



## 12.ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 12.1 งบการเงิน

#### ก) รายงานการตรวจสอบ

##### ผู้สอบบัญชี

| ปี   | ชื่อผู้สอบบัญชี         | เลขที่ | บริษัท                                    |
|------|-------------------------|--------|-------------------------------------------|
| 2544 | ธีรชัย มีแก้ว           | 3919   | -                                         |
| 2545 | สมบูรณ์ ศุภศิริภิญโญ    | 3731   | บริษัท เคพีเอ็มจี ออดิท (ประเทศไทย) จำกัด |
| 2546 | ไวโรจน์ จินตามณีพิทักษ์ | 3565   | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  |

#### การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2544

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 5 มีนาคม 2545

#### การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2545

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ในเรื่องที่ว่า บริษัทไม่ได้เสนองบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 เพื่อการเปรียบเทียบตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีวรรคอธิบายให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับการซื้อสิทธิในการซื้อที่ดินจากบุคคลในราคา 73.5 ล้านบาท (ในปี 2546 บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว) ซึ่งเป็นบันทึกกรมอยู่ในต้นทุนที่ดินของบริษัท รวมถึงการให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ และเกณฑ์ในการนำเสนองบการเงิน รวมถึงรายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวนมาก ลงวันที่ 4 มิถุนายน 2546

#### การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 23 มกราคม 2547



## ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม

| (หน่วย : บาท)                                             | 31 ธ.ค.<br>2544 | ร้อยละ | 31 ธ.ค.<br>2545 | ร้อยละ | 31 ธ.ค.<br>2546 | ร้อยละ |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| <u>รายการในงบดุล</u>                                      |                 |        |                 |        |                 |        |
| สินทรัพย์                                                 |                 |        |                 |        |                 |        |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                                        |                 |        |                 |        |                 |        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                            | 2,942,540       | 24.66  | 5,698,728       | 0.52   | 35,077,718      | 1.70   |
| ลูกหนี้การค้า ตัวเงินรับ และมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้อีก | 1,396,290       | 11.70  | 20,158,628      | 1.84   | 42,784,895      | 2.08   |
| ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ – สุทธิ              | 0               | 0.00   | 1,050,255,018   | 95.96  | 1,690,855,544   | 82.05  |
| เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ                                   | 1,545,000       | 12.95  | 0               | 0.00   | 0               | 0.00   |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน                                        | 0               | 0.00   | 5,000,000       | 0.46   | 243,000,000     | 11.79  |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                    | 259,902         | 2.18   | 3,286,003       | 0.30   | 10,704,570      | 0.52   |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                                     | 6,143,733       | 51.49  | 1,084,398,377   | 99.08  | 2,022,422,727   | 98.15  |
| สินทรัพย์ถาวร – สุทธิ                                     | 5,045,456       | 42.28  | 9,196,785       | 0.84   | 33,342,486      | 1.62   |
| เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นภาระค้ำประกัน                      | 0               | 0.00   | 0               | 0.00   | 3,702,005       | 0.18   |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                 | 743,032         | 6.23   | 834,025         | 0.08   | 1,178,072       | 0.06   |
| รวมสินทรัพย์                                              | 11,932,220      | 100.00 | 1,094,429,187   | 100.00 | 2,060,645,290   | 100.00 |



| (หน่วย : บาท)                                                                                           | 31 ธ.ค.<br>2544   | ร้อยละ        | 31 ธ.ค.<br>2545      | ร้อยละ       | 31 ธ.ค.<br>2546      | ร้อยละ        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|----------------------|--------------|----------------------|---------------|
| <b>รายการในงบดุล</b>                                                                                    |                   |               |                      |              |                      |               |
| หนี้สินหมุนเวียน                                                                                        |                   |               |                      |              |                      |               |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น                                                                  | 0                 | 0.00          | 0                    | 0.00         | 120,825,291          | 5.86          |
| ตัวสัญญาใช้เงิน - ค่าที่ดิน                                                                             | 0                 | 0.00          | 355,266,000          | 32.46        | 60,000,000           | 2.91          |
| เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย                                                                            | 2,522,771         | 21.14         | 22,412,481           | 2.05         | 53,724,865           | 2.61          |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                                                     | 2,147,200         | 17.99         | 32,630,021           | 2.98         | 205,934,928          | 9.99          |
| ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                                            | 0                 | 0.00          | 1,971,740            | 0.18         | 3,561,861            | 0.17          |
| เงินประกันการก่อสร้าง                                                                                   | 446,781           | 3.74          | 4,053,245            | 0.37         | 12,444,069           | 0.60          |
| ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้                                                                       | 2,684,834         | 22.50         | 21,181,199           | 1.94         | 133,724,372          | 6.49          |
| เจ้าหนี้เงินยืมโดยตรงกรมการ                                                                             | 0                 | 0.00          | 10,770,500           | 0.98         | 0                    | 0.00          |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย                                                                            | 171,232           | 1.44          | 2,162,358            | 0.20         | 16,772,755           | 0.81          |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                                                                    | 552,044           | 4.63          | 4,858,419            | 0.44         | 21,214,192           | 1.03          |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                                                                              | <b>8,524,862</b>  | <b>71.44</b>  | <b>455,305,963</b>   | <b>41.60</b> | <b>628,202,333</b>   | <b>30.49</b>  |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ                                                                               | 2,114,350         | 17.72         | 261,215,000          | 23.87        | 754,378,039          | 36.61         |
| หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อ - สุทธิ                                                                      | 0                 | 0.00          | 2,654,309            | 0.24         | 5,264,298            | 0.26          |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                                                                 | 0                 | 0.00          | 0                    | 0.00         | 16,004,800           | 0.78          |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                                                                       | <b>10,639,212</b> | <b>89.16</b>  | <b>719,175,272</b>   | <b>65.71</b> | <b>1,403,849,470</b> | <b>68.13</b>  |
| <b>ทุนเรือนหุ้น</b>                                                                                     |                   |               |                      |              |                      |               |
| ทุนที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วเต็มมูลค่า                                                              |                   |               |                      |              |                      |               |
| หุ้นสามัญมูลค่าหุ้น 100 บาท 6,010,000 หุ้น ในปี 2546 1,000,000 หุ้น ในปี 2545 และ 10,000 หุ้น ในปี 2544 | 1,000,000         | 8.38          | 100,000,000          | 9.14         | 601,000,000          | 29.17         |
| เงินค่าหุ้นรับล่วงหน้า                                                                                  | 0                 | 0.00          | 271,000,000          | 2.48         | 0                    | 0.00          |
| กำไรสะสม                                                                                                |                   |               |                      |              |                      |               |
| จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย                                                                                | 0                 | 0.00          | 0                    | 0.00         | 2,600,000            | 0.13          |
| ยังไม่ได้จัดสรร                                                                                         | 293,009           | 2.46          | 4,253,915            | 0.39         | 53,195,820           | 2.58          |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                                                             | <b>1,293,009</b>  | <b>10.84</b>  | <b>375,253,915</b>   | <b>9.53</b>  | <b>656,795,820</b>   | <b>31.87</b>  |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                                                   | <b>11,932,220</b> | <b>100.00</b> | <b>1,094,429,187</b> | <b>77.71</b> | <b>2,060,645,290</b> | <b>100.00</b> |



| (หน่วย : บาท)                            | ม.ค. - ธ.ค.<br>2544 | ร้อยละ | ม.ค. - ธ.ค.<br>2545 | ร้อยละ | ม.ค. - ธ.ค.<br>2546 | ร้อยละ |
|------------------------------------------|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|
| รายการในงบกำไรขาดทุน                     |                     |        |                     |        |                     |        |
| รายได้                                   |                     |        |                     |        |                     |        |
| รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน             | 0                   | 0.00   | 0                   | 0.00   | 765,186,018         | 75.35  |
| รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน             | 19,763,683          | 99.59  | 105,165,914         | 94.42  | 246,446,069         | 24.27  |
| รายได้อื่น                               | 80,986              | 0.41   | 6,209,312           | 5.58   | 3,920,980           | 0.39   |
| รวมรายได้                                | 19,844,669          | 100.00 | 111,375,226         | 100.00 | 1,015,553,067       | 100.00 |
| ค่าใช้จ่าย                               |                     |        |                     |        |                     |        |
| ต้นทุนขายที่ดินและบ้าน                   | 0                   | 0.00   | 0                   | 0.00   | 639,882,718         | 63.01  |
| ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้าน                   | 18,334,165          | 92.39  | 85,271,820          | 76.56  | 167,595,163         | 16.50  |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร           | 977,085             | 4.92   | 18,122,893          | 16.27  | 129,211,465         | 12.72  |
| รวมค่าใช้จ่าย                            | 19,311,250          | 97.31  | 103,394,713         | 92.83  | 936,689,346         | 92.23  |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ | 533,419             | 2.69   | 7,980,513           | 7.17   | 78,863,721          | 7.77   |
| ดอกเบี้ยจ่าย                             | 31,178              | 0.16   | 1,763,097           | 1.58   | 2,925,583           | 0.29   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                     | 171,232             | 0.86   | 2,256,510           | 2.03   | 24,396,233          | 2.40   |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี              | 331,009             | 1.67   | 3,960,906           | 3.56   | 51,541,905          | 5.08   |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน         |                     |        |                     |        |                     |        |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ                      | 33.1                |        | 44.18               |        | 16.72               |        |



| (หน่วย : บาท)                                                   | ม.ค. - ธ.ค.<br>2544 | ม.ค. - ธ.ค.<br>2545 | ม.ค. - ธ.ค.<br>2546 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <u>รายการในงบกระแสเงินสด</u>                                    |                     |                     |                     |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน                                  |                     |                     |                     |
| กำไรสุทธิ                                                       | 331,009             | 3,960,906           | 51,541,905          |
| ปรับกระทบยอดกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน   |                     |                     |                     |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี                              | 26,482              | 1,526,643           | 4,070,406           |
| กำไรจากการขายสินทรัพย์                                          | 0                   | (3,456,000)         | 0                   |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง             |                     |                     |                     |
| ลูกหนี้การค้า ตัวเงินรับ และมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ | (1,396,291)         | (18,762,338)        | (22,626,267)        |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ               | 0                   | (694,989,018)       | (575,600,526)       |
| เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ                                         | (1,545,000)         | 1,545,000           | 0                   |
| เงินมัดจำที่ค่าที่ดิน                                           | 0                   | (5,000,000)         | (243,000,000)       |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                          | (259,902)           | (3,237,977)         | (7,418,567)         |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                       | (408,639)           | (425,385)           | (555,923)           |
| การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)                |                     |                     |                     |
| เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย                                    | 2,522,771           | 19,889,710          | 31,312,384          |
| เงินประกันค่าง่อสร้าง                                           | 446,781             | 3,606,464           | 8,390,824           |
| ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้                                 | 2,684,834           | 18,496,366          | 112,543,173         |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย                                    | 171,232             | 2,162,357           | 14,610,398          |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                            | 526,044             | 4,135,142           | 16,355,774          |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                         | 0                   | 0                   | 16,004,800          |
| เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน                  | 3,099,321           | (670,548,130)       | (594,371,619)       |



| (หน่วย : บาท)                                        | ม.ค. - ธ.ค.<br>2544 | ม.ค. - ธ.ค.<br>2545 | ม.ค. - ธ.ค.<br>2546 |
|------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>รายการในงบกระแสเงินสด</b>                         |                     |                     |                     |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน                           |                     |                     |                     |
| เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นภาระค้ำประกัน                 | 0                   | 0                   | (3,702,005)         |
| เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์                            | 0                   | 4,680,000           | 0                   |
| เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์                                | (1,144,781)         | (4,109,430)         | (28,004,232)        |
| เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน          | (1,144,781)         | 570,570             | (31,706,237)        |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน                       |                     |                     |                     |
| ตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้น                             | 0                   | 0                   | 120,825,291         |
| ตัวสัญญาใช้เงินค่าที่ดิน                             | 0                   | 0                   | (355,266,000)       |
| เจ้าหนี้เงินยืมตรงกรมการ                             | 0                   | 10,770,500          | (10,770,500)        |
| หนี้สินระยะยาวเพิ่มขึ้น                              | 0                   | 291,963,248         | 666,467,945         |
| หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน                     | 0                   | 0                   | 4,200,110           |
| เงินสดรับจากการเพิ่มทุน                              | 750,000             | 99,000,000          | 230,000,000         |
| เงินสดรับล่วงหน้าค่าหุ้น                             | 0                   | 271,000,000         | 0                   |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน                  | 750,000             | 672,733,748         | 655,456,846         |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | 2,704,540           | 2,756,188           | 29,378,990          |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี            | 238,000             | 2,942,540           | 5,698,728           |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี           | 2,942,540           | 5,698,728           | 35,077,718          |



| อัตราส่วนทางการเงิน                                         |      | ม.ค. - ธ.ค.<br>2544 | ม.ค. - ธ.ค.<br>2545 | ม.ค. - ธ.ค.<br>2546 |
|-------------------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)                        |      |                     |                     |                     |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง                                          | เท่า | 0.72                | 2.38                | 3.22                |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว                                  | เท่า | 0.51                | 0.06                | 0.12                |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด                               | เท่า | 0.72                | (2.89)              | (1.10)              |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า                             | เท่า | 28.31               | 9.76                | 32.14               |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย                                      | วัน  | 12.72               | 36.89               | 11.20               |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้                                  | เท่า | 14.53               | 6.84                | 21.21               |
| ระยะเวลาชำระหนี้                                            | วัน  | 24.77               | 52.64               | 16.97               |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)    |      |                     |                     |                     |
| อัตรากำไรขั้นต้น                                            | %    | 7.23                | 18.92               | 20.18               |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน                                    | %    | 2.70                | 7.59                | 7.80                |
| อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร                                 | %    | 581.03              | (8,402.32)          | (753.67)            |
| อัตรากำไรสุทธิ                                              | %    | 1.67                | 3.56                | 5.08                |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น                                     | %    | 43.99               | 2.10                | 9.99                |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)   |      |                     |                     |                     |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์                                   | %    | 5.44                | 0.72                | 3.27                |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร                               | %    | 14.17               | 77.06               | 166.79              |
| อัตราการหมุนของสินทรัพย์                                    | เท่า | 3.26                | 0.20                | 0.64                |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio) |      |                     |                     |                     |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น                        | เท่า | 8.23                | 1.92                | 2.14                |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย                             | เท่า | 105.90              | (378.04)            | (193.82)            |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เกณฑ์เงินสด)             | เท่า | 2.71                | (163.17)            | (1.49)              |
| อัตราการจ่ายเงินปันผล                                       | %    | -                   | -                   | -                   |



## 12.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 1) สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินและปลูกสร้างบ้านเพื่อขาย ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ถึงแม้ว่าบริษัทจะเพิ่งเริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 แต่ผลประกอบการของบริษัทได้แสดงให้เห็นถึงความสำเร็จในการดำเนินงานอย่างเด่นชัด ดังจะเห็นได้จากการที่รายได้ที่เพิ่มขึ้นของบริษัท โดยในปี 2543 บริษัทยังไม่มีรายได้ เนื่องจากบริษัทเพิ่งจัดตั้งขึ้นตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ต่อมาในปี 2544 บริษัทได้เริ่มดำเนินการรับจ้างสร้างบ้านในที่ดินของบุคคลอื่น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านในเมือง 1 โครงการบ้านรัชดา และโครงการบ้านอารียาผกา ซึ่งเป็นโครงการที่ดำเนินต่อเนื่องมาจนถึงปี 2545 โดยในปี 2545 บริษัทได้รับจ้างสร้างบ้านในโครงการบ้านในเมือง 2 และโครงการอารียารีสอร์ทเพิ่มขึ้น ซึ่งมีลักษณะในการดำเนินการเช่นเดียวกับโครงการก่อน ๆ นั่นคือ การรับจ้างสร้างบ้านบนที่ดินของบุคคลอื่นเพียงอย่างเดียว ต่อมาในช่วงปลายปี 2545-2546 บริษัทเริ่มเข้าสู่ธุรกิจโครงการขายที่ดินจัดสรรพร้อมบ้านเป็นของตนเอง โดยมีโครงการที่เปิดขายแล้วจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ อารียาखा (นวนจันทร์), อารียาสวนา (เกษตร-นวนินทร์), อารียาภูเขา (ลาดพร้าว 130) อารียาคาชา (รัชดา), อารียาคาชา (สุขุมวิท) และอารียาखा Exclusive (เกษตร-นวนินทร์)

การกำหนดราคาขายที่ดินและราคาการรับจ้างปลูกสร้างบ้านในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทนั้นจะกำหนดราคาจากราคาตลาดเป็นสำคัญ ซึ่งหากบริษัทตั้งราคาขายที่ดินและค่าจ้างปลูกสร้างบ้านในโครงการของบริษัทสูงกว่าราคาตลาดจะทำให้ลูกค้าตัดสินใจไม่ซื้อหรือไม่จ้างบริษัทปลูกสร้างบ้านในโครงการได้ นอกจากนี้ จากราคาขายที่ดินและราคาการรับจ้างปลูกสร้างบ้านที่สมเหตุสมผล บริษัทจึงไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายที่ดินซึ่งตามปกติจะมีกำไรขั้นต้นค่อนข้างสูงกว่าการรับจ้างปลูกสร้างบ้านเพื่อตกแต่งงบการเงินให้แตกต่างจากความเป็นจริงได้

ณ 31 ธันวาคม 2546 โครงการทั้งหมดของบริษัทจำนวน 11 โครงการ มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,217 ล้านบาท (รวมมูลค่าโครงการบ้านในเมือง 1 ที่ปิดโครงการไปแล้ว) เป็นมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว 2,024 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.9 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด โดยมีมูลค่าที่บริษัทรับรู้รายได้แล้ว 1,118 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.2 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว



## ตารางแสดงยอดขายและรับรู้รายได้สะสมในแต่ละปีของบริษัท

| หน่วย (ล้านบาท)                   | รับจ้างสร้างบ้าน | ขายที่ดิน | รวมทั้งสิ้น |
|-----------------------------------|------------------|-----------|-------------|
| <b>ปี 2546</b>                    |                  |           |             |
| มูลค่าโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2546 * | 1,398            | 1,819     | 3,217       |
| ยอดขายสะสม                        | 987              | 1,037     | 2,024       |
| ยอดขายที่รับรู้รายได้สะสม         | 371              | 747       | 1,118       |
| ยอดขายที่ยังไม่รับรู้รายได้       | 616              | 290       | 906         |
| <b>ปี 2545</b>                    |                  |           |             |
| มูลค่าโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2545   | 784              | 741       | 1,525       |
| ยอดขายสะสม                        | 193              | 30        | 223         |
| ยอดขายที่รับรู้รายได้สะสม         | 125              | -         | 125         |
| ยอดขายที่ยังไม่รับรู้รายได้       | 68               | 30        | 98          |

หมายเหตุ : \* มูลค่าโครงการในปี 2545-2546 ได้รวมมูลค่าโครงการบ้านในเมือง 1 ที่ปิดโครงการไปแล้วในปี 2545 จำนวน 11 ล้านบาท โดยได้รับรายได้ทั้งหมดไปแล้ว และไม่รวมโครงการคาชา รัชดา 2 ที่มีมูลค่าโครงการรวม 399 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยมูลค่าบ้าน 144 ล้านบาท และมูลค่าที่ดิน 255 ล้านบาท เนื่องจากโครงการคาชา รัชดา 2 ยังไม่ได้เปิดขายโครงการในปี 2546

ในปี 2546 บริษัทมียอดขายสะสมเท่ากับ 2,024 ล้านบาท เป็นยอดขายที่รับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์สะสมประมาณ 1,118 ล้านบาท ส่วนยอดขายที่ยังไม่รับรู้รายได้อีก 906 ล้านบาท ทางบริษัทคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และรับรู้รายได้ทั้งหมดภายในปี 2547 โดยกลุ่มโครงการรับจ้างสร้างบ้านของบริษัทปิดการขายหมดแล้วในปี 2546

## 2) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงปี 2544-2546 รายได้ของบริษัทมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2544 บริษัทมีรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน 19.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 246.4 ล้านบาท ในปี 2546 โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปิดตัวโครงการหลายโครงการและขายที่ดินจัดสรรพร้อมรับจ้างปลูกสร้างบ้านในช่วงระหว่างปลายปี 2545 จนถึงปี 2546 และในปี 2546 บริษัทเริ่มมีรายได้จากการขาย ที่ดินรวมทั้งบ้านตัวอย่างในโครงการของบริษัทเองเป็นจำนวนทั้งสิ้น 765.2 ล้านบาท นอกจากนี้อัตรากำไรขั้นต้นของ บริษัทมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตลอดจากอัตราร้อยละ 7.2 ในปี 2544 มาเป็นร้อยละ 20.2 ในปี 2546 ซึ่งส่งผลให้บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2546 เท่ากับ 51.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.3 ล้านบาท ในปี 2544 โดยสามารถวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาได้ ดังนี้

### 2.1) รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านและรายได้จากการขายที่ดินและบ้าน

ในปี 2546 บริษัทมีรายได้หลักจากการขายที่ดินและบ้าน และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน โดยบริษัทรับรู้รายได้จากการการขายที่ดินและบ้านเมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาขาย และได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของบ้านที่ขายนั้นจะเป็นบ้านตัวอย่างในแต่ละโครงการ ซึ่งจะรับรู้รายได้ เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า เช่นกัน สำหรับรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านจะรับรู้ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วเทียบกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการไว้ว่าจะใช้ในการก่อสร้างบ้านแต่ละหลัง โดยบริษัทเริ่มมีรายได้จากการขายที่ดิน และบ้านจากโครงการใหม่ 5 โครงการในปี 2546 เป็น จำนวนทั้งสิ้น 765.2



ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 747.2 ล้านบาท และรายได้จากการขายบ้านที่เป็นบ้านตัวอย่างในแต่ละโครงการจำนวน 18.0 ล้านบาท โดยในปี 2545 บริษัทยังไม่มีรายได้ในส่วนนี้ เนื่องจากยังไม่มีโครงการที่ดินให้ลูกค้าสำหรับโครงการใหม่ ส่วนโครงการเก่าบริษัทจะรับจ้างสร้างบ้านเท่านั้น การรับรู้รายได้ในส่วนของการรับจ้างสร้างบ้านมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2544 รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านเท่ากับ 19.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 105.2 ล้านบาท ในปี 2545 และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็น 246.4 ล้านบาท ในปี 2546 อันเป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการ หลายโครงการและขายที่ดินจัดสรรพร้อมรับจ้างปลูกสร้างบ้านในช่วงระหว่างปลายปี 2545 ถึง 2546 ซึ่งรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านได้มาจากโครงการเก่า 4 โครงการ และโครงการใหม่ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการอารียาชบา โครงการอารียาสนา โครงการอารียาบุษบา โครงการอารียาคาชา (รัชดา)

### การรับรู้รายได้ในปี 2546 แยกตามโครงการมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| หน่วย: ล้านบาท              | ระยะเวลาเปิดขาย | มูลค่า  | ร้อยละ |
|-----------------------------|-----------------|---------|--------|
| บ้านรัชดา (ลาดพร้าว 80)     | มิถุนายน 2544   | 24.6    | 2.43   |
| บ้านอารียา (ลาดพร้าว 71)    | กรกฎาคม 2544    | 43.7    | 4.32   |
| บ้านในเมือง 2 (จักรกรี 8)   | พฤษภาคม 2545    | 24.2    | 2.39   |
| อารียารีสอร์ท (ลาดพร้าว 71) | กรกฎาคม 2545    | 22.5    | 2.23   |
| อารียาชบา (นวลจันทร์)       | ตุลาคม 2545     | 319.2   | 31.57  |
| อารียาคาชา (สุขุมวิท)       | ตุลาคม 2546     | 26.6    | 2.63   |
| อารียาสนา (เกษตร-นวมินทร์)  | พฤศจิกายน 2545  | 317.3   | 31.39  |
| อารียาคาชา (รัชดา)          | มิถุนายน 2546   | 67.4    | 6.67   |
| อารียาบุษบา (ลาดพร้าว 130)  | มิถุนายน 2546   | 165.5   | 16.37  |
| รวม                         |                 | 1,011.0 | 100.00 |

หมายเหตุ : มูลค่าการรับรู้รายได้รวม 1,011 ล้านบาท ในปี 2546 ได้รวมมูลค่าการรับรู้รายได้ของบ้านตัวอย่างประมาณ 19.0 ล้านบาท

จากตารางดังกล่าวพบว่า ในปี 2546 โครงการที่สร้างรายได้ให้กับบริษัทสูงสุด 3 อันดับแรก คือโครงการอารียาชบาจำนวน 319.2 ล้านบาท โครงการอารียาสนา 317.3 ล้านบาท และโครงการอารียาบุษบาจำนวน 165.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.6, 31.4 และ 16.4 ของรายได้ทั้งหมด ตามลำดับ นอกจากนี้เมื่อพิจารณาโครงการที่สร้างรายได้ส่วนใหญ่พบว่า รายได้จำนวน 896.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 88.6 ของมูลค่าโครงการทั้งหมดมาจากโครงการที่เริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่ปลายปี 2545 ในขณะที่รายได้อีกส่วนจำนวน 115.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.4 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด มาจากโครงการที่เปิดดำเนินการในปี 2544 - 2545 (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หน้า 27-28)



## 2.2) รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นในปี 2544 เป็นจำนวนเท่ากับ 0.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.4 ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งทั้งหมดเป็นรายได้ดอกเบี้ยรับจากธนาคาร สำหรับในปี 2545 รายได้อื่นของบริษัท มีจำนวนเท่ากับ 6.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.6 ของรายได้ทั้งหมด และสำหรับปี 2546 รายได้อื่นมีจำนวน เท่ากับ 3.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของยอดรายได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยมากและลดลงเมื่อเทียบกับ ปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่มาจากการรับเงินจองจากลูกค้าประมาณ 2 ล้านบาท และรายได้ ค่าสาธารณูปโภคในโครงการต่าง ๆ ประมาณ 1 ล้านบาท

## 2.3) ต้นทุน

บริษัทมีการรับรู้ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้านจากสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างบ้านโดยจะบันทึกตามสัดส่วน งานที่ทำเสร็จ ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการไว้ว่าจะใช้ใ การก่อสร้าง โดยในปี 2544 บริษัท มีต้นทุนรับจ้างสร้างเท่ากับ 18.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 92.4 ของรายได้ทั้งหมด หรือคิดเป็นร้อยละ 92.8 ของรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ในปี 2545 เพิ่มขึ้นเป็น 85.3 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 76.6 ของรายได้ทั้งหมดหรือคิดเป็นร้อยละ 81.1 ของรายได้จากการ รับจ้างสร้างบ้าน และเพิ่มขึ้นเป็น 167.6 ล้านบาท ในปี 2546 คิดเป็นร้อยละ 16.5 ของรายได้รวม หรือคิดเป็น ร้อยละ 68.0 ของรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน โดยมีสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเนื่องมาจาก ปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น จากโครงการที่เปิดเพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทเป็นผู้รู้จักในหมู่ของลูกค้ามากขึ้นทำให้สามารถปรับราคาขายของ โครงการสูงขึ้นได้ นอกจากนี้ บริษัทมีการรับรู้ต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจาก 5 โครงการใหม่ อีกทั้ง บริษัทยังมี ต้นทุนจากการขายที่ดินและบ้านเป็นจำนวน 639.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขาย ที่ดินและบ้านในปี 2546

ในส่วนของการไถ่คืนต้น ปี 2544 บริษัทมีอัตราค่าไถ่คืนต้นอยู่ที่ร้อยละ 7.2 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 18.9 ในปี 2545 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 20.2 ในปี 2546 เป็นผลมาจากการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ และในปี 2544-2545 บริษัทอยู่ในระหว่างเริ่มพัฒนาโครงการและเริ่มขายอัตราค่าไถ่คืนต้นจึงต่ำ ซึ่งตัวเลขที่จะ สะท้อนให้เห็นถึงรายได้และต้นทุนที่แท้จริงจะปรากฏในปี 2546 ที่บริษัทอยู่ในสภาวะการเติบโตเต็มที่ เป็นต้นไป

## 2.4) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารนั้น ในปี 2544 มีจำนวน 1.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 4.9 ของรายได้รวม และในปี 2545 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 18.1 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 16.3 ของรายได้รวม หรือเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 17.1 ล้านบาท และในปี 2546 เพิ่มขึ้นเป็น 129.2 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 12.7 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 111.1 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุ มาจากบริษัทมีค่าการตลาดซึ่งรวมถึงค่าที่ปรึกษา ค่าโฆษณา การจัดงานเปิดโครงการประมาณ 53 ล้านบาท อีกทั้งในปี 2546 บริษัทมีพนักงานเพิ่มมากขึ้นจากจำนวน 71 คน ในปี 2545 เป็น 151 คน ในปี 2546 โดย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นจาก 6.8 ล้านบาท ในปี 2545 เป็น 41.3 ล้านบาท ในปี 2546 และค่าใช้จ่าย อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการเพิ่มขึ้น อันเป็นผลมาจากการขยายโครงการบริษัท

## 2.5) กำไรสุทธิ

จากการที่บริษัทได้ดำเนินการมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง ทำให้โครงการของบริษัทเป็นที่รู้จักในหมู่ผู้บริโภคมากขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงสามารถกำหนดราคาผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้สูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากในปี 2544 ซึ่งกำไรสุทธิของบริษัท มีค่าเท่ากับ 0.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 4.0 ล้านบาท ในปี 2545 และเพิ่มขึ้นเป็น 51.5 ล้านบาท ในปี 2546 โดยบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 1.7 และร้อยละ 3.6 ในปี 2544 และ 2545 ตามลำดับ และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 5.1 ในปี 2546

สำหรับอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น ในปี 2544 และปี 2545 อยู่ที่ร้อยละ 44.0 และร้อยละ 2.1 ตามลำดับ การเปลี่ยนแปลงที่ลดลงดังกล่าวเป็นผลมาจากการที่บริษัททำการเพิ่มทุนจาก 1.0 ล้านบาท เป็น 100.0 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินค่าหุ้นล่วงหน้าเป็นจำนวน 271.0 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปลงทุนขยายโครงการ ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น และในปี 2546 อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นอยู่ที่ร้อยละ 10.0 เป็นผลมาจากความสามารถในการสร้างรายได้และผลกำไรของบริษัทเพิ่มขึ้น ซึ่งจะเห็นได้จากการที่รายได้ของบริษัทและอัตรากำไรสุทธิของบริษัทมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## 3) ฐานะการเงิน

### 3.1) สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 มีจำนวนทั้งสิ้น 2,060.6 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2545 เป็นจำนวน 966.2 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น เพื่รองรับการขยายโครงการ ของบริษัท โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์หลัก ดังนี้

- ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สุทธิ เพิ่มขึ้นจาก 1,050.3 ล้านบาท เป็น 2,330.7 ล้านบาท ในปี 2546 โดยได้หักต้นทุนขายตัดจ่ายจำนวน 639.9 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากบริษัทลงทุนในที่ดินเพิ่มเติมสำหรับโครงการ อารียาสวนบางสวน อารียาชบา Exclusive อารียาสวนา โซน 3 และอารียาสวนา โซน 4 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 966 ล้านบาท และโครงการคาชา (รัชดา2) เป็นจำนวนเงิน 98.5 ล้านบาท สำหรับโครงการเดิม คือ โครงการอารียาชบา อารียาสวนา อารียาบุษบา อารียา คาชา (รัชดา) และอารียาคาชา (สุขุมวิท) บริษัทได้พัฒนาที่ดินส่วนใหญ่ที่สำคัญ เพื่อให้สามารถเปิดขายได้ในปี 2546 จึงเกิดต้นทุนพัฒนาโครงการเป็นจำนวนมาก
- เงินมัดจำค่าที่ดิน เพิ่มขึ้นจาก 5.0 ล้านบาท ในปี 2545 เป็น 243.0 ล้านบาท ในปี 2546 อันเป็นผลจากการที่บริษัททำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน 2 โครงการ คือ โครงการริมแม่น้ำเจ้าพระยา และโครงการอารียาชบา (เกษตร) ซึ่งมีมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 833.7 ล้านบาท
- สินทรัพย์ถาวรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นจากจำนวน 9.20 ล้านบาท ในปี 2545 มาเป็น 33.3 ล้านบาทในปี 2546 คิดเป็นร้อยละ 1.6 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 24.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน อันเป็นผลมาจากการจัดสร้างอาคารสำนักงานใหม่ของบริษัท

**3.2) รายละเอียดการชำระเงินของโครงการ**

ในส่วนของการรับชำระเงินจากลูกค้า ลูกค้าต้องวางเงินมัดจำและเงินดาวน์ 2 ส่วน โดยแบ่งเป็นเงินมัดจำและเงินดาวน์ค่าที่ดิน และเงินมัดจำและเงินดาวน์ค่าจ้างก่อสร้างบ้าน โดยเงินมัดจำและเงินดาวน์ทั้งสองส่วนรวมกันจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของมูลค่าที่ดินและมูลค่าค่าจ้างปลูกสร้างบ้าน จากนั้นจะทยอยชำระค่าที่ดินในเวลา 2-4 เดือน และในส่วนของบ้านนั้น ลูกค้าจะชำระเงินเมื่อได้ตรวจรับงานในแต่ละงวด ซึ่งจะแบ่งได้ประมาณ 8-11 งวด ทั้งนี้บริษัทจะบันทึกเงินดาวน์ที่ได้จากลูกค้าเป็นรายการ ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 มีจำนวนทั้งสิ้น 133.7 ล้านบาท

สำหรับในส่วนของเงินที่ถึงกำหนดชำระแล้วแต่ลูกค้ายังไม่ได้ชำระ มีจำนวนทั้งสิ้น 32.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.6 ของมูลค่าโครงการที่ขายแล้ว โดยส่วนใหญ่แล้วค่างวดที่ครบกำหนดชำระเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40.7 เป็นยอดค้างชำระไม่เกิน 1 เดือน เนื่องจากในช่วงเดือนธันวาคมมีงานก่อสร้างที่รับมอบจากผู้รับเหมา และส่งมอบให้ลูกค้าเป็นจำนวนมาก

ตารางต่อไปนี้ แสดงรายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และรายละเอียดเงินค้างชำระสะสม ณ 31 ธันวาคม 2546

**รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2546**

| ชื่อโครงการ                             | มูลค่าที่<br>ขายแล้ว<br>(ล.บ.)<br>(1) | เงินที่ถึงกำหนดชำระ<br>สะสม (2) |                                   | เงินที่ชำระแล้วสะสม<br>(3) |                                   | ยอดคงค้างสะสม<br>(2) - (3) |                                   | คงเหลือจำนวนที่ยังไม่<br>ถึงกำหนดชำระ |                                   |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
|                                         |                                       | ล.บ.                            | ร้อยละของ<br>มูลค่าที่<br>ขายแล้ว | ล.บ.                       | ร้อยละของ<br>มูลค่าที่ขาย<br>แล้ว | ล.บ.                       | ร้อยละของ<br>มูลค่าที่ขาย<br>แล้ว | ล.บ.                                  | ร้อยละของ<br>มูลค่าที่ขาย<br>แล้ว |
| บ้านรัชดา (ลาดพร้าว 80)                 | 80.8                                  | 79.7                            | 98.6                              | 78.4                       | 97.0                              | 1.3                        | 1.6                               | 1.1                                   | 1.4                               |
| บ้านอารียา (ลาดพร้าว 71)                | 103.1                                 | 101                             | 98.0                              | 95.4                       | 92.5                              | 5.6                        | 5.4                               | 2.1                                   | 2.0                               |
| บ้านในเมือง 2 (จักรกรี 8)               | 27.5                                  | 25.5                            | 92.7                              | 25.1                       | 91.3                              | 0.4                        | 1.5                               | 2                                     | 7.3                               |
| อารียารีสอร์ท (ลาดพร้าว 71)             | 39.1                                  | 26.8                            | 68.5                              | 23.6                       | 60.4                              | 3.2                        | 8.2                               | 12.3                                  | 31.5                              |
| อารียาชบา (นวลจันทร์)                   | 420.8                                 | 349.4                           | 83.0                              | 341.9                      | 81.3                              | 7.5                        | 1.8                               | 71.4                                  | 17.0                              |
| อารียาคาชา (สุขุมวิท)                   | 129.6                                 | 30.1                            | 23.2                              | 27.6                       | 21.3                              | 2.5                        | 1.9                               | 99.5                                  | 76.8                              |
| อารียาสวนา (เกษตร-นวมินทร์)             | 608.2                                 | 369.9                           | 60.8                              | 361                        | 59.4                              | 8.9                        | 1.5                               | 238.3                                 | 39.2                              |
| อารียาชบา Exclusive<br>(เกษตร-นวมินทร์) | 63.1                                  | 1.9                             | 3.0                               | 1.9                        | 3.0                               | 0                          | 0.0                               | 61.2                                  | 97.0                              |
| อารียาคาชา (รัชดา)                      | 179.4                                 | 77.1                            | 43.0                              | 76                         | 42.4                              | 1.1                        | 0.6                               | 102.3                                 | 57.0                              |
| อารียาบุษบา (ลาดพร้าว 130)              | 360.8                                 | 187.1                           | 51.9                              | 185.5                      | 51.4                              | 1.6                        | 0.4                               | 173.7                                 | 48.1                              |
| รวม                                     | 2,012.4                               | 1,248.5                         | 62.0                              | 1,216.4                    | 60.4                              | 32.1*                      | 1.6                               | 763.9                                 | 38.0                              |

หมายเหตุ : \* ยอดคงค้างสะสมมูลค่า 32.1 ล้านบาท ได้รวมเช็ครับล่วงหน้า 5.3 ล้านบาท



## รายละเอียดเงินค้ำชำระสะสม ณ 31 ธันวาคม 2546

| ชื่อโครงการ                 | ค้ำชำระ 1-30 วัน | ค้ำชำระ 31-60 วัน | ค้ำชำระ 61-90 วัน | มากกว่า 90 วัน | เงินค้ำชำระ |
|-----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------|
|                             | พันบาท           | พันบาท            | พันบาท            | พันบาท         | พันบาท      |
| บ้านรัชดา (ลาดพร้าว 80)     | 43               | 80                | 80                | 1,093          | 1,296       |
| บ้านอารียา (ลาดพร้าว 71)    | 0                | 2,480             | 1,361             | 1,765          | 5,606       |
| บ้านในเมือง 2 (จักรกรี 8)   | 0                | 80                | 50                | 280            | 410         |
| อารียารีสอร์ท (ลาดพร้าว 71) | 660              | 910               | 880               | 370            | 2,820       |
| อารียาชบา (นวลจันทร์)       | 4,392            | 842               | 1,145             | 0              | 6,379       |
| อารียาสวนา (เกษตร-นวมินทร์) | 4,235            | 2,100             | 500               | 1,700          | 8,535       |
| อารียาคาชา (รัชดา)          | 1,050            | 0                 | 0                 | 0              | 1,050       |
| อารียาบุษบา (ลาดพร้าว 130)  | 560              | 195               | 0                 | 0              | 755         |
| รวม                         | 10,940           | 6,687             | 4,016             | 5,208          | 26,851      |

หมายเหตุ : ลูกหนี้ค้ำชำระยังไม่ได้รวมเช็ครับล่วงหน้าจำนวน 5.3 ล้านบาท

เงินที่ถึงกำหนดชำระแล้วแต่ลูกหนี้ยังไม่ชำระซึ่งประกอบไปด้วยค่าที่ดินและค่ารับจ้างปลูกสร้างบ้านจะแบ่งออกเป็นยอดที่ค้ำชำระไม่เกิน 30 วัน จำนวน 10.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.7 ของยอดค้ำชำระทั้งหมด ยอดค้ำชำระตั้งแต่ 31-60 วัน จำนวน 6.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.5 ของยอดค้ำชำระทั้งหมด ยอดค้ำชำระตั้งแต่ 61-90 วัน จำนวน 4.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.9 และยอดค้ำชำระเกินกว่า 90 วัน จำนวน 5.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.4 ของยอดค้ำชำระทั้งหมด ดังตารางแสดงรายละเอียดเงินค้ำชำระสะสมในด้านบน

### 3.3) สภาพคล่อง

บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในปี 2544, ปี 2545 และปี 2546 เท่ากับ 3.1 ล้านบาท, ติดลบ 670.6 ล้านบาท และติดลบ 594.0 ล้านบาท ตามลำดับ การที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานในปี 2545 และปี 2546 ติดลบนั้น มีสาเหตุหลักมาจากการซื้อและพัฒนาที่ดินเพื่อใช้ในการเปิดโครงการใหม่ ทำให้บริษัทมีการลงทุนในส่วนของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น โดยในปี 2546 ทางบริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 575.6 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ต้นทุนที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งบริษัทได้มีการจ่ายมัดจำล่วงหน้าค่าที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ตามแผนงานจำนวน 243.0 ล้านบาท

ในปี 2546 กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ ติดลบ 25.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากบริษัทมีการจ่ายลงทุนในสินทรัพย์ถาวร 21.4 ล้านบาท เพื่อจัดสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่ และมีเงินฝากธนาคาร ที่ใช้เป็นภาระค้ำประกันเป็นจำนวน 3.7 ล้านบาท



ในส่วนของการกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินทุน บริษัทมียอดกระแสเงินสดสุทธิจากการจัดหาเงินทุนในปี 2545 และปี 2546 เท่ากับ 672.9 ล้านบาท และ 637.7 ตามลำดับ โดยในปี 2545 บริษัทได้รับเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 292.0 ล้านบาท เงินสดจากการเพิ่มทุนจำนวน 99.0 ล้านบาท และเงินค่าหุ้นรับล่วงหน้า 271.0 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีเงินกู้ยืมจากกรรมการจำนวน 10.8 ล้านบาท ซึ่งในส่วนของการเงินกู้ยืมกรรมการ บริษัทได้ชำระคืนเรียบร้อยแล้วในปี 2546 สำหรับในปี 2546 บริษัทได้รับเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น 666.5 ล้านบาท มีการออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 120.8 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งมีเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 230.0 ล้านบาท ขณะเดียวกันบริษัทก็ได้มีการชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงินค่าที่ดินเป็นจำนวน 355.3 ล้านบาท

### 3.4) แหล่งที่มาของเงินทุน

ในปี 2546 หนี้สินรวมของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 1,403.8 ล้านบาท จากจำนวน 719.2 ในปี 2545 โดยมีสาเหตุหลักจากการกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนตามโครงการแต่ละโครงการที่ลงทุน และคำประกันการกู้ยืมโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการที่เสนอกู้ (สำหรับในส่วนของการตั๋วสัญญาใช้เงินในปี 2545 เป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ได้รับอนุมัติจากธนาคาร และเมื่อตั๋วสัญญาใช้เงินครบกำหนดจะแปลงจากตั๋วสัญญาใช้เงินไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว) ทั้งนี้บริษัทไม่มีหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ จึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน โดยมีรายละเอียดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2546 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| ประเภทเงินกู้ยืม                                 | จำนวนเงิน | อัตราดอกเบี้ย/ค่าธรรมเนียม                                | หลักประกัน                                                  |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| ตั๋วสัญญาใช้เงิน (P/N)*                          | 60.00     | 2.50%                                                     | ที่ดินโครงการต่าง ๆ                                         |
| เงินเบิกเกินบัญชี (O/D)<br>และเงินกู้ยืมระยะสั้น | 120.83    | เงินฝากออมทรัพย์ + 1.375%<br>ถึง เงินฝากออมทรัพย์ + 1.50% | หลักทรัพย์กรรมการ                                           |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                | 960.31    | (MLR-1%) ถึง MLR                                          | ที่ดินโครงการต่าง ๆ                                         |
| หนังสือสัญญาค้ำประกัน (L/G)                      | 52.11     | 2.00% - 2.50%                                             | ที่ดินโครงการต่างๆ<br>หลักทรัพย์บริษัท<br>หลักทรัพย์กรรมการ |

หมายเหตุ \* ตั๋วสัญญาใช้เงินเมื่อครบกำหนดชำระจะแปลงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว

ในปี 2546 บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 300.0 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 31 มีนาคม และ 22 เมษายน 2546 โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน และ 3 ธันวาคม 2546 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 201.0 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญจำนวน 2,010,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัท เพิ่มขึ้นจาก 100.0 ล้านบาท ในปี 2545 เป็น 601.0 ล้านบาท ในปี 2546 ดังนั้นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี เพิ่มขึ้นจาก 375.3 ล้านบาท ในปี 2545 เป็น 656.8 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ในปี 2546 เท่ากับ 2.1 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.9 เท่า ในปี 2545 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นเพื่อมาใช้ในการพัฒนาโครงการ