

บทที่ 1

บทนำ

ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ตั้งแต่ปี 2534 เป็นต้นมา ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้มีการขยายตัวในระดับสูงมากอย่างต่อเนื่องหลายปี แต่เมื่อเริ่มเข้าปี 2538 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เริ่มเข้าสู่ภาวะถดถอย และตกต่ำมาเรื่อยๆ จนถึงปัจจุบัน

จังหวัดเชียงใหม่มีธุรกิจสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก โดยได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำนวน 290 บริษัท แต่ยังคงเหลือโครงการที่ยังดำเนินงานอยู่ จำนวน 191 โครงการ¹ จากสภากรรมการทางเศรษฐกิจในปี 2542 จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ไม่ว่าจะเป็นขนาดเล็กหรือขนาดใหญ่ ต่างต้องเผชิญกับปัญหายอดขายตกต่ำอย่างมาก ผลประกอบการที่ขาดทุน ซึ่งทำให้ธุรกิจต้องประสบปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน นำไปสู่การค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงิน จนทำให้บางบริษัทต้องปิดตัว หรือมีเจ้าหนี้สถาบันการเงินเข้ามาดำเนินการแทน

การวิเคราะห์ธุรกิจจากงบการเงินเป็นวิธีหนึ่งที่จะช่วยในการวางแผนและตัดสินใจเกี่ยวกับธุรกิจไม่ว่าจะเป็นธุรกิจประเภทใด ทั้งในแง่ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น นักลงทุนทุกๆ ไป หรือเจ้าหนี้ โดยการจัดการประเมินค่า และการแปลความหมายข้อมูลทางการเงินเพื่อนำมาพิจารณา ประกอบกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องอื่นๆ และนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุน และการจัดหาเงินทุนของผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป

จากจำนวนธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่มีเป็นจำนวนมาก รวมไปถึงสภากรรมการทางเศรษฐกิจที่ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ประสบอยู่ในปัจจุบัน จึงเป็นที่มาของการศึกษาถึงการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ จากงบการเงินของธุรกิจ ปี 2538 - 2541 เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนและตัดสินใจ

¹ พิสิทธิ์ สุนทรามงคล, "ส่วนประกอบการส่งเสริมการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ เลือกซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในจังหวัดเชียงใหม่", การค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 2540, หน้า 1

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาถึงการวิเคราะห์การดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนในจังหวัด เชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ. 2538-2541

ขอบเขตการศึกษา

การศึกษากาการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในที่นี้จะเป็นการศึกษา เฉพาะบริษัทที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ ที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการขายที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง โดยทำการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในช่วง ระหว่างปี พ.ศ. 2538-2541 โดยคัดเลือก บริษัทที่มี ทุนจดทะเบียนตั้งแต่ 50 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 12.50 ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคง ประกอบกิจการในปัจจุบัน² ทั้งนี้เพื่อเป็นแนวทางในการคัดเลือกบริษัท ที่คาดว่าจะมีการจัดทำบัญชีเป็น ไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และมีการจัดทำระบบสารบัญญานุภาค สนวนสารณะใน โครงการ โดยเลือกโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมือง อำเภอหางดง อำเภอสันกำแพง เขตละ 1 บริษัท รวมทั้งสิ้น 3 บริษัท เป็นระยะเวลา 4 ปี (2538-2541) ซึ่งเขตดังกล่าวถือเป็นย่านที่ลูกค้าให้ความสนใจ เป็นพิเศษ เนื่องจากเป็นแหล่งชุมชนที่มีการคมนาคมสะดวก และเป็นย่านธุรกิจของจังหวัด เชียงใหม่

วิธีการศึกษาและการเก็บข้อมูล

วิธีการศึกษาและการเก็บข้อมูลจะแบ่งออกเป็นสองส่วน คือ

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

การเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ ผู้รับผิดชอบในการวัดผลการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งได้แก่ ผู้บริหารโครงการ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน อย่างน้อย 3 บริษัท ว่ามีการวางแผนและ การใช้วิธีการวิเคราะห์อย่างไรบ้าง เพื่อให้ประกอบกับข้อมูลทุติยภูมิ

² จงจิต อินแก้ว, "ปัญหาการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่", การค้นคว้าอิสระบัญชี มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 2543, หน้า 23

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

2.1 การศึกษาค้นคว้าจากหนังสือ เอกสารทางวิชาการที่พิมพ์เผยแพร่มาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 งบการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนเป็นบริษัทในจังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี 2538 - 2541 จากกรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์จังหวัดเชียงใหม่

การวิเคราะห์ข้อมูล

ทำการวิเคราะห์การเงินโดยอาศัยงบการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 แห่งในจังหวัดเชียงใหม่ โดยเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ มีดังนี้

1. วิธีการวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ

1.1 การเปรียบเทียบตามแนวนอน

1.2 การเปรียบเทียบตามแนวตั้ง

2. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

2.1 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง

2.2 อัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยง

2.3 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน หรือความสามารถในการบริหารสินทรัพย์

2.4 อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไร

3. การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

นิยามศัพท์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง บริษัทที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ ที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการขายที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจ หมายถึง การนำข้อมูลจากงบการเงินของธุรกิจ มาทำการแปลความหมายข้อมูลโดยวิธีการวิเคราะห์ทางการเงิน เพื่อใช้วัดผลการดำเนินงานของธุรกิจ

งบการเงิน³ หมายถึง รายงานผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน หรือการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงินของกิจการ ไม่ว่าจะรายงานโดยงบดุล งบกำไรขาดทุน งบกำไรสะสม งบกระแสเงินสด งบแสดงการเปลี่ยนแปลงของผู้ถือหุ้น งบประกอบ หรือหมายเหตุประกอบงบการเงิน หรือคำอธิบายอื่นซึ่งระบุไว้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

งบดุล⁴ หมายถึง รายการแสดงฐานะการเงินของกิจการ ณ วันใดวันหนึ่งว่ามีทรัพย์สินและหนี้สินประเภทใดเป็นมูลค่าเท่าไร และมีเงินทุนเท่าใด

งบกำไรขาดทุน หมายถึง รายการแสดงยอดรายได้ หัก ค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อแสดงผลการดำเนินงานของกิจการในรอบระยะเวลาใดเวลาหนึ่งของกิจการ

งบกำไรสะสม หมายถึง งบแสดงยอดคงเหลือสะสมของกำไรสุทธินับตั้งแต่วันเริ่มกิจการ ภายหลังจากหักลดจำนวนที่จ่ายออกให้แก่ผู้ถือหุ้น และจำนวนที่โอนไปยังบัญชีประเภททุนอื่น

งบกระแสเงินสด⁵ หมายถึง งบที่แสดงการได้มา และการใช้ไปของเงินสดของกิจการระหว่างงวดเวลาหนึ่ง

ค่าเฉลี่ยของธุรกิจ หมายถึง ค่าเฉลี่ยที่ได้จากบริษัท 3 บริษัทที่ใช้ในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับกรณีศึกษา

ประโยชน์ที่ได้รับ

เพื่อทราบถึงผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ และเป็นแนวทางสำหรับผู้สนใจในการนำผลการวิเคราะห์ ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไปใช้ในการวางแผนและตัดสินใจ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

³ สมเดช วิจารณ์สุธีธร, "งบกระแสเงินสด", เอกสารประกอบการสัมมนา ธรรมนิติ 2543, หน้า 2

⁴ สมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีแห่งประเทศไทย, "ศัพท์บัญชี", มีนาคม 2536, หน้า 19 - 25

⁵ เรื่องเดียวกัน