

ส่วนที่ 1 : การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทได้กำหนดวิสัยทัศน์ และ พันธกิจ โดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งจะทำการทบทวนทุกๆ 2 ปี เพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อีกทั้งยังคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

วิสัยทัศน์ (Vision)

มีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ โดยเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีคุณภาพและตรงตามความต้องการของลูกค้า ด้วยรูปแบบที่ทันสมัย สร้างสรรค์เทคนิคและเทคโนโลยีให้เหมาะสมกับยุคสมัย เป็นมิตรต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียจากการดำเนินธุรกิจ

พันธกิจ (Mission)

1. เน้นพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อม และการบริการ ให้มีความโดดเด่น มีคุณภาพ และมีมาตรฐานเหมาะสมต่อคุณภาพชีวิต
2. กำหนดราคาสินค้าเหมาะสม สามารถแข่งขันได้ โดยคำนึงถึงต้นทุนและทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ
3. ประยุกต์และบริหารงานภายในองค์กร ด้วยระบบการจัดการที่ดี และยืดหยุ่นพร้อมรับการเปลี่ยนแปลง ภายใต้อัตลักษณ์มาภิบาล

ประวัติความเป็นมา

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

ตระกูลศิลปินได้เล็งเห็นโอกาสในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากยิ่งขึ้น 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 และ เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

บริษัท บ้านร็อคการ์ดเอ็น จำกัด (มหาชน) ยังคงเล็งเห็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งพัฒนาและขายบ้านพร้อมที่ดินให้แก่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับล่างถึงระดับกลาง ซึ่งมีระดับราคาขายอยู่ที่ประมาณ 1.49 – 4 ล้านบาท เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ซึ่งบริษัทยังคงมุ่งมั่นในนโยบายที่จะรักษามาตรฐานคุณภาพของโครงการของบริษัทให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในคุณภาพของผลิตภัณฑ์ภายใต้แบรนด์ “บ้านร็อคการ์ดเอ็น” 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 โดยเน้นนโยบายประหยัดพลังงาน สำหรับขั้นตอนการก่อสร้าง บริษัทจัดให้มีวิธีการ

เลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และบริษัทจัดให้ฝ่ายก่อสร้างโครงการของบริษัทเข้าทำการตรวจสอบขั้นตอนการก่อสร้างจนถึงสิ้นสุดการส่งมอบบ้านให้กับบริษัท รวมถึงเข้าตรวจสอบคุณภาพของวัสดุก่อสร้างระหว่างการก่อสร้างซึ่งบริษัทกำหนดให้ใช้วัสดุที่มีคุณภาพและคงทน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการควบคุมงานก่อสร้างโดยผู้รับเหมาอย่างมีประสิทธิภาพจนกระทั่งถึงขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

2. กลยุทธ์ด้านราคา

บริษัทมีการตั้งราคาโดยใช้วิธีต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม (Cost plus Margin) อย่างไรก็ตามในการกำหนดราคาขั้นสุดท้ายทางบริษัทจะคำนึงถึงความต้องการในการบริโภคและสภาวะการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในแต่ละช่วง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นอุตสาหกรรมที่ขึ้นอยู่กับทิศทางของอัตราดอกเบี้ย อำนาจในการซื้อของผู้บริโภค และอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

ช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทยังคงเน้นช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านพนักงานขายซึ่งประจำอยู่ที่สำนักงานขาย โดยลูกค้ารายย่อยจะเข้ามาพบ (Walk in) โดยตรง ซึ่งพนักงานขายประจำสำนักงานขายดังกล่าวเป็นเจ้าหน้าที่ของทีมการตลาด (Outsource) ซึ่งบริษัทเป็นผู้ว่าจ้างโดยเป็นบุคคลภายนอก จำนวน 1 ทีม สำหรับโครงการในกรุงเทพฯ และบริษัทมีการจ้างบุคคลภายนอกอีก 1 ทีม สำหรับโครงการในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นทีมการตลาดที่มีความรู้ความชำนาญในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่มาเป็นเวลานาน

นอกจากนี้ด้านการส่งเสริมการตลาด ทางแผนกการตลาดของบริษัท ได้ร่วมวางแผนกับทีมการตลาดเพื่อจัดโปรโมชั่น และจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์โครงการในรูปแบบต่างๆ เช่น สื่ออินเทอร์เน็ต (Facebook : Baan Rock Garden Suvamabhmui) , ป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ , สื่อโฆษณาโดยสารเคลื่อนที่ , การออกบูธตามสถานที่ต่างๆ เพื่อสามารถเข้าถึงผู้ซื้อและจัดหาผู้ซื้อให้กับบริษัท และการแจกเอกสาร ตามนิคมอุตสาหกรรม โดยทีมการตลาดดังกล่าวทั้ง 2 รับค่าจ้างเป็นค่าตอบแทนจากการขาย (Commission)

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทไม่มีข้อพิพาทใดๆ เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมสำหรับในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทให้ความสำคัญในการจัดการกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยทางบริษัทมีมาตรการจัดการสาธารณูปโภคอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะเรื่องระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งบริษัทได้จัดวางอย่างเป็นระบบและได้มาตรฐาน รวมถึงระบบการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของแต่ละโครงการที่บริษัทดำเนินการในอดีตและปัจจุบัน นอกจากนี้ บริษัทมีการติดตามมาตรการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอดอย่างเคร่งครัด

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

1. โครงการ “ร็อคคาร์เด็นโฮม 1” และ “ร็อคคาร์เด็นโฮม 2” มีลักษณะเป็นบ้านทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 4.5 ชั้น ทำเลที่ตั้งอยู่ที่ซอยวัชรพล กรุงเทพฯ ซึ่งบริษัทฯ 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 ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เปิดโครงการภายใต้ชื่อ
 - 3.1) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 1” มีลักษณะเป็น บ้านทาวน์เฮาส์แบบชั้นเดียว จำนวนทั้งสิ้น 91 ยูนิต
 - 3.2) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 2” มีลักษณะเป็น บ้านทาวน์เฮาส์แบบชั้นเดียว อาคารพาณิชย์สูง 2.5 ชั้น จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 99 ยูนิต
 - 3.3) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 3” มีลักษณะเป็น บ้านแฝดชั้นเดียว บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านโฮมออฟฟิศ 2.5 ชั้น จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 90 ยูนิต
 - 3.4) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 4” มีลักษณะเป็น บ้านแฝดชั้นเดียว บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านโฮมออฟฟิศ 2.5 ชั้น จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 82 ยูนิต
 - 3.5) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 5” มีลักษณะเป็น บ้านแฝดชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 94 ยูนิต
 - 3.6) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6” มีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ลักษณะของโครงการจะแบ่งออกเป็น 10 เฟส ดังนี้
 - 3.6.1) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 1”

ลักษณะของโครงการจะเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น มีจำนวนรวมกันทั้งสิ้น 49 ยูนิต โดยในปี 2561 บริษัทฯ ได้ปิดการขายโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 1 เรียบร้อยแล้ว
 - 3.6.2) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 2”

กำลังดำเนินการวางแผนการพัฒนาโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 2
4. โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต” ทำเลที่ตั้งอยู่บน ถนนอ่อนนุช – ลาดกระบัง ตำบลศรีษะจรเข้ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ลักษณะของโครงการจะแบ่งออกเป็น 3 เฟส
 - 4.1) โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 1”

มีลักษณะเป็น ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น จำนวน 117 ยูนิต และ บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 12 ยูนิต มีจำนวนรวมกันทั้งสิ้น 129 ยูนิต บริษัทฯ ได้ปิดการขายโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 1 เมื่อปี 2557

4.2) โครงการ “บ้านร็อคการ์ดเอ็น แอร์พอร์ต เฟส 2”

มีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 35 ยูนิต และ บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 102 ยูนิต มีจำนวนรวมกันทั้งสิ้น 137 ยูนิต บริษัทคาดว่าจะปิดการขายโครงการบ้านร็อคการ์ดเอ็น แอร์พอร์ต เฟส 2 ได้ในปี 2563

4.3) โครงการ “บ้านร็อคการ์ดเอ็น แอร์พอร์ต เฟส 3” หรือ โครงการ บีโออาร์ @ แอโร (BR @ AERO)

มีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A จำนวน 73 ยูนิต และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ B จำนวน 59 ยูนิต และ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว แบบ C จำนวน 51 ยูนิต และ บ้านแฝด 1 ชั้น จำนวน 48 ยูนิต มีจำนวนรวมกันทั้งสิ้น 231 ยูนิต บริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการ ดังต่อไปนี้

- 1) ต้นปี 2560 บริษัทได้จ้างบริษัทออกแบบบ้าน ให้ทำการออกแบบบ้านดังกล่าว
- 2) ต้นปี 2560 บริษัทได้เริ่มเปิดขายโครงการ โดยใช้ชื่อโครงการ บีโออาร์ @ แอโร (BR @ AERO)
- 3) ปี 2560 – 2561 บริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ B และ บ้านแฝด 1 ชั้น รวมแล้วจำนวน 180 ยูนิต
- 4) ปี 2560 – 2561 บริษัทได้ทยอยดำเนินการก่อสร้างบ้าน จำนวน 149 ยูนิต
- 5) กลางปี 2561 - 2562 บริษัทได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว จำนวน 66 ยูนิต
- 6) ปี 2562 บริษัทได้ทำการปรับแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A และ แบบ B ให้เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว แบบ C จำนวน 51 ยูนิต
- 7) ปี 2562 บริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร บ้านเดี่ยวชั้นเดียว แบบ C จำนวน 51 ยูนิต
- 8) ปี 2563 บริษัทได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว จำนวน 57 ยูนิต

5. โครงการ บีโออาร์ @ อารีน่า (BR @ ARENA) ทำเลที่ตั้งอยู่บนถนนลำไทร ตำบลโคกแฝด อำเภอหนองจอก

กรุงเทพมหานคร ลักษณะโครงการประกอบด้วย บ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 285 ยูนิต, อาคารสโมสร , สระว่ายน้ำ , สำนักงานนิติบุคคล , สวนสาธารณะ และ ถนนภายในโครงการ ซึ่งทางบริษัท เอ็กเซลเลนซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ได้ก่อสร้างบ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น เรียบร้อยแล้วจำนวน 54 ยูนิต (โอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว 32 ยูนิต) ก่อสร้างอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ สำนักงานนิติบุคคลเรียบร้อยแล้ว ก่อสร้างถนนภายในโครงการประมาณ 165 เมตรเรียบร้อยแล้ว

โดยทางบริษัทได้ดำเนินการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ และดำเนินการพัฒนาโครงการ ดังนี้

- 1) กันยายน 2561 บริษัทได้เริ่มทำการปรับปรุงทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 22 ยูนิต ในเฟสแรก เพื่อเตรียมขาย
- 2) ตุลาคม 2561 บริษัทเริ่มเปิดขายทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 22 ยูนิต ในเฟสแรก ในนามโครงการบีโออาร์ @ อารีน่า
- 3) 14 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมบ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 22 แปลง , ที่ดินเปล่าจำนวน 231 แปลง , ที่ดินพร้อมอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำและสำนักงานนิติบุคคลจำนวน 1 แปลง , สวนสาธารณะจำนวน 1 แปลง , ถนน 1 + สวนหย่อมจำนวน 1 แปลง และ ถนน 2 + สวนหย่อมจำนวน 1 แปลง รวมทั้งสิ้นจำนวน 257 แปลง จากบริษัท เอ็กเซลเลนซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
- 4) 3 ธันวาคม 2561 บริษัทได้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ 88/2557 ลงบับลงวันที่ 25 สิงหาคม 2557 จากบริษัท เอ็กเซลเลนซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
- 5) ธันวาคม 2561 บริษัทได้รับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง จำนวน 22 ยูนิต ในเฟสแรก จากบริษัท เอ็กเซลเลนซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

- 6) ต้นปี 2562 บริษัทได้จ้างบริษัทออกแบบบ้าน ให้ทำการออกแบบทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร และหน้ากว้าง 6 เมตร จำนวน 80 ยูนิต ในเฟส 2
- 7) พฤษภาคม 2562 บริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร และหน้ากว้าง 6 เมตร จำนวน 80 ยูนิต ในเฟส 2
- 8) พฤษภาคม 2562 บริษัทได้ทยอยดำเนินการก่อสร้างบ้าน จำนวน 40 ยูนิต ในเฟส 2
- 9) ปี 2562 บริษัทได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว จำนวน 6 ยูนิต
- 10) ตุลาคม 2563 บริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น หน้ากว้าง 4 เมตร และ หน้ากว้าง 5 เมตร และหน้ากว้าง 6 เมตร จำนวน 48 ยูนิต ในเฟส 3
- 11) ปี 2563 บริษัทได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว จำนวน 33 ยูนิต

รายได้ของบริษัทตั้งแต่ปี 2562 ถึงปี 2563 สามารถแยกตามลักษณะของโครงการ ดังตารางต่อไปนี้

ตาราง: โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามลักษณะของโครงการ

ประเภทรายได้	รายได้จากโครงการ	2561		2562		2563	
		งบรวม		งบรวม		งบรวม	
		จำนวนเงิน (ล้านบาท)	สัดส่วน ร้อยละ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	สัดส่วน ร้อยละ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	สัดส่วน ร้อยละ
1. รายได้จากการขายบ้านในโครงการที่ดำเนินการเอง							
1.1 รายได้จากการขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (ปี 2561 จำนวน 3 ยูนิต)	บ้านร็อคการ์เด็น บายพาส 6/1	11.60	8.87	-	-	-	-
1.2 รายได้จากการขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น (ปี 2561 จำนวน 17 ยูนิตปี 2562 จำนวน 3 ยูนิตและปี 2563 จำนวน 2 ยูนิต)	บ้านร็อคการ์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 2	53.05	40.55	8.83	5.53	4.97	1.97
1.3 รายได้จากการขายบ้านเดี่ยวและ บ้านแฝด(ปี 2561 จำนวน 19 ยูนิต ปี 2562 จำนวน 47 ยูนิต และปี 2563 จำนวน 57 ยูนิต)	บ้านร็อคการ์เด็น แอร์พอร์ต เฟส 3	61.56	47.05	131.81	82.49	177.37	70.23
1.4 รายได้จากการขายบ้านทาวเฮ้าส์ 2 ชั้น (ปี 2562 จำนวน 6 ยูนิตและปี 2563 จำนวน 33 ยูนิต)	บ้านร็อคการ์เด็น อริน่า -หนองจอก	-	-	11.68	7.31	66.67	26.40
2. รายได้อื่น		4.62	3.53	7.46	4.67	3.55	1.40
รวมรายได้ทั้งสิ้น		130.83	100.00	159.78	100.00	252.56	100.00

โครงการในอนาคต

“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 เนื่องจากที่ดินบนบายพาสใกล้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลและห้างเทสโก้ 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 ในปี 2564 บริษัทกำลังดำเนินการวางแผนการพัฒนาโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 2 อย่างต่อเนื่อง

“โครงการ บ้านร็อคคาร์เด็น บริเวณซอยวัชรพล”

บริษัทมีที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นเนื้อที่ทั้งหมด 3-2-68.9 ไร่ อยู่บริเวณซอยวัชรพล โดยบริษัทวางแผนจะพัฒนาโครงการบนพื้นที่ดังกล่าวทันทีที่การก่อสร้างถนนใหม่ วงแหวน มายังถนนรัตนโกสินทร์สมโภชแล้วเสร็จ 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 และด้วยศักยภาพของตำบลบ้านเพที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดของจังหวัดระยอง ซึ่งมีนักท่องเที่ยวต่างชาติมาท่องเที่ยวที่ตำบลบ้านเพเป็นจำนวนมากในแต่ละปีมีแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย คือ เกาะเสม็ด ในจำนวนนี้มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ต้องการบ้านที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก สำหรับความคืบหน้าของโครงการขณะนี้ อยู่ในช่วงระหว่างศึกษารูปแบบของโครงการ

3. ปัจจัยเสี่ยง

บริษัทฯ เห็นความจำเป็นในปัจจัยความเสี่ยงของการทำธุรกิจสังหาริมทรัพย์ จึงมีเป้าหมายในการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในขอบเขตและสามารถจัดการได้ให้มีผลกระทบต่อธุรกิจ ให้น้อยที่สุด หรือหมดไปในการดำเนินงานในอนาคตต่อไป ดังนี้

1. ความเสี่ยงจากปัญหาด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ

ในปีที่ผ่านมาสถานการณ์ทางเศรษฐกิจมีผลกระทบอย่างมากจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้ธุรกิจชะลอตัวลงอย่างมาก อีกทั้งสถานการณ์ทางการเมืองมีการชุมนุมทำให้มีผลกระทบเป็นวงกว้างทั้งประเทศ ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความลังเลในการตัดสินใจประกอบกับหนี้สินครัวเรือนสูงขึ้นจากปัจจัยต่างๆ ในด้านการดำเนินงานมีการเลิกจ้างปรับลดพนักงาน หรือแม้กระทั่งมีการปรับลดเงินเดือนลงในภาวะที่ธุรกิจต้องการการฟื้นฟูระดับประคองให้ธุรกิจดำเนินต่อไปได้จากภาวะดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการวางแผนให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจปัจจุบัน โดยการเปิดโครงการให้เพียงพอสมควรต่อการควบคุมได้ทั้งรายได้และต้นทุนให้อยู่ในสัดส่วนที่ได้วางแผนไว้ล่วงหน้า สอดคล้องกับการบริหารกระแสเงินสดให้เพียงพอกับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นให้น้อยที่สุดกับบริษัทฯ หรือไม่กระทบถ้าเป็นไปตามแผนที่วางไว้

2. ความเสี่ยงจากการสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนา

ในการบริหารงานของบริษัทฯ ต้องมีการสรรหาที่ดินใหม่มาดำเนินการอยู่ตลอดตามแผนการก่อสร้างและการวางแผนในการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ในแต่ละไตรมาสซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงจากการตัดสินใจซื้อที่ดินผิดพลาดได้อาทิเช่น

- ที่ดินองค์ประกอบไม่เพียงพอต่อการขออนุญาตจัดสรรได้ หรือที่ดินที่อาจจะมีผลกระทบต่อชุมชนระหว่างก่อสร้าง การดำเนินการเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงดังกล่าว คือ มีการสำรวจความเป็นมาของที่ดิน ตรวจสอบที่ดินแปลงดังกล่าวกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจ้างบริษัทประเมินอิสระภายนอกทำการสำรวจ และประเมินราคา

- ความเสี่ยงจากการซื้อที่ดินแพงเกินกว่าที่ควรจะเป็น การตัดสินใจในการซื้อที่ดิน หรือโครงการใหม่ มีการพิจารณาจากหลายองค์ประกอบ สภาพการณ์แวดล้อมทางตลาดในการซื้อขายที่ดินใกล้เคียง ตรวจสอบราคาประเมินจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง จ้างผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก เพื่อประกอบการพิจารณาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการเพื่อลดความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการแล้วขายขาดทุนหรือไม่ได้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้

3. ความเสี่ยงด้านค่าสังซื้อ

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนที่ดินและการก่อสร้างค่อนข้างสูงมาก แหล่งเงินทุนส่วนใหญ่มาจากส่วนของเจ้าของและการหมุนเวียนในกระแสเงินสดของกิจการจากตรงนี้จะมีความเสี่ยงโดยเฉพาะในกรณีที่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวลดลงหรือธุรกิจสังหาริมทรัพย์ซบเซาทำให้ลูกค้าหรือผู้บริโภคไม่มีกำลังซื้อและระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ถ้าผู้ประกอบการประเมินความเสี่ยงในการทำธุรกิจไม่ดีพอ อาจส่งผลต่อสภาพคล่องทางการเงินได้

4. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

อสังหาริมทรัพย์ถือเป็นทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องต่ำเปลี่ยนมือซื้อขายได้ช้าเนื่องจากมีมูลค่าค่อนข้างสูงมากจึงต้องรอเวลาในการตัดสินใจของลูกค้าและยิ่งในสถานการณ์เศรษฐกิจที่ไม่พร้อมจะยิ่งส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์มีสภาพคล่องต่ำลงไปอีก สภาพคล่องอสังหาริมทรัพย์ยังขึ้นอยู่กับรูปแบบโครงการของผู้พัฒนาว่าตรงกับความต้องการของผู้บริโภคมากน้อยขนาดไหนด้วย มีหลายปัจจัยเป็นตัวกำหนดไม่ว่าจะเป็น แนวคิดโครงการ แบบบ้าน สิ่งอำนวยความสะดวกรวมถึง

โปรโมชันเพื่อปิดการขายเป็นต้น จากสภาพคล่องที่ต่ำเหล่านี้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควรที่จะต้องคำนึงถึงความเสี่ยงตรงนี้ว่า ธุรกิจมีเงินสดหมุนเวียนรองรับเพื่อภาวะสถานการณ์ในการจัดจำหน่ายสินค้าเพื่อดึงเงินสดเข้ามาบริหารกระแสเงินสดในการดำเนินงานต่อไปอย่างไร

5. สินค้าคงเหลือ

บริษัทมีการกำหนดบ้านในการขายตามประมาณการยอดขายที่บริษัทได้มีการจัดทำไว้และติดตามการขายอย่างใกล้ชิด แต่อย่างไรก็ตามทางการดำเนินการขายอาจเกิดภาวะทางเศรษฐกิจที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ บริษัทอาจได้รับผลกระทบจากการขายบ้าง ที่ไม่ได้เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ซึ่งอาจทำให้มีบ้านที่ยังขายไม่ได้เป็นสินค้าคงเหลือ ไม่เป็นไปตามแผน แต่อย่างไรบริษัทก็มีแนวทางและระยะหวังในเรื่องดังกล่าวมาโดยตลอดโดยการมีการปรับกับแผนงานก่อสร้างให้สอดคล้องกับการขายที่เกิดขึ้นจริงด้วย โดยการพัฒนาโครงการเป็นรายเฟสเพื่อช่วยให้การบริหารการก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น นอกจากจะดำเนินการการขายตามเป้าที่วางไว้แล้วต้องคำนึงถึงยอดขายที่เกิดขึ้นจริงด้วย เพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกันเพื่อลดสินค้าคงเหลือ รวมทั้งมีการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายในการระบายสินค้าคงเหลือให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าหรือมีแรงจูงใจในการตัดสินใจของลูกค้ามากขึ้นอีกช่องทางหนึ่งด้วย เพื่อให้กระทบกับสินค้าคงเหลือน้อยที่สุด

6. ความเสี่ยงในการสร้างบ้านก่อนขาย

บริษัทประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยธุรกิจหลักเป็นการสร้างบ้านเพื่อขาย ในการดำเนินธุรกิจมีนโยบายในแนวราบประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวเฮาส์ แบบสร้างก่อนขาย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้บริโภค ในการดำเนินโครงการดังกล่าวบริษัทมีความจำเป็นในการใช้เงินลงทุนล่วงหน้าจำนวนมากก่อนการรับรู้รายได้หรือมีเงินรับจากลูกค้าเข้ามา จึงทำให้บริษัทมีปัจจัยในความเสี่ยงเรื่องเงินทุนรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค รวมทั้งภาวะการฉ้อฉลในความต้องการที่อยู่อาศัยอาจปัจจัยทางเศรษฐกิจในการตัดสินใจของผู้บริโภคได้ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้คำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยได้ศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคในสถานที่ที่ตั้งของโครงการได้ศึกษาในความต้องการแบบบ้านเพื่อออกแบบให้ตรงกับความต้องการและราคาที่เหมาะสมตรงตามความต้องการของลูกค้าที่มีความสนใจในระดับบ้านและราคาที่กล้าในการตัดสินใจซื้อบ้านของโครงการ ในขั้นตอนก่อนทำโครงการมีแบ่งแผนงานในการก่อสร้างเป็นเฟสย่อย พัฒนาโครงการทีละเฟสจ้างผู้รับเหมาให้ดำเนินการก่อสร้างบ้านตามที่บริษัทกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับยอดขายตามแผนที่ตั้งไว้กับสถานการณ์จริงปรับตามภาวะในการขายเพื่อให้มีบ้านพร้อมขายและบ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้างตามแผนการขายที่ได้ประมาณไว้

7. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้รับเหมาก่อสร้างก่อสร้างและแรงงานในการก่อสร้าง

บริษัทไม่มีผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นของบริษัทเอง จึงทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในเรื่องการพึ่งพาผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานในการก่อสร้าง นั่นคือ หากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่สามารถก่อสร้างให้บริษัทได้ตามกำหนด ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถส่งมอบบ้านแก่ผู้ซื้อได้ตามเวลา อย่างไรก็ดี บริษัทได้มีการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยใช้วิธีการประมูลในลักษณะเปิดประมูลซองจากแบบก่อสร้าง (B.O.Q.) ของบริษัทเพื่อเป็นแบบแผนในการปฏิบัติการเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยที่ฝ่ายก่อสร้างโครงการของบริษัทจะเป็นผู้กำหนดราคากลางในแบบก่อสร้างดังกล่าว และเปิดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความสนใจเข้าร่วมประมูลงานอย่างเป็นธรรม และฝ่ายก่อสร้างโครงการของบริษัทจะทำหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้าง (B.O.Q.) ที่นำเสนอโดยผู้รับเหมาก่อสร้างก่อสร้างมาประกอบการพิจารณาเพื่อความเหมาะสมของต้นทุนดังกล่าวต่อค่าก่อสร้างในโครงการต่างๆของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีการทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างทุกรายและบริษัทสามารถเรียกค่าปรับถ้าการก่อสร้างล่าช้า และเรียกชดเชยค่าเสียหายใดๆอันพึงมีจากผู้รับเหมาก่อสร้างได้ นอกจากนี้บริษัทจะ

ทำการเก็บเงินค่าค้ำประกันงานก่อสร้างจากผู้รับเหมาเหล่านั้นเพื่อค้ำประกันคุณภาพงานก่อสร้างและหากเกิดกรณีที่ผู้รับเหมารายใดมีการทิ้งงาน บริษัทจะนำเงินค้ำประกันนั้นและหรือเงินค่าจ้างรับเหมาที่ยังไม่ได้ชำระให้ผู้รับเหมารายนั้นๆ มาใช้ในการจ้างผู้รับเหมารายใหม่เพื่อให้งานก่อสร้างสำเร็จลุล่วงไปได้

นอกจากนี้บริษัทได้มีการกระจายความเสี่ยงจากการต้องพึ่งพาผู้รับเหมาก่อสร้างรายใดรายหนึ่ง โดยมีการกระจายการจ้างผู้รับเหมาให้มารายขึ้นและพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในปริมาณงานที่เหมาะสมกับขีดความสามารถในการก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างในแต่ละราย เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถก่อสร้างให้บริษัทได้ตรงตามคุณภาพที่กำหนด อีกทั้งมีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมา มีสภาพคล่องมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทสามารถส่งมอบบ้านแก่ผู้ซื้อได้ตามแผนที่วางไว้

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่แสดงในงบการเงินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทคือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ มีมูลค่ารวมตามบัญชีเท่ากับ 250.85 , 808.95 ล้านบาท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ทรัพย์สิน/โครงการที่ดำเนินการอยู่ ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : ล้านบาท)

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ :		2563	ภาระผูกพัน
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 1-10		-	มี
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 2		2.56	ไม่มี
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 3		159.96	ไม่มี
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น อารีน่า-หนองจอก		88.33	ไม่มี
รวม		250.85	250.85
ที่ดินรอการพัฒนา :			
• ที่ดินเปล่าประมาณ 40 ไร่ ต.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ		-	
• ที่ดินเปล่าประมาณ 3.5 ไร่ ช.วัชรพล กรุงเทพมหานคร		38.18	มี
• ที่ดินเปล่าประมาณ 508 ไร่ ต.ปากคลอง อ.ธลวง จ.ภูเก็ต		513.08	ไม่มี
• ที่ดินเปล่าประมาณ 212 ไร่ ต.รัชฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต (บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 2-10)		196.51	ไม่มี
• ที่ดินเปล่าประมาณ 104 ไร่ ต.บ้านเพ อ.เมือง จ.ระยอง		61.18	ไม่มี
รวม		808.95	808.95

รายละเอียดภาระผูกพันของบริษัท:

- 1) โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 2-10: ทรัพย์สินของบริษัทที่ ตำบลรัชฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ตใน ส่วนของโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 นั้น บริษัทมีภาระผูกพันทั้งสิ้นจำนวนประมาณ 6.62 ล้านบาท จากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยไม่มีการจ่ายดอกเบี้ยในปัจจุบัน แต่มีกำหนดระยะเวลาจ่ายเงิน เป็นที่ดินภายใน 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 โดยบริษัทต้องโอนที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 33772 ของบริษัทที่ ต. รัชฎา อ. เมือง จ.ภูเก็ต ตำบล จำนวน 4 ไร่ บริเวณโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 งานก่อสร้างส่วนที่ 9 ตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2548 มูลค่าประมาณ 5.30 ล้านบาทให้แก่นางนงน้อย ศิลปรัตน์ สำหรับยอดเงินกู้ 45.00 ล้านบาท และอีกจำนวน 1 ไร่ โฉนดเลขที่ 33772 บริเวณโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 งานก่อสร้างส่วนที่ 9 ตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2548 มูลค่าประมาณ 1.32 ล้านบาทให้แก่ นายศักดิ์สม จามรมาน สำหรับยอดเงินกู้ 20.00 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทยังไม่ได้จ่าย ค่าดอกเบี้ยโดยการโอนที่ดินดังกล่าวให้ทั้ง 2 ท่าน แต่บริษัทได้ทำการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาให้ทั้ง 2 ท่าน แล้วเต็มจำนวนเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ต่อมาในวันที่ 5 ตุลาคม 2553 ผู้ถือหุ้นทั้ง 2 ท่านได้ทำหนังสือ

โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 5 ไร่ ให้แก่กรรมการท่านหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

- 2) ที่ดินเปล่ารอการพัฒนาที่ ถ.รัตนโกสินทร์สมโภช ชอยวัชรพล กรุงเทพฯ: บริษัทได้จัดจ้างที่ดินที่มีอยู่แล้วในขณะนี้และที่จะมีต่อไปในภายหน้า ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 49609 โดยมีนายวิรัตน์ ชินประพินพร และนางเนาวนิจ ศิลปรัตน์ เข้าร่วมค้าประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท มีวงเงินเบิกเกินบัญชีที่ยังไม่ได้เบิกใช้รวมทั้งสิ้นจำนวน 5.00 ล้านบาท

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีประมาณการหนี้สินในคดีความที่ถูกฟ้องร้องทั้งจำนวนเกิดจากในปี 2553 บริษัทฯ ถูกผู้ซื้อบ้านจำนวน 13 ราย ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการไม่ได้รับความสะดวกสบายในการใช้พื้นที่ถนนส่วนกลางจำนวนทุนทรัพย์ 36.48 ล้านบาท เนื่องจากผู้ซื้อบ้านเข้าใจว่าที่ดินส่วนกลางของโครงการหมู่บ้านร็อคคาร์เด็นไม่มีภาระผูกพันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ตามที่บริษัทฯ ได้โฆษณา แต่เป็นที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอกจดทะเบียนเป็นทางการจะจำยอมให้แก่ที่ดิน โครงการหมู่บ้านร็อคคาร์เด็น ทำให้ลูกค้าเข้าใจผิดในคำโฆษณาจึงตัดสินใจซื้อบ้าน บริษัทฯ ได้ยื่นคำให้การคัดค้านคำฟ้องดังกล่าวต่อศาล เนื่องจากโจทก์ทราบคืออยู่แล้วว่าถนนในโครงการเป็นที่ดินของบุคคลอื่นที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมยินยอมให้ที่ดินในโครงการใช้เป็นทางเข้าออกได้ โดยตัวแทนนายหน้าในการขายบ้านพร้อมที่ดินแจ้งให้โจทก์ทราบแล้ว และเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2556 ศาลชั้นต้นพิพากษามีคำสั่งให้ยกฟ้อง ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2556 ผู้ซื้อบ้านจำนวน 12 ราย (ถอนฟ้อง 1 ราย) ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยจำนวนทุนทรัพย์ 41.43 ล้านบาทและเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2556 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษากลับให้บริษัทฯ แพ้คดีโดยให้บริษัทฯ ดำเนินการให้ที่ดินส่วนกลางของโครงการดังกล่าวปลอดจากการะจำยอม ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ให้บริษัทฯ ชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้ซื้อบ้านเป็นจำนวนเงิน 18.00 ล้านบาท ต่อมาในเดือนมกราคม 2557 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งทนายทนายใหม่เพื่อฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกา พร้อมทั้งดำเนินการยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2560 ศาลมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฎีกา คดีเป็นอันสิ้นสุดแล้ว

เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2560 บริษัทฯ ได้ยื่นคำร้องแจ้งให้ศาลทราบเกี่ยวกับการปฏิบัติตามคำบังคับของศาล เพื่อแจ้งต่อศาลว่าได้ดำเนินการตามคำสั่งศาลแล้วและบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับเจ้าของที่ดิน

เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2560 สำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 1 ได้มีหนังสือแจ้งอาชดสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากธนาคาร โดยได้ทำการอาชดสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากธนาคารกรุงเทพ ประเภทออมทรัพย์ สาขาระยอง เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2561 และวันที่ 11 มกราคม 2561 จำนวน 2 บัญชี รวมจำนวนเงิน 552,653.80 บาท และเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ได้มีหนังสือแจ้งยึดที่ดินจำนวน 13 แปลง ราคาทุนจำนวนเงิน 3.70 ล้านบาท และให้บริษัทฯ นำส่งต้นฉบับเอกสารสิทธิ์ที่ดินต่อเจ้าหน้าที่บังคับคดีภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับหมายนี้

เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ ได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนการอาชดสิทธิเงินและยึดทรัพย์สิน และทุเลาหรือชะลอการบังคับคดีตามสภาพบังคับรองต่อศาลแพ่ง เพื่อให้ถอนการอาชดเงิน และที่ดินจำนวน 13 แปลง เนื่องจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลอย่างต่อเนื่องมิได้เพิกเฉย ตามคำร้องที่แจ้งให้ศาลทราบฉบับลงวันที่ 13 กันยายน 2560 แต่ในการดำเนินการเกี่ยวพันกับเจ้าของที่ดินจำนวนมากจึงต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ โดยบริษัทฯ ขอให้ศาลมีคำสั่งให้ทุเลาหรือชะลอการบังคับคดีออกไป 1 ปี นับจากวันที่ศาลมีคำสั่ง

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2561 สำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 1 ได้มีหนังสือแจ้งอาชดสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์อีก 3 บัญชี โดยได้ทำการอาชดสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากธนาคารธน

ขาด ประเภทออมทรัพย์ สาขาอยุธยา เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 จำนวนเงิน 500,000.00 บาท บัญชีเงินฝากธนาคารธนชาต ประเภทออมทรัพย์ สาขาประจวบคีรีขันธ์ เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2561 จำนวนเงิน 103,333.97 บาท และบัญชีเงินฝากธนาคารกรุงศรีอยุธยา ประเภทออมทรัพย์ สาขาเทียนร่วมมิตร เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2561 จำนวนเงิน 141,458.16 บาท

เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2561 ศาลมีคำสั่งให้ชะลอการบังคับคดีการอายัดเงินและทรัพย์สินไว้ชั่วคราว จนถึงวันที่ 24 ตุลาคม 2561 และเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2561 ศาลมีคำสั่งให้ยกคำร้องขอทุเลาหรือชะลอการยึดอายัดเงินและหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ ไว้ชั่วคราว และศาลเห็นควรให้เพิกถอนหมายบังคับคดีฉบับเก่าลงวันที่ 20 กันยายน 2560 และให้ออกหมายบังคับคดีฉบับใหม่แทน โดยหมายบังคับคดีฉบับใหม่ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561 แก้ไขให้เนื้อหาของคำพิพากษาให้ถูกต้องตรงกันกับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2562 สำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 1 ได้มีหนังสือแจ้งอายัดสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากธนาคาร และได้ดำเนินการอายัดเงินในบัญชีเงินฝากธนาคารธนชาต ประเภทออมทรัพย์ สาขาประจวบคีรีขันธ์ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2562 จำนวนเงิน 95.75 บาท บัญชีเงินฝากธนาคารธนชาต ประเภทออมทรัพย์ สาขาภูเก็ต เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2562 จำนวนเงิน 64,019.11 บาท บัญชีเงินฝากธนาคารธนชาต ประเภทออมทรัพย์ สาขาอยุธยา เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2562 จำนวนเงิน 16,475.75 บาท บัญชีเงินฝากธนาคารกรุงศรีอยุธยา ประเภทออมทรัพย์ และกระแสรายวัน เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 จำนวนเงิน 30,991.81 บาท รวมบัญชีเงินฝากธนาคารที่ถูกอายัดสิทธิเรียกร้องทั้งสิ้น จำนวน 7 บัญชี รวมจำนวนเงิน 1,409,028.35 บาท

เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 บริษัทฯ ได้มีการเจรจาและจ่ายชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์จำนวน 11 ราย (ไม่รวมโจทก์ที่ 1) เป็นจำนวนเงิน 10.80 ล้านบาท โดยโจทก์ได้ยื่นคำแถลงให้สำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 1 ถอนการยึดทรัพย์และถอนการบังคับคดีกับบริษัทฯ แล้ว และเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2562 สำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 1 ได้มีหนังสือแจ้งยอดหนี้ที่บริษัทฯ ต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ที่ 1 โดยหักส่วนที่ถูกอายัดสิทธิเรียกร้องเงินฝากธนาคารที่นำส่งเงินให้แก่โจทก์แล้ว คงเหลือยอดหนี้จำนวนเงิน 509,662.22 บาท ที่บริษัทฯ ต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจ่ายชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์แล้วเมื่อวันที่ 3 กันยายน 2562 รวมค่าเสียหายที่บริษัทฯ ต้องจ่ายชำระให้แก่โจทก์ทุกรายตามคดีความที่ถูกฟ้องร้อง จำนวนเงิน 13.81 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทฯ จึงบันทึกโอนกลับประมาณการหนี้สินในคดีความที่ถูกฟ้องร้อง จำนวนเงิน 4.19 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีประมาณการหนี้สินในคดีความที่ถูกฟ้องร้องในส่วนค่าฤชาธรรมเนียม และค่าทนายความที่ยังค้างชำระอยู่ จำนวนเงินประมาณ 0.76 ล้านบาท

6. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท บ้านร็อคการ์ดเอ็น จำกัด (มหาชน)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์ เพื่อขาย
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 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้างสถานทูตจีน) เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
Homepage	:	http://www.set.or.th/tsd
โทรศัพท์	:	02-009-9378 - 9389
โทรสาร	:	02-009-9476

ผู้สอบบัญชี	:	นางสาววรรณ อินทรประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7881 บริษัท ซี ดับเบิ้ลยู ดับเบิ้ลยู พี จำกัด 128/334-335 อาคารพญาไทพลาซ่า ชั้น 31 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	02-216-2265 , 02-216-2268-9 , 02-216-2279
โทรสาร	:	02-216-2286
มือถือ	:	061-858-5929