

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีชื่อภาษาอังกฤษว่า “Rasa Property Development Public Company Limited” ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2538 ในชื่อเดิมว่าบริษัท พาณิชยกรรมพัฒนา จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ภายใต้การบริหารของนายจิรวัฒน์ เทียนเงิน โดยมีผู้ถือหุ้นที่สำคัญได้แก่ นางฉลวย หิรัญบุรณะ (สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.5) นายจิรวัฒน์ เทียนเงิน (สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 12) นายเชมไชย รสานนท์ (สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 10) นายรัชชัย รสานนท์ (สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 10) และนายเปรมชัย ศรีภัทร (สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 5) อย่างไรก็ตามจากภาวะวิกฤติเศรษฐกิจในปี 2539-2540 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินการและทางการเงินต่อบริษัทในระหว่างการทำเนิงานโครงการแรก คือ โครงการปทุมพร การ์เด้น และส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างผู้ถือหุ้นและผู้บริหารที่สำคัญ โดยนางสาวอัจฉราพร ศิริไพรัตน์ ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นกรรมการผู้จัดการของบริษัทตั้งแต่วันที่ 2540 เป็นต้นมา และต่อมานายพิ พินิจชอบ ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในปี 2541 และเข้ามาเป็นผู้บริหารในปี 2546

บริษัทมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว และ คอนโดมิเนียม เป็นต้น ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 400 ล้านบาท และเรียกชำระแล้ว 300 ล้านบาท มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 555 รสทาวเวอร์ ชั้น 28 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โดยบริษัทมีประวัติความเป็นมาที่สำคัญ ดังนี้

ปี	เหตุการณ์
สิงหาคม 2538	- เริ่มก่อตั้งบริษัทภายใต้ชื่อ บริษัท พาณิชยกรรมพัฒนา จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น
กรกฎาคม 2540	- เปิดขายโครงการปทุมพร การ์เด้น บนถนนพหลโยธิน สาย 4 ซึ่งเป็นโครงการแรกของบริษัท โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 160 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 380.00 ล้านบาท
มีนาคม 2545	- บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 10 ล้านบาทเป็น 20 ล้านบาท โดยเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการของบริษัท
สิงหาคม 2545	- เปิดขายโครงการปทุมพร แกรนด์โฮม บนถนนพหลโยธิน สาย 3 ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 41 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 426.00 ล้านบาท (ปัจจุบัน บริษัทได้ปิดโครงการไปแล้ว เมื่อเดือนสิงหาคม 2549 โดยมีมูลค่ารวมการขายจำนวน 419.74 ล้านบาท)
ตุลาคม 2546	- บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 20 ล้านบาทเป็น 300 ล้านบาท โดยเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,000,000 หุ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและพัฒนาโครงการของบริษัท - เปิดขายโครงการวิลเชอร์ บนถนนสุขุมวิท 22 ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุด จำนวน 22 ชั้น 78 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 895.51 ล้านบาท

ปี	เหตุการณ์ (ต่อ)
เมษายน 2547	- บริษัทเปลี่ยนชื่อจากบริษัท พาณิชยกรรมพัฒนา จำกัด เป็นบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด - บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 300 ล้านบาทเป็น 375 ล้านบาท เพื่อเตรียมเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนทั่วไปจำนวน 15 ล้านหุ้น และนำหุ้นของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากมูลค่าหุ้นละ 100 บาทเป็นหุ้นละ 5 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 75 ล้านหุ้น
มิถุนายน 2548	- เปิดขายโครงการรสา วิลเลจ บนถนนพหลโยธิน สาย 3 ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 23 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 231.00 ล้านบาท
ธันวาคม 2548	- ทำสัญญาจะซื้อจะขายโครงการกรุงไทย กรีนเนอรี่ โฮม จากบริษัทกรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในราคารวม 170 ล้านบาท (ราคาประเมินเท่ากับ 187 ล้านบาท) โดยปัจจุบันได้จ่ายเงินมัดจำรวมเป็นจำนวน 15 ล้านบาท และได้เปลี่ยนชื่อโครงการเป็นรสา พาร์คเลน เพื่อนำมาพัฒนาและบริหารจัดการขายต่อเอง โดยจะพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 96 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 613.00 ล้านบาท ตั้งอยู่บนถนนรามอินทรา (ซอย วัชรพล) (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 6 โครงการในอนาคต) ทั้งนี้ บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์โครงการดังกล่าวเรียบร้อยแล้วในเดือนธันวาคม ปี 2549
มกราคม 2549	- เปิดขายโครงการรสา สเปนิช คอร์ทยาร์ด บนถนนเกษร นวมินทร์ (ซอยมัยลาภ) ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 121 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 870.00 ล้านบาท
มีนาคม 2549	- บริษัทได้ลดทุนจดทะเบียนจาก 375 ล้านบาทเป็น 300 ล้านบาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 300 ล้านบาทเป็น 400 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 80 ล้านหุ้น และเปลี่ยนแปลงจำนวนการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนจากจำนวน 15 ล้านหุ้นเป็นจำนวน 20 ล้านหุ้น
เมษายน 2549	- ทำสัญญาซื้อที่ดินและเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการวิลมอร์ บนถนนพหลโยธิน 32
พฤษภาคม 2549	- เปิดขายโครงการวิลมอร์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุด จำนวน 8 ชั้น 69 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 151.70 ล้านบาท

2.2 ภาพรวมในการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรและอาคารชุดพักอาศัย บริษัทเป็นผู้พัฒนาโครงการและเจ้าของโครงการ โดยเน้นการสร้างบ้านจัดสรรที่มีคุณภาพ เน้นประโยชน์ใช้สอย ภายใต้แนวคิดการสร้างบ้านจัดสรรที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวในแต่ละโครงการ ทุกโครงการของบริษัทถือว่าเป็นสินค้าจำนวนจำกัด โดยนำเสนอรูปแบบและแนวคิดใหม่อยู่เสมอ ซึ่งถือเป็นจุดขายที่สำคัญของแต่ละโครงการ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับปานกลางถึงระดับสูง ในด้านของทำเลที่ตั้ง บริษัทเน้นการเลือกทำเลที่อยู่ในย่านที่อยู่อาศัยที่สะดวกสบายมีสาธารณูปโภคครบครัน สำหรับการก่อสร้างอาคาร การออกแบบ การตกแต่งภายใน และการเลือกวัสดุ บริษัทเน้นกระบวนการผลิตและวัตถุดิบที่มีคุณภาพสูง

บริษัทเริ่มดำเนินงานโครงการบ้านเดี่ยวโครงการแรกภายใต้ชื่อ โครงการปฐมพร การ์เด็น บนถนนพหลโยธิน สาย 4 และมีการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มเติมในพื้นที่ใกล้เคียงกันอีก 3 โครงการ ส่งผลให้บริษัทมีประสบการณ์ในการ

พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในโซนเหนือและโซนตะวันตกของกรุงเทพมหานคร สำหรับการพัฒนาโครงการอาคารชุด บริษัทเริ่มดำเนินงานโครงการ “วิลเซอร์ สุขุมวิท22” ขึ้นเป็นโครงการแรก ซึ่งประสบความสำเร็จในด้านการขาย ทั้งนี้บริษัทสามารถเริ่มส่งมอบห้องชุดบางส่วนให้กับลูกค้าได้แล้ว โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถปิดโครงการได้ตามเป้าหมาย

ในอนาคต บริษัทมีนโยบายพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ที่เป็นทำเลที่ดีเพิ่มเติม เช่น ในทำเลที่มีโครงการระบบขนส่งมวลชนรองรับ และในทำเลกลางเมือง (Central Business District – CBD) และพื้นที่รอบข้าง อาทิ เช่น แถบถนนสุขุมวิท สาทร สีลม เป็นต้น เนื่องจากเป็นพื้นที่ย่านใจกลางธุรกิจซึ่งมีที่ดินอยู่ค่อนข้างจำกัด และเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานเป็นจำนวนมากแต่ยังขาดแคลนอาคารชุดพักอาศัย จึงเหมาะกับการพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียม โดยอาจเป็นการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเอง และ/หรือเป็นการซื้อโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อนำมาพัฒนาต่อขึ้นกับสถานการณ์และความเหมาะสม เช่นเดียวกันกับการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวที่จะมีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเอง และ/หรือเป็นการซื้อโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อนำมาพัฒนาต่อ

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีโครงการที่เพิ่งปิดการขายโครงการไปในเดือนสิงหาคม 2549 คือ โครงการปฐุมพร แกรนด์โฮม เป็นโครงการบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวาขึ้นไป ตั้งอยู่บนถนน พุทธมณฑล สาย 3 กรุงเทพมหานคร มีมูลค่าโครงการรวม 419.74 ล้านบาท และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเปิดขายแล้วจำนวน 4 โครงการ มีมูลค่าโครงการรวม 2,148.21 ล้านบาท ได้แก่

- โครงการวิลเซอร์ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 22 ชั้น ขนาดห้องชุดตั้งแต่ 106 ถึง 367 ตารางเมตร ตั้งอยู่บน ถนนสุขุมวิท ซอย สุขุมวิท 22 กรุงเทพมหานคร มีมูลค่าโครงการรวม 895.51 ล้านบาท
- โครงการราสา วิลเลจ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวาขึ้นไป ตั้งอยู่บนถนนพุทธมณฑล สาย 3 กรุงเทพมหานคร มีมูลค่าโครงการรวม 231.00 ล้านบาท
- โครงการราสา สเปนนิช คอร์ทยาร์ด เป็นโครงการบ้านเดี่ยวขนาด 52 ถึง 168 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนน เกษตร-นวมินทร์ (ซอยมัยลาภ) กรุงเทพมหานคร มีมูลค่าโครงการรวม 870.00 ล้านบาท
- โครงการวิลมอร์ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้นตั้งอยู่ในซอยเสนานิคม ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร มีมูลค่าโครงการรวม 151.70 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการที่คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในไตรมาส 1 ปี 2550 อีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการราสา พาร์คเลน เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บนถนนรามอินทรา (ซอยวัชรพล) ซึ่งเป็นโครงการที่ได้เริ่มพัฒนาไปบางส่วน โดยบริษัทซื้อจากบริษัท กรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อนำมาพัฒนาใหม่ให้มีความสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ภายใต้สถานการณ์ตลาดบ้านเดี่ยวที่มีการแข่งขันสูงในปัจจุบัน ทั้งนี้ บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์โครงการดังกล่าวเรียบร้อยแล้วในเดือนธันวาคม ปี 2549

2.3 โครงสร้างรายได้

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีโครงสร้างรายได้หลักมาจากการดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากการขายบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัย และรายได้อื่นๆ ที่สำคัญ ซึ่งประกอบด้วย กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว รายได้จากการรับเงินจากการผิดสัญญาภาระจำยอมที่ดิน และรายได้จากการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดห้องชุดตามสัญญา เป็นต้น โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางแสดงรายได้ ดังต่อไปนี้

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	2547		2548		2549	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว						
ปทุมพร แกรนด์โฮม	140.36	80.75	64.46	14.94	24	3.58
ราสา วิลเลจ	0	0.00	28.3	6.56	80.69	12.02
ราสา สเปนนิช คอร์ทยาร์ด	0	0.00	0	0.00	114.02	16.99
รายได้การขายบ้านพร้อมที่ดิน	140.36	80.75	92.76	21.51	218.71	32.58
อาคารชุดพักอาศัย						
วิลเชอร์	22.35	12.86	335.41	77.76	446.93	66.58
วิลมอร์	0	0.00	0	0.00	2.54	0.38
รายได้การขายหน่วยในอาคารชุด	22.35	12.86	335.41	77.76	449.47	66.96
รายได้อื่นๆ	11.12*	6.40	3.17	0.73	3.09	0.46
รวมรายได้	173.83	100.00	431.34	100.00	671.27	100.00

*รายได้อื่นๆ ที่สำคัญ ได้แก่ รายได้จากการรับเงินค่าจองและเงินดาวน์ กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว และรายได้จากการรับเงินจากการผิดสัญญาภาระจำยอมที่ดิน โดยในปี 2547 มีการรับเงินจากการผิดสัญญาภาระจำยอมที่ดิน เท่ากับ 5.61 ล้านบาท การรับเงินจองและเงินดาวน์ เท่ากับ 3.80 ล้านบาท ค่าที่ปรึกษา เท่ากับ 0.84 ล้านบาท และอื่นๆ เท่ากับ 0.87 ล้านบาท

2.4 เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

ภายใน 3 ปีข้างหน้า บริษัทมีเป้าหมายมุ่งเน้นขยายการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในทำเลที่ดีและในทำเลกลางเมือง (Central Business District – CBD) เพื่อสามารถเข้าถึงและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพได้อย่างทั่วถึง โดยจะพิจารณาทำเลที่ตั้งของระบบเครือข่ายคมนาคมเป็นองค์ประกอบสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทจะยังดำรงแนวคิดสำคัญในการดำเนินธุรกิจคือ การพัฒนาโครงการที่มีแนวคิดที่เป็นเอกลักษณ์ในแต่ละโครงการ (Unique Theme) เป็นโครงการที่มีคุณภาพและคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยและคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกค้าสูงสุด ทั้งในแง่ของวัสดุอุปกรณ์ กระบวนการผลิต และทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยเน้นการจับกลุ่มลูกค้าตั้งแต่ระดับปานกลางถึงระดับสูง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท