

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การวิเคราะห์งบการเงินเปรียบเทียบบริษัทในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : กรณีศึกษา บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อผู้เขียน นางสาวรัชชิตา การขยัน

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ

อาจารย์ณินทร์	สิงห์รุ่งเรือง	ประธานกรรมการ
อาจารย์สุจรรย์พันธ์	สุวรรณพันธ์	กรรมการ
อาจารย์เรนัส	เสริมบุญสร้าง	กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีจุดประสงค์เพื่อทำการวิเคราะห์งบการเงินเปรียบเทียบระหว่างบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทเอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการรวบรวมข้อมูลประจำปีของบริษัทที่อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เอกสารการวิจัย และข้อมูลจากระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยระหว่างปีพ.ศ. 2540 ถึงปีพ.ศ. 2544 ในการวิเคราะห์เชิงพรรณนาจะเป็นการวิเคราะห์งบการเงินเปรียบเทียบในด้าน ความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้น ความสามารถในการทำกำไร ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โครงสร้างเงินทุนและนโยบายทางการเงิน

ผลการศึกษาพบว่าในด้านความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้น บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มีความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้นดีที่สุดโดยมีอัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ในเกณฑ์ที่ดีมากเมื่อเปรียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมเนื่องจากบริษัทมีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์หมุนเวียน แต่ในพ.ศ. 2543 เป็นต้นมาสภาพคล่องของบริษัทมีแนวโน้มลดลง เพราะบริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวนมากและมีระยะเวลาในการจำหน่ายสินค้าที่ยาวนานมากกว่าอีกสองบริษัทและอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม ส่วนบริษัทเอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

(มหาชน) มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วดีที่สุด เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายในการถือสินค้าคงเหลือไว้ในระดับต่ำกว่า ถึงแม้ว่าอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่มีแนวโน้มที่ดีขึ้นในปี พ.ศ.2543 เป็นต้นไป เช่นเดียวกับบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น ตามลำดับ

ในด้านความสามารถในการหากำไรพบว่าบริษัท เอเซียเนอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีแนวโน้มในอนาคตที่จะสามารถหากำไรได้สูงสุดและให้ประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นดีที่สุดในขณะที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีความสามารถในการหากำไรอยู่ในเกณฑ์ที่ดีกว่าอุตสาหกรรมเฉลี่ยโดยทั่วไป เนื่องจากบริษัทได้มีการเพิ่มทุนในปี 2544 และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ก็เช่นกันมีความสามารถในการหากำไรอยู่ในเกณฑ์ที่ดีกว่าอุตสาหกรรมเฉลี่ยโดยทั่วไปเป็นผลมาจากการควบคุมต้นทุนของบริษัทและการปรับราคาขายให้สูงขึ้น

ในด้านประสิทธิภาพการดำเนินงานเมื่อพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์และอัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์พบว่าบริษัทเอเซียเนอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มีประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงานและบริหารสินทรัพย์ โดยมีอัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์เฉลี่ย 5 ปีสูงสุด และมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมและสินทรัพย์ถาวรสูงสุด และสูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นไป ส่วนบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) มีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมเนื่องจากมีเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรจำนวนมาก

ในด้านโครงสร้างเงินทุนและนโยบายทางการเงิน บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีความเสี่ยงทางการเงินในระยะยาวต่ำเนื่องจากมีสัดส่วนของหนี้สินระยะยาวต่ำกว่าส่วนของผู้ถือหุ้นและมีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย และความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำที่มีแนวโน้มดีขึ้น ส่วนบริษัทเอเซียเนอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก็มีความเสี่ยงทางการเงินระยะยาวต่ำเช่นกัน โดยมีสัดส่วนของหนี้สินระยะยาวต่ำกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น แต่มีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยและความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำที่มีแนวโน้มลดลง ขณะที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มีความเสี่ยงทางการเงินค่อนข้างสูง เนื่องจากมีการก่อหนี้ระยะยาวเป็นสัดส่วนจำนวนมากเมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น แต่มีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยและความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้นในปี พ.ศ.2544 จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น

Independent Study Title Comparative Financial Statements Analysis of Companies in the Real Estate Sector :A Case Study of Quality House Public Company Limited ,Land and House Public Company Limited and Asian Property Development Public Company Limited

Author Miss Runchida Karnkhayan

M.B.A.

Examining Committee	Lecturer Chanin	Singrungruang	Chairman
	Lecturer Suchanpin	Suwanapan	Member
	Lecturer Renus	Sernboonsrang	Member

ABSTRACT

The objective of the study is to analyze comparative financial statements of Quality House Public Company Limited, Land and House Public Company Limited and Asian Property Development Public Company Limited. The study was conducted by collecting data from the annual reports of companies in the real estate sector, research papers and the information system of The Stock Exchange of Thailand from 2540 to 2544. The descriptive analysis was used to evaluate company's financial performance comparatively in terms of short term liquidity, profitability, efficiency, capital structure and financial Policy.

According to the study, in terms of short-term liquidity, Land and House Public Company Limited had the highest short term liquidity. It showed excellent liquidity ratios compared with the industry average, due to well management in current assets. However, the company's liquidity was on downward trend since 2543 because it held too many inventories and had longer days sale outstanding than the other two companies and the industry average. Asian property Development Public Company Limited had the highest quick ratio because it held fewer inventories. Although its current ratio was lower than the industry average, but it was on upward

since 2543. Also Quality House Public Company Limited had the low liquidity ratios compare with the industry average, but it was on upward as well.

In terms of profitability, Asian Property Development Public Company Limited had the highest efficiency, giving most beneficiary of shareholders. While Quality House Public Company Limited had profitability above the industry average due to raising in 2544. Also, Land and House Public Company Limited was at the above average level resulting from the control of operating expenses and the increment of sale price.

In terms of efficiency, Asian Property Development Public Company Limited had the highest efficiency, by means of return on assets and assets turnover. The company had the highest 5-year average assets turnover. Moreover, it had the highest return on assets and return on fixed assets, which were above the industry average since 2543. While Quality House Public Company Limited and Land And House Public Company Limited were below industry level since their substantial investment in non-performing fixed assets.

Finally, in terms of capital structure and financial Policy, Land and House Public Company Limited has less long - term financial risk because of the low long-term debt to equity. Besides, the company had an improvement in servicing its debt and other fixed obligations. Asian Property Development Public Company Limited also had tow long-term financial risk for the same reason as Land and House Public Company Limited, but the times interest earned ratio and fixed charge coverage ratio were on downward. While Quality House Public Company Limited had high financial risk due to the high long term debt to equity. Surprisingly, the company had better ability to cover its interest and other fixed charges because of the well performance in 2544.