

## บทที่ 4

### สรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาถึงวิธีการวิเคราะห์คุณภาพกำไร ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ได้เสนอข้อสังเกตไปแล้วในบทที่ 3 โดยศึกษาจากการวิเคราะห์รายงานผู้สอบบัญชี งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน สามารถสรุปถึงการวิเคราะห์คุณภาพกำไร ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การวิเคราะห์หาคุณภาพของกำไร เป็นอีกวิธีหนึ่งที่จะเป็นตัวชี้ให้เห็นว่า กำไรที่นำเสนอออกสู่ภาครัฐ นักลงทุน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องนั้น แสดงให้เห็นถึงคุณภาพของการบริหารงาน คุณภาพของสิ่งต่างๆ ที่ปรากฏในงบการเงินที่แตกต่างกันไป นอกจากนี้การวิเคราะห์หาคุณภาพของกำไร ยังสามารถแสดงให้เห็นถึง เครื่องมือในการประเมินความเสี่ยงของหลักทรัพย์ หรือเป็นเครื่องมือเพื่อค้นหาสัญญาณเตือนภัยของตัวเลขทางบัญชีที่กิจการจัดทำขึ้น โดยสัญญาณเตือนภัยดังกล่าว อาจเป็นตัวบ่งชี้ว่าลักษณะ โครงสร้างของกิจการอาจกำลังเปลี่ยนไปจากเดิม หรือเป็นตัวบ่งชี้ว่าตัวเลขต่างๆที่ปรากฏในงบการเงินนั้น ไม่ทำให้ผู้ใช้งบการเงินเกิดการเข้าใจผิด

#### สรุปการวิเคราะห์คุณภาพกำไรของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์คุณภาพกำไรของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ โดยศึกษาจากรายงานผู้สอบบัญชี งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ประจำปี พ.ศ. 2544 – 2545 จำนวน 2 กิจการ (ใช้นามสมมุติ) ผู้ศึกษาจึงขอเสนอข้อสรุป ในการวิเคราะห์คุณภาพกำไร โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปี พ.ศ. 2544 และ พ.ศ. 2545 วิเคราะห์จากงบการเงินเฉพาะของบริษัททั้ง 2 ปีรวมกัน แบ่งการนำเสนอที่ละกิจการดังต่อไปนี้

1. กิจการที่มีขนาดเล็ก ในที่นี้สมมุติให้ชื่อ บริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน)
2. กิจการที่มีขนาดใหญ่ ในที่นี้สมมุติให้ชื่อ บริษัท มหภาค จำกัด (มหาชน)

ต่อไปนี้จะได้ทำการสรุปในส่วนของบริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นกิจการที่มีขนาดเล็ก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## บริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์บริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน) ผู้วิเคราะห์จะดำเนินการสรุปผล เป็นลำดับดังต่อไปนี้

1. การค้นหาสัญญาณเตือนภัย
2. ประเมินผลกระทบของนโยบายการบัญชีที่กิจการใช้อยู่ที่มีต่อคุณภาพกำไร
3. ประเมินฝ่ายบริหาร (Management Appraisal)
4. วัดความแปรปรวนและความเสี่ยง
5. ใช้อัตราส่วนจากงบกระแสเงินสด

### 1. การค้นหาสัญญาณเตือนภัย

1.1. รายงานของผู้สอบบัญชีของบริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน) ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นไว้อย่างไม่มีเงื่อนไข และได้นำเสนอรายงานตามปกติ ไม่มีสัญญาณเตือนภัยที่เป็นตัวบ่งบอกว่าผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีมีความเห็นที่ขัดแย้งกันเกี่ยวกับรายการบางรายการว่ามีวิธีปฏิบัติทางบัญชี ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป

1.2. การลดลงในค่าใช้จ่ายที่เป็นไปตามดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร (Total Managed Costs) ไม่พบว่ามีค่าโฆษณาปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

1.3. การเปลี่ยนแปลงในนโยบายการบัญชีที่กิจการใช้อยู่ ไปสู่นโยบายบัญชีที่รัดกุมมากขึ้น บริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน) ได้มีการเพิ่มเติมนโยบายการบัญชีในส่วนของ

1.3.1. ได้มีการเพิ่มเติมนโยบายการบัญชีในส่วนของ เงินลงทุนชั่วคราว ซึ่งได้จําหน่ายเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันกับธนาคาร เพื่อประกันการจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคาร

1.3.2. ในส่วนของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบายที่รัดกุมมากขึ้น โดยตัดในส่วนของกำไรขาดทุนจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่กำหนดขึ้นจากราคาตามบัญชี รวมอยู่ในการคำนวณกำไร/ขาดทุนจากการดำเนินงาน รายจ่ายเกี่ยวกับการต่อเติม การต่ออายุ หรือการปรับปรุงสินทรัพย์ให้ดีขึ้น ซึ่งทำให้ราคาเปลี่ยนแปลงแทนในปัจจุบันของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระจะรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์

1.3.3. ส่วนค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา ได้มีการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดขึ้น โดยกลุ่มบริษัทจะหยุดรับรู้รายได้เมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินเกินกว่า สามงวดติดต่อกัน

ที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่า บริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน) ได้ใช้นโยบายการบัญชีที่รัดกุมมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงทางบัญชีอาจเป็นสัญญาณบ่งบอกว่าปัจจัยทางเศรษฐกิจของกิจการกำลังเปลี่ยนแปลงไปหรืออาจเป็นแค่เพียงการเปลี่ยนแปลงเพื่อนำไปสู่ผลกำไรและอัตราการเติบโตของกำไรที่สูงขึ้น

1.4. การเพิ่มขึ้นของบัญชีลูกหนี้ หรือรายได้ค้างรับที่แตกต่างไปจากยอดที่กิจการประสบอยู่ในอดีตอย่างเห็นได้ชัดนั้น บริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน) ไม่ได้มีการให้สินเชื่อทางการค้าเพื่อกระตุ้นยอดขายเพื่อทำกำไรให้เข้าเป้า เพราะจะสังเกตได้ว่าการเพิ่มขึ้นของยอดลูกหนี้ เพิ่มขึ้นอย่างเป็นไปตามลำดับ

1.5. การขยายตัวของบัญชีเจ้าหนี้การค้าในปีปัจจุบัน มีความที่แตกต่างไปจากยอดของบัญชีเจ้าหนี้การค้าที่กิจการมีอยู่ในอดีตอย่างเห็นได้ชัด บริษัทมีการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าในส่วนของค่าก่อสร้างอื่นๆ ในจำนวนที่สูง อาจเป็นไปได้ว่าบริษัทกำลังก่อหนี้ในส่วนนี้เพิ่ม หรือบริษัทอาจก็ขอขยายระยะเวลาในการชำระหนี้ให้ยาวขึ้น จึงทำให้ตัวเลขของบัญชีเจ้าหนี้การค้าในปัจจุบันเริ่มมีแนวโน้มที่สูงขึ้น

1.6. ไม่มีการเพิ่มขึ้นของยอดคงเหลือในบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอย่างผิดปกติแต่อย่างใด

1.7. ไม่มีรายได้มาจากรายการที่เกิดเพียงครั้งเดียวและไม่เกิดขึ้นอีกในอนาคตอันใกล้ เช่น กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

1.8. มีการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นในปี พ.ศ. 2545 ในสัดส่วนที่สูงมากเมื่อเทียบกับปีก่อนๆ แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความสามารถที่จะชำระหนี้สินประเภทเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้มากขึ้นเช่นกัน

1.9. สำรองต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการตัดจ่ายโดยตรงจากสำรองหรือการโอนกลับรายการสำรองต่างๆ การตัดจ่ายโดยตรงจากสำรอง บริษัทฯไม่มีรายการดังกล่าว

1.10. การเพิ่มขึ้นในเงินกู้ยืม ได้มีการขยายเวลาการชำระหนี้กับสถาบันการเงินได้ โดยมีกำหนดจะชำระในปี พ.ศ. 2547 จึงไม่มีการเพิ่มขึ้นผิดปกติแต่อย่างใด แต่ในส่วนของตัวเงินจ่าย สถาบันการเงินมีการเพิ่มขึ้นสูงมาก อาจเป็นสัญญาณบ่งบอกว่ากิจการกำลังประสบ กับปัญหาในการจัดหาเงินทุนเพื่อการดำเนินกิจกรรมต่างๆ จากแหล่งเงินทุนภายในกิจการ หรือไม่ก็ต้องการให้ยอดของกำไรสุทธิสูงในสายตาของผู้ถือหุ้น

1.11. ไม่ปรากฏว่ามียอดเงินกู้ยืมระยะสั้นสูงขึ้นอย่างผิดปกติ ณ วันสิ้นปี หรือ ณ ช่วงเวลาที่แตกต่างไปจากปีที่ผ่านๆ มีแต่การก่อภาระผูกพันในรูปของตัวเงินจ่ายสถาบันการเงินเป็นตัวเงินจ่ายระยะสั้น ครอบคลุมภายใน 1 ปี อาจเป็นสัญญาณบ่งบอกว่ากิจการอาจก่อภาระ

ผูกพันเพื่อสนับสนุนการพัฒนาที่ดิน หรือเพิ่มยอดขายตอนปลายงวดให้สูงขึ้นเพื่อเป็นสัญญาณบ่งบอกจากรูปแบบของการดำเนินธุรกิจอาจกำลังเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

## 2. การประเมินผลกระทบของนโยบายการบัญชีที่กิจการใช้อยู่ที่มีต่อคุณภาพกำไร

ในเรื่องของนโยบายการบัญชีที่บริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน) ได้ถือปฏิบัติ ไม่มีการกระทบต่อนโยบายการบัญชีที่กิจการใช้อยู่และมีผลต่อคุณภาพกำไร ในด้านที่เป็นทางลบ แสดงให้เห็นถึงนโยบายการบัญชีของกิจการที่ดี

## 3. การประเมินฝ่ายบริหาร (Management Appraisal)

ในส่วนระดับของความระมัดระวังของกิจการในการจัดทำตัวเลขกำไร รายการตรวจสอบดังกล่าวจะมีคะแนนสำหรับการใช้นโยบายบัญชีที่ไม่เหมาะสมในเรื่อง การตัดค่าเสื่อมราคาโดยใช้วิธีเส้นตรง (Investment Tax) และการตีราคาสินค้าคงเหลือโดยใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อนเท่านั้น คะแนนดังกล่าวถือได้ว่าเป็นคะแนนลงโทษที่น้อยมาก แสดงให้เห็นถึงคุณภาพกำไรของกิจการอยู่ในระดับที่ดี

## 4. การวัดความแปรปรวนและความเสี่ยง

จะเห็นได้ว่าค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของกำไร ของ บริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน) สูงกว่าค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของกำไรค่า กำไรที่ได้จึงมีคุณภาพต่ำ ส่วนสัมประสิทธิ์ของความแปรปรวนที่นำมาใช้ในการประเมินความไม่มีเสถียรภาพของกำไรของแต่ละกิจการ กิจการมีค่าสัมประสิทธิ์ของความแปรปรวนต่ำมาก โดยค่าที่ได้ เท่ากับ 1.1431 แสดงให้เห็นว่า กระแสกำไรของกิจการมีความเสี่ยงต่ำถือว่าเริ่มมีแนวโน้มกำไรที่มีคุณภาพมากในหัวข้อนี้

## 5. การใช้อัตราส่วนจากงบกระแสเงินสด

การวัดคุณภาพกำไร โดยใช้อัตราส่วนทางการเงินที่คำนวณขึ้นจากงบกระแสเงินสดเป็นวิธีการหนึ่งที่จะช่วยจัดการบิดเบือนอันเกิดขึ้นจากการเปรียบเทียบกำไรของแต่ละกิจการที่คำนวณขึ้น โดยการใช้นโยบายการบัญชีที่แตกต่างกัน สรุปได้ดังต่อไปนี้

### 5.1 ดัชนีกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (Operating Cash Index)

ในหัวข้อนี้บริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน) ดัชนีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในปี พ.ศ.2544 มีค่าติดลบ เท่ากับ - 4.34 และในปี พ.ศ. 2545 มีค่าเท่ากับ 1.59 จะเห็นได้ว่าดัชนีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในปี พ.ศ.2545 สูงกว่าปี พ.ศ.2544 จะเห็นได้ว่าบริษัทเริ่มมีแนวโน้มของกำไรที่ดีขึ้นตามลำดับ แต่ดัชนีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานยังต่ำกว่า 0 จึงยังไม่ถือว่าเป็นกำไรที่มีคุณภาพในขณะนี้

### 5.2 ผลกระทบของค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายที่มีต่อกระแสเงินสด (Depreciation / Amortization Impact Ratio)

สำหรับบริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน) ในปี พ.ศ.2544 มีค่าติดลบ เท่ากับ - 0.0054 และในปี พ.ศ. 2545 มีค่าเท่ากับ -0.0084 มีอัตราส่วนผลกระทบของค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายที่มีต่อกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น จะเป็นตัวบ่งบอกอัตราร้อยละของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ที่ได้จากการบวกกลับค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายกลับไปตัวเลขกำไร และถือได้ว่าการศึกษานี้ บริษัทมีคุณภาพกำไรลดลงในปี พ.ศ. 2545

### 5.3. อัตราส่วนการลงทุนต่อ (Reinvestment Ratio)

บริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนการลงทุนต่อ โดยในปี พ.ศ. 2544 มีอัตราส่วนของการลงทุนต่อเท่ากับ 32.45 และในปี พ.ศ. 2545 มีอัตราส่วนของการลงทุนต่อเท่ากับ 15.94 เพื่อให้เกิดความกระฉับกระเฉงเกี่ยวกับความเพียงพอของการลงทุนต่อและการรักษาระดับทุนของกิจการ (Asset Maintenance Base) เริ่มลดลง แสดงให้เห็นว่าประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกิจการเริ่มมีแนวโน้มที่ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากกิจการมีค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายมีผลกระทบมากต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

### 5.4. ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)

อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เป็นตัววัดความสามารถ ในปี พ.ศ.2544 เท่ากับ - 69.50 และในปี พ.ศ. 2545 มีค่าเท่ากับ - 7.37 โดยในปี พ.ศ. 2545 กิจการมีอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยต่ำ ก็แสดงว่าความสามารถในการชำระหนี้ หรือความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยมีแนวโน้มที่ดีขึ้น

### 5.5. อัตราผลตอบแทนในรูปกระแสเงินสดต่อสินทรัพย์รวม

(Cash Flow Return on Assets)

สำหรับบริษัท จุฬาลงกรณ์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนผลตอบแทนในรูปกระแสเงินสดต่อสินทรัพย์รวม เป็นตัววัดผลตอบแทนจากการใช้สินทรัพย์ในรูปกระแสเงินสด ปี พ.ศ.2544 เท่ากับ -0.63 และในปี พ.ศ. 2545 มีค่าเท่ากับ -0.19 บริษัทมีอัตราส่วนนี้สูงขึ้นเล็กน้อย หมายถึงกิจการใช้สินทรัพย์ได้ค่อนข้างมีประสิทธิภาพ และกำไรของกิจการนั้นถือว่ามีความสูงขึ้นไปเล็กน้อย

และต่อไปนี้จะได้ทำการสรุปในส่วนของบริษัท มหาภาค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นกิจการที่มีขนาดใหญ่ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### บริษัท มหาภาค จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์บริษัท มหาภาค จำกัด (มหาชน) ผู้วิเคราะห์จะดำเนินการสรุปผล เป็นลำดับดังต่อไปนี้

1. การค้นหาสัญญาณเตือนภัย
2. ประเมินผลกระทบของนโยบายการบัญชีที่กิจการใช้อยู่ที่มีต่อคุณภาพกำไร
3. ประเมินฝ่ายบริหาร (Management Appraisal)
4. วัดความแปรปรวนและความเสี่ยง
5. ใช้อัตราส่วนจากงบกระแสเงินสด

#### 1. การค้นหาสัญญาณเตือนภัย

สำหรับบริษัท มหาภาค จำกัด (มหาชน) นั้น สรุปการค้นหาสัญญาณเตือนภัยได้ดังต่อไปนี้

1.1 รายงานของผู้สอบบัญชีของบริษัท ไม่พบสัญญาณเตือนภัยที่เป็นตัวบ่งบอกว่าผู้บริหารและผู้สอบบัญชีมีความเห็นที่ขัดแย้งกันเกี่ยวกับรายการบางรายการว่าควรมีวิธีปฏิบัติทางบัญชีตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป

1.2 ไม่พบว่ามีค่าใช้จ่ายประเภท ค่าโฆษณาปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินหรือการลดลงในค่าใช้จ่ายที่เป็นไปตามดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร (Total Managed Costs)

1.3 จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน หรือการเปลี่ยนแปลงในนโยบายการบัญชีที่กิจการบริษัท มหาภาค จำกัด (มหาชน) ใช้อุบัติไปสู่นโยบายบัญชีที่หละหลวมมากขึ้นในบางส่วน เช่น

1.3.1 เงินลงทุนในบริษัทร่วม กำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นได้ตัดออกจากงบการเงินนี้แล้ว เว้นแต่มีหลักฐานว่าสินทรัพย์ที่โอนระหว่างกันเกิดการค้อยค่า เงินลงทุนในบริษัทร่วมรวมถึงค่าความนิยมที่เกิดจากการลงทุนเมื่อได้มา วิธีส่วนได้เสียจะไม่นำมาใช้เมื่อมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นศูนย์ เว้นแต่ผู้ลงทุนภาระผูกพันหรือต้องจ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันของบริษัทร่วม ซึ่งบริษัทได้ค้ำประกันหรือให้การยินยอมไว้

1.3.2 สำหรับในส่วนของผู้ถือหุ้นการคำนวณนโยบายบัญชีที่หละหลวมมากขึ้นในบางส่วน การประมาณค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญนั้นจากเดิมเคยประมาณค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญจากการประมาณ และจากการสอบทานยอดคงเหลือ มาเป็นอาศัยการประเมินผลของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้นจากยอดลูกหนี้ที่ค้างอยู่ ณ วันสิ้นงวด โดยการประเมินผลดังกล่าวได้คำนึงถึงประสบการณ์การชำระเงินในอดีต และปัจจัยอย่างอื่น ซึ่งรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงในส่วนประกอบและปริมาณของผู้ถือหุ้น ความสัมพันธ์ของยอดค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อยอดลูกหนี้ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

1.3.3 ในส่วนของผู้ถือหุ้น อาคาร อุปกรณ์ ก็มีนโยบายบัญชีที่หละหลวมมากขึ้นในบางส่วน คือกำไรขาดทุนจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ กำหนดขึ้นจากราคาตามบัญชีและรวมอยู่ในการคำนวณกำไรจากการดำเนินงาน ซึ่งแต่เดิมไม่ได้มีการกำหนดไว้

1.3.4 ในบางส่วนของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินอื่นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และอัตราดอกเบี้ย

สำหรับในส่วนที่บริษัทใช้ นโยบายบัญชีแตกต่างจากปีก่อนที่รัดกุมมากขึ้น ได้แก่

1.3.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ บันทึกด้วยราคาทุนซึ่งคำนวณจากราคาซื้อสินทรัพย์ ทั้งที่เป็นเงินสด และจำนวนเทียบเท่าเงินสด บวกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการทำให้สินทรัพย์นั้น ใช้งานได้ตามที่ประสงค์ไว้ สินทรัพย์ที่บริษัทสร้างขึ้นเองบันทึกด้วยราคาต้นทุนการก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วย ค่าวัสดุ ค่าแรงงานทางตรง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ซึ่งปีส่วนมาตามระบบการปันส่วนต้นทุนที่วางไว้ สินทรัพย์ทุกประเภทยกเว้นที่ดินแสดงในงบดุลด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคา

1.3.2 ในส่วนของค่าความนิยม ได้มีการกำหนดเพิ่มขึ้นมาจากปีก่อน ค่าความนิยมคิดลบ เกิดจากส่วนของราคายุติธรรมของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิ ได้มาสูงกว่าราคาทุน ณ วันที่ซื้อกิจการ ค่าความนิยมคิดลบที่ไม่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวแทนที่กำหนดได้รับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์ที่เป็นระบบตลอดอายุถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่เหลืออยู่ ของสินทรัพย์ที่มีการคิดค่าเสื่อมที่ได้มา ค่าความนิยมคิดลบที่เกิดขึ้นสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวแทนที่กำหนดได้รับรู้เป็นรายได้ทันที

1.3.3 สำหรับการประมาณการ ทางบริษัทก็ได้กำหนดขึ้นมาในลักษณะที่รัดกุมขึ้น ในส่วนของบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งกระทำผ่านบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึง บริษัทร่วม และบุคคลที่มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกิจการเอง ไม่ว่าจะป็นโดยทางตรงกับกิจการหรือทางอ้อม ผู้บริหารกรรมการหรือพนักงานของกิจการ รวมตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวซึ่งมีอำนาจชักจูง หรืออาจถูกชักจูงให้ปฏิบัติตามบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้น

1.4 การเพิ่มขึ้นของบัญชีลูกหนี้ หรือรายได้ค้างรับที่แตกต่างไปจากยอดที่กิจการประสบอยู่ในอดีตอย่างเห็นได้ชัดนั้น บริษัทได้มีการให้สินเชื่อทางการค้าเกิดจากการขายให้กับลูกค้าที่มีความเสี่ยงสูงต่อการผิดนัดชำระหนี้ โดยในส่วนของงบการเงินรวมได้มีการเพิ่มขึ้นของยอดลูกหนี้ที่มีกำหนดไม่เกิน 3 เดือนสูงกว่าปีที่ผ่านมาผิดปกติ ซึ่งบริษัทอาจจะมีการกระตุ้นยอดขาย หรือไม่ยอดขายเหล่านี้ควรเกิดขึ้นในปีหน้า หรือถูกขยับเข้ามาเป็นยอดขายของปีปัจจุบัน แต่อย่างไร เพราะจะสังเกตได้ว่าการเพิ่มขึ้นของยอดลูกหนี้ เพิ่มขึ้นอย่างเป็นไปตามลำดับ

1.5 การขยายตัวของบัญชีเจ้าหนี้การค้าในปัจจุบัน มีความที่แตกต่างไปจากยอดของบัญชีเจ้าหนี้การค้าที่กิจการมีอยู่ในอดีตอย่างเห็นได้ชัด บริษัทมีการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าในส่วนของค่าก่อสร้างอื่นๆ ในจำนวนที่สูง อาจเป็นไปได้ว่าบริษัทกำลังก่อหนี้ในส่วนนี้เพิ่ม หรือบริษัทอาจก็ขอขยายระยะเวลาในการชำระหนี้ให้ยาวขึ้น จึงทำให้ตัวเลขของบัญชีเจ้าหนี้การค้าในปัจจุบันเริ่มมีแนวโน้มที่สูงขึ้น

1.6 ไม่มีการเพิ่มขึ้น ของยอดคงเหลือในบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอย่างผิดปกติแต่อย่างใด

1.7 ไม่มีรายได้มาจากรายการที่เกิดเพียงครั้งเดียวและไม่เกิดขึ้นอีกในอนาคตอันใกล้



1.8 มีการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นในปี พ.ศ. 2545 ในสัดส่วนที่สูงมากเมื่อเทียบกับปีก่อนๆ แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความสามารถที่จะชำระหนี้สินประเภทเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ได้มากขึ้นเช่นกัน

1.9 ในส่วนของการลดลงในสำรองต่างๆ ไม่มีรายการดังกล่าว

1.10 การเพิ่มขึ้นในเงินกู้ยืมนั้น ไม่มีการเพิ่มขึ้นอย่างผิดปกติแต่อย่างใด แต่ในส่วนของตัวเงินจ่ายสถาบันการเงิน มีการเพิ่มขึ้นสูงมาก อาจเป็นสัญญาณบ่งบอกว่า กิจการกำลังประสบกับปัญหาในการจัดหาเงินทุนเพื่อการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ จากแหล่งเงินทุนภายในกิจการ

1.11 ไม่ปรากฏว่ามียอดเงินกู้ยืมระยะสั้นสูงขึ้นอย่างผิดปกติ ณ วันสิ้นปี หรือ ณ ช่วงเวลาที่แตกต่างกันไปจากปีที่ผ่าน ๆ จะมีแต่การก่อภาระผูกพันในรูปเงินกู้ยืมระยะสั้น ครบกำหนดภายใน 1 ปี อาจเป็นสัญญาณบ่งบอกว่ากิจการอาจก่อภาระผูกพันเพื่อสนับสนุนการพัฒนาที่ดิน อาจจะเป็นสัญญาณบ่งบอกว่ารูปแบบของการดำเนินบริษัทในส่วนของกิจการก่อหนี้ คือบริษัทนิยมก่อหนี้ระยะสั้นแทนการก่อหนี้ระยะยาว ซึ่งปัจจุบันทางสถาบันการเงินยังไม่กล้าที่จะปล่อยกู้

## 2. การประเมินผลกระทบของนโยบายการบัญชีที่กิจการใช้อยู่ที่มีต่อคุณภาพกำไร

ในเรื่องของนโยบายการบัญชีที่บริษัท มหภาค จำกัด (มหาชน) ได้ถือปฏิบัติ ไม่มีกระทบต่อนโยบายการบัญชีที่กิจการใช้อยู่และมีผลต่อคุณภาพกำไร ในด้านที่เป็นทางลบแสดงให้เห็นถึงนโยบายการบัญชีของกิจการที่ดี

## 3. การประเมินฝ่ายบริหาร (Management Appraisal)

ในส่วนระดับของความระมัดระวังของกิจการในการจัดทำตัวเลขกำไร รายการตรวจสอบดังกล่าวจะมีคะแนนสำหรับการใช้นโยบายบัญชีที่ไม่เหมาะสมในเรื่อง การตัดค่าเสื่อมราคาโดยใช้วิธีเส้นตรง ( Investment Tax ) การตีราคาสินค้าคงเหลือโดยใช้วิธี FIFO เท่านั้น ไม่ได้ตัดจำหน่ายค่าความนิยมนที่ได้บันทึกไว้ การจัดสรรต้นทุนที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าสู่ส่วนงานที่ได้มีการยกเลิกการดำเนินงานมากเกินไป คะแนนดังกล่าวถือได้ว่าเป็นคะแนนลงโทษที่น้อยมาก แสดงให้เห็นถึงคุณภาพกำไรของกิจการอยู่ในระดับที่ดี แต่เมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทจุลภาค จำกัด (มหาชน) ถือว่าคุณภาพกำไรของบริษัท มหภาค จำกัด (มหาชน) นั้นในหัวข้อนี้จะดีกว่า อาจเป็นไปได้ว่า บริษัท มหภาค จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ การดำเนินงานอาจซับซ้อน จึงทำให้คุณภาพกำไรในหัวข้อนี้ต่ำกว่าบริษัทเล็ก

#### 4. การวัดความแปรปรวนและความเสี่ยง

สำหรับหัวข้อนี้ จะเห็นได้ว่าค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของ บริษัท มหาภาค จำกัด(มหาชน) ที่สูงจึงเป็นตัวบ่งบอกว่ากำไรนั้นมีคุณภาพต่ำ โดยค่าที่ได้เท่ากับ 0 ซึ่งค่าที่ได้้น้อยมาก แต่ทั้งนี้จะต้องดูสัมประสิทธิ์ของความแปรปรวนพร้อมกันไปด้วยจึงจะมั่นใจได้ เพราะสัมประสิทธิ์ของความแปรปรวนจะเป็นตัวบ่งบอกของการกระจายกำไรสัมพัทธ์ ในหัวข้อนี้ค่าสัมประสิทธิ์ของความแปรปรวนของบริษัทมีค่าต่ำมากแสดงว่า กิจการมีความเสี่ยงที่น้อยมาก และถือได้ว่าเป็นกำไรที่มีคุณภาพในหัวข้อนี้ ถ้าเปรียบเทียบกับบริษัท จุลภาค จำกัด (มหาชน)แล้ว บริษัทมีคุณภาพกำไรที่ดีกว่ามาก

#### 5. การใช้อัตราส่วนจากงบกระแสเงินสด

แนวความคิดวัดคุณภาพกำไร โดยใช้อัตราส่วนทางการเงินที่คำนวณขึ้นจากงบกระแสเงินสด ในที่นี้จะเป็นการสรุปวิเคราะห์อัตราส่วนจากงบกระแสเงินสดของ บริษัท มหาภาค จำกัด (มหาชน) เฉพาะส่วนของงบการเงินเฉพาะกิจการ ซึ่งมีดังต่อไปนี้

##### 5.1. ความเพียงพอของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (Cash Flow Adeauacy)

บริษัท มหาภาค จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนที่เกิน 1 ติดต่อกันหลาย ๆ งวด เช่นในปี พ.ศ.2544 มีค่าเท่ากับ 1.67 และปี พ.ศ. 2545 มีค่าเท่ากับ 6.34 เป็นตัวบ่งบอกถึงความสามารถของกิจการในการก่อให้เกิดกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เพียงพอต่อรายจ่ายหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่กล่าวมาได้ดี

##### 5.2. ดัชนีกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (Operating Cash Index)

สำหรับบริษัท มหาภาค จำกัด (มหาชน) มีดัชนีกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ในปี พ.ศ. 2544 มีค่าเท่ากับ 0.74 และปี พ.ศ. 2545 มีค่าเท่ากับ 3.7 แสดงให้เห็นว่ากำไรสุทธิของ บริษัท มหาภาค จำกัด (มหาชน) มีแนวโน้มที่ดีขึ้นเป็นลำดับ

### 5.3. ผลกระทบของค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายที่มีต่อกระแสเงินสด (Depreciation / Amortization Impact Ratio)

สำหรับบริษัท มหาภาค จำกัด (มหาชน) อัตราส่วนผลกระทบของค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายที่มีต่อกระแสเงินสดลดลง ในปี พ.ศ. 2544 มีค่าเท่ากับ 0.16 และปี พ.ศ. 2545 มีค่าเท่ากับ 0.11 เป็นตัวบ่งบอกอัตราร้อยละของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ได้จากการบวกกลับค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายกลับไปตัวเลขกำไร หรือจะเปรียบเทียบอัตราส่วนนี้กับอัตราส่วนการลงทุน จะเห็นได้ว่าทางบริษัทมีแนวโน้มที่ดีขึ้น

### 5.4. อัตราส่วนการลงทุนต่อ (Reinvestment Ratio)

ในหัวข้อนี้ อัตราส่วนการลงทุนต่อ (Asset Maintenance Base) มีค่าลดลง คือในปี พ.ศ. 2544 มีค่าเท่ากับ 27.62 และปี พ.ศ. ปี 2545 มีค่าเท่ากับ 5.24 จะเห็นได้ว่าบริษัท มหาภาค จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เนื่องจากค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายมีผลกระทบน้อยมากต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

### 5.5. เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเมื่อเปรียบเทียบกับแหล่งที่มาของกระแสเงินสด (Capital Investment per Dollar of Cash)

สำหรับอัตราส่วนผลตอบแทนในรูปกระแสเงินสดต่อสินทรัพย์รวมในปี พ.ศ. 2544 มีค่าเท่ากับ - 62.00 และปี พ.ศ. ปี 2545 มีค่าเท่ากับ 43.83 จะเห็นได้ว่าอัตราส่วนผลตอบแทนจากการใช้สินทรัพย์ในรูปกระแสเงินสดของบริษัทสูงขึ้นเป็นอันมาก ย่อมหมายถึงกิจการใช้สินทรัพย์ได้ค่อนข้างมีประสิทธิภาพ และกำไรของกิจการนั้นถือว่ามีความสูง

### 5.6.. ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)

อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เป็นตัววัดความสามารถในการชำระหนี้ บริษัท มหาภาค จำกัด (มหาชน) รวมในปี พ.ศ. 2544 มีค่าเท่ากับ - 7.37 และปี พ.ศ. 2545 มีค่าเท่ากับ 7.13 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยสูง ถือว่ามีความสามารถที่จะชำระหนี้ได้ดี ก็แสดงว่าความสามารถในการชำระหนี้ดีขึ้นกว่าปี พ.ศ.

1. การบันทึกบัญชีที่ขึ้นอยู่กับวิจารณ์ญาณของผู้บริหาร ของกิจการมีการแบ่งแยกหน้าที่ระหว่างความเป็นเจ้าของ (ผู้ถือหุ้น) กับผู้บริหาร (คณะกรรมการบริหาร) ออกจากกันอย่างชัดเจน จึงทำให้รายการบัญชีบางรายการตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปขึ้นอยู่กับความคิดเห็น หรือวิจารณ์ญาณของผู้บริหาร โดยมีผู้ทำบัญชีเป็นผู้ปฏิบัติ ดังนั้นรายการบัญชีดังกล่าวจะบันทึกอย่างไร เมื่อไร หรือเป็นจำนวนเท่าไร จึงขึ้นอยู่กับความเห็นของผู้บริหาร

2. ความต้องการความมั่งคั่งในหน้าที่การงานของผู้บริหาร กับผลกำไรที่บริษัทได้รับ กลับมาเป็นผลตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับ ตามกำลังและความสามารถของผู้บริหาร การที่บริษัทได้รับกำไรที่สูงย่อมทำให้ผู้บริหารได้รับผลตอบแทนที่สูงตามไปด้วย แต่ในบางกรณีผู้บริหารเองก็ไม่อยากที่จะให้กำไรของบริษัทนั้นสูงเกินอย่างผิดปกติ เนื่องจากกำไรที่สูงผิดปกติย่อมนำไปสู่การต้องร้องให้ผลตอบแทนที่ผู้บริหารควรจะได้ ดังนั้นโดยทั่วไปแล้วจึงนิยมที่จะทำให้กำไร หรือคุณภาพของกำไรในสายตาของผู้ถือหุ้น และบุคคลภายนอก คุณดี และสม่ำเสมอ

3. การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี และใช้นโยบายที่เอื้อประโยชน์ให้กับตนเองมากที่สุด เช่นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการประมาณการค่าเสื่อมราคา การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามสภาพเศรษฐกิจ การประมาณการมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์

4. การทำ Creative accounting เช่น การชะลอรายได้ของงวดปัจจุบันออกไปในงวดก่อน การขยับค่าใช้จ่ายในอนาคตมาเป็นค่าใช้จ่ายของงวดปัจจุบัน การเพิ่มกำไรด้วยรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว การขยับรายได้ในอนาคตมาเป็นรายได้ของงวดปัจจุบัน และอื่นๆอีกมาก

#### ข้อเสนอแนะ

จากที่ได้กล่าวในข้างต้นถึงข้อสรุปเกี่ยวกับการวิเคราะห์คุณภาพกำไรของธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ และสาเหตุที่ทำให้คุณภาพของกำไรของธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลง ผู้ทำการศึกษาขอเสนอแนะว่า ได้แก่ ผู้ลงทุน หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานของรัฐบาลที่กำกับดูแลธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ สถาบันการศึกษา นักบัญชีและผู้สอบบัญชี ผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการบริษัทมหาชน ควรจะมีบทบาทในการให้คำแนะนำ อบรม ตรวจสอบการการเงิน ให้แสดงข้อมูลที่ตรงตามความเป็นจริง ทั้งนี้ เพื่อผู้ใช้งบการเงินสามารถวิเคราะห์คุณภาพกำไร เพื่อทราบถึงสัญญาณเตือนภัย และเพื่อให้กำไรสุทธิจากงบการเงินเป็นกำไรที่แท้จริง และเป็นกำไรที่มีคุณภาพ ดังต่อไปนี้

### 1. ผู้ลงทุน หรือผู้ถือหุ้นบริษัทมหาชน

1.1 ผู้ที่ใช้งบการเงิน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น เข้าใจถึงคุณภาพของกำไร ที่บริษัทได้นำเสนอออกมาในรูปของรายงานประจำปี และทราบถึงสัญญาณเตือนภัย เพื่อที่จะได้วางแผนในการที่จะลงทุน หรือไม่ลงทุนในบริษัทนั้นๆ

1.2 ได้ทราบถึงที่มาที่ทำให้คุณภาพกำไรของกิจการเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งมีสาเหตุมาจากการที่บริษัททำ Creative Accounting และนำสาเหตุที่ได้ทราบนั้นมาเป็นเหตุผลในการตัดสินใจลงทุน

### 2. คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานของรัฐบาลที่กำกับดูแล

2.1. คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ ควรมีคำแนะนำให้กับผู้ลงทุนในการตัดสินใจที่จะลงทุนในหน่วยลงทุนต่างๆ ที่เห็นว่าคุณภาพ กำไรที่ได้ เป็นกำไรที่ได้มาจากการดำเนินงานที่แท้จริง และควรมีอำนาจในการลงโทษกิจการที่ทำได้ทันที ถ้าเกิดมีการละเมิดกฎหมายขึ้นมา และจัดทำบัญชีรายชื่อผู้กระทำความผิดเพื่อเปิดเผยให้สาธารณชนได้ทราบ ถึงชื่อบริษัทและความผิดนั้นๆ

2.2. หน่วยงานของรัฐบาลที่กำกับดูแลควรมีการส่งเสริมให้ผู้ที่สนใจ สามารถที่จะวิเคราะห์คุณภาพกำไรของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

2.3. หน่วยงานและองค์กรอิสระต่างๆ ควรมีการจัดอบรม และให้ความรู้เกี่ยวกับการวิเคราะห์คุณภาพกำไร ให้แก่ผู้ที่สนใจ ได้มีความเข้าใจในคุณภาพกำไรมากขึ้น

### 3. สถาบันการศึกษา

3.1. ในสถาบันการศึกษา และส่วนของคณะวิชาที่เปิดสอนทางด้านการบัญชี ควรให้ความรู้เกี่ยวกับทางด้านการวิเคราะห์คุณภาพกำไรให้มากขึ้น

3.2. ควรให้การศึกษ เพื่อจะได้เข้าใจถึงกระบวนการทำงานของการควบคุมภายใน ในการป้องกัน ติดตาม และยับยั้งการบิดเบือนข้อมูลในงบการเงิน

3.3. ปลูกฝังจรรยาบรรณ จริยธรรม ในการทำธุรกิจ และอื่นๆ ในลักษณะทำนองเดียวกัน ให้กับนักศึกษา เพื่อจะได้้นำสิ่งที่ได้ไปปฏิบัติ ไม่ว่าตนเองจะไปอยู่ในส่วนใดของระบบธุรกิจก็ตาม

### 4. นักบัญชีและผู้สอบบัญชี

4.1 นักบัญชีควรจัดทำบัญชี หรือรายงานทางการเงินอย่างตรงไปตรงมา

4.2 ผู้สอบบัญชีควรให้ความสนใจกับรายงานทางการเงิน นโยบายทางการเงิน ในส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลง หรือส่งผลต่อคุณภาพกำไรให้มากขึ้น

#### 4. นักบัญชีและผู้สอบบัญชี

4.1 นักบัญชีควรจัดทำบัญชี หรือรายงานทางการเงินอย่างตรงไปตรงมา

4.2 ผู้สอบบัญชีควรให้ความสนใจกับรายงานทางการเงิน นโยบายทางการเงิน ในส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลง หรือส่งผลต่อคุณภาพกำไรให้มากขึ้น

#### 5. ผู้บริหารและคณะกรรมการบริหาร

5.1 ควรจัดทำแนวทางการปฏิบัติงานในองค์กร ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความมีจรรยาบรรณ เพื่อป้องกันการทำรายงานทางการเงินที่เป็นเท็จ

5.2 คณะกรรมการตรวจสอบควรมีอิสระในการตรวจสอบ เพื่อทำการควบคุม ตรวจสอบการปฏิบัติงานผู้บริหาร