

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง“การวิเคราะห์งบการเงินเปรียบเทียบบริษัทในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : กรณีศึกษา บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)” มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาคือเพื่อวิเคราะห์งบการเงินเปรียบเทียบของบริษัทที่ทำการศึกษาในด้าน ความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้น ความสามารถในการหากำไร ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โครงสร้างเงินทุนและนโยบายทางการเงินของบริษัท

การศึกษาครั้งนี้ได้รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ ซึ่งได้มาจากรายงานประจำปีของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เอกสารงานวิจัย และข้อมูลระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ส่วนการวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งออกเป็น 2 วิธีคือ

1. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ เป็นการเปรียบเทียบแนวโน้ม และอัตราร้อยละ วิเคราะห์หาอัตราส่วนทางการเงิน
2. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา เป็นการวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัทที่ทำการศึกษาในด้านความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้น ความสามารถในการหากำไร ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โครงสร้างเงินทุนและนโยบายทางการเงิน

ขอบเขตของการศึกษาจะทำการศึกษางบการเงินเฉพาะโดยไม่รวมงบการเงินรวมของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึง พ.ศ. 2544 การศึกษา ได้ผลสรุปและข้อเสนอแนะดังนี้

สรุปผลการศึกษา

การวิเคราะห์งบการเงินเปรียบเทียบระหว่างบริษัทที่ทำการศึกษาในด้านความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้น ความสามารถในการหากำไร ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โครงสร้างของเงินทุนและนโยบายทางการเงิน สรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

ตารางที่ 34 สรุปอัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหักกำไร อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และนโยบายการเงิน ปี 2540 - 2544

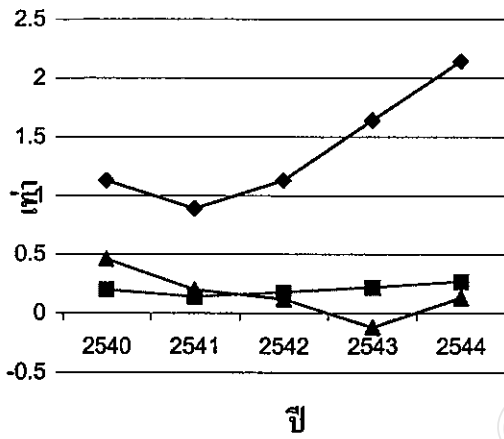
รายการ	2540			2541			2542			2543			2544		
	LH	AP	QH	LH	AP	QH	LH	AP	QH	LH	AP	QH	LH	AP	QH
อัตราส่วนสภาพคล่อง															
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.51	0.87	1.13	1.33	0.44	0.90	10.95	0.48	1.13	9.98	3.75	1.64	6.45	3.83	2.14
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.02	0.63	0.20	0.03	0.38	0.14	0.68	0.42	0.18	0.23	0.54	0.22	0.11	0.47	0.27
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	-0.13	-0.08	0.46	0.12	0.15	0.20	0.24	0.03	0.12	0.83	0.24	-0.12	1.15	-0.38	0.13
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	56.46	3.68	2.53	41.17	2.20	2.97	49.20	1.67	7.33	212.71	6.82	13.45	375.39	11.81	15.69
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	7.63	163.92	142.00	4.38	115.00	121.00	7.32	215.23	49.00	1.69	52.75	27.00	0.97	30.49	23.00
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.26	4.86	0.41	0.25	3.94	0.44	0.20	10.49	0.47	0.23	0.99	0.42	0.37	0.64	0.59
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,387.97	74.00	871.00	1,423.71	92.63	822.00	1,844.88	34.33	772.00	1,542.21	365.34	861.00	997.80	565.79	607.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	9.38	6.13	68.94	9.84	3.21	56.94	45.91	3.50	25.42	57.04	12.60	14.52	46.99	18.02	23.42
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	38.38	59.00	5.00	36.58	112.16	6.00	7.84	102.72	14.00	6.31	28.57	25.00	7.77	19.98	15.00
Cash Cycle (วัน)	1,355.96	113.00	1,008.00	1,394.76	143.22	937.00	1,844.35	146.84	806.00	1,537.59	389.53	863.00	991.01	576.30	603.00
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหักกำไร															
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	35.00	24.90	23.00	25.50	-0.37	16.87	20.50	10.52	26.96	28.80	22.55	26.93	32.80	34.13	29.59
อัตรากำไรสุทธิ (%)	-64.40	-40.90	-58.00	-21.80	-67.03	-29.04	-11.30	-13.58	-15.31	3.10	8.71	-63.68	15.60	20.39	7.27
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	-50.90	-51.60	-71.00	-20.20	-104.05	-78.40	4.60	-43.24	-31.04	2.00	18.53	-81.97	13.00	34.50	12.92

การวิเคราะห์ความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้น

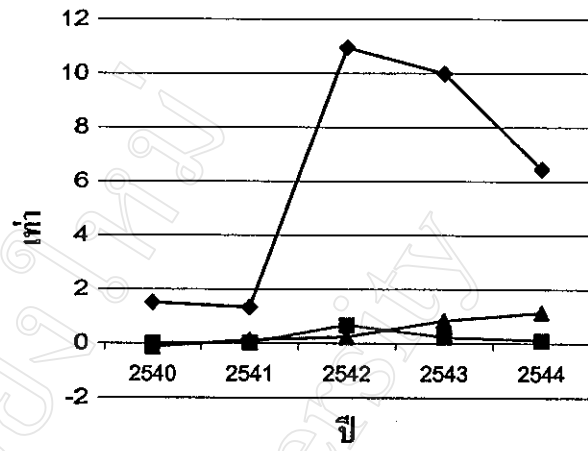
การวิเคราะห์ความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้นเป็นการวิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นและการบริหารทุนหมุนเวียนของธุรกิจ ในการศึกษาคั้งนี้ใช้การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่แสดงให้เห็นถึงอัตราส่วนสภาพคล่อง และการวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท เมื่อเปรียบเทียบทั้งสามบริษัท บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มีความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้นสูงมากที่สุด โดยมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น การบริหารลูกหนี้ และการบริหารสินทรัพย์หมุนเวียนอยู่ในเกณฑ์ที่ดีมากไม่ว่าจะเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมหรือผลงานในช่วงระยะเวลา 5 ปีแต่บริษัทยังประสบปัญหาในการบริหารสินค้าคงเหลือเนื่องจากมีสินค้าคงเหลือจำนวนมาก ขณะที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้นที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้นในอนาคต แต่เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วที่อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 เป็นต้นไป ส่วนบริษัท เอเชียัน หรือเพอร์ดี คีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีความคล่องตัวทางการเงินต่ำที่สุด มีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นได้น้อยที่สุด แต่มีการบริหารสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีแนวโน้มดีขึ้นในอนาคต จากการวิเคราะห์ข้างต้นสามารถแสดงการเปรียบเทียบความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้นโดยภาพที่ 17 ส่วนภาพที่ 18 แสดงการเปรียบเทียบระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินงาน

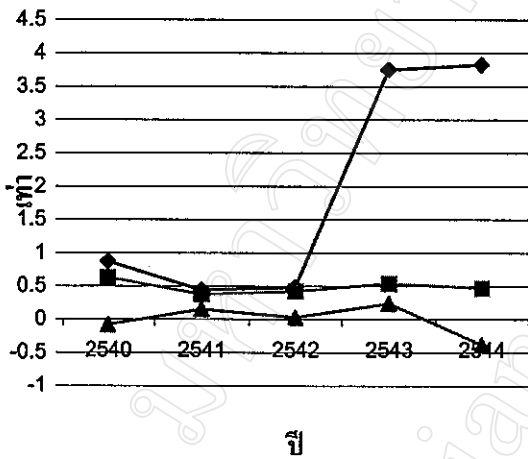
บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)



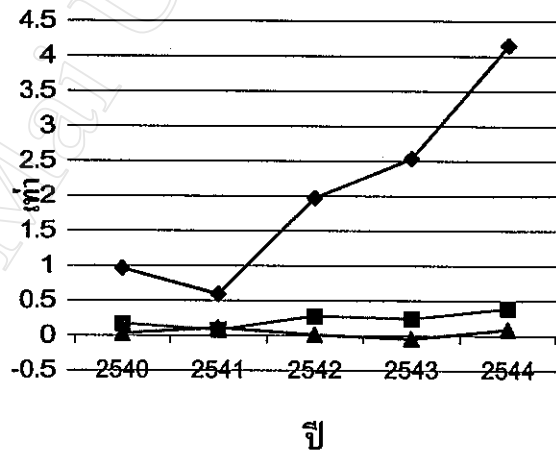
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)



บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



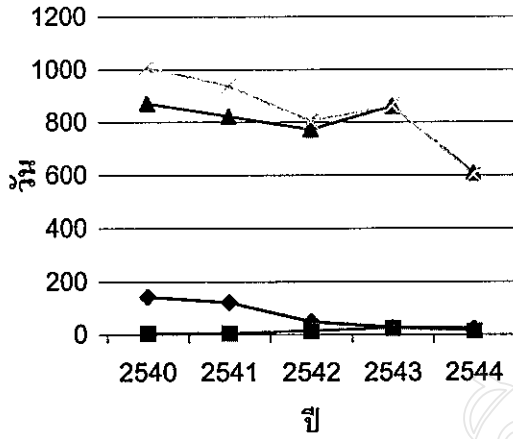
อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม



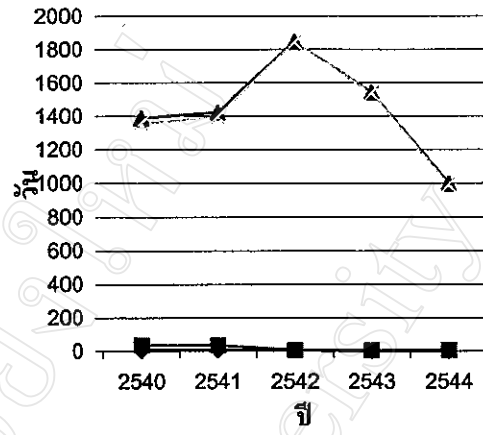
- ◆ อัตราส่วนสภาพคล่อง
- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว
- ▲ อัตราส่วนสภาพคล่อง กระแสเงินสด

ภาพที่ 17 การเปรียบเทียบสภาพคล่อง

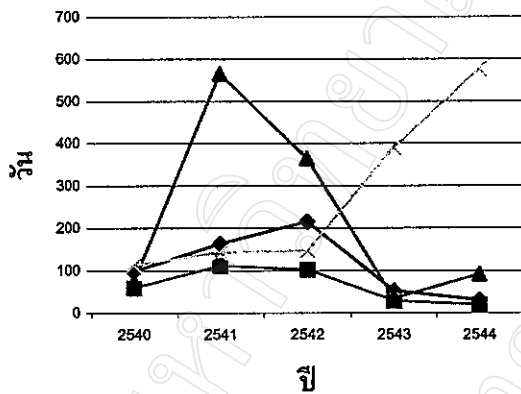
บริษัท กวอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)



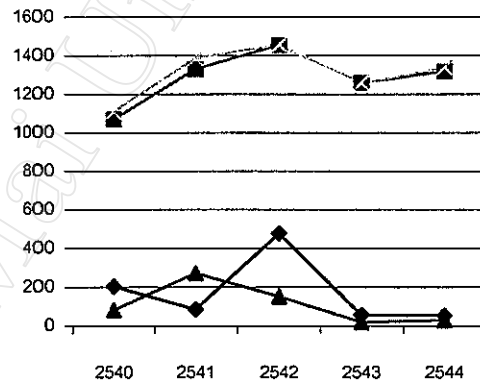
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)



บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



อัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม



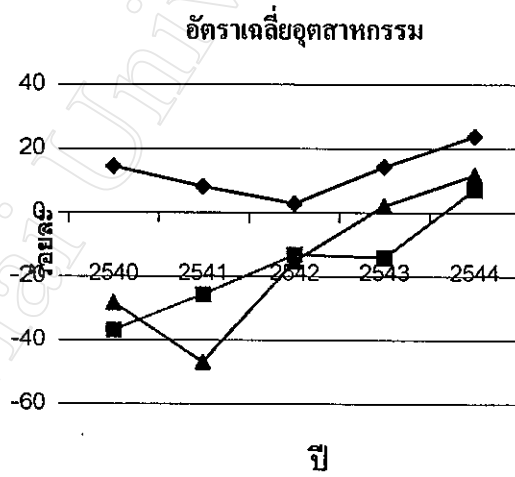
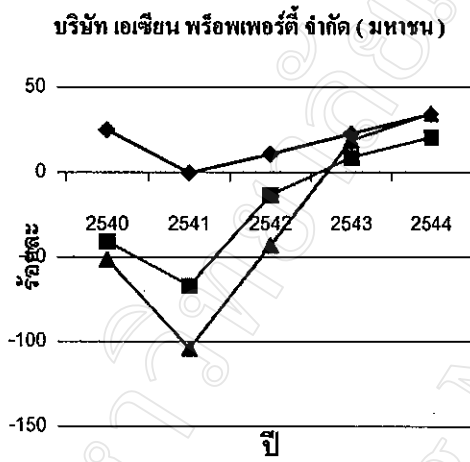
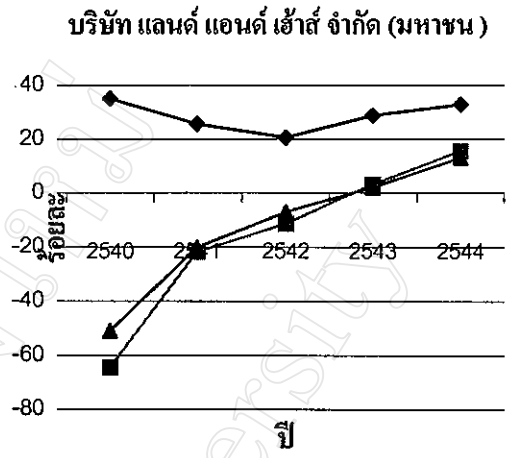
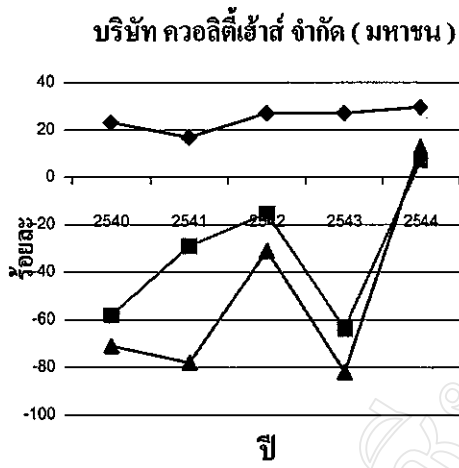
- ◆ ระยะเวลาในการเก็บหนี้
- ระยะเวลาในการชำระหนี้
- ▲ ระยะเวลาในการขายสินค้า
- วงจรเงินสด

ภาพที่ 18 การเปรียบเทียบระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินงาน

การวิเคราะห์อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

วัตถุประสงค์ของธุรกิจก็เพื่อหาผลประโยชน์หรือกำไรให้ได้มากที่สุด ผู้วิเคราะห์โดยใช้อัตราส่วนเหล่านี้จะเห็นได้จากผลของการวิเคราะห์ว่ากิจการให้ผลตอบแทน (Return) อย่างไร และเป็นอัตราส่วนที่จะมีผลประโยชน์มากต่อผู้ที่ลงทุนและฝ่ายบริหารก็สามารถเปรียบเทียบผลของการลงทุนในกิจการที่ตนบริหารกับกิจการอื่นได้ การวิเคราะห์ความสามารถในการหากำไรจะพิจารณา อัตรากำไรขั้นต้น กำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท เมื่อเปรียบเทียบระหว่างบริษัททั้งสามบริษัท บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีแนวโน้มในอนาคตที่จะสามารถหากำไรได้สูงสุดและให้ประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นดีที่สุด โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น และมีอัตรากำไรสุทธิ อัตราผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นสูงกว่าบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และสูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมโดยดูจากอัตราแนวโน้มหลังจากที่มีการล้างผลขาดทุนทั้งหมดของทั้งสามบริษัทตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นไป บริษัทฯมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นร้อยละ 18.53 ในปี พ.ศ. 2543 และร้อยละ 34.50 ในปี พ.ศ. 2544 จากการวิเคราะห์ข้างต้นสามารถแสดงการเปรียบเทียบความสามารถในการหากำไรโดยภาพที่ 19



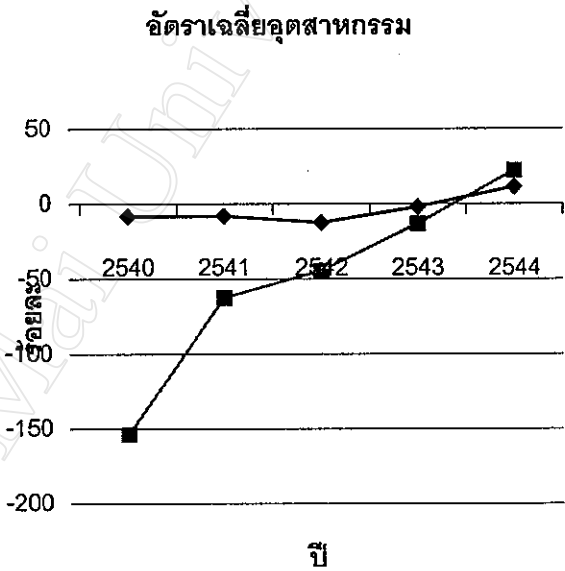
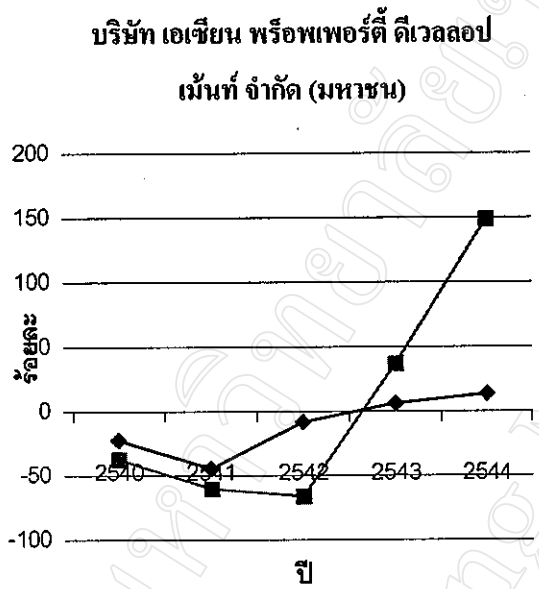
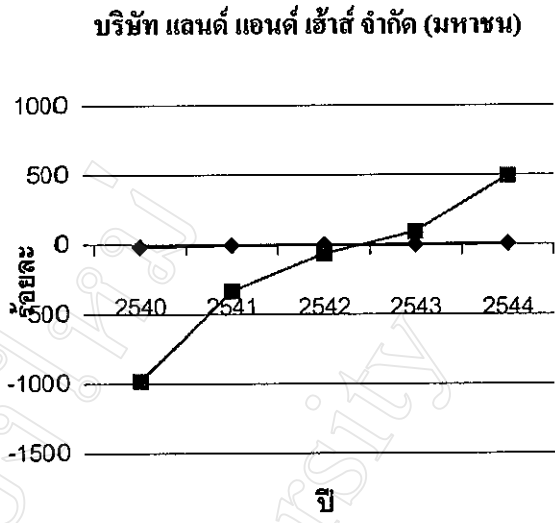
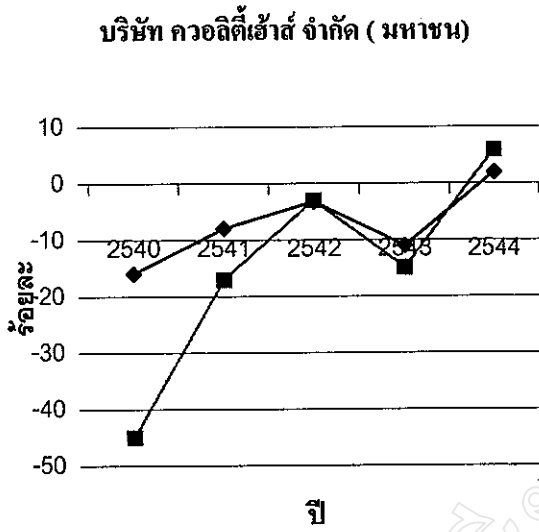
- ◆ อัตรากำไรขั้นต้น
- อัตรากำไรสุทธิ
- ▲ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ภาพที่ 19 การเปรียบเทียบความสามารถในการหาคำไร

การวิเคราะห์ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ความสามารถในการดำเนินงานเป็นการวิเคราะห์ความสามารถของฝ่ายบริหารในการดำเนินงานซึ่งวัดจากรายได้ที่หามาได้กับจำนวนเงินลงทุนหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น หากกิจการดำเนินงานโดยใช้เงินลงทุนเพียงเล็กน้อย แต่สามารถก่อให้เกิดรายได้จำนวนมากย่อมแสดงถึงความสามารถหรือประสิทธิภาพของฝ่ายบริหารกิจการดี เป็นต้น ในทางกลับกัน หากมีรายได้น้อยในขณะที่กิจการต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากแล้วย่อมแสดงถึงความไม่มีประสิทธิภาพของฝ่ายบริหาร ในการศึกษาค้นคว้าได้ทำการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร รวมถึงอัตราการหมุนของสินทรัพย์

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท บริษัท เอเซีย น พรีอเพอรัตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มีประสิทธิภาพสูงในการดำเนินงานและบริหารสินทรัพย์ โดยมีอัตราการหมุนของสินทรัพย์เฉลี่ย 5 ปีสูงสุด โดยมีอัตราการหมุน 39.81 รอบ และมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมและสินทรัพย์ถาวรสูงสุด มีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นสูงและสูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี 2543 เป็นต้นไป ขณะที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ยังมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานต่ำเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม อัตราการหมุนของสินทรัพย์ และอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวรยังอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำและต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม และบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีแนวโน้มที่จะมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่ดีขึ้น โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวม อัตราการหมุนของสินทรัพย์ และอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ถาวรที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี 2544 ซึ่งบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวรถึงร้อยละ 492.9 ในปี พ.ศ. 2544 และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมบริษัทที่มีอัตราที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม จากการวิเคราะห์ข้างต้นสามารถแสดงการเปรียบเทียบประสิทธิภาพในการดำเนินงานโดยภาพที่ 20



- ◆ อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์รวม
- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร

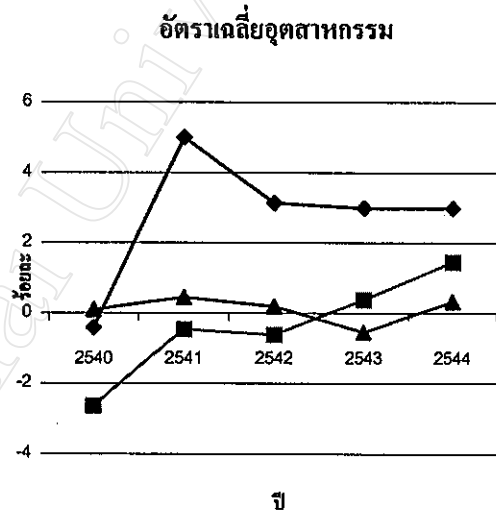
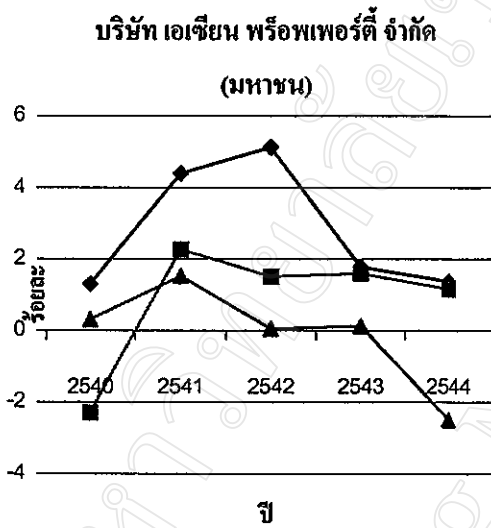
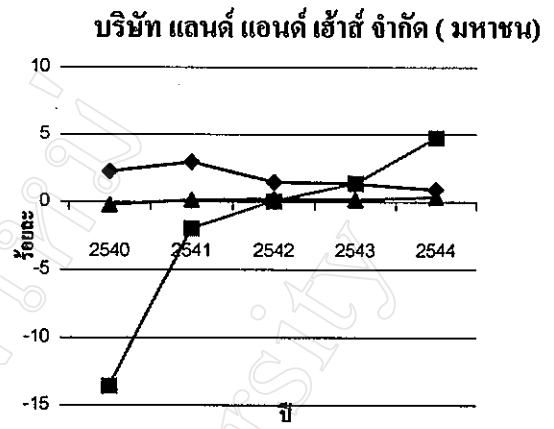
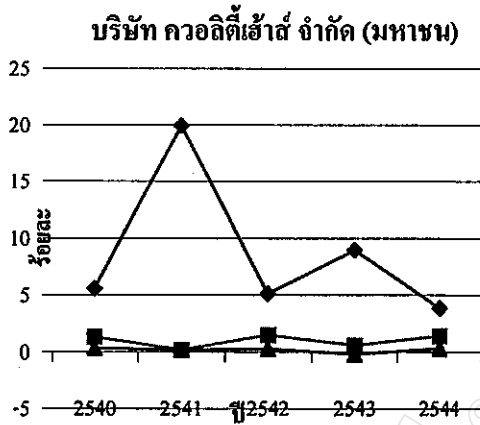
ภาพที่ 20 การเปรียบเทียบประสิทธิภาพการดำเนินงาน

การวิเคราะห์โครงสร้างของเงินทุนและนโยบายการเงิน

การวิเคราะห์โครงสร้างของเงินทุนเป็นการวิเคราะห์ทางด้านการจัดหาเงินทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินทุนส่วนของผู้ถือหุ้นและการก่อหนี้ ซึ่งการก่อหนี้ในที่นี้คือการก่อหนี้ระยะยาวไม่นับหนี้สินระยะสั้น โครงสร้างเงินทุนมีเสถียรภาพทางการเงิน ธุรกิจมีโครงสร้างเงินทุนประกอบด้วยหนี้เป็นส่วนใหญ่จะเสี่ยงต่อการมีหนี้สินล้นพ้นตัว และโอกาสที่จะก่อหนี้เพิ่มมีน้อยลง ความแตกต่างในโครงสร้างเงินทุนก่อให้เกิดความแตกต่างในความเสี่ยงทางการเงินและค่าของทุนของธุรกิจนั้นๆ เนื่องจากภาระผูกพันที่บริษัทมีต่อผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้หรือเจ้าหนี้นั้นระยะยาวนั้นแตกต่างกัน ในการศึกษาคำนี้ได้ทำการวิเคราะห์โดยพิจารณาโครงสร้างเงินทุนของบริษัทที่ทำการศึกษา รวมถึงการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่แสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงทางการเงินระยะยาว

การวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างบริษัท เมื่อพิจารณาทั้งสามบริษัทบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอเซีย นีโพรเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีความเสี่ยงทางการเงินต่ำกว่าบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เนื่องจากมีโครงสร้างของเงินทุนที่ดีกว่าสัดส่วนของหนี้สินระยะยาวต่ำกว่า และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่า แต่ในระยะยาวต้องพิจารณาความสามารถในการทำกำไรประกอบด้วย ทั้งสองบริษัทมีโอกาสในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่เป็นหนี้สินระยะยาวได้ตามสัดส่วนที่บริษัทเห็นสมควร ส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและจ่ายค่าใช้จ่ายประจำ บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยและความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น ขณะที่บริษัทเอเซีย นีโพรเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยและความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำที่มีแนวโน้มลดลง

ส่วนบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนของหนี้ที่สูงมากในโครงสร้างเงินทุนเมื่อเปรียบกับอุตสาหกรรม ทำให้โอกาสก่อหนี้เพิ่มลดลง และมีความเสี่ยงทางการเงินอย่างมาก แต่บริษัทยังคงมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและจ่ายค่าใช้จ่ายประจำได้ดีและยังอยู่ในอัตราที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม ซึ่งนโยบายทางการเงินของบริษัทนั้นให้ความคุ้มครองเจ้าหนี้ได้ดีกว่าผู้ถือหุ้น จากการวิเคราะห์ข้างต้นสามารถแสดงการเปรียบเทียบ โครงสร้างเงินทุนและนโยบายทางการเงินระหว่างบริษัทที่ทำการศึกษาและอุตสาหกรรม โดยภาพที่ 21



- ◆ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น
- ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย
- ▲ ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน

ภาพที่ 21 การเปรียบเทียบนโยบายการเงิน

อภิปรายผล

จากการวิเคราะห์งบการเงินเปรียบเทียบระหว่างบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องของ ไพศาล ชันสร้อย (2541) ได้ทำการศึกษาเรื่องการวิเคราะห์สภาพคล่องของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ภัทรธนกิจ จำกัด (มหาชน) และ อัญญา จงคำนึ่งสุข (2542) ซึ่งได้ทำการศึกษาเรื่องการวิเคราะห์งบการเงินและการวางแผนเกี่ยวกับสภาพคล่องบริหารธุรกิจ ซึ่งทั้งสองท่านได้วิจัยเฉพาะในส่วนของสภาพคล่องของธุรกิจเท่านั้น โดยมีผลการศึกษาที่สอดคล้องกันคือในช่วงที่เกิดวิกฤตการณ์ ทั้งบริษัทควอลิตี้เฮาส์ และบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงินระยะสั้นในช่วงวิกฤตการณ์เหมือนกัน โดยบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนสภาพคล่องต่ำกว่า 1 เท่า โดยมีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงเป็น 0.89 เท่าในปี พ.ศ. 2541 และบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ต่ำกว่า 1 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึง พ.ศ. 2542 โดยมีอัตรา 0.87 เท่าในปี พ.ศ. 2540 0.44 เท่าในปี พ.ศ. 2541 และ 0.48 เท่าในปี พ.ศ. 2542 ตามลำดับดังแสดงในตารางที่ 5 ซึ่งผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่าไม่ว่าจะเป็นธุรกิจใดก็ตามต่างก็ได้รับผลกระทบจากภาวะวิกฤติเหมือนกัน ขณะที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ยังรักษาสภาพคล่องได้ดีและเป็นบริษัทที่มีความคล่องตัวทางการเงินระยะสั้นดีที่สุดในทั้งสามบริษัทที่ทำการวิเคราะห์โดยมีอัตราส่วนสภาพคล่อง การบริหารลูกหนี้ และการบริหารสินทรัพย์หมุนเวียนอยู่ในเกณฑ์ที่ดีมากไม่ว่าจะเปรียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมหรือผลงานในช่วงระยะเวลา 5 ปี ยกเว้นช่วงปีพ.ศ. 2543 ถึงปีพ.ศ. 2544 ที่มีแนวโน้มลดลง เนื่องจากบริษัทฯ ยังประสบปัญหาในการบริหารสินค้าคงเหลือเพราะมีสินค้าคงเหลือจำนวนมากและมีระยะเวลาในการจำหน่ายสินค้าที่ยาวนานมากกว่าทั้งสองบริษัทและอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

ข้อเสนอแนะ

จากการวิเคราะห์ข้างต้นในช่วงระยะเวลา พ.ศ. 2540 ถึง พ.ศ. 2544 พบว่า บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) กำลังประสบปัญหาด้านความเสี่ยงทางการเงินในระยะยาว และด้านประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำกัด (มหาชน) ประสบปัญหาสภาพคล่องลดลงและด้านประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ ส่วนบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงินระยะสั้น

ข้อเสนอแนะบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีสภาพคล่องที่อยู่ในเกณฑ์ดี มีประสิทธิภาพในการบริหารลูกหนี้และเจ้าหนี้ได้ดี แต่มีอัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือในเกณฑ์ที่ต่ำเนื่องจากนโยบายในการสร้างบ้านก่อนขาย ดังนั้นผู้บริหารควรระมัดระวังในการซื้อที่ดิน มีการวางแผนการตลาดและทำการส่งเสริมการขายเพื่อเพิ่มยอดขายและรายได้ โดยอาจมีการปรับราคาขายให้เหมาะสมกับราคาตลาดและมีการพยากรณ์ยอดขายให้สอดคล้องกับการผลิตและก่อสร้างและความเป็นไปได้ของโครงการ

ด้านประสิทธิภาพการดำเนินงานบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ถาวรและอัตราการหมุนของสินทรัพย์อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำมากและต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม บริษัทต้องเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โดยมีการพิจารณาเรื่องการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรให้รัดกุม และลดสินทรัพย์ถาวรที่ไม่มีความจำเป็นในกิจการลงพร้อมทั้งลดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น

ด้านโครงสร้างเงินทุนบริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่สูง บริษัทได้ทำการปรับปรุงโครงสร้างเงินทุนโดยการเพิ่มทุนในไตรมาส 2 ของปี 2544 จำนวน 812 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทยังคงได้รับความเชื่อถือและได้รับวงเงินเครดิตเพิ่มจากเจ้าหนี้ แม้กระนั้นก็ตามบริษัทฯ ก็ไม่ควรก่อหนี้ระยะยาวเพิ่ม เพราะถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะเพิ่มทุนได้สำเร็จแต่อัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นก็ยังคงเป็นอัตราส่วนที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

ข้อเสนอแนะบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

สาเหตุที่สภาพคล่องของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ลดลงเนื่องจากมีสินค้าคงเหลือเพิ่มมากขึ้น บริษัทมีอัตราหมุนของสินค้าคงเหลือในเกณฑ์ที่ต่ำมากและใช้ระยะเวลาในการจำหน่ายสินค้ายาวนานเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม เนื่องจากบริษัทมีการซื้อที่ดินและมีงานระหว่างก่อสร้างจำนวนมากและมีนโยบายในการสร้างบ้านก่อนขาย วงจรเงินสดของบริษัทมีแนวโน้มยาวนานขึ้น ดังนั้นผู้บริหารควรระมัดระวังในการซื้อที่ดินที่จะทำการลงทุนเพิ่มโดยซื้อที่ดินและมีการก่อสร้างงานให้สอดคล้องกับการพยากรณ์ยอดขายและความเป็นไปได้ของโครงการ ในขณะที่ฝ่ายการตลาดต้องมีการวางแผนการตลาดและทำการส่งเสริมการขายเพื่อเพิ่มยอดขายและรายได้ โดยอาจมีการปรับราคาขายให้เหมาะสมกับราคาตลาด และเพื่อปิดการขายให้เร็วขึ้นอาจมีการให้ส่วนลดหรือของสมนาคุณเช่น เฟอร์นิเจอร์ฯ คุปองสมนาคุณสำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น

ด้านประสิทธิภาพการดำเนินงานบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ถาวรและอัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำมากและต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม แต่บริษัทมีการปรับปรุงประสิทธิภาพ การบริหารสินทรัพย์ได้ดีขึ้นเนื่องจากนโยบายในการลดสินทรัพย์ถาวร และมีแนวโน้มที่จะดีขึ้นเรื่อยๆตั้งแต่ปี 2543 เป็นต้นไป โดยดูจากอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมและสินทรัพย์ถาวรที่มีอัตราเพิ่มขึ้นและเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม

ข้อเสนอแนะบริษัทเอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทเอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีอัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงินระยะสั้นที่ไม่ดีนักและอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรม เนื่องจากมีการซื้อที่ดินเปล่าและงานระหว่างก่อสร้างของโครงการที่บริษัทได้ดำเนินการอยู่ บริษัทควรมีการระมัดระวังในการซื้อที่ดิน โดยการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการและมีการผลิตงานระหว่างก่อสร้างให้สอดคล้องกับการพยากรณ์ยอดขาย ฝ่ายการตลาดก็ต้องมีการวางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายเพื่อเพิ่มรายได้ โดยอาจมีการปรับราคาขายให้เหมาะสมกับราคาตลาด

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

ในการศึกษาเกี่ยวกับการวิเคราะห์งบการเงินครั้งต่อไปควรทำการศึกษางบรายไตรมาสด้วย เพื่อให้การวิเคราะห์มีความชัดเจนและให้ความละเอียดมากขึ้น เนื่องจากงบการเงินรายปีแสดงรายการต่างๆ ในงบดุลเฉพาะ ณ วันที่ปิดงบซึ่งเป็นจุดหนึ่งของเวลาเท่านั้น รายการต่างๆในงบดุลไม่ได้แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการบริหารสินทรัพย์อย่างแท้จริง หากธุรกิจตั้งใจที่จะให้มียอดคงเหลือในแต่ละรายการเพื่อตกแต่งงบการเงิน การวิเคราะห์งบรายไตรมาสจะช่วยให้ผลการวิเคราะห์สามารถแสดงผลการดำเนินงาน และปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีได้อย่างชัดเจน