

## บทที่ 4

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

เมื่อผู้วิเคราะห์ได้ทราบถึงสถานะและลักษณะการดำเนินธุรกิจโดยรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องพอสังเขปแล้ว ผู้วิเคราะห์ห้งบการเงินจำเป็นต้องทำการวิเคราะห์งบการเงินตามวิธีการวิเคราะห์ที่เหมาะสม เพื่อให้ได้ผลการวิเคราะห์ที่สามารถนำไปใช้ในการ ตัดสินใจได้ โดยข้อมูลที่จะใช้ในการวิเคราะห์ทางการเงิน ได้แก่ งบดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับกรณีศึกษา นี้ จะใช้ข้อมูลของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ที่มีทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาทขึ้นไป ระหว่างปี 2538 – 2541 จำนวน 3 แห่ง คือ บริษัท นิยมพานิช เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด และบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด

**ขั้นตอนและวิธีการวิเคราะห์** ประกอบด้วยขั้นตอนต่างๆดังนี้

1. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นรายกิจการ
2. การวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อดูสภาพโดยรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่
3. การวิเคราะห์เปรียบเทียบผลการดำเนินงานของแต่ละกิจการกับค่าเฉลี่ยธุรกิจ เพื่อวัดผลการดำเนินงานของแต่ละบริษัทว่าสูงหรือต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของธุรกิจ

ทั้งนี้ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์คือ งบดุล งบกำไรขาดทุน หมายเหตุประกอบงบการเงิน ผู้ศึกษาได้ขอข้อมูลจาก กรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์ จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนงบกระแสเงินสดผู้ศึกษาเป็นผู้จัดทำเพื่อใช้ในการวิเคราะห์

วิธีการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละขั้น ผู้ศึกษาจะใช้เครื่องมือในการวิเคราะห์ดังนี้

1. การวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ
2. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน
3. การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

**การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นรายกิจการ**

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นรายกิจการ

เป็นการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี 2538-2541 ของแต่ละกิจการโดยผู้ศึกษาได้คัดเลือกบริษัทที่มีทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาทขึ้นไป จำนวน 3 บริษัท ดังรายละเอียดต่อไปนี้

#### 1. บริษัท นิยมพานิช เรีลเอสเตท จำกัด

จากข้อมูลในงบการเงินของบริษัท นิยมพานิช เรีลเอสเตท จำกัด ในภาคผนวกหน้า 98 - 106 สามารถนำมาวิเคราะห์ผลการดำเนินงานได้ดังนี้

##### 1.1. การวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ

การวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ โดยการให้ข้อมูลจากงบการเงิน 2 ปี สามารถแยกเป็นการวิเคราะห์เป็น 2 ส่วน ได้แก่

1.1.1 การวิเคราะห์ตามแนวโน้ม เป็นการดูอัตราการเจริญเติบโตของธุรกิจ ซึ่งสามารถแสดงได้ดังตารางที่ 1 และ 2

ตารางที่ 1 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบดุลตามแนวโน้ม - บจ. นิยมพานิชเรีลเอสเตท

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
สินทรัพย์หมุนเวียน	706,059,502.05	699,216,810.02	659,417,206.59	583,994,980.77	662,172,124.86
ร้อยละ	0.00	-0.97	-6.61	-17.29	-8.29
สินทรัพย์ถาวร	75,094,083.87	60,889,142.23	61,241,380.38	84,994,017.33	70,554,655.95
ร้อยละ	0.00	-18.92	-18.45	13.18	-8.06
สินทรัพย์อื่น	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
ร้อยละ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์รวม	782,153,585.92	761,015,952.25	721,658,586.97	669,988,998.10	733,704,280.81
ร้อยละ	0.00	-2.70	-7.73	-14.34	-8.26
หนี้สินหมุนเวียน	447,789,345.48	620,283,859.47	383,826,732.04	310,173,371.85	440,518,327.21
ร้อยละ	0.00	38.52	-14.28	-30.73	-2.17
หนี้สินระยะยาว	246,676,469.67	48,523,814.17	244,521,874.26	268,241,866.55	201,991,006.16
ร้อยละ	0.00	-80.33	-0.87	8.74	-24.15
หนี้สินรวม	694,465,815.15	668,807,673.64	628,348,606.30	578,415,238.40	642,509,333.37
ร้อยละ	0.00	-3.69	-9.52	-16.71	-9.98
ส่วนของผู้ถือหุ้น	87,687,770.77	92,208,278.61	93,309,980.67	91,573,759.70	91,194,947.44
ร้อยละ	0.00	5.16	6.41	4.43	5.33

จากตารางที่ 1 เมื่อพิจารณาถึงแหล่งเงินทุนของบริษัท นิยมพานิช เรียวเอสเตท จำกัด ตั้งแต่ ปี 2538 – 2541 จะพบว่า เงินทุนส่วนใหญ่มาจากหนี้สินหมุนเวียนซึ่งสูงกว่าหนี้สินระยะยาวและส่วนของผู้ถือหุ้น เมื่อดูรายละเอียดของหนี้สินหมุนเวียนในงบการเงินพบว่าเป็นการกู้ยืมระยะสั้น โดยในปี 2539 หนี้สินหมุนเวียนมีอัตราสูงกว่าปี 2538 ถึงร้อยละ 38.52 แต่ในปี 2540 และ ปี 2541 หนี้สินหมุนเวียนมีอัตราลดลงจากปี 2538 ในอัตรา 14.28 และ 30.73 ตามลำดับ ส่วนหนี้สินระยะยาวในปี 2539 มีอัตราลดลงจากปี 2538 ถึงร้อยละ 80.33 ซึ่งเกิดจากการกู้ยืมหนี้สินระยะสั้นเพื่อชำระหนี้สินระยะยาว ในส่วนของผู้ถือหุ้นเมื่อดูในงบดุลจะพบว่าบริษัทมีการเพิ่มทุนในปี 2541 จึงทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2538 ทั้งที่บริษัทมีผลประกอบการกำไรของปี 2539 – 2541 ลดลงจากปี 2538

จากแหล่งเงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมระยะสั้นบริษัทได้นำไปลงทุนในสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นส่วนใหญ่ และเมื่อดูรายละเอียดของสินทรัพย์หมุนเวียนจะพบว่าส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินค้าคงคลัง เพราะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องลงทุนในการซื้อที่ดินเพื่อนำมาทำการพัฒนาและดำเนินการก่อสร้าง อีกทั้งยังต้องใช้เวลาในการพัฒนาและก่อสร้างนาน แต่บริษัทมีการลงทุนในสินค้าคงคลังลดลงจากปี 2538 เนื่องจากเศรษฐกิจโดยรวมถดถอย โดยบริษัทมีการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนในปี 2539 – 2541 ในอัตราร้อยละ 0.97, 6.61 และ 17.29 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2538 ส่วนสินทรัพย์ถาวรบริษัทใช้เงินทุนในส่วนนี้ไม่มากนักเพราะบริษัทไม่ได้เป็นผู้ก่อสร้างและพัฒนาโครงการเอง

ตารางที่ 2 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนตามแนวโน้ม – บจ นิยมพานิช เรียวเอสเตท

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
รายได้รวม	52,253,364.20	38,578,664.03	38,844,140.51	15,799,912.25	36,369,020.25
ร้อยละ	0.00	-26.17	-25.66	-69.76	-40.53
กำไรขั้นต้นจากการขาย	51,516,325.29	37,993,115.08	38,008,926.55	13,729,683.86	35,312,012.70
ร้อยละ	0.00	-26.25	-26.22	-73.35	-41.94
ค.จ. ในการขายและบริหาร	16,602,165.55	18,118,943.64	19,096,601.29	15,092,669.79	17,227,595.07
ร้อยละ	0.00	9.14	15.02	-9.09	5.02
ดอกเบี้ยจ่าย	11,262,750.12	12,559,045.55	18,171,526.70	27,443,463.43	17,359,196.45
ร้อยละ	0.00	11.51	61.34	143.67	72.17
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	16,991,790.42	5,520,507.84	1,101,702.06	-26,736,220.97	-780,555.16
ร้อยละ	0.00	-67.51	-93.52	-257.35	-139.46

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนตามแนวโน้มของบริษัท นิยมพานิช เรียวเอสเตท จำกัดตามตารางที่ 2 พบว่ารายได้รวมของบริษัทฯมีการลดลงอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับปี 2538 โดยมีอัตราการลดลงในปี 2539 – 2541 ถึงร้อยละ 26.17, 25.66 และ 69.76 เมื่อเทียบกับปี 2538 ตามลำดับรายได้ของบริษัทฯส่วนใหญ่ได้มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์และการรับจ้างก่อสร้างบ้าน

เมื่อพิจารณางบการเงินของบริษัทฯจะพบว่าบริษัทฯใช้หลักการบัญชีรายได้ตามเกณฑ์รายได้ ในรูปของกำไรขั้นต้นที่ถือเป็นรายได้ ซึ่งก็กิจการแสดงข้อมูลประกอบในหมายเหตุประกอบงบการเงิน กำไรขั้นต้นที่ถือเป็นรายได้ในงบการเงินคำนวณจาก (อัตรากำไรขั้นต้น x เงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ) โดยบริษัทฯมีกำไรขั้นต้นที่ถือเป็นรายได้ในปี 2539 – 2541 ลดลงในอัตราร้อยละ 26.25, 26.22 และ 73.35 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2538 และเมื่อพิจารณายอดลูกหนี้ในงบการเงินประกอบ จะพบว่าบริษัทฯมียอดลูกหนี้คงเหลือ 208 ล้านบาท, 136 ล้านบาท, 27 ล้านบาท และ 2.7 ล้านบาท ในปี 2538 – 2541 ตามลำดับ ซึ่งการลดลงของลูกหนี้บ่งบอกถึงยอดขายที่ลดลง เพราะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่เป็นการขายผ่อนเงินค่างวด

บริษัท นิยมพานิช เรียวเอสเตท จำกัด มีอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.14 และ 15.02 ในปี 2539 และ ปี 2540 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2538 แต่ในปี 2541 บริษัทฯ มีอัตราการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารโดยมีอัตราการลดลงร้อยละ 9.09 ในปี 2541 เมื่อเทียบกับปี 2538 ส่วนดอกเบี้ยจ่ายบริษัทฯมีอัตราการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่ายอย่างต่อเนื่องโดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.51, 61.34 และ 143.67 ในปี 2539 – 2541 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2538

เมื่อพิจารณาดอกเบี้ยจ่ายควบคู่กับหนี้สินโดยรวมจะพบว่าหนี้สินรวมมีจำนวนที่ลดลงแต่บริษัทฯกลับจ่ายดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก ประกอบกับข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทำให้ทราบสาเหตุของดอกเบี้ยจ่ายที่มีอัตราสูงเพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับหนี้สินรวมที่ลดลง คือ บริษัทฯมีการกู้ยืมเงินตราต่างประเทศ และในปี 2540 ประเทศไทยเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทจากระบบตรึงเงินเป็นแบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบลอยตัว จากการเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศดังกล่าว ทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นและบริษัทมีการแปลงเงินกู้ต่างประเทศ เป็นเงินกู้ไทยทำให้อัตราดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้นกว่าเท่าตัวเมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศ

1.1.2 การวิเคราะห์ตามแนวดิ่ง เป็นการดูโครงสร้างทางการเงินของธุรกิจในปัจจุบัน และเป็น การเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในงบกำไรขาดทุน ซึ่งสามารถแสดงได้ดังตารางที่ 3 และ 4

ตารางที่ 3 แสดงการวิเคราะห์หั่งบดุลตามแนวดิ่ง - บจ.นิคมพานิช เร็ลเอสเตท

หน่วย : ร้อยละ

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>สินทรัพย์</b>					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	0.17	0.04	1.60	0.12	0.48
ลูกหนี้การค้า	26.71	17.92	3.74	0.41	12.19
ลูกหนี้อื่น	0.00	0.00	8.47	0.00	2.12
สินค้าคงคลัง	63.33	72.56	76.02	85.65	74.39
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.06	1.22	1.33	0.81	0.86
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.00	0.13	0.21	0.19	0.13
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>90.27</b>	<b>91.87</b>	<b>91.38</b>	<b>87.16</b>	<b>90.17</b>
เงินลงทุนระยะยาว	0.13	0.13	0.14	0.15	0.14
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	9.60	8.00	8.49	12.69	9.69
สินทรัพย์อื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียนอื่น</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	1.29	1.35	1.53	2.31	1.62
เจ้าหนี้การค้า	0.07	0.01	0.03	0.01	0.03
เงินกู้ยืมระยะสั้น	18.15	54.43	44.63	39.55	39.19
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	0.00	0.00	0.00	3.49	0.87
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5.53	3.88	1.58	0.46	2.86
รายได้รอการตัดบัญชี	30.16	21.64	5.25	0.38	14.36
เจ้าหนี้เงินทดรอง	1.94	0.00	0.00	0.00	0.49
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.11	0.19	0.16	0.10	0.14
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>57.25</b>	<b>81.51</b>	<b>53.19</b>	<b>46.30</b>	<b>59.56</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว	31.54	6.38	33.88	40.04	27.96
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>88.79</b>	<b>87.88</b>	<b>87.07</b>	<b>86.33</b>	<b>87.52</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
ทุนเรือนหุ้น	6.39	6.57	6.93	11.19	7.77
กำไร(ขาดทุน)สะสม	4.82	5.55	6.00	2.47	4.71
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>11.21</b>	<b>12.12</b>	<b>12.93</b>	<b>13.67</b>	<b>12.48</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 3 การวิเคราะห์งบดุลตามแนวคิดของบริษัท นิยมพานิช เวียลเอสเตท จำกัด เมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนในการลงทุนในสินทรัพย์ จะพบว่าบริษัทลงทุนในสินค้ำคงคลังสูงกว่าสินทรัพย์อื่นใด โดยมีสัดส่วนการลงทุนในสินค้ำคงคลังในปี 2538 - 2541 ในอัตราร้อยละ 63.33, 72.56, 76.02 และ 85.65 ตามลำดับเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมด สาเหตุที่บริษัทมีการลงทุนในสินค้ำคงคลังสูงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีการลงทุนและพัฒนาโครงการใหม่ แต่สัดส่วนของลูกหนี้การค้าเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมกลับมีอัตราส่วนที่ลดลง โดยมีสัดส่วนร้อยละ 26.71, 17.92, 3.74 และ 0.41 ในปี 2538 - 2541 ตามลำดับเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม เหตุที่สัดส่วนของลูกหนี้การค้าลดลงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม เนื่องจาก บริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มยอดขายได้เมื่อเทียบกับสัดส่วนสินค้ำคงคลังที่สูงขึ้น

เมื่อพิจารณาถึงแหล่งเงินทุนของกิจการจะพบว่ามาจากกการก่อหนี้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวมากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งสัดส่วนของหนี้สินระยะสั้นและระยะยาวโดยเฉลี่ยมีอัตราร้อยละ 39.19 และ 27.96 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ในขณะที่สัดส่วนโดยเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในอัตราร้อยละ 12.48 เมื่อเทียบกับหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งการที่บริษัทมีสัดส่วนของหนี้สินที่สูงกว่าส่วนของผู้ถือหุ้นมากๆ ทำให้บริษัทต้องจ่ายดอกเบี้ยจ่ายเป็นจำนวนมาก

**ตารางที่ 4 แสดงการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตามแนวคิด - บจ.นิยมพานิช เวียลเอสเตท**

หน่วย : ร้อยละ

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
กำไรขั้นต้นจากการขาย	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
หัก ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	28.63	33.20	33.71	75.61	42.79
ค่าเสื่อมราคา	3.59	10.69	11.57	34.32	15.04
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	32.23	43.89	45.28	109.93	57.83
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	67.77	56.11	54.72	-9.93	42.17
บวก ดอกเบี้ยรับ	0.76	0.61	0.47	1.96	0.95
รายได้อื่น	0.67	0.94	1.73	13.12	4.11
หัก ดอกเบี้ยจ่าย	21.86	33.06	47.81	199.88	75.65
กำไรก่อนหักภาษี	47.34	24.59	9.11	-194.73	-28.42
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	14.36	6.26	1.25	0.00	5.47
กำไร(ขาดทุน)ก่อนหักรายการพิเศษ	32.98	18.33	7.86	-194.73	45.88
หัก ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.00	3.80	4.96	0.00	2.19
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	32.98	14.53	2.90	-194.73	43.69

จากตารางที่ 4 การวิเคราะห์หีบกำไรขาดทุนตามแนวคิดของบริษัท นิยมพานิช เร็ลเอสเตท จำกัด ผู้ศึกษาข้อกำหนดรายการกำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 100 เนื่องจากบริษัทฯ เสนอรายได้ในรูปแบบของกำไรขั้นต้นจากการขาย (อัตรากำไรขั้นต้น  $\times$  เงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ) เมื่อพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจะพบว่ามีอัตราสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับกำไรขั้นต้นจากการขาย โดยมีอัตราร้อยละ 28.63, 33.20, 33.71 และ 75.61 ในปี 2538 – 2541 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับกำไรขั้นต้นจากการขายในแต่ละปี เช่นเดียวกับค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งเกิดจากการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรมากขึ้นและอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ส่วนรายได้อื่นที่มีอัตราสูงถึงร้อยละ 13.12 ในปี 2541 เมื่อเทียบกับกำไรขั้นต้นจากการขายนั้นเมื่อดูงบกำไรขาดทุนจะพบว่าเกิดจาก กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนและกำไรจากการขายสินทรัพย์ สรุปบริษัทมีสัดส่วนกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับกำไรขั้นต้นจากการขายในอัตรา 32.98, 14.53 และ 2.90 ในปี 2538–2540 ตามลำดับและขาดทุนสุทธิในอัตราร้อยละ 194.73 เมื่อเทียบกับกำไรขั้นต้นจากการขาย

#### 1.2 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนต่างๆ เป็นตัวบอก "อาการ" ของสภาพปัญหา และเมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนในระดับหนึ่งแล้ว อัตราส่วนยังช่วยชี้แนวทางที่ผู้วิเคราะห์ควรเข้าไปสำรวจอย่างลึกซึ้งต่อไป การวิเคราะห์อัตราส่วนแสดงความสัมพันธ์และการเปรียบเทียบสภาพการณ์ต่างๆ ตลอดจนแสดงถึงแนวโน้มที่ไม่สามารถพบได้โดยการตรวจสอบข้อมูลที่ละส่วน<sup>17</sup> การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท นิยมพานิช เร็ลเอสเตท จำกัด แสดงได้ดังตารางที่ 5

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved

<sup>17</sup> จิรัตน์ สังข์แก้ว, "การลงทุน", โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2542, หน้า 508

ตารางที่ 5 แสดงการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน – บจ.นิคมพานิช เร็ลเอสเตท

อัตราส่วน	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนทุนหมุนเวียน	1.58	1.13	1.72	1.88	1.58
- อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว	0.47	0.22	0.26	0.02	0.24
<b>2. อัตราส่วนแสดงสภาพเสถียร (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม	0.89	0.88	0.87	1.16	0.95
- อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	3.17	1.63	1.09	0.03	1.48
<b>3. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน</b>					
- อัตราส่วนการหมุนของสินทรัพย์รวม	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>4. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร (%)</b>					
- อัตรากำไรขั้นต้น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
- อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
- อัตรากำไรสุทธิ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม	4.56%	2.69%	2.74%	0.11%	2.52%
- อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว	5.08%	3.92%	0.33%	-7.43%	0.48%
- อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น	19.38%	5.99%	1.18%	-29.20%	-0.66%

จากตารางที่ 5 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน – บจ.นิคมพานิช เร็ลเอสเตท สรุปได้ดังนี้

#### 1.2.1 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง

บริษัทฯ มีอัตราส่วนทุนหมุนเวียนไม่เปลี่ยนแปลงมากนักโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 1.58 ซึ่งหมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนทุกๆ 1 บาท บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนมาชำระถึง 1.58 บาท โดยบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 706 ล้าน 699 ล้าน 659 ล้าน และ 583 ล้าน ในปี 2538-2541 ตามลำดับ และมีหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 477 ล้าน, 620 ล้าน, 383 ล้าน และ 310 ล้าน ในปี 2538 – 2541 ตามลำดับ สำหรับอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วมีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 0.24 ซึ่งหมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนทุกๆ 10 บาทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องอย่างแท้จริง(สินทรัพย์หมุนเวียน-สินค้าคงคลัง-ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า)มาชำระหนี้สินหมุนเวียนเพียง 2.40 บาทเท่านั้น ซึ่งอัตราส่วน



ทุนหมุนเวียนเร็วสามารถวัดสภาพคล่องของกิจการได้ดีกว่าอัตราส่วนทุนหมุนเวียน ทั้งนี้บริษัทที่มีอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วในปี 2538 – 2541 ในอัตรา 0.47, 0.22, 0.26 และ 0.02 ตามลำดับ จากอัตราส่วนแสดงสภาพคล่องจะเห็นว่าบริษัทมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นลดลงเรื่อยๆ

### 1.2.2 อัตราส่วนแสดงสภาพเสถียร

จากอัตราส่วนแสดงสภาพเสถียรพบว่าบริษัทมีสัดส่วนของหนี้สินที่สูงมากเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น โดยอัตราส่วนของหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนักเฉลี่ยอยู่ที่ 0.95 เท่า ซึ่งหมายความว่าหนี้สินรวมทุกๆ 0.95 บาท มีสินทรัพย์รวมที่สามารถนำไปชำระหนี้สินรวมเท่ากับ 1 บาท ซึ่งถือว่าบริษัทมีสภาพเสถียรต่อการชำระหนี้เป็นอย่างมาก เพราะสินทรัพย์รวมที่มีอยู่ไซ้ว่าจะสามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เต็มมูลค่าหรือเปลี่ยนเป็นเงินได้

ส่วนอัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยนั้น มีสัดส่วนที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง และมียอดเฉลี่ยที่ 1.48 เท่า ซึ่งแสดงให้เห็นทราบว่าในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมาของบริษัทฯ บริษัทมีรายได้ก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเป็นจำนวน 1.48 ของดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย โดยแต่ละปีบริษัทมีภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระสูงมาก เนื่องจากมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวสูงขึ้นประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นเนื่องจากการเปลี่ยนเงินกู้ต่างประเทศเป็นเงินกู้ไทย นอกจากดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้นแล้ว บริษัทก็มีรายได้จากการประกอบการลดลงเรื่อยๆ เนื่องจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจึงทำให้ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยต่ำลง โดยเฉพาะในปี 2541 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยเพียง 0.03 เท่า

### 1.2.3 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน

สำหรับบริษัท นิยมพานิช เรียวเอสเตท จำกัด นี้ไม่สามารถที่จะวิเคราะห์อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงานนี้ได้ เนื่องจากบริษัทแสดงยอดรายได้เป็นกำไรขั้นต้นที่ถือเป็นรายได้ แต่สูตรที่ใช้ในการคำนวณจำเป็นต้องทราบยอดขาย ดังนั้นทางผู้ศึกษาจึงขอข้ามการวิเคราะห์ในส่วนนี้

### 1.2.4 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร

สำหรับบริษัท นิยมพานิช เรียวเอสเตท จำกัด นี้สามารถที่จะวิเคราะห์อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไรได้เฉพาะอัตราส่วนที่ไม่ใช่ยอดขายในการคำนวณ เนื่องจากบริษัทแสดงยอดรายได้เป็นกำไรขั้นต้นที่ถือเป็นรายได้ โดยจะเริ่มจากอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม ซึ่งอัตราส่วนนี้จะแสดงถึงประสิทธิภาพของการใช้เงินทุนไปในสินทรัพย์ และเมื่อดูถึงอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัท นิยมพานิช เรียวเอสเตท จำกัด พบว่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่อัตรา 2.52 % หมายถึงบริษัทต้องลงทุนในสินทรัพย์รวมถึง 100.-บาท เพื่อให้ได้ผลตอบแทน 2.52 บาท ซึ่งมีผลตอบแทนต่ำกว่าการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล นอกถึงบริษัทบริหารสินทรัพย์อย่างไม่มีประสิทธิภาพ อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนระยะยาวในที่นี้ หมายถึง เงินกู้ยืมระยะยาวและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยอัตราส่วนนี้แสดงผลตอบแทนที่ได้จากการใช้เงินลงทุนในสินทรัพย์ได้ดีกว่าอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม เนื่องจากใช้กำไรหลังหักภาษีและดอกเบี้ยจ่าย บริษัทฯมีอัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาวเฉลี่ยในอัตรา 0.48 % ซึ่งต่ำกว่าการฝากเงินกับสถาบันการเงิน ส่วนอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นบริษัทฯมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยในอัตรา -0.66 % อัตราส่วนนี้แสดงให้เห็นว่าผู้ถือหุ้นเสียโอกาสในการนำเงินลงทุนส่วนนี้แทนที่จะนำไปฝากกับสถาบันการเงิน หรือซื้อพันธบัตรรัฐบาล

สรุปผลการวิเคราะห์ห้อตราส่วนทางการเงินของบริษัท นิยมพานิช เรียบเอสเตท จำกัด พบว่าส่วนใหญ่จะมีการปรับตัวของอัตราส่วนทางการเงินในทิศทางที่ลดลง บ่งบอกถึงความสามารถในการชำระหนี้และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทลดลง

### 1.3 การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

จากข้อมูลในงบการเงินของ บจ.นิยมพานิช เรียบเอสเตท ในภาคผนวกหน้า 98-106 สามารถนำมาจัดทำงบกระแสเงินสด ดัง ตารางที่ 6 และ 7 เพื่อประเมินถึงสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ

ตารางที่ 6 แสดงงบกระแสเงินสด – บจ. นิยมพานิช เรียดเอสเตท

	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2539 2540 และ 2541		
	2539	2540	2541
กำไร(ขาดทุน)สุทธิประจำปี	5,520,507.84	1,101,702.06	-26,736,220.97
บวก ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	4,062,903.36	4,396,991.07	4,711,920.95
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
ลูกหนี้การค้าลดลง(เพิ่มขึ้น)	72,550,794.00	109,326,876.00	24,303,205.00
สินค้าคงเหลือลดลง(เพิ่มขึ้น)	14,889,896.46	-430,737,254.84	-25,254,626.21
สินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลง(เพิ่มขึ้น)	-71,711,188.21	434,333,845.98	0.00
ลูกหนี้อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	-	-61,095,480.00	61,095,480.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	-9,843,902.22	-845,496.24	4,484,457.27
เจ้าหนี้การค้า(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-406,374.45	125,176.41	-151,289.76
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-13,679,360.42	-18,148,417.95	-8,329,645.68
เจ้าหนี้เงินทดรอง(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-15,188,840.82	-	0.00
รายได้รอการตัดบัญชี(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-71,253,598.16	-126,756,562.66	-35,368,070.75
หนี้สินหมุนเวียนอื่น(ลดลง)เพิ่มขึ้น	600,796.72	-358,907.89	-466,223.32
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>-84,458,365.90</b>	<b>-88,657,528.06</b>	<b>-1,711,013.47</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์(เพิ่มขึ้น)	10,142,038.28	-4,749,229.22	-28,464,557.90
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมลงทุน</b>	<b>10,142,038.28</b>	<b>-4,749,229.22</b>	<b>-28,464,557.90</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชี(ลดลง)เพิ่มขึ้น	179,831.70	782,127.08	4,413,869.32
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	-	25,000,000.00
จ่ายเงินปันผล	-1,000,000.00	-	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาว(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-198,152,655.50	195,998,060.09	23,719,992.29
เงินกู้ยืมระยะสั้น(ลดลง)เพิ่มขึ้น	272,242,059.42	-92,100,542.42	-33,752,000.00
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>73,269,235.62</b>	<b>104,679,644.75</b>	<b>19,381,861.61</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>-1,047,092.00</b>	<b>11,272,887.47</b>	<b>-10,793,709.76</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม	1,347,344.19	300,252.19	11,573,139.66
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม</b>	<b>300,252.19</b>	<b>11,573,139.66</b>	<b>779,429.90</b>

การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด บริษัท นิยมพานิช เรียลเอสเตท จำกัด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2539 – 2541

	<u>2539</u>	<u>2540</u>	<u>2541</u>
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	-85,659,959.34	-88,657,618.06	-1,711,023.47
เงินสดจากกิจกรรมลงทุน	10,142,038.28	-4,749,229.22	-28,464,557.90
เงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>73,269,235.62</u>	<u>104,679,644.75</u>	<u>14,967,992.29</u>
เงินสด เพิ่ม/ลด	<u>-2,248,685.44</u>	<u>11,272,797.47</u>	<u>-15,207,589.08</u>

ปี 2539 บริษัท นิยมพานิช เรียลเอสเตท จำกัด ได้รับเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน 10,142,038.28 บาท รับเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 73,269,235.62 บาทและใช้จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 85,659,959.34 บาททำให้เงินสดลดลงจากปี 2538 จำนวน 2,248,685.44 บาท และเมื่อพิจารณากระแสเงินสดตามตารางที่ 6 จะพบว่าเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานส่วนใหญ่ได้มาจากการรับชำระค่าบ้านและที่ดินจากลูกค้า และส่วนใหญ่ใช้จ่ายไปในส่วนของสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ส่วนเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินมาจากทั้งเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว เนื่องจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานไม่มีเหลือพอที่จะให้บริษัทขยายการลงทุนหรือจ่ายชำระหนี้ แต่บริษัทสามารถหาแหล่งเงินกู้มาช่วยในการดำเนินงาน

ปี 2540 บริษัทได้รับเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 104,679,644.75 บาท ใช้จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมลงทุน 4,749,229.22 บาท และใช้จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 88,657,618.06 บาท ทำให้เงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2539 จำนวน 11,272,797.47 บาท เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานส่วนใหญ่ยังคงได้มาจากการรับชำระค่าบ้านและที่ดินจากลูกค้า และเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินมาจากทั้งเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว โดยบริษัทนำเงินกู้ดังกล่าวมาใช้จ่ายในกิจกรรมดำเนินงานส่วนใหญ่เป็นการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน เมื่อดูตารางที่ 6 ประกอบจะเห็นว่าบริษัทประสบปัญหาสภาพคล่อง กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานไม่มีเหลือพอที่จะให้บริษัทขยายการลงทุนหรือจ่ายชำระหนี้ อีกทั้งหนี้สินเพิ่มสูงขึ้นส่งผลต่อดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น บริษัทแก้ปัญหาสภาพคล่องโดยการหาแหล่งเงินกู้มาช่วยในการดำเนินงานและลงทุนในสินทรัพย์ถาวร

ปี 2541 บริษัทได้รับเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน 14,967,589.08 บาท ใช้จ่ายเงินสดในกิจกรรมลงทุน 28,464,557.90 บาท และใช้จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 1,711,023.47 บาท ทำให้เงินสดลดลงจากปี 2540 จำนวน 15,207,589.08 บาท จากตารางที่ 6 งบกระแสเงินสดปี 2541

พบว่า เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานยังคงไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายดำเนินงานของบริษัท ถึงแม้ในปี 2541 บริษัทจะใช้เงินสดในการลงทุนในสินค้าคงคลังลดลง แต่รายรับจากลูกหนี้การค้าก็ลดลงเช่นกันเนื่องจากบริษัทไม่สามารถเพิ่มรายได้จากการขายได้พอกับค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระ บริษัทได้รับเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินโดยการเพิ่มทุนในปี 2541 จำนวน 25,000,000.- บาท จึงทำให้บริษัทสามารถมีเงินใช้จ่ายในการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร แม้บริษัทจะสามารถเพิ่มทุนแทนการกู้ยืมเงินแต่บริษัทอาจประสบปัญหาสภาพคล่องในปีต่อไป หากรายรับจากกิจกรรมดำเนินงานในปีต่อไปยังคงไม่พอกับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้น และการแก้ปัญหาสภาพคล่องโดยการกู้ยืมเพิ่มหรือการเพิ่มทุนคงทำได้ยาก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

## 2. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด

จากข้อมูลงบการเงินของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด ในภาคผนวกหน้า 119-127 สามารถนำมาวิเคราะห์ผลการดำเนินงานได้ดังนี้

### 2.1 การวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ

การวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ เป็นการนำข้อมูลจากงบการเงิน 2 ปี โดยสามารถแยกเป็นการวิเคราะห์ได้ 2 ส่วน ดังนี้

2.1.1 การวิเคราะห์ตามแนวโน้ม เป็นการดูอัตราการเจริญเติบโตของธุรกิจ ซึ่งสามารถแสดงได้ดังตารางที่ 7 และ 8

ตารางที่ 7 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบดุลตามแนวโน้ม-บจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
สินทรัพย์หมุนเวียน	88,877,991.73	121,067,336.87	256,382,257.75	204,226,667.30	167,638,563.41
ร้อยละ	0.00	36.22	188.47	129.78	118.16
สินทรัพย์ถาวร	0.00	10,673,933.92	12,419,649.81	10,921,769.59	11,338,451.11
ร้อยละ	0.00	0.00	16.35	2.32	9.34
สินทรัพย์อื่น	1,243,701.29	4,248,882.96	5,536,809.76	4,623,166.73	3,913,140.19
ร้อยละ	0.00	241.63	345.19	271.73	286.18
สินทรัพย์รวม	90,121,693.02	135,990,153.75	274,338,717.32	219,771,603.62	180,055,541.93
ร้อยละ	0.00	50.90	204.41	143.86	133.06
หนี้สินหมุนเวียน	211,890.87	10,657,912.82	142,721,474.72	15,048,436.08	42,159,928.62
ร้อยละ	0.00	4,929.91	67,256.12	7,001.97	26,396.00
หนี้สินระยะยาว	0.00	0.00	0.00	70,537,125.00	17,634,281.25
ร้อยละ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
หนี้สินรวม	211,890.87	10,657,912.82	142,721,474.72	85,585,561.08	59,794,209.87
ร้อยละ	0.00	4,929.91	67,256.12	40,291.34	37,492.46
ส่วนของผู้ถือหุ้น	89,909,802.15	125,332,240.93	131,617,242.60	134,186,042.54	120,261,332.06
ร้อยละ	0.00	39.40	46.39	49.25	45.01

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบดุลตามแนวโน้มของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด ตามตารางที่ 7 (บริษัทจดทะเบียนนิติบุคคลเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2537 และเริ่มลงทุนในสินทรัพย์และก่อหนี้ในปี 2538 อีกทั้งในปี 2538 มีรายการที่ต้องทำการวิเคราะห์ไม่ครบถ้วน ทางผู้ศึกษาจึงใช้ปี 2539 เป็นปีฐานในการวิเคราะห์ เว้นแต่หาก ปี 2539 รายการใดมีมูลค่าเป็น 0 รายการนั้นจะใช้ปี 2540 เป็น

ปีฐาน) พบว่าแหล่งเงินทุนของบริษัทฯ ตั้งแต่ ปี2538 – 2539 และปี 2541 ส่วนใหญ่มาจากส่วนของผู้ถือหุ้น ยกเว้นในปี 2540 ที่เงินทุนส่วนใหญ่ได้มาจากการก่อหนี้ระยะสั้น เมื่อพิจารณาแนวโน้มในส่วนของผู้ถือหุ้นจะพบว่า มีการเพิ่มขึ้นของปี 2539- 2541 เมื่อเทียบกับปี 2538 คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 39.40, 46.39 และ 49.25 ตามลำดับ และเมื่อดูรายละเอียดในส่วนของผู้ถือหุ้นจากงบการเงินของบริษัทฯ ( ภาคผนวกหน้า 130,134) พบว่าเงินทุนที่ได้จากส่วนของผู้ถือหุ้นเกิดจากการเพิ่มทุนมิได้เกิดจากผลประกอบการของบริษัท และเมื่อบริษัทไม่สามารถเพิ่มทุนได้เรื่อย ๆ บริษัทจึงหาแหล่งเงินทุนใหม่ โดยการกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารพาณิชย์แห่งใหม่ แต่เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เวลาในการพัฒนาและการก่อสร้างโครงการ บริษัทจึงเปลี่ยนจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นเป็นการกู้ยืมระยะยาวแทน ทั้งนี้เมื่อพิจารณาแนวโน้มของหนี้สินรวมในปี 2539 – 2541 เมื่อเทียบกับปี 2538 จะพบว่ามีอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมสูงมากเมื่อเทียบกับปี 2538

จากแหล่งเงินทุนที่ได้จากการเพิ่มทุนและการก่อหนี้ บริษัทฯได้นำไปลงทุนในสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นส่วนใหญ่ และเมื่อดูรายละเอียดของสินทรัพย์หมุนเวียนจะพบว่าส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินค้าคงคลัง บริษัทมีแนวโน้มในการลงทุนในสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นในปี 2539 – 2541 แต่เมื่อดูมูลค่าการลงทุนในสินทรัพย์หมุนเวียนในปี 2541 จะพบว่ามีการลงทุนในสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจากปี2540

**ตารางที่ 8** แสดงการวิเคราะห์หีบกำไรขาดทุนตามแนวโน้ม-บจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
รายได้รวม	0.00	5,239,520.54	42,638,279.49	73,351,548.48	40,409,782.84
ร้อยละ	0.00	0.00	713.78	1,299.97	1,006.87
รายได้จากการขาย	0.00	5,121,000.00	34,562,858.02	57,203,544.80	32,295,800.94
ร้อยละ	0.00	0.00	574.92	1,017.04	795.98
ต้นทุนขายและรับจ้าง	0.00	6,152,341.86	20,731,533.93	34,127,729.40	20,337,201.73
ร้อยละ	0.00	0.00	236.97	454.71	345.84
คชจ. ในการขายและบริหาร	175,197.85	564,739.90	7,755,747.31	24,261,094.27	10,918,926.44
ร้อยละ	0.00	0.00	1,273.33	4,195.98	2,734.65
ดอกเบี้ยจ่าย	0.00	0.00	7,865,996.58	12,393,924.87	6,753,307.15
ร้อยละ	0.00	0.00	0.00	57.56	57.56
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-175,197.85	-1,477,561.22	6,285,001.67	2,568,799.94	2,400,347.51
ร้อยละ	0.00	0.00	525.36	273.85	399.61

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนตามแนวโน้มของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด ตามตารางที่ 8 (บริษัทจดทะเบียนนิติบุคคลเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2537 และเริ่มมีรายได้ในปี 2539 ทางผู้วิเคราะห์จึงใช้ ปี 2539 เป็นปีฐานในการวิเคราะห์สำหรับบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด) จะพบว่ารายได้รวมของบริษัทจะมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับปี 2539 โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นในปี 2540 – 2541 ถึงร้อยละ 713.78 และ 1,299.97 เมื่อเทียบกับปี 2539 ตามลำดับ รายได้ของบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทรับรู้รายได้จากการพัฒนาที่ดิน และก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว และเมื่อดูแนวโน้มของต้นทุนขายพบว่ามียอดการเพิ่มขึ้นไปตามรายได้จากการขาย โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นในปี 2540 – 2541 ถึงร้อยละ 236.97 และ 454.71 เมื่อเทียบกับปี 2539 ตามลำดับ

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด มีอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,273.33 และ 4,195.98 ในปี 2540 และ ปี 2541 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2539 และมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.56 ของดอกเบี้ยจ่ายในปี 2541 เมื่อเทียบกับปี 2540

เมื่อพิจารณาดอกเบี้ยจ่ายควบคู่กับหนี้สินโดยรวมจะพบว่าหนี้สินรวมมีจำนวนที่ลดลงแต่บริษัทกลับจ่ายดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก เกิดจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดในปี 2541 มีอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2540 ส่วนอัตราแนวโน้มของกำไรสุทธิของบริษัทที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 525.36 และ 273.85 เมื่อเทียบกับ ปี 2539

จากการวิเคราะห์แนวโน้มของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด พบว่ามีกิจการมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ส่วนการวิเคราะห์ทางแนวตั้งเป็นการดูโครงสร้างของกิจการว่าสัดส่วนอย่างไร มีสินทรัพย์ใดเป็นสัดส่วนเท่าไรเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม และมีหนี้สินใดเป็นสัดส่วนเท่าไรเมื่อเทียบกับหนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงสัดส่วนของทุนเรือนหุ้นและกำไร(ขาดทุน)สะสม เมื่อเทียบกับหนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น

1.1.2 การวิเคราะห์ตามแนวตั้ง เพื่อดูโครงสร้างทางการเงินของธุรกิจในปีงบดุล และเป็นการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในงบกำไรขาดทุน ซึ่งสามารถแสดงได้ดังตารางที่ 9 และ 10



ตารางที่ 9 แสดงการวิเคราะห์งบดุลตามแนวคิด-บจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ

หน่วย : ร้อยละ

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>สินทรัพย์</b>					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1.97	1.31	0.00	0.00	0.82
ลูกหนี้การค้า	0.00	0.00	2.20	0.00	0.55
ลูกหนี้เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	41.06	39.97	20.26
สินค้าคงคลัง	96.65	87.03	48.57	50.06	70.58
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.00	0.69	1.62	2.89	1.30
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>98.62</b>	<b>89.03</b>	<b>93.45</b>	<b>92.93</b>	<b>93.51</b>
อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	0.00	7.85	4.53	4.97	4.34
สินทรัพย์อื่น	1.38	3.12	2.02	2.10	2.16
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	0.00	0.00	3.69	0.12	0.95
เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	2.94	0.00	0.00	0.74
เงินกู้ยืมจากธนาคาร-ตัวสัญญาใช้เงิน	0.00	0.00	40.53	0.00	10.13
เงินมัดจำและเงินล่วงหน้าจากลูกค้า	0.00	4.09	5.56	2.20	2.96
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.17	0.41	1.94	4.23	1.69
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.06	0.40	0.31	0.29	0.27
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>0.24</b>	<b>7.84</b>	<b>52.02</b>	<b>6.85</b>	<b>16.74</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	0.00	0.00	32.10	8.02
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>0.24</b>	<b>7.84</b>	<b>52.02</b>	<b>38.94</b>	<b>24.76</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
ทุนเรือนหุ้น	99.98	93.39	46.29	57.79	74.36
กำไร(ขาดทุน)สะสม	-0.21	-1.23	1.68	3.27	0.88
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>99.76</b>	<b>92.16</b>	<b>47.98</b>	<b>61.06</b>	<b>75.24</b>

จากตารางที่ 9 การวิเคราะห์ห้วงดุลตามแนวคิดของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด เมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนในการลงทุนในสินทรัพย์ จะพบว่าบริษัทลงทุนในสินค้ำคงคลังสูงกว่าสินทรัพย์อื่นใด โดยมีสัดส่วนการลงทุนในสินค้ำคงคลังในปี 2538 – 2541 ในอัตราร้อยละ 96.65, 87.03, 48.57 และ 50.06 ตามลำดับเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมด สาเหตุที่บริษัทมีการลงทุนในสินค้ำคงคลังสูงอย่างในปี 2538 และปี 2539 เนื่องจากต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทเพิ่งดำเนินกิจการโดยจดทะเบียนนิติบุคคลเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2537 จึงจำเป็นต้องมีการลงทุนและพัฒนาโครงการ และเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนของลูกหนี้การค้ำพบว่าบริษัทฯ แทบจะไม่มีลูกหนี้การค้ำแต่จะเป็นการรับเงินล่วงหน้าจากลูกค้าแทนโดยบริษัทมีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.09, 5.56 และ 2.20 ในปี 2539 – 2541 ตามลำดับเมื่อเทียบกับหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

จากตารางที่ 9 เมื่อพิจารณาถึงแหล่งเงินทุนของกิจการจะพบว่ามาจากทุนเรือนหุ้น มากกว่าการก่อหนี้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวซึ่งสัดส่วนของทุนเรือนหุ้นมีสัดส่วนร้อยละ 99.98, 93.39, 46.29 และ 57.79 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น และสัดส่วนโดยเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในอัตราร้อยละ 75.24 เมื่อเทียบกับหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งการที่บริษัทมีสัดส่วนของส่วนของผู้ถือหุ้นสูงกว่าหนี้สินรวม ทำให้บริษัทประหยัดค่าใช้จ่ายในรูปของดอกเบี้ยจ่ายต้องจ่ายดอกเบี้ยจ่ายเป็นจำนวนมาก

ตารางที่ 10 แสดงการวิเคราะห์ห้งบกำไรขาดทุนตามแนวดิ่ง – บจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ

หน่วย: ร้อยละ

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
รายได้จากการขายและรับจ้าง	0.00	100.00	100.00	100.00	100.00
หัก ต้นทุนขายและรับจ้าง	0.00	120.14	59.98	59.66	79.93
กำไรขั้นต้น	0.00	-20.14	40.02	40.34	20.07
หัก ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	0.00	10.14	4.21	37.58	17.31
ค่าเสื่อมราคา	0.00	0.89	11.82	2.91	5.21
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	0.00	11.03	16.03	40.49	22.52
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	0.00	-31.17	23.98	-0.15	-2.45
บวก ดอกเบี้ยรับ	0.00	2.18	22.31	26.43	16.97
รายได้อื่น	0.00	0.14	1.06	1.8	1.00
หัก ดอกเบี้ยจ่าย	0.00	0.00	22.76	21.67	14.81
กำไรก่อนหักภาษี	0.00	-28.85	24.59	6.41	0.72
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	0.00	6.41	1.92	2.78
กำไร(ขาดทุน)ก่อนหักรายการพิเศษ	0.00	-28.85	18.18	4.49	-2.06
หัก ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	0.00	-28.85	18.18	4.49	-2.06

จากตารางที่ 10 การวิเคราะห์ห้งบกำไรขาดทุนตามแนวดิ่งของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด พบว่าในปี 2539 บริษัทฯมีอัตราต้นทุนขายร้อยละ 120.14 เมื่อเทียบกับยอดรายได้ และเมื่อพิจารณาหมายเหตุประกอบงบการเงินในภาคผนวกหน้า 129 รายได้จากการขายเกิดจากการขายที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา จำนวน 5.1 ล้านบาท และในปี 2540 และปี 2541 บริษัทฯมีอัตราต้นทุนขายร้อยละ 59.98 และ 59.66 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับยอดรายได้

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจะพบว่ามีสัดส่วนที่สูงขึ้นอย่างมากในปี 2541 เมื่อเทียบกับยอดรายได้ โดยมีสัดส่วนร้อยละ 37.58 บริษัทฯมีสัดส่วนของดอกเบี้ยรับเมื่อเทียบกับยอดรายได้ในปี 2539 – 2541 ร้อยละ 2.18 22.31 และ 26.43 ตามลำดับ ซึ่งใกล้เคียงกับสัดส่วนของดอกเบี้ยจ่ายในปี 2540 และ ปี2541 โดยมีสัดส่วนร้อยละ 22.76 และ 21.67 ตามลำดับเมื่อเทียบกับรายได้รวม

เมื่อพิจารณาอัตรากำไรสุทธิเมื่อเทียบกับรายได้พบว่า ในปี 2539 สาเหตุที่เกิดขาดทุนสุทธิในอัตราร้อยละ 28.85 เมื่อเทียบกับรายได้เกิดจากต้นทุนขายที่สูงกว่ารายได้ถึงร้อยละ 20.14 ส่วนเหตุที่ปี 2541 บริษัทฯมีอัตรากำไรสุทธิที่ต่ำกว่า ปี 2540 เนื่องจากการควบคุมค่าใช้จ่ายไม่มีประสิทธิภาพ สรุปโดยเฉลี่ยระหว่างปี 2539 - 2541 บริษัทฯมีสัดส่วนต้นทุนขายในอัตรา 79.93 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 22.52 และ ขาดทุนสุทธิในอัตรา 2.06 เมื่อเทียบกับยอดรายได้

## 2.2 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ห้บการเงินอีกวิธีหนึ่งที่ทำให้ผู้วิเคราะห์ทราบถึงสัดส่วนต่างๆในการประเมินประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การประเมินค่าความเสี่ยงของกิจการ การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินต้องใช้ข้อมูลของบการเงินมาทำการวิเคราะห์ สำหรับบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด มีอัตราส่วนทางการเงินดังตารางที่ 11

ตารางที่ 11 แสดงการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน – บจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ

อัตราส่วน	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหมุนเวียน	8.34	11.36	1.80	13.57	8.77
- อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว	0.17	0.17	0.83	5.84	1.75
<b>2. อัตราส่วนแสดงสภาพเสถียร (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม	0.00	0.08	0.52	0.39	0.33
- อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	0.00	0.00	5.90	6.80	6.35
<b>3. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน</b>					
- อัตราการหมุนของสินทรัพย์รวม	0.00	0.04	0.13	0.26	0.14
- อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ	0.00	0.06	0.16	0.28	0.17
- อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวร	0.00	0.48	2.78	5.24	2.83
- อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.00	0.04	0.26	0.43	0.24
<b>4. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร (%)</b>					
- อัตรากำไรขั้นต้น	0.00	-20.14%	40.02%	40.34%	20.07%
- อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	0.00	-28.85%	38.38%	21.90%	10.48%
- อัตรากำไรสุทธิ	0.00	-28.20%	14.74%	3.50%	-3.32%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม	0.00	-1.09%	2.29%	1.17%	0.79%
- อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว	0.00	-1.18%	4.78%	1.25%	1.62%
- อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น	0.00	-1.18%	4.78%	1.91%	1.84%

จากตารางที่ 11 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน – บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด พอสรุปได้ดังนี้

### 2.2.1 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนในปี 2540 ต่ำกว่าทุกๆปี และเมื่อดูงบการเงินของบริษัทฯในภาคผนวกหน้า 123 ประกอบ พบว่าเกิดจากในปี 2540 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนที่สูงกว่าปีอื่นๆเป็นจำนวนมาก บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนโดยเฉลี่ยที่ 8.77 หนี้สินหมุนเวียนทุกๆ 1 บาท บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนมาชำระถึง 8.77 บาท โดยบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 88 ล้านบาท, 121 ล้านบาท, 256 ล้านบาท และ 204 ล้านบาท ในปี 2538 – 2541 ตามลำดับ และมีหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 0.21 ล้านบาท, 10.6 ล้านบาท, 142 ล้านบาท และ 15 ล้านบาท ในปี 2538 – 2541 ตามลำดับ

สำหรับอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 1.75 ซึ่งหมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนทุกๆ 1 บาท มีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องอย่างแท้จริง (สินทรัพย์หมุนเวียน-สินค้าคงคลัง-ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า) จำนวน 1.75 บาท มาชำระหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วสามารถวัดสภาพคล่องของกิจการได้ดีกว่าอัตราส่วนหมุนเวียน ทั้งนี้บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วในปี 2538 – 2541 ในอัตรา 0.17, 0.17, 0.83 และ 5.84 ตามลำดับ

จากอัตราส่วนแสดงสภาพคล่องจะเห็นว่าบริษัทมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น แต่เมื่อดูงบดุลของบริษัทในภาคผนวกหน้า 122 พบว่าสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ซึ่งเมื่อหากบริษัทมีความจำเป็นในการชำระหนี้สินหมุนเวียนจริงๆแต่ไม่สามารถเรียกเก็บหนี้จากลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องได้ บริษัทก็อาจจะประสบปัญหาสภาพคล่องได้เช่นกัน

### 2.2.2 อัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยง

จากอัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยงพบว่าบริษัทมีสัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 0.33 เท่า ซึ่งหมายความว่าหนี้สินรวมทุกๆ 0.33 บาท มีสินทรัพย์รวมที่สามารถนำไปชำระหนี้สินรวมเท่ากับ 1 บาท ซึ่งถือว่าบริษัท ไม่มีสภาพเสี่ยงต่อการชำระหนี้เป็นมากนัก แต่เมื่อพิจารณาถึงสินทรัพย์รวมของบริษัทพบว่าส่วนใหญ่เป็นสินค้าคงคลังและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันถือว่าบริษัทมีความเสี่ยงในการที่จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ เนื่องจากสินค้าคงคลังและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่

2/17  
333.93  
15442.0  
เลขหมู่..... 6.3  
สำนักหอสมุด มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

เกี่ยวข้องกับน้ำมันไซว่าจะสามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เต็มมูลค่าหรือเปลี่ยนเป็นเงินได้ทันที อีกทั้งความไม่แน่นอนที่จะสามารถเก็บหนี้ได้จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยนั้น มีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น โดยมีค่าเฉลี่ยที่ 6.35 เท่า ซึ่งแสดงให้เห็นทราบว่าโดยเฉลี่ยในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา บริษัทฯมีรายได้ก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเป็นจำนวน 6.35 เท่าของดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย

### 2.2.3 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน

จากตารางที่ 11 พบว่า บริษัทฯมีอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงานที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกอัตราส่วน โดยมีอัตราการหมุนของสินทรัพย์รวมเฉลี่ยที่ 0.14 ครั้ง อัตราการหมุนของสินค้าคงคลังเฉลี่ยที่ 0.17 ครั้ง แต่ถือว่าเป็นอัตราการหมุนที่ต่ำมาก เนื่องจากบริษัทลงทุนในสินค้าถึง 100.- บาทแต่สามารถขายสินค้านั้นได้เพียง 17.- บาทชี้ให้เห็นถึงความไม่มีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์รวมและ การที่บริษัทมีสินค้าคงคลังมากเกินไป

ส่วนอัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวรมีอัตราที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉลี่ยที่ 2.83 ครั้ง ซึ่งอัตราการหมุนนี้บอกรถึงการใช้สินทรัพย์ถาวรเพื่อการผลิตสินค้าว่ามีประสิทธิภาพหรือไม่แต่สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะไม่ลงทุนในสินทรัพย์ถาวรมากนักเพราะจะว่าจ้างผู้รับเหมาในการพัฒนาที่ดินและปลูกสร้างเป็นส่วนใหญ่อัตราส่วนนี้จึงไม่สามารถบอกรถึงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรเพื่อก่อให้เกิดรายได้ได้อย่างถูกต้องนัก

อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯอยู่ที่ 0.24 เท่า ถือเป็นสัดส่วนที่ต่ำซึ่งบอกรถึงแนวโน้มว่าบริษัทจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มเติมหรือปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

### 2.2.4 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร

สำหรับการวิเคราะห์อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไรของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัดพบว่า บริษัทฯมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2539 – 2541 ในอัตราร้อยละ -20.14, 40.02 และ 40.34 ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2540 และ ปี 2541 ถือว่าอยู่ในระดับที่สูงเมื่อเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในอัตรากำไรขั้นต้นที่อัตราร้อยละ 30-35

บริษัทมีอัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีในปี 2539-2541 ในอัตราร้อยละ -28.85, 38.38 และ 21.90 ตามลำดับ ซึ่งบอกรให้ผู้วิเคราะห์ทราบถึงประสิทธิภาพในการควบคุมค่าใช้จ่ายว่ามีเหลือพอที่จะชำระดอกเบี้ยจ่ายและค่าภาษี

อัตรากำไรสุทธิของบริษัทในปี 2539 – 2541 อยู่ที่อัตราร้อยละ -28.20, 14.74 และ 3.50 ตามลำดับ โดยปี 2541 มีอัตรากำไรสุทธิลดลงจากปี 2540 บวกถึงประสิทธิภาพในการบริหารทางการเงินที่ลดลง

อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนนี้จะแสดงถึงประสิทธิภาพของการใช้เงินทุนไปในสินทรัพย์ และเมื่อดูถึงอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทพบว่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่อัตรา 0.79% ถือว่าต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยรับจากสถาบันการเงิน บ่งบอกให้ทราบว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่มีประสิทธิภาพพอ

อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว เงินลงทุนระยะยาวในที่นี้หมายถึง เงินกู้ยืมระยะยาวและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยอัตราส่วนนี้แสดงผลตอบแทนที่ได้จากการใช้เงินลงทุนในสินทรัพย์ได้ดีกว่าอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม เนื่องจากใช้กำไรหลังหักภาษีและดอกเบี้ยจ่าย บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาวเฉลี่ยในอัตรา 1.62 % อัตราส่วนนี้แสดงให้เห็นว่าบริษัทเสียโอกาสในการนำเงินลงทุนระยะยาวส่วนนี้แทนที่จะนำไปลงทุนอย่างอื่น เช่น การลงทุนในการซื้อพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งให้อัตราผลตอบแทนที่สูงกว่า

ส่วนอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น บริษัทมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยในอัตรา 1.84 % อัตราส่วนนี้แสดงให้เห็นว่าผู้ถือหุ้นเสียโอกาสในการนำเงินลงทุนส่วนนี้แทนที่จะนำไปลงทุนอย่างอื่น เช่น การฝากเงินกับสถาบันการเงิน หรือการลงทุนในการซื้อพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งให้อัตราผลตอบแทนที่สูงกว่า

จากการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด พบว่าอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยง อัตราส่วนแสดงสภาพในการดำเนินงาน มีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ยกเว้น อัตราแสดงสมรรถภาพในการทำกำไรที่มีการปรับตัวในทิศทางที่ลดลง อันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น

### 2.3 การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

เพื่อประเมินถึงสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจอย่างแท้จริง ผู้วิเคราะห์จำเป็นต้องจัดทำงบกระแสเงินสด จากข้อมูลในงบการเงินของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด ในภาคผนวกหน้า 119-127 โดยจะได้งบกระแสเงินสดดัง ตารางที่ 12

ตารางที่ 12 แสดงงบกระแสเงินสด – บจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ

สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2539 2540 และ 2541

	2539	2540	2541
กำไร(ขาดทุน)สุทธิประจำปี	-1,477,561.22	6,285,001.67	2,568,799.94
<b>บวก</b> ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	45,580.88	1,502,720.89	1,663,535.22
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
ลูกหนี้การค้าลดลง(เพิ่มขึ้น)	-	-6,043,000.00	6,043,000.00
สินค้าคงเหลือลดลง(เพิ่มขึ้น)	-31,250,119.32	-14,885,133.15	23,209,685.91
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	-939,719.11	-3,510,898.26	-1,896,125.63
สินทรัพย์อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	-3,005,181.67	-1,287,926.80	913,643.03
เงินมัดจำและเงินล่วงหน้าจากลูกค้า(ลดลง)เพิ่มขึ้น	5,557,730.00	9,683,576.53	-10,401,385.62
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย(ลดลง)เพิ่มขึ้น	402,187.37	4,754,570.93	3,982,376.73
หนี้สินหมุนเวียนอื่น(ลดลง)เพิ่มขึ้น	486,104.58	313,123.75	-212,701.82
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>-30,180,978.49</b>	<b>-3,187,964.44</b>	<b>25,870,827.76</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์(เพิ่มขึ้น)	-10,719,514.80	-3,248,436.78	-165,655.00
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมลงทุน</b>	<b>-10,719,514.80</b>	<b>-3,248,436.78</b>	<b>-165,655.00</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	36,900,000.00	-	-
ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันลดลง(เพิ่มขึ้น)	-	-112,650,000.00	24,800,000.00
เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน(ลดลง)เพิ่มขึ้น	4,000,000.00	-4,000,000.00	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	70,537,125.00
เงินเบิกเกินบัญชี(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-	10,128,290.69	-9,857,327.93
เงินกู้ยืมจากธนาคาร-ตัวสัญญาใช้เงิน(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-	111,184,000.00	-111,184,000.00
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>40,900,000.00</b>	<b>4,662,290.69</b>	<b>-25,704,202.93</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>-493.29</b>	<b>-1,774,110.53</b>	<b>969.83</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม	1,779,603.82	1,779,110.53	5,000.00
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม</b>	<b>1,779,110.53</b>	<b>5,000.00</b>	<b>5,969.83</b>



## การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2539 – 2541

	2539	2540	2541
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	-30,180,978.49	-3,187,964.44	25,870,827.76
เงินสดจากกิจกรรมลงทุน	-10,719,514.80	-3,248,436.78	-166,655.00
เงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	40,900,000.00	4,662,290.69	-25,704,202.93
เงินสด เพิ่ม/ลด	<u>-493.29</u>	<u>-1,774,110.53</u>	<u>969.83</u>

ในปี 2539 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด ได้รับเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 40,900,000 บาท และเมื่อดูตารางที่ 12 งบกระแสเงินสดปี 2539 พบว่าเงินสดดังกล่าวได้มาจากการเพิ่มทุนจำนวน 36,900,000 บาท และจากการกู้ยืมบริษัทใหญ่จำนวน 4,000,000 บาท บริษัทฯ มีการใช้จ่ายเงินสุทธิในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 30,180,978.49 บาท และในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 10,719,514.80 บาท โดยเมื่อพิจารณาข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ปรากฏในภาคผนวกหน้า 129 จะพบว่าเงินสดค่าใช้จ่ายในกิจกรรมดำเนินงานนั้นเป็นการลงทุนในสินค้าคงคลังซึ่งเป็นค่าพัฒนาโครงการ ค่าสาธารณูปโภค งานระหว่างก่อสร้าง ส่วนเงินสดที่ใช้จ่ายในกิจกรรมลงทุนนั้นเป็นการลงทุนในเฟอร์นิเจอร์บ้านตัวอย่าง และสโมสร ทำให้เงินสดสุทธิลดลงจากปี 2538 จำนวน 493.29 บาท เมื่อดูงบกระแสเงินสดปี 2539 จากตารางที่ 12 จะพบว่าเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินงานและลงทุนในสินทรัพย์ถาวร บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องทำการเพิ่มทุนและกู้ยืมเงินจากบริษัทใหญ่

ในปี 2540 บริษัทฯ รับเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 4,662,290 บาท ใช้จ่ายเงินสดในกิจกรรมลงทุนจำนวน 3,248,436.78 บาท และใช้จ่ายเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,187,964.44 บาท ทำให้เงินสดลดลงจากปี 2539 จำนวน 1,774,110.53 บาท จากงบกระแสเงินสดปี 2540 ตามตารางที่ 14 และหมายเหตุประกอบงบการเงินปี 2540 ในภาคผนวกหน้า 134 พบว่าเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงิน เกิดจากการกู้ยืมระยะสั้นกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินครบกำหนด 3 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14.5 - 15.50 ต่อปี ค่าประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสินค้าคงคลังโดยได้รับเงินในปี 2540 จำนวน 111,184,000.- บาท โดยเงินที่ได้รับดังกล่าว บริษัทฯ นำไปให้กู้ยืมแก่บริษัทใหญ่ จำนวน 112,650,000.- บาท และชำระหนี้บริษัทใหญ่จำนวน 4,000,000.- บาท (ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินในภาคผนวกหน้า 132) โดย

ใช้เงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 10,128,290.69 บาท เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เพียงพอ ส่วนเงินสดจ่ายในกิจกรรมลงทุนยังคงเป็นค่าใช้จ่ายในการซื้อสินทรัพย์ประจำเพิ่มเติมคือค่าก่อสร้างสโมสร (ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินในภาคผนวกหน้า 133) เป็นที่น่าสังเกตว่าเหตุโดยบริษัทจึงกู้เงินมาเพื่อพัฒนาโครงการแต่กลับเอาเงินส่วนที่ให้บริษัทใหญ่กู้ ทั้งๆที่สภาพคล่องของบริษัทฯเองก็มีสภาพคล่องที่ลดลง แต่การที่บริษัทเสียดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14.50 – 15.50 ต่อปี แล้วบริษัทให้บริษัทใหญ่กู้ต่อในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 – 16 ต่อปี ทำให้บริษัทมีรายได้ดอกเบี้ยรับ ส่งผลให้รายได้รวมของบริษัทสูงขึ้น

ในปี 2541 บริษัทฯรับเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 25,870,827.76 บาท ใช้จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมลงทุน 166,655.- บาท และใช้จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 25,704,202.93 บาท ทำให้ในบริษัทฯมีเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2540 จำนวน 969.83 บาท จากงบกระแสเงินสดตามตารางที่ 12 พบว่าบริษัทฯมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานคงเหลือพอที่จะนำไปใช้จ่ายในกิจกรรมลงทุนและชำระหนี้ในกิจกรรมจัดหาเงิน แต่ก็ยังไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ บริษัทฯจึงกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยได้รับเงินสดจากการกู้ยืมครั้งนี้เป็นจำนวนเงินรวม 93.96 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MKR+0.25% และมีเงื่อนไขให้ผ่อนชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน มิถุนายน 2543 คำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในส่วนของสินค้าคงคลัง (จากหมายเหตุประกอบงบการเงินในภาคผนวกหน้า 133) และจากเงินสดที่เหลือจากกิจกรรมดำเนินงานบวกกับเงินกู้ยืมระยะยาวบริษัทฯได้นำไปชำระตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 111.18 ล้านบาท

ถึงแม้กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจะดีขึ้น เนื่องจากการลงทุนในสินค้าคงคลังลดลง แต่บริษัทฯยังคงมีภาระหนี้สินที่ต้องชำระรวมถึงภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้นจากหนี้สินที่สูงขึ้น แนวโน้มสภาพคล่องของบริษัทฯในอนาคตยังน่าเป็นห่วงหากบริษัทฯไม่สามารถเพิ่มรายรับจากการขายได้ทันกับรายจ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

### 3. บริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด

จากข้อมูลในงบการเงินของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด ในภาคผนวกหน้า 137-145 สามารถนำมาวิเคราะห์ผลการดำเนินงานได้ดังนี้

#### 3.1 การวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ

การวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ โดยการใช้ข้อมูลจากงบการเงิน 2 ปี สามารถแยกเป็นการวิเคราะห์เป็น 2 ส่วน ได้แก่

3.1.1 การวิเคราะห์ตามแนวโน้ม เป็นการดูอัตราการเจริญเติบโตของธุรกิจ ซึ่งสามารถแสดงได้ดังตารางที่ 13 และ 14

ตารางที่ 13 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบดุลตามแนวโน้ม-บจ.เชียงใหม่ศุภมิตร

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
สินทรัพย์หมุนเวียน	299,514,274.71	304,115,894.07	312,146,613.13	306,923,077.81	305,674,964.93
ร้อยละ	0.00	1.54	4.22	2.47	2.74
สินทรัพย์ถาวร	69,171,121.58	66,310,672.34	47,723,807.33	45,157,947.93	57,090,887.30
ร้อยละ	0.00	-4.14	-31.01	-34.72	-23.29
สินทรัพย์อื่น	17,517,912.66	45,499,208.41	45,262,900.00	46,741,873.05	38,755,473.53
ร้อยละ	0.00	159.73	158.38	166.82	161.64
สินทรัพย์รวม	386,203,308.95	415,925,774.82	405,133,320.46	398,822,898.79	401,521,325.76
ร้อยละ	0.00	7.70	4.90	3.27	5.29
หนี้สินหมุนเวียน	39,482,632.43	361,866,336.71	362,060,311.45	422,996,991.67	296,601,568.07
ร้อยละ	0.00	816.52	817.01	971.35	868.29
หนี้สินระยะยาว	357,513,796.62	0.00	5,679,857.78	0.00	90,798,413.60
ร้อยละ	0.00	-100.00	-98.41	-100.00	-99.47
หนี้สินรวม	398,449,438.28	362,486,854.80	368,092,507.83	422,996,991.67	389,649,757.43
ร้อยละ	0.00	-9.03	-7.62	7.81	-2.94
ส่วนของผู้ถือหุ้น	-12,246,129.33	53,438,920.02	37,040,812.63	-30,747,330.00	11,871,568.33
ร้อยละ	0.00	536.37	402.47	-151.08	262.59

จากตารางที่ 13 เมื่อพิจารณาถึงแหล่งเงินทุนของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด ตั้งแต่ปี 2538 - 2541 จะพบว่า เงินทุนส่วนใหญ่มาจากหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งสูงกว่าหนี้สินระยะยาวและส่วนของผู้ถือหุ้น เมื่อดูรายละเอียดของหนี้สินหมุนเวียนในงบการเงินพบว่าเป็นการกู้ยืมระยะสั้น โดยในปี 2539 - 2541 หนี้สินหมุนเวียนมีอัตราสูงกว่าปี 2538 ถึงร้อยละ 816.52, 817.01 และ 971.35 ตามลำดับ ส่วนหนี้สินระยะยาว ในปี 2539 มีอัตราลดลงจากปี 2538 ถึงร้อยละ 100.00 ซึ่งถูกเปลี่ยนไปเป็นหนี้สินระยะสั้นแทน ในส่วนของผู้ถือหุ้นพบว่ามีอัตราการเพิ่มขึ้นจากปี 2538 ถึงร้อยละ 536.37 เมื่อดูหมายเหตุประกอบงบการเงินในภาคผนวกหน้า 151 และ หน้า 156 พบว่าบริษัทมีการเพิ่มทุนในปี 2539 จาก 20 ล้านบาท เป็น 100 ล้านบาท และเพิ่มทุนในปี 2540 จาก 100 ล้านบาท เป็น 150 ล้านบาท

จากแหล่งเงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมระยะสั้นและการเพิ่มทุน บริษัทฯได้นำไปลงทุนในสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นส่วนใหญ่ และเมื่อดูรายละเอียดของสินทรัพย์หมุนเวียนจากงบดุล (ภาคผนวกหน้า 137 และ 140 ) พบว่าส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินค้าคงคลังและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพราะธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนระยะยาวอีกทั้งยังต้องใช้เวลาในการพัฒนาและก่อสร้างนาน แนวโน้มในการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรของบริษัทพบว่ามีอัตราลดลงในปี 2539 - 2541 เมื่อเทียบกับปี 2538 โดยมีอัตราการลดจ้อยละ 4.14, 31.01 และ 34.72 ตามลำดับ จากกำไรขาดทุนของบริษัทฯในภาคผนวกหน้า 142 พบว่า บริษัทมีรายได้จากการถูกเวนคืนที่ดินจำนวน 12.7 ล้านบาทในปี 2540 ซึ่งทำให้สินทรัพย์ถาวรที่ดินมีจำนวนลดลงจากปี 2538 คิดเป็นร้อยละ 31.01

ตารางที่ 14 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนตามแนวโน้ม-บจ.เชียงใหม่ศุภมิตร

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
รายได้รวม	41,425,424.45	95,123,628.91	49,169,822.13	9,256,233.91	48,743,777.35
ร้อยละ	0.00	129.63	18.69	-77.66	23.56
รายได้จากการขาย	34,823,443.00	87,127,039.83	30,177,301.86	4,575,000.00	39,175,696.17
ร้อยละ	0.00	150.20	-13.34	-86.86	16.66
ต้นทุนขาย	15,027,978.00	65,260,070.54	23,199,773.64	4,084,764.55	26,893,146.68
ร้อยละ	0.00	334.26	54.38	-72.82	105.27
คชจ.ในการขายและบริหาร	25,597,060.96	30,816,415.27	24,403,931.36	14,944,611.88	23,940,504.87
ร้อยละ	0.00	20.39	-4.66	-41.62	-8.63
ดอกเบี้ยจ่าย	4,767,240.70	10,849,649.07	37,810,747.34	60,257,240.88	28,421,219.50
ร้อยละ	0.00	127.59	693.14	1,163.99	661.57
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-3,966,855.21	-12,595,401.67	-60,398,107.39	-70,477,507.08	-36,859,467.84
ร้อยละ	0.00	-217.52	-1,422.57	-1,676.66	-1,105.58

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนตามแนวโน้มของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด ตามตารางที่ 14 จะพบว่ารายได้รวมของบริษัทฯมีการเพิ่มขึ้นในปี 2539 และ ปี 2540 ร้อยละ 129.63 และ 18.69 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2538 และมีอัตราการลดลงของรายได้รวมในปี 2541 ถึงร้อยละ 77.66 เมื่อเทียบกับปี 2538 รายได้ของบริษัทฯส่วนใหญ่ได้มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯรับรู้รายได้จากการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 150.20 ในปี 2539 เมื่อเทียบกับปี 2538 ส่วนในปี 2540 และ ปี 2541 รายได้จากการขายมีอัตราลดลงจากปี 2538 คิดเป็นร้อยละ 13.34 และ 86.86 ตามลำดับ เช่นเดียวกับต้นทุนขายที่มีอัตราการเพิ่มขึ้น ในปี 2539 และ ปี 2540 ร้อยละ 334.26 และ 54.38 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2538 และมีอัตราการลดลงของต้นทุนขายในปี 2541 ถึงร้อยละ 72.82 เมื่อเทียบกับปี 2538

บริษัทฯมีอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2539 ร้อยละ 20.39 เมื่อเทียบกับปี 2538 และมีอัตราการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารโดยมีอัตราการลดลงร้อยละ 4.66 และ 41.62 ในปี 2540 และปี 2541 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2538

ส่วนดอกเบี้ยจ่ายบริษัทฯมีอัตราการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่ายอย่างต่อเนื่องโดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 127.59, 693.14 และ 1,163.99 ในปี 2539 – 2541 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2538 และเมื่อพิจารณาดอกเบี้ยจ่ายควบคู่กับหนี้สินรวม ในตารางที่ 13 จะพบว่าแม้หนี้สินรวมมีจำนวนที่เพิ่มขึ้น แต่จำนวนที่เพิ่มขึ้นนั้นมีสัดส่วนน้อยกว่าดอกเบี้ยจ่ายมาก และเมื่อพิจารณาหมายเหตุประกอบงบการเงินในภาคผนวกหน้า 151 ทำให้ทราบสาเหตุของดอกเบี้ยจ่ายที่มีอัตราสูงเพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับหนี้สินรวมที่ลดลง คือ บริษัทฯมีการกู้ยืมเงินตราต่างประเทศ และในปี 2540 ประเทศไทย เปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนจากระบบตรึงเงินเป็นแบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบลอยตัว จากการเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศดังกล่าว ทำให้บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้น และบริษัทมีการทำสัญญาแลกเปลี่ยนเงิน (SWAP) ในวันที่ 29 กันยายน 2540 ทำให้อัตราดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศ

บริษัทฯมีขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับขาดทุนสุทธิปี 2538 โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นในปี 2539 –2541 ในอัตราร้อยละ 217.52, 1,422.57 และ 1,676.66 ตามลำดับ อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับตัวลดลงในอัตราที่ต่ำกว่าการลดลงของรายได้

3.1.2 การวิเคราะห์ตามแนวดิ่งเป็นการดูโครงสร้างของธุรกิจว่ามีสัดส่วนอย่างไร มีสินทรัพย์ใด เป็นสัดส่วนเท่าไรเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม และมีหนี้สินใดเป็นสัดส่วนเท่าไรเมื่อเทียบกับหนี้สิน รวมและส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงสัดส่วนของทุนเรือนหุ้นและกำไร(ขาดทุน)สะสม เมื่อเทียบกับหนี้สิน รวมและส่วนของผู้ถือหุ้นและเป็นการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในงบกำไรขาดทุน ซึ่งสามารถ แสดงได้ดังตารางที่ 15 และ 16

ตารางที่ 15 แสดงการวิเคราะห์งบดุลตามแนวดิ่ง-บจ. เชียงใหม่ศุภมิตร

หน่วย : ร้อยละ

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>สินทรัพย์</b>					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	0.56	2.82	0.30	0.15	0.96
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ	10.04	0.00	0.00	0.00	2.51
ลูกหนี้อื่น	0.91	0.19	0.58	0.32	0.50
ลูกหนี้เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	6.51	8.33	9.32	6.04
ลูกหนี้เงินกู้ยืมกรรมการและลูกจ้าง	0.00	0.03	0.00	0.03	0.02
สินค้าคงคลัง	63.09	62.28	67.11	67.05	64.88
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1.05	0.73	0.15	0.09	0.50
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.91	0.56	0.56	0.00	0.76
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>77.55</b>	<b>73.12</b>	<b>77.05</b>	<b>76.96</b>	<b>76.17</b>
เงินลงทุนระยะยาว	4.32	10.86	11.15	11.33	9.41
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	17.91	15.94	11.78	11.32	14.24
สินทรัพย์อื่น	0.22	0.08	0.02	0.39	0.18
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

ตารางที่ 15 (ต่อ) แสดงการวิเคราะห์หั่งบดุลตามแนวดิ่ง-บจ. เชียงใหม่ศุภมิตร

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>หนี้สิน</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	0.31	0.06	3.32	3.21	1.73
เจ้าหนี้การค้า	0.46	0.19	0.05	0.03	0.18
เจ้าหนี้เงินจูงซื้อที่ดิน	6.69	2.13	1.65	2.81	3.32
เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	13.08	3.27
เจ้าหนี้อื่น	0.14	0.00	0.00	0.00	0.04
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	0.00	71.16	71.98	73.12	54.06
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2.57	2.30	2.84	13.76	5.36
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	0.00	11.06	9.48	0.00	5.13
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.07	0.11	0.05	0.05	0.07
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>10.22</b>	<b>87.00</b>	<b>89.37</b>	<b>106.06</b>	<b>73.16</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว	92.57	0.00	1.40	0.00	23.49
เงินกู้ยืมจากกรรมการและผู้ถือหุ้น	0.00	0.00	0.00	1.56	0.39
หนี้สินอื่น	0.38	0.15	0.09	0.09	0.18
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>103.17</b>	<b>87.15</b>	<b>90.86</b>	<b>107.71</b>	<b>97.22</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
ทุนเรือนหุ้น	5.18	24.04	35.54	36.73	25.37
กำไร(ขาดทุน)สะสม	-8.35	-11.19	-26.40	-44.44	-22.60
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>-3.17</b>	<b>12.85</b>	<b>9.14</b>	<b>-7.71</b>	<b>2.78</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 15 การวิเคราะห์หั่งบดุลตามแนวดิ่งของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด เมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนในการลงทุนในสินทรัพย์ จะพบว่าบริษัทลงทุนในสินค้ำคงคลังสูงกว่าสินทรัพย์อื่นใด โดยมีสัดส่วนการลงทุนในสินค้ำคงคลังในปี 2538 - 2541 ในอัตราร้อยละ 63.09, 62.28, 67.11 และ 67.05 ตามลำดับเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมด รองลงมาเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร โดยมีสัดส่วนการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรในปี 2538 - 2541 ในอัตราร้อยละ 17.91, 15.94, 11.78 และ 11.32 ตามลำดับเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมด

จากตารางที่ 15 เมื่อพิจารณาถึงแหล่งเงินทุนของกิจการจะพบว่ามาจากการก่อหนี้ทั้งระยะสั้นมากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทที่มีสัดส่วนของหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี ในปี 2539 – 2541 ในอัตราร้อยละ 71.16, 71.98 และ 73.12 ตามลำดับเมื่อเทียบกับหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น จากการที่บริษัทที่มีสัดส่วนของเงินทุนที่ได้จากการก่อหนี้มากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้นมากๆจะทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในรูปของดอกเบี้ยจ่ายจำนวนมากตามไปด้วย

ตารางที่ 16 แสดงการวิเคราะห์หีบกำไรขาดทุนตามแนวคิด-บริษัทเชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
รายได้จากการขายและรับจ้าง	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
หัก ต้นทุนขายและรับจ้าง	43.15	74.90	76.88	89.28	71.05
กำไรขั้นต้น	56.85	25.10	23.12	10.72	28.95
หัก ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	60.29	30.86	67.33	251.11	102.40
ค่าเสื่อมราคา	13.22	4.51	13.54	75.55	26.71
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	73.51	35.37	80.87	326.66	129.10
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	-16.66	-10.27	-57.75	-315.94	-100.16
บวก ดอกเบี้ยรับ	13.56	7.06	14.73	62.05	24.35
รายได้อื่น	5.39	2.12	48.21	40.27	24.00
หัก ดอกเบี้ยจ่าย	13.69	12.45	125.3	1,317.10	367.14
กำไรก่อนหักภาษี	-11.40	-13.54	-120.11	-1,530.72	-418.94
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	0.91	2.72	9.77	3.35
กำไร(ขาดทุน)ก่อนหักรายการพิเศษ	-11.40	-14.45	-122.83	-1,540.49	-422.29
หัก ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.00	0.00	77.32	0.00	19.33
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-11.40	-14.45	-200.15	-1,540.49	-441.62

จากตารางที่ 16 การวิเคราะห์หีบกำไรขาดทุนตามแนวคิดของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด พบว่าบริษัทที่มีอัตราต้นทุนขายร้อยละ 43.15, 74.90, 76.88 และ 89.28 ในปี 2538 – 2541 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับยอดรายได้จากการขาย ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมถึงค่าเสื่อมราคา จะพบว่ามีสัดส่วนที่สูงขึ้นอย่างอย่างมากในปี 2541 เมื่อเทียบกับยอดรายได้ โดยมีสัดส่วนร้อยละ 251.11 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และร้อยละ 75.55 สำหรับค่าเสื่อมราคาบริษัทที่มีสัดส่วนของดอกเบี้ยรับเมื่อเทียบกับยอดรายได้ในปี 2538 – 2541 ร้อยละ 13.56, 7.06, 14.73 และ



62.05 ตามลำดับ เช่นเดียวกับสัดส่วนของรายได้อื่นที่มีสัดส่วนถึง 48.21 และ 40.27 ในปี 2540 และ 2541 เมื่อเทียบกับยอดรายได้ในปี 2540 และ 2541 ตามลำดับ บ่งบอกถึงรายได้หลักจากการประกอบกิจการที่ลดลงอย่างมาก สัดส่วนสัดส่วนของดอกเบี้ยจ่ายในปี 2540 และ ปี 2541 มีสัดส่วนถึงร้อยละ 125.30 และ 1,317.10 ตามลำดับเมื่อเทียบกับรายได้รวม

เมื่อพิจารณาอัตราขาดทุนสุทธิเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายพบว่า มีสัดส่วนที่เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้จากการขาย โดยมีสัดส่วนถึงร้อยละ 1,540.49 ในปี 2541 สาเหตุที่เกิดขาดทุนสุทธิในอัตราร้อยละ 1,540.49 เมื่อเทียบกับรายได้เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายที่สูงถึง 1,317.10 และสัดส่วนของต้นทุนขายที่สูงถึง 89.28 เมื่อเทียบกับรายได้จากการขาย และจากการที่มีค่าใช้จ่ายคงที่แต่รายได้หลักของกิจการมีลดน้อยลงบ่งบอกถึงการควบคุมต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและการบริหารการเงินของบริษัทไม่มีประสิทธิภาพ สรุปโดยเฉลี่ยระหว่างปี 2539 – 2541 บริษัทฯมีสัดส่วนต้นทุนขายในอัตรา 71.05 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 129.10 และ ขาดทุนสุทธิในอัตรา 441.62

### 3.2 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์งบการเงินอีกวิธีหนึ่งที่ทำให้ผู้วิเคราะห์ทราบถึงสัดส่วนต่างๆในการประเมินประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การประเมินค่าความเสี่ยงของกิจการ ซึ่งการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินต้องใช้ข้อมูลของงบการเงินมาทำการวิเคราะห์ สำหรับบริษัท เชียงใหม่คูมิตร์ จำกัด มีอัตราส่วนทางการเงินดังตารางที่ 17

ตารางที่ 17 แสดงการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน-บจ. เชียงใหม่ศุภมิตร

อัตราส่วน	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหมุนเวียน	7.59	0.84	0.86	0.73	2.50
- อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว	1.31	0.12	0.63	0.09	0.54
<b>2. อัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยง (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม	0.97	1.13	1.10	0.93	1.03
- อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	0.17	-0.09	-0.58	-0.16	-0.16
<b>3. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน</b>					
- อัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์รวม	0.09	0.21	0.07	0.01	0.10
- อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ	0.14	0.34	0.07	0.02	0.14
- อัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์ถาวร	0.50	1.31	0.11	0.10	0.51
- อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	-2.84	1.63	0.81	-0.15	-0.14
<b>4. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร (%)</b>					
- อัตรากำไรขั้นต้น	56.85%	25.10%	23.12%	10.72%	28.95%
- อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	1.93%	-1.00%	-44.27%	-105.58%	-37.23%
- อัตรากำไรสุทธิ	-9.58%	-13.24%	-122.84%	-761.41%	-226.76%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม	0.21%	-0.23%	-5.37%	-2.45%	-1.96%
- อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว	-1.15%	-3.60%	-18.38%	-26.39%	-12.38%
- อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น	32.39%	-23.57%	-163.06%	-229.22%	-95.86%

จากตารางที่ 17 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน -บริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด พอสรุปได้ดังนี้

### 3.2.1 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนลดลงอย่างมากในปี 2539 จากอัตราส่วนหมุนเวียน 7.59 เท่าในปี 2538 คงเหลือเพียง 0.84 เท่า ในปี 2539 ส่วนในปี 2539 และ 2541 บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียน 0.86 เท่า และ 0.73 เท่า ตามลำดับ และเมื่อดูงบการเงินของบริษัทฯในภาคผนวกหน้า 138 ประกอบ พบว่าเกิดจากในปี 2539 บริษัทมีส่วนของหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี เป็นจำนวน

มาก บริษัทฯมีอัตราส่วนทุนหมุนเวียนโดยเฉลี่ยระหว่างปี 2538 – 2541 ที่ 2.50 หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนทุกๆ 1 บาท บริษัทฯมีสินทรัพย์หมุนเวียนมาชำระถึง 2.50 บาท แต่ค่าเฉลี่ยที่ได้เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนทุนหมุนเวียนในแต่ละปี กลับพบว่า บริษัทมีอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเฉลี่ยที่ 0.80 เท่า หมายความว่า หนี้สินหมุนเวียนทุกๆ 1 บาท บริษัทฯมีสินทรัพย์หมุนเวียนมาชำระเพียง 0.80 บาท

สำหรับอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 0.54 ซึ่งหมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนทุกๆ 1.- บาทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องอย่างแท้จริง (สินทรัพย์หมุนเวียน-สินค้าคงคลัง-ค่าใช้จ่ายฯล่วงหน้า)จำนวน 0.54 บาทมาชำระหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วสามารถวัดสภาพคล่องของกิจการได้ดีกว่าอัตราส่วนทุนหมุนเวียน ทั้งนี้ บริษัทฯมีอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วในปี 2538 – 2541 ในอัตรา 1.31, 0.12, 0.63 และ 0.09 ตามลำดับ

จากอัตราส่วนแสดงสภาพคล่องจะเห็นว่าบริษัทฯมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นลดลงซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯส่วนของหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี เป็นจำนวนมาก

### 3.2.2 อัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยง

จากอัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยงพบว่าบริษัทฯมีสัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไม่เปลี่ยนแปลงมากนักเฉลี่ยอยู่ที่ 0.98 เท่า ซึ่งหมายความว่าหนี้สินรวมทุกๆ 0.98 บาท มีสินทรัพย์รวมที่สามารถนำไปชำระหนี้สินรวมเท่ากับ 1 บาท ซึ่งถือว่าบริษัทฯมีสภาพเสี่ยงต่อการชำระหนี้เป็นอย่างมาก เนื่องจากสินทรัพย์รวมของบริษัทฯส่วนใหญ่เป็นสินค้าคงคลังและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ไม่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เต็มมูลค่าหรือเปลี่ยนเป็นเงินสดทันที อีกทั้งสภาพเศรษฐกิจอยู่ในภาวะถดถอย

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยนั้น มีค่าเฉลี่ยที่ -0.16 เท่า ซึ่งแสดงให้เห็นทราบว่าโดยเฉลี่ยในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา บริษัทฯมีขาดทุนก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเป็นจำนวน 0.16 เท่าของดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย ซึ่งรายได้จากการประกอบการหลังหักค่าใช้จ่ายแล้วไม่เพียงพอต่อการจ่ายดอกเบี้ย

### 3.2.3 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน

จากตารางที่ 17 พบว่าบริษัทฯมีอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงานที่ไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก โดยมีอัตราการหมุนของสินทรัพย์รวมเฉลี่ยที่ 0.10 ครั้ง อัตราการหมุนของสินค้าคงคลังเฉลี่ยที่ 0.11 ครั้ง ถือว่าเป็นอัตราการหมุนที่ต่ำมาก คือต้องลงทุนในสินทรัพย์รวมถึง 100 บาท เพื่อก่อ

ให้เกิดค่าขาย 10 บาท และต้องลงทุนในสินค้าคงคลังถึง 100 บาท/ปี แต่สามารถขายสินค้าได้เพียง 10 บาท ซึ่งให้เห็นถึงการไม่มีประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์รวมและการที่บริษัทมีสินค้าคงคลังมากเกินไป

ส่วนอัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวรมีอัตราที่ลดลงอย่างต่อเนื่องโดยเฉลี่ยที่ 0.51 ครั้ง ซึ่งอัตราส่วนนี้บอกถึงการใช้สินทรัพย์ถาวรเพื่อการผลิตสินค้าว่ามีประสิทธิภาพหรือไม่แต่สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะไม่ลงทุนในสินทรัพย์ถาวรมากนักเพราะจะว่าจ้างผู้รับเหมาในการพัฒนาที่ดินและปลูกสร้างเป็นส่วนใหญ่อัตราส่วนนี้จึงไม่สามารถบอกถึงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ถาวรเพื่อก่อให้เกิดรายได้ได้อย่างถูกต้องนัก

อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯอยู่ที่ -0.14 เท่า ถือเป็นสัดส่วนที่ต่ำเนื่องจากให้ผลตอบแทนน้อยกว่าที่จะนำเงินไปฝากกับธนาคาร ซึ่งบอกถึงแนวโน้มว่าบริษัทจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มเติม หรือปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

### 3.2.4 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร

สำหรับการวิเคราะห์อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไรของบริษัทฯพบว่ามีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง โดยในปี 2538 – 2541 มีอัตรากำไรขั้นต้นในอัตราร้อยละ 56.85, 25.10, 23.12 และ 10.72 บ่งบอกถึงควมมีประสิทธิภาพในการควบคุมทางด้านต้นทุนลดลง

บริษัทมีอัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีลดลง ในอัตราร้อยละ 1.93, -1.00, -44.27 และ -105.58 ในปี 2539 – 2541 ตามลำดับ ซึ่งบอกให้ผู้วิเคราะห์ทราบถึงควมมีประสิทธิภาพในการควบคุมค่าใช้จ่ายลดลง

อัตรากำไรสุทธิของบริษัทในปี 2538–2541 อยู่ที่อัตราร้อยละ -9.58, -13.24, -122.84 และ -761.41 ตามลำดับ โดยปี 2541 บอกถึงประสิทธิภาพในการบริหารทางการเงินที่ลดลง

อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนนี้จะแสดงถึงประสิทธิภาพของการใช้เงินทุนไปในสินทรัพย์ และเมื่อดูถึงอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทฯพบว่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่อัตรา -1.96 % บอกให้ทราบว่าการบริหารสินทรัพย์บริษัทฯยังไม่มีประสิทธิภาพพอ

อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว เงินลงทุนระยะยาวในที่นี้หมายถึง เงินกู้ยืมระยะยาวและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยอัตราส่วนนี้แสดงผลตอบแทนที่ได้จากการใช้เงินลงทุนในสินทรัพย์ได้ดีกว่าอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม เนื่องจากใช้กำไรหลังหักภาษีและดอกเบี้ยจ่าย บริษัทฯมีอัตรา

ผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาวเฉลี่ยในอัตรา -12.38 % อัตราส่วนนี้แสดงให้เห็นว่าบริษัทเสียโอกาสในการนำเงินลงทุนระยะยาวส่วนนี้แทนที่จะนำไปลงทุนอย่างอื่น

ส่วนอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น บริษัทที่มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยในอัตรา -95.86 % อัตราส่วนนี้แสดงให้เห็นว่าผู้ถือหุ้นเสียโอกาสในการนำเงินลงทุนส่วนนี้แทนที่จะนำไปลงทุนอย่างอื่น

สรุปจากการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด พบว่ามีการปรับตัวของอัตราส่วนด้านผลตอบแทนจากการดำเนินงานในทิศทางที่ลดลงอย่างมาก

### 3.3 การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

เพื่อประเมินถึงสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจอย่างแท้จริง ผู้วิเคราะห์จำเป็นต้องจัดทำงบกระแสเงินสด จากข้อมูลในงบการเงินของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด ในภาคผนวกหน้า 137-145 จะได้งบกระแสเงินสดดัง ตารางที่ 18

## ตารางที่ 18

## แสดงงบกระแสเงินสด – บจ.เชียงใหม่ศุภมิตร

สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2539 2540 และ 2541

	2539	2540	2541
กำไร(ขาดทุน)สุทธิประจำปี	-12,595,401.67	-60,398,107.39	-70,477,507.08
<b>บวก</b> ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	3,929,753.95	4,085,794.43	3,456,515.00
รายการปรับปรุงขาดทุนสะสมต้นงวด	-1,719,548.98	-	189,364.45
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับลดลง(เพิ่มขึ้น)	38,764,517.07	-	-
สินค้าคงเหลือลดลง(เพิ่มขึ้น)	-105,967,632.07	11,499,284.68	4,466,794.84
สินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลง(เพิ่มขึ้น)	90,555,432.03	-24,329,660.71	-
ลูกหนี้อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	2,741,159.90	-1,576,398.36	1,101,923.32
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	6,074,904.00	2,435,630.56	2,569,141.03
สินทรัพย์อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	518,704.25	236,308.41	-1,478,973.05
เจ้าหนี้การค้า(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-998,781.02	-569,528.79	-70,222.06
เงินมัดจำและเงินล่วงหน้าจากลูกค้า(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-16,978,340.00	-2,148,418.00	4,514,126.00
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-345,915.20	1,925,056.20	43,391,088.87
เจ้าหนี้อื่น(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-542,457.23	-	-
หนี้สินอื่น(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-832,491.14	-268,179.49	11,001.40
หนี้สินหมุนเวียนอื่น(ลดลง)เพิ่มขึ้น	198,902.46	-235,086.91	-25,982.82
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>2,802,806.35</b>	<b>-69,343,305.37</b>	<b>-12,352,730.10</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินลงทุนจากบริษัทอื่น(เพิ่มขึ้น)	-28,500,000.00	-	-
ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์(เพิ่มขึ้น)	-1,069,304.71	14,501,070.58	-890,655.60
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมลงทุน</b>	<b>-29,569,304.71</b>	<b>14,501,070.58</b>	<b>-890,655.60</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	-27,073,559.33	-6,658,165.38	-3,431,217.17
เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-	-7,605,967.30	52,180,000.00
ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมจากกรรมการและลูกจ้างลดลง (เพิ่มขึ้น)	-138,528.98	119,115.48	-94,550.75
เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมจากกรรมการและลูกจ้าง(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-	5,679,857.78	6,209,897.12
เงินเบิกเกินบัญชี(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-914,460.73	13,192,675.54	-658,297.07
เงินกู้ยืมจากธนาคาร-ตัวสัญญาใช้เงิน(ลดลง)เพิ่มขึ้น	-61,549,040.62	-4,364,756.00	-5,679,857.78
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น(ลดลง)เพิ่มขึ้น	46,000,000.00	-	-38,394,032.70
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	80,000,000.00	44,000,000.00	2,500,000.00
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>36,324,410.34</b>	<b>44,362,760.12</b>	<b>12,631,941.65</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>9,557,911.98</b>	<b>-10,479,474.67</b>	<b>-611,444.05</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม	2,150,466.22	11,708,378.20	1,228,903.53
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม</b>	<b>11,708,378.20</b>	<b>1,228,903.53</b>	<b>617,459.48</b>

การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด บริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด  
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2539 – 2541

	<u>2539</u>	<u>2540</u>	<u>2541</u>
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,802,806.35	-69,343,305.37	-12,352,730.10
เงินสดจากกิจกรรมลงทุน	-29,569,304.71	14,501,070.58	-890,655.60
เงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>36,324,410.34</u>	<u>44,362,760.12</u>	<u>12,631,941.65</u>
เงินสดเพิ่ม / ลด	<u>9,557,911.98</u>	<u>-10,479,474.67</u>	<u>-611,444.05</u>

ในปี 2539 บริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด มีการใช้จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 12,352,730.10 บาท และใช้จ่ายในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 890,655.60 บาท จึงจำเป็นต้องมีการกู้ยืมเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 36,324,410.34 บาท ทำให้เงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2538 จำนวน 9,557,911.98 บาท จากตารางที่ 22 งบกระแสเงินสดปี 2539 พบว่า เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานส่วนใหญ่เกิดจากการรับเงินสดจากตัวเงินรับที่ถึงกำหนดจำนวน 38,250,112.58 บาท ส่วนเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเป็นการลงทุนเพิ่มเติมในบริษัท เวียงชัยฮิลล์ จำกัด จำนวน 28,500,000.- บาท ( จากหมายเหตุประกอบงบการเงินในภาคผนวกหน้า 147 ปี 2538 ลงทุนในบริษัท เวียงชัยฮิลล์ จำกัด จำนวน 12,500,000.- บาท และในปี 2539 จำนวน 41,000,000.- บาท ) และลงทุนในสินทรัพย์ประจำ จำนวน 1,069,304.71 บาท บริษัทได้รับเงินสดจากการเพิ่มทุนในปีนี้จำนวน 80,000,000 บาท และกู้ยืมจากบริษัทอื่นจำนวน 46,000,000 บาท โดยนำเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงินนี้ไปให้บริษัทในเครือกู้ยืมและชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ในปี 2540 บริษัทฯ ได้รับเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 44,362,760.12 บาทจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 14,501,070.58 บาท และใช้จ่ายเงินสดสุทธิในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 69,343,305.37 บาท ทำให้เงินสดสุทธิลดลงจากปี 2539 จำนวน 10,479,474.67 บาท จากตารางที่ 18 งบกระแสเงินสดปี 2540 พบว่าเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานไม่เหลือที่จะนำไปใช้ในการลงทุนเพิ่มในสินทรัพย์ถาวรและจ่ายชำระหนี้ในกิจกรรมจัดหาเงิน และแหล่งเงินสดที่ได้รับจากกิจกรรมจัดหาเงินได้มาจากการเพิ่มทุนและจากการใช้วงเงินเบิกเกินบัญชีส่วนใหญ่ โดยได้รับจำนวนเงินจากการเพิ่มทุนจำนวน 44,000,000 บาท และจากการใช้วงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 13,192,675.54 บาท จากกิจกรรมการลงทุนจะพบว่า บริษัทฯ ได้รับเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 14,501,070.58 บาทจากการถูกเวนคืนที่ดิน และได้นำเงินทั้งจากกิจกรรมจัดหาเงินและจากกิจกรรมลงทุนดังกล่าวไป

ใช้จ่ายในกิจกรรมดำเนินงาน และชำระหนี้แก่สถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้บริษัทเองก็ได้มีการให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันด้วยเช่นกัน

ในปี 2541 บริษัทได้รับเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 12,631,941.65 บาท ใช้จ่ายสุทธิในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 12,352,730.10 บาท และกิจกรรมลงทุนจำนวน 890,655.60 บาท ทำให้เงินสดสุทธิลดลงจากปี 2540 จำนวน 611,444.05 บาท จากตารางที่ 18 งบกระแสเงินสดปี 2541 จะเห็นว่าเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานแม้แต่กิจกรรมดำเนินงานยังไม่เพียงพอ บริษัทฯจึงจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุประกอบงบการเงินในภาคผนวก หน้า 161 เงินกู้ยืมดังกล่าวและดอกเบี้ยที่ค้างชำระแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯจะโอนขาย ทาวน์เฮ้าส์ของโครงการ เพื่อชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยจ่าย จำนวนรวม 60 ล้านบาท ) เพื่อนำไปใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน และในปี 2541 บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 2,500,000.- บาท โดยเงินที่ได้จากการกู้ยืมและรับชำระค่าหุ้นนี้ บริษัทฯได้นำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 38.40 ล้านบาทและชำระชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 5.6 ล้านบาท

ถึงแม้กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจะติดลบน้อยลงเนื่องจากการลงทุนในสินค้าคงคลังลดลง แต่บริษัทยังคงมีภาระหนี้สินที่ต้องชำระรวมถึงภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้นจากหนี้สินที่สูงขึ้น สภาพคล่องของบริษัทในอนาคตมีแนวโน้มที่ลดลงอย่างมาก หากบริษัทไม่สามารถเพิ่มรายรับจากการขายได้ทันกับรายจ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต หรือไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมหรือการเพิ่มทุนได้อีก



### การวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

เมื่อได้ทำการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3 บริษัท ที่เป็นตัวแทนของข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต่อจากนี้จะเป็นการนำเอาข้อมูลของทั้ง 3 บริษัท มาทำการวิเคราะห์เพื่อต้องการทราบผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ดังนี้

#### 1. การวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยโดยการเปรียบเทียบ

เป็นการวิเคราะห์โดยอาศัยข้อมูลการวิเคราะห์เปรียบเทียบของบริษัททั้ง 3 บริษัท มารวมกันแล้วหาค่าเฉลี่ยในแต่ละปี ซึ่ง สามารถแยกเป็นการวิเคราะห์เป็น 2 ส่วน ได้แก่

1.1 การวิเคราะห์ตามแนวโน้ม เป็นการดูอัตราการเจริญเติบโตของธุรกิจ ซึ่งสามารถแสดงได้ดังตารางที่ 19 และ 20

ตารางที่ 19 แสดงงบดุลตามแนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
สินทรัพย์หมุนเวียน	364,817,256.16	374,800,013.65	409,315,359.16	365,048,241.96	378,495,217.73
ร้อยละ	0.00	2.74	12.20	0.06	5.00
สินทรัพย์ถาวร	48,088,401.82	45,957,916.16	40,461,612.51	47,024,578.28	45,383,127.19
ร้อยละ	0.00	-4.43	-15.86	-2.21	-7.50
สินทรัพย์อื่น	6,587,204.65	16,916,030.46	17,266,569.92	17,455,013.26	14,556,204.57
ร้อยละ	0.00	156.80	162.12	164.98	161.30
สินทรัพย์รวม	419,492,862.63	437,643,960.27	467,043,541.58	429,527,833.50	438,427,049.50
ร้อยละ	0.00	4.33	11.34	2.39	6.02
หนี้สินหมุนเวียน	162,494,622.93	330,936,036.33	296,202,839.40	249,406,266.53	259,759,941.30
ร้อยละ	0.00	103.66	82.28	53.49	79.81
หนี้สินระยะยาว	201,396,755.43	16,174,604.72	83,400,577.35	112,926,330.52	103,474,567.00
ร้อยละ	0.00	-91.97	-58.59	-43.93	-64.83
หนี้สินรวม	364,375,714.77	347,317,480.42	379,720,862.95	364,523,676.09	363,984,433.56
ร้อยละ	0.00	-4.68	4.21	0.04	-0.14
ส่วนของผู้ถือหุ้น	55,117,147.86	90,326,479.85	87,322,678.63	65,004,157.41	74,442,615.94
ร้อยละ	0.00	63.88	58.43	17.94	46.75

จากตารางที่ 19 จะพบว่าแหล่งเงินทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่ปี 2538 – 2541 ส่วนใหญ่มาจากการก่อหนี้ซึ่งเกิดจากการก่อหนี้ระยะสั้นมากกว่าหนี้ระยะยาว และเมื่อพิจารณาแนวโน้มในส่วนของผู้ถือหุ้นจะพบว่า มีการเพิ่มขึ้นของปี 2539 - 2541 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของส่วนผู้ถือหุ้นนั้นไม่ได้มาจากกำไรจากการประกอบกิจการ แต่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อเสริมสภาพคล่อง

จากแหล่งเงินทุนที่ได้จากการเพิ่มทุนและการก่อหนี้ ผู้ประกอบได้นำไปใช้ในพัฒนาและก่อสร้างโครงการ ส่วนสินทรัพย์ถาวรมีแนวโน้มการลงทุนที่ลดลง

เช่นเดียวกับการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนตามแนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ต้องอาศัยข้อมูลการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนตามแนวโน้มของบริษัท ทั้ง 3 บริษัท ตามตารางที่ 2 ตาราง 8 และตารางที่ 14 มารวมกันแล้วหาค่าเฉลี่ยในแต่ละปี ซึ่งได้ผลลัพธ์ดังตารางที่ 20

ตารางที่ 20 แสดงงบกำไรขาดทุนตามแนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
รายได้รวม	31,226,262.88	46,313,937.83	43,550,747.38	32,802,564.88	38,473,378.24
ร้อยละ	0.00	48.32	39.47	5.05	30.94
รายได้จากการขาย	11,607,814.33	30,749,346.61	21,580,053.29	20,592,848.27	21,132,515.63
ร้อยละ	0.00	164.90	85.91	77.41	109.41
ต้นทุนขาย	5,009,326.00	23,804,137.47	14,643,769.19	12,737,497.98	14,048,682.66
ร้อยละ	0.00	375.20	192.33	154.28	240.60
คชจ.ในการขายและบริหาร	14,124,808.12	16,500,032.94	17,085,426.65	18,099,458.65	16,452,431.59
ร้อยละ	0.00	16.82	20.96	28.14	21.97
ดอกเบี้ยจ่าย	5,343,330.27	7,802,898.21	21,282,756.87	33,364,876.39	16,948,465.44
ร้อยละ	0.00	46.03	298.31	524.42	289.59
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	4,283,245.79	-2,850,818.35	-17,670,467.89	-31,548,309.37	-11,946,587.46
ร้อยละ	0.00	-166.56	-512.55	-836.55	-505.22

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนตามแนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ตามตารางที่ 20 พบว่ารายได้รวมธุรกิจมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2538 โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นในปี 2539 – 2541 ร้อยละ 48.32, 39.47 และ 5.05 เมื่อเทียบกับปี 2538 ตามลำดับ ส่วนรายได้จากการขายก็มีปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันเมื่อเทียบกับปี 2538 โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นในปี 2539 – 2541 ร้อยละ 164.90, 85.91 และ 77.41 เมื่อเทียบกับปี 2538 ตามลำดับ

ตามมาตรฐานการบัญชีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถเลือกวิธีการรับรู้รายได้ถึง 3 วิธี และจากบริษัท 3 บริษัทที่เลือกมาเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์นั้น มี 2 บริษัท ที่รับรู้รายได้จากการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว และอีก 1 บริษัทรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระโดยไม่คำนึงว่าจะได้รับชำระเงินค่างวดนั้นหรือไม่ ซึ่งการรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระโดยไม่คำนึงว่าจะได้รับชำระเงินค่างวดนั้นหรือไม่ นั้นเป็นเกณฑ์การรับรู้รายได้ที่กรมสรรพากรยอมรับ เนื่องจากกรรับรู้วิธีนี้จะก่อให้เกิดรายได้สม่ำเสมอ ส่วนการรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว หากปีใดบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อจะทำให้ยอดขายได้สูงในขณะเดียวกันหากปีใดมีการโอนน้อยก็จะทำให้รายได้ต่ำ

แนวโน้มรายได้จากการขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่มีการปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายในปี 2538 และเมื่อดูแนวโน้มของต้นทุนขายพบว่ามีอัตราการเพิ่มขึ้นไปตามรายได้จากการขาย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารโดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.82, 20.96 และ 28.14 ในปี 2539 - 2541 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2538 และเมื่อพิจารณาดอกเบี้ยจ่ายควบคู่กับหนี้สินโดยรวมจะพบว่าหนี้สินรวมมีจำนวนที่ลดลงแต่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กลับมีดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก เกิดจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดในช่วงปี 2540 - 2541 มีอัตราเพิ่มขึ้นจากเดิม ส่วนอัตราแนวโน้มของกำไรสุทธิ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของขาดทุนสุทธิ ในอัตราร้อยละ 166.56, 512.55 และ 836.55 ในปี 2539 - 2541 เมื่อเทียบกับ ปี 2538

สรุปจากการวิเคราะห์แนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเชียงใหม่พบว่าแนวโน้มในการประกอบธุรกิจไปในทิศทางที่ถดถอย เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจที่ถดถอยทำให้อำนาจในการซื้อลดลงและจากที่เคยซื้อเพื่อเก็งกำไรก็หายไป คนที่ซื้อในปัจจุบันจะเป็นบุคคลที่ต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง

1.2 การวิเคราะห์ตามแนวคิดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาศัยข้อมูลจากการวิเคราะห์หีบดุล และงบกำไรขาดทุนตามแนวคิดของบริษัท 3 แห่ง มารวมกันแล้วหาค่าเฉลี่ยในแต่ละปี สามารถนำมา ทำการวิเคราะห์หีบดุลตามแนวคิดได้ดังตารางที่ 21 และ ตารางที่ 22 เพื่อวิเคราะห์ถึงโครงสร้างทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 21 แสดงงบดุลตามแนวคิดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

หน่วย : ร้อยละ

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>สินทรัพย์</b>					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	0.90	1.39	0.63	0.09	0.75
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ	12.25	5.97	1.98	0.14	5.09
ลูกหนี้อื่น	0.30	0.06	3.02	0.11	0.87
ลูกหนี้เงินกู้ยืมแก่กรรมการและลูกจ้าง	0.00	2.18	16.46	16.44	8.77
สินค้าคงคลัง	74.36	73.96	63.90	67.59	69.95
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.01	1.11	1.29	1.33	1.18
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>88.82</b>	<b>84.67</b>	<b>87.29</b>	<b>85.69</b>	<b>86.62</b>
เงินลงทุนระยะยาว	1.48	3.66	3.76	3.82	3.18
อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	9.17	10.60	8.27	9.66	9.42
สินทรัพย์อื่น	0.53	1.07	0.68	0.83	0.78
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	0.53	0.47	2.85	1.88	1.43
เจ้าหนี้การค้า	0.18	0.07	0.03	0.01	0.07
เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน/บริษัทอื่น	0.00	4.67	3.16	4.36	3.05
เงินกู้ยืมจากธนาคาร-ตัวสัญญาใช้เงิน	6.05	41.86	52.38	38.72	34.75
เงินมัดจำและเงินล่วงหน้าจากลูกค้า	2.23	2.07	2.40	1.67	2.09
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2.76	2.20	2.12	6.15	3.31
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10.95	7.50	1.95	0.30	5.18
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>22.70</b>	<b>58.83</b>	<b>64.89</b>	<b>53.10</b>	<b>49.88</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว	41.37	2.13	11.76	24.57	19.96
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>64.07</b>	<b>60.96</b>	<b>76.65</b>	<b>77.66</b>	<b>69.84</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	37.18	41.33	29.59	35.24	35.84
กำไร(ขาดทุน)สะสม	-1.25	-2.29	-6.24	-12.90	-5.67
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>35.94</b>	<b>39.04</b>	<b>23.35</b>	<b>22.34</b>	<b>30.17</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

จากตารางที่ 21 การวิเคราะห์ห้วงดุลตามแนวคิดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนในการลงทุนในสินทรัพย์ พบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ลงทุนในสินทรัพย์คงคลังสูงกว่าสินทรัพย์อื่นใด โดยมีสัดส่วนการลงทุนในสินทรัพย์คงคลังเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 69.95 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมด เพราะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องมีที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ อีกทั้งระยะเวลาในการพัฒนาโครงการต้องใช้เวลาอย่างมาก และเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนของลูกหนี้การค้าพบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนลูกหนี้การค้าที่ลดลง เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม

เมื่อพิจารณาถึงแหล่งเงินทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบว่ามาจากการก่อหนี้มากกว่าจากส่วนของผู้ถือหุ้น สัดส่วนของหนี้สินรวมโดยเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 69.84 เมื่อเทียบกับหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยส่วนใหญ่เกิดจากการก่อหนี้ระยะสั้นมากกว่าการก่อหนี้ระยะยาว และสัดส่วนโดยเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในอัตราร้อยละ 30.17 โดยเฉลี่ย เมื่อเทียบกับหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งการที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนของหนี้สินรวมสูงกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องมีภาระค่าใช้จ่ายในรูปของดอกเบี้ยจ่ายเป็นจำนวนมาก ซึ่งจะส่งผลถึงสภาพคล่องของธุรกิจในอนาคต

ตารางที่ 22 แสดงงบกำไรขาดทุนตามแนวดิ่งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

หน่วย : ร้อยละ

รายการ	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
รายได้จากการขายและรับจ้าง	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
หัก ต้นทุนขายและรับจ้าง	21.58	97.52	68.43	74.47	65.50
กำไรขั้นต้น	78.43	2.48	31.57	25.53	34.50
หัก ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	30.15	20.5	35.77	144.345	57.69
ค่าเสื่อมราคา	6.61	2.7	12.68	39.23	15.31
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	36.76	23.2	48.45	183.575	73.00
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	41.67	-20.72	-16.88	-158.05	-38.49
บวก ดอกเบี่ยรับ	6.78	4.62	18.52	44.24	18.54
รายได้อื่น	2.70	1.13	24.64	21.04	12.37
หัก ดอกเบี่ยจ่าย	6.85	6.23	74.03	669.39	189.12
กำไรก่อนหักภาษี	44.30	-21.20	-47.76	-762.16	-196.70
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	0.46	4.57	5.85	2.72
กำไร(ขาดทุน)ก่อนหักรายการพิเศษ	44.30	-21.65	-52.32	-768.00	-199.42
หัก ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.00	0.00	38.66	0.00	9.67
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	44.30	-21.65	-90.98	-768.00	-209.08

จากตารางที่ 22 การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตามแนวดิ่งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่ามีอัตราต้นทุนขายเฉลี่ยร้อยละ 65.50 เมื่อเทียบกับยอดรายได้ และจะเห็นได้ว่าต้นทุนขายมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับยอดรายได้ ซึ่งเกิดจากการไม่สามารถเพิ่มราคาขายได้เนื่องจากเศรษฐกิจอยู่ในภาวะถดถอย อีกทั้งไม่สามารถควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจะพบว่ามีสัดส่วนที่สูงขึ้นอย่างมากในปี 2541 เมื่อเทียบกับยอดรายได้ โดยมีสัดส่วนถึงร้อยละ 144.35 อีกทั้งดอกเบี่ยจ่ายก็มีสัดส่วนที่สูงขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับยอดรายได้ โดยมีสัดส่วนโดยเฉลี่ยที่ 189.12 เมื่อเทียบกับยอดรายได้

เมื่อพิจารณาอัตรากำไรสุทธิพบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พบว่ามีสัดส่วนลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับรายได้ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เกิดผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนในปี 2540 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.66 ต่อยอดรายได้

สรุปโดยเฉลี่ยระหว่างปี 2539 - 2541 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนต้นทุนขายในอัตรา 65.50 สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานร้อยละ 73 และ ขาดทุนสุทธิในอัตราร้อยละ 209.08 เมื่อเทียบกับยอดขายได้ บอกให้ทราบถึงความไม่มีประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายรวมไปถึงการบริหารทางการเงิน ซึ่งสิ่งต่างๆเหล่านี้ควรสนใจเป็นพิเศษ เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจถดถอย การขึ้นสินค้าย่อมเป็นไปได้ ผู้ประกอบการควรปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เป็นการควบคุมต้นทุนขาย ค่าใช้จ่าย และการบริหารการเงินแทน

## 2. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

จากอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท 3 แห่ง ในตารางที่ 5 ตารางที่ 11 และตารางที่ 17 นำมาหาค่าเฉลี่ยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ดังตารางที่ 23

ตารางที่ 23 แสดงอัตราส่วนทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

อัตราส่วน	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหมุนเวียน	5.84	4.44	1.46	5.39	4.28
- อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว	0.65	0.17	0.57	1.98	0.84
<b>2. อัตราส่วนแสดงสภาพเสถียร (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม	0.96	0.35	0.77	0.86	0.73
- อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	1.67	0.77	2.14	2.22	1.70
<b>3. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน</b>					
- อัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์รวม	0.09	0.13	0.10	0.14	0.11
- อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ	0.06	0.16	0.13	0.15	0.12
- อัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์ถาวร	0.50	0.90	1.45	2.67	1.38
- อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	-2.84	0.84	0.54	0.28	-0.30
<b>4. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร (%)</b>					
- อัตรากำไรขั้นต้น	56.85%	22.62%	31.57%	25.53%	34.14%
- อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	1.93%	13.93%	-2.95%	-41.84%	-7.23%
- อัตรากำไรสุทธิ	-9.58%	7.48%	-54.05%	-378.96%	-108.78%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม	2.39%	0.46%	-0.11%	-0.39%	0.58%
- อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว	1.97%	-0.29%	-4.42%	-10.86%	-3.40%
- อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น	-6.51%	-6.25%	-52.37%	-85.50%	-37.66%

จากตารางที่ 23 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน – ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในจังหวัด เชียงใหม่ ได้ดังนี้

### 2.1 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง

ในปี 2540 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่มีอัตราส่วนทุนหมุนเวียนต่ำกว่าทุกๆปี และเมื่อดูตารางที่ 21 พบว่าเกิดจากในปี 2540 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีหนี้สินหมุนเวียนที่สูงกว่าปี อื่นๆเป็นจำนวนมาก ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีอัตราส่วนทุนหมุนเวียนโดยเฉลี่ยที่ 4.28 เท่า หมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนทุกๆ 1 บาท ธุรกิจมีสินทรัพย์หมุนเวียนมาชำระ 4.28 บาท

สำหรับอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วมีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ 0.84 เท่า ซึ่งหมายความว่าหนี้สินหมุนเวียนทุกๆ 1 บาทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องอย่างแท้จริง(สินทรัพย์หมุนเวียน – สินค้าคงคลัง - ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า) เพียง 0.84 บาท มาชำระหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็วสามารถวัดสภาพคล่องของกิจการได้ดีกว่าอัตราส่วนทุนหมุนเวียน

จากอัตราส่วนแสดงสภาพคล่องจะเห็นว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ไม่มีสภาพคล่องในการชำระหนี้ระยะสั้น เพราะสินทรัพย์หมุนเวียนที่ธุรกิจมีอยู่ส่วนใหญ่เป็นสินค้าคงคลังและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ไม่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เต็มจำนวนและต้องใช้เวลาในการขาย เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจถดถอย

### 2.2 อัตราส่วนแสดงสภาพเสถียร

จากอัตราส่วนแสดงสภาพเสถียรพบว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่มีสัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมเฉลี่ยอยู่ที่ 0.73 เท่า ซึ่งหมายความว่าหนี้สินรวมทุกๆ 0.73 บาท มีสินทรัพย์รวมที่สามารถนำไปชำระหนี้สินรวมเท่ากับ 1 บาท ซึ่งหากดูเพียงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อหนี้สินรวมถือว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพเสี่ยงต่อการชำระหนี้ แต่เมื่อพิจารณาถึงสินทรัพย์รวมของธุรกิจพบว่าส่วนใหญ่เป็นสินค้าคงคลัง ดังนั้นจึงควรพิจารณาควบคู่กับอัตราส่วนหนี้สินรวมดังกล่าวข้างต้นด้วย

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยนั้นมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น โดยมีค่าเฉลี่ยที่ 1.70 เท่า ซึ่งแสดงให้เห็นทราบว่าโดยเฉลี่ยในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมาบริษัทมีรายได้ก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเป็นจำนวน 1.70 เท่าของดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย ซึ่งธุรกิจต้องพยายามบริหารการเงินให้ดอกเบี้ยจ่ายต่ำกว่าอัตราดังกล่าวเพื่อที่ผลประกอบการรวมจะไม่ประสบผลขาดทุน

### 2.3 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน

จากตารางที่ 23 พบว่า อัตราส่วนของยอดขายต่อสินทรัพย์รวมเฉลี่ยที่ 0.11 เท่า บอกลักษณะต้องลงทุนในสินทรัพย์รวม 1 บาท เพื่อก่อให้เกิดรายได้ 0.11 บาท ซึ่งแสดงสินทรัพย์ที่ธุรกิจมีอยู่นั้นมีมาก



เกินความจำเป็นหรือเป็นสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ธุรกิจควรพิจารณาถึงสินทรัพย์ดังกล่าวว่า ส่วนใดมีความจำเป็นต้องขายออกไป และต้องบริหารการใช้สินทรัพย์ที่มีอยู่ให้เกิดประสิทธิภาพ

อัตราการหมุนของสินค้าคงคลังเฉลี่ยที่ 0.12 ครั้ง บอกให้ผู้วิเคราะห์ทราบว่าธุรกิจต้องลงทุนในสินค้าคงคลังเฉลี่ยระหว่างปี 1 บาทเพื่อส่งผลให้เกิดต้นทุนขาย 0.12 บาท ซึ่งแสดงถึงธุรกิจมีสินค้าคงคลังมากเกินไปและอาจเกิดจากการไม่สามารถเพิ่มยอดขายได้ทันกับสินค้าคงคลังที่เพิ่มขึ้น ซึ่งในปัจจุบันการเพิ่มยอดขายเป็นไปได้ยาก อีกทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันไม่ใช่การขายโครงการกระดาษ ธุรกิจจำเป็นต้องสร้างความเชื่อมั่นแก่ลูกค้า โดยมีสินค้าที่ก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอน เนื่องจากที่ผ่านมาพอธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ย้ายแม่มีผู้ประกอบการบางรายคดโกงลูกค้า โดยไม่สามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จแต่รับเงินจากลูกค้าไปก่อนแล้ว หรือโครงการไม่สามารถโอนให้กับลูกค้าได้ เนื่องจากติดภาระจำนองกับสถาบันการเงิน ดังนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องพยายามกระตุ้นการขายและบริหารสินค้าคงคลังอย่างมีประสิทธิภาพโดยการหากกลยุทธ์ใหม่ๆ ในการดำเนินธุรกิจ

ส่วนอัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์ถาวรมีอัตราที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉลี่ยที่ 1.38 เท่า ซึ่งอัตราส่วนนี้บอกถึงการใช้นิติทรัพย์ถาวรเพื่อการผลิตสินค้าว่ามีประสิทธิภาพหรือไม่ แต่สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะไม่ลงทุนในสินทรัพย์ถาวรมากนัก เพราะจะว่าจ้างผู้รับเหมาในการพัฒนาที่ดินและปลูกสร้างเป็นส่วนใหญ่ อัตราส่วนนี้จึงไม่สามารถบอกถึงประสิทธิภาพในการใช้นิติทรัพย์ถาวรเพื่อก่อให้เกิดรายได้ได้อย่างถูกต้องนัก

อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการลดลงอย่างต่อเนื่อง เฉลี่ยอยู่ที่ -0.30 เท่า ถือเป็นสัดส่วนที่ต่ำ เพราะไม่ให้เกิดผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนเลย ซึ่งบอกถึงแนวโน้มว่าธุรกิจจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มเติมหรือปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อให้การดำเนินงานของธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

#### 2.4 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร

สำหรับการวิเคราะห์อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่า มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง เฉลี่ยที่ อัตรา 34.14 % ซึ่งต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการกู้ยืมเพื่อทำการพัฒนามากขึ้น อีกทั้งไม่ว่าจะเป็นตามมาตรฐานการบัญชีหรือภาษีอากรดอกเบี้ยจ่ายที่ใช้ไปในการก่อสร้างหรือพัฒนา ก่อนที่โครงการพร้อมที่จะขายนั้นให้ถือเป็นต้นทุนของที่ดินที่พัฒนาและสิ่งปลูกสร้าง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่มีอัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีลดลง เฉลี่ยที่ -7.23 % ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าว บอกให้ทราบถึงธุรกิจไม่มีประสิทธิภาพในการควบคุมค่าใช้จ่าย ดังนั้นธุรกิจควรให้ความสำคัญกับการควบคุมค่าใช้จ่ายเป็นพิเศษ เนื่องจากสภาวะการณ์ในปัจจุบัน

ธุรกิจไม่สามารถเพิ่มราคาขายแต่กลับต้องแข่งขันด้วยการลดราคาขายลง เพื่อความอยู่รอดของธุรกิจ จึงต้องหันมาควบคุมค่าใช้จ่ายให้ลดลงหรือตัดค่าใช้จ่ายที่ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ออกไป

อัตรากำไรสุทธิของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่มีอัตราการลดลงอย่างมากในช่วง 4 ปี โดยเฉลี่ยที่  $-108.78\%$  ซึ่งอัตรากำไรสุทธิที่ลดลงนี้เกิดจากการไม่สามารถควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง การบริหารทางการเงินยังไม่มีประสิทธิภาพพอ รวมถึงความไม่มีประสิทธิภาพในการควบคุมค่าใช้จ่าย

อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนนี้จะแสดงถึงประสิทธิภาพของการใช้เงินทุนไปในสินทรัพย์ และเมื่อถึงอัตราส่วนดังกล่าวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ มีอัตราการลดลงโดยเฉลี่ยที่อัตรา  $0.58\%$  ถือว่าต่ำกว่าการนำเงินไปฝากสถาบันการเงิน บ่งบอกให้ทราบว่าธุรกิจบริหารสินทรัพย์ยังไม่มีประสิทธิภาพพอ

อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว (เงินลงทุนระยะยาวในที่นี้หมายถึง เงินกู้ยืมระยะยาวและส่วนของผู้ถือหุ้น) โดยอัตราส่วนนี้แสดงผลตอบแทนที่ได้จากการใช้เงินลงทุนในสินทรัพย์ได้ดีกว่าอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม เนื่องจากใช้กำไรหลังหักภาษีและดอกเบี้ยจ่าย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่มีอัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาวลดลงในช่วง 4 ปี โดยมีอัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาวเฉลี่ยในอัตรา  $-3.40\%$  ซึ่งถือเป็นอัตราที่ต่ำมาก แสดงให้เห็นถึงการเสียโอกาสของธุรกิจในการนำเงินลงทุนระยะยาวส่วนนี้แทนที่จะนำไปลงทุนอย่างอื่น

ส่วนอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นลดลง โดยมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยในอัตรา  $-37.66\%$  แสดงให้เห็นถึงการเสียโอกาสของผู้ถือหุ้นในการนำเงินลงทุนส่วนนี้ไปลงทุนอย่างอื่น

สรุปจากการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่าอัตราส่วนแสดงสภาพคล่องและอัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยงมีการปรับตัวดีขึ้น อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงานไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงมากนัก ส่วนอัตราส่วนสมรรถภาพในการทำกำไรของธุรกิจลดลง อันเนื่องมาจากดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น

### 3. การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

เพื่อประเมินถึงสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจอย่างแท้จริง ผู้วิเคราะห์จำเป็นต้องพิจารณาถึงงบกระแสเงินสด จากงบกระแสเงินสดของแต่ละบริษัทผู้วิเคราะห์ขอนามาสรุปเพื่อประเมินถึงสภาพคล่องของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ดังนี้

## งบกระแสเงินสดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2539 – 2541

	<u>2539</u>	<u>2540</u>	<u>2541</u>
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	-113,038,131.48	-161,188,887.87	11,807,074.19
เงินสดจากกิจกรรมลงทุน	-30,146,781.23	6,503,404.50	-29,521,868.50
เงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>150,493,645.96</u>	<u>153,704,695.56</u>	<u>1,895,731.01</u>
เงินสด เพิ่ม	<u>7,308,733.25</u>	<u>-980,787.73</u>	<u>-15,819,063.30</u>

ในปี 2539 และ ปี 2540 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่มีเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินติดลบหมายความว่า เงินสดที่ได้จากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อเงินสดจ่ายในการดำเนินงาน และจากการวิเคราะห์งบกระแสเงินสดของแต่ละบริษัทที่ผ่านมาพบว่าเหตุที่เงินสดจ่ายในการดำเนินงานสูงกว่าเงินสดรับจำนวนมากนั้นเกิดจากการที่ธุรกิจมีการลงทุนในสินค้าคงคลังและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นจำนวนมากในขณะที่รายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ส่วนปี 2541 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีเงินสดจากกิจกรรมเป็นค่าบวก หมายความว่าถึงเงินสดรับจากการดำเนินงานมากกว่าเงินสดจ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งเกิดจากการลงทุนสินค้าคงคลังและสินทรัพย์ระหว่างพัฒนาลดลง

จากการที่ไม่มีเงินสดคงเหลือจากกิจกรรมดำเนินงานที่จะนำไปลงทุนในสินทรัพย์ถาวรในปี 2539 และ ปี 2540 ธุรกิจจึงจำเป็นต้องจัดหาเงินทุนดังกล่าว โดยบางบริษัทก็หาเงินทุนโดยการก่อหนี้ระยะสั้น/ระยะยาว หรือบริษัทใดสามารถเพิ่มทุนได้ก็ทำการเพิ่มทุนแทน นอกจากนี้จะนำเงินทุนที่ได้มานี้ไปลงทุนในสินทรัพย์ถาวรแล้ว ส่วนหนึ่งยังนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืม

ในปี 2540 บางบริษัทก็ได้มีการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวรเพื่อให้ได้เงินสดมาใช้ในการดำเนินกิจการ ซึ่งสินทรัพย์ถาวรสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่จำเป็นต้องมีมากนักเนื่องจากไม่ก่อให้เกิดรายได้กับธุรกิจ เพราะส่วนใหญ่เป็นการว่าจ้างผู้รับเหมา ไม่จำเป็นต้องมีเครื่องจักรราคาสูงๆ

จากเงินสดคงเหลือในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2541 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่บางบริษัทได้มีการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเนื่องจากการเปิดโครงการใหม่จึงจำเป็นต้องลงทุนในที่ดิน อาคาร สำนักงาน เฟอริไนเจอร์ตกแต่งต่างๆ และสำหรับเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงินนั้นพบว่าบางบริษัทก็มีการกู้ยืมเงินและเพิ่มทุนอยู่

สรุป จากภาพรวมของงบกระแสเงินสดพบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ยังคงมีสภาพคล่องที่แย่ง เพราะส่วนใหญ่มีหนี้สินที่ต้องชำระเป็นจำนวนมาก (ส่วนใหญ่ค้าประกันเงินกู้โดย

เอาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการเป็นหลักประกัน) และการเพิ่มทุนทุกปีคงเป็นไปได้ยาก ธุรกิจจึงควรเจรจาเปลี่ยนเงินกู้ระยะสั้นเป็นเงินกู้ระยะยาวแทน และควรรหาแหล่งเงินกู้ที่มีดอกเบี้ยต่ำที่สุดเท่าที่สามารถทำได้ รวมถึงต้องมีกลยุทธ์ในการสร้างยอดขายรวมถึงการควบคุมต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย เพื่อให้ธุรกิจสามารถประคับประคองตัวเองให้อยู่รอดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
 Copyright© by Chiang Mai University  
 All rights reserved

### การวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของแต่ละบริษัทกับค่าเฉลี่ยธุรกิจ

หลังจากที่ทราบอัตราค่าเฉลี่ยของธุรกิจจากตัวแทนข้อมูลของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ผู้วิเคราะห์จำเป็นต้องเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของแต่ละบริษัทในแต่ละปี เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้ม สภาพคล่อง ประสิทธิภาพในการดำเนินงานในแต่ละปีของบริษัทว่ามีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางใด รวมไปถึงการเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของธุรกิจ เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้ม สภาพคล่อง ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทเมื่อเทียบกับภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

#### 1. บริษัทนิคมพานิช เรีลเอสเตท จำกัด

การวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท นิคมพานิช เรีลเอสเตท จำกัด กับค่าเฉลี่ยธุรกิจสามารถทำได้โดยการนำอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท นิคมพานิช เรีลเอสเตท จำกัด ตามตารางที่ 5 และ อัตราส่วนทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามตารางที่ 23 มาเปรียบเทียบกับกัน ซึ่งแสดงให้เห็นดังตารางที่ 24

ตารางที่ 24 แสดงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท นิคมพานิช เรีลเอสเตท จำกัด เปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของธุรกิจ

อัตราส่วน	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหมุนเวียน - ของกิจการ	1.58	1.13	1.72	1.88	1.58
- อัตราส่วนหมุนเวียน - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	5.84	4.44	1.46	5.39	4.28
- อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว - ของกิจการ	0.47	0.22	0.26	0.02	0.24
- อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.65	0.17	0.57	1.98	0.84
<b>2. อัตราส่วนแสดงสภาพเสถียร (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม - ของกิจการ	0.89	0.88	0.87	1.16	0.95
- อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.96	0.35	0.77	0.86	0.74
- อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย - ของกิจการ	3.17	1.63	1.09	0.03	1.48
- อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	1.67	0.77	2.14	2.22	1.70

ตารางที่ 24 (ต่อ) แสดงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท นิยมพานิช เรียวเอสเตท จำกัด  
เปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยธุรกิจ

อัตราส่วน	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>3. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน</b>					
- อัตราส่วนการหมุนของสินทรัพย์รวม - ของกิจการ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- อัตราส่วนการหมุนของสินทรัพย์รวม - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.09	0.13	0.10	0.14	0.11
- อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ - ของกิจการ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.06	0.16	0.13	0.15	0.13
- อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวร - ของกิจการ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวร - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.50	0.90	1.45	2.67	1.38
- อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น - ของธุรกิจ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	-2.84	0.84	0.54	0.28	-0.30
<b>4. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร (%)</b>					
- อัตรากำไรขั้นต้น - ของกิจการ	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
- อัตรากำไรขั้นต้น - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	56.85%	22.62%	31.57%	25.53%	34.14%
- อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี - ของกิจการ	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
- อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	1.93%	13.93%	-2.95%	-41.84%	-7.23%
- อัตรากำไรสุทธิ - ของกิจการ	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
- อัตรากำไรสุทธิ - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	-9.58%	7.48%	-54.05%	-378.96%	-108.78%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม - ของกิจการ	4.56%	2.69%	2.74%	0.11%	2.53%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	2.39%	0.46%	-0.11%	-0.39%	0.58%
- อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว - ของกิจการ	5.08%	3.92%	0.33%	-7.43%	0.48%
- อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	1.97%	-0.29%	-4.42%	-10.86%	-3.40%
- อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น - ของกิจการ	19.38%	5.99%	1.18%	-29.20%	-0.66%
- อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	-6.51%	-6.25%	-52.37%	-85.50%	-37.66%

จากตารางที่ 24 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน ของบริษัท นิยมพานิช เรียวเอสเตท จำกัด เปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ดังนี้

#### 1.1 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราหมุนเวียนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของธุรกิจในปี 2538 – 2539 และปี 2541 ซึ่งให้เห็นความคล่องตัวอย่างคร่าวๆของบริษัทว่ามีแนวโน้มลดลงมาตลอดยกเว้นปี 2540 ที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของธุรกิจ ซึ่งเกิดจากบริษัทสามารถเปลี่ยนเงินกู้ระยะสั้นให้เป็นระยะยาวได้

อัตราทุนหมุนเวียนเร็ว บริษัทที่มีอัตราทุนหมุนเวียนเร็วกว่าค่าเฉลี่ยของธุรกิจในปี 2538 และ ปี 2540 – 2541 และมีแนวโน้มที่ลดลง แสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องในการชำระหนี้ที่ลดลงและต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของธุรกิจ ซึ่งอัตราส่วนนี้ชี้ให้เห็นความคล่องตัวได้ดีกว่าอัตราทุนหมุนเวียน เนื่องจากไม่รวมสินค้าคงเหลือและค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

### 1.2 อัตราส่วนแสดงสภาพเสถียร

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ของบริษัทฯ ในปี 2538 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของธุรกิจ แต่พอปี 2539 – 2541 มีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของธุรกิจ และมีแนวโน้มไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก โดยเฉลี่ยที่ 0.95 เท่า หมายความว่า หนี้สินรวมทุกๆ 0.95 บาท มีทรัพย์สินรวมที่สามารถชำระหนี้ 1 บาท อัตราส่วนนี้บอกลถึงความสามารถในการก่อหนี้ เจ้าหนี้จะสนใจอัตราส่วนนี้ ซึ่งหากอัตราส่วนหนี้สินสูงบริษัทก่อหนี้ใหม่ได้ยาก เนื่องจากเจ้าหนี้ไม่มีความแน่ใจในความสามารถชำระหนี้ของกิจการ อีกทั้งภาระดอกเบี้ยจ่ายที่จะเกิดขึ้น

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยนั้น มีแนวโน้มที่ลดลง โดยเฉลี่ยที่ 1.48 เท่า ซึ่งแสดงให้เห็นทราบว่าโดยเฉลี่ยในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา บริษัทฯมีรายได้ก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเป็นจำนวน 1.48 เท่าของดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของธุรกิจ บริษัทฯจำเป็นต้องพยายามบริหารการเงินให้ดอกเบี้ยจ่ายต่ำกว่าอัตราดังกล่าวเพื่อความอยู่รอดของกิจการ

### 1.3 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน

สำหรับบริษัท นิยมพานิช เรียบเอสเตท จำกัด นี้ไม่สามารถที่จะวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงานนี้กับค่าเฉลี่ยธุรกิจได้ เนื่องจากบริษัทฯแสดงยอดรายได้เป็นกำไรขั้นต้นที่ถือเป็นรายได้ แต่สูตรที่ใช้ในการคำนวณจำเป็นต้องทราบยอดขายและต้นทุนขาย ดังนั้นทางผู้ศึกษาจึงขอขำการวิเคราะห์เปรียบเทียบในส่วนนี้

### 1.4 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร

สำหรับบริษัท นิยมพานิช เรียบเอสเตท จำกัด นี้สามารถที่จะวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไรกับค่าเฉลี่ยธุรกิจได้เฉพาะอัตราส่วนที่ไม่ใช่ยอดขายในการคำนวณ เนื่องจากบริษัทฯแสดงยอดรายได้เป็นกำไรขั้นต้นที่ถือเป็นรายได้ โดยจะเริ่มจากอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม ซึ่งอัตราส่วนนี้จะแสดงถึงประสิทธิภาพของการใช้เงินทุนไปในสินทรัพย์ และเมื่อดูถึงอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัท นิยมพานิช เรียบเอสเตท จำกัด จะพบว่าแนวโน้มที่ลดลง โดยเฉลี่ยอยู่ที่อัตรา 2.53 % แต่สูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ ชี้ให้เห็นว่าบริษัทฯสามารถบริหารสินทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพกว่าภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาวของบริษัทฯมีแนวโน้มลดลง โดยมีอัตราเฉลี่ยที่ 0.48% หมายความว่า จากเงินลงทุนที่บริษัทลงทุนทุก 100 บาท ก่อให้เกิดกำไรหลังหักดอกเบี้ยและภาษี เพียง 48 สตางค์เท่านั้น แต่อัตราดังกล่าวสูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจที่มีค่าเฉลี่ยที่ -3.40% คือนอกจากจะไม่ได้รับผลตอบแทนแล้วแต่ยังต้องสูญเสียเงินทุน 3.40 บาท ต่อการลงทุน 100 บาท (เงินลงทุนระยะยาวในที่นี้หมายถึง เงินกู้ยืมระยะยาวและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยอัตราส่วนนี้แสดงผลตอบแทนที่ได้จากการใช้เงินลงทุนในสินทรัพย์ได้ดีกว่าอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม เนื่องจากใช้กำไรหลังหักภาษี และดอกเบี้ยจ่าย)

อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีแนวโน้มลดลง เช่นเดียวกับค่าเฉลี่ยธุรกิจ แต่อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯโดยเฉลี่ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ โดยมีค่าเฉลี่ยที่ -0.66% ในขณะที่ค่าเฉลี่ยธุรกิจอยู่ที่ -37.66% อัตราส่วนนี้แสดงให้เห็นว่าผู้ถือหุ้นเสียโอกาสในการนำเงินลงทุนส่วนนี้แทนที่จะนำไปลงทุนอย่างอื่น

สรุปผลการวิเคราะห์ที่เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท นิยมพานิช เรียลเอสเตท จำกัดกับค่าเฉลี่ยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่ามีการปรับตัวในทิศทางที่ลดลง เช่นเดียวกับภาพรวมของธุรกิจฯ โดยบริษัทมีอัตราส่วนแสดงสภาพคล่องและอัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยง ที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ แต่เมื่อพิจารณาประสิทธิภาพในการทำกำไรจะพบว่าบริษัทมีอัตราส่วนที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ ซึ่งแสดงถึงความสามารถในการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงการบริหารทางการเงินเป็นอย่างดีเมื่อเทียบกับภาพรวมของธุรกิจ และหากบริษัทสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไปบริษัทก็มีโอกาสที่จะมีสภาพคล่องที่ดีขึ้น

## 2. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด

การวิเคราะห์ที่เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัดกับค่าเฉลี่ยธุรกิจสามารถทำได้โดยการนำอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด ตามตารางที่ 11 และ อัตราส่วนทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามตารางที่ 23 มาเปรียบเทียบกัน ซึ่งแสดงให้เห็นดังตารางที่ 25



ตารางที่ 25 แสดงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธจำกัด เปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยธุรกิจ

อัตราส่วน	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหมุนเวียน - ของกิจการ	8.34	11.36	1.80	13.57	8.77
- อัตราส่วนหมุนเวียน - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	5.84	4.44	1.46	5.39	4.28
- อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว - ของกิจการ	0.17	0.17	0.83	5.84	1.75
- อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.65	0.17	0.57	1.98	0.84
<b>2. อัตราส่วนแสดงสภาพเสถียร (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม - ของกิจการ	0.00	0.08	0.52	0.39	0.33
- อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.96	0.35	0.77	0.86	0.74
- อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย - ของกิจการ	0.00	0.00	5.90	6.80	6.35
- อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	1.67	0.77	2.14	2.22	1.70
<b>3. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน</b>					
- อัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์รวม - ของกิจการ	0.00	0.04	0.13	0.26	0.14
- อัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์รวม - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.09	0.13	0.10	0.14	0.11
- อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ - ของกิจการ	0.00	0.06	0.16	0.28	0.17
- อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.06	0.16	0.13	0.15	0.13
- อัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์ถาวร - ของกิจการ	0.00	0.48	2.78	5.24	2.83
- อัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์ถาวร - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.50	0.90	1.45	2.67	1.38
- อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น - ของกิจการ	0.00	0.04	0.26	0.43	0.24
- อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	-2.84	0.84	0.54	0.28	-0.30
<b>4. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร (%)</b>					
- อัตรากำไรขั้นต้น - ของกิจการ	0.00%	-20.14%	40.02%	40.34%	20.07%
- อัตรากำไรขั้นต้น - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	56.85%	22.62%	31.57%	25.53%	34.14%
- อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี - ของกิจการ	0.00%	-28.85%	38.38%	21.90%	10.48%
- อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	1.93%	13.93%	-2.95%	-41.84%	-7.23%
- อัตรากำไรสุทธิ - ของกิจการ	0.00%	-28.20%	14.74%	3.50%	-3.32%
- อัตรากำไรสุทธิ - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	-9.58%	7.48%	-54.05%	-378.96%	-108.78%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม - ของกิจการ	0.00%	-1.09%	2.29%	1.17%	0.79%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	2.39%	0.46%	-0.11%	-0.39%	0.58%
- อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว - ของกิจการ	0.00%	-1.18%	4.78%	1.25%	1.62%
- อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	1.97%	-0.29%	-4.42%	-10.86%	-3.40%
- อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น - ของกิจการ	0.00%	-1.18%	4.78%	1.91%	1.84%
- อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	-6.51%	-6.25%	-52.37%	-85.50%	-37.66%

จากตารางที่ 25 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด เปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ดังนี้

### 2.1 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง

บริษัทที่มีอัตราส่วนหมุนเวียนโดยเฉลี่ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ ซึ่งให้เห็นถึงสภาพคล่องของกิจการในการชำระหนี้สินหมุนเวียนว่ามีเหนือกว่าภาพรวมของธุรกิจฯ

อัตราส่วนหมุนเวียนเร็วของบริษัทมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับค่าเฉลี่ยธุรกิจที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเช่นกัน แต่บริษัทมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหมุนเวียนเร็วมากกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ แต่เมื่อพิจารณาถึงรายละเอียดของสินทรัพย์หมุนเวียน(งบดุลของบริษัทในภาคผนวกหน้า 131 ) พบว่าสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท ประกอบด้วยลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ซึ่งเมื่อหากบริษัทมีความจำเป็นในการชำระหนี้สินหมุนเวียนจริงๆแต่ไม่สามารถเรียกเก็บหนี้จากลดลงเรื่อยๆลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องได้ บริษัทฯก็สามารถที่จะประสบปัญหาสภาพคล่องได้เช่นกัน

### 2.2 อัตราส่วนแสดงสภาพเสถียร

บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมต่ำกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ ซึ่งบ่งบอกถึงความสามารถในการก่อหนี้ใหม่ของกิจการสูงกว่าภาพรวมของธุรกิจฯ แต่เมื่อพิจารณาถึงสินทรัพย์รวมของบริษัท พบว่าส่วนใหญ่เป็นสินค้ำคงคลัง และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันถือว่าบริษัทมีความเสี่ยงในการที่จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ เนื่องจากสินค้ำคงคลังและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันนั้นเชื่อว่าจะสามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เต็มมูลค่าหรือเปลี่ยนเป็นเงินสดทันที อีกทั้งความไม่แน่นอนที่จะสามารถเก็บหนี้ได้จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยนั้นมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกับค่าเฉลี่ยธุรกิจ แต่มีอัตราส่วนที่มากกว่า โดยมีค่าเฉลี่ยที่ 6.35 เท่า ในขณะที่ค่าเฉลี่ยธุรกิจมีค่าเฉลี่ยที่ 1.70 เท่า ซึ่งแสดงถึงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยของกิจการที่มีสูงกว่าภาพรวมของธุรกิจ

### 2.3 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน

บริษัทที่มีอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงานโดยเฉลี่ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจทุกอัตราส่วน ซึ่งบ่งบอกถึงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ การบริหารสินค้ำคงคลังของบริษัทที่สูงกว่าภาพรวมของธุรกิจ

## 2.4 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด มีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2539 น้อยกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ แต่ในปี 2540 และ ปี 2541 มีการปรับตัวของอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น และสูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ แสดงถึงความสามารถในการควบคุมต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นและสูงกว่าภาพรวมของธุรกิจฯ

บริษัทมีอัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเพิ่มขึ้นในปี 2540 และลดลงในปี 2539 และปี 2541 และบริษัทมีอัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเฉลี่ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจฯ ซึ่งให้เห็นถึงความสามารถในการควบคุมค่าใช้จ่ายที่เหนือกว่าภาพรวมของธุรกิจฯ

บริษัทฯมีอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นในปี 2540 และลดลงในปี 2539 และปี 2541 และบริษัทฯมีอัตราราคาต้นทุนสุทธิที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจฯ ซึ่งให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการบริหารทางการเงินที่มีเหนือกว่าภาพรวมของธุรกิจฯ

บริษัทฯมีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมในปี 2540 และปี 2541 สูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจฯ ซึ่งแสดงถึงประสิทธิภาพของการใช้เงินทุนไปในสินทรัพย์ของบริษัทฯที่เหนือกว่าภาพรวมของธุรกิจฯ

อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น บริษัทฯมีอัตราส่วนดังกล่าวเฉลี่ยสูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจฯ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีการบริหารเงินลงทุนไม่ว่าจะเป็น หนี้สินเงินลงทุนระยะยาว และส่วนของผู้ถือหุ้นได้ดีกว่าภาพรวมของธุรกิจฯ

สรุปจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัดกับค่าเฉลี่ยธุรกิจ พบว่าบริษัทฯมีอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราสภาพเสี่ยง และอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นและสูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจฯ ส่วนอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไรมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉพาะอัตรากำไรขั้นต้น ส่วนอัตราอื่น ๆ มีการปรับตัวที่ลดลงซึ่งเกิดจากดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ดังนั้นบริษัทฯควรหันมาให้ความสนใจในการบริหารทางการเงินให้มากขึ้น ถึงแม้บริษัทฯยังคงมีอัตราดังกล่าวสูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจฯ

## 3. บริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด

การวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด กับค่าเฉลี่ยธุรกิจฯ สามารถทำได้โดยการนำอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด ตามตารางที่ 17 และ อัตราส่วนทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามตารางที่ 23 มาเปรียบเทียบกัน ซึ่งแสดงให้เห็นดังตารางที่ 26

ตารางที่ 26 แสดงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด เปรียบเทียบกับ

ค่าเฉลี่ยธุรกิจ

อัตราส่วน	2538	2539	2540	2541	เฉลี่ย
<b>1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหมุนเวียน - ของกิจการ	7.59	0.84	0.86	0.73	2.51
- อัตราส่วนหมุนเวียน - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	5.84	4.44	1.46	5.39	4.28
- อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว - ของกิจการ	1.31	0.12	0.63	0.09	0.54
- อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.65	0.17	0.57	1.98	0.84
<b>2. อัตราส่วนแสดงสภาพเสถียร (เท่า)</b>					
- อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม - ของกิจการ	0.97	1.13	1.10	0.93	1.38
- อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	1.05	5.01	1.39	1.55	2.25
- อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย - ของกิจการ	0.17	-0.09	-0.58	-0.16	-0.17
- อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	1.67	0.77	2.14	2.22	1.70
<b>3. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน</b>					
- อัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์รวม - ของกิจการ	0.09	0.21	0.07	0.01	0.10
- อัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์รวม - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.09	0.13	0.10	0.14	0.11
- อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ - ของกิจการ	0.14	0.34	0.07	0.02	0.14
- อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.14	0.19	0.17	0.27	0.19
- อัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์ถาวร - ของกิจการ	0.50	1.31	0.11	0.10	0.51
- อัตราส่วนยอดขายต่อสินทรัพย์ถาวร - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	0.50	0.90	1.45	2.67	1.38
- อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น - ของกิจการ	-2.84	1.63	0.81	-0.15	-0.14
- อัตราส่วนยอดขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	-2.84	0.84	0.54	0.28	-0.30
<b>4. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร (%)</b>					
- อัตรากำไรขั้นต้น - ของกิจการ	56.85%	25.10%	23.12%	10.72%	38.60%
- อัตรากำไรขั้นต้น - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	56.85%	22.62%	31.57%	25.53%	34.14%
- อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี - ของกิจการ	1.93%	-1.00%	-44.27%	-105.58%	-37.23%
- อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	1.93%	13.93%	-2.95%	-41.84%	-7.23%
- อัตรากำไรสุทธิ - ของกิจการ	-9.58%	-13.24%	-122.84%	-761.41%	-226.77%
- อัตรากำไรสุทธิ - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	-9.58%	7.48%	-54.05%	-378.96%	-108.78%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม - ของกิจการ	0.21%	0.23%	-5.37%	-2.45%	-1.85%
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	2.39%	0.46%	-0.11%	-0.39%	0.58%
- อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว - ของกิจการ	-1.15%	-3.60%	-18.38%	-26.39%	-12.38%
- อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุนระยะยาว - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	1.97%	-0.29%	-4.42%	-10.86%	-3.40%
- อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น - ของกิจการ	32.39%	-23.57%	-163.06%	-229.22%	-95.87%
- อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น - ของค่าเฉลี่ยธุรกิจ	-6.51%	-6.25%	-52.37%	-85.50%	-37.66%

จากตารางที่ 26 สามารถวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด เปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ดังนี้

### 3.1 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนโดยเฉลี่ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ ซึ่งให้เห็นถึงสภาพคล่องของกิจการในการชำระหนี้สินหมุนเวียนว่ามีต่ำกว่าภาพรวมของธุรกิจ

อัตราส่วนหมุนเวียนเร็วของบริษัทมีแนวโน้มที่ลดลงขึ้น ในขณะที่ค่าเฉลี่ยธุรกิจมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี 2540 และ ปี 2541

### 3.2 อัตราส่วนแสดงสภาพเสถียร

บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ ซึ่งบ่งบอกถึงความสามารถในการก่อหนี้ใหม่ของกิจการสูงกว่าภาพรวมของธุรกิจ แต่เมื่อพิจารณาถึงสินทรัพย์รวมของบริษัท พบว่าส่วนใหญ่เป็นสินค้ำคงคลัง และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันถือว่าบริษัทมีความเสี่ยงในการที่จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ เนื่องจากสินค้ำคงคลังและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันนั้นเชื่อว่าจะสามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เต็มมูลค่าหรือเปลี่ยนเป็นเงินได้ทันที อีกทั้งความไม่แน่นอนที่จะสามารถเก็บหนี้ได้จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยนั้น มีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกับค่าเฉลี่ยธุรกิจ แต่ยังคงเป็นอัตราส่วนที่ติดลบอยู่ที่ -0.17 เท่า ในขณะที่ค่าเฉลี่ยธุรกิจมีค่าเฉลี่ยที่ 1.70 เท่า ซึ่งแสดงถึงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยของกิจการที่มีต่ำกว่าภาพรวมของธุรกิจ

### 3.3 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน

บริษัทมีแนวโน้มของอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงานต่ำลงทุกอัตราส่วน อีกทั้งยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ ซึ่งบ่งบอกถึงความไม่มีประสิทธิภาพทั้งในการใช้สินทรัพย์และการบริหารสินค้ำคงคลัง

### 3.4 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไรของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด มีแนวโน้มลดลงและน้อยกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจทุกอัตราส่วน แสดงถึงความไม่มีประสิทธิภาพในการเพิ่มต้นทุน, บริหารทางการเงิน, การบริหารสินทรัพย์และการบริหารเงินทุนเมื่อเทียบกับภาพรวมของธุรกิจ

สรุปจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด กับค่าเฉลี่ยธุรกิจ พบว่าบริษัทมีอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราสภาพเสถียร และอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงานและที่ปรับตัวดีขึ้น และอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไรต่ำกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องพิจารณาถึงปัญหาที่ก่อให้เกิดแนวโน้มและอัตราส่วนดังกล่าวอย่างจริงจังแล้วทำการปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้น เพื่อให้ธุรกิจสามารถอยู่รอดได้ต่อไป