

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบงบการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการวิเคราะห์เชิงปริมาณ และเชิงพรรณนาการวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 : ลักษณะการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ลักษณะเด่นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ลักษณะของการประกอบธุรกิจของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท
- ลักษณะของการประกอบธุรกิจของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- ลักษณะของการประกอบธุรกิจของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 2 : ผลการวิเคราะห์งบการเงินเปรียบเทียบโดยเปรียบเทียบกันทั้งสามบริษัท และอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

- ด้านความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้น (ตารางที่ 5-15)
- ด้านความสามารถในการทำกำไร (ตารางที่ 16-21)
- ด้านประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (ตารางที่ 22-26)
- ด้านโครงสร้างเงินทุนและนโยบายการเงิน (ตารางที่ 27-33)

ส่วนที่ 1 : ลักษณะการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะของการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สามารถจำแนกได้ ดังนี้ คือ (บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน),รายงานประจำปี,2544 :

www.set.or.th/static/company/f56_thai/sec.html)

1. บ้านเดี่ยว : ลักษณะของธุรกิจบ้านเดี่ยวจะเน้นลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง ลักษณะโครงการจะต้องมีพื้นที่ขนาดใหญ่ในการทำโครงการ ราคาขายปกติแล้วจะสูงกว่า 1.5 ล้านบาทต่อหลัง กลุ่มผู้บริโภคบ้านเดี่ยวจะเป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อสูง และสามารถรับภาระการผ่อนชำระได้อย่างแท้จริง

2. ทาวน์เฮาส์ : โครงการทาวน์เฮาส์จะเน้นลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลาง ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่มีเนื้อที่ไม่มาก และตั้งอยู่ในเขตชานเมืองของกรุงเทพฯ กลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนชั้นกลาง

3. คอนโดมิเนียม : ส่วนใหญ่จะเป็น โครงการที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง ซึ่งกลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มคนระดับกลาง ที่ต้องทำงานในเมือง

ลักษณะเด่นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะเด่นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบ่งออกเป็น โครงสร้างรายได้ กลุ่มลูกค้า ต้นทุนการผลิต ภาวะการแข่งขัน และการเจริญเติบโตและแนวโน้มของอุตสาหกรรมในอนาคต

โครงสร้างรายได้

รายได้หลักของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยรายได้จากการจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อขาย ส่วนรายได้รองประกอบไปด้วย รายได้จากธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย ธุรกิจอาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานและอาคารที่พักอาศัย ส่วนรายได้อื่นๆ ประกอบด้วยผลตอบแทนจากการลงทุนในหลักทรัพย์ ในความต้องการของตลาด ส่วนที่ลงทุนในบริษัทอื่นๆ และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

กลุ่มลูกค้า

ลักษณะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็คือ ถึงแม้จะมีลักษณะของที่พักอาศัยให้เลือกหลายประเภทไม่ว่าจะเป็น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ หรือคอนโดมิเนียม จะเห็นได้ว่ากลุ่มลูกค้าของบ้านแต่ละประเภทนั้นแตกต่างกัน เช่น ธุรกิจการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน บริษัทมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง ซึ่งเป็นลูกค้าที่มีเกณฑ์ในการเลือกซื้อชัดเจนและมีเหตุผล โดย

มักจะคำนึงถึงชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ความมั่นใจในคุณภาพของสินค้า และการส่งมอบบ้าน รวมทั้งราคาที่เหมาะสม หรือจะเป็นธุรกิจ โครงการ อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย ลูกค้าจะเป็นกลุ่มคนทำงานและเจ้าของกิจการที่ต้องการความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางในวันทำงาน

ต้นทุนการผลิต

บริษัทในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีต้นทุนการผลิตส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 60 ขึ้นอยู่กับราคาวัสดุก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงเมื่อวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น ดังนั้นผู้บริหารจะต้องมีการวางแผนต้นทุนการผลิตให้เหมาะสมเพื่อไม่ให้ต้นทุนสูงเกินไป เมื่อลูกค้ามาจองซื้อบ้าน บริษัทต้องใช้เวลาในการก่อสร้างบ้านเป็นเวลาประมาณ 10-12 เดือน ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวราคาวัสดุก่อสร้างอาจมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มต้นทุนและทำให้บริษัทมีกำไร

สถานะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน (บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน), รายงานประจำปี, 2544 : www.set.or.th/static/company/f56_thai/sec.html)

- ภาวะอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย

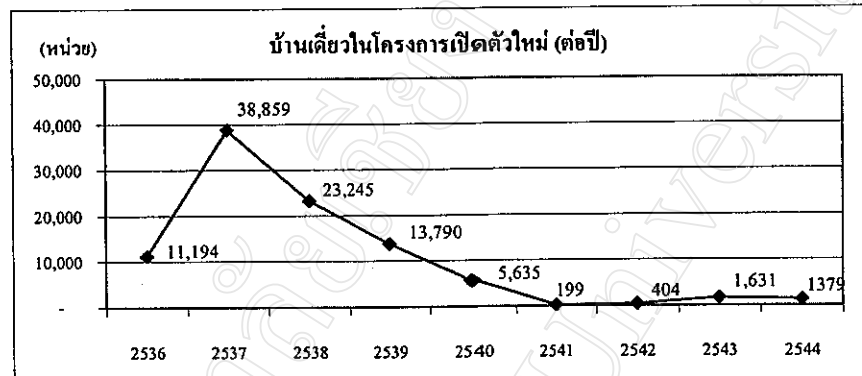
ในอดีต ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างเป็นภาคที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจ เป็นธุรกิจขนาดใหญ่ที่สามารถสร้างมูลค่าเงินทุนหมุนเวียนในระบบได้ไม่ต่ำกว่า 500,000 ล้านบาท หรือมีขนาดใหญ่มากประมาณร้อยละ 5.5 ของ GDP ในช่วงปี 2530-2536 เป็นช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูมาก โดยเฉพาะการเปิดเสรีตลาดเงินทุนในปี 2534 ทำให้มีเงินทุนไหลเข้าจากต่างประเทศ และส่งผลให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวอย่างรวดเร็ว จนกลายเป็นการเก็งกำไร และเกิดภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ขึ้น ในที่สุด

จากการเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนทำให้ประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจอย่างหนัก ผู้ประกอบการต่างประสบปัญหาด้านสภาพคล่องและปัญหาด้านการเงินและกลายเป็นปัญหาหนี้สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) มาจนกระทั่งปัจจุบัน

อย่างไรก็ตามหลังจากเกิดภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้หยุดการขึ้นโครงการใหม่ๆ เพิ่มเติม ที่อยู่อาศัยในตลาดจึงถูกทยอยขายออกไป ทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยบางประเภทโดยเฉพาะบ้านเดี่ยว ในตลาดเริ่มเหลือน้อยลง ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศเริ่มที่จะฟื้นตัวขึ้นมา และการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ทำให้ผู้ประกอบการเริ่มมีการขึ้นโครงการใหม่ๆ ขึ้นมา

- จำนวนที่อยู่อาศัย (Supply)

จากข้อมูลวิจัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะพบว่าในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา (ปี 2541-2544) จำนวนของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจะมีจำนวนยูนิตที่เกิดขึ้นใหม่ในแต่ละปีน้อยมากเมื่อเทียบกับจำนวนยูนิตของบ้านที่เปิดในแต่ละปีก่อนช่วงเกิดวิกฤตการณ์ทางด้านเศรษฐกิจ (ปี 2536-2539)



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

- ความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand)

ความต้องการในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและอัตราการเติบโตของประเภทบ้านเดี่ยว สามารถศึกษาได้จากข้อมูลจำนวนตัวเลขของบ้านเดี่ยวที่จดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในแต่ละปี ได้แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยที่เริ่มสูงขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2539 จำนวนตัวเลขของบ้านเดี่ยวที่จดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีปริมาณมากกว่าจำนวนบ้านเดี่ยวจากโครงการที่เปิดตัวใหม่ในแต่ละปี

ปัจจัยกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย

1. อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำในปัจจุบัน

เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ลดลงต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ โดยในปัจจุบันได้ลดลงเหลือประมาณ 2% ต่อปี และดอกเบี้ยเงินกู้ยืม (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ ได้ลดลงเหลือประมาณ 7.4% ต่อปี นอกจากนี้ธนาคารพาณิชย์เกือบทุกแห่งได้มีการแข่งขันเสนอดอกเบี้ยซื้อบ้าน อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืม (MLR) โดยอัตราดอกเบี้ยพิเศษดังกล่าวจะอยู่ช่วงระหว่าง 3.5% - 5% โดยมีอัตราคงที่ระยะเวลา 1-3 ปี เพื่อเป็นการจูงใจให้ลูกค้ามาขอใช้บริการสินเชื่อ

2. สถาบันการเงินแข่งขันในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น

เนื่องจากธนาคารพาณิชย์โดยส่วนใหญ่มีสภาพคล่องทางด้านการเงินที่ล้นอยู่ในระบบเป็นจำนวนมากทำให้ธนาคารพาณิชย์ต่างๆมีการแข่งขันในการเสนอปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าโดยมีการเสนอดอกเบี้ยซื้อบ้านในอัตราที่ต่ำกว่าดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ (MLR) เพื่อเป็นการจูงใจให้ลูกค้ามาขอใช้บริการสินเชื่อ โดยปริมาณสินเชื่อที่ปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ในปี 2544 คาดว่าจะมีจำนวนสูงถึง 110,000 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 4.1% จากปี 2543

3. ความสามารถในการผ่อนชำระของผู้บริโภคสูงขึ้น

จากการที่ดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อบ้านที่ลดต่ำลงมาก ทำให้ภาระในการผ่อนชำระเงินกู้ที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในแต่ละงวดลดลงหรืออีกนัยหนึ่งผู้บริโภคมีความสามารถในการผ่อนชำระที่สูงขึ้นหรือมีกำลังซื้อมากขึ้น

4. นโยบายกระตุ้นอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ

4.1 ขยายเวลาการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนที่ดินจากเดิม 1% เหลือ 0.01% จนถึงสิ้นปี 2546

4.2 ขยายเวลาการลดค่าจดทะเบียน โอนอสังหาริมทรัพย์ จากเดิม 2% ของราคาประเมินเหลือเพียง 0.01% จนถึงสิ้นปี 2546

4.3 ขยายเวลาการลดภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จากเดิม 3.3% เหลือเพียง 0.11% จนถึงสิ้นปี 2546

4.4 ขยายเวลาการลดภาษีมูลค่าเพิ่มจากเดิม 10% อยู่ที่ 7% จนถึงเดือนตุลาคม 2546

4.5 การลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 50,000 บาท จากเดิมที่ไม่เกิน 10,000 บาท โดยเริ่มใช้เมื่อ 10 สิงหาคม 2542

4.6 การหักค่าลดหย่อนภาษีเงินได้สำหรับเงินค้ำบ้านใหม่ ในกรณีที่ซื้อบ้านโดยไม่มีการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ (ซื้อสด) ให้สามารถนำมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้ปีละ 100,000 บาท เป็นเวลา 2 ปีส่วนในกรณีที่ซื้อผ่อนให้นำมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้ 100,000 บาทในปีที่โอนกรรมสิทธิ์ โดยทางรัฐบาลได้ประกาศใช้ในเดือนกันยายน 2544 โดยมีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลา 1 ปี

แนวโน้มในอนาคต

จากภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ปรับตัวดีขึ้นในปัจจุบัน รวมทั้งนโยบายการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐบาล ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบ้านจัดสรรและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเริ่มดีขึ้นและมีแนวโน้มที่จะดีขึ้นในอนาคต ซึ่งอาจมีผลทำให้ราคาบ้านและที่ดินในอนาคตปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากภาวะการแข่งขันทางการตลาดที่สูงขึ้นและความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่มากขึ้นด้วย

ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน), รายงานประจำปี, 2544 : www.set.or.th/static/company/f56_thai/sec.html)

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 66 อาคารคิวเฮาส์ อโศก ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 เลขทะเบียนบริษัท มหาชนเลขที่ 131 โทรศัพท์ 0-2664-3399 โทรสาร 0-2664-3396

ประวัติความเป็นมา

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2526 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจให้บริการรับจ้างก่อสร้างบ้านอย่างครบวงจรบนที่ดินของลูกค้า ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า และธุรกิจร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น โดยเริ่มแรกบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าแบ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยให้เช่าและโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า และได้เริ่มดำเนินธุรกิจโครงการบ้านจัดสรรเป็นครั้งแรกเมื่อเดือนมิถุนายน 2535 นอกจากนี้เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2534 บริษัทได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนและหุ้นสามัญของบริษัทได้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ต่อมาบริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2536 ในปี 2542 - 2544 บริษัทได้มีการปรับโครงสร้างทุนและโครงสร้างหนี้ให้เหมาะสมกับสถานะการณ์การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้ คือ

(1) ธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อขาย

ดำเนินการโดยบริษัท โดยในการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้านบริษัทจะพิจารณาที่ดินอยู่ในทำเลที่เหมาะสมและดำเนินการพัฒนาด้านสาธารณูปโภค จัดสรรที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ และสร้างบ้านบนที่ดินดังกล่าว ปัจจุบันธุรกิจโครงการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้านของบริษัทจะมุ่งทำตลาดย่านชานเมืองของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

(2) ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย

ดำเนินการโดยบริษัท โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัยบริษัทจะพิจารณาทำเลย่านใจกลางเมือง และก่อสร้างอาคารสูงเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน และมุ่งตลาดกลุ่มเจ้าของกิจการและผู้บริหารระดับกลางขึ้นไปที่มีสถานที่ทำงานอยู่ใจกลางเมือง

(3) ธุรกิจอาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า

ดำเนินการโดยบริษัท โดยบริษัทดำเนินการก่อสร้างอาคารเพื่อบริการลูกค้าชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยเช่าอยู่อาศัย ทำเลที่ตั้งจะอยู่ในบริเวณใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ส่วนในตัวอาคารจะมีการให้บริการทั้งด้านห้องประชุม ศูนย์ธุรกิจ ห้องอาหาร และบริการทำความสะอาดห้องพัก รวมทั้งมีระบบรักษาความปลอดภัย

(4) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ดำเนินการโดยบริษัท โดยบริษัทก่อสร้างอาคารเพื่อบริการลูกค้าให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ทำเลที่ตั้งของโครงการจะอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ (CBD: Central Business District)

นอกจากนี้บริษัท ได้จัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 และบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99 โดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด ได้เข้าลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าโฮฟง ประเทศเวียดนาม โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 13.31

(5) ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานและอาคารที่พักอาศัย

โดยบริษัทรับบริหารอาคารสำนักงาน Wave Place นอกจากนี้ได้จัดตั้งบริษัทย่อยขึ้น 2 บริษัทเพื่อดำเนินธุรกิจรับบริหารดังกล่าว ได้แก่ บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

(บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) และบริษัท คิวเฮ้าส์ ออฟฟิศ แอนด์ คอมเมอร์เชียล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100) ปัจจุบันบริษัทย่อยทั้งสองยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจ

(6) ธุรกิจร่วมลงทุนในบริษัทอื่น อันได้แก่

(ก) บริษัท จี. เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารศูนย์การค้าให้เช่า ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 49 โดยบริษัท จี. เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้บริการศูนย์การค้าเกษรพลาซ่า ขนาดพื้นที่ 12,189.41 ตารางเมตร ในย่านราชประสงค์ โดยให้บริการพื้นที่เช่าสำหรับร้านค้าปลีก อาทิ เช่น ร้านแฟชั่น ร้านอาหาร ร้านจิวเวลรี่ ร้านหัตถกรรมไทยและอื่นๆ

(ข) บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 22 โดยบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด จำหน่ายสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ซ่อมแซม ต่อเติม ตกแต่งบ้านและที่อยู่อาศัยที่มีสินค้าหลากหลายที่ครบวงจร

(ค) บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ประกอบดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุคอนกรีตมวลเบา ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 25 โดยถือผ่านบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

1. กลยุทธ์ทางการตลาด

บริษัทได้มีการจัดแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็นกลุ่มตามประเภทของธุรกิจ ซึ่งใช้กลยุทธ์การแข่งขันแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสม พอสรุปได้ดังนี้

1.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- ธุรกิจการจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน

บริษัทมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง ซึ่งเป็นลูกค้าที่มีเกณฑ์ในการเลือกซื้อชัดเจนและมีเหตุผล โดยมักจะคำนึงถึงชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ความมั่นใจในคุณภาพของสินค้า และการส่งมอบบ้าน รวมทั้งราคาที่สมเหตุผล ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ประกอบการจะต้องเริ่มให้ความสำคัญกับการศึกษาพัฒนาและยกระดับ มาตรฐานและคุณภาพของสินค้าที่สอดคล้องกับคุณภาพชีวิตของผู้บริโภคมากขึ้น เพื่อจะได้มาซึ่งสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของผู้ซื้ออย่างแท้จริง ไม่ใช่การแข่งขันด้วยเรื่องของราคาเพียงอย่างเดียว

- ธุรกิจ โครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย

บริษัทมุ่งเน้นการเลือกทำเลที่ตั้งใจกลางเมืองเป็นหลักในการจัดทำโครงการเพื่อดึงดูดลูกค้าเป้าหมายซึ่งเป็นกลุ่มคนทำงานและเจ้าของกิจการที่ต้องการความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางในวันทำงาน และนอกจากการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเมืองแล้ว บริษัทยังพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยชายทะเลที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี โดยมุ่งเน้นการทำห้องชุดให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมโดยทำให้ผู้ไปพักผ่อนสามารถมองเห็นทะเลและภูเขาได้อย่างชัดเจน กลุ่มเป้าหมายของโครงการเป็นกลุ่มครอบครัวขนาดกลางที่ชอบเดินทางไปต่างจังหวัดเพื่อพักผ่อนกับครอบครัว

1.2 ธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

- โครงการอาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า

บริษัทให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งในย่านใจกลางเมืองใกล้ศูนย์ธุรกิจ นอกจากนี้บริษัทยังเน้นการให้บริการที่มีมากกว่าโครงการอาคารที่อยู่อาศัยให้เช่าทั่วไป โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการติดต่อธุรกิจงาน และการดำรงชีวิตประจำวัน ได้แก่ สาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์และเครื่องมือทางโทรคมนาคมที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยให้การดำเนินกิจกรรมต่างๆ เป็นไปอย่างสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

- โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทเน้นการพัฒนาโครงการที่มีทำเลที่ตั้งในย่านธุรกิจใจกลางเมือง มีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภคและโทรคมนาคมครบครัน นอกจากนี้บริษัทยังให้ความสำคัญกับคุณภาพของอาคารที่ได้มาตรฐาน และความเหมาะสมในการวางรูปแบบพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ซึ่งจะช่วยให้การดำเนินธุรกิจต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

2. การจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

การจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย มีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายโดยผ่านสำนักงานขายของบริษัทที่ตั้งอยู่ ณ โครงการนั้นๆ และการขายที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท

ที่อยู่อาศัยให้เช่า (Service Apartment) และอาคารสำนักงานให้เช่ามีการใช้ช่องทางการจำหน่าย 2 รูปแบบ คือการขายโดยตรงและการขายโดยผ่านตัวแทน สำหรับปี 2544 สัดส่วนการขายโดยตรงต่อการขายผ่านตัวแทนคิดเป็น 5:1 เนื่องจากการขายโดยตรงของทีมงานขายที่เน้นจุดประสงค์เพื่อรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง และลูกค้าเล็งเห็นถึงศักยภาพและทำเลซึ่งอยู่ในย่านใจกลางเมือง การมุ่งเน้นการให้บริการที่ลูกค้าพึงพอใจ คุณภาพของอาคาร และการบริหารงานโดยทีมงานที่มีคุณภาพ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การขายโดยตรง (Direct Sales) : ลูกค้าสามารถติดต่อผ่านสำนักงานแต่ละอาคาร นอกจากนี้แล้วบริษัทได้ดำเนินการเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยใช้วิธีการ Direct Call เป็นต้น

2. การขายโดยผ่านตัวแทน : บริษัทเปิดโอกาสให้ตัวแทนทุกบริษัทสามารถหาลูกค้ามาเช่าพื้นที่ได้โดยจ่ายค่าตอบแทนร้อยละ 100 ของค่าเช่าเดือนแรก บริษัทไม่มีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกบริษัทตัวแทน โดยจะเปิดรับทุกบริษัทตัวแทน เนื่องจากเป็นช่องทางที่สามารถหาลูกค้าได้เพิ่มมากขึ้น

3. ลักษณะของลูกค้า

ลูกค้าของบริษัทมีลักษณะเป็นลูกค้ารายย่อยซึ่งจะแตกต่างกันไปตามลักษณะของธุรกิจ ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ เจ้าหน้าที่รัฐวิสาหกิจ และเจ้าหน้าที่บริษัทเอกชน

2. ธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า (Office Building) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ บริษัทขนาดกลางและขนาดใหญ่ ทั้งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่ต้องการอาคารสำนักงานย่านกลางใจเมือง

โครงการอาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า (Service Apartment) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาติดต่อธุรกิจหรือทำงานในองค์กรต่างๆ ในระยะ 1 เดือน ถึง 2 ปี

จุดเด่นด้านการตลาดที่ใช้ในการแข่งขัน

จุดเด่นทางด้านการตลาดที่ทำให้บริษัทสามารถประสบความสำเร็จในการแข่งขันกับคู่แข่ง ได้แก่

1. ทำเลที่ตั้ง

โครงการส่วนใหญ่ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ตั้งอยู่ในรัศมีที่ไม่ห่างจากย่านธุรกิจ โดยกระจายอยู่รอบชานเมืองของกรุงเทพมหานครและใกล้กับระบบสาธารณูปโภค สามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองได้สะดวก

2. แบบบ้าน

บริษัทได้มีการพัฒนาแบบบ้านและฟังก์ชันการใช้สอยภายในบ้านอย่างต่อเนื่อง ให้ตรงกับความต้องการในการใช้สอยของลูกค้าและเพื่อสร้างความแตกต่างของสินค้าให้แตกต่างจากคู่แข่ง

3. คุณภาพของสินค้า

บริษัทมีชื่อเสียงทางด้านสร้างบ้านที่มีคุณภาพมาตลอด เนื่องจากมีระบบการควบคุม และตรวจสอบมาตรฐานสินค้าในแต่ละขั้นตอนก่อนที่จะส่งมอบให้ลูกค้าทำให้สินค้าของบริษัทมีคุณภาพเป็นมาตรฐานเดียวกัน มีผลให้บริษัทขายสินค้าได้ง่ายขึ้น

4. กลยุทธ์บ้านสร้างเสร็จก่อนขายพร้อมอยู่อาศัย

บริษัทได้ใช้กลยุทธ์การสร้างบ้านเสร็จพร้อมให้ลูกค้าเข้าอยู่อาศัย เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า โดยลูกค้าจะได้เห็นสินค้าในสภาพที่สร้างเสร็จแล้วก่อนที่จะตัดสินใจซื้อ ซึ่งมีผลให้บริษัทสามารถลดปัญหางานก่อสร้าง ระยะเวลาการก่อสร้าง ต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน

5. บริการหลังการขาย

บริษัทได้กำหนดให้มีการประกันคุณภาพงานก่อสร้างบ้านของลูกค้าเป็นระยะเวลา 1 ปี สำหรับงานซ่อมที่ตรงตามหลักเกณฑ์ที่ทางบริษัทได้กำหนดไว้

ทุนและการถือหุ้น

- บริษัทมีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 จำนวน 7,211,395,760 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,442,279,152 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท โดยเรียกชำระแล้ว 4,058,546,820 บาท หรือ 811,709,364 หุ้นสามัญ

- หุ้นกู้บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2543

ประเภทของหุ้นกู้ : หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่มีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

จำนวนที่เสนอขาย : วันที่ 23 มีนาคม 2543

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ : วันที่ 23 กันยายน 2546

ราคาเสนอขายหน่วยละ : 1,150,000 หน่วย

อัตราดอกเบี้ย : 1,000 บาท

อายุหุ้นกู้ : 1,000 บาท

การเสนอขาย : ให้แก่ผู้ลงทุนทุกสถาบัน

การไถ่ถอนก่อนกำหนด : บริษัทมีสิทธิที่จะซื้อหุ้นกู้จากตลาดรองหรือขอไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมดหรือบางส่วนตามวิธีการที่บริษัทเห็นสมควร โดยบริษัทจะต้องทำการยกเลิกหุ้นกู้ที่ซื้อหรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

มูลค่าหุ้นกู้คงเหลือ : 884,059,000 บาท (ณ 31 ธันวาคม 2544)

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 11 ท่าน ดังนี้

1. นายชัยวัฒน์ หุดะเจริญ	ประธานกรรมการ
2. นายอนันต์ อิศวโกทิน	กรรมการ
3. นายรัตน์ พานิชพันธ์	กรรมการ
4. นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการ
5. นายชาย ศรีวิกรม์	กรรมการ
6. นายลิม สวี กวน	กรรมการ
7. นางสาวกนกวลี วิริยะประไพกิจ	กรรมการ
8. นางนิตยา มาลากุล ณ อยุธยา	กรรมการ
9. นายจุมพล มีสุข	กรรมการ
10. นายชวง ชัยสุโรจน์	กรรมการ
11. นางสาวรณมา พุทธประสาธ	กรรมการ

เลขานุการคณะกรรมการ คือ นางสาวรณมา พุทธประสาธ

ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน),รายงานประจำปี,2544 : www.set.or.th/static/company/f56_thai/sec.html)

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจหลักประเภทค้า อสังหาริมทรัพย์ โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่ที่ ชั้น 3-5 อาคารคิวเฮาส์ คอนเวนต 38 ถนนคอนเวนต สี่ลม บางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 เลขทะเบียนบริษัท เลขที่ บมจ. 57 โทรศัพท์ 237-8900-3 โทรสาร 237-8860 Home Page : www.lh.co.th

ประวัติความเป็นมา

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2526 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 5 ล้านบาท โดยมี นายอนันต์ อิศวโกทิน และ นางสาวเพ็ญใจ หาญพาณิชย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ต่อมาได้เข้าเป็นบริษัทรับอนุญาต ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2532 และเปลี่ยนฐานะเป็นบริษัทจดทะเบียน เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2534 ในเดือนพฤศจิกายน 2542 Government of Singapore Investment Corporation (GIC) ได้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 94,285,715 หุ้น ในราคาหุ้นละ 14 บาท คิดเป็นร้อยละ 21.17 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว ทำ

ให้ปัจจุบันบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพิ่มขึ้นอีก 1 ราย คือ GIC ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 6,236.18 ล้านบาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อย มากกว่าร้อยละ 90 มาจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการบ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว รองลงมาได้แก่ ทาวน์ เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม ตามลำดับ โครงการที่พัฒนาจะเป็นโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล และเชียงใหม่ ส่วนบริษัทย่อยจะทำโครงการในจังหวัดใหญ่ ๆ เช่น เชียงใหม่ ขอนแก่น นครราชสีมา และภูเก็ต

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โครงการที่บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาเพื่อขายให้แก่ ลูกค้าแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

บ้านสั่งสร้าง ใช้เฉพาะในโครงการที่เป็นบ้านเดี่ยวเท่านั้น บริษัทจะยังไม่สร้างบ้าน จนกว่าจะมีลูกค้านำจองโครงการ ซึ่งโดยปกติบริษัทจะมีบ้านตัวอย่างที่โครงการให้ลูกค้านำได้แวะ ชม เมื่อลูกค้านำเลือกแบบบ้านและจองที่ดินเป็นที่ถูกใจแล้ว ลูกค้านำก็จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายและ เริ่มวางเงินดาวน์ตามที่บริษัทกำหนดไว้คือประมาณ 10-40% ของยอดขาย โดยทยอยชำระใน 8-12 เดือนแล้วแต่โครงการ ในระหว่างนั้นบริษัทก็จะดำเนินการก่อสร้างบ้าน หลังจากบริษัทสร้างบ้าน เสร็จแล้ว ลูกค้านำจะมาตรวจรับมอบบ้าน และชำระเงินส่วนที่เหลือให้กับทางบริษัท บริษัทก็จะทำ การโอนบ้านพร้อมที่ดินให้แก่ลูกค้านำ

บ้านสร้างก่อนขาย ในปี 2544 บริษัทได้ดำเนินกลยุทธ์สร้างบ้านก่อนขายต่อเนื่อง จากปี 2543 เนื่องจากบริษัทเห็นว่าในช่วงวิกฤตที่ผ่านมาลูกค้านำขาดความเชื่อมั่นต่อผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก จากการที่ลูกค้านำชำระเงินดาวน์แล้ว แต่ผู้ประกอบการไม่สามารถส่ง มอบบ้านให้แก่ลูกค้านำได้ บริษัทจึงได้ใช้กลยุทธ์ดังกล่าว ซึ่งเป็นผลดีต่อบริษัทในแง่การลดต้นทุน การผลิต จากการสร้างเป็นจำนวนมากในคราวเดียว และลูกค้านำก็มั่นใจได้ว่าจะได้รับมอบบ้านแน่นอน เนื่องจากสร้างเสร็จแล้ว เมื่อลูกค้านำดูแล้วสนใจบริษัทก็จะให้ลูกค้านำวางเงินดาวน์ประมาณ 10% แล้วแต่โครงการประมาณ 1-2 งวด จากนั้นลูกค้านำก็ชำระเงินส่วนที่เหลือให้กับทางบริษัท บริษัทก็จะ ทำการโอนบ้านพร้อมที่ดินให้แก่ลูกค้านำ

สัดส่วนของมูลค่าบ้านสร้างและบ้านสร้างก่อนขายคิดเป็นสัดส่วนต่อบ้านที่ขาย และ โอนแล้วดังนี้

	ปี 2544	ปี 2543
บ้านสร้าง	30.0%	70.0%
บ้านสร้างก่อนขาย	70.0%	30.0%
รวม	100.0%	100.0%

จุดเด่นด้านการตลาดที่ใช้ในการแข่งขัน

จุดเด่นทางการตลาดที่ทำให้บริษัทสามารถประสบความสำเร็จเหนือคู่แข่งได้แก่

1. โครงการส่วนใหญ่อยู่ในทำเลที่ดี โครงการของบริษัทอยู่ในทำเลที่ดี ตั้งอยู่ในรัศมีที่ไม่ห่างจากใจกลางย่านธุรกิจ โดยกระจายอยู่รอบชานเมืองของกรุงเทพฯ ใกล้กับถนนวงแหวน มีเส้นทางจราจรที่สะดวกสบาย

2. สินค้ามีคุณภาพ เนื่องจากบริษัทมีระบบการควบคุม และตรวจสอบมาตรฐานคุณภาพสินค้าในแต่ละขั้นต่อนก่อนที่จะส่งมอบให้กับลูกค้า ทำให้สินค้าของบริษัทมีคุณภาพเป็นมาตรฐานเดียวกัน ซึ่งมีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับของลูกค้าในปัจจุบัน จึงทำให้สินค้าของบริษัทขายได้ง่ายกว่า

3. กลยุทธ์การสร้างบ้านก่อนขาย ในช่วงปี 2543 บริษัทได้ใช้กลยุทธ์การสร้างบ้านก่อนขาย เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า โดยให้ลูกค้าได้เห็นในสิ่งที่เขาจะซื้อ และได้ตัดสินใจซื้อในสิ่งที่เขาต้องการ ซึ่งการสร้างบ้านก่อนขายนี้ทำให้บริษัทสามารถตัดปัญหาเรื่องการแก้ไขแบบของลูกค้า ทำให้บริษัทสามารถสร้างได้ครั้งละมาก ๆ (Mass Product) ซึ่งช่วยลดระยะเวลาการก่อสร้าง ลดต้นทุนการก่อสร้าง ลดต้นทุนทางการเงิน และลดปัญหาความเสี่ยงต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่อาจจะเปลี่ยนแปลงขึ้นลง นอกจากนี้การสร้างบ้านก่อนขาย จะทำให้คู่แข่งเข้ามาแข่งขันได้ยากขึ้น เพราะการสร้างบ้านก่อนขายจะต้องใช้เงินทุนสูง ผู้ประกอบการจะต้องมีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง จะต้องมีฐานข้อมูลทางการตลาดที่ดีพอในการตัดสินใจสร้างบ้านให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า ซึ่งกลยุทธ์การสร้างบ้านก่อนขายของบริษัทที่ผ่านมา ก็ประสบความสำเร็จ และสามารถเพิ่มยอดขายให้กับบริษัท

การจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

ราคาของบ้านในโครงการของบริษัทจะอยู่ในระดับ ราคาปานกลางค่อนข้างไปทางสูง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้งของโครงการ โดยมีราคาเฉลี่ยประมาณ 5 ล้านบาท ต่อหลัง (บ้านรวมกับที่ดิน) กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจึงมักเป็นผู้มีรายได้ปานกลางจนถึงระดับรายได้สูง ซึ่งบริษัทจะเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเหล่านี้ โดยวิธีการใช้สื่อโฆษณาทางโทรทัศน์ สิ่งพิมพ์ และอื่นๆประกอบกับ Direct Mail การขายของบริษัทจะเป็นการขายให้กับผู้บริโภคโดยตรง หรือที่เรียกว่า End User

ลักษณะของลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัทหรือบริษัทย่อย

เนื่องจากสินค้าส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นบ้านเดี่ยว ดังนั้นลูกค้าเป้าหมายของบริษัทจะต้องเป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อสูงและสามารถรับภาระการผ่อนชำระได้สูง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลาง ถึงสูง นอกจากนี้การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า การให้บริการหลังการขาย และการที่บริษัทขายสินค้าที่มีมาตรฐานคุณภาพที่ดีให้กับลูกค้า ทำให้ลูกค้าบางส่วนของบริษัทมาจากการแนะนำของลูกค้าต่อญาติ พี่น้อง หรือเพื่อนฝูง

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทจะไม่มีข้อจำกัดในการผลิต เพราะบริษัทจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างซึ่งหากมีลูกค้ามาสั่งจองซื้อบ้านเพิ่มขึ้น ก็จะมีการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นด้วย

อย่างไรก็ตามบริษัทมีระบบในการควบคุมคุณภาพของผู้รับเหมาให้มีการผลิตสินค้าให้มีคุณภาพที่ดีในระดับมาตรฐานเดียวกัน ดังนี้

1. บริษัทมีการกำหนดมาตรฐานการก่อสร้าง รวมถึงวัสดุก่อสร้างที่ใช้ ให้กับผู้รับเหมา
2. บริษัทมีการจัดฝึกอบรมวิธีการก่อสร้างตามมาตรฐานของบริษัทให้กับผู้รับเหมา
3. บริษัทมีหัวหน้างานประจำแต่ละโครงการเพื่อควบคุม และตรวจรับงานของผู้รับเหมา
4. บริษัทจะมีการทำ QC โดยจะมีวิศวกรจากส่วนกลางไปตรวจสอบคุณภาพงานอีกครั้ง

หนึ่ง ว่าคุณภาพงานได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่

ทุนและการถือหุ้น

ณ วันที่ 21 พฤษภาคม 2544 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,806,737,200 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,080,673,720 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีทุนชำระแล้วจำนวน 6,236,179,110 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 623,617,911 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อที่จะรองรับหุ้นสามัญที่จะเกิดขึ้น ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 311,808,956 หุ้น
2. เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ซึ่งออกให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยจำนวน 30,000,000 หุ้น
3. เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามประกาศคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การขออนุญาตและอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ทั้งนี้ให้คณะกรรมการเป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณากำหนดรายละเอียดของการเสนอขาย เช่น เงื่อนไข ระยะเวลาในการจองซื้อ ราคาเสนอขาย และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ตามที่เห็นสมควร จำนวน 100,000,000 หุ้น
4. เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 3,246,853 หุ้น
5. เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2542 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2542 จำนวน 12,000,000 หุ้น

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 11 ท่าน ดังนี้

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1. นายอนันต์ อัสวโกกิน | ประธานกรรมการ |
| 2. นายประทีป วงศ์นิรันดร์ | ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 3. นายภควัต โกวิทวัฒนพงศ์ | กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 4. ดร. ศิริ การเจริญดี | กรรมการตรวจสอบ |
| 5. ดร. ชิค จี ฮวด | กรรมการ |
| 6. นายลิม สวีกวาน | กรรมการ |
| 7. นายพยนต์ ศักดิ์เดชยนต์ | กรรมการ |
| 8. นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง | กรรมการ |
| 9. นายอดิสร ธนนันท์นราพูล | กรรมการ |
| 10. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ | กรรมการ |
| 11. นายอดิศักดิ์ อธิราษฎร์กุล | กรรมการและเลขานุการบริษัท |

ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท เอเซียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)

(บริษัท เอเซียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), รายงานประจำปี, 2544 :

www.set.or.th/static/company/f56_thai/sec.html))

ประวัติความเป็นมา

บริษัทจดทะเบียนก่อตั้งเมื่อปี 2527 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 3 ล้านบาท โดยประกอบธุรกิจเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูป และได้รับอนุมัติให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2535 ในปี 2537 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยบริษัทมีประวัติความเป็นมาที่สำคัญดังนี้คือ

ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัทปี พ.ศ.2539 ถึง 2544

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
2539	บริษัทได้ดำเนินการเปิดโรงงานโคราช ที่จังหวัดนครราชสีมา โดยมีกำลังการผลิตวันละ 1,260 ตารางเมตร โดยได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI และบริษัทได้เข้าถือหุ้นประมาณ 17% ในบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ผลิตคอนกรีตมวลเบาที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร
2540	บริษัทได้ขยายสายการผลิตไปยังผลิตภัณฑ์บล็อกปูถนน (PAVING BLOCK) โดยดำเนินการผลิตในเดือนธันวาคม ซึ่งมีกำลังการผลิต 25,000 ตารางเมตรต่อเดือน
2541	บริษัทได้ขยายสายการผลิตไปยังผลิตภัณฑ์คอนกรีตเสริมใยแก้ว (GLASS FIBRE REINFORCED CONCRETE) โดยดำเนินการผลิตและจำหน่าย ในไตรมาสที่ 4 ของปี
2543	บริษัทประสบปัญหาสภาพคล่องจึงได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 179.02 ล้านบาท มาเป็น 1,750 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 157.09 ล้านหุ้น แบ่งเป็นจำนวน 107,416,950 หุ้น เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมในราคาหุ้นละ 3.15 บาท (โดยหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรได้เสนอขายแก่กลุ่มผู้ถือหุ้นบริษัท เอเซียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) และจำนวน 49,680,225 หุ้น เสนอขายให้แก่นายอนุพงษ์ อัสวโกทิน ในราคาเดียวกัน ดังนั้นภายหลังจากการเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้นายอนุพงษ์ อัสวโกทิน และกลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัท เอเซียน

ปี	เหตุการณ์ที่สคัญ
	<p>พรีอเพอร์ดี จำกัด ได้กลายมาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทคิดเป็นร้อยละ 66.72 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมด นอกจากนี้บริษัทยังได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท เอเชียน พรีอเพอร์ดี จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจำนวน 65,999,994 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ซึ่งเป็นราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2543 ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัท เอเชียน พรีอเพอร์ดี จำกัด 0.52 บาทต่อหุ้น จึงทำให้ในปี 2543 บริษัทมีค่าความนิยมเกิดขึ้นจำนวน 157.08 ล้านบาท</p> <p>เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2543 ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทจาก “บริษัท ฟิ้นสำเร็จรูป พีซีเอ็ม จำกัด (มหาชน)” มาเป็น “บริษัท เอเชียน พรีอเพอร์ดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)”</p>
2544	<ul style="list-style-type: none"> ● บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,750 ล้านบาท เป็น 2,275 ล้านบาท เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมและรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี ● วันที่ 16 สิงหาคม 2544 ได้โอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน และ โอนขายทรัพย์สิน อุปกรณ์ เครื่องจักร ในส่วนของวัสดุก่อสร้างทั้งหมด (ยกเว้น โรงงานที่โคราช ซึ่งปัจจุบันได้หยุดประกอบกิจการชั่วคราว) ให้แก่บริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด (บริษัทถือหุ้น 99.99%) ภายหลังจากการโอนดังกล่าว ทำให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลายเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ● วันที่ 29 สิงหาคม 2544 ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สยามซิสเต็ม บิลท์ จำกัด เพิ่มเติม ซึ่งภายหลังจากการซื้อหุ้นดังกล่าว ทำให้บริษัทถือหุ้นร้อยละ 95 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด และในเดือนกันยายน 2544 บริษัท สยามซิสเต็ม บิลท์ จำกัด ได้ประกาศจ่ายเงินปันผลหุ้นละ 40.0 บาท รวมเป็นเงินปันผลที่บริษัทได้รับทั้งสิ้น 8.55 ล้านบาท

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว โครงการที่พัฒนาทั้งหมด จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยส่วนใหญ่จะเป็น โครงการใหม่

กลยุทธ์การแข่งขัน

บริษัทมีนโยบายที่จะสร้างบ้านประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นหลัก ในทำเลที่ตั้งในเขตเมืองหรือใกล้ศูนย์กลางธุรกิจเป็นหลัก และมีขนาดของโครงการที่ไม่ใหญ่มากทำให้มีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าที่เร็วขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งประเภททาวน์เฮ้าส์รายอื่น ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่นอกเมือง นอกจากนี้บริษัทยังมีกลยุทธ์ทางการตลาด โดยโฆษณาผ่านหนังสือพิมพ์และป้ายโฆษณาตามจุดต่างๆ ที่สำคัญและพยายามที่จะรักษาคุณภาพมาตรฐานของบ้านที่สร้าง การบริการก่อนและหลังการขาย รวมทั้งมีบ้านบางส่วนที่การก่อสร้างก่อนขายประมาณ 70-80% เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทจะเป็นกลุ่มลูกค้าชนชั้นกลางขึ้นไปที่นิยมความสะดวกสบายในการเดินทาง ไปทำงานและนิยมที่จะซื้อทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว หรือคอนโดมิเนียม ในเขตพื้นที่ตัวเมืองหรือศูนย์กลางธุรกิจ (Center Business District) ของกรุงเทพมหานคร

การตลาดและการจัดจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยใช้การโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ แต่สื่อหลักที่ใช้จะเป็น ป้ายโฆษณาและหนังสือพิมพ์ เพื่อให้ลูกค้าเข้ามาติดต่อโดยตรง ที่สำนักงานขายของโครงการ การที่ป้ายโฆษณาเป็นสื่อที่สำคัญที่ใช้ เนื่องจากเห็นว่าความต้องการที่อยู่อาศัยนั้นจะมีลักษณะ "Geographic Demand" คือลูกค้าส่วนใหญ่น่าจะเป็นบุคคลที่รู้จักและคุ้นเคยกับพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่

การเลือกเปิดโครงการนั้น จะเน้นโครงการ ทาวน์เฮ้าส์ ที่ตั้งอยู่ในรอบชั้นในของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ เพราะจากการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ในช่วงปีที่ผ่านมา จะเห็นว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเน้นการทำโครงการบ้านเดี่ยวมากกว่าดังนั้น ตลาดทาวน์เฮ้าส์ในเมืองจึงมีการแข่งขันที่ไม่สูงนักเมื่อเทียบกับตลาดบ้านเดี่ยว จุดแข็งทางด้านการตลาดของบริษัทและบริษัทย่อยคือการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่ตอบสนองผู้บริโภคได้ดี ซึ่งมาจากการทำการสำรวจทางด้านการตลาด และมีการทำอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างภาพพจน์ของสินค้าต่อลูกค้า โครงการใหม่ทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย จะเปิดตัวภายใต้ชื่อ "บ้านกลางกรุง", "บ้านกลางเมือง" และ "มนวลดี" ซึ่งจะแยกด้วยระดับราคาจาก A+ ไปจนถึง C

โครงการดำเนินงานในอนาคต

ขณะนี้บริษัทยังไม่มีแผนการจะลงทุนในธุรกิจอื่น นอกเหนือไปจากธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับธุรกิจหลักของบริษัท บริษัทจะพัฒนาและขยายการลงทุนสำหรับโครงการใหม่ๆ ในทำเลที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่องต่อไป โดยในปี 2544 บริษัทมีโครงการที่กำลังพัฒนาและจะเปิดขายภายใน 6 เดือน 2 โครงการคือโครงการบ้านกลางกรุง (ทองหล่อ) และบ้านกลางเมือง (ลาดพร้าว 80) โดยมีมูลค่าโครงการเท่ากับ 831.6 ล้านบาทและ 444.0 ล้านบาทตามลำดับ ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ทั้งสิ้น 7 โครงการ สำหรับธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้างของบริษัทย่อย จะพัฒนาผลิตภัณฑ์และขยายกำลังการผลิตให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดที่เริ่มฟื้นตัวต่อไป โดยบริษัทมีโครงการในประมาณไตรมาส 1/2545 ที่จะขยายกำลังการผลิตแผ่นพื้นสำเร็จรูประบบแผ่นพื้นห้องเรียบที่โรงงานลำลูกกาคลอง 8 ซึ่งเดิมมีกำลังการผลิต 120,000 ตารางเมตรต่อเดือนมาเป็นประมาณ 150,000 ตารางเมตรต่อเดือนคิดเป็นเงินลงทุนประมาณ 6 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2544 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,275,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 227,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.0 บาท โดยมีทุนชำระแล้วจำนวน 1,925,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 192,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.0 บาท โดยบริษัทได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อที่จะรองรับหุ้นสามัญที่จะเกิดขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกในครั้งนี้จำนวน 35,000,000 หุ้น

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 4 มกราคม 2545 คณะกรรมการบริหารมีจำนวนทั้งสิ้น 6 ท่าน ประกอบด้วย

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1. นายเฉลิม เกียรติชนะบำรุง | ประธานคณะกรรมการบริหาร |
| 2. นายอนุพงษ์ อัสวโกคิน | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3. นายชัยรัตน์ ธรรมพีร | กรรมการบริหาร |
| 4. นายพิเชษฐ วิวาสุภกร | กรรมการผู้จัดการ |
| 5. นายนพร สุนทรจิตต์เจริญ | กรรมการบริหาร |
| 6. นายวิลาศ ปิลกศิริ | กรรมการบริหาร |

ส่วนที่ 2 : ผลการวิเคราะห์งบการเงินเปรียบเทียบโดยเปรียบเทียบกันทั้งสามบริษัทและอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

ในส่วนของการวิเคราะห์จะแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้น ความสามารถในการหากำไร ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โครงสร้างเงินทุนและนโยบายทางการเงินของบริษัทที่ทำการศึกษาคือ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์ความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้น

การวิเคราะห์ความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้นเป็นการวิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นและการบริหารสินทรัพย์หมุนเวียนของธุรกิจ ในการศึกษาครั้งนี้ได้นำอัตราส่วนทางการเงินและอัตราส่วนส่วนร้อยละของยอดรวมมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) เป็นอัตราส่วนที่แสดงความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นของกิจการ หรือความสามารถในการก่อหนี้ระยะสั้นเป็นอัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินระยะสั้น

อัตราส่วนสภาพคล่องเป็นอัตราส่วนที่ชี้ให้เห็นถึงความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้นของธุรกิจนั้นๆ อย่างหายๆ ชี้ให้เห็นถึงความปลอดภัยของเจ้าหนี้ระยะสั้น แต่ต้องพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นด้วยรายการเทียบเท่าเงินสด และการกระจายของสินทรัพย์หมุนเวียนประกอบด้วย ซึ่งอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในที่นี้จะพิจารณาสินทรัพย์หมุนเวียนประเภทเงินสด เงินลงทุนระยะสั้น และลูกหนี้การค้าสุทธิ

อัตราส่วนสภาพคล่อง หมุนเร็ว (Acid Test Ratio) เป็นอัตราส่วนที่คล้ายกับอัตราส่วนทุนหมุนเวียน คือใช้สินทรัพย์หมุนเวียนที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เร็ว (หรือรายการทางการเงินกล่าวคือ ไม่รวมสินค้าคงเหลือ และไม่รวมค่าใช้จ่ายล่วงหน้า) เปรียบเทียบกับหนี้สินระยะสั้น

สำหรับข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้
ผนวกที่ 10-19

มาจากตาราง

ตารางที่ 5. การเปรียบเทียบอัตราส่วนสภาพคล่อง

หน่วย : เท่า

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	1.13	0.89	1.13	1.64	2.14	1.39
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	1.51	1.33	10.95	9.98	6.45	6.04
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ฯ	0.87	0.44	0.48	3.75	3.83	1.87
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	0.96	0.59	1.97	2.53	4.15	2.04

ตารางที่ 6. การเปรียบเทียบอัตราส่วนสภาพคล่อง หมุนเร็ว

หน่วย : เท่า

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	0.20	0.14	0.18	0.22	0.27	0.20
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	0.02	0.03	0.68	0.23	0.11	0.21
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ฯ	0.63	0.38	0.42	0.54	0.47	0.49
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	0.17	0.08	0.28	0.24	0.39	0.23

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากอัตราส่วน 0.89 เท่าในปี พ.ศ. 2541 เป็น 1.13 เท่าในปี 2542 เป็น 1.64 เท่า ในปี 2543 และ 2.14 เท่า ในปี 2544 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 5 ทั้งนี้เนื่องจากรายการที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ณ 31 มีนาคม 2544 มีจำนวน 3,270 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 31 ธันวาคม 2543 ที่เท่ากับ 2,565 ล้านบาท โดยส่วนหนึ่งเนื่องจากการจัดประเภทรายการทางบัญชีโดยการบันทึกโอนโครงการที่ดำเนินการแล้วที่บันทึกในรายการที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการไปบัญชีที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง นอกจากนี้รายการหุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ 31 ธันวาคม 2542 ที่เท่ากับ 1,119 ล้านบาท นั้น ในปี 2543 ได้มีการออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวก่อนถึงกำหนดชำระจึงบันทึกอยู่ในรายการหุ้นกู้ และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

กรรมมีอัตราส่วนที่ต่ำกว่าอุตสาหกรรมเฉลี่ยทั่วไป ยกเว้นปี 2540 และปี 2541 ที่มีอัตราส่วนที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม และเมื่อพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วจากตารางที่ 6 จะเห็นว่าแนวโน้มเพิ่มขึ้น จากอัตราส่วน 0.14 เท่าในปี พ.ศ.2541 เป็น 0.27 เท่าในปี พ.ศ. 2544 แสดงให้เห็นถึงบริษัทมีความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้นเพิ่มขึ้น แต่อัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในอัตราส่วนที่ต่ำกว่า 1.00 เท่า

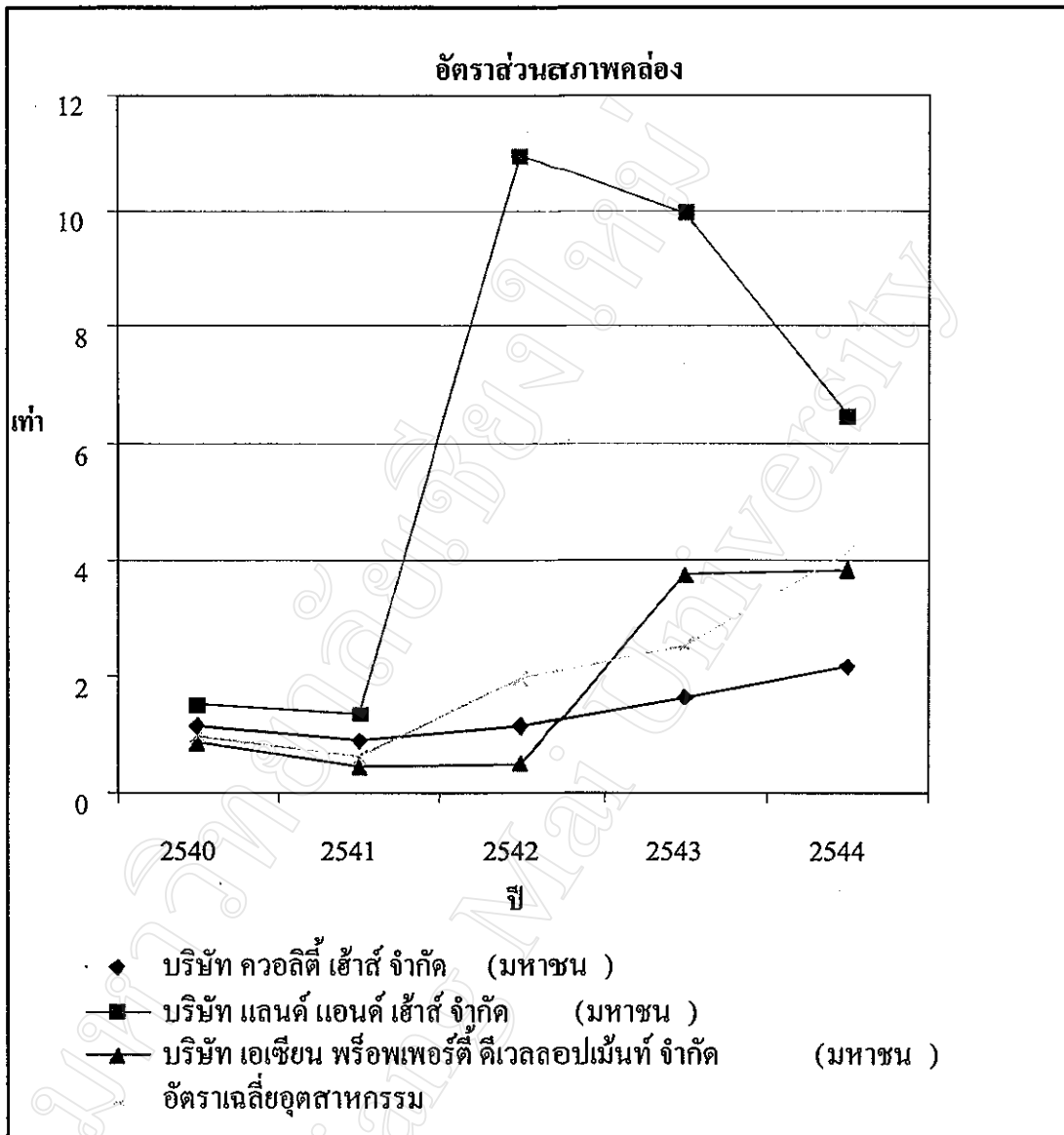
สืบเนื่องมาจากการเร่งรัดปล่อยสินเชื่อบริษัทและสถาบันการเงิน ทำให้สถานการณ์ดังกล่าวยังมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท ในปี 2544 ไตรมาสที่ 2 บริษัทได้เพิ่มทุนจำนวนรวม 812 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้ ในเดือน เมษายน 2544 บริษัทได้เพิ่มทุนชำระแล้วจาก 5,411 ล้านบาท เป็น 6,764 ล้านบาท โดยเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 135.3 ล้านหุ้น ให้กับ Government of Singapore Investment Pte. Ltd. ในราคาหุ้นละ 3 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 406 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2544 บริษัทได้เพิ่มทุนชำระแล้วจาก 6,764 ล้านบาท เป็น 8,117 ล้านบาท โดยเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน จำนวน 135.3 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 3 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 406 ล้านบาท การเพิ่มทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจและนำไปลดภาระหนี้สินของบริษัท

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่มีแนวโน้มลดลง มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ลดลงจากอัตราส่วน 1.51 เท่า ในปี พ.ศ.2540 เป็น 1.33 เท่า ในปี พ.ศ. 2541 แต่ในปี พ.ศ 2542 บริษัทมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นเป็น 10.95 เท่า เป็นอัตราส่วนที่สูงมากเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม ดังแสดงในตารางที่ 5 อัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2544 เท่ากับ 6.45 เท่า ในขณะที่ปี 2543 เท่ากับ 9.98 เท่า ลดลง 3.53 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดใน 1 ปี เพิ่มขึ้น และมีการออกตั๋วแลกเงินเพิ่มขึ้น และอัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2543 เท่ากับ 9.98 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2542 ซึ่งเท่ากับ 10.95 เท่า อัตราดังกล่าวลดลงเล็กน้อย แต่ถ้าดูอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วจะเห็นว่าปี 2543 เท่ากับ 0.23 เท่า ในขณะที่ปี 2542 เท่ากับ 0.68 เท่า นั้นเนื่องจากในปลายปี 2542 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจำนวน 3,814.47 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินเหลือไปซื้อเงินลงทุนระยะสั้นไว้จำนวน 1,282.0 ล้านบาท จึงทำให้ปี 2542 มีอัตราสภาพคล่องหมุนเร็วดีกว่าปี 2543 ในปี 2544 อัตราส่วนดังกล่าวลดลงเหลือ 0.11 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการออกตั๋วแลกเงินเพื่อบริหารสภาพคล่องของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2543 จำนวน 658.77 ล้านบาท และมีหนี้สินระยะที่ถึงกำหนดใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 176.97 ล้านบาท

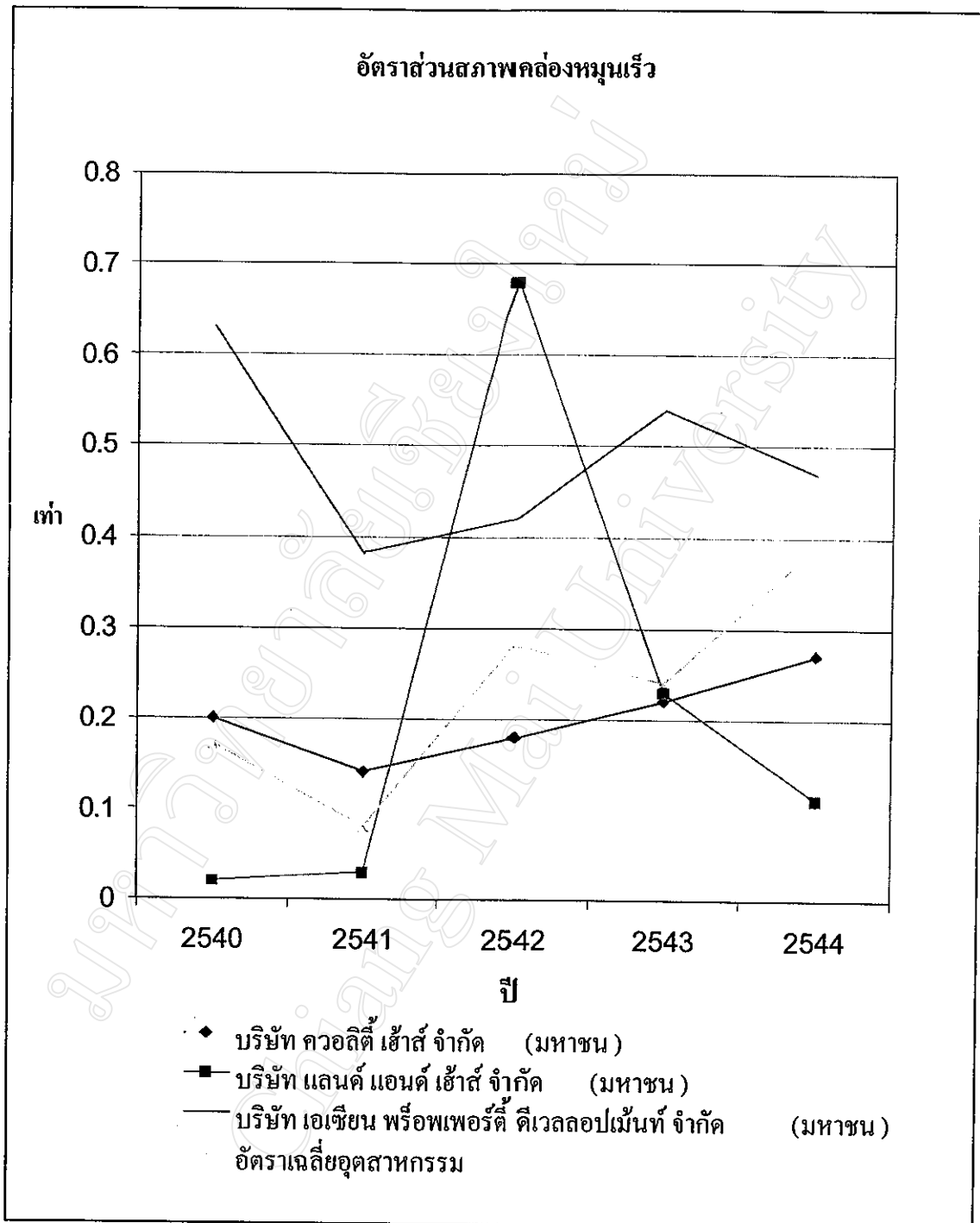
บริษัท เอเชีย นพรีอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่มีแนวโน้มลดลงในปี พ.ศ.2540 ถึง พ. ศ.2542 และมีแนวโน้มอัตราส่วนสภาพคล่องสูงขึ้นในปี พ.ศ. 2543 เป็น 3.75 เท่าซึ่งมีอัตราส่วนที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม และเพิ่มขึ้นเป็น 3.83

เท่า ในปี พ.ศ. 2544 ดังแสดงในตารางที่ 5 และมีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ต่ำเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่เมื่อพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว มีอัตราส่วนที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมทุกปี โดยมีอัตรา 0.63 ในปี พ.ศ.2540 0.38 เท่าในปี พ.ศ.2541 0.42 เท่า ในปี พ.ศ. 2542 0.54 เท่าในปี พ.ศ.2543 และ0.47 เท่าในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 6 เนื่องจากบริษัทมีลูกหนี้การค้าจำนวนมาก

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท ถ้าพิจารณาเฉพาะอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน หรืออัตราส่วนสภาพคล่องบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นจากสินทรัพย์หมุนเวียนมากที่สุด และมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม เนื่องจากบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีจำนวนสินค้าคงเหลือมากที่สุด แต่เมื่อพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว บริษัท เอเชีย นพรีอเพอรัตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มีสภาพคล่องหมุนเร็วได้ดีที่สุด มีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นจากสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วได้ดีที่สุด เนื่องจากบริษัทมีนโยบายในการถือสินทรัพย์หมุนเวียนเร็ว คือ ลูกหนี้ และหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด ขณะที่บริษัทควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นแต่เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมยังอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่ายกเว้นปี พ.ศ. 2540 และ 2541



ภาพที่ 1 การเปรียบเทียบอัตราส่วนสภาพคล่อง



ภาพที่ 2 การเปรียบเทียบอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

การวิเคราะห์อัตราส่วนกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานต่อหนี้สินหมุนเวียน

แม้ว่าการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นจากรายการในสินทรัพย์หมุนเวียนจะมีความสำคัญในการวิเคราะห์ความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้น แต่สิ่งหนึ่งที่จะละเลยไม่ได้ก็คือการวิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน ซึ่งเป็นการวิเคราะห์แนวโน้มของความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นจากรายการดังกล่าวว่ามีแนวโน้มเป็นอย่างไร เจ้าหนี้ระยะสั้นได้รับความคุ้มครองเพียงใดจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ตารางที่ 7. การเปรียบเทียบอัตราส่วนกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

หน่วย : เท่า

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	0.46	0.20	0.12	(0.12)	0.13	0.16
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	(0.13)	0.12	0.24	0.83	1.15	0.44
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ฯ	(0.08)	0.15	0.03	0.24	(0.38)	(0.01)
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	0.03	0.11	0.01	(0.05)	0.09	0.04

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานมีแนวโน้มลดลง โดยมีอัตรา 0.46 เท่า ในปี พ.ศ. 2540 0.20 ในปี พ.ศ. 2541 0.12 เท่า ในปี พ.ศ. 2542 -0.12 เท่าในปี พ.ศ. 2543 แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้น เป็น 0.13 เท่าในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 7 สาเหตุของการลดลงของกระแสเงินสดและอัตราส่วนกระแสเงินสดมีค่าติดลบ เนื่องมาจากในปี 2543 และระยะไตรมาส 1 ของปี 2544 เงินสดสุทธิที่บริษัทใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 311 ล้านบาท และ 115 ล้านบาท ตามลำดับ ดังแสดงไว้ที่งบกระแสเงินสดตารางผนวกที่ 7 โดยในปี 2543 ทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 866 ล้านบาท และ 187 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับในช่วงไตรมาสแรกของปี 2544 ทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ งานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 186 ล้านบาท และ 46 ล้านบาท ตามลำดับ และจากการที่บริษัทได้มีการใช้ไปของเงินทุน และมีการลงทุนเพิ่มขึ้น

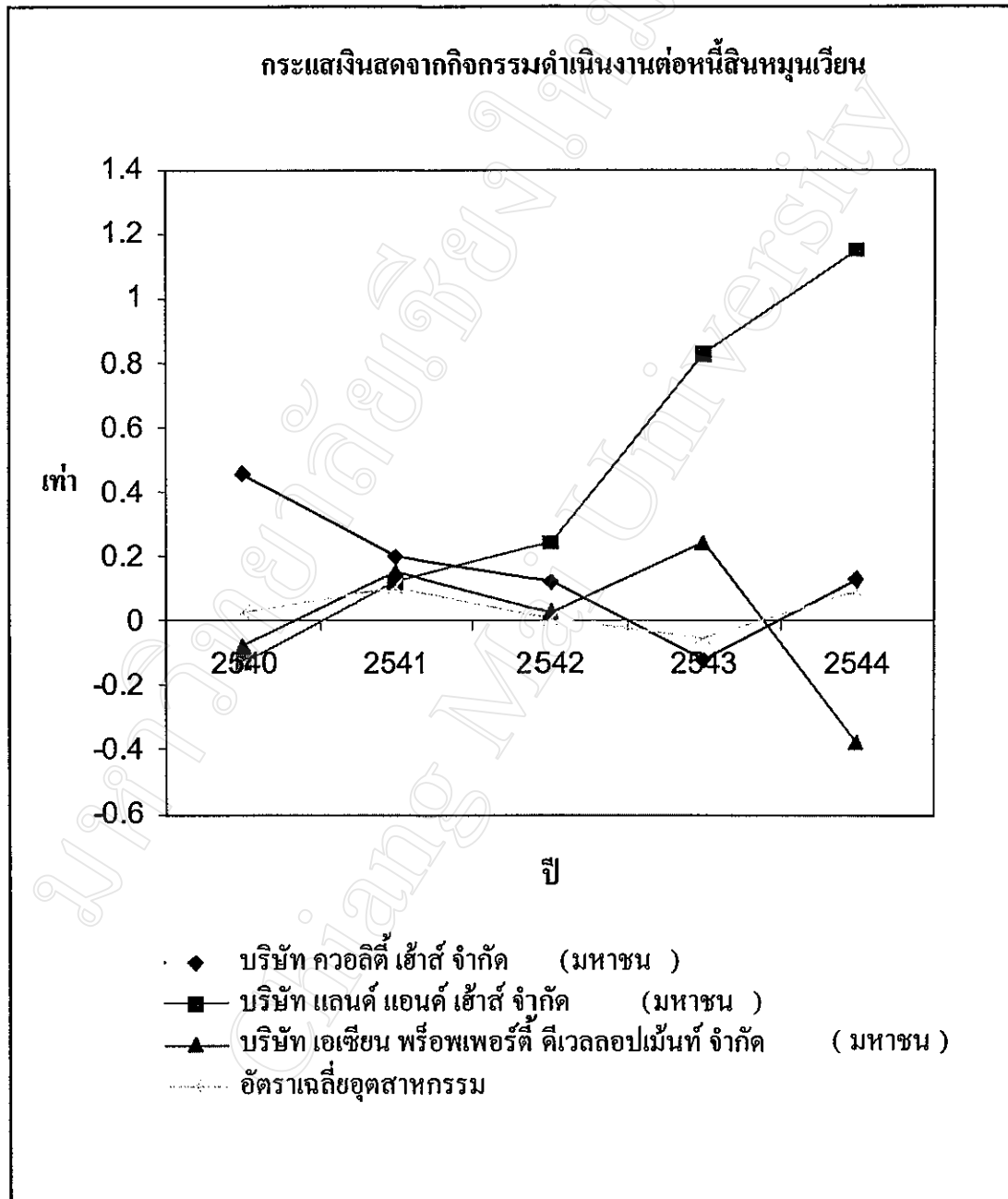
นั้น ทำให้บริษัทมีสภาพคล่องกระแสเงินสดลดลง และเมื่อเทียบกับอุตสาหกรรมเฉลี่ยแล้วบริษัทมีอัตรากระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานต่อหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราส่วน -0.13 เท่า ในปี พ.ศ. 2540 0.12 เท่า ในปี พ.ศ. 2541 0.24 เท่าในปี พ.ศ. 2542 0.83 เท่าในปี พ.ศ. 2543 และ 1.15 เท่า ในปี พ.ศ. 2544 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 7 และมีอัตราส่วนที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี พ.ศ.2541 ถึง พ.ศ. 2544 เงินสดที่บริษัทได้มาจากการดำเนินงานส่วนใหญ่ บริษัทพยายามใช้อย่างระมัดระวังเพื่อรักษาสภาพคล่องของบริษัทไว้ โดยการไม่ซื้อที่ดินเพิ่มโดยไม่จำเป็น และเงินที่บริษัทได้มา บริษัทได้นำไปชำระหนี้สิน เพื่อให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทลดลง ทำให้บริษัทมีความมั่นคงขึ้น และมีการลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนระยะสั้นในปี 2542 จำนวน 1,054.05 ล้านบาท และได้ขายไปในปี 2543 จำนวน 873.25 ล้านบาท และปี 2544 จำนวน 208.29 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทถือเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อบริหารสภาพคล่องของบริษัท ดังแสดงไว้ทั้งกระแสเงินสดตารางผนวกที่ 8

บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานที่มีความผันผวนตลอดระยะเวลา 5 ปี เริ่มจาก-0.08ในปี พ.ศ. 2540 เพิ่มขึ้น 0.15 เท่าในปี พ.ศ. 2541 0.03 เท่าในปี พ.ศ. 2542 และ0.24 เท่าในปี พ.ศ.2543 ตามลำดับ แต่ในปี พ.ศ. 2544 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทเป็นลบคือ -0.38 เท่า ดังแสดงไว้ในตารางที่ 7 เนื่องจากมีการซื้อที่ดินเปล่าและงานระหว่างก่อสร้างของโครงการที่บริษัทได้ดำเนินการอยู่ ทำให้สินค้างเหลือของบริษัทมีการเพิ่มขึ้น 546.01 ล้านบาท ดังแสดงไว้ทั้งกระแสเงินสดตารางผนวกที่ 9 เมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมมีอัตราส่วนที่สูงกว่าในปี 2541 ถึงปี 2543

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 ถึง พ.ศ. 2544 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีความสามารถชำระหนี้ระยะสั้นจากกระแสเงินสดกิจกรรมดำเนินงานดีที่สุด ในทั้งสามบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินระยะสั้นเนื่องจากบริษัทพยายามใช้อย่างระมัดระวังเพื่อรักษาสภาพคล่องของบริษัทไว้ และแนวโน้มของอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นพร้อมๆกับการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน ส่วน บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวโดยเปรียบเทียบกันทั้งสามบริษัทเป็นบริษัทที่มีความสามารถชำระหนี้ระยะสั้นจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานต่ำที่สุด แนวโน้มของกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานมี

แนวโน้มเป็นกระแสเงินสดใช้ไปเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เนื่องจากมีการลงทุนซื้อที่ดินซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นของสินค้ำคงเหลือมากขึ้น



ภาพที่ 3 การเปรียบเทียบอัตราส่วนกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานต่อหนี้สินหมุนเวียน

การวิเคราะห์สภาพคล่องของลูกหนี้

การวิเคราะห์สภาพคล่องของลูกหนี้เป็นการวิเคราะห์นโยบายและความสามารถในการบริหารลูกหนี้ โดยการพิจารณาการหมุนของลูกหนี้ว่าในแต่ละปีมีอัตราการหมุนเท่าใด ใช้ระยะเวลาเท่าใดในการเก็บหนี้ ธุรกิจสามารถบริหารลูกหนี้ได้ตามเงื่อนไขในการให้สินเชื่อหรือไม่

ตารางที่ 8. การเปรียบเทียบอัตราส่วนการหมุนของลูกหนี้

หน่วย : รอบ

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	2.53	2.97	7.33	13.45	15.69	8.39
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	56.46	47.17	49.2	212.71	375.39	148.19
บริษัท เอเชียน พร็อพ ฯ	3.68	2.20	1.67	6.82	11.81	5.24
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	31.89	13.52	10.12	34.25	55.35	29.03

ตารางที่ 9. การเปรียบเทียบระยะเวลาในการเก็บหนี้

หน่วย : วัน

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	142	121	49	27	23	72.40
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	6.38	7.63	7.32	1.69	0.97	4.80
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ฯ	98	163.92	215.23	52.75	30.49	112.08
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	203.84	84.49	477.05	56.41	52.64	174.89

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนของลูกหนี้ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยมีอัตรา 2.53 รอบ ในปี พ.ศ. 2540 2.97 รอบ ในปี พ.ศ. 2541 7.33 รอบ ในปี พ.ศ. 2542 13.45 รอบ ในปี พ.ศ. 2543 และ 15.69 รอบ ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 8 แสดงว่าบริษัทฯ มีความสามารถในการบริหารลูกหนี้ดีขึ้นมีระยะเวลาในการเก็บหนี้ที่มีแนวโน้มสั้นลง โดยมีระยะเวลา 142 วันในปีพ.ศ.2540 121 วันในปี พ.ศ. 2541 49 วันในปี พ.ศ. 2542 27 วัน

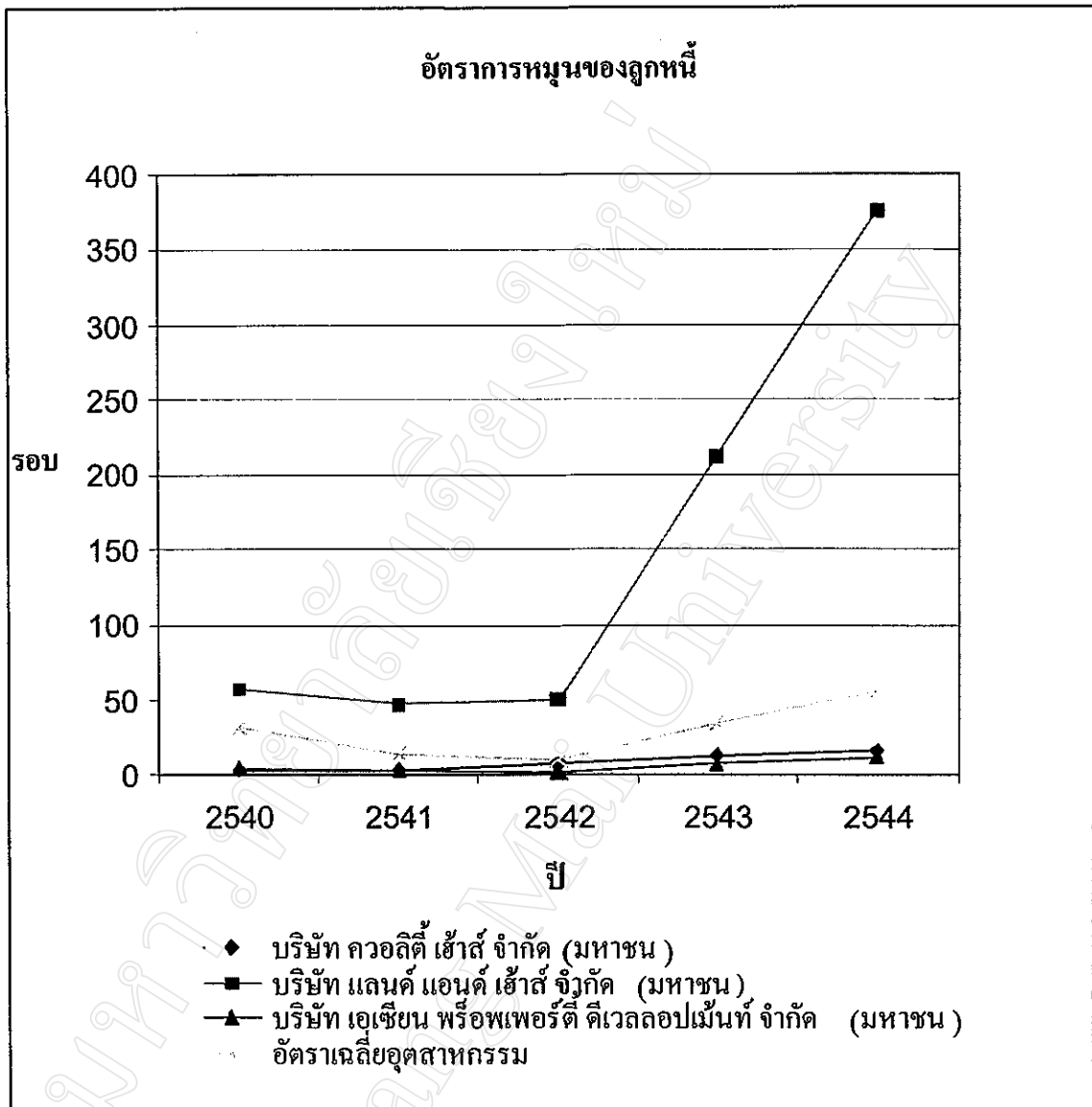
ในปี พ.ศ. 2543 และ 23 วันในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่ 9 มีความสามารถในการเก็บหนี้ได้เร็วกว่าหนี้ค้างชำระลดน้อยลง แต่เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้วบริษัทฯ มีอัตราการหมุนของลูกหนี้ที่ต่ำกว่าและมีระยะเวลาในการเก็บหนี้สั้นกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนของลูกหนี้ที่อยู่ในเกณฑ์ดี และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี โดยมีอัตราส่วนดังนี้ 6.38 รอบ ในปีพ.ศ. 2540 47.17 รอบ ในปีพ.ศ. 2541 49.20 รอบ ในปี พ.ศ. 2542 212.71 รอบ ในปี พ.ศ. 2543 375.39 รอบ ในปี พ.ศ. 2544 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมบริษัทฯมีอัตราการหมุนของลูกหนี้สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมในทุกปี และมีระยะเวลาในการเก็บหนี้ที่มีแนวโน้มสั้นลงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 โดยมีระยะเวลา 6.38 วันในปี พ.ศ.2540 7.63 วันในปี พ.ศ. 2541 7.32 วันในปี พ.ศ. 2542 1.69 วันในปี พ.ศ. 2543 และ 0.97 วันในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมบริษัทฯมีอัตราการหมุนของลูกหนี้สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมในทุกปีและมีระยะเวลาในการเก็บหนี้ที่สั้นกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมเพราะบริษัทฯมีการบริหารลูกหนี้ดีมีความสามารถในการเรียกเก็บหนี้ได้เร็วเพราะมีลูกหนี้จำนวนน้อยมาก เนื่องจากบริษัทฯใช้วิธีการรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินให้แก่ลูกค้าแล้ว ดังนั้นเงินค่างวดที่บริษัทฯรับจากลูกค้า บริษัทฯจะแสดงไว้เป็นหนี้สินในงบดุล สำหรับเงินที่ถึงกำหนดชำระแล้วแต่ลูกค้ายังไม่ชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 มีทั้งสิ้น 74.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.01 ของมูลค่าที่ขายแล้ว เป็นยอดที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน 37.59 ล้านบาท ค้างชำระ 3-6 เดือน 12.69 ล้านบาท และค้างชำระเกิน 6 เดือน จำนวน 24.27 ล้านบาท จำนวนที่ค้างดังกล่าวมีมูลค่าน้อย และเป็นการค้างชำระตามปกติ

บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนของลูกหนี้ที่มีแนวโน้มสูงขึ้น โดยมีอัตราส่วน 3.68 รอบ ในปี พ.ศ. 2540 2.20 รอบ ในปี พ.ศ. 2541 1.67 รอบ ในปี พ.ศ. 2542 6.82 รอบ ในปี พ.ศ. 2543 11.81 รอบ ในปี พ.ศ. 2544 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 8 และมีระยะเวลาในการเก็บหนี้ที่มีแนวโน้มสั้นลงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นไป โดยมีระยะเวลา 98 วันในปี พ.ศ.2540 163.92 วันในปี พ.ศ. 2541 215.23 วันในปี พ.ศ. 2542 52.75 วันในปี พ.ศ. 2543 และ 30.49 วันในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่ 9 และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมบริษัทฯ มีอัตราส่วนที่ต่ำกว่าและมีระยะเวลาในการชำระหนี้ยาวนานกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม เนื่องจากบริษัทฯ มีปัญหาในการใช้เวลาเก็บหนี้และความสามารถในการเก็บหนี้ให้ได้ตามยอดหนี้ค้างชำระ

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท เมื่อเปรียบเทียบระหว่างบริษัททั้งสามบริษัท บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนของลูกหนี้ดีที่สุดในช่วงระยะเวลาใน

การเก็บหนี้ได้เร็วที่สุด ถ้าพิจารณาปีต่อปีตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2540 ถึง พ.ศ. 2544 และอัตราดังกล่าวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตลอดช่วงระยะเวลา 5 ปีเนื่องจากบริษัทใช้วิธีการรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินให้แก่ลูกค้าแล้ว ดังนั้นเงินค่านที่บริษัทรับจากลูกค้า บริษัทจะแสดงไว้เป็นหนี้สินในงบดุล สำหรับเงินที่ถึงกำหนดชำระแล้วแต่ลูกค้ายังไม่ชำระ จำนวนที่ค้างดังกล่าวมีมูลค่าน้อย และเป็นการค้างชำระตามปกติจึงทำให้บริษัทมีลูกหนี้้น้อยมาก ส่วนบริษัทเอเชียชหรือเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนของลูกหนี้ต่ำที่สุดและใช้ระยะเวลาในการจัดเก็บหนี้ยาวนานที่สุด เนื่องจากบริษัท ฯ มีปัญหาในการใช้เวลาเก็บหนี้และความสามารถในการเก็บหนี้ให้ได้ตามยอดหนี้ค้างชำระ ส่วนบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีนโยบายในการบริหารลูกหนี้ที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้นมีระยะเวลาการเก็บหนี้ได้เร็วขึ้น มองโดยรวมแล้ว บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีการบริหารลูกหนี้ที่ดีที่สุดในบรรดาสามบริษัท



ภาพที่ 4 การเปรียบเทียบอัตราการหมุนของลูกหนี้

วิเคราะห์สภาพคล่องของสินค้ำคงเหลือ

ธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีสินค้ำคงเหลือประกอบด้วย ที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง และสินค้ำสำเร็จรูปในที่นี้หมายถึงบ้านสร้างก่อนขาย ซึ่งสินค้ำสำเร็จรูปจะมีความคล่องตัวต่ำและเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ยาก ปัญหาในการบริหารสินค้ำคงเหลือก็คือ จะต้องจัดซื้อที่ดินอย่างระมัดระวัง และบริหารสินค้ำสำเร็จรูปอย่างเหมาะสม เพื่อไม่ให้เงินทุนจมอยู่กับสินค้ำคงเหลือมากเกินไป

ตารางที่ 10. การเปรียบเทียบอัตราส่วนการหมุนของสินค้ำคงเหลือ

หน่วย : รอบ

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	0.41	0.44	0.47	0.42	0.59	0.47
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	0.26	0.25	0.20	0.23	0.37	0.26
บริษัท เอเชียน พร็อพ ฯ	4.86	3.94	10.49	0.99	0.64	4.18
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	0.90	4.22	2.80	0.32	0.45	1.74

ตารางที่ 11. การเปรียบเทียบระยะเวลาขายสินค้ำเฉลี่ย

หน่วย : วัน

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	871	822	772	861	607	786.6
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	1,387.97	1,423.71	1,844.88	1,542.21	997.80	1,439.31
บริษัท เอเชียน พร็อพ ฯ	74	92.63	34.33	365.34	565.79	226.42
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	1,069.87	1,329.92	1,455.19	1,259.60	1,318.32	1,286.58

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนของสินค้ำคงเหลือที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นยกเว้นปีพ.ศ.2543 โดยมีอัตราการหมุน 0.41 รอบ ในปี พ.ศ. 2540 0.44 รอบในปี พ.ศ.

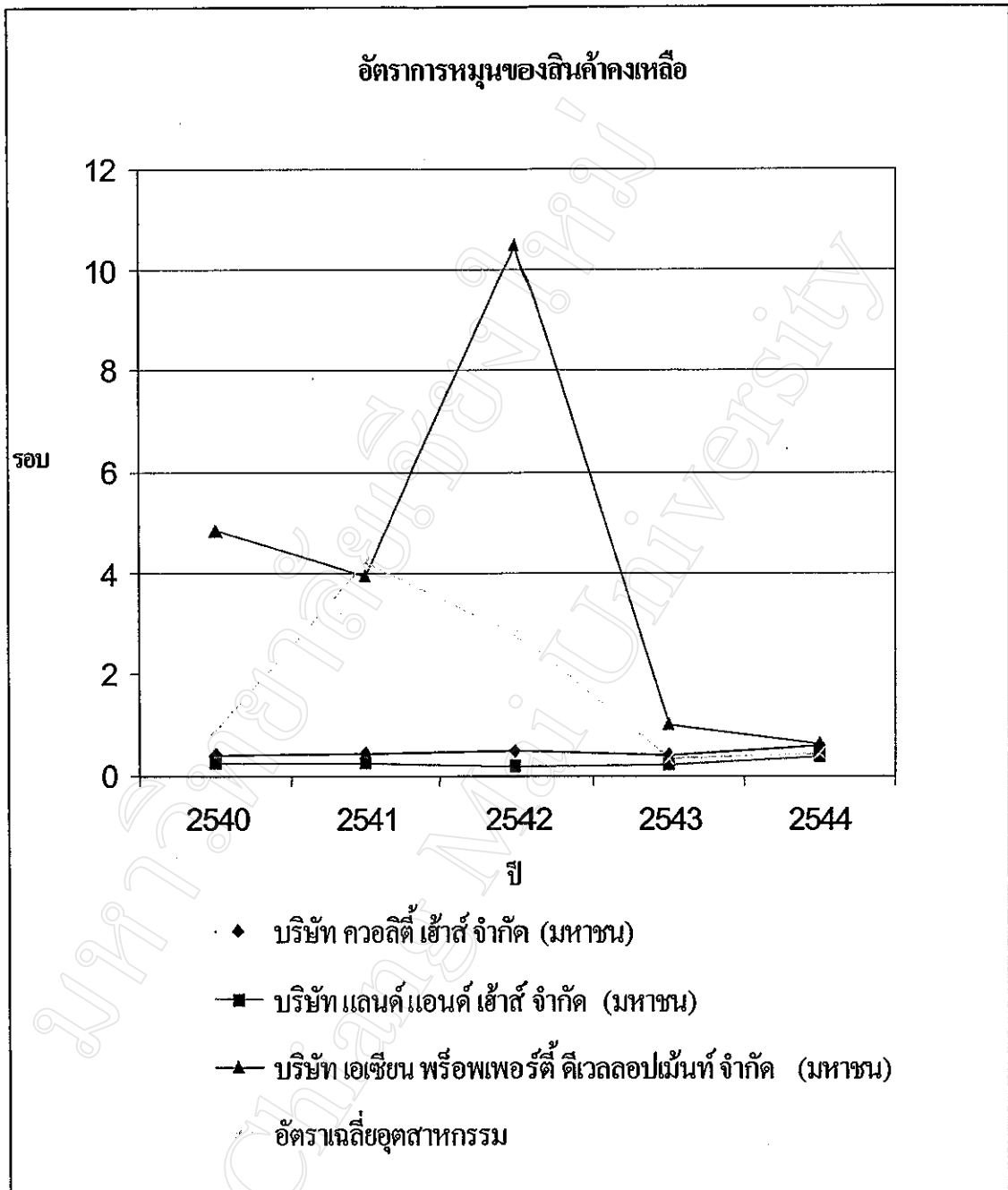
2541 0.47 รอบ ในปี พ.ศ. 2542 0.42 รอบ ในปี พ.ศ. 2543 0.59 รอบ ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับ
 ดัชนีแสดงในตาราง ที่ 10 ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวมีอัตราที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม ในปี พ.ศ.
 2543 และ 2544 และเมื่อดูระยะเวลาในการจำหน่ายสินค้าบริษัทฯ มีระยะเวลาในการจำหน่ายสินค้า
 สิ้นลงยกเว้นปีพ.ศ.2543 โดยมีระยะเวลา 871 วันในปี พ.ศ.2540 822 วันในปีพ.ศ. 2541 772 วัน ใน
 ปี พ.ศ.2542 861 วัน ในปีพ.ศ. 2543 607 วันในปี พ.ศ.2544 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่11 แสดง
 ว่าบริษัทมีนโยบายในการบริหารสินค้าคงเหลือดีขึ้นเนื่องจากการซื้อที่ดินอย่างระมัดระวังเพิ่มขึ้น
 จึงทำให้ระยะเวลาในการจำหน่ายสินค้าเร็วขึ้น

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตรากำไรของสินค้าคงเหลือที่มีแนว
 โนม์เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2542 โดยมีอัตรากำไร 0.26 รอบ ในปี พ.ศ. 2540 0.25 รอบ ในปี พ.ศ.
 2541 0.20 รอบ ในปี พ.ศ.2542 0.23 รอบ ในปี พ.ศ. 2543 และ 0.37 รอบ ในปี พ.ศ. 2544 ตาม
 ลำดับดังที่แสดงในตาราง ที่ 10 แต่ยังคงอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม และเมื่อ
 ดูระยะเวลาในการจำหน่ายสินค้าบริษัทฯ มีระยะเวลาในการจำหน่ายสินค้าสิ้นลงในปี พ.ศ. 2544
 โดยมีระยะเวลา 1,387.97 วันในปี พ.ศ.2540 1,423.71วันในปี พ.ศ. 2541 1,844.88 วัน ในปี
 พ.ศ.2542 วัน 1,542.21ในปีพ.ศ. 2543 997.80 วันในปี พ.ศ.2544 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่
 11 แต่ยังคงอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม เนื่องจากบริษัทมีการซื้อที่ดินและมี
 งานระหว่างก่อสร้างจำนวนมาก ทำให้บริษัทมีอัตรากำไรของ สินค้าคงเหลือต่ำ และมีระยะ
 เวลาขายสินค้าเฉลี่ยนานกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่จากการซื้อ ที่ดินอย่างระมัดระวังของ
 บริษัท ทำให้สินค้าคงเหลือในปี 2544 ลดลงจำนวน 764.52 ล้านบาท เหลือ 18,726.43 ล้านบาท
 และ ปี 2543 ลดลงจำนวน 1,009.30 ล้านบาท

บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตรากำไรของ
 สินค้าคงเหลือที่มีแนวโน้มลดลงตั้งแต่ปีพ.ศ. 2542 โดยมีอัตรากำไร 4.86 รอบ ในปี พ.ศ. 2540
 3.94 รอบ ในปี พ.ศ. 2541 10.49 รอบ ในปี พ.ศ. 2542 และ 0.99 รอบ ในปี พ.ศ. 2543 และ 0.64
 รอบ ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังที่แสดงในตาราง ที่ 10และมีระยะเวลาในการจำหน่ายสินค้าที่มี
 แนวโน้มยาวนานขึ้น โดยมีระยะเวลา 74 วันในปี พ.ศ.2540 92.63 วันในปี พ.ศ. 2541 34.33 วัน ใน
 ปี พ.ศ.2542 365.34 วัน ในปีพ.ศ. 2543 565.79 วันในปี พ.ศ.2544 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่
 11เมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมบริษัทฯมีอัตราส่วนการหมุนของสินค้าคงเหลือที่สูงกว่าและ
 มีระยะเวลาในการจำหน่ายสินค้าที่สั้นกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม ซึ่งในปี 2542 บริษัทมีสินค้าคง
 เหลือซึ่งเป็นวัสดุก่อสร้างจำนวน 14.27 ล้านบาท แต่ในปี 2543 มีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นเป็น
 1,053.54 ล้านบาท เนื่องมาจากการเข้าซื้อกิจการบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยสินค้าคง

เหลือประกอบด้วยสินค้าคงเหลือที่เป็นวัสดุก่อสร้างจำนวน 16.06 ล้านบาท และที่เหลือประกอบด้วยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างในโครงการต่างๆ ของบริษัท

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือดีที่สุด แต่มีแนวโน้มที่ลดลง เนื่องมาจากการเข้าซื้อกิจการบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทำให้มีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น ขณะที่ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือต่ำที่สุดเนื่องจากบริษัทมีการซื้อที่ดินและมืองานระหว่างก่อสร้างจำนวนมาก ส่วนอัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีแนวโน้มที่ดีขึ้นบริษัทฯ ได้มีนโยบายพยายามเปลี่ยนสินค้าคงคลัง (ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง) กลับมาเป็นเงินสดให้เร็วที่สุด เพื่อลดภาระหนี้สินของบริษัท โดยการเร่งก่อสร้างบ้านเพื่อขายเพื่อให้สินค้าคงเหลือมีอัตราการหมุนเวียนที่ดีขึ้น



ภาพที่ 5 การเปรียบเทียบอัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ

วิเคราะห์อัตราการหมุนเวียนของเจ้าหนี้และระยะเวลาชำระหนี้

การวิเคราะห์อัตราการหมุนเวียนของเจ้าหนี้และระยะเวลาชำระหนี้เป็นการคำนวณจำนวนวันเฉลี่ยของเจ้าหนี้การค้าชำระ ทำให้เห็นว่ากิจการชำระหนี้ตรงตามเวลาหรือไม่หากกิจการไม่ชำระหนี้ให้ตรงเวลาแต่ทุนหมุนเวียนมีสภาพคล่องก็อาจแสดงว่ามีความบกพร่องในการบริหารทางการชำระหนี้

ตารางที่ 12. การเปรียบเทียบอัตราการหมุนเวียนเจ้าหนี้

หน่วย : รอบ

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	68.94	56.94	25.42	14.52	23.42	37.85
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	9.38	9.84	45.91	57.04	46.99	33.83
บริษัท เอเชียน พร็อพ ฯ	6.13	3.21	3.5	12.60	18.02	8.69
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	13.32	15.25	10.81	14.68	15.70	13.95

ตารางที่ 13. การเปรียบเทียบระยะเวลาในการชำระหนี้

หน่วย : วัน

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	5	6	14	25	15	13.00
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	38.38	36.58	7.84	6.31	7.77	19.38
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ฯ	59	112.16	102.72	28.57	19.98	64.49
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	81.25	271.58	152.11	20.61	30.27	111.16

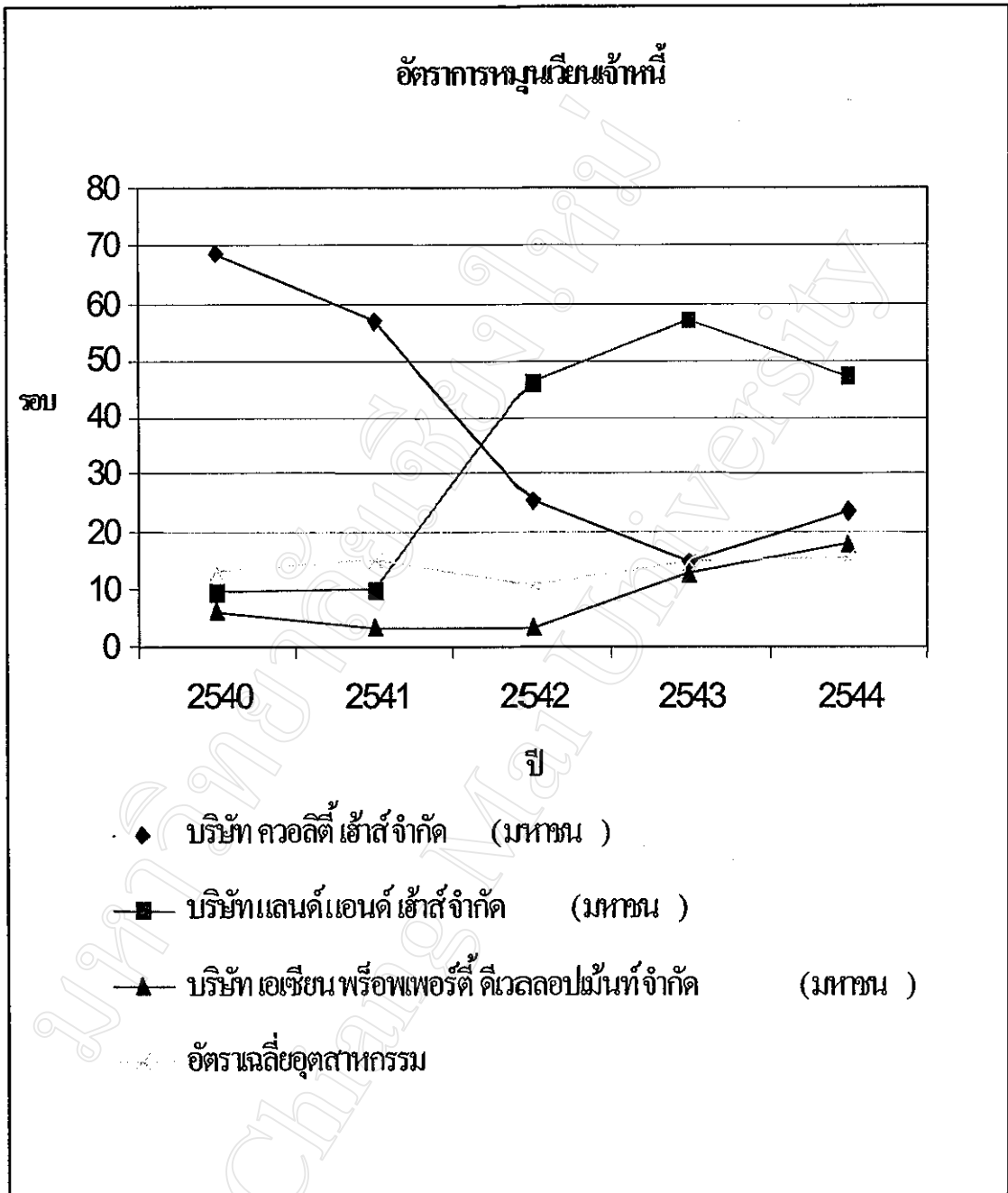
บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนเวียนเจ้าหนี้ที่มีแนวโน้มลดลง ยกเว้นปี พ.ศ. 2544 โดยลดลงจากอัตราส่วน 68.94 รอบ ในปี พ.ศ. 2540 56.94 รอบในปี พ.ศ. 2541 25.42 รอบ ในปี พ.ศ. 2542 และ 14.52 รอบในปี พ.ศ. 2543 ตามลำดับ และเพิ่มขึ้นเป็น 23.42 รอบในปี พ.ศ. 2544 ดังที่แสดงในตาราง ที่ 12 ส่วนระยะเวลาในการชำระหนี้มีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นยกเว้น

ปี พ.ศ. 2544 โดยมีระยะเวลา 5 วัน ในปี พ.ศ. 2540 6 วัน ในปี พ.ศ. 2541 14 วันในปี พ.ศ. 2542 25 วัน ในปี พ.ศ. 2543 15 วัน ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่ 13 และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้วบริษัทฯ มี อัตราส่วนที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแสดงว่า บริษัทฯมีการบริหารการชำระหนี้ได้ดี สามารถชำระหนี้ได้ตรงตามกำหนดเวลา

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนเวียนเจ้าหนี้ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราส่วน 9.38 รอบ ในปี พ.ศ. 2540 9.84 รอบ ในปี พ.ศ. 2541 45.91 รอบ ในปี พ.ศ. 2542 และ 57.04 รอบ ในปี พ.ศ. 2543 ตามลำดับ และลดลงเล็กน้อยเป็น 46.99 รอบในปี พ.ศ. 2544 ดังที่แสดงในตาราง ที่ 12 ส่วนระยะเวลาในการชำระหนี้มีแนวโน้มที่ลดลงยกเว้น ปี พ.ศ. 2544 โดยมีระยะเวลา 38.38 วัน ในปี พ.ศ. 2540 36.58 วัน ในปี พ.ศ. 2541 7.84 วันในปี พ.ศ. 2542 6.31 วัน ในปี พ.ศ. 2543 7.77 วัน ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่ 13 และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้วบริษัทฯ มี อัตราส่วนที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 เป็นต้นไป แสดงว่าบริษัทฯมีการบริหารการชำระหนี้ได้ดีขึ้นเรื่อยๆ สามารถชำระหนี้ได้ตรงตามกำหนดเวลา

บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนเวียนเจ้าหนี้ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีพ.ศ.2541 เป็นต้นไป โดยมีอัตราส่วน 3.21 รอบ ในปี พ.ศ. 2541 3.50 รอบ ในปี พ.ศ. 2542 12.60 รอบ ในปี พ.ศ. 2543 และ 18.02 รอบ ในปี พ.ศ.2544 ตามลำดับดังที่แสดงในตาราง ที่ 12 ส่วนระยะเวลาในการชำระหนี้มีแนวโน้มลดลงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 โดยมีระยะเวลา 59 วัน ในปี พ.ศ. 2540 112.16 วัน ในปี พ.ศ. 2541 102.72 วันในปี พ.ศ. 2542 28.57 วัน ในปี พ.ศ. 2543 19.98 วัน ในปีพ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่ 13 และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้วบริษัทฯ มี อัตราส่วนที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่ในปี พ.ศ. 2544 มีอัตราเฉลี่ยที่สูงกว่าอุตสาหกรรม แสดงว่าบริษัทฯมีนโยบายการบริหารการชำระหนี้ได้ดีขึ้น

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท เมื่อเปรียบเทียบระหว่างบริษัททั้งสามบริษัท บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีนโยบายการบริหารการชำระหนี้ได้ดีที่สุด เพราะมีแนวโน้มของอัตราการหมุนเวียนเจ้าหนี้ที่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ และมีอัตราส่วนที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมทุกปี ในรอบ 5 ปี แสดงว่าบริษัทฯมีความสามารถชำระหนี้ระยะสั้นได้เร็ว ขณะที่บริษัทเอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนเวียนของเจ้าหนี้ที่ต่ำที่สุดในบรรดาทั้งสามบริษัทและยังมีอัตราส่วนที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแต่มีนโยบายการบริหารการชำระหนี้ดีขึ้นในปี พ.ศ.2544 ส่วนอัตราการหมุนเวียนเจ้าหนี้ของบริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีแนวโน้มที่ลดลงแต่ยังอยู่ในเกณฑ์ที่ดีและสูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม แสดงว่า บริษัทยังมีนโยบายการบริหารการชำระหนี้สั้นระยะสั้นได้ดี



ภาพที่ 6 การเปรียบเทียบอัตราการหมุนเวียนเจ้าหนี้

การวิเคราะห์วงจรงบการเงินสด

เป็นการวิเคราะห์ถึงระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินงานของธุรกิจตั้งแต่ระยะเวลาที่ใช้ในการผลิตสินค้า การจำหน่ายสินค้า จนถึงระยะเวลาที่ใช้ในการเก็บหนี้ หักด้วยระยะเวลาในการชำระหนี้

ตารางที่ 14. การเปรียบเทียบวงจรงบการเงินสด

หน่วย : วัน

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	1,008	937	806	863	603	843.40
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	1,355.96	1,394.76	1,844.35	1,537.59	991.01	1,424.73
บริษัท เอเชียน พร็อพ ฯ	113	143.22	146.84	389.53	576.3	273.78
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	1,110.02	1,388.30	1,457.12	1,258.07	1,340.56	1,310.81

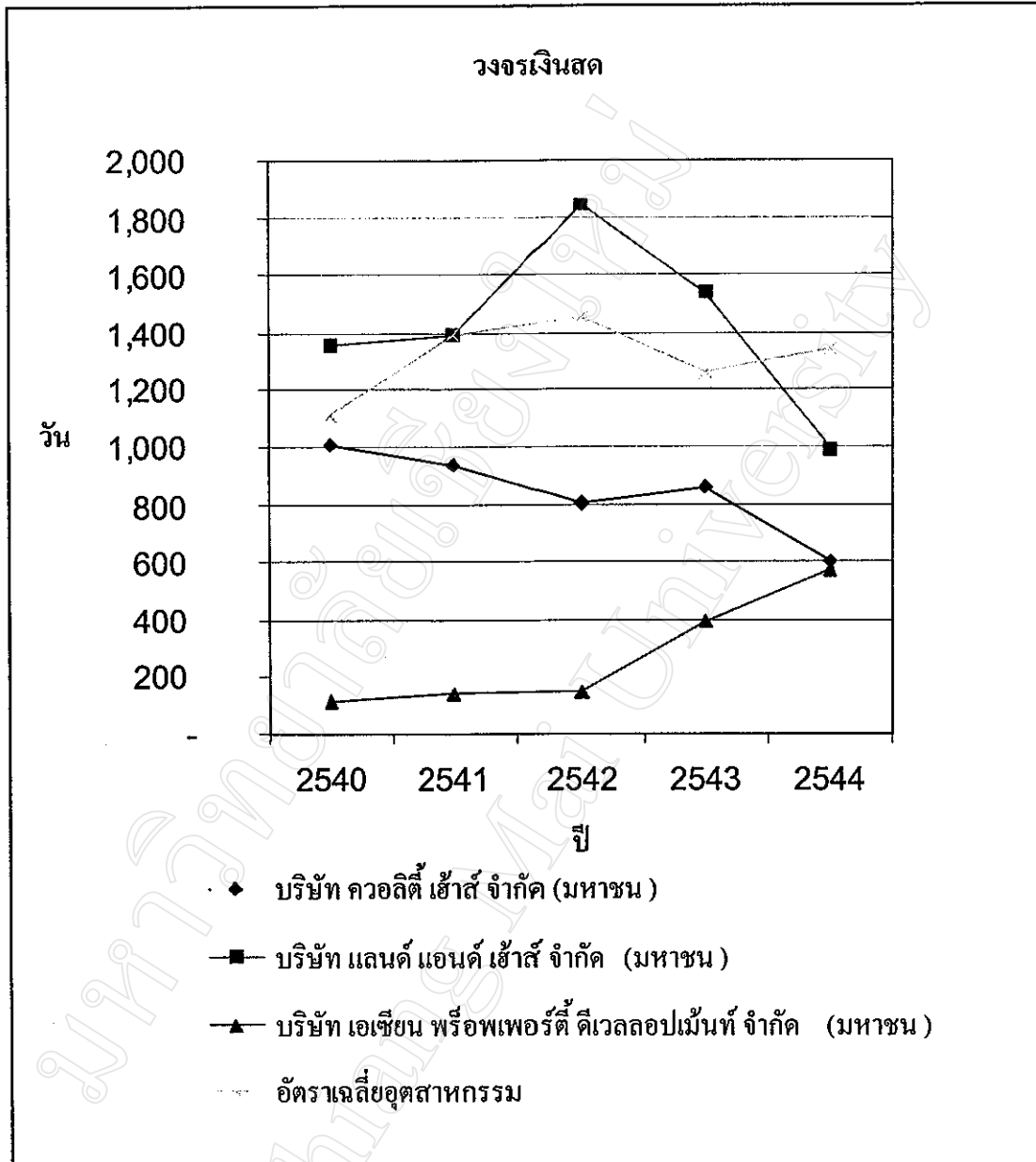
บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีวงจรงบการเงินสดที่มีแนวโน้มสั้นลง บริษัท ฯ มีวงจรงบการเงินสด 1,008 วัน ในปี พ.ศ.2540 937 วัน ในปี พ.ศ. 2541 806 วัน ในปี พ.ศ.2542 และ 863 วัน ในปี พ.ศ.2543 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 14 ส่วนในปี พ.ศ. 2544 มีวงจรงบการเงินสดที่ดีที่สุดในรอบระยะเวลา 5 ปี คือ 603 วัน และมีวงจรงบการเงินสดถัวเฉลี่ย 5 ปี 843.40 วัน เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมบริษัท ฯ มีวงจรงบการเงินสดอยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีวงจรงบการเงินสดสั้นกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมในทุกปี

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีวงจรงบการเงินสดที่มีแนวโน้มยาวนานขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึง ปี พ.ศ. 2542 โดยเพิ่มขึ้นจาก 1,355.96 วัน ในปี พ.ศ. 2540 1,394.76 วัน ในปี พ.ศ. 2541 1,844.35 วัน ในปี พ.ศ. 2542 และมีวงจรงบการเงินสดที่สั้นลง เป็น 1,537.59 วันในปี พ.ศ. 2543 และเป็น 991.01 วัน ในปี 2544 ตามลำดับ ดังที่แสดงในตาราง ที่ 14 การเพิ่มขึ้นของวงจรงบการเงินสดในช่วงปี พ.ศ.2540 ถึงปี พ.ศ.2542 เนื่องจากมีระยะเวลาในการจำหน่ายสินค้าที่ยาวนาน เพราะบริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวนมากและเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้ว บริษัทฯมีวงจรงบการเงินสดที่ยาวนานกว่าตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 ถึงปี พ.ศ.2543 และมีวงจรงบการเงินสดที่ดีขึ้นและต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมในปี พ.ศ.2544

บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีวงจรกิจที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน โดยเพิ่มขึ้นจาก 113 วัน ในปี พ.ศ. 2540 143.22 วัน ในปี พ.ศ. 2541 146.84 วัน ในปี พ.ศ. 2542 389.53 วัน ในปี พ.ศ. 2543 และ 576.30 วัน ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังที่แสดงในตาราง ที่ 14 แต่เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้วบริษัท ฯ ยังมีวงจรกิจที่สั้นกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท เมื่อเปรียบเทียบระหว่างบริษัททั้งสามบริษัทแล้วบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีวงจรกิจที่สั้นที่สุดในสามบริษัทถ้าเปรียบเทียบปีต่อปี แต่เมื่อพิจารณา 2 ปี หลังคือปี พ.ศ. 2543 และ 2544 บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีแนวโน้มของวงจรกิจลดลง ขณะที่บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีวงจรกิจที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

จากการวิเคราะห์ ความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้นเปรียบเทียบดังกล่าวข้างต้นระหว่างบริษัทควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่แสดงให้เห็นถึงความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้นดังแสดงไว้ในตารางที่ 15



ภาพที่ 7 การเปรียบเทียบวงจรกิจินสด

ตารางที่ 15 สรุปการเปรียบเทียบอัตราส่วนความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้น

รายการ	บริษัท คิวตี้ไฮส์ จำกัด (มหาชน)				บริษัท แคนดี้ แอนด์ ไฮส์ จำกัด (มหาชน)				ทองเขมร หรือเพชรดี สโกลอปไมท์ จำกัด (บพ)				อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม			
	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (ท่า)	1.13	0.89	1.13	1.64	2.14	1.33	1.33	10.95	9.98	6.45	0.48	0.44	0.48	3.75	3.83	
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.20	0.14	0.18	0.22	0.27	0.03	0.02	0.68	0.23	0.11	0.42	0.38	0.42	0.54	0.47	
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงิน	0.46	0.20	0.12	0.12	0.13	0.12	0.13	0.24	0.83	1.15	0.03	0.15	0.24	0.38	0.09	
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	2.53	2.97	7.33	13.45	15.69	47.17	56.46	49.20	212.71	375.39	1.67	2.20	6.82	11.81	34.25	
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	142.00	121.00	49.00	27.00	23.00	7.63	6.38	7.32	1.69	0.97	215.23	163.92	52.75	30.49	52.64	
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคง	0.41	0.44	0.47	0.42	0.42	0.25	0.26	0.20	0.23	0.37	10.49	3.94	0.99	0.64	0.45	
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	871.00	822.00	772.00	861.00	607.00	1,423.71	1,387.97	1,844.88	1,542.21	997.80	365.34	565.79	34.33	91.46	1,318.83	
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (ท่า)	68.94	56.94	23.42	14.52	23.42	9.84	9.38	45.91	57.04	46.99	3.50	3.21	12.60	18.02	15.70	
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	5.00	6.00	14.00	25.00	15.00	36.58	38.38	7.84	6.31	7.77	102.72	59.00	28.57	19.98	30.27	
Cash Cycle (วัน)	1,008.00	937.00	806.00	863.00	603.00	1,394.76	1,355.96	1,844.35	1,537.59	991.01	164.84	143.22	389.53	576.30	1,340.56	

การวิเคราะห์อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

วัตถุประสงค์ของธุรกิจก็เพื่อหาผลประโยชน์หรือกำไรให้ได้มากที่สุด ผู้วิเคราะห์โดยใช้อัตราส่วนเหล่านี้จะเห็นได้จากผลของการวิเคราะห์ว่ากิจการให้ผลตอบแทน (Return) อย่างไร และเป็นอัตราส่วนที่จะมีผลประโยชน์มากต่อผู้ที่ลงทุนและฝ่ายบริหารก็สามารถเปรียบเทียบผลของการลงทุนในกิจการที่ตนบริหารกับกิจการอื่นได้

การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุนเป็นงบที่แสดงให้เห็นถึงผลการดำเนินงานของธุรกิจสำหรับช่วงเวลาหนึ่งว่ามีผลตอบแทนเป็นกำไรหรือขาดทุนจำนวนเท่าใด ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถหรือประสิทธิภาพของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการจัดการกำไรให้เกิดกิจการ การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนจะช่วยให้เห็นโครงสร้างของรายได้และค่าใช้จ่ายที่มีผลกระทบต่อกำไรของธุรกิจ

รายละเอียดของงบกำไรขาดทุนและการเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอเซีย นพรีอเพอर्टี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แสดงในตารางที่ 16-18

ตารางที่ 16 งบกำไรขาดทุนและการเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละ บริษัท กออลดีดี จำกัด (มหาชน)

รายการ	จำนวนเงิน(ล้านบาท)						ร้อยละ								
	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544
รายได้															
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	3234.86	2,819.17	2,045.34	1,455.28	2,218.17	62.03	58.72	74.55	72.15	77.53					
รายได้จากการรับจ้างก่อสร้าง	19.59					0.38	-	-	-	-					
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	740.26	217.41	76.24	2.40		14.19	4.53	2.78	0.12	-					
รายได้จากการขายอาคารสำนักงาน	604.00					11.58	-	-	-	-					
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้อง	240.58	179.03	148.42	173.02	196.41	4.61	3.73	5.41	8.58	6.87					
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ในอาคารพักอาศัยและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	320.54	320.68	317.55	332.76	366.50	6.15	6.68	11.57	16.50	12.81					
รายได้อื่น						-	-	-	-	-					
กำไรจากอัตรแลกเปลี่ยน	10.45	1,096.13				-	22.83	-	-	-					
ดอกเบี้ยรับ		8.19	7.51	16.99	1.48	0.20	0.17	0.27	0.84	0.05					
รายได้จากการรับเงินและเงินต่างวด		146.88	130.01	20.68	54.08	-	3.06	4.74	1.03	1.89					
อื่น ๆ	44.97	13.59	18.42	15.95	24.25	0.86	0.28	0.67	0.79	0.85					
รวมรายได้	5,215.25	4,801.08	2,743.49	2,017.08	2,860.90	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00					
ค่าใช้จ่าย															
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	2459.10	2,409.81	1,541.91	1,140.37	1,666.92	47.15	50.19	56.20	56.54	58.27					
ต้นทุนการรับจ้างก่อสร้าง	57.72					1.11	-	-	-	-					
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	595.67	239.31	76.21	4.15		11.42	4.98	2.78	0.21	-					
ต้นทุนการขายอาคารสำนักงาน	554.59					10.63	-	-	-	-					
ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง - อาคารสำนักงาน	106.41	103.16	104.10	121.53	118.23	2.04	2.15	3.79	6.03	4.13					
ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง - อาคารพักอาศัย	204.81	187.38	167.77	168.66	172.90	3.93	3.90	6.12	8.36	6.04					
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	827.92	612.74	417.48	378.17	462.18	15.87	12.76	15.22	18.75	16.16					

ตารางที่ 16 (ต่อ)

รายการ	จำนวนเงิน(ล้านบาท)						ร้อยละ					
	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2540	2541	2542	2543	2544	2545
ค่าตอบแทนกรรมการ		1.88	2.38	2.13	3.63		-	0.04	0.09	0.11		0.13
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน			82.61	9.67	1.09		-	-	3.01	0.48		0.04
สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ		2,080.13	100.44	1,124.00	7.00		-	43.33	3.66	55.72		0.24
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	103.12	62.40	32.16	43.66	58.51		1.98	1.30	1.17	2.16		2.04
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลดลงของมูลค่า		6.29					-	0.13	-	-		-
รวมค่าใช้จ่าย	4,909.33	5,703.08	2,525.05	2,992.34	2,490.45		94.13	118.79	92.04	148.35		87.05
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่าย	305.91	902.00	218.45	975.26	370.45		5.87	18.79	7.96	48.35		12.95
ดอกเบี้ยจ่าย	230.36	492.92	740.14	284.82	226.63		4.42	10.27	26.98	14.12		7.92
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมตามปกติ	75.55	1,394.92	521.69	1,260.08	143.81		1.45	29.05	19.02	62.47		5.03
ภาษีเงินได้บุคคล	-74.51						-	-	-	-		-
กำไรก่อนรายการพิเศษ	150.06	(1,394.92)	(521.69)	(1,260.08)	143.81		2.88	29.05	19.02	62.47		5.03
รายการพิเศษ												
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยน	-2313.71						-	-	-	-		-
กำไรขาดทุนก่อนผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงหลักบัญชี	-721.41						-	-	-	-		-
กำไรจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้			50.00	8.70			-	-	1.82	0.43		-
กำไรจากการซื้อคืนหุ้นกู้			51.57	1.78	64.15		-	-	1.88	0.09		2.24
ขาดทุนจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด				33.53			-	-	-	1.66		-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	-2885.05	-1394.92	-420.12	-1283.13	207.96		55.32	29.05	15.31	63.61		7.27

ตารางที่ 17 งบกำไรขาดทุนและการเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละ บริษัท แอนด์ เอนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

รายการ	จำนวนเงิน(ล้านบาท)					จำนวนเงิน(ล้านบาท)				
	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544
รายได้										
รายได้จากการขาย	10,884.37	8,390.93	5,470.95	6,055.66	9,606.85	107.35	82.73	95.07	92.95	97.97
ส่วนได้(เสีย) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	- 895.93	- 273.81	- 191.28	- 37.87	-	- 8.84	- 2.70	- 3.32	-	-
กำไร(ขาดทุน) จากการขายเงินลงทุน	-	- 132.11	174.54	37.87	-	-	- 1.30	3.03	0.58	-
กำไร(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	- 85.60	1,720.01	46.54	134.41	35.10	- 0.84	16.96	0.81	2.06	0.36
รายได้อื่น	236.42	437.96	254.02	286.75	163.95	2.33	4.32	4.41	4.40	1.67
รวมรายได้	10,139.26	10,142.98	5,754.77	6,514.69	9,805.90	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	7,071.21	6,251.36	4,366.71	4,269.76	6,375.61	69.74	61.63	75.88	65.54	65.02
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,999.58	1,070.13	875.90	681.478	873.30	19.72	10.55	15.22	10.46	8.91
ภาษีธุรกิจเฉพาะ		263.89	175.58	84.255	10.53	-	2.60	3.05	1.29	0.11
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทย่อย				235.25	20.46	-	-	-	3.61	0.21
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม				12.91	593.70	-	-	-	0.20	6.05
ขาดทุนจากการตีราคาที่ดินลดลง		3,038.41	82.44	-	-	-	29.96	1.43	-	-
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุน				-	27.37	-	-	-	-	0.28
ขาดทุนจากการตัดย่ำค่าของสินทรัพย์		317.36	1,131.02	218.55	-	-	3.13	19.65	3.35	-

ตารางที่ 17 (ต่อ)

	จำนวนเงิน(ล้านบาท)					จำนวนเงิน(ล้านบาท)				
	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544
รายการ										
หนี้สงสัยจะสูญ		555.77	243.10	290.00		-	5.48	4.22	4.45	-
ดอกเบี้ยจ่าย	619.98	978.93	719.84	506.18	353.62	6.11	9.65	12.51	7.77	3.61
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุน	2,140.71	-	-			21.11	-	-	-	-
ภาษีเงินได้มีนิติบุคคล	8.18	3.16	-			0.08	0.03	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	11,839.66	12,479.01	7,594.59	6,298.38	8,254.59	116.77	123.03	131.97	96.68	84.18
กำไรสุทธิรวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	- 1,700.40	- 2,336.03	- 1,839.82	216.31	1,551.31	- 16.77	- 23.03	- 31.97	3.32	15.82
หัก กำไร(ขาดทุน) สุทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	- 22.50	- 124.36	- 52.59	-	-	0.22	- 1.23	- 0.91	-	-
กำไรสุทธีก่อนรายการพิเศษ	- 1,722.90	- 2,460.39	- 1,892.41	216.31	1,551.31	- 16.99	- 24.26	- 32.88	3.32	15.82
รายการพิเศษ	- 4,853.96	-	1,151.31	-	-	47.87	-	20.01	-	-
กำไรสุทธิ(รวมรายการพิเศษ)	- 6,576.86	- 2,460.39	- 741.10	216.31	1,551.31	- 64.87	- 24.26	- 12.88	3.57	15.82

ตารางที่ 18 งบกำไรขาดทุนและการเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละ บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

รายการ	จำนวนเงิน(ล้านบาท)					ร้อยละ				
	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544
รายได้										
รายได้จากการขาย	334.76	164.28	168.67	201.14	355.87	96.08	88.77	72.24	67.33	60.33
ส่วนได้(เสีย)จากการดำเนินงานของบริษัทย่อย				81.30	207.92	0.00	0.00	0.00	27.22	35.25
กำไรจากการขายเงินลงทุน	0.00	0.00	17.19			0.00	0.00	7.36	0.00	0.00
กำไรจากการขายสินทรัพย์	0.82	0.34	42.66	3.61	0.01	0.24	0.18	18.27	1.21	0.00
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน	-0.47	15.81	-0.06			-0.13	8.54	-0.03	0.00	0.00
รายได้อื่น	13.31	4.63	5.01	12.66	26.09	3.82	2.50	2.15	4.24	4.42
รวมรายได้	348.42	185.06	233.47	298.71	589.89	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย	251.26	175.54	155.37	181.26	257.65	72.11	94.86	66.55	60.68	43.68
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	92.35	146.41	46.06	48.59	55.35	26.50	79.12	19.73	16.27	9.38
ค่าตอบแทนกรรมการ				0.39	0.39	0.00	0.00	0.00	0.13	0.07
ขาดทุนจากการปรับโครงสร้างหนี้	0.00	0.00	6.16			0.00	0.00	2.64	0.00	0.00
บริษัทย่อยและบริษัทร่วม	71.90	15.28	5.74			20.64	8.26	2.46	0.00	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน				17.53		0.00	0.00	0.00	5.87	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.00	0.00	13.87			0.00	0.00	5.94	0.00	0.00
ดอกเบี้ยจ่าย	29.78	42.28	40.33	17.43	11.99	8.55	22.85	17.28	5.84	2.03
รวมค่าใช้จ่าย	445.30	379.51	267.53	265.20	325.38	127.80	205.08	114.59	88.78	55.16
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	-96.88	-194.46	-34.06	33.51	264.51	-27.80	-105.08	-14.59	11.22	44.84
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)ก่อนรายการพิเศษ	-96.88	-194.46	-34.06	33.51	264.51	-27.80	-105.08	-14.59	11.22	44.84
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้	45.61	0.00	1.39	27.40		13.09	0.00	0.60	9.17	0.00
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-142.49	-194.46	-32.67	60.91	264.51	-40.89	-105.08	-13.99	20.39	74.33

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จากงบกำไรขาดทุนและการเปรียบเทียบอัตราส่วนร้อยละจะเห็นได้ว่าบริษัทมีรายได้ที่มีแนวโน้มลดลงตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 - 2543 และปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2544 โดยมีรายได้จากทุกหน่วยธุรกิจรวม จำนวน 2,860.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.83 เมื่อเทียบกับปี 2543 ดังแสดงไว้ในตารางผนวกที่ 4 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิมาตลอดตั้งแต่ปี 2540 ถึง 2543 และเริ่มมีกำไรในปี 2544 บริษัทฯมีกำไรสุทธิ จำนวน 208 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 7.27 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2543 ที่ขาดทุนสุทธิ จำนวน (1,283) ล้านบาท ดังแสดงในตารางผนวกที่ 4 นอกจากนี้ในเดือนสิงหาคม 2544 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้วของบริษัทเพื่อล้างขาดทุนสะสม จำนวน 4,059 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท และบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2544 และ ตลาดหลักทรัพย์ได้ดำเนินการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท ในวันที่ 25 ธันวาคม 2544 บริษัทฯได้นำทุนชำระแล้วที่ลดลงจำนวน 4,059 ล้านบาท มาชดเชยขาดทุนสะสมที่มีอยู่ นอกจากนี้บริษัทฯได้ดำเนินการควบคุมค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม มีการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่มีความจำเป็น แต่ยังคงรักษาประสิทธิภาพของพนักงานไว้ได้ โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2544 จำนวน 462.18 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 16.16 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2543 ที่คิดเป็นอัตราร้อยละ 18.75 ของรายได้รวม

เนื่องจากภาวะวิกฤติทำให้บริษัทประสบผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนในปี 2540 โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 44.36 ของรายได้รวม จึงทำให้ต้องมีการปรับโครงสร้างหนี้ใหม่ดังนั้นก็มีการปรับมูลค่าของโครงการและตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการจำนวน 2,080.13 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2541 คิดเป็นอัตราร้อยละ 43.33 ของรายได้รวมและมีการปรับเพิ่มขึ้นในปีพ.ศ.2542 และ 2543 อีก 100.44 ล้านบาท และ 1,124 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.66 และ 55.72 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 16

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เมื่อพิจารณารายได้จะเห็นว่ารายได้รวมของบริษัทมีแนวโน้มลดลงตั้งแต่ ปี.พ.ศ. 2540 - 2543 โดยยอดขายลดลงจากยอดขายในปี 2540 10,884.37 ล้านบาท และปี 2541 8,390.93 ล้านบาท เหลือ 5,294.84 ล้านบาทในปี อย่างไรก็ตามในปี 2543 บริษัทได้ปรับกลยุทธ์การขายหลังจากได้รับเงินเพิ่มทุนมาจำนวน 3,814 ล้านบาท ในปลายปี 2542 บริษัทเล็งเห็นว่าลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยนั้นยังมีอยู่และบ้านเดี่ยว เป็นสินค้าที่ขาดแคลนมากที่สุดขณะนั้น แต่ลูกค้าไม่มั่นใจในตัวผู้ประกอบการว่าจะส่งมอบบ้านให้ได้ ดังนั้นบริษัทจึงใช้กลยุทธ์การสร้างบ้านก่อนขาย กลยุทธ์ดังกล่าวได้ส่งผลให้ยอดขายในปี 2543 ที่ผ่านมามีเพิ่มขึ้นเป็น 6,555.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,260.74 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.81 และเพิ่มขึ้นอย่าง

ต่อเนื่อง โดยปี 2544 มียอดขายเท่ากับ 10,409.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,853.96 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.79 บาท ดังแสดงในตารางผนวกที่ 5 และผลจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ในปี พ.ศ. 2543 และ 2544 จากปี 2542 มีอัตราร้อยละ 15.22 ของรายได้รวม ลดลงเป็นร้อยละ 10.46 และ 8.91 ของรายได้รวม ในปี พ.ศ. 2543 และ พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่ 17 ทำให้บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

บริษัท เอเซีย นพรีอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัทมีรายได้รวมที่มีแนวโน้มลดลงตั้งแต่ปี 2540 – 2542 และปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นไป โดยมีรายได้จากหน่วยธุรกิจรวม 168.67 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2542 และเพิ่มเป็น 201.14 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2543 และ 355.87 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2544 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.25 ในปี พ.ศ. 2543 และร้อยละ 76.93 ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงในตารางผนวกที่ 6 จะเห็นได้ว่าบริษัทมีการเจริญเติบโตของรายได้ในอัตราที่สูงมาก ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารก็มีแนวโน้มลดลงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 เป็นต้นไป จากอัตราร้อยละ 97.12 ของรายได้รวม ในปี พ.ศ. 2541 ลดลงเป็น 19.73 ในปี พ.ศ. 2542 ร้อยละ 16.72 ในปี พ.ศ. 2543 และ 9.38 ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 18

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท เมื่อพิจารณาจากงบกำไรขาดทุนแล้วจะเห็นว่าทั้งสามบริษัทต่างได้รับผลกระทบจากภาวะวิกฤติจากการเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนทำให้ประสบผลขาดทุนจากการแลกเปลี่ยนเงินตราในปี พ.ศ. 2540 และทำให้รายได้รวมมีแนวโน้มลดลงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 ถึง พ.ศ. 2543 จึงทำให้ทั้งสามบริษัทมีนโยบายที่จะควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลง โดยได้ดำเนินการควบคุมค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และมีการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่มีความจำเป็น ส่งผลให้ทั้งสามบริษัทมีผลประกอบการที่ดีขึ้นในปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นไป ยกเว้นบริษัทควอลิตี้เฮาส์ซึ่งยังประสบผลขาดทุนเพราะบริษัทได้มีการตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการขึ้นอีกในปี พ.ศ. 2543 จำนวน 1,124 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.72 ของรายได้รวม

การวิเคราะห์อัตรากำไรขั้นต้น

การวิเคราะห์อัตรากำไรขั้นต้นเป็นการคิดอัตราส่วนร้อยละของกำไรขั้นต้นต่อขายสุทธิ คือส่วนของขายที่เกินกว่าต้นทุนสินค้าขายในการเปรียบเทียบเป็นลำดับปีของกิจการเดียวกัน หากอัตราร้อยละนี้เพิ่มขึ้นตามลำดับก็จะแสดงว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีของกิจการ

ตารางที่ 19. การเปรียบเทียบอัตรากำไรขั้นต้น

หน่วย : ร้อยละ

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	23	16.87	26.96	26.93	29.59	24.67
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	35	25.5	20.5	28.8	32.8	28.52
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ฯ	24.9	(0.37)	10.52	22.55	34.13	18.35
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	14.54	8.15	2.86	14.36	23.80	12.74

การวิเคราะห์อัตรากำไรสุทธิ

การวิเคราะห์อัตรากำไรสุทธิเป็นการวิเคราะห์อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อยอดขายสุทธิ ซึ่งอัตรากำไรต่อยอดขายเป็นอัตราส่วนที่ชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการหากำไรจากยอดขายว่ามีมากน้อยเพียงใด กำไรดังกล่าวเป็นกำไรก่อนรายการพิเศษไม่รวมรายการยกเลิกส่วนงาน และ ผลกระทบสะสมจากการเปลี่ยนแปลงหลักการบัญชี

ตารางที่ 20. การเปรียบเทียบอัตรากำไรสุทธิ

หน่วย : ร้อยละ

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	(58.00)	(29.04)	(15.31)	(63.68)	7.27	(31.75)
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	(64.4)	(21.8)	(11.3)	3.1	15.6	(15.76)
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ฯ	(40.9)	(67.03)	(13.58)	8.71	20.39	(18.48)
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	(36.75)	(25.65)	(13.13)	(13.99)	7.32	(16.44)

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ.2541 เป็นต้นไปแต่ไม่ชัดเจน ในปี พ.ศ.2540 มีอัตราร้อยละ 23 และลดลงในปี พ.ศ.2541 เป็นร้อยละ 16.87 ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนของประเทศไทยและวิกฤตการณ์ทางการเงินในภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิก ซึ่งผลกระทบดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจต่าง ๆ รวม

ทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วย หลังจากนั้นมียอดราเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2542 ร้อยละ 26.96 ในปี พ.ศ. 2543 ลดลงเล็กน้อยเป็น ร้อยละ 26.93 และเพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ.2544 เป็น ร้อยละ 29.59 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่ 19 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้วมียอดราคำไรขั้นต้นที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมทุกๆปี ในปี 2544

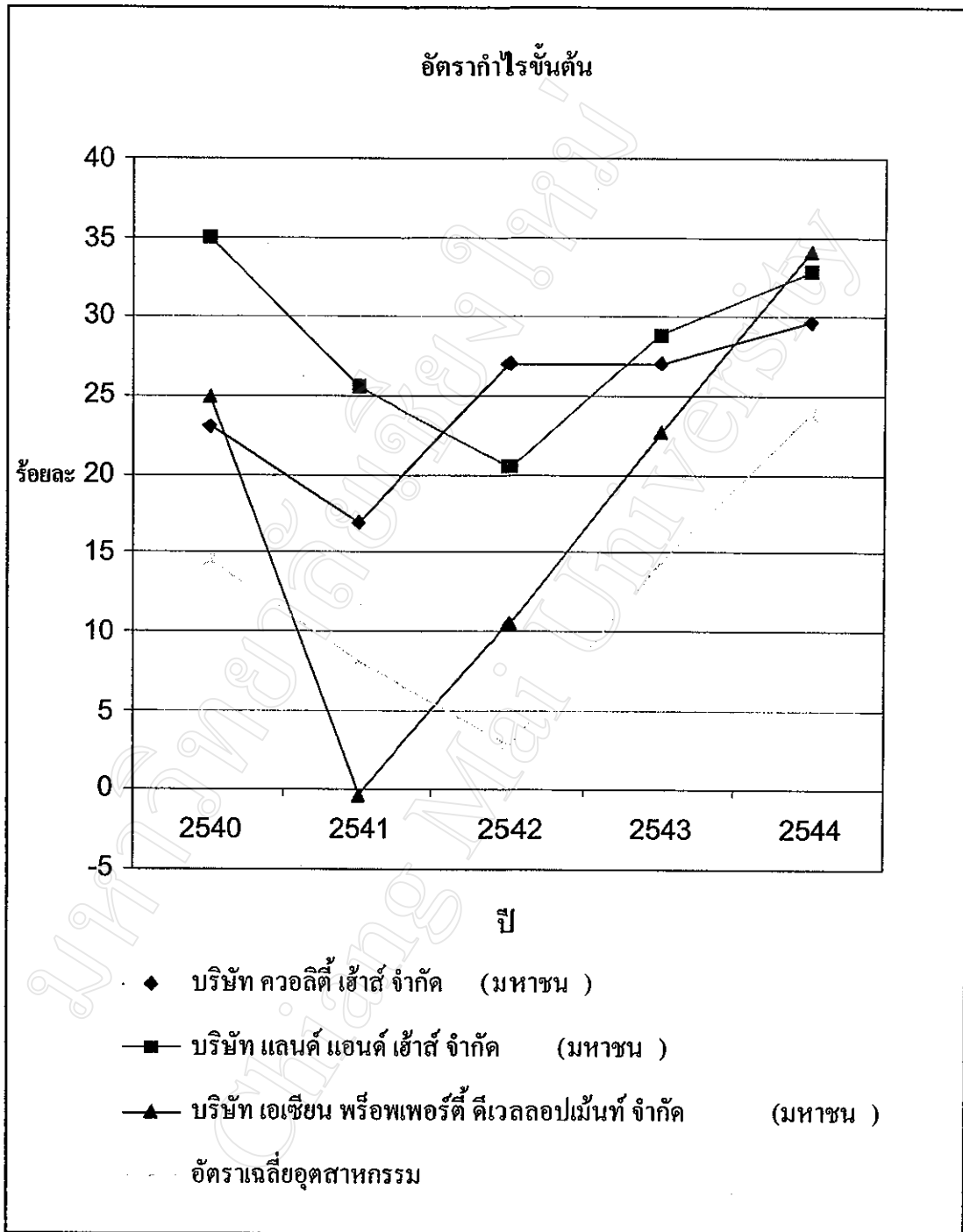
และเมื่อพิจารณาอัตรากำไรสุทธิ และเมื่อพิจารณาอัตรากำไรสุทธิบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึง 2543 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.27 ในปีพ.ศ. 2544 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 20 และเมื่อเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมบริษัทมียอดกำไรสุทธิที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ย

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มียอดราส่วนกำไรขั้นต้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ.2542 จากร้อยละ 20.5 ในปี 2542 เป็นร้อยละ 28.8 ในปี 2543 และ เป็นร้อยละ 32.8 ในปี 2544 เป็นผลมาจากการควบคุมต้นทุนของบริษัทและการปรับราคาขายให้สูงขึ้น แต่ในช่วงปี พ.ศ.2540 ถึง พ.ศ 2542 มียอดราส่วนกำไรขั้นต้นที่ลดลง จากร้อยละ 35 ในปี พ.ศ. 2540 เป็นร้อยละ 25.5 ในปี พ.ศ. 2541 ดังที่แสดงในตารางที่ 19 เนื่องจาก ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนและวิกฤตการณ์ทางการเงินในภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิก ซึ่งผลกระทบดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจต่าง ๆ รวมทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วย บริษัทก็ได้รับผลกระทบดังกล่าว ดังจะเห็นได้จากยอดขายที่ลดลงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 - 2543 และเมื่อเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมทั่วไปแล้วบริษัทมียอดราส่วนกำไรขั้นต้นที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมทุกปี

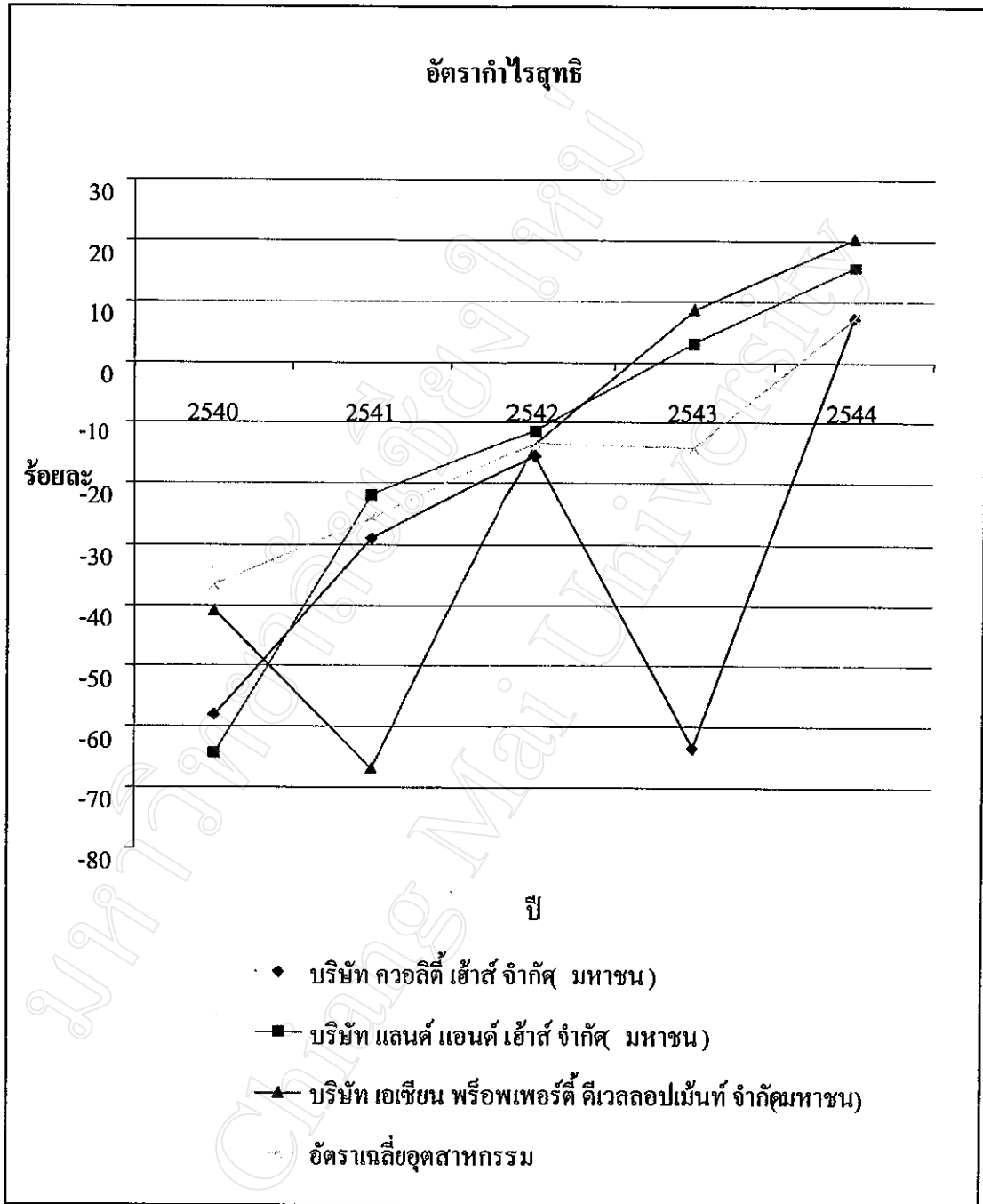
และเมื่อพิจารณาอัตรากำไรสุทธิบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึง 2542 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.1 ในปีพ.ศ. 2543 และร้อยละ 15.6 ในปีพ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 20 และมีอัตราส่วน กำไรสุทธิที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มียอดราส่วนกำไรขั้นต้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 เป็นต้นไป จากร้อยละ 10.52 ในปี 2542 เป็นร้อยละ 22.55 ในปี 2543 และ เป็น 34.13 ในปี 2544 แต่ในช่วงปี พ.ศ.2540 ถึง พ.ศ 2542 มียอดราส่วนกำไรขั้นต้นที่ลดลง จากร้อยละ 24.9 ในปี พ.ศ.2540 เป็นร้อยละ -0.37 ในปีพ.ศ.2541 ดังที่แสดงในตารางที่ 19 และเมื่อเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมทั่วไปแล้วมียอดราส่วนที่สูงกว่าทุกปียกเว้นปี 2541 และเมื่อพิจารณาอัตรากำไรสุทธิบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึง 2542 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.71 ในปีพ.ศ. 2543 และร้อยละ 20.39 ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 20 และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราอุตสาหกรรมเฉลี่ยบริษัทมียอดราส่วนที่สูงกว่าในปี 2543 และปี 2544

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท มองในภาพรวมบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนความสามารถในการหากำไรดีกว่าทั้งสองบริษัท โดยดูจากอัตราแนวโน้มน้ำหลังจากที่มีการล้างผลขาดทุนทั้งหมดของทั้งสามบริษัทโดย บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตรากำไรขั้นต้น และมีอัตรากำไรสุทธิในปี พ.ศ. 2543 ร้อยละ 8.71 ในปี พ.ศ. 2543 และ ร้อยละ 20.39 ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 20 ส่วนบริษัทควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แกลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ก็มีแนวโน้มที่จะมีความสามารถหากำไรปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น เช่นเดียวกัน



ภาพที่ 8 การเปรียบเทียบอัตรากำไรขั้นต้น



ภาพที่ 9 การเปรียบเทียบอัตรากำไรสุทธิ

การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นจะเกี่ยวข้องกับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม และโครงสร้างทางการเงินเข้ามาเกี่ยวข้อง เมื่อธุรกิจจัดหาเงินทุนเข้ามาโดยการก่อหนี้ โครงสร้างเงินทุนในงบดุลเปลี่ยนไป สัดส่วนหนี้สินเพิ่มขึ้น จำนวนดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้น หากธุรกิจสามารถทำกำไรได้เท่าเดิมหรือเพิ่มขึ้นแล้ว อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นก็จะเพิ่มขึ้นด้วย ในการศึกษาค้างนี้ได้นำเอาระบบ Dupont มาใช้ในการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น โดยอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นจะประกอบด้วย 2 องค์ประกอบคือ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม และตัวคูณส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Multiplier) (ดูตาราง 22,23 ตามลำดับ)

ตารางที่ 21. การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

หน่วย : ร้อยละ

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	(71.00)	(78.40)	(31.04)	(81.97)	12.92	(55.06)
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	(50.9)	(20.20)	(7.0)	2.0	13.0	(12.62)
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ฯ	(51.6)	(104.05)	(43.24)	18.53	34.50	(29.17)
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	(28.23)	(46.82)	(15.25)	2.08	11.81	(15.28)

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทมีแนวโน้มที่จะให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นที่ดีขึ้นในปี 2544 บริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้นที่มีค่าติดลบ ตั้งแต่ พ.ศ. 2540 ถึง พ.ศ. 2543 บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนสุทธิและมีผลขาดทุนสะสมจึงไม่ได้จ่ายเงินปันผล และมีค่าเป็นบวก ในปี 2544 โดยมีอัตราส่วนผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในปี 2544 ร้อยละ 12.92 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 21 เนื่องจากบริษัทได้มีการเพิ่มทุน จำนวน 812 ล้านบาท หรือ 270,569,788 หุ้น ราคาหุ้นละ 3 บาท เป็นการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้ Government of Singapore Investment Pte. Ltd. (GIC) และผู้ถือหุ้นเดิม นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้ว โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้เพื่อล้างขาดทุนสะสมจำนวน 4,059 ล้านบาท และเมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้นอุตสาหกรรมทั่วไปบริษัทมีอัตราส่วนที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมทุกปียกเว้นปี พ.ศ. 2544 ที่มีอัตราส่วนสูงกว่า ส่วนการวิเคราะห์ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม และตัวคูณส่วนผู้ถือหุ้นมีดังนี้

อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวม บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีแนวโน้มที่อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวมที่ดีขึ้นในปี 2544 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวมที่มีค่าติดลบเนื่องจากบริษัทมีผลประกอบการขาดทุนสุทธิ ตั้งแต่ปี 2540 ถึง ปี 2543 และมีแนวโน้มที่ดีขึ้นในปี 2544 โดยมีอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวมเป็นร้อยละ -16.00 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ -8.00 ในปี พ.ศ. 2541 ร้อยละ -3.20 ในปี พ.ศ. 2542 ร้อยละ -11.02 ในปี พ.ศ. 2543 และร้อยละ 1.97 ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 22 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวมที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม เมื่อพิจารณาองค์ประกอบทั้ง 2 องค์ประกอบบริษัทมีอัตรากำไรต่อยอดขายที่มีแนวโน้มทิศทางเดียวกับอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวม

ตัวคูณส่วนของผู้ถือหุ้น มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากอัตราส่วน 0.35 เท่าในปี พ.ศ. 2540 เป็น 9.80 เท่า ในปี พ.ศ. 2541 และเริ่มมีแนวโน้มลดลง เป็น 9.70 เท่าในปี พ.ศ. 2542 7.44 เท่า ในปี พ.ศ. 2543 และ 6.56 เท่า ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 23 การลดลงของอัตราส่วนดังกล่าวเนื่องจากสินทรัพย์รวมถัวเฉลี่ยของบริษัทฯ ได้ลดจำนวนลงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 ถึง พ.ศ. 2544 โดยมีจำนวนสินทรัพย์รวมเป็น 13,821.13 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2541 12,539.32 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2542 10,804.27 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2543 และ 10,358.49 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางผนวกที่ 1 ในขณะที่ผู้ถือหุ้นถัวเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2541 ถึง พ.ศ. 2544 จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์รวมถัวเฉลี่ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นถัวเฉลี่ยลดลง

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทที่มีแนวโน้มที่จะให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นที่ดีขึ้นในปี 2543 มีอัตราส่วนผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีค่าเป็นลบในปี พ.ศ. 2540 ถึง พ.ศ. 2542 บริษัทมิได้จ่ายเงินปันผล เนื่องจากบริษัทยังมีขาดทุนสะสมอยู่ อย่างไรก็ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้ล้างขาดทุนสะสมที่มีอยู่ ณ 30 กันยายน ธันวาคม 2544 แล้ว ทำให้บริษัทสามารถจ่ายเงินปันผลได้หากมีกำไรในอนาคต โดยบริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นร้อยละ -50.9 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ 20.20 ในปี พ.ศ. 2541 ร้อยละ -7.0 ในปี 2542 และมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นไป โดยมีอัตราร้อยละ 2.00 ในปี พ.ศ. 2543 และร้อยละ 13.00 ในปี พ.ศ. 2544 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมแล้วยังอยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าส่วนการวิเคราะห์ อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวมและตัวคูณส่วนของผู้ถือหุ้นมีดังนี้

อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวม บริษัทที่มีแนวโน้มที่มีอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวมดีขึ้นในปี 2544 บริษัท บริษัทมีอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวมที่มีค่าเป็นลบและติดลบมากกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม โดยมีอัตราร้อยละ -18.60 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ -7.10 ในปี พ.ศ. 2541 ร้อยละ -2.20 ในปี พ.ศ. 2542 ร้อยละ -0.80 ในปี พ.ศ. 2543 และร้อยละ 6.20 ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 22 การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนดังกล่าวเนื่องจากสินทรัพย์รวมของ

บริษัทฯ ได้ลดจำนวนลงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึง พ.ศ. 2542 โดยมีจำนวนสินทรัพย์รวมเป็น 26,574.29 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2540 20,978.57 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2541 19,218.08 ล้านบาท ในปี พ.ศ.2542 และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในปี 2543 จำนวน 19,498.18 ล้านบาท และลดลงอีก จำนวน 17,758.13 ล้านบาท ดังแสดงในตารางผนวกที่ 2

ตัวคูณส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)มีแนวโน้มที่ลดลง ตั้งแต่ปี 2542 โดยมีอัตราส่วนดังนี้ 2.74 เท่าในปี พ.ศ. 2540 2.85 เท่า ในปีพ.ศ. 2541 3.18 เท่าในปี พ.ศ. 2542 2.50 เท่าในปี พ.ศ. 2543 5.91 เท่าในปีพ.ศ. 2544 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 23 การเพิ่มขึ้นของตัวคูณส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวม

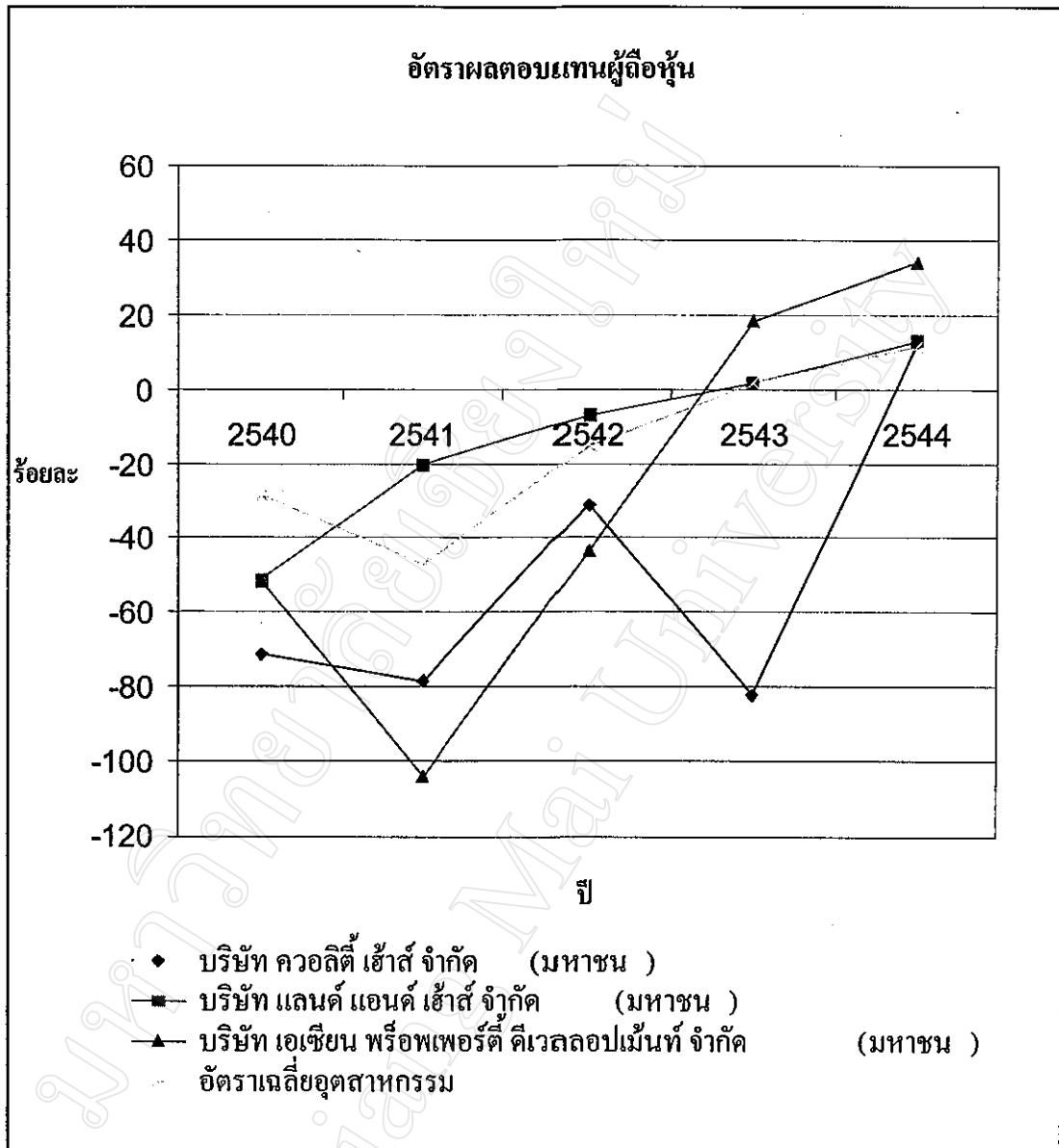
บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)บริษัทมีแนวโน้มที่จะให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นที่ดีขึ้นในปี 2543เป็นต้นไป มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึง2544 เป็นอัตราร้อยละ -51.60 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ -104.05ในปี พ.ศ. 2541 ร้อยละ- 43.24 ในปีพ.ศ. 2542 ร้อยละ 18.53 ในปีพ.ศ. 2543 และร้อยละ 34.50 ในปีพ.ศ. 2544 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 21 และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมบริษัทที่มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม การเพิ่มขึ้นของอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในช่วงปี พ.ศ. 2543 และ พ.ศ. 2544 เนื่องจากบริษัทมีอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น ส่วนการวิเคราะห์ อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวมและตัวคูณส่วนของผู้ถือหุ้นมีดังนี้

อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวม บริษัทเอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีแนวโน้มที่จะมีอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวมที่มีค่าเป็นลบในปี พ.ศ. 2540 ถึง พ.ศ. 2542 และมีแนวโน้มที่ดีขึ้นในปี พ.ศ.2543 เป็นต้นไป โดยมีอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวมเป็นร้อยละ -22.40 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ -44.50 ในปี พ.ศ. 2541ร้อยละ -8.32 ในปี พ.ศ. 2542ร้อยละ 6.09 ในปี พ.ศ. 2543 ร้อยละ 13.60 ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 22 และเมื่อเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมแล้วอยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าในปี พ.ศ. 2543 และปี 2544 ขณะที่อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมมีอัตราร้อยละ-2.13 ในปี พ.ศ. 2543 และร้อยละ 11.26 ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับ

ตัวคูณส่วนของผู้ถือหุ้น มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึง 2542 และลดลงในปี พ.ศ. 2543 และ พ.ศ. 2544 โดยมีอัตราส่วนดังนี้ 2.30 เท่าในปี พ.ศ. 2540 2.34 เท่า ในปีพ.ศ. 2541 และ 5.20 เท่าในปี พ.ศ. 2542 และลดลงเป็น 3.04 เท่าในปี พ.ศ. 2543 และ 2.54 เท่าในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 23

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท เมื่อเปรียบเทียบระหว่างบริษัททั้งสามบริษัท บริษัท เอเชีย น พรีอเพอรัตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีแนวโน้มในอนาคตที่จะให้ประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นดีกว่าทั้งสองบริษัท โดยมีอัตราผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นสูงกว่าบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และสูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม โดยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นร้อยละ 18.53 ในปี พ.ศ. 2543 และร้อยละ 34.50 ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 21

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Chiang Mai University



ภาพที่ 10 การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

เป็นอัตราส่วนที่แสดงความสามารถของฝ่ายบริหารในการดำเนินงานซึ่งวัดจากรายได้ ที่หามาได้กับจำนวนเงินลงทุนหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น หากกิจการดำเนินงานโดยใช้เงินลงทุนเพียง เล็กน้อย แต่สามารถก่อให้เกิดรายได้จำนวนมากย่อมแสดงถึงความสามารถหรือประสิทธิภาพของ ฝ่ายบริหารกิจการดี เป็นต้น อัตราส่วนที่แสดงถึงประสิทธิภาพในการดำเนินงานมีดังต่อไปนี้

อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วยอัตราส่วนกำไรต่อยอดขายและ อัตราการหมุนของสินทรัพย์รวมซึ่งอัตรากำไรต่อยอดขายเป็นอัตราส่วนที่ชี้เห็นถึงความสามารถใน การหาคำไรจากยอดขายว่ามีมากน้อยเพียงใดกำไรดังกล่าวเป็นกำไรก่อนรายการพิเศษไม่รวมราย การยกเลิกส่วนงานและผลกระทบสะสมจากการเปลี่ยนแปลงหลักการบัญชี(รายละเอียดหน้า74-76)

ตัวคูณส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นอัตราส่วนของสินทรัพย์รวมถัวเฉลี่ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถัวเฉลี่ย อัตราส่วนนี้หากเพิ่มขึ้นแสดงให้เห็นถึงสัดส่วนของผู้ถือหุ้นใน โครงสร้างทางการเงิน ลดลง ทำให้อัตราผลตอบแทนที่ได้รับเฉลี่ยต่อหน่วยสูงขึ้น (รายละเอียดหน้า 74-76)

อัตรการหมุนของสินทรัพย์ เป็นการวัดความสามารถของฝ่ายบริหารในการหารายได้ กับจำนวนเงินที่ใช้ลงทุนว่ามีเป็นกี่เท่าคำว่ารายได้ เงินทุนหมายถึงสินทรัพย์ทั้งหมด อัตราการหมุน ของสินทรัพย์สูงแสดงว่ารายได้ของกิจการมีมากและกำไรก็จะมีมากด้วย แต่หากอัตรการหมุนของ สินทรัพย์ต่ำย่อมหมายถึงการใช้เงินทุนเพื่อก่อให้เกิดรายได้ยังไม่เต็มที่หรืออาจเป็นเพราะลงทุนมาก เกินไปก็ได้อันแสดงถึงประสิทธิภาพในการบริหารงานที่ไม่ดี

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร เป็นการวัดความสามารถของฝ่ายบริหารในการ ใช้สินทรัพย์ถาวรทั้งหมดของกิจการว่ามีประสิทธิภาพหรือไม่ สามารถคำนวณได้โดยการนำอัตรา กำไรสุทธิต่อจำนวนสินทรัพย์ถาวรทั้งหมด

ตารางที่ 22. การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวม

หน่วย : ร้อยละ

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ ฯ	(16.00)	(8.00)	(3.20)	(11.02)	1.97	(7.25)
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ฯ	(18.60)	(7.10)	(2.20)	(0.80)	6.20	(4.50)
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ฯ	(22.40)	(44.50)	(8.32)	6.09	13.60	(11.10)
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	(8.36)	(8.09)	(12.49)	(2.13)	11.26	(3.96)

ตารางที่ 23. การเปรียบเทียบตัวคูณส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย : เท่า

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ ฯ	4.44	9.80	9.70	7.44	6.56	7.59
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ฯ	2.74	2.85	3.18	2.50	2.10	2.67
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ฯ	2.30	2.34	5.20	3.04	2.54	3.08
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	3.38	5.79	1.22	0.98	1.05	2.48

ตารางที่ 24. การเปรียบเทียบอัตราการหมุนของสินทรัพย์

หน่วย : รอบ

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ ฯ	0.28	0.29	0.21	0.17	0.27	0.24
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ฯ	0.16	0.25	0.19	0.26	0.40	0.25
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ฯ	0.55	0.42	61.26	69.95	66.87	39.81
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	0.19	0.23	7.75	8.86	8.54	5.11

ตารางที่ 25. การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร

หน่วย : ร้อยละ

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ ฯ	(45.00)	(17.00)	(2.98)	(14.87)	5.98	(14.77)
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ฯ	(980.50)	(335.3)	(66.10)	92.00	492.9	(159.4)
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ ตี้ฯอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	(37.20)	(60.00)	(66.10)	36.83	148.64	4.43
	(153.64)	(62.34)	(44.37)	(13.22)	22.26	(50.26)

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนของสินทรัพย์รวมมีแนวโน้มที่จะดีขึ้นในปี 2544 มองในภาพรวมยังอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าพิจารณาอัตราการหมุนของสินทรัพย์แต่ละรายการจากตารางที่ 24 จะเห็นได้ว่ามีอัตราการหมุนของสินทรัพย์รวมลดลงในช่วงปี พ.ศ. 2540 ถึง พ.ศ. 2543 โดยมีอัตราการหมุนเป็น 0.28 รอบ ในปีพ.ศ. 2540 0.29 รอบ ในปีพ.ศ. 2541 0.21 รอบ ในปี พ.ศ. 2542 และ 0.17 รอบในปี พ.ศ. 2543 ตามลำดับ และมีอัตราการหมุนของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2544 โดยมีอัตราการหมุน 0.27 รอบดังแสดงไว้ในตารางที่ 21 และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมยังมีอัตราเฉลี่ย 5 ปีที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม อัตราการหมุนของสินทรัพย์รวมได้รับผลกระทบจากอัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวร เนื่องจากจำนวนเงินที่ลงทุนในสินทรัพย์ถาวรมีเป็นจำนวนมาก

เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ถาวรจะเห็นได้ว่ามีอัตราที่เป็นลบในช่วงปี พ.ศ. 2540 ถึง พ.ศ. 2543 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2544 โดยมีอัตราร้อยละ -45.00 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ -17.00 ในปี พ.ศ. 2541 ร้อยละ -2.98 ในปี พ.ศ. 2542 ร้อยละ -14.87 ในปีพ.ศ. 2543 และมีอัตราร้อยละ 5.98 ในปีพ.ศ. 2544 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 25 เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวรแล้วจะเห็นว่าบริษัทยังมีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ถาวรในเกณฑ์ที่ต้องปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ให้มากขึ้น แต่เมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม 5 ปีแล้วยังอยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนของสินทรัพย์รวม ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราการหมุนเป็น 0.16 รอบ ในปีพ.ศ. 2540 รอบ 0.25 ในปีพ.ศ. 2541 0.19 รอบ ในปี พ.ศ. 2542 0.26 รอบในปี พ.ศ. 2543 และ 0.40 รอบ ในปีพ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 24 ซึ่งอัตราการหมุนของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ มองในภาพรวมยังอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำและยังมีอัตราเฉลี่ย 5 ปีที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

ส่วนอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวรมีอัตราที่เป็นลบในช่วง 3 ปีตั้งแต่ปี 2540 ถึงปี 2542 และมีอัตราส่วนที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี 2543 เป็นต้นไป โดยมีอัตราส่วนดังนี้ ร้อยละ -980.50 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ -335.30 ในปี พ.ศ. 2541 ร้อยละ -66.10 ในปี พ.ศ. 2542 ร้อยละ 92.00 ในปี พ.ศ. 2543 และร้อยละ 492.90 ในปี พ.ศ. 2544 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 25 เมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวรกับเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้วบริษัทฯ มีอัตราส่วนที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมในปี 2543 และ 2544 แสดงว่าบริษัทมีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ถาวรดีขึ้น

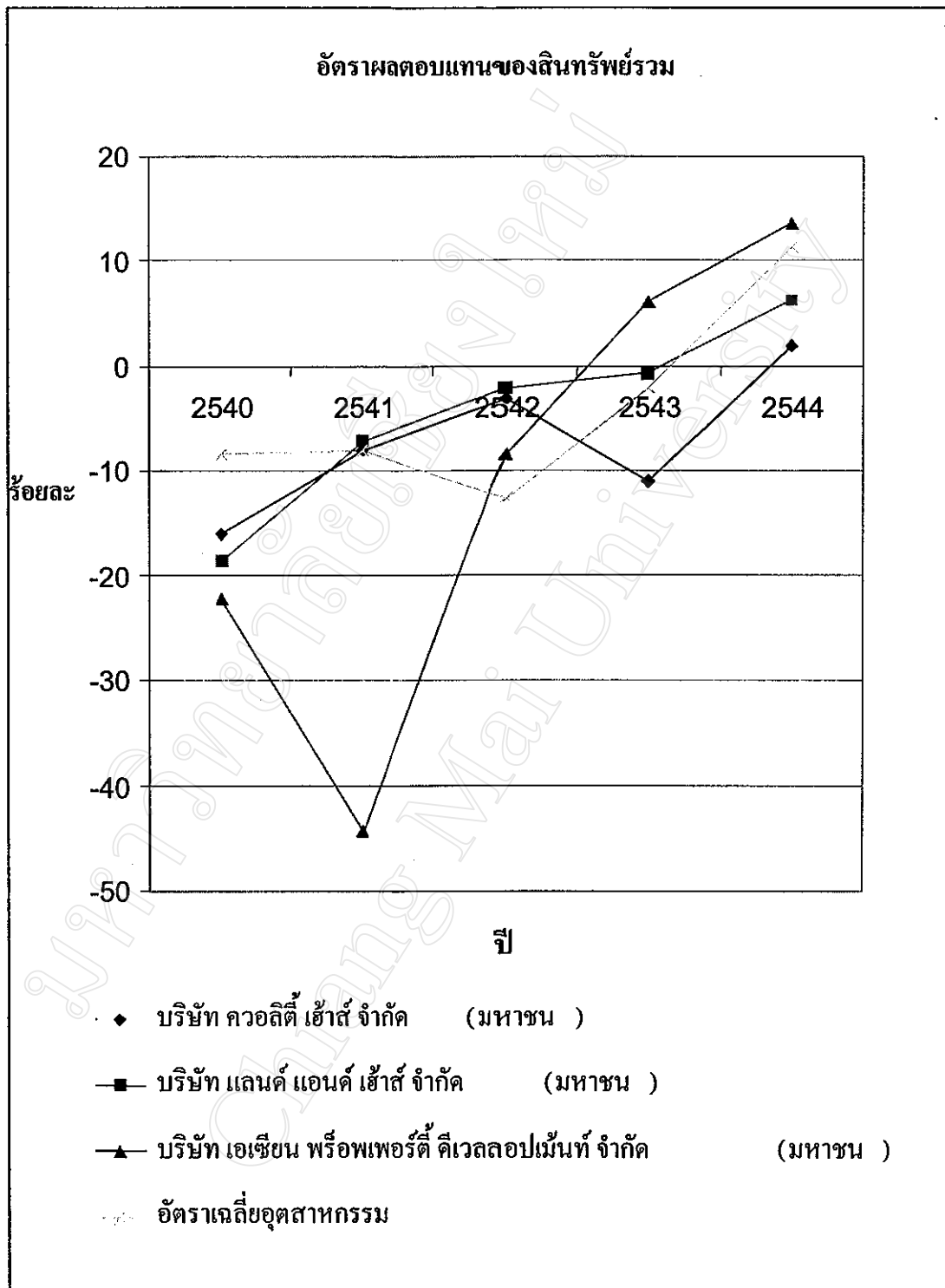
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราการหมุนของสินทรัพย์รวมอยู่ในเกณฑ์ที่ดีมีแนวโน้มที่สูงขึ้น โดยมีอัตราการหมุนเป็น 0.55 รอบ ในปีพ.ศ. 2540 0.42 รอบ ในปีพ.ศ. 2541 61.26 รอบ ในปี พ.ศ. 2542 69.95 รอบในปี พ.ศ. 2543 และ 66.87 รอบ

ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 21 และมีอัตราที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

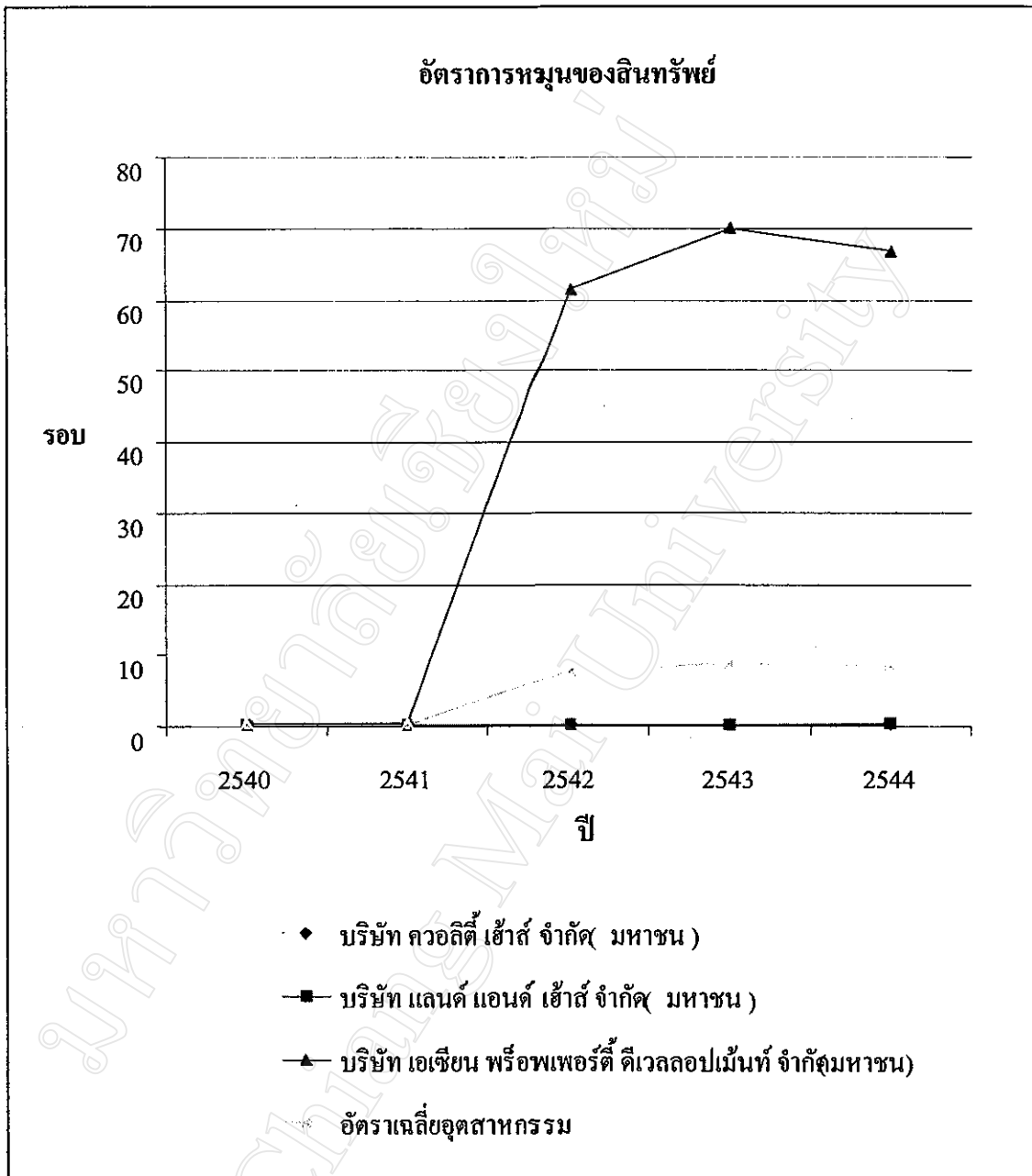
ส่วนอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นมีอัตรา ร้อยละ-37.20 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ -60.00 ในปี พ.ศ. 2541 ร้อยละ 66.10 ในปี พ.ศ. 2542 ร้อยละ 36.83 ในปี พ.ศ. 2543 ร้อยละ 148.64 ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 25 เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้วบริษัทมีอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวรที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมในปี พ.ศ. 2543 และ 2544 เป็นไปในทิศทางเดียวกับอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์แสดงบริษัทที่มีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์รวมและสินทรัพย์ถาวร ได้ดีขึ้น

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างสามบริษัทและเมื่อพิจารณาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และความสามารถในการบริหาร สินทรัพย์บริษัท เอเชีย นพรีอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก็เป็นบริษัทที่มีประสิทธิภาพสูงกว่าทั้งสองบริษัท โดยมีอัตรากาไรสุทธิของสินทรัพย์เฉลี่ย 5 ปีสูงสุด โดยมีอัตรากาไรสุทธิ 39.81 รอบ และมีอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวมและสินทรัพย์ถาวรสูงสุด มีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นสูงและสูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี 2543 เป็นต้นไป บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ยังมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานค่าเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม อัตราการหมุนของสินทรัพย์ และอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวรยังอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำและต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีแนวโน้มที่จะมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่ดีขึ้น โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวม อัตราการหมุนของสินทรัพย์ และอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวรที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี 2544 ซึ่งบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวรถึงร้อยละ 492.9 ในปี 2544 และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมบริษัทที่มีอัตราที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

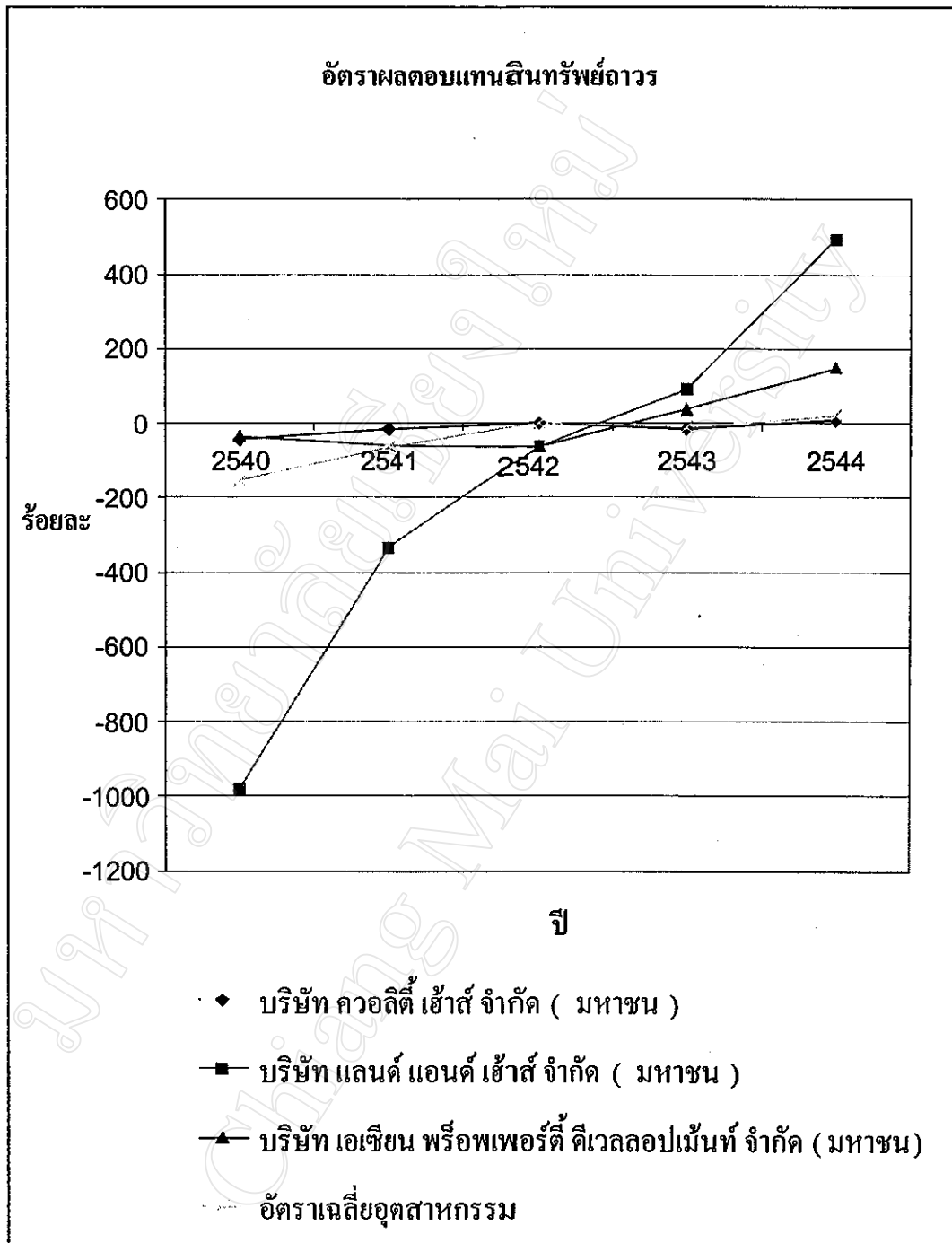
จากการวิเคราะห์ความสามารถในการหากำไรและประสิทธิภาพในการดำเนินงานเปรียบเทียบดังกล่าวข้างต้นระหว่างบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชีย นพรีอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการหากำไรและประสิทธิภาพการดำเนินงาน ดังแสดงไว้ในตารางที่ 26



ภาพที่ 11 การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวม



ภาพที่ 12 การเปรียบเทียบอัตราการหมุนของสินทรัพย์



ภาพที่ 13 การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร

ตารางที่ 26 สรุปการเปรียบเทียบความสามารถในการหักภาษีและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

รายการ	บริษัท กวอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			บริษัท แกลนซ์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			อเรียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (อ)			อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม										
	2540	2541	2542	2540	2541	2542	2540	2541	2542	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544	
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหักภาษี																				
อัตราภาษีเงินได้ (%)	23	16.87	26.96	26.93	29.59	35	25.5	20.5	28.8	32.8	24.9	-0.37	10.52	22.55	34.13	14.54	8.15	2.86	14.36	23.8
อัตราภาษีธุรกิจ (%)	-58	-29.04	-15.31	-63.68	7.27	-64.4	-21.8	-11.3	3.1	15.6	-40.9	-67.03	-13.58	8.71	20.39	-36.75	-25.65	-13.13	-13.99	7.32
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (%)	-71	-78.4	-31.04	-81.97	12.92	-50.9	-20.2	-7	2	13	-51.6	-104.05	-43.24	18.53	34.5	-28.23	-46.82	-15.25	2.08	11.81
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน																				
อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวม (%)	-16	-8	-3.2	-11.02	1.97	-18.6	-7.1	-2.2	-0.8	6.2	-22.4	-44.5	-8.32	6.09	13.6	-8.36	-8.09	-12.49	-2.13	11.26
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร (%)	-45	-17	-2.98	-14.87	5.98	-980.5	-335.3	-66.1	92	492.9	-37.2	-60	-66.1	36.83	148.64	-153.64	-62.34	-44.37	-13.22	22.26
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.28	0.29	0.21	0.17	0.27	0.16	0.25	0.19	0.26	0.19	0.55	0.42	61.26	69.95	66.87	0.19	0.23	7.75	8.86	8.51

การวิเคราะห์โครงสร้างของเงินทุนและนโยบายการเงิน

การวิเคราะห์โครงสร้างของเงินทุนเป็นการวิเคราะห์ทางด้านการจัดหาเงินทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินทุนส่วนของผู้ถือหุ้นและการก่อหนี้ ซึ่งการก่อหนี้ในที่นี้คือการก่อหนี้ระยะยาวไม่นับหนี้สินระยะสั้น โครงสร้างเงินทุนมีเสถียรภาพทางการเงิน ธุรกิจมีโครงสร้างเงินทุนประกอบด้วยหนี้เป็นส่วนใหญ่จะเสี่ยงต่อการมีหนี้สินล้นพ้นตัว และโอกาสที่จะก่อหนี้เพิ่มมีน้อยลง ความแตกต่างในโครงสร้างเงินทุนก่อให้เกิดความแตกต่างในความเสี่ยงทางการเงินและค่าของทุนของธุรกิจนั้นๆ เนื่องจากภาวะผูกพันที่บริษัทมีต่อผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้หรือเจ้าหนี้ระยะยาวนั้นแตกต่างกันรายละเอียดของโครงสร้างเงินทุนของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แสดงในตารางที่ 27-29

ส่วนการวิเคราะห์นโยบายการเงินจะเป็นวิเคราะห์อัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพื่อดูว่าสัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับที่เหมาะสมหรือไม่ และควรอยู่ในระดับใด จึงจะสามารถรองรับการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยได้ โดยได้นำอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายประจำมาพิจารณาในส่วนของนโยบายการเงินนี้ รายละเอียดของการวิเคราะห์นโยบายการเงินแสดงใน ตารางที่ 30-32

ตารางที่ 27 โครงสร้างของเงินทุน บริษัททออลติตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

รายการ	จำนวนเงิน(ล้านบาท)					ร้อยละ				
	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544
หนี้สินระยะยาว	7,141.03	7,457.40	6,521.80	7,423.42	6,428.66	71.13	91.87	76.12	87.25	75.06
กำไร(ขาดทุน)สะสม	- 2,414.11	- 4,651.89	- 2,876.66	- 4,119.53	- 146.98	- 24.05	- 57.31	- 33.57	- 48.42	- 1.72
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,898.08	660.30	2,046.52	1,084.37	2,135.61	28.87	8.13	23.88	12.75	24.94
เงินลงทุนระยะยาว	10,039.11	8,117.70	8,568.33	8,507.80	8,564.27	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

เงินลงทุนระยะยาว = หนี้สินระยะยาว + ส่วนของผู้ถือหุ้น

ตารางที่ 28 โครงสร้างของเงินทุน บริษัทแกลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

รายการ	จำนวนเงิน(ล้านบาท)					ร้อยละ				
	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544
หนี้สินระยะยาว	6,609.91	3,621.93	12,750.26	11,305.85	7,336.61	38.36	34.37	53.00	50.77	36.22
กำไร(ขาดทุน)สะสม	262.87	- 3,145.65	- 3,781.57	- 3,826.58	224.88	1.53	- 29.85	- 15.72	- 17.18	1.11
ส่วนของผู้ถือหุ้น	10,622.32	6,915.50	11,308.46	10,963.44	12,917.75	61.64	65.63	47.00	49.23	63.78
เงินลงทุนระยะยาว	17,232.23	10,537.43	24,058.72	22,269.29	20,254.36	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

เงินลงทุนระยะยาว = หนี้สินระยะยาว + ส่วนของผู้ถือหุ้น

ตารางที่ 29 โครงสร้างของเงินทุน บริษัท เอเซีย นพรีออเพอริตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายการ	จำนวนเงิน(ล้านบาท)						ร้อยละ					
	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544		
หนี้สินระยะยาว	184.64	122.17	119.56	102.58	486.46	40.08	59.95	76.44	14.76	34.41		
กำไร(ขาดทุน)สะสม	-76.22	-270.68	-315.42	-254.52	10.02	-16.54	-132.83	-201.65	-36.61	0.71		
ส่วนของผู้ถือหุ้น	276.06	81.60	36.86	592.62	927.16	59.92	40.05	23.56	85.24	65.59		
เงินลงทุนระยะยาว	460.71	203.78	156.42	695.20	1413.62	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		

เงินลงทุนระยะยาว = หนี้สินระยะยาว + ส่วนของผู้ถือหุ้น

ตารางที่ 30. การเปรียบเทียบอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย : เท่า

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ตัวเลขเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ ฯ	5.56	19.93	5.10	8.95	3.85	8.68
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ฯ	2.26	2.96	1.48	1.36	0.89	1.79
บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ฯ	1.30	4.40	5.13	1.78	1.37	2.80
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	(0.42)	5.00	3.14	2.99	2.98	2.73

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีส่วนของหนี้สินระยะยาวเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของโครงสร้างเงินทุน และมีแนวโน้มที่จะก่อหนี้สินระยะยาวเพิ่มขึ้นทำให้บริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินในระยะยาวเพิ่มมากขึ้น โดยบริษัทฯมีอัตราหนี้สินระยะยาวต่อโครงสร้างเงินทุนร้อยละ 71.13 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ 91.87 ในปี พ.ศ. 2541 ร้อยละ 76.12 ในปี พ.ศ. 2542 ร้อยละ 87.25 ในปี พ.ศ. 2543 และร้อยละ 75.06 ในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 27 นอกจากนี้บริษัทยังมีผลขาดทุนสะสมตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึงพ.ศ. 2543 โดยมีอัตราส่วนขาดทุนสะสมคิดเป็นร้อยละของโครงสร้างของเงินทุนร้อยละ -24.05 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ -57.31 ในปี พ.ศ. 2541 ร้อยละ -33.57 ในปี พ.ศ. 2542 และร้อยละ -48.42 ในปี พ.ศ. 2543 ตามลำดับและจากผลของการลดทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้ว ในปี 2544 โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้เพื่อล้างขาดทุนสะสมจำนวน 4,059 ล้านบาท จึงทำให้บริษัทมีอัตรากำไรสะสมเพิ่มเป็นร้อยละ 1.72 ในปีพ.ศ. 2544 และนอกบริษัทยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุนและลดทุนเรือนหุ้น การค้าประกันหนี้สินหรือเข้ารับอวัลต์ตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ การรวมหรือควบบริษัทเข้ากับบริษัทอื่น และการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

นอกจากนี้ สัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เหมาะสมควรจะอยู่ ณ ระดับหนึ่งต่อหนึ่ง จึงสามารถรองรับการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยได้ ในส่วนของบริษัทมีระดับอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอัตรา 5.56 เท่าในปี พ.ศ. 2540 19.93 เท่าในปี พ.ศ. 2541 5.1 เท่าในปีพ.ศ. 2542 8.95 เท่าในปี พ.ศ. 2543 และ 3.85 ในปีพ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 30 ซึ่งการลดลงของอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มาจากการเพิ่มทุนในไตรมาส 2

ของปี 2544 จำนวน 812 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีเป้าหมายในการลดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับหนึ่งต่อหนึ่งในอนาคตภายในระยะเวลา 2-3 ปี

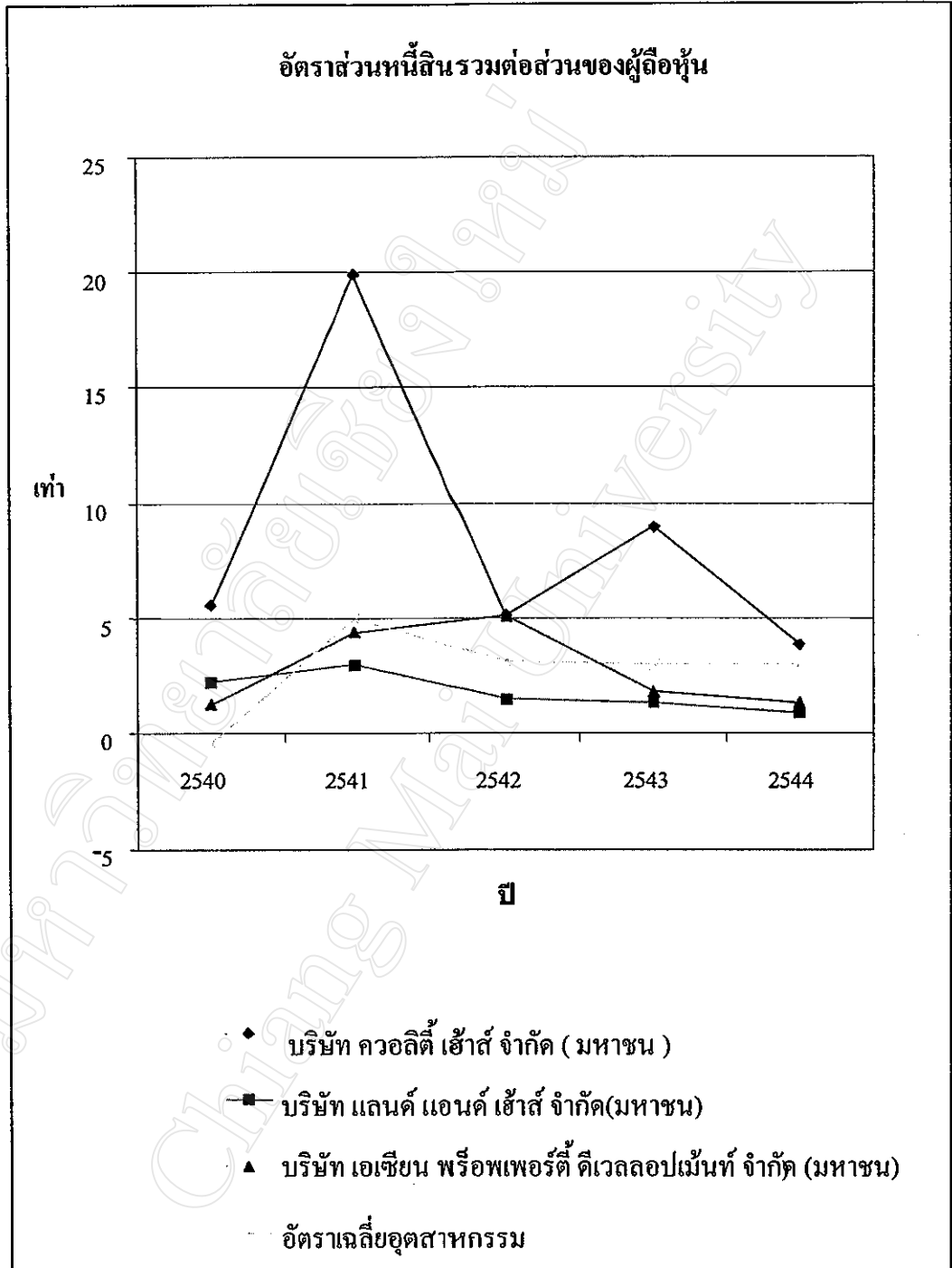
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีส่วนของหนี้สินระยะยาวเป็นองค์ประกอบของโครงสร้างของเงินทุนในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับเงินทุนส่วนของผู้ถือหุ้นดังแสดงไว้ในตารางที่ 28 โดยมีอัตราถัวเฉลี่ย 5 ปี ร้อยละ 42.54 และส่วนของผู้ถือหุ้นถัวเฉลี่ย 5 ปี ร้อยละ 57.46 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีแนวโน้มลดลงโดยมีอัตรา 2.26 เท่าในปี พ.ศ. 2540 2.96 เท่าในปี พ.ศ. 2541 1.48 เท่าในปี พ.ศ. 2542 1.36 เท่าในปี พ.ศ. 2543 และ 0.89 ในปี พ.ศ. 2544 ดังแสดงไว้ในตาราง 30 เมื่อเทียบกับบริษัทอื่นในหมวดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์แล้ว ถือว่าอยู่ในระดับต่ำ แสดงว่าบริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินต่ำ

จากการออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาทในเดือนธันวาคม 2544 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้ไปชำระคืนเงินกู้ระยะยาว ทำให้ไม่มีผลต่อการเพิ่มสภาพคล่องของบริษัท อย่างไรก็ตามจากการที่บริษัทมีแนวโน้มผลประกอบการที่ดีขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาจึงช่วยให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องและเงินทุนที่ใช้ในการประกอบการได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่วนการปรับโครงสร้างหนี้ของบริษัทและบริษัทย่อย มีเงื่อนไขให้บริษัทชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันได้ หากบริษัทไม่สามารถทำได้ ธนาคารเจ้าหนี้มีสิทธิคิดดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดและสามารถเรียกคืนหนี้ทั้งหมดในทันทีซึ่งจะมีผลกระทบต่อกระทำการดำเนินการของบริษัทในอนาคตได้

บริษัท เอเชีย นอร์มัล พรีพอร์ติ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนของหนี้สินระยะยาวเป็นองค์ประกอบของโครงสร้างของเงินทุนในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับเงินทุนส่วนของผู้ถือหุ้นดังแสดงไว้ในตารางที่ 29 โดยมีอัตราถัวเฉลี่ย 5 ปี ร้อยละ 45.13 และส่วนของผู้ถือหุ้นถัวเฉลี่ย 5 ปี ร้อยละ 54.87 และในปี พ.ศ. 2542 บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินระยะยาวต่อโครงสร้างเงินทุนสูงมากสูงถึงร้อยละ 76.44

ส่วนอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นนั้นบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีแนวโน้มลดลง โดยมีอัตราส่วน 1.30 เท่า ในปี พ.ศ. 2540 4.40 เท่า ในปี พ.ศ. 2541 5.13 เท่า ในปี พ.ศ. 2542 1.78 เท่า ในปี พ.ศ. 2543 และ 1.37 เท่าในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 30 และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ใกล้เคียงกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท เมื่อพิจารณาทั้งสามบริษัทบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอเชีย นพรีอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีความเสี่ยงทางการเงินต่ำกว่าบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เนื่องจากมีโครงสร้างของเงินทุนที่ดีกว่าสัดส่วนของหนี้สินระยะยาวและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่า แต่ในระยะยาวต้องพิจารณาความสามารถในการทำกำไรประกอบด้วย ทั้งสองบริษัทมีโอกาสในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่เป็นหนี้สินระยะยาวได้ตามสัดส่วนที่บริษัทเห็นสมควร ส่วนบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนของหนี้ที่สูงมากในโครงสร้างเงินทุนเมื่อเปรียบกับอุตสาหกรรม ทำให้โอกาสก่อหนี้เพิ่มลดลงและมีความเสี่ยงสูง แต่ทั้งนี้ต้องพิจารณาสินทรัพย์ที่บริษัทฯ นำไปลงทุนด้วยว่าก่อให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพในการทำกำไรในอนาคตมากน้อยเพียงใด



ภาพที่ 14 การเปรียบเทียบอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

วิเคราะห์ความสามารถในการชำระรายจ่ายทางการเงิน

เป็นการวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยของกิจการ โดยพิจารณากำไรจากการดำเนินงานซึ่งกำไรดังกล่าวหมายถึง กำไรจากการดำเนินงานปกติก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษี

ตารางที่ 31. การเปรียบเทียบความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย

หน่วย : เท่า

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	1.33	0.17	1.50	0.57	1.41	1.00
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	(13.54)	(1.94)	0.07	1.37	4.77	(1.85)
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ฯ	(2.30)	2.27	1.52	1.60	1.16	(0.85)
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	(2.63)	(0.46)	(0.62)	0.38	1.45	(0.37)

ตารางที่ 32. การเปรียบเทียบความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำ

หน่วย : เท่า

รายการ	2540	2541	2542	2543	2544	ถัวเฉลี่ย 5 ปี
บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ ฯ	0.33	0.19	0.26	(0.22)	0.29	0.17
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ฯ	(0.22)	0.13	0.20	0.17	0.34	0.12
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ฯ	0.30	1.53	0.05	0.12	(2.50)	(0.1)
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม	0.10	0.45	0.19	(0.54)	0.33	0.11

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยจากกำไรจากการดำเนินงานที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2544 จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น รวมทั้งการเพิ่มทุนและการลดทุนด้วยการลดมูลค่าหุ้นเพื่อล้างขาดทุนสะสม ส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมเฉลี่ย 5 ปีแล้วบริษัท ฯ มีอัตราส่วนที่สูงกว่า โดยมีอัตรา 1.33 เท่าในปี พ.ศ. 2540 0.17 เท่าในปี พ.ศ. 2542 1.50 เท่าในปี พ.ศ. 2543 0.57 เท่า ในปีพ.ศ. 2543 และ 1.41เท่า ในปีพ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 31

และเมื่อพิจารณาความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำ บริษัทมีความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำสูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแต่มีอัตราส่วนที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมในปี พ.ศ. 2541 และ พ.ศ. 2544 โดยมีอัตราส่วน 0.33 เท่าในปีพ.ศ. 2540 0.19 เท่าในปี พ.ศ. 2541 0.26 เท่าในปี พ.ศ. 2542 -0.22 เท่าในปีพ.ศ. 2543 และ 0.29 เท่า ในปีพ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 32

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยจากกำไรจากการดำเนินงานที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้วมีอัตราที่สูงกว่าแสดงว่าบริษัทมีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยได้ดีกว่าอุตสาหกรรมทั่วไป ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 เป็นต้นไป โดยมีอัตราส่วน -13.54 เท่า ในปี พ.ศ. 2540 -1.94 เท่าในปีพ.ศ. 2541 0.07 เท่าในปี พ.ศ. 2542 1.37 เท่า ในปีพ.ศ. 2543 และ 4.77 เท่าในปีพ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 31

และเมื่อพิจารณาความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำแล้วบริษัทมีแนวโน้มที่จะสามารถชำระค่าใช้จ่ายประจำที่ดีขึ้น และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้วมีอัตราที่สูงกว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 เป็นต้นไป โดยมีอัตรา -0.22 เท่า ในปีพ.ศ. 2540 0.13 เท่า ในปี พ.ศ. 2541 0.20 เท่าในปีพ.ศ. 2542 0.17 เท่าในปี พ.ศ. 2543 และ 0.34 เท่าในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 32

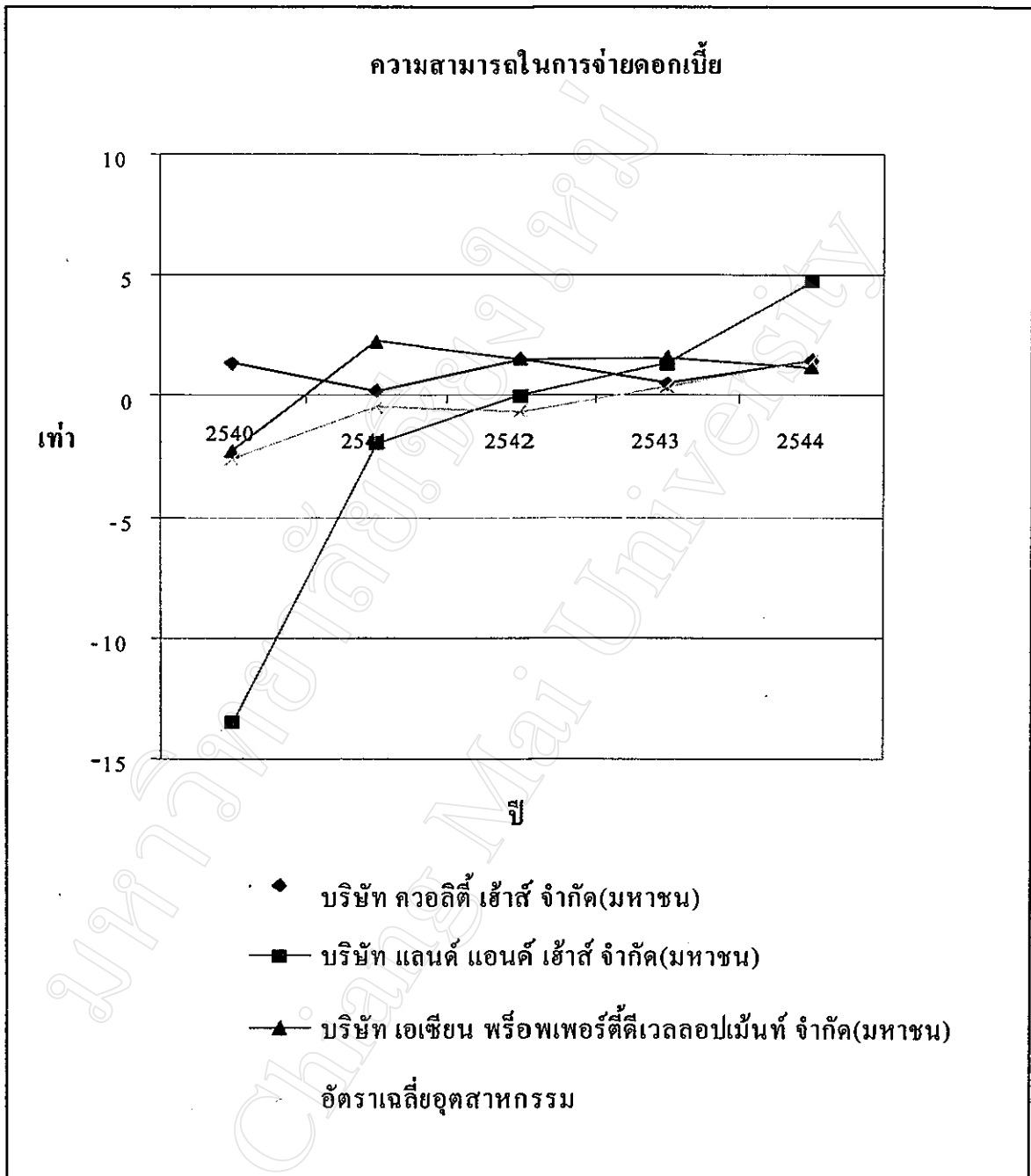
บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยจากการดำเนินงานที่มีแนวโน้มลดลงแต่ไม่ชัดเจน และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้วมีอัตราที่สูงกว่าแสดงว่าบริษัทมีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยจ่ายได้ดีกว่าอุตสาหกรรมทั่วไป โดยมีอัตราส่วนดังนี้ -2.30 เท่า ในปีพ.ศ. 2540 2.27 เท่า ในปี พ.ศ. 2541 1.52 เท่าในปีพ.ศ. 2542 1.60 เท่าในปี พ.ศ. 2543 และ 1.16 เท่าในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 31

และเมื่อพิจารณาความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำแล้วบริษัทมีแนวโน้มที่ลดลงยกเว้นปี พ.ศ. 2543 และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมแล้วมีอัตราที่ต่ำกว่าในปี 2542 และปี 2544 โดยมีอัตรา 0.30 เท่า ในปีพ.ศ. 2540 1.53 เท่า ในปี พ.ศ. 2541 0.05 เท่าในปีพ.ศ. 2542 0.12 เท่าในปี พ.ศ. 2543 และ -2.50 เท่าในปี พ.ศ. 2544 ตามลำดับดังแสดงไว้ในตารางที่ 32

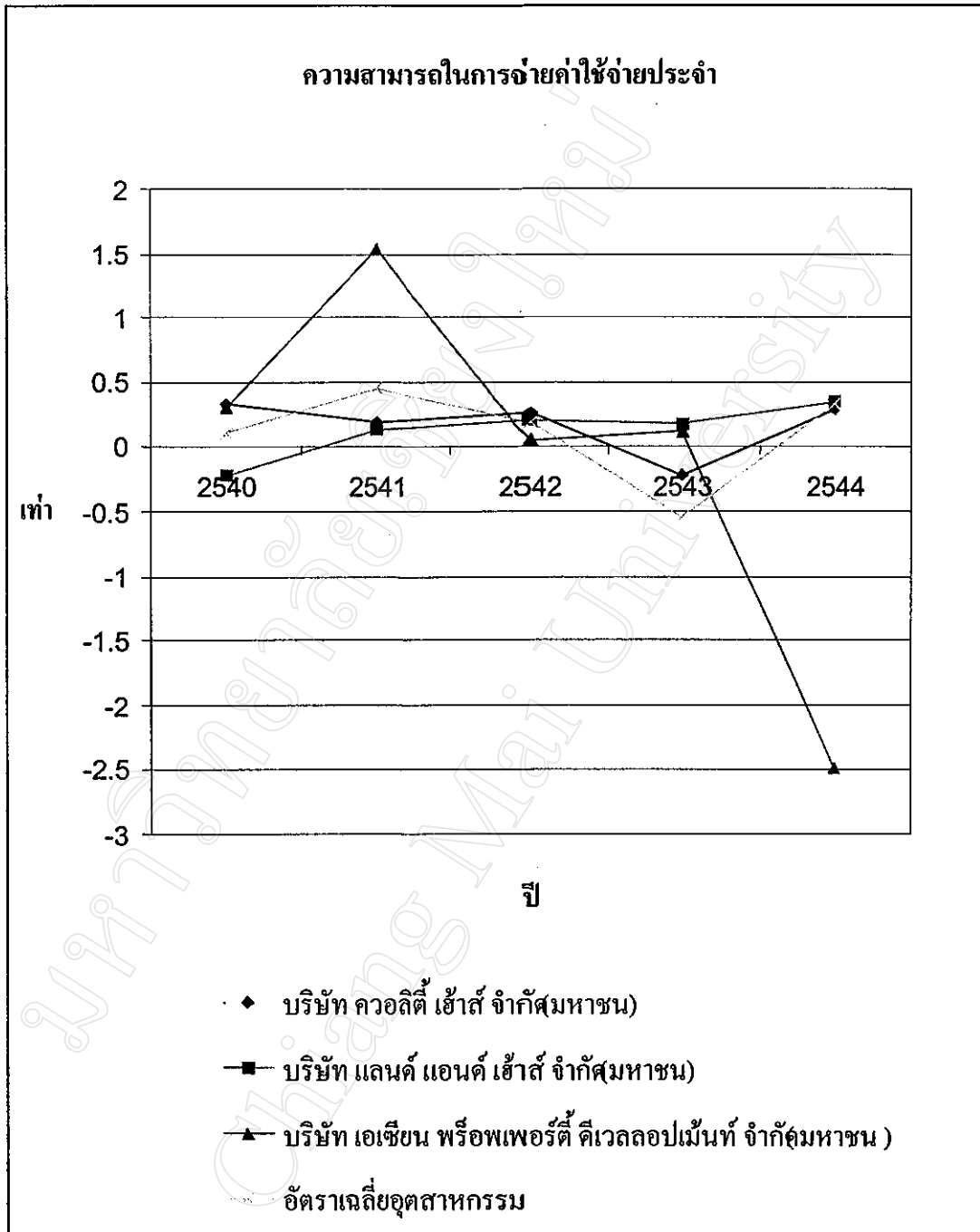
การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท เมื่อพิจารณาสามบริษัทโดยรวมแล้วบริษัท คิวอิลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยจากกำไรดำเนินงานและจ่ายค่าใช้จ่ายประจำได้ดีที่สุด แต่เมื่อเทียบกับปีต่อปี บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยได้ดีกว่าบริษัท คิวอิลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในปี พ. ศ. 2541 ถึง 2543 ส่วนในปี พ.ศ. 2544 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยดีที่สุดในเนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานดีที่สุดใน

จากการวิเคราะห์โครงสร้างเงินทุนและนโยบายทางการเงินเปรียบเทียบดังกล่าวข้างต้นระหว่างบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่แสดงให้เห็นถึงโครงสร้างเงินทุนและนโยบายทางการเงิน ดังแสดงไว้ในตารางที่ 33



ภาพที่ 15 การเปรียบเทียบความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย



ภาพที่ 16 การเปรียบเทียบความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำ

ตารางที่ 33 สรุปการเปรียบเทียบ โครงสร้างเงินทุนและนโยบายทางการเงิน

รายการ	บริษัท แอลดีเอส จำกัด (มหาชน)			บริษัท แอลดีเอ็น จำกัด (มหาชน)			บริษัท แอลดีเอส จำกัด (มหาชน)			บริษัท แอลดีเอส จำกัด (มหาชน)			บริษัท แอลดีเอส จำกัด (มหาชน)			บริษัท แอลดีเอส จำกัด (มหาชน)			บริษัท แอลดีเอส จำกัด (มหาชน)						
	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544	2540	2541	2542	2543	2544
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	5.56	19.93	5.1	8.95	3.85	2.26	2.96	1.48	1.36	0.89	1.3	4.4	5.13	1.78	1.37	-0.42	5	3.14	2.99	2.98					
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	1.33	0.17	1.5	0.57	1.41	-13.54	-1.94	0.07	1.37	4.77	-2.3	2.27	1.52	1.6	1.16	-2.63	-0.46	-0.62	0.38	1.45					
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำ	0.33	0.19	0.26	-0.22	0.29	-0.22	0.13	0.2	0.17	0.34	0.3	1.53	0.05	0.12	-2.5	0.1	0.45	0.19	-0.54	0.33					