



6. โครงการในอนาคต

“โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส เฟส 5 และเฟส 6”

หลังจากที่บริษัทได้เปิดโครงการที่จังหวัดภูเก็ตไปแล้ว 4 โครงการ คือ โครงการ บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 1 โครงการ “บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 2” โครงการ “บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 3” และโครงการ “บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 4” บนที่ดินของบริษัทบริเวณถนนบายพาสในจังหวัดภูเก็ต รวมกันประมาณ 42-1-13.2 ไร่ เมื่อปลายปี 2547 และต่อเนื่องในปลายปี 2549 บริษัทได้ดำเนินการเพิ่มเติมสำหรับแผนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Developer) ในอนาคต ได้แก่ โครงการ “บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 5” ถึงโครงการ “บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 6” บนที่ดินของบริษัทอีกประมาณ 226-1-37 ไร่ (หลังจากหักแนวเสาไฟฟ้าพาดผ่านจำนวน 25-1-25 ไร่ แล้ว ซึ่งบริเวณที่โดนแนวเสาไฟฟ้าพาดผ่านดังกล่าวจะนำมาทำเป็นสวนสาธารณะ) บนถนนบายพาส ซึ่งเป็นพื้นที่หลักของจังหวัดภูเก็ต อันเป็นทำเลที่เหมาะสมและมีศักยภาพในการเติบโต เนื่องจากติดถนนบายพาส ใกล้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัล เฟสติวัลและห้างเทสโก้ โลตัส โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะเป็นการก่อสร้างโครงการลักษณะบ้านแฝด บ้านเดี่ยว และบ้านกึ่งโฮมออฟฟิศ พร้อมที่ดิน โดยมูลค่าขายของโครงการในครั้งนี้ทั้งสิ้นอยู่ที่ 2,461.11 ล้านบาท และมูลค่าการลงทุนประมาณ 1,439.99 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนจะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี้ และ/หรือเงินกู้จากสถาบันทางการเงิน (โปรดดูแผนที่ข้างล่างซึ่งแสดงที่ตั้งของโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 1 ถึง บายพาส 6 บนถนนบายพาส อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต)

ลักษณะของบ้านในโครงการในอนาคตอีก 2 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 5” และ “บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 6” จะมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. บ้านแฝดชั้นเดียว ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 1 ห้องนั่งเล่น บนเนื้อที่ระหว่าง 39.00 ถึง 47.40 ตารางวา ซึ่งจะมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 77 ตารางเมตร โดยมีหน้ากว้างของบ้านอยู่ที่ 11.5 เมตร
2. บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 1 ห้องนั่งเล่น ระหว่าง 50.00 ถึง 62.80 ตารางวา ซึ่งจะมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 130 ตารางเมตร



ตารางรายละเอียดโครงการ บ้านร็อคการ์ดเ็น บายพาส 5 และบายพาส 6 บนถนนบายพาส จังหวัดภูเก็ต

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เริ่มพัฒนาโครงการ ¹ (เดือน/ปี)	ความคืบหน้าโครงการ	เริ่มเปิดจองซื้อบ้านในโครงการ (เดือน/ปี)	ลักษณะของโครงการ	ประมาณการยูนิตที่จะก่อสร้าง	ประมาณการมูลค่าการลงทุน	ราคาบ้านต่อหลัง	เนื้อที่โครงการรวม (ไร่)	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ²	โครงการรวม	
											ยูนิต	ประมาณการมูลค่าขายทั้งสิ้น (ล้านบาท)
บ้านร็อคการ์ดเ็น (บายพาส 5)	ถนนสายบ้านทุ่งคา-บ้านสะปำ ใกล้ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ต. เกาะรัษฎา	ก.ค. 2548	ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต - ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเรียบร้อยแล้ว- การก่อสร้างสาธารณูปโภค ในส่วนท่อระบายน้ำหลักได้รับการก่อสร้างเรียบร้อยแล้ว	ม.ค. 2550	บ้านแฝด บ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวม	46 48 94	107.92	1.49-3.2	15-0-86.1	*	46	189.11
											48	
บ้านร็อคการ์ดเ็น (บายพาส 6)	อ. เมือง จ. ภูเก็ต	ส.ค. 2548	- อยู่ระหว่างการเตรียมการจัดสรรที่ดิน - ได้รับอนุมัติ เรื่องการให้บริการน้ำประปา ให้บริการไฟฟ้า และ เชื่อมทางเข้าออก เป็นต้น จากหน่วยงานราชการเรียบร้อยแล้ว	ม.ย. 2550	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	586	1,332.07	3.2-4.0	211-0-50.9 ³	*	586	2,272.00
รวมทั้งสิ้น						680	1,439.99		226-1-37		680	2,635.00

หมายเหตุ (1) คำนิยามของคำว่า “เริ่มพัฒนาโครงการ” คือการเริ่มปรับสภาพพื้นที่ให้เป็นพื้นราบ และตามด้วยการก่อสร้างสาธารณูปโภค เช่นวางท่อระบายน้ำ เป็นต้น หลังจากที่ตั้ง 2 โครงการได้ทำการขออนุญาตการให้บริการต่อไปนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ได้แก่ การให้บริการด้านน้ำประปา การให้บริการด้านกระแสไฟฟ้า การตรวจสอบใช้สอยที่ดิน การให้บริการจัดเก็บขยะมูลฝอย การขอเชื่อมต่อท่อระบายน้ำ และการตรวจสอบเขตพื้นที่และมาตรการสิ่งแวดล้อม

(2) คำนิยามของคำว่า “กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย” เป็นดังนี้ (*) หมายถึงครอบครัวที่มีรายได้ประมาณ 300,000 ถึง 500,000 บาทต่อปี

(3) ที่ดินโครงการจำนวน 236-1-75.9 ไร่ หัก แนวเสาไฟฟ้าพาดผ่านจำนวน 25-1-25 ไร่คงเหลือเนื้อที่โครงการ 211-0-50.9 ไร่

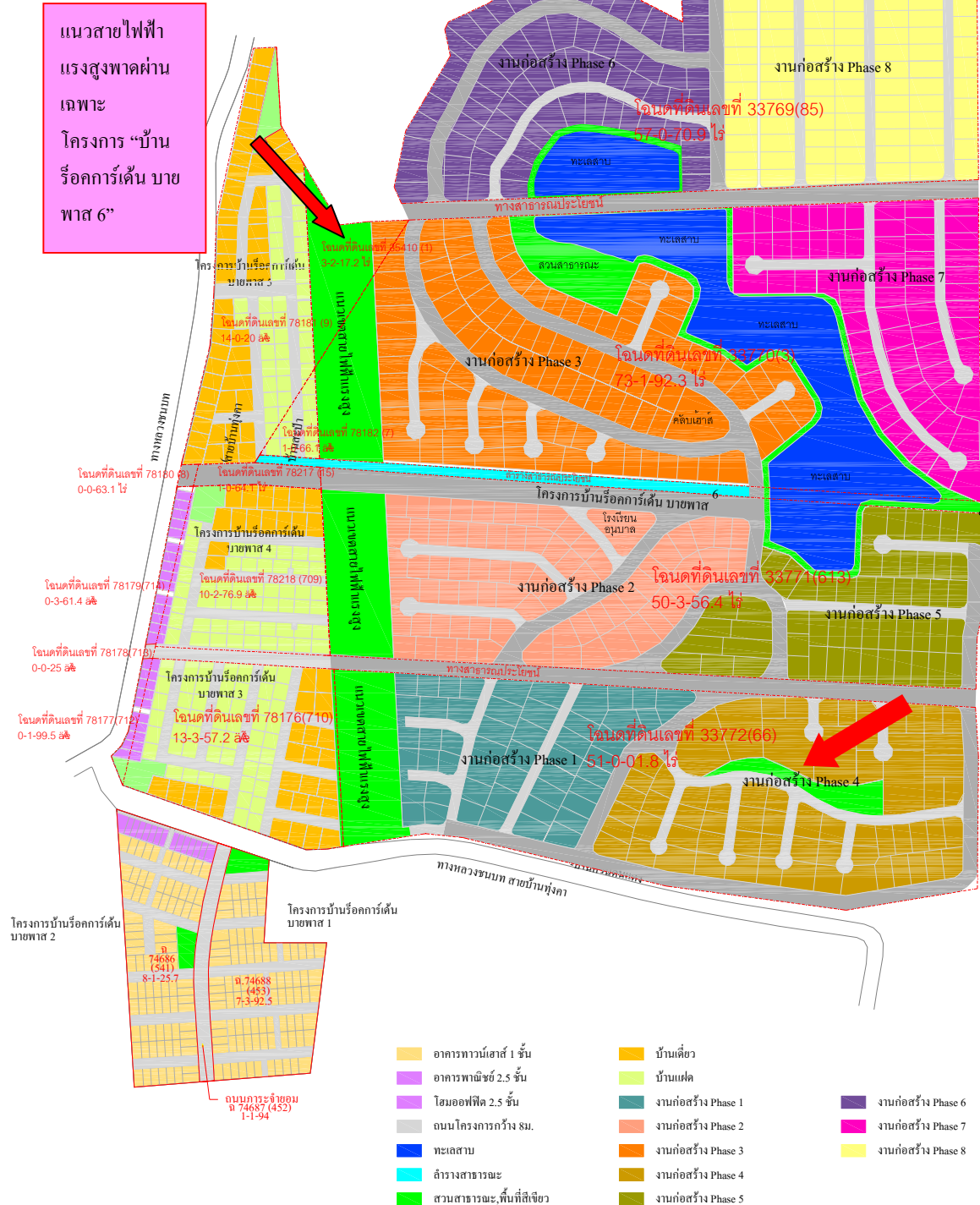
แผนภาพประกอบสถานที่ตั้งของโครงการ บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 5 และบายพาส 6 บนถนนบายพาส จังหวัดภูเก็ต

ผังโครงการ

โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 1,2,3,4,5,6

โดย บริษัทบ้านร็อคคาร์เด็นจำกัด (มหาชน)

ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต



หมายเหตุ: โปรดดูลูกศรซึ่งชี้ให้เห็นแนวสายไฟฟ้าพาดผ่านจำนวน 25-1-25 ไร่ ทำให้คงเหลือเนื้อที่โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เท่ากับ 211-0-50.9 ไร่

Map of Phuket province showing districts, roads, and landmarks. The map is color-coded by district: Phuket (light blue), Kathu (pink), and Mueang Phuket (light purple). Major roads are marked with numbers like 402, 4031, 4027, 4030, 4025, 4029, 4020, 4021, 4023, 4028, 4024, 4026, 4022, 4027, 4028, 4029, 4030, 4031, 4032, 4033, 4034, 4035, 4036, 4037, 4038, 4039, 4040, 4041, 4042, 4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4050, 4051, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060, 4061, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4080, 4081, 4082, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087, 4088, 4089, 4090, 4091, 4092, 4093, 4094, 4095, 4096, 4097, 4098, 4099, 4100. Landmarks include Phuket International Airport, Wat Phra Thong, and various beaches and parks. The map also shows the Andaman Sea to the west and south. A scale bar at the bottom indicates 0 to 12 kilometers. A north arrow is in the top left corner. A legend in the bottom right corner defines symbols for province location, district, attraction, airport, highway, river/stream, and province boundary. Two red arrows point to specific locations on the map, one near the airport and one near the city center.

ส่วนที่ 2 หน้า 80



โครงการบริเวณที่ดินเปล่าของ “บริษัท นวเทพ จำกัด”

นอกจากนี้ เนื่องจากการขยายตัวทางภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต อย่างต่อเนื่องและมีนัยสำคัญ บริษัทจึงได้ตัดสินใจซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท นวเทพ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 500.00 ล้านบาท ในสัดส่วน 100 % ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินคิดทะเล อำเภอดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่ประมาณ 500 ไร่ คิดขายทะเลของอำเภอ ดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ดินแปลงนี้มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นท่าเทียบเรือยacht (Yacht Marina) และในปี 2548 บริษัทได้ร่วมลงทุนกับชาวต่างประเทศ เพื่อทำการพัฒนาโครงการท่าเทียบเรือยacht บ้านพักตากอากาศ คอนโดมิเนียม และโรงแรมหรูติดชายทะเล อย่างไรก็ตาม ผู้ร่วมลงทุนยังไม่ได้ชำระเงินตามข้อตกลง จึงได้ยกเลิกการร่วมทุนดังกล่าว และบริษัทได้ดำเนินการขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทถือในบริษัทย่อยคือ บริษัท สยาม พาราไดส์ กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด ให้บุคคลอื่นภายนอก (ไม่มีกำไร/ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน) และอยู่ในระหว่างหาผู้ร่วมลงทุนใหม่

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนาของบริษัท นวเทพ จำกัด จำนวน 5.28 ล้านบาทโดยกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากมูลค่าของที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คือบริษัท สยามแอฟเฟรเชียล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นผู้พิจารณารายละเอียดต่างๆของทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ได้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวไว้ที่ 507.80 ล้านบาท ณ วันที่ 25 มกราคม 2548 ดังนั้น บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าวเพื่อสะท้อนให้เห็นมูลค่าทรัพย์สินที่แท้จริงตามมาตรฐานการบัญชีแล้ว ในงบการเงินไตรมาสที่ 3 ของปี 2548 ที่ผ่านมา

โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บริเวณซอยวัชรพล”

บริษัทที่มีที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นเนื้อที่ทั้งหมด 3-2-68.9 ไร่ ซึ่งมีมูลค่า 38.18 ล้านบาท อยู่บริเวณซอยวัชรพล ซึ่งซื้อต่อมาจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และมีราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินอิสระ 2 รายเท่ากับ 34.15 ล้านบาท ซึ่งมีราคาต่ำกว่าที่บริษัทซื้อมาอยู่ที่ 38.18 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทได้มีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 5.15 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ของปี 2547 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อสะท้อนให้เห็นมูลค่าทรัพย์สินที่แท้จริงตามมาตรฐานการบัญชี อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ให้ผู้ประเมินอิสระรายที่ 3 คือบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ทำการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าวอีกครั้ง โดยได้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวไว้ที่ 44.00 ล้านบาท ณ วันที่ 14 กันยายน 2549 ซึ่งเป็นผู้พิจารณารายละเอียดต่างๆของทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นเกณฑ์ โดยที่ราคาประเมินดังกล่าวมีราคาสูงกว่าราคาตามบัญชีซึ่งเท่ากับ 38.18 ล้านบาท ดังนั้นทำให้บริษัทโอนกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าวจำนวน 5.15 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะบริษัท เมื่อไตรมาสที่ 3 ของปี 2549 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

โดยบริษัทวางแผนจะพัฒนาโครงการต่อไปบนพื้นที่ดังกล่าวในอีก 1-2 ปีข้างหน้าพื้นที่ที่มีการก่อสร้างถนนใหม่ วงแหวน มายังถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ซึ่งตัดผ่านหน้าโครงการ โดยลักษณะของโครงการจะเป็นอาคารพาณิชย์ ภายใต้โครงการในอนาคตของบริษัท เนื่องจากคาดว่าจะมีมูลค่าส่วนเพิ่มจากราคาที่ได้มาจากการที่รัฐบาลได้ทำการเวนคืนที่ดินรอบข้างเพื่อสร้างถนนส่วนขยายและเป็นสี่แยกเชื่อมถนนใหม่จากถนนพหลโยธินกับถนนรัตนโกสินทร์สมโภช ทำให้ที่ดินเปล่าของบริษัทนี้เป็นที่ดินติดถนนดังกล่าว นอกจากนี้ในส่วนของความคืบหน้าการตัดถนนใหม่นี้นั้น ทางราชการได้ชำระเงินค่าเวนคืนแล้ว และได้คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งได้เริ่มดำเนินการพัฒนาที่ดินภายในปี 2549 แล้ว และคาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 3 ปี โดยจะเริ่มก่อสร้างจากแนวจุดต่อจากถนนรัตนโกสินทร์สมโภชไปมาจนถึงแนวถนนพหลโยธิน

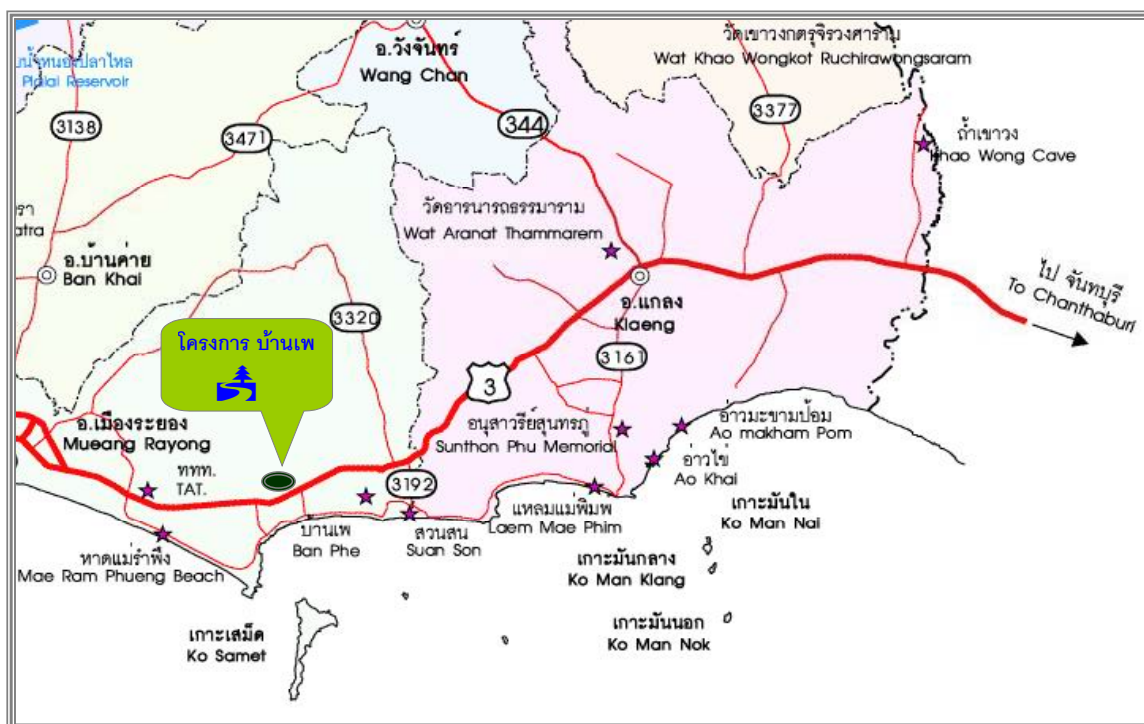
โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บ้านเพ”

บริษัทได้ดำเนินการขยายโครงการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยในปลายปี พ.ศ.2548 บริษัทได้จัดซื้อที่ดินที่ตำบลบ้านเพ อำเภอเมือง จังหวัดระยอง จำนวนเนื้อที่ประมาณ 104 ไร่ มูลค่า 60.63 ล้านบาท ซึ่งซื้อต่อมาจากบริษัท ซูซิฟ ไฮท์แลนด์ จำกัด กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามคำจำกัดความของผู้ตรวจสอบบัญชีที่แสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31

ชั้นวาคม 2548 โดยผู้ตรวจสอบบัญชีพิจารณาจากการถือหุ้นร่วมกันของกลุ่มบุคคลในตระกูลศิริรัตน์ ทั้งนี้ บริษัท ซูชีพ ไรท์ แลนด์ จำกัด ไม่ได้ประกอบธุรกิจใดๆ ในปัจจุบัน และได้ถูกขายให้กับบุคคลอื่นที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับใดๆ กับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทเมื่อปลายปี 2548 โดยราคาที่บริษัทซื้อมานั้นเป็นราคาที่เหมาะสมและยุติธรรม คือ 60.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ไม่ว่าสูงกว่าราคาที่ประเมินซึ่งอยู่ที่ 62.62 ล้านบาทโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากทางสำนักงาน ก.ล.ด. คือ บริษัท ศิริรัชดา จำกัด ณ วันประเมินเมื่อวันที่ 9 ก.พ. 2549 ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) นอกจากนี้ รายการระหว่างกันดังกล่าวได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ใกล้แหล่งชุมชน โดยลักษณะที่ดินจะเป็นที่ราบเนินเขาเหมาะเป็นอย่างยิ่งที่จะพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัย เนื่องจากอยู่ใกล้ทะเล จนสามารถมองเห็นวิวทะเลจากที่ดินได้อย่างชัดเจน โดยที่บริษัทจะพัฒนาโครงการเป็นบ้านที่อยู่อาศัยในลักษณะอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว และบ้านเดี่ยวเนินเขา ซึ่งจะเป็นการสร้างทัศนียภาพที่โดดเด่นให้กับโครงการ โดยที่บริษัทจะมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่เป็นคนในท้องถิ่น ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่ใช้เป็นบ้านพักตากอากาศ และกลุ่มลูกค้าชาวต่างประเทศที่กำลังมองหาบ้านเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ด้วยศักยภาพของตำบลบ้านเพ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดของจังหวัดระยอง โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติมาท่องเที่ยวที่ตำบลบ้านเพเป็นจำนวนมากในแต่ละปี ด้วยมีแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ และเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย คือ เกาะเสม็ด ในจำนวนนี้มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ต้องการบ้านที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก บริษัทคาดว่า จะเริ่มพัฒนาโครงการในปลายปี 2550 โดยความคืบหน้าของโครงการขณะนี้ อยู่ในช่วงระหว่างศึกษารูปแบบของโครงการ

แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็น บ้านเพ”



โครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็นสุวรรณภูมิ”

จากการที่บริษัทมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการของบริษัทในหัวเมืองใหญ่ในแถบชายทะเล บริษัทยังได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของความต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ บริษัทจึงได้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินจำนวนประมาณ 33 ไร่ มูลค่า 58.80 ล้านบาท ที่ตำบลศีรษะจรเข้น้อย กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ในกลางเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2549 โดยทำเลที่ตั้งที่ดินจะอยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิที่ใช้เวลาเดินทางเพียงสิบนาที ซึ่งบริษัทจะพัฒนาโครงการเป็นบ้านที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด โดยบริษัทคาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการภายในต้นปี 2550 ทั้งนี้จะมีมูลค่าโครงการประมาณ 400 ล้านบาท และบริษัทยังมีเป้าหมายที่จะทำการซื้อที่ดินเพิ่ม ที่เป็นที่ดินต่อจากที่ดินโครงการอีกจำนวน 150 ไร่ ซึ่งมีบุคคลภายนอกมาเสนอขาย เพื่อการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง และเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่ทำงานในสนามบินสุวรรณภูมิ และเป็นการรองรับการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจในแถบนี้

แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ “บ้านร็อคคาร์เด็นสุวรรณภูมิ”

