

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของบริษัทฯ

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

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ คือการมุ่งมั่นนำเสนอนวัตกรรมที่ริเริ่มขึ้นจากความต้องการที่จะมอบความพอใจเกินความคาดหมายให้กับลูกค้า ผสมผสานกับเทคโนโลยีล้ำสมัย เพื่อสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดสำหรับรูปแบบการดำเนินชีวิตที่หลากหลาย

พันธกิจของบริษัทฯ คือ

- บริษัทฯ จะเป็นผู้บุกเบิกและเป็นผู้นำในด้านนวัตกรรมใหม่ 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 2561 บริษัทฯมีทุนชำระแล้ว 1,369,413,525 บาทเป็นหุ้นสามัญจำนวน 456,471,175 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 3.00 บาท สำหรับความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงพัฒนาการที่สำคัญมีดังนี้

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

- ปี 2539 บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ปี 2540 หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ปี 2542 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ซึ่งเป็นผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้อันเนื่องมาจากวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 โดยบริษัทฯ สามารถลดภาระหนี้และภาระผูกพันลงกว่าร้อยละ 98 จากจำนวนหนี้ทั้งสิ้น 2,570 ล้านบาท
- ปี 2544 ผู้ถือหุ้นเดิมได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายครบเต็มจำนวน 182,713,026 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.50 บาท โดยผู้ถือหุ้นที่ซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้นจะได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญจำนวน 1 หุ้นในราคาหุ้นละ 6 บาท ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุ 5 ปี ทั้งนี้เงินที่รับจากการเพิ่มทุนจำนวน 274 ล้านบาท บริษัทฯ ได้นำไปใช้ลงทุนซื้อทรัพย์สินเพื่อพัฒนาโครงการ เพื่อขยายกิจการ
- ปี 2545 บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่อย่างเป็นทางการได้แก่ โครงการโนเบิล ทารา เอกมัย-พระราม 9, โครงการโนเบิล วานา ใน 2 ท่าเล ได้แก่ ปิ่นเกล้า และวัชรพล ส่งผลให้ปี 2545 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิทั้งสิ้นจำนวน 265 ล้านบาท
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์ให้บริษัทฯ ล้างผลขาดทุนสะสม โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากมูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็น 5 บาท และโดยการนำทุนสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นชดเชยผลขาดทุนสะสมที่แสดงไว้ในงบดุลของบริษัทฯ
- ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวนกว่าร้อยละ 99.8 ได้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯจำนวนทั้งสิ้นรวม 182,401,636 หุ้น ในราคาหุ้นละ 6 บาท เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนบริษัทฯ นำไปใช้ในการลงทุนซื้อทรัพย์สินและใช้พัฒนาโครงการเพื่อขยายกิจการและสร้างผลกำไรอย่างต่อเนื่อง
- ปี 2546 บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่อีก 6 โครงการ ครอบคลุมทั้งโครงการบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม ทาวน์เฮ้าส์ และที่ดินจัดสรร ประกอบด้วยโครงการโนเบิล อนาวานา โครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน โครงการโนเบิล จีโอ วัชรพล โครงการโนเบิล ออรา คอนโด โครงการทาวน์เฮ้าส์ เฟิสท์โฮม และโครงการโนเบิลสาทร ท่าพระ ซึ่งเป็นโครงการที่ดินจัดสรร และผลของความสำเร็จในการขายทำให้ปี 2546 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายรวมทั้งสิ้น 3,087 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจำนวน 747 ล้านบาท
- เดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน ดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4 อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการซื้อทรัพย์สิน และขยายการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ
- ปี 2547 บริษัทฯ เปิดโครงการเพิ่มขึ้นอีก 4 โครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ โนเบิล ทารา พัฒนาการ และโครงการ โนเบิล จีโอ พระราม 5 และโครงการ

- คอนโดมิเนียม 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ โนเบิล ไลฟ์ ราชครู และโครงการ โนเบิล ซีโร ไนน์ ร่วมฤดี โดยในปี 2547 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายรวม 1,770 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจำนวน 334 ล้านบาท
- ปี 2548 จากความสำเร็จของโครงการโนเบิล ทารา ในเดือนเมษายน 2548 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 2 โครงการบ้านเดี่ยว 86 ยูนิต เพิ่มอีกหนึ่งโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ติดกับโครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน
- ปี 2549 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใจกลางเมือง 4 โครงการ ได้แก่ โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ ร่วมฤดี โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สารสิน โครงการโนเบิล รีมีกซ์ และ โครงการโนเบิล โซโล ซึ่งประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีด้วยยอดขายสิ้นสุดปี 2549 กว่า 2,900 ล้านบาท
- ปี 2550 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์ โครงการคอนโดมิเนียมในซอยอารีย์ใกล้สถานีรถไฟฟ้า รายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย มูลค่าโครงการ 882 ล้านบาท ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมากโดยสามารถปิดการขายทั้งโครงการได้ภายในวันแรกของการเปิดขาย
- เพื่อล้างส่วนลดมูลค่าหุ้น ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติเป็นเอกฉันท์ให้บริษัทฯ ลดทุนของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 3 บาท ทำให้ทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ลดลงจาก 2,282,355,875 บาท เป็น 1,369,413,525 บาท โดยให้นำทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ในส่วนที่ลดลงและมิได้คืนกลับให้ผู้ถือหุ้นบันทึกหักลบกับส่วนลดมูลค่าหุ้น ทำให้ภายหลังจากการหักลบส่วนลดมูลค่าหุ้นดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ คงเหลือส่วนเกินมูลค่าหุ้น ซึ่งมีได้คืนกลับให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 69,174,340 บาท
- ปี 2551 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการที่ดินจัดสรร โนเบิล เรสซิเดนส์ และโครงการคอนโดมิเนียมโนเบิล รีวีล ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมากโดยมียอดจองมูลค่ากว่า 1,000 ล้านบาท ในวันแรกที่เปิดขายโครงการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้เปิดโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ในซอยร่วมฤดี ซอย 2 เพื่อเป็นแหล่งรายได้ในระยะยาว
- ปี 2552 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการทาวน์เฮ้าส์ใจกลางเมือง โนเบิล คิวบ์ อย่างเป็นทางการ และจากความสำเร็จในการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมที่ผ่านมา ในปี 2552 บริษัทฯ ยังได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมอีก 2 โครงการประกอบด้วยโครงการโนเบิล รีฟอรั่ม และโครงการโนเบิล รีไฟน์ ตั้งอยู่ปากซอยอารีย์ และซอยสุขุมวิท 26 ท่าเลติตรรไฟฟ้า ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างมากในวันแรกที่เปิดขาย
- ปี 2553 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการใน 3 ท่าเลใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้รถไฟฟ้าประกอบด้วยโครงการโนเบิล รีดี ในซอยอารีย์, โครงการ

- โนเบิล รีเวนส์ ตัดถนนศรีอยุธยา และโครงการโนเบิล รีมิกซ์ 2 สุขุมวิท 36 ซึ่งยังคงได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าผู้ซื้อโครงการ
- ปี 2554 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการประกอบด้วยโนเบิล เพลินจิต ตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต ติดสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต และโครงการโนเบิล ยูไนท์ ตั้งอยู่บนถนนสุรศักดิ์ ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสุรศักดิ์
- ในเดือนมิถุนายน บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป 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 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
- ปี 2556 ในเดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา โครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก ท่าเลใกล้สถานีรถไฟฟ้า ประสบความสำเร็จ ด้วยยอดจองซื้อกว่าร้อยละ 90
- เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
- ในเดือนกันยายน และเดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2 และโครงการโนเบิล รีโว่ สีลม ซึ่งยังคงได้รับการต้อนรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าผู้ซื้อโครงการ โดยเฉพาะโครงการโนเบิล รีโว่ สีลม
- ปี 2557 เดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในเดือนกันยายนและเดือนพฤศจิกายนบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล รีโคด ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 19 และโครงการ เรียว แฉ่งวัฒนะ ซึ่งได้รับการต้อนรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าผู้ซื้อโครงการ

ปี 2558 ในเดือนกุมภาพันธ์บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล เกเบิล วัชรพล ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

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

ในเดือนมิถุนายนบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล บี เทอร์ติรี ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 33 เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

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

ปี 2559 ในเดือนมีนาคม บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล 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

ปี 2560 เดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในเดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล อร่าวัน สุขุมวิท 33 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 33

ในเดือนตุลาคม บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 268 วัน รวมมูลค่าทั้งสิ้น 721.50 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในเดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สุขุมวิท 42 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 42

ปี 2561 เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในเดือนมีนาคม บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการ นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนแจ้งวัฒนะ

ในเดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล อร่าวัน อารีย์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน

ในเดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 270 วัน รวมมูลค่าทั้งสิ้น 950 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในเดือนตุลาคม บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการโนเบิล สเตท 39 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 39

ในเดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 2 ปี รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,050 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้ และ/หรือใช้รองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

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

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการเพื่ออยู่อาศัยทั้งรูปแบบ บ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัยทั้งแนวราบและตึกสูง ปัจจุบันมีโครงการที่พัฒนาแล้วรวมทั้งสิ้น 47 โครงการ แบ่งเป็นโครงการที่พัฒนาและเปิดการขายก่อนปี 2545 จำนวน 8 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 4,877 ล้านบาท และโครงการที่เปิดการขายตั้งแต่ปี 2545 มี 39 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 83,292 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

โครงการที่พัฒนาและเปิดการขายก่อนปี 2545

1. โครงการโนเบิล พาร์ค
2. โครงการโนเบิล โฮม
3. โครงการโนเบิล นิโอ-ซิตี
4. โครงการเดอะโนเบิล
5. โครงการโนเบิล เอ๊าส์ พญาไท
6. โครงการโนเบิล ช้อยส์ ปิ่นเกล้า
7. โครงการโนเบิล ช้อยส์ วัฒนา
8. โครงการโนเบิล เอ๊าส์ ร่วมฤดี

โครงการที่เปิดการขายตั้งแต่ปี 2545

1. โครงการโนเบิล ทารา เอกมัย – พระราม 9
2. โครงการโนเบิล วานา ปิ่นเกล้า
3. โครงการโนเบิล วานา วัชรพล
4. โครงการโนเบิล อนาวานา ปิ่นเกล้า
5. โครงการโนเบิล สาทร-ท่าพระ
6. โครงการเฟิสท์โฮม
7. โครงการโนเบิล ออรา คอนโด
8. โครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน
9. โครงการโนเบิล จีโอ วัชรพล
10. โครงการโนเบิล ทารา พัฒนาการ
11. โครงการโนเบิล จีโอ พระราม 5
12. โครงการโนเบิล ไลท์
13. โครงการโนเบิล ซีโรไนน์
14. โครงการโนเบิล ทารา งามวงศ์วาน 2
15. โครงการโนเบิล แอมเบียนส์ สารสิน
16. โครงการโนเบิล รีมิกซ์
17. โครงการโนเบิล โซโล
18. โครงการโนเบิล รีเฟลกซ์
19. โครงการโนเบิล รีวิล
20. โครงการโนเบิล เรสซิเดนส์

21. โครงการโนเบิล คิวบ์
22. โครงการโนเบิล รีฟอรั่ม
23. โครงการโนเบิล รีฟไน์
24. โครงการโนเบิล รีดี
25. โครงการโนเบิล รีเวนส์
26. โครงการโนเบิล รีมิคซ์ 2
27. โครงการโนเบิล เพลินจิต
28. โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา
29. โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2
30. โครงการโนเบิล รีโว สีสลม
31. โครงการโนเบิล รีโคล
32. โครงการโนเบิล เกเบิ้ล วัชรพล
33. โครงการโนเบิล บี เทอร์ดีทรี
34. โครงการโนเบิล บี ไนน์ทีน
35. โครงการโนเบิล อรารณ์ สุขุมวิท 33
36. โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สุขุมวิท 42
37. โครงการ นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ
38. โครงการโนเบิล อรารณ์ อารีย์
39. โครงการโนเบิล สเตท 39

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

II. ธุรกิจรับจ้างสร้างบ้าน

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

III. ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

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

IV. ธุรกิจรับบริหารโครงการและให้บริการหลังการส่งมอบแก่ลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า โดยตระหนักดีว่า ความสัมพันธ์ของลูกค้ากับบริษัทฯ มิได้จบลงเมื่อลูกค้าชำระเงินครบถ้วน จึงได้จัดหน่วยงานเพื่อบริหารโครงการและให้บริการแก่ลูกค้าในโครงการที่บริษัทฯ ได้พัฒนาขึ้นหลังการส่งมอบ เพื่อให้โครงการคงสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดีก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีบริการตรวจเช็ค และซ่อมแซมบำรุงรักษาร้าน ให้แก่ลูกค้าในโครงการ รวมไปถึงการให้บริการตัวแทนซื้อ ขาย เช่า ให้แก่ลูกค้าในโครงการอีกด้วย

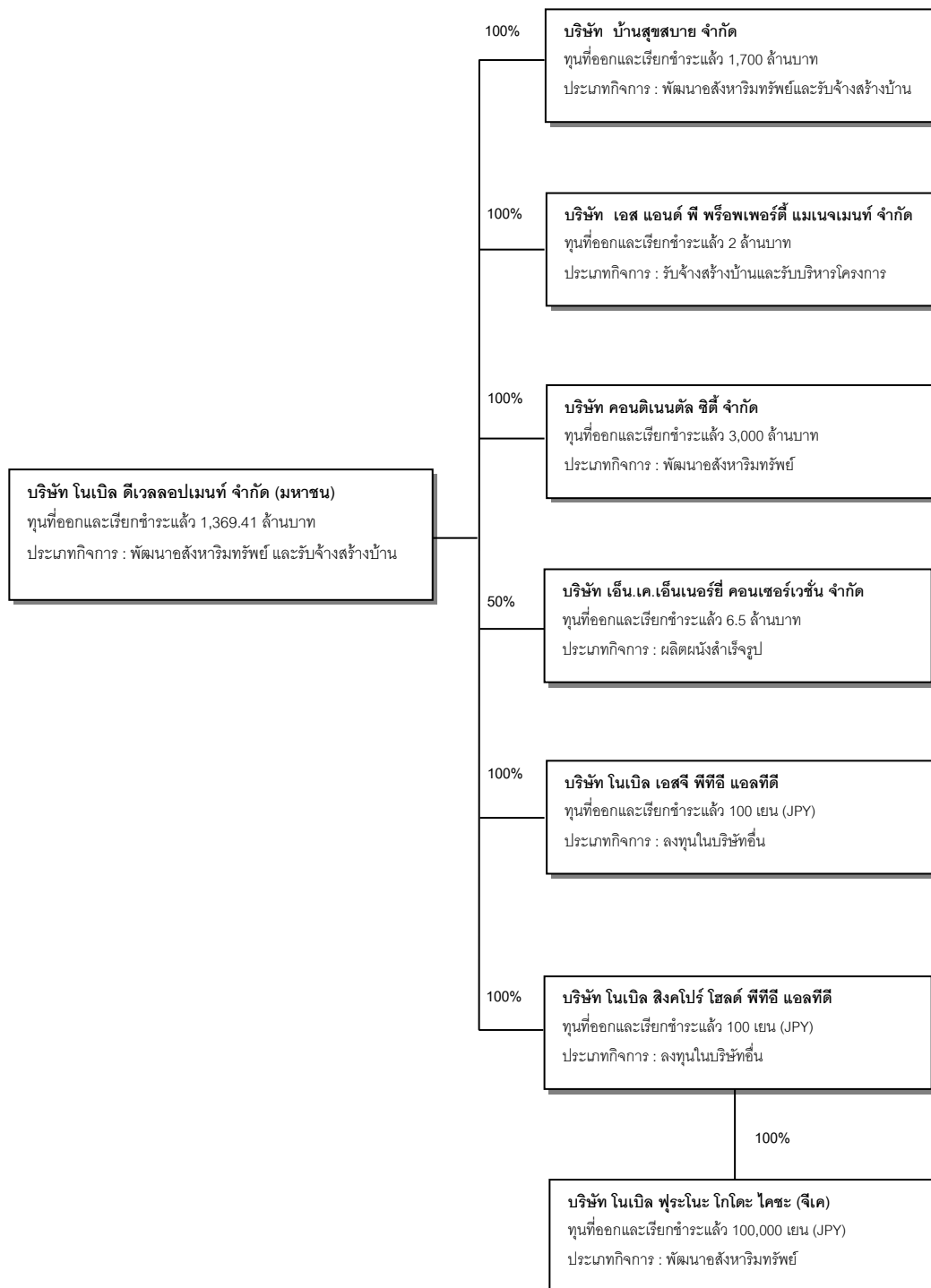
นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

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 และบริหารจัดการโครงการ	โนเบิล นีโอ ซิตี้
3. บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี้ จำกัด 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เดอะ โนเบิล โนเบิล รีมิกซ์ โนเบิล รีมิกซ์ 2 โนเบิล รีโคล โนเบิล บี เทอร์ริทรี โนเบิล บี ไนน์ทีน โนเบิล อร่าวัน สุขุมวิท 33 นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ โนเบิล อร่าวัน อารีย์
4. บริษัท เอ็น.เค.เอ็นเนอร์ยี คอนเซอร์เวชั่น จำกัด 54/4 หมู่ที่ 7 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	ผลิตผนังสำเร็จรูป	โนเบิล ช้อยส์ ปิ่นเกล้า โนเบิล ช้อยส์ วัฒนา
5. บริษัท โนเบิล เอสจี ฟิฟตี้ แอลทีดี 1 RAFFLES PLACE #28-02 ONE RAFFLES PLACE SINGAPORE (048616)	ลงทุนในบริษัทอื่น	-
6. บริษัท โนเบิล สิงคโปร์ โฮลด์ ฟิฟตี้ แอลทีดี 1 RAFFLES PLACE #28-02 ONE RAFFLES PLACE SINGAPORE (048616)	ลงทุนในบริษัทอื่น	-

ชื่อบริษัท – ที่ตั้ง	ประเภทกิจการ	โครงการที่ดำเนินการ
7. บริษัท โนเบิล ฟรอนเทียร์ โกโตะ โคชะ (จีเค) 2-1406, Azabudai 2-chome, Minato-ku Tokyo, Japan	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-

โครงสร้างการถือหุ้นของ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้	2559		2560		2561	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย						
บ้านเดี่ยวและที่ดิน	110.52	2.46	72.68	0.75	200.93	3.93
อาคารชุดพักอาศัย	4,298.81	95.58	9,488.33	98.11	4,774.97	93.48
รวมรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	4,409.32	98.03	9,561.00	98.87	4,975.89	97.42
ธุรกิจขายสินค้า ให้เช่าและบริการ						
เซอวิสอพาร์ทเมนท์	48.53	1.08	47.89	0.50	44.51	0.87
อาคารชุดพักอาศัย	15.09	0.34	46.49	0.48	30.26	0.59
รวมรายได้จากธุรกิจขายสินค้า ให้เช่าและบริการ	63.62	1.41	94.38	0.98	74.77	1.46
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก	4,472.94	99.45	9,655.38	99.84	5,050.67	98.88
รายได้อื่น						
กำไรจากการยกเลิกสัญญา	12.68	0.28	2.77	0.03	33.93	0.66
ดอกเบี้ยรับ	7.00	0.16	7.46	0.08	11.14	0.22
อื่นๆ	5.10	0.11	5.09	0.05	12.11	0.24
รวมรายได้อื่น	24.77	0.55	15.32	0.16	57.18	1.12
รายได้รวม	4,497.72	100.00	9,670.71	100.00	5,107.85	100.00
อัตราการเพิ่ม(ลด)ของรายได้จากธุรกิจหลัก	4,143.94	1,259.56	5,182.44	115.86	(4,604.72)	(47.69)

โครงสร้างรายได้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้	ดำเนินการโดย (1)	%การถือหุ้น	2559		2560		2561	
			มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย								
บ้านเดี่ยวและที่ดิน	NOBLE	-	110.52	2.42	72.68	0.75	200.93	3.90
อาคารชุดพักอาศัย	NOBLE	-	4,298.81	94.12	9,480.34	97.42	4,773.25	92.63
รวมรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย			4,409.32	96.54	9,553.02	98.17	4,974.17	96.53
ธุรกิจขายสินค้า ให้เช่าและบริการ								
เซอวิสอพาร์ทเม้นท์	NOBLE	-	48.53	1.06	47.89	0.49	44.51	0.86
อาคารชุดพักอาศัย	NOBLE	-	15.09	0.33	46.49	0.48	30.26	0.59
	CC	100%	29.62	0.65	30.05	0.31	29.51	0.57
รวมรายได้จากธุรกิจขายสินค้า ให้เช่าและบริการ			93.24	2.04	124.43	1.28	104.29	2.02
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก			4,502.56	98.58	9,677.45	99.45	5,078.46	98.55
รายได้อื่น								
กำไรจากการยกเลิกสัญญา	(2)	-	14.97	0.33	10.45	0.11	45.81	0.89
ดอกเบี้ยรับ	(2)	-	41.54	0.91	22.14	0.23	12.70	0.25
อื่นๆ	(2)	-	8.47	0.19	21.28	0.22	15.96	0.31
รวมรายได้อื่น			64.97	1.42	53.87	0.55	74.47	1.45
รายได้รวม			4,567.53	100.00	9,731.31	100.00	5,152.93	100.00
อัตราการเพิ่ม(ลด)ของรายได้จากธุรกิจหลัก			4,129.99	1,108.52	5,174.88	114.93	(4,598.99)	(47.52)

หมายเหตุ (1) NOBLE = บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์

CC = บจ. คอนดิเนนตัล 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 หนึ่งในเพื่อควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ ในปัจจุบันจะเป็นโครงการบ้านพร้อมอยู่ และบ้านพร้อมอยู่รวมตกแต่งภายในเท่านั้น

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

บ้านสั่งสร้าง (Build-to-Order) สำหรับลูกค้าโครงการบ้านเดี่ยวที่ต้องการรูปแบบตกแต่งภายในและการใช้สอยตามแบบฉบับของตนเอง โดยหลังจากลูกค้ารับโอนที่ดินที่เลือกซื้อในโครงการของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ จะสร้างบ้านให้แก่ลูกค้า ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมในส่วนของวัสดุหรืออุปกรณ์ตกแต่งบ้านได้ตามความต้องการของตนเอง
- **อาคารชุดพักอาศัย (Condominium)** บริษัทฯ จะเลือกทำเลกลางเมืองที่มีศักยภาพสูงเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม โดยพัฒนาทั้งอาคารสูงตั้งแต่ขนาด 8 ชั้นขึ้นไป โดยตั้งแต่ปี 2546 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมรวม 25 โครงการใน 11 ทำเลเยี่ยมกลางกรุง ได้แก่ โครงการโนเบิล ออรา คอนโด ซอยทองหล่อ, โครงการโนเบิล ซีโรไนน์ ซอยร่วมฤดี, โครงการโนเบิล โลท์ ซอยอารีย์ 1 สถานีรถไฟฟ้าอารีย์, โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สารสิน,

โครงการโนเบิล รีมีกซ์ สุขุมวิท 36, โครงการโนเบิล โซโล่ ซอยทองหล่อ, โครงการโนเบิล รีเฟล็กซ์ ซอยอารีย์, โครงการโนเบิล รีวีล ซอยเอกมัย, โครงการ โนเบิล รีฟอรั่ม ซอย อารีย์, โครงการโนเบิล รีไฟ์ สุขุมวิท 26, โครงการโนเบิล รีดี ซอยอารีย์, โครงการโนเบิล รีเวนส์ ถนนศรีอยุธยา,โครงการโนเบิล รีมีกซ์ 2 สุขุมวิท 36, โครงการโนเบิล เพลินจิต ถนนเพลินจิต, โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา, โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2, โครงการโนเบิล รีโว่ สีลม, โครงการโนเบิล รีโคส สุขุมวิท 19, โครงการโนเบิล บี เทอร์รี่ สุขุมวิท 33, โครงการโนเบิล บีไนท์ สุขุมวิท 19, โครงการโนเบิล อร่าณ สุขุมวิท 33, โครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สุขุมวิท 42, โครงการ นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ, โครงการโนเบิล อร่าณ อารีย์ และโครงการโนเบิล สเตท 39

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

รายละเอียดโครงการเพื่อขายที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ ล้านบาท	ต้นทุน โครงการ ล้านบาท	ระยะเวลา ก่อสร้าง	ความคืบหน้า การก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย ⁽¹⁾			การโอนกรรมสิทธิ์			มูลค่างานที่ยังไม่ส่งมอบ		
							ล้าน บาท	%	ล้าน บาท	ยูนิต	% ⁽²⁾	ล้าน บาท	ยูนิต	% ⁽³⁾	ล้าน บาท	ยูนิต	% ⁽³⁾
1. โนเบิล เพลินจิต 9-0-92	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	1,385	18,053	10,981	2555-2559	10,272	94%	13,418	1,074	78%	12,011	966	90%	1,407	108	10%
2. โนเบิล ริวอลฟ์ รัชดา 3-1-92	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	766	2,840	1,805	2556-2560	1,745	97%	2,250	658	86%	2,247	657	100%	3	1	0%
3. โนเบิล ริวอลฟ์ รัชดา2 3-1-66	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	755	3,322	1,918	2557-2561	1,728	90%	2,692	631	84%	2,639	621	98%	53	10	2%
4. โนเบิล วีโคด 1-2-28	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี	288	2,475	1,587	2558-2562	1,251	79%	2,304	268	93%	-	-	-	2,304	268	100%
5. โนเบิล เกเบิล วัชรพล 49-2-79	- บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	266	1,902	1,359	2556-2561	1,058	78%	364	65	24%	324	58	89%	40	7	11%
6. โนเบิล บี เทอร์ติรี 2-0-5	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี	282	2,968	1,815	2559-2562	1,075	59%	1,764	161	57%	-	-	-	1,765	161	100%
7. โนเบิล บี ไนน์ทีน 3-2-95	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี	586	5,560	3,623	2560-2563	2,139	59%	2,428	255	44%	-	-	-	2,428	255	100%
8. โนเบิล อรวาน์ สุขุมวิท 33 1-2-95	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี	274	2,537	1,409	2561-2563	719	51%	1,904	214	78%	-	-	-	1,904	214	100%
9. โนเบิล แอมเบียนส์ สุขุมวิท 42 2-0-00	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	259	1,670	913	2561-2563	486	53%	1,427	224	86%	-	-	-	1,427	224	100%
10. นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ 3-3-38	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี	813	2,360	1,186	2561-2564	378	32%	2,093	734	90%	-	-	-	2,093	734	100%
11. โนเบิล อรวาน์ อารีย์ 3-0-23	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี	611	4,999	3,022	2562-2565	1,278	42%	3,164	380	62%	-	-	-	3,164	380	100%

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ ล้านบาท	ต้นทุน โครงการ ล้านบาท	ระยะเวลา ก่อสร้าง	ความคืบหน้า การก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย ⁽¹⁾			การโอนกรรมสิทธิ์			มูลค่างานที่ยังไม่ส่งมอบ		
							ล้าน บาท	%	ล้าน บาท	ยูนิต	% ⁽²⁾	ล้าน บาท	ยูนิต	% ⁽³⁾	ล้าน บาท	ยูนิต	% ⁽³⁾
12. โนเบิล สเตท 39 1-3-56	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	344	3,664	2,219	2562-2565	1,051	47%	508	46	13%	-	-	-	508	46	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 ซิตี้	22	272	249	2537-2541
5. โนเบิล แฮสส์ พญาไท 2-0-27	- อาคารชุดพักอาศัย,พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และพื้นที่สำนักงาน	บจ. เวิร์ดไทม์โฮลดิ้ง	304	782	657	2537-2542
6. โนเบิล ช้อยส์ ปิ่นเกล้า 38-0-28	- บ้านเดี่ยวและที่ดิน	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	137	174	243	2539-2541
7. โนเบิล ช้อยส์ วิภาวดี 32-2-39	- บ้านเดี่ยวและที่ดิน	บจ. วิภาวิ	199	389	268	2539-2542
8. โนเบิล แฮสส์ ร่วมฤดี 0-2-34	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	23	158	170	2538-2544
9. โนเบิล ทารา เอกมัย-พระราม 9 30-0-31	- บ้านเดี่ยวและที่ดิน	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ บจ. บ้านสุขสบาย	127	698	416	2544-2546

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ต้นทุน โครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
10. โนเบิล วานา ปิ่นเกล้า 42-0-90	- บ้านเดี่ยวและที่ดิน	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	125	673	513	2544-2546
11. โนเบิล สาทร-ท่าพระ 3-2-97	- ที่ดินจัดสรร	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	15	111	86	2546-2546
12. เฟิสท์โฮม 18-0-45	- ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	363	425	243	2545-2546
13. โนเบิล อนุวานา ปิ่นเกล้า 42-1-67	- บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	98	844	622	2545-2547
14. โนเบิล วานา วัชรพล 52-2-04	- บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	166	1,070	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	402	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 รีมีกซ์ 5-0-02	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซิตี	504	2,439	1,436	2549-2553
24. โนเบิล รีเฟลกซ์ 1-2-40	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	205	886	585	2551-2553
25. โนเบิล ไฮโล 3-1-55	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	408	1,757	1,166	2549-2552
26. โนเบิล รีไฟน์ 1-2-88	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	243	1,319	776	2553-2555
27. โนเบิล เรสซิเดนส์ 38-2-61	- ที่ดินจัดสรร	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	70	1,109	624	2551-2552

โครงการ เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	ลักษณะโครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ต้นทุน โครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาก่อสร้าง
28. โนเบิล รีมีกซ์ 2 5-0-02	- อาคารชุดพักอาศัย	บจ.คอนติเนนตัล ซีดี	149	1,158	701	2549-2553
29. โนเบิล รีวีล 2-0-31	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	273	1,433	865	2551-2554
30. โนเบิล รีฟอรั่ม 1-1-82	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	194	1,102	705	2552-2555
31. โนเบิล คิวบ์ 46-2-91	- ทาวน์เฮ้าส์	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	389	2,512	1,501	2551-2556
32. โนเบิล รีเวนซ์ 1-2-67	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	261	1,439	887	2553-2557
33. โนเบิล รีดี 1-3-48	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	272	1,608	922	2553-2556
34. โนเบิล จีโอ พระราม 5 42-1-44	- บ้านเดี่ยว	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	141	954	757	2546-2548
35. โนเบิล รีโว สीलม 1-2-08	- อาคารชุดพักอาศัย	บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	319	1,797	1,136	2557-2560

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

รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

1) โครงการโนเบิล เพลินจิต

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

ที่ดิน	โฉนดรวม 9-0-92 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 1,385 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 44-209 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	18,053 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 13.0 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2554

2) โครงการโนเบิล รีเวอร์ไลฟ์ 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	2,840 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 3.7 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กุมภาพันธ์ 2556

3) โครงการโนเบิล ริเวอร์ไซด์ 2

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

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-1-66 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 755 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 22-62 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	3,322 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 4.4 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กันยายน 2556

4) โครงการโนเบิล รีโคส

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

5) **โครงการโนเบิล เกเบิล วัชรพล**

โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ด้วยแนวคิดเติมชีวิตด้วยพื้นที่ว่าง เติมทุกอย่างที่คุณต้องการ รองรับทุกรูปแบบของการใช้ชีวิต เพื่อความสุขทุกตารางเมตร เพราะความสุขที่แท้จริงสร้างได้ ทั้งจาก “พื้นที่ภายในตัวบ้าน” และ “พื้นที่รอบตัวบ้าน” พร้อมส่วนกลางและพื้นที่สีเขียวในโครงการ

ที่ดิน	โฉนดรวม 49-2-79 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ถนนเพิ่มดิน แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 266 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 157-217 ตารางเมตรบนเนื้อที่ 36 ตารางวาขึ้นไป
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,902 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 7.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กุมภาพันธ์ 2558

6) **โครงการโนเบิล บี เทอร์ดีทรี**

คอนโดมิเนียมสูง 31 ชั้นใจกลางแหล่งแฟชั่น สะดวกต่อการเดินทางด้วยท่าอากาศยานรถไฟฟ้ามหานคร พร้อมพงษ์ 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 ซีดี จำกัด
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 33 (แดงอุดม) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 282 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 34-140 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,968 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 10.5 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มิถุนายน 2558

7) โครงการโนเบิล บี ไนน์ทีน

โครงการคอนโดมิเนียม 2 อาคารความสูง 48 ชั้น และ 27 ชั้น ด้วยเพดานสูง 3 เมตร ทำเลใจกลางเมืองใกล้ศูนย์การค้า และสถาบันการศึกษาชั้นนำ สะดวกต่อการเดินทางด้วยทำเลใกล้สถานีรถไฟฟ้าเอ็มอาร์ทีสุขุมวิท และบีทีเอสอโศก นำเสนอโครงการด้วยแนวคิดเชื่อมชีวิตใหม่ ให้ไร้รอยต่อ ลื่นไหล ไปกับชีวิตที่นำหลงไหล 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	5,560 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 9.5 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มีนาคม 2559

8) โครงการโนเบิล อรวัน สุขุมวิท 33

โครงการคอนโดมิเนียมความสูง 25 ชั้น ทำเลใจกลางเมืองใกล้ศูนย์การค้า นำเสนอโครงการด้วยแนวคิดใช้ชีวิตไม่เคยซ้ำสไตล์ Multiculture ใจกลางสุขุมวิทใกล้ BTS พร้อมพงษ์ และ ดี เอ็ม ดิสทริก เวลด์ คลาสซอปปิ้งเซ็นเตอร์ โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 1-2-95 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 33 (แดงอุตม) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 274 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 27-65 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,537 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 9.3 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	กรกฎาคม 2560

9) โครงการโนเบิล แอมเบียนส์ สุขุมวิท 42

โครงการคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้นด้วยแนวคิดถอดสัสนวิถีชีวิตเรียบง่ายแบบ Lagom design ลดทอนสิ่งเกินจำเป็นให้เจอความเรียบง่าย พอเหมาะพอดี ด้วยการจับความสวยงามของความพอดีใส่ในทุกองค์ประกอบ สร้างบรรยากาศเรียบง่ายแต่ใช้ชีวิตได้เต็มที่ทุกฟังก์ชันทุกครั้งที่บ้าน โครงการตั้งอยู่ใจกลางเมืองใกล้ BTS เอกมัย มีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 2-0-0 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 259 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 25-61 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	1,670 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 6.4 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤศจิกายน 2560

10) โครงการ นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ

โครงการคอนโดมิเนียมความสูง 31 ชั้น บนถนนแจ้งวัฒนะใกล้สถานีรถไฟฟ้า ทางด่วน และศูนย์การค้าชั้นนำ นำเสนอโครงการด้วยแนวคิด“อพลูคใหม่ สไตส์คนเมือง” เลือกที่จะใช้ชีวิตจัดจ้านกว่าใคร ด้วยดีไซน์โดดเด่น และแตกต่างเฉพาะตัว คุ่มค่าเต็มโมเมนต์ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบทุกรูปแบบการใช้ชีวิต โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 2 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-3-38 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 813 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 28-57 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	2,360 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 2.9 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	มีนาคม 2561

11) โครงการ โนเบิล อารีย์

โครงการคอนโดมิเนียม 2 อาคารความสูง 39 ชั้น และ 7 ชั้น บนถนนพหลโยธิน ท่าเล็กลางเมือง ใกล้สถานีรถไฟฟ้า และทางด่วน นำเสนอโครงการด้วยแนวคิดของความสัมพันธ์ระหว่างศาสตร์ของการอยู่อาศัยและศิลปะของการใช้ชีวิตท่ามกลางไลฟ์สไตล์ที่หลากหลาย ปลอดภัยความคิดสร้างสรรค์ค้นหาแรงบันดาลใจใหม่ๆ รอบตัวเผยตัวตนในย่านสุดฮิปที่แฝงไปด้วยมนต์เสน่ห์แห่งวัฒนธรรมอันน่าหลงใหลใจกลางอารีย์ โครงการมีขนาด 1 ห้องนอน

ที่ดิน	โฉนดรวม 3-0-23 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี้ จำกัด
ที่ตั้ง	แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 611 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 26-45 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	4,999 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 8.2 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	พฤษภาคม 2561

12) โครงการ โนเบิล สเตท 39

โครงการคอนโดมิเนียม 2 อาคารความสูง 36 ชั้น และ 2 ชั้น ที่ซึ่งมีทั้งความเก่าและใหม่ของ วัฒนธรรมไทยและต่างประเทศ ถูกผสมผสานได้อย่างลงตัว แพทเทิร์นชีวิตใหม่ๆ จะถูกรื้อและสร้างใหม่ใจกลางสุขุมวิท ในแบบของโนเบิล สเตท 39 โครงการมีขนาดตั้งแต่ 1 ห้องนอนถึง 2 ห้องนอน และห้องเพนท์เฮาส์

ที่ดิน	โฉนดรวม 1-3-56 ไร่
กรรมสิทธิ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดเพื่อพักอาศัย 344 ยูนิต และเพื่อการพาณิชย์ 2 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 30-106 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการที่ขาย	3,664 ล้านบาท
ราคาขาย	ราคาเฉลี่ยยูนิตละ 10.7 ล้านบาท
เริ่มเปิดขายอย่างเป็นทางการ	ตุลาคม 2561

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

2.2.1 นโยบายการตลาดและกลยุทธ์ในการแข่งขัน

□ กลยุทธ์ในการแข่งขัน

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

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

1. นโยบายการเป็นผู้นำทางด้านผลิตภัณฑ์

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

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

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

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

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

2. นโยบายด้านการกำหนดราคา

การกำหนดราคาขายของโครงการต่าง ๆ ที่ขายพร้อมการตกแต่งบริษัทฯ จะรวมอุปกรณ์และการตกแต่งภายในชั้นพื้นฐานไว้ในราคาขาย เพื่อให้สถาบันการเงินอนุมัติวงเงินสินเชื่อโดยรวมอุปกรณ์และการตกแต่งเหล่านั้นพร้อมไปกับตัวบ้านทำให้ลูกค้าประหยัดทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการตกแต่งภายใน

3. นโยบายการให้บริการอย่างครบวงจร

บริษัทฯ ปลูกฝังและตั้งเป้าหมายให้พนักงานทุกคนในองค์กรเข้าใจว่า การที่ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านกับทางบริษัทฯ ไม่ได้หมายความว่า จะเป็นจุดจบของความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับลูกค้า หากแต่เป็นจุดเริ่มต้นของความสัมพันธ์ บริษัทฯ จึงได้ริเริ่มการบริการคุณภาพที่หลากหลายเริ่มตั้งแต่ระหว่างการสร้างบ้านจนหลังการส่งมอบบ้าน ดังนี้

- **การบริการเลือกวัสดุ และอุปกรณ์ต่าง ๆ และการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างภายในตัวบ้าน** ตัวแทนของบริษัทฯ จะเป็นผู้นำและให้คำปรึกษาถึงประเภทของวัสดุต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ได้นำเสนอให้เลือก และคอยควบคุมผลงานการก่อสร้างให้ได้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้
- **ให้บริการติดต่อและประสานงานกับสถาบันการเงิน** สำหรับลูกค้าที่ต้องการสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านในโครงการ บริษัทฯ ติดต่อกับสถาบันการเงินหลายๆ แห่ง เพื่อให้ลูกค้าได้เปรียบเทียบข้อเสนอและเลือกขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่ลูกค้าพอใจที่สุด และบริษัทฯ ยังได้จัดหน่วยงานประสานงานกับทางสถาบันการเงินเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อให้เป็นไปอย่างราบรื่นอีกด้วย

- **บริการซ่อมแซมและบำรุงรักษาก่อนบ้าน** บ้านที่ส่งมอบให้แก่ลูกค้านอกจากจะได้รับการตรวจคุณภาพบ้านตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดแล้ว ลูกค้าจะได้รับการบริการตรวจซ่อมแซมและบำรุงรักษาภายในระยะเวลาที่บริษัทฯ กำหนดอีกด้วย
- **บริการพิเศษ “One Stop Service”** ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ เปิดตัวโครงการที่ดินเปล่าขึ้น เพื่อให้ลูกค้าสามารถออกแบบ สร้างสรรค์บ้านได้ตรงตามความต้องการ ซึ่งบริษัทฯ ได้ให้บริการในเรื่องการแนะนำและประสานงานการออกแบบบ้าน รวมไปถึงการบริการแนะนำและประสานกับผู้รับเหมา ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง จนถึงเรื่องการขออนุญาตปลูกสร้างบ้าน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า

4. นโยบายการตอบแทนลูกค้าและสังคม

บริษัทฯ มุ่งมั่นเสนอกิจกรรมดีๆ มอบให้แก่ลูกค้าและสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถเข้าร่วมกิจกรรมกับบริษัทฯ ได้ผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ www.nobleid.com ซึ่งบริษัทฯ จัดทำคอมมูนิตี้นี้ขึ้นเพื่อให้ลูกค้าและผู้สนใจทั่วไป ได้เข้ามาแบ่งปัน แลกเปลี่ยนแนวคิดและเปิดรับประสบการณ์ใหม่ๆ กับหลากหลายเรื่องราวหลายไอเดียดีๆ จากทุกมุมโลก เพื่อสร้างความบันเทิง รอยยิ้ม ความประทับใจ หรือไว้เป็นแรงบันดาลใจ ในการริเริ่มสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ให้ชีวิต ทั้งด้านดีไซน์ ศิลปะและวัฒนธรรมเทคโนโลยี ท่องเที่ยว อาหาร ข่าวสารต่างๆ ตลอดจนกิจกรรมดีๆ ที่บริษัทฯ จะนำมามอบเป็นพิเศษให้กับลูกค้าและสังคม โดยกิจกรรมเพื่อสังคมในปี 2561 มีหลายกิจกรรมต่อเนื่องตลอดทั้งปี อาทิ โครงการสนับสนุนชาวนา โดยโนเบิลและเพื่อนพนักงานร่วมสนับสนุนชาวนาไทยมาอย่างต่อเนื่องทุกปี ด้วยการผูกปิ่นโตรับข้าวขาวหอมมะลิและข้าวกล้องหอมมะลิคุณภาพดีเดือนละ 500 กิโลกรัม กิจกรรม Noble Play Around Ari ซึ่งสนับสนุนให้ผู้เข้าร่วมงานบริจาคหนังสือโดยมีวัตถุประสงค์ต้องการสร้างการเรียนรู้ และการแบ่งปันในสังคม โดยบริษัทฯ มอบหนังสือจากกิจกรรม Noble Play Around Ari จำนวน 200 เล่ม ให้แก่โครงการอ่านสร้างชาติมูลนิธิกระจกเงา เพื่อสนับสนุนภารกิจส่งเสริมการอ่านให้กับเยาวชนและบุคคลทั่วไป นอกจากนั้นบริษัทฯ ส่งมอบวัสดุคอมพิวเตอร์นิยามจำนวน 30,000 ชิ้นที่ได้รับความร่วมมือจากผู้เข้าร่วมงาน Noble Play Around Ari ที่นำวัสดุคอมพิวเตอร์นิยามมาร่วมบริจาค โดยเป็นการสร้างวัฒนธรรมการแบ่งปันและรักโลก โดยจะนำคอมพิวเตอร์ที่ได้รับจากการบริจาคไปสร้างประโยชน์ในการทำประโยชน์แก่ผู้พิการต่อไป บริษัทฯ มอบเงินสนับสนุนโครงการปลูกป่าในใจคนตามศาสตร์พระราชารายงาน 50,000 บาท เพื่อสนับสนุนการอนุรักษ์และปลูกป่าชายเลนทะเลกรุงเทพฯ สนองพระราชดำริด้านการอนุรักษ์และพัฒนาป่าชายเลนในพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร โดยส่งเสริมให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศที่สำคัญตลอดถึงการฟื้นฟูระบบนิเวศป่าชายเลนและป้องกันการกัดเซาะชายฝั่งทะเลในพื้นที่เขตบางขุนเทียน ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร รวมถึงมอบอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ และเครื่องใช้สำนักงานที่ยังคงสภาพดีพร้อมใช้งานแต่มูลนิธิกระจกเงา ภายใต้โครงการ “คอมพิวเตอร์เพื่อน้อง” โดย

พันธกิจหลักของโครงการนี้คือสนับสนุนภารกิจของโรงเรียนขนาดเล็กในพื้นที่ต่างจังหวัดที่ยังคงขาดแคลนสื่อการเรียน การสอนสำหรับเยาวชน โดยมีเจ้าหน้าที่มูลนิธิกระจกเงาเป็นตัวแทนในการรับมอบอุปกรณ์ครั้งนี้ โดยกิจกรรมที่เกิดขึ้นทั้งหมดในปี 2561 บริษัทฯ ได้นำเสนอผ่านทาง Website ของบริษัทฯ ที่ www.noblehome.com

□ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ คือ ผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสไตล์ และมีเอกลักษณ์สะท้อนถึงความเป็นตัวของตัวเอง ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีระดับรายได้ปานกลางถึงระดับรายได้สูงตั้งแต่ 60,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

ด้วยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้า และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทฯ ได้ขยายฐานไปสู่กลุ่มลูกค้าครอบครัวขนาดเล็กที่ต้องการที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครใน ที่เน้นการเดินทางสะดวกและใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ด้วยโครงการคอนโดมิเนียมใจกลางเมือง ซึ่งเหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางเฉลี่ยประมาณ 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป

□ การจำหน่าย และช่องทางการจัดจำหน่าย

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

2.2.2 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกปี 2561 ในช่วงต้นปียังคงขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง และแข็งแกร่ง โดยอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของภูมิภาคหลักทั่วโลกสูงกว่าค่าเฉลี่ย ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ตัวเลขในตลาดแรงงานของสหรัฐอเมริกาค่อนข้างแข็งแกร่ง มีการจ้างงานเพิ่มขึ้นจนทำให้อัตราการว่างงานลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้เป็นผลดีจากการขยายการลงทุนของภาคเอกชน โดยปัจจัยหลักมาจากผลของการปฏิรูปภาษีของรัฐบาลสหรัฐอเมริกา ซึ่งส่งผลให้หลายบริษัทมีผลประกอบการที่ดีขึ้นและมีกำไรที่เพิ่มขึ้นแต่เสียภาษีในอัตราที่น้อยลง ด้านตัวเลขกิจกรรมทางเศรษฐกิจฝั่งยุโรปมีขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ภาคการผลิตในยุโรปเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ปัญหาหนี้เสียของสินเชื่อบริษัทพาณิชย์บรรเทาลงตามเศรษฐกิจของประเทศอิตาลีที่เติบโต ส่งผลให้ความตึงเครียดที่ประเทศอิตาลีจะแยกตัว

ออกจาก EU (Italexit) ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่นปรับตัวดีขึ้น หลังจากชะลอตัวต่อเนื่องมายาวนาน โดยปัจจัยสำคัญเกิดจากการเติบโตของตลาดพลังงาน และด้วยแรงสนับสนุนหลักจากการส่งออก รวมถึงการบริโภคภาคครัวเรือนซึ่งกลับมาเติบโต เศรษฐกิจของประเทศจีนได้แรงหนุนจากภาคการผลิตและภาคอุตสาหกรรมสินค้าไฮเทคเป็นกำลังสำคัญ รัฐบาลจีนมุ่งเน้นที่จะพัฒนาอุตสาหกรรมแห่งอนาคตและส่งเสริมการค้าแบบเสรี รวมถึงการกระจายความเจริญและรายได้สู่ชนบทอย่างเท่าเทียม อานิสงส์ของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของหลายประเทศทั่วโลก ทำให้เศรษฐกิจโดยรวมกลับมาขยายตัวมากขึ้นในครึ่งปีแรกของปี 2561

อย่างไรก็ดี ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 เศรษฐกิจในหลายประเทศกลับชะลอตัวพร้อมกันกลายเป็น “synchronized slowdown” ที่สร้างแรงกดดันให้กับเศรษฐกิจโลกในภาพรวม การชะลอตัวทางเศรษฐกิจดังกล่าวได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายสาเหตุ อาทิ สถานการณ์การเมืองในเขตยูโรโซน เช่น นโยบายของรัฐบาลชุดใหม่ในอิตาลีที่ส่งผลกระทบต่อฐานะการคลังในประเทศ รวมถึงประเด็นความคืบหน้าการเจรจา Brexit ซึ่งแม้ว่าโดยรวมความเสี่ยงต่อเสถียรภาพการเมืองและเศรษฐกิจสำหรับเขตยูโรโซนในระยะหลังจะลดลงเมื่อเทียบกับช่วงปีก่อน แต่ปัญหาการเมืองภายในประเทศอิตาลีเป็นปัจจัยที่สามารถบั่นทอนความเชื่อมั่นนักลงทุนรวมถึงตลาดการเงินโลกได้อย่างต่อเนื่อง สงครามการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและจีนซึ่งเริ่มต้นในเดือนกรกฎาคม 2561 ยังเป็นแรงผลักดันเชิงลบต่อระบบเศรษฐกิจโลกโดยรวมอีกด้วย โดยสงครามการค้าในครั้งนี้สร้างความเสียหายให้กับเศรษฐกิจต่าง ๆ อย่างมีนัยสำคัญ โดยประเทศที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดคือประเทศจีนคิดเป็นมูลค่ากว่า 4 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ รองลงมาคือประเทศญี่ปุ่น มูลค่าความเสียหายมากกว่า 1.68 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ แม้กระทั่งประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นผู้ริเริ่มสงครามการค้าเองยังได้รับความเสียหายกว่า 1.45 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐเช่นกัน

เศรษฐกิจไทยปี 2561 ในช่วงครึ่งแรกของปี เศรษฐกิจไทยเติบโตสูงถึง 4.8% ซึ่งสูงที่สุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา โดยได้รับอานิสงส์จากการที่เศรษฐกิจโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคการท่องเที่ยวที่ยังคงเป็นหัวจักรขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ องค์ประกอบอีกประการหนึ่งที่ทำให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเติบโตค่อนข้างดีในครึ่งปีแรก คือการบริโภคที่มีสัญญาณดีขึ้นเรื่อยๆ ด้านการใช้จ่าย ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการขยายตัวของการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ โดยการบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.7 และร้อยละ 3.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.1 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.4 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 เมื่อเศรษฐกิจโลกชะลอตัวลง เศรษฐกิจไทยจึงได้รับผลกระทบตามไปด้วย

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2561 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่ผ่านมา การขยายตัวในเชิงบวกเป็นการ

ตอบรับขยายตัวของปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ อาทิ โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง มาตรการส่งเสริมเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก มีส่วนสำคัญที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เติบโต ทั้งคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ ความได้เปรียบของราคาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยที่ถูกกว่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศใกล้เคียง ส่งผลให้ตลาดคอนโดมิเนียมของกลุ่มลูกค้าต่างชาติเติบโตอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ส่งผลให้ปลายปี 2561 มีอุปสงค์เพิ่มขึ้นมากเป็นพิเศษ

ตารางที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561
สร้างโดยผู้ประกอบการ							
บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์	23,174	37,577	33,935	33,827	31,742	30,978	36,778
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(14.2)%	62.2%	(9.7)%	(0.3)%	(6.5)%	(2.4)%	18.7%
อาคารชุด	78,391	71,440	75,058	67,628	72,886	63,319	65,808
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	125.7%	(8.9)%	5.1%	(9.9)%	(2.9)%	(13.1)%	3.9%
รวมสร้างโดยผู้ประกอบการ	101,565	109,017	108,993	101,455	104,628	94,297	102,586
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	64.5%	7.3%	0.0%	(6.9)%	(4.0)%	(9.9)%	8.8%
สร้างเอง							
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	16.4%	(0.6)%	5.0%	(8.5)%	(10.4)%	(7.8)%	0.4%
รวมที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น	125,002	132,302	133,439	123,830	126,543	114,503	122,877
เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	52.7%	5.8%	0.9%	(7.2)%	(5.2)%	(9.5)%	7.3%

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

จากตารางที่ 1 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2561 มีจำนวน 122,877 หน่วยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 7.3% การเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์เป็นปัจจัยหลักในการปรับตัวสูงขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 18.7% จากจำนวน 30,978 หน่วย เป็น 36,778 หน่วย ที่อยู่ประเภทอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9% และที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสร้างเองเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.4 จากจำนวน 20,206 หน่วยเป็น 20,291 หน่วย ซึ่งเห็นได้ว่าภาพรวมของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยทุกประเภท ส่งผลชัดเจนว่าตลาดที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นในสถานะเศรษฐกิจ

มากขึ้น รวมถึงความชัดเจนจากการก่อสร้างและการเปิดใช้รถไฟฟ้าสายต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นแรงผลักดันให้ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นเพิ่มสูงขึ้น ผู้ประกอบการเร่งก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยแนวเขตโครงการรถไฟฟ้าเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคิดเป็นจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 ขณะที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 ส่วนในด้านของอุปทานมีการปรับเพิ่มขึ้นของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ร้อยละ 28.5 และมีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.6

เศรษฐกิจไทยในปี 2562 คาดการณ์ว่าจะขยายตัวอย่างต่อเนื่องแต่อาจชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับการขยายตัวในปี 2561 เนื่องจากยังมีความเสี่ยงด้านความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก รวมไปถึงมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกาและจีนที่อาจทำให้การส่งออกชะลอตัวลง ปัจจัยบวกที่มีบทบาทสำคัญของเศรษฐกิจไทยคืออุปสงค์ในประเทศที่ปรับตัวดีขึ้นทั้งการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน รวมไปถึงความชัดเจนของผลการเลือกตั้งและความต่อเนื่องของโครงการลงทุนภาครัฐ โดยในปี 2562 โครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐน่าจะมีการชัดเจนมากขึ้น อาทิเช่น โครงการรถไฟรางคู่หลายสาย และโครงสร้างพื้นฐานของระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งอาจส่งผลให้มีการย้ายฐานการลงทุนของบริษัทต่างชาติเข้ามาในประเทศไทยเนื่องจากไทยมีความได้เปรียบมากกว่าเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาค สำหรับภาคการท่องเที่ยวคาดว่าจะเริ่มมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องหลังจากภาครัฐได้ยกระดับมาตรฐานความปลอดภัยด้านการท่องเที่ยว รวมถึงมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยว ซึ่งน่าจะส่งผลให้มีการขยายตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตามควรต้องมีการพัฒนาศักยภาพของสนามบินในประเทศที่ยังมีข้อจำกัดด้านอุปทานที่ยังไม่เพียงพอต่อปริมาณนักท่องเที่ยว

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2562 คาดว่ายังชะลอตัวเนื่องจากมีปัจจัยลบหลายด้าน อาทิเช่น มาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย กำลังซื้อที่ลดลงของต่างชาติโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าจากประเทศจีนซึ่งเป็นผลมาจากสงครามทางการค้าระหว่างจีนและสหรัฐ การลดลงของนักท่องเที่ยวจีน รวมไปถึงมาตรการของรัฐบาลจีนในการชะลอการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ โดยคาดการณ์ว่าในไตรมาสหนึ่งของปี 2562 จะมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มมากขึ้นอย่างเป็นทางการ โดยคาดว่ามาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารแห่งประเทศไทยที่จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 จะส่งผลให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเร่งดำเนินการไปแล้วเสร็จก่อนที่จะมีมาตรการบังคับใช้ อย่างไรก็ตามด้วยภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เข้มข้น ผู้ประกอบการจำเป็นต้องสร้างความแตกต่างให้กับองค์กรสินค้าและบริการ รวมถึงต้องประยุกต์ ปรับตัว พัฒนา เพิ่มศักยภาพ เพิ่มความน่าเชื่อถือ เพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาด โดยแนวโน้มของการพัฒนาสินค้าและบริการ เทคโนโลยีแบบครบวงจรเป็นเครื่องมือที่ผู้ประกอบการต่างนำมาประยุกต์ใช้ในธุรกิจเพื่อการพัฒนาแบบยั่งยืน นวัตกรรมและเทคโนโลยีทางด้านอสังหาริมทรัพย์ (Property Technology :

PROPTech) ที่ผู้ประกอบการต่างคัดสรรมาใช้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บริการผู้บริโภคอย่างครบวงจรตั้งแต่เริ่มตัดสินใจซื้อโครงการ การก่อสร้างโครงการ การโอนกรรมสิทธิ์ และบริการหลังการขาย มีดังนี้

- *การตัดสินใจซื้อโครงการ* เทคโนโลยี Hologram เป็นเทคโนโลยีการจำลองโลกเสมือนจริงขึ้นมาเพื่อให้ความรู้สึกเหมือนได้ไปอยู่สถานที่ดังกล่าว ทำให้ผู้บริโภคสัมผัสได้ถึงสภาพแวดล้อมเมื่ออาศัยอยู่จริง รวมไปถึงการใช้ Drone เก็บภาพสิ่งแวดล้อมรอบโครงการในมุมสูงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นและช่วยให้ผู้บริโภคตัดสินใจได้ง่ายมากขึ้น นอกจากนี้ยังได้มีการนำระบบ Online Booking มาใช้ในการจองซื้อเพื่อช่วยลดปัญหาการต่อคิว และแย่งสิทธิในการซื้อห้องในโครงการที่มีความต้องการสูงซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในยุค 4G ได้เป็นอย่างดี
- *การก่อสร้างโครงการ* ปัจจุบันได้มีการนำเทคโนโลยี BIM (Building Information Modeling) ซึ่งเป็นระบบที่ใช้ในการควบคุมการออกแบบ การก่อสร้าง ในการทำความเข้าใจแบบระหว่างสถาปนิก วิศวกร และผู้รับเหมาหน้างานก่อสร้าง ให้มีความเข้าใจตรงกัน และก่อสร้างอย่างเป็นขั้น เป็นตอน ซึ่งช่วยลดปัญหาในการก่อสร้าง และลดระยะเวลาในการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นกระบวนการจำลองและบริหารการก่อสร้างด้วยไฟล์ดิจิทัล “โมเดล 3 มิติ” ที่ตั้งทุกส่วนที่เกี่ยวข้องในกระบวนการก่อสร้างให้มาทำงานบนไฟล์โมเดล 3 มิติและทุกฝ่ายจะทำงานผ่านระบบเดียวกัน สถาปนิกดูแลส่วนสถาปัตยกรรม วิศวกรดูแลส่วนงานโครงสร้าง ผู้รับเหมาดูแลส่วนงานก่อสร้าง และเจ้าของโครงการดูภาพรวม เพื่อให้งานออกมาตามที่วางแผนไว้ เทคโนโลยีดังกล่าวจึงมีบทบาทสำคัญ ในการควบคุมมาตรฐานการก่อสร้าง ให้ได้มาตรฐาน มีความปลอดภัย ถูกต้องรวดเร็ว และช่วยลดข้อผิดพลาดที่จะเกิดภายในห้องของลูกค้าลดการทำงานที่ซ้ำซ้อนในกระบวนการก่อสร้าง และทำให้สามารถบริหารจัดการต้นทุนได้มีประสิทธิภาพดีขึ้น Solar Cell เป็นอีกหนึ่งนวัตกรรมประหยัดพลังงานที่โครงการที่อยู่อาศัยนำมาใช้เพื่อเพิ่มศักยภาพแบบยั่งยืน รวมถึงเทคโนโลยี Air Corridor นวัตกรรมที่ออกแบบมาเพื่อสร้างการไหลเวียนของลมภายในโครงการ ทำให้อากาศถ่ายเทตลอดเวลา ลดการใช้เครื่องปรับอากาศบนพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการได้
- *การโอนกรรมสิทธิ์* ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ตระหนักถึงปัญหาในการตรวจรับบ้านหรือห้องชุดของลูกค้าที่บางครั้งขาดความเชี่ยวชาญ หรือไม่มีเวลาในการตรวจรับ ดังนั้นจึงมีการพัฒนาแอปพลิเคชันที่สามารถช่วยแนะนำการตรวจรับห้องอย่างเป็นขั้นตอน หรือมีบริการในการจัดหาผู้เชี่ยวชาญมาตรวจรับห้องให้ลูกค้าเพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับสินค้า นอกจากนี้ผู้ประกอบการบางรายยังจัดให้มีแอปพลิเคชันที่ช่วยในการตกแต่งห้องเพื่อให้ตรงกับการใช้งานและรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าก่อนการซื้อจริง
- *การให้บริการหลังการขาย* บริการหลังการขายถือเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่สำคัญในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ผู้ประกอบการควรคำนึงถึงนวัตกรรมที่สามารถ

อำนวยความสะดวกในการดำเนินชีวิตของผู้บริโภคหลังจากการเข้าอยู่ภายในโครงการ อาทิ เช่น ระบบ Smart Control หรือระบบ Home Automation ซึ่งเป็นระบบที่นำมาช่วยสร้างความสะดวกสบาย ความปลอดภัย ให้กับลูกค้าและเพิ่มมูลค่าให้กับสินค้าได้ โดยเทคโนโลยีดังกล่าวจะควบคุมระบบต่างๆ ภายในบ้าน อาทิ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างภายในบ้าน ระบบอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในบ้าน เช่น การสั่งงานเปิดปิดเครื่องปรับอากาศ หรือการเปิดปิดม่าน ระบบความบันเทิงภายในบ้าน เช่น สั่ง Internet radio ให้ทำงานในห้องที่ผู้ใช้อยู่ และปิดเมื่อผู้ใช้ออกจากห้อง ระบบบริหารพลังงานและพลังงานสำรอง เช่น การเปิด/ปิด เครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ โดยขึ้นกับสิ่งแวดล้อม ระบบสื่อสาร เช่น การรับ/ส่ง ข้อความหรือคำสั่งระหว่างผู้ใช้ และระบบรักษาความปลอดภัย เช่น เชื่อมต่อระบบกันขโมยหรือกล้องวงจรปิดกับบริษัท ให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัย รวมไปถึงการแจ้งชำระค่าสาธารณูปโภคผ่านระบบ Online ที่จะมีการแจ้งเตือนยอดเงินที่ต้องชำระในระหว่างเดือน และสามารถชำระเงินผ่านระบบ E- Banking ซึ่งช่วยลดข้อผิดพลาดที่ชัดเจน และลดความซับซ้อนในการชำระเงิน เป็นต้น ซึ่งการควบคุมทั้งหมดสามารถบริหารจัดการผ่านมือถือ smart phone

ปัจจุบันนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยเหล่านี้เป็นส่วนสำคัญที่เข้ามามีบทบาทในธุรกิจสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญมากขึ้น รวมถึงยังเป็นปัจจัยหนึ่งในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค อีกทั้งยังเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน เพิ่มประสิทธิภาพให้กระบวนการก่อสร้าง ลดต้นทุนและลดความเสี่ยงจากความผิดพลาดที่อาจจะเกิดขึ้นได้

นอกจากการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในธุรกิจแล้ว การพัฒนาโครงการสำหรับผู้สูงอายุ และการพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed-use ยังมีส่วนช่วยในการขยายฐานลูกค้า กระจายความเสี่ยง สร้างรายได้ที่มั่นคงในระยะยาวให้กับผู้ประกอบการเนื่องจากตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคได้หลากหลายและครอบคลุมมากขึ้น รวมไปถึงการร่วมทุนระหว่างบริษัททั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อขยายความสามารถในการลงทุนและฐานลูกค้า

สำหรับส่วนแบ่งทางการตลาดของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในส่วนของการโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่โดยมีส่วนแบ่งตลาดสูงถึงประมาณร้อยละ 70-75 และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเนื่องจากความได้เปรียบด้านเงินทุน ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือ โดยในปี 2561 อุปทานของคอนโดมิเนียมในตลาดร้อยละ 41 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดมาจากตลาดระดับไฮเอนด์ตามมาด้วยตลาดระดับกลางร้อยละ 27 และตลาดซิดีคอนโดร้อยละ 21 ตามลำดับ

สิ่งที่เห็นได้ชัดในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันคือการควบรวมธุรกิจและ Joint Venture กันของผู้ประกอบการรายใหญ่ ด้วยความพร้อมทั้งทำเลที่ตั้ง เงินทุน และกำลังคนที่จะเข้ามาเสริมจุดแข็งซึ่งกันและกัน สร้างความกดดันให้กับผู้ประกอบการรายเล็กที่ยังนานวันจะมีส่วนแบ่งตลาดน้อยลง สิ่งนี้ทำให้ผู้ประกอบการรายเล็กต้องปรับตัวและสร้างกลยุทธ์เพื่อ

รับมือกับสถานการณ์ที่กำลังจะเกิดขึ้น โดยสัดส่วนของห้องชุดที่ผู้ประกอบการควรจะต้องเพิ่มสัดส่วนคือกลุ่มซิตีคอนโด และตลาดระดับกลาง ที่เป็นประชากรกลุ่มใหญ่ของกรุงเทพมหานครมากขึ้น เพื่อจะได้ตอบสนองกับความต้องการอยู่อาศัยจริง

2.3 การผลิตหรือการจัดหาผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

ขั้นตอนการพัฒนาและการก่อสร้าง

1. ศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้

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

2. จัดหาที่ดิน

ดำเนินการจัดหาที่ดินในรูปแบบ, ขนาด และทำเลที่ต้องการ

3. วางรูปแบบการพัฒนาโครงการ

วางผังและออกแบบโครงการ

4. สร้างบ้านตัวอย่าง, สำนักงานขายและสโมสร

บริษัทฯ จะสร้างบ้านตัวอย่างเพื่อให้ลูกค้าเห็นลักษณะและรูปแบบการใช้สอยบ้านรวมทั้งยังเสนอเป็นแนวคิดให้แก่ลูกค้าสำหรับการตกแต่งภายใน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินการสร้างสโมสรในโครงการให้แล้วเสร็จก่อนเปิดการขายอย่างเป็นทางการ เพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้บริการในทางสันทนาการ และเพื่อความสมบูรณ์ของการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง

5. ขออนุญาตปลูกสร้างและติดต่อหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

ดำเนินการขออนุญาตปลูกสร้าง, จัดสรรที่ดิน, ประปา, ไฟฟ้า ฯลฯ

6. ดำเนินการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันโดยการสร้างบ้านพร้อมอยู่เต็มรูปแบบสำหรับโครงการที่บริษัทฯ เปิดการขายตั้งแต่ปี 2546 เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้ลูกค้าที่จะเลือกซื้อบ้านในโครงการของบริษัทฯ การดำเนินการก่อสร้างมีขั้นตอนดังนี้

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

7. ดำเนินการด้านการตลาด

- วางแผนการตลาด, กำหนดราคาขาย
- วางแผนการโฆษณาประชาสัมพันธ์

- วางแผนการชำระเงินของลูกค้าพร้อมทั้งอำนวยความสะดวกโดยจัดหาแหล่งเงินทุนให้กับลูกค้าเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

8. ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์

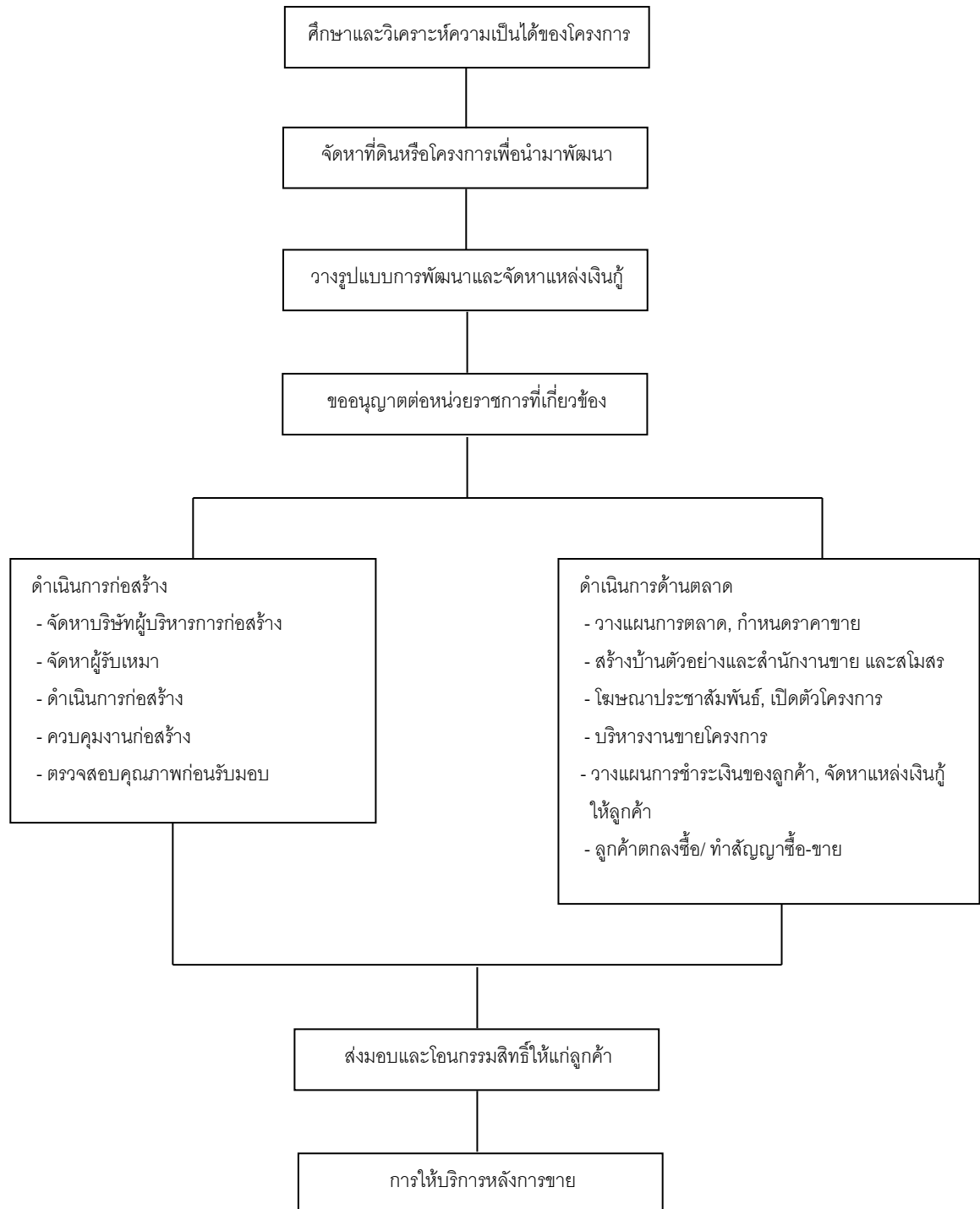
ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าภายหลังจากที่ได้รับการตรวจสอบจากลูกค้าเรียบร้อยแล้ว

9. การให้บริการหลังการขาย

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

ในปี 2561 บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงเรื่องการพึ่งพาผู้รับเหมารายใดเกินกว่าร้อยละ 30 ของยอดซื้อ (การว่าจ้าง) รวม

ขั้นตอนในการพัฒนาโครงการของบริษัท (โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)



ข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุดิบ

1. ที่ดินเพื่อการพัฒนา

□ แหล่งที่มา

การจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาของบริษัทฯ จะมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

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

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

□ หลักเกณฑ์ในการพิจารณา

บริษัทฯ มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่จะลงทุนในที่ดินแต่ละแห่งดังนี้

สถานที่ตั้ง

ที่ดินที่บริษัทฯ สนใจจะตั้งอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมุ่งเน้นไปยังทำเลที่ยังไม่เคยมีโครงการของบริษัทฯ มาก่อน ทั้งนี้เพราะแนวทางในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ นั้น ต้องการจะกระจายสถานที่ตั้งโครงการออกไปให้ได้มากที่สุด เพื่อให้ลูกค้ามีโอกาสเลือกทำเลที่ตั้งที่ถูกใจมากที่สุดและทำให้ชื่อ Noble เป็นที่รู้จักกว้างขวางยิ่งขึ้น

ขนาดของที่ดิน

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

ความสะดวกในการเดินทาง

ในปัจจุบันระยะเวลาในการเดินทางจากบ้านถึงที่ทำงานเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า บริษัทฯ มีนโยบายที่จะเลือกซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวกเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางมายังย่านธุรกิจกลางเมือง

2. **วัสดุก่อสร้าง**

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

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบดังนี้

โครงการ	มูลค่างานที่ยังไม่ส่งมอบ	
	ล้านบาท	ยูนิต
1. โนเบิล เพลินจิต	1,407	108
2. โนเบิล ริวอลฟ์ รัชดา	3	1
3. โนเบิล ริวอลฟ์ รัชดา 2	53	10
4. โนเบิล ริโว สีสลม	36	7
5. โนเบิล รีโคด	2,304	268
6. โนเบิล เกเบิด	40	7
7. โนเบิล บี เทอร์ดีทรี	1,765	161
8. โนเบิล บี ไนนทีน	2,428	255
9. โนเบิล อร่าวัน สุขุมวิท 33	1,904	214
10. โนเบิล แอมเบียนซ์ สุขุมวิท 42	1,427	224
11. นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ	2,093	734
12. โนเบิล อร่าวัน อารีย์	3,164	380
13. โนเบิล สเตท 39	508	46
รวม	17,132	2,415

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่

3.1 ความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการก่อสร้าง

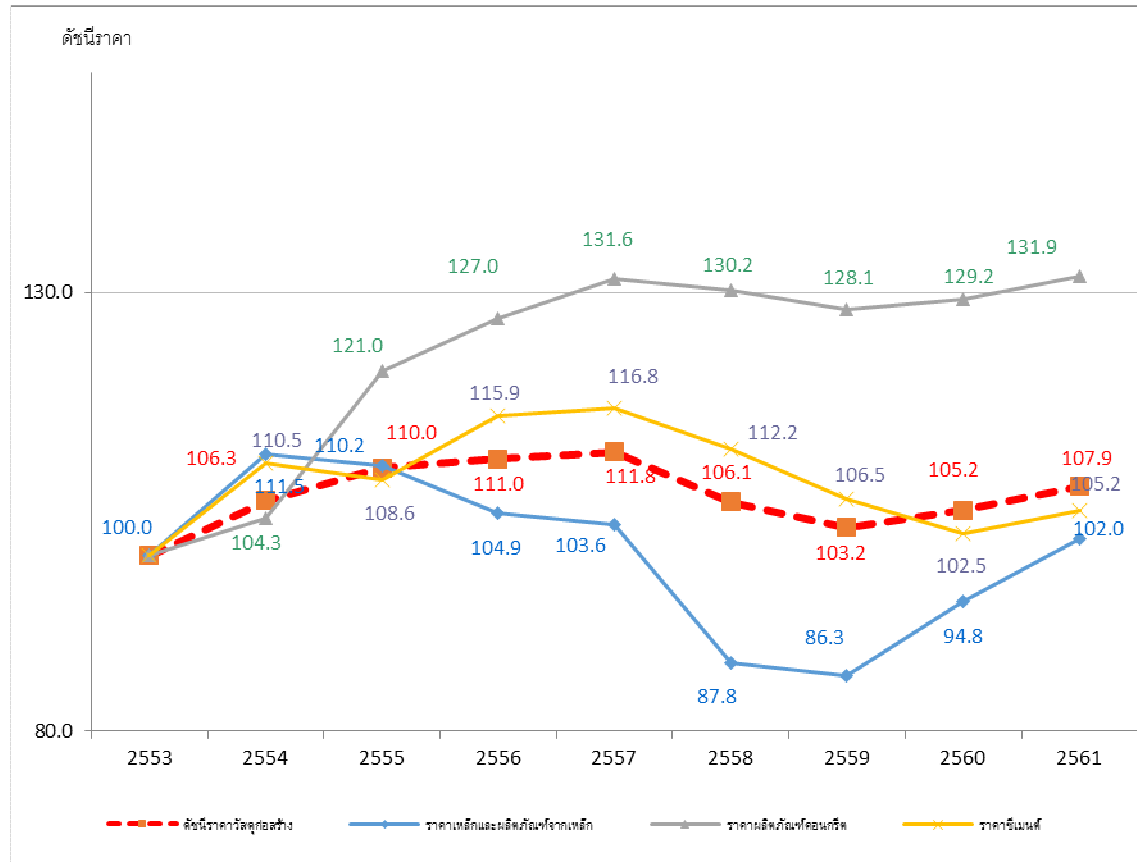
จากตารางที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยจะเห็นได้ว่าภาพรวมของราคาวัสดุก่อสร้างรวมสำหรับปี 2561 มีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยเฉพาะราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กของปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ถึงร้อยละ 7.6 รวมถึงราคาซีเมนต์ที่ขยับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากที่ลดลงเป็นอย่างมากในปี 2560

ภาพรวมของราคาวัสดุก่อสร้างสำหรับปี 2561 มีอัตราเพิ่มขึ้นเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งปัจจัยบวกเกิดจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกส่งผลให้ความต้องการวัสดุก่อสร้างของไทยทั้งในตลาดต่างประเทศและในประเทศอยู่ในทิศทางขยายตัวเพิ่มขึ้น สำหรับการขยายตัวของตลาดภายในประเทศ อาทิเช่น ภาคอสังหาริมทรัพย์ ภาคการท่องเที่ยว และการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงไปสู่ความเป็นสังคมเมืองที่เพิ่มมากขึ้นเป็นแรงสนับสนุนการเติบโตของตลาดวัสดุก่อสร้างไทย นอกจากนี้ โครงการก่อสร้างของภาครัฐที่เพิ่มขึ้นทั้งการก่อสร้างโครงการใหม่และการสานต่อโครงการต่อเนื่อง ยังส่งผลให้มีความต้องการวัสดุก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ย

หมวด	ปีฐาน 2553	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	เปลี่ยนแปลง	
									2560	2561
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างรวม	100.0	110.0	111.0	111.8	106.1	103.2	105.2	107.9	1.9%	2.6%
ไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้	100.0	105.4	111.2	111.6	112.7	111.6	115.6	116.8	3.6%	1.0%
ซีเมนต์	100.0	108.6	115.9	116.8	112.2	106.5	102.5	105.2	-3.8%	2.6%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	100.0	121.0	127.0	131.6	130.2	128.1	129.2	131.9	0.9%	2.1%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	100.0	110.2	104.9	103.6	87.8	86.3	94.8	102.0	9.8%	7.6%
กระเบื้อง	100.0	100.8	100.9	101.0	101.1	101.1	100.5	101.9	-0.6%	1.4%
วัสดุฉนวนผิว	100.0	105.0	106.5	106.3	106.3	106.9	108.4	108.2	1.4%	-0.2%
สุขภัณฑ์	100.0	105.4	108.0	107.9	107.8	107.8	107.7	107.0	-0.1%	-0.6%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	100.0	104.1	102.2	100.7	95.6	94.0	93.8	92.6	-0.2%	-1.3%
วัสดุก่อสร้างอื่นๆ	100.0	115.6	118.5	122.4	120.6	112.9	112.5	114.2	-0.4%	1.5%

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยเปรียบเทียบกับราคาเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก ราคาผลิตภัณฑ์คอนกรีต และราคาซีเมนต์



ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์

แนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างสำหรับปี 2562 คาดว่ายังคงขยายตัวเพิ่มขึ้นสำหรับตลาดภายในประเทศ และคาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเล็กน้อยสำหรับตลาดต่างประเทศ ความต้องการวัสดุก่อสร้างของไทยในตลาดต่างประเทศยังอยู่ในทิศทางขยายตัวได้ดี โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศ CLMV และเอเชียใต้ที่มีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง แต่คาดว่าจะได้รับผลกระทบเชิงลบจากสงครามการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและจีน สำหรับความต้องการวัสดุก่อสร้างภายในประเทศยังได้รับแรงเสริมจากการลงทุนก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐที่อยู่ระหว่างดำเนินการ โครงการของภาคเอกชนที่เพิ่มมากขึ้นเนื่องจากภาคเอกชนมีความเชื่อมั่นในเศรษฐกิจมากขึ้น และปัจจัยบวกจากนโยบายภาครัฐที่สนับสนุนบทบาทการท่องเที่ยวเมืองรองซึ่งผลักดันให้เกิดการก่อสร้างพาณิชยกรรมที่เพิ่มขึ้นในจังหวัดท่องเที่ยวรอง และการก่อสร้างเพื่ออุตสาหกรรมที่คาดว่าจะขยายตัวในเขตเศรษฐกิจที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

นอกจากราคาวัสดุก่อสร้างที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นแล้ว การปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำในบางพื้นที่ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนเมษายน 2561 อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนแรงงานการก่อสร้างบางส่วน รวมถึงโครงการก่อสร้างจำนวนมากของภาครัฐและเอกชน เป็นปัจจัยที่ทำให้ความต้องการในอุตสาหกรรมแรงงานเป็นเพิ่มขึ้นอย่างมาก และอาจส่งผลกระทบต่อปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่มีความชำนาญ และมีประสบการณ์ได้

อย่างไรก็ตามด้วยนโยบายของบริษัทฯ ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่สำคัญล่วงหน้า อาทิเช่นเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก การติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและปรับตัวให้เท่าทันต่อสถานการณ์ การจัดจ้างและการวางแผนการก่อสร้างล่วงหน้าอย่างมีประสิทธิภาพจะสามารถรองรับการผลิตและการขายงาน ช่วยลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างแรงงานได้เป็นอย่างดี

3.2 ความเสี่ยงจากราคาที่ดิน

หลังจากการประกาศราคาประเมินที่ดินใหม่ซึ่งเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2562 ทำให้ราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศปรับตัวสูงขึ้น นอกจากนี้การก่อสร้างรถไฟฟ้าและการเปิดให้บริการรถไฟฟ้ายังมีส่วนเพิ่มศักยภาพของที่ดินเป็นสำคัญและส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินเป็นอย่างยิ่ง

จากผลสำรวจของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่งให้เห็นว่า ราคาที่ดินก่อนการพัฒนาในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2560 ซึ่งปัจจัยหลักมีอิทธิพลจากการก่อสร้างและการเปิดใช้รถไฟฟ้า โดยที่ดินในทำเลเขตพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ปรับตัวขึ้นมากที่สุดในไตรมาส 4 ของปี 2561 โดยมีการปรับของราคาเพิ่มมากถึงร้อยละ 61.8 ส่วนที่ดินเปล่าเขตราชบุรีบูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.2 จากการพัฒนาโครงการของภาครัฐและการพัฒนาด้านระบบขนส่งมวลชน (Mass Transit) โดยรถไฟฟ้าที่มีการเปิดให้บริการในปี 2561 ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ จำนวน 9 สถานี ซึ่งประกอบด้วย สถานีสำโรง สถานีปู่เจ้า สถานีช้างเอราวัณ สถานีโรงเรียนนายเรือ สถานีปากน้ำ สถานีศรีนครินทร์ สถานีแพรวกษา สถานีสายลวด และสถานีเคหะฯ ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต นั้น คาดว่าโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าวจะดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยทั้งหมดภายในปี 2562 นอกจากนี้ โครงการเมกะโปรเจกต์ เช่น รถไฟฟ้าความเร็วสูง ถนนมอเตอร์เวย์ การเปิดเขตเศรษฐกิจพิเศษ หรือระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (ECC) การขยายสนามบินต่างๆ ยังคงส่งผลให้ราคาที่ดินในส่วนภูมิภาคเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเช่นกัน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

สำหรับบริษัทฯ เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่บริษัทฯ สนใจส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทฯ เน้นลงทุนทำเลแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายขยายเส้นทางรถไฟฟ้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้ประชาชนโดยเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งราคาที่ดินในทำเลดังกล่าวมีแนวโน้มจะปรับตัวสูงขึ้นตามราคาประเมิน และอาจส่งผลต่อต้นทุนที่ดินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามด้วยประสบการณ์ในการทำธุรกิจ รวมทั้งจากการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอย่างระมัดระวังและรอบคอบเพื่อประกอบการพิจารณาลงทุนซื้อที่ดิน ทำให้บริษัทฯ ไม่มีปัญหาเรื่องความเสี่ยงจากราคาที่ดิน หรือปัญหาในการถือครองที่ดินแต่อย่างใด เนื่องจากทำเลที่บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อเพื่อพัฒนาโครงการโดยส่วนใหญ่จะเป็นทำเลที่อยู่ในความสนใจของลูกค้าผู้ซื้อโครงการดังจะเห็นได้จากการประสบความสำเร็จในการเปิดขายหลายโครงการที่ผ่านมา

3.3 ความเสี่ยงจากความล่าช้า คุณภาพ ผลงานของผู้รับเหมาและการขาดแคลนแรงงาน

หนึ่งในปัจจัยสำคัญของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ คือ การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพที่สามารถส่งมอบงานได้ตามมาตรฐานของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายในการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างโดยการประมูล ซึ่งได้มีการเปรียบเทียบทั้งราคา ชื่อเสียงของบริษัทรับเหมาก่อสร้าง และคุณภาพการทำงานควบคู่กันเพื่อให้เหมาะสมกับขนาดของโครงการ นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างบริษัทผู้ควบคุมงานที่มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญมาควบคุมงานก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้ติดตามควบคุมการก่อสร้างโครงการและจัดให้มีการประสานงานระหว่างบริษัทฯ บริษัทรับเหมาก่อสร้างและบริษัทผู้ควบคุมงานอย่างใกล้ชิดตลอดระยะเวลาการก่อสร้างเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาต่าง ๆ และควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด สามารถช่วยลดความเสี่ยงจากเรื่องดังกล่าวได้

3.4 ความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศ

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2561 เศรษฐกิจโลกขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ตัวเลขในตลาดแรงงานของประเทศสหรัฐอเมริกาค่อนข้างแข็งแกร่ง มีการจ้างงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้อัตราการว่างงานลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากการปฏิรูปภาษีและตลาดแรงงานที่แข็งแกร่ง รวมถึงแรงสนับสนุนจากแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล สำหรับกลุ่มประเทศยุโรปนั้น ตัวเลขกิจกรรมทางเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การบริโภคภาคเอกชนอยู่ในทิศทางที่ดีขึ้น ตัวเลขการจ้างงานดีขึ้น รวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมืองที่ลดลง เศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่นเติบโตขึ้นหลังจากที่ชะลอตัวในปีก่อน ทำให้เศรษฐกิจภาพรวมในช่วงครึ่งปีแรกของ 2561 เป็นไปในทางที่ดีขึ้น

ในช่วงครึ่งหลังของปี 2561 เศรษฐกิจโลกขยายตัวได้ต่อเนื่อง แม้จะมีสัญญาณการเติบโตที่ชะลอตัวลงเล็กน้อย ซึ่งเป็นผลกระทบจากสงครามการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและจีน ผลกระทบจากการประกาศขึ้นภาษีสินค้านำเข้าของประเทศสหรัฐอเมริกา ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศจีนชะลอตัวอย่างชัดเจน และยังส่งผลกระทบต่อประเทศญี่ปุ่นอีกด้วย ในขณะที่ประเทศจีนตอบโต้โดยการขึ้นกำแพงภาษีและมาตรการทางการค้ากับสินค้านำเข้าจากประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งผลกระทบจากภาวะกดดันทางการค้าดังกล่าวส่งผลให้เศรษฐกิจโลกโดยรวมชะลอตัว

การเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2561 ได้รับอานิสงส์จากการที่เศรษฐกิจโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น ธุรกิจการท่องเที่ยวเป็นหัวจักรขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ แม้จำนวนนักท่องเที่ยวจีนจะหดตัวลง แต่ได้แรงส่งจากกลุ่มนักท่องเที่ยวจากประเทศมาเลเซีย อินเดีย ยุโรป และรัสเซียเพิ่มขึ้น การส่งออกของไทยเริ่มกลับมาขยายตัวไปพร้อมกับการค้าโลก สำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาคชี้ว่า ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 4.3 โดยมีการขยายตัวเร่งขึ้นของการบริโภคและการลงทุนในภาคเอกชน รวมถึงการขยายตัวต่อเนื่องของการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ แต่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 การส่งออกสินค้าขยายตัวแบบชะลอตัวลง ซึ่งเป็นผลกระทบที่ได้รับจากสงครามการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกากับจีน

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2561 นั้น การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและความชัดเจนในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายในหลายพื้นที่ของกรุงเทพฯ และปริมณฑล ส่งผลให้ตลาด

อสังหาริมทรัพย์ มีการขยายตัวมากขึ้น นอกจากนั้นนโยบายควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของทางธนาคารแห่งประเทศไทยที่ประกาศใช้ในปี 2562 เป็นปัจจัยให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลตลอดทั้งปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยสำหรับปี 2562 มีแนวโน้มชะลอตัวลง ซึ่งคาดว่าผลกระทบมาจากมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่กำหนดให้ผู้ซื้อต้องวางเงินดาวน์เพิ่มขึ้นโดยอยู่ที่ราว 10-30% อย่างไรก็ตามผลจากการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ที่เริ่มเห็นเป็นรูปธรรมมากขึ้นยังเป็นปัจจัยบวกที่จะดึงดูดกลุ่มผู้ซื้ออยู่อาศัยและนักลงทุนที่มองเห็นศักยภาพในอนาคต โดยธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าภาพรวมของเศรษฐกิจไทยจะสามารถขยายตัวได้ถึงร้อยละ 4.2 นอกจากนั้นแล้วยังมีปัจจัยบวกจากอุปสงค์ของนักลงทุนต่างชาติเนื่องจากปัจจัยหลักในเรื่องของราคาของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาต่ำกว่าหากเทียบกับประเทศในกลุ่มเอเชียอื่นๆ

3.5 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมาย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการเพื่ออยู่อาศัยทั้งรูปแบบ บ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัยทั้งแนวราบและตึกสูง บริษัทฯ มุ่งมั่นนำเสนอนวัตกรรมที่ริเริ่มขึ้นจากความต้องการที่จะมอบความพอใจเกินความคาดหมายให้กับลูกค้า ผสมผสานกับเทคโนโลยีล้ำสมัย เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดสำหรับรูปแบบการดำเนินชีวิตที่หลากหลาย ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ บริหารงานภายใต้นโยบายการบริหารงานและบริหารเงินทุนอย่างเคร่งครัด รอบคอบ มีประสิทธิภาพ และโปร่งใสตามหลักบรรษัทภิบาล ตลอดจนสร้างความน่าเชื่อถือให้กับผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักดีว่า ผลประกอบการของบริษัทฯ มีปัจจัยหลักที่สำคัญคือความสามารถในการพัฒนาโครงการ ความสำเร็จในการเปิดขายโครงการของบริษัทฯ และการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการ บริษัทฯ มุ่งมั่นและพัฒนา รวมถึงให้ความสำคัญกับการวิจัยพฤติกรรมรวมถึงปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และพื้นฐานความต้องการส่วนตัว เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และตอบสนองความต้องการที่หลากหลายให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้รวมถึงการวิจัยพฤติกรรมกลุ่มลูกค้าต่างประเทศ ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ด้วยความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาศักยภาพอย่างต่อเนื่องทำให้บริษัทฯ มีความแข็งแกร่งและสามารถขยายกิจการได้อย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด สำหรับปี 2561 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลย่านธุรกิจที่มีศักยภาพสะดวกต่อการเดินทางพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ได้แก่ โครงการ นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ โนเบิล อวอร์ด อาร์เรีย และโนเบิล สเตท 39 มูลค่าโครงการรวม 11,000 ล้านบาท ซึ่งได้รับการต้อนรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าผู้ซื้อโครงการ

สำหรับความเสี่ยงด้านการโอนกรรมสิทธิ์นั้น เนื่องจากกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เริ่มตั้งแต่วัยระดับกลางจนถึงระดับสูง และด้วยนโยบายของบริษัทฯ ในการกำหนดเงื่อนไขในการชำระเงินดาวน์ในจำนวนที่เหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยง รวมถึงบริษัทฯ ได้จัดให้มีกระบวนการในการติดตามและเรียกเก็บชำระเงินดาวน์จากลูกค้าอย่างใกล้ชิด จึงสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากการโอนกรรมสิทธิ์ได้เป็นอย่างดี

3.6 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามเงื่อนไข

ณ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและนักลงทุนอื่น (สุทธิ) ของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

1. เงินกู้ยืมระยะสั้น-ตัวแลกเงินมีจำนวน 570.70 ล้านบาท เป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งมีกำหนดชำระภายใน 1 ปี โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 4.00 ต่อปี
2. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีจำนวน 6,157.09 ล้านบาท โดยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับ Minimum loan rate (MLR) ของธนาคารผู้ให้กู้ด้วยร้อยละ 1.50-1.85 ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2561 มีอัตราร้อยละ 6.25-6.65 ต่อปี ธนาคารได้กำหนดเงื่อนไขให้บริษัทฯ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.2 เท่า หรือ 2.5 เท่า (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมแต่ละสัญญา) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสตลอดอายุสัญญาเงินกู้
3. หนี้กู้ยืมจำนวน 6,485.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00-4.35 ต่อปี โดยบริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส และ ณ สิ้นงวดบัญชีไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 4 ตลอดอายุหนี้กู้ยืม (ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหนี้กู้ยืมแต่ละรุ่น)

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่กำหนด อาจส่งผลให้เป็นการผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิของหนี้กู้ยืมและเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อ ซึ่งอาจทำให้หนี้ถึงกำหนดชำระโดยพลัน อย่างไรก็ตาม ภายใต้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ที่ระดับ 1.45 เท่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้รวมถึงเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อ

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีไม่เกินระดับที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดสิทธิ รวมถึงการกระจายกำหนดการชำระหนี้สินระยะยาวให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม นอกจากนี้บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง และประสบความสำเร็จจากทุกโครงการ รวมถึงได้กำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินให้สอดคล้องกับระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ อีกทั้งยังกำหนดแผนงานการลงทุนอย่างระมัดระวังและรอบคอบ ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจในความสามารถในการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยได้ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ยังมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 8,422 ล้านบาท อีกทั้งยังมีโครงการที่ขายและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้ามูลค่ารวมประมาณ 17,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนที่บริษัทฯ เตรียมไว้สำหรับการชำระหนี้และหนี้กู้ยืมต่อไป

3.7 ความเสี่ยงจากการให้กู้ยืมกับบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ยอดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 21.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 20.86 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้ลงเสียจะสูญทั้งสิ้นเต็มจำนวน สำหรับยอดเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อยเป็นการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและขยายงานตามแผนการ รวมถึง

เป็นการช่วยเสริมสภาพคล่องในช่วงที่บริษัทย่อยประสบปัญหาทางการเงินและธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย บริษัทฯ ร่วม ด้วยการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจอย่างใกล้ชิด และติดตามเพื่อให้ชำระหนี้ให้แก่บริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวไว้ในหัวข้อรายการระหว่างกัน

3.8 ความเสี่ยงเรื่องการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

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

แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับปี 2562 คาดว่ายังคงอยู่ในระดับทรงตัวเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามในหลายปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายตัวแลกเงิน หุ้นกู้แบบไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน ซึ่งหุ้นกู้และตัวเงินที่บริษัทฯ เสนอขายมีอัตราดอกเบี้ยคงที่และได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี จึงเป็นการลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ทั้งนี้ สำหรับหนี้สินที่อาจมีความเสี่ยงหากมีผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ณ 31 ธันวาคม 2561 ของบริษัทฯ มีจำนวน 6,168.60 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.26 ของหนี้สินรวม โดยหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทฯ จะมีภาระเพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 61.69 ล้านบาทต่อปี

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

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	-	12.70	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	19 มิถุนายน 2561
2. โนเบิล จีโอ พระราม 5	ถนนนครอินทร์-กาญจนาภิเษก ตำบลบางขุนกอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	2-1-21	61.74	-	69.75	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	19 มิถุนายน 2561
3. โนเบิล โซโล	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	163 ตรม.	7.40	-	12.36	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	19 มิถุนายน 2561
4. โนเบิล วีดี	ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	53 ตรม.	4.09	-	8.48	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	22 มิถุนายน 2561
5. โนเบิล รีเวนส์	ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	98 ตรม.	7.72	-	16.92	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	22 มิถุนายน 2561
6. โนเบิล เพลินจิต	ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	25,233 ตรม.	3,591.12	-	9,278.99	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	22 มิถุนายน 2561
7. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	4,422 ตรม.	328.85	-	702.37	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	19 มิถุนายน 2561
8. โนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2	ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	3,716 ตรม.	261.68	-	603.72	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	19 มิถุนายน 2561
9. โนเบิล รีโว่ สีลม	ถนนสุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	1,289 ตรม.	107.20	-	291.12	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	21 มิถุนายน 2561

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
10. โนเบิล เกเบิล	ตำบลคลองถนน อำเภอสายไหม กรุงเทพมหานคร	26-3-37	788.07	-	947.38	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	19 มิถุนายน 2561
11. โนเบิล แอมเบียนซ์ สุขุมวิท 42	ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	2-0-0	477.99	308.00	560.00 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	20 มิถุนายน 2561
12. โนเบิล สเตท 39	ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-3-56	1,046.50	699.00	983.58 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	20 มิถุนายน 2561

2. โครงการพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เช่าและให้บริการ

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
1. เทนเพช	ซอยร่วมฤดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	1-2-18	245.82	-	797.50	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	22 มิถุนายน 2561
2. ที่ดินบนถนนเชื้อเพลิง	ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร	2-2-47	145.87	-	296.42	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	21 มิถุนายน 2561

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	234.51	-	366.11	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	19 มิถุนายน 2561
2. ที่ดินบนหาดชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	117-3-32	146.91	-	648.91	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	25 มิถุนายน 2561
3. ที่ดินในซอยทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-2-62	99.24	-	1,192.86	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	20 มิถุนายน 2561

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
4. ที่ดินในซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	2-1-70	703.77	-	727.50	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	19 มิถุนายน 2561
5. ที่ดินบนถนนวิทยุ ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	3-1-32	2,676.11	1,492.00	3,198.96	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	18 มิถุนายน 2561
6. ที่ดินบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร	62-1-19	2,008.24	500.00	1,916.00	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	27 มิถุนายน 2561
7. ที่ดินซอยทองหล่อ 18 ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-1-1	1,143.32	-	921.83	บจก. ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์	7 มกราคม 2562

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	-	53.37	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตทแอฟ แฟร์ส	26 มิถุนายน 2561
2. Grounddominium โครงการโนเบิล นีโอซีดี ใกล้สนามบินดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	4 (ยูนิต)	4.61	-	6.23	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	22 มิถุนายน 2561
3. Condominium โครงการโนเบิลเฮ้าส์ พญาไท แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	1 (ยูนิต)	1.50	-	4.40	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	19 มิถุนายน 2561
4. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนถนนวิทยุ ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	0-0-34	41.51	-	N/A	N/A	N/A

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.	76.26	-	76.26	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตทแอฟ แฟร์ส	21 มิถุนายน 2561
2. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล โซโล ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1,423 ตรม.	166.87	-	166.87	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตทแอฟ แฟร์ส	19 มิถุนายน 2561
3. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล รีมิกซ์ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	108 ตรม.	21.77	-	21.77 ⁽¹⁾	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตทแอฟ แฟร์ส	20 มิถุนายน 2561
4. พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล เพลินจิต ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	807 ตรม.	252.36	-	252.36	บจก. แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล	27 พฤศจิกายน 2561
5. ที่ดินถนนสุขาภิบาล 6 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	19-0-00	53.20	-	53.20	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	22 มิถุนายน 2561
6. ที่ดินในสนามกอล์ฟ โนเบิล เพลส รีสอร์ท แอนด์คันทรีคลับ ตำบลคลองกิว อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	119-3-03	65.07	-	65.07	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส	21 มิถุนายน 2561

⁽¹⁾ ราคาประเมินรวมกับพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โครงการโนเบิล รีมิกซ์

4.1.2 ทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย

1. โครงการพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีไว้เพื่อขาย

หน่วย: ล้านบาท

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1. โนเบิล รีมิกซ์ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	182 ตรม.	9.20	-	27.00	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตทแอฟแฟร์ส	21 มิถุนายน 2561	บจก.คอนดิเนนตัล ซิตี

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
2. โนเบิล รีโค ซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-2-28	1,269.26	625.60	1,138.50	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตทแอฟแฟร์ส	21 มิถุนายน 2561	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
3. โนเบิล บี เทอร์ริทรี ซอยสุขุมวิท 33 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	2-0-5	1,074.64	450.00	1,224.14	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตทแอฟแฟร์ส	20 มิถุนายน 2561	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
4. โนเบิล บี ไนน์ทีน แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	3-2-95	2,144.93	940.00	2,278.60	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตทแอฟแฟร์ส	19 มิถุนายน 2561	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
5. โนเบิล อรวาน์ สุขุมวิท 33 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-2-95	715.21	389.00	922.30	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตทแอฟแฟร์ส	20 มิถุนายน 2561	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
6. นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	3-3-38	365.22	-	384.20 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตทแอฟแฟร์ส	21 มิถุนายน 2561	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
7. โนเบิล เพลินจิต ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	24 ตรม.	3.11	-	8.81 ⁽¹⁾	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตทแอฟแฟร์ส	22 มิถุนายน 2561	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
8. โนเบิล เพลินจิต ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	29 ตรม.	3.87	-	10.67 ⁽¹⁾	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตทแอฟแฟร์ส	22 มิถุนายน 2561	บจก.บ้านสุขสบาย
9. โนเบิล ริโว สลิม ถนนสุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	15 ตรม.	1.16	-	3.15 ⁽²⁾	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตทแอฟแฟร์ส	21 มิถุนายน 2561	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
10. โนเบิล อรวาน์ อารีย์ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	3-0-23	1,358.20	765.00	1,406.45 (ไม่รวมค่าก่อสร้าง)	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตทแอฟแฟร์ส	19 มิถุนายน 2561	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี

2. 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.	679.93	-	679.90	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตทแอฟแฟร์ส	20 มิถุนายน 2561	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
2. ที่ดินบนถนนเชื้อเพลิง ตำบลช่อหนองรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร	0-0-20	5.81	-	296.42	บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตทแอฟแฟร์ส	21 มิถุนายน 2561	บจก.คอนติเนนตัล ซิตี
3. ที่ดินในซอยทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	0-0-03	5.58	-	N/A	N/A	N/A	บจก.บ้านสุขสบาย
4. ที่ดินบนถนนเพิ่มสิน ตำบลคลองถนน อำเภอสายไหม กรุงเทพมหานคร	0-0-46	3.04	-	N/A	N/A	N/A	บจก.บ้านสุขสบาย

⁽¹⁾ ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล เทลินจิต⁽²⁾ ราคาประเมินรวมกับโครงการโนเบิล รีโว่ สีสลม⁽³⁾ ราคาประเมินรวมกับที่ดินบนถนนเชื้อเพลิง

3. ที่ดินมีไว้เพื่อพัฒนาโครงการ

หน่วย : ล้านบาท

ที่ตั้งโครงการ/ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่า ทางบัญชี	ภาระหนี้ ที่เป็นประกัน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1. ที่ดินที่เมือง Furano – shi Aza- Furano shinkishimanai, Japan	49,736.31 m ²	24.82	-	N/A	N/A	N/A	บริษัท โนเบิล ฟุระโนะ โกโคะ ไคชะ (จีเค)

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เพื่อวัตถุประสงค์ให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารโครงการแต่ละโครงการ บริษัทฯ จึงมีนโยบายลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีสัดส่วนเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 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 นางธิดาเพ็ญ ทวีศรี นายแฟรงค์ ฟง คั่น เหลียง	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 นางธิดาเพ็ญ ทวีศรี นายแฟรงค์ ฟง คั่น เหลียง	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 นางธิดาเพ็ญ ทวีศรี นายแฟรงค์ ฟง คั่น เหลียง	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	3,000.00	100	3,002.78	3,002.78
4. บริษัท เอ็น.เค.เอ็นเนอร์ยี คอนเซอร์เวชัน จำกัด 54/4 หมู่ที่ 7 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นายพัฒพงศ์ สุขเกษม นายสมศักดิ์ จงเข้ม	ผลิตผนัง สำเร็จรูป	6.50	50	3.25	-

ชื่อบริษัท – ที่ตั้ง	รายชื่อกรรมการ	ประเภทกิจการ	ทุนที่เรียกชำระแล้ว	ร้อยละของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง	ต้นทุนเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน
5. บริษัท โนเบิล เอสจี พีทีอี แอลทีดี 1 RAFFLES PLACE, #28-02 ONE RAFFLES PLACE, SINGAPORE (048616)	TAN LIAN KIW@CHIA BAK HUA นายกิตติ ธนาภิจ্ঞำนวญ นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นางสาววาสนา เขียวศิริศักดิ์	ลงทุนในบริษัทอื่น	100 เยน (JPY)	100	-	-
6. บริษัท โนเบิล สิงคโปร์ โฮลด์ ลิมิเตด แอลทีดี 1 RAFFLES PLACE, #28-02 ONE RAFFLES PLACE, SINGAPORE (048616)	TAN LIAN KIW@CHIA BAK HUA นายกิตติ ธนาภิจ্ঞำนวญ นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นางสาววาสนา เขียวศิริศักดิ์	ลงทุนในบริษัทอื่น	100 เยน (JPY)	100	-	-
7. บริษัท โนเบิล ฟุระโนะ โกโดะ ไคชะ (จีเค) 2-1406, Azabudai 2-chome, Minato-ku Tokyo, Japan	นายกิตติ ธนาภิจ্ঞำนวญ นายสิทธิ ลีละเกษมฤกษ์ นางสาววาสนา เขียวศิริศักดิ์	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	100,000 เยน(JPY)	100	-	-

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

1. บจก.เอ็น.เค.เอ็นเนอริยี่ 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 2561 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 ปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนของศาลฎีกา

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

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

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

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

ชื่อบริษัท	บริษัท โนเบิล เอสจี ฟิทีอี แอลทีดี
ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	1 RAFFLES PLACE, #28-02 ONE RAFFLES PLACE, SINGAPORE (048616)
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในบริษัทอื่น
เลขทะเบียนบริษัท	201802589W
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	จำนวน 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 Yen (JPY)
ทุนชำระแล้ว	100 Yen (JPY)

ชื่อบริษัท	บริษัท โนเบิล สิงคโปร์ โฮลด์ ฟิทีอี แอลทีดี
ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	1 RAFFLES PLACE, #28-02 ONE RAFFLES PLACE, SINGAPORE (048616)
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในบริษัทอื่น
เลขทะเบียนบริษัท	201802587R
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	จำนวน 1 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 Yen (JPY)
ทุนชำระแล้ว	100 Yen (JPY)

ชื่อบริษัท	บริษัท โนเบิล ฟูร์โนะ โกโตะ ไคชะ (จีเค)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2-1406, Azabudai 2-chome, Minato-ku Tokyo, Japan
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0104-03-017748
โทรศัพท์	(66) 2251-9955
โทรสาร	(66) 2251-9977
ทุนจดทะเบียน	100,000 เยน (JPY)
ทุนชำระแล้ว	100,000 เยน (JPY)

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 และพาร์ทเนอร์ส จำกัด 540 อาคารเมอริควี ทาวเวอร์ ชั้น 22 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 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 0-2296-2000
นายทะเบียนหุ้นกู้ และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 0-2296-2000
นายทะเบียนหุ้นกู้ และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร 10120
โทร. 0-2296-2000

นายทะเบียนหุ้นกู้ และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

**หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่
1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564**

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร 10120
โทร. 0-2296-2000

นายทะเบียนหุ้นกู้ และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

**หุ้นกู้ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่
2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563**

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร 10120
โทร. 0-2296-2000

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ
แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140

ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 444 อาคารเอ็มบีเค ทาวเวอร์
ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร 10120
โทร. 0-2296-2000