

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงการวิเคราะห์คุณภาพกำไร ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยศึกษาจากรายงานผู้สอบบัญชี งบการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีขนาดเล็กและขนาดใหญ่ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 2 กิจการ (ใช้นามสมมุติ) โดยแบ่งขนาดของกิจการออกเป็น 2 ประเภท ตามหลักเกณฑ์ของกรมสรรพากร ปี พ.ศ. 2543 คือ กิจการที่มีรายได้รวมตั้งแต่ 500 ล้านบาทขึ้นไป จัดเป็นกิจการขนาดใหญ่ และกิจการที่มีรายได้ต่ำกว่า 500 ล้านบาทจัดเป็นกิจการขนาดเล็ก ผลการศึกษาพบว่า ระหว่างปี พ.ศ. 2544 – 2545 จากหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ทางบริษัททั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ นำเสนอต่อผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น บุคคล และองค์กรภายนอกมีผลประกอบการที่มีแนวโน้มดีขึ้นเป็นลำดับ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงชื่อเสียงและความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าหนี้ และลูกค้าที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือหุ้นของธุรกิจ รวมทั้งแสดงให้เห็นภาพของฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของบริษัท และข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับความก้าวหน้าในการบริหารงานของกิจการ เพื่อระดมทุนจากผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทั่วไป

จากการศึกษาคุณภาพกำไรของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พบว่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มของคุณภาพของกำไรที่ดี และเป็นคุณภาพของกำไรที่แท้จริง และมาจากการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งพบว่าบริษัทที่มีขนาดใหญ่ จะมีคุณภาพกำไรที่ดีกว่าบริษัทขนาดเล็ก นอกจากนี้ยังมีความสามารถในการก่อให้เกิดกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่จะสามารถนำไปชำระหนี้สิน นำไปลงทุนกลับไปในสินทรัพย์ หรือนำไปจ่ายเงินปันผลได้ดีกว่าบริษัทขนาดเล็ก ความแปรปรวนของความเสี่ยงน้อยกว่าบริษัทขนาดเล็ก บริษัทขนาดใหญ่ยังมีความสามารถในการใช้ประโยชน์ จากสินทรัพย์ ความสามารถในการลงทุนต่อ และความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยได้ดีกว่าบริษัทขนาดเล็ก แต่ในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินบัญชีบริษัทเล็ก ดำเนินนโยบายทางการเงินบัญชีที่รัดกุมมากกว่าบริษัทใหญ่

แนวทางสำหรับผู้สนใจไม่ว่าจะเป็นผู้ใช้งบการเงินภายในกิจการ เช่น ฝ่ายการตลาด ฝ่ายบุคคลรวมทั้งพนักงาน และผู้ใช้งบการเงินภายนอกกิจการ เช่น นักลงทุน เจ้าหนี้ ลูกค้า จะไม่ทราบถึงคุณภาพกำไรที่ดีของบริษัทดังกล่าว ถ้าไม่ได้ทำการวิเคราะห์ เพราะธุรกิจเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินไว้ว่าปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีความเชื่อมั่นในระดับหนึ่งว่า งบการเงินได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีอย่างถูกต้องแล้ว

ดังนั้น จึงมีข้อเสนอแนะว่าผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้ลงทุน หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานของรัฐบาลที่กำกับดูแลธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการศึกษา นักบัญชีและผู้สอบบัญชี ผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการบริษัทมหาชน ควรจะมีบทบาทในการให้คำแนะนำ อบรม ตรวจตรางบการเงิน ให้แสดงข้อมูลที่ตรงตามความเป็นจริง ทั้งนี้ เพื่อผู้ใช้งบการเงินสามารถวิเคราะห์คุณภาพกำไร เพื่อทราบถึงสัญญาณเตือนภัย และเพื่อให้กำไรสุทธิจากงบการเงินเป็นกำไรที่แท้จริง และเป็นกำไรที่มีคุณภาพ

This study aimed to look at the Quality of Earning Analysis for Property Development Business in The Stock Exchange of Thailand. The data was collected from auditor's report, financial statement and Note to Financial Statements of Property Development Business in The Stock Exchange of Thailand. Such data came from one large business (according to the criteria of business size made in 2000 by Department of Revenue) with over 500 million baht total income and one small business with less than 500 million baht total income. It was found from the Note to Financial Statements submitted to their administrators, stock holders and external organizations that during 2001 – 2002, both business gradually had better business which resulted in reputation and trust in their creditors and those who wanted to purchase the immovable property or stock. The better financial status as well as business outcome and progress of the firm attracted stock holders and investors

For the Quality of Earning Analysis for Property Development Business, it was found that majority of them tended to have good benefit with good quality resulted from good management. The larger business tended to have better quality of benefit than the smaller one. Besides, the larger business could create better cash flow from its function enabling better debt payment, investment and dividend payment when compared to the smaller business. Meanwhile, the risk fluctuation of the larger business was less than that of the smaller business. The larger business ability of making use of the property, increasing of investment and paying interest was greater than the smaller one. However, adjusting of accounting policy and accounting management was better done by smaller business.

For those who are interested in the property business, whether it is the firm's personnel in the marketing office, personnel office, general employee or those who are outsiders, such as investors, creditors or customers, will never get a clear picture of the firm's profit quality without having analyzed the firm's business. Usually business would put a remark to their financial statement that followed standard accounting process and trusted that the financial statement was correct because it was examined by an auditor.

Thus, the author would like to suggest that the person who is associated with investors or stock holders, securities committee or related governmental officers, educational institutions, accountants and auditors, executive committee and public company committee, should play a role in suggesting, training, checking financial statements in order to assure that the information presented is true. In order that the user of the financial statements can analyze the profit quality, in order to know the warning signs and know the total profit from the financial statements is the real profit and quality profit.