บทที่ 2
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

วิธีที่ช่วยในการตัดสินใจเกี่ยวกับธุรกิจใดธุรกิจหนึ่ง ไม่ว่าในแง่ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น นักลงทุนทั่วๆ ไป หรือเจ้าหนี้ก็คือ การวิเคราะห์งบการเงินของธุรกิจนั้นๆ การวิเคราะห์งบการเงินจึงหมายถึง การจัดทำการประเมินค่า และการแปลความหมายข้อมูลทางการเงินเพื่อนำมาพิจารณาประกอบกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องอื่นๆ และนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนและการจัดหาเงินทุนของผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป[6]

ทั้งนี้ก่อนการวิเคราะห์งบการเงินนักวิเคราะห์ควรเข้าใจ แนวคิดทางบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งตามมาตรฐานการบัญชีและเกณฑ์ภาษีตามประมวลรัษฎากร เพื่อที่จะสามารถแปลความหมายของข้อมูลทางการเงินได้อย่างถูกต้อง

หลักการบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี

รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีแนวปฏิบัติทางบัญชี ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 เรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2537 โดยกำหนดการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3 วิธี คือ

1. วิธีรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน
2. วิธีรับรู้เป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ
3. วิธีรับรู้เป็นรายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ

รายละเอียดวิธีการรับรู้รายได้แต่ละวิธีมีดังต่อไปนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

---

[6] สุมาลี จิวมิตร,"การบริหารการเงิน(เล่ม 2)",โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2541,หน้า 3

1. **วิธีรับรู้รายได้ทั้งจำนวน** (FULL ACCRUAL METHOD)

ให้รับรู้รายได้จากการขายเป็นรายได้ทั้งจำนวนต่อเมื่อผู้ขายได้โอนความเสี่ยง และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ซึ่งวิธีนี้จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นให้แก่ลูกค้า มักจะใช้กับการขายที่ดินเปล่าหรือการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สำหรับสัญญาผ่อนชำระที่มีระยะสั้นกว่า 1 ปี

วิธีนี้ต้นทุนขายจะถูกสะสมไว้ในบัญชีงานระหว่างก่อสร้างและรอจนงานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธ์ให้แก่ลูกค้า งานระหว่างก่อสร้างนี้จึงจะถูกโอนเป็นต้นทุนขาย

2. **วิธีรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ** (PERCENTAGE OF COMPLETION METHOD)

รับรู้รายได้โดยคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานก่อสร้างที่ได้เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างตามสัญญาที่ทำไว้กับผู้รับเหมา แต่กิจการสามารถรับรู้รายได้โดยให้วิศวกรหรือสถาปนิกสำรวจประเมินผลงานก่อสร้างออกมาว่าเสร็จในอัตราส่วนร้อยละเท่าใดของงานทั้งหมดตามสัญญา หรืออาจใช้ทั้งสองวิธีมาประกอบกันเพื่อคำนวณหาอัตรางานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ

เช่นเดียวกับรายได้ ต้นทุนขายก็จะถูกบันทึกไว้ในบัญชีงานระหว่างก่อสร้าง และจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

3. **วิธีรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ** (INSTALLMENT METHOD)

จะรับรู้รายได้ตามเงินทำสัญญาและเงินดาวน์ที่ได้รับตามอัตรากำไรขั้นต้นของวิธีการผ่อนชำระ หากกิจการเลือกใช้วิธีนี้แล้วปรากฏว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จต่ำกว่าสัดส่วนของเงินที่ได้รับจากการผ่อนชำระ ให้รับรู้รายได้ไม่เกินอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

ค่าใช้จ่าย

ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ได้กำหนดให้แสดงค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน เป็น 3 กลุ่ม คือ

1. ต้นทุนขาย
2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
3. ดอกเบี้ยจ่าย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

1. **ต้นทุนขาย** ต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะมีลักษณะที่แตกต่างจากธุรกิจอื่น คือ ต้นทุนโครงการจะมีระยะเวลาที่คาบเกี่ยวเนื่องกันข้ามรอบระยะเวลาบัญชี ผิดกับธุรกิจอื่นที่ต้นทุนขายมักจะจบสิ้นในแต่ละปีบัญชี ต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่จะประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาและปรับปรุงที่ดิน รวมถึงระบบสาธารณูปโภค ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดิน

ระบบสาธารณูปโภค หมายถึง ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ค่าจัดสวนหย่อม สนามออกกำลังกาย ถนนโครงการ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างค่าสาธารณูปโภคนี้ จะถือเป็นต้นทุนขายได้หรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาถึงนโยบายของบริษัทว่า จะถือเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท หรือจะโอนให้ส่วนราชการ

(1) กรณีที่ถือระบบสาธารณูปโภคเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท

- ต้องบันทึกต้นทุนของค่าสาธารณูปโภคเป็นสินทรัพย์ถาวร
- คิดคำนวณค่าเสื่อมราคาของค่าสาธารณูปโภคในอัตราไม่เกิน 20% ต่อปี โดยแยกพิจารณาดังนี้

ก. ส่วนของที่ดินที่ใช้ทำถนนไม่คิดค่าเสื่อมราคา แต่ให้นำไปเฉลี่ยเป็นต้นทุนขายของที่ดินแต่ละแปลงในตอนโอนที่ดินแต่ละแปลง

ข. ค่าสาธารณูปโภคให้คำนวณค่าเสื่อมราคาในอัตราไม่เกิน 20% ต่อปี

(2) กรณีโอนสาธารณูปโภคให้ส่วนราชการ

- ค่าที่ดินที่ใช้ทำถนนให้ตัดเป็นต้นทุนตามส่วนเฉลี่ยของที่ดินในแต่ละแปลง เมื่อได้ขายที่ดินแปลงใดในรอบระยะเวลาบัญชีใด ก็ให้หักต้นทุนที่ดินที่ทำถนนตามส่วนเฉลี่ยนั้นโดยให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- ค่าที่ดินและก่อสร้างสาธารณูปโภค ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกันกับค่าที่ดินที่ใช้ทำถนน

2. **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร** หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการขายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการบริหารกิจการ ทั้งนี้ไม่รวมดอกเบี้ยจ่าย

3. **ดอกเบี้ยจ่าย** หมายถึง ดอกเบี้ยหรือค่าตอบแทนที่คิดให้เนื่องจากการใช้ประโยชน์จากเงินทุนหรือเงินกู้ การพิจารณาดอกเบี้ยจ่ายว่าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์หรือเป็นค่าใช้จ่ายระหว่างงวดบัญชีนั้น จะต้องพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของการกู้ยืมเงิน โดยพิจารณาดังนี้

- ดอกเบี้ยที่จ่ายไประหว่างการซื้อทรัพย์สินจนกระทั่งทรัพย์สินนั้นใช้การได้ตามสภาพ ถือเป็น ค่าใช้จ่ายประเภทลงทุน
- ดอกเบี้ยที่จ่ายไปหลังจากที่ทรัพย์สินนั้นใช้การได้ตามสภาพแล้ว ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องหักจากรายได้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

- ดอกเบี้ยจ่ายที่จ่ายไปในการก่อสร้างทรัพย์สิน หรือซื้อทรัพย์สิน หรือใช้ในกิจการอื่นๆ รวมกัน ถ้าไม่สามารถแยกออกว่าเป็นส่วนใดแล้ว ให้คำนวณแยกตามสัดส่วนของยอดเงินกู้ยืม

หลักการบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์ภาษีอากร

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

รายได้

ให้รับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ โดยไม่คำนึงว่าจะได้รับชำระตรงตามงวดที่ถึงกำหนดชำระหรือไม่ และรายได้ตามภาษีให้รวมถึง

1. เงิน ทรัพย์สิน ประโยชน์ที่คำนวณได้เป็นเงินและภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ขายมีหน้าที่ที่ต้องเสียตามกฎหมาย แต่ได้ผลักภาระให้แก่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อเป็นผู้ออกให้
2. หากเงินมัดจำหรือเงินอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งตามข้อตกลงต้องจ่ายเงินนั้นแก่ผู้จ่ายเงินโดยไม่มีเงื่อนไข แต่ต้องไม่เกิน 1 ปี หากผู้ประกอบการได้คืนเงินค้างต้นเงินมัดจำหรือเงินอื่นทำนองเดียวกันนี้ไม่ถือเป็นรายได้

ค่าใช้จ่าย

ตามคำสั่งของกรมสรรพากรที่ ป. 61/2539 อาจแยกพิจาณาเกี่ยวกับต้นทุนและรายจ่ายสำหรับกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรได้ดังนี้

1. ต้นทุนขาย
2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
3. ดอกเบี้ยจ่าย

1. **ต้นทุนขาย** ให้ถือรายการดังต่อไปนี้เป็นมูลค่าต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ หน่วยหรือแปลงที่ขายในแต่ละโครงการ โดยให้นำรายจ่ายดังกล่าวมารวมคำนวณเฉลี่ยเป็นต้นทุนของที่ดินแปลงที่ขาย

ต้นทุนที่ดิน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากที่ดินแปลงที่ขาย เช่น ค่าของที่ดิน ค่าถมที่ดิน ตลอดจนรายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตลอดจนดอกเบี้ยเงินกู้ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินตลอดระยะเวลาพัฒนาที่ดิน และค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

สร้างต่างๆ เช่น สนามออกกำลังกาย อาคารสโมสร สปอร์ท-คลับ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า รั้วรอบโครงการ ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดทำสวน-หย่อม ปูสนามหญ้า ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้ถือเป็นต้นทุนในการคำนวณกำไรสุทธิจากการประกอบกิจการ โดยเมื่อขายที่ดินแต่ละแปลงในรอบระยะเวลาบัญชีใด ให้นำต้นทุนตามส่วนเฉลี่ยของที่ดินแต่ละแปลงมาถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ทั้งนี้ค่าของที่ดิน ค่าถมดินที่ใช้ไปเพื่อทำสวนหย่อม สนามหญ้า บึงหรือสระน้ำ สนามออกกำลังกาย อาคารสโมสร สปอร์ทคลับ ยังเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขายจะนำไปรวมคำนวณเป็นต้นทุนของที่ดินแปลงที่ขายไม่ได้ เว้นแต่ต้องตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือกฎหมายอื่นลักษณะทำนองเดียวกัน

2. **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร** ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการพิสูจน์ได้ และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวร ค่ารับรอง ค่าการกุศลการกีฬา ต้องเป็นไปตามมาตรา 65 ทวิ

3. **ดอกเบี้ยจ่าย** จะสามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิทางภาษีนั้นนอกจากจะเป็นดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการขายและบริหารแล้ว ยังรวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ที่ถึงกำหนดชำระตั้งแต่วันที่โครงการนั้นพร้อมที่จะขายหรือพร้อมจะให้บริการ

วิธีการวิเคราะห์งบการเงิน

งบการเงินของธุรกิจเป็นการสรุปถึงผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินของธุรกิจในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง งบการเงินในที่นี้ประกอบด้วย งบดุล งบกำไรขาดทุน งบกำไรสะสม งบกระแสเงินสด และหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทั้งนี้การวิเคราะห์และแปลความหมายข้อมูลของงบการเงินเป็นวิธีการที่ช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินไม่ว่า ผู้ถือหุ้น ผู้บริหาร เจ้าหนี้ และผู้ลงทุนทั่วไป สามารถทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการเพื่อนำไปพิจารณาประกอบการวางแผนและตัดสินใจ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ผู้วิเคราะห์งบการเงินต้องตั้งเป้าหมายในการวิเคราะห์ถึงสิ่งที่ต้องการวิเคราะห์ ในฐานะใด ผู้ถือหุ้น ผู้บริหาร เจ้าหนี้ หรือผู้ลงทุนทั่วไป และควรเลือกวิธีการและเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ให้เหมาะสมกับเป้าหมายที่ต้องการจากการวิเคราะห์ เพื่อให้การวิเคราะห์ทางการเงินประสบผลสำเร็จ

วิธีการวิเคราะห์ที่จะนำเสนอสำหรับกรณีศึกษานี้ มีด้วยกัน 3 วิธี คือ[7]

1. การวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ
2. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน
3. การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

1. การวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ

ผู้วิเคราะห์ต้องรวบรวมงบการเงิน 2 ปี เพื่อทำการวิเคราะห์รายการต่างๆว่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร ซึ่งการวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบมี 2 วิธี คือ

1.1 การเปรียบเทียบตามแนวนอนหรือแนวโน้ม เป็นการดูอัตราการเจริญเติบโตของกิจการด้วยการวิเคราะห์เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลง ของรายการต่างๆ ในงบการเงินแต่ละปีกับปีฐาน (Index Analysis) สำหรับการศึกษานี้กำหนดให้ปี 2538 เป็นปีฐาน สำหรับการคำนวณหาร้อยละที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ซึ่งคำนวณได้ดังนี้

$$\text{ข้อมูลปีฐาน} = \frac{\text{ข้อมูลปีปัจจุบัน} - \text{ข้อมูลปีฐาน}}{\text{ข้อมูลปีฐาน}} \times 100$$

1.2 การเปรียบเทียบตามแนวดิ่ง เป็นการดูโครงสร้างของกิจการด้วยการเปรียบเทียบรายการต่างๆ ในงบการเงินกับรายการหลัก โดยการทำรายการหลักของทุกปี ให้มีมูลค่าขนาดเดียวกันหมด (Common Size) คือเท่ากับ 100 รายการหลักของงบกำไรขาดทุนได้แก่ยอดขายสุทธิ ส่วนรายการหลักในงบดุลได้แก่สินทรัพย์รวม

- งบกำไรขาดทุนในแนวดิ่ง (Common Size Income Statement) เป็นการเปรียบเทียบรายการแต่ละรายการในงบกำไรขาดทุนให้เป็นร้อยละของยอดขายสุทธิของกิจการ
- งบดุลในแนวดิ่ง (Common Size Balance Sheet) เป็นการเปรียบเทียบรายการสินทรัพย์แต่ละรายการให้เป็นร้อยละของสินทรัพย์รวมและรายการหนี้สินและส่วนของเจ้าของ

[7] จิรัตน์ สังข์แก้ว,"การลงทุน",โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2542,หน้า 502

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ของแต่ละรายการ ให้เป็นร้อยละของหนี้สินและทุน ซึ่งการเปรียบเทียบตามแนวดิ่งชี้ให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายการต่างๆ ในแต่ละปีได้อย่างชัดเจนขึ้น

2. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน คือ การนำตัวเลขข้อมูลทางการเงินที่ต้องการพิจารณา 2 จำนวนมาคำนวณเปรียบเทียบ ให้อยู่ในรูปแบบที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ทางการเงิน โดยประเภทของอัตราส่วนทางการเงินที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์สำหรับการศึกษานี้ มีดังนี้

- อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity ratios)
- อัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยง (Leverage ratios)
- อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงานหรือความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ (Activity ratios)
- อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร (Profitability ratios)

ซึ่งแต่ละอัตราส่วนบอกให้ทราบถึงสภาพการณ์ของกิจการที่วิเคราะห์ในลักษณะต่างๆ ดังนี้

2.1 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity ratios) เป็นอัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายภาระผูกพันทางการเงินระยะสั้นเมื่อครบกำหนดโดยการพิจารณาจากเงินสดและสินทรัพย์ใกล้เคียงว่า เงินสดและสินทรัพย์ใกล้เคียงที่กิจการมีอยู่ในขณะใดขณะหนึ่ง ว่ามีเพียงพอที่จะจ่ายภาระผูกพันระยะสั้นหรือไม่ อัตราส่วนที่แสดงสภาพคล่องประกอบด้วย

2.1.1 อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (Current ratio) เป็นเครื่องวัดความคล่องตัวอย่างคร่าวๆ และเป็นที่นิยมใช้กันมาก

$$\text{อัตราส่วนทุนหมุนเวียน} = \frac{\text{สินทรัพย์หมุนเวียน}}{\text{หนี้สินหมุนเวียน}}$$

2.1.2 อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (Acid Test ratio หรือ Quick ratio) อัตราส่วนนี้จะสามารถวัดสภาพคล่องของกิจการได้ดีกว่าอัตราส่วนทุนหมุนเวียน เนื่องจากสินค้าคงเหลือขาดความคล่องตัวและมีปัญหาเรื่องราคา การเสื่อมสภาพ และค่าใช้จ่ายๆล่วงหน้าเมื่อจ่ายไปแล้วยากที่จะเรียกกลับคืน ดังนั้นรายการสินทรัพย์คล่องตัวจึงประกอบด้วยเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ตั๋วเงินรับ และลูกหนี้

$$\text{อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว} = \frac{\text{สินทรัพย์หมุนเวียน} - \text{สินค้าคงเหลือ} - \text{ค่าใช้จ่ายๆ ล่วงหน้า}}{\text{หนี้สินหมุนเวียน}}$$

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2.2 **อัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยง** (Leverage ratio) อัตราส่วนนี้ใช้วัดความอ่อนแอทางการเงินอันเกิดจากหนี้ที่สูงมากเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งทำให้ขนาดของกิจการลดลง เนื่องจากประสบปัญหาการจ่ายดอกเบี้ย อัตราส่วนในกลุ่มนี้ประกอบด้วย

2.2.1 **อัตราส่วนหนี้สิน** (Debt ratio) เป็นอัตราส่วนระหว่างหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม การที่กิจการมีอัตราส่วนนี้สูงเกินไป จะเป็นอันตรายต่อเจ้าหนี้และต่อกิจการ เนื่องจากกิจการต้องแบกภาระในรูปของดอกเบี้ยเป็นจำนวนมาก ทำให้กิจการมีโอกาสประสบผลขาดทุนได้ง่าย แต่ในทางตรงข้าม หากกิจการมีอัตราส่วนนี้ต่ำเกินไป ก็จะทำให้กิจการถูกมองว่าเครดิตของกิจการไม่ดี และยังทำให้การขยายตัวเป็นไปอย่างเชื่องช้า

$$\text{อัตราส่วนหนี้สิน} = \frac{\text{หนี้สินรวม}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

2.2.2 **อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย** (Times Interest earned ratio) เป็นอัตราส่วนระหว่างกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี ต่อดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งแสดงให้ทราบว่าในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีกิจการมีรายได้ก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้เป็นกี่เท่าของดอกเบี้ยที่กิจการต้องจ่ายให้เจ้าหนี้

$$\text{อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย} = \frac{\text{กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี}}{\text{ดอกเบี้ยจ่าย}}$$

2.3 **อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน** (Activity ratios) เป็นกลุ่มของอัตราส่วนที่ใช้วัดประสิทธิภาพในการบริหารทรัพยากรเพื่อก่อให้เกิดรายได้ โดยการเปรียบเทียบยอดขายที่กิจการทำได้ กับสินทรัพย์ประเภทต่างๆที่ใช้เพื่อให้เกิดยอดขายนั้น อัตราส่วนนี้มีหลายอัตราส่วน ซึ่งแยกพิจารณาตามสินทรัพย์แต่ละประเภท ดังนั้นอัตราส่วนที่ใช้ในการวัดประสิทธิภาพในการดำเนินงานหรือการใช้สินทรัพย์สำหรับการศึกษานี้ประกอบด้วย

2.3.1 **อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์** (Total asset turnover) อัตราส่วนนี้บอกถึงการบริหารเงินทุนในสินทรัพย์ทั้งหมดของกิจการที่นำมาใช้ในการดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดรายได้ว่า การบริหารนั้นมีประสิทธิภาพมากน้อยเพียงใด

$$\text{อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์} = \frac{\text{ค่าขาย}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2.3.2 **อัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงคลัง** (Inventory turnover) อัตราส่วนนี้เป็นการประเมินถึงประสิทธิภาพในการบริหารสินค้าคงคลังของกิจการว่าก่อให้เกิดค่าขายได้กี่เท่าของเงินที่ได้ลงทุนไป

$$\text{อัตราการหมุนเวียนของสินค้า} = \frac{\text{ต้นทุนขาย}}{\text{สินค้าคงคลังโดยเฉลี่ย}}$$

2.3.3 **อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร** (Fixed asset turnover) เป็นอัตราส่วนที่ช่วยในการพิจารณาประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ถาวรที่กิจการมีอยู่ว่าก่อให้เกิดค่าขายเป็นกี่เท่าของสินทรัพย์ถาวรที่ลงทุนไป

$$\text{อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร} = \frac{\text{ค่าขาย}}{\text{สินทรัพย์ถาวร}}$$

2.3.4 **อัตราการหมุนของส่วนของเจ้าของ** (Equity turnover) เป็นอัตราส่วนที่บอกถึงประสิทธิภาพของการใช้เงินทุนที่มีฐานมาจากส่วนของเจ้าของ

$$\text{อัตราการหมุนของส่วนของเจ้าของ} = \frac{\text{ค่าขาย}}{\text{ส่วนของเจ้าของ}}$$

2.4 **อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร** (Profitability ratios) เป็นอัตราส่วนที่ใช้ในการวิเคราะห์ผลการทำงานทั้งหมดของธุรกิจ ในบางครั้งอัตราส่วนที่แสดงถึงสภาพคล่องอาจแสดงผลขัดแย้งกับสมรรถภาพในการทำกำไร กล่าวคือธุรกิจอาจมีสภาพคล่องดีแต่สมรรถภาพในการทำกำไรอาจไม่ดีเท่าที่ควร อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร ประกอบด้วย

2.4.1 **อัตราส่วนกำไร** (Margin) ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เปรียบเทียบกำไรประเภทต่างๆ ต่อยอดขาย อันได้แก่

- อัตรากำไรขั้นต้นต่อยอดขาย อัตราส่วนนี้แสดงให้ผู้วิเคราะห์ทราบถึงประสิทธิภาพในการดำเนินงานของธุรกิจ เกี่ยวกับนโยบายในการตั้งราคาสินค้า

$$\text{กำไรขั้นต้นต่อค่าขาย} = \frac{\text{กำไรขั้นต้น}}{\text{ค่าขาย}}$$

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

- อัตรากำไรสุทธิต่อค่าขาย อัตราส่วนนี้แสดงให้ผู้วิเคราะห์ทราบถึงประสิทธิภาพในการดำเนินงานของธุรกิจเกี่ยวกับการควบคุมค่าใช้จ่าย

$$\text{อัตรากำไรสุทธิต่อค่าขาย} = \frac{\text{กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีกำไรขั้นต้น}}{\text{ค่าขาย}}$$

- อัตรากำไรสุทธิ อัตราส่วนนี้แสดงให้ผู้วิเคราะห์อัตราส่วนกำไรสุทธิหลังหักดอกเบี้ยและภาษีต่อค่าขายทราบถึงประสิทธิภาพในการดำเนินงานของธุรกิจเกี่ยวกับการควบคุมค่าใช้จ่ายและการบริหารทางด้านการเงิน

$$\text{อัตรากำไรสุทธิ} = \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{ค่าขาย}}$$

2.4.2 **อัตราส่วนกำไรต่อส่วนของเงินทุนประเภทต่างๆ** ประกอบด้วยอัตราส่วนต่างๆดังนี้

- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในสินทรัพย์ อัตราส่วนนี้แสดงประสิทธิภาพของการใช้เงินทุนไปในสินทรัพย์ว่าได้ผลตอบแทนเท่าใด ถ้าอัตราส่วนสูงแสดงว่าใช้เงินทุนถูกต้องไม่เกิดการเปลืองเปล่า ของเงินทุน

$$\text{ผลตอบแทนจากการลงทุนในสินทรัพย์} = \frac{\text{กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

- อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาวอัตราส่วนนี้แสดงผลตอบแทนที่ได้จากการใช้เงินลงทุนในสินทรัพย์(เงินกู้ยืมระยะยาวและส่วนของผู้ถือหุ้น) ได้ดีกว่าอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์โดยใช้กำไรหลังหักภาษีและดอกเบี้ย

$$\text{ผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว} = \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{เงินกู้ยืมระยะยาว+ส่วนของผู้ถือหุ้น}}$$

- อัตราผลตอบแทนแก่ส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนนี้แสดงให้เห็นถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของเจ้าของ ซึ่งอย่างน้อยก็ควรจะสูงกว่าค่าของการเสียโอกาส (Opportunity Cost) ในการนำเงินมาลงทุนในกิจการแทนที่จะไปลงทุนทำอย่างอื่น

$$\text{ผลตอบแทนแก่ส่วนของผู้ถือหุ้น} = \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}$$

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

3. การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

จากหลักการบัญชีตามเกณฑ์คงค้าง (Accrual Accounting) ทำให้เกิดความแตกต่างออกไปอย่างมากจากกระแสเงินสดที่เข้า และออกไปจริงๆ อีกทั้งมาตรฐานการบัญชีมีทางเลือกปฏิบัติหลายทาง รวมไปถึงการขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน ทำให้ตัวเลขกำไรไม่สะท้อนให้เห็นความสามารถในการหารายได้และการดำรงอยู่ของกิจการได้ในอนาคต ดังนั้นผู้ใช้งบการเงินจึงต้องพึ่งพางบกระแสเงินสดในการประเมินสถานะความสำเร็จหรือความล้มเหลวของกิจการ อีกทั้งงบกระแสเงินสดเป็นประโยชน์แก่ฝ่ายบริหารและเจ้าหนี้ระยะสั้นในการประเมินความสามารถของกิจการว่ามีเงินสดเพียงพอที่จะใช้ในการดำเนินงาน ความสามารถในการชำระหนี้และจ่ายเงินปันผล ความจำเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอก รวมไปถึงการสามารถตอบคำถามที่ว่าผลประกอบการของกิจการมีกำไรและเหตุใดธุรกิจจึงมีปัญหาสภาพคล่อง

ในการจัดทำงบกระแสเงินสด จะต้องอาศัยข้อมูลจากงบดุลเปรียบเทียบ การวิเคราะห์รายการในงบกำไรขาดทุนที่ไม่กระทบเงินสดทั้งรับและจ่าย เช่น ค่าเสื่อมราคา รายการตัดจ่ายหนี้สูญ หนี้สงสัยจะสูญ กำไร/ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ กำไรขาดทุนจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ รวมไปถึงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงินซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างงวดบัญชี เช่น การซื้อ-ขายสินทรัพย์ การกู้และการชำระเงินเงินกู้ การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น โดยการจัดทำงบกระแสเงินสดจะแยกกิจกรรมที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับกระแสเงินสดของกิจกรรมเป็น 3 ส่วนด้วยกัน คือ กิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมการลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน

1. **กิจกรรมดำเนินงาน** (Operating Activities) หมายถึง กระแสเงินสดที่เกิดจากกิจกรรมหลักที่ก่อให้เกิดรายได้และค่าใช้จ่ายแก่กิจการ โดยอาจสรุปเงินสดรับและจ่ายได้ดังนี้

เงินสดรับ	เงินสดจ่าย
รับจากการขายสินค้าหรือบริการ	เงินสดจ่ายซื้อสินค้าหรือบริการ
รับจากลูกหนี้ขายสินค้าหรือบริการ	เงินสดจ่ายเงินเดือนหรือค่าแรง
ดอกเบี้ยรับ/เงินปันผลรับ	เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ยจ่าย
เงินสดรับอื่นจากการดำเนินงาน	เงินสดจ่ายค่าภาษีเงินได้
	เงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

2. **กิจกรรมการลงทุน** (Investing Activities) หมายถึง กระแสเงินสดที่เกิดจากการจัดหาและจำหน่ายสินทรัพย์ระยะยาว ตลอดจนการซื้อหรือขายเงินลงทุนทั้งหมุนเวียนและไม่หมุนเวียน โดยอาจสรุปเงินสดรับและจ่ายได้ดังนี้

เงินสดรับ	**เงินสดจ่าย**
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุน	เงินสดจ่ายลงทุนในบริษัทอื่น
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์	เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมเงิน	เงินสดจ่ายจากการให้กู้ยืมเงิน

3. **กิจกรรมจัดหาเงิน** (Financing Activities) หมายถึง กระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของรายการหนี้สินระยะยาวและส่วนของเจ้าของ โดยอาจสรุปเงินสดรับและจ่ายได้ดังนี้

เงินสดรับ	**เงินสดจ่าย**
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	เงินสดจ่ายจากการซื้อหรือถอน
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้/เงินกู้	หุ้นทุนเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้

ส่วนรูปแบบของงบกระแสเงินสดสามารถจัดทำงบกระแสเงินสดได้ 2 วิธี คือ

1. **วิธีทางตรง** (Direct Method) เป็นวิธีที่แสดงกระแสเงินสดรับและจ่ายตามการเปลี่ยนแปลงของรายการหลักต่างๆ ในงบการเงินเปรียบเทียบ 2 ปี โดยเริ่มจากค่าขายสุทธิและปรับเป็นกระแสเงินสด ดังแสดงในรูปที่ 1

2. **วิธีทางอ้อม** (Indirect Method) เป็นวิธีที่แสดงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในรูปกำไรหรือขาดทุนสุทธิ แล้วปรับปรุงด้วยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของรายการหลักอื่นๆ ในงบการเงินเปรียบเทียบ 2 ปี ดังแสดงในรูปที่ 2

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

รูปที่ 1 วิธีทางตรง (Direct Method)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 25XX

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
เงินสดรับจากลูกค้า	XXX
เงินสดรับจากเงินปันผล	XXX
เงินสดจ่ายแก่เจ้าหนี้	(XXX)
เงินสดจ่ายในการดำเนินงาน	(XXX)
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย	(XXX)
เงินสดจ่ายค่าภาษี	(XXX)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	XXX
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์	XXX
เงินสดรับจากการขายหุ้นทุนและหุ้นกู้ของธุรกิจอื่น	XXX
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(XXX)
เงินสดจ่ายซื้อหุ้นทุนและหุ้นกู้ของธุรกิจอื่น	(XXX)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	XXX
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	XXX
เงินสดรับจากการก่อหนี้	XXX
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(XXX)
เงินสดจ่ายจากการชำระหนี้หรือไถ่ถอนหุ้นกู้	(XXX)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	XXX
เงินสดสุทธิเพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด	XXX
บวก ยอดเงินสดคงเหลือต้นงวด	XXX
เงินสดคงเหลือปลายงวด	XXX

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

รูปที่ 2 วิธีทางอ้อม (Indirect Method)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 25XX

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
กำไรสุทธิ	XXX
บวก (หัก) รายการในงบกำไรขาดทุนที่ไม่ใช่เงินสด และ ไม่เกี่ยวกับกิจกรรมดำเนินงาน	
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดจ่าย	XXX
หนี้สงสัยจะสูญ	XXX
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	XXX
(กำไร) ขาดทุนจากการขายหลักทรัพย์	XXX
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	XXX
เงินสดขั้นต้นจากการดำเนินงาน	XXX
บวก (หัก) การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียนดำเนินงาน	
ลูกหนี้การค้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	XXX
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น ลดลง	XXX
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	XXX
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	XXX
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	XXX
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมเพิ่มขึ้น (ลดลง)	XXX
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	
ขายสินทรัพย์ถาวร	XXX
ซื้อสินทรัพย์ถาวร	(XXX)
ขายหุ้นทุนและหุ้นกู้ของธุรกิจอื่น	XXX
ซื้อหุ้นทุนและหุ้นกู้ของธุรกิจอื่น	(XXX)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	XXX

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เพิ่มทุน	XXX
จ่ายเงินปันผล	(XXX)
เงินกู้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	XXX
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	XXX
เงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้น	XXX
ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว	(XXX)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	XXX
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลด) ระหว่างงวด	XXX
บวก : ยอดเงินสดคงเหลือต้นงวด	XXX
ยอดเงินสดคงเหลือปลายงวด	XXX

สำหรับกรณีศึกษานี้ผู้ศึกษาขอนำเสนองบกระแสเงินสดตามวิธีทางอ้อม โดยการปรับกระทบยอดกำไรสุทธิไปสู่ยอดกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เนื่องจากจะเสียเวลาน้อยกว่าวิธีทางตรง ที่ต้องแสดงรายการต่างๆ ของเงินสดรับและเงินสดจ่าย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved