



รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กระทรวงพาณิชย์. ผลการศึกษาวิจัยเรื่อง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร :
โรงพิมพ์อักษรไทย, 2523.

กาญจนา ทศนเวศิน. ปัจจัยชี้้นำราคาหลักทรัพย์และการพัฒนาตลาดหลักทรัพย์. วิทยานิพนธ์มหา
บัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2535.

ชนินทร์ พิทยาวิวิช. ตลาดการเงินในประเทศไทย. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : บริษัท
อัมรินทร์ พรินติ้ง กรุ๊ป, 2534.

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. รวบรวมบทความธุรกิจหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ไทย. กรุงเทพมหานคร : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2522.

ทวี วีระทूरย์. ตลาดทุนในประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เจริญกิจ, 2524.

เทพ รุ่งชนาภิรมย์. หลักการและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเครดิต. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : โรง
พิมพ์หอรัตนการพิมพ์, 2524.

บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ แปซิฟิคไพเนนซ์ จำกัด. การลงทุนและการหาเงินทุนในตลาดหลักทรัพย์.
กรุงเทพมหานคร : บริษัท อัมรินทร์ พรินติ้ง กรุ๊ป, 2532.

เพชร ชุมทรัพย์. หลักการบริหารการเงิน. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,
2534.

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร : กรุงเทพมหานคร
พิมพ์, 2518.

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. เอกสารสอนชุดวิชาการลงทุน. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2529.

มารวย ผดุงสิทธิ์. รวมข้อคิดเห็นเกี่ยวกับตลาดหลักทรัพย์. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เจริญกิจ,
2527.

วิมลรัตน์ สุจริตพานิช. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกับการพัฒนาเศรษฐกิจ. วิทยานิพนธ์
มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2533.

ศิริ การเจริญดี. รวมข้อคิดเห็นเกี่ยวกับตลาดหลักทรัพย์. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เจริญกิจ,
2524.

ภาษาอังกฤษ

Charles H. Wurtzebach. Modern Real Estate. 3rd. ed. New York : John Wiley & Son Inc,
1987.

Eugene F. Brigham. Theory and Financial Management Practice. 6th ed. New York : The
Dryden Press, 1991.

Meir Kohn. Financial Institution and Markets. Singapore : Mc Graw-Hill Inc, 1994.

ภาคผนวก ก

คำศัพท์ที่ใช้ในตลาดหลักทรัพย์

กองทุนรวม (Mutual Fund)

คือ การรวบรวมเงินออมจากประชาชนทั่วไป แล้วจัดตั้งเป็นนิติบุคคลเพื่อลงทุนในหลักทรัพย์ หรืออื่นๆ เอกสารสิทธิที่ผู้ลงทุนจะได้ไว้เป็นหลักฐานจะเรียกว่า หน่วยลงทุน (Unit Trust) ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับหุ้นสามัญ โดยเฉพาะจะมีผลตอบแทนในรูปของเงินปันผล

เงินปันผล (Dividend)

เป็นผลตอบแทนที่ได้รับจากการถือหุ้นของบริษัท ซึ่งอาจจะได้รับเป็นเงินสด (Cash) เงินปันผลมักจะแบ่งจากผลกำไรประจำปี หรือบางครั้งจะแบ่งจากกำไรสะสมที่มีอยู่เดิม ส่วนอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) จะคำนวณจากสัดส่วนของเงินปันผลหารด้วยราคาตลาดคูณ 100

ครอสซิง (Crossing)

เป็นศัพท์ที่แปลงมาจากภาษาอังกฤษว่า “Cross” ซึ่งมีความหมายว่า การทำรายการซื้อขายหุ้นระหว่างลูกค้าตั้งแต่ 2 รายขึ้นไป โดยโบรกเกอร์รายเดียว แต่คำ ๆ นี้ถูกยืมมาใช้ในบ้านเรา มีความหมายรวมถึงการทำรายการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยโบรกเกอร์ 2 ราย ที่มีการทาบตามการซื้อขายรายการนั้น ๆ ไว้ก่อนแล้ว

ช่วง (Spread)

หมายถึง ช่วงราคาซึ่งตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้กำหนด สำหรับการซื้อขายหลักทรัพย์แต่ละตัว ราคาที่เสนอซื้อหรือเสนอขายแต่ละครั้งจึงเพิ่มขึ้น ลดลงทีละ 1 ช่วงราคาขึ้นไป (ตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

ตลาดหมี (Bear Market)

หมายถึง ช่วงเวลาที่ระดับราคาของหลักทรัพย์เคลื่อนไหวในทิศทางที่ลดลงตลอดเวลา มีผู้ต้องการซื้อหลักทรัพย์น้อยมาก ผู้ขายก็มีน้อยลงทุกที เนื่องจากราคาต่ำลงไปมากเกินกว่าที่จะขายขาดทุน ความหมายดั้งเดิมของคำนี้ จะใช้กับตลาดหลักทรัพย์ที่มีแนวโน้มใหญ่ลง (Primary Downtrend) ในช่วงเวลาสั้น ๆ อาจมีแนวโน้มรอง สลับขึ้นลงได้อีก แต่การขึ้นของราคาจะไม่สูงไปกว่ายอดของราคาครั้งก่อนหน้า

ตลาดกระทิง (Bull Market)

มีความหมายตรงข้ามกับตลาดหมี กล่าวคือ เรียกตลาดแนวโน้มใหญ่ขึ้น ซึ่งอาจจะมีแนวโน้มรองสลับขึ้นลงได้ แต่การขึ้นครั้งหลังจะสูงกว่ายอดครั้งก่อน ๆ ในระยะดังกล่าวจะมีผู้ซื้อผู้ขายจำนวนมากในตลาดหุ้น โดยเฉพาะนักเก็งกำไร นักลงทุนมักมองว่าราคาหุ้นในช่วงดังกล่าว มีราคาสูงกว่าความเป็นจริง จึงมักจะขายหลักทรัพย์ออกมา

ทุนจดทะเบียน (Registered Capital)

จำนวนทุนทั้งหมดที่จัดไว้กับกระทรวงพาณิชย์ แต่ทุนของบริษัทฯ อาจเรียกชำระไว้แต่เพียงบางส่วนของจำนวนหุ้นทั้งหมด หรือเรียกชำระจากจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จัดไว้ แต่เรียกชำระมูลค่าเพียงบางส่วนของมูลค่าที่ตราไว้

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (Paid-up Capital)

จำนวนทุนจดทะเบียนที่ได้เรียกชำระจากผู้ถือหุ้น เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการของบริษัท ตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ระบุไว้ให้เรียกชำระขั้นต่ำอย่างน้อยร้อยละ 25 ของมูลค่าที่จดทะเบียนไว้

ทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Capital)

จำนวนทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว ที่ได้รับการอนุมัติให้ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้

ทุนเรือนหุ้น (Capital Stock)

คือ จำนวนทุนที่แบ่งออกเป็นหุ้น ซึ่งมีมูลค่าหุ้นละเท่า ๆ กัน เช่น ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท แบ่งเป็น 10 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท

นักเก็งกำไร (Speculator)

ผู้ลงทุนในหลักทรัพย์ในช่วงระยะเวลาสั้น ๆ ซึ่งอาจจะเป็น 1 วันถึง 1 เดือน โดยมุ่งหวังผลตอบแทนในรูปของผลต่างราคาซื้อและขายของหลักทรัพย์ (Capital Gain) มากกว่าเงินปันผล หรือดอกเบี้ยจากหลักทรัพย์ที่ซื้อไว้

นักลงทุน (Investor)

ผู้ที่ใช้เงินออมเพื่อลงทุนในหลักทรัพย์ โดยพอใจในเงินปันผลหรือดอกเบี้ย ซึ่งเป็นผลตอบแทนในระหว่างที่รอให้เกิดกำไรจากมูลค่าเพิ่มในระยะยาว ดังนั้น นักลงทุนจึงมักเลือกลงทุนในกิจการที่ดีมีความมั่นคง และให้ผลตอบแทนที่แน่นอนในระยะยาว

บริษัทสมาชิก (Member)

บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทหลักทรัพย์ที่มีใบอนุญาตเป็นนายหน้า หรือตัวแทนค้าหลักทรัพย์และได้สมัครเป็นสมาชิกของตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเป็นตัวแทนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์

โบรกเกอร์ (Broder), ซับโบรกเกอร์ (Sub-Borker)

“โบรกเกอร์” มักใช้เรียกบริษัทสมาชิก ในขณะที่ “ซับโบรกเกอร์” เรียกบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้า หรือตัวแทนค้าหลักทรัพย์ แต่ไม่ได้เป็นสมาชิกของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งในการให้บริการซื้อขายหลักทรัพย์ ต้องส่งคำสั่งผ่านโบรกเกอร์อีกต่อหนึ่ง

มูลค่าตามบัญชี (Book Value)

บางทีเรียกว่า Net Worth คือ จำนวนเงินหรือตัวเลขตามการลงบัญชี ในส่วนที่เป็นผู้ถือหุ้นจริง สูตรของ Book Value มีว่า $\text{Book Value} = \text{สินทรัพย์รวม} - \text{หนี้สินทั้งหมดของกิจการ}$

มูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Capitalization)

คือ มูลค่าที่เกิดขึ้นจากการคูณกันด้วยตัวแปร 2 ตัว คือ ราคาตลาดของหุ้นคูณด้วยจำนวนหุ้นของทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อรวมมูลค่าตามราคาตลาดของหุ้นทุกตัวในตลาดหลักทรัพย์เข้าด้วยกัน ก็จะได้มูลค่าตามราคาตลาดโดยรวม (Total Market Capitalization)

มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)

คือ ราคาที่กำหนดไว้หน้าตัว หรือตราสารการเงิน ซึ่งอาจจะแตกให้ราคาตกลงหรือรวมกันให้ราคาสูงก็ได้แล้วแต่มติของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่ ในกรณีที่หลักทรัพย์นั้นเป็นหุ้นเมื่อแตกหุ้น (Stock Split) หรือเมื่อรวมหุ้นแล้วก็จะต้องแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทเกี่ยวกับจำนวนหุ้นและราคาที่ตราไว้

มูลค่าที่แท้จริง (Intrinsic Value)

คือ มูลค่าที่ได้จากการคำนวณตามทฤษฎีทางการเงิน เพื่อหามูลค่าที่แท้จริงในการเปรียบเทียบว่าราคาตลาดที่เป็นอยู่สูงกว่า หรือต่ำกว่าที่คำนวณได้ ตัวอย่างเช่น ทฤษฎีมูลค่าปัจจุบันของเงินปันผล (Dividend Discount Model)

ส่วนของทุน (Equity)

เป็นศัพท์ทางการบัญชี โดยเฉพาะในระบบบัญชีคู่ที่มีสมการบัญชี ดังนี้ สินทรัพย์ (Asset) = หนี้สิน (Liabilities) + ส่วนของทุน (Equity) ส่วนของทุนจะประกอบด้วย ทุนเรือนหุ้น ส่วนเกินมูลค่าหุ้น กำไร (ขาดทุน) สะสม เงินสำรองตามกฎหมาย เงินสำรองอื่น ๆ (ถ้ามี)

หน่วยการซื้อขาย (Board Lots)

หมายถึง หน่วยที่ใช้ในการซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้เกิดความสะดวกแก่การซื้อขาย ปัจจุบันได้กำหนดไว้ที่ 100 หุ้นต่อ 1 หน่วยการซื้อขาย หากการซื้อขายมีจำนวนมากก็จะเรียกว่า Big Lots แต่ถ้าการซื้อขายมีเศษต่ำกว่า 1 หน่วยการซื้อขาย จะเรียกเศษที่ไม่ครบหนึ่งบอร์ดลอตว่า Odd Lots

หนังสือชี้ชวน (Prospectus)

คือ เอกสาร หรือหนังสือที่แสดงรายละเอียดต่าง ๆ ของบริษัทผู้เสนอขายหลักทรัพย์ให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งอาจจะเป็นหุ้นกู้ ในหนังสือชี้ชวนจะต้องมีข้อความในส่วนที่เกี่ยวกับประเภทของกิจการ ลักษณะการดำเนินงานวัตถุประสงค์ จำนวนหุ้นที่ต้องการเสนอขาย ระยะเวลาการจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้น รายชื่อผู้จัดจำหน่าย หรือผู้รับประกันการจำหน่าย หนังสือบริคณห์สนธิ งบการเงิน และรายการอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการประกอบการตัดสินใจของผู้ลงทุนทั่วไป

หุ้นนอกตลาด

มักจะเป็นหุ้นที่อยู่ในขั้นตอนระหว่างการรออนุมัติ เพื่อให้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ การซื้อขายหุ้นนอกตลาดจึงเป็นชนิดที่เป็น Unorganized Market เนื่องจากตลาด Over-the-Counter ยังไม่ได้รับการอนุมัติเป็นทางการ การซื้อขายหุ้นนอกตลาดนอกจากจะเสียภาษีการค้ำร้อยละ 0.10 แล้วยังต้องนำกำไรที่ได้รับไปรวมคำนวณเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

พันธบัตร (Bond)

เป็นตราสารการเงินประเภทหนี้ ที่ออกโดยบริษัท (บริษัทระดับใหญ่) หรือรัฐบาลท้องถิ่น โดยผู้ซื้อตราสารจะเป็นเจ้าหนี้ของกิจการได้รับผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ย อายุของตราสารชนิดนี้จะมีอายุมากกว่า 1 ปี ขึ้นไป และมีเวลากำหนดไถ่ถอนที่แน่นอน โดยทั่วไปแล้วตราสารประเภทนี้จะเป็น Secured Bond กล่าวคือ มีหลักประกัน ในประเทศไทยมักจะเรียกตราสารประเภทนี้ว่าพันธบัตร เนื่องจากรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจจะเป็นผู้ออก ดังนั้นพันธบัตรจึงมีความเสี่ยงต่ำมาก ๆ เนื่องจากโอกาสที่จะไม่ได้เงินคืนจากรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจแทบจะไม่มี

Blue Chips

หุ้นสามัญที่เป็นที่รู้จักกันดี มีกำไรดีจากผลการดำเนินงานในอดีตที่ผ่านมา มีการเติบโตของยอดขายรับและจ่ายเงินปันผลสม่ำเสมอ นอกจากนี้ยังมีชื่อเสียงในด้านการบริหารงานกิจการสินค้าและบริการ นอกจากนี้ยังมีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) อยู่ในระดับต้น ๆ ของตลาดหุ้นนั้น ๆ เช่น หุ้นบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด

Margin Call

จำนวนเงินที่ตลาดหลักทรัพย์ หรือ โบรกเกอร์เรียกจากลูกค้าที่ซื้อหลักทรัพย์ด้วยเงินเชื่อ เพื่อใช้เป็นหลักประกันนอกเหนือจากหลักทรัพย์ที่วางไว้กับ โบรกเกอร์ ซึ่งมักจะเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะตลาดหลักทรัพย์

Over-the-Counter (OTC)

มีความหมายใหญ่ ๆ 2 ประการ คือ หนึ่ง หมายถึงหลักทรัพย์ที่ไม่ได้เข้าจดทะเบียนซื้อขายที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งใด สอง หมายถึง ตลาดหรือเครือข่าย (Net Work) โทรศัพย์และคอมพิวเตอร์ที่หลักทรัพย์นอกตลาดทำการซื้อขายกัน

Market Maker

ผู้ที่ซื้อและขายหุ้น OTC เพื่อ Portfolio ของตนเอง

Price-Earning Ratio (P/E Ratio)

คือสัดส่วนระหว่างราคาตลาด (Market Price) หารด้วยกำไรสุทธิต่อหุ้น (Earning Per Share) สัดส่วนดังกล่าววัดความสามารถในการดำเนินงานของกิจการว่าจะวิ่งไล่ทันราคาตลาดในขณะนั้นในอีกกี่ปีข้างหน้า ถ้าหากกำไรสุทธิต่อหุ้นยังจะเท่าเดิมต่อไปอีกจำนวน “เท่า” ที่ได้จะบอกเป็นนัยว่าต้องใช้เวลากี่ปีจึงจะคุ้มเงินลงทุน และยังคงบอกถึงความเสี่ยงของการลงทุนซื้อหุ้นดังกล่าวด้วย เนื่องจากกิจการบางอย่างมีวัฏจักรขึ้นลง ค่าพีอีที่สูงจะเสี่ยงมาก

Price-Book Value Ratio (P/BV)

คือสัดส่วนที่ใช้วัดระหว่างราคาตลาดกับมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น เพื่อเปรียบเทียบดูในเชิง Liquidation Basis (การชำระบัญชีเพื่อเลิกกิจการ) ว่ามีสินทรัพย์สุทธิตามราคาบัญชีใกล้เคียง มากกว่าหรือน้อยกว่าราคาตลาดอย่างไร

Manipulation

หมายถึงการปั่นหุ้น หรืออีกนัยหนึ่งคือ การซื้อ ๆ ขาย ๆ หลักทรัพย์เพื่อสร้างราคาและดึงดูดให้นักเก็งกำไรเข้ามาร่วมซื้อขายด้วย

Portfolio

หมายถึง การถือหลักทรัพย์และเงินสดทั้งหมด ซึ่งจะเป็นได้ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล หลักทรัพย์ที่อาจจะเป็นได้ทั้ง หุ้นกู้ และหุ้นทุน ส่วนเงินสดอาจจะเป็นเงินฝาก หรือเงินลงทุนในตราสารการเงินอื่นที่มีสภาพคล่องทัดเทียมกับเงินสด

Public Offering (PO)

คือ การเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ ซึ่งอาจจะเป็นหุ้นทุนหรือหุ้นกู้ให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยผ่านผู้จัดจำหน่าย หรือรับประกันการจำหน่าย โดยต้องจัดทำหนังสือชี้ชวนเสนอต่อประชาชนหรือบุคคลผู้สนใจ เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนต่อไป

Private Placement (PP)

คือ การเสนอขายหลักทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นหลักทรัพย์เดิมหรือที่ออกใหม่ โดยเจาะจงเสนอขายให้แก่บุคคลหนึ่งหรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

Return on Investment (ROI)

ผลตอบแทนจากการลงทุน ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนทางตรง เช่น การตั้งโรงงานเปิดร้านอาหาร หรือการลงทุนทางอ้อม เช่น การลงทุนในหลักทรัพย์ การฝากเงินกับสถาบันการเงิน บางครั้ง ROI ใช้เรียกรวม ๆ แทน Return on Asset, Return on Invested Capital, Return on Equity

Return on Asset

ผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ซึ่งหมายถึง สัดส่วนของกำไรสุทธิหารด้วยสินทรัพย์คูณ 100 ใช้เปรียบเทียบกับผลตอบแทนจากการลงทุนอื่น ๆ

Return on Invested Capital (ROIc)

ผลตอบแทนจากทุนระยะยาว หมายถึง สัดส่วนของกำไรสุทธิหารด้วยผลบวกของหนี้สินระยะยาวกับส่วนของทุน คูณด้วย 100 ใช้ดูผลตอบแทนที่ได้เทียบกับเงินลงทุนของเจ้าของ

Securities Underwriting

คือ การเข้าไปรับประกันการขาย หรือดำเนินการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ซึ่งมักจะเป็นขายให้กับประชาชนทั่วไป ถ้าการรับประกันนั้นเป็นการตกลงรับประกันการขายทั้งหมด (Firm



Underwriting) ผู้รับประกันจะรับผิดชอบการขายทั้งหมด แต่ถ้าเป็นแบบ Best Effort Underwriting ผู้รับประกัน ไม่ต้องรับผิดชอบต่อจำนวนหลักทรัพย์ที่เหลือจากการขาย นั่นคือ สามารถคืนให้กับผู้ออกหลักทรัพย์ได้

Thin Market

คือสภาพตลาดหลักทรัพย์ที่มีปริมาณการซื้อขายที่ไม่มาก ราคาเสนอซื้อเสนอขายมีบางตา

Third Market

หมายถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของโบรกเกอร์ที่ไม่ได้เป็นสมาชิกของตลาดหลักทรัพย์ในตลาด OTC

Trading

หมายถึง พฤติกรรมซื้อ ๆ ขาย ๆ หลักทรัพย์เพื่อให้ได้กำไรจากส่วนต่างของราคาขายหักด้วยต้นทุน

Transaction Cost

หมายถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์ เช่น ค่านายหน้า ค่าอากรแสตมป์เช็ค ภาษีที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขาย

Yield

คือ อัตราผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุน ไม่ว่าจะในรูปแบบของดอกเบี้ย หรือเงินปันผล

Yield to Maturity (YTM)

คือ อัตราผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทนี้ เช่น พันธบัตร หุ้นกู้ ถ้าหากซื้อพันธบัตร หรือหุ้นกู้ในราคาที่ตราไว้หน้าตัวก็จะได้ yield เท่ากับ อัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้หน้าตัว (Coupon Rate) Yield จะสูงขึ้นหากซื้อพันธบัตร หรือหุ้นกู้ที่ราคาต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หน้าตัว และ Yield จะต่ำลงหากซื้อราคาพันธบัตรในราคาสูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้หน้าตัว

ภาคผนวก ข.

แนวทางในการรับหลักทรัพย์ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. มีทุนชำระแล้วไม่ต่ำกว่า 400 ล้านบาท ณ วันที่ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์
2. มีผลการดำเนินงานย้อนหลัง (Track Records) ไม่ต่ำกว่า 3 ปี นับจากวันที่ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ โดยมีผลงานคิดเป็นมูลค่าของโครงการเพิ่มขึ้นตามลำดับเมื่อเปรียบเทียบกับผลงานของปีที่ยื่นคำขอและกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์อย่างต่อเนื่องในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี
3. มีที่ดิน อาคารชุด และบ้านและงานระหว่างก่อสร้าง เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทแล้วในกรณีที่เป็นที่ดินและอาคารเช่า สัญญาเช่าจะต้องมีอายุเหลืออยู่ไม่น้อยกว่า 20 ปี (ไม่นับปีที่ยื่นกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสัญญาเช่าต้องได้รับคำรับรองจากสำนักงานกฎหมายอิสระ
4. เพื่อให้บริษัทมีรายได้ส่วนหนึ่งอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจะเสริมสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุน โครงสร้างรายได้ของบริษัทควรประกอบด้วยรายได้จากการขาย และรายได้จากการให้เช่า โดยรายได้กิจการประเภทหลังต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่า 25% ของรายได้รวมทั้งสิ้น
5. มีโครงการต่อเนื่องในอนาคตไม่น้อยกว่า 5 ปี นับจากปีที่ยื่นคำขอ
6. ในปีที่ยื่นคำขอ มีหลักฐานชัดเจนว่าโครงการต่าง ๆ ได้ดำเนินไปตามแผน โดยมีรายได้จากการขายและมีต้นทุนการก่อสร้างเป็นไปตามประมาณการที่เสนอโดย ณ วันที่ยื่นคำขอการขายและการรับรู้รายได้ก้าวหน้าไปในอัตราส่วนที่เหมาะสมโดยการพิจารณาคำนิ่งถึงรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - โครงการที่กำลังดำเนินอยู่ได้มีการขายไปแล้วอย่างน้อยเพียงใด และที่คาดว่าจะขายได้ และวันที่คาดว่าจะโครงการจะแล้วเสร็จในปีปัจจุบัน
 - การขายถือว่าได้ดำเนินไปมากพอ เมื่อ :
 - : ในกรณีที่การขายอาคารชุดเป็นธุรกิจหลัก บริษัทต้องสามารถขายยูนิตอาคารชุดในจำนวนไม่ต่ำกว่า 20% ของมูลค่าที่เปิดจอง (โดยมีการจองไม่ต่ำกว่า 40% ของพื้นที่ที่เปิดจอง)
 - : ในกรณีอื่น ต้องสามารถขายได้ไม่ต่ำกว่า 20% ของมูลค่าที่เปิดจอง

: มีสัญญาซื้อขายที่แน่นอน โดยผู้ซื้อได้ชำระเงินค่างวดแล้วเป็นจำนวนที่มากพอและไม่มีสิทธิเรียกเงินคืน

7. ในปีที่ยื่นคำขออนุญาตอย่างน้อยงานพัฒนาได้ผ่านขั้นเบื้องต้นแล้ว กล่าวคือ ได้ทำเสร็จแล้วซึ่ง :

- งานวิศวกรรมและงานออกแบบ
- งานเซ็นสัญญารับเหมา งานปรับปรุงหรือรับเหมาก่อสร้าง
- การปรับปรุงสภาพพื้นที่ และการจัดเตรียมพื้นที่
- การขุดถนน
- การสร้างสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ประปา และไฟฟ้า ฯลฯ
- การวางผัง
- การสร้างฐานรากของบ้านหรืออาคาร

งานพัฒนาที่ถือได้ว่าผ่านขั้นต้นแล้วต้องเท่ากับหรือมากกว่า 10% ของต้นทุนของงานก่อสร้างทั้งหมด และมีเครื่องชี้ว่างานจะทำสำเร็จตามแผน ตัวชี้ความก้าวหน้าบางตัว ได้แก่ :

- เงินทุนได้จ่ายไปในงานปรับปรุงที่เสนอ
- งานปรับปรุงที่ได้เริ่มแล้ว
- งานที่ได้ทำสำเร็จแล้วเกี่ยวกับทางเข้า สิ่งอำนวยความสะดวกตามสัญญา เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ เป็นต้น

8. มีประมาณการต้นทุนรวมในการพัฒนาโครงการที่ดำเนินอยู่ และมีวันที่โดยประมาณที่คาดว่าจะจ่ายต้นทุนเหล่านั้นในแต่ละปีเป็นเวลา 2 ปี (นอกเหนือจากปีปัจจุบัน) สำหรับพื้นที่สำคัญ ๆ ในโครงการที่คาดว่าจะขายได้

9. บริษัทมีความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้กับงานตามโครงการ และบริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ได้

10. มีรายงานการตีราคาทรัพย์สิน (Valuation report) โดย independent professional Valuers ที่ตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ สำหรับทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทและที่เช่ามา รวมทั้งเป็นของบริษัท และของบริษัทย่อย รายงานดังกล่าวต้องระบุถึง

- หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ใช้ในการตีราคาพร้อมด้วยเหตุผลที่เลือกใช้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังกล่าว
- ที่ดินที่มีอยู่ (Land bank) อาคารชุดและบ้าน ที่พร้อมจะขายหรือให้เช่า และที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาทั้งหมด โดยแสดงแยกเป็นโครงการ และรายการที่สำคัญ ๆ พร้อมด้วยข้อมูลเกี่ยวกับ :

- ที่ตั้ง ขนาด วัตถุประสงค์ อัตราส่วนที่บริษัทเป็นเจ้าของ ราคาทุนที่ซื้อ และราคาตลาดที่ประเมินพร้อมด้วยราคาตลาดมาตรฐานที่สามารถตรวจสอบได้ (ดังตัวอย่างการเปิดเผยข้อมูลในข้อ 12)

11. มีการบันทึกบัญชี และการรับรู้กำไรจากการขายตามมาตรฐานการบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ โดยมีการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมประกอบด้วย :

11.1 นโยบายการรับรู้กำไรจากการขาย

อธิบายโดยละเอียดถึงวิธีการรับรู้กำไรโดยแยกสำหรับ

- โครงการขายอาคารชุด
- โครงการขายบ้านพร้อมที่ดิน
- โครงการให้เช่า
- โครงการอื่น เช่น การจัดการสนามกอล์ฟ การรับเหมาก่อสร้างเป็นต้น เช่น บันทึกเป็นรายการขายเมื่อใด (เช่นเมื่อได้รับเงินค่างวดไม่ต่ำกว่า 20% ฯลฯ) และรับรู้เป็นกำไรเมื่อใดและอย่างไร (เช่นเมื่องานเสร็จ หรือตามเปอร์เซ็นต์ของงานที่ทำเสร็จ) เป็นต้น

11.2 รายได้ของบริษัท

- ให้แยกรายได้ของบริษัทออกเป็นมูลค่าขายและกำไรขั้นต้นจาก
- การขายตามประเภทของผลิตภัณฑ์ ได้แก่
 - บ้านพร้อมที่ดิน
 - อาคารชุด
 - ที่ดินเปล่า
- รายได้จากให้เช่า
- รายได้จากการจัดการสนามกอล์ฟ การรับเหมาก่อสร้าง

ในกรณีที่มิกิจกรรมกระจายตามพื้นที่ต่าง ๆ ให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าขาย และกำไรขั้นต้นเป็นยอดรวม แยกเป็นสำหรับโครงการต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และในต่างจังหวัด

12. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของบริษัทตามข้อ 10 ข้างต้นให้มีรายละเอียดประกอบดังนี้

1. ที่ดินที่มี (Land Bank)

- ที่ตั้ง ขนาด และวัตถุประสงค์ของที่ดินแต่ละแหล่งของบริษัท และของบริษัทย่อย (ระบุร้อยละวันที่ซื้อที่ดินแต่ละแหล่ง)

- ราคาทุนและวันที่ซื้อที่ดินแต่ละแหล่ง
 - ราคาตลาด ณ วันสิ้นปี (ประเมินโดย independent Value)
 - ราคาตลาดมาตรฐาน ณ วันสิ้นปี
2. อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดินที่เสร็จแล้วพร้อมขายได้
- ประเภทของโครงการและที่ตั้ง
 - จำนวนยูนิตและจำนวนหลังที่มีทั้งหมดและที่ยังไม่ได้ขาย ณ วันสิ้นปี และราคาขายถัวเฉลี่ยต่อหน่วย
- การเปิดเผยข้อมูลในหมวดนี้ให้ใช้กับที่ดินเปล่าสำหรับขายโดยอนุโลม
3. อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน ที่อยู่ระหว่างพัฒนา (สำหรับขาย)
- ประเภทของโครงการและที่ตั้ง
 - จำนวนยูนิตและหลังที่มีทั้งหมดและที่ยังไม่ได้ขาย ณ วันสิ้นปี และราคาขายถัวเฉลี่ยต่อหน่วย
 - ขนาดของที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ
 - วันที่คาดว่าจะโครงการจะสำเร็จ
- สำหรับอาคารชุดซึ่งบริษัทรับรู้กำไรตามเปอร์เซ็นต์ของงานที่ทำเสร็จให้ระบุเปอร์เซ็นต์ของงานทำเสร็จ ณ วันสิ้นปี
4. การลงทุนในอาคาร (เพื่อให้เช่า)
- ประเภทของโครงการ และที่ตั้ง
 - จำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้สุทธิ
 - อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยและเปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ที่ได้ให้เช่าไปแล้วระหว่างปีปัจจุบัน หากเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ระบุวันที่คาดว่าจะสร้างเสร็จ และ
- ขนาดเงินลงทุน



ประวัติผู้เขียน

นายสมศักดิ์ เรียรวิวัฒน์นุกุล เกิดวันที่ 12 กันยายน 2500 ที่จังหวัดชลบุรี สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีเศรษฐศาสตรบัณฑิต สาขาการเงินและการคลัง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในปีการศึกษา 2523 หลังจากนั้นได้เข้าปฏิบัติงานเป็นเจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อที่ธนาคารกสิกรไทย จนถึงปี 2526 ในปี 2527-2529 ได้ย้ายมาอยู่ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารนครหลวงไทยจนกระทั่งในปี 2530 ได้ย้ายมาอยู่ที่ฝ่ายสินเชื่อเพื่อการเคหะ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ สินเอเชีย จำกัด (มหาชน) โดยในปี 2533 ได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อเพื่อการเคหะ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ สินเอเชีย จำกัด (มหาชน)