

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่  
จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ. 2538-2541

ชื่อผู้เขียน

ชุตินา อนุสรณ์ศิริกุล

บัญชีมหาวิทยาลัย

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชูศรี เทียมศิริเพชร

ประธานกรรมการ

อาจารย์ธานี ศิริสกุล

กรรมการ

อาจารย์มนตรีพิทย์ จันทร์กิตติสกุล

กรรมการ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าอิสระเรื่อง “การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียน  
ในจังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี 2538-2541” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน  
ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ระหว่าง พ.ศ.2538-2541

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้รวบรวมข้อมูลจากหนังสือ วารสารที่เกี่ยวข้อง และการสัมภาษณ์ผู้รับผิดชอบ  
ของของแต่ละกิจการ รวมทั้งการใช้งบการเงิน ระหว่าง พ.ศ.2538 - 2541 ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่  
จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาทขึ้นไป จำนวน 3 บริษัทประกอบด้วย  
บริษัทนิยามพานิช เรียลเอสเตท จำกัด บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด และ บริษัทเชียงใหม่ศุภ  
มิตร จำกัด โดยมีเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้แก่ การวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ การวิเคราะห์  
อัตราส่วนทางการเงิน และการวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

ผลการศึกษารูปได้ว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ระหว่างปี 2538 - 2541 มี  
โครงสร้างเงินทุนส่วนใหญ่มาจากการกู้ยืมหนี้สินหมุนเวียนในสัดส่วนที่สูง โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นโดย  
เฉลี่ยร้อยละ 79.81% ยกเว้นบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด ที่มีเงินทุนมาจากส่วนของผู้ถือหุ้น  
เป็นส่วนใหญ่ และการกู้ยืมในช่วงปี 2538- 2540 ส่วนใหญ่เป็นการกู้ยืมเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นเมื่อ  
รัฐบาลเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินจากระบบตรกร้าเงินเป็นแบบลอยตัว ทำให้ภาระหนี้สินที่

เป็นเงินตราต่างประเทศสูงขึ้น และเงินทุนดังกล่าวถูกนำไปลงทุนในสินค้าคงคลังและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นส่วนใหญ่

จากการที่สภาวะเศรษฐกิจถดถอยตั้งแต่ปี 2539 ส่งผลให้ผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 505.22% อันเนื่องมาจากรายได้ที่ลดลงแต่ค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นอันเนื่องมาจากหนี้สินที่เป็นเงินกู้ต่างประเทศสูงขึ้น ยกเว้นบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด ที่มีผลประกอบการกำไรลดลงแต่ยังไม่มียอดขาดทุน เพราะมีรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นแต่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ได้น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยจ่าย นอกจากนี้สินทรัพย์หมุนเวียนที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอยู่ส่วนใหญ่เป็นสินค้าคงคลังและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เต็มทั้งจำนวน จึงทำให้ธุรกิจประสบปัญหาสภาพคล่องทั้งในด้านการใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานและการชำระหนี้ระยะสั้น ส่งผลให้ธุรกิจต้องระดมทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นและกู้ยืมหนี้ระยะสั้นเพื่อใช้จ่ายในการดำเนินงาน

แนวทางในการแก้ปัญหาสภาพคล่องสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่อาจทำได้โดย การขอแปลงหนี้ระยะสั้นให้เป็นหนี้ระยะยาว หาแหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ การควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ทั้งนี้เพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินการได้ต่อไปในภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved

**Independent Study Title**            The Operations Analysis of Real Estate Business  
Registered In Chiang Mai Province During 1995-1998

**Author**                                    Miss Chutima Anusornsirigool

**Master of Accounting**

<b>Examining Committee</b>	Asst. Prof. Chusri Teasiriphet	Chairman
	Lecturer. Thanee Sirisakula	Member
	Lecturer. Manatip Chankitisakul	Member

### ABSTRACT

The Objective of this independent study on “The Operations Analysis of Real Estate Business Registered in Chiang Mai Province During 1995-1998” is to study the operations analysis of real estate business registered in Chiang Mai Province during 1995-1998.

In this analysis, data were collected from related books, journals and interviews of the responsible from three real estate businesses. In addition, the researcher also collected data from financial statements during 1995-1998 of three real estate business companies that registered in Chiang Mai Province with capital stock more than 50 million baht. The three real estate business companies are Niyompanich Real Estate co.,ltd. , Land and House North co.,ltd. and Chaing Mai Supamit co.,ltd. The following analysis tools were utilized: comparative analysis, financial ratio analysis and cash flow analysis.

The result of this study as follow: during 1995 – 1998,financial structure of real estate business registered in Chiang Mai Province consisted mostly of capital which was raised from short-term loan.Especially current liabilities which increased by 79.81% on the average, except Land and House North co.,ltd. that mostly of capital which was raised from shareholder's equities. In addition, the most of loan during 1995-1998 are foreign loan. So when the government changed the exchange rate from managed basket exchange rate system to managed floating exchange rate system that made the loan which borrow from

foreign loan increase. Furthermore, the real estate business was invested mostly in inventory and work in process inventory.

Because of Thai's economics came down and foreign loan increased; the results of loss from operation increased by 505.22% on the average caused by the profit from operation was decreased while expenses and interest were increased. Only Land and House North co.,ltd. that had profit from operation but in decreasing rate. Because of income was increased less than the growth of expenses and interest. From both Thai's economics recession and most of the real estate business's investment are invested in inventory and work in process inventory that can't change to be cash as their value which are resulted real estate business faced problem about the operating expenses and repayment of short term debts. So that the real estate business had to increase the capital stock and borrow short-term debts for the operating expenses.

The guide lines for solving liquidity problems, the real estate business had to convert short term debts to long term debts and searching for the new loan which had lower interest than the old one and cost control as well as administrative expenses.