



12.3 ประเมินการทางการเงิน

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)	ม.ค. - ธค. 2546	ร้อยละ	ประมาณการ ม.ค. - ธ.ค. 2547	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุน				
รายได้				
รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน	765,186,018	75.35	1,547,584,246	62.77
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน	246,446,069	24.27	915,560,285	37.13
รายได้อื่น	3,920,980	0.39	2,400,000	0.10
รวมรายได้	1,015,553,067	100.00	2,465,544,531	100.00
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายที่ดินและบ้าน	639,882,718	63.01	1,079,684,660	43.79
ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้าน	167,595,163	16.50	633,885,164	25.71
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	129,211,465	12.72	240,408,235	9.75
รวมค่าใช้จ่าย	936,689,346	92.23	1,953,978,058	79.25
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	78,863,721	7.77	511,566,473	20.75
ดอกเบี้ยจ่าย	2,925,583	0.29	4,073,727	0.17
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	24,396,233	2.40	152,247,824	6.18
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	51,541,905	5.08	355,244,922	14.41
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	16.72		0.94	



งบดุล

(หน่วย : บาท)	ม.ค. - ธ.ค. 2546	%	ประมาณการ ม.ค. - ธ.ค. 2547	%
รายการในงบดุล				
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด*	35,077,718	1.70	965,079,292	32.86
ลูกหนี้การค้า ตัวเงินรับ และมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	42,784,895	2.08	42,784,895	1.46
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	1,690,855,544	82.05	1,813,932,219	61.76
เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ	0	0.00	-	0.00
เงินมัดจำค่าที่ดิน	243,000,000	11.79	-	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10,704,570	0.52	16,375,740	0.56
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,022,422,727	98.15	2,838,172,147	96.64
สินทรัพย์ถาวร - สุทธิ	33,342,486	1.62	63,508,014	2.16
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นภาระค้ำประกัน	3,702,005	0.18	-	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,178,072	0.06	35,227,966	1.20
รวมสินทรัพย์	2,060,645,290	100.00	2,936,908,126	100.00
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	120,825,291	5.86	0.00	0.00
ตัวสัญญาใช้เงิน - ค่าที่ดิน	60,000,000	2.91	-	0.00
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	53,724,865	2.61	53,724,865	1.83
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	205,934,928	9.99	603,484,719	20.55
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,561,861	0.17	3,561,862	0.12
เงินประกันการก่อสร้าง	12,444,069	0.60	19,036,807	0.65
ค้างวอดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	133,724,372	6.49	245,334,949	8.35
เจ้าหนี้เงินยืมทรงกรมการ	0	0.00	-	0.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	16,772,755	0.81	104,672,531	3.56
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21,214,192	1.03	29,132,434	0.99
รวมหนี้สินหมุนเวียน	628,202,333	30.49	1,058,948,167	36.06
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	754,378,039	36.61	176,157,781	6.00
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อ - สุทธิ	5,264,298	0.26	1,702,436	0.06
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	16,004,800	0.78	0.00	0.00
รวมหนี้สิน	1,403,849,470	68.13	1,236,808,384	42.11
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วเต็มมูลค่า				
หุ้นสามัญมูลค่าหุ้น 100 บาท 6,010,000 หุ้น ในปี 2546				
1,000,000 หุ้น ในปี 2545 และ 10,000 หุ้น ในปี 2544	601,000,000	29.17	758,000,000	25.81
เงินค่าหุ้นรับล่วงหน้า	0	0.00	-	0.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			531,059,000	
กำไรสะสม				0.00
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	2,600,000	0.13	20,362,246	0.69
ยังไม่ได้จัดสรร	53,195,820	2.58	390,678,496	13.30
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	656,795,820	31.87	1,700,099,742	57.89
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,060,645,290	100.00	2,936,908,126	100.00

* เงินสดคงเหลือปลายงวดในประมาณการปี 2547 อยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ได้นำเงินไปลงทุนต่อ(Reinvestment)



งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)	Jan-Dec 2003	ประมาณการม.ค. - ธ.ค. 2547
รายการในงบกระแสเงินสด		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรสุทธิ	51,541,905	355,244,922
ปรับกระทบยอดกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี	4,070,406	5,966,297
กำไรจากการขายสินทรัพย์	0	0
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง		
ลูกหนี้การค้า ตัวเงินรับ และมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	(22,626,267)	0
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	(575,600,526)	119,923,325
เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ	0	0
เงินมัดจำที่ค่าที่ดิน	(243,000,000)	0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(7,418,567)	(5,671,170)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น*	(555,923)	(30,347,889)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)		
เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย	31,312,384	0
เงินประกันค่าง่อสร้าง	8,390,824	6,592,738
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	112,543,173	111,610,577
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	14,610,397	87,899,776
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16,355,774	(8,086,558)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	16,004,800	0
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(594,371,620)	643,132,019



(หน่วย : บาท)	Jan-Dec 2003	ประมาณการม.ค. - ธ.ค. 2547
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นภาระค้ำประกัน	(3,702,005)	0
เงินสรับจากการขายอุปกรณ์	0	
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(28,004,232)	(36,131,825)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(31,706,237)	(36,131,825)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	120,825,291	(120,825,291)
ตัวสัญญาใช้เงินค่าที่ดิน	(355,266,000)	(60,000,000)
เจ้าหนี้เงินยืมตรงกรมการ	(10,770,500)	0
หนี้สินระยะยาวเพิ่มขึ้น	666,467,945	(180,670,466)
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	4,200,110	(3,561,862)
เงินสรับจากการเพิ่มทุน	230,000,000	157,000,000
เงินสรับล่วงหน้าค่าหุ้น	0	
ส่วนเกินทุน		531,059,000
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	655,456,846	323,001,381
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	29,378,990	930,001,574
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	5,698,728	35,077,718
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	35,077,718	965,079,292
* การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นรวมการเปลี่ยนของเงินฝากที่ใช้เป็นภาระค้ำประกัน		



อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน		ม.ค. - ธ.ค. 2546	ประมาณการ ม.ค. - ธ.ค. 2547
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.22	2.68
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.12	0.95
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(1.10)	0.61
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	32.14	57.57
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	11.20	6.25
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	21.21	31.90
ระยะเวลารับหนี้	วัน	16.97	11.29
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น	%	20.18	30.43
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	7.80	20.77
อัตราส่วนเงินสดต่อกำไร	%	(753.67)	125.72
อัตรากำไรสุทธิ	%	5.08	14.41
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	9.99	20.90
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		16.72	0.94
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	3.27	12.10
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	166.79	568.76
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.64	0.84
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.14	0.73
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(193.82)	196.25
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เกณฑ์เงินสด)	เท่า	(1.49)	6.69
อัตราการจ่ายปันผล	%	-	-



12.3.1 สมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงิน

12.3.1.1 สมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุน

1. ประมาณการขายและต้นทุน(ล้านบาท)

รับจ้างสร้างบ้าน	มูลค่าโครงการ	มูลค่าคงเหลือของโครงการ	ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้าน	ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้านคงเหลือ ณ ต้นปี 2547	ประมาณการรับจ้างปี 2547 (หน่วย)
(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)					
บ้านรัชดา	80.81	0.12	72.07	0.27	-
บ้านอารียา	103.12	2.03	81.69	1.57	-
บ้านในเมือง 2	27.52	3.34	21.11	2.61	-
อารียาสอร์ท	39.14	16.60	25.78	10.92	-
รวม	250.59	22.09	200.65	15.37	-

โครงการปัจจุบัน	มูลค่าโครงการ	มูลค่าคงเหลือของโครงการ	ต้นทุนโครงการ	ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้านคงเหลือ ณ ต้นปี 2547	ประมาณการรับจ้างปี 2547 (หน่วย)
(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)					
รับจ้างสร้างบ้าน					
อารียาชบา	199.57	110.33	109.20	62.04	1
อารียาสวนา	321.47	294.98	201.60	185.97	23
อารียาคาชารัชดา (1,2)	236.92	234.40	219.15	216.68	51
อารียาคาชาสุขุมวิท	82.00	82.00	66.32	66.32	11
อารียานุชบา	287.29	283.32	214.19	211.17	79
อารียาชบา Exclusive	152.34	152.34	95.60	95.60	67
รวม	1,279.59	1,157.37	906.06	837.78	232.00
ที่ดิน					
อารียาชบา	225.77	7.96	184.04	6.36	1
อารียาสวนา	514.67	237.82	393.78	165.15	23
อารียาคาชารัชดา (1,2)	395.59	330.92	240.11	192.28	51
อารียาคาชาสุขุมวิท	135.80	109.19	121.90	97.52	11
อารียานุชบา	499.63	338.39	448.68	304.56	79
อารียาชบา Exclusive	302.30	302.30	182.64	182.64	67
รวม	2,073.76	1,326.58	1,571.15	948.51	232.00



โครงการที่จะเปิดขายในปี 2547	มูลค่าโครงการ	มูลค่าคงเหลือ ของโครงการ	ต้นทุนรับจ้าง สร้างบ้าน	ต้นทุนรับจ้าง สร้างบ้านคง เหลือ ณ ต้นปี 2547	ประมาณการขาย ปี 2547 (หน่วย)
รับจ้างสร้างบ้าน					
(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)					
อาริยา สวนา โซน 3	303.29	303.29	164.70	164.70	95
ขายที่ดิน					
อาริยา สวนา โซน 3	329.18	329.18	215.00	215.00	95
รวม	632.47	632.47	379.70	379.70	95

ในการขายบ้านพร้อมที่ดินจัดสรรในโครงการของบริษัทอยู่บนสมมติฐานที่ว่า หลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้วจึงปลูกสร้างบ้านแล้ว ในเดือนที่ 3 หลังจากเดือนที่ทำสัญญา บริษัทจะโอนที่ดินให้ลูกค้าและรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเท่ากับมูลค่าของที่ดินทั้งแปลง จากนั้นในเดือนที่ 3 ดังกล่าวบริษัทจะเริ่มทำการก่อสร้างบ้านและรับรู้รายได้ในส่วนของการรับจ้างปลูกสร้างบ้านตามสัดส่วนงานที่ทำแล้วเสร็จในระยะเวลา 6 - 8 เดือน โดยโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบันจะขึ้นอยู่กับสัญญาจ้างปลูกสร้างบ้านที่ได้ทำกับลูกค้าไปแล้วซึ่งอยู่ระหว่าง 6-8 เดือน และโครงการในอนาคตจะใช้ระยะเวลา 8 เดือนเป็นเกณฑ์ นอกจากนี้ โครงการบางโครงการจะมีการขายบ้านพร้อมที่ดินทั้งหมดในปี 2547 แต่จะรับรู้รายได้จากการขายที่ดินและรับจ้างปลูกสร้างบ้านในปี 2547 บางส่วนและรับรู้ส่วนที่เหลือในปีต่อไป เช่น โครงการอาริยา สวนา โซน 3 เป็นต้น ซึ่งจำนวนหน่วยขายรวมในปี 2547 จะเพิ่มขึ้นจากจำนวนหน่วยขายรวมในปี 2546 ร้อยละ 20 โดยในปี 2547 คาดว่าจะขายที่ดินพร้อมบ้านได้รวมทั้งสิ้น 327 หน่วย (มาจากโครงการในปัจจุบัน 232 หน่วยรวมกับโครงการที่จะเปิดขายในปี 2547 จำนวน 95 หน่วย)

จากตารางข้างต้น มูลค่าขายโครงการทั้งหมดอยู่ที่ 4,236.41 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวมีมูลค่าคงเหลือ ณ ต้นปี 2547 รวมทั้งสิ้น 3,138.51 ล้านบาท และจากสมมติฐานยอดขายในปี 2547 ที่ 327 หน่วยข้างต้น คาดว่าบริษัทจะมีการรับรู้รายได้ในปี 2547 รวมเท่ากับ 2,463.14 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งจะมาจากส่วนที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 906 ล้านบาท (จากตารางแสดงยอดขายและรับรู้รายได้สะสมในแต่ละปีของบริษัท ส่วนที่ 2 หน้า 56)

ในส่วนของต้นทุนโครงการ โครงการทั้งหมดในตารางข้างต้นมีต้นทุนรวมทั้งสิ้น 3,057.57 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวมีต้นทุนคงเหลือ ณ ต้นปี 2547 รวมทั้งสิ้น 2,181.36 ล้านบาท และจากสมมติฐานการขายข้างต้น คาดว่าบริษัทจะมีการรับรู้ต้นทุนที่ดินและรับจ้างสร้างบ้าน ในปี 2547 รวมเท่ากับ 1,713.56 ล้านบาท

รายได้และต้นทุนรับจ้างสร้างบ้านของบริษัทประมาณมาจากสัญญาจ้างสร้างบ้านแบบมาตรฐานในปัจจุบัน

2. ประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2547 ที่สำคัญ ประกอบด้วย

- เงินเดือนและโบนัสพนักงาน ซึ่งจะเติบโตขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นตามการขยายงานของบริษัท โดยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นจาก 151 คนในปี 2546 เป็น 200 คนในปี 2547
- ค่าใช้จ่ายเพื่อการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ คิดเป็นร้อยละ 2.52 ของยอดขายของโครงการ



3. ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายในปี 2547 คิดจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ระยะสั้นร้อยละ 5.75
4. ภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 30 ของกำไรก่อนภาษี

12.3.1.2 สมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบดุล

1. ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าประมาณให้มียอดเท่ากับปีก่อน สืบเนื่องมาจากการที่ในปี 2546 ลูกค้าได้รับสิทธิประโยชน์จากรัฐบาลในด้านภาษี จึงทำให้กิจการต้องเร่งโอนที่ดินให้ลูกค้าและปลูกสร้างบ้านตามสัญญา ดังนั้น จึงส่งผลให้ลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้าของกิจการค่อนข้างสูงมากในเดือนธันวาคม 2546 ซึ่งในปี 2547 บริษัทคาดว่าจะมีระดับยอดลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้าอยู่ในระดับเดียวกับเดือนธันวาคม 2546 เนื่องจากปริมาณงานการโอนที่ดินและก่อสร้างบ้านน่าจะอยู่ในระดับเดียวกับเดือนธันวาคม 2546
2. ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ เกิดจากต้นทุนการพัฒนาฯ สิ้นงวดปี 2546 รวมกับต้นทุนพัฒนาฯ สุทธิที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2547 ซึ่งเกิดจากการพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภคในโครงการและหักด้วยส่วนของที่ดินที่พัฒนาเสร็จและโอนขายให้กับลูกค้า
3. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เช่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เป็นต้น จะคิดเป็นสัดส่วนต่อยอดรับรู้รายได้ในระดับเดียวกันกับปีก่อน
4. สินทรัพย์ถาวรของบริษัทจะประกอบด้วยค้ำหลักของโครงการซึ่งเป็นสินทรัพย์ของบริษัทและอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงานต่าง ๆ โดยค้ำหลักจะคิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 5 ต่อปี ส่วนอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงานต่าง ๆ จะคิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 20 ต่อปี
5. สินทรัพย์อื่น เช่น เงินประกันต่าง ๆ ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น คิดเป็นสัดส่วนของยอดรับรู้รายได้ในระดับเดียวกันกับปีก่อน
6. ณ สิ้นปี บริษัทไม่มียอดคงเหลือในบัญชีเงินเบิกเกินบัญชีและตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นเนื่องจากบริษัทมีเงินสดในมือเหลือเพียงพอที่จะคืนเงินกู้ระยะสั้นทั้งหมด
7. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ประมาณจากยอดเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดจ่ายชำระในปี 2548
8. ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ หมายถึง เงินที่ได้รับค่าที่ดินหรือค่าก่อสร้างบ้านล่วงหน้าจากลูกค้า แต่ยังไม่มีการโอนที่ดินหรือส่งมอบงานงานการก่อสร้างบ้านให้ลูกค้า
9. เงินประกันการก่อสร้างและหนี้สินหมุนเวียนอื่นคิดเป็นสัดส่วนต่อยอดรับรู้รายได้ในระดับเดียวกันกับปีก่อน
10. หนี้สินระยะยาวประมาณจากเงินกู้ค่าที่ดินในโครงการที่เปิดเพิ่มขึ้นและหักด้วยการชำระคืนเงินจากการโอนที่ดินให้ลูกค้า
11. สรรองตามกฎหมายร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ

12.3.2 วิเคราะห์ประมาณการทางการเงิน

12.3.2.1 งบกำไรขาดทุน

รายได้

จากสมมติฐานข้างต้นจะเห็นว่าในปี 2547 บริษัทจะมีรายได้รวมเท่ากับ 2,463.14 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายที่ดินเท่ากับ 1,547.58 ล้านบาท รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านเท่ากับ 915.56 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากการขายที่ดินส่วนใหญ่ของบริษัทในปี 2547 จะมาจากโครงการอารียาคาซา (รัชดา) อารียาสวนา โซน 3 อารียาบุษบา และอารียาชบา Exclusive และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านส่วนใหญ่จะมาจาก อารียาสวนา อารียาบุษบา อารียาชบา และอารียาคาซา (รัชดา)



นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากการบริหารโครงการให้กับบริษัท วันดารา จำกัด เท่ากับ 2.4 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากการขายที่ดินจะเพิ่มขึ้นจากปี 2546 ซึ่งเท่ากับ 765.19 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 102 และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านเพิ่มขึ้นจาก 246.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 272 ซึ่งสาเหตุหลักอาจเป็นเพราะจำนวนโครงการที่เปิดและขายเพิ่มขึ้นในปี 2547 ดังกล่าว

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

บริษัทมีต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจากในปี 2546 ซึ่งเท่ากับ 807.48 ล้านบาท (ต้นทุนที่ดิน 639.88 ล้านบาท ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้าน 167.60 ล้านบาท) เป็น 1,713.56 ล้านบาทในปี 2547 (ต้นทุนที่ดิน 1,079.68 ล้านบาท ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้าน 633.88 ล้านบาท) คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 112 (ต้นทุนที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 69 ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้านเพิ่มขึ้นร้อยละ 278) สาเหตุที่ต้นทุนขายเพิ่มสูงขึ้นเป็นเพราะมีการเปิดตัวโครงการและขายมากขึ้นนั่นเอง โดยส่วนใหญ่ต้นทุนขายที่ดินเกิดจากโครงการอารียาบุษบา อารียาคาชา (รัชดา) อารียาชบา Exclusive อารียาสวนา และอารียาสวนา โซน 3 และต้นทุนการรับจ้างสร้างบ้านมาจากอารียา สวนา อารียาบุษบา และอารียาคาชา (รัชดา)

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2547 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 240.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 ซึ่งเท่ากับ 129.21 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของบริษัท และบริษัทมีการคิดค่าเสื่อมราคาจากคลังเช่าซึ่งเป็นสินทรัพย์ของบริษัทที่จะสร้างเสร็จในปี 2547 และมีค่าใช้จ่ายจากการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพิ่มขึ้นเช่นกัน

ดอกเบี้ยจ่าย

ในปี 2547 บริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้นเป็น 4.07 ล้านบาทจากในปี 2546 ซึ่งเท่ากับ 2.93 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปีบริษัทจำเป็นต้องใช้วงเงินจากธนาคารเพิ่มขึ้นเพื่อหมุนเวียนในโครงการ 2 แห่ง ได้แก่ โครงการอารียาชบา-เกษตร และที่ดินแถบบริเวณถนนติวานนท์ ตัดริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีการใช้วงเงินกู้รวมทั้งสิ้น 590.00 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวจะเปิดขายในปี 2548

กำไรสุทธิ

ในปี 2547 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 355.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 ซึ่งเท่ากับ 51.54 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 589 ซึ่งเป็นเพราะมีการเปิดโครงการเพิ่มขึ้นและโครงการที่เปิดมีมูลค่าโครงการสูง ประกอบกับกำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น จึงทำให้กำไรสุทธิของบริษัทคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก

12.3.2.2 งบดุล

สินทรัพย์

ในปี 2547 บริษัทมีสินทรัพย์ทั้งสิ้น 2,936.91 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มจากปี 2546 ซึ่งเท่ากับ 2,060.65 ล้านบาทอยู่ร้อยละ 43 โดยการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มจากเงินสดที่ได้จากการเพิ่มทุนที่อยู่ภายใต้สมมติฐานที่ยังไม่ได้นำเงินจำนวนนี้ไปลงทุนต่อ นอกจากนี้ มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ถาวรของกิจการซึ่งเกิดจากการรับโอนคลังเช่าพร้อมที่ดินเข้ามาเป็นสินทรัพย์ของบริษัท

หนี้สิน

จากสมมติฐานข้างต้นจะเห็นว่า ณ สิ้นปี 2547 บริษัทไม่มีการใช้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้น เนื่องจากมีเงินสดในมือเหลือเพียงพอที่จะหมุนเวียนในโครงการที่ดำเนินอยู่ นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากการขายที่ดินและรับจ้างปลูกสร้างบ้านที่ยังไม่รับรู้เพิ่มขึ้นจากในปี 2546 ซึ่งเท่ากับ 133.72 ล้านบาท เป็น 245.33 ล้านบาท อีกทั้ง บริษัทมีหนี้สินระยะยาวที่ลดลงจากในปี 2546 เท่ากับ 754.38 ล้านบาท เป็น 176.16 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทคาดว่าจะมีการโอนที่ดินในโครงการให้ลูกค้าและคืนเงินกู้ค่าที่ดินให้ธนาคารได้เป็นจำนวนมากในปี 2547

ส่วนของผู้ถือหุ้น

จากประมาณการพบว่าบริษัทจะมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 758.00 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 531.06 ล้านบาท และมีกำไรสะสมเพิ่มสูงขึ้นจากผลประกอบการในปี 2547 ที่ดีขึ้นเป็นอย่างมาก

12.3.3.3 งบกระแสเงินสด

ในปี 2547 บริษัทคาดว่าจะมีแหล่งที่มาของเงินทุนส่วนใหญ่มาจากการดำเนินงานและเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในขณะเดียวกันบริษัทจะมีการชำระคืนเงินกู้เป็นจำนวนมากเช่นกัน เนื่องจากการโอนที่ดินให้กับลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทคาดว่าจะมีการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นให้กับสถาบันการเงินด้วย แต่อย่างไรก็ตาม เงินสดคงเหลือปลายงวดของบริษัทอาจจำเป็นต้องใช้เพื่อซื้อที่ดินเพิ่มเติมและหมุนเวียนในธุรกิจในปีต่อ ๆ ไป

12.3.3.4 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง

จากประมาณการปี 2547 บริษัทจะมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.68 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.95 เท่า ซึ่งเมื่อเทียบกับปี 2546 ที่บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.22 และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.12 เท่า จะเห็นว่าบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลง และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นและมีรายได้ที่ยังไม่ได้รับรู้ซึ่งเป็นหนี้สินระยะสั้นเพิ่มขึ้น และเงินสดเพิ่มขึ้น(เงินสดที่ได้มาอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ไม่ได้นำไปลงทุนเพิ่ม)

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

ในปี 2547 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 30 ซึ่งดีขึ้นกว่าปี 2546 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 20 สาเหตุเนื่องจากในปีก่อนบริษัทเพิ่งดำเนินธุรกิจได้ไม่นานจึงไม่สามารถตั้งราคาขายสูงได้ ต่อมาบริษัทเริ่มเป็นที่รู้จักและทำเลที่ตั้งของโครงการของบริษัทดี จึงสามารถตั้งราคาสูงได้ มีการบริหารต้นทุนที่ดินและรับจ้างสร้างบ้านได้ดีขึ้นและมีการขายเพิ่มขึ้น โดยบริษัทคาดว่าโครงการที่จะมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงที่สุดจากการขายที่ดินคือ โครงการอารียาสวนา โซน 3 และอารียาคาชา (รัชดา) นอกจากนี้ โครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการรับจ้างปลูกสร้างบ้านสูงที่สุด ได้แก่ โครงการอารียาสวนา โซน 3 และอารียาชบา นอกจากนี้ บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 14 ซึ่งมากขึ้นกว่าปี 2546 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 5 เนื่องจากการขายมากขึ้น และมีการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ดีขึ้น นอกจากนี้ จากสาเหตุข้างต้นส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 7.8 ในปี 2546 เป็นร้อยละ 20.77 และอัตราส่วนเงินสดต่อกำไรปรับตัวจากร้อยละ (753.67) ในปี 2546 เป็นร้อยละ 125.72 ในปี 2547

และหากพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) จะเห็นว่า ในปี 2547 บริษัทมี ROE สูงขึ้นเป็นร้อยละ 20.9 จากปี 2546 เท่ากับร้อยละ 9 เนื่องจากมีอัตราเพิ่มของกำไรมากกว่าอัตราเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ในปี 2547 บริษัทคาดว่าจะมีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 12.1 จากในปี 2546 ที่เท่ากับร้อยละ 3 เนื่องจากการขายเพิ่มขึ้นและการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ดีขึ้น จึงทำให้บริษัทสามารถใช้สินทรัพย์ที่มีอยู่ได้คุ้มค่ามากขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม เงินสดที่ได้มาจากการเพิ่มทุนยังไม่ได้นำไปลงทุนต่อ ดังนั้น อัตราส่วนนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้หากนำเงินไปลงทุนต่อ

อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน

ในปี 2547 บริษัทคาดว่าจะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.73 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2546 ซึ่งเท่ากับ 2.14 เท่า สาเหตุเป็นเพราะมีการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ซึ่งอัตราการเพิ่มของส่วนของผู้ถือหุ้นมากกว่าอัตราการเพิ่มของหนี้สิน ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง

นอกจากนี้ ในปี 2547 บริษัทจะมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 196.25 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2546 ซึ่งเท่ากับ -193.82 เนื่องจากการมีกำไรขั้นต้นที่ดีขึ้น และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นเพิ่มขึ้น ประกอบกับสามารถคืนหนี้ระยะสั้นให้ลดภาระดอกเบี้ยลงได้

ประมาณการทางการเงินที่บริษัทจัดทำขึ้นนี้ จัดทำขึ้นจากการคาดคะเนผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ การเงิน และการแข่งขันในอุตสาหกรรม เป็นต้น หากปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลต่อประมาณการทางการเงินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ นักลงทุนควรพิจารณาใช้ข้อมูลประมาณการทางการเงินโดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวประกอบด้วย

12.4 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

12.4.1 การพัฒนาโครงการในอนาคต

ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่ดินจัดสรรอยู่ทั้งหมด 7 โครงการ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะมีการโอนให้กับลูกค้าและปิดการขายไม่เกินปี 2548 ดังนั้น บริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาทำเลที่ตั้งเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต แต่จากการที่บริษัทมีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการในเขตพื้นที่ใจกลางเมือง โดยอิงกับการขยายตัวของระบบสาธารณูปโภคและระบบขนส่งมวลชน ซึ่งบริษัทเชื่อมั่นว่าจากฐานข้อมูลของบริษัทจะทำให้บริษัทสามารถจัดหาทำเลที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทในอนาคตได้

12.4.2 นโยบายของรัฐบาลในอนาคต

โดยทั่วไปรัฐบาลจะมีการปรับนโยบายในการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับแต่ละช่วงเวลา ซึ่งตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาจนถึงสิ้นปี 2546 รัฐบาลมีนโยบายกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่หลายประการด้วยกัน ทั้งในส่วนของการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2.00 ของราคาประเมินเหลือเพียงร้อยละ 0.01 การลดภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 3.30 เหลือร้อยละ 0.11 การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองจากร้อยละ 1.00 เหลือร้อยละ 0.01 และการลดหย่อนภาษีเงินได้สำหรับการขายบ้านเก่าและซื้อบ้านใหม่ภายใน 1 ปี ซึ่งในปัจจุบันนโยบายดังกล่าวได้สิ้นสุดลง และรัฐบาลยังไม่มีนโยบายใหม่ ดังนั้น บริษัทอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาลในอนาคต