

# บทที่ 1

## บทนำ

ตามหลักมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป งบการเงินมีความสำคัญต่อบุคคลหลายฝ่าย เช่น นักลงทุน ผู้ถือหุ้น ผู้บริหาร เจ้าหนี้ นักวิเคราะห์ทางการเงิน พนักงานและบุคคลทั่วไปที่สนใจ วัตถุประสงค์ของงบการเงิน คือ การให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงินของกิจการ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินในการนำไปใช้เพื่อการตัดสินใจ ข้อมูลในงบดุลแสดงถึงทรัพยากรทางเศรษฐกิจที่กิจการควบคุมอยู่รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับโครงสร้างทางการเงิน สภาพคล่องและความสามารถในการชำระหนี้ ในขณะที่ข้อมูลในงบกำไรขาดทุนแสดงถึง ความสามารถในการทำกำไร และการหาทรัพยากรเพิ่มเติม โดยมีต้องพึ่งพาการกู้ยืมหรือการระดมทุน ผู้ใช้งบการเงินสามารถทราบถึงนโยบายและผลการดำเนินงานของกิจการในอดีตที่ผ่านมาได้ว่า ประสบความสำเร็จมากน้อยเพียงไร รวมทั้งยังสามารถนำข้อมูลในงบการเงินมาทำการวิเคราะห์เพื่อพยากรณ์ หรือคาดการณ์ถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของกิจการ ถึงแม้ว่าจะมีเครื่องมือในการวัดมูลค่าของข้อมูลในงบการเงิน ก็ยังไม่สามารถบอกได้ว่า งบการเงินของกิจการนั้นเชื่อถือได้มากน้อยเพียงใด เพราะในปัจจุบันได้มีการตกแต่งตัวเลขทางบัญชีในงบการเงิน โดยฝ่ายบริหารของกิจการเพื่อนำไปสู่ระดับตัวเลขที่ต้องการ ทำให้ผู้ใช้งบการเงินเข้าใจคลาดเคลื่อน ดังนั้นการทำความเข้าใจเกี่ยวกับการวิเคราะห์คุณภาพกำไร ผู้วิเคราะห์ไม่ควรพิจารณาแค่เฉพาะตัวเลขในงบการเงิน แต่ควรให้ความสำคัญกับโครงสร้างทางการเงิน ฐานะสภาพคล่องทางการเงิน ความพร้อมของแหล่งเงินทุน ตลอดจนโครงสร้างค่าใช้จ่ายดำเนินงานของกิจการด้วย จะช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถวิเคราะห์ข้อมูลในงบการเงินได้อย่างถูกต้องมากขึ้น (ปาริชาติ ยาสุมทร, 2545)

### หลักการและเหตุผล

ในช่วงปี พ.ศ. 2528 ได้เกิดวิกฤตการณ์ทางด้านเศรษฐกิจกับประเทศไทยอย่างรุนแรง จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2530 - 2533 เศรษฐกิจของไทยได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว (โดยเฉลี่ยร้อยละ 11.2 ต่อปี) โดยเฉพาะในด้านการลงทุนของภาคเอกชน การท่องเที่ยว การส่งออก และการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ภาวะเฟื่องฟูดังกล่าวได้กระตุ้นให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พื้นตัว การซื้อขายที่ดินและการก่อสร้างอาคารได้เพิ่มขึ้นเร็วกว่าที่คาดไว้ จนถือได้ว่า เป็นยุคทองของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่ในช่วงสองปีต่อมาคือ ปี พ.ศ. 2534 - 2535 ได้เกิดวิกฤตการณ์ในอ่าวเปอร์เซีย พร้อมทั้งวิกฤตการณ์การเมืองภายในประเทศ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจถดถอยของ

ประเทศอุตสาหกรรมได้ส่งผลให้ทั้งการลงทุนของภาคเอกชนและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซบเซาลงเป็นอันมาก ได้ประสบปัญหาอุปทานเกินตัวอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการขยายตัวอย่างเร็วเกินควรในช่วงยุคทอง แม้ในปี พ.ศ. 2536 ที่ผ่านมา ภาวะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะได้ฟื้นตัวขึ้นบ้าง สอดคล้องกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจส่วนรวม การท่องเที่ยว และการเปิดเสรีในตลาดการเงิน อนาคตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังขึ้นกับอีกหลายปัจจัยซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงหรือผกผันเกินกว่าที่คาดไว้ ในปี พ.ศ. 2538 เป็นยุคทองของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกครั้ง ในขณะนั้นมีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีจำนวนทั้งสิ้น 44 บริษัท ต่อมาในวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2540 รัฐบาลไทยได้ประกาศลดค่าเงินบาท ปัญหาที่ตามมาคือการขาดสภาพคล่องของภาคธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้ประสบกับปัญหาล้มละลายหรือเกิดภาวะขาดทุนเป็นอย่างมาก ถือได้ว่าเป็นครั้งร้ายแรงที่สุดที่เคยมีมา ซึ่งได้รับผลกระทบที่สำคัญประการหนึ่งคือ การลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองอยู่เป็นจำนวนมาก หรือที่เรียกว่าเกิดการด้อยค่าของสินทรัพย์ขึ้น โดยลดลงอย่างมากใน ปี พ.ศ. 2541 - 2542 และในปัจจุบัน พ.ศ. 2546 มีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดคงเหลืออยู่เพียง 26 บริษัทเท่านั้น

การเปลี่ยนแปลงของภาวะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นับว่าเป็นปัจจัยสำคัญอันหนึ่ง ที่ช่วยชี้การเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจส่วนรวม วิฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศไทย ในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้ธุรกิจต่างๆภายในประเทศหยุดชะงัก รวมทั้งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่เปรียบเสมือนกลไกสำคัญของระบบเศรษฐกิจภายในประเทศด้วย ดังนั้น เมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสบความล้มเหลว ก่อให้เกิดหนี้เสียภายในประเทศค่อนข้างสูง ส่งผลถึงระบบการเงิน และการลงทุนของประเทศ จะเห็นได้ว่าในปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มที่จะฟื้นตัวขึ้นเป็นระยะๆ และเริ่มเป็นที่สนใจของนักลงทุนมากขึ้น สิ่งที่น่ากังวลคือการฟื้นตัวเป็นในทางที่ดีขึ้นมาน้อยเพียงใด นั่นคือคุณภาพของกำไร

การวิเคราะห์หาคุณภาพของกำไร เป็นอีกวิธีหนึ่งที่จะเป็นตัวชี้ให้เห็นว่า กำไรที่นำเสนอออกสู่ภาครัฐ นักลงทุน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องนั้น แสดงให้เห็นถึงคุณภาพของการบริหารงาน คุณภาพของสิ่งต่างๆ ที่ปรากฏในงบการเงินที่แตกต่างกันไป นอกจากนั้นการวิเคราะห์หาคุณภาพของกำไร ยังสามารถแสดงให้เห็นถึง เครื่องมือในการประเมินความเสี่ยงของหลักทรัพย์ หรือเป็นเครื่องมือ เพื่อค้นหาสัญญาณเตือนภัยของตัวเลขทางบัญชีที่กิจการจัดทำขึ้น โดยสัญญาณเตือนภัยดังกล่าวอาจเป็นตัวบ่งชี้ว่าลักษณะโครงสร้างของกิจการอาจกำลังเปลี่ยนไปจากเดิม หรือเป็นตัวบ่งชี้ว่าตัวเลขต่างๆที่ปรากฏในงบการเงินนั้น ไม่ทำให้ผู้ใช้งบการเงินเกิดการเข้าใจผิด

## วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาถึงการวิเคราะห์คุณภาพกำไร ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## ขอบเขตการศึกษา

ศึกษารายงานของผู้สอบบัญชี งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ประจำปี พ.ศ. 2544 – 2545 (Annual Report 2001-2002) ของบริษัทจดทะเบียนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบันมีจำนวน 26 บริษัท และใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Random Sampling) เพื่อให้ได้กิจการ จำนวน 2 กิจการ (ใช้นามสมมุติ) ซึ่งแบ่งเป็นกิจการขนาดใหญ่และกิจการขนาดเล็กโดยใช้ยอดรายได้รวมของกิจการเป็นเกณฑ์ในการแบ่งขนาดของกิจการที่จะศึกษา คือกิจการขนาดใหญ่จะเป็นกิจการที่มียอดรายได้รวม ตั้งแต่ 500 ล้านบาท ขึ้นไป และกิจการขนาดเล็กคือกิจการที่มียอดรายได้รวมต่ำกว่า 500 ล้านบาท (กรมสรรพากร,2543)

## วิธีการศึกษา การเก็บข้อมูล

การศึกษาในครั้งนี้ เป็นการศึกษาข้อมูลแบบทุติยภูมิ จากรายงานของผู้สอบบัญชี งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินในรายงานประจำปีของกิจการที่ศึกษา และศึกษาจากหนังสือ เอกสารการบรรยาย บทความทางวิชาการ ตำราทางวิชาการ เอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อนำข้อมูลมาหาวิธีการวิเคราะห์คุณภาพกำไรของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์

การรวบรวมข้อมูลจากรายงานของผู้สอบบัญชี งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ในรายงานประจำปี พ.ศ. 2544 – 2545 ของบริษัทจดทะเบียนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## การวิเคราะห์ข้อมูล

วิเคราะห์คุณภาพกำไร วิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน และงบกระแสเงินสด

## นิยามศัพท์

อสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 100 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ให้ความหมายอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า “ ที่ดินกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น อนึ่ง คำว่า อสังหาริมทรัพย์ทำนหมายรวมถึงสิทธิทั้งหลาย อันเกี่ยวกับ

กรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย ตรงกับภาษาอังกฤษว่า REAL ESTATE สำหรับความหมาย อสังหาริมทรัพย์ ในที่นี้ได้แก่ ที่ดินเปล่า บ้านพร้อมที่ดิน อาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ รวมถึงที่ดินที่ได้มีการพัฒนา โดยจะมีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ก็ตาม แล้วนำมา แบ่งเป็นส่วนย่อยเพื่อขาย

คุณภาพกำไร ตามนิยามของ The Financial Accounting Standards Board (FASB) ได้ กล่าวว่า คือกำไรที่แท้จริง (Real earnings) หรือกำไรที่มีคุณภาพควรเป็นกำไรที่เกิดจากการ ดำเนินงานตามปกติ สามารถเปลี่ยนกลับมาเป็นเงินสดที่เพียงพอต่อการเปลี่ยนแทนสินทรัพย์ที่ เสื่อมค่าได้ และเป็นกำไรที่ได้มาจากรายได้ที่เกิดขึ้นเป็นประจำ รวมทั้งกิจกรรมที่มีนัยสำคัญที่ ก่อให้เกิดกำไรได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว ในความหมายนี้กำไรที่แท้จริงหรือกำไรที่มีคุณภาพจึง เป็นจำนวนที่อยู่ระหว่างกำไรสุทธิทางบัญชีกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหักด้วยรายการที่ เกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งหรือรายการพิเศษ (สุทธิจากภาษีเงินได้) ที่รวมอยู่ในการคำนวณกำไร

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงคุณภาพกำไรของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้สนใจ นำวิธีการวิเคราะห์คุณภาพกำไร ไปใช้ในแต่ละกิจการ