

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 รวมทั้ง

แสดงให้เห็นภาพของฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของบริษัท และข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับความก้าวหน้าในการบริหารงานของกิจการ เพื่อระดมทุนจากผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทั่วไป

จากการศึกษาคุณภาพกำไรของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พบว่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มของคุณภาพของกำไรที่ดี และเป็นคุณภาพของกำไรที่แท้จริง และมาจากการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งพบว่าบริษัทที่มีขนาดใหญ่ จะมีคุณภาพกำไรที่ดีกว่าบริษัทขนาดเล็ก นอกจากนี้ยังมีความสามารถในการก่อให้เกิดกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่จะสามารถนำไปชำระหนี้สิน นำไปลงทุนกลับไปในสินทรัพย์ หรือนำไปจ่ายเงินปันผลได้ดีกว่าบริษัทขนาดเล็ก ความแปรปรวนของความเสถียรน้อยกว่าบริษัทขนาดเล็ก บริษัทขนาดใหญ่ยังมีความสามารถในการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ 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 และคณะกรรมการบริษัทมหาชนควรจะมึบทบาทในการให้คำแนะนำ อบรม ตรวจสอบงบการเงิน ให้แสดงข้อมูลที่ตรงตามความเป็นจริง ทั้งนี้ เพื่อผู้ใช้งบการเงินสามารถวิเคราะห์คุณภาพกำไร เพื่อทราบถึงสัญญาณเตือนภัย และเพื่อให้กำไรสุทธิจากงบการเงินเป็นกำไรที่แท้จริง และเป็นกำไรที่มีคุณภาพ