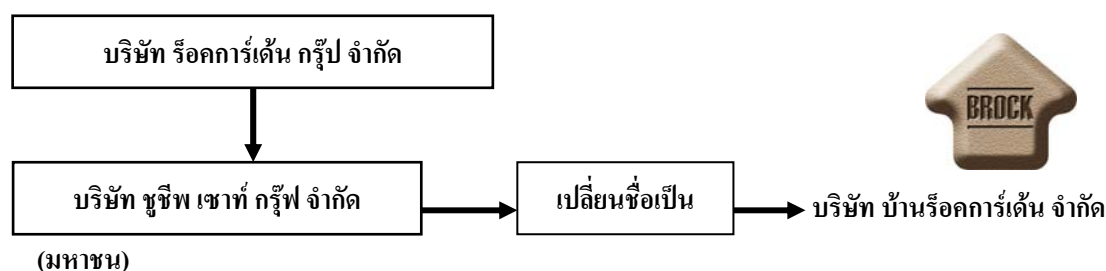


ส่วนที่ 1 : การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท บ้านร็อคการ์ดเอ็น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) หรือ (“BROCK”) เดิมชื่อบริษัท ชูชีพ เซาท์ กรู๊ป จำกัด ซึ่งจดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2533 โดยกลุ่มศิลปินร็อค ซึ่งมีประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจค้าที่ดินจัดสรรในกรุงเทพมหานครและจังหวัดใหญ่ต่างๆของประเทศ เช่น จังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดต่างๆแถบชายทะเล เช่น จังหวัดระยอง และจังหวัดภูเก็ต เป็นต้น รวมถึงโครงการธุรกิจจัดสรรที่ดินเปล่าเพื่อแบ่งขายในโครงการสวนเกษตร บริเวณซอยวัชรพล กรุงเทพมหานคร จากประสบการณ์ที่สะสมต่อเนื่องมาในการทำธุรกิจค้าที่ดินจัดสรร

ตระกูลศิลปินร็อคได้เล็งเห็นโอกาสในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากยิ่งขึ้น จึงได้เริ่มโครงการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยทีมผู้บริหารชุดเดียวกันซึ่งย้ายมาจากบริษัท ร็อคการ์ดเอ็นกรุ๊ป จำกัด แสดงให้เห็นถึงความสามารถและความเชี่ยวชาญในการพัฒนาบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินรวมถึงบ้านพักตากอากาศหรือรีสอร์ท



รูปแบบแผนผัง การปรับโครงสร้างของบริษัท

ภายหลังจากการปรับโครงสร้างของบริษัทและโอนย้ายผู้บริหารซึ่งเป็นชุดเดียวกันกับทีมที่บริหารงานให้กับบริษัท ร็อค-การ์ดเอ็น กรุ๊ป จำกัด มาที่บริษัท บ้านร็อคการ์ดเอ็น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่ใช้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีลักษณะการบริหารงาน การจัดการ และการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่มุ่งเน้นไปที่การนำที่ดินของบริษัทที่มีอยู่มาใช้ให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุด รวมถึงการจัดหาซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพเพื่อทำโครงการจัดสรรต่อไป

วิสัยทัศน์ ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทได้มีการดำเนินการด้านการบริหารงาน โดยส่วนของการออกแบบโครงการ การก่อสร้างโครงการ และการทำการตลาดเพื่อขายบ้านโครงการต่างๆ บริษัทได้มุ่งเน้นการจ้างบุคลากรภายนอกหรือบริษัทภายนอกทั้งหมด (Outsource) 100% เพื่อเป็นการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัท ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงาน และเพิ่มศักยภาพในการบริหารงานและการจัดการของบริษัท

วัตถุประสงค์ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน) ยังคงเล็งเห็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งพัฒนาและขายบ้านพร้อมที่ดินให้แก่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป ซึ่งมีระดับราคาขายอยู่ที่ประมาณ 1.49 – 4 ล้านบาท เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ซึ่งบริษัทยังคงมุ่งมั่นในนโยบายที่จะรักษามาตรฐานคุณภาพของโครงการของบริษัทให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในคุณภาพของผลิตภัณฑ์ภายใต้แบรนด์ “บ้านร็อคคาร์เด็น” โดยบริษัทได้มีนโยบายในการรักษาและขยายส่วนแบ่งทางการตลาด ดังต่อไปนี้

- 1) เลือกทำเลก่อสร้างโครงการที่สะดวก อยู่ใกล้แหล่งชุมชนและศูนย์การค้า
- 2) ตั้งราคาที่เหมาะสมสำหรับโครงการต่างๆ โดยคำนึงถึงพฤติกรรมผู้บริโภค และกำลังซื้อสำหรับทำเลนั้นๆ ซึ่งทำให้สามารถตัดสินใจซื้อได้ทันทีเมื่อรับทราบราคาที่ทางบริษัทเสนอไว้
- 3) นำเสนอบ้านที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน ใช้วัสดุที่มีคุณภาพและคงทน
- 4) ความรวดเร็วและความตรงต่อเวลาในการส่งมอบบ้าน ซึ่งถือว่าเป็นจุดแข็งที่สำคัญที่สุดของบริษัท ช่วยสร้าง ภาพพจน์ และความน่าเชื่อถือที่ดีต่อลูกค้าของบริษัท
- 5) สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า / ลูกบ้าน ด้วยบริการหลังการขายในเรื่องของการให้บริการดูแลรักษาตัวบ้าน การทำสี การทำฝ้า ระบบน้ำประปา และระบบติดตั้งไฟฟ้า โดยทีมงานก่อสร้างของบริษัทเอง ซึ่งจัดตั้งขึ้นมาเพื่อเฉพาะการนี้
- 6) การกระจายของโครงการไปในจังหวัดอื่นๆ ที่มีศักยภาพ

กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

1. กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้งและผลิตภัณฑ์

บริษัทมีการพิจารณาพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีนโยบายการจ้างทีมงานจากบริษัทภายนอกหรือบุคคลภายนอก 100% (Outsource) เพื่อที่บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ และได้แบบบ้านที่ตรงตามวัตถุประสงค์และความต้องการจากมืออาชีพ ซึ่งสามารถออกแบบโครงการบ้านที่ทันสมัย โดยมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวทางด้านงานสถาปัตยกรรมและมีพื้นที่ใช้สอยตามความจำเป็น รูปลักษณะเป็นบ้านโปร่งโล่ง มีช่องแสงสว่างเข้าถึงในตัวบ้าน โดยเน้นนโยบายประหยัดพลังงานสำหรับขั้นตอนการก่อสร้าง บริษัทจัดให้มีวิธีการเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และบริษัทจัดให้ฝ่ายก่อสร้างโครงการของบริษัทเข้าทำการตรวจสอบขั้นตอนการก่อสร้างจนถึงสิ้นสุดการส่งมอบบ้านให้กับบริษัท รวมถึงเข้าตรวจสอบคุณภาพของวัสดุก่อสร้างระหว่างการก่อสร้างซึ่งบริษัทกำหนดให้ใช้วัสดุที่มีคุณภาพและคงทน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการควบคุมงานก่อสร้างโดยผู้รับเหมาอย่างมีประสิทธิภาพจนกระทั่งถึงขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

2. กลยุทธ์ด้านราคา

บริษัทมีการตั้งราคาโดยใช้วิธีต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม (Cost plus Margin) อย่างไรก็ตามในการกำหนดราคาสินค้าท้ายทางบริษัทจะคำนึงถึงความต้องการในการบริโภคและสถานะการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในแต่ละช่วง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นอุตสาหกรรมที่ขึ้นอยู่กับทิศทางของอัตราดอกเบี้ย อำนาจในการซื้อของผู้บริโภค และอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

ช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทยังคงเน้นช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านพนักงานขายซึ่งประจำอยู่ที่สำนักงานขายโดยลูกค้ารายย่อย มาพบ (Walk in) โดยตรง ซึ่งพนักงานขายประจำสำนักงานขายดังกล่าวเป็นเจ้าหน้าที่ของทีมการตลาด (Outsource) ซึ่งบริษัทเป็นผู้ว่าจ้างโดยเป็นบุคคลภายนอก จำนวน 1 ทีม สำหรับโครงการในกรุงเทพฯ และ บริษัทมีการจ้างบุคคลภายนอกอีก 1 ทีม สำหรับโครงการในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นทีมการตลาดที่มีความรู้ความชำนาญในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่มาเป็นเวลานาน

นอกจากนี้ด้านการส่งเสริมการตลาด ทางแผนการตลาดของบริษัท ได้ร่วมวางแผนกับทีมการตลาดเพื่อ จัดโปรโมชั่น และจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ โครงการในรูปแบบต่างๆ เช่น ป้ายโฆษณาขนาดใหญ่, สื่อโฆษณา รถโดยสารเคลื่อนที่, การออกบูธตามสถานที่ต่างๆ เพื่อสามารถเข้าถึงผู้ซื้อและจัดหาผู้ซื้อให้กับบริษัท โดยทีมการตลาดดังกล่าวทั้ง 2 รายได้รับค่าตอบแทน (Commission)

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทไม่มีข้อพิพาทใดๆเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมสำหรับในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทให้ความสำคัญในการจัดการกับผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยทางบริษัทมีมาตรการจัดการสาธารณูปโภคอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะเรื่องระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งบริษัทได้จัดวางอย่างเป็นระบบและได้มาตรฐาน รวมถึงระบบการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของแต่ละโครงการที่บริษัทดำเนินการในอดีตและปัจจุบัน นอกจากนี้ บริษัทมีการติดตามมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอดอย่างเคร่งครัด

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว โดยเน้นการพัฒนาโครงการภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น” ทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใหญ่ที่มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ดี และมีศักยภาพการเจริญเติบโตสูง เช่น จังหวัดภูเก็ต จังหวัดสมุทรปราการ และระยอง โดยมีโครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น โฮม 1” และ “บ้านร็อคคาร์เด็น โฮม 2” มีลักษณะบ้านทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นและอาคารพาณิชย์ 4.5 ชั้น ทำเลที่ตั้งอยู่ที่ซอยวัชรพล กรุงเทพฯ ซื้อมาจากบริษัท ร็อคคาร์เด็น กรุ๊ป จำกัด เมื่อเดือนกันยายน ปี 2546 รวมทั้งสิ้น 91 ยูนิต

2. โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น เหม่งจ้าย” ทำเลที่ตั้งอยู่ที่ถนนประชาอุทิศ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโครงการแรกของบริษัทเปิดโครงการไปเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2547 จำนวน 63 ยูนิต มีลักษณะเป็นบ้านทาวน์เฮาส์กึ่งโฮมออฟฟิศ สูง 3 ชั้น

3. โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส” เป็นโครงการแห่งที่ 2 ทำเลที่ตั้งอยู่บนพื้นที่หลักคือบนถนนบายพาสของจังหวัดภูเก็ต ซึ่งแบ่งออกเป็น 6 โครงการ ปัจจุบันบริษัทได้เปิดโครงการภายใต้ชื่อ

3.1) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 1” ลักษณะเป็นบ้านทาวน์เฮาส์แบบชั้นเดียว จำนวนทั้งสิ้น 91 ยูนิต

3.2) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 2” แบ่งออกเป็นบ้านทาวน์เฮาส์แบบชั้นเดียว อาคารพาณิชย์ สูง 2.5 ชั้น จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 99 ยูนิต

3.3) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 3” ลักษณะของโครงการจะแบ่งออกเป็น บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านโฮมออฟฟิศ 2.5 ชั้น จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 90 ยูนิต

3.4) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 4” ลักษณะของโครงการจะแบ่งออกเป็น บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านโฮมออฟฟิศ 2.5 ชั้น จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 82 ยูนิต

3.5) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 5” ลักษณะของโครงการจะแบ่งออกเป็น บ้านแฝด บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 94 ยูนิต

3.6) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6” ลักษณะของโครงการจะแบ่งออกเป็น 10 เฟส ลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ซึ่งในปัจจุบันมีโครงการดังนี้

3.6.1) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 1” ลักษณะของโครงการจะเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 49 ยูนิต

4. โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต ” ทำเลที่ตั้งอยู่บนถนนอ่อนนุช – ลาดกระบัง ตำบลศรีษะจรเข้ชั้น้อย อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งในปัจจุบันมีโครงการดังนี้

4.1) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 1 ” ลักษณะของโครงการจะแบ่งออกเป็น ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 129 ยูนิต

4.2) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 2 ” ลักษณะของโครงการจะแบ่งออกเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 137 ยูนิต

5. โครงการร่วมทุน กับกลุ่มนักลงทุนชาวสวีเดนและกลุ่มคนไทย ในสัดส่วน 50 ต่อ 50 บนเนื้อที่โครงการประมาณ 500 ไร่ บริเวณตำบลปาดลอก อำเภอดง จังหวัดภูเก็ต โดยมีลักษณะโครงการแบ่งออกเป็น โรงแรมดิคิมทะเล บ้านพักตากอากาศ คอนโดมิเนียม และท่าเทียบเรือยอร์ช

ตาราง: โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามลักษณะของโครงการ

ประเภทรายได้	รายได้จากโครงการ	2554		2555		2556	
		งบรวม		งบรวม		งบรวม	
		จำนวนเงิน (ล้านบาท)	สัดส่วน ร้อยละ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	สัดส่วน ร้อยละ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	สัดส่วน ร้อยละ
1. รายได้จากการขายบ้านในโครงการที่ดำเนินการเอง							
1.1 รายได้จากการขายบ้านแฝด บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้นและโฮมออฟฟิต (ปี 2554 จำนวน 1 ยูนิต ปี 2555 จำนวน 4 ยูนิต และปี 2556 จำนวน 2 ยูนิต)	บ้านร็อคการ์เด็นบายพาส 3	3.09	3.39	10.79	8.73	5.40	7.71
1.2 รายได้จากการขายบ้านแฝด บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้นและโฮมออฟฟิต(ปี 2554 จำนวน 2 ยูนิต และปี 2555 จำนวน 5 ยูนิต)	บ้านร็อคการ์เด็นบายพาส 4	5.05	5.54	13.50	10.92	-	-
1.3 รายได้จากการขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (ปี 2554 จำนวน 8 ยูนิต ปี 2555 จำนวน 14 ยูนิต และปี 2556 จำนวน 4 ยูนิต)	บ้านร็อคการ์เด็นบายพาส 6	35.08	38.49	61.42	49.67	23.10	32.98
1.4 รายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นและบ้านแฝด 2 ชั้น(ปี 2554 จำนวน 9 ยูนิต ปี 2555 จำนวน 3 ยูนิต และปี 2556 จำนวน 3 ยูนิต)	บ้านร็อคการ์เด็นแอร์พอร์ต 1	15.63	17.15	5.51	4.46	7.63	10.89
1.5 รายได้จากการขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้นและบ้านแฝด 2 ชั้น(ปี 2554 จำนวน 10 ยูนิต ปี 2555 จำนวน 9 ยูนิต และปี 2556 จำนวน 9 ยูนิต)	บ้านร็อคการ์เด็นแอร์พอร์ต 2	27.00	29.63	27.22	22.01	27.70	39.55
2. รายได้อื่น		5.28	5.79	5.21	4.21	6.21	8.87
รวมรายได้ทั้งสิ้น		91.13	100.00	123.65	100.00	70.04	100.00

โครงการในอนาคต

“โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต ”

บริษัทได้เปิดตัวโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต ไปแล้ว 2 โครงการ คือ โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 1 และ โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 2 ในปี 2554 ที่ผ่านมามีบริษัทได้มีการรับรู้รายได้ในโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 1 และ เฟส 2 ทั้งหมดแล้ว 2 ชั้น , บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น

ในปี 2557 บริษัทจะเร่งปิดการขายโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 1 ส่วนการก่อสร้างบ้านโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 2 บนเนื้อที่ประมาณ 17-3-14 ไร่ ซึ่งมีลักษณะโครงการเป็นบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 102 ยูนิต , บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 35 ยูนิต เสร็จเรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้บริษัทยังได้พัฒนาระบบสาธารณูปโภคของโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 3 บนเนื้อที่ 40-2-4.6 ไร่ เสร็จเรียบร้อยแล้ว ซึ่งลักษณะของโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 3 บริษัทกำลังศึกษาความเป็นไปได้ทั้ง ด้านตลาดคู่แข่ง การสำรวจความต้องการของกลุ่มลูกค้า และได้เริ่มดำเนินการวางแผนพัฒนาอื่นๆ ตามลำดับ

“โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส เฟส 6”

หลังจากที่บริษัทได้เปิดโครงการที่จังหวัดภูเก็ต ไปแล้ว 5 โครงการ คือ โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 1 โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 2 โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 3 โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 4 และโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 5 บริเวณถนนบายพาสในจังหวัดภูเก็ต เนื้อที่รวมกันประมาณ 57-1-81.3 ไร่ เมื่อปลายปี 2547 และต่อเนื่องในปี 2550

บริษัทได้ดำเนินการโครงการเพิ่มเติมสำหรับแผนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ได้แก่ โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 บนเนื้อที่อีกประมาณ 235-1-18.5 ไร่ (หลังจากหักแนวเสาไฟฟ้าพาดผ่านจำนวน 25-1-25 ไร่ แล้ว ซึ่งบริเวณที่โดนแนวเสาไฟฟ้าพาดผ่านดังกล่าวบริษัทได้จัดทำเป็นสวนสาธารณะ) บนถนนบายพาส ซึ่งเป็นพื้นที่หลักของจังหวัดภูเก็ต อันเป็นทำเลที่เหมาะสมและมีศักยภาพในการเติบโต เนื่องจากติดถนนบายพาสใกล้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลและห้างเทสโก้ โลตัส โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งลักษณะของโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 จะแบ่งออกเป็น 10 เฟส มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวมทั้งสิ้น 580 ยูนิต ซึ่งในปี 2552 ได้เปิดขายโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 1 จำนวน 49 ยูนิต บนเนื้อที่ 23-2-42.2 ไร่ เริ่มรับรู้รายได้ในช่วงเดือนมีนาคม 2553 และบริษัทได้พัฒนาระบบสาธารณูปโภคของโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 2 และ เฟส 10 อย่างต่อเนื่อง โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และ/หรือเงินกู้จากสถาบันทางการเงิน

สำหรับในปี 2557 บริษัทจะเร่งปิดการขายโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 1 โดยคาดว่าจะสามารถปิดการขายได้ในปีนี้ และเริ่มดำเนินการวางแผนพัฒนาการก่อสร้างโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 2 อย่างต่อเนื่อง

“โครงการร่วมทุนกับนักลงทุนชาวต่างประเทศ”

บริษัทได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน เป็นการลงทุนร่วมกับกลุ่มนักลงทุนชาวสวีเดนและกลุ่มคนไทย ในสัดส่วน 50:50 โดยใช้ชื่อบริษัทร่วมทุนว่า บริษัท ยามู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และมีกรรมการทั้งหมด 4 ท่านประกอบด้วย นายวิรัตน์ ชินประพินพร นางเนาวนิจ ศิลปรัตน์ และ 2 ท่านจากกลุ่มนักลงทุนชาวสวีเดน โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันคือ นายวิรัตน์ ชินประพินพร หรือ นางเนาวนิจ ศิลปรัตน์ ลงนาม

ร่วมกับการมรดกจากกลุ่มนักลงทุนชาวสวีเดนท่านใดท่านหนึ่งโดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนคือการดำเนินการสร้างโรงแรมดิคิมทะเล บ้านพักตากอากาศคอนโดมิเนียม และทำเทียบเรือยอร์ช บนเนื้อที่โครงการกว่า 500 ไร่ ที่อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต

“โครงการ บ้านร็อคคาร์เด็น บริเวณซอยวัชรพล”

บริษัทที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นเนื้อที่ทั้งหมด 3-2-68.9 ไร่ อยู่บริเวณซอยวัชรพล โดยบริษัทวางแผนจะพัฒนาโครงการบนพื้นที่ดังกล่าวทันทีที่การก่อสร้างถนนนิมิตใหม่ วงแหวน มาถึงถนนรัตนโกสินทร์สมโภชแล้วเสร็จ ซึ่งถนนดังกล่าวตัดผ่านหน้าโครงการ โดยลักษณะของโครงการจะเป็นอาคารพาณิชย์ ภายใต้โครงการในอนาคตของบริษัท เนื่องจากคาดว่าจะมีมูลค่าส่วนเพิ่มจากราคาที่ได้มาจากการที่รัฐบาลได้ทำการเวนคืนที่ดินรอบข้างเพื่อสร้างถนนส่วนขยายและเป็นสี่แยกเชื่อมถนนใหม่จากถนนพหลโยธินกับถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ทำให้ที่ดินเปล่าของบริษัทนี้เป็นที่ดินติดถนนดังกล่าว นอกจากนี้ในส่วนของความคืบหน้าการตัดถนนใหม่ดังกล่าว นั้น ทางราชการได้ชำระเงินค่าเวนคืนแล้ว และจะเริ่มก่อสร้างจากแนวจุดต่อจากถนนรัตนโกสินทร์สมโภชไปมาจนถึงแนวถนนพหลโยธิน

“โครงการ บ้านร็อคคาร์เด็น บ้านเพ”

เนื้อที่โครงการจำนวนประมาณ 104 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ใกล้แหล่งชุมชน โดยลักษณะที่ดินจะเป็นที่ราบเนินเขาเหมาะเป็นอย่างยิ่งที่จะพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัย เนื่องจากอยู่ใกล้ทะเล จนสามารถมองเห็นวิวทะเลจากที่ดินได้อย่างชัดเจน บริษัทจะทำการพัฒนาโครงการเป็นบ้านที่อยู่อาศัยในลักษณะอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว และบ้านเดี่ยวเนินเขา ซึ่งจะเป็นการสร้างทัศนียภาพที่โดดเด่นให้กับโครงการ บริษัทมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่เป็นคนในท้องถิ่น ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่ใช้เป็นบ้านพักตากอากาศ และกลุ่มลูกค้าชาวต่างประเทศที่กำลังมองหาบ้านเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และด้วยศักยภาพของตำบลบ้านเพ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดของจังหวัดระยอง ซึ่งมีนักท่องเที่ยวต่างชาติมาท่องเที่ยวที่ตำบลบ้านเพเป็นจำนวนมากในแต่ละปีมีแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย คือ เกาะเสม็ด ในจำนวนนี้มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ต้องการบ้านที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากสำหรับความคืบหน้าของโครงการขณะนี้ อยู่ในช่วงระหว่างศึกษารูปแบบของโครงการ

3.ปัจจัยเสี่ยง

1. ความเสี่ยงทางด้านธุรกิจ

1.1 ความเสี่ยงจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ

ภาพรวมในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 ถือว่าอยู่ในช่วงชะลอตัว เนื่องจากมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดโดยรวมหลายประการ เช่น การชะลอตัวของสถานะเศรษฐกิจ ปัญหาสถานการณ์การเมืองช่วงปลายปี ปัญหานี้สินภายในครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ทำให้ความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้าลดลง สัดส่วนการขอสินเชื่อไม่ผ่านเพิ่มขึ้นกว่า 10% จากปกติ 5% เพราะมีหนี้สินครัวเรือนเพิ่มขึ้นจากมาตรการลดดอกเบี้ยหนี้บัตรเครดิต หนี้สินเชื่อส่วนบุคคล ส่วนรายที่ขอสินเชื่อผ่านบางรายได้วงเงินสินเชื่อลดลง ซึ่งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทยังคงชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านออกไป อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์ทางการขายและการตลาด และยังคงใช้กลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องประกอบกับการสร้างสินค้าให้ตรงตามความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย อีกทั้งพยายามดำเนินโครงการในพื้นที่ที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาผลการดำเนินงานของบริษัทให้ได้ตามเป้าหมายและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจในรอบปีที่ผ่านมา

1.2 ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้รับเหมาก่อสร้างก่อสร้างและแรงงานในการก่อสร้าง

บริษัทไม่มีผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นของบริษัทเอง จึงทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในเรื่องการพึ่งพาผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานในการก่อสร้าง นั่นคือ หากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่สามารถก่อสร้างให้บริษัทได้ตามกำหนด ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถส่งมอบบ้านแก่ผู้ซื้อได้ตามเวลา อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยใช้วิธีการประมูลในลักษณะเปิดประมูลของจากแบบก่อสร้าง (B.O.Q.) ของบริษัทเพื่อเป็นแบบแผนในการปฏิบัติการเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยที่ฝ่ายก่อสร้างโครงการของบริษัทจะเป็นผู้กำหนดราคากลางในแบบก่อสร้างดังกล่าว และเปิดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความสนใจเข้าร่วมประมูลงานอย่างเป็นธรรม และฝ่ายก่อสร้างโครงการของบริษัทจะทำหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้าง (B.O.Q.) ที่นำเสนอโดยผู้รับเหมาก่อสร้างก่อสร้างมาประกอบการพิจารณาเพื่อความเหมาะสมของต้นทุนดังกล่าวต่อค่าก่อสร้างในโครงการต่างๆของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีการทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างทุกรายและบริษัทสามารถเรียกค่าปรับถ้าการก่อสร้างล่าช้า และเรียกค่าเสียหายใดๆอันพึงมีจากผู้รับเหมาก่อสร้างได้ นอกจากนี้บริษัทจะทำการเก็บเงินค่าค่าประกันงานก่อสร้างจากผู้รับเหมาเหล่านั้นเพื่อค่าประกันคุณภาพงานก่อสร้างและหากเกิดกรณีที่ผู้รับเหมารายใดมีการทิ้งงาน บริษัทจะนำเงินค่าประกันนั้นและหรือเงินค่าจ้างรับเหมาที่ยังไม่ได้ชำระให้ผู้รับเหมารายนั้นๆ มาใช้ในการจ้างผู้รับเหมารายใหม่เพื่อให้งานก่อสร้างสำเร็จลุล่วงไปได้

นอกจากนี้บริษัทได้มีการกระจายความเสี่ยงจากการต้องพึ่งพาผู้รับเหมาก่อสร้างรายใดรายหนึ่ง โดยมีการกระจายการจ้างผู้รับเหมาให้มากกว่าหนึ่งรายและพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในปริมาณงานที่เหมาะสมกับขีดความสามารถในการก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างในแต่ละราย เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถก่อสร้างให้บริษัทได้ตรงตามคุณภาพที่กำหนด อีกทั้งมีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมามีสภาพคล่องมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทสามารถส่งมอบบ้านแก่ผู้ซื้อได้ตามแผนที่วางไว้

1.3 ความเสี่ยงจากการร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 6 เมษายน 2550 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทรับโอนสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดของบริษัท นวเทพ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 และชำระบัญชีบริษัท นวเทพ จำกัด ทั้งนี้เพื่อขยายธุรกิจและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัท ต่อมาเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2550 บริษัทได้รับโอนสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดของบริษัท นวเทพ จำกัด ในราคาตามบัญชี โอนสินทรัพย์ส่วนใหญ่ที่บริษัทรับโอนมาจากบริษัท นวเทพ จำกัด คือที่ดินติดชายทะเลของอำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ตจำนวนประมาณ 500 ไร่ โดยบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาโครงการท่าเทียบเรือยacht (Yatch Marina) คอนโดมิเนียม โรงแรมและบ้านพักตากอากาศ ติดชายทะเล โครงการดังกล่าวจะทำการร่วมลงทุนกับกลุ่มนักลงทุนชาวต่างชาติ ซึ่งวันที่ 2 มิถุนายน 2550 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ยามู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดในอัตราร้อยละ 50 เป็นเงินจำนวน 1 ล้านบาทเพื่อพัฒนาโครงการนี้โดยทำการร่วมลงทุนกับกลุ่มนักลงทุนชาวสวีเดน

ดังนั้นบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้าเนื่องมาจากการเสียโอกาสในการพัฒนาที่ดินขนาดประมาณ 500 ไร่ อย่างไรก็ตาม ที่ดินขนาดประมาณ 500 ไร่ ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินของบริษัทซึ่งไม่มีภาระด้านหนี้สินในการถือครองที่ดิน ส่งผลให้ไม่มีภาระต้นทุนทางการเงิน รวมทั้งข้อผูกมัดใดๆ ถึงแม้ว่าโครงการร่วมลงทุนดังกล่าวจะไม่สามารถดำเนินการได้ก็ตาม

1.4 ความเสี่ยงในเรื่องของการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจจากอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงที่อาจพบได้ เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในระหว่างที่บริษัทฯ ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่อขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแนวทางลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยก่อนที่จะมีการเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีการตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินว่ามีข้อควบคุมใดๆ บ้างที่มีผลต่อแนวทางการพัฒนาโครงการที่บริษัทฯ กำหนดบนที่ดินแปลงนั้นๆ อย่างไรก็ดี กฎหมายเหล่านี้ไม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลัง จึงทำให้โครงการต่างๆ ดำเนินไปได้ตามแผนงาน อีกทั้งโครงการที่บริษัทเริ่มพัฒนาเพิ่มเติมในปี 2550 มีความเพียงพอที่หารายได้ให้กับบริษัทไปอีกประมาณ 3-5 ปี คือโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นบายพาส 6 ซึ่งแบ่งได้ออกเป็น 10 เฟสย่อยบนถนนบายพาสอำเภอเมืองจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นโครงการที่ได้ขออนุญาตการจัดสรรแล้วจากทางราชการของจังหวัดภูเก็ตแล้ว นอกจากนี้โครงการที่กล่าวมาแล้วบริษัทยังมีโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 3 ที่จังหวัดสมุทรปราการ ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิที่บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาต่อเนื่องกับโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นแอร์พอร์ต เฟส 1 และ 2 ที่อยู่ระหว่างยื่นขอจัดสรรด้วยเช่นกัน ดังนั้น บริษัทได้มีการเตรียมรับมือกับกฎหมายใหม่โดยการปรับรูปแบบโครงการให้สอดคล้องกับกฎหมายที่จะมีขึ้นในอนาคตระยะยาว โดยได้ทำการศึกษาภาวะตลาดที่อยู่อาศัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่สม่ำเสมอ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีความสามารถที่จะขยายงานในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

2. ความเสี่ยงจากการผลิต/ก่อสร้างโครงการ

2.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

จากภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการหลายรายพัฒนาใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และระดับราคาน้ำมันที่ยังคงสูง ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนก่อสร้างโครงการของผู้ประกอบการ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้วางผู้รับเหมาก่อสร้างให้ก่อสร้างโครงการของบริษัทโดยให้เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการจัดหาวัสดุหลักในการก่อสร้าง รวมถึง กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องปูหลังคา เหล็ก และเครื่องสุขภัณฑ์ สำหรับทุกโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ โครงการ บ้านรื้ออาคารเดิน บายพาส 3” ถึงโครงการ “บ้านรื้ออาคารเดิน บายพาส 6 เฟส 1” โครงการ “บ้านรื้ออาคารเดินแอร์พอร์ท เฟส 1” ถึงโครงการ “บ้านรื้ออาคารเดิน แอร์พอร์ท เฟส 2” ตลอดจนโครงการในอนาคตคือ โครงการ “บ้านรื้ออาคารเดิน บายพาส 6 เฟส 2-10” และโครงการ “บ้านรื้ออาคารเดินแอร์พอร์ทเฟส 3” และโครงการอื่นๆในอนาคตทั้งที่กรุงเทพฯและต่างจังหวัด ได้รวมค่าวัสดุหลักดังกล่าวรวมกับค่าจ้างซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะได้รับ โดยตกลงทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างบ้านกับบริษัทไว้แล้วล่วงหน้า ซึ่งบริษัทสามารถลดความเสี่ยงจากการปรับขึ้นราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวได้อย่างชัดเจนหากราคาวัสดุกลับมาผันผวนอย่างฉับพลัน ทำให้บริษัทสามารถควบคุมความเสี่ยงของการปรับขึ้นราคาของวัสดุก่อสร้างในอนาคตได้ระดับหนึ่ง สามารถคาดคะเนค่าใช้จ่ายได้ล่วงหน้า และปรับตัวได้ทันเวลา ไม่ส่งผลกระทบต่อกำไรของบริษัทในทันทีที่มีการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้าง

3. ความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 ความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดของบริษัท

การขยายตัวของธุรกิจของบริษัทในช่วงที่ผ่านมาตั้งแต่ในปี 2546 จะเป็นลักษณะการขยายตัวโดยใช้เงินทุนจากผู้ถือหุ้นหรือการกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีทั้งส่วนที่คิดและไม่คิดดอกเบี้ยโดยเป็นนโยบายการบริหารเงินทุนแบบอนุรักษ์นิยมของผู้บริหารในช่วงของการเริ่มโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆของบริษัท อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของบริษัทในอนาคตซึ่งได้แก่ การลงทุนในโครงการ “บ้านรื้ออาคารเดินแอร์พอร์ท 3” ซึ่งมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 800 ล้านบาท และโครงการบ้านรื้ออาคารเดินบายพาส 6 มูลค่าโครงการประมาณกว่า 2,400 ล้านบาท และการลงทุนในกิจการร่วมค้าในการพัฒนาที่ดินกว่า 500 ไร่ที่จังหวัดภูเก็ตซึ่งต้องใช้เงินทุนจำนวนมากเช่นเดียวกัน ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในเรื่องของต้นทุนทางการเงินและกระทบต่อบริษัทในเรื่องของสภาพคล่องตามมา เนื่องมาจากมีความเป็นไปได้ว่าบริษัทจะใช้เงินกู้จากสถาบันการเงิน นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนที่จะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทเพื่อลงทุนในโครงการต่างๆ ดังกล่าวนั้นคือ บริษัทอาจจะมีภาระที่สูงขึ้นจากดอกเบี้ยกู้ยืมซึ่งมาจากการก่อหนี้สินใดๆในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทได้คำนึงถึงโครงสร้างทางการเงินรวมทั้งปริมาณกระแสเงินสดจากกิจการที่จะต้องเพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้น นอกจากนี้ในแง่ของการหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน บริษัทยังคงมีการติดต่อกับบางสถาบันการเงินในประเทศอย่างต่อเนื่องในการจัดสินเชื่อให้กับลูกค้าในโครงการต่างๆของบริษัท และบริษัทยังมีทรัพย์สินที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการกู้ได้ในรูปของที่ดินระหว่างการพัฒนา จึงไม่น่าจะมีปัญหาในด้านสภาพคล่องและต้นทุนทางการเงินเพื่อรองรับกับการขยายตัวของบริษัทในอนาคต

4. ความเสี่ยงทางด้านการบริหารจัดการ

4.1 ความเสี่ยงจากการที่ผู้บริหารเป็นชุดเดียวกันกับคณะกรรมการของบริษัท

บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องการบริหารงาน เนื่องจากบริษัทบริหารจัดการโดยกลุ่มศิลปินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มศิลปินคือ นายวิรัตน์ ชินประพิณพร ซึ่งเป็นประธานกรรมการบริหาร และนางเนาวนิจ ศิลปรัตน์ ซึ่งเป็นกรรมการผู้จัดการ โดยมีอำนาจในการลงนามสั่งจ่ายเช็คร่วมกัน และการทำธุรกรรมทางการเงินอื่นๆ ของบริษัท ตลอดจนการทำนิติกรรมต่างๆ อย่างไรก็ดี เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลในการบริหารจัดการในระดับหนึ่ง บริษัทได้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและมีความเป็นอิสระจำนวน 3 ท่านเข้ามาตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท

2. คณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ ไม่มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ในหรือเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท และ/หรือ รายการหรือเรื่อง ที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัทและบริษัทย่อย (ถ้ามี) ในกรณีดังกล่าว รายการหรือเรื่องดังกล่าวจะต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อขอความเห็น และนำเสนอคณะกรรมการของบริษัทและ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติ

3. จัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเป็นอิสระตามความเหมาะสม และขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยที่หน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะสอบทานทุกๆ ไตรมาส เพื่อตรวจสอบให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ในด้านต่างๆ รวมทั้งด้านการบริหารที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่แสดงในงบการเงินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทคือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ มีมูลค่ารวมตามบัญชีเท่ากับ 1,099.02 ล้านบาท และทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินงานอื่นประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) มีมูลค่าตามบัญชี ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 5.05 ล้าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ทรัพย์สิน/โครงการที่ดำเนินการอยู่ ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่โครงการ คงเหลือทั้งสิ้น (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)			ภาระ ผูกพัน
			มูลค่าการลงทุน	ราคาประเมินที่ดิน และงาน ก่อสร้างที่ ยังไม่ได้โอน กรรมสิทธิ์	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนา ที่ดินคงเหลือ ตามบัญชี	
1. โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 1 : 1.1 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 17 ยูนิต	ถ.สายบ้านทุ่งคา-บ้านสะ ป่า ไกล่ถ.เฉลิมพระ เกียรติ ร.9 ต. รัชฎา อ. เมือง จ. ภูเก็ต	5-2-13.15	33.94	34.49	33.94	ไม่มี
2. ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาสำหรับ โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 2-10		211-2-76.08	196.51	296.00	196.51	มี
3. บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 1 : 3.1 บ้านแฝด 2 ชั้น 3 ยูนิต	ช.บางเทศธรรม ต.ศรีษะจรเข้ใน้อย จ.สมุทรปราการ	0-1-75.71	5.33	5.42	5.33	ไม่มี
4. บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 2 4.1 บ้านแฝด 2 ชั้น 70 ยูนิต 4.2 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 25 ยูนิต		14-3-66.73	165.46	167.22	165.46	ไม่มี
5. บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 3 5.1 บ้านแฝด 2 ชั้น 48 ยูนิต 5.2 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 183 ยูนิต		40-2-4.60	90.62	112.37	90.62	ไม่มี
6. ที่ดินเปล่ารอการพัฒนาซึ่งเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ. บ้านร็อคคาร์เด็น	ถ.รัตนโกสินทร์สมโภช ชอยวัชรพล กรุงเทพฯ	3-2-49.90	38.18	44.00	38.18	มี
7. ที่ดินเปล่ารอการพัฒนาซึ่งเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ. บ้านร็อคคาร์เด็น	ถ.สุขุมวิท ต.บ้านเพ อ. เมืองระยอง จ. ระยอง	103-3-28.0	61.18	67.48	61.18	ไม่มี
8. ที่ดินเปล่ารอการพัฒนาซึ่งเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ. บ้านร็อคคาร์เด็น	ต. ป่าคลอก อ. ถลาง จ. ภูเก็ต	508-3-23.0	513.08	1,150.41	507.80	ไม่มี
รวมมูลค่าทรัพย์สิน/โครงการทั้งสิ้น		889-1-37.17	1,104.30	1,877.39	1,099.02	

รายละเอียดการระดมทุนของบริษัท:

- 1) โครงการบ้านรื้ออาคารเดิน ขายพาส 6 เฟส 2-10: ทรัพย์สินของบริษัทที่ ตำบลรัชฎา อำเภอมือง จังหวัดภูเก็ตในส่วนของโครงการบ้านรื้ออาคารเดิน ขายพาส 6 นั้น บริษัทมีการระดมทุนทั้งสิ้นจำนวนประมาณ 6.62 ล้านบาท จากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยไม่มีการจ่ายดอกเบี้ยในปัจจุบัน แต่มีกำหนดระยะเวลาจ่ายคืนเป็นที่ดินภายใน 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 โดยบริษัทต้องโอนที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 33772 ของบริษัทที่ ต. รัชฎา อ. เมือง จ.ภูเก็ต ตำบล จำนวน 4 ไร่ บริเวณโครงการบ้านรื้ออาคารเดิน ขายพาส 6 งานก่อสร้างส่วนที่ 4 ตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2548 มูลค่าประมาณ 5.30 ล้านบาทให้แก่นางนงน้อย ศิลปรัตน์ สำหรับยอดเงินกู้ 45.00 ล้านบาท และอีกจำนวน 1 ไร่ โฉนดเลขที่ 33772 บริเวณโครงการบ้านรื้ออาคารเดิน ขายพาส 6 งานก่อสร้างส่วนที่ 4 ตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2548 มูลค่าประมาณ 1.32 ล้านบาทให้แก่ นายศักดิ์สม จามรมาน สำหรับยอดเงินกู้ 20.00 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทยังไม่ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยโดยการโอนที่ดินดังกล่าวให้ทั้ง 2 ท่าน แต่บริษัทได้ทำการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาให้ทั้ง 2 ท่านแล้วเต็มจำนวนเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ต่อมาในวันที่ 5 ตุลาคม 2553 ผู้ถือหุ้นทั้ง 2 ท่านได้ทำหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 5 ไร่ ให้แก่กรรมการท่านหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น
- 2) ที่ดินเปล่ารอการพัฒนาที่ ถ.รัตนโกสินทร์สมโภช ซอยวัชรพล กรุงเทพฯ: บริษัทได้จัดจ้างองค์ที่ดินที่มีอยู่แล้วในขณะนี้และที่จะมีต่อไปในภายหน้า ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 49609 โดยมีนายวิรัตน์ ชินประพิณพร และนางเนาวนิจ ศิลปรัตน์ เข้าร่วมค้าประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัท มีวงเงินเบิกเกินบัญชีที่ยังไม่ได้เบิกใช้รวมทั้งสิ้นจำนวน 5.00 ล้านบาท และมีวงเงินหนังสือค้าประกันที่ยังไม่ได้เบิกใช้รวมทั้งสิ้นจำนวน 8.86 ล้านบาท
- 2) ทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
มูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินงานประเภทที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 แสดงไว้ในตารางต่อไปนี้

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในปี 2553 บริษัทถูกผู้ซื้อบ้านจำนวน 13 ราย ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการไม่ได้รับความสะดวกสบาย ในการใช้พื้นที่ถนนส่วนกลางทุนทรัพย์รวม 36.48 ล้านบาท เนื่องจากผู้ซื้อบ้านเข้าใจว่าที่ดินส่วนกลางของโครงการหมู่บ้านร็อคคาร์เด็น ไม่มีภาระผูกพันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทตามที่บริษัทได้โฆษณา แต่เป็นที่ดินของบุคคล ที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกจดทะเบียนเป็นทางภาระจำยอมให้แก่ที่ดินโครงการหมู่บ้านร็อคคาร์เด็น ทำให้ลูกค้า เข้าใจผิดในคำโฆษณาจึงตัดสินใจซื้อบ้าน บริษัทได้ยื่นคำให้การคัดค้านคำฟ้องดังกล่าวต่อศาล เนื่องจากโจทก์ ทราบอยู่แล้วว่าถนนในโครงการเป็นที่ดินของบุคคลอื่นที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมยินยอมให้ที่ดินในโครงการใช้เป็นทางเข้าออกได้ โดยตัวแทนนายหน้าในการขายที่ดินพร้อมบ้านแจ้งให้โจทก์ทราบแล้ว และเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 ศาลชั้นต้นพิพากษามีคำสั่งให้ยกฟ้อง ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2556 ผู้ซื้อบ้านจำนวน 12 ราย (ถอนฟ้อง 1 ราย) ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยจำนวนทุนทรัพย์ 41.43 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2556 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษากลับให้บริษัทแพ้คดี โดยให้บริษัทดำเนินการให้ที่ดินส่วนกลางของโครงการดังกล่าวปลอดจากภาระจำยอม ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ให้บริษัท ชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้ซื้อบ้านเป็นเงินจำนวน 18.84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนมกราคม 2557 บริษัทได้แต่งตั้งทนายท่านใหม่เพื่อฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ดังกล่าวต่อศาลฎีกา ซึ่งในปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างศึกษาแนวทาง ในการสู้คดีของทนายความท่านใหม่เพื่อใช้สำหรับยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลาที่ศาลอนุญาตให้ขยายเวลาฎีกาตามคำร้องของบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้รับรู้ค่าเผื่อผลเสียหายซึ่งศาลอุทธรณ์พิพากษาให้บริษัท ชำระเงินให้กับผู้ซื้อบ้านไว้จำนวน 18.84 ล้านบาท ในงบการเงินแล้ว

6. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท บ้านร็อคการ์ดเอ็น จำกัด (มหาชน)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์เพื่อย้าย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	601 ซอยรามคำแหง 39 ถนนประชาอุทิศ แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	บมจ. เลขที่ 0107548000200
Homepage	:	http://www.rockgarden.co.th
โทรศัพท์	:	02-934-7000
โทรสาร	:	02-934-7186

บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารสถาบันวิทยาการตลาดทุน ชั้น 2 เลขที่ 2/7 หมู่ 4 (โครงการนอร์ธปาร์ค) ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210
Homepage	:	http://www.tsd.co.th
โทรศัพท์	:	0-2714-8842-3
โทรสาร	:	0-2381-5716
ผู้สอบบัญชี	:	นายสุชาติ พานิชย์เจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4475 บริษัท เอส พี ออ ดิท จำกัด 503/21 อาคาร เค.เอส.แอล. ทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	0-2642-6172-4
โทรสาร	:	0-2642-6253