

๒๓๑๑

ห้องสมุดคณะเทคโนโลยีการเกษตร พระจอมเกล้าลาดกระบัง

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

The Operations Analysis of Real Estate Sector

in The Stock Exchange Of Thailand



T095874



โดย

นางสาวศอลิญา บันปัง
รหัสประจำตัว 49066134

อพ.
ค3/2 ก
๒๐๑๐

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน 95874
วันเดือนปี..... 23 May 2009

b. 119 2615A
i.....

เสนอ

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เพื่อความสมบูรณ์แห่งปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บริหารธุรกิจ)

ภาคเรียนที่ 1 ปีการศึกษา 2550

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในห้องสมุดเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทคัดย่อ

ชื่อเรื่อง	:	การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
นักศึกษา	:	นางสาวศอลิญา ปันปัง
ระดับการศึกษา	:	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	:	บริหารธุรกิจ
ประธานกรรมการ	:	รองศาสตราจารย์ ดร. กุลกัญญา ณ ป้อมเพ็ชร

ในช่วงปี พ.ศ. 2549 ที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในภาคที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบจากสภาวะการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสถานการณ์แวดล้อมของประเทศ ทั้งในด้านการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง และปัญหาความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ เป็นต้น ทำให้ผู้ประกอบการตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยออกไป รวมทั้งการขาดความเชื่อมั่นและชะลอการตัดสินใจในการลงทุนของนักลงทุน เนื่องจากเกรงว่าเศรษฐกิจของประเทศจะเข้าสู่ช่วงถดถอย เช่น วิกฤติเศรษฐกิจปี 40 และภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด คือ ภาคอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นปัจจัยพื้นฐานในการพัฒนาประเทศ ไม่ว่าจะเป็นในส่วนของด้านการก่อสร้างและด้านที่อยู่อาศัย การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาผลการดำเนินงานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2545-2549 โดยกำหนดขอบเขตการศึกษาเฉพาะบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านที่อยู่อาศัยเท่านั้น การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ คือ รายงานงบการเงินของบริษัท โดยนำมาวิเคราะห์ 2 ส่วน คือ วิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินเป็นรายบริษัท และวิเคราะห์เปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ด้านสภาพคล่อง ด้านการบริหารสินทรัพย์ ด้านสัดส่วนเงินทุนและภาระหนี้สิน และด้านความสามารถในการทำกำไร และวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทที่มีทุนจดทะเบียนต่างกันโดยใช้สถิติ ANOVA ในการทดสอบสมมติฐาน

ผลการศึกษาสรุปได้ว่า ด้านสภาพคล่อง พบว่า บริษัท อีสเทอร์นสตาร์ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีสภาพคล่องสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม ด้านการบริหารสินทรัพย์ พบว่า บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้างเหลือสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม คือ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการเก็บหนี้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท กฤษดาพานคร จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แสเน เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สิริ จำกัด (มหาชน) บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ด้านสัดส่วนเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่าบริษัทที่มีสภาพเสี่ยงทั้งด้านการชำระหนี้และการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ด้านความสามารถในการทำกำไร พบว่าบริษัทที่มีความสามารถในการทำกำไรต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และเมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทที่มีทุนจดทะเบียนต่างกัน พบว่ามีอัตราส่วนทางการเงินไม่แตกต่างกัน

ผลการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีข้อเสนอแนะการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจต่าง ๆ จากการพิจารณาจากงบการเงิน คือ การวิเคราะห์ข้อมูลจากงบการเงินนั้น ผู้วิเคราะห์อาจแปลความหมายผิดได้ หากไม่พิจารณาหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพราะหมายเหตุประกอบงบการเงินบอกให้ทราบถึงหลักการ และที่มาของข้อมูลตัวเลขที่บันทึกบัญชีของบริษัทและรายละเอียดของรายการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการวิเคราะห์งบการเงิน รวมถึงภาระผูกพันของทรัพย์สิน และหนี้สินที่เกิดขึ้น ดังนั้นเพื่อให้การวิเคราะห์มีความถูกต้องมาก การพิจารณาหมายเหตุประกอบงบการเงินจึงจำเป็นอย่างยิ่ง

ABSTRACT

Title : The Operations Analysis of Real Estate Sector in The Stock Exchange Of Thailand.

Student : Miss Soliya Panping

Level of Study : Master of Business Administration

Major : Business Administration

Advisor : Associate Professor Kulkunya Napompech

In 2006, the real estate business, especially in the housing field was affected by changing economic conditions and the political agitation in three provinces on the southern frontier. This caused consumers postpone buying new homes. Moreover, the lack of confidence among investors and their decision to delay investment was caused by the fear of an economic recession like that of 1997. The sector that was most affected was real estate because of the role of the construction and housing industries in the country's development.

This study examines the result of operation of the real estate development business which is the registered company listed in the Stock Exchange of Thailand from 2002 to 2006. The study is limited to the housing estate business company. This study uses secondary data from the companies' financial statement and makes the analysis in two parts. The first part is the financial ratio analysis by companies and comparative comparison analysis with industry average for liquidity, asset management, debt, and profitability. The second objective of this study is to analyze financial ratio comparison of the different registered capital of each company by using ANOVA.

Eastern Star Real Estate Public Co., Ltd. has more liquidity than the industry average. The company whose inventory stock was higher than the industrial is L.P.N. Development Public Co., Ltd. Companies whose collection policy efficiency is lower than the industrial average value are Kritsada Mahanakorn Public Co., Ltd. and Sansiri Public Co., Ltd. Companies that have asset management efficiency higher than industry

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

are the L.P.N. Development Public Co.,Ltd., Lalin Property Public Co., Ltd., Suphalai Public Co., Ltd., Asian Property Development Public Co., Ltd., and Land and House Public Co., Ltd. Companies whose risk of debt and interest repayment was lower than the industry's were Lalin Property Public Co., Ltd. and Suphalai Public Co., Ltd. The five companies that were less profitable than the industry average were Summakorn Public Co., Ltd., MK Real Estate Development Public Co., Ltd. Eastern Star Real Estate Public Co., Ltd. Krisada Mahanakorn Public Co., Ltd. and Sansiri Public Co., Ltd. After comparing the financial ratio of the companies that have the different registered capital, it was found that the financial ratio was not different.

The result of this study leads to the conclusion that operational analysis of any businesses that use financial statement analysis that the analyst may interpret the wrong meaning of financial statement if they did not study on the remarks attached to the financial statement. The remarks attached to the financial statement told us the methodology and source of the information stated on the company's accounting report. It also covers the asset obligations and liabilities incurred. Therefore to create the most accurate analysis, it is required to pay attention to the remarks that are attached to the financial statement.

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ได้ด้วยความช่วยเหลือและสนับสนุนอย่างดียิ่งจากรองศาสตราจารย์ ดร.กุลกัญญา ณ ป้อมเพ็ชร ประธานกรรมการที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ศิริจรรยา เครือวิริยะพันธ์ กรรมการที่ปรึกษา ที่กรุณาให้คำปรึกษา แนะนำ และตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการทำให้การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์

คุณค่าและประโยชน์ใด ๆ ที่ได้จากการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ ขอมอบแต่ครอบครัวและครูอาจารย์ทุกคนที่ได้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ให้แก่ผู้ศึกษา ทำให้การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี



ศอลิญา ปันปัง
6 ตุลาคม 2550

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	(1)
สารบัญ	(2)
สารบัญตาราง	(4)
สารบัญผนวก	(5)
บทที่ 1 บทนำ	1
ความสำคัญและที่มาของการศึกษา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
ขอบเขตของการศึกษา	3
นิยามศัพท์	3
การตรวจเอกสาร	4
วิธีการศึกษา	6
การวิเคราะห์ข้อมูล	8
สมมติฐานการศึกษา	9
บทที่ 2 แนวความคิดและทฤษฎี	10
หลักการบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี	10
หลักการบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์ภาษีอากร	12
แนวคิดการวัดผลการดำเนินงาน	14
การวิเคราะห์ความแปรปรวน	24
บทที่ 3 สภาวะและการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	26
สภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย	26
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	32
ขั้นตอนการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	35
บทที่ 4 ผลการศึกษา	37
ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินรายบริษัท	37.
ส่วนที่ 2 การทดสอบสมมติฐาน	96

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	หน้า
บทที่ 5 สรูปและข้อเสนอนะ	99
สรูป	99
ข้อเสนอนะ	102
บรรณานุกรม	104
ภาคผนวก	106
ภาคผนวก ก	107
ภาคผนวก ข	118
ภาคผนวก ค	133
ประวัติผู้เขียน	143



สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	ประชากรที่ใช้ในการศึกษา	7
2	จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล ปี พ.ศ.2538 - 2549	27
3	การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ พ.ศ.2548-พ.ศ.2549	27
4	ค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยลอยตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ปี พ.ศ.2548 -2549	29
5	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ.2534- 2549	30
6	สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2537- 2549	31
7	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)	38
8	อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)	41
9	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	45
10	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	47
11	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	50
12	อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	53
13	อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	56
14	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	58
15	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	61
16	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	64
17	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน)	66
18	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	69

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

		หน้า
19	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมเปรียบเทียบกับ ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2545	74
20	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมเปรียบเทียบกับ ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2546	78
21	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมเปรียบเทียบกับ ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมปี พ.ศ.2547	81
22	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมเปรียบเทียบกับ ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2548	86
23	อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมเปรียบเทียบกับ ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2549	89
24	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินรายการกิจการเปรียบเทียบกับ อุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2545 -2549	92
25	ค่า F-Test และ ค่า Significance ที่ได้จากการคำนวณ	97
ตารางผนวกที่		
1	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินของอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2545	120
2	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินของอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2546	122
3	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินของอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2547	124
4	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินของอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2548	126
5	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินของอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2549	128
6	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินของค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2545-2549	130
7	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทุนหมุนเวียนของกลุ่มตัวอย่าง	132
8	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทุนหมุนเวียน ของกลุ่มตัวอย่าง	133
9	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วของกลุ่มตัวอย่าง	133
10	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว ของกลุ่มตัวอย่าง	133

	หน้า	
11	ค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือของกลุ่มตัวอย่าง	134
12	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือของกลุ่มตัวอย่าง	134
13	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ของกลุ่มตัวอย่าง	134
14	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ของกลุ่มตัวอย่าง	135
15	ค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรของกลุ่มตัวอย่าง	134
16	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรของกลุ่มตัวอย่าง	136
17	ค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมของกลุ่มตัวอย่าง	136
18	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมของกลุ่มตัวอย่าง	136
19	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดต่อสินทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่าง	137
20	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดต่อสินทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่าง	137
21	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มตัวอย่าง	137
22	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มตัวอย่าง	138
23	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มตัวอย่าง	138
24	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มตัวอย่าง	139
25	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มตัวอย่าง	139
26	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มตัวอย่าง	139
27	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของกลุ่มตัวอย่าง	140

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	หน้า	
28	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย ของกลุ่มตัวอย่าง	140
29	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวมของ กลุ่มตัวอย่าง	140
30	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรจากการ ดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวมของกลุ่มตัวอย่าง	141
31	ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของกลุ่มตัวอย่าง	141
32	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนผลตอบแทนต่อ สินทรัพย์รวมของกลุ่มตัวอย่าง	142
33	ค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นของกลุ่มตัวอย่าง	142
34	ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อส่วน ผู้ถือหุ้นของกลุ่มตัวอย่าง	142

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญและปัญหาของการศึกษา

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นสถาบันตลาดทุนที่เป็นแหล่งระดมเงินออมระยะยาว (มากกว่า 1 ปี) ตราสารทางการเงินหรือหลักทรัพย์ในตลาดทุนนั้น ประกอบด้วย หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ หุ้นกู้ พันธบัตร และหน่วยลงทุนต่าง ๆ เป็นต้น โดยเปิดโอกาสให้นักลงทุนเลือกลงทุนได้อย่างกว้างขวางในหลักทรัพย์ของธุรกิจต่าง ๆ หลายประเภท หลายกิจการ เช่น กิจการธนาคาร กิจการเกี่ยวกับพลังงานและสาธารณูปโภค กิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กิจการเงินทุนและหลักทรัพย์ เป็นต้น ตลาดหลักทรัพย์จะมีการเคลื่อนไหวตามการซื้อขายของผู้ลงทุน ดังนั้นตลาดหลักทรัพย์สามารถสะท้อนให้เห็นถึงภาวะเศรษฐกิจของประเทศได้ กล่าวคือ หากเศรษฐกิจของประเทศกำลังเฟื่องฟู ดัชนีตลาดหลักทรัพย์จะปรับตัวสูงขึ้น หากภาวะเศรษฐกิจของประเทศกำลังถดถอย ดัชนีตลาดหลักทรัพย์จะปรับตัวลดลง ในปี พ.ศ.2540 ประเทศไทยตกอยู่ในภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ ส่งผลให้หลายบริษัทในประเทศไทยต้องปิดตัวลง และอีกหลายบริษัทต้องประสบปัญหาจนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะบริษัทที่ดำเนินกิจการเกี่ยวกับด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องประสบปัญหาภาวะขาดทุนอย่างมาก ทั้งจากการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ซบเซา ทำให้ยอดขายและราคาของสินทรัพย์ลดลงอย่างมาก เป็นผลทำให้ราคาของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดต่ำลงมากด้วย หลังจากวิกฤติเศรษฐกิจเป็นต้นมา รัฐบาลได้ดำเนินนโยบายต่าง ๆ ในการแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจ ทำให้เศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัวอีกครั้ง สังเกตได้จากการที่มีเงินไหลเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น บริษัทที่ประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงได้มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และเริ่มต้นดำเนินธุรกิจ โดยใช้กลยุทธ์ใหม่ ๆ เพื่อจูงใจลูกค้า ประกอบกับนโยบายของภาครัฐที่ส่งเสริมให้ประชาชนสามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่ต่ำลง จากการลดค่าธรรมเนียมโอน การปรับลดอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ทำให้ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัว ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงเริ่มมีรายได้และได้รับกำไรสูงขึ้น สามารถฟื้นตัวจากวิกฤติเศรษฐกิจมาได้ ราคาของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีการปรับตัวสูงขึ้น ตามภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น

อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี พ.ศ.2549 ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในภาคที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยสถานการณ์การเมือง ภาวะราคา

เอกสารนี้เป็นทรัพย์สินของกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ การนำเอกสารนี้ไปใช้โดยไม่ผ่านการอนุญาตจากกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ ถือว่าผิดกฎหมาย

น้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อัตราเงินเฟ้อที่ค่อนข้างสูงโดยตัวเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 4.7 สถานการณ์ความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ และปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการและผู้ซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง คือ อัตราดอกเบี้ยที่มีการปรับตัวสูงขึ้นเป็นระยะ ตลอดจนเหตุการณ์ลอบวางระเบิดในหลายพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร เมื่อคืนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2549 ส่งผลให้เศรษฐกิจช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ.2549 และช่วงไตรมาสแรกในปี พ.ศ.2550 มีการชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง การใช้จ่ายและการลงทุนในภาคเอกชน ขยายตัวเพียงร้อยละ 3.1 และร้อยละ 3.9 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับ การขยายตัวร้อยละ 4.3 และร้อยละ 10.9 ในปี พ.ศ.2548 การลงทุนในภาคเอกชนมีการชะลอตัวการลงทุนทั้งเครื่องมือเครื่องจักรและการลงทุนก่อสร้าง โดยเฉพาะการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เนื่องจากราคาน้ำมันที่สูงและอัตราดอกเบี้ยที่สูงได้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิต สถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมือง ส่งผลให้ความเชื่อมั่นของนักลงทุนลดลง และนักลงทุนบางส่วนชะลอการตัดสินใจลงทุนออกไป (สำนักวางแผนเศรษฐกิจมหภาค, 2550)

จากภาวะทางเศรษฐกิจและสถานการณ์แวดล้อมต่าง ๆ ทำให้นักลงทุนขาดความเชื่อมั่นในการลงทุน และชะลอการตัดสินใจลงทุนออกไป เนื่องจากเกรงว่าเศรษฐกิจของประเทศจะเข้าสู่ช่วงถดถอยเช่นวิกฤติเศรษฐกิจปี พ.ศ.2540 และภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด คือ ภาคอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นปัจจัยพื้นฐานในการพัฒนาประเทศไม่ว่าจะเป็นในส่วนของด้านการก่อสร้างและด้านที่อยู่อาศัย การลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่ต้องระดมเงินลงทุนเป็นจำนวนมาก และผลประกอบการของธุรกิจนี้ยังมีส่วนเกี่ยวข้องกับปัจจัยทางเศรษฐกิจหลายประการด้วยกัน หากจะศึกษาถึงผลการดำเนินงานของธุรกิจดังกล่าว การพิจารณาเพียงช่วงเวลาปี พ.ศ.2549 เพียง 1 ปี อาจทำให้ไม่สามารถทราบถึงแนวโน้มหรือภาพรวมทั้งหมดได้ ดังนั้นการศึกษาเรื่องภาวะวิเคราะห์เปรียบเทียบผลการดำเนินงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ.2545 - 2549 จะทำให้ทราบถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มของบริษัทในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละบริษัท เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในหลักทรัพย์ของนักลงทุนปัจจุบัน และผู้ที่เข้ามาลงทุนในหลักทรัพย์นี้ต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาผลการดำเนินงานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ.2545-2549

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัทกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ.2545 -2549
2. ผลการศึกษาสามารถใช้เป็นแนวทางในการประกอบควรพิจารณาตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตของการศึกษา

ทำการศึกษารายบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ.2545 และสามารถดำเนินธุรกิจมาจนถึงปัจจุบัน เฉพาะบริษัทที่ดำเนินการเกี่ยวกับด้านที่อยู่อาศัยเท่านั้น โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ คือ รายงานงบการเงินที่เป็นงบการเงินเฉพาะของบริษัท โดยไม่ใช่งบการเงินรวม เนื่องจากบางบริษัทที่ทำการศึกษามีบริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจต่างไปจากบริษัทใหญ่ ทำให้งบการเงินรวมไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้ โดยทำการศึกษาในช่วงเวลา 5 ปี คือ พ.ศ.2545 ถึงปี พ.ศ.2549 เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2545 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2549 เนื่องจากเป็นช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่สามารถปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการ และสามารถดำเนินธุรกิจได้เป็นปกติจากวิกฤตเศรษฐกิจปี 40

นิยามศัพท์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง บริษัทที่มีการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ จัดสรรที่ดินและสร้างบ้าน ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การตรวจเอกสาร

ฉัตรชัย (2543) ศึกษาเรื่องความมั่นคงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยเลือกบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาทำการวิจัย โดยใช้อัตราส่วนทางการเงินเป็นตัวแปรในการวิเคราะห์ ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อความมั่นคงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราส่วนทุนหมุนเวียน อัตราการหมุนเวียนของลูกหนี้การค้า ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

ชุตินา (2544) ศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ.2538-2541 พบว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ.2538-2541 มีโครงสร้างเงินทุนส่วนใหญ่มาจากการกู้ยืมหนี้สินหมุนเวียนในสัดส่วนที่สูง โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 79.81 ส่วนที่เหลือเป็นบริษัทที่มีเงินทุนมาจากส่วนของผู้ถือหุ้น การกู้ยืมเงินลงทุนในช่วงปี พ.ศ.2538-2540 ส่วนใหญ่เป็นการกู้ยืมเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นเมื่อรัฐบาลเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินจากระบบตรึงค่าเงินเป็นแบบลอยตัว ทำให้ภาระหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศสูงขึ้น และเงินทุนดังกล่าว ธุรกิจนำไปลงทุนในสินค้าคงคลังและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นส่วนใหญ่ จากการที่สภาวะเศรษฐกิจถดถอยตั้งแต่ปี พ.ศ.2539 ส่งผลให้ผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มมากขึ้นอันเนื่องมาจากรายได้ที่ลดลงแต่ค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้สินทรัพย์หมุนเวียนที่ธุรกิจมีอยู่ส่วนใหญ่เป็นสินค้าคงคลังและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เต็มทั้งจำนวน จึงทำให้ขาดสภาพคล่องทั้งในด้านการใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานและการชำระหนี้ระยะสั้น ส่งผลให้ธุรกิจต้องระดมทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นและกู้ยืมหนี้สินระยะสั้นเพื่อใช้จ่ายในการดำเนินงาน แนวทางในการแก้ปัญหาสภาพคล่องอาจทำได้โดยการขอแปลงหนี้สินระยะสั้นให้เป็นหนี้สินระยะยาว การหาแหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ การควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ทั้งนี้เพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินการได้ต่อไปในสภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอย

รัญชิตา (2545) ศึกษาเรื่องการวิเคราะห์งบการเงินเปรียบเทียบบริษัทในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: กรณีศึกษา บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ.2540-2544

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พบว่า บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้นที่ดีที่สุด และอยู่ในเกณฑ์ดีมากเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม ในด้านความสามารถในการทำกำไรอยู่ในเกณฑ์ดีกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์อยู่ในเกณฑ์ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม เนื่องจากมีเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรจำนวนมาก ในด้านโครงสร้างเงินทุนและนโยบายทางการเงิน บริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินในระยะยาวต่ำ เนื่องจากมีสัดส่วนของหนี้สินระยะยาวต่ำกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยและความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำมีแนวโน้มดีขึ้น ส่วนบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วดีกว่าเนื่องจากบริษัทมีนโยบายถือสินค้าคงเหลืออยู่ในระดับต่ำ แต่อัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น และมีแนวโน้มความสามารถในการทำกำไรได้สูงและให้ประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นดีที่สุดในด้านประสิทธิภาพการดำเนินงานการ บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมและสินทรัพย์ถาวรสูงสุด และสูงกว่าอัตราเฉลี่ยของอุตสาหกรรม ในด้านโครงสร้างเงินทุนและนโยบายทางการเงินนั้น มีความเสี่ยงทางการเงินระยะยาวต่ำ โดยมีสัดส่วนของหนี้สินระยะยาวต่ำกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น แต่มีแนวโน้มของความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยและความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำลดลง ส่วนบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่มีแนวโน้มดีขึ้น มีความสามารถในการทำกำไรอยู่ในเกณฑ์ที่ดีกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม เนื่องจากบริษัทมีการเพิ่มทุนในปี พ.ศ.2544 ในด้านประสิทธิภาพการดำเนินงาน มีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์อยู่ในเกณฑ์ดี แต่เมื่อพิจารณาในด้านโครงสร้างเงินทุนและนโยบายทางการเงินแล้วจะมีความเสี่ยงทางการเงินค่อนข้างสูงเนื่องจากมีการก่อหนี้ระยะยาวเป็นสัดส่วนจำนวนมากเมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น แต่มีแนวโน้มความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยและความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำที่ดีขึ้นในปี พ.ศ.2544 จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น

นันทพร (2546) การศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจสื่อสารโทรคมนาคมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ.2537-2545 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจสื่อสารโทรคมนาคมที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก่อนปี พ.ศ.2536 จำนวน 8 บริษัท โดยใช้ข้อมูลทฤษฎีภูมิ ได้แก่ งบการเงิน งบดุล งบกำไรขาดทุน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ อัตราส่วนทางการเงิน สมการถดถอยตัวแปรเดียว และสมการถดถอยแบบเชิงซ้อน พบว่า ผลการดำเนินงานของบริษัทธุรกิจสื่อสารโทรคมนาคม ช่วงก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2537-เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2540 ส่วนใหญ่มีจะสภาพคล่อง มีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์และหนี้สิน รวมทั้งมีความสามารถในการหารายได้จากดำเนินงานและการลงทุนในสินทรัพย์ สูงกว่าค่าเฉลี่ยของธุรกิจ แต่ช่วงหลังเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2541-2545 ทุกบริษัทต่างประสบปัญหาทางเศรษฐกิจ เกิดการขาดสภาพคล่อง และมีความเสี่ยงทางการเงินสูง มีเพียง 2 บริษัท เท่านั้นที่สามารถปรับตัวได้อย่างรวดเร็วในการแก้ไขปัญหาสภาพคล่อง อัตราส่วนทางการเงินที่มีผลต่อความสำเร็จในการดำเนินงาน และมีความสัมพันธ์กับผลการดำเนินงานของบริษัท คือ อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สิน อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน และอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร ตามลำดับ

วิธีการศึกษา

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในศึกษาและการวิเคราะห์เป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ที่ศึกษาค้นคว้าจากเอกสารวิชาการ วารสาร บทความ และสิ่งพิมพ์จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ วารสารศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลจากเว็บไซต์ต่าง ๆ ได้แก่ ข้อมูลรายงานงบการเงินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูลประวัติและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มพัฒนาสังหาริมทรัพย์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อมูลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เป็นต้น

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

ประชากรที่ศึกษาคั้งนี้ ได้แก่ บริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เฉพาะด้านที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ.2545 และดำเนินธุรกิจมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 19 บริษัท ดังนี้ (ตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 ประชากรที่ใช้ในการศึกษา

ชื่อย่อ	ชื่อบริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)
EVER	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)	300,000,000.00
SAMCO	บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)	530,000,000.00
MK	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	867,616,848.00
LALIN	บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	925,000,000.00
KC	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,100,000,000.00
PRECHA	บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน)	1,344,000,000.00
LPN	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1,475,698,768.00
SPALI	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	1,770,000,000.00
KTP	บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	2,200,000,000.00
NOBLE	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2,282,355,875.00
AP	บริษัท เอเชียียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2,343,150,000.00
RAIMON	บริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน)	2,977,571,568.00
TYONG	บริษัท ธนายง จำกัด (มหาชน)	5,813,333,333.00
PF	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	6,213,565,176.00
QH	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	8,883,558,370.00
LH	บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	10,354,268,670.00
ESTAR	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	10,818,493,916.00
KMC	บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน)	16,643,200,000.00
SIRI	บริษัท แส่นสิริ จำกัด (มหาชน)	19,238,471,822.56

ที่มา : (ดัดแปลงมาจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2550)

ในการศึกษารั้งนี้ จะทำการแบ่งขนาดของธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์เป็น 3 กลุ่ม โดยนำข้อมูลที่ได้จากตารางที่ 1 แบ่งตามทุนจดทะเบียน จากข้อมูลที่ได้พบว่า กลุ่มบริษัทที่มีทุนจดทะเบียนเป็นเอกสารที่ส่งวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไมออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทะเบียนไม่เกิน 1,000 ล้านบาท และบริษัทที่มีทุนจดทะเบียนมากกว่า 10,001 ล้านบาท มีจำนวนกลุ่มละ 4 บริษัท ดังนั้นเพื่อให้ตัวอย่างมีจำนวนเท่า ๆ กัน จึงทำการสุ่มตัวอย่างบริษัทที่มีบริษัทที่มีทุนจดทะเบียนระหว่าง 1,001 – 10,000 ล้านบาท โดยใช้เทคนิคการสุ่มที่คำนึงถึงความน่าจะเป็นในการสุ่ม (Probability Sampling) โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple random Sampling) ด้วยวิธีจับสลากแบบไม่ใส่คืน ได้กลุ่มบริษัทดังนี้

1. บริษัทที่มีทุนจดทะเบียน ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ได้แก่ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) บริษัท เฮอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2. บริษัทที่มีทุนจดทะเบียนระหว่าง 1,001 – 10,000 ล้านบาท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3. บริษัทที่มีทุนจดทะเบียนมากกว่า 10,001 ล้านบาท ได้แก่ บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์ 2 ส่วน ดังนี้

1. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของแต่ละบริษัท เพื่อให้ทราบเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท โดยเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของธุรกิจเดียวกันแต่ในระยะเวลาต่าง ๆ กัน ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต และเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของกิจการหนึ่งกับอัตราเฉลี่ยของอุตสาหกรรมเดียวกัน ในเวลาเดียวกัน

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่วิเคราะห์ ได้แก่ อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนความสามารถในการบริหารหนี้สิน และอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

2. วิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทที่มีทุนจดทะเบียนต่างกัน โดยนำมาวิเคราะห์ ด้านสภาพคล่อง (Liquidity) ด้านกิจกรรม (Activity) ด้านสัดส่วนเงินทุน (Leverage) และด้านความสามารถในการทำกำไร (Profitability) โดยใช้สถิติ ANOVA ในการทดสอบสมมติฐาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สมมติฐานของการศึกษา

บริษัทที่มีทุนจดทะเบียนต่างกันมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สิน อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้นไม่แตกต่างกัน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

แนวความคิดและทฤษฎี

ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่นำมาใช้เป็นแนวทางประกอบการศึกษา ได้แก่ แนวความคิดการวัดผลการดำเนินงาน ทฤษฎีการวัดผลการดำเนินงาน และการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

ทั้งนี้ ก่อนการวิเคราะห์งบการเงินควรมีความเข้าใจแนวคิดทางบัญชีของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ทั้งตามมาตรฐานการบัญชีและเกณฑ์ภาษีตามประมวลรัษฎากร เพื่อที่จะสามารถแปลความหมายของข้อมูลทางการเงินได้อย่างถูกต้อง

หลักการบัญชีของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี

รายได้ของธุรกิจสังหาริมทรัพย์

สำหรับธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีแนวปฏิบัติทางบัญชี ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 เรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจสังหาริมทรัพย์ โดยมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2537 มีขอบเขตการรับรู้รายได้ 3 ประเภท คือ การขายที่ดิน การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และการขายอาคารชุด โดยกำหนดการรับรู้รายได้ 3 วิธี คือ

1. วิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวน (Full Accrual Method) กิจการสามารถรับรู้รายได้จากการขายเป็นรายได้ทั้งจำนวนต่อเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อแล้ว กล่าวคือ ขบวนการก่อให้เกิดรายได้เสร็จสมบูรณ์แล้วและมีความแน่นอนในการรับชำระเงิน ผู้ขายได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์แล้ว ซึ่งวิธีนี้จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นให้แก่ลูกค้า มักจะใช้กับการขายที่ดินเปล่าหรือการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สำหรับสัญญาชำระที่มีระยะเวลาสั้นกว่า 1 ปี

วิธีนี้ต้นทุนขายจะถูกสะสมไว้ในบัญชีงานระหว่างก่อสร้างและรอจนงานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า งานระหว่างก่อสร้างนี้จึงจะถูกโอนเป็นต้นทุนขาย

2. วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion Method) กิจการจะสามารถรับรู้รายได้โดยคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างตามสัญญาที่ทำไว้กับผู้รับเหมา แต่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์เพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น เมื่อผู้จัดทำเห็นว่าไม่เหมาะสมกับการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิจการสามารถรับรู้รายได้ โดยให้วิศวกรหรือสถาปนิกสำรวจประเมินผลงานก่อสร้างออกมาว่าแล้วเสร็จในอัตราส่วนร้อยละเท่าใดของงานทั้งหมดตามสัญญา หรืออาจใช้ทั้งสองวิธีมาประกอบกันเพื่อคำนวณหาอัตรางานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ

ต้นทุนขายจะถูกบันทึกไว้ในบัญชีงานระหว่างก่อสร้าง และจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

3. วิธีรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ (Installment Method) กิจการจะสามารถรับรู้รายได้ตามเงินทำสัญญาและเงินค่างวดที่ได้รับตามอัตรากำไรขั้นต้นของวิธีการผ่อนชำระ หากกิจการเลือกใช้วิธีนี้แล้วปรากฏว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จต่ำกว่าสัดส่วนของเงินที่ได้รับจากการผ่อนชำระ ให้รับรู้รายได้ไม่เกินอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ส่วนเงินค่างวดที่ได้รับผ่อนชำระเกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ให้ถือเป็นเงินรับล่วงหน้าของผู้ซื้อ หากผู้ซื้อผิดนัดเกิน 3 งวดติดต่อกัน ให้หยุดการรับรู้รายได้ทันที ถ้าระหว่างการผ่อนชำระ ผู้ซื้อสามารถชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดได้ รวมทั้งการก่อสร้างได้เสร็จสมบูรณ์แล้ว และกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ให้รับรู้รายได้ทั้งจำนวน

ค่าใช้จ่าย

ตามมาตรฐานการบัญชีโดยทั่วไป ได้กำหนดให้แสดงค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเป็น 3 กลุ่ม คือ

1. ต้นทุนขาย ต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีลักษณะที่แตกต่างจากธุรกิจอื่นคือ ต้นทุนโครงการจะมีระยะเวลาที่คาบเกี่ยวเนื่องกัน ข้ามรอบระยะเวลาบัญชี ผิดกับธุรกิจอื่นที่ต้นทุนขายมักจะจบสิ้นในแต่ละปีบัญชี ต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาและปรับปรุงที่ดิน รวมถึงการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภค ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดิน

ระบบสาธารณูปโภค หมายถึง ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ค่าจัดสวนหย่อม สนามออกกำลังกาย ถนนภายในโครงการ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคนี้ จะถือเป็นต้นทุนขายได้หรือไม่นั้นจะต้องพิจารณาถึงนโยบายของบริษัทว่าจะถือเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทหรือ จะโอนให้ส่วนราชการ

1.1 กรณีที่ถือระบบสาธารณูปโภคเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ต้องบันทึกต้นทุนของค่าสาธารณูปโภคเป็นสินทรัพย์ถาวร โดยคิดคำนวณค่าเสื่อมราคาของค่าสาธารณูปโภคในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี โดยแยกพิจารณาดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.1.1 ส่วนของที่ดินที่ให้ทำถนนไม่คิดค่าเสื่อมราคา แต่ให้นำไปเฉลี่ยเป็นต้นทุนขายของที่ดินแต่ละแปลง

1.1.2 ค่าสาธารณูปโภค คำนวณค่าเสื่อมราคาอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี

1.2 กรณีโอนสาธารณูปโภคให้ส่วนราชการ ให้คิดค่าที่ดินที่ใช้ทำถนนเป็นต้นทุนตามส่วนเฉลี่ยของที่ดินในแต่ละแปลง เมื่อได้ขายที่ดินใดในรอบระยะเวลาบัญชีใด ก็ให้หักต้นทุนที่ดินที่ทำถนนตามส่วนเฉลี่ยนั้น โดยให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้น เช่นเดียวกับค่าที่ดินและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคอื่น

2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการขายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการบริหารกิจการ ทั้งนี้ไม่รวมดอกเบี้ยจ่าย

3. ดอกเบี้ยจ่าย หมายถึง ดอกเบี้ยหรือค่าตอบแทนที่คิดให้เนื่องจากการใช้ประโยชน์จากเงินทุนหรือกู้เงิน การพิจารณาดอกเบี้ยจ่ายว่าเป็นเงินทุนของสินทรัพย์หรือเป็นค่าใช้จ่ายระหว่างงวดบัญชีนั้น จะต้องพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของการกู้ยืมเงิน โดยพิจารณา ดังนี้

3.1 ดอกเบี้ยที่จ่ายไประหว่างการซื้อทรัพย์สินจนกระทั่งทรัพย์สินนั้นใช้การได้ตามสภาพ ถือเป็นค่าใช้จ่ายประเภทลงทุน

3.2 ดอกเบี้ยที่จ่ายไปหลังจากที่ทรัพย์สินนั้นให้การใช้ได้ตามสภาพแล้ว ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องหักจากรายได้

3.3 ดอกเบี้ยจ่ายที่จ่ายไปในการก่อสร้างทรัพย์สิน หรือซื้อทรัพย์สิน หรือใช้ในกิจการอื่น ๆ รวมกัน ถ้าไม่สามารถแยกออกว่าเป็นส่วนใดแล้ว ให้คำนวณแยกตามสัดส่วนของยอดเงินกู้ยืม

หลักการบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์ภาษีอากร

ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.61/2539 (สั่ง ณ วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ.2539) ได้กำหนดเกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

รายได้

ให้รับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ โดยไม่คำนึงถึงว่าจะได้รับชำระตรงตามงวดที่ถึงกำหนดชำระหรือไม่ และรายได้ตามภาษีให้รวมถึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. เงิน ทรัพย์สิน ประโยชน์ที่คำนวณได้เป็นภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ขายมีหน้าที่ที่ต้องเสียตามกฎหมาย แต่ได้ผลลัพท์ให้แก่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อเป็นผู้ออกให้
2. หากเงินมัดจำหรือเงินอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งตามข้อตกลงต้องจ่ายเงินนั้นให้แก่ผู้จ่ายเงินโดยไม่มีเงื่อนไข แต่ต้องไม่เกิน 1 ปี หากผู้ประกอบการได้คืนเงินค้ำ เงินมัดจำหรือเงินอื่นทำนองเดียวกันนี้ไม่ถือเป็นรายได้

ค่าใช้จ่าย

ตามคำสั่งของกรมสรรพากรที่ ป.61/2539 อาจแยกพิจารณาเกี่ยวกับต้นทุนและรายจ่ายสำหรับกิจการการค้าอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไรได้ดังนี้

1. ต้นทุนขาย ให้ถือรายการดังต่อไปนี้เป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ หน่วยหรือแปลงที่ขายในแต่ละโครงการ โดยให้นำรายจ่ายดังกล่าวมารวมคำนวณเฉลี่ยเป็นต้นทุนของที่ดินแปลงที่ขาย

ต้นทุนที่ดิน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากที่ดินแปลงที่ขาย เช่น ค่าของที่ดิน ค่าถมที่ดิน ตลอดจนรายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดอกเบี้ยเงินกู้ค่าที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดินตลอดระยะเวลาของการพัฒนา และค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เช่น สนามออกกำลังกาย อาคารสโมสร ศูนย์ออกกำลังกาย ระบบประปา ระบบไฟฟ้า รั้วรอบโครงการ ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดทำสวนหย่อม ปลูกสนามหญ้า ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ให้ถือเป็นต้นทุนในการคำนวณกำไรสุทธิจากการประกอบกิจการ โดยเมื่อขายที่ดินแต่ละแปลงในรอบระยะเวลาบัญชีใดให้นำต้นทุนตามส่วนเฉลี่ยของที่ดินแต่ละแปลงมาถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ทั้งนี้ ค่าของที่ดิน ค่าถมที่ดินที่ใช้ไปเพื่อทำสวนหย่อม สนามหญ้า บึงหรือสระน้ำ สนามออกกำลังกาย อาคารสโมสร ศูนย์ออกกำลังกาย ยังเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ผู้ขายจะนำไปรวมคำนวณเป็นต้นทุนของที่ดินแปลงที่ขายไม่ได้ เว้นแต่ต้องตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือกฎหมายอื่นลักษณะทำนองเดียวกัน

2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการพิสูจน์ได้ และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวร ค่ารับรอง ค่าการกุศลกีฬา ต้องเป็นไปตามมาตรา 65 ทวิ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ดอกเบี้ยจ่าย จะสามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิ หรือ ขาดทุนสุทธิทางภาษีนั้น นอกจากจะเป็นดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการขายและบริหารแล้ว ยังรวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ที่ถึงกำหนดชำระตั้งแต่วันที่โครงการนั้นพร้อมที่จะขายหรือพร้อมจะให้บริการ

แนวความคิดการวัดผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์งบการเงิน เป็นแนวคิดหนึ่งของการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ซึ่งงบการเงินเป็นรายงานทางบัญชีของกิจการ ที่ต้องจัดทำขึ้นอย่างน้อยปีละสองครั้ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทบทวนหรือรายงานความคืบหน้าที่เกิดขึ้นระหว่างช่วงเวลาหนึ่ง โดยรายงานนี้จะแสดงเกี่ยวกับฐานะการลงทุน การจัดหาเงินทุนของกิจการนั้น และผลที่ได้รับระหว่างช่วงเวลาที่ต้องการทบทวน งบการเงินนี้จัดทำขึ้นเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงข้อเท็จจริงที่ได้ถูกบันทึกไว้ตามวิธีการทางบัญชีที่ถือปฏิบัติกันและตามดุลพินิจของผู้จัดทำ ดุลพินิจที่ถูกต้องจำเป็นต้องอาศัยความสามารถและความซื่อสัตย์ของผู้จัดทำ การแสดงรายการในงบการเงิน แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

1. งบการเงินเพื่อเสนอต่อสาธารณชน ในปัจจุบันเป็นงบการเงินที่บรรจุข้อมูลทางการเงินอย่างคร่าว ๆ ไม่มีรายละเอียดมากนัก ประกอบด้วยงบการเงิน 3 ลักษณะ คือ งบดุล งบกำไรขาดทุน และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงิน

1.1 งบดุล เป็นงบแสดงฐานะทางการเงินของธุรกิจ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ปกติแล้วมักเป็นวันสิ้นงวดบัญชีของธุรกิจนั้น รายการในงบดุล ประกอบด้วย สินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของเจ้าของ ณ เวลาหนึ่ง

1.2 งบกำไรขาดทุน เป็นงบแสดงถึงผลการดำเนินงานของธุรกิจนั้นในช่วงเวลาหนึ่ง รายการในงบกำไรขาดทุนประกอบด้วย รายได้ ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รายได้อื่น ค่าใช้จ่ายอื่น และกำไรสุทธิ

1.3 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงิน เป็นงบแสดงการเคลื่อนไหวของเงินทุนหมุนเวียนสำหรับช่วงเวลาหนึ่ง งบนี้แสดงให้เห็นถึง รายการที่เป็นแหล่งที่มาของเงินทุนหมุนเวียน และแหล่งที่ใช้ไปของเงินทุนหมุนเวียนในช่วงเวลาหนึ่ง

2. งบการเงินเพื่อการบริหารภายในธุรกิจ ลักษณะของข้อมูลจะมีรายละเอียดของส่วนงาน หรือหน่วยงานต่าง ๆ ของธุรกิจ ระยะเวลาที่ใช้อาจเป็นช่วงสั้น ๆ เช่น รายวัน รายสัปดาห์ ราย

ครึ่งเดือน รายเดือน เป็นต้น รายละเอียดและระยะเวลาขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้ใช้ประโยชน์

ทฤษฎีการวัดผลการดำเนินงาน

ทฤษฎีการวัดผลการดำเนินงานที่ใช้แนวคิดของการวิเคราะห์งบการเงิน ได้แก่

1. การวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ (Comparison Analysis หรือ Common Size) เป็นการรวบรวมงบการเงินหลายงวดเพื่อนำมาคำนวณรายการต่าง ๆ ในงบการเงินแต่ละงวด เป็นอัตราร้อยละของยอดรวม และวิเคราะห์เปรียบเทียบกัน การวิเคราะห์เพื่อการเปรียบเทียบทำได้ 2 แบบ คือ

1.1 การเปรียบเทียบตามแนวนอน (Horizontal) เพื่อวิเคราะห์พิจารณาผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในอดีตจนถึงปัจจุบัน ตลอดจนลักษณะแนวโน้มของรายการต่าง ๆ การวิเคราะห์แยกออกได้เป็น 2 แบบ คือ

1.1.1 การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของแต่ละรายการในแต่ละงวดบัญชีโดยการคำนวณการเปลี่ยนแปลงของรายการต่างๆ ในงวดปัจจุบัน เปรียบเทียบกับงวดก่อน ทั้งจำนวนเงินที่เปลี่ยนแปลง และอัตราร้อยละที่เปลี่ยนแปลงไปจากงวดก่อน

1.1.2 การวิเคราะห์จากการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของรายการต่าง ๆ ในงบการเงินของแต่ละบัญชีกับปีฐาน (Index Analysis) วิธีนี้จะกำหนดให้งวดใดงวดหนึ่งหรือปีใดปีหนึ่งที่ได้พิจารณาแล้วว่าเหมาะสมให้เป็นปีฐาน สำหรับการคำนวณและการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงจากปีนั้น รายการต่าง ๆ ในปีฐานจะเท่ากับ 100 จากนั้นคำนวณการเปลี่ยนแปลงของแต่ละรายการในปีที่ต้องการวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นอัตราร้อยละของปีฐาน

1.2 วิธีการวิเคราะห์ตามแนวตั้ง (Vertical) เป็นการวิเคราะห์เพื่อเปรียบเทียบข้อมูลหรือโครงสร้างของส่วนประกอบในงบการเงินว่าในแต่ละงวดรายการที่เป็นส่วนประกอบในงบการเงินแต่ละรายการเป็นร้อยละเท่าใดของยอดรวม เพื่อให้สะดวกในการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงเปรียบเทียบ จึงต้องพิจารณาข้อมูลจากฐานเดียวกัน และคำนวณออกมาเป็นอัตราร้อยละของรายการที่เป็นฐานซึ่งจะมีค่าเท่ากับ 100

2. วิธีวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน (Financial Ratios) อัตราส่วนทางการเงิน คือ การ

นำเอาตัวเลขข้อมูลทางการเงินที่ต้องการพิจารณา 2 จำนวนมาคำนวณเปรียบเทียบ ผลที่ได้จะมีเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประโยชน์สำหรับการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการในเวลาที่ต่างกัน ของธุรกิจเดียวกัน และในเวลาเดียวกัน สำหรับกิจการต่าง ๆ

3. วิธีการวิเคราะห์แนวโน้ม (Trend Analysis) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินเป็นการวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานในงวดใดงวดหนึ่ง และฐานะของกิจการ ณ วันใดวันหนึ่ง เปรียบเทียบกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน คือ อัตราส่วนอุตสาหกรรมเฉลี่ย หรือ เปรียบเทียบข้อมูลในอดีต ณ งวดต่าง ๆ กันของบริษัทเดียวกัน เพื่อให้ผู้วิเคราะห์ได้พิจารณาผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทโดยบริษัทหนึ่งตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และสามารถคาดคะเนแนวโน้มในอนาคตโดยเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมเฉลี่ยด้วย

4. การวิเคราะห์งบการแสดงผลการเคลื่อนไหวของเงินทุน (Funds Flow Analysis) งบแสดงการเคลื่อนไหวของเงินทุนหรืองบแสดงการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงิน (Statement of Changes in Financial Position) หรืองบแสดงที่มาและการใช้ไปของเงินทุน เป็นรายงานที่แสดงให้เห็นถึงแหล่งที่มาและการใช้ไปของเงินทุนของกิจการระหว่างงวดการดำเนินงานที่พิจารณา

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน คือ การนำเอาตัวเลขข้อมูลทางการเงินที่ต้องการพิจารณา 2 จำนวนมาคำนวณเปรียบเทียบ ผลที่ได้จะมีประโยชน์สำหรับการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการในเวลาที่ต่างกันของธุรกิจเดียวกัน และในเวลาเดียวกัน สำหรับกิจการต่าง ๆ อัตราส่วนทางการเงินจึงเป็นข้อมูลพื้นฐานที่ให้คำตอบแก่ผู้วิเคราะห์ เกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกิจการ การวิเคราะห์ทางการเงินจะให้ผลสมบูรณ์ต้องมีการเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินต่าง ๆ ที่คำนวณมา การเปรียบเทียบดังกล่าวมี 2 แบบ คือ

1. การเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของธุรกิจเดียวกัน แต่ในระยะเวลาต่าง ๆ กัน ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต

2. การเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของกิจการหนึ่งกับกิจการอื่น ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ในเวลาเดียวกัน อัตราส่วนของกิจการอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน เรียกว่า อัตราส่วนโดยเฉลี่ยของอุตสาหกรรม หรืออัตราส่วนถัวเฉลี่ยของอุตสาหกรรม คำนวณได้จากงบการเงินของกิจการที่ประกอบธุรกิจเดียวกัน และนำมาถัวเฉลี่ยด้วยวิธีการทางคณิตศาสตร์

ประเภทของอัตราส่วนทางการเงิน เพื่อให้การวิเคราะห์อัตราส่วนในด้านต่าง ๆ ที่มีผู้สนใจ

ไม่ว่าจะในฐานะเจ้าหนี้ ผู้ลงทุน ผู้บริหารหรือผู้เกี่ยวข้องอื่น การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินจึง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

แบ่งอัตราส่วนทางการเงินเป็น 5 กลุ่ม คือ

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องสมุดคณะเทคโนโลยีการเกษตร พระจอมเกล้าลาดกระบัง

2.1 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratios) เป็นอัตราส่วนกลุ่มที่แสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นของกิจการ โดยพิจารณาจากเงินสดและสินทรัพย์ใกล้เคียงเงินสดที่กิจการมีอยู่ในขณะใดขณะหนึ่ง ว่าเพียงพอที่จะจ่ายภาระผูกพันระยะสั้น คือ หนี้สินหมุนเวียนต่าง ๆ หรือไม่อย่างไร อัตราส่วนแสดงสภาพคล่องประกอบด้วย

2.1.1 อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (Current Ratio) อัตราส่วนนี้แสดงถึงความสามารถที่จะชำระหนี้ระยะสั้นเมื่อถึงกำหนด และภาระผูกพันของกิจการ อัตราส่วนนี้จะรวมสินค้าคงเหลือในการคำนวณ อัตราส่วนที่สูงแสดงว่าสภาพคล่องสูง คือ มีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นได้ ทำให้กิจการมีความเสี่ยงต่ำด้วย คำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนทุนหมุนเวียน} = \frac{\text{สินทรัพย์หมุนเวียน}}{\text{หนี้สินหมุนเวียน}} \quad (\text{เท่า})$$

2.1.2 อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (Acid Test หรือ Quick Ratio) เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนบางรายการ ไม่ได้มีความสามารถในการเปลี่ยนเป็นเงินสดได้คล่องตัว เช่น สินค้าคงเหลือ ดังนั้นถ้าต้องการวัดความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นของกิจการได้ชัดเจนขึ้น จึงควรพิจารณาสินทรัพย์หมุนเวียนที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เร็ว ซึ่งปกติ ได้แก่ เงินสด หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด และลูกหนี้ ว่ามีมากน้อยเพียงใด เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินที่ต้องชำระคืนในระยะสั้น อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วจึงเป็นอัตราส่วนที่จะช่วยพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นได้ชัดเจนกว่าของธุรกิจ อัตราส่วนนี้มีค่าสูง หมายถึง กิจการนี้มีสภาพคล่องสูง คือ มีเงินทุนที่สามารถนำไปใช้ได้ โดยไม่ต้องมีการจัดหาจากแหล่งภายนอก แสดงถึงความมั่นคงของกิจการสูงด้วย คำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว} = \frac{\text{สินทรัพย์หมุนเวียน} - \text{สินค้าคงเหลือ}}{\text{หนี้สินหมุนเวียน}} \quad (\text{เท่า})$$

หรือ

$$\text{อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว} = \frac{\text{เงินสด} + \text{หลักทรัพย์ที่เปลี่ยนมือง่าย} + \text{ลูกหนี้การค้า}}{\text{หนี้สินหมุนเวียน}} \quad (\text{เท่า})$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Activity Ratios หรือ Efficiency Ratios) เป็นกลุ่มของอัตราส่วนที่ใช้วัดประสิทธิภาพในการบริหารทรัพยากร ซึ่งก็คือสินทรัพย์ของกิจการ เพื่อก่อให้เกิดรายได้ การประเมินประสิทธิภาพในการดำเนินงานจะคำนวณอัตราส่วนแสดงการใช้สินทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ที่กิจการลงทุนไปว่า เงินลงทุนในสินทรัพย์แต่ละประเภทได้ถูกหมุนตั้งแต่ ลูกหนี้ สินค้าคงเหลือ สินทรัพย์ถาวร ตลอดจนสินทรัพย์รวม ดังนั้นอัตราส่วนสำคัญ ๆ ในการวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงานหรือการใช้สินทรัพย์จึงประกอบด้วย

2.2.1 อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ (Inventory Turnover Ratio) การประเมินประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการบริหารสินค้าคงเหลือของกิจการก็เช่นเดียวกับ การบริหารลูกหนี้ คือ ประเมินได้จากการหมุนเวียนของเงินที่ลงทุนในรูปสินค้าคงเหลือ ว่าสามารถหมุนเวียนได้กี่รอบ ก่อให้เกิดการขายได้ที่เท่าของเงินทุนที่ได้ลงทุนไป อัตราส่วนนี้มีค่าสูง แสดงว่าสินค้าของกิจการสามารถขายได้เร็ว แสดงถึงประสิทธิภาพในการบริหารงานขายของบริษัท อัตราส่วนที่แสดงประสิทธิภาพในการบริหารสินค้าคงเหลือ คือ

$$\text{อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ} = \frac{\text{ขายสุทธิ}}{\text{สินค้าคงเหลือเฉลี่ย}} \quad (\text{ครั้ง})$$

2.2.2 อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (Average Collection Period: APC) เป็นอัตราส่วนที่ใช้ในการประเมินลูกหนี้การค้า แสดงถึงระยะเวลาเฉลี่ยที่กิจการต้องใช้หลังจากที่ขายสินค้าไปแล้วจึงเรียกเก็บเงินได้ ซึ่งเท่ากับระยะเวลาเก็บหนี้โดยเฉลี่ย อัตราส่วนนี้มีค่าสูง หมายถึงระยะเวลาในการได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้การค้ายาวนาน คำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้} = \frac{\text{ลูกหนี้การค้า}}{\text{ยอดขายต่อวัน}} \quad (\text{วัน})$$

2.2.3 อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (Fixed Asset Turnover Ratio) เป็นอัตราส่วนที่ช่วยพิจารณาประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ถาวร ได้แก่ อาคาร อุปกรณ์ เพื่อใช้วัดความสามารถในการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ถาวร ว่าสามารถนำไปก่อให้เกิดประโยชน์หรือรายได้มากน้อยเพียงใด อัตราส่วนนี้มีค่าสูงหมายถึง มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรของบริษัทสูง คำนวณได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

$$\text{อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร} = \frac{\text{ขายสุทธิ}}{\text{สินทรัพย์ถาวรสุทธิ}} \quad (\text{เท่า})$$

2.2.4 อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (Total Asset Turnover Ratio) เช่นเดียวกับอัตราส่วนแสดงการหมุนเวียนของสินทรัพย์อื่น ๆ อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม จะพิจารณาโดยรวมถึงการบริหารเงินลงทุนในสินทรัพย์ทั้งหมดของกิจการที่นำมาใช้ในการดำเนินงาน เพื่อก่อให้เกิดรายได้ว่าการบริหารมีประสิทธิภาพมากน้อยเพียงใด อัตราส่วนนี้มีค่าสูง หมายถึง กิจการมีความสามารถในการใช้สินทรัพย์ที่กิจการมีอยู่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ คำนวณ ได้ดังนี้

$$\text{อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{ขายสุทธิ}}{\text{สินทรัพย์รวม}} \quad (\text{เท่า})$$

2.3 อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน (Leverage Ratios) เป็นกลุ่มของ อัตราส่วนที่คำนวณขึ้น เพื่อเป็นข้อมูลช่วยในการพิจารณาสภาพเสี่ยงของกิจการ ความเสี่ยงของ กิจการส่วนมากเกิดจากสาเหตุใหญ่ 2 ประการ คือ

ประการแรก ความเสี่ยงที่เกิดจากภาระหนี้สิน (Leverage Ratios) เป็นความเสี่ยงที่ เกิดจากนโยบายการจัดการจัดหาเงินทุนของกิจการ วิเคราะห์จากรายการที่ประกอบกันทางด้านหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุล

ประการที่สอง ความเสี่ยงที่เกิดจากการมีค่าใช้จ่ายประจำที่สูง (Coverage Ratios) ค่าใช้จ่ายประจำนี้หมายถึงค่าใช้จ่ายสำคัญ ๆ ที่ต้องจ่ายตามภาระผูกพัน ส่วนใหญ่ ได้แก่ ดอกเบี้ยจ่าย ค่าเช่า และการจ่ายชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนด สามารถวิเคราะห์ได้จากข้อมูลใน งบกำไรขาดทุน อัตราส่วนที่ใช้ในการวิเคราะห์สภาพเสี่ยงของกิจการที่เกิดจากภาระหนี้สิน ประกอบด้วยอัตราส่วนต่าง ๆ ดังนี้

2.3.1 อัตราส่วนหนี้สิน (Debt Ratio) อัตราส่วนนี้ใช้วัดว่าสินทรัพย์ของกิจการ สนับสนุนเงินทุกจากการกู้ยืมจากภายนอกเป็นสัดส่วนเท่าใด และแสดงถึงความสามารถในการ ชำระหนี้ของกิจการ ถ้าอัตราส่วนนี้มีค่าสูง หมายถึง กิจการมีภาระหนี้สินสูง การบริหารกิจการมี ความเสี่ยงสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าหนี้สินส่วนใหญ่เป็นหนี้สินระยะสั้น และกิจการมีกระแสเงินสด

หมุนเวียนจากการขายต่ำ คำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนหนี้สิน} = \frac{\text{หนี้สินรวม}}{\text{สินทรัพย์รวม}} \quad (\text{ร้อยละ})$$

2.3.2 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อพิจารณาอัตราส่วนของหนี้สินทั้งหมดเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น วัตถุประสงค์ของการคำนวณอัตราส่วนนี้ ในแง่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาภาวะผูกพันทั้งหมดที่บริษัทมีต่อผู้เรียกร้องในสินทรัพย์ของบริษัทก่อนผู้ถือหุ้น ดังนั้นการคำนวณจำนวนหนี้สินรวมสำหรับอัตราส่วนนี้ กรณีที่บริษัทมีหุ้นบุริมสิทธิเป็นแหล่งเงินทุนด้วย เนื่องจากผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิเรียกร้องเพื่อการชำระหนี้ก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ จึงควรรวมหุ้นบุริมสิทธิเป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินรวมด้วย ถ้าอัตราส่วนนี้มีค่าสูง หมายถึง กิจการมีความเสี่ยงสูง เพราะเงินกู้เป็นแหล่งเงินทุนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย อัตราส่วนนี้สามารถคำนวณได้โดย

$$\text{อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น} = \frac{\text{หนี้สินรวม}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}} \quad (\text{ร้อยละ})$$

2.3.3 อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Long-term debt to Equity Ratio) อัตราส่วนนี้เพื่อดูความเสี่ยงจากการก่อหนี้สิน ซึ่งต้องมีภาระค่าดอกเบี้ยจ่ายและมีผลทำให้กำไรของธุรกิจลดลงและมีความเสี่ยงสูง คำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น} = \frac{\text{หนี้สินระยะยาว}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}} \quad (\text{ร้อยละ})$$

2.3.4 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio หรือ Times Interest Earned Ratio) แสดงถึงความสามารถในการจ่ายภาระผูกพันทางการเงินที่สำคัญ คือ ดอกเบี้ยจ่าย เพื่อวิเคราะห์ว่าบริษัทมีรายได้ก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายเป็นกี่เท่าของภาระดอกเบี้ยจ่ายที่ต้องจ่ายในแต่ละงวด ถ้าอัตราส่วนนี้สูงหมายถึงความสามารถในการชำระหนี้ของกิจการสูง คำนวณได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

$$\text{อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย} = \frac{\text{กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี}}{\text{ดอกเบี้ยจ่าย}} \quad (\text{เท่า})$$

2.4 อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios) เป็นอัตราส่วนที่ใช้วัดความสามารถในการหารายได้จากการดำเนินงาน และจากการลงทุนในสินทรัพย์ ตัวชี้วัดความสามารถในการทำกำไร คือ กำไรสุทธิหลังหักภาษี และการใช้ทรัพยากรทางธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วยอัตราส่วนดังนี้

2.4.3 อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (Profit Margin on Sales) อัตราส่วนนี้แสดงถึงผลตอบแทนโดยสรุปจากการประกอบธุรกิจว่าได้มากหรือน้อยเพียงใดเทียบกับยอดขาย ใช้ประเมินประสิทธิภาพในการบริหารงานของฝ่ายบริหาร ถ้าอัตราส่วนนี้มีค่าสูง หมายถึง กิจการมีประสิทธิภาพในการประกอบธุรกิจและบริหารงานสูง คำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย} = \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{ค่าขายสุทธิ}} \quad (\text{ร้อยละ})$$

2.4.2 อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (Basic Earning Power : BEP) อัตราส่วนนี้แสดงถึงความสามารถในการทำรายได้ของสินทรัพย์ของกิจการ ซึ่งทำให้เกิดความอยู่รอด ถ้าอัตราส่วนนี้สูง หมายถึง ผู้บริหารมีความสามารถในการบริหารงานที่สูงและนำมาซึ่งความมั่งคั่งของกิจการ คำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{กำไรจากการดำเนินงาน}}{\text{สินทรัพย์รวม}} \quad (\text{ร้อยละ})$$

2.4.3 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (Return On Assets: ROA) เป็นอัตราส่วนที่วิเคราะห์ถึงผลตอบแทน โดยยังไม่คำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุน เป็นการดูผลตอบแทนจากการดำเนินงานเท่านั้น ถ้าอัตราส่วนนี้สูง แสดงว่ามีประสิทธิภาพในการทำกำไรจากเงินลงทุนในสินทรัพย์ คำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{สินทรัพย์รวม}} \quad (\text{ร้อยละ})$$

2.4.4 อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Return On Equity: ROE) แสดงถึง ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากผลกำไรของกิจการ ถ้าอัตราส่วนนี้สูงจะแสดงให้เห็นว่ากิจการมีความสามารถในการทำกำไรสูง ผู้ลงทุนสามารถนำอัตราส่วนนี้เปรียบเทียบกับระหว่างกิจการก่อนการตัดสินใจลงทุนได้ คำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น} = \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}} \quad (\text{ร้อยละ})$$

2.5 อัตราส่วนมูลค่าราคาตลาด (Market Value Ratio) เป็นอัตราส่วน เพื่อดูความสัมพันธ์ระหว่างราคาตลาดต่อหุ้นกับกำไรต่อหุ้น และราคาตลาดต่อหุ้นกับราคาตามบัญชีของหุ้น ซึ่งจะสะท้อนให้ทราบว่านักลงทุนพอใจหรือไม่กับการดำเนินงานที่ผ่านมาของกิจการ และมองแนวโน้มการดำเนินงานของกิจการในอนาคต ประกอบด้วยอัตราส่วนดังนี้

2.5.1 อัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price Earnings Ratio: P/E) เป็นอัตราส่วนที่แสดงการเปรียบเทียบราคาหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ (Market Price: P) กับกำไรสุทธิต่อหุ้น (Earnings Per Share: E) ซึ่งค่า P/E ของหุ้นจะแสดงให้เห็นว่าหากบริษัทมีกำไรต่อหุ้น 1 บาท ผู้ลงทุนโดยทั่วไปจะยินดีซื้อหุ้นของบริษัทในราคาเท่าใด หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ ด้วยราคาต่อหุ้นที่ผู้ลงทุนจ่ายไปเพื่อให้ได้กำไรต่อปี จะต้องใช้เวลากี่ปีจึงจะคืนทุน ดังสูตร

$$\text{อัตราส่วนราคาต่อกำไร} = \frac{\text{ราคาตลาดต่อหุ้น}}{\text{กำไรต่อหุ้น}} \quad (\text{เท่า})$$

อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ค่า P/E ว่าเป็นที่เท่าไรจะเหมาะสม ผู้ลงทุนควรวิเคราะห์อัตราการเติบโตของกำไรสุทธิประกอบด้วย เนื่องจากหุ้นใดหุ้นหนึ่งสามารถมีค่า P/E ที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมได้ หากบริษัทนั้นมีอัตราการเติบโตของกำไรสูงต่อเนื่องมานาน และคาดว่าจะสูงต่อไปในอนาคต ในทางตรงกันข้าม หากบริษัทที่มีแนวโน้มอัตราการเพิ่มของกำไรต่ำ ก็ย่อมสะท้อนว่าค่า P/E น่าจะต่ำกว่าหุ้นอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันได้เช่นกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.5.2 อัตราส่วนราคาต่อกระแสเงินสดต่อหุ้น (Price/Cash Flow Ratio : P/C) เป็นอัตราส่วนที่แสดงถึงความสัมพันธ์ของราคาหุ้นสัมพันธ์กับกระแสเงินสดของกิจการ ในบางอุตสาหกรรม ราคาหุ้นสัมพันธ์จะมีความสัมพันธ์กับกระแสเงินสดมากกว่ากำไรสุทธิ โดยผลที่คำนวณได้จะแสดงให้เห็นว่าหากกิจการมีกระแสเงินสดต่อหุ้น 1 บาท นักลงทุนจะยินดีจ่ายเงินเพื่อซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทในราคาเท่าใด ดังนั้นหากอัตราส่วนนี้มีอัตราที่สูง จึงแสดงว่า ผู้ลงทุนจะยินดีที่จะจ่ายเงินเพื่อซื้อหลักทรัพย์สูง กว่าบริษัทอื่น คำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนราคาต่อกระแสเงินสดต่อหุ้น} = \frac{\text{ราคาตลาดต่อหุ้น}}{\text{กระแสเงินสดต่อหุ้น}} \quad (\text{เท่า})$$

2.5.3 อัตราส่วนราคาตลาดต่อราคาตามบัญชี (Market Book Ratio: M/B) เป็นอัตราส่วนเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสัมพันธ์กับมูลค่าตามบัญชีของหุ้นนั้นโดยคำนวณขึ้นจากสูตร

$$\text{อัตราส่วนราคาตลาดต่อราคาตามบัญชี} = \frac{\text{ราคาตลาดต่อหุ้น}}{\text{ราคาตามบัญชีต่อหุ้น}} \quad (\text{เท่า})$$

ค่าอัตราส่วนนี้บอกให้ทราบว่าราคาหุ้น ณ ขณะนั้นสูงเป็นกี่เท่าของมูลค่าในทางบัญชีของหุ้นดังกล่าว หากมีค่าสูง เป็นการแสดงว่าผู้ลงทุนทั่วไปในตลาดคาดหวังว่าบริษัทดังกล่าวมีศักยภาพที่จะเติบโตสูง แต่ขณะเดียวกันก็แสดงถึงระดับความเสี่ยงที่สูงด้วย

การแปลความหมาย

การวิเคราะห์ทางการเงินจะสามารถประเมินผลออกมาได้ดีถูกต้องเพียงใด ขึ้นอยู่กับการแปลความหมายหรือตีความผลลัพธ์ที่ได้จากการวิเคราะห์ การที่จะแปลความหมายออกมาได้ว่าเป็นอย่างไร จำเป็นจะต้องนำเอาผลลัพธ์ดังกล่าวไปเปรียบเทียบกับอัตราส่วนมาตรฐาน ซึ่งถือเป็นมาตรฐานวัดอันหนึ่งที่น่ามาใช้ได้ หากผลลัพธ์ของอัตราส่วนของกิจการมีค่าเท่ากับหรือสูงกว่าอัตราส่วนมาตรฐาน แสดงว่ากิจการนั้นประสบผลสำเร็จในการดำเนินงาน ซึ่งควรต้องหาจุดแข็งหรือสาเหตุที่ดีดังกล่าวเพื่อนำไปปรับปรุงให้ดียิ่งขึ้น แต่หากผลลัพธ์ของอัตราส่วนของกิจการที่ได้มีเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค่าต่ำกว่าอัตราส่วนมาตรฐานแล้ว แสดงว่ากิจกรรมนั้นประสบความล้มเหลวในการดำเนินงาน ซึ่งจะต้องหาจุดอ่อนหรือข้อบกพร่อง เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขต่อไป

อัตราส่วนมาตรฐานของอุตสาหกรรมใด คือ ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนของอุตสาหกรรมนั้น ๆ ซึ่งโดยมากมักจะถือเอามาจากกิจกรรมที่มีขนาดใหญ่ หรือเป็นกิจกรรมชั้นนำในอุตสาหกรรมนั้นเป็นเกณฑ์ในการจัดทำหาค่าเฉลี่ย

ข้อจำกัดการวิเคราะห์โดยใช้อัตราส่วนทางการเงิน

การวิเคราะห์โดยใช้อัตราส่วนทางการเงินมีข้อจำกัดในการนำไปใช้ กล่าวคือ การวิเคราะห์โดยใช้อัตราส่วนทางการเงินถือเป็นเพียงเครื่องมืออันหนึ่งในการวิเคราะห์การเงิน และบางครั้งอาจไม่ได้แสดงให้เห็นถึงสาเหตุหรือข้อบกพร่องของกิจการได้อย่างเด่นชัด จึงถือได้ว่าเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์อย่างคร่าว ๆ ซึ่งหากต้องการทราบข้อเท็จจริงแล้วอาจจำเป็นต้องนำเครื่องมืออื่นมาช่วยประกอบในการวิเคราะห์ด้วย อีกประการหนึ่ง การเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของกิจการที่ได้รับกับอัตราส่วนมาตรฐานนั้น จะต้องพิจารณาว่าอัตราส่วนมาตรฐานที่นำมาเปรียบเทียบนั้น เป็นอัตราส่วนมาตรฐานที่ได้มาจากอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน ขนาดใกล้เคียงหรือไม่ หากเป็นอัตราส่วนมาตรฐานที่ได้มาจากอุตสาหกรรมต่างประเภทกันหรือต่างขนาดกัน ผลที่ได้จากการเปรียบเทียบอัตราส่วนจะให้ข้อเท็จจริงที่บิดเบือนไป

การวิเคราะห์ความแปรปรวน

การวิเคราะห์ความแปรปรวน เป็นการศึกษารว่าตัวแปรเชิงคุณภาพมีผลต่อตัวแปรเชิงปริมาณหรือไม่ เพื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของประชากรมากกว่า 2 ชุดขึ้นไป โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ความแปรปรวน (Analysis of variance) โดยอาศัยการทดสอบสมมติฐาน

ข้อสมมติสำหรับการวิเคราะห์ความแปรปรวน

1. เป็นข้อมูลที่ได้จากตัวอย่างที่เลือกมาจากประชากรที่นำมาทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ย
2. ข้อมูลของแต่ละประชากรที่นำมาทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยจะต้องมีการแจก

เอกสารแจ้งแบบปกติที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ความแปรปรวนของข้อมูลของแต่ละประชากรที่นำมาทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยจะต้องมีค่าเท่ากัน

ประเภทของการวิเคราะห์ความแปรปรวน

การวิเคราะห์ความแปรปรวน จะแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

1. การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว (One-Way ANOVA) เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่าง ตัวแปรเชิงคุณภาพ 1 ตัวแปร กับ ตัวแปรเชิงปริมาณ 1 ตัวแปร เช่น การศึกษาว่า ชนิดของปุ๋ยมีผลทำให้ผลผลิตข้าวแตกต่างกันเพียงใด

2. การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบสองทาง (Two-Way ANOVA) เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่าง ตัวแปรเชิงคุณภาพ 2 ตัวแปร กับ ตัวแปรเชิงปริมาณ 1 ตัวแปร เช่น การศึกษาว่าระดับการศึกษาและประสบการณ์ในการขาย มีผลทำให้ยอดขายสินค้าของพนักงานแตกต่างกันหรือไม่

สำหรับการศึกษาวิจัยในครั้งนี้จะเป็นการวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว มีวิธีการวิเคราะห์โดยการนำค่า F ที่สามารถคำนวณได้โดยใช้ตาราง ANOVA เป็นการนำความแปรปรวนทั้งหมดมาแจกแจง โดยนำค่า F ที่คำนวณได้มาเปรียบเทียบกับค่า F ในตาราง F-distribution ที่ระดับนัยสำคัญที่กำหนดไว้ ซึ่งเท่ากับ 0.05 โดยใช้ Degree of Freedom คือ $(k-1, n-1)$ โดยที่

k หมายถึง จำนวนกลุ่มของประชากรที่กำลังทำการเปรียบเทียบ

n หมายถึง จำนวนทั้งหมดของตัวอย่างที่มีอยู่

ถ้าค่า F ที่คำนวณได้มีค่ามากกว่าค่า F จากการเปิดตาราง แสดงว่ามีความแตกต่างกันเกิดขึ้นในกลุ่มประชากร ขณะเดียวกันถ้าค่า F ที่คำนวณได้มีค่าน้อยกว่าค่า F จากการเปิดตาราง แสดงว่าไม่มีความแตกต่างกันเกิดขึ้นในกลุ่มประชากร

หรือ วิธีการ Least of Significant Difference (LSD) คือ ค่า Significance ที่คำนวณได้จากตาราง ANOVA มีค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ ระดับนัยสำคัญที่กำหนด เช่น ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ระดับนัยสำคัญ (α) 0.05 จะทำการปฏิเสธสมมติฐานหลักแสดงว่ามีความแตกต่างกันเกิดขึ้นในกลุ่มประชากร

บทที่ 3

สภาวะและการดำเนินงานของธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์

การวิเคราะห์งบการเงิน นอกจากผู้วิเคราะห์จะต้องมีความรู้เกี่ยวกับความหมายของรายการในงบการเงินและวิธีการที่เหมาะสมแล้ว ผู้วิเคราะห์ยังต้องทราบถึงสภาวะธุรกิจและการดำเนินงานของธุรกิจที่ทำการวิเคราะห์ด้วย เพื่อให้ผลที่ได้จากการวิเคราะห์นั้นถูกต้องใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด ดังนี้

สภาวะธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ของประเทศไทย

ตั้งแต่ปี พ.ศ.2543 เป็นต้นมาที่เศรษฐกิจของประเทศไทยเริ่มฟื้นตัวจากวิกฤติเศรษฐกิจธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ นำโดยธุรกิจที่อยู่อาศัย ได้มีการขยายตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในด้านหนึ่งนับเป็นปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นให้เศรษฐกิจโดยรวมมีการเติบโตเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันปัจจัยทางเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวย เช่น การเติบโตของรายได้ผู้บริโภค อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ บวกกับมาตรการทางภาษีของรัฐบาล เป็นผลเกื้อหนุนให้ตลาดที่อยู่อาศัยเติบโตสูงด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตามตั้งแต่ปี พ.ศ.2548 เป็นต้นมา ปัจจัยที่ขับเคลื่อนวัฏจักรในช่วงขาขึ้นของเศรษฐกิจเริ่มเบาบางลงและส่งผลกระทบต่อทิศทางของภาวะธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ รวมทั้งตลาดที่อยู่อาศัยมีสัญญาณของการชะลอตัวลง โดยธุรกิจได้รับปัจจัยลบหลายด้าน ทั้งภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ราคาน้ำมัน ภาวะเงินเฟ้อ รวมทั้งการเริ่มต้นช่วงขาขึ้นของอัตราดอกเบี้ย จะเห็นได้ว่าเมื่อเกิดภาวะเศรษฐกิจปี พ.ศ.2540 การก่อสร้างที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด มีอัตราลดลงเป็นอย่างมากและในปี พ.ศ.2546 จึงเริ่มมีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นคือเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 9 ในปี พ.ศ.2545 เป็นร้อยละ 51 ในปี พ.ศ.2546 และชะลอตัวลงเหลือร้อยละ 4 ในปี พ.ศ.2548 ซึ่งมีสาเหตุของอัตราการชะลอตัวลงมากภายหลังจากมาตรการลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐบาลสิ้นสุดลง การชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องนี้ สะท้อนให้เห็นถึงความอ่อนแอของความต้องการที่อยู่อาศัยในภาพรวมของประเทศ (ตารางที่ 2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2 จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ.2538 - 2549

ปี พ.ศ.	จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ (หน่วย)	อัตราการเปลี่ยนแปลง(ร้อยละ)
2538	178,853	-
2539	176,616	-1
2540	148,631	-16
2541	67,054	-55
2542	29,029	-57
2543	33,074	14
2544	33,980	3
2545	37,182	9
2546	56,085	51
2547	69,050	23
2548	72,072	4
2549	78,116	8

ที่มา : (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2549)

ตารางที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ พ.ศ.2548-พ.ศ.2549

พ.ศ.	หน่วย		
	ที่อยู่อาศัยแนวราบ	ที่อยู่อาศัยอาคารสูง	รวม
2548	234,423	3,097	237,520
2549	211,794	3,413	215,207
อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	-9.65	10.20	-9.39

ที่มา : (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2550)

เอกสารนี้เป็นเอกสารของกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับความเคลื่อนไหวในด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ทั้งแนวราบ คือที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ คือ ในปี พ.ศ.2549 มีอัตราการขยายตัวลดลงจากปี พ.ศ.2548 ร้อยละ 9.65 ส่วนที่อยู่อาศัยที่เป็นอาคารสูง หรืออาคารชุดพักอาศัย ในปี พ.ศ.2549 ได้มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.20 แต่ในภาพรวมแล้วทั่วประเทศ ยังคงมีการขยายตัวลดลงร้อยละ 9.39 (ตารางที่ 3)

สถานการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของปี พ.ศ.2549 อยู่ในเกณฑ์ที่มีอัตราการขยายตัวสูง เมื่อพิจารณาจากยอดการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในปี พ.ศ.2549 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2548 ถึงร้อยละ 8 โดยปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สามารถใช้สนับสนุนคำอธิบายในเรื่องของความต้องการที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดีนั้นมาจาก อัตราการว่างงานที่อยู่ในเกณฑ์ไม่ถึงร้อยละ 2 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราที่ต่ำมาก อย่างไรก็ตามแม้อุปสงค์ในภาพรวมจะไม่ลดลง แต่มีความเปลี่ยนแปลงในลักษณะของด้านภาวะอุปสงค์ ดังนี้

1. ระดับราคา ผู้บริโภคมีความต้องการซื้อบ้านในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ทั้งนี้สาเหตุมาจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ใน ปี พ.ศ.2549 ที่ผ่านมา และการปล่อยสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ที่มีความเข้มงวดมากขึ้น ประกอบกับความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ลดลงในช่วงเวลา ซึ่งเกิดจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การเมือง รวมไปถึงสถานการณ์ 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ที่ยังคงมีความรุนแรง ทำให้ผู้บริโภคมีความกังวลในการก่อภาระหนี้ที่สูงขึ้น

โดยความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว สำหรับลูกค้าบุคคลเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ในเดือนธันวาคม พ.ศ.2549 อยู่ที่ร้อยละ 7.71 จากเดือนมกราคม พ.ศ.2548 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.54 โดยเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 2.17 ในระยะเวลาเพียง 2 ปี ส่วนอัตราดอกเบี้ย MRR (Minimum Retail Rate) ซึ่งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายย่อยชั้นดี และ อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ทั้งนี้ให้โยงเข้ากับอัตราดอกเบี้ย MRR เพื่อให้สามารถสะท้อนระดับความเสี่ยงที่แตกต่างกันระหว่างลูกค้ารายใหญ่กับลูกค้ารายย่อยได้ ซึ่งเฉลี่ยจากธนาคาร 6 แห่ง ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ โดยอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย ในเดือนธันวาคม พ.ศ.2549 อยู่ที่ร้อยละ 7.75 เพิ่มจากเดือน มกราคม พ.ศ.2548 ที่อัตราเฉลี่ยร้อยละ 5.79 จะเห็นได้ว่าในช่วงระยะเวลา 2 ปี อัตราดอกเบี้ย MLR ได้เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 2 เช่นเดียวกับอัตราดอกเบี้ยลอยตัวบุคคลทั่วไป (ตารางที่ 4)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4 ค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยลอยตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ปี พ.ศ.2548 -2549

ปี	เดือน	(ร้อยละ)			
		ดอกเบี้ยลอยตัว	MLR เฉลี่ย	MRR เฉลี่ย	นโยบาย ธปท.
2548	มกราคม	5.54	5.79	6.13	2.00
	กุมภาพันธ์	5.54	5.79	6.13	2.00
	มีนาคม	5.54	5.79	6.13	2.25
	เมษายน	5.58	5.79	6.13	2.25
	พฤษภาคม	5.58	5.79	6.13	2.25
	มิถุนายน	5.58	5.79	6.13	2.50
	กรกฎาคม	5.75	5.92	6.33	2.75
	สิงหาคม	5.92	5.96	6.38	2.75
	กันยายน	6.17	6.21	6.58	3.25
	ตุลาคม	6.33	6.42	6.79	3.75
	พฤศจิกายน	6.33	6.42	6.79	3.75
	ธันวาคม	6.54	6.67	7.04	4.00
2549	มกราคม	6.67	6.92	7.33	4.25
	กุมภาพันธ์	6.67	6.92	7.33	4.25
	มีนาคม	6.17	7.33	7.67	4.50
	เมษายน	7.46	7.58	7.96	4.75
	พฤษภาคม	7.54	7.58	8.00	4.75
	มิถุนายน	7.54	7.58	8.00	5.00
	กรกฎาคม	7.54	7.58	8.00	5.00
	สิงหาคม	7.71	7.75	8.17	5.00
	ตุลาคม	7.71	7.75	8.17	5.00
	พฤศจิกายน	7.71	7.75	8.17	5.00
	ธันวาคม	7.71	7.75	8.17	5.00

ที่มา : (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2550)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนี้ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่เป็นความต้องการของผู้บริโภคส่วนใหญ่ ยังมีอัตราการเจริญเติบโตลดลง ซึ่งเป็นไปตามทิศทางความต้องการของผู้ซื้อ คือ มีอัตราการขยายตัวลดลงจากร้อยละ 8 ในปี พ.ศ.2548 เป็นร้อยละ 3.7 ในปี พ.ศ.2549 ดังตาราง

ตารางที่ 5 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ.2534-2549

ปี พ.ศ.	บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน		ทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน	
	ดัชนี	อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)	ดัชนี	อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)
2534	100	-	100	-
2535	113.5	13.5	110.9	10.9
2536	124.7	9.9	121.9	9.9
2537	124.4	-0.2	125.4	2.9
2538	132.4	6.4	131.8	5.1
2539	135.2	2.1	135.1	2.5
2540	144.0	6.5	140.5	4.0
2541	141.0	-2.1	136.5	-2.8
2542	127.1	-9.9	124.0	-9.2
2543	131.2	3.2	128.8	3.9
2544	130.9	-0.2	128.7	-0.1
2545	131.8	0.7	128.6	-0.1
2546	135.7	3.0	131.5	2.3
2547	143.0	5.4	136.0	3.4
2548	154.4	8.0	144.2	6.0
2549	160.2	3.7	150.2	4.2

ที่มา : (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2550)

จากตารางที่ 5 พบว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ.2545 – 2548 เป็นต้นมา ราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินได้มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น จากร้อยละ 0.7 เป็นร้อยละ 3.0 ร้อยละ 5.4 และร้อยละ 8.0 เอกสารนี้เป็นเอกสารทูลงวันเวสสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตามลำดับ และมีอัตราการขยายตัวลดลงเหลือเพียงร้อยละ 3.7 ในปี พ.ศ.2549 ส่วนราคาทาว์นเฮาส์พร้อมที่ดิน มีอัตราการขยายตัวติดลบ คือ ในปี พ.ศ.2545 อัตราลดลงจากปี พ.ศ.2544 ร้อยละ 0.1 และได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ.2546 - 2548 เป็นร้อยละ 2.3 ร้อยละ 3.4 ร้อยละ 6.0 และ ร้อยละ 4.2 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน และราคาทาว์นเฮาส์พร้อมที่ดิน ในปี พ.ศ.2549 มีการขยายตัวลดลง จากปี พ.ศ.2548

จากระดับราคาบ้านที่ลดลงทำให้มูลค่าสินเชื่อบุคคลทั่วไปมีการชะลอตัวเป็นทิศทางเดียวกันกับมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัย ที่เติบโตชะลอลงตามภาวะอุปสงค์และราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยที่เปิดขายที่มีระดับราคาต่ำลงอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี พ.ศ.2547 - พ.ศ.2549 คือ มีมูลค่าของสินเชื่อที่ปล่อยกู้ลดลงร้อยละ 1 ในปี พ.ศ.2547 และมีการปรับตัวลดลงอีกร้อยละ 5 ในปี พ.ศ. 2548 และร้อยละ 6 ในปี พ.ศ.2549 (ตารางที่ 6)

ตารางที่ 6 สินเชื่อบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2537-2549

ปี พ.ศ.	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)
2537	209,811	-
2538	223,408	6.00
2539	241,172	8.00
2540	202,720	-16.00
2541	103,733	-49.00
2542	64,301	-38.00
2543	108,886	69.00
2544	115,352	6.00
2545	168,314	46.00
2546	295,661	76.00
2547	294,403	-1.00
2548	279,392	-5.00
2549	262,726	-6.00

ที่มา : (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2550)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบให้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ประเภทของที่อยู่อาศัย ในปัจจุบันนอกจากผู้บริโภคมีความต้องการในที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาที่ลดลงแล้ว ในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ.2548 เป็นต้นมา ผู้บริโภคยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน ส่วนหนึ่งมาจากปัจจัยทางด้านราคาน้ำมันที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดนี้ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งคมนาคมขนส่ง เช่น ตามแนวรถไฟฟ้า ส่วนอีกปัจจัยหนึ่งอาจมาจากสภาพสังคมปัจจุบัน ที่ต้องการความสะดวกรวดเร็วและคล่องตัว ซึ่งที่อยู่อาศัยประเภทนี้ มักมีความสะดวกสบายและมีความคล่องตัวสูง จึงทำให้ผู้บริโภคมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากขึ้น

3. ทำเลที่ตั้ง ผลการสำรวจของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พบว่าในปัจจุบัน ผู้บริโภคมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในทำเลที่ใกล้ศูนย์กลางเมืองมากขึ้น โดยเฉพาะในทำเลแนวรถไฟฟ้า เนื่องจากปัจจัยทางด้านราคาน้ำมันที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น และกระแสความต้องการอยู่ในเมืองเป็นที่นิยมมากขึ้นในปัจจุบัน ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยที่อยู่ในบริเวณศูนย์กลางเมืองหรือบริเวณใกล้เคียงมีความต้องการมากยิ่งขึ้น ในขณะที่ความต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ยังคงเน้นแถบชานเมืองและปริมณฑลเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับราคาของผู้ซื้อต้องการ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกธุรกิจ ไม่ว่าจะกำหนดรูปแบบของโครงการให้มีรูปแบบเช่นไร อาทิ โครงการทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม หรืออาคารสูง เป็นต้น จำเป็นต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

1. กฎหมายเกี่ยวกับการซื้อบ้าน ที่ดิน ห้องชุดของคนต่างด้าว เป็นการกำหนดหลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต้องนำมาแสดงเพื่อขอกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ที่ดิน และ กฎเกณฑ์ในการถือกรรมสิทธิ์ เป็นต้นประกอบด้วย

- 1.1 หลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลจะต้องนำมาแสดงในการซื้อห้อง
- 1.2 หลักเกณฑ์การซื้อบ้านที่ดินห้องชุดของคนต่างด้าว
- 1.3 การถือครองที่ดิน หรือห้องชุดของคนสัญชาติไทย ที่สมรสกับคนต่างด้าว
- 1.4 หลักเกณฑ์การขอให้ได้มาซึ่ง ที่ดินของบุคคลสัญชาติไทย ที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย
- 1.5 การซื้อที่ดินของบุคคลสัญชาติไทย ที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรของคนต่างด้าว ที่มีสัญชาติไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. กฎหมายเกี่ยวกับสัญญา เป็นการกำหนดข้อตกลง ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบที่เกิดจากการผิดสัญญาหรือรับภาระมากกว่าที่กฎหมายกำหนด สิทธิบอกเลิกสัญญา เป็นต้น ประกอบด้วย

2.1 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540

2.1 ประกาศกำหนดให้ธุรกิจขายห้องชุด เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2543

2.1 ร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญา (Escrow Account)

3. กฎหมายควบคุมอาคาร เนื้อความจะกล่าวถึง ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร ระบบการจัดการเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคาร ตลอดจน ลักษณะและขนาดของพื้นที่ บริเวณห้ามก่อสร้าง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร เงื่อนไข หลักเกณฑ์และวิธีการในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย การขออนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของ ผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองและเจ้าของอาคาร รวมถึง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร การติดตั้งและตรวจสอบอุปกรณ์ของอาคาร กำหนดให้ผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อำนาจหน้าที่ของพนักงานท้องถิ่น เป็นต้น ประกอบด้วย

3.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2)

3.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2535 (ฉบับที่ 2)

3.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2543 (ฉบับที่ 3)

3.4 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

3.5 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544

4. กฎหมายจัดสรรที่ดิน เนื้อความของกฎหมายกล่าวถึงการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน การออกโฉนด การถือครองกรรมสิทธิ์ และการค้าที่ดิน รวมถึงข้อกำหนด ความหมาย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งกล่าวถึงการจัดองค์กรขึ้นมาดูแล และให้การอนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยมีหน่วยที่รับผิดชอบ คือ กรมที่ดิน ประกอบด้วย

4.1 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

4.2 ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดสถาบันการเงินเป็นผู้ค้าประกันให้มี สาธารณูปโภคตาม พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

4.3 พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ.2543

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2549

5. กฎหมายอาคารชุด เนื้อความในกฎหมายเป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด กรรมสิทธิ์ในห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุด การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด การยกเลิกอาคารชุด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นต้น ประกอบด้วย

5.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

5.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2542 (ฉบับที่ 3)

5.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

6. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของแต่ละพื้นที่ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ตามประเภทของโครงการที่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี นอกจากนี้ยังกำหนดกิจกรรมในพื้นที่ ที่สามารถดำเนินการได้ กิจกรรมที่ผ่อนผันและกิจกรรมที่ห้ามดำเนินการ โดยมีหน่วยงานที่รับผิดชอบ คือ สำนักงานผังเมือง เป็นผู้จัดทำผัง และหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้ควบคุม

7. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 เป็นการกำหนดการจัดสรรที่ดินเปล่าเพื่ออาศัยตั้งแต่ 500 แปลง หรือพื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ขึ้นไป เจ้าของโครงการจะต้องจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

8. ค่าธรรมเนียมภาษีอากร เป็นการกำหนดโครงสร้างและอัตราภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันกรมที่ดิน เป็นผู้จัดเก็บ ประกอบด้วย

8.1 การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร

8.2 การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

8.3 การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

8.4 การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

8.5 การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณี "ซื้อขายห้องชุด"

8.6 หลักเกณฑ์และวิธีการ เพื่อกำหนดวงเงินภาษีเงินได้ สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อ เช่า

ซื้อ หรือสร้างอาคารที่อยู่อาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8.7 การเก็บค่าธรรมเนียมภาษีและอากร จากการขายและโอนอสังหาริมทรัพย์

8.8 กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ การหักลดหย่อนสำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

8.9 พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 373)

8.10 กฎกระทรวง ฉบับที่ 266 ออกตามความในประมวลรัษฎากร

8.11 การยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อ เช่าซื้อ หรือสร้าง อาคารที่อยู่อาศัย (ฉบับที่ 87)

ขั้นตอนการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างมีลักษณะการดำเนินงานที่ใกล้เคียงกันในเรื่องต่อไปนี้

1. การซื้อที่ดิน ในการซื้อที่ดินเพื่อนำมาจัดทำโครงการนั้น จะต้องมีการพิจารณาวิเคราะห์ข้อมูลและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ว่าจะสามารถนำไปทำโครงการในลักษณะใดได้บ้าง และจะมีผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่ ดังนั้นก่อนที่จะมีการซื้อที่ดินมาจัดทำโครงการจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ความเหมาะสมของขนาดที่ดิน ความต้องการของผู้บริโภค เงินลงทุน สภาพการแข่งขัน ปัญหา และโอกาสในการทำโครงการ

2. การขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ทุก ๆ โครงการที่ทำการจัดจำหน่ายที่ดินต่อกันเป็นแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ต้องทำการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ได้แก่ แผนผังสังเขป แผนผังบริเวณรวม แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน แผนผังระบบสาธารณูปโภค และบริเวณสาธารณะ เช่น ระบบการระบายน้ำ ระบบประปาที่จัดทำโดยผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน ระบบการกำจัดขยะมูลฝอย ระบบถนนและทางเข้า และแผนผังอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณา เมื่อได้รับการพิจารณาอนุมัติแล้วจึงสามารถทำการพัฒนาและก่อสร้างต่อไปได้ ในทางกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินแบ่งขนาดของที่ดินจัดสรร ออกเป็น 3 ขนาด คือ

2.1 ขนาดใหญ่ ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่ 100 ไร่ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เอกสารประกอบเอกสารที่แนบมาเพื่อใช้ในการยื่นขอสินเชื่อเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้มาใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2535) และสำหรับภายในโครงการต้องจัดให้มีบ่อน้ำบาดรวม เพื่อทำการบำบัดน้ำเสียที่เกิดจากโครงการให้สะอาดยิ่งขึ้น

2.2 ขนาดกลาง ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลงขึ้นไป เนื้อที่ 19-100 ไร่

2.3 ขนาดเล็ก ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10-99 แปลง ขึ้นไป หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างของหน้าแปลงที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า 20 เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 80 ตารางวา

3. การพัฒนาที่ดิน กิจการต้องทำการพัฒนาที่ดินให้เป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมายจัดสรร เพราะกรมที่ดินจะส่งเจ้าหน้าที่มาตรวจสอบความคืบหน้าของโครงการเป็นระยะ เพื่อพิจารณาการออกใบอนุญาตจัดสรร ซึ่งเริ่มตั้งแต่การปรับถมที่ดิน ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบทางเท้า สวนสาธารณะ ทั้งนี้วิศวกรโครงการจะเป็นผู้ควบคุมดูแลและตรวจสอบ

4. การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง จะต้องมิสถาปนิกเป็นผู้ออกแบบ และจะต้องขออนุญาตกับกรมที่ดิน รวมถึงการตรวจสอบงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบที่สถาปนิกได้ออกแบบไว้

5. การวางแผนการตลาดและการประชาสัมพันธ์ การวางแผนการตลาดจะทำให้กิจกรรมทราบถึงช่องทางการจัดจำหน่าย และช่วงเวลาการเปิดขายที่เหมาะสม เพราะการวางแผนการตลาดทำให้ทราบถึงแนวโน้มความเป็นไปได้ของโครงการ สภาพการแข่งขัน ความต้องการของลูกค้า ปัญหาและโอกาสในการจัดทำโครงการ ราคาและเงื่อนไขการชำระเงินที่ลูกค้าพอใจเมื่อเทียบกับคุณภาพ การวางแผนการตลาดจะประสบความสำเร็จต้องอาศัยการโฆษณาในสื่อต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็น หนังสือพิมพ์ ป้ายโฆษณา แผ่นพับโฆษณา และการประชาสัมพันธ์ เป็นการสร้างภาพลักษณ์ของโครงการ การกระจายข่าวสารข้อมูล หรือความคืบหน้าของโครงการ

6. การขาย ลักษณะของการเปิดการขายที่เป็นที่นิยม คือ ช่วงเปิดการขายเป็นการภายใน (Pre Sale) และช่วงเปิดโครงการอย่างเป็นทางการ (Grand Opening) บางโครงการจะจัดให้มีของสมนาคุณเพื่อกระตุ้นให้ลูกค้าเกิดการตัดสินใจซื้อในทันที และมีขั้นตอนการรับชำระเงินค่าขาย คือ ชำระเงินมัดจำในวันจอง ชำระเงินในวันทำสัญญา ผ่อนชำระเงินดาวน์ ชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามลำดับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

ผลการศึกษา

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะใช้ข้อมูลรายงานงบการเงิน ของบริษัทจดทะเบียน ระหว่างปี พ.ศ. 2545-2549 จำนวน 12 บริษัท ได้แก่ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ศุภาลัย จำกัด(มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เว็ลเนสส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) โดยนำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์ 2 ส่วน ดังนี้

1. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของแต่ละบริษัท ได้แก่ อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร เพื่อทำให้ทราบเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท โดยเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินรายบริษัท ในระยะเวลาต่างกัน ตั้งแต่ปี พ.ศ.2545-2549 และเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของกิจการกับอัตราเฉลี่ยของอุตสาหกรรม ในเวลาเดียวกัน เพื่อวัดผลการดำเนินงานของแต่ละบริษัท ว่าสูงหรือต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของธุรกิจ
2. วิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีทุนจดทะเบียนต่างกัน โดยใช้สถิติ ANOVA ในการทดสอบสมมติฐาน

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินรายบริษัท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นรายกิจการ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นรายกิจการ เป็นการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของกลุ่มตัวอย่างที่ทำงานศึกษาทั้งหมด 12 บริษัท ระหว่างปี พ.ศ.2545-2549 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (ตารางที่ 7)

ตารางที่ 7 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง						
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	6.17	4.69	7.04	7.13	4.09	5.82
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.19	0.50	0.35	0.37	0.12	0.31
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตรากาไรหมุนของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	0.43	0.63	0.49	0.67	0.54	0.55
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	1.48	2.19	2.10	0.57	0.08	1.28
อัตรากาไรหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.45	0.81	0.61	0.67	0.63	0.63
อัตรากาไรหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.21	0.33	0.27	0.33	0.29	0.28
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	26.04	28.51	33.30	28.75	26.83	28.69
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	35.21	39.87	49.93	40.36	36.67	40.41
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	23.86	22.25	37.88	30.19	18.42	26.52
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	11.11	18.67	5.19	5.08	2.36	8.48
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	23.82	20.05	10.60	10.58	5.92	14.19

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่เผยแพร่สู่สาธารณะเพื่อการใช้งานเพื่อการวิจัยเท่านั้น ไม่ควรนำข้อมูลไปใช้
 ไม่ว่ากรณียุติทุกสิ่ง อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7 (ต่อ)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	8.24	9.72	4.99	5.97	3.89	6.56
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.11	7.07	2.81	3.45	1.70	4.03
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	6.91	9.89	4.22	4.84	2.32	5.64

จากตารางที่ 7 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียน โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 5.82 ซึ่งหมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนทุก ๆ 1 บาท บริษัท มีทรัพย์สินหมุนเวียนมาชำระหนี้สินหมุนเวียน 5.82 บาท ซึ่งถือว่าอยู่ในอัตราที่สูง แต่เมื่อพิจารณาอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วของบริษัท พบว่ามีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 0.31 เท่า ซึ่งหมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนทุก ๆ 10 บาท บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องแท้จริง มาชำระหนี้สินหมุนเวียนเพียง 3.10 บาท เท่านั้น ซึ่งแสดงว่าบริษัทขาดความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทส่วนใหญ่เป็นสินค้าคงเหลือ ทั้งนี้บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วสูงมากที่สุด ในปี พ.ศ.2546 และมีอัตราลดลงในปี พ.ศ. 2547 เนื่องจากบริษัทมีสินค้าคงเหลือเพิ่มมากขึ้น และในปี พ.ศ. 2549 อัตราส่วนหมุนเวียนเร็วของบริษัท เหลือเพียง 0.12 เท่า เนื่องจากบริษัทมีสินค้าคงเหลือมากถึง 1,152 ล้านบาท ในขณะที่มีสินทรัพย์หมุนเวียนเพียง 1,188 ล้านบาทเท่านั้น จากอัตราส่วนแสดงสภาพคล่องจะเห็นว่า บริษัทมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นลดลงเรื่อย ๆ

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน บริษัทมีอัตราส่วนหมุนสินค้างเหลือ โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 0.55 เท่า ถือว่าเป็นอัตราส่วนหมุนเวียนที่ต่ำมาก แสดงให้เห็นถึงการไม่มีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์หมุนเวียน และมีการเก็บสินค้าคงเหลือไว้มากเกินไป อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.28 วัน หมายความว่า บริษัทต้องใช้ระยะเวลาหลังจากที่ครบกำหนดการผ่อนชำระค่างวด 1.28 วัน จึงจะสามารถเก็บหนี้ได้ โดยในปี พ.ศ.2549

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานานับ ไม่นับว่าใช้ได้เพื่อประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริษัทสามารถเก็บหนี้ได้เร็วที่สุด อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรโดยเฉลี่ยเท่ากับ 0.63 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์ถาวร 100 บาท ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงาน 63 บาท เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์รวม พบว่ามีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมเฉลี่ยเท่ากับ 0.28 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินงาน 28 บาท ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำ ดังนั้นบริษัทจึงควรปรับปรุงการบริหารงาน โดยใช้สินทรัพย์ให้เกิดรายได้มากขึ้น

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินโดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 28.69 หมายความว่า ทรัพย์สิน 100 บาท บริษัทกู้ยืมมาลงทุน 28.69 บาท ซึ่งถือว่า บริษัทไม่มีสภาพเสี่ยงมากนัก และบริษัทมีแนวโน้มในการกู้ยืมมาลงทุนน้อยลง อัตราส่วนหนี้สิน อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และ อัตราหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีแนวโน้มลดลง แสดงว่า บริษัทกู้ยืมมาลงทุนลดลง อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทมีแนวโน้มลดลง เนื่องจากบริษัทมีรายได้เฉลี่ยเพิ่มขึ้นไม่มากนัก แต่กลับมีต้นทุนของค่าใช้จ่ายภายในกิจการเพิ่มสูงขึ้น ทำให้กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีลดลง ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทจึงลดลง โดยในปี พ.ศ.2549 มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.36 เท่า หมายความว่า บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 2.36 เท่า ของดอกเบี้ยจ่าย

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร บริษัทมีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายลดลง แสดงถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทลดลง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 14.19 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทมีกำไรสุทธิ 14.19 บาท อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันคือ ในปี พ.ศ.2546 มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น แต่กลับลดลงในปี พ.ศ.2547 และเพิ่มขึ้นอีกในปี พ.ศ.2548 และกลับลดลงในปี พ.ศ. 2549 โดยมีการลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2545 การที่อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรมีแนวโน้มลดลง บ่งบอกว่าบริษัทมีความสามารถในการทำกำไรได้น้อย ไม่สามารถควบคุมต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบริหารสินทรัพย์ไม่มีประสิทธิภาพ

จากการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) สรุปได้ว่า อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพการดำเนินงาน และอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร มีการปรับตัวในทิศทางที่ลดลงโดยในปี พ.ศ.2546 มีผลการดำเนินงานสูงที่สุด และปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องและ ปี พ.ศ.2549 มีผลการดำเนินงานต่ำสุด แสดงว่า บริษัทมีประสิทธิภาพในการบริหารงานโดยรวมลดลง แต่บริษัทมีภาระหนี้สินลดลงเช่นกัน เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน ของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (ตารางที่ 8)

ตารางที่ 8 อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง						
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	0.13	N/A	1.72	0.89	0.93	0.92
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.00	N/A	0.03	0.06	0.27	0.12
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	0.28	N/A	0.36	0.46	0.61	0.43
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	0.00	N/A	0.14	0.90	1.28	0.58
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	1.93	N/A	0.81	0.75	0.79	1.07
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.24	N/A	0.25	0.27	0.28	0.26
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	654.50	N/A	96.55	71.70	69.65	223.10
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-118.03	N/A	2795.68	253.33	229.45	790.11
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	0.00	N/A	1628.67	0.00	0.00	407.17

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 8 (ต่อ)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	-0.86	N/A	7.21	2.84	2.64	2.96
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	-170.52	N/A	63.41	12.08	11.48	-20.89
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	-0.19	N/A	18.12	5.12	5.17	7.05
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	-41.39	N/A	421.25	9.51	3.21	98.15
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-7.46	N/A	12197.97	33.61	10.58	3058.67

จากตารางที่ 8 พบว่า ในปี พ.ศ.2546 ไม่พบข้อมูลการนำส่งงบการเงินของบริษัทให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงไม่สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท ในปี พ.ศ.2546 ได้ อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท ปี พ.ศ.2545 และปี พ.ศ.2547-2549 สามารถวิเคราะห์ ได้ดังนี้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่าบริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียน ในปี พ.ศ.2545 เท่ากับ 0.13 เท่า และมีอัตราส่วนเพิ่มสูงขึ้น โดยมีอัตราส่วนเฉลี่ยเท่ากับ 0.92 เท่า หมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนทุก ๆ 100 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนมาชำระ 92 บาท สำหรับอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วซึ่งเป็นอัตราส่วนที่แสดงถึงที่มีสภาพคล่องอย่างแท้จริง พบว่า ในปี พ.ศ.2545 เท่ากับ 0.00 เท่า เนื่องจากเมื่อพิจารณาจากงบการเงินและหมายเหตุงบการเงินของบริษัท พบว่าบริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่มีมูลค่าเป็นสินค้าคงเหลือถึง 2,117.41 ล้านบาท ในขณะที่มีทรัพย์สินหมุนเวียนเพียง 2,118 ล้านบาท เมื่อเทียบสัดส่วนแล้วถือว่าบริษัทมีสินค้าคงเหลือในอัตราที่สูงมาก และไม่มีสภาพคล่องทางการเงิน ในปี พ.ศ.2547 อัตราส่วนหมุนเวียนของบริษัทได้เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2545 แต่อัตราส่วนหมุนเวียนเร็วกลับมีค่าลดลงเป็นอย่างมาก คือ มีเพียง 0.03 เท่า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท 100 บาท จะมีทรัพย์สินหมุนเวียนที่มีสภาพคล่องแท้จริงที่สามารถนำมาชำระหนี้ได้เพียง 3 บาท เท่านั้น แสดงว่าบริษัทมีสินค้ำคงเหลือมากเกินไป แต่มีความสามารถชำระหนี้ระยะสั้นได้มากขึ้น เนื่องจากอัตราส่วนเพิ่มขึ้น อัตราเฉลี่ย อยู่ที่ 0.12 แต่ยังเป็นอัตราที่ต่ำแสดงว่ายังคงมีความสามารถชำระหนี้ระยะสั้นได้น้อย

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่าบริษัทมีอัตรากาการหมุนของสินค้ำคงเหลือ ในปี พ.ศ.2545 เท่ากับ 0.28 หมายความว่า เกิดการหมุนเวียนของสินค้ำคงเหลือไม่ถึง 1 ครั้งใน 1 ปี หรือบริษัทขายสินค้ำคงเหลือที่มีอยู่ได้ไม่หมด แต่มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 0.43 ครั้ง ต่อปี เนื่องจากในปี พ.ศ.2544 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้บริษัทเข้าสู่แผนฟื้นฟูกิจการ เพราะไม่สามารถชำระหนี้สินของกิจการได้และบริษัทไม่สามารถดำเนินก่อสร้างโครงการและส่งมอบให้กับลูกค้าได้ เมื่อตัดรายการหนี้สงสัยจะสูญออกแล้ว บริษัทจึงได้โอนลูกหนี้การค้าทั้งหมดที่มีอยู่เป็นเจ้าหนี้การค้าของบริษัทตามสัญญาซื้อขาย ระยะเวลาในการเก็บหนี้จากลูกหนี้จึงเท่ากับ 0 และมีค่าเฉลี่ยระยะเวลาเก็บหนี้ของบริษัทเท่ากับ 0.58 วัน อัตรากาการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรและอัตรากาการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมเป็นอัตราส่วนที่ทำให้ทราบว่าบริษัทมีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ก่อให้เกิดรายได้มากเพียงใด ซึ่งโดยเฉลี่ยอัตรากาการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร เท่ากับ 1.07 หมายความว่า สินทรัพย์ถาวรของบริษัท 1 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 1.07 บาท และมีอัตรากาการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมเฉลี่ยเท่ากับ 0.26 หมายความว่า สินทรัพย์รวมของบริษัท 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 26 บาท แสดงถึงบริษัทไม่มีประสิทธิภาพในการดำเนินการ เนื่องจากใช้สินทรัพย์ที่มีอยู่ทำรายได้ให้กิจการได้น้อย

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่าอัตราส่วนหนี้สิน ในปี พ.ศ.2545 เท่ากับ ร้อยละ 654.50 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่สูงมาก หมายความว่า ทรัพย์สิน 100 บาท บริษัทกู้มาลงทุนถึง 654.50 บาท แสดงถึงบริษัทมีความเสี่ยงในการชำระหนี้สูง แต่มีอัตราส่วนลดลง โดยในปี พ.ศ. 2547-2549 มีอัตราส่วนเท่ากับร้อยละ 96.55 ,71.70 และ 69.65 ตามลำดับ แสดงว่าความเสี่ยงที่เจ้าหนี้จะไม่ได้รับชำระหนี้มีน้อยลง ด้านอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน ในปี พ.ศ.2547 บริษัทมีสภาพเสี่ยงสูงที่สุด โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 2,795.68 เท่า หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีหนี้สินทั้งหมด 2,795.68 บาท และอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 1,628.67 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีหนี้สินระยะยาว 1,628.67 บาท แสดงว่าบริษัทมีความเสี่ยงสูง และจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัท ทำให้ปี พ.ศ.2548 และ ปี พ.ศ.2549 บริษัทไม่มีหนี้สินระยะยาว เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ระยะยาวและลดความเสี่ยงของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามแผนฟื้นฟูกิจการไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทำให้มีอัตราส่วนเท่ากับ 0 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ปี พ.ศ.2545 มีค่าติดลบ เนื่องจากมีผลการดำเนินงานขาดทุน แต่มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ.2547 มีค่าเท่ากับ 7:21 หมายความว่า บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 7.21 เท่าของดอกเบี้ยจ่าย แสดงว่าบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นและมีกำไรจากการดำเนินงาน และทำให้มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยมากกว่าทุกปี แต่ในปี พ.ศ.2548 และ ปี พ.ศ.2549 ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยกลับลดลงอีก บริษัทมีแนวโน้มความสามารถในการชำระดอกเบี้ยลดลง จากการพิจารณาอัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สินของบริษัท ในภาพรวม แสดงถึงบริษัทมีสภาพเสี่ยงสูง เนื่องจากมีภาระหนี้สินในอัตราสูง

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย ของบริษัทในปี พ.ศ.2545 มีค่าติดลบเท่ากับ 170.52 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท มีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน ดอกเบี้ยและภาษีเท่ากับ 170.52 บาท แสดงถึงบริษัทมีผลประกอบการขาดทุนสุทธิ แต่บริษัทสามารถปรับปรุงอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายให้สูงขึ้น เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ นอกจากนี้บริษัทยังไม่ต้องเสียภาษี เนื่องจากอยู่ในช่วงฟื้นฟูกิจการจึงทำให้อัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของบริษัทเพิ่มขึ้น ด้านอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม ซึ่งแสดงถึงความสามารถในการทำรายได้ของสินทรัพย์ของกิจการ ในภาพรวม ปี พ.ศ.2547 บริษัทได้รับกำไรจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัท ทำให้อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรของบริษัททุกอัตราส่วนมีค่าสูงกว่าทุกปี แสดงถึง ประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ของบริษัทที่เข้ามาดำเนินการควบคุมการฟื้นฟูกิจการให้กับบริษัท และในปี พ.ศ.2548 เป็นต้นมา อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรของบริษัทมีค่าลดลง เนื่องจากการดำเนินงานของบริษัทเริ่มเข้าสู่ภาวะปกติ

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (ตารางที่ 9)

ตารางที่ 9 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง						
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	5.22	0.53	7.46	6.63	5.03	4.97
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.18	0.02	0.15	0.13	0.13	0.12
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตรากำไรสุทธิของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	0.25	0.38	0.35	0.49	0.39	0.37
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	20.09	7.10	7.18	2.90	6.61	8.78
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.57	1.01	1.00	1.40	1.15	1.03
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.17	0.27	0.25	0.36	0.28	0.27
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	64.63	51.71	45.92	35.77	35.77	46.76
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	182.71	107.07	84.91	55.69	55.70	97.22
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	84.61	78.43	66.41	38.21	32.42	60.02
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.60	10.78	13.99	28.36	23.48	15.84
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	16.13	48.03	25.94	30.18	20.56	28.17
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	3.87	8.02	7.18	9.84	7.84	7.35
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	2.76	12.92	6.61	10.80	5.86	7.79
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	7.81	26.76	12.22	16.81	9.12	14.54

เอกสารนี้เป็นเอกสารของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ไม่ควรนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 9 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า อัตราส่วนทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 4.97 เท่า ส่วนอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว ซึ่งเป็นอัตราส่วนแสดงสภาพคล่องที่แท้จริงของกิจการ โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 0.12 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท 100 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่อง เช่น เงินสด นำมาชำระหนี้ได้ 12 บาท ซึ่งถือว่าเป็นอัตราที่ต่ำ แสดงถึงความขาดสภาพคล่องของบริษัท ตั้งแต่ ปี พ.ศ.2547 เป็นต้นมา อัตราส่วนแสดงสภาพคล่องของบริษัทมีค่าลดลง แสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นของบริษัทลดลง

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือของกิจการในภาพรวม โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 0.37 ครั้ง หมายความว่า ใน 1 ปี กิจการขายสินค้าที่มีอยู่ได้ไม่หมด แสดงถึงบริษัทมีสินค้าคงเหลือมากเกินไป ด้านอัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ ในปี พ.ศ. 2545 บริษัทมีระยะเวลาเก็บหนี้ เท่ากับ 20.09 วัน หมายความว่า บริษัทต้องใช้ระยะเวลาหลังจากที่ครบกำหนดการผ่อนชำระค่างวด 20.09 วัน จึงจะสามารถเก็บหนี้ได้ และมีแนวโน้มเก็บหนี้ได้เร็วขึ้น แสดงถึงบริษัท มีประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัทได้ดีขึ้น โดยเฉลี่ยมีอัตราเท่ากับ 8.78 วัน อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร เป็นอัตราส่วนที่แสดงถึงความสามารถในการใช้สินทรัพย์ถาวรเพื่อก่อให้เกิดรายได้ โดยแต่ละปีไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.03 หมายความว่า บริษัทใช้สินทรัพย์ถาวร 1 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 1.03 บาท อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม แสดงถึงความสามารถในการใช้สินทรัพย์ทั้งหมดของกิจการในการก่อให้เกิดรายได้ ในปี พ.ศ.2545 มีค่าต่ำสุด แต่มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น แสดงถึงประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ของบริษัทที่เพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ยมีอัตราเท่ากับ 0.27 เท่า หมายความว่า บริษัทใช้สินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการเพียง 27 บาท แสดงว่าบริษัทไม่มีประสิทธิภาพในการดำเนินการ เนื่องจากใช้สินทรัพย์ที่มีอยู่ทำรายได้ให้กิจการได้น้อย

ในภาพรวม อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงานของบริษัท โดยเฉลี่ย ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด แต่ในปี พ.ศ.2549 บริษัทมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลงจากปี พ.ศ.2548

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า อัตราส่วนหนี้สินของบริษัทมีแนวโน้มลดลง แสดงถึงกิจการมีสภาพเสี่ยงลดลง โดยเฉลี่ยมีอัตราส่วนร้อยละ 46.76 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท บริษัทกู้ยืมมาลงทุน 46.76 บาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีอัตราส่วนลดลง โดยในปี พ.ศ.2545-2546 บริษัทมีหนี้สินมากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น แต่อัตราส่วนมีค่าลดลง แสดงถึงสภาพเสี่ยงของบริษัทมีแนวโน้ม

ลดลง อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 97.22 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีหนี้สินทั้งหมด 97.22 บาท และมีอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 60.02 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีหนี้สินระยะยาว 60.02 บาท อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีหนี้สินระยะยาวของกิจการลดลง ทำให้ภาระในการจ่ายดอกเบี้ยลดลงด้วย โดยเฉลี่ยมีอัตราเท่ากับ 15.84 เท่า หมายความว่า บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 15.84 เท่าของดอกเบี้ยจ่าย ในภาพรวม เมื่อพิจารณาสภาพความเสี่ยงของกิจการจากอัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินของบริษัท พบว่าบริษัทมีสภาพเสี่ยงลดลงและความสามารถในการชำระดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้น

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า อัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของบริษัทเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2546 และลดลงในปี พ.ศ.2547 แต่กลับเพิ่มขึ้นอีก ในปี พ.ศ.2547 และลดลงจนถึง ปี พ.ศ.2549 โดยเฉลี่ยมีอัตราส่วนเท่ากับร้อยละ 28.17 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 28.17 บาท อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น มีทิศทางการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับอัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย โดยในปี พ.ศ.2546 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรสูงกว่าปีอื่น ๆ และมีอัตราส่วนลดลง แสดงถึงความสามารถในการทำกำไรของกิจการลดลง

บริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (ตารางที่ 10)

ตารางที่ 10 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	

1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง

อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	5.40	3.56	10.57	7.07	3.31	5.98
------------------------------	------	------	-------	------	------	------

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอญูญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 10 (ต่อ)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.07	0.09	0.25	0.41	0.26	0.22
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราส่วนต้นทุนของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	1.09	1.36	0.65	0.80	0.54	0.89
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	2.16	3.11	0.71	4.68	4.24	2.98
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	3.08	3.47	6.36	3.08	2.90	3.78
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.80	0.96	0.57	0.61	0.43	0.67
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	20.76	21.83	29.66	29.91	26.08	25.65
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	26.20	27.92	42.17	42.68	35.28	34.85
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	24.46	1.93	29.99	26.48	0.48	16.67
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	36.29	359.91	41.15	32.63	17.34	97.46
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	20.20	24.94	24.75	25.05	20.56	23.10
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	22.81	31.78	19.44	20.92	12.50	21.49
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.10	23.91	14.22	15.21	8.79	15.65
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	20.32	30.59	20.22	21.70	11.89	20.94

จากตารางที่ 10 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า ในปี พ.ศ.2546 บริษัทมีอัตราส่วนทุนหมุนเวียนลดลง และเพิ่มสูงขึ้นในปี พ.ศ.2547 แต่กลับมีแนวโน้มลดลงอีก โดยในปี พ.ศ.2549 มีอัตราส่วนต่ำสุด เท่ากับ 3.31 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่สามารถนำมาชำระหนี้ได้ 3.31 บาท แต่เมื่อพิจารณาอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว ซึ่งเป็นอัตราส่วนสภาพคล่องอย่างแท้จริง พบว่าอัตราส่วนนี้เพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่ ปี พ.ศ.2545 โดยเพิ่มสูงขึ้นในปี พ.ศ. 2548 แต่กลับลดลงอีกในปี พ.ศ.2549 มีอัตราส่วนเฉลี่ยเท่ากับ 0.22 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท 10 บาท จะมีทรัพย์สินหมุนเวียนที่สามารถนำมาชำระหนี้ได้ เพียง 2.20 บาท เท่านั้นแสดงถึงกิจการมีสินค้างเหลือเก็บไว้มากเกินไป

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราการหมุนของสินค้างเหลือของบริษัท ในภาพรวม เท่ากับ 0.89 ครั้งเท่านั้น แสดงถึงความไม่มีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้างคลัง ระยะเวลาเก็บหนี้มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.98 วัน หมายความว่า บริษัทต้องใช้ระยะเวลาหลังจากที่ครบกำหนดการผ่อนชำระค้างวดโดยเฉลี่ย 2.98 วัน จึงจะสามารถเก็บหนี้ได้แสดงถึงบริษัทสามารถเก็บหนี้ได้เร็ว อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร เป็นอัตราส่วนที่แสดงถึงความสามารถในการใช้สินทรัพย์ถาวรของบริษัทในการก่อให้เกิดรายได้ให้กับกิจการ ในปี พ.ศ.2547 อัตราส่วนมีค่าสูงที่สุดเท่ากับ 6.36 เท่า หมายความว่า บริษัทใช้สินทรัพย์ถาวร 1 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 6.36 บาท และมีอัตราส่วนลดลง โดยในปี พ.ศ.2549 มีอัตราส่วนต่ำสุดเท่ากับ 2.90 เท่า ด้านอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.67 หมายความว่า สินทรัพย์รวมของกิจการ 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 67 บาท

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า อัตราส่วนหนี้สินของบริษัท ตั้งแต่ปี พ.ศ.2546 เพิ่มขึ้นจนถึงปี พ.ศ.2548 และลดลงในปี พ.ศ.2549 โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 25.65 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท บริษัทกู้ยืมมาลงทุน 26.65 บาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับอัตราส่วนหนี้สิน โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 34.85 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีหนี้สินทั้งหมด 34.85 บาท แสดงว่าบริษัทมีสภาพเล็งเพิ่มขึ้น แต่ยังเป็นอัตราส่วนที่ต่ำ อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของ บริษัท มีค่าสูงสุดในปี พ.ศ.2546 เท่ากับ 359.91 เท่า หมายความว่า บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 359.91 เท่า ของภาระดอกเบี้ยจ่าย

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า อัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของกิจการ ระหว่างปี พ.ศ.2545-2549 ในภาพรวมไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 23.10 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทมีกำไรสุทธิ 23.10 บาท อัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2546 และลดลงเรื่อย ๆ โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ

21.49 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท ทำกำไรให้บริษัท 21.49 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 15.65 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท ทำกำไรสุทธิให้กับบริษัท 15.65 บาท และมีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 20.94 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทน 20.94 บาท ในภาพรวมในปี พ.ศ.2546 บริษัทมีความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ของกิจการก่อให้เกิดรายได้สูงสุด และลดลงเรื่อย ๆ โดยปี พ.ศ.2549 บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรต่ำสุด

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (ตารางที่ 11)

ตารางที่ 11 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง						
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.36	2.01	1.51	2.70	1.81	1.88
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	1.17	1.86	1.47	2.59	1.69	1.76
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตรากาไรหมุนของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	6.45	13.71	27.83	28.36	18.24	18.92
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	2.11	1.88	1.59	0.00	0.02	1.12
อัตรากาไรหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	1.01	1.77	1.85	2.58	3.03	2.05
อัตรากาไรหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.48	0.64	0.54	0.78	0.83	0.66

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 11 (ต่อ)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	40.41	72.08	47.17	33.48	44.24	47.48
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	67.95	129.80	89.34	50.35	79.38	83.36
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	3.60	22.92	0.28	11.54	7.21	9.11
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	23.20	308.40	854.51	3430.79	455.03	1014.39
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	16.47	25.03	18.93	16.68	15.54	18.53
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	6.88	16.18	11.64	18.72	18.13	14.31
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	7.99	16.12	10.18	13.07	12.87	12.05
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	13.43	29.04	19.29	19.66	23.10	20.90

จากตารางที่ 11 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า อัตราส่วนหมุนเวียนของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น ตั้งแต่ปี พ.ศ.2545 จนถึงปี พ.ศ.2548 และลดลงในปี พ.ศ.2549 แสดงว่าสภาพคล่องของบริษัทลดลง อัตราส่วนโดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 1.88 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท 1 บาท จะมีทรัพย์สินหมุนเวียนที่สามารถนำมาชำระหนี้สินหมุนเวียนได้ 1.88 บาท ด้านอัตราหมุนเวียนเร็ว ซึ่งเป็นอัตราส่วนแสดงสภาพคล่องที่แท้จริงของกิจการ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.76 เท่า แสดงว่าหนี้สินหมุนเวียน 1 บาท บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินสด นำมาชำระหนี้สินได้ 1.76 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือของกิจการเพิ่มสูงขึ้น และมีค่าสูงสุดในปี พ.ศ.2548 คือ มีอัตราส่วนเท่ากับ 28.36 ครั้ง หมายความว่า ใน 1 ปี บริษัทสามารถขายสินค้าที่มีอยู่หรือมีการหมุนออกไปได้ถึง 28.36 รอบ อัตราส่วนได้ลดลงในปี พ.ศ.2549 อัตราส่วนมีค่าสูงแสดงว่า บริษัทมีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้าคงเหลือ อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.12 วัน หมายความว่า บริษัทใช้ระยะเวลาเก็บหนี้หลังจากที่ครบกำหนดการผ่อนชำระค่าคงเหลือ 1.12 วัน แสดงถึงบริษัทสามารถเก็บหนี้ได้เร็ว อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร และอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม ของบริษัทเพิ่มขึ้น แสดงถึงบริษัทมีความสามารถในการใช้สินทรัพย์ของกิจการในการสร้างรายได้ เพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ.2549 อัตราส่วนมีค่าสูงที่สุด

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า อัตราส่วนหนี้สินและอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันคือ ตั้งแต่ในปี พ.ศ.2546 มีอัตราส่วนเพิ่มสูงขึ้น และลดลงในปี พ.ศ.2548 แต่กลับเพิ่มขึ้นอีก ในปี พ.ศ.2549 อัตราส่วนหนี้สินมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 47.48 หมายความว่าทรัพย์สิน 100 บาท กิจการกู้ยืมมาลงทุน 47.48 บาท ส่วนอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 83.36 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท กิจการกู้ยืมมาลงทุน 83.36 บาท อัตราส่วนหนี้สิน อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีค่าสูงแสดงว่ากิจการมีภาระหนี้สินสูงและมีความเสี่ยงสูง อัตราแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทในภาพรวมมีค่าสูง โดยมีความเฉลี่ยเท่ากับ 1014.39 เท่า หมายความว่าบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 1014.39 เท่าของภาระดอกเบี้ยจ่าย

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย ในปี พ.ศ.2546 มีอัตราส่วนสูงที่สุด คือ มีความสามารถในการทำกำไรสูงกว่าปีอื่น ๆ โดยมีอัตราส่วนเท่ากับร้อยละ 25.03 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทมีกำไรสุทธิ 25.03 และมีอัตราส่วนลดลงในปีต่อ ๆ มา อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้น แสดงถึงความสามารถในการใช้สินทรัพย์รวมของกิจการสร้างรายได้เพิ่มขึ้น ส่วนอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก โดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 12.05 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท ทำกำไรสุทธิให้กับบริษัท 12.05 บาท อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น มีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 20.50 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทน ซึ่งอัตราส่วนนี้สูงแสดงว่า บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทสุภาลัย จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (ตารางที่ 12)

ตารางที่ 12 อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง						
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	9.34	4.16	3.10	2.76	1.87	4.24
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.47	1.23	0.30	0.40	0.13	0.51
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	0.61	1.33	0.55	0.69	0.78	0.79
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	3.31	0.31	2.02	1.59	0.82	1.61
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	1.51	3.10	1.79	2.29	2.66	2.27
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.42	0.72	0.39	0.47	0.57	0.51
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	62.62	48.87	45.94	51.45	47.46	51.27
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	167.51	95.57	84.99	10.60	90.33	89.80
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	146.82	59.48	38.23	4.66	10.52	51.95
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.22	33.94	53.72	2.30	2.30	19.50
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	44.20	34.64	23.44	24.22	19.52	29.21

เอกสารนี้เป็นเอกสารของบริษัทสุภาลัย จำกัด (มหาชน) เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 12 (ต่อ)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	11.68	28.71	11.28	32.86	39.74	24.85
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	18.54	24.98	9.14	11.41	11.13	15.04
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	49.61	48.85	16.92	23.51	21.18	32.01

จากตารางที่ 12 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่าบริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนในปี พ.ศ.2545 สูงที่สุดเท่ากับ 9.34 เท่า แต่อัตราส่วนลดลงในปีต่อ ๆ มา โดยในปี พ.ศ.2549 มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.83 เท่า หมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนของบริษัท 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่สามารถนำมาชำระหนี้ได้ 1.83 บาท แต่เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วซึ่งเป็นอัตราส่วนที่แสดงสภาพคล่องที่แท้จริงของกิจการ พบว่าโดยเฉลี่ยเท่ากับ 0.51 หมายความว่าหนี้สินหมุนเวียน 100 บาท จะมีทรัพย์สินหมุนเวียนที่มีสภาพคล่องที่สามารถนำมาชำระหนี้ได้ 51 บาทเท่านั้น แสดงถึงการมีหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าทรัพย์สินหมุนเวียนและกิจการขาดสภาพคล่อง

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือของกิจการโดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 0.79 ครั้ง แสดงถึงการที่กิจการมีสินค้าคงเหลือมากเกินไปและมีการบริหารสินค้าคงเหลือของกิจการไม่มีประสิทธิภาพ อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ มีแนวโน้มลดลง แสดงว่าบริษัทสามารถเก็บหนี้ได้เร็วขึ้น โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 1.61 วัน หมายความว่าบริษัทใช้ระยะเวลาหลังจากที่ครบกำหนดการผ่อนชำระค่าคงเหลือเพียง 1.61 วัน จึงเก็บหนี้ได้ อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรและอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกัน คือ เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2546 และลดลงในปี พ.ศ.2547 แต่กลับเพิ่มขึ้นอีก ในปี พ.ศ. 2548 โดยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.27 เท่า หมายความว่าสินทรัพย์ถาวร 1 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 2.27 บาท และอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.51 เท่า หมายความว่าสินทรัพย์รวมของกิจการ 100 บาท สร้างรายได้ให้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิจการ 51 บาท อัตราส่วนนี้สูงแสดงถึงกิจการมีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน เนื่องจากสามารถสร้างรายได้ให้กิจการได้มาก

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า อัตราส่วนหนี้สินโดยเฉลี่ยมีเท่ากับร้อยละ 51.27 หมายความว่า ทรัพย์สิน 100 บาท กิจการกู้ยืมมาลงทุน 51.27 บาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 89.80 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท บริษัทมีหนี้สิน 89.80 บาท แสดงถึงสภาพความเสี่ยงของกิจการมีมาก อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี พ.ศ.2547 มีค่าสูงถึง 53.72 เท่า หมายความว่าบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 53.72 เท่าของดอกเบี้ยที่ต้องชำระ แต่มีอัตราส่วนลดลง โดยในปี พ.ศ. 2548-2549 มีอัตราส่วนเพียง 2.30 เท่า ในภาพรวม บริษัทมีความเสี่ยงสูง เนื่องจากมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและหนี้สินต่อทรัพย์สินรวมอยู่ในอัตราที่สูง และมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยต่ำ

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า อัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของบริษัทมีค่าลดลง โดยในปี พ.ศ.2549 มีอัตราส่วน ร้อยละ 19.52 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทมีกำไรสุทธิ 19.52 บาท การที่บริษัทมีอัตราส่วนนี้ลดลง แสดงถึงบริษัทมีความสามารถในการทำกำไรลดลง อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2546 แต่กลับลดลงในปี พ.ศ.2547 และเพิ่มขึ้นอีกในปี พ.ศ.2548 อัตราส่วนเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 24.85 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท ทำกำไรให้กิจการ 24.85 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 15.04 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท ทำกำไรสุทธิให้กิจการ 15.04 บาท โดยปี พ.ศ.2546 บริษัทมีความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ได้กำไรดีที่สุดในอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น มีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 31.01 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทน 31.01 บาท

บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัทเอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (ตารางที่ 13)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 13 อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด
(มหาชน)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง						
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	2.64	3.18	4.33	3.89	2.25	3.26
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.65	0.95	1.19	0.93	0.56	0.86
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราส่วนหมุนของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	1.42	1.83	1.51	0.56	9.39	2.94
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	3.11	0.26	0.07	0.07	0.00	0.70
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	2.37	0.94	0.68	0.82	1.68	1.30
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.57	0.54	0.42	0.28	0.50	0.46
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	44.13	44.31	47.92	57.44	50.87	48.93
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	78.98	79.56	92.01	134.97	103.55	97.81
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	42.84	55.48	74.96	95.25	60.13	65.73
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	25.44	32.18	12.24	11.44	12.21	18.70
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	39.63	36.96	31.86	29.05	26.30	32.76
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	25.32	24.41	16.89	10.70	17.88	19.04
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	22.53	19.96	13.39	8.17	13.08	15.43
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	40.32	35.83	25.72	19.20	26.63	29.54

เอกสารนี้เป็นเอกสารของบริษัทฯ ที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ภายในเท่านั้น ไม่ควรนำข้อมูลไปเผยแพร่หรือใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 13 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า อัตราส่วนหมุนเวียนของกิจการในปี พ.ศ.2547 มีอัตราส่วนสภาพคล่องสูงกว่าปีอื่น ๆ แสดงถึงความมีสภาพคล่องของกิจการ แต่มีอัตราส่วนลดลงในปีต่อ ๆ มา โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.26 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียน 1 บาท มีสินทรัพย์หมุนเวียนที่สามารถนำมาชำระหนี้ได้ 3.26 บาท เช่นเดียวกับอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วซึ่งแสดงสภาพคล่องที่แท้จริงของกิจการมีแนวโน้มลดลง แสดงถึงกิจการมีสินค้างเหลือซึ่งถือว่าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องต่ำไว้มากเกินไป

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า อัตราการหมุนของสินค้างเหลือของกิจการในปี พ.ศ.2549 มีการหมุนเวียนถึง 9.39 ครั้ง แสดงถึงกิจการมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานดีกว่าปีอื่น ๆ ที่ผ่านมา อาจเนื่องมาจากกิจการมีการปรับปรุงนโยบายในการบริหารสินค้างเหลือเพราะ ในปี พ.ศ.2548 กิจการมีการหมุนเวียนของสินค้างเหลือไม่ถึง 1 ครั้ง อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ของบริษัทลดลง แสดงถึงกิจการสามารถเก็บหนี้ได้เร็วขึ้น นอกจากนี้ ในปี พ.ศ.2549 บริษัทมีระยะเวลาการเก็บหนี้เท่ากับ 0 แต่เมื่อพิจารณาจากหมายเหตุประกอบงบการเงินของกิจการกลับพบว่าบริษัท มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจากสูญจากลูกหนี้การค้าไว้ถึง 16.47 ล้านบาท ซึ่งแสดงถึงความไม่มีประสิทธิภาพในการบริหารงานของกิจการ อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.30 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์ถาวร 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 130 บาท แต่เมื่อพิจารณาการใช้สินทรัพย์รวมในการสร้างรายได้ของกิจการจากอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม พบว่ามีอัตราส่วนเฉลี่ยเท่ากับ 0.46 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการเพียง 46 บาท ซึ่งในภาพรวมถือว่าเป็นอัตราที่ต่ำแสดงถึงความไม่มีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์หมุนเวียนในการทำรายได้ของกิจการ

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 48.93 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท กิจการกู้ยืมมาลงทุน 48.93 บาท ในส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น พบว่า บริษัทมีหนี้สินมากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้นโดยหนี้สินส่วนใหญ่เป็นหนี้สินระยะยาว อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของกิจการในปี พ.ศ.2545 มีอัตราส่วนเท่ากับ 25.44 เท่า หมายความว่า กิจการมีรายได้จากการดำเนินงานมากกว่าดอกเบี้ยที่ต้องชำระ 25.44 เท่า และมีอัตราส่วนลดลงในปี ต่อ ๆ มา ในภาพรวมจากการวิเคราะห์อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สินของกิจการ พบว่ากิจการมีความเสี่ยงจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า บริษัทมีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายลดลงในปี พ.ศ.2549 มีอัตราส่วนต่ำกว่าปีอื่น ๆ โดยมีค่าเท่ากับร้อยละ 26.30 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท กิจกรรมมีกำไรสุทธิ 26.30 บาท อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมและอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น มีอัตราส่วนลดลงจนถึง ปี พ.ศ.2548 แสดงถึงกิจกรรมมีความสามารถในการใช้ทรัพย์สินของบริษัทในการสร้างผลตอบแทนให้กับกิจการได้ลดลง แต่ได้เพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ.2549 อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 19.04 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างกำไรให้กิจการ 19.04 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 15.43 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท บริษัทมีรายได้ 15.43 บาท และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น มีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 29.54 บาท หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทน 29.54 บาท

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (ตารางที่ 14)

ตารางที่ 14 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง						
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	5.81	2.45	5.59	3.50	3.10	4.09
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.42	0.19	0.41	0.29	0.17	0.30
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินค้านำไปขาย (ครั้ง)	0.87	1.13	0.87	0.80	0.60	0.85

เอกสารนี้เป็นเอกสารของบริษัทฯ ที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 14 (ต่อ)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	1.27	0.89	0.70	0.81	0.71	0.88
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.49	0.48	0.37	0.39	0.31	0.41
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	65.62	52.05	56.33	57.00	54.42	57.09
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	190.88	108.54	129.00	128.78	119.41	135.32
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	160.31	69.20	127.45	92.21	80.07	105.85
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	0.00	9255.02	11.28	5.63	1.04	1854.59
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	64.40	28.02	23.15	21.07	0.31	27.39
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	31.23	13.61	9.48	9.91	2.28	13.30
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	31.23	13.46	8.64	8.15	0.10	12.31
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	90.85	28.07	19.78	18.40	0.21	31.46

จากตารางที่ 14 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท หรือเพอร์ฟิโอม่า จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนลดลง โดยในปี พ.ศ. 2545 บริษัทมีสภาพคล่องสูงสุดและลดลงในปี พ.ศ. 2546 แต่กลับเพิ่มขึ้นอีกในปี พ.ศ. 2547 อย่างไรก็ตามกว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลังจากนั้นเป็นต้นมาจึงลดลง โดยมีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ 4.09 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท 1 บาท จะมีทรัพย์สินหมุนเวียนที่สามารถนำมาชำระหนี้ได้เท่ากับ 4.09 บาท แต่เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วซึ่งเป็นอัตราส่วนแสดงสภาพคล่องที่แท้จริง กลับพบว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีอัตราส่วนลดลง แสดงถึงการที่บริษัทมีสินทรัพย์คงเหลือมากเกินไป

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือของกิจการ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.85 ครั้ง ถือว่าป็นอัตราที่ต่ำมาก แสดงถึงการมีสินค้าคงเหลืออยู่ในปริมาณมาก และมีการบริหารสินค้าคงเหลือที่ยังไม่มีประสิทธิภาพ อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.56 วัน หมายความว่า บริษัทต้องใช้ระยะเวลาหลังจากที่ครบกำหนดการผ่อนชำระค่างวด 1.56 วัน จึงเก็บหนี้ได้ อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรและอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม ซึ่งแสดงถึงความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ของกิจการให้เกิดรายได้ พบว่า อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.88 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์ถาวร 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 88 บาท และอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.41 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 41 บาท

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า อัตราส่วนหนี้สินของบริษัท โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 57.09 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท บริษัทกู้ยืมมาลงทุน 57.09 บาท และเมื่อพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น พบว่า มีสัดส่วนของหนี้สินรวมและหนี้สินระยะยาวในปริมาณที่มากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินส่วนใหญ่เป็นหนี้สินระยะยาวแสดงถึงสภาพความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับ

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย พบว่า เนื่องจากในปี พ.ศ.2545 กิจการยังคงอยู่ระหว่างการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และฟื้นฟูกิจการตามคำสั่งของศาลล้มละลายกลางจึงไม่มีการชำระดอกเบี้ย ต่อมา ในปี พ.ศ.2546 บริษัทมีอัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยสูงถึง 9,255.02 เท่า หมายความว่า บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 9,255.02 เท่า ของดอกเบี้ยที่ต้องชำระ แสดงถึงกิจการมีรายได้มากกว่าดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย เจ้าหนี้ของกิจการจะได้รับความเสี่ยงจากการไม่ชำระดอกเบี้ยของกิจการน้อย แต่อัตราส่วนนี้ลดลงในปี พ.ศ.2548 และ พ.ศ.2549 แสดงถึงกิจการมีสภาพเสี่ยงเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า อัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของกิจการ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2546 มีค่าลดลง และในปี พ.ศ.2549 บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรต่ำสุด แสดงถึงประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัทให้เกิดกำไรสุทธิลดลง รวมถึงอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมและอัตราผลตอบแทน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต่อส่วนผู้ถือหุ้นด้วย โดยมีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายเท่ากับร้อยละ 0.31 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทมีกำไรสุทธิเพียง 31 บาท และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 0.10 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท ทำกำไรสุทธิให้กิจการ 10 บาท และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น มีค่าเท่ากับร้อยละ 0.21 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทน 21 บาท

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (ตารางที่ 15)

ตารางที่ 15 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง						
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	5.18	4.70	4.36	4.76	2.52	4.31
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.63	1.19	0.90	1.11	0.46	0.86
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินค้านำเข้า (ครั้ง)	0.93	1.23	0.97	1.06	0.83	1.00
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	4.17	3.49	5.39	0.00	0.00	2.61
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	1.94	2.14	1.76	1.23	0.89	1.59
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.57	0.64	0.53	0.49	0.39	0.53
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	30.73	24.79	35.95	38.17	42.24	34.38
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	44.36	32.95	56.14	61.74	73.14	53.67
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	24.73	13.19	31.22	41.32	34.17	28.93

เอกสารผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) วนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 15 (ต่อ)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	26.47	153.01	51.94	24.33	22.04	55.56
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	25.60	31.41	32.74	28.59	21.61	27.99
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	17.55	25.14	23.01	17.51	10.50	18.74
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	14.70	20.23	17.50	14.03	8.33	14.96
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	21.23	26.89	27.33	22.69	14.43	22.51

จากตารางที่ 15 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า อัตราส่วนหมุนเวียนของบริษัทมีค่าลดลงตั้งแต่ปี พ.ศ.2546 เป็นต้นมา ในปี พ.ศ.2549 มีอัตราส่วนต่ำสุดเท่ากับ 2.52 หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของกิจการ 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่สามารถนำมาชำระหนี้ได้ 2.52 บาท แต่เมื่อพิจารณาจากอัตราหมุนเวียนเร็ว ซึ่งแสดงสภาพคล่องที่แท้จริง พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงไม่มาก และมีค่าต่ำสุดในปี พ.ศ.2549 โดยมีค่าเท่ากับ 0.46 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนทุก 100 บาท จะมีทรัพย์สินหมุนเวียนที่มีสภาพคล่องนำมาชำระหนี้ได้เพียง 46 บาท เท่านั้น แสดงถึงกิจการมีสภาพคล่องต่ำ

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1 ครั้ง แสดงถึงการที่บริษัทมีจำนวนสินค้าคงเหลือมากเกินไป อาจเนื่องมาจากการดำเนินนโยบายบ้านสร้างเสร็จก่อนขายของบริษัท ทำให้ต้องมีจำนวนสินค้าคงเหลือไว้เป็นจำนวนมากเพื่อรอการตัดสินใจซื้อของลูกค้า อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.61 วัน หมายความว่า บริษัทใช้ระยะเวลาหลังจากที่ครบกำหนดการผ่อนชำระค่างวดเฉลี่ย 2.61 วัน จึงจะสามารถเก็บหนี้ได้ จะเห็นได้ว่า ปี พ.ศ.2548 และ ปี พ.ศ.2549 มีระยะเวลาเก็บหนี้เท่ากับ 0 เอกสารเป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เนื่องจาก บริษัทได้รับชำระหนี้ได้ตามปกติจึงไม่มีลูกหนี้การค้า แสดงถึงประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกิจการ อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร ลดลงตั้งแต่ปี พ.ศ.2546 เป็นต้นมา โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.59 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์ถาวร 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 159 บาท แสดงถึงกิจการสามารถใช้สินทรัพย์ถาวรก่อให้เกิดรายได้อย่างมีประสิทธิภาพ อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม มีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 0.53 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 53 บาท

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า อัตราส่วนหนี้สินของบริษัทเพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ.2549 อัตราส่วนมีค่าสูงสุดเท่ากับร้อยละ 42.24 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท บริษัทกู้ยืมมาลงทุน 42.24 บาท แม้อัตราส่วนจะเพิ่มขึ้น แต่กิจการยังมีสินทรัพย์มากกว่าหนี้สิน ดังนั้นสภาพเสี่ยงของกิจการจึงมีน้อย อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีค่าเพิ่มขึ้น โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 53.67 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท บริษัทกู้ยืมมาลงทุน 53.67 บาท อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท ในปี พ.ศ.2546 มีค่าสูงสุด และมีค่าลดลงจนถึงปี พ.ศ.2549 อัตราส่วนมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 55.56 เท่า หมายความว่า บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 55.56 เท่าของภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระ ในภาพรวม กิจการมีหนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น แต่ยังมีสภาพเสี่ยงน้อยเนื่องจาก จำนวนทรัพย์สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ยังมีมากกว่าหนี้สินที่กิจการมีอยู่

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า บริษัทมีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายสูงสุดในปี พ.ศ.2547 และลดลงในปีต่อ ๆ มา เนื่องจากกิจการมียอดขายลดลง โดยอัตราส่วนเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 27.99 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทมีกำไรสุทธิ 27.99 บาท อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกัน คือ มีอัตราส่วนลดลง และมีอัตราส่วนต่ำสุด ปี พ.ศ.2549 แสดงถึงบริษัทมีความสามารถในการทำกำไรลดลง

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยัล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร

เอกสารที่ 16) การที่ส่งวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 16 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง						
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	0.56	120.40	43.25	21.23	5.27	38.14
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.37	112.85	18.79	4.07	0.52	27.32
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	0.72	3.35	0.28	0.10	0.21	0.93
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	0.00	0.00	5.33	6.76	0.00	2.42
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.06	0.32	0.16	0.10	9.07	1.94
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.05	0.13	0.08	0.04	0.11	0.08
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	51.59	9.12	1.44	6.36	12.29	16.16
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	106.55	10.04	1.46	6.79	14.01	27.77
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	37.82	43.17	50.03	49.73	1.36	36.42
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	-1.60	2.82	N/A	N/A	19.68	5.23
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	-71.41	31.09	30.91	-80.07	4.33	-17.03
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	-3.59	3.75	2.48	-3.58	0.50	-0.09
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	-3.35	3.96	2.48	-3.58	0.47	0.00
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-6.93	4.36	2.52	-3.82	0.54	-0.67

เอกสารนี้เป็นเอกสารทางการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 16 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า อัตราส่วนหมุนเวียนของบริษัทสูงสุด ในปี พ.ศ. 2546 มีค่าเท่ากับ 120.40 เท่า หมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนของบริษัท 1 บาท จะมีทรัพย์สินหมุนเวียนที่สามารถนำมาชำระหนี้ได้ 120.40 บาท แสดงถึงกิจการมีสภาพคล่องสูง แต่มีอัตราส่วนลดลงในปีต่อ ๆ มา โดยอัตราส่วนเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 38.14 เท่า ด้านอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วซึ่งแสดงสภาพคล่องที่แท้จริงของกิจการ พบว่า ในปี พ.ศ.2546 บริษัทยังคงมีสภาพคล่องสูง เนื่องจากมีสินค้าคงเหลือในปริมาณน้อย แต่กิจการมีสภาพคล่องลดลง เนื่องจากบริษัทได้มีการพัฒนาโครงการขึ้นใหม่ ทำให้เกิดต้นทุนการพัฒนาโครงการซึ่งถูกบันทึกรวมอยู่ในบัญชีสินค้าคงเหลือ ทำให้กิจการขาดสภาพคล่อง โดยในปี พ.ศ.2549 บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วเท่ากับ 0.52 เท่า หมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนของกิจการทุก ๆ 100 บาท จะมีทรัพย์สินหมุนเวียนที่มีสภาพคล่องแท้จริงนำมาชำระหนี้ได้เพียง 52 บาทเท่านั้น

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือของบริษัทสูงสุด ในปี พ.ศ.2546 และลดลงในปีต่อ ๆ มา โดยในปี พ.ศ.2549 มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.21 ครั้ง แสดงถึงกิจการมีสินค้าคงเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก และกิจการขาดประสิทธิภาพบริหารสินค้าคงเหลือ อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ของบริษัทในปี พ.ศ.2545-2546 และปี พ.ศ.2549 มีค่าเท่ากับ 0 เนื่องจาก บริษัทไม่สามารถเรียกเก็บเงินกับลูกหนี้การค้างเกินกว่าระยะเวลา 1 รอบบัญชี จึงได้อินลูกหนี้การค้างเป็นค่าเผื่อหนี้สูญทั้งหมด แสดงถึงความไม่มีประสิทธิภาพในการดำเนินงานของบริษัท อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร มีอัตราส่วนลดลง แต่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2549 โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.94 เท่า หมายความว่าสินทรัพย์ถาวร 100 บาท สร้างรายได้ให้กับกิจการได้เพียง 194 บาท และอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม มีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.08 เท่า หมายความว่าสินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการเพียง 8 บาทเท่านั้น

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า อัตราส่วนหนี้สินและอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีค่าสูงสุดในปี พ.ศ.2545 และลดลงในปี พ.ศ.2546 และ ปี พ.ศ. 2547 แต่เพิ่มขึ้นอีกในปี พ.ศ.2548 อัตราส่วนหนี้สินมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 16.16 หมายความว่าสินทรัพย์ 100 บาท กิจการกู้ยืมมาลงทุน 16.16 บาท และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 27.77 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท กิจการกู้ยืมมาลงทุน 27.77 บาท ในปี พ.ศ.2549 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทรัพย์สินรวมเพิ่มสูงขึ้น แต่ยังคงถือว่ากิจการไม่เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีความเสี่ยง เนื่องจากหนี้สินส่วนใหญ่เป็นหนี้สินหมุนเวียนเท่านั้น ด้านอัตราความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของกิจการ มีเพียงปี พ.ศ.2549 เท่านั้นที่กิจการไม่มีความเสี่ยงในด้านการชำระดอกเบี้ย ส่วนปีอื่น ๆ บริษัทมีสภาพเสี่ยงสูงเนื่องจากประสบปัญหาขาดทุนจากการดำเนินงาน

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า อัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของบริษัท มีค่าเฉลี่ยติดลบเท่ากับร้อยละ 17.03หมายความว่า ยอดขายของบริษัท 100 บาท กิจการขาดทุน 17.03 บาท อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม มีค่าเฉลี่ยติดลบเท่ากับร้อยละ 0.09 หมายความว่า กิจการบริหารสินทรัพย์รวม 100 บาท แล้วเกิดผลขาดทุนจากการดำเนินงาน ทำให้กิจการขาดทุนเท่ากับ 9 บาท ในด้านอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม มีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 0 และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นติดลบเท่ากับร้อยละ 0.67 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นขาดทุน 67 บาท ในภาพรวม กิจการไม่มีความสามารถในการทำกำไรเนื่องจากอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรของกิจการมีค่าติดลบ คือ กิจการดำเนินกิจการขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินบริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (ตารางที่ 17)

ตารางที่ 17 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง						
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	0.43	0.56	0.78	0.44	0.69	0.58
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.13	0.24	0.39	0.11	0.32	0.24
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราส่วนกำไรของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	-0.28	5.11	0.62	1.15	1.64	1.65

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 17 (ต่อ)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	-0.45	43.54	154.97	37.64	31.34	53.41
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	-0.11	0.60	0.08	0.22	0.34	0.22
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	-0.07	0.50	0.06	0.17	0.25	0.18
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและการะหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	122.87	78.13	5.66	69.96	58.14	66.95
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-537.30	357.15	13.07	232.94	138.90	40.95
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-161.54	218.15	73.53	81.70	44.20	51.21
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	-2.54	-10.91	-6.65	-18.30	11.03	-5.47
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	-152.97	23.63	-48.99	-270.28	12.24	-87.27
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	-8.39	-22.60	2.76	-27.52	3.31	-10.49
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	-10.88	11.85	-2.99	-46.93	3.01	-9.19
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-47.58	54.15	-6.91	-156.25	7.18	-29.88

จากตารางที่ 17 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า อัตราส่วนทุนหมุนเวียนของกิจการมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.58 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท 100 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่ง อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่สามารถนำมาชำระหนี้ได้ 58 บาท และมีอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วซึ่งแสดงสภาพคล่องแท้จริงของกิจการ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.24 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท 100 บาท จะสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องที่แท้จริง ที่สามารถนำมาชำระหนี้ได้เพียง 24 บาทเท่านั้น

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า ในปี พ.ศ.2545 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายสินค้านอกจากนี้ยังมีรายได้ติดลบเนื่องจากไม่สามารถสร้างโครงการให้แล้วเสร็จและส่งมอบให้กับลูกค้าได้ จึงต้องมีการโอนกลับรายได้ที่ได้รับให้กับลูกค้า เนื่องจากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า แสดงถึงความไม่มีประสิทธิภาพในการดำเนินการของกิจการ อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือของกิจการจึงมีค่าติดลบ แต่มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น เนื่องจากมียอดขายเพิ่มขึ้น อัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.65 ครั้ง บริษัทมีระยะเวลาเก็บหนี้ได้ช้าที่สุดในปี พ.ศ.2547 คือ ใช้เวลา เท่ากับ 98.42 วัน จึงจะสามารถเก็บหนี้ได้ แต่บริษัทเก็บหนี้ได้เร็วขึ้นในปีต่อ ๆ มา อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรและอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้น ตั้งแต่ ปี พ.ศ.2548 โดยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.22 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์ถาวร 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 22 บาท และอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.18 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 18 บาท

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า อัตราส่วนหนี้สินของบริษัทสูงสุดในปี พ.ศ.2545 แสดงถึงกิจการมีความเสี่ยงสูง แต่ลดลงในปี พ.ศ.2546-2547 และเพิ่มขึ้นอีก ในปี พ.ศ.2548 โดยอัตราส่วนมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 66.95 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท กิจการกู้ยืมมาลงทุน 66.95 บาท อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย โดยเฉลี่ยมีค่าติดลบเท่ากับ 5.47 หมายความว่า บริษัทขาดทุนเป็น 5.47 เท่าของภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระ ทำให้กิจการเกิดสภาพเสี่ยงในการชำระดอกเบี้ย

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า บริษัทไม่มีความสามารถในการทำกำไรเนื่องจาก ประสบปัญหาขาดทุนจากการดำเนินการ แต่มีรายการพิเศษที่ได้รับกำไรจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ คือ เจ้าหนี้ลดหนี้ให้กิจการ อัตราส่วนกำไรต่อยอดขายเฉลี่ยมีค่าติดลบเท่ากับร้อยละ 87.27 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท กิจการขาดทุน 87.27 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมเฉลี่ยมีค่าติดลบเท่ากับเท่ากับร้อยละ 9.19 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท กิจการขาดทุน 9.19 บาท และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นเฉลี่ยมีค่าติดลบเท่ากับร้อยละ 29.88 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นขาดทุน 29.88 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน บริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน) โดยคำนวณอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (ตารางที่ 18)

ตารางที่ 18 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง						
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	3.75	2.18	3.41	3.66	2.58	3.11
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	1.60	0.79	0.82	1.23	1.04	1.09
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	0.37	0.52	0.48	0.90	1.22	0.70
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	63.61	30.01	92.95	77.58	60.89	65.01
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.70	2.00	2.02	2.99	2.86	2.11
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.16	0.28	0.31	0.50	0.58	0.37
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	46.60	64.53	51.36	46.96	41.16	50.12
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	87.26	181.92	105.61	88.55	69.94	106.65
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	48.94	70.91	54.45	45.60	17.39	47.46
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	25.09	637.17	15.66	19.40	18.82	143.23

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 18 (ต่อ)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2547	2548	2549	
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	5.02	18.52	11.08	12.30	5.20	10.42
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อ	0.85	5.27	3.64	8.46	5.08	4.66
สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)						
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	0.82	5.26	3.40	6.15	3.02	3.73
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	1.53	14.84	7.00	11.60	5.14	8.02

จากตารางที่ 18 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า อัตราส่วนหมุนเวียนของบริษัทโดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 3.11 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียน 1 บาท มีทรัพย์สินหมุนเวียนนำมาชำระหนี้ได้ 3.11 บาท เมื่อพิจารณาอัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว ซึ่งแสดงสภาพคล่องที่แท้จริงของกิจการ โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 1.09 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียน 1 บาท มีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องแท้จริงสามารถนำมาชำระหนี้ได้ 1.09 บาท

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือมีค่าเพิ่มขึ้น โดยในปี พ.ศ.2549 มีอัตราส่วนสูงสุด เท่ากับ 1.22 ครั้ง อัตราส่วนนี้สูง แสดงถึงกิจการมีการหมุนเวียนสินค้าคงเหลือดี และการดำเนินงานของกิจการมีประสิทธิภาพ อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ของบริษัทลดลง ใน ปี พ.ศ.2546 และเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2547 แต่กลับมีอัตราส่วนลดลงอีก ในปี พ.ศ.2548-2549 บริษัทมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 65.01 วัน หมายความว่า บริษัทมีระยะเวลาหลังจากที่ครบกำหนดการผ่อนชำระค้างยอดเฉลี่ย 65.01 วัน จึงจะสามารถเก็บหนี้ได้ แสดงถึงบริษัทเก็บหนี้ได้ช้าและไม่มีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร มีการเปลี่ยนแปลงไม่มาก โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 2.11 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์ถาวร 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 211 บาท แสดงถึงกิจการมีความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ถาวรของกิจการในการก่อให้เกิดรายได้สูง แต่เมื่อพิจารณากำไรใช้สินทรัพย์ทั้งหมดของ

กิจการในการสร้างรายได้ให้กิจการ จากอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม พบว่า กิจการมีความสามารถในการใช้สินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการเพิ่มขึ้น อัตราส่วนโดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 0.37 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการ 37 บาท

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า อัตราส่วนหนี้สินของบริษัท โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 50.12 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท กิจการกู้ยืมมาลงทุน 50.12 บาท แต่เมื่ออัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 106.65 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท กิจการมีหนี้สิน 106.46 บาท แสดงถึงสภาพเสี่ยงของผู้ถือหุ้นของกิจการ เนื่องจากการมีหนี้สินมากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ในปี พ.ศ.2546 มีอัตราส่วนสูงสุด และอัตราส่วนมีค่าลดลงในปีต่อ ๆ มา อัตราส่วนเฉลี่ยมีค่าเท่ากับ 143.23 เท่า หมายความว่า กิจการมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 143.23 เท่า ของภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระ

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรของกิจการทุกอัตราส่วน มีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน คือ เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ.2546 และมีอัตราส่วนลดลงแต่กลับเพิ่มขึ้นอีก ใน ปี พ.ศ.2548 และลดลงอีกในปีต่อมา โดยอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของกิจการ มีค่าสูงสุดในปี พ.ศ.2546 โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 10.42 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทจะได้รับกำไรสุทธิเท่ากับ 10.42 บาท อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 4.66 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท ทำกำไรให้กิจการ 4.66 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.73 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท ทำกำไรสุทธิให้กิจการ 3.73 บาท และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 8.02 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทน 8.02 บาท

การเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของกิจการกับอัตราเฉลี่ยของอุตสาหกรรม

ในการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินเป็นรายบริษัท จะทำให้ทราบผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละปี และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานของบริษัทว่าเพิ่มขึ้นหรือลดลง แต่การเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของกิจการกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม จะทำให้ทราบว่าในแต่ละปี บริษัทใดบ้างที่มีผลการดำเนินงานดีกว่าหรือต่ำกว่าธุรกิจ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน สามารถวิเคราะห์ได้ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของกิจการกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.

2545

ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ.2545 (ตารางผนวกที่ 1) และอัตราส่วนทางการเงินของกลุ่มตัวอย่าง (ตารางที่ 19) สามารถวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ.2545 ได้ดังนี้

1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหมุนเวียนของอุตสาหกรรมเท่ากับ 4.33 เท่า หมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนของกิจการในอุตสาหกรรมโดยเฉลี่ย 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนมาชำระหนี้ได้ 4.33 บาท โดยเฉลี่ยอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับ 0.94 เท่า หมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนของกิจการในอุตสาหกรรม 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องแท้จริงนำมาชำระหนี้ได้เท่ากับ 0.94 บาท เท่านั้น และมีเพียง 2 บริษัทเท่านั้นที่มีสภาพคล่องที่แท้จริงสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม คือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (SIRI) และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน) (LPN)

2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรหมุนของสินค้าคงเหลือของอุตสาหกรรมเท่ากับ 4.42 ครั้ง และมีไม่บริษัทใดที่มีอัตราส่วนสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับ 9.92 วัน บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการเก็บหนี้ได้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)(EVER) บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)(MK) บริษัท อีสเทอร์นสตาร์ เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR) บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)(SIRI) ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรของอุตสาหกรรมเท่ากับ 1.68 เท่า หมายความว่าสินทรัพย์ถาวร 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการในอุตสาหกรรม 168 บาท บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)(EVER) บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(LALIN) บริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) และ บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH) ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.39 เท่า หมายความว่าสินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการในอุตสาหกรรม 39 บาท บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 6 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(LALIN) บริษัท ศุภาลย์ จำกัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(มหาชน)(SPALI) บริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)(AP) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)(PF) และบริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH)

3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 42.74 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท อุตสาหกรรมกู้ยืมมาลงทุน 42.74 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 100.34 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีการกู้ยืมมาลงทุน 100.34 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 62.57 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีการกู้ยืมหนี้สินระยะยาวมาลงทุน 62.57 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับ 14.19 เท่า หมายความว่า อุตสาหกรรมมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 14.19 เท่า ของภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และสภาพเสี่ยงการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 6 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)(EVER) บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)(MK) บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)(SPALI) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)(PF) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR) และ บริษัท กฤษดา มหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) ส่วนบริษัทอื่น ๆ มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และสภาพเสี่ยงการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 24.57 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมมีกำไรสุทธิ 24.57 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวมของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 12.19 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมมีกำไร 12.19 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 11.28 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมได้กำไรสุทธิ 11.28 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับร้อยละ 23.85 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทน 23.85 บาท ปี พ.ศ.2545 บริษัทที่มีความสามารถในการทำกำไรสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)(AP) บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)(SPALI) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)(PF) และบริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 19 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2545

อัตราส่วนทางการเงิน	บริษัท													ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม		
	SAMCO	EVER	MK	LALIN	LPN	SPALI	AP	PF	LH	ESTAR	KMC	SIRI				
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง																
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	6.17	0.13	5.22	5.40	1.36	9.34	2.64	5.81	5.18	0.56	0.43	3.75	4.33			
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.19	0.00	0.18	0.07	1.17	0.47	0.65	0.42	0.63	0.37	0.13	1.60	0.94			
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน																
อัตราภากรมุขของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	0.43	0.28	0.25	1.09	6.45	0.61	1.42	0.87	0.93	0.72	-0.28	0.37	4.42			
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	1.48	0.00	20.09	2.16	2.11	3.31	3.11	0.88	4.17	0.00	-0.45	63.61	9.92			
อัตราภากรมุขเวียนของสินทรัพย์	0.45	1.93	0.57	3.08	1.01	1.51	2.37	1.27	1.94	0.06	-0.11	0.70	1.68			
ถาวร (เท่า)																
อัตราภากรมุขเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.21	0.24	0.17	0.80	0.48	0.42	0.57	0.49	0.57	0.05	-0.07	0.16	0.39			
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน																
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	26.04	654.50	64.63	20.76	40.41	62.62	44.13	65.62	30.73	51.59	122.87	46.60	42.74			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของ	35.21	-118.03	182.71	26.20	67.95	167.51	78.98	190.88	44.36	106.55	-537.30	87.26	100.34			
ผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)																

ตารางที่ 19 (ต่อ)

อัตราส่วน	บริษัท											ค่าเฉลี่ย	
	SAMCO	EVER	MK	LALIN	LPN	SPALI	AP	PF	LH	ESTAR	KMC		SIRI
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	23.86	0.00	84.61	24.46	3.60	146.82	42.84	160.31	24.73	37.82	-161.54	48.94	62.57
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	11.11	-0.86	2.60	36.29	23.20	5.22	25.44	0.00	26.47	-1.60	-2.54	25.09	14.19
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำไร													
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	23.82	-170.52	16.13	20.20	16.47	44.20	39.63	64.40	25.60	-71.41	-152.97	5.02	24.57
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	8.24	-0.19	3.87	22.81	6.88	11.68	25.32	31.23	17.55	-3.59	-8.39	0.85	12.19
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.11	-41.39	2.76	16.10	7.99	18.54	22.53	31.23	14.70	-3.35	-10.88	0.82	11.28
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	6.91	-7.46	7.81	20.32	13.43	49.61	40.32	90.85	21.23	-6.93	-47.58	1.53	23.85

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของกิจการกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2546

ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ.2546 (ตารางผนวกที่ 2) และอัตราส่วนทางการเงินของกลุ่มตัวอย่าง แสดงดังตารางที่ 20 สามารถวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ดังนี้

1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทุนหมุนเวียนของอุตสาหกรรมเท่ากับ 4.86 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของกิจการในอุตสาหกรรมโดยเฉลี่ย 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนมาชำระหนี้ได้ 4.86 บาท อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วของอุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.11 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของกิจการในอุตสาหกรรม 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องแท้จริงนำมาชำระหนี้ได้ 2.11 บาท และมีเพียงบริษัท อีสเทอร์นสตาร์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR) เท่านั้นที่มีสภาพคล่องสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรของสินค้านคงเหลือของอุตสาหกรรมเท่ากับ 9.31 ครั้ง และมีเพียง บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) เท่านั้น ที่มีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้านคงเหลือดีกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยของอุตสาหกรรมเท่ากับ 9.06 วัน บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการเก็บหนี้ได้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท แสนศิริ จำกัด (มหาชน) (SIRI) และบริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรของอุตสาหกรรมเท่ากับ 3.06 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์ถาวร 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการในอุตสาหกรรม 306 บาท บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)(LALIN) และ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมของอุตสาหกรรมเท่ากับ 0.54 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการในอุตสาหกรรม 54 บาท บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์รวมสร้างรายได้สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(LALIN) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) และ บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH)

3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 46.00 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท อุตสาหกรรมกู้ยืมมา
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลงทุน 46.00 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 101.38 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีการกู้ยืมมาลงทุน 101.38 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรมเท่ากับร้อยละ 54.57 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีการกู้ยืมหนี้สินระยะยาวมาลงทุน 54.57 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของอุตสาหกรรมเท่ากับ 185.34 เท่า หมายความว่า อุตสาหกรรมมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 185.34 เท่า ของภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และสภาพเสี่ยงการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)(MK) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) และ บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) บริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และสภาพเสี่ยงการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีเพียงบริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(LALIN) เท่านั้น

4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 29.94 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรม จะมีกำไรสุทธิ 29.94 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวมของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 17.51 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมมีกำไร 17.51 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 18.48 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมได้กำไรสุทธิ 18.48 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับร้อยละ 31.81 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทน 31.81 บาท ปี พ.ศ. 2546 บริษัทในอุตสาหกรรมมีความสามารถในการทำกำไรสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) และ บริษัท เอเชีย นพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) ส่วน บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)(MK) บริษัท แลนด์แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH) และ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR) มีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมแต่ผู้ถือหุ้น ได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

ตารางที่ 20 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2546

อัตราส่วนทางการเงิน	บริษัท											ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม	
	SAMCO	EVER	MK	LALIN	LPN	SPALI	AP	PF	LH	ESTAR	KMC		SIRI
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง													
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	4.69	N/A	0.53	3.56	2.01	4.16	3.18	2.45	4.70	120.40	0.56	2.18	4.86
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.50	N/A	0.02	0.09	1.86	1.23	0.95	0.19	1.19	112.85	0.24	0.79	2.11
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน													
อัตราส่วนหนี้สินค้างเหลือ (ครั้ง)	0.63	N/A	0.38	1.36	13.71	1.33	1.83	1.13	1.23	3.35	5.11	0.52	9.31
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	2.19	N/A	7.10	3.11	1.88	0.31	0.26	0.16	3.49	0.00	43.54	30.01	9.06
อัตราส่วนหนี้สินของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.81	N/A	1.01	3.47	1.77	3.10	0.94	0.89	2.14	0.32	0.60	2.00	3.06
อัตราส่วนหนี้สินของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.33	N/A	0.27	0.96	0.64	0.72	0.54	0.48	0.64	0.13	0.50	0.28	0.54
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน													
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	28.51	N/A	51.71	21.83	72.08	48.87	44.31	52.05	24.79	9.12	78.13	64.53	46.00
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของ ผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	39.87	N/A	107.07	27.92	129.80	95.57	79.56	108.54	32.95	10.04	357.15	181.92	101.38

ตารางที่ 20 (ต่อ)

อัตราส่วนทางการเงิน	บริษัท												ค่าเฉลี่ย
	SAMCO	EVER	MK	LALIN	LPN	SPALI	AP	PF	LH	ESTAR	KMC	SIRI	
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	22.25	N/A	78.43	1.93	22.92	59.48	55.48	69.20	13.19	43.17	218.15	70.91	54.57
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	18.67	N/A	10.78	359.91	308.40	33.94	32.18	9255.02	153.01	2.82	-10.91	637.17	185.34
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำไร้อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	20.05	N/A	48.03	24.94	25.03	34.64	36.96	28.02	31.41	31.09	23.63	18.52	29.94
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	9.72	N/A	8.02	31.78	16.18	28.71	24.41	13.61	25.14	3.75	-22.60	5.27	17.51
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	7.07	N/A	12.92	23.91	16.12	24.98	19.96	13.46	20.23	3.96	11.85	5.26	18.48
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	9.89	N/A	26.76	30.59	29.04	48.85	35.83	28.07	26.89	4.36	54.15	14.84	31.81

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของกิจการกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2547

ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ.2547 (ตารางผนวกที่ 3) และอัตราส่วนทางการเงินของกลุ่มตัวอย่าง แสดงได้ดังตารางที่ 21 สามารถวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ดังนี้

1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหมุนเวียนของอุตสาหกรรมเท่ากับ 6.76 เท่า หมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนของกิจการในอุตสาหกรรมโดยเฉลี่ย 1 บาท มีสินทรัพย์หมุนเวียนมาชำระหนี้ 6.76 บาท โดยเฉลี่ยอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับ 2.03 เท่า หมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนของกิจการในอุตสาหกรรมโดยเฉลี่ย 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องแท้จริงนำมาชำระหนี้ได้เท่ากับ 2.03 บาท และมีเพียงบริษัทอีสเทิร์น สตาร์เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR) สภาพคล่องสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรของสินค้าคงเหลือของอุตสาหกรรมเท่ากับ 4.90 ครั้ง โดยมีบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) เพียงบริษัทเดียวเท่านั้นที่มีอัตราส่วนสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยของอุตสาหกรรมเท่ากับ 12.90 วัน บริษัทที่มีระยะเวลาเก็บหนี้ได้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ได้แก่ บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)(SIRI) ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรของอุตสาหกรรมเท่ากับ 1.66 เท่า หมายความว่าสินทรัพย์ถาวร 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการในอุตสาหกรรม 166 บาท บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)(LPN) บริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(LALIN) บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)(SIRI) ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.38 เท่า หมายความว่าสินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการในอุตสาหกรรม 38 บาท บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) บริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(LALIN) บริษัท สุภาลัย จำกัด(มหาชน) (SPALI) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) และ บริษัท แลนด์

เอกสแอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH) การใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 21 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2547

อัตราส่วนทางการเงิน	บริษัท											ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม	
	SAMCO	EVER	MK	LALIN	LPN	SPALI	AP	PF	LH	ESTAR	KMC		SIRI
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง													
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	7.04	1.72	7.46	10.57	1.51	3.10	4.33	5.59	4.36	43.25	0.78	3.41	6.76
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.35	0.03	0.15	0.25	1.47	0.30	1.19	0.41	0.90	18.79	0.39	0.82	2.03
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพดำเนินงาน													
อัตรากำไรหมุนเวียนด้านค่าคงที่ (ครั้ง)	0.49	0.36	0.35	0.65	27.83	0.55	1.51	0.87	0.97	0.28	0.62	0.48	4.90
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	2.10	0.14	7.18	0.71	1.59	2.02	0.07	1.83	5.39	5.33	154.97	92.95	12.74
อัตรากำไรหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.61	0.81	1.00	6.36	1.85	1.79	0.68	0.70	1.76	0.16	0.08	2.02	1.66
อัตรากำไรหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.27	0.25	0.25	0.57	0.54	0.39	0.42	0.37	0.53	0.08	0.06	0.31	0.38
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน													
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	33.30	96.55	45.92	29.66	47.17	45.94	47.92	56.33	35.95	1.44	5.66	51.36	43.65
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	49.93	2795.68	84.91	42.17	89.34	84.99	92.01	129.00	56.14	1.46	13.07	105.61	87.24

ตารางที่ 21 (ต่อ)

อัตราส่วนทางการเงิน	บริษัท											ค่าเฉลี่ย	
	SAMCO	EVER	MIK	LALIN	LPN	SPALI	AP	PF	LH	ESTAR	KMC		SIRI
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	37.88	1628.67	66.41	29.99	0.28	38.23	74.96	127.45	31.22	50.03	73.53	54.45	51.89
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.19	7.21	13.99	41.15	854.51	53.72	12.24	11.28	51.94	0.00	-6.65	15.66	103.07
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำอะไร													
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	10.60	63.41	25.94	24.75	18.93	23.44	31.86	23.15	32.74	30.91	-48.99	11.08	27.92
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	4.99	18.12	7.18	19.44	11.64	11.28	16.89	9.48	23.01	2.48	2.76	3.64	10.37
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	2.81	421.25	6.61	14.22	10.18	9.14	13.39	8.64	17.50	2.48	-2.99	3.40	10.42
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	4.22	12197.97	12.22	20.22	19.29	16.92	25.72	19.78	27.33	2.52	-6.91	7.00	20.50

3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 43.65 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท อุตสาหกรรมกู้ยืมมาลงทุน 43.65 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 87.24 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีการกู้ยืมมาลงทุน 87.24 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 51.89 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีการกู้ยืมหนี้สินระยะยาวมาลงทุน 51.89 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับ 103.07 เท่า หมายความว่า อุตสาหกรรมมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 103.07 เท่า ของภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และสภาพเสี่ยงการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 6 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)(EVER) บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)(MK) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)(PF) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด(มหาชน)(SIRI) บริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และสภาพเสี่ยงการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท สัมมากร จำกัด(มหาชน)(SAMCO) บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(LALIN) บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR) และบริษัท กฤษดา มหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) บริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่มีสภาพเสี่ยงการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN)

4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 27.92 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมจะมีกำไรสุทธิ 27.92 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวมของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 10.37 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมมีกำไร 10.37 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 10.42 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมได้กำไรสุทธิ 10.42 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับร้อยละ 20.50 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทน 20.50 บาท ในภาพรวม ของปี พ.ศ.2547 บริษัทในอุตสาหกรรมมีความสามารถในการทำกำไรสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 3 บริษัท คือ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)(EVER) บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) และ บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(LH) ส่วนบริษัท บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR) เป็นบริษัทที่มีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมแต่ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมและผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นได้รับ มีค่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของกิจการกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมปี พ.ศ. 2548

ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ.2548 (ตารางผนวกที่ 4) และอัตราส่วนทางการเงินของกลุ่มตัวอย่าง (ตารางที่ 22) และสามารถวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ดังนี้

1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทุนหมุนเวียนของอุตสาหกรรมเท่ากับ 3.72 เท่า หมายความว่า หันสินหมุนเวียนของกิจการในอุตสาหกรรมโดยเฉลี่ย 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนมาชำระหนี้ได้ 3.72 บาท อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วมีเท่ากับ 0.80 เท่า หมายความว่า หันสินหมุนเวียนของกิจการในอุตสาหกรรมโดยเฉลี่ย 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องแท้จริงนำมาชำระหนี้ได้เท่ากับ 0.80 บาทเท่านั้น โดยบริษัทที่มีสภาพคล่องสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมมีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) (LPN) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR) และบริษัท แอสสิริ จำกัด(มหาชน)(SIRI)

2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือของอุตสาหกรรมเท่ากับ 1.98 ครั้ง บริษัทที่มีอัตราสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมมีเพียงบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) เท่านั้น อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับ 24.64 วัน บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการเก็บหนี้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีเพียง 2 บริษัท คือ บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)(SIRI) ค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรของอุตสาหกรรมเท่ากับ 1.70 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์ถาวร 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการในอุตสาหกรรม 170 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.42 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการในอุตสาหกรรม 42 บาท บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์รวม สร้างรายได้ให้บริษัทสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) บริษัท ลิลล์ พร็อพเพอร์ตี้

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำกัด (มหาชน)(LALIN) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)(SIRI)

3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 43.92 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท ธุรกิจใอุตสาหกรรมกู้ยืมมาลงทุน 43.92 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 78.81 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีการกู้ยืมมาลงทุน 78.81 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 40.45 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีการกู้ยืมหนี้สินระยะยาวมาลงทุน 40.45 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับ 14.21 เท่า หมายความว่า บริษัทในอุตสาหกรรมมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 14.21 เท่า ของภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระบริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และสภาพเสี่ยงการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมมีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)(EVER) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) บริษัท เอเชีย นพรีอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) บริษัท นพรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)(PF) และบริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) บริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และสภาพเสี่ยงการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่าอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด(มหาชน)(MK) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) บริษัท ลลิล นพรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)(LALIN) บริษัท แลนด์เอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH) และบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR)

4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของอุตสาหกรรมมีเท่ากับร้อยละ 18.82 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมได้กำไรสุทธิ 18.82 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวมของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 11.36 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมมีกำไร 11.36 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 8.13 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมได้กำไรสุทธิ 8.13 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับร้อยละ 14.88 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทน 14.88 บาท บริษัทที่มีความสามารถในการทำกำไรต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)(SAMCO) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR) บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)(SIRI)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 21 (ต่อ)

อัตราส่วนทางการเงิน	บริษัท											ค่าเฉลี่ย	
	SAMCO	EVER	MIK	LALIN	LPN	SPALI	AP	PF	LH	ESTAR	KMC		SIRI
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	37.88	1628.67	66.41	29.99	0.28	38.23	74.96	127.45	31.22	50.03	73.53	54.45	51.89
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.19	7.21	13.99	41.15	864.51	53.72	12.24	11.28	51.94	0.00	-6.65	15.66	103.07
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร													
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	10.60	63.41	25.94	24.75	18.93	23.44	31.86	23.15	32.74	30.91	-48.99	11.08	27.92
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	4.99	18.12	7.18	19.44	11.64	11.28	16.89	9.48	23.01	2.48	2.76	3.64	10.37
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	2.81	421.25	6.61	14.22	10.18	9.14	13.39	8.64	17.50	2.48	-2.99	3.40	10.42
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	4.22	12197.97	12.22	20.22	19.29	16.92	25.72	19.78	27.33	2.52	-6.91	7.00	20.50

ตารางที่ 22 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2548

อัตราส่วนทางการเงิน	บริษัท											ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม	
	SAMCO	EVER	MK	LALIN	LPN	SPALI	AP	PF	LH	ESTAR	KMC		SIRI
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง													
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	7.13	0.89	6.63	7.07	2.70	2.76	3.89	3.50	4.76	21.23	0.44	3.66	3.72
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.37	0.06	0.13	0.41	2.59	0.40	0.93	0.29	1.11	4.07	0.11	1.23	0.80
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน													
อัตรากรรมมูลของสินค้า	0.67	0.46	0.49	0.80	28.36	0.69	0.56	0.80	1.06	0.10	1.15	0.90	1.98
คงเหลือ(ครั้ง)	0.57	0.90	2.90	4.68	0.00	1.59	0.07	1.96	0.00	6.76	37.64	77.58	24.64
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)													
อัตรากรรมมูลเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.67	0.75	1.40	3.08	2.58	2.29	0.82	0.81	1.23	0.10	0.22	2.99	1.70
อัตรากรรมมูลเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.33	0.27	0.36	0.61	0.78	0.47	0.28	0.39	0.49	0.04	0.17	0.50	0.42
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและการะหนี้สิน													
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	28.75	71.70	35.77	29.91	33.48	51.45	57.44	57.00	38.17	6.36	69.96	46.96	43.92
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	40.36	253.33	55.69	42.68	50.35	10.60	134.97	128.78	61.74	6.79	232.94	88.55	78.81

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของกิจการกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.

2549

อัตราส่วนทางการเงินของกิจการกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ.2549 (ตารางที่ 23) สามารถวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ดังนี้

1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหมุนเวียนของอุตสาหกรรม เท่ากับ 2.84 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของกิจการในอุตสาหกรรมโดยเฉลี่ย 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนมาชำระหนี้สินหมุนเวียนได้ 2.84 บาท อัตราส่วนหมุนเวียนเร็วมีค่าเท่ากับ 0.66 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของกิจการในอุตสาหกรรมโดยเฉลี่ย 100 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องแท้จริงนำมาชำระหนี้ได้เท่ากับ 66 บาทเท่านั้น บริษัทที่มีสภาพคล่องที่แท้จริงสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) และ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)(SIRI)

2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรหมุนของสินค้าคงเหลือของอุตสาหกรรมเท่ากับ 3.34 ครั้ง บริษัทที่มีค่าเฉลี่ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) และบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) ค่าเฉลี่ยระยะเวลาเก็บหนี้ของอุตสาหกรรมเท่ากับ 11.07 วัน บริษัทที่มีระยะเวลาเก็บหนี้สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ได้แก่ บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)(SIRI) ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรของอุตสาหกรรมเท่ากับ 2.12 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์ถาวร 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการในอุตสาหกรรม 212 บาท บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (LALIN) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) และ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR) ค่าเฉลี่ยอัตรากำไรหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมของอุตสาหกรรมเท่ากับ 0.40 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการในอุตสาหกรรม 40 บาท บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)(LALIN) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)(SIRI)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 23 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2549

อัตราส่วนทางการเงิน	บริษัท											ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม	
	SAMCO	EVER	MK	LALIN	LPN	SPALI	AP	PF	LH	ESTAR	KMC		SIRI
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง													
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	4.09	0.93	5.03	3.31	1.81	1.87	2.25	3.10	2.52	0.69	2.58	2.83	
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.12	0.27	0.13	0.26	1.69	0.13	0.56	0.17	0.46	0.52	1.04	0.66	
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการทำงาน													
อัตราส่วนหนี้สินต่อค่าเฉลี่ย (ครั้ง)	0.54	0.61	0.39	0.54	18.24	0.78	9.39	0.60	0.83	1.64	1.22	3.34	
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	0.08	1.28	6.61	4.24	0.02	0.82	0.00	2.97	0.00	0.00	31.34	60.89	
อัตราส่วนหนี้สินของสินทรัพย์	0.63	0.79	1.15	2.90	3.03	2.66	1.68	0.71	0.89	9.07	0.34	2.86	
ถาวร (เท่า)													
อัตราส่วนหนี้สินของสินทรัพย์	0.29	0.28	0.28	0.43	0.83	0.57	0.50	0.31	0.39	0.11	0.25	0.58	
รวม (เท่า)													
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน													
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	26.83	69.65	35.77	26.08	44.24	47.46	50.87	54.42	42.24	12.29	58.14	41.16	
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	36.67	229.45	55.70	35.28	79.38	90.33	103.55	119.41	73.14	14.01	138.90	69.94	

ตารางที่ 23 (ต่อ)

อัตราส่วนทางการเงิน	บริษัท											ค่าเฉลี่ย	
	SAMCO	EVER	MK	LALIN	LPN	SPALI	AP	PF	LH	ESTAR	KMC		SIRI
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	18.42	0.00	32.42	0.48	7.21	10.52	60.13	80.07	34.17	1.36	44.20	17.39	28.59
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.36	2.64	23.48	17.34	455.03	2.30	12.21	1.04	22.04	19.68	11.03	18.82	38.16
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร													
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	5.92	11.48	20.56	20.56	15.54	19.52	26.30	0.31	21.61	4.33	12.24	5.20	12.86
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	3.89	5.17	7.84	12.50	18.13	39.74	17.88	2.28	10.50	0.50	3.31	5.08	9.47
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	1.70	3.21	5.86	8.79	12.87	11.13	13.08	0.10	8.33	0.47	3.01	3.02	5.48
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	2.32	10.58	9.12	11.89	23.10	21.18	26.63	0.21	14.43	0.54	7.18	5.14	10.22

3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 42.99 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท ธุรกิจใอุตสาหกรรมกู้ยืมมาลงทุน 42.99 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 87.29 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีการกู้ยืมมาลงทุน 87.29 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 29.59 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีการกู้ยืมหนี้สินระยะยาวมาลงทุน 28.59 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับ 38.16 เท่า หมายความว่า บริษัทในอุตสาหกรรมมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 38.16 เท่า ของภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระบริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และสภาพเสี่ยงการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท เฮอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)(EVER) บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)(PF) และ บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) บริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้ใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมแต่มีสภาพเสี่ยงในการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม คือ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN)

4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 12.86 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมมีกำไรสุทธิ 12.86 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวมของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 9.47 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมมีกำไร 9.47 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับร้อยละ 5.48 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมได้กำไรสุทธิ 5.48 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นของอุตสาหกรรม มีค่าเท่ากับร้อยละ 10.22 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทน 10.22 บาท บริษัทที่มีความสามารถในการทำกำไรสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท สุภาลัย จำกัด(มหาชน)(SPALI) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)(LPN) บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(LALIN) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) และบริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)(LH) บริษัทที่มีกำไรต่อยอดขายสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมแต่ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมและผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมคือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)(MK)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 24 ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินรายปีเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2545 -2549

อัตราส่วนทางการเงิน	บริษัท											ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม				
	SAMCO	EVER	MIK	LALIN	LPN	SPALI	AP	PF	LH	ESTAR	KMC		SIRI			
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง																
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	5.82	0.92	4.97	5.98	1.88	5.98	3.26	4.09	4.31	38.14	0.58	3.11	5.99			
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.31	0.09	0.12	0.22	1.76	0.22	0.86	0.30	0.86	27.32	0.24	1.09	2.77			
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน																
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	0.55	0.43	0.37	0.89	18.92	0.89	2.94	0.85	1.00	0.93	1.65	0.70	4.58			
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	1.28	0.58	8.78	2.98	1.12	2.98	0.70	1.56	2.61	2.42	53.41	65.01	14.81			
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์	0.63	1.07	1.03	3.78	2.05	3.78	1.30	0.88	1.59	1.94	0.22	2.11	1.97			
ถาวร (เท่า)																
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์	0.28	0.26	0.27	0.67	0.66	0.67	0.46	0.41	0.53	0.08	0.18	0.37	0.41			
รวม (เท่า)																
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน																
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	28.69	223.10	46.76	25.65	47.48	25.65	48.93	57.09	34.38	16.16	66.95	50.12	43.69			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	40.41	790.11	97.22	34.85	83.36	34.85	97.81	135.32	53.67	27.77	40.95	106.65	91.55			

ตารางที่ 24 (ต่อ)

อัตราส่วน	บริษัท												อุตสาหกรรม
	SAMCO	EVER	MK	LALIN	LPN	SPALI	AP	PF	LH	ESTAR	KMC	SIRI	
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	26.52	407.17	60.02	16.67	9.11	16.67	65.73	105.85	28.93	36.42	51.21	47.46	46.74
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	8.48	2.96	15.84	97.46	1014.39	97.46	18.70	1854.59	55.56	5.23	-5.47	143.23	66.09
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร													
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	14.19	-20.89	28.17	23.10	18.53	23.10	32.76	27.39	27.99	-17.03	-87.27	10.42	36.14
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	6.56	7.05	7.35	21.49	14.31	21.49	19.04	13.30	18.74	-0.09	-10.49	4.66	11.78
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	4.03	98.15	7.79	15.65	12.05	15.65	15.43	12.31	14.96	0.00	-9.19	3.73	11.67
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	5.64	3058.67	14.54	20.94	20.90	20.94	29.54	31.46	22.51	-0.67	-29.88	8.02	23.98

การวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินรายการเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2545-2549

การวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินรายการ (ค่าเฉลี่ยบริษัท ตารางที่ 7-ตารางที่ 18) เปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินของค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ตารางผนวกที่ 6) แสดงได้ดังตารางที่ 24 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินรายการ กับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินของอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2545-2549 ได้ดังนี้

1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง พบว่า อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเท่ากับ 5.99 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของกิจการในอุตสาหกรรมโดยเฉลี่ย 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนมาชำระหนี้สินหมุนเวียน 5.99 บาท ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วของอุตสาหกรรมมีค่าเท่ากับ 2.77 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนของกิจการในอุตสาหกรรมโดยเฉลี่ย 1 บาท จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องแท้จริงนำมาชำระหนี้ได้เท่ากับ 2.77 บาท และมีเพียง บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวลเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR) เท่านั้น ที่มีสภาพคล่องสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม

2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พบว่า อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยอัตรากาไรหมุนของสินค้าคงเหลือเท่ากับ 4.58 ครั้ง บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้าคงเหลือสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม คือ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)(LPN) เท่านั้น อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยระยะเวลาเก็บหนี้เท่ากับ 14.81 วัน บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการเก็บหนี้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด(มหาชน)(SIRI) อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยอัตรากาไรหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรเท่ากับ 1.97 เท่า หมายความว่าสินทรัพย์ถาวร 100 บาทสร้างรายได้ให้กิจการในอุตสาหกรรม 197 บาท บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) บริษัท ลลิล หรือพีเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(LALIN) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)(SIRI) อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยอัตรากาไรหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.41 เท่า หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท สร้างรายได้ให้กิจการในอุตสาหกรรม 41 บาท บริษัทที่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) บริษัท ลลิล หรือพีเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(LALIN) บริษัท ศุภาลัย จำกัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(มหาชน)(SPALI) บริษัท เอเชีย นพรีอเพอรัตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) และ บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH)

3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน พบว่า อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินของเท่ากับร้อยละ 43.69 หมายความว่า สินทรัพย์ 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมกู้ยืมมาลงทุน 43.69 บาท อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 91.55 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีการกู้ยืมมาลงทุน 91.55 บาท อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยอัตราหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 46.74 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท มีการกู้ยืมหนี้สินระยะยาวมาลงทุน 46.74 บาท อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยอัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของเท่ากับ 66.09 เท่า หมายความว่า บริษัทในอุตสาหกรรมมีกำไรจากการดำเนินงานสูงเป็น 66.09 เท่า ภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และมีสภาพเสี่ยงในการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)(EVER) บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)(MK) บริษัท เอเชีย นพรีอเพอรัตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) และ บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) บริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมแต่มีสภาพเสี่ยงในการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท นพรีอเพอรัตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)(PF) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) และ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)(SIRI) บริษัทที่มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมแต่มีสภาพเสี่ยงในการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)(SAMCO) บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH) และ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR) บริษัทที่มีสภาพเสี่ยงทั้งด้านการชำระหนี้และการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ลลิล นพรีอเพอรัตี้ จำกัด (มหาชน)(LALIN) และ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)(SPALI)

4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร พบว่า อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายเท่ากับร้อยละ 36.14 หมายความว่า ยอดขาย 100 บาท บริษัทในอุตสาหกรรมมีกำไรสุทธิ 36.14 บาท อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 11.78 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท ธุรกิจอุตสาหกรรมมีกำไร 11.78 บาท อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 11.67 หมายความว่า สินทรัพย์รวม 100 บาท ธุรกิจอุตสาหกรรมได้กำไรสุทธิ 11.67 บาท อุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 23.98 หมายความว่า ส่วนของผู้ถือหุ้น 100 บาท ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทน 23.98 บาท บริษัทที่มีความสามารถในการทำกำไรต่ำกว่าค่าเฉลี่ย

อุตสาหกรรม มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)(SAMCO) บริษัท มั่นคง
 เคนะการ จำกัด(มหาชน)(MK) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)(ESTAR)
 บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน)(KMC) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)(SIRI) บริษัท
 ที่มีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายต่ำและผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มี
 จำนวน 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(LPN) บริษัท ลลิต
 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(LALIN) บริษัท ศุภาสัย จำกัด (มหาชน)(SPALI) และ บริษัท แลนด์
 แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)(LH) บริษัทที่มีกำไรต่อยอดขายต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมแต่ผู้ถือ
 หุ้นได้รับผลตอบแทนสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีจำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอเวอร์แลนด์
 จำกัด(มหาชน)(EVER) บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(AP) และ
 บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)(PF)

ส่วนที่ 2 การทดสอบสมมติฐาน

สมมติฐานการศึกษาที่ต้องการทดสอบมีดังนี้

H_0 : บริษัทที่มีทุนจดทะเบียนต่างกันมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน อัตราส่วนเงินทุน
 หมุนเวียนเร็ว อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ อัตราการหมุนเวียน
 สินทรัพย์ถาวร อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สิน อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้
 ถือหุ้น อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่าย
 ดอกเบี้ย อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วน
 ผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม และ อัตราส่วนผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้นไม่แตกต่างกัน

H_1 : บริษัทที่มีทุนจดทะเบียนต่างกันจะมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน อัตราส่วนเงินทุน
 หมุนเวียนเร็ว อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ อัตราการหมุนเวียน
 สินทรัพย์ถาวร อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สิน อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้
 ถือหุ้น อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่าย
 ดอกเบี้ย อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วน
 ผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม และ อัตราส่วนผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้นแตกต่างกัน

การทดสอบสมมติฐาน เพื่อการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนทางการเงินกับ
 กิจกรรมแต่ละขนาด ว่ามีความแตกต่างกันหรือไม่ โดยใช้ค่าสถิติ F-Test มาวิเคราะห์ความแปร

เอกสปรู้นแบบทางเดียว โดยการนำค่า F ที่คำนวณได้จากตาราง ANOVA นำมาเปรียบเทียบกับค่า F critical

... ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในตาราง F-distribution ที่ระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.05 โดยใช้ Degree of Freedom คือ (k-1,n-1) โดยที่

k คือ จำนวนกลุ่มของประชากรที่ทำการเปรียบเทียบ มีจำนวนเท่ากับ 3 ได้แก่ กิจการที่มีทุนจดทะเบียนไม่เกิน 1,000 ล้านบาท กิจการที่มีทุนจดทะเบียน ระหว่าง 1,001 -10,000 ล้านบาท และกิจการที่มีทุนจดทะเบียนมากกว่า 10,001 ล้านบาท

n คือ จำนวนตัวอย่างของประชากรมีทั้งหมด 12 ตัวอย่าง

โดยค่า F ที่คำนวณ > ค่า F จากการเปิดตาราง แสดงว่ามีความแตกต่างกันเกิดขึ้นในกลุ่มประชากร จะปฏิเสธสมมติฐานหลัก (H_0) และยอมรับสมมติฐานรอง (H_1)

จาก ข้อมูลประชากร และกลุ่มตัวอย่างที่กำหนด จะได้ค่า F จากการเปิดตารางดังนี้

$$F (\alpha = 0.05, 2, 11) = 3.98$$

ตาราง ANOVA จากการคำนวณด้วยโปรแกรม SPSS (ตารางผนวกที่ 6-27) จะได้ค่า F และค่า Significance (ตารางที่ 25)

ตารางที่ 25 ค่า F-Test และ ค่า Significance ที่ได้จากการคำนวณ

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่า F	Significance
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง		
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	0.731	.508
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	1.068	.383
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน		
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	1.345	0.308
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	2.430	0.143
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.300	0.970
อัตราส่วนกำไรสุทธิของสินทรัพย์รวม (เท่า)	1.653	2.450

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 25 (ต่อ)

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่า F	Significance
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน		
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	0.526	0.608
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	0.804	0.477
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	0.686	0.528
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.381	0.148
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร		
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	1.873	0.209
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	2.833	0.111
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	1.219	0.340
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	0.999	0.406

จากตารางที่ 25 พบว่า เมื่อทำการทดสอบสมมติฐานโดยการเปรียบเทียบค่า F จากการคำนวณกับค่า F ที่ได้จากการเปิดตาราง จะได้ค่า F จากการคำนวณของทุกอัตราส่วนน้อยกว่าค่า F ที่ได้จากการ

ดังนั้น จึงยอมรับสมมติฐานหลัก คือ บริษัทแต่ละขนาดมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สิน อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม และ อัตราส่วนผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้นไม่แตกต่างกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

สรุป

การวิเคราะห์เปรียบเทียบผลการดำเนินงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยระหว่างปี พ.ศ.2545-2549 สามารถสรุปผลการศึกษาดังนี้

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินเป็นรายบริษัท

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน มีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้างเหลือต่ำแต่มีระยะเวลาเก็บหนี้เร็วกว่าบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม สภาพเสี่ยงด้านการชำระหนี้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมแต่ ด้านการชำระดอกเบี้ยมีสภาพเสี่ยงสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ด้านความสามารถในการกำไรยังต่ำกว่าธุรกิจอุตสาหกรรมเดียวกัน

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน มีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้างเหลือต่ำแต่มีระยะเวลาเก็บหนี้เร็วกว่าธุรกิจอุตสาหกรรมเดียวกัน มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน มีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้างเหลือต่ำแต่มีระยะเวลาเก็บหนี้เร็วกว่าธุรกิจอุตสาหกรรมเดียวกัน มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม และมีความสามารถในการทำกำไรต่ำกว่าธุรกิจอุตสาหกรรมเดียวกัน

บริษัท ลลิส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน มีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้างเหลือต่ำ แต่สามารถเก็บหนี้ได้เร็วและมีประสิทธิภาพในการเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใช้สินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีสภาพเสี่ยงทั้งในด้านการชำระหนี้และการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ด้านความสามารถในการทำกำไร มีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายและผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีสภาพคล่องในการดำเนินงานแต่ยังมีค่าเฉลี่ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีประสิทธิภาพในการดำเนินงานสูงกว่าธุรกิจอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งในด้านการบริหารสินค้าคงเหลือ การบริหารลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ของบริษัท มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยดีกว่าบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน ด้านความสามารถในการทำกำไร มีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายและผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

บริษัท ศุภาลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน และมีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้าคงเหลือต่ำ แต่สามารถเก็บหนี้ได้เร็วและมีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และสภาพเสี่ยงในการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายและผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน มีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้าคงเหลือต่ำ แต่สามารถเก็บหนี้ได้เร็วและมีประสิทธิภาพใช้สินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมแต่ ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมและผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน มีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้าคงเหลือต่ำ แต่สามารถเก็บหนี้ได้เร็วและมีประสิทธิภาพใช้สินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่มีสภาพเสี่ยงในการชำระดอกเบี้ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมแต่ ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมและผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน มีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้าคงเหลือต่ำ แต่สามารถเก็บหนี้ได้เร็วและมีประสิทธิภาพใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่มีสภาพเสี่ยงในการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายและผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีสภาพคล่องในการดำเนินงาน มีประสิทธิภาพในการบริหารสินค้าคงเหลือต่ำ แต่สามารถเก็บหนี้ได้เร็วกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม สภาพเสี่ยงในการชำระหนี้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่สภาพเสี่ยงในการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม และไม่มีความสามารถในการทำกำไร

บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน) ขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน มีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ทั้งด้านการบริหารสินค้าคงเหลือ ด้านระยะเวลาการเก็บหนี้และการใช้สินทรัพย์สร้างรายได้ให้กิจการ ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม มีสภาพเสี่ยงในการชำระหนี้และการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมและไม่มีความสามารถในการทำกำไร

บริษัท แสนศิริ จำกัด (มหาชน) ขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน มีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ทั้งด้านการบริหารสินค้าคงเหลือ ด้านระยะเวลาการเก็บหนี้และการใช้สินทรัพย์รวมสร้างรายได้ให้กิจการต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม สภาพเสี่ยงในการชำระหนี้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่สภาพเสี่ยงในการชำระดอกเบี้ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ความสามารถในการทำกำไรต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

การทดสอบสมมติฐาน

บริษัทที่มีทุนจดทะเบียนต่างกัน มีอัตราส่วนทางการเงินทั้งด้านสภาพคล่อง ด้านประสิทธิภาพการดำเนินงาน ด้านสัดส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน และด้านความสามารถในการทำกำไร ไม่แตกต่างกัน

ข้อเสนอแนะ

ผลการศึกษาค้างนี้มีประเด็นสำคัญที่สามารถนำมาเสนอแนะแนวการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังต่อไปนี้

1. การวิเคราะห์ข้อมูลจากงบการเงิน ผู้วิเคราะห์อาจแปรความหมายผิดได้ หากไม่พิจารณาหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพราะหมายเหตุประกอบงบการเงิน บอกให้ทราบถึงหลักการ และที่มาของข้อมูลตัวเลข ที่บันทึกลงบัญชีของบริษัท และรายละเอียดของรายการต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการวิเคราะห์งบการเงิน รวมถึงภาวะผูกพันของทรัพย์สิน และหนี้สินที่เกิดขึ้น เช่น บัญชีลูกหนี้การค้าของบางบริษัท จะมีค่าเท่ากับศูนย์ในบางปี ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหมุนเวียนของลูกหนี้การค้า เท่ากับ 0 แสดงถึงกิจการมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานดี แต่เมื่อพิจารณาหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้ว ปรากฏว่า บริษัทได้โอนบัญชีลูกหนี้การค้า เป็นค่าเผื่อหนี้สูญ เนื่องจากไม่สามารถรับรู้รายได้ เกิน 12 งวดติดกัน จึงต้องโอนเป็นค่าเผื่อหนี้สูญตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงถึงกิจการ ไม่มีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน หรือกรณีที่บางบริษัท มีสถานะการดำเนินงานไม่ปกติ คือ อยู่ในช่วงปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการ นอกจากนี้ยังประสบปัญหาขาดทุนจากการดำเนินงาน แต่มีรายการพิเศษของรายได้ คือ รายได้จากกรณีที่เจ้าหนี้ลดหนี้ให้เนื่องจากได้ชำระหนี้คืนเจ้าหนี้ ทำให้การเปรียบเทียบความสามารถในการทำกำไรของบริษัท มีความไม่ถูกต้อง อย่างไรก็ตาม รายได้ดังกล่าวเป็นผลมาจากการดำเนินงานของบริษัท ดังนั้น เพื่อให้การวิเคราะห์มีความถูกต้องมาก การพิจารณาหมายเหตุประกอบงบการเงินจึงจำเป็นอย่างยิ่ง

2. ข้อจำกัดในการวิเคราะห์ความแปรปรวน โดยการคำนวณค่าสถิติ F-TEST ที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐาน ควรมีจำนวนตัวอย่างของประชากร มากกว่าหรือเท่ากับ 30 ตัวอย่าง เพื่อให้มีความน่าเชื่อถือทางสถิติ แต่เนื่องจากการศึกษาในครั้งนี้ ได้จำนวนตัวอย่างที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐานเพียง 12 ตัวอย่างเท่านั้น ซึ่งอาจทำให้ผลการทดสอบสมมติฐานไม่มีความน่าเชื่อถือในทางสถิติ

3. ในการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจการลงทุน เป็นการวิเคราะห์ในเชิงปริมาณ ผู้ลงทุนควรมีการศึกษาวิเคราะห์ในเชิงคุณภาพประกอบการตัดสินใจด้วย เช่น ขนาดของบริษัท อัตราการขยายตัวในอดีต ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของสินค้าและบริการ ความสามารถทางด้านการคิดค้นและเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ การกระจายของผลิตภัณฑ์ ผู้บริหารระดับสูงและนโยบายการบริหารงานของบริษัท เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างผลการดำเนินงานกับอัตราส่วนทางการเงิน เป็นการวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานภายในบริษัท ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไป ควรมีการนำปัจจัยภายนอกมาวิเคราะห์ประกอบด้วย เช่น ดัชนีราคาผู้บริโภค ดัชนีราคาผู้ผลิต การดำเนินนโยบายสินเชื่อและการกำหนดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ นโยบายการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐที่มีผลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจโดยรวม ศึกษาเปรียบเทียบนโยบายการดำเนินงานของบริษัทที่เป็นผู้นำการตลาดกับบริษัทอื่น เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงกลยุทธ์ให้สามารถชิงส่วนแบ่งการตลาดได้ ศึกษาผลการดำเนินงานโดยการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทที่มีทุนจดทะเบียนต่างกันอย่างละ 1 บริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและผลประกอบการที่ได้ในแต่ละปี จะทำให้ทราบถึงข้อเท็จจริงที่แท้จริงว่าเหตุใดผลประกอบการของบริษัทจึงเพิ่มขึ้นหรือลดลง เช่น มีการลงทุนในโครงการใหม่ ทำให้เกิดต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นจำนวนมากจึงทำให้มีรายได้ลดลง หรือมีการขายเกิดขึ้นและลูกค้าได้วางเงินจองไว้แล้วแต่โครงการยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ จึงยังไม่สามารถรับรู้รายได้ในปีนั้น เป็นต้น

บรรณานุกรม

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์. 2550. แผนภูมิสรุปมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 เรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. แหล่งที่มา :

<http://www.dbd.go.th/thai/account/page26.phtml>

กระทรวงพาณิชย์. 2539. คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.61/2539 เรื่อง การคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์. แหล่งที่มา :

<http://www.rd.go.th/publish/3587.0.html>

ฉัตรชัย จันทร์สองศรี. 2543. ความมั่นคงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

ชุติมา อนุสรณ์ศิริกุล. 2544. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ระหว่างปี พ.ศ.2538-2541. เชียงใหม่. การค้นคว้าอิสระ คณะบัญชี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. 2550. ข้อมูลรายบริษัท. แหล่งที่มา :

<http://www.set.or.th/set/companyinfo.do?type=profile&language=th&country=TH>

นันทพร ธงชัยสุริยา. 2546. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจสื่อสารโทรคมนาคมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย: 2537-2545. กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

เบญจวรรณ รัชส์สุธี. 2540. การเงินธุรกิจ. กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ครั้งที่ 12 โรงพิมพ์ชวนพิมพ์

ประสงค์ เอภาพาร. 2550. "ภาวะตลาดที่อยู่อาศัย กทม.-ปริมณฑล ปี 2549 และแนวโน้มปี 2550".

REIC: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. ปีที่ 2 (ฉบับที่ 1): น.15-18

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. 2548. สถิติสำหรับนักเศรษฐศาสตร์. แหล่งที่มา :

<http://mylesson.swu.ac.th/ec283/lesson2.html>

รัฐชิตา การขยัน. 2545. การวิเคราะห์งบการเงินเปรียบเทียบบริษัทในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ :กรณีศึกษา บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน). เชียงใหม่. การค้นคว้าอิสระ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

เรจรัก จำปาเงิน. 2544. การจัดการการเงิน. กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ครั้งที่ 2 สำนักพิมพ์บู๊คเน็ท

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. 2550. รายงานข้อมูลสถิติอสังหาริมทรัพย์. แหล่งที่มา :

<http://www.reic.or.th>.

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย. 2550. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. แหล่งที่มา:

<http://www.thairealestate.org/content8.asp> (24 /7/2550)

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ . 2550. แบบรายงานข้อมูล

บริษัท (56-1). แหล่งที่มา: http://capital.sec.or.th/webapp/corp_fin2/cgibin/sectorfind56.php?from_page=find56&lang=T&cmb_sect_id=25

_____. รายงานงบการเงิน หมวดอุตสาหกรรมพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. แหล่งที่มา:

http://capital.sec.or.th/webapp/corp_fin2/cgibin/resultFS.php?from_page=findFS&lang=T&cmb_comp_id=0231

สำนักแผนเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. 2550.

ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ปี พ.ศ.2549 และแนวโน้มปี พ.ศ.2550.

กรุงเทพมหานคร. แหล่งที่มา : <http://www.nesdb.go.th>.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก

ลักษณะการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ.2545-2549 มีลักษณะการดำเนินงานที่แตกต่างกันในแต่ละบริษัท ในที่นี้จะกล่าวถึงเฉพาะธุรกิจที่จะทำการศึกษาวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน โดยมีข้อมูลรายละเอียดจาก แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของบริษัท (แบบ 56-1) ที่รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประจำปี พ.ศ.2550 ดังนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรร เพื่อการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เป็นบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน นโยบายของบริษัท คือ การจัดสรรเพื่อขายแก่ผู้มีรายได้ระดับปานกลาง โดยเริ่มโครงการจัดสรรมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2517 ปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ 8 โครงการ

บริษัทจะมุ่งเน้นการสร้างบ้านจัดสรรเป็นชุมชนขนาดกลางมีจำนวนตั้งแต่ 200 หลังคา เรือนขึ้นไปจนถึง 500 หลังคาเรือน ปัจจุบันมี 7 โครงการ คือ สัมมากรรังสิตคลอง 2 สัมมากร รังสิตคลอง 7 สัมมากรนิมิตใหม่, สัมมากรมีนบุรีโครงการ 1 สัมมากรมีนบุรีโครงการ 2 สัมมากร นครินทร์ และสัมมากร-ราชพฤกษ์ ส่วนโครงการที่เป็นชุมชนขนาดใหญ่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยมากกว่า 3,000 หลังคาเรือน จำนวน 1 โครงการ คือ สัมมากรบางกะปิ นโยบายการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทมี ดังนี้

1. ดำเนินธุรกิจเพื่อการอยู่อาศัยในลักษณะบ้านจัดสรร ลูกค้ำกลุ่มเป้าหมาย คือ ผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่มีความสามารถซื้อบ้านและที่ดินในระดับราคา 2 - 6 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับทำเล สถานที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมของโครงการเป็นสำคัญ

2. แต่ละโครงการมีแบบบ้านให้ลูกค้ำเลือกไม่น้อยกว่า 4 - 5 แบบ โดยจะสร้างบ้านตามความต้องการของลูกค้ำ มีทั้งบ้านที่สร้างตามการจอง บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย เพื่อให้ลูกค้ำได้เลือกสรรตามความเหมาะสมและตามความต้องการ บ้านแต่ละหลังใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 6 - 10 เดือน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. สร้างบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น จังหวัดนนทบุรี และ ปทุมธานี ในทำเลที่มีศักยภาพ ทั้งสาธารณูปโภคและการคมนาคมที่สะดวก เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ในปี พ.ศ.2550 จะมีการพัฒนาโครงการใหม่และขยายโครงการเดิม เพื่อให้กิจการมีการเจริญเติบโตต่อเนื่องอย่างมีคุณภาพ รวมทั้งได้มีการพิจารณาจัดทำโครงการเสริมเพื่อเพิ่มรายได้ประเภทค่าเช่าให้มากขึ้น

4. คำนึงถึงคุณภาพและมาตรฐานของบ้านเป็นสำคัญ รวมถึงการดูแลสภาพแวดล้อม โครงการ และงานบริการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าและผู้อยู่อาศัย เพราะลูกค้าเดิมของบริษัทมีส่วนสำคัญอย่างมากในการแนะนำและชักชวนให้เพื่อนฝูง ญาติมิตรมาเป็นลูกค้าใหม่ของบริษัทเพิ่มขึ้น

5. กำหนดเป้าหมายพัฒนากิจการของบริษัทให้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคง โดยให้ผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยมีแผนการพัฒนาคอร์ป พัฒนาบุคลากร และพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เน้นคุณภาพสินค้าด้วยการเพิ่มประสิทธิภาพของบุคลากรและกระบวนการผลิต และจะผลิตสินค้าที่ตรงตามความต้องการของตลาดโดยมีต้นทุนต่ำ เพื่อสามารถแข่งขันกับผู้ผลิตรายอื่นได้

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อขาย ธุรกิจพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย ธุรกิจรับบริหารโครงการ และธุรกิจร่วมลงทุนและร่วมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 บริษัท ได้ประสบปัญหาจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ทำให้บริษัทเกิดปัญหาสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ.2544 และแต่งตั้ง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ แพลนเนอร์ จำกัด เป็นผู้บริหารแผนฟื้นฟูกิจการของบริษัท ซึ่งบริษัทได้ปฏิบัติตามแผนฟื้นฟูกิจการจนสามารถปรับโครงสร้างหนี้ได้เป็นผลสำเร็จ ปัจจุบันศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้บริษัทออกจากแผนฟื้นฟูกิจการแล้วเมื่อวันที่ 15 มกราคม พ.ศ.2550

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในทำเลต่าง ๆ ในรูปแบบที่หลากหลาย อาทิ คอนโดฯ-บ้านเดี่ยว-ทาวน์เฮาส์ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าโดยเน้นเจาะตลาดระดับกลาง ซึ่งปัจจุบันประกอบด้วยโครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการมายวิลล่า บางนา (เดิมชื่อโครงการคันทรีคอมเพล็กซ์)
เอกสารนี้เป็นเอกสารหนึ่งของบริษัทหลักทรัพย์จัดการเงินเพื่อการค้า จำกัด เมื่อผู้ใดเห็นนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. โครงการมายโฮมทาวน์ เทพารักษ์ (เดิมชื่อโครงการคันทรีวิลเลจ เทพารักษ์)
3. โครงการมายโฮม สุวินทวงศ์ (เดิมชื่อโครงการคันทรีวิลเลจ สุวินทวงศ์)
4. โครงการมายโฮม ประชาชื่น
5. โครงการมายโฮม เชียงใหม่

ในปี 2549 ผลประกอบการของบริษัทปรับลดลงจากปี พ.ศ. 2548 คือ มีกำไรสุทธิประมาณ 58.49 ล้านบาท จากรายได้รวมทั้งสิ้น 496.97 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 65.83 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุสำคัญเนื่องจากในปี พ.ศ. 2548 บริษัทมีกำไรจากการขายชำระเจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการจำนวน 108.25 ล้านบาท ในขณะที่ในปี พ.ศ.2549 บริษัทไม่มีกำไรในส่วนนี้ เนื่องจากบริษัทสามารถดำเนินการและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในแผนฟื้นฟูกิจการครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ รายได้หลักของบริษัทมาจากรายได้จากการขายโครงการ คิดเป็นร้อยละ 99.32 รายได้จากค่าบริการ คิดเป็นร้อยละ 0.41 และรายได้อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 0.27

แนวโน้มการเจริญเติบโตในปี พ.ศ.2550 นี้ บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่อเนื่องต่าง ๆ ที่มีอยู่เดิมจากปี พ.ศ.2549 รวมทั้งการพัฒนาโครงการใหม่ คือ โครงการมายโฮม เชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 500 ยูนิต โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มเปิดขายให้กับลูกค้าได้ภายในปี พ.ศ.2550

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อปี พ.ศ.2524 โดยในปี พ.ศ.2533 ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในปี พ.ศ.2536 ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็น บริษัทมหาชน จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานและศูนย์กีฬา และให้บริการสนามกอล์ฟ

ธุรกิจหลักของบริษัท ได้แก่ การพัฒนาที่ดินและปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ภายใต้ชื่อ ชวนชื่น และสิรินแฮสส์ สินค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะอยู่ในระดับราคา 2-5 ล้านบาท ปัจจุบันดำเนินโครงการทั้งหมด 14 โครงการ ซึ่งรวมถึงโครงการที่เปิดใหม่ 4 โครงการ ได้แก่

1. โครงการชวนชื่นศรีนครินทร์-เทพารักษ์ ตั้งอยู่ใกล้แยกถนนศรีนครินทร์ตัดเทพารักษ์ ตำบลบางเมือง อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ ลักษณะสินค้าเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ระดับราคา 2.2 – 3.2 ล้านบาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์การใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. โครงการชวนขึ้นปิ่นเกล้า – วงแหวน ตั้งอยู่บริเวณถนนกาญจนาภิเษก ตำบลศรีตะคุ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ลักษณะสินค้าเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ะดับราคา 2.2-3.1 ล้านบาท

3. โครงการกรีนพาร์ค ชวนขึ้นชิตี ตั้งอยู่บริเวณถนนรามอินทรา กรุงเทพมหานคร ลักษณะสินค้าเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ะดับราคา 2.5 – 3.2 ล้านบาท

4. โครงการชวนขึ้นเพชรเกษม 81 เขตหนองแขม กรุงเทพมหานคร ลักษณะสินค้าเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ะดับราคา 2.6 – 4.2 ล้านบาท และเปิดเฟสใหม่ในโครงการเดิม คือ โครงการสิรินเข้าส์บางนา เปิดเฟสใหม่เป็นที่ดินเปล่าจำนวน 108 แปลง ะดับราคา 0.85 – 1.6 ล้านบาท และเฟสใหม่ในโครงการชวนขึ้น ฟลอรัวิลล์ ดำเนินการโดยบริษัทย่อย คือ บริษัท แมนคอน จำกัด (เดิมบริษัทมั่นคงการโยธา) เป็นบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า จำนวน 74 ยูนิต ะดับราคา 2.8 ล้านบาทขึ้นไป

บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 8 กันยายน พ.ศ.2531 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท ดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรภายใต้แนวคิด“บ้านที่ปลูกบนความตั้งใจที่ดี” ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินโครงการบ้านจัดสรรอย่างต่อเนื่อง ในช่วงวิกฤติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเป็นผู้ริเริ่มการทำตลาดสำหรับบ้านจัดสรรใหม่ ๆ หลายประการ เช่น โครงการ Friend get Friend และการนำระบบค้ำประกันเงินดาวน์ (Escrow Account) มาใช้เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า ซึ่งทำให้บริษัทไม่ต้องเข้าสู่แผนฟื้นฟูปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ ยังเป็นผู้นำในการนำกลยุทธ์การจัดซื้อโครงการและที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของสถาบันการเงินต่าง ๆ รวมทั้งการจัดซื้อจากการประมูลทรัพย์สินจากองค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน (ปรส.) เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่อส่งผลให้บริษัท สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่อง และมียอดขายเพิ่มขึ้นทุกปี รวมทั้งมีต้นทุนการดำเนินงานที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ในภาวะการแข่งขันที่รุนแรงอย่างเช่นปัจจุบัน

บริษัทได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับการขยายการพัฒนาโครงการต่างๆ จนกระทั่งในปัจจุบัน บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 925 ล้านบาท บริษัทมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านระดับราคา 2-6 ล้านบาท ซึ่งจัดเป็นตลาดที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง โดยเป็นตลาดที่รองรับกลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้ของครอบครัวที่ 30,000-120,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีขนาดประชากรจำนวนมาก ขณะเดียวกันบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนา

ผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่องให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้า ไม่ว่าจะเป็น ทำเลของโครงการ การพัฒนารูปแบบบ้านที่คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย การออกแบบที่ทันสมัย รวมถึงความคุ้มค่าของราคา

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทด้วยทุนจดทะเบียนแรกเริ่ม 50,000,000 บาท เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ.2532 บริษัทได้รับอนุญาตเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน พ.ศ.2537 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบการขายและการให้เช่า โดยเริ่มจากการหาทำเลที่เหมาะสม กำหนดรูปแบบการพัฒนา กลุ่มเป้าหมาย ราคา แนวทางการตลาด การขาย การบริหารด้าน การก่อสร้าง ในลักษณะประสานงาน ควบคุมให้เป็นไปตามแผนงาน จัดทะเบียนอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด โอนกรรมสิทธิ์ และบริหารอาคารในเบื้องต้น ตามพระราชบัญญัตินิติบุคคลอาคารชุดที่กำหนดให้เจ้าของโครงการต้องดำเนินการ โดยบริษัทได้จัดตั้ง บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้รับผิดชอบงานบริหารอาคารในเบื้องต้น รวมถึงการเสนอตัวเข้าบริหารในปีต่อไปของทุกอาคารด้วย บริษัทมีนโยบายของการบริหารหลังการขาย เพื่อให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด และสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีใน ชุมชน อีกทั้งการดูแลอาคารด้วยความเอาใจใส่อันเป็นการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินที่ดูแลด้วย

ในระยะแรกได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอาคารสำนักงานเป็นหลัก โดยพัฒนาโครงการลุมพินี ทาวเวอร์ ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่เป็นโครงการแรก โครงการที่บริษัทพัฒนา ได้แก่ โครงการลุมพินี ทาวเวอร์ โครงการแอล.พี.เอ็น.ทาวเวอร์ โครงการลุมพินี เพลส โครงการพี.เอส.ที. คอนโดวิลล์ ทาวเวอร์ 1 และ 2 โครงการสี่พระยาโรเวอร์วิว โครงการพี.เอส.ที.ซีดีโฮม โครงการลุมพินี เซ็นเตอร์ นอกจากนี้บริษัทได้กระจายธุรกิจไปสู่โครงการบ้านจัดสรรในรูปแบบทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ โครงการบ้านลุมพินี – บางบัวทอง เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด

ในด้านการบริการ บริษัทได้เล็งเห็นถึงแนวโน้มการขายตัว และความต้องการในด้านการบริหารอาคารชุดที่มี ประสิทธิภาพทั้งโครงการภายใต้การพัฒนาของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และของโครงการทั่วไป ดังนั้นในปี พ.ศ.2535 จึงได้จัดตั้งบริษัทบริหารอาคารชุดภายใต้ชื่อ บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด โดยเน้นการบริหารอาคารอย่างมีประสิทธิภาพให้คงมูลค่าของทรัพย์สินให้ได้สูงสุด เน้นการสร้างบรรยากาศ ในการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างสงบสุขและมีคุณภาพชีวิตที่ดี นอกจากนี้ยังมีบริการต่าง ๆ อย่างครบวงจรไม่ว่าจะ

เป็นการขายต่อ บริหารการเช่า การซ่อมบำรุง งานบริการด้านความสะดวก ทั้งนี้เพื่อสร้างความ สะดวกสบายให้ลูกค้าแบบครบวงจร

ด้านทุนของบริษัทฯในระยะ 17 ปี ของการดำเนินงาน ปัจจุบันบริษัทมีการจดทะเบียน ณ 15 พฤษภาคม พ.ศ.2549 เท่ากับ 1,475,698,768 บาท การเรียกทุนเพิ่มจะพิจารณาถึงความ จำเป็นในการใช้เงินเป็นหลัก รวมตลอดถึงภาวะตลาดที่ต้องเอื้ออำนวยให้เกิดประโยชน์สูงสุด

จากสภาวะตลาดทุนที่ขบเขาย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 ทำให้บริษัทต้องปรับ กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ โดยเน้นการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ตอบสนองต่อ กลุ่มเป้าหมายรายได้ปานกลาง โดยตั้งในทำเลที่มีศักยภาพ ปัจจุบันบริษัทฯจะดำเนินการพัฒนา โครงการในทำเลที่มีศักยภาพสูง มีระบบขนส่งมวลชนที่หลากหลาย มีอุปสงค์รองรับที่ดี เน้น ระยะเวลาพัฒนาโครงการให้สั้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้เร็วขึ้น ทำให้สามารถ พัฒนาโครงการใหม่ ได้อย่างต่อเนื่อง แผนการก่อสร้างและกำหนดเสร็จเป็นไปตามเป้าหมาย ตลอดจนสามารถโอนกรรมสิทธิ์ ให้ลูกค้าทุกรายได้ตามกำหนดเวลาที่วางแผนทุกประการ

บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) เริ่มประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและเพื่อ การพาณิชย์ เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ.2532 เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ.2536 บริษัทได้ขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จนครอบคลุมทั้งวงจรร ได้แก่ การพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร การสร้างอาคารชุดและอาคารสำนักงานให้เช่า นอกจากนี้ จากการปรับโครงสร้างหนี้ซึ่งได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่มิถุนายนปี พ.ศ.2542 ปัจจุบันบริษัทได้ชำระคิ นหนี้ที่ปรับโครงสร้างได้ครบถ้วนก่อนกำหนดและได้จ่ายดอกเบี้ยบางส่วนตามที่กำหนดในสัญญา ปรับโครงสร้างหนี้ เจ้าหนี้สถาบันการเงินจึงได้ยกหนี้ดอกเบี้ยค้างจ่ายให้ ซึ่งบริษัทได้บันทึกเป็น กำไรจากการชำระเจ้าหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ก่อนกำหนด สำหรับภาระหนี้สินตาม สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ณ 31 ธันวาคม พ.ศ.2549 เหลือเพียงหุ้นกู้ไม่มีประกัน ซึ่งครบกำหนดไ้ ถอนในวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ.2550 จำนวน 234.90 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทดำเนินโครงการที่ สร้างเสร็จสมบูรณ์และอยู่ระหว่างการดำเนินงานจำนวน 36 โครงการ ประกอบด้วยโครงการบ้าน เดี่ยว โครงการอาคารชุด ทาวน์เฮาส์และ อาคารสำนักงาน

ในปี 2545 บริษัทได้รับประกาศนียบัตร ISO 9001 ครอบคลุมคุณภาพ โดยยึดหลักเน้น พัฒนาคุณภาพของการวางผัง การออกแบบ การก่อสร้าง และบริการหลังการขาย อันเป็นการ แสดงให้เห็นว่าทุกขั้นตอนจนถึงการส่งมอบสินค้าถึงมือลูกค้า จะต้องมีการตรวจสอบคุณภาพ และ

การให้บริการแก่ลูกค้า ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญอีกประการในการสร้างความเชื่อมั่นแก่ลูกค้า บริษัทได้รับประกาศนียบัตรรับรองคุณภาพ ISO 9001: 2000 และรางวัลดีเด่นบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานจากสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย

บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนก่อตั้งเมื่อปี พ.ศ.2527 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 3 ล้านบาท ประกอบธุรกิจเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูป (ในชื่อเดิมบริษัท ฟิ้นสำเร็จรูป พีซีเอ็ม จำกัด (มหาชน)) โดยได้รับอนุมัติให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี พ.ศ.2535 และปี พ.ศ. 2543 จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น "บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)" พร้อมกับเปลี่ยนธุรกิจหลักเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย โดยเริ่มต้นจากการพัฒนาโครงการที่มีมูลค่าไม่สูงมาก จนประสบความสำเร็จเป็นที่รู้จักภายใต้แบรนด์ บ้านกลางกรุง บ้านกลางเมือง The City THE ADDRESS และ Life ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนรวมทั้งสิ้น 2,343.15 ล้านบาท และทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 2,296.36 ล้านบาท (ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2550)

การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปด้วยความระมัดระวัง ทั้งการกำหนดกลยุทธ์การบริหาร และพัฒนาระบบปฏิบัติงานเพื่อรองรับการขยายตัวและการแข่งขันในระยะยาว ในปี พ.ศ.2549 บริษัท พัฒนาโครงการขึ้นใหม่ คือ โครงการคอนโดมิเนียม Life จำนวน 2 โครงการเป็นคอนโดมิเนียมระดับราคากลางถึงระดับล่าง ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้า นอกจากนี้ บริษัทยังคงใช้แนวคิดบิกซิตี้ซึ่ง จะเน้นรูปแบบบ้านในเมืองใหญ่ โดยได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี แม้จะมีการแข่งขันที่รุนแรง แต่ผลการดำเนินงานของบริษัทยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้จากการขายและให้บริการในปี 2547, 2548 และ 2549 จำนวน 5,740.21 ล้านบาท, 5,257.60 ล้านบาท และ 6,344.31 ล้านบาท ตามลำดับ และผลการดำเนินงานในปี 2547, 2548 และ 2549 มีกำไรสุทธิ จำนวน 1,097.18 ล้านบาท, 764.86 ล้านบาท และ 1,344.09 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2528 โดยกลุ่มผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรรมณียา ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 300,000 บาท ในวันที่ 19 ตุลาคม พ.ศ.2536 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด และวันที่ 1 มิถุนายน เอกสารประกอบใบเสนอราคาของบริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตั้งชื่อเป็นหลักทรัพย์ "ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้"

พ.ศ.2536 บริษัทได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จากผล
 วิกฤติการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศในช่วงปี พ.ศ.2540 บริษัทประสบปัญหาทางการเงิน
 ธุรกิจเช่นเดียวกับ ผู้ประกอบพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในประเทศ โดยในวันที่ 19 กุมภาพันธ์
 พ.ศ.2544 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ ทั้งนี้บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไข
 การฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ได้อย่างครบถ้วนและได้ยื่นคำขอออกจากกระบวนการฟื้นฟูกิจการ ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการ ในวันที่ 12 เมษายน พ.ศ.2547 เป็น
 ผลให้อำนาจหน้าที่ในการจัดการกิจการและทรัพย์สินกลับคืนสู่ผู้บริหารเดิมของบริษัท

บริษัทดำเนินการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 โดยว่าจ้างผู้รับเหมา เพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบของบริษัท และจัดส่งวิศวกรและสถาปนิก
 ของบริษัทเข้าไปควบคุมและตรวจสอบการก่อสร้างบ้านให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ โดย
 ปัจจุบันมีการแบ่งลักษณะโครงการตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้ 5 ประเภท ได้แก่

1. PERFECT MASTERPIECE สำหรับลูกค้าระดับบน ราคาประมาณ 7 ล้านบาทขึ้นไป
2. PERFECT PLACE สำหรับลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน ราคาประมาณ 3.5 - 7 ล้าน
บาท
3. PERFECT PARK และ MANEERIN สำหรับลูกค้าระดับเริ่มครอบครัว ราคาประมาณ
2.5 – 5.0 ล้านบาท
4. THE VILLA ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝดแนวคิดใหม่ ทำเลอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าเหมาะ
สำหรับครอบครัวที่เพิ่งเริ่มต้น ราคา 1.7 – 3.0 ล้านบาท
5. METRO PARK สำหรับลูกค้าที่ต้องการความทันสมัยและการดำเนินชีวิตประจำวัน
อย่างคุ้มค่า ท่ามกลางบรรยากาศร่มรื่นด้วยต้นไม้รอบ ๆ โครงการ เป็นคอนโดมิเนียมที่สามารถ
เดิน ทางได้สะดวกด้วยรถไฟฟ้า ในรูปแบบคอนโดกลางสวน ระดับราคา 1.2-2.5 ล้านบาท เป็น
การขยายตลาดไปสู่กลุ่มลูกค้าที่ทำงานหรืออาศัยอยู่ในเมือง

บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ.2526 ต่อมาได้
 เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2534 บริษัทประสบ
 ปัญหาทางการเงินในช่วงปี พ.ศ. 2541 - 2542 อันเป็นผลสืบเนื่องจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจและ
 การลดค่าเงินบาท บริษัทได้ทำการปรับโครงสร้างหนี้แล้วเสร็จในปี พ.ศ.2542 โดยเพิ่มทุนจากผู้ถือ

หุ้นเดิมและผู้ถือหุ้นรายใหม่ บริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาตั้งแต่ปี พ.ศ.2526 รายได้ส่วน
 ใหญ่มาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีรายได้จากธุรกิจอื่น ๆ
 ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจใด ๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใหญ่มาจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารชุดพักอาศัย การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และบริษัทย่อยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในต่างจังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่ ขอนแก่น นครราชสีมา และภูเก็ต

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งและคุณภาพของสินค้า ส่งผลให้ชื่อเสียงและตราสัญลักษณ์ “แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์” เป็นที่ยอมรับจากผู้บริโภค โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับสูง นอกจากนี้ บริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยบริษัทเป็นผู้นำในโครงการสร้างบ้านก่อนขายซึ่งเริ่มในปี พ.ศ.2543 เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า ให้ลูกค้าได้เห็นในสิ่งที่ต้องการซื้อ และได้ตัดสินใจซื้อในสิ่งที่ต้องการ การสร้างบ้านก่อนขายของบริษัทที่ผ่านมาได้รับการตอบรับจากกลุ่มลูกค้าเป็นอย่างดี โดยตั้งแต่ พ.ศ.2546 จนถึงปัจจุบัน บริษัทสร้างบ้านก่อนขายทั้งหมด

บริษัทมีเป้าหมายที่จะคงความเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย ที่มีคุณภาพ เพื่อจำหน่ายให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียดเอสเตท จำกัด(มหาชน)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นโดยกลุ่มสตาร์บลิ๊อคกลุ่มสหยูเนียน และกลุ่มผู้ถือหุ้นอื่น ๆ เพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาที่ดินบริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ในปี พ.ศ.2547 บริษัทได้ดำเนินงานตามนโยบายธุรกิจใหม่ในการขยายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครโดยสามารถแบ่งลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ออกได้เป็น 3 ประเภท คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งมีทั้งการจัดสรรที่ดินเปล่า และขายบ้านพร้อมที่ดิน เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด คอนโดมิเนียม และอาคารพาณิชย์ สำหรับโครงการในกรุงเทพมหานคร บริษัทฯ จะพัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ The Star Estate ส่วนโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง บริษัทได้พัฒนาภายใต้ชื่อโครงการคันทรียโฮม โครงการสินทวิการ์เด็นท์ โครงการแฮมเล็ท และโครงการ วินเทจโฮมวิลเลจ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และ ธุรกิจสนามกอล์ฟ คลับเฮ้าส์ ทะเลเทียม ศูนย์กีฬา และศูนย์ประชุมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการจัดประชุมและสัมมนาต่าง ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด(มหาชน)

บริษัท กฤษตามหานคร จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ.2525 เพื่อประกอบธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายใต้ชื่อการค้า "กฤษตามหานคร" บริษัทได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ.2534 บริษัทมีผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่เข้าเกณฑ์อาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และต้องจัดทำแผนฟื้นฟูกิจการ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้พ้นเหตุแห่งการเพิกถอน และโดยมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ.2543 ได้อนุมัติแผนฟื้นฟูกิจการตามที่บริษัทจัดทำขึ้นและให้ดำเนินการขั้นตอนต่อไปตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทได้รับอนุมัติแผนฟื้นฟูกิจการดังกล่าวจากตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543 และต่อมาเมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2546 บริษัทได้แจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่า ณ 28 มีนาคม พ.ศ.2546 บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้เพิ่มเติม ซึ่งการลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ดังกล่าวนี้ ทำให้สัดส่วนของหนี้ที่ได้มีการลงนามตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้คิดเป็นร้อยละ 100 ของภาระหนี้รวม

บริษัทดำเนินธุรกิจค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้ดังต่อไปนี้

1. การซื้อ-ขายที่ดิน เป็นลักษณะการซื้อที่ดินผืนใหญ่แล้วนำมาแบ่งจัดสรรเป็นแปลง ๆ จากนั้นจึงนำมาบริหารและพัฒนาโครงการให้มีถนนและระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนก่อน แล้วจึงขายแก่ผู้ซื้อรายย่อย

2. การพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งนับรวมตั้งแต่การจัดสรรพื้นที่ดิน การออกแบบสิ่งปลูกสร้าง การรับเหมาก่อสร้าง ไปจนถึงบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มมูลค่าแก่ที่ดิน เช่น การจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งแบ่งเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์

3. การรับเหมาก่อสร้างบ้านให้แก่ลูกค้าซึ่งซื้อที่ดินของบริษัท โดยทำการว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยภายใต้การควบคุมดูแลของเจ้าหน้าที่ของบริษัท

4. การรับบริหารการขาย รับบริหารการขายให้กับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยมีรายได้จากการบริหารการขายตามสัดส่วนยอดขาย

เอกสารนี้เป็น 5. การดำเนินธุรกิจการพัฒนาและบริหารสินทรัพย์ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อตั้งเมื่อปี พ.ศ.2527 ประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อปี พ.ศ.2538 และนำหุ้นเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 ในส่วนของการดำเนินธุรกิจ ระยะเวลาบริษัทมุ่งเน้นด้านการพัฒนาโครงการอาคารชุดใจกลางเมืองเพื่อขาย หรือให้เช่า และอาคารสำนักงานให้เช่า ต่อมาในปี พ.ศ.2541 บริษัทได้ขยายการประกอบธุรกิจไปยังด้านงานบริหารอาคาร บริหารทรัพย์สินและการขายโดยดำเนินธุรกิจดังกล่าวภายใต้บริษัทย่อย ชื่อ “บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด” (ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด”) อันส่งผลให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทครอบคลุมครบวงจรมากยิ่งขึ้น ต่อมาในปี พ.ศ.2542-2543 บริษัทได้ขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจจากเดิมที่เป็นการพัฒนาอาคารสูงในเขตใจกลางเมืองไปสู่การพัฒนาที่ดินแนวราบ ได้แก่ โครงการบ้านเดี่ยว โดยมีการเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวแห่งแรกของบริษัทภายใต้ชื่อ “โครงการบ้านนาราสิริ วัชรพล” ซึ่งประสบความสำเร็จตามเป้าหมายเป็นอย่างดี จึงมีการขยายโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ.2545 ต่อเนื่องปี พ.ศ.2546 หลังจากการเพิ่มทุน จำนวน 2,520 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนเพิ่มขึ้นอีกในธุรกิจโรงแรม อพาร์ทเมนต์ และอาคารพาณิชย์ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางย่านธุรกิจสำคัญ โดยเป็นการลงทุนโดยตรงและในรูปของการเช่าถือหุ้นและร่วมทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ

ในปี พ.ศ.2550 บริษัทมุ่งเน้นการใช้ประโยชน์จากแบรนด์ของแสนสิริ ซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปในกลุ่มลูกค้าระดับสูงและระดับกลาง และพัฒนาโครงการเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยเปิดโครงการที่อยู่อาศัยในหลายทำเลที่มีศักยภาพครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทได้เตรียมแผนงานที่จะเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดและขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าระดับกลางและล่าง โดยเปิดโครงการที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม ในหลายระดับราคาให้เหมาะสมกับทุกกลุ่มลูกค้า

ภาคผนวก ข

การคำนวณค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

การคำนวณอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมของอัตราส่วนทางการเงินของแต่ละอัตราส่วนจะใช้มูลค่าทางการเงินของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจในด้านที่อยู่อาศัยเท่านั้น แล้วนำมาคำนวณค่าเฉลี่ยทั้งหมดซึ่งบริษัทในหมวดพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาคำนวณประกอบด้วยบริษัท ที่เป็นกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ จำนวน 19 บริษัท ประกอบด้วย

1. บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) : EVER
2. บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) : SAMCO
3. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) : MK
4. บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) : LALIN
5. บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) : KC
6. บริษัท ปริชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) : PRECHA
7. บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : LPN
8. บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) : SPALI
9. บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) : KTP
10. บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : NOBLE
11. บริษัท เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : AP
12. บริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน) : RAIMON
13. บริษัท ธนายง จำกัด (มหาชน) : TYONG
14. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) : PF
15. บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) : QH
16. บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) : LH
17. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) : ESTAR
18. บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน) : KMC
19. บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) : SIRI

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการคำนวณอัตราค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมเลือกใช้วิธีการคำนวณดังนี้

1. คำนวณอัตราส่วนทางการเงินของแต่ละบริษัท

2. นำอัตราส่วนทางการเงินจากข้อ 1 มาคำนวณหาอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม และหากอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทใดบริษัทหนึ่ง มีอัตราส่วนทางการเงินที่แตกต่างจากบริษัทอื่นเป็นอย่างมาก อัตราส่วนทางการเงินที่แตกต่างจากบริษัทอื่นดังกล่าว จะไม่นำมารวมคำนวณอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม เนื่องจากจะทำให้อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมเบี่ยงเบนไปกว่าที่ควรจะเป็น คือ

บริษัทที่นำมาคำนวณค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมในปี พ.ศ. 2545 มีจำนวน 12 บริษัท ได้แก่ SAMCO, MK, LALIN, LPN, SPALI, KTP, NOBLE, AP, PF, QH, LH, SIRI ส่วนบริษัท EVER, KC, PRECHA, RAIMON, TYONG, ESTAR และ KMC ได้ตัดออกเนื่องจากบางอัตราส่วนมีค่าแตกต่างไปจากบริษัทอื่นเป็นอย่างมาก (ตารางผนวกที่ 1)

บริษัทที่นำมาคำนวณค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมในปี พ.ศ.2546 มีจำนวน 13 บริษัท ได้แก่ SAMCO, MK, LALIN, LPN, SPALI, KTP, NOBLE, AP, RAIMON, QH, LH, ESTAR, KMC และ SIRI ส่วนบริษัท EVER, PRECHA, TYONG และ PF ได้ตัดออกเนื่องจากบางอัตราส่วนมีค่าแตกต่างไปจากบริษัทอื่นเป็นอย่างมาก (ตารางผนวกที่ 2)

บริษัทที่นำมาคำนวณค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมในปี พ.ศ.2547 มีจำนวน 15 บริษัท ได้แก่ SAMCO, MK, LALIN, KC, PRECHA, LPN, SPALI, NOBLE, AP, RAIMON, PF, QH, LH, ESTAR และ SIRI ส่วนบริษัท EVER, KTP, TYONG, และ KMC ได้ตัดออกเนื่องจากบางอัตราส่วนมีค่าแตกต่างไปจากบริษัทอื่นเป็นอย่างมาก (ตารางผนวกที่ 3)

บริษัทที่นำมาคำนวณค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมในปี พ.ศ.2548 มีจำนวน 14 บริษัท ได้แก่ SAMCO, MK, LALIN, KC, PRECHA, LPN, SPALI, KTP, NOBLE, AP, RAIMON, PF, QH, LH และ SIRI ส่วนบริษัท EVER, LPN, TYONG, ESTAR และ KMC ได้ตัดออกเนื่องจากบางอัตราส่วนมีค่าแตกต่างไปจากบริษัทอื่นเป็นอย่างมาก (ตารางผนวกที่ 4)

จำนวนบริษัทที่นำมาคำนวณค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมในปี พ.ศ. 2549 มีจำนวน 16 บริษัท ได้แก่ EVER, SAMCO, MK, LALIN, KC, PRECHA, LPN, SPALI, NOBLE, AP, PF, QH, LH, ESTAR, KMC และ SIRI ส่วนบริษัท KTP, RAIMON และ TYONG ได้ตัดออกเนื่องจากบางอัตราส่วนมีค่าแตกต่างไปจากบริษัทอื่นเป็นอย่างมาก (ตารางผนวกที่ 5)

ตารางผนวกที่ 1 ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมปี พ.ศ. 2545

	บริษัท										
	EVER	SAMCO	MK	LALIN	KC	PRECHA	LPN	SPALI	KTP	NOBLE	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง											
อัตราส่วนหมุนเวียนเงิน (เท่า)	0.13	6.17	5.22	5.40	0.57	2.05	1.36	9.34	0.51	5.27	
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.13	0.19	0.18	0.07	0.57	0.17	1.17	0.47	0.51	5.20	
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน											
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	0.28	0.43	0.25	1.09	0.00	0.22	6.45	0.61	0.00	39.48	
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	0.00	1.48	20.09	2.16	917.78	90.27	2.11	3.31	7.28	2.73	
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	1.93	0.45	0.57	3.08	0.00	0.30	1.01	1.51	0.07	6.63	
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.24	0.21	0.17	0.80	0.00	0.12	0.48	0.42	0.07	0.45	
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน											
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	654.50	26.04	64.63	20.76	175.54	108.58	40.41	62.62	5.54	32.98	
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-118.03	35.21	182.71	26.20	-232.38	-1265.67	67.95	167.51	5.87	49.21	
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	0.00	23.86	84.61	24.46	0.00	-927.62	3.60	146.82	0.71	22.80	
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	-0.86	11.11	2.60	36.29	0.00	0.28	23.20	5.22	0.00	10.69	
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร											
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	-170.52	23.82	16.13	20.20	-180360.31	28.85	16.47	44.20	0.66	23.07	
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	-0.19	8.24	3.87	22.81	-1.39	1.24	6.88	11.68	0.05	11.51	
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	-41.39	5.11	2.76	16.10	-1.39	3.50	7.99	18.54	0.05	10.43	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-7.46	6.91	7.81	20.32	-1.84	-40.81	13.43	49.61	0.05	15.56	

ตารางผนวกที่ 1 (ต่อ)

อัตราส่วน	บริษัท										ค่าเฉลี่ย
	AP	RAIMON	TYONG	PF	QH	LH	ESTAR	KMC	SIRI	อุตสาหกรรม	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง											
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	2.64	35.80	0.10	5.81	1.27	5.18	0.56	0.43	3.75	4.33	
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.65	32.37	0.02	0.42	0.25	0.63	0.37	0.13	1.60	0.94	
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน											
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (ครั้ง)	1.42	39.38	0.43	0.87	1.16	0.93	0.72	-0.28	0.37	4.42	
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	3.11	0.41	54.98	0.88	8.07	4.17	0.00	-0.45	63.61	9.92	
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	2.37	1.03	0.09	1.27	0.50	1.94	0.06	-0.11	0.70	1.68	
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.57	0.81	0.07	0.49	0.32	0.57	0.05	-0.07	0.16	0.39	
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน											
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	44.13	132.76	245.43	65.62	72.82	30.73	51.59	122.87	46.60	42.74	
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	78.98	-405.25	-168.76	190.88	267.89	44.36	106.55	-537.30	87.26	100.34	
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	42.84	-403.43	-28.97	160.31	167.20	24.73	37.82	-161.54	48.94	62.57	
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	25.44	10769.34	-5.04	0.00	4.11	26.47	-1.60	-2.54	25.09	14.19	
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร											
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	39.63	646.03	857.86	64.40	15.59	25.60	-71.41	-152.97	5.02	24.57	
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	25.32	42.85	-48.82	31.23	6.32	17.55	-3.59	-8.39	0.85	12.19	
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	22.53	522.21	58.50	31.23	5.05	14.70	-3.35	-10.88	0.82	11.28	
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	40.32	-1594.06	40.22	90.85	18.56	21.23	-6.93	-47.58	1.53	23.85	

ตารางผนวกที่ 2 ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมปี พ.ศ. 2546

		บริษัท										
อัตราส่วน		EVER	SAMCO	MK	LALIN	KC	PRECHA	LPN	SPALI	KTP	NOBLE	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง												
	อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	N/A	4.69	0.53	3.56	1.06	0.99	2.01	4.16	1.75	3.75	
	อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	N/A	0.50	0.02	0.09	1.06	0.01	1.86	1.23	1.75	3.72	
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน												
	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	N/A	0.63	0.38	1.36	0.00	0.41	13.71	1.33	0.00	90.88	
	อัตราส่วนระยะเวลากลับหนี้ (วัน)	N/A	2.19	7.10	3.11	117.50	0.00	1.88	0.31	13.06	5.68	
	อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	N/A	0.81	1.01	3.47	0.39	0.56	1.77	3.10	0.07	20.46	
	อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	N/A	0.33	0.27	0.96	0.10	0.24	0.64	0.72	0.07	0.66	
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน												
	อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	N/A	28.51	51.71	21.83	70.00	97.52	72.08	48.87	2.18	85.16	
	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	N/A	39.87	107.07	27.92	233.36	3929.43	129.80	95.57	2.23	92.16	
	อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	N/A	22.25	78.43	1.93	0.00	1583.69	22.92	59.48	1.10	42.58	
	อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	18.67	10.78	359.91	0.00	1.58	308.40	33.94	0.00	41.79	
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร												
	อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	N/A	20.05	48.03	24.94	1027.69	51.52	25.03	34.64	0.92	24.63	
	อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	N/A	9.72	8.02	31.78	1.23	12.14	16.18	28.71	0.07	16.72	
	อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	N/A	7.07	12.92	23.91	101.60	12.14	16.12	24.98	0.07	16.32	
	อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	N/A	9.89	26.76	30.59	338.71	489.18	29.04	48.85	0.07	31.36	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถนำข้อมูลไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผนวกที่ 2 (ต่อ)

อัตราส่วน	บริษัท										ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม	
	AP	RAIMON	TYONG	PF	QH	LH	ESTAR	KMC	SIRI			
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง												
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	3.18	29.72	0.08	2.45	2.38	4.70	120.40	0.56	2.18	4.86		
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.95	14.71	0.02	0.19	0.45	1.19	112.85	0.24	0.79	2.11		
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน												
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ครั้ง)	1.83	2.82	0.33	1.13	1.17	1.23	3.35	5.11	0.52	9.31		
อัตราส่วนระยะเวลากลับหนี้ (วัน)	0.26	0.00	74.60	0.16	7.19	3.49	0.00	43.54	30.01	9.06		
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.94	2.64	0.06	0.89	0.73	2.14	0.32	0.60	2.00	3.06		
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.54	0.92	0.05	0.48	0.41	0.64	0.13	0.50	0.28	0.54		
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน												
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	44.31	15.42	282.63	52.05	60.56	24.79	9.12	78.13	64.53	46.00		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	79.56	18.23	-154.76	108.54	153.54	32.95	10.04	357.15	181.92	101.38		
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	55.48	15.65	-20.96	69.20	107.33	13.19	43.17	218.15	70.91	54.57		
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	32.18	817.30	-2.64	9255.02	7.22	153.01	2.82	-10.91	637.17	185.34		
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร												
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	36.96	81.12	-720.57	28.02	19.32	31.41	31.09	23.63	18.52	29.94		
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	24.41	75.09	-26.72	13.61	9.13	25.14	3.75	-22.60	5.27	17.51		
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	19.96	75.00	-36.84	13.46	6.56	20.23	3.96	11.85	5.26	18.48		
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	35.83	88.68	-20.17	28.07	16.63	26.89	4.36	54.15	14.84	31.81		

ตารางผนวกที่ 3 อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมปี พ.ศ. 2547

อัตราส่วน	บริษัท											
	EVER	SAMCO	MK	LALIN	KC	PRECHA	LPN	SPALI	KTP	NOBLE		
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง												
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	1.72	7.04	7.46	10.57	1.70	2.16	1.51	3.10	0.98	3.48		
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.03	0.35	0.15	0.25	1.51	0.10	1.47	0.30	0.98	3.43		
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน												
อัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	0.36	0.49	0.35	0.65	4.13	0.63	27.83	0.55	0.00	32.69		
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	0.14	2.10	7.18	0.71	5.99	0.00	1.59	2.02	2.58	0.32		
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.81	0.61	1.00	6.36	2.73	0.83	1.85	1.79	0.05	2.66		
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.25	0.27	0.25	0.57	0.41	0.35	0.54	0.39	0.05	0.37		
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน												
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	96.55	33.30	45.92	29.66	49.93	62.06	47.17	45.94	30.28	49.54		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	2795.68	49.93	84.91	42.17	99.73	163.55	89.34	84.99	43.42	98.16		
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	1628.67	37.88	66.41	29.99	40.66	92.55	0.28	38.23	41.16	49.10		
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	7.21	5.19	13.99	41.15	0.00	7.98	854.51	53.72	-783.47	10.54		
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร												
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	63.41	10.60	25.94	24.75	23.89	87.18	18.93	23.44	-123.56	18.12		
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	18.12	4.99	7.18	19.44	9.73	6.64	11.64	11.28	-5.68	7.13		
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	421.25	2.81	6.61	14.22	9.73	30.33	10.18	9.14	-5.69	6.69		
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	12197.97	4.22	12.22	20.22	19.43	79.94	19.29	16.92	-8.16	13.25		

ตารางผนวกที่ 3 (ต่อ)

อัตราส่วน	บริษัท										ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม	
	AP	RAIMON	TYONG	PF	QH	LH	ESTAR	KMC	SIRI	ค่าเฉลี่ย		
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง												
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	4.33	1.84	0.10	5.59	1.57	4.36	43.25	0.78	3.41	6.76		
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	1.19	0.53	0.01	0.41	0.29	0.90	18.79	0.39	0.82	2.03		
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน												
อัตราภาระหนี้ของสินค้านี้ (ครั้ง)	1.51	0.81	1.20	0.87	1.23	0.97	0.28	0.62	0.48	4.90		
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	0.07	60.92	14.50	1.83	4.77	5.39	5.33	154.97	92.95	12.74		
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.88	0.92	0.27	0.70	0.84	1.76	0.16	0.08	2.02	1.66		
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.42	0.35	0.21	0.37	0.46	0.53	0.08	0.06	0.31	0.38		
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน												
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	47.92	38.21	308.99	56.33	59.97	35.95	1.44	5.66	51.36	43.65		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	92.01	61.85	-147.85	129.00	149.82	56.14	1.46	13.07	105.61	87.24		
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	74.96	7.73	-43.32	127.45	77.44	31.22	50.03	73.53	54.45	51.89		
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	12.24	458.26	3.56	11.28	9.52	51.94	0.00	-6.65	15.66	103.07		
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร												
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	31.86	43.06	216.97	23.15	13.15	32.74	30.91	-48.99	11.08	27.92		
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.89	15.26	36.39	9.48	6.71	23.01	2.48	2.76	3.64	10.37		
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	13.39	15.23	46.62	8.64	6.00	17.50	2.48	-2.99	3.40	10.42		
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	25.72	24.65	22.31	19.78	15.00	27.33	2.52	-6.91	7.00	20.50		

ตารางผนวกที่ 4 ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมปี พ.ศ.2548

อุตสาหกรรม	บริษัท											
	EVER	SAMCO	MK	LALIN	KC	PRECHA	LPN	SPALI	KTP	NOBLE		
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง												
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	0.89	7.13	6.63	7.07	1.79	4.30	2.70	2.76	1.27	2.39		
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.06	0.37	0.13	0.41	1.56	0.08	2.59	0.40	1.27	2.29		
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน												
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (ครั้ง)	0.46	0.67	0.49	0.80	3.83	0.71	28.36	0.69	0.00	13.89		
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	0.90	0.57	2.90	4.68	66.33	0.00	0.00	1.59	2.45	0.12		
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.75	0.67	1.40	3.08	3.08	1.58	2.58	2.29	0.09	3.21		
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.27	0.33	0.36	0.61	0.42	0.48	0.78	0.47	0.09	0.47		
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน												
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	71.70	28.75	35.77	29.91	48.28	39.09	33.48	51.45	24.98	42.86		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	253.33	40.36	55.69	42.68	93.34	64.18	50.35	10.60	33.30	75.02		
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	0.00	30.19	38.21	26.48	0.00	37.71	11.54	4.66	31.24	12.66		
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2.84	5.08	28.36	32.63	20.30	15.15	3430.79	2.30	* 2.36	11.77		
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร												
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	12.08	10.58	30.18	25.05	16.68	20.39	16.68	24.22	6.53	18.97		
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.12	5.97	9.84	20.92	7.35	10.57	18.72	32.86	1.02	12.27		
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	9.51	3.45	10.80	15.21	6.99	9.87	13.07	11.41	0.59	9.01		
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	33.61	4.84	16.81	21.70	13.51	16.20	19.66	23.51	0.79	15.77		

ตารางผนวกที่ 4 (ต่อ)

อัตราส่วน	บริษัท										ค่าเฉลี่ย	
	AP	RAIMON	TYONG	PF	QH	LH	ESTAR	KMC	SIRI	อุตสาหกรรม		
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง												
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	3.89	1.51	0.10	0.10	3.50	1.38	4.76	21.23	0.44	3.66	3.72	
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.93	0.79	0.10	0.10	0.29	0.27	1.11	4.07	0.11	1.23	0.80	
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน												
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าเฉลี่ย (ครั้ง)	0.56	1.81	5.40	0.00	0.80	1.44	1.06	0.10	1.15	0.90	1.98	
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	0.07	180.34	0.00	1.96	6.35	0.00	6.76	37.64	77.58	24.64		
อัตราส่วนหนี้สินของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.82	1.87	1.84	0.81	0.66	1.23	0.10	0.22	2.99	1.70		
อัตราส่วนหนี้สินของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.28	0.59	0.94	0.39	0.42	0.49	0.04	0.17	0.50	0.42		
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน												
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	57.44	51.38	492.58	57.00	62.76	38.17	6.36	69.96	46.96	43.92		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	134.97	105.66	-125.47	128.78	168.50	61.74	6.79	232.94	88.55	78.81		
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	95.25	12.66	0.00	92.21	98.15	41.32	49.73	81.70	45.60	40.45		
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	11.44	14.47	-6.17	5.63	5.77	24.33	0.00	-18.30	19.40	14.21		
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร												
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	29.05	9.42	-22.34	21.07	10.49	28.59	-80.07	-270.28	12.30	18.82		
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	10.70	5.97	-18.03	9.91	5.69	17.51	-3.58	-27.52	8.46	11.36		
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	8.17	5.56	-20.95	8.15	4.40	14.03	-3.58	-46.93	6.15	8.13		
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	19.20	11.43	-5.34	18.40	11.80	22.69	-3.82	-156.25	11.60	14.88		

ตารางผนวกที่ 5 ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมปี พ.ศ. 2549

บริษัท	บริษัท									
	EVER	SAMCO	MK	LALIN	KC	PRECHA	LPN	SPALI	KTP	NOBLE
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง										
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	0.93	4.09	5.03	3.31	2.26	5.89	1.81	1.87	0.24	2.64
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.27	0.12	0.13	0.26	1.97	0.13	1.69	0.13	0.24	2.54
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน										
อัตราส่วนหมุนเวียนค่าคงเหลือ (ครั้ง)	0.61	0.54	0.39	0.54	2.96	0.47	18.24	0.78	0.00	12.43
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	1.28	0.08	6.61	4.24	61.35	0.00	0.02	0.82	0.86	0.07
3. อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	0.79	0.63	1.15	2.90	2.62	1.92	3.03	2.66	0.07	2.11
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.28	0.29	0.28	0.43	0.34	0.37	0.83	0.57	0.07	0.37
4. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน										
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	69.65	26.83	35.77	26.08	49.20	32.75	44.24	47.46	26.80	37.51
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	229.45	36.67	55.70	35.28	96.86	48.70	79.38	90.33	36.61	60.03
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	0.00	18.42	32.42	0.48	21.01	28.34	7.21	10.52	32.03	10.14
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2.64	2.36	23.48	17.34	3.74	1.55	455.03	2.30	-1.54	13.26
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร										
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	11.48	5.92	20.56	20.56	13.32	1.42	15.54	19.52	-31.32	16.40
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.17	3.89	7.84	12.50	6.13	1.50	18.13	39.74	-1.25	9.30
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	3.21	1.70	5.86	8.79	4.49	0.53	12.87	11.13	-2.06	6.14
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	10.58	2.32	9.12	11.89	8.85	0.79	23.10	21.18	-2.81	9.82

ตารางผนวกที่ 5 (ต่อ)

อัตราส่วน	บริษัท											ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม		
	AP	RAIMON	TYONG	PF	QH	LH	ESTAR	KMC	SIRI					
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง														
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	2.25	3.91	0.67	3.10	0.96	2.52	5.27	0.69	2.58	2.83				
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.56	1.63	0.41	0.17	0.21	0.46	0.52	0.32	1.04	0.66				
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน														
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ครั้ง)	9.39	0.79	3.15	0.60	2.61	0.83	0.21	1.64	1.22	3.34				
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	0.00	31.89	0.00	2.97	7.45	0.00	0.00	31.34	60.89	11.07				
3. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.68	0.91	1.19	0.71	0.55	0.89	9.07	0.34	2.86	2.12				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.50	0.31	6.05	0.31	0.43	0.39	0.11	0.25	0.58	0.40				
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาวะหนี้สิน														
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	50.87	28.26	871.00	54.42	59.22	42.24	12.29	58.14	41.16	42.99				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	103.55	39.39	676.41	119.41	145.21	73.14	14.01	138.90	69.94	87.29				
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	60.13	15.65	102.42	80.07	91.54	34.17	1.36	44.20	17.39	28.59				
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	12.21	-4.15	1085.71	1.04	4.10	22.04	19.68	11.03	18.82	38.16				
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร														
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	26.30	-20.54	784.50	0.31	11.09	21.61	4.33	12.24	5.20	12.86				
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	17.88	-5.05	32.10	2.28	7.76	10.50	0.50	3.31	5.08	9.47				
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	13.08	-6.26	474.41	0.21	4.79	8.33	0.47	3.01	3.02	5.48				
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	26.63	-8.73	3683.34	0.21	11.75	14.43	0.54	7.18	5.14	10.22				

ตารางผนวกที่ 6 ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินของค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม ปี พ.ศ.2545-2549

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2548	2548	2549	
1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง						
อัตราส่วนหมุนเวียน (เท่า)	4.33	12.31	6.76	3.72	2.83	5.99
อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.94	9.43	2.03	0.80	0.66	2.77
2. อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ (ครั้ง)	4.42	8.29	4.90	1.98	3.34	4.58
อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	9.92	15.69	12.74	24.64	11.07	14.81
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	1.68	2.70	1.66	1.70	2.12	1.97
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.39	0.48	0.38	0.42	0.40	0.41
3. อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน						
อัตราส่วนหนี้สิน (ร้อยละ)	42.74	45.15	43.65	43.92	42.99	43.69
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	100.34	104.09	87.24	78.81	87.29	91.55
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	62.57	50.17	51.89	40.45	28.59	46.74
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	14.19	160.82	103.07	14.21	38.16	66.09

ตารางที่ 6 (ต่อ)

อัตราส่วน	ปี พ.ศ.					ค่าเฉลี่ย
	2545	2546	2548	2548	2549	
4. อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย (ร้อยละ)	24.57	96.53	27.92	18.82	12.86	36.14
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	12.19	15.51	10.37	11.36	9.47	11.78
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	11.28	23.05	10.42	8.13	5.48	11.67
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	23.85	50.44	20.50	14.88	10.22	23.98

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับสถาบันการเงินเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ค

การคำนวณค่าสถิติ F-TEST

การวิเคราะห์ความแปรปรวนของอัตราส่วนทางการเงิน ของบริษัทที่มีทุนจดทะเบียนต่างกัน ได้แก่ กลุ่มที่ 1 บริษัทที่มีทุนจดทะเบียน ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท กลุ่มที่ 2 บริษัทที่มีทุนจดทะเบียนระหว่าง 1,001 – 10,000 ล้านบาท กลุ่มที่ 3 บริษัทที่มีทุนจดทะเบียนมากกว่า 10,001 ล้านบาทจะนำอัตราส่วนทางการเงินต่าง ๆ ของแต่ละบริษัทที่ได้จากการคำนวณ 5 ปี คือ ปี พ.ศ. 2545-2549 มาหาค่าเฉลี่ยและบันทึกลงในตารางโดยจำแนกตามขนาดกิจการ และคำนวณด้วยโปรแกรม SPSS โดยใช้ค่าสถิติ F-TEST จากตาราง ANOVA ที่ได้จากการคำนวณ เพื่อทดสอบสมมติฐาน ดังนี้

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง

อัตราส่วนทุนหมุนเวียน

ตารางผนวกที่ 7 ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทุนหมุนเวียนของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
5.823	1.877	4.307
0.917	4.245	38.142
4.975	3.258	0.582
5.983	4.089	3.114

ตารางผนวกที่ 8 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทุนหมุนเวียนของกลุ่ม
ตัวอย่าง

ANOVA					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	157.903	2	78.952	.731	.508
Within Groups	971.572	9	107.952		
Total	1129.475	11			

อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว

ตารางผนวกที่ 9 ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
0.307	1.756	0.859
0.090	0.506	27.321
0.122	0.865	0.236
0.218	0.295	1.095

ตารางผนวกที่ 10 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วของกลุ่ม
ตัวอย่าง

ANOVA					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	123.785	2	61.893	1.068	.383
Within Groups	532.276	9	59.142		
Total	656.061	11			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ

ตารางผนวกที่ 11 ค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
0.551	18.918	1.005
0.428	0.794	0.932
0.372	2.942	1.646
0.890	0.854	0.699

ตารางผนวกที่ 12 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือของกลุ่มตัวอย่าง

ANOVA					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	68.841	2	34.420	1.345	.308
Within Groups	230.404	9	25.600		
Total	299.245	11			

อัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้

ตารางผนวกที่ 13 ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้ของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
1.281	1.119	2.609

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผนวกที่ 13 (ต่อ)

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
0.580	1.609	2.418
8.776	0.702	53.410
2.982	1.559	65.009

ตารางผนวกที่ 14 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนระยะเวลาเก็บหนี้
ของกลุ่มตัวอย่าง

ANOVA					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	1904.073	2	952.036	2.430	.143
Within Groups	3525.472	9	391.719		
Total	5429.544	11			

อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร

ตารางผนวกที่ 15 ค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
0.634	2.049	1.594
1.070	2.271	1.943
1.028	1.301	0.225
3.779	0.875	2.114

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผนวกที่ 16 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์
ถาวรของกลุ่มตัวอย่าง

ANOVA					
ratio	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig. [*]
Between Groups	.066	2	.033	.030	.970
Within Groups	9.755	9	1.084		
Total	9.820	11			

อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม

ตารางผนวกที่ 17 ค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
0.284	0.656	0.526
0.261	0.514	0.082
0.268	0.461	0.182
0.673	0.410	0.367

ตารางผนวกที่ 18 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม
ของกลุ่มตัวอย่าง

ANOVA					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	.100	2	.050	1.653	.245
Within Groups	.272	9	.030		
Total	.372	11			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราส่วนโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สิน

อัตราส่วนหนี้สิน

ตารางผนวกที่ 19 ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดต่อสินทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
28.686	47.476	34.377
223.097	51.268	16.158
46.760	48.934	66.952
25.648	57.086	50.122

ตารางผนวกที่ 20 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดต่อสินทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่าง

ANOVA

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	3346.769	2	1673.384	.526	.608
Within Groups	28632.627	9	3181.403		
Total	31979.395	11			

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ตารางผนวกที่ 21 ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
40.406	83.364	53.668

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผนวกที่ 21 (ต่อ)

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
790.108	89.799	27.768
97.218	97.814	40.951
34.850	135.323	106.654

ตารางผนวกที่ 22 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น
ของกลุ่มตัวอย่าง

ANOVA					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	73246.068	2	36623.034	.804	.477
Within Groups	410139.950	9	45571.106		
Total	483386.018	11			

อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ตารางผนวกที่ 23 ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
26.519	9.110	28.927
407.167	51.945	36.422
60.016	65.734	51.210
16.670	105.849	47.459

ตารางผนวกที่ 24 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มตัวอย่าง

ANOVA					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	16817.164	2	8408.582	.686	.528
Within Groups	110336.951	9	12259.661		
Total	127154.115	11			

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ย

ตารางผนวกที่ 25 ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
8.483	1014.386	55.558
2.959	19.496	5.227
15.841	18.703	-5.474
97.464	1854.594	143.227

ตารางผนวกที่ 26 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มตัวอย่าง

ANOVA					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	1257009.084	2	628504.542	2.381	.148
Within Groups	2376049.372	9	264005.486		
Total	3633058.457	11			

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

เอกสารนี้เป็นเอกสารลิขสิทธิ์สงวนไว้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราส่วนกำไรต่อยอดขาย

ตารางผนวกที่ 27 ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
14.194	18.531	27.990
-20.889	29.206	-17.029
28.169	32.761	-87.275
23.100	27.390	10.422

ตารางผนวกที่ 28 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายของกลุ่มตัวอย่าง

ANOVA					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	3867.574	2	1933.787	1.873	.209
Within Groups	9291.672	9	1032.408		
Total	13159.246	11			

อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวม

ตารางผนวกที่ 29 ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวมของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
6.563	14.310	18.742

ตารางผนวกที่ 29 (ต่อ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
7.052	24.853	-0.087
7.352	19.041	-10.487
21.491	13.301	4.660

ตารางผนวกที่ 30 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์รวมของกลุ่มตัวอย่าง

ANOVA					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	430.388	2	215.194	2.833	.111
Within Groups	683.554	9	75.950		
Total	1113.942	11			

อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม

ตารางผนวกที่ 31 ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
4.028	12.048	14.959
98.146	15.041	-0.002
7.790	15.427	-9.190
15.646	12.314	3.731

ตารางผนวกที่ 32 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมของกลุ่มตัวอย่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ANOVA

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	1712.135	2	856.068	1.219	.340
Within Groups	6318.838	9	702.093		
Total	8030.973	11			

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น

ตารางผนวกที่ 33 ค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
5.635	20.902	22.513
3058.674	32.012	-0.665
14.545	29.541	-29.880
20.942	31.462	8.019

ตารางผนวกที่ 34 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น
กลุ่มตัวอย่าง

ANOVA

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	1544772.440	2	772386.220	.999	.406
Within Groups	6955529.021	9	772836.558		
Total	8500301.461	11			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ สกุล : นางสาวศอลิญา บันปัง
 วันเดือนปีเกิด : 24 สิงหาคม พ.ศ.2524
 การศึกษา : วิทยาศาสตร์บัณฑิต (บริหารธุรกิจ)
 สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ประวัติการทำงาน

พ.ศ. 2549 – ปัจจุบัน : บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายสำนักกรรมการผู้จัดการ
 พ.ศ. 2547 – 2549 : บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 ตำแหน่ง เลขานุการ กรรมการผู้จัดการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้