



ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

สรุปข้อมูลบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) หรือ (“BROCK”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2533 โดย ตระกูลศิลปรัตน์ ซึ่งมีประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจค้าที่ดินจัดสรรในกรุงเทพมหานครและจังหวัดใหญ่ต่างๆ ของประเทศ เช่น จังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดต่างๆ แถบชายทะเล เช่น จังหวัดระยอง และจังหวัดภูเก็ต เป็นต้น โดยในช่วง 13 ปีแรกของการก่อตั้งบริษัท บริษัทไม่ได้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้รับโอนผู้บริหารจากบริษัท ร็อคคาร์เด็นกรุ๊ป จำกัด (“ร็อคกรุ๊ป”) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเดิมเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาโครงการหลักๆ ในอดีตของตระกูลศิลปรัตน์ พร้อมทั้งซื้อโครงการบ้านในโครงการที่เหลือทั้งหมด ภายใต้โครงการ “ร็อคคาร์เด็นโฮม 1” และโครงการ “ร็อคคาร์เด็นโฮม 2” ตั้งอยู่ที่ซอยวัชรพล กรุงเทพฯ จำนวนทั้งสิ้น 10 ยูนิต และ 81 ยูนิต ตามลำดับ มูลค่าที่ซื้อมารวมกันอยู่ที่ประมาณ 91.31 ล้านบาท จากร็อคกรุ๊ป ซึ่งพัฒนา 2 โครงการดังกล่าว เมื่อปี พ.ศ. 2536 และปี พ.ศ. 2539 ตามลำดับ ลักษณะเป็นบ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นและอาคารพาณิชย์ 4 ชั้นครึ่งพร้อมที่ดิน จนกระทั่งสถานการณ์ของบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮ้าส์ได้มีทิศทางเติบโตขึ้นอย่างชัดเจนในปี พ.ศ. 2546 อันเป็นผลจากเศรษฐกิจไทยที่กำลังอยู่ในภาวะฟื้นตัวในช่วงขาขึ้น หลังจากเกิดเหตุการณ์วิกฤติเศรษฐกิจและวิกฤติอสังหาริมทรัพย์ในปี 2540 บริษัทจึงได้เริ่มพัฒนาโครงการแห่งแรกขึ้นมา เมื่อเดือนกันยายน 2546 คือโครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น เหม่งงาย” ซึ่งเป็นบ้านทาวน์เฮ้าส์กึ่งโฮมออฟฟิศ 3 ชั้นประกอบด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน บนเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ บริเวณถนนประชาอุทิศ กรุงเทพฯ ระดับราคาประมาณ 4.90- 6.00 ล้านบาท มูลค่าโครงการรวม 331.62 ล้านบาท โดย ณ สิ้นสุดเดือนกันยายน ปี 2549 ที่ผ่านมา บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการทั้งสิ้นแล้วจำนวน 59 ยูนิต จากทั้งหมด 63 ยูนิต และกำลังรอโอนกรรมสิทธิ์อีกจำนวน 2 ยูนิต ดังนั้นคงเหลือจำนวนบ้านที่จะขายภายใต้โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น เหม่งงาย” เพียง 2 ยูนิต

สำหรับโครงการต่อมาในปี 2547 บริษัทได้พัฒนาโครงการที่สำคัญอีก 1 โครงการคือ โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส” ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 เฟสในปัจจุบัน บนพื้นที่ติดกัน คือ โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 1” ถึง “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 4” โดยที่ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 1” และ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 2” ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จแล้ว 100% และมีทำเลที่ตั้งอยู่บนพื้นที่หลักคือบนถนนบายพาสของจังหวัดภูเก็ต ขนาดของเนื้อที่รวมกันประมาณ 16 ไร่ ลักษณะเป็นบ้านทาวน์เฮ้าส์แบบชั้นเดียวระดับราคาประมาณ 0.84-1.20 ล้านบาท และอาคารพาณิชย์สูง 2.5 ชั้นระดับราคาประมาณ 2.00-2.49 ล้านบาท จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 190 ยูนิต มูลค่าขายของโครงการรวมกันประมาณ 181.78 ล้านบาท โดย ณ สิ้นสุดเดือนกันยายน ปี 2549 ที่ผ่านมา บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 1” และ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 2” แล้วรวมกันจำนวนทั้งสิ้น 176 ยูนิต จากทั้งหมด 190 ยูนิต และกำลังรอโอนกรรมสิทธิ์อีกจำนวน 8 ยูนิต ดังนั้นคงเหลือบ้านที่จะขายภายใต้โครงการทั้ง 2 เฟส เพียง 6 ยูนิต

บริษัทได้เปิดจองซื้อบ้านเฟสที่ 3 และเฟสที่ 4 ในโครงการ อย่างต่อเนื่อง เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2548 และเดือนกรกฎาคม 2549 ตามลำดับ โดย โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 3” บนเนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จแล้ว 85% และโครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส เฟส 4” บนเนื้อที่ประมาณ 11 ไร่ ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จแล้ว 10% ณ สิ้นสุดเดือนกันยายน 2549 มีระดับราคาขายเดียวกันอยู่ที่ประมาณ 1.49-3.20 ล้านบาท สำหรับผู้มีรายได้ครอบครัวประมาณ 300,000 ถึง 500,000 บาทต่อปี โดยลักษณะของบ้านในโครงการจะแบ่งออกเป็น บ้านแฝดชั้นเดียว บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านโฮมออฟฟิศ สูง 2.5 ชั้น จำนวนรวมกันทั้งสิ้น 172 ยูนิต มูลค่าขาย 348.52 ล้านบาท โดย ณ สิ้นสุดเดือนกันยายน 2549 บริษัทมีจำนวนบ้านที่รอโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าโครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 3” เท่ากับ 82 ยูนิต คงเหลืออีก 8 ยู

นิติกรรมการขาย ทั้งนี้ คาดว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ภายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2549 เป็นต้นไป ในขณะที่ ณ สิ้นสุดเดือนกันยายน 2549 บริษัทมีจำนวนลูกค้าที่จองบ้านในโครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส เฟส 4” แล้วเท่ากับ 26 ยูนิต ทั้งนี้ คาดว่าจะเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2550

เนื่องจากบริษัทมีความประสงค์ที่จะนำหุ้นสามัญเข้าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อระดมทุน จึงได้ทำการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทเพื่อจัดโอกาสที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยเริ่มจากการปรับการดำเนินงานธุรกิจของ ร็อคกรุป โดยร็อคกรุปจะหยุดประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเพียงบริษัทที่ให้บริการบ้านพักตากอากาศหรือรีสอร์ท “ร็อคคาร์เด็นบีช” ที่อำเภอแกลง จังหวัดระยอง และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงาน 7 ชั้นให้เช่า ซึ่งมีอยู่เพียง 1 แห่งบนถนนประชาธิปไตย กรุงเทพมหานคร เท่านั้น

ต่อมาในเดือนมกราคมของปี 2548 บริษัทได้มีการปรับโครงสร้างการดำเนินงานให้ชัดเจน โดยบริษัทรับโอนบุคลากรของร็อคกรุปทั้งหมดจำนวน 10 คน ซึ่งมีหน้าที่ในการบริหารงานในด้านโรงแรม และรีสอร์ทดังกล่าวที่จังหวัดระยอง เท่านั้น เช่น พนักงานต้อนรับลูกค้า เป็นต้น โดยบริษัทจะรับผิดชอบบริหารและจัดการบ้านพักรีสอร์ทจำนวน 78 หลัง และห้องพักประเภท Superior room อีกจำนวน 20 ห้อง รวมถึงเนื้อที่ของสวนหินและสวนปาล์มขนาดใหญ่ และห้องสัมมนา พร้อมด้วยสระว่ายน้ำ 2 สระ โดยบริษัทไม่ต้องรับผิดชอบต่อดูแลในส่วนของการทำการตลาดแต่อย่างใด ในขณะที่เดียวกัน บริษัทจะได้รับค่าจัดการ (Management Fee) เป็นค่าตอบแทนในการบริหาร โดยเป็นรายได้ของบริษัทคงที่เดือนละ 200,000 บาท ตั้งแต่เดือนมกราคม 2548 เป็นต้นมา ซึ่งครอบคลุมค่าใช้จ่ายการบริหารกิจการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือนของพนักงาน ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ เป็นต้น

เนื่องจากบริษัทมีบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันทั้งสิ้นอีก 9 บริษัท ซึ่งเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดย 8 บริษัทใน 9 บริษัทนั้นมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่า (Land Bank) อยู่หลายแปลง ทั้งในเขตกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ซึ่งอาจนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้น เพื่อเป็นการจัดข้อสงสัยดังกล่าวข้างต้น บริษัทได้กำหนดให้บริษัทดังกล่าวทั้ง 9 แห่ง ทำบันทึกข้อตกลงร่วมกันกับบริษัทเพื่อที่บริษัทเหล่านั้นจะไม่ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แข่งกับบริษัท รวมถึงการไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมจากที่ดินที่อยู่ในปัจจุบัน และในกรณีที่จะมีการขายที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเหล่านั้น บริษัทจะเป็นผู้มีสิทธิพิจารณาซื้อก่อนที่จะเสนอขายให้บุคคลอื่น ในขณะที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่คือกลุ่มศิลปินรัตน์และผู้บริหารของบริษัท 2 ท่านซึ่งอยู่ในกลุ่มศิลปินรัตน์นั้นจะไม่ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แข่งกับบริษัทเช่นเดียวกัน บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นเมื่อช่วงวันที่ 12-25 พฤษภาคม 2548 (โปรดดูรายละเอียดใน “นโยบายร่วมกันระหว่างบริษัทกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน” ของส่วนที่ 2 ข้อ 11 รายการระหว่างกัน)

ทั้งนี้ลักษณะการบริหาร การจัดการ และการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะมุ่งเน้นไปที่การนำที่ดินของบริษัทที่ครอบครองอยู่ในปัจจุบันทั้งในกรุงเทพฯ จังหวัดระยอง และจังหวัดภูเก็ตมาใช้ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ในขณะที่ในส่วนของการออกแบบโครงการ การก่อสร้างโครงการ และการทำการตลาดเพื่อขายบ้านในโครงการต่างๆจะเป็นลักษณะที่บริษัทมุ่งเน้นการจ้างบุคคลภายนอกหรือบริษัทภายนอก (Outsource) ทั้งหมด 100% เพื่อที่บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพิ่มศักยภาพในการบริหารและการจัดการของบริษัท ปัจจุบัน การทำกลยุทธ์การตลาด บริษัทได้จ้างบริษัทภายนอก (Outsource) จำนวน 1 ทีม สำหรับโครงการในกรุงเทพฯ และอีก 1 ทีม สำหรับโครงการในจังหวัดภูเก็ต เพื่อทำการวางแผนการตลาดและการวิจัยให้กับบริษัท รวมถึงการจัดโปรโมชั่น การจัดโฆษณาผ่านสื่อป้ายตามถนนหลักของโครงการนั้นๆ และการออกงานแสดงแบบบ้านของโครงการตามห้างสรรพสินค้า เป็นต้น โดยทีมการตลาดดังกล่าวทั้ง 2 ราย

ได้รับค่าตอบแทน (COMMISSION) เป็นอัตราคงที่ประมาณ 1.75%-5% ของยอดขายบ้านในโครงการ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างบริหารการตลาดและการขายอย่างชัดเจน

ที่ดินรอการพัฒนาทั้งหมดของบริษัทในปัจจุบัน

บริษัท มี Land bank สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆในอนาคต ซึ่งทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการต่างๆอย่างต่อเนื่องสำหรับ 5 ปีข้างหน้า ดังต่อไปนี้

ที่ดินบนถนนบายพาส จังหวัดภูเก็ต

ที่ดินบนถนนบายพาส จังหวัดภูเก็ตจำนวนคงเหลืออีก 226-1-37 ไร่ (หลังจากหักแนวเสาไฟฟ้าพาดผ่านจำนวน 25-1-25 ไร่ แล้ว ซึ่งบริเวณที่โดนแนวเสาไฟฟ้าพาดผ่านดังกล่าวจะนำมาทำเป็นสวนสาธารณะ) บริษัทได้เล็งเห็นโอกาสในการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศโดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดภูเก็ต บริษัทจึงมีแผนที่จะพัฒนาเฟสต่อไปอย่างต่อเนื่อง คือ โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 5 และ บายพาส 6” จนครบรวม 6 เฟส โดย “โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส เฟส 5” เป็นโครงการที่ได้ขออนุญาตจัดสรรแล้ว จะมีลักษณะเป็นบ้านแฝด และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ในขณะที่ “โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส เฟส 6” ได้รับอนุมัติ เรื่องการให้บริการน้ำประปา ให้บริการไฟฟ้า และ เชื่อมทางเข้าออก เป็นต้น จากหน่วยงานราชการเรียบร้อยแล้ว จะมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ซึ่งมูลค่าขายของ 2 โครงการในอนาคตรวมกันทั้งสิ้นอยู่ที่ 2,461.11 ล้านบาท และมูลค่าการลงทุนประมาณ 1,439.99 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนจะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี และ/หรือเงินกู้จากสถาบันทางการเงิน และคาดว่าจะเปิดโครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 5” เพื่อขายใน เดือนมกราคม 2550 และสำหรับ โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6” คาดว่าจะเริ่มเปิดจองในเดือนเมษายน 2550

ที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบริเวณซอยวัชรพล กรุงเทพฯ

ที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นเนื้อที่ทั้งหมด 3-2-68.9 ไร่ ซึ่งมีมูลค่า 38.18 ล้านบาท อยู่บริเวณซอยวัชรพล กรุงเทพฯซึ่งซื้อต่อมาจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทวางแผนจะพัฒนาโครงการซึ่งจะมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ บนพื้นที่ดังกล่าวทันทีที่มีการก่อสร้างถนนมิติใหม่ วงแหวน มายังถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ซึ่งตัดผ่านหน้าโครงการ บริษัทคาดว่าจะเริ่มโครงการภายในอีก 1-2 ปีข้างหน้า และจะเสร็จสมบูรณ์พร้อมกับถนนที่ตัดใหม่ผ่านหน้าโครงการดังกล่าว

ที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบนถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านเพ จังหวัดระยอง

ที่ดินเปล่ารอการพัฒนาบนถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านเพ จังหวัดระยอง จำนวนเนื้อที่ทั้งหมด 104-1-52 ไร่ มูลค่า 60.63 ล้านบาท ซึ่งซื้อต่อมาจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทคาดว่าจะพัฒนาโครงการในลักษณะอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว และ บ้านเดี่ยวเนินเขา จะมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่เป็นคนในท้องถิ่น ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่ใช้เป็นบ้านพักตากอากาศ และกลุ่มลูกค้าชาวต่างประเทศที่กำลังมองหาบ้านเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และคาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการในปลายปี 2550 โดยความถี่หน้าของโครงการขณะนี้ อยู่ในช่วงระหว่างศึกษารูปแบบของโครงการ

ที่ดินบริเวณใกล้สนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 33 ไร่

ที่ดินบริเวณใกล้สนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 33 ไร่ มูลค่า 58.80 ล้านบาท ระยะทางห่างกัน 8 กิโลเมตร หรือใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ประมาณ 10 นาที ซึ่งซื้อต่อมาจากบุคคลภายนอก ตั้งอยู่ที่ตำบลศิระจรเข้ชั้น้อย กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ สำหรับทำโครงการลักษณะบ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด มูลค่าโครงการ 400.00 ล้านบาท บริษัทมุ่งเน้นที่จะ

พัฒนาโครงการเพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัย และคาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการภายในต้นปี 2550 เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่ทำงานในสนามบินสุวรรณภูมิ และเป็นการรองรับการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจในแถบนี้ และบริษัทคาดว่าจะซื้อที่ดินต่อจากที่ดินดังกล่าวอีก 150 ไร่ ซึ่งมีมูลค่าภายนอกมาเสนอขาย เพื่อทำการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

ปัจจุบัน บริษัทมีบริษัทย่อย 1 บริษัท คือบริษัท นวเทพ จำกัด (“นวเทพ”) โดยถือในสัดส่วน 100% ซึ่งเป็นบริษัทลงทุนที่ดิน และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 500.00 ล้านบาท โดย นวเทพ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินประมาณ 500 ไร่ ซึ่งติดชายทะเลของอำเภอ ฤๅษี จังหวัดภูเก็ต และในปี 2548 บริษัทได้ร่วมลงทุนกับชาวต่างประเทศ เพื่อทำการพัฒนาโครงการทำเทียมเรือยอร์ช บ้านพักตากอากาศ คอนโดมิเนียม และโรงแรมหรูติดชายทะเล อย่างไรก็ตาม ผู้ร่วมลงทุนยังไม่ได้ชำระเงินตามข้อตกลง จึงได้ยกเลิกการร่วมทุนดังกล่าว และบริษัทได้ดำเนินการขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทถือใน บริษัทย่อยคือ บริษัท สยาม พาราไคลส์ กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด ให้นักลงทุนภายนอก (ไม่มีกำไร/ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน) และอยู่ในระหว่างหาผู้ร่วมลงทุนใหม่

สรุปข้อมูลฐานะทางการเงิน

บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2547 เท่ากับ 101.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 120% เมื่อเทียบกับปี 2546 เนื่องมาจากบริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งแรก คือโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น เหม่งงาย ซึ่งเริ่มก่อสร้างในปลายปี 2546 ในขณะที่รายได้ในปี 2546 มาจากโครงการร็อคคาร์เด็นโฮม 2 ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้ว และบริษัทได้ซื้อมาเพื่อบริหารการขายต่อ และบริษัทมีรายได้จากยอดขายในปี 2548 เท่ากับ 296.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึงเกือบ 3 เท่าตัว เมื่อเทียบกับยอดขายในปี 2547 จากทั้งโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น เหม่งงาย และ โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 1 และ 2 (ซึ่งบริษัทใช้ระบบบันทึกบัญชีแบบการรับรู้รายได้เมื่อโอน) ส่วนในช่วง 9 เดือนแรก ของปี 2549 บริษัทรับรู้รายได้เพิ่มเติมจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บ้านร็อคคาร์เด็นโฮม 1 บ้านร็อคคาร์เด็น เหม่งงาย และบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 2 โดยยอดขายรวมทั้งสิ้นอยู่ที่ 127.56 ล้านบาท

รายได้จากการขายสำหรับ 9 เดือน แรกของปี 2549 ลดลง 84.53 ล้านบาท เทียบกับยอดขาย 9 เดือนของปี 2548 เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาเกิดฝนตกหนักในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 3 ทำให้การก่อสร้างโครงการดังกล่าวเกิดความล่าช้า ประกอบกับบ้านที่สร้างเสร็จแล้วบางส่วนลูกค้ายังไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากบริเวณดังกล่าวยังมีการก่อสร้างบ้านที่ยังไม่แล้วเสร็จของโครงการ ดังนั้นจึงส่งผลให้บริษัทต้องเลื่อนการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 3 ซึ่งบริษัทคาดว่าจะรับรู้รายได้ในไตรมาส 3 ปี 2549 มาเป็นไตรมาส 4 ในปีเดียวกัน

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2547 และ ปี 2548 คิดเป็น 31.06% และ 47.56% ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวมาจากการสร้างขึ้นมาเองเพื่อขายในโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นเหม่งงาย และ โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 1 และ 2 จึงมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงมากขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2546 ซึ่งเป็นเพียงกำไรจากการซื้อมาขายไปในโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นโฮม 1 และ 2 รวมทั้งยังได้ต้นทุนที่ดินในราคาที่ต่ำ ส่งผลให้ได้กำไรขั้นต้นที่ดีกว่า สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นของงวด 9 เดือนแรก ปี 2549 เท่ากับ 45.97% ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้น 9 เดือนแรกของปี 2548 (47.73%) เนื่องจากบริษัทมีการขายอาคารพาณิชย์ในปี 2549 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นน้อยกว่าบ้านประเภทอื่นๆ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ การกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนาเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนจำนวน 5.15 ล้านบาท ไม่ส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรสุทธิขั้นต้นแต่จะส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2547 ในปี 2548 และในช่วง 9 เดือนแรก ของปี 2549 คิดเป็นจำนวน 6.37 ล้านบาท จำนวน 57.96 ล้านบาท และ 24.08 ล้านบาท ตามลำดับ หากไม่รวมรายได้จากการโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

จำนวน 5.15 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิสำหรับ 9 เดือนแรก ปี 2549 ลดลงเหลือ 18.93 ล้านบาท ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิลดลงจาก 17.32% เหลือเพียง 14.14%

โดยที่ปี 2548 อัตรากำไรจากการดำเนินงานและอัตรากำไรสุทธิยังปรับตัวสูงขึ้นอย่างมากเป็น 32.38% และ 19.11% ตามลำดับ ในขณะที่เท่ากับ 18.80% และ 17.32% ในช่วง 9 เดือนแรก ของปี 2549 ทั้งนี้ บริษัท นวเทพ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ย่อย 1 แห่งของบริษัทยังไม่ได้มีการดำเนินธุรกิจใดๆ เนื่องจากเป็นบริษัทที่มีการลงทุนในที่ดินซึ่งยังไม่ได้การพัฒนา โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ทั้งสิ้น 989.78 ล้านบาท หนี้สินทั้งหมด 99.34 ล้านบาท และส่วนผู้ถือหุ้น 890.44 ล้านบาท

การขยายตัวของธุรกิจของบริษัทในช่วงที่ผ่านมาตั้งแต่ปี 2546 จะเป็นลักษณะการขยายตัวโดยใช้เงินทุนจากผู้ถือหุ้น หรือ การกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีทั้งส่วนที่คิดและไม่คิดดอกเบี้ย ซึ่งในส่วนที่คิดดอกเบี้ยการกู้ยืมก็จะ เป็นอัตราที่ต่ำกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ผลกำไรจากการดำเนินงานในช่วงที่ผ่านมาอาจไม่สะท้อนถึงต้นทุนทางการเงินเมื่อเทียบกับการต้องพึ่งพิงเงินทุนจากสถาบันการเงินซึ่งอาจจะเกิดขึ้นกับการขยายตัวของบริษัทในอนาคต ดังนั้นเพื่อ เป็นการสะท้อนภาพในอีกมุมมองหนึ่งที่บริษัทต้องใช้อัตราดอกเบี้ยตลาดสำหรับทุกเงินต้นที่มาจาก การกู้ยืม เพื่อนักลงทุนจะได้เห็นภาพของผลการดำเนินงานในรูปแบบของสถานการณ์จำลอง (Simulation) สำหรับภาระหนี้สิน และ ผลกำไรจากกิจการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2547 พร้อมสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย โดยรายละเอียดการคำนวณจะอยู่ในส่วนที่ 12 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ภายใต้หัวข้อ “กำไร” ซึ่งจะพบว่า ผลกำไรสุทธิสำหรับปี 2547 ที่สะท้อนผลกระทบต่อ อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ 4.27 ล้านบาท

สรุปข้อมูลหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

- มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2548 เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2548 มีมติให้บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 800,000,000 บาท เป็น 1,000,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 200,000,000 บาท ซึ่งแบ่งออกเป็น 38,000,000 หุ้น เพื่อทำการออกและเสนอขายต่อบุคคลทั่วไป และ 2,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้กับพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย
- ภายหลังการเสนอขายเพิ่มทุนต่อประชาชน ของบริษัทในครั้งนี้แล้ว จำนวนหุ้นชำระแล้วจะเพิ่มจาก 160 ล้านหุ้น เป็น 200 ล้านหุ้น ผลกระทบต่อกำไรต่อหุ้น และ มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้ คิดแบบ Fully-Diluted ผลกำไรปรับเป็นรายปี 2549 และ มูลค่าทางบัญชี ณ 30 ก.ย. 2549 สามารถคำนวณเปรียบเทียบได้ดังนี้

	ก่อนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชน	หลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชน
จำนวนหุ้น*	160 ล้านหุ้น	200 ล้านหุ้น
ผลกำไรและมูลค่าทางบัญชีในปี ณ 30 ก.ย. 2549		
กำไรต่อหุ้น**	0.20 บาท	0.16 บาท
กำไรต่อหุ้น (ไม่รวมรายได้จากการโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา)	0.16 บาท	0.13 บาท
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น	5.57 บาท	5.65 บาท

* มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท

**กำไรสุทธิต่อหุ้นที่รวมรายได้จากการโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา



อย่างไรก็ตาม การคำนวณผลกระทบดังกล่าวข้างต้น เป็นการคำนวณบนฐานของจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นโดยยังไม่ได้พิจารณาถึงผลตอบแทนที่จะเกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้ รวมถึงการเติบโตจากผลการดำเนินการของบริษัทในอนาคต

การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทในครั้งนี้กระทำโดยใช้วิธีการเทียบเคียงกับมูลค่าราคาตลาดที่สามารถอ้างอิงได้ (Market Comparable) โดยพิจารณาจากอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value per share Approach) ของบริษัทจดทะเบียนในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน จนถึง ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2549 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.67 เท่า โดยราคาที่เสนอขายมีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ เท่ากับ 1.06 เท่า ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 36.32 จากค่าเฉลี่ยที่นำมาเปรียบเทียบดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เมื่อคำนวณอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earning per share Approach) ของบริษัทจดทะเบียนในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือนในช่วงระยะเวลาเดียวกัน จะมีค่าเท่ากับ 11.18 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทในปี 2548 เมื่อคำนวณด้วยจำนวนหุ้นภายหลังการเสนอขายต่อประชาชนและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยในครั้งนี้ จำนวน 200 ล้านหุ้น (Fully Diluted) จะมีค่าเท่ากับ 20.69 เท่า

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 และ ส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจจองซื้อหลักทรัพย์)