผลิตภัณฑ์คอนกรีต และราคาซีเมนต์



ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์

ภาพรวมการก่อสร้างสำหรับปี 2560 คาดว่าจะปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นจากปีก่อน รวมถึงราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเช่นกัน ราคาวัสดุก่อสร้างเริ่มปรับตัวสูงขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2559 โดยเฉพาะวัสดุที่เกี่ยวกับงานโครงสร้าง อาทิ เหล็กเส้น เหล็กข้ออ้อย เหล็กรูปพรรณ รวมถึงวัสดุอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่อง ปัจจัยบวกของธุรกิจก่อสร้างสำหรับปี 2560 คือการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมของภาครัฐ อันได้แก่การพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กระจายการก่อสร้างไปยังภูมิภาคต่างๆ เช่น โครงการทางหลวงพิเศษสายบางปะอิน-นครราชสีมา สายบางใหญ่-กาญจนบุรี รวมถึงโครงการรถไฟทางคู่ช่วงประจวบคีรีขันธ์-ชุมพร ช่วงนครปฐม-หัวหิน และช่วงลพบุรี-ปากน้ำโพ ทำให้มีการกระจายตัวของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานซึ่งส่งผลให้การลงทุนของภาคเอกชนเกิดขึ้นตามมา ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความชัดเจนของการลงทุนภาครัฐและการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่การลงทุน

นอกจากราคาวัสดุก่อสร้างที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นแล้วยังมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการก่อสร้างคือ ต้นทุนค่าจ้างแรงงานเพิ่มขึ้นเนื่องจากการปรับขึ้นอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 เป็นต้นมา และยังมีแนวโน้มว่าในปี 2560 อาจเกิดปัญหาการขาดแคลนแรงงานเนื่องจากโครงการก่อสร้างของภาครัฐที่เพิ่มปริมาณขึ้น ทำให้เกิดความต้องการแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง โดยเฉพาะแรงงานที่มีความชำนาญ และมีประสบการณ์ ซึ่งผู้ประกอบการควรมีแผนรองรับปัญหาดังกล่าว

อย่างไรก็ตามด้วยนโยบายของบริษัทฯ ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่สำคัญล่วงหน้า อาทิเช่นเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก การติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและปรับตัวให้เท่าทันต่อสถานการณ์ การจัดจ้างและการวางแผนการก่อสร้างล่วงหน้าอย่างมีประสิทธิภาพจะสามารถรองรับการผลิตและการขายงาน ช่วยลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างแรงงานได้เป็นอย่างดี

### 3.2 ความเสี่ยงจากราคาที่ดิน

ราคาประเมินที่ดินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2562 ทำให้ราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะที่ดินแนวรถไฟฟ้าที่มีการก่อสร้างแล้ว จากผลสำรวจราคาที่ดินแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง (เตาปูน-บางใหญ่) บริเวณสถานีตลาดบางใหญ่ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2554-2559) พบว่าราคาที่ดินเพิ่มขึ้นจาก 85,000 ต่อตารางวาเป็นราคาตารางวาละ 145,000 บาท หรือเพิ่มขึ้นถึง 71% ในรอบ 5 ปี หรือปรับตัวมากกว่า 10% ต่อปี แสดงให้เห็นว่าการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายนี้ส่งผลดีต่อการเพิ่มขึ้นของราคาเป็นอย่างยิ่ง สำหรับราคาที่ดินในส่วนภูมิภาคเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเช่นกันซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากการที่รัฐบาลประกาศเขตเศรษฐกิจพิเศษและการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน การพัฒนาโครงการของภาครัฐ การพัฒนาด้านระบบขนส่งมวลชน (Mass Transit) โดยรถไฟฟ้าที่มีการเตรียมพร้อมและบริหารในปี 2560 ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ส่วนต่อขยายแยง-สมุทรปราการ ซึ่งจะเริ่มเปิดบริการการเดินทางประมาณเดือนมีนาคม 2560 การเริ่มก่อสร้างรถไฟฟ้าสายใหม่ เป็นรถไฟฟ้าโมโนเรล 2 สาย คือ สายสีชมพู ปากเกร็ด-มีนบุรี ระยะทาง 34 กม. สายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง ระยะทาง 30 กม. รวมทั้งรถไฟฟ้าสายสีส้ม จากมีนบุรี-ศูนย์วัฒนธรรมระยะทาง 23 กม. ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น

สำหรับบริษัทฯ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของบริษัทฯ สนใจส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทฯ เน้นลงทุนทำเลแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายขยายเส้นทางรถไฟฟ้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้ประชาชนโดยเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งราคาที่ดินในทำเลดังกล่าวมีแนวโน้มจะปรับตัวสูงขึ้นตามราคาประเมิน และอาจส่งผลต่อต้นทุนที่ดินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามด้วยประสบการณ์ในการทำธุรกิจ รวมทั้งจากการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอย่างระมัดระวัง และรอบคอบเพื่อประกอบการพิจารณาลงทุนซื้อที่ดิน ทำให้บริษัทฯ ไม่มีปัญหาเรื่องความเสี่ยงจากราคาที่ดิน หรือปัญหาในการถือครองที่ดินแต่อย่างใด เนื่องจากทำเลที่บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อเพื่อพัฒนาโครงการโดยส่วนใหญ่จะเป็นทำเลซึ่งอยู่ในความสนใจของลูกค้าผู้ซื้อโครงการดังกล่าวได้จากการประสบความสำเร็จในการเปิดขายหลายโครงการที่ผ่านมา

### 3.3 ความเสี่ยงจากความล่าช้า คุณภาพ ผลงานของผู้รับเหมาและการขาดแคลนแรงงาน

การก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ ดำเนินการโดยการว่าจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างจากภายนอก ซึ่งอาจเกิดความเสี่ยงหากบริษัทดังกล่าวส่งมอบงานล่าช้า หรือคุณภาพไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด นอกจากนี้ยังอาจมีปัญหากับการขาดแคลนแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายในการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างโดยการประมูลซึ่งได้มีการเปรียบเทียบทั้งราคาชื่อเสียงของบริษัท และคุณภาพการทำงานควบคู่กันเพื่อให้เหมาะสมกับขนาดของโครงการ นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างบริษัทผู้ควบคุมงานที่มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญมาควบคุมงานก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ

ซึ่งบริษัทฯ ได้ติดตามควบคุมการก่อสร้างโครงการและจัดให้มีการประสานงานระหว่างบริษัทฯ บริษัทรับเหมา  
ก่อสร้างและบริษัทผู้ควบคุมงานอย่างใกล้ชิดตลอดระยะเวลาการก่อสร้างเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาต่าง ๆ  
และควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด สามารถช่วยลดความเสี่ยงจากเรื่องดังกล่าวได้

### 3.4 ความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศ

ปี 2559 ที่ผ่านมายังคงเป็นปีของความผันผวนในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ปัญหาความขัดแย้งทาง  
สังคมการเมืองและการก่อการร้ายในหลายประเทศที่ทวีความรุนแรงมากขึ้น ได้แก่ประเทศฝรั่งเศส และตุรกี  
เหตุการณ์ Brexit หรือการลาออกของสหราชอาณาจักรจากการเป็นสมาชิกของสหภาพยุโรป (EU) ที่อาจ  
ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจสหภาพยุโรป การชนะการเลือกตั้งตำแหน่งประธานาธิบดีคนที่ 45 ของสหรัฐอเมริกาของ  
โดนัลด์ ทรัมป์ การชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศจีนเนื่องจากภาคอุตสาหกรรมการผลิตมีจำนวนการผลิต  
ลดลงอย่างต่อเนื่องตามคำสั่งซื้อที่ลดลงทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ ปัญหาเงินทุนไหลออกประเทศ  
อย่างต่อเนื่อง และค่าเงินหยวนที่อ่อนค่าตามความผันผวนของตลาดการเงินโลก ราคาน้ำมันดิบที่ลดลง  
เนื่องจากมีปริมาณล้นตลาดโดยราคาในปี 2559 มีค่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ 41 เหรียญสหรัฐต่อบาร์เรล ซึ่งปรับลดลง  
จากปี 2558 ที่ 51 เหรียญสหรัฐต่อบาร์เรล อีกทั้งผู้ผลิตทั้งในและนอกกลุ่มโอเปกต่างยืนยันกรานที่จะไม่ปรับลด  
กำลังการผลิต อย่างไรก็ตามช่วงปลายปี 2559 ได้มีการหารือกันระหว่างผู้ผลิตทั้งในและนอกกลุ่มโอเปก  
ซึ่งได้ข้อสรุปที่จะปรับลดกำลังการผลิตลงเป็นระยะเวลา 6 เดือน

ด้านตลาดการเงินและตลาดทุนทั่วโลกยังคงชะลอตัวต่อเนื่องจากปีก่อน ดังจะเห็นได้จากการดำเนิน  
นโยบายการเงินที่ผ่อนคลายของญี่ปุ่น การต่ออายุการใช้มาตรการคิวอี (QE) ของยุโรป โดยธนาคารกลางยุโรป  
(ECB) ได้ประกาศดำเนินนโยบายผ่อนคลายเชิงปริมาณออกไปถึงสิ้นปี 2017 เพื่อกระตุ้นเงินเฟ้อให้กระเตื้อง  
ขึ้นจากภาวะที่เข้าสู่สถานการณ์เงินฝืด อย่างไรก็ตามธนาคารกลางสหรัฐ (Fed) มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ปรับขึ้น  
อัตราดอกเบี้ยจากระดับ 0.25-0.50% เป็นระดับ 0.50-0.75% ซึ่งเป็นการปรับขึ้นครั้งแรกในปี 2559 และครั้งที่  
2 ในรอบเกือบ 10 ปี ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2559 ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีแรกได้รับแรงสนับสนุนจาก  
มาตรการลดค่าธรรมเนียมนการโอนอสังหาริมทรัพย์ การเร่งใช้จ่ายรายจ่ายประจำและมาตรการกระตุ้น  
เศรษฐกิจของภาครัฐ ซึ่งการใช้จ่ายภาครัฐเป็นปัจจัยสนับสนุนและกระตุ้นให้การบริโภคเอกชนเริ่มฟื้นตัว และ  
ยังส่งผลต่อเนื่องมาครึ่งปีหลังอีกด้วย การขยายตัวของเศรษฐกิจเริ่มกระจายตัวไปสู่ภาคเอกชน ภาคการผลิต  
ภาคอุตสาหกรรม และการส่งออกที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายปี 2559 ได้เกิดเหตุการณ์  
อุทกภัยในภาคใต้ ได้ส่งผลกระทบต่อภาคการเกษตร ภาคการค้า และภาคการท่องเที่ยวในประเทศ แต่ด้วย  
ความช่วยเหลือของภาครัฐและมาตรการกระตุ้นการใช้จ่าย ได้แก่การใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค  
บริจาคผู้ประสบภัยน้ำท่วม และการเร่งใช้จ่ายหลังน้ำลดเพื่อซ่อมแซมบ้านเรือน นอกจากนี้ยังมีมาตรการ  
กระตุ้นเศรษฐกิจหลายมาตรการจากภาครัฐที่ช่วยกระตุ้นให้เกิดการใช้จ่ายภาคเอกชนเช่น มาตรการเพิ่มการ  
ลดหย่อนภาษีในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค มาตรการเพิ่มการลดหย่อนภาษีเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยว ซึ่ง  
สิ่งเหล่านี้เป็นการช่วยกระตุ้นการบริโภคให้ภาคเอกชนเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2559  
เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติคงดอกเบี้ยนโยบายที่ 1.5% ซึ่งถือ  
เป็นครั้งที่ 13 ติดต่อกันนับตั้งแต่เดือนเมษายน 2558 เพื่อกระตุ้นและสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจอย่าง

ต่อเนื่องและเพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงินในระยะยาว ส่วนภาพรวมภาวะตลาดหลักทรัพย์ปี 2559 ดัชนี SET ปิดที่ระดับ ที่ระดับ 1,542.94 จุด ปรับตัวเพิ่มขึ้น 20.0% จาก ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2558 แสดงให้เห็นว่า โดยภาพรวมเศรษฐกิจไทยขยายตัวดีขึ้นกว่าปีก่อน

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจโลกสำหรับปี 2560 ยังรอความชัดเจนจากนโยบายการค้าของสหรัฐอเมริกา เมื่อประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ของสหรัฐอเมริการับตำแหน่งอย่างเป็นทางการ ได้เริ่มดำเนินการตามนโยบายที่ได้หาเสียงไว้ ได้แก่การลดทอนมาตรการประกันสุขภาพ (Obama Care) การถอนตัวออกจากความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจภาคพื้นแปซิฟิก (TPP) และได้เริ่มลงนามคำสั่งปิดประเทศไม่รับผู้ลี้ภัยเป็นเวลา 4 เดือน พร้อมสร้างแนวกำแพงป้องกันชายแดนสหรัฐ-เม็กซิโก นอกจากนี้รัฐบาลยังมีนโยบายการสนับสนุนสินค้าที่ผลิตในประเทศ เพื่อส่งเสริมการจ้างงานของคนอเมริกันอย่างแท้จริงซึ่งเดิมมีนโยบายการค้าเสรีของสหรัฐเปิดช่องให้คู่ค้าแทรกแซงค่าเงินเพื่อประโยชน์ทางการค้า ทำให้ขาดดุลทางการค้า โดยที่ผ่านมามีประเทศสหรัฐอเมริกขาดดุลทางการค้ากับประเทศจีนเป็นอันดับหนึ่งเป็นจำนวนเงินถึง 3 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 40%ของการขาดดุลทั้งหมด ประเทศญี่ปุ่นจะมีสัญญาณว่าจะเริ่มฟื้นตัวจากภาวะเศรษฐกิจซบเซาซึ่งติดต่อกันมาหลายปี สาเหตุสำคัญมาจากนโยบายการคลัง นโยบายการเงิน และการปรับโครงสร้างการคลัง อีกทั้งธนาคารกลางญี่ปุ่นยังคงรักษามาตรการทางการเงินและดำเนินนโยบายการเงินที่ผ่อนคลายสำหรับกลุ่มประเทศยูโร ธนาคารกลางยุโรป (ECB) ได้ประกาศมาตรการผ่อนคลายนโยบายการเงิน (QE) เพื่อสนับสนุนให้ระบบการเงินมีสภาพคล่องต่อเนื่องเพื่อให้เศรษฐกิจฟื้นตัวมากขึ้น และผลักดันอัตราเงินเฟ้อให้เข้าสู่เป้าหมายที่ 2% จากเดิมที่มาตรการจะสิ้นสุดในเดือนมีนาคม 2560 ขยายเป็นสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2560 โดยสรุปเศรษฐกิจโลกปี 2560 น่าจะขยายตัวได้ดีขึ้น อย่างไรก็ตามยังคงมีความเสี่ยงในเศรษฐกิจจีนที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิดจากปริมาณหนี้ที่สูงมาก ความไม่แน่นอนจากการดำเนินนโยบายของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ และความเสี่ยงของ Brexit ที่อาจส่งผลกระทบต่อบรรยากาศการลงทุนทั่วโลกซึ่งจะเริ่มต้นการเจรจาช่วงสิ้นเดือนมีนาคมโดยจะใช้เวลา 2 ปี

เศรษฐกิจไทยสำหรับปี 2560 โดยภาพรวมประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นจากการลงทุนของภาครัฐโดยการลงทุนตามยุทธศาสตร์พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานคมนาคมระยะ 8 ปี โดยโครงการที่คาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ในช่วงครึ่งปี 2560 ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้ารางคู่ และรถไฟฟ้าในเขตเมือง เป็นต้น การลงทุนภาคเอกชนเริ่มกลับมามีบทบาทมากขึ้น การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มจะขยายตัวดีขึ้นจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐซึ่งช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ภาคเอกชน ส่วนรายได้จากการท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่ดีและสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง การส่งออกมีทิศทางการดีขึ้นจากค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มอ่อนค่าต่อเนื่องอยู่ที่ 35.79 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐในสิ้นปี 2559 ซึ่งจะช่วยสนับสนุนความสามารถทางการแข่งขันสินค้าไทยในตลาดโลก นอกจากนี้ในไตรมาสแรกของปี 2560 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.50 ต่อไปเพื่อรองรับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนจากปัจจัยต่างประเทศ ซึ่งหากสหรัฐอเมริกามีการดำเนินนโยบายกีดกันทางการค้ากับจีนย่อมส่งผลกระทบต่อเชื่อมโยงมายังไทยส่วนหนึ่งแต่เป็นเพียงผลกระทบระยะสั้น ซึ่งคงต้องติดตามนโยบายการค้าของสหรัฐอเมริกาอย่างใกล้ชิดต่อไป

สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 คาดว่าจะทรงตัวไม่แตกต่างจากปีก่อนมากนักและยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ เนื่องจากสถาบันการเงินยังคงเข้มงวดอย่างมากในการปล่อยสินเชื่อ และยังมีปัจจัยลบจากความผันผวนของเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตามการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

ในเมืองยังคงมีต่อเนื่อง โดยอัตราการขายน่าจะปรับตัวดีขึ้นตามความเชื่อมั่นของประชาชนในประเทศที่ปรับเพิ่มสูงขึ้น

### 3.5 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมาย

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผลประกอบการของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการพัฒนาโครงการ ความสำเร็จในการเปิดขายโครงการของบริษัทฯ และการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการ จากเจตนารมณ์ของบริษัทฯ และความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำในการสร้างสรรค์นวัตกรรมใหม่ของรูปแบบการอยู่อาศัย การวิจัยพฤติกรรมรวมถึงปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และพื้นฐานความต้องการส่วนตัว เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และตอบสนองความต้องการที่หลากหลายให้แก่ลูกค้า ทำให้ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการเปิดขายโครงการ และด้วยเป้าหมายของบริษัทฯ ในการเติบโตอย่างมั่นคงด้วยนโยบายในการรักษาความเข้มแข็งด้านการเงิน การลงทุนและการบริหารงานด้วยความเคร่งครัด รอบคอบ โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้บริษัทฯ มีความแข็งแกร่งและสามารถขยายกิจการได้อย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด สำหรับปี 2560 บริษัทฯ ได้วางแผนเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกประมาณ 4 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 10,400 ล้านบาท ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลย่านธุรกิจที่มีศักยภาพสะดวกต่อการเดินทางพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

สำหรับความเสี่ยงด้านการโอนกรรมสิทธิ์นั้น เนื่องจากกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เริ่มตั้งแต่ระดับกลางจนถึงระดับสูง และด้วยนโยบายของบริษัทฯ ในการกำหนดเงื่อนไขในการชำระเงินดาวน์ในจำนวนที่เหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยง รวมถึงบริษัทฯ ได้จัดให้มีกระบวนการในการติดตามและเรียกเก็บชำระเงินดาวน์จากลูกค้าอย่างใกล้ชิด จึงสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากการโอนกรรมสิทธิ์ได้เป็นอย่างดี

### 3.6 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามเงื่อนไข

ณ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมของบริษัทฯ มีรายละเอียด ดังนี้

1. เงินกู้ยืมระยะสั้น-ตัวแลกเงินมีจำนวน 1,723.14 ล้านบาท เป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งมีกำหนดชำระภายใน 1 ปี โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 3.60-4.00 ต่อปี

2. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 7,736.11 ล้านบาท โดยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับ Minimum loan rate (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้กู้ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2559 MLR มีอัตราร้อยละ 6.25-6.65 ต่อปี เงินกู้ยืมมีเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคือ ให้บริษัทฯ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกินกว่า 5.0 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส จนถึงไตรมาสที่สี่ของปี 2559 และเริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่หนึ่งของปี 2560 บริษัทฯ ให้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.2 เท่า หรือ 2.5 เท่า (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมแต่ละสัญญา) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสตลอดอายุสัญญาเงินกู้

3. หนี้จำนวน 4,842.15 ล้านบาทระยะเวลากู้ยืม 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.15 – 5.50 ต่อปี หนี้กู้ยืมมีเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคือ เริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่หนึ่งของปี 2560 บริษัทฯ จะดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.2 เท่า หรือ 2.5 เท่า

(ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้แต่ละรุ่น) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสตลอดอายุหุ้นกู้

ทั้งนี้ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดอาจส่งผลให้เกิดการผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้และเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อ ซึ่งอาจทำให้หนี้หุ้นกู้ถึงกำหนดชำระโดยพลัน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ คาดว่าเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการโนเบล เฟลนิจิต ได้ตามแผนงานบริษัทฯ จะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขได้

บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง และประสบความสำเร็จจากทุกโครงการ รวมถึงได้กำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ อีกทั้งยังกำหนดแผนงานการลงทุนอย่างระมัดระวังและรอบคอบ ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจในความสามารถในการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยได้ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ยังมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 5,546 ล้านบาท อีกทั้งยังมีโครงการที่ขายและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้ามูลค่ารวมประมาณ 18,400 ล้านบาท ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนที่บริษัทฯ เตรียมไว้สำหรับการชำระหนี้และหุ้นกู้ต่อไป โดยสำหรับปี 2560 โครงการที่จะโอนกรรมสิทธิ์ประมาณไตรมาสที่สามคือโครงการโนเบล วิโว สีส้ม และโครงการโนเบล ริวอล์ฟ รัชดา ซึ่งมียอดขายแล้วประมาณ 3,900 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.97 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 2.93 เท่า อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 3.00 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ระดับ 3.43 เท่า

### 3.7 ความเสี่ยงจากการให้กู้ยืมกับบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ยอดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 20.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งมีจำนวน 19.27 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งสิ้นเต็มจำนวน สำหรับยอดเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อยเป็นการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและขยายงานตามแผนการ รวมถึงเป็นการช่วยเสริมสภาพคล่องในช่วงที่บริษัทย่อยประสบปัญหาทางการเงินและธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย บริษัทร่วม ด้วยการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจอย่างใกล้ชิด และติดตามเพื่อให้ชำระหนี้ให้แก่บริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวไว้ในหัวข้อรายการระหว่างกัน

### 3.8 ความเสี่ยงเรื่องการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากความสำเร็จในการเปิดขายโครงการที่ผ่านมา รวมถึงนโยบายทางการเงินที่เคร่งครัด รอบคอบ โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทฯ ได้รับความเชื่อถือจากสถาบันการเงิน และส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินเป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับสถาบันการเงินหลายแห่ง เพื่อนำมาเปรียบเทียบข้อเสนอที่ให้กับบริษัทฯ ได้รับประโยชน์สูงสุด

แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับปี 2560 คาดว่ายังคงอยู่ในระดับทรงตัวเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศ ซึ่งจะช่วยให้ไม่มีความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามในหลาย

ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายตัวแลกเงิน หุ้นกู้แบบไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกันและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งหุ้นกู้และตัวเงินที่บริษัทฯ เสนอขายได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี ทำให้บริษัทฯ มีทางเลือกเพิ่มขึ้นสำหรับการระดมทุนที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อการพัฒนาโครงการในอนาคตและยังเป็นการลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคตเป็นอย่างดี ทั้งนี้ สำหรับหนี้สินที่อาจมีความเสี่ยงหากมีผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ณ 31 ธันวาคม 2559 ของบริษัทฯ มีจำนวน 7,742.63 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.11 ของหนี้สินรวม โดยหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทฯ จะมีการเพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 77.43 ล้านบาทต่อปี

## 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

## 4.1 รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

## 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	0-1-05	8.15	-	150.30	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล	23 ธันวาคม 2544
2. โนเบิล จีโอ พระราม 5	ถนนนครินทร์-กาญจนาภิเษก ตำบลบางขุนทอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	2-2-11	66.97	-	N/A	N/A	N/A
3. โนเบิล โซโล	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	163 ตรม.	7.40	-	406.50 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	5 เมษายน 2549
4. โนเบิล เรสซิเดนส์	ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	0-2-98	18.44	-	N/A	N/A	N/A
5. โนเบิล รีดี	ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	265 ตรม.	18.90	-	261.80 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. วิลด์ แวลูเอชัน	11 มิถุนายน 2553
6. โนเบิล รีเวนด	ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	153 ตรม.	11.93	-	333.50 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์	15 มิถุนายน 2553
7. โนเบิล เพลินจิต	ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	62,608 ตรม.	7,728.62	2,625.64	5,021.00 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล	4 กุมภาพันธ์ 2557
8. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	3-1-92	1,512.88	867.00	543.07 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล	12 ตุลาคม 2555
9. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	3-1-66	900.16	511.50	601.13 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล	25 เมษายน 2557
10. โนเบิล รีโว่ สील	ถนนสุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	1-2-08	913.59	357.00	425.60 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์	22 มกราคม 2557



โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
11. โนเบิล เกเบิล	ตำบลคลองถนน อำเภอสายไหม กรุงเทพมหานคร	31-1-0	971.11	-	N/A	N/A	N/A

## 2. โครงการพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เช่าและให้บริการ

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
1. เทนเฟส	ซอยร่วมฤดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	1-1-97	265.26	-	800.00	บจก. บรูค เรียลเอสเตท	30 มิถุนายน 2554
2. ที่ดินบนถนนเชื้อเพลิง	ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร	2-2-47	145.87	-	213.50	บจก. บรูค เรียลเอสเตท	11 มิถุนายน 2555

## 3. ที่ดินมีไว้เพื่อพัฒนาโครงการ

หน่วย : ล้านบาท

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
1. ที่ดินบนถนนพระราม 5 ถนนนครินทร์-กาญจนาภิเษก ตำบลบางขุนทอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	43-2-34	234.48	-	261.50	บจก. บรูค เรียลเอสเตท	1 กุมภาพันธ์ 2548
2. ที่ดินบนหาดชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	117-3-32	146.87	-	365.80	บจก. บรูค เรียลเอสเตท	2 กุมภาพันธ์ 2548
3. ที่ดินในซอยทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-2-62	91.61	-	427.00	บจก. บรูค เรียลเอสเตท	6 พฤศจิกายน 2549
4. ที่ดินในซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	2-1-70	662.60	373.00	533.50 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส	13 กรกฎาคม 2555
5. ที่ดินบนถนนวิทยุ ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	1-3-23	1,080.69	-	N/A	N/A	N/A
6. ที่ดินในซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	2-0-0	440.68	-	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	17.01	-	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 โครงการโนเบิลเฮาส์ 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.	7.41	-	168.60 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แอฟไพร์ซัล	23 กุมภาพันธ์ 2547
2. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล โซโล ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1,423 ตรม.	29.38	-	406.50 <sup>(3)</sup> (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	5 เมษายน 2549
3. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล รีมีกซ์ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	108 ตรม.	7.91	-	1,782.70 <sup>(4)</sup>	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	15 มีนาคม 2550
4. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล เพลินจิต ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	807 ตรม.	122.50	2,625.64 <sup>(2)</sup>	5,021.00 <sup>(5)</sup> (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล	4 กุมภาพันธ์ 2557
5. ที่ดินถนนสุขาภิบาล 6 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	19-0-00	12.56 <sup>(1)</sup>	-	28.50	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	2 กรกฎาคม 2550
6. ที่ดินในสนามกอล์ฟ โนเบิล เพลส ริสอร์ท แอนด์คันทรีคลับ ตำบลคลองแก้ว อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	119-3-03	59.18	-	81.10	บจก. ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสต์)	27 กันยายน 2545

<sup>(1)</sup> มูลค่าสุทธิหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 57 ล้านบาท

<sup>(2)</sup> ภาระหนี้ที่เป็นประกันรวมกับโครงการโนเบิล เพลินจิต

<sup>(3)</sup> ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล โซโล

<sup>(4)</sup> ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล รีมีกซ์

<sup>(5)</sup> ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล เพลินจิต

#### 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 เรียวเฮสเตท	15 มีนาคม 2550	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
2. โนเบิล รีโคโล ซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-2-28	772.82	464.50	1,740.86 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอฟไพร์ซัล	13 ธันวาคม 2556	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
3. โนเบิล บี เทอร์ติรี ซอยสุขุมวิท 33 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	2-0-5	735.12	450.00	1,276.45 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. แอดวานซ์ แอฟไพร์ ซัล	30 กันยายน 2558	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
4. โนเบิล บี โนนทีน แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	3-2-95	1,497.17	940.00	1,740.86 <sup>(1)</sup> (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอฟไพร์ซัล	13 ธันวาคม 2556	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี

##### 2. 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	1,226.97	765.00	831.64 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แอฟ ไพร์ซัล	27 พฤศจิกายน 2557	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
2. ที่ดินในซอยสุขุมวิท 33 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-2-95	581.06	389.00	1,276.45 <sup>(2)</sup> (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. แอดวานซ์ แอฟ ไพร์ซัล	30 กันยายน 2558	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
3. ที่ดินบนถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	3-3-38	257.70	-	N/A	N/A	N/A	บจก.คอนดิเนนตัล ซิตี

## 3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล รีมีกซ์ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตยกรุงเทพมหานคร	6,618 ตรม.	192.95	-	1,782.70 <sup>(3)</sup>	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	15 มีนาคม 2550	บจก.คอนดิเนนตัล ซิตี
2. ที่ดินในซอยร่วมฤดี ซอยร่วมฤดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	0-0-20	5.32	-	800.00 <sup>(4)</sup>	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	30 มิถุนายน 2554	บจก.คอนดิเนนตัล ซิตี
3. ที่ดินบนถนนเชื้อเพลิง ตำบลช่อนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร	0-0-20	2.85	-	213.50 <sup>(5)</sup>	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	11 มิถุนายน 2555	บจก.คอนดิเนนตัล ซิตี
4. ที่ดินในซอยทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	0-0-03	0.30	-	427.00 <sup>(6)</sup>	บจก. บรูค เรียวเอสเตท	6 พฤศจิกายน 2549	บจก.บ้านสุขสบาย
5. ที่ดินบนถนนเพิ่มสิน ตำบลคลองถนน อำเภอสายไหม กรุงเทพมหานคร	0-0-46	0.79	-	N/A	N/A	N/A	บจก.บ้านสุขสบาย

<sup>(1)</sup> ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล รีโคล<sup>(2)</sup> ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล บี เทอร์ริทรี<sup>(3)</sup> ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล รีมีกซ์<sup>(4)</sup> ราคาประเมินรวมกับเทนเฟช<sup>(5)</sup> ราคาประเมินรวมกับที่ดินบนถนนเชื้อเพลิง<sup>(6)</sup> ราคาประเมินรวมกับที่ดินในซอยทองหล่อ

## 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เพื่อวัตถุประสงค์ให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารโครงการแต่ละโครงการ บริษัทฯ จึงมีนโยบายลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีสัดส่วนเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อบริษัท – ที่ตั้ง	รายชื่อกรรมการ	ประเภทกิจการ	ทุนที่เรียกชำระแล้ว	ร้อยละของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง	ต้นทุนเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน
1. บริษัท บ้านสุขสบาย จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายกิตติ ธนากิจอำนวย นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นางสาววาสนา เขียวศิริศักดิ์ นางบุญเพิ่ม เจียมธีระนาถ นายณรงค์ เตชะไชยวงศ์ นายสุรเชษฐ์ สุบุญสันต์ รศ. ดร. สมชาย สุภัทรกุล นายอริฐ เศวตะทัต นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายศิริระ อุดล	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และรับจ้างสร้าง บ้าน	1,700.00	100	1,698.85	1,698.85
2. บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายกิตติ ธนากิจอำนวย นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นางสาววาสนา เขียวศิริศักดิ์ นางบุญเพิ่ม เจียมธีระนาถ นายณรงค์ เตชะไชยวงศ์ นายสุรเชษฐ์ สุบุญสันต์ รศ. ดร. สมชาย สุภัทรกุล นายอริฐ เศวตะทัต นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายศิริระ อุดล	รับจ้างสร้างบ้าน และรับบริหาร โครงการ	2.00	100	0.01	-
3. บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	นายกิตติ ธนากิจอำนวย นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นางสาววาสนา เขียวศิริศักดิ์ นางบุญเพิ่ม เจียมธีระนาถ นายณรงค์ เตชะไชยวงศ์ นายสุรเชษฐ์ สุบุญสันต์ รศ. ดร. สมชาย สุภัทรกุล นายอริฐ เศวตะทัต นายธีรพล วรนิธิพงศ์ นายศิริระ 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 2559 รายละเอียดดังนี้

คดีระหว่างบริษัท เอบีเอ็น แอมโร นอมินีส์ สิงคโปร์ จำกัด กับพวกรวม 14 ราย ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ กับพวกรวม 9 ราย (กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น) ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ มูลคดี ละเมิด, ขอเพิกถอนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น, เรียกค่าเสียหาย ทั้งนี้เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2558 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนการรับจดทะเบียนเพิ่มทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ที่นายทะเบียนกรมพัฒนาธุรกิจการค้ารับจดทะเบียนไว้เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557 บริษัทฯ ได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาดังกล่าวของศาลชั้นต้นตามขั้นตอนของกฎหมายเรียบร้อยแล้ว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คดียังอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000312
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
Home Page	<a href="http://www.noblehome.com">http://www.noblehome.com</a>
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 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
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรับจ้างสร้างบ้าน
เลขทะเบียนบริษัท	0115534002564
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 17,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,700,000,000 บาท

ชื่อบริษัท	บริษัท เอส แอนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
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
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105528034727
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญจำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,000,000,000 บาท

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

## บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400  
โทร. 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991

ผู้สอบบัญชี

นายกฤษณ์ ชัชวาลวงศ์ ทะเบียนเลขที่ 5016  
บริษัท ไพร่ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส จำกัด  
179/74-80 ชั้น 15 อาคารบางกอก ซิตี้ ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120  
โทร. 0-2344-1000

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด  
540 ชั้น 22 อาคารเมอริควีรี 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 0-2636-2111

ที่ปรึกษาทางการเงิน

ไม่มี-

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	<b>หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561</b> ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 0-2296-2000
นายทะเบียนหุ้นกู้	<b>หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561</b> ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 0-2296-2000
นายทะเบียนหุ้นกู้ และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	<b>หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562</b> ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 0-2296-2000
สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร  ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140  ธนาคาร ธนชาต จำกัด (มหาชน) เลขที่ 444 อาคารเอ็มบีเค ทาวเวอร์ ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร