

ประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร



นางสาวณัชชา แจ่มนุช

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR) เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR) are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2559

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FINANCIAL PERFORMANCE IN SMALL AND MEDIUM-SIZED REAL ESTATE ENTERPRISES
REGISTERED IN BANGKOK METROPOLITAN AREA

Miss Natcha Jamnuch



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing and Real

Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2016

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินของบริษัท
อสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางที่จดทะเบียนใน
เขตกรุงเทพมหานคร

โดย

นางสาวณัชชา แจ่มนุช

สาขาวิชา

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุษรา โปวาทอง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ

(ศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ โชติพานิช)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุษรา โปวาทอง)

..... กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ดร. บุญยิ่ง คงอาษาภัทร)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ดร. ยศพร ลีลารัมย์)

ณัชชา แจ่มนุช : ประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร (FINANCIAL PERFORMANCE IN SMALL AND MEDIUM-SIZED REAL ESTATE ENTERPRISES REGISTERED IN BANGKOK METROPOLITAN AREA) อ.ที่ปริกษานิพนธ์หลัก: ผศ. ดร. บุศรา โปวาทอง, 89 หน้า.

วิสาหกิจขนาดเล็กลงและขนาดกลาง (Small and Medium Enterprises : SMEs) นับเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยที่รัฐบาลมีนโยบายให้การสนับสนุนตลอดมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางเป็น SME ประเภทหนึ่งที่มีการดำเนินงานมานานและสร้างมูลค่าทางธุรกิจค่อนข้างสูง งานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาลักษณะการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ SMEs และประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงิน โดยเลือกศึกษาบริษัทอสังหาริมทรัพย์กลุ่ม SMEs ที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 594 บริษัท เก็บข้อมูลงบการเงิน ณ ปี 2557 จากฐานข้อมูลบริษัท บิซิเนสออนไลน์ จำกัด(มหาชน) แบ่งเป็นบริษัทขนาดเล็กจำนวน 400 บริษัท และขนาดกลางจำนวน 194 บริษัท วิเคราะห์ข้อมูลลักษณะธุรกิจและประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินโดยใช้อัตราส่วนทางการเงิน (Financial Ratio)

ผลการศึกษาพบว่า 1) บริษัทอสังหาริมทรัพย์ SMEs ส่วนใหญ่ร้อยละ 49.83 ดำเนินธุรกิจประเภทการเช่าที่ไม่ใช่เพื่อการพักอาศัยหรือดำเนินธุรกิจที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง รองลงมาร้อยละ 31.82 ดำเนินธุรกิจประเภท การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย บริษัทส่วนใหญ่ มีระยะเวลาดำเนินการกิจการระหว่าง ช่วง 5-15 ปี และ ช่วง 21-30 ปี บริษัทอสังหาริมทรัพย์ SME ส่วนใหญ่มีทุนจดทะเบียนประมาณ 30 ล้านบาท 2) บริษัทที่ผลดำเนินการกำไร มีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 17-22 มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) ร้อยละ 3-5 และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) ร้อยละ 11-19 โดยมีอัตราส่วนเงินกู้เงินต่อเงินส่วนเจ้าของประมาณ 3:1 ทั้งนี้ สภาพคล่องของบริษัทขนาดเล็กมีสูงถึง 6.20 เท่า ขณะที่บริษัทขนาดกลางมีสัดส่วน 2.33 เท่า 3) บริษัทที่ผลดำเนินการขาดทุนมีผลประกอบการติดลบร้อยละ 88-193 มีอัตราส่วนสภาพคล่องค่อนข้างสูงเนื่องจากมีสินค้าคงเหลือจำนวนมาก ทั้งนี้ บริษัทขนาดเล็กมีสภาพคล่องเทียบกับบริษัทขนาดกลางคือ 8.76 เท่า และ 3.49 เท่า ตามลำดับ บริษัทกลุ่มนี้ค่าติดลบใน ROA และ ROE รวมทั้งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทขนาดเล็กติดลบอันเนื่องมาจากมีขาดทุนสะสมจำนวนมาก 4) จำนวนปีที่ดำเนินการและทุนจดทะเบียนมีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญต่ออัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

การศึกษานี้แสดงให้เห็นถึง สถานภาพการดำเนินงานของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร จากผลการศึกษา ภาครัฐและหน่วยงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในประเทศไทย ตลอดจนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรหาแนวทางและให้คำปรึกษากับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ SMEs ในด้านต่างๆ อาทิ เงินทุน การตลาด เพื่อให้สามารถแข่งขันและขยายกิจการต่อไป รวมทั้งสถาบันการเงินควรจัดอบรมผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และปรับกลยุทธ์ในการปล่อยสินเชื่อให้เหมาะสม อีกทั้งผู้ประกอบการควรวางแผนการบริหารเงินทุนของโครงการ เพื่อสามารถมีเงินทุนในการสร้างโครงการจนเสร็จ

ภาควิชา เคหการ ลายมือชื่อนิสิต
สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ลายมือชื่อ อ.ที่ปริกษาหลัก

ปีการศึกษา 2559

5873564825 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: SMES / SMALL AND MEDIUM ENTERPRISES / FINANCIAL RATIOS / FINANCIAL PERFORMANCE

NATCHA JAMNUCH: FINANCIAL PERFORMANCE IN SMALL AND MEDIUM-SIZED REAL ESTATE ENTERPRISES REGISTERED IN BANGKOK METROPOLITAN AREA. ADVISOR: ASST. PROF. BUSSARA POVATONG, Ph.D., 89 pp.

Small and Medium Enterprises (SMEs) play a crucial part in driving the Thai economy and have been continuously promoted by the Thai government. Small and medium real estate enterprises are a type of SME which has been developed over a long period of time generating relatively high business value. This research, therefore, aims at studying the characteristics of managing small and medium real estate enterprises and their financial performance. In so doing, 594 small and medium real estate enterprises registered in the Bangkok metropolitan area were selected for the study and financial statements for the year 2014 of 400 small real estate enterprises and 194 medium real estate enterprises obtained from a database of Business Online Public Company Limited were collected and analyzed in terms of the characteristics of enterprises and financial performance using financial ratios.

The findings reveal that, firstly, most of the small and medium real estate enterprises, accounting for 49.83 % of the enterprises in the study, ran business of leasing commercial real estate or their own real estate. This is followed by 31.82 % of the enterprises which bought and sold non-residential real estate. The majority of the enterprises ran their business for 5-15 years and 21-30 years, and small and medium real estate enterprises had registered capital of approximately 30 million baht. Secondly, the enterprises which were profitable had a net profit margin of 17-22 %, a Return on Assets (ROA) of 3-5% and a Return on Equity (ROE) of 11-19%, and a ratio of debt to equity of around 3:1. The current ratio of the small real estate enterprises to that of the medium real estate enterprises was 6.20:2.33. Thirdly, the enterprises which incurred a loss due to their negative earnings of 88-193% had rather high current ratios as they had large inventories. The current ratio of the small real estate enterprises to that of the medium real estate enterprises was 8.76:3.49. Enterprises of this type showed a negative value in ROA and ROE, and the debt to equity ratio of the small enterprises in this group also had a negative value as a result of substantial accumulated losses. Finally, the periods of operating the enterprises and registered capital were significantly related to gross profit margins, net profit margins, total asset turnover, ROA, and debt to equity ratios.

This study demonstrates the operating nature of small and medium real estate enterprises registered in the Bangkok metropolitan area. The findings suggest that the public sector and small and medium enterprises promotion authorities in Thailand and other relevant authorities should develop certain guidelines and counsel small and medium real estate enterprises in a range of aspects, such as capital and marketing, to compete with others and expand in the future. Additionally, it is advisable that financial institutions should educate the real estate entrepreneurs about investment in real estate enterprises and revise bank loan strategies. The entrepreneurs should also plan the use of a project's capital until real estate is fully developed.

Department: Housing Student's Signature

Field of Study: Housing and Real Estate Development Advisor's Signature

Academic Year: 2016

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาและความเอาใจใส่อย่างยิ่งจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำปรึกษา รวมทั้งสนับสนุน คอยช่วยเหลือ และให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่องานวิจัยในครั้งนี้ รวมทั้งให้ความเมตตา สละเวลา แก่ผู้วิจัยมาโดยตลอด

ขอขอบพระคุณยิ่ง คณะกรรมการ ศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ โชติพานิช, รองศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์, ดร. บุญยิ่ง คงอาชาภัทร และ ดร. ยศพร ลีลาธรมี ที่ให้ความกรุณา ชี้แนะแนวทาง และข้อคิดเห็นต่าง เพื่อให้วิทยานิพนธ์สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณคณะอาจารย์ รวมทั้งเจ้าหน้าที่ในภาคเคหการทุกท่าน ที่ให้คำปรึกษาและอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ รวมถึงขอขอบคุณ ศูนย์ข้อมูล บริษัท บิเนสออนไลน์ จำกัด ในการเอื้อเฟื้อข้อมูลในกายวิจัยในครั้งนี้ เป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์อย่างยิ่ง

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ บิดา มารดา ที่ให้กำลังใจ สำหรับความหวังดีที่มีให้เสมอมา เป็นแรงผลักดันให้การศึกษาสำเร็จลุล่วงได้ รวมทั้ง เพื่อนๆ รุ่นพี่ ที่คอยให้ความช่วยเหลือในทุกด้านๆ ซึ่งผู้วิจัยซาบซึ้งในความกรุณาและขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภาพ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย.....	8
1.3. วัตถุประสงค์.....	9
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	9
1.5 ขอบเขตงานวิจัย.....	9
1.5.1 ขอบเขตด้านประชากร.....	9
1.5.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	10
1.5.3 ขอบเขตด้านระยะเวลา.....	10
1.6 ข้อจำกัดในงานวิจัย.....	10
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	12
2.1 แนวคิดของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในประเทศไทย.....	12
2.1.1 ความหมายและลักษณะของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม.....	12
2.1.2 บทบาทของ SMEs ต่อเศรษฐกิจไทย.....	14
2.1.3 มาตรการการเงินการคลังเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการ SMEs ระยะเร่งด่วน.....	15

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลาง-ย่อม.....	17
2.2.1 การสร้างและพัฒนา Value Chain ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	17
2.2.2 แนวคิดเกี่ยวกับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดกลาง- ย่อม	18
2.2.3. ปัญหาและอุปสรรคของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลาง-ย่อม	19
2.3. แนวคิดเกี่ยวกับการเงิน.....	20
2.3.1 แนวคิดการวิเคราะห์ประสิทธิภาพทางการเงินโดยงบการเงิน.....	20
2.3.2. การวิเคราะห์สารสนเทศทางการเงินจากงบการเงิน	21
2.3.3. ข้อจำกัดในการใช้อัตราส่วนทางการเงิน.....	27
2.3.4. แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	27
2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	28
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	33
3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	33
3.2. ผังการดำเนินงานวิจัย.....	34
3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	36
3.3.1. ประชากรในการวิจัย.....	36
3.3.2. การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง	36
3.4. วิธีดำเนินการวิจัย.....	40
3.4.1การเก็บรวบรวมข้อมูล	40
3.4.2 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	40
3.4.3 การสรุปผลวิจัยและเสนอแนะ	41
บทที่ 4 ผลการศึกษา.....	42
4.1 ลักษณะธุรกิจของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง.....	42

4.1.1. ทุนจดทะเบียน.....	42
4.1.2. ปีที่ดำเนินการกิจการ.....	44
4.1.3. ประเภทธุรกิจ.....	46
4.2. ผลการวิเคราะห์ประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงิน.....	51
4.2.1. อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารสภาพคล่อง.....	51
4.2.2. อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารการลงทุน.....	56
4.2.3. อัตราส่วนแสดงความสามารถในการสร้างผลกำไร.....	60
4.2.4. อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุน.....	67
4.3 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ขนาดเล็กและขนาดกลาง.....	70
4.3.1 การหาความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปีที่ดำเนินการกับอัตราส่วนทางการเงิน.....	71
4.3.2 การหาความสัมพันธ์ระหว่างทุนจดทะเบียนกับอัตราส่วนทางการเงิน.....	73
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	75
5.1. ผลการศึกษา.....	75
5.1.1 ภาพรวมของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางในประเทศไทย.....	75
5.1.2 ลักษณะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง.....	76
5.1.3 ประสิทธิภาพการดำเนินงานการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาด กลาง.....	78
5.1.4 ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและ ขนาดกลาง.....	79
5.2 อภิปรายผลการวิจัย.....	80
5.3 ข้อค้นพบที่สำคัญ.....	83
5.4 ข้อเสนอแนะ.....	83
5.5 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยถัดไป.....	84

ญ

หน้า

รายการอ้างอิง 85

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ 89



สารบัญตาราง

ตารางที่ 2. 1 แสดงลักษณะวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม	12
ตารางที่ 2. 2 แสดงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	28
ตารางที่ 3. 1 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนบริษัทของขนาดกิจการ	36
ตารางที่ 3. 2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนปีที่ดำเนินการของบริษัทขนาดเล็ก	39
ตารางที่ 3. 3 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนปีที่ดำเนินการของบริษัทขนาดกลาง	39
ตารางที่ 4. 1 ทุนจดทะเบียนบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลาง	42
ตารางที่ 4. 2 ระยะเวลาที่ดำเนินการของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางจำแนกตามจำนวนปี	44
ตารางที่ 4. 3 การเปรียบเทียบจำนวนปีที่ดำเนินการในแต่ละช่วงของบริษัทขนาดเล็กและขนาด กลาง	45
ตารางที่ 4. 4 การวิเคราะห์ข้อมูลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของปีที่ดำเนินการ	45
ตารางที่ 4. 5 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลาง	48
ตารางที่ 4. 6 อัตราส่วนสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก	52
ตารางที่ 4. 7 อัตราส่วนสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง	52
ตารางที่ 4. 8 ข้อมูลสินค้าคงเหลือต่อสินทรัพย์รวม	53
ตารางที่ 4. 9 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก	54
ตารางที่ 4. 10 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง	55
ตารางที่ 4. 11 อัตราการหมุนของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก	56
ตารางที่ 4. 12 อัตราการหมุนของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง	57
ตารางที่ 4. 13 อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวรของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก	58
ตารางที่ 4. 14 อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวรของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง	59
ตารางที่ 4. 15 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก	60

ตารางที่ 4. 16 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง.....	61
ตารางที่ 4. 17 อัตรากำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก.....	62
ตารางที่ 4. 18 อัตรากำไรสุทธิ ของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง.....	63
ตารางที่ 4. 19 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก.....	64
ตารางที่ 4. 20 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง.....	65
ตารางที่ 4. 21 อัตราการผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก.....	66
ตารางที่ 4. 22 อัตราการผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง.....	66
ตารางที่ 4. 23 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก.....	68
ตารางที่ 4. 24 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง.....	68
ตารางที่ 4. 25 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปีที่ดำเนินการกับอัตราส่วนของบริษัท ขนาดเล็กและขนาดกลาง.....	71
ตารางที่ 4. 26 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างทุนจดทะเบียนกับอัตราส่วนของบริษัทขนาด เล็กและขนาดกลาง.....	73
ตารางที่ 5. 1 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปีที่ดำเนินการและทุนจดทะเบียนกับ อัตราส่วนของบริษัททอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง.....	80

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่ 1. 1 แสดงสัดส่วนจำนวน SMEs ในภาคบริการ ปี 2557	3
แผนภาพที่ 1. 2 แสดงการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามภูมิภาค	4
แผนภาพที่ 1. 3 แสดงมูลค่าสินทรัพย์ถาวรเฉลี่ยของธุรกิจแต่ละประเภท.....	5
แผนภาพที่ 1. 4 แสดงค่าจ้างแรงงานเฉลี่ยต่อเดือนในธุรกิจแต่ละประเภท	6
แผนภาพที่ 1. 5 แสดงจำนวนสัดส่วนบริษัทที่จดทะเบียนในหมวดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7
แผนภาพที่ 2. 1แสดงสายโซ่อุปทานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	17
แผนภาพที่ 3. 1แสดงกรอบแนวคิดในการศึกษา.....	34
แผนภาพที่ 3. 2แสดงแผนผังการดำเนินงานวิจัย	35
แผนภาพที่ 3. 3แสดงการเลือกประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	37
แผนภาพที่ 4. 1 แสดงการเปรียบเทียบของทุนจดทะเบียนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก และขนาดกลาง	43
แผนภาพที่ 4. 2แสดงการเปรียบเทียบของจำนวนปีที่ดำเนินการของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาด เล็กและขนาดกลาง.....	46
แผนภาพที่ 4. 3 แสดงการเปรียบเทียบประเภทธุรกิจของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและ ขนาดกลาง	50
แผนภาพที่ 5. 1แสดงจำนวนสัดส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในและภาค	75
แผนภาพที่ 5. 2แสดงการเปรียบเทียบของจำนวนปีที่ดำเนินการของ บริษัทอสังหาริมทรัพย์ ขนาดเล็กและขนาดกลาง	76

แผนภาพที่ 5. 3แสดงการเปรียบเทียบของประเภทธุรกิจของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก และขนาดกลาง	77
--	----



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม หรือธุรกิจ Small and Medium Enterprises (SMEs) นับเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย ดังที่ในปี 2556 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ของ SMEs มีมูลค่าถึง 4,454,939.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.4 ของ GDP รวมทั้งประเทศ โดยมีการขยายตัวร้อยละ 3.8 แม้จะชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 6.6 ในปีก่อนหน้า หากอัตราการขยายตัวของมูลค่า GDP สะท้อนถึงความสำคัญของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ในการขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจไทยได้ระดับหนึ่ง โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศในภาคการบริการ ในปี 2556 มีมูลค่ารวมเท่ากับ 3,324,701.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.9 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ในส่วนวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม เท่ากับ 1,548,898.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 46.6 โดยเป็นมูลค่าที่เกิดจากวิสาหกิจขนาดย่อม 1,214,071.9 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 36.5 และวิสาหกิจขนาดกลางเท่ากับ 334,827.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.1 (สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2557) โครงสร้างมูลค่า GDP ของธุรกิจ SMEs มีความเกี่ยวข้องกับภาคการบริการ ภาคการผลิตและภาคการค้าและการซ่อมบำรุง จากข้อมูลปี 2556 ภาคที่มีความสำคัญมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 34.8 คือ การบริการ รองลงมาได้แก่ ภาคการผลิต คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 29.6 และภาคการค้า และลำดับสุดท้ายเป็นการซ่อมบำรุง คิดเป็นร้อยละ 27.7 ยิ่งไปกว่านั้น อัตราการจ้างงานที่เกิดขึ้นในวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) คิดเป็นร้อยละ 80.96 ของการจ้างงานรวมทั้งหมด โดยกลุ่มวิสาหกิจขนาดเล็ก มีสัดส่วนต่อการจ้างงานรวมสูงที่สุดถึงร้อยละ 73.79 และยังมีสัดส่วนต่อธุรกิจ SMEs สูงที่สุดถึงร้อยละ 91.14 สำหรับการจ้างงานของ กลุ่ม SMEs พบในภาคบริการมากที่สุดถึง 5,099,237 คน หรือร้อยละ 81.18 ของการจ้างงานภาคการบริการทั้งประเทศ

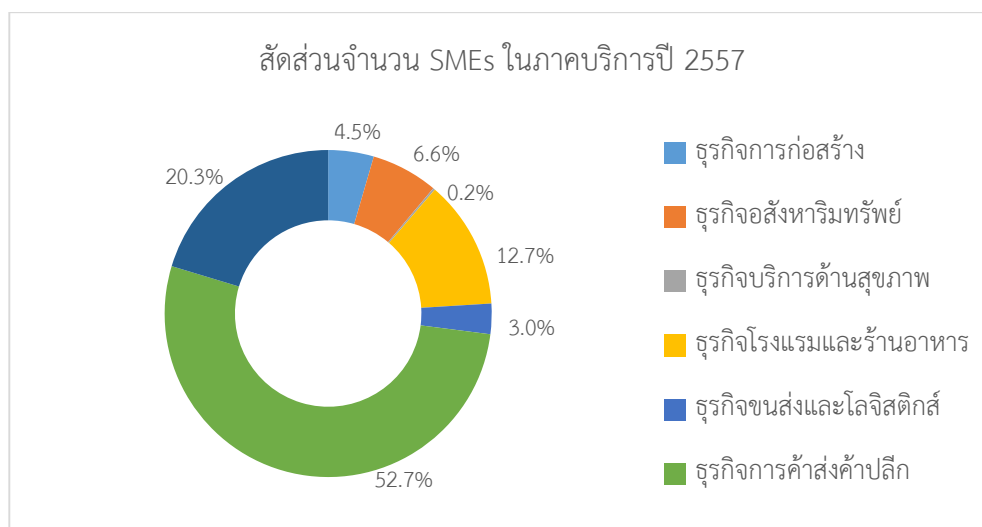
แม้สถิติข้างต้นยืนยันถึงความสำคัญของธุรกิจ SMEs ได้อย่างดีต่อระบบเศรษฐกิจไทย แต่ธุรกิจกลุ่มนี้มีความเปราะบางค่อนข้างสูง แตกต่างจากกลุ่มทุนขนาดใหญ่ที่มีเงินทุนหมุนเวียนจำนวนมาก สามารถรับมือความเสี่ยงต่างๆ ได้มากกว่า ธุรกิจ SMEs ยังต้องการความช่วยเหลือด้านการเงินและด้านอื่นๆ มาประกอบด้วย เมื่อเป็นเช่นนี้จึงได้มีความพยายามผลักดันนโยบายส่งเสริม SMEs ในปี 2559 โดยสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (สสว.) และธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (ธพว.) ได้รับมอบหมายจากรัฐบาลให้ถือเป็นเรื่องเร่งด่วนให้ดำเนินงานที่เชื่อมโยงกันเพื่อให้ SMEs เติบโต อุดมด้วย โดยนางสาธิตี วัจตาล ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาด

ย่อม กล่าวว่่า “สำหรับ SMEs ที่มีอยู่ในปัจจุบัน การดำเนินงาน สสว. จะร่วมกับ ธพว. คัดสรรเป้าหมาย บางส่วน พิจารณาจากนิติบุคคลที่มีการนำส่งงบการเงินสม่ำเสมอ และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่เติบโตสูง (Hi-Growth) มีรายได้สะสม 3 ปี รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ซึ่งปัจจุบันมีประมาณ 6,000-7,000 ราย กลุ่มปานกลาง ที่มียอดขายรวมสะสม 3 ปี เพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 และกลุ่มลูกค้าของ ธพว. สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง และหน่วยงานที่เป็นภาคีพันธมิตร โดยกลุ่มที่ติดอยู่แล้วจะสนับสนุนให้เป็น Champion กลุ่มปานกลางจะส่งเสริมต่อยอดได้ดีขึ้น กลุ่มที่ประสบปัญหาจะช่วยเหลือให้พลิกฟื้นกลับมาดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ” (สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2559)

ทั้งนี้ ในปี 2559-2561 จะมีการส่งเสริมการจัดทำแผนธุรกิจให้สามารถกู้ยืมเงิน หรือรับการร่วมลงทุนกับสถาบันการเงินหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งดูแลและให้คำปรึกษาแนะนำการทำธุรกิจอย่างต่อเนื่องสำหรับกลุ่มที่ประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจ การดำเนินการมีเป้าหมาย 10,000 ราย ในปี 2559 โดยจะคัดเลือก SMEs ที่ไม่สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพราะติดเครดิตบูโรให้ได้รับการพัฒนา ก่อนแล้วเริ่มตั้งแต่การวินิจฉัยเชิงลึก ปรับโครงสร้างหนี้ จากนั้น สสว. ได้พิจารณำเงินกองทุนส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่มีอยู่กว่า 1,000 ล้านบาท มาใช้ในการเสริมสภาพคล่องให้กับกลุ่มดังกล่าว และเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2558 ที่ประชุมจึงมีมติเห็นชอบมาตรการทางการเงินการคลังเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ระยะเร่งด่วน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ประกอบการ SMEs สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้มากขึ้น รวมทั้งบรรเทาภาระภาษี และเพิ่มขีดความสามารถของ SMEs ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายใหญ่ได้

สำหรับประเภทธุรกิจที่ได้รับความนิยมและมีผลการประกอบการที่มีความสำคัญในระบบเศรษฐกิจไทยนั้นส่วนใหญ่มาจากภาคบริการอันสะท้อนให้เห็นว่า ประเทศไทยเริ่มเคลื่อนจากธุรกิจอุตสาหกรรมมาเป็นธุรกิจบริการ เห็นได้จาก GDP และ การจ้างงาน ภาคบริการจึงกลายมาเป็นธุรกิจหลักในการเติบโตของเศรษฐกิจในประเทศไทย และธุรกิจ SMEs ไทยก็มีทิศทางเคลื่อนตัวเข้าสู่ภาคบริการมากขึ้นเช่นกัน เห็นได้จากอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจสำหรับวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในภาคบริการที่สูงกว่าภาคการผลิต และยังมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากในอดีตด้วย เนื่องจากผู้ประกอบการ SMEs ย่อมได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในระบบเศรษฐกิจอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ก็จำเป็นต้องปรับตัวให้สอดคล้องกับกระแสเศรษฐกิจโลกที่เปลี่ยนไปด้วย

กลุ่มธุรกิจ SMEs ภาคบริการส่วนใหญ่พบว่าเป็นกลุ่มธุรกิจส่งค้าปลีก โดยมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 50 ของผู้ประกอบการ SMEs ภาคบริการทั้งหมด ตามแผนภาพที่ 1 เหตุที่เป็นเช่นนี้เพราะธุรกิจดังกล่าวเอื้อต่อการดำเนินกิจการสำหรับผู้ประกอบการขนาดเล็กมาเป็นเวลานาน เพราะมีการซื้อขายไปมาและการบริหารสินค้าคงคลังไม่จำเป็นต้องลงทุนในสินทรัพย์ถาวรต่างๆ เช่น อาคาร สิ่งก่อสร้าง มากมายนัก ต่างไปจากการทำธุรกิจโรงแรม ร้านอาหาร หรือสถานบริการด้านสุขภาพ จึงไม่น่าแปลกใจว่าธุรกิจอื่นจะมีสัดส่วนน้อยกว่ามาก (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2560)



แผนภาพที่ 1. 1แสดงสัดส่วนจำนวน SMEs ในภาคบริการ ปี 2557

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC¹ จากข้อมูลของสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

ในปัจจุบัน “ธุรกิจกลุ่มอสังหาริมทรัพย์” เป็นอีกกลุ่มธุรกิจ SMEs ที่ได้รับความสนใจขึ้นมาก ดังที่สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม(สสว.) ได้จัดอันดับวิสาหกิจด้วยรหัสมาตรฐานอุตสาหกรรมประเทศ 2 หลัก (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2552) ในปี 2556 พบว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถูกจัดให้เป็นหนึ่งใน 10 อันดับของจำนวนธุรกิจทั้งหมด และเป็น 1 ใน 5 ของธุรกิจที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งทะเบียนนิติบุคคลใหม่มากที่สุด (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2560) เนื่องจากผู้ประกอบการเล็งเห็นว่าธุรกิจก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีผลการตอบแทนกำไรสูง เหตุนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีผู้ลงทุนสนใจลงทุนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ผลการวิจัยของ EIC (Economic Intelligence Center) (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2560) พบว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นเติบโตอย่างโดดเด่น หากก็เป็นธุรกิจที่มีความผันผวนสูงเช่นกัน โดยอาจเติบโตได้ตั้งแต่ร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 25 ในช่วงเวลาเดียวกัน แต่ต่างพื้นที่ ในระยะที่ผ่านมามีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมอย่างต่อเนื่อง ทั้งรถไฟฟ้ามหานครในพื้นที่กรุงเทพฯ หรือ

¹ Economic Intelligence Center หรือ ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) เป็นหน่วยงานที่ธนาคารจัดตั้งขึ้นเพื่อเป็น “คลังสมอง” ของธนาคาร และเป็นศูนย์กลางความรู้ทางเศรษฐกิจและธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อลูกค้า ผู้บริหารและบุคลากรของธนาคาร โดยนำเสนอบทวิเคราะห์เชิงลึกเกี่ยวกับเศรษฐกิจระดับมหภาคและ อุตสาหกรรมหลัก ในรูปแบบของบทความในหนังสือพิมพ์ และนิตยสาร รวมถึง infographic ที่น่าสนใจ แดกต่าง และง่ายต่อความเข้าใจ นอกจากนี้ยังเป็นทีปรึกษาเชิงกลยุทธ์สำหรับองค์กรภาคธุรกิจ ด้วยบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ เพื่อตอบโจทยความต้องการของลูกค้าและสนับสนุนให้ลูกค้าดำเนินธุรกิจสู่เป้าหมายอย่างมั่นคง

มอเตอร์เวย์ในภาคตะวันออก ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตตามแนวโครงสร้างพื้นฐานคมนาคมอย่างมาก และหากแบ่งพิจารณาการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละภูมิภาคของประเทศไทย ภาคใต้สามารถทำกำไรได้สูงกว่าภาคอื่นๆ โดยสูงถึงร้อยละ 37 ในขณะที่ภาคอื่นๆ อยู่ใกล้เคียงกันที่ประมาณร้อยละ 27 เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีธุรกิจเข้าด้วย คือ ธุรกิจเช่าอพาร์ทเมนท์ที่ภาคใต้ได้เปรียบเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นๆ มีพื้นที่ให้เช่าสำหรับสำนักงานหรือบริการห้องพักทั่วไป อย่างไรก็ตาม การเติบโตตามความเป็นเมืองของ SMEs ในธุรกิจนี้ โดยเฉพาะในภาคตะวันออกและกรุงเทพฯ ทำให้ผลประกอบการของธุรกิจนี้มีความอ่อนไหวต่อสภาพ เศรษฐกิจค่อนข้างมากเช่นกัน (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2560)

อัตราการเจริญเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ของยอดขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละภูมิภาค

	ต่ำ < 5%	กลางถึงค่อนข้างต่ำ 5% - 10%	กลางถึงค่อนข้างสูง 11% - 16%	สูง > 16%
กรุงเทพฯ และปริมณฑล				
กลาง				
เหนือ				
ตะวันออกเฉียงเหนือ				
ตะวันออก				
ตะวันตก				
ใต้				

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อัตรากำไรขั้นต้นต่อยอดขาย (Gross Profit Margin) ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละภูมิภาค

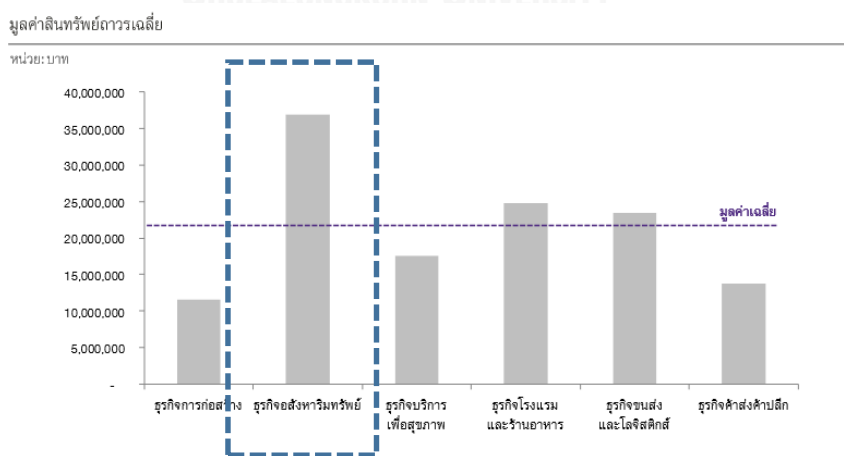
	ต่ำ < 12%	กลางถึงค่อนข้างต่ำ 12% - 23%	กลางถึงค่อนข้างสูง 23% - 35%	สูง > 35%
กรุงเทพฯ และปริมณฑล				
กลาง				
เหนือ				
ตะวันออกเฉียงเหนือ				
ตะวันออก				
ตะวันตก				
ใต้				

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

แผนภาพที่ 1. 2 แสดงการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามภูมิภาค
ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2560)

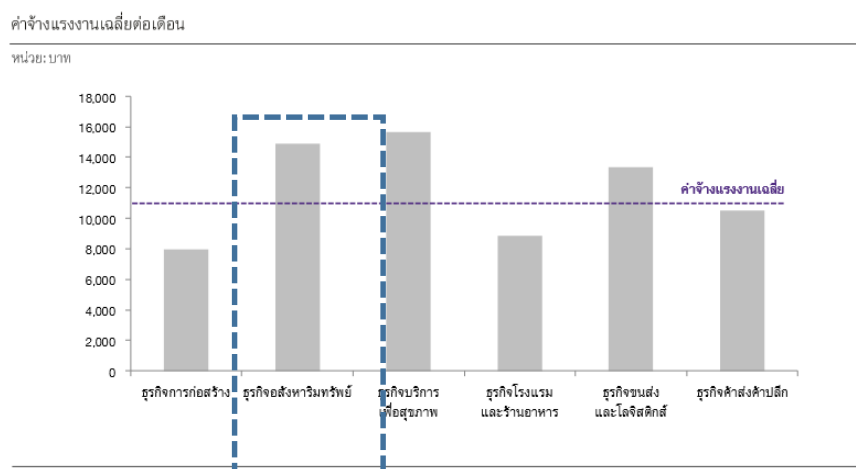
เมื่อเกิดการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจพัฒนาที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อัตราการแข่งขันในธุรกิจประเภทนี้จึงเพิ่มขึ้นตามมา ยิ่งประกอบกับธุรกิจประเภทนี้มีความซับซ้อนในการดำเนินงานและต้องอาศัยเงินลงทุนจำนวนมากด้วยแล้ว ส่งผลให้นักลงทุนรายย่อยและนักลงทุนหน้าใหม่ไม่ประสบความสำเร็จและต้องปิดกิจการไปเป็นจำนวนมาก (ประทีป ตั้งมติธรรม, 2558) อีกทั้งปัจจัยหนึ่งที่ทำลายต่อธุรกิจ SMEs ประเภทนี้ คือ การต้องเร่งปรับตัวเพื่อแข่งขันกับผู้ประกอบการรายใหญ่ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เพราะบริษัทรายใหญ่ได้จับตลาดทุกสัดส่วนตั้งแต่ราคาระดับล่างถึงระดับบน (ผู้จัดการรายวัน 360 องศา, 2559) ปัจจัยดังกล่าว ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์ ประธานกรรมการบริหารบริษัท ริชชีเพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ได้ให้สัมภาษณ์ถึงแนวทางการปรับตัวไว้ว่า ผู้ประกอบการรายย่อยควรหากกลยุทธ์ใหม่ อาทิ กลยุทธ์บูตโอบีเอ็นหรือการหาแนวคิดใหม่ให้สินค้ามีความน่าสนใจและสามารถเติบโตได้เพื่อให้ผู้ประกอบการรายย่อยไม่ต้องสู้กับบริษัทรายใหญ่ เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหญ่มีเงินทุนที่มากกว่าและมีเครื่องหมายการค้า (brand) ที่รู้จักกันโดยกว้างขวางอยู่แล้ว บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ SMEs จึงควรลดต้นทุน ทั้งการบริการและการก่อสร้างลง แล้วหันไปหาบริการที่แตกต่างเพื่อเป็นทางเลือกและสร้างจุดเด่นให้ธุรกิจของตนแทน อาทิ การจัดการรับส่งสินค้า เป็นต้น อีกทั้งนายอภิญญา พรหมโยธี กรรมการบริหาร บริษัท ผนวรงค์ แอสเซท จำกัด ยังเสนอด้วยว่า ผู้ประกอบการรายย่อยควรยอมลงทุนจ้างที่ปรึกษาทางการตลาดมืออาชีพเพื่อให้เกิดการบริหารโครงการที่ดี เพราะแม้จะเป็นโครงการขนาดเล็ก แต่จะส่งผลต่อกำไรของบริษัทมากขึ้น (ผู้จัดการรายวัน 360 องศา, 2559)

นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังต้องแบกรับความเสี่ยงในการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรและต้นทุนในการจ้างแรงงานสูงกว่าธุรกิจอื่นๆ ตามแผนภาพที่ 1.3 และ 1.4 ทำให้มีจุดคุ้มทุน (break-even) ที่สูงกว่าและมีความเสี่ยงที่จะขาดทุนมูลค่าสูง ที่ต้องลงทุนก่อสร้างอาคารต่างๆ ก่อนเริ่มกิจการ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องลงทุนในสินทรัพย์ถาวรสูง และยังจำเป็นต้องจ่ายค่าจ้างแรงงานสูงเพราะต้องอาศัยแรงงานที่มีทักษะสูงดังแผนภาพที่ 1.4



แผนภาพที่ 1. 3 แสดงมูลค่าสินทรัพย์ถาวรเฉลี่ยของธุรกิจแต่ละประเภท

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ BOL (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2560)

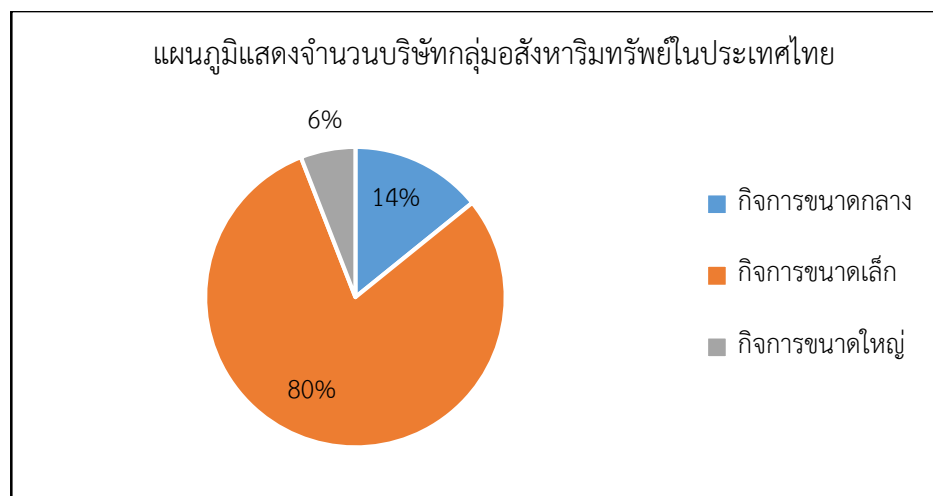


แผนภาพที่ 1. 4 แสดงค่าจ้างแรงงานเฉลี่ยต่อเดือนในธุรกิจแต่ละประเภท

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2560)

แม้กลุ่มกิจการขนาดใหญ่จะเป็นปัจจัยหนึ่งให้กลุ่มตัวธุรกิจ SMEs ต้องเร่งปรับตัว และมีทั้งการแบกรับความเสี่ยงทั้งด้านทุนและค่าจ้างอยู่ไม่น้อย แต่โดยภาพรวมแล้วกลุ่มธุรกิจ SMEs กลุ่มนี้นับเป็นพื้นฐานต่อการพัฒนาเศรษฐกิจไทยยิ่งกว่ากิจการขนาดใหญ่ จากการวิเคราะห์ในเบื้องต้นของผู้วิจัยโดยใช้ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)² หมวดอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูล ณ ปี 2558 โดยเลือกเฉพาะบริษัทที่มีรายได้รวมมากกว่า 500,000 บาท และเปิดทำการมาแล้วมากกว่าหรือเท่ากับ 5 ปี ซึ่งมีเกณฑ์การแบ่งขนาดของกิจการตามประกาศกฎกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่องกำหนดจำนวนการจ้างงานและมูลค่าสินทรัพย์ ถาวรของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม พ.ศ. 2545 วิเคราะห์แล้วพบว่า การดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ มีบริษัทจดทะเบียนอยู่ทั้งหมด 8,689 บริษัท หากเป็นกิจการขนาดใหญ่เพียง 514 บริษัท คิดเป็นเพียงร้อยละ 6 ส่วนที่เหลือเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดย่อมและขนาดกลางถึงร้อยละ 94 ตามแผนภาพที่ 1.5

² ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นข้อมูลในฐานข้อมูลของบริษัทกับฐานข้อมูลของลูกค้า เป็นข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์โดยมีสัญญาเพื่อรับข้อมูลนิติบุคคลที่จดทะเบียนจัดตั้งกับกระทรวงพาณิชย์ ทั้งหมดในประเทศ



แผนภาพที่ 1. 5 แสดงจำนวนสัดส่วนบริษัทที่จดทะเบียนในหมวดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) ณ งบการเงินปี 2557

แผนภูมิข้างต้นแสดงถึงความสำคัญของผู้ประกอบการ SMEs ด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้อย่างดี เนื่องจากจำนวนผู้ประกอบการ SMEs ที่มีจำนวนมากนี้จะเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ กระตุ้นให้เกิดการสร้างงานในหลายระดับ เป็นรากฐานต่อการกระจายรายได้ของประเทศ และช่วยบรรเทาความยากจนของประเทศตามมาด้วย การหาช่องทางเพื่อทำให้ธุรกิจ SMEs กลุ่มนี้มีความเข้มแข็งจึงเป็นสิ่งสำคัญ

หากพิจารณาถึงปัญหาในการพัฒนาธุรกิจ SMEs ประเภทอสังหาริมทรัพย์นี้ถือว่ามีปัจจัยที่สำคัญหลายปัจจัย อาทิ การเข้าถึงแหล่งเงินทุน อัตราการแข่งขันสูง โดยจากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่า รุจิรา ชินสุข (2553) ที่ศึกษาโครงสร้างเงินทุนของบริษัทจดทะเบียนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน 29 บริษัทได้เสนอว่า ภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยอื่นๆ อาทิ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศ อัตราดอกเบี้ยตลาดโลก ฯลฯ มีผลต่อโครงสร้างเงินทุนและมีผลต่อการหาเงินทุนของบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ โดยการออกหุ้นกู้และออกตั๋วสัญญาใช้เงินเป็น ปัจจัยที่มีผลต่อโครงสร้างหนี้จากวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์และอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อผู้ถือหุ้น ส่วนวิทยานิพนธ์ของรุ่งธรรม เกียรติศรีชาติ (2554) ได้ศึกษาการปรับตัวของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่อยู่อาศัยขนาดกลาง-ย่อมในกรุงเทพมหานคร โดยสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจำนวน 6 ราย เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคแบบเชิงลึกทางด้านเงินทุนไว้หลายด้าน ได้แก่ การปรับราคาสูงขึ้นของที่ดิน นโยบายการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดมากขึ้นและต้นทุนที่สูงขึ้นของวัสดุก่อสร้าง ผลการวิจัยได้ให้ข้อเสนอแนะด้านการเงินให้มีหนี้สินต่อทุน ไม่เกิน 0.5:1 และจัดทำแผนการเงินและมีการติดตามอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ยานของ Kulkarni and Chirputkar (2014) ได้กล่าวถึงการหาเงินทุนที่เหมาะสมในธุรกิจขนาดย่อมและขนาดกลาง เพื่อช่วยให้ต้นทุนต่ำลงและจะทำให้สถานะทางการเงินของบริษัทมีความมั่นคง

มากขึ้นในระยะยาว เพราะธุรกิจขนาดย่อมและกลางมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจในประเทศ เมื่อมีระบบการเงินที่ดีจะทำให้ผลประกอบการที่ดีขึ้นทำให้เศรษฐกิจดีขึ้นไปพร้อมกัน

จากงานวิจัยข้างต้นสะท้อนถึงการเน้นความสำคัญกับผลดำเนินงานขององค์กรเป็นสำคัญ หากผู้วิจัยเห็นว่า การวัดผลดำเนินการยังสามารถทำได้หลายวิธี เช่น จำนวนสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี รายได้และกำไรของธุรกิจที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้น จำนวนโครงการที่สร้างในแต่ละปี การเติบโตและการขยายตัวขององค์กร เป็นต้น โดยสามารถหาผลประกอบการและสถานะทางการเงินได้จากการวิเคราะห์งบการเงิน การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินเพื่อวิเคราะห์ประสิทธิภาพทางการเงิน วิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคทางการเงินผลของบริษัท นอกจากนี้ งานวิจัยในปัจจุบันยังเน้นศึกษากลุ่มบริษัทในตลาดหลักทรัพย์เป็นหลัก ขณะที่การศึกษาในกลุ่มธุรกิจขนาดย่อมและขนาดกลางซึ่งเป็นฐานพัฒนาประเทศไทยตามที่ได้กล่าวไปแล้วนั้นยังมีอยู่น้อย

จากที่กล่าวมาย่อมเห็นได้ชัดว่า วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดเล็กล้วนเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะธุรกิจกลุ่มอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความสามารถในการสร้างยอดขายสูงกว่าธุรกิจอื่นๆ แต่มีความไม่แน่นอนในการสร้างยอดขายและอัตรากำไรขั้นต้นในกลุ่มธุรกิจเดียวกันเอง ประกอบกับมีความอ่อนไหวต่อสภาพเศรษฐกิจค่อนข้างมาก ต้องมีเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรและมีค่าใช้จ่ายแรงงานสูงเมื่อเทียบกับธุรกิจอื่นๆ การศึกษาวิจัยเพื่อพัฒนาธุรกิจกลุ่มนี้จึงมีความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจในภาพรวม ดังนั้น ผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงโครงสร้างและประสิทธิภาพการดำเนินงานของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยเฉพาะประสิทธิภาพด้านการเงิน รวมถึงศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการบริหารทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางในประเทศไทย ผลการศึกษาดังกล่าวจะทำให้ทราบสถานการณ์การดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางในการใช้ข้อมูลดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจด้านธุรกิจ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางสถาบันการเงินเพื่อปรับใช้ในการปล่อยสินเชื่อ รวมถึงผู้กำหนดนโยบายใช้ข้อมูลเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายและวางแผนกลยุทธ์ เพื่อส่งเสริมประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางให้เข้มแข็งต่อไป

1.2 คำถามในงานวิจัย

- 1.2.1 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางมีการประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะใดบ้าง
- 1.2.2 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางมีผลการดำเนินงานทางการเงินเป็นอย่างไรแตกต่างกันหรือไม่
- 1.2.3 ปัจจัยใดที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานด้านการเงินและการลงทุนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

1.3. วัตถุประสงค์

- 1.3.1 เพื่อศึกษาลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง
- 1.3.2 เพื่อศึกษาผลการดำเนินงาน และประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง
- 1.3.3 เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.4.1 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางในที่นี้ หมายถึง บริษัทที่จดทะเบียนในหมวดอสังหาริมทรัพย์ โดยคิดจากจำนวนสินทรัพย์ถาวรได้แก่ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยขนาดเล็ก คือ บริษัทที่มีจำนวนสินทรัพย์ถาวร ไม่เกิน 50 ล้านบาท และ ขนาดกลาง คือ บริษัทที่มีจำนวนสินทรัพย์ถาวร ตั้งแต่ 51-200 ล้านบาท

1.4.2 ประสิทธิภาพทางการเงิน

ประสิทธิภาพทางการเงินในที่นี้ หมายถึง ความสามารถในการสร้างผลตอบแทน โดยพิจารณาจากการเติบโตของเงินทุนที่เลือกลงทุนตามทางเลือกต่างๆ ว่าสร้างรายได้ให้แก่องค์กรได้ดีเพียงใด

1.5 ขอบเขตงานวิจัย

1.5.1 ขอบเขตด้านประชากร

วิทยานิพนธ์นี้กำหนดกลุ่มประชากรเป้าหมายจากบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นกลุ่มประชากรที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจและเป็นฐานเศรษฐกิจสำคัญต่อการขับเคลื่อนธุรกิจไทย โดยใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) ในปี 2558 ซึ่งฐานข้อมูลนี้เป็นข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยมีสัญญาเพื่อรับข้อมูลนิติบุคคลที่จดทะเบียนจัดตั้งกับกระทรวงพาณิชย์ทั้งหมดในประเทศ

ในการเลือกกลุ่มตัวอย่างให้กระจายตามจำนวนปีการดำเนินงานที่แตกต่างกันผู้วิจัยคัดเลือกด้วยการนำกลุ่มตัวอย่างมาแจกแจงความถี่ตามอัตราภาคชั้นและคำนวณสัดส่วนของจำนวนบริษัทในแต่ละช่วงชั้น โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบ่งเป็นบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไร และขาดทุน ดังนี้

1) บริษัทที่มีผลดำเนินงานกำไรคัดเลือกจากบริษัทที่มีกำไรสูงสุดไปยังบริษัทที่กำไรน้อยสุดจนครบตามจำนวนบริษัทในแต่ละช่วงชั้น ดังนั้นบริษัทที่มีผลดำเนินงานกำไรในงานวิจัยเป็นตัวแทนของบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไรสูงสุดในแต่ละช่วงชั้น

2) บริษัทที่มีผลดำเนินงานขาดทุนคัดเลือกจากบริษัทที่มีขาดทุนสูงสุดไปยังบริษัทที่ขาดทุนน้อยสุดจนครบตามจำนวนบริษัทในแต่ละช่วงชั้น ดังนั้นบริษัทที่มีผลดำเนินงานขาดทุนในงานวิจัยเป็นตัวแทนของบริษัทที่มีผลดำเนินการขาดทุนสูงสุดในแต่ละช่วงชั้น

1.5.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

เนื้อหาในวิทยานิพนธ์มีขอบเขตเนื้อหาด้วยการศึกษาประกอบด้วยลักษณะการประกอบการของบริษัทหอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง ผลการดำเนินงาน ประสิทธิภาพทางการเงิน รวมถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพทางการเงิน

1.5.3 ขอบเขตด้านระยะเวลา

การเก็บข้อมูลเพื่อวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินของบริษัทซึ่งจดทะเบียนเป็นบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางในหมวดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาจากช่วงระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 – 2558 โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากงบการเงินปี 2557

1.6 ข้อจำกัดในงานวิจัย

1) วิทยานิพนธ์นี้เลือกศึกษาจากเพียงข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลการเงินบนฐานข้อมูลตัวเลขเท่านั้น จึงยังไม่สามารถวิเคราะห์ข้อมูลในเชิงคุณภาพได้ เพราะในการดำเนินธุรกิจย่อมมีปัจจัยอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพการดำเนินงาน อาทิ ความสามารถในการขยายตลาด การขาดแคลนแรงงานฝีมือ สภาวะเศรษฐกิจ เป็นต้น ปัจจัยดังกล่าวยังไม่ได้นำพิจารณาในที่นี้

2) ในงานวิจัยนี้ การหาปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราทางการเงินใช้ตัวแปรเพียงปีที่ดำเนินการและทุนจดทะเบียนเท่านั้น เนื่องจากจำนวนปีที่ดำเนินหรืออายุของกิจการส่งผลต่อความอยู่รอดของกิจการ (Cook, Pandit, and Milman, 2011) และทุนจดทะเบียน ทำให้บริษัทมีความมั่นคง (บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน), 2550) โดยไม่ได้ใช้ตัวแปรอื่นๆในการหาความสัมพันธ์ (Correlation Analysis) ซึ่งในงานวิจัยนี้ใช้การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เพียร์สัน (Pearson correlation) ทั้งนี้ยังมีตัวแปรอื่นที่ยังส่งผลต่ออัตราส่วนทางการเงินที่ยังไม่ได้นำพิจารณาในที่นี้

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ทราบสถานการณ์การดำเนินงานธุรกิจรวมถึงประสิทธิภาพการดำเนินงานของบริษัท
อสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางในประเทศไทย

2. เพื่อให้ผู้ที่สนใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางนำข้อมูลไปปรับใช้การวางแผน
ทางการเงิน รวมถึงใช้หลักจากงานวิจัยไปปรับใช้กับการบริหารทางการเงินของบริษัท

3. เพื่อให้สถาบันการเงินทราบความต้องการของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางใน
การแสวงหาแหล่งทุนในการดำเนินโครงการและนำไปเพื่อปรับกลยุทธ์ในการปล่อยสินเชื่อ

4. เพื่อให้หน่วยงานโดยเฉพาะหน่วยงานที่มีการส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมใน
ประเทศไทย รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้ข้อมูลเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายและวางแผนกลยุทธ์
เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขัน



บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษานี้ได้ทบทวนวรรณกรรม แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์การวิจัย ดังนี้

- 2.1 แนวคิดของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในประเทศไทย
- 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลาง-ย่อม
- 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการเงิน
- 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในประเทศไทย

วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมหรือ SMEs ประกอบขึ้นด้วยคำว่า “วิสาหกิจ” มาจากภาษาอังกฤษคำว่า Enterprise มีความหมายครอบคลุมกลุ่มกิจการ 3 กลุ่มใหญ่ คือ การผลิต (Manufacturing Sector) การค้า (Trading Sector) และการบริการ (Services Sector) ส่วนคำว่า “ขนาดกลางและขนาดย่อม” หรือย่อมาจาก Small and Medium

2.1.1 ความหมายและลักษณะของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

การดำเนินวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม มีรูปแบบทั้งการประกอบการของบุคคลธรรมดา คณะบุคคลหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่มีโชนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทจำกัด หรือกิจการร่วมค้า ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม พ.ศ. 2543 ได้กล่าวถึงขอบข่ายของวิสาหกิจกลุ่มนี้ไว้ 3 ประเภท ได้แก่ กิจการผลิตสินค้า กิจการค้า ทั้งค้าส่งและค้าปลีก กิจการบริการ และได้จำกัดความจากจำนวนการจ้างงานและสินทรัพย์ถาวร ตามตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2. 1 แสดงลักษณะวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

ลักษณะวิสาหกิจ	จำนวนการจ้างงาน(คน)		จำนวนสินทรัพย์ถาวร(ล้านบาท)	
	ขนาดย่อม	ขนาดกลาง	ขนาดย่อม	ขนาดกลาง
กิจการผลิตสินค้า	ไม่เกิน 50	51-200	ไม่เกิน 50	51-200
กิจการค้าส่ง	ไม่เกิน 25	26-50	ไม่เกิน 50	51-100
กิจการค้าปลีก	ไม่เกิน 15	16-30	ไม่เกิน 30	31-600
กิจการให้บริการ	ไม่เกิน 50	51-200	ไม่เกิน 50	51-200

ที่มา : พระราชบัญญัติส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม พ.ศ. 2543

อนึ่ง ในกรณีที่จำนวนการจ้างงานของกิจการใดเข้าลักษณะของวิสาหกิจขนาดย่อมแต่มูลค่าสินทรัพย์ถาวรเข้าลักษณะของวิสาหกิจขนาดกลางหรือมีจำนวนการจ้างงานเข้าลักษณะของวิสาหกิจขนาดกลาง แต่มูลค่าสินทรัพย์ถาวรเข้า ลักษณะของวิสาหกิจขนาดย่อม ให้ถือจำนวนการจ้างงานหรือมูลค่าสินทรัพย์ถาวรที่น้อยกว่าเป็นเกณฑ์การพิจารณา

สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม(สสว.) ซึ่งเป็นสำนักงานที่จัดตั้งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม พ.ศ. 2543 ยังได้ขยายความระบุถึงความหมายของกิจการข้างต้น (สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2557) ไว้ดังนี้

1) กิจการผลิตสินค้า ครอบคลุมการผลิตที่เป็นลักษณะของการประกอบการอุตสาหกรรมทุกประเภท โดยความหมายที่เป็นสากลของการผลิต คือ การเปลี่ยนรูปวัตถุดิบให้เป็นผลิตภัณฑ์ชนิดใหม่ด้วยเครื่องจักรกล หรือเคมีภัณฑ์ โดยไม่คำนึงว่างานนั้นทำโดยเครื่องจักรหรือด้วยมือ ทั้งนี้กิจการผลิตสินค้าในที่นี้รวมถึงการแปรรูปผลิตภัณฑ์เกษตรอย่างง่ายที่มีลักษณะเป็นการอุตสาหกรรม การผลิตที่มีลักษณะเป็นวิสาหกิจชุมชน และการผลิตที่เป็นการประกอบอุตสาหกรรมในครัวเรือน

2) กิจการค้าส่งและค้าปลีก หมายถึง การให้บริการเกี่ยวกับการค้า โดยที่การค้าส่ง หมายถึง การขายสินค้าใหม่และสินค้าใช้แล้วให้แก่ ผู้ค้าปลีก ผู้ใช้ในงานอุตสาหกรรม งานพาณิชย์กรรม สถาบัน ผู้ใช้ใน งานวิชาชีพ และรวมทั้งการขายให้แก่ผู้ค้าส่งด้วยตนเอง ส่วนการค้าปลีก หมายถึง การขายโดยไม่มีการเปลี่ยนรูปสินค้าทั้งสินค้าใหม่และสินค้าใช้แล้วให้กับประชาชนทั่วไปเพื่อการบริโภคหรือการใช้ประโยชน์ เฉพาะส่วนบุคคลในครัวเรือน การค้าในที่นี้มีความหมายรวมถึง การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนการซื้อขาย สถาบันบริการน้ำมัน และสหกรณ์ผู้บริโภค

3) กิจการบริการ หมายความครอบคลุมถึงการศึกษา การสุขภาพ การบันเทิง การขนส่ง การก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ การโรงแรมและห้องพัก การภัตตาคาร การขายอาหาร การขายเครื่องดื่มของ ภัตตาคารและร้านอาหาร การให้บริการเช่าสิ่งบันเทิงและการพักผ่อนหย่อนใจ การให้บริการส่วนบุคคล บริการในครัวเรือน บริการที่ให้กับธุรกิจ การซ่อมแซมทุกชนิด และการท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว

แม้หน่วยงานต่าง ๆ ในประเทศไทยมักใช้เกณฑ์การกำหนดลักษณะธุรกิจตามข้างต้น หากกรมสรรพากรยังได้กำหนดลักษณะธุรกิจ SMEs ไว้ด้วย เพื่อสนับสนุนและให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี เช่น ลดอัตราภาษีเงินได้ ยกเว้นภาษีเงินได้ การหักรายจ่ายมากกว่า 1 เท่า การหักค่าเสื่อมและค่าเสื่อมราคาในอัตราเร่ง เป็นต้น โดยลักษณะธุรกิจ SMEs ที่กรมสรรพากรอาศัยอำนาจตามประมวลรัษฎากรออกกฎหมาย เพื่อสนับสนุนส่งเสริมให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี โดยมีหลักเกณฑ์ลักษณะใดลักษณะหนึ่ง) ดังนี้ (กรมสรรพากร, 2559)

1) เป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วในวันสุดท้ายของ รอบระยะเวลาบัญชีไม่เกิน 5 ล้านบาท

2) เป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่มีสินทรัพย์ถาวรไม่รวมที่ดิน ไม่เกิน 200 ล้านบาท และจ้างแรงงานไม่เกิน 200 คน

- 3) เป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่นำหลักทรัพย์มาจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI
- 4) เป็น VC (Venture Capital) ที่ถือหุ้นในบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่มีสินทรัพย์ถาวร ไม่เกิน 200 ล้านบาทซึ่งไม่รวมที่ดิน และจ้างแรงงานไม่เกิน 200 คน
- 5) เป็นกิจการขายสินค้าหรือให้บริการที่อยู่ในบังคับภาษีมูลค่าเพิ่มที่มีรายรับไม่เกิน 1.8 ล้านบาทต่อปี หรือต่อรอบระยะเวลาบัญชี ไม่ต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้ การให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีขึ้นอยู่กับว่าธุรกิจ SMEs นั้นเข้ากับเกณฑ์ลักษณะใดลักษณะหนึ่งในการให้สิทธิประโยชน์นั้น ๆ เช่น บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วในวันสุดท้ายของ รอบระยะเวลาบัญชี ไม่เกิน 5 ล้านบาท จะได้สิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ 150,000 บาทแรก หรือบริษัทฯ ที่มีแรงงานไม่เกิน 200 คน จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีหักค่าสึกหรอ และค่าเสื่อมราคา ในอัตราเร่ง เป็นต้น ดังนั้น บริษัทใดที่เข้าหลักเกณฑ์ธุรกิจ SMEs หลายลักษณะ ก็จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีมามากขึ้นตาม

2.1.2 บทบาทของ SMEs ต่อเศรษฐกิจไทย

สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2544) ได้รายงานบทบาทของกิจการ SMEs ที่ส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจไทยไว้ว่า ถึงแม้ SMEs จะมีบทบาทในสังคมธุรกิจของไทยมาตั้งแต่อดีต แต่กลับเพิ่งเริ่มมีความโดดเด่นและเป็นที่รู้จักของคนไทยหลังจากประเทศประสบกับภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรงนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา เหตุการณ์นั้นส่งผลให้ผู้ประกอบการทุกขนาดเป็นจำนวนมาก ไม่สามารถที่จะดำเนินการทางธุรกิจต่อไปได้ ภาครัฐจึงได้ออกนโยบายและมาตรการเพื่อปกป้องคุ้มครอง เศรษฐกิจ หลากหลายมาตรการ และมาตรการหนึ่งในนั้น ก็คือ การส่งเสริมธุรกิจ ขนาดกลางและขนาดย่อม SMEs จึงได้รับความสำคัญในฐานะผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม และเป็นกลุ่มพลังที่ใหญ่ที่สุดของภาคธุรกิจที่น่าจะมีบทบาทในการฟื้นฟูและพัฒนาเศรษฐกิจของชาติให้แข็งแกร่งขึ้นได้อีกครั้ง โดยสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมได้สำรวจบทบาทของ SMEs ต่อเศรษฐกิจไทยไว้ ดังนี้

- 1) เป็นวิสาหกิจที่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่เศรษฐกิจไทยในแง่การจ้างงาน
- 2) SMEs ใช้เงินทุนไม่สูงและมีความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ จึงเป็นจุดกำเนิดของผู้ที่จะสนใจลงทุนเป็นผู้ประกอบการกิจการรายใหม่
- 3) เป็นแหล่งหรือโรงเรียนฝึกอาชีพของบรรดาแรงงานประเภทต่างๆ ซึ่งสามารถเรียนรู้จากประสบการณ์การทำงานจริง
- 4) ก่อให้เกิดการเชื่อมโยงกับกิจการขนาดใหญ่หรือกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ในรูปปรับช่วงการผลิตหรือเป็นแหล่งรับซื้อวัตถุดิบจากภาคการเกษตร เป็นต้น
- 5) SMEs ครอบคลุมแทบทุกภาคธุรกิจจึงเป็นส่วนสำคัญของระบบเศรษฐกิจ ทั้งภาคการผลิต การค้าส่ง-ค้าปลีกและภาคบริการ

6) เป็นวิสาหกิจที่สนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ เพราะภาคการผลิตในกลุ่ม SMEs จะผลิตสินค้าชั้นกลาง (Intermediate Goods) ป้อนโรงงานขนาดใหญ่ต่อไป

7) เป็นวิสาหกิจที่เพิ่มมูลค่าให้วัตถุดิบในประเทศ เพราะเป็นอุตสาหกรรมที่ใช้ทรัพยากรในประเทศเป็นหลัก

8) ภาคการผลิตเพื่อการส่งออกมีส่วนสร้างรายได้ให้ประเทศ

9) ป้องกันการผูกขาดในระบบเศรษฐกิจ เนื่องจาก SMEs ช่วยให้เกิดการแข่งขันในการดำเนินธุรกิจ และการแข่งขันที่เป็นธรรมซึ่งจะก่อให้เกิดประสิทธิภาพต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม

สรุปได้ว่า SMEs มีความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศและสังคมไทย เพราะเป็นกิจการที่สร้างมูลค่าแก่ระบบเศรษฐกิจอย่างมหาศาล ทั้งในแง่ของการสร้างงาน สร้างมูลค่าเพิ่ม และสร้างรายได้ มีบทบาทหลากหลายทั้งผู้ผลิต ผู้กระจาย สินค้าและผู้ให้บริการ นับเป็นผู้ประกอบการที่ทำหน้าที่ทั้งในด้านการสร้างสรรค์และ อำนวยความสะดวกต่อธุรกรรมทางเศรษฐกิจ อีกทั้งยังมีส่วนช่วยบรรเทาปัญหาความแออัดจากการเติบโตของสังคมเมือง กระจายความเจริญไปสู่ส่วนภูมิภาค และเป็นการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ในท้องถิ่นให้เกิดประโยชน์มากยิ่งขึ้นอีกด้วย

2.1.3 มาตรการการเงินการคลังเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการ SMEs ระยะเร่งด่วน

ด้วยเหตุที่ธุรกิจกลุ่มนี้มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจอย่างมาก รัฐบาลจึงให้ความสำคัญกับความแข็งแกร่งของผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมเพื่อเป็นกลไกหนึ่งที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงภาวะเศรษฐกิจที่กำลังฟื้นตัว หากข้อจำกัดหนึ่งของ SMEs คือ การเข้าถึงแหล่งเงินทุนและความมั่นคงของกิจการ ดังนั้น ในการประชุมคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2558 (กระทรวงการคลัง, 2558) ที่ประชุมจึงมีมติเห็นชอบมาตรการ การเงินการคลังเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ระยะเร่งด่วน ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ 5 มาตรการ เพื่อให้ SMEs มีเงินทุนหมุนเวียนเพื่อดำเนินธุรกิจได้อย่างมีศักยภาพ และส่งผลให้มีเม็ดเงินเข้าสู่ระบบทันทีก่อให้เกิดการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ ดังนี้

1) โครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนให้แก่ผู้ประกอบการ SMEs มีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาปัญหาการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการ SMEs ส่งเสริมการหมุนเวียนเงินทุนให้ธุรกิจที่มีปัญหาขาดสภาพคล่องให้สามารถประคองตัวอยู่รอดได้ และสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในภาวะเศรษฐกิจซบเซา โดยมีธนาคารออมสินเป็นผู้ให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำแก่ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่อัตราร้อยละ 0.1 ต่อปี และธนาคารพาณิชย์กับสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่เข้าร่วมโครงการฯ ให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี ระยะเวลาให้สินเชื่อ 7 ปี วงเงินรวม 100,000 ล้านบาท ฝ่ายรัฐบาลจะชดเชยส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยให้กับธนาคารออมสิน โดยผู้ประกอบการสามารถยื่นขอสินเชื่อภายใน 31 ธันวาคม 2558 และโครงการธนาคารออมสินยังมีโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำแก่ผู้ประกอบการ SMEs ด้วย

2) การปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการค้ำประกันสินเชื่อโครงการ โดยเปลี่ยนมาค้ำประกันสินเชื่อในลักษณะ Portfolio Guarantee Scheme (PGS-5) ผ่านบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) เพื่อช่วยให้ธุรกิจ SMEs ที่ขาดหลักประกันในการกู้ยืมเข้าถึงแหล่งเงินได้มากขึ้น มีวงเงินค้ำประกัน 100,000 ล้านบาท วงเงินค้ำประกันต่อราย SMEs สูงสุดไม่เกิน 40 ล้านบาท ระยะเวลาการค้ำประกัน 7 ปี โดย บสย. จ่ายค่าประกันชดเชย ความเสียหายไม่เกินร้อยละ 30 ของภาระค้ำประกัน และคิดอัตราค่าธรรมเนียมร้อยละ 1.75 โดยรัฐบาลจ่ายค่าธรรมเนียมแทนผู้ประกอบการในปีแรก และจ่ายค่าธรรมเนียมแทนผู้ประกอบการในอัตราร้อยละ 1.25 ในปีที่ 2 ร้อยละ 0.75 ในปีที่ 3 และร้อยละ 0.25 ในปีที่ 4 โดยผู้ประกอบการสามารถรับค้ำประกันได้ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2559

3) มาตรการสนับสนุน SMEs ระยะเริ่มต้น (Start-up) โดยความร่วมมือของธนาคารออมสิน ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (ธพว.) และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในการจัดตั้งกองทุนร่วมลงทุนแห่งละ 2,000 ล้านบาท รวมเป็นเงิน 6,000 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับ SMEs ที่มีศักยภาพให้สามารถเติบโต ได้ต่อไป

4) มาตรการลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับผู้ประกอบการ SMEs ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับผู้ประกอบการ SMEs ที่มีกำไรสุทธิตั้งแต่ 300,001 บาทขึ้นไป จากเดิมร้อยละ 15 และ 20 ของกำไร สุทธิ เป็นร้อยละ 10 ของกำไรสุทธิ เป็นเวลา 2 รอบระยะเวลาบัญชีต่อเนื่องกัน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 จนถึงรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพื่อบรรเทาภาระภาษี ให้แก่ผู้ประกอบการ SMEs และเพิ่มขีดความสามารถของ SMEs ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายใหญ่ได้

5) มาตรการภาษีเพื่อส่งเสริมผู้ประกอบการรายใหม่ (New Start-up) ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับผู้ประกอบการ SMEs ที่ประกอบกิจการที่จดทะเบียนพาณิชย์ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2559 เป็นเวลา 5 รอบระยะเวลาบัญชีต่อเนื่องกัน โดยผู้ประกอบการ SMEs ที่จะได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

(1) เป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายหลักที่มีศักยภาพขับเคลื่อนเศรษฐกิจ (New Engine of Growth) เช่น กลุ่มสินค้าเกษตรแปรรูป เทคโนโลยีและนวัตกรรมขั้นสูง ดิจิทัล และการวิจัย และ พัฒนา เป็นต้น

(2) จะต้องจดทะเบียนขอใช้สิทธิกับกรมสรรพากร

(3) ต้องไม่ใช่สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

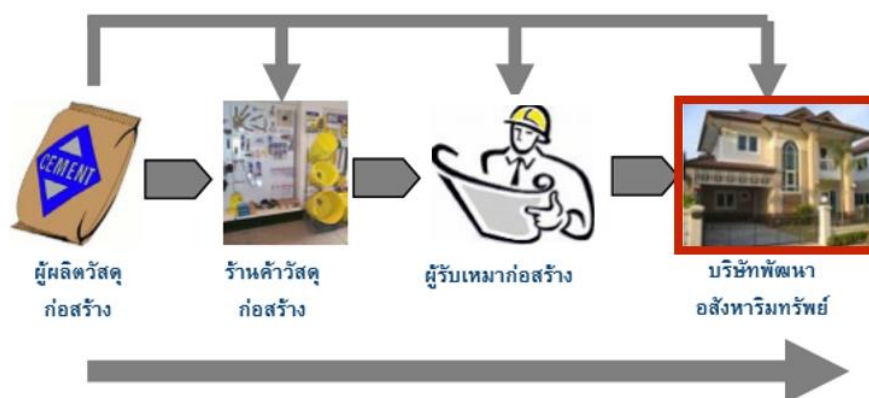
(4) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขอื่นที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ผลของมาตรการทางการเงินจะส่งผลให้ SMEs มีเงินทุนหมุนเวียนเพื่อดำเนินธุรกิจได้อย่างมีศักยภาพ และส่งผลให้มีเม็ดเงินเข้าสู่ระบบทันทีก่อให้เกิดการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลาง-ย่อม

2.2.1 การสร้างและพัฒนา Value Chain ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นั้นเป็นคำที่มีความหมายกว้าง ครอบคลุมธุรกิจย่อยที่เกี่ยวข้องอยู่หลายส่วน ดังจะอธิบายส่วนประกอบของธุรกิจนี้ตามสายโซ่อุปทานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ยุวดี แสนกลาง ฉันทบุรณ์ ดีสมสุข วิทวัส รุ่งเรืองผล และศากุน บุญอิต, 2552) ดังแผนภาพด้านล่าง



แผนภาพที่ 2. 1แสดงสายโซ่อุปทานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ที่มา: การวิจัยของสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เรื่องการสร้างและพัฒนา Value Chain ในสินค้าส่งออกและบริการที่สำคัญของ SMEs

จากแผนภาพข้างต้นอธิบายได้ว่า อุตสาหกรรมผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างเป็นธุรกิจแรกจากห่วงโซ่อุปทานนี้ เนื่องจากเป็นวัสดุสำหรับก่อสร้าง อาทิ กระเบื้อง สุขภัณฑ์ เสาเข็มจนถึงปูนซีเมนต์ โดยผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างจะส่งสินค้าไปยังร้านค้าวัสดุก่อสร้างตามภูมิภาคต่างๆ หรือในบางครั้งก็เป็นผู้ผลิตวัสดุประเภทโครงสร้างโรงงานพื้นคอนกรีต งานผนังรับน้ำหนักสำเร็จรูป ที่อยู่ในเครือบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ซึ่งการขายวัสดุก่อสร้างจะมีความแตกต่างกันไปในแต่ละร้าน ทั้งรูปแบบการบริหารและขนาดของร้านค้า อาทิ โฮมโปรซึ่งอยู่ในเครือของ บมจ.แลนด์แอนด์เฮาส์ โฮมเวิร์คซึ่งอยู่ในเครือเซ็นทรัล ฯลฯ โดยบริษัทที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้ประกอบการรายใหญ่จะมีการสนับสนุนจากหน่วยงานต่างๆ เช่น สถาบันการเงิน หน่วยงานราชการ โลจิสติกส์ เป็นต้น ส่วนร้านค้าวัสดุก่อสร้างทั่วไปที่ดำเนินการด้วยตัวเองส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายเล็ก ลูกค้าร้านวัสดุก่อสร้างดังกล่าว มีทั้งลูกค้าที่เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทรับเหมาก่อสร้างทั้งรายหลักและรายย่อย ช่างรับเหมา รวมถึงผู้พักอาศัยทั่วไปที่ซื้ออุปกรณ์ไปดำเนินการเอง

ส่วนที่สองของห่วงโซ่ คือ ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง นอกจากมีบทบาทในเรื่องของวัสดุก่อสร้างแล้ว ยังมีบทบาทในเรื่องของการให้เครดิตการชำระเงินแก่บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง รวมถึงบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ อีกด้วย ในส่วนที่สาม คือ บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง มีการบริหารหลายรูปแบบ ทั้งผู้รับเหมาที่เป็นของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอง หรือผู้รับเหมาที่ทางบริษัทรายใหญ่ จัดจ้างจากภายนอก

รวมทั้งสามารถแบ่งย่อยออกเป็นผู้รับเหมาโครงการ (Turn Key) รับเหมาเฉพาะส่วนของงานระบบ เช่น รับเหมา ระบบไฟ ระบบประปา ระบบดับเพลิง เป็นต้น หรือรับเหมาเฉพาะค่าแรง ขึ้นอยู่กับการจัดตาม สัญญาจ้างนั้นๆ โดยการก่อสร้างจะอยู่ภายใต้แบบแปลนงานก่อสร้างและการควบคุมคุณภาพ จากบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของโครงการ บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นมีทั้งบริษัทรับเหมาก่อสร้างรายหลักและในบางครั้งก็งานมีปริมาณมาก หรือเป็นงานที่มีระยะเวลาก่อสร้างที่สั้น หรือต้องการผู้รับเหมาเฉพาะทาง จึงจำเป็นต้องจ้างผู้รับเหมารายย่อยเขามารวมโครงการ โดยส่วนใหญ่แล้วจะเป็นการรับเหมา ค่าแรง โดยรับวัสดุก่อสร้างจากผู้รับเหมาหลัก เนื่องจากไม่มีเงินทุนและเครดิตมากพอที่จะซื้อ วัสดุจากรานค้าวัสดุ ยกเว้นวัสดุเฉพาะทาง

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นปลายน้ำในสายโซ่อุปทานนี้ มีบทบาทในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้า บริษัทอสังหาริมทรัพย์มีทั้งขนาดใหญ่ซึ่งเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ และบริษัทที่เป็นผู้ประกอบการขนาดกลางในระดับท้องถิ่น โดยกระบวนการบริหารจัดการมีความแตกต่างกันไป อาทิเช่น บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ มีโรงงานผลิตคานคอนกรีตและเสาสำเร็จรูป มีระบบการเก็บวัสดุก่อสร้างคลังของตัวเอง มีบริษัทผู้รับเหมาในเครือฯ ส่วนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลาง มักจะใช้การจัดจ้างภายนอกเกือบทั้งหมด

2.2.2 แนวคิดเกี่ยวกับความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดกลาง-ย่อม

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 (ฝ่ายวิจัยข้อมูล การตลาด ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2559) ให้นำหนักกับทั้งบริษัทที่จดทะเบียนและบริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในอัตราส่วน 50: 50 เท่ากัน หรือเรียกว่าค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 โดยผู้ที่มีดัชนีความเชื่อมั่นสูงกว่า 50 จึงจะเรียกว่าอยู่ในภาวะที่ดี ในทางกลับกัน หากผู้ประกอบการรายใดที่มีดัชนีที่ต่ำกว่าค่ากลางนี้แล้วจะอยู่ภาวะที่ไม่สู้ดีนัก

ทั้งนี้ หากจำแนกตามประเภทของผู้ประกอบการ ผลปรากฏว่า ผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อย มีดัชนีเชื่อมั่นน้อยกว่าบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 ของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนมีค่าดัชนีเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 62 แต่ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน เท่ากับ 45.7 ซึ่งนับว่าน้อยกว่าค่ากลางอยู่มาก (ค่ากลางเท่ากับ 50) ถึงแม้จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากระดับ 44.5 ในไตรมาสก่อนหน้าก็ตาม ดัชนีนี้แสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นต่อผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อมที่นับว่าค่อนข้างต่ำ และยังสะท้อนให้เห็นความสามารถที่ด้อยกว่าในการแข่งขันกับผู้ประกอบการขนาดใหญ่ เพราะจากภาพรวมของผู้ประกอบการประเภทในไตรมาส 3/2559 หลังจากรัฐบาลได้มีนโยบายลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิติกรรมและการจดทะเบียนนั้น ทำให้ผู้ประกอบการเปิดขายหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มมากขึ้น

ตามมา แต่ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อมกลับมีค่าความเชื่อมั่นลดลงทั้งในด้านยอดขายและผลประกอบการ

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า ผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน มีดัชนีความคาดหวังข้างหน้าเท่ากับ 59.8 ปรับเพิ่มขึ้นจาก 56.0 ในไตรมาสที่แล้ว หมายความว่า บริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์จะมีความคาดหวังที่ดีขึ้นต่ออนาคต

2.2.3. ปัญหาและอุปสรรคของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลาง-ย่อม

รุ่งธรรม เกียรติศรีชาติ (2554) ได้ศึกษาการปรับตัวของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยขนาดกลาง-ย่อม ในเขตกรุงเทพมหานครแล้วพบว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลุ่มนี้มีปัญหาและอุปสรรค ดังต่อไปนี้

1) ความสามารถในการขยายตลาด เนื่องจากธุรกิจ SMEs มีเงินทุนและบุคลากรจำกัดในการพัฒนาการวิจัยตลาด การสร้างความสัมพันธ์และเก็บข้อมูลลูกค้า การวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ รวมไปถึงการทำการส่งเสริมการขายต่างๆ เพื่อแข่งขันกับผู้ประกอบการรายใหญ่ได้ ทำให้เกิดเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตลาดของผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม แม้ผู้ประกอบการใช้กลยุทธ์ด้วยการตั้งราคาสินค้าไม่สูงนัก เพื่อป้องกันอุปสรรคดังกล่าวด้านการขยายดังกล่าว แต่มักจะประสบกับปัญหาด้านอื่นแทน

2) การขาดแคลนแรงงานฝีมือ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มักประสบการขาดแคลนแรงงานก่อสร้างเนื่องจากแรงงานไทยมักจะไปกระจุกอยู่ในภาคอุตสาหกรรมโรงงาน เพราะงานไม่หนักเท่ากับงานของผู้ประกอบการ SMEs แรงงานส่วนใหญ่ที่มาทำงานในภาคธุรกิจ SMEs จึงมักเป็นแรงงานต่างด้าว หากแรงงานกลุ่มนี้ก็มีจำนวนจำกัดอันเป็นผลมาจากกฎหมายแรงงานและการควบคุมคนเข้าเมืองที่เข้มงวด ประกอบกับการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำยังทำให้เกิดการย้ายงานง่ายขึ้นตามมา นอกจากนี้ ผู้รับเหมาจะคอยไม่สนใจงานของผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลาง-ย่อมเท่ากับการรับเหมารายใหญ่ เพราะขนาดที่เล็กกว่าและกำไรที่น้อยกว่า ทำให้ปัญหาการทิ้งงานหรือล่าช้า ไปจนถึงคุณภาพของแรงงานด้วย ส่วนธุรกิจระดับกลางมักให้ความสำคัญกับปัญหาแรงงานมากกว่าปัญหาอื่น เนื่องด้วยขนาดโครงการในการก่อสร้างจำเป็นต้องอาศัยกำลังคนมากกว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ โดยเฉพาะโครงการที่พัฒนาสินค้าระดับราคาต่ำมักประสบปัญหาด้านแรงงานรุนแรง เพราะสินค้าราคาต่ำมีความอ่อนไหวต่อต้นทุนราคาและมีกำไรที่น้อยกว่า

3) ข้อจำกัดด้านเงินทุน เงินทุนของผู้ประกอบการ SMEs ที่มีไม่มากเท่ากับผู้ประกอบการรายใหญ่ ส่งผลให้ไม่สามารถขยายโครงการได้ตามความต้องการและศักยภาพของตลาด เนื่องจากราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับข้อจำกัดด้านต้นทุนแรงงาน ราคาวัสดุก่อสร้าง เหตุนี้ธุรกิจเหล่านี้จึงไม่สามารถสร้างบ้านเสร็จก่อนขายได้ ส่งผลต่อความน่าเชื่อถือของโครงการในมุมมองของลูกค้าให้ลดลง นอกจากนี้ แหล่งเงินทุนธุรกิจขนาดกลาง-ย่อมมักต้องขอสินเชื่อจากธนาคาร และไม่

สามารถระดมทุนจากตลาดหลักทรัพย์ได้อย่างรายใหญ่ ยิ่งส่งผลให้มีต้นทุนสูงจากดอกเบี้ย ดังนั้น โครงการที่ราคาสูงและพัฒนาบนที่ดินให้ประสบปัญหาเรื่องต้นทุนตามมา

4) อุปสรรคจากภาครัฐ มักมาจากกฎหมายต่างๆที่ไม่ชัดเจน เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายอยู่บ่อยครั้ง ผู้ประกอบจึงต้องเสียเงินจำนวนหนึ่งไปปรับปรุงมาตรฐานและกฎเกณฑ์ต่างๆ ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่ออกมาใหม่ นอกจากนี้ ยังมีอุปสรรคจากนโยบายผังเมือง ดอกเบี้ย รวมทั้งเสถียรภาพของเศรษฐกิจโดยภาพรวมของประเทศด้วย

2.3. แนวคิดเกี่ยวกับการเงิน

2.3.1 แนวคิดการวิเคราะห์ประสิทธิภาพทางการเงินโดยงบการเงิน

งบการเงิน คือ รายการทางบัญชีของกิจการซึ่งจัดทำขึ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง วัตถุประสงค์เพื่อทบทวนและรายงานความก้าวหน้าที่เกิดขึ้นระหว่างช่วงเวลาหนึ่ง รายงานนี้จะแสดงเกี่ยวกับฐานะการลงทุน การจัดหาเงินทุนของ กิจการและผลการดำเนินงาน งบการเงินแยกเป็นงบดุล และงบกำไรขาดทุน

1) งบดุล (Balance Sheet) เป็นงบแสดงฐานะทางการเงินของธุรกิจซึ่งแสดงด้วยมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน และทุนของกิจการ งบดุลอาจแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนทรัพยากรที่บริษัทได้จัดหา มาระหว่างดำเนินกิจการ (ซึ่งหมายถึงสินทรัพย์ ต่างๆ) อีกส่วนหนึ่งแสดงถึงแหล่งของเงินทุนที่ใช้จัดหา ทรัพยากร (หมายถึงการกู้ยืมหรือหนี้สินและส่วนที่ลงทุนเองหรือจากกำไร)

2) งบกำไรขาดทุน (Income Statement) เป็นงบแสดงถึงผลการดำเนินงานของธุรกิจในช่วงเวลาหนึ่ง เช่น 6 เดือน หรือ 1 ปี ฯลฯ รายการในงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วยรายได้ ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน รายได้อื่น ค่าใช้จ่ายอื่น และกำไรสุทธิ เป็นต้น

การวิเคราะห์ประสิทธิภาพทางการเงินโดยงบการเงินมีวิธีการดังต่อไปนี้ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2545)

1) การย่อส่วนตามแนวตั้ง (Common – size Analysis) เป็นการแปลงค่าตัวเลขของรายการสำคัญในงบการเงินต่างๆ ให้อยู่ในรูปร้อยละ เพื่อดูตัวเลขเม็ดเงินเปรียบว่า ในปีนี้เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โครงสร้างทางการเงินในงบดุลหรือโครงสร้างการทำกำไรในงบกำไรขาดทุนเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่

2) การวิเคราะห์แนวโน้ม (Trend Analysis) เป็นการวิเคราะห์ตามแนวนอน เพื่อพิจารณาการเจริญเติบโต อัตราการเพิ่มหรือลดของรายการที่สนใจ วิธีการคำนวณ คือ การเปลี่ยนแปลงเทียบกับปีต่อปี หรือใช้เป็นหนึ่งในปีฐาน แล้วดูว่าในปีอื่นๆ เปลี่ยนแปลงเท่าใดเมื่อเทียบกับปีฐาน

3) การวิเคราะห์งบแสดงการเคลื่อนไหวของเงินทุน (Fund Flow Analysis) เป็นการพิจารณาว่าในแต่ละปีหนึ่ง บริษัทจัดหาเงินทุนมาจากที่ใด และใช้เงินไปที่ใดบ้างและใช้ไปเท่าใด Fund Flow มีชื่อเรียกหลายอย่าง เช่น งบแสดงแหล่งที่มา และใช้ไปของเงินทุน (Sources and Uses of Fund Statement) หรือ งบกระแสเงินสด (Statement of Cash Flow) ปัจจุบันส่วนใหญ่จะนิยมเรียกว่า งบกระแสเงินสดซึ่งถือว่าเป็นองค์ประกอบหนึ่งของงบการเงินที่บริษัทควรจัดทำขึ้น

4) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน (Ratio Analysis) จะทำให้การสรุปปัญหาทำได้กระชับ เพราะอัตราส่วนทางการเงินเป็นเครื่องมือสำคัญในการวิเคราะห์สารสนเทศจากงบการเงิน โดยทำให้สารสนเทศต่างๆ ในงบการเงินอยู่ในมาตรฐานเดียวกัน เพื่อใช้อัตราส่วนทางการเงินเชิงเปรียบเทียบและแสดงถึงประสิทธิภาพของการดำเนินงานด้านต่างๆ เพื่อใช้ประโยชน์ในการนำข้อมูลเบื้องต้นสำหรับฝ่ายบริหารที่จะปรับปรุงข้อบกพร่อง หรือส่งเสริมจุดแข็งขององค์กร

2.3.2. การวิเคราะห์สารสนเทศทางการเงินจากงบการเงิน

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินมักให้ความสำคัญ 4 ประเด็นดังต่อไปนี้

1) การใช้อัตราส่วนทางการเงินเพื่อประเมินความสามารถในการบริการสภาพคล่อง สภาพคล่องขององค์กร คือ ความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นและการดำรงอยู่ (Viability) ของกิจการอันแสดงถึงความสามารถในการปลดเปลื้องภาระผูกพัน (Obligations) ที่มีอยู่ ถ้าหากเกิดการสะดุดหรือติดขัดในความสามารถชำระหนี้ระยะสั้น องค์กรนั้นก็จะต้องอยู่ในภาวะของการขาดสภาพคล่อง หรือขัดสนทางการเงิน (Financial Distress) และอาจนำไปสู่วิกฤตขององค์กร แล้วส่งผลให้เกิดการล้มละลาย (Bankruptcy) และเลิกกิจการ ได้ ดังนั้น การบริหารสภาพคล่องที่ดี น่าจะเป็นปัจจัยสำคัญ ที่ผู้บริหารต้องให้ความสนใจ เพราะคงจะไม่มีประโยชน์ที่องค์กรจะมีความสามารถด้านอื่นๆ อย่างล้นเหลือ แต่ไม่สามารถที่รอดในระยะสั้นไปได้

การบริหารสภาพคล่องขององค์กรเกิดจากการหมุนเวียนเม็ดเงินจากการดำเนินงานให้มีวงจรที่พอเหมาะแก่ระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระตามภาระหนี้สินต่างๆ หากพิจารณาเม็ดเงินที่เกิดขึ้นจากผลการดำเนินงานตามปกติ (Operating Activities) ต้องประเมินความสามารถในการขายและการจัดการสินค้าคงเหลือและการจัดการลูกหนี้ การบริหารสภาพคล่องหรือการบริหารเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital Management) สินทรัพย์และหนี้สิน “หมุนเวียน” ก็คือ สินทรัพย์และหนี้สินที่มีอายุไม่เกิน 1 รอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งอาจแบ่งประเภทสินทรัพย์ออกเป็น 5 ประเภท ได้แก่ เงินสด (Cash and Cash Equivalents) หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดหรือเงินลงทุนระยะสั้น (Marketable Securities) ลูกหนี้การค้า (Accounts Receivable) สินค้าคงคลัง (Inventories) และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (Prepaid Expense) ขณะที่หนี้สินหมุนเวียนอาจจะจัดกลุ่มได้ 3 กลุ่มหลักคือ หนี้สินระยะสั้น (Short-term Debt) เจ้าหนี้การค้า (Account Payable) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (Accrued Liabilities) โดยการใช้ระยะเวลา 1 ปี เป็นมาตรฐานในการจัดประเภทของสินทรัพย์และหนี้สินหมุนเวียนเป็นเพียงความเคยชินและข้อตกลงอย่างกว้างๆ เท่านั้น

สำหรับอัตราส่วนทางการเงินที่ใช้ประเมินความสามารถในการบริหารสภาพคล่องเป็นแนวคิดที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการประเมินความพอเพียงของทรัพยากรหรือสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง (liquidity) คือ ความสามารถแปรสภาพเป็นเงินสดได้ วัดได้จากยอดเงินสดที่ปรากฏใบบัญชีเงินสดและสินทรัพย์หมุนเวียนสภาพคล่องสูง รวมทั้งกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานส่วนภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระในระยะสั้นไม่เกิน 1 ปี อาจจะมีวัดได้จาก หนี้สินหมุนเวียนและกระแสเงินสดจ่าย (สันติ, 2546) ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนเงินสภาพคล่อง (Current Ratio)} = \frac{\text{สินทรัพย์หมุนเวียนรวม}}{\text{หนี้สินหมุนเวียนรวม}}$$

$$\text{อัตราเงินทุนหมุนเวียน (Quick Ratio)} = \frac{\text{สินทรัพย์หมุนเวียนรวม} - \text{สินค้าคงเหลือ}}{\text{หนี้สินหมุนเวียนรวม}}$$

อัตราส่วนข้างต้นนั้นเป็นการเปรียบเทียบว่าเมื่อเกิดหนี้สินหมุนเวียน กิจการมีความสามารถในการรับมือกับภาระผูกพันดังกล่าวเพียงใด โดยการพิจารณาอัตราสภาพคล่องจะทำให้มองเห็นปัญหาหรือข้อควรปรับปรุงบางอย่างในการบริการเงินทุนหมุนเวียนได้ เช่น มูลค่าสินค้าสูงเกินไปหรือไม่เป็น ฯลฯ ส่วนการนำอัตราส่วนทรัพย์สินคล่องตัวมาพิจารณาสภาพคล่องเป็นการหักสินค้าคงเหลือ ซึ่งมีสภาพคล่องน้อย การที่อัตราส่วนทรัพย์สินคล่องตัวอยู่ในระดับต่ำไม่ได้หมายความว่ากิจการมีปัญหาสภาพคล่อง เพราะถ้าสินค้าคงเหลือยังสามารถขายได้

อย่างไรก็ดี การพิจารณาความสามารถในการเปลี่ยนสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นเงินสดและสามารถครอบคลุมภาระพันธได้หรือไม่ นั้น มิได้มีความหมายว่า ต้องชำระหนี้ตามภาระผูกพันด้วยการขายสินทรัพย์หมุนเวียนเหล่านั้นเพื่อนำเงินสดไปชำระหนี้ เพราะการกระทำดังกล่าวเท่ากับเป็นการหยุดการดำเนินงานตามปรกติลง อันหมายถึงการล้มเลิกกิจการนั่นเอง หากการพิจารณาการดำรงสภาพคล่องจากอัตราส่วนทางการเงินบอกเพียงระดับการดำรงสินทรัพย์หมุนเวียนที่ปลอดภัย (Safety Margin) จากสถานะความขัดข้องทางการเงินเท่านั้น

2) การใช้อัตราส่วนทางการเงินเพื่อประเมินความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ (Asset Management) กล่าวคือ ในการดำเนินธุรกิจ องค์กรจำเป็นต้องลงทุนทั้งในสินทรัพย์หมุนเวียน และสินทรัพย์ถาวร การประเมินตามแนวทางนี้คือ การพิจารณาว่าสินทรัพย์จากการลงทุนของเจ้าของและเจ้าหนี้ได้สร้างรายได้ให้กับองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพเพียงใด เพื่อเปรียบเทียบระหว่างรายได้กับสินทรัพย์ของกิจการที่ลงทุนไป หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ การเปรียบเทียบความสามารถในการทำมาหาได้ (Output) กับทรัพยากรที่ใช้ไป (Input) การใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดผลผลิตมากแสดงว่าองค์กรสามารถบริหารสินทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ยิ่งมากเท่าใดก็ยิ่งมีประสิทธิภาพ และยังอาจสะท้อนให้เห็นถึงความต้องการการลงทุนเพิ่มในสินทรัพย์ต่างๆ เพื่อดำรงการเติบโตขององค์กรให้อยู่ระดับที่น่าพอใจไปในระยะยาว

ทั้งนี้ การประเมินประสิทธิภาพการดำเนินงานกิจกรรมการลงทุนระยะยาว (Investment Activity) เป็นการแสดงถึงประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์จากเงินลงทุนระยะยาวเพื่อสร้างรายได้หรือมูลค่าเพิ่มให้กับองค์กร โดยวัดจากประสิทธิภาพการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรในการให้บริการลูกค้า (สันติ กิระนนท์, 2546)

$$\text{อัตรากำไรของสินทรัพย์ถาวร (Fixed Asset Turnover)} = \frac{\text{รายได้จากการดำเนินงาน}}{\text{สินทรัพย์ถาวร}}$$

จากสูตรข้างต้นอธิบายได้ว่า อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวรแสดงความสามารถในการสร้างยอดขายของการลงทุนระยะยาว ถ้าหากอัตราส่วนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามช่วงระยะเวลา อาจะหมายถึงการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และสะท้อนการเติบโตของยอดขายอย่างต่อเนื่องซึ่งเป็นสัญญาณที่ดี

อย่างไรก็ตาม หากลูกค้ามีอุปสงค์เพิ่มขึ้น แต่องค์กรมิได้มีการเตรียมตัวเพื่อขยายกำลังการผลิต เพื่อให้รับรองรับการขยายตัวของความต้องการของลูกค้า หรือองค์กรตอบสนองความต้องการของลูกค้าไม่ได้ ลูกค้าอาจจะเปลี่ยนไปซื้อสินค้ากับคู่แข่ง ทำให้เสียโอกาสทางธุรกิจขึ้น เหตุนี้ ในการวิเคราะห์จึงจำเป็นต้องพิจารณาวัฏจักรของสินค้า (Product life cycle) ด้วยว่า สินค้าแต่ละประเภทขององค์กรนั้นอยู่ในส่วนใดของวัฏจักร หากอยู่ในระยะเวลาเริ่มต้น (initial state) อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรน่าจะอยู่ในระดับไม่สูงนัก เนื่องจากการดำเนินงานเพื่อสร้างรายได้ยังไม่เท่าทันกับการผลิต หรือหมายความว่ายังอยู่ในช่วงที่ลูกค้ายังต้องทำความรู้จักคุ้นเคยกับสินค้านั้นๆก่อน และเมื่อกิจกรรมการดำเนินงานเพื่อสร้างรายได้ดีขึ้นแล้ว ยอดขายจะเพิ่ม อัตราสินทรัพย์ถาวรก็จะเพิ่มขึ้นตามมา ช่วงนี้จะเรียกว่า ช่วงของการเจริญเติบโตของสินค้า (Growth State) ในระยะนี้ การพิจารณาเพื่อเพิ่มระดับการลงทุน อาจจะเป็นสิ่งที่จำเป็นเพื่อรักษาระดับการเติบโต คือ ความสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบถ้วน กระบวนการเช่นนี้ จะต้องดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่องจนกว่าช่วงชีวิตของสินค้านั้นจะเข้าสู่ระยะอิ่มตัว (mature State) หรือ ลดลง (Decline State)

การตีความอัตราส่วนการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรจึงเป็นสิ่งต้องพึงระวัง ความคลาดเคลื่อนของการตีความอาจเกิดขึ้นจากวิธีการบันทึกของสินทรัพย์ถาวร ซึ่งใช้ต้นทุนการเข้ามาของสินทรัพย์ถาวรเป็นหลัก เพราะเป็นต้นทุนที่ขึ้นในอดีต (historical cost) การพิจารณาเช่นนี้ องค์กรที่มีอายุมากกว่าในการเปรียบเทียบย่อมมีแนวโน้มที่อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรจะสูงกว่าองค์กรที่มีอายุน้อย เพราะสินทรัพย์ถาวรขององค์กรที่มีอายุมากกว่าจะถูกลดมูลค่าของสินทรัพย์ถาวรลงด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่สูงกว่า มักจะมีต้นทุนสูงกว่าด้วยอิทธิพลของเงินเฟ้อ (inflation Effect) ทำให้การเปรียบเทียบเกิดความเข้าใจผิดแก่ผู้วิเคราะห์ ดังนั้น การใช้อัตราส่วนนี้จำเป็นที่ผู้วิเคราะห์จะต้องตระหนักถึงผลกระทบ และระมัดระวังในการวิเคราะห์ตีความผล

ดังนั้น การประเมินประสิทธิภาพในภาพรวมของการใช้เงินลงทุนทั้งหมดขององค์กร อาจจะสามารถวิเคราะห์ได้จากอัตราส่วนการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม ซึ่งจะแสดงประสิทธิภาพของสินทรัพย์รวมของการใช้เงินลงทุนจากเจ้าของและเจ้าหน้าที่ขององค์กรทั้งการลงทุนระยะสั้นในเงินทุนหมุนเวียน และการลงทุนระยะยาวในสินทรัพย์ถาวร (สันติ กิระนันท์, 2546) ดังนี้

$$\text{อัตรากการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (Total Asset Turnover)} = \frac{\text{รายได้จากการดำเนินการ}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

3) การใช้อัตราส่วนทางการเงินเพื่อประเมินความสามารถในการหากำไร (Profitability) กล่าวคือ องค์กรต่างๆ ย่อมประกอบด้วยกิจกรรมหลัก 3 กิจกรรม คือ กิจกรรมการดำเนินงานปกติ กิจกรรมการลงทุน และกิจกรรมการจัดหาเงินทุน โดยกิจกรรมการดำเนินงานปกติเป็นกิจกรรมหลักที่องค์กรต้องมีความเข้มแข็ง จึงจะอยู่รอด และดำเนินการได้อย่างแข็งแกร่งต่อไป เพื่อนำไปสู่ความมั่งคั่งแก่เจ้าของกิจการ โดยต้องพยายามให้เกิดกำไรจากการดำเนินงาน เพราะอนาคตขององค์กรย่อมขึ้นอยู่กับความสามารถในการหากำไรของบริษัท ซึ่งกำไรหรือขาดทุนนี้คือ ผลที่เกิดขึ้นจากนโยบาย การตัดสินใจ และการดำเนินงานขององค์กร การใช้อัตราส่วนทางการเงินที่แสดงถึงความสามารถในการหากำไรนี้จึงเป็นการวิเคราะห์เพื่อชี้ให้ผู้บริหาร เห็นถึงองค์ประกอบของการประกอบการ ตั้งแต่ระดับนโยบายจนถึงระดับปฏิบัติการว่าสมฤทธิ์ผลเพียงใด อย่างไรก็ดี การดูตัวเลขกำไรจากงบกำไรขาดทุนนั้น ต้องมีความเข้าใจถึงองค์ประกอบต่างๆ ในงบก่อน เพราะบางครั้งอาจมีการตกแต่งทางบัญชี (creative Accounting) ซึ่งจะโดยตั้งใจหรือไม่ตั้งใจก็ตามแต่เป็น สิ่งที่อาจจะเกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา การขาดความเข้าใจเรื่องนี้อาจทำให้เกิดความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนในผลประกอบการได้

อัตราส่วนแรกในการประเมินประสิทธิภาพในการหากำไร เป็นอัตราส่วนแสดงความสามารถในการ ดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจ ประกอบด้วยอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ (สันติ กิระนันท์, 2546) ดังนี้

$$\text{อัตรากำไรขั้นต้น(Gross Profit Margin)} = \frac{\text{รายได้จากการดำเนินการ} - \text{ต้นทุนขาย}}{\text{รายได้จากการดำเนินงาน}} \times 100$$

$$\text{อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)} = \frac{\text{รายได้สุทธิ}}{\text{รายได้จากการดำเนินงาน}} \times 100$$

อัตราส่วนในการวัดความสามารถในการหากำไรข้างต้นเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับปีต่อปีจะทำให้ เห็นว่า กิจการได้ปรับปรุงความสามารถในการหากำไรดีขึ้นหรือไม่ เช่น ตัวเลขยอดขาย เพิ่มขึ้นมาก ฯลฯ ถ้า อัตรากำไรขั้นต้นไม่เพิ่มขึ้น อาจเกิดจากสาเหตุว่า การบริหารต้นทุนผลิต ต้นทุนขาย เพราะถ้ายอดขาย เพิ่มขึ้น แต่ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นในอัตราที่เร็วกว่า อาจเป็นไปได้ว่าไม่มีการควบคุมต้นทุนได้ดีพอ ซึ่งอาจเป็น เพราะซื้อวัตถุดิบหรือสินค้ามาแพง หรือเกิดค่าใช้จ่ายรั่วไหล ในขั้นตอนการผลิต เป็นต้น ส่วนกำไรสุทธิ คือ กำไรสุทธิหลังจากหักภาษี และปลดลดภาระดอกเบี้ย (after interest and tax) หมายถึง ยอดสุทธิที่สามารถ จะแบ่งปันกลับไปเป็นผลตอบแทนแก่เจ้าของเงินทุนประเภทเจ้าของกิจการนั่นเอง

อัตราส่วนที่สองในการประเมินประสิทธิภาพในการหากำไร คือ อัตราส่วนแสดงผลตอบแทนต่อ เจ้าของเงินทุน เป็นการประเมินผลตอบแทนที่องค์กรให้คืนแก่เจ้าของเงินทุนแต่ละประเภทซึ่งนับเป็นปัจจัย สำคัญที่ต้องวิเคราะห์ เพื่อทราบแรงจูงใจที่องค์กรสามารถสร้างต่อเจ้าของเงินทุน เพราะหากองค์กรขาด เจ้าของกิจการ หรือลงทุนในรูปของการเข้ามาเป็นเจ้าของนี้ในกิจการก็ตามแต่ องค์กรก็ไม่สามารถดำรงอยู่ได้ ในระยะยาว หรืออีกนัยหนึ่ง องค์กรย่อมไม่สามารถสร้างความสำเร็จเติบโตต่อไปในอนาคต เนื่องจากขาดทุน

ที่จะนำมาใช้ต่อไปในการขยายกิจการ โดยหลักของการประเมินอัตราผลตอบแทนต่อเจ้าของเงินทุนก็เป็นสิ่งที่เข้าใจได้ไม่ยาก (สันติ กิระนันท์, 2546) ตามอัตราส่วนดังนี้

$$\text{อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Assets (ROA))} = \frac{\text{กำไร(ขาดทุน)สุทธิ}}{\text{รวมสินทรัพย์}} \times 100$$

อัตราส่วนข้างต้นอธิบายได้ว่า อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมสะท้อนในรูปของผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม สินทรัพย์รวม หมายถึง เงินลงทุนที่ได้มาจากเจ้าของเงินทุนทั้งประเภทเจ้าหนี้และเจ้าของเห็นได้ว่า การใช้อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมนี้เป็นการวัดไม่ได้ให้ความสนใจต่อโครงสร้างเงินทุนหรือละเลยความสำคัญของกิจกรรมการจัดการเงินทุน หลังจากพิจารณาถึงผลตอบแทนต่อเจ้าของเงินทุนในภาพรวมแล้วมักตามด้วยการประเมินอัตราผลตอบแทนต่อเงินทุนที่ได้จากเจ้าของเงินทุนประเภทเจ้าหนี้ในภาพรวม (สันติ กิระนันท์, 2546) ซึ่งการคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นดังนี้

$$\text{อัตรากำไรผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equity (ROE))} = \frac{\text{กำไร(ขาดทุน)สุทธิ}}{\text{รวมส่วนของผู้ถือหุ้น}} \times 100$$

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (ROA) และอัตราส่วนผลตอบแทนจากส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) อาจแปลความหมายได้ 2 นัย โดยเฉพาะอัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม นัยแรก หมายถึงความสามารถในการบริหารจัดการเพื่อให้ได้มาซึ่งผลกำไรหรือผลตอบแทนต่างๆ โดยมีการใช้สินทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพยากรอันจำกัดขององค์กรไม่มาก แต่สามารถสร้างผลกำไรได้อย่างมาก หมายความว่า ความสามารถในการสร้างผลผลิต (output) สามารถใช้ทรัพยากร (input) อย่างมีประสิทธิภาพ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมจึงสามารถประเมินถึงประสิทธิภาพของกระบวนการจัดการนั่นเอง ส่วนอีกนัยหนึ่งอาจหมายถึงผลตอบแทนที่สามารถแบ่งปันให้กับผู้สนับสนุนทางด้านเงินทุนแก่องค์กรเพื่อดำเนินกิจการ ได้แก่ เจ้าหนี้และเจ้าของกิจการ

อนึ่ง มีข้อน่าสังเกตว่า อัตราส่วน ROA และ ROE ในองค์กร 2 องค์กรที่ ROA เท่ากันหรือไม่แตกต่างกัน ROE นั้น มักขึ้นอยู่กับโครงสร้างเงินทุนของแต่ละองค์กรเป็นหลัก องค์กรที่มีสภาพเสี่ยงมาก (high leverage) คือองค์กรที่มีการใช้เงินทุนมาจากการก่อหนี้มากย่อมจะทำให้ ROE มีค่าสูงกว่าองค์กรที่ใช้สภาพเสี่ยงต่ำ เพราะเจ้าของในองค์กรที่มีสภาพเสี่ยงสูงย่อมจะมีสัดส่วนน้อยกว่าองค์กรที่มีสภาพเสี่ยงต่ำ

4) การใช้อัตราส่วนทางการเงินเพื่อประเมินความสามารถในการจัดโครงสร้างทางการเงิน (Capital Structure and Financing Decision) เป็นการแสดงความสามารถด้านการบริหารหนี้สินขององค์กร (Debt Management Ratio) โดยการตัดสินใจทางการเงินประกอบด้วย โครงสร้างเงินทุนที่มีผลต่อการดำรงอยู่และการเติบโตขององค์กรในระยะยาว ความบกพร่องในการจัดการโครงสร้างเงินทุน อาจจะนำมาซึ่งผลกระทบอย่างคาดไม่ถึงต่อสถานะขององค์กร แม้กระทั่งก่อให้เกิดความล้มละลายขององค์กรดังตัวอย่างที่

พบเห็นได้เป็นการทั่วไป ความผิดพลาดเกิดจากระดับความเสี่ยงที่สูงเกินกว่าที่องค์กรจะรับได้ องค์กรถัวเฉลี่ยเงินทุนเงินที่ใช้สภาพเสี่ยง(Leverage) เหมาะสมย่อมหมายถึง ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย (weighted average cost of capital -WACC) ที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับความเสี่ยง (risk) ที่องค์กรต้องเผชิญ โดยความจริงก็คือ องค์กรที่ใช้สภาพเสี่ยงซึ่งมักใช้เงินทุนที่มาจากก่อก่อนเป็นส่วนประกอบของเงินทุนทั้งองค์กรย่อมสามารถจ่ายปันผลให้กับเจ้าของ ตราบเท่าที่ผลตอบแทนที่ได้จากเงินทุนด้วยการก่อก่อนสูงกว่าต้นทุนจากการก่อก่อน

ประโยชน์จากการใช้เงินทุนจากการก่อก่อนนั้น นอกจากจะเป็นแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำแล้ว ยังมีประโยชน์อื่นๆ เช่น เจ้าของเดิมไม่สูญเสียการควบคุมองค์กรซึ่งแตกต่างจากการระดมเงินทุนเพิ่มจากการเพิ่มส่วนของเจ้าของโดยการออกหุ้นใหม่ จะเป็นการลดการควบคุมองค์กรของเจ้าของเก่าลง แม้ว่าต้นทุนเงินทุนจากการก่อก่อนจะต่ำที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับเงินทุนในแหล่งอื่น อาทิ เงินที่ให้กู้ยืมแก่องค์กร และดอกเบี้ย แต่ในกรณีนี้ เจ้าของเงินทุนซึ่งเป็นเจ้าหนี้มีความสามารถเหนือกว่าตรงที่สามารถทำให้องค์กรอยู่ในสภาพขาดสันทนาการเงิน จนแม้กระทั่งทำให้องค์กรล้มละลาย ขณะที่เจ้าของไม่มีความสามารถเช่นนั้น เพราะว่าค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนของเงินทุน คือ ดอกเบี้ยจ่ายซึ่งเป็นต้นทุนคงที่ เห็นได้ว่าการใช้เงินทุนจากการก่อก่อนนั้นมีผล เกิดขึ้นต่อความเสี่ยงและผลตอบแทน

เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วพบว่า องค์กรที่ใช้เงินทุนจากการก่อก่อนเป็นส่วนประกอบในโครงสร้างเงินทุนนั้น มีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงกว่าองค์กรที่ใช้เงินทุนจากส่วนของเจ้าของทั้งหมด ในภาวะปกติ แต่เมื่อประสบกับภาวะเศรษฐกิจตกต่ำแล้ว องค์กรที่ใช้เงินทุนจากการก่อก่อนเป็นส่วนประกอบด้วย ก็จะประสบภาวะขาดทุน ในขณะที่องค์กรที่ใช้เงินทุนจากส่วนของเจ้าของทั้งหมดยังคงมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวก แม้ว่าจะอยู่ในระดับที่ต่ำ ทางเลือกโครงสร้างเงินทุนนั้น ย่อมมีผลต่ออัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งในแง่ของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังและความเสี่ยงของอัตราผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง การใช้อัตราส่วนทางการเงินเพื่อวัดประสิทธิภาพในการบริหารหนี้สิน หรือจัดสรรเรื่องโครงสร้างของเงินทุน จึงเป็นสิ่งที่มีความสำคัญในการบริการการเงิน (สันติ กิระนันท์, 2546) ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนหนี้สินต่อทรัพย์สินรวม (Debt Ratio)} = \frac{\text{หนี้สินรวม}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

กล่าวได้ว่า สำหรับเจ้าหนี้ขององค์กรย่อมพอใจที่ได้เห็นอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมขององค์กรอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากเจ้าหนี้ไม่ต้องเสี่ยงกับการได้รับชำระหนี้ไม่ครบจำนวน ถ้าหากองค์กรประสบภาวะล้มละลาย แต่สำหรับผู้ถือหุ้นแล้ว ย่อมต้องการในสิ่งตรงกันข้ามคือ อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมที่สูง ย่อมหมายถึงมีผลที่แบ่งผลประโยชน์ส่วนที่เหลือจากภาวะดอกเบี้ยน้อย คือ มีส่วนของเจ้าของน้อยและสภาพความเสี่ยงสูง ย่อมมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่สูง

$$\text{อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)} = \frac{\text{หนี้สินรวม}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}$$

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของเจ้าของก็มีนัยเช่นเดียวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และทั้งสองอัตราส่วนนี้สามารถใช้แทนกันได้ (สันติ กิระนันท์, 2546)

2.3.3. ข้อจำกัดในการใช้อัตราส่วนทางการเงิน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (2545) ได้ให้ข้อจำกัดในการใช้อัตราส่วนทางการเงินดังนี้

1) อัตราส่วนทางการเงินได้มาจากการวิเคราะห์งบการเงิน ซึ่งเป็นตัวเลขที่เกิดขึ้นในอดีต แม้ว่าการศึกษาอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทต่อเนื่องหลายปีจะทำให้สามารถคาดการณ์ในอนาคตได้ แต่อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดหมาย เนื่องจากยังมีปัจจัยภายนอกที่เป็นตัวแปรสำคัญกับผลดำเนินงานของธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจ กฎหมาย อัตราดอกเบี้ย แนวโน้มอุตสาหกรรม ฯลฯ

2) การเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินระหว่างบริษัท แต่ละบริษัทควรมีการบันทึกบัญชี รอบระยะเวลาบัญชี นโยบายการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และการตัดค่าเสื่อมราคาในลักษณะเดียวกัน อย่างไรก็ตาม บางบริษัทมีการลงบัญชีที่แตกต่างกันทำให้การเปรียบเทียบอาจไม่มีประโยชน์

3) อัตราส่วนที่ได้จากการเปรียบเทียบรายการในงบดุล ซึ่งเป็นการบันทึกรายการในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดเวลาบัญชี 1 ปี จึงควรใช้รายการงบดุลเป็นตัวเลขถ่วงเฉลี่ยต้นปีกับปลายปีในการคำนวณ จะทำให้มีความหมายชัดเจนมากขึ้น

4) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน สามารถเลือกใช้ได้เพียงบางอัตราส่วนเพื่อให้ตรงกับวัตถุประสงค์ในงาน แต่อย่างไรก็ตาม การพิจารณาอัตราส่วนที่ครอบคลุมทุกประเภทของอัตราส่วนเพื่อสามารถวิเคราะห์บริษัทได้ครบทุกด้านประกอบกัน

2.3.4. แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Jones Lang Lasalle (2014) ได้วิเคราะห์ผลกระทบทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไว้ใน The Financial Impact of Real Estate :Five Golden Rules ว่า

1) ผลกระทบจากการซื้อ-ขายครั้งใหม่ เพราะการทำสัญญาใหม่มีผลกระทบต่อภาระหนี้ในงบดุล ทำให้ภาระหนี้จะเพิ่มขึ้น และจะส่งผลกระทบต่อสัญญาเงินกู้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และค่าใช้จ่ายของสัญญาในช่วงปีแรกสูงกว่าปีอื่นๆ

2) ผลกระทบจากการบันทึกค่าเสื่อมราคาในงบการเงิน เพราะการลงบันทึกค่าเสื่อมราคาที่ไม่สมจริงจะส่งผลกระทบในแง่ลบต่อการดำเนินธุรกิจ

3) ผลกระทบจากการคำนวณค่าใช้จ่ายในการลงทุน เนื่องจากการระดมทุนของธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพนับเป็นวัตถุประสงค์หลักทางการเงินในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินเป็นเงินทุนที่สำคัญจึงควรพิจารณาโครงสร้างเงินทุนอย่างรอบคอบเพื่อไม่ให้ธุรกิจได้รับผลกระทบมากนัก

4) ผลกระทบจากการเพิ่มทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากตั้งแต่ปี 2552 เป็นต้นมา ทั่วโลกมีการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถึง 240 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ทำให้บางบริษัทเลือกจะขายทรัพย์สินและหันมาเช่าแทน เพื่อให้เพิ่มเงินทุนขึ้น ลดค่าจ่ายลงและออกตราสารหนี้ได้เพิ่มขึ้น

5) ผลกระทบจากการจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอก เนื่องจากการขาดแคลนในเรื่องทรัพยากร และทุนเป็นปัญหาส่วนใหญ่ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดมูลค่าผู้ถือหุ้นควรจ้างผู้เชี่ยวชาญมาสนับสนุนการบริหารให้เกิดประสิทธิภาพ

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้องส่วนใหญ่เป็นกลุ่มตัวอย่างจากบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ พบว่าขนาดกิจการวัดได้จากการใช้สินทรัพย์และส่งผลมีพบต่ออัตราส่วนทางการเงิน รวมทั้งยังมีงานวิจัยเกี่ยวกับอุปสรรคของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยขนาดกลาง-ย่อมในกรุงเทพมหานคร ในหลายๆปัจจัย หนึ่งในอุปสรรค คือปัญหาเงินทุน โดยสรุปได้ตามตารางที่ 2.2 ดังนี้

ตารางที่ 2. 2 แสดงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย/ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
ขวัญใจ วิชัยยุทธ์/ 2546	การใช้ข้อมูลทางการเงินในการพยากรณ์ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เข้าข่ายถูกฟื้นฟูกิจการ	เพื่อพัฒนาตัวแบบที่ใช้ในการพยากรณ์การเข้าข่ายถูกฟื้นฟูกิจการของบริษัทในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เข้าข่ายถูกฟื้นฟูกิจการ	บริษัทในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยช่วงปี พ.ศ. 2537-2541	วิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินและข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน	อัตราส่วนทางการเงินที่มีนัยสำคัญคืออัตราส่วนผลตอบแทนสินทรัพย์และอัตราส่วนการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม

ผู้วิจัย/ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
จรรยาพร ณ จิตวร พันธ์ /2546	มูลค่าเพิ่มทาง เศรษฐศาสตร์ มูลค่าตลาดเพิ่ม อัตราส่วนทาง บัญชีและ ผลตอบแทนของ หุ้นสามัญ: การศึกษาจาก ประเทศไทย	เพื่อศึกษา ความสัมพันธ์ ตอบแทนของหุ้น สามัญกับ EVA MVA และ อัตราส่วนวัดผล การดำเนินงาน ทางบัญชี	บริษัทจดทะเบียนใน ตลาด หลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ยกเว้น กลุ่มธนาคาร กลุ่มเงินทุน หลักทรัพย์ กลุ่มประกัน ชีวิตและ ประกันภัย	วิเคราะห์ Pearson correlation coefficient หา ความสัมพันธ์ ระหว่างตัว แปร	ความสัมพันธ์เป็น ลบอย่างมีนัยสำคัญ ระหว่างผลตอบแทนหุ้น ในขนาดเท่ากับMVA ภายในภาคก่อสร้าง และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ทำให้บริษัทที่มี MVA ต่ำในปัจจุบันจะให้ ผลตอบแทนที่สูง กว่าบริษัทที่มี MVA สูงในปัจจุบัน
แอนนา ดี อุดมวงศา /2546	ผลกระทบของ การใช้มาตรฐาน การบัญชีไทยที่มี ต่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ที่ จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย	เพื่อวิเคราะห์ ปัญหาที่เกิดขึ้น จากการปฏิบัติ ตามมาตรฐานการ บัญชีที่เกี่ยวข้อง ต่อธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	บริษัทที่จดทะเบียนใน ตลาด หลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ในหมวด พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	เก็บรวบรวม ข้อมูลจาก โปรแกรม I-SIMS CD ของตลาด หลักทรัพย์	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์มี ทั้งกลยุทธ์การขาย การแข่งขันด้าน ราคาและการแข่งขันที่ ไม่ใช่ราคา
สุมาลี เอกพล /2550	การศึกษา ความสัมพันธ์ ระหว่างวงจร ชีวิตของกิจการ ขนาดของ กิจการและ รายจ่ายในการ วิจัยและพัฒนา กับผลตอบแทน ของหลักทรัพย์	เพื่อศึกษา ความสัมพันธ์ ระหว่างวงจร ชีวิตของกิจการ ขนาดของกิจการ และรายจ่ายใน งานวิจัยและ พัฒนา กับ ผลตอบแทนของ หลักทรัพย์	บริษัทจดทะเบียนใน ตลาด หลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ในช่วงปี 2540-2549	วิเคราะห์ ถดถอยเชิง พหุ (Multiple Regression Analysis)	ขนาดกิจการมี ความสัมพันธ์กับ ผลตอบแทนของ หลักทรัพย์และ ผลกระทบ ความสามารถใน การทำกำไร รายจ่ายและการ เติบโตที่ไม่ คาดหวัง แต่ไม่มี ความสัมพันธ์อย่าง

ผู้วิจัย/ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
					มีนัยสำคัญระหว่างรายจ่ายในงานวิจัยและพัฒนา
รุจิรา ชินสุข /2553	การวิเคราะห์ โครงสร้างเงินทุน ของบริษัทจดทะเบียนกลุ่ม อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้างใน ตลาดหลักทรัพย์	เพื่อศึกษาลักษณะ และวิเคราะห์การ เปลี่ยนแปลง โครงสร้างเงินทุน รวมทั้งระบุปัจจัย ที่มีผลต่อการจัด โครงสร้างเงินทุน	บริษัทจดทะเบียนกลุ่ม อสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง ในตลาด หลักทรัพย์	วิเคราะห์ อัตราส่วนทางการเงิน	เมื่อกิจการขนาดใหญ่ขึ้นระดับ หนี้สินระยะสั้นและ ระยะยาวเพิ่มขึ้น เกิดความสามารถ ในการหาแหล่งทุน ที่สูงขึ้น
อนรรักษ์ ทองสุโข วงศ์ และ ศิริลักษณ์ ศุทธชัย /2553	การใช้ประโยชน์ จากรายงานทาง การเงินของ วิสาหกิจขนาด กลางและขนาด ย่อม ในภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ	เพื่อศึกษาการใช้ ประโยชน์และ ความต้องการใช้ ประโยชน์จากรายงานทาง การเงินของผู้ประกอบการ เพื่อการบริหาร	ผู้ประกอบการ SMEs ที่จดทะเบียนใน ลักษณะห้าง หุ้นส่วนจำกัด และบริษัท จำกัดในภาค ตะวันออกเฉียง เหนือ	แบบสอบถาม	ใช้ประโยชน์จากรายงานทางการเงิน เพื่อการบริหาร
วรภาพ เสือ ปลาย /2553	ความสัมพันธ์ ระหว่างคุณภาพ กำไรกับมูลค่า บริษัท	เพื่อศึกษา ความสัมพันธ์ ระหว่างคุณภาพ กำไรกับมูลค่า ของบริษัทที่จดทะเบียน ในตลาด หลักทรัพย์ MAI	บริษัทจดทะเบียนใน ตลาด หลักทรัพย์ MAI ในช่วงปี 2550-2553	วิเคราะห์ สหสัมพันธ์ (correlation Analysis) และ วิเคราะห์ ถดถอย (multiple Regression)	โครงสร้างเงินกู้กับมูลค่าบริษัท พบว่ามี ความสัมพันธ์ใน เชิงบวก และ ขนาดบริษัท สามารถนำมาใช้ พยากรณ์มูลค่า ของบริษัทได้อย่างมี นัยสำคัญ

ผู้วิจัย/ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
รุ่งธรรม เกียรติศรี ชาติ /2554	การปรับตัวของ ผู้ประกอบการ ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัยขนาด กลาง-ย่อมใน กรุงเทพมหานคร	เพื่อศึกษา กระบวนการ ปัญหา/อุปสรรค ปัจจัย แรงกดดัน และกลยุทธ์ทาง ธุรกิจ	บริษัทพัฒนา อสังหาริม- ทรัพย์ที่มี ยอดขายไม่ เกิน 300 ล้านสำหรับ ขนาดย่อม และ 300- 500 ล้าน สำหรับขนาด กลาง	สัมภาษณ์เชิง ลึก	อุปสรรคในการ พัฒนาโครงการ ของ ผู้ประกอบการ ขนาดกลางและ ขนาดย่อมมาจาก ด้านเงินทุนเป็น สำคัญ เพราะ บริษัทต้องต้องใช้ สินเชื่อกจาก สถาบันการเงินทำ ให้ต้นทุนการเงิน สูงขึ้น
เนาวรัตน์ ศรีพนากุล /2556	ปัจจัยที่มีผลต่อ โครงสร้าง เงินทุนของ บริษัทจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัทที่อยู่ใน กลุ่มดัชนี SET 50	เพื่อศึกษา ความสัมพันธ์ ระหว่าง อัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น กับปัจจัยด้าน ความสามารถ ในการทำกำไร สภาพคล่อง อัตรา ผลตอบแทนของ สินทรัพย์ และ ขนาดของธุรกิจ	บริษัทจดทะเบียนใน ตลาด หลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย SET 50 ยกเว้นกลุ่ม อุตสาหกรรม ธุรกิจการเงิน และบริษัทที่ มีข้อมูลไม่ ครบถ้วน	วิธีการ ทดสอบด้วย หลักสถิติการ วิเคราะห์ สมการการ ถดถอย พหุคูณ เส้นตรง และประมาณ ค่า สัมประสิทธิ์	ขนาดของธุรกิจมี ความสัมพันธ์เชิง บวกกับ อัตราส่วนหนี้สิน และส่วนของ เจ้าของ อย่างมี นัยสำคัญ มีผลต่อ การตัดสินใจระดม เงินทุนภายนอก และมี ผลต่อ อัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ควรใช้เงินจาก กำไรสะสมหรือ การกู้ยืมจาก แหล่ง ภายนอก

จากการศึกษาจากแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องสรุปได้ว่า

1. บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดย่อมและขนาดกลางตามเกณฑ์การแบ่งกิจการของ สสว. อยู่ในกิจการบริการ ประกอบด้วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งซื้อขาย และ เช่า ซึ่งสามารถแบ่งขนาดได้จากมูลค่าของสินทรัพย์ถาวรโดยขนาดย่อมไม่เกิน 50 ล้านบาท และขนาดกลาง จำนวน 50-200 ล้านบาท
2. ประสิทธิภาพทางการเงินสามารถวัดได้จากอัตราส่วนทางการเงิน โดยแบ่งเป็นความสามารถในการบริหารสภาพคล่อง (Liquidity Management) ความสามารถในการบริหารการลงทุน (Asset Management) ความสามารถในการสร้างผลกำไร (Profitability) และ ความสามารถในการบริหารแหล่งเงินทุน และโครงสร้างเงินทุน (Capital Structure and Leverage Management)
3. ผู้ประกอบการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางและขนาดย่อมมีการแข่งขันสูง หากมีอุปสรรคสำคัญมาจากส่วนทุน โดยเฉพาะส่วนทุนพึ่งพาทั้งส่วนของผู้ถือหุ้นและหนี้สิน
4. มีการใช้ประโยชน์จากรายงานทางการเงินของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม
5. อัตราส่วนทางการเงินมีความสัมพันธ์กับขนาดธุรกิจ ความสามารถในการทำกำไร โดยการวิเคราะห์ด้วยวิธีถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) และ วิเคราะห์ Pearson correlation coefficient หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร

นอกจากนี้ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องทำให้ผู้วิจัยเห็นว่าการศึกษาในกลุ่มธุรกิจขนาดย่อมและขนาดกลาง ซึ่งเป็นฐานพัฒนาเศรษฐกิจประเทศไทยยังมีอยู่จำนวนน้อย ดังนั้น ผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงโครงสร้างและประสิทธิภาพการดำเนินงานของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กลงและขนาดกลาง โดยเฉพาะประสิทธิภาพด้านการเงิน รวมถึงศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการบริหารทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางในประเทศไทย

บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

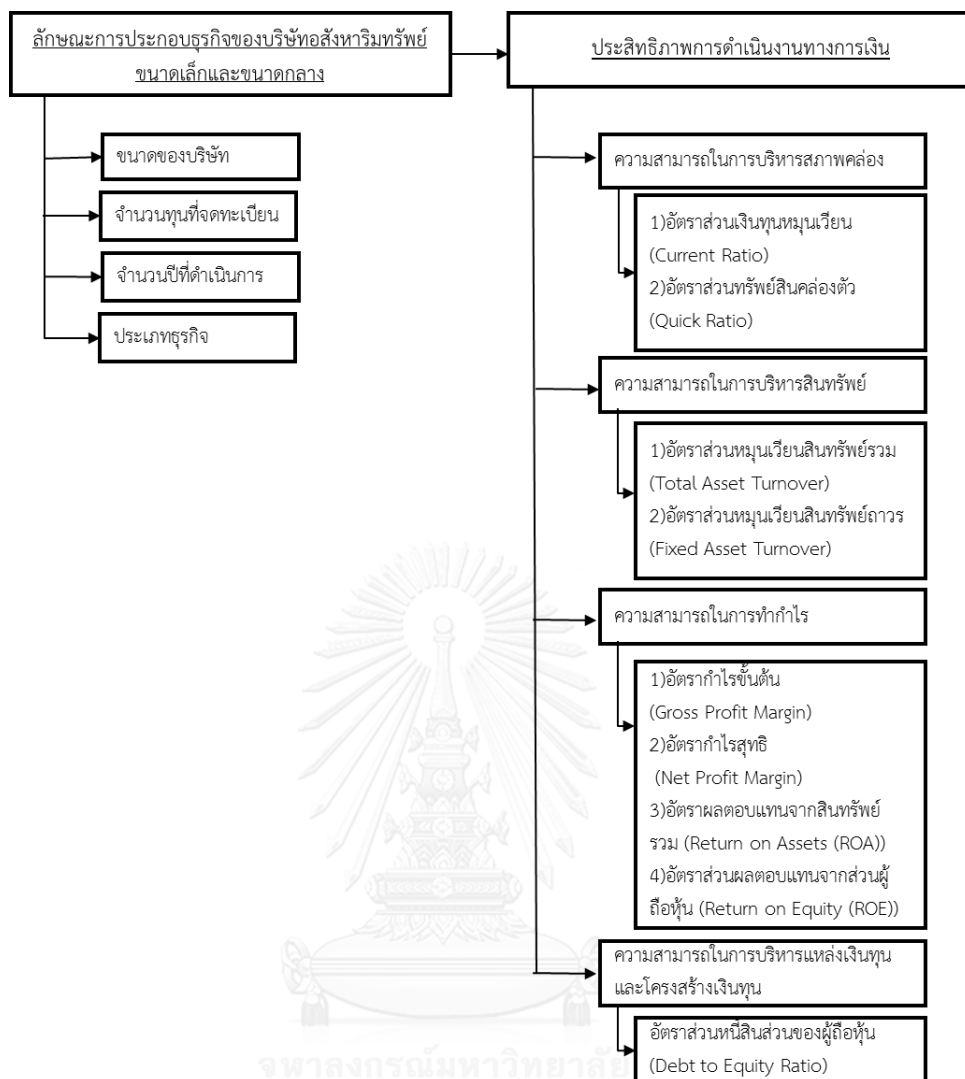
จากการทบทวนทฤษฎี บทความและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องแสดงให้เห็นความสำคัญของการศึกษา งานวิจัยเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางที่ จดทะเบียนในกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาลักษณะการประกอบธุรกิจ รวมทั้งผลการ ดำเนินงาน และประสิทธิภาพทางการเงินของ บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง ตลอดจนการ วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพทางการเงินของ บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง ส่วนในบทนี้ผู้วิจัยนำเสนอวิธีดำเนินการวิจัย ประกอบด้วย

3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดแนวคิดที่สำคัญ ประกอบด้วย 2 ส่วนหลัก คือ ลักษณะธุรกิจมีผลต่อ การดำเนินงานและประสิทธิภาพของบริษัท โดยแบ่งการศึกษาเป็นสองส่วน ส่วนแรก ศึกษาลักษณะประกอบ ธุรกิจของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง ประกอบด้วยตัวแปร ได้แก่ ขนาดธุรกิจ จำนวน ทุนที่จดทะเบียน จำนวนปีที่ดำเนินการและประเภทธุรกิจ ส่วนที่สอง วิเคราะห์ประสิทธิภาพการดำเนินงาน ทางการเงิน ซึ่งใช้อัตราส่วนทางการเงินเป็นเกณฑ์ในการวัดผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท

โดยการวิเคราะห์ทางการเงินอัตราส่วนทางการเงิน ประกอบด้วย 4 ประเด็นหลัก ในส่วนที่หนึ่ง การ บริหารสภาพคล่อง (อัตราส่วนสภาพคล่อง,อัตราเงินหมุนเวียน) ส่วนที่สอง ความสามารถในการบริหาร สินทรัพย์ (อัตราส่วนการหมุนเวียนสินทรัพย์, อัตราส่วนการหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร) ในส่วนที่สาม ความสามารถในการหากำไร (อัตราส่วนกำไรขั้นต้น,อัตรากำไรสุทธิ,อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์,อัตรา ผลตอบแทนผู้ถือหุ้น) ในส่วนสุดท้าย คือ ความสามารถในการจัดโครงสร้างทางการเงิน (อัตราส่วนหนี้สินต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น)

จากการศึกษาลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางจะใช้ อัตราส่วนทางการเงิน เพื่อศึกษาผลการดำเนินงาน และวิเคราะห์ประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงิน ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยพิจารณาลักษณะการประกอบเป็นตัวแปรต้น ส่วน ประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินเป็นตัวแปรตาม แล้วนำมาหาความสัมพันธ์ระหว่างกัน เพื่อวิเคราะห์ ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางโดยมี รายละเอียดตามแผนภาพที่ 3.1

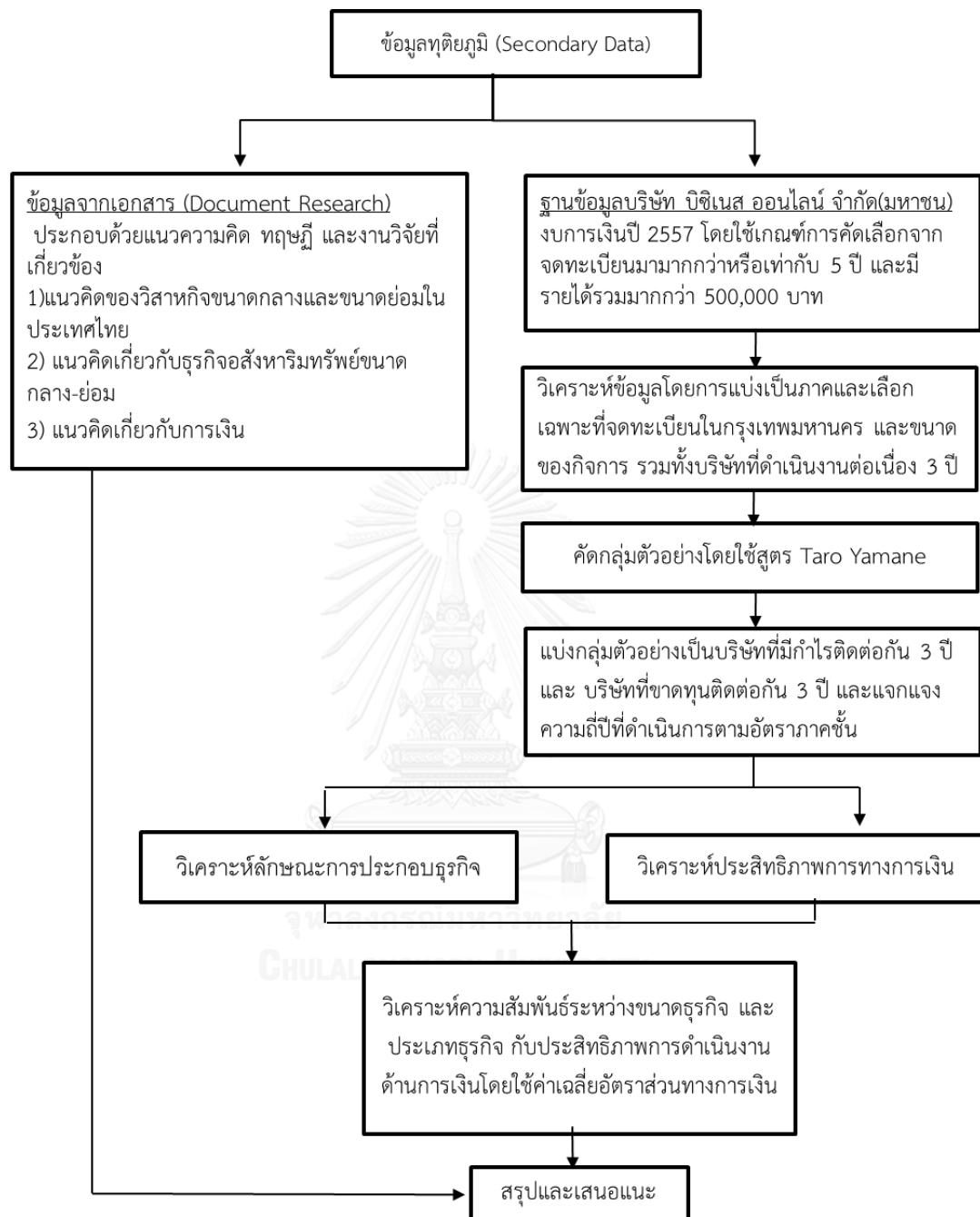


แผนภาพที่ 3. 1 แสดงกรอบแนวคิดในการศึกษา

ที่มา : การวิเคราะห์ข้อมูลของผู้วิจัย

3.2. ผังการดำเนินงานวิจัย

งานวิจัยนี้อ้างอิงข้อมูลการดำเนินงานและประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินจากแนวคิดและข้อมูลจากเอกสาร (Document Research) เป็นหลัก ทั้งที่เป็นทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากหนังสือ บทความ เอกสาร เว็บไซต์ต่างๆ และอาศัยฐานข้อมูลจากศูนย์ข้อมูล บริษัท บิเนส ออนไลน์ จำกัด(มหาชน) เพื่อหาส่วนแบ่งของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย และเก็บรวบรวมข้อมูลลักษณะธุรกิจและผลการดำเนินงานและประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินรวมถึงวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร ดังผังการดำเนินงานวิจัย ดังนี้



แผนภาพที่ 3. 2แสดงแผนผังการดำเนินงานวิจัย

ที่มา : การวิเคราะห์ข้อมูลของผู้วิจัย

3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.3.1. ประชากรในการวิจัย

ประชากรในการวิจัยใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด(มหาชน) โดยการคัดเลือกจากบริษัทที่มีงบการเงินล่าสุดปี 2557 จำนวน 8,689 บริษัท (ข้อมูล ณ เดือนตุลาคม 2558) เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางในประเทศไทย โดยใช้เกณฑ์การคัดเลือกจากจดทะเบียนมา มากกว่าหรือเท่ากับ 5 ปี และมีรายได้รวมมากกว่า 500,000 บาท ดังนี้

ตารางที่ 3. 1 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนบริษัทของขนาดกิจการ

ภาค	ขนาดกิจการ			รวม
	เล็ก	กลาง	ใหญ่	
กรุงเทพมหานคร	3,098	660	356	4,114
ปริมณฑล	1,363	247	57	1,667
ภาคเหนือ	119	20	7	146
ภาคใต้	104	23	6	133
ภาคกลาง	841	91	35	967
ภาคตะวันตก	252	27	13	292
ภาคตะวันออก	778	121	35	934
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	387	44	5	436
รวม	6,942	1,233	514	8,689

ที่มา : การวิเคราะห์ข้อมูลของผู้วิจัย

3.3.2. การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

บริษัทที่จดทะเบียนในหมวดการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางจำนวน 8,175 บริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.08 ผู้วิจัยได้เลือกบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง ในกรุงเทพมหานคร ที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานคร จำนวน 3,758 บริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.97 ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยแบ่งเป็น บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กจำนวน 3,098 บริษัท และ บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางจำนวน 660 บริษัท งานวิจัยในครั้งนี้เลือกกลุ่มตัวอย่างใช้วิธีการ

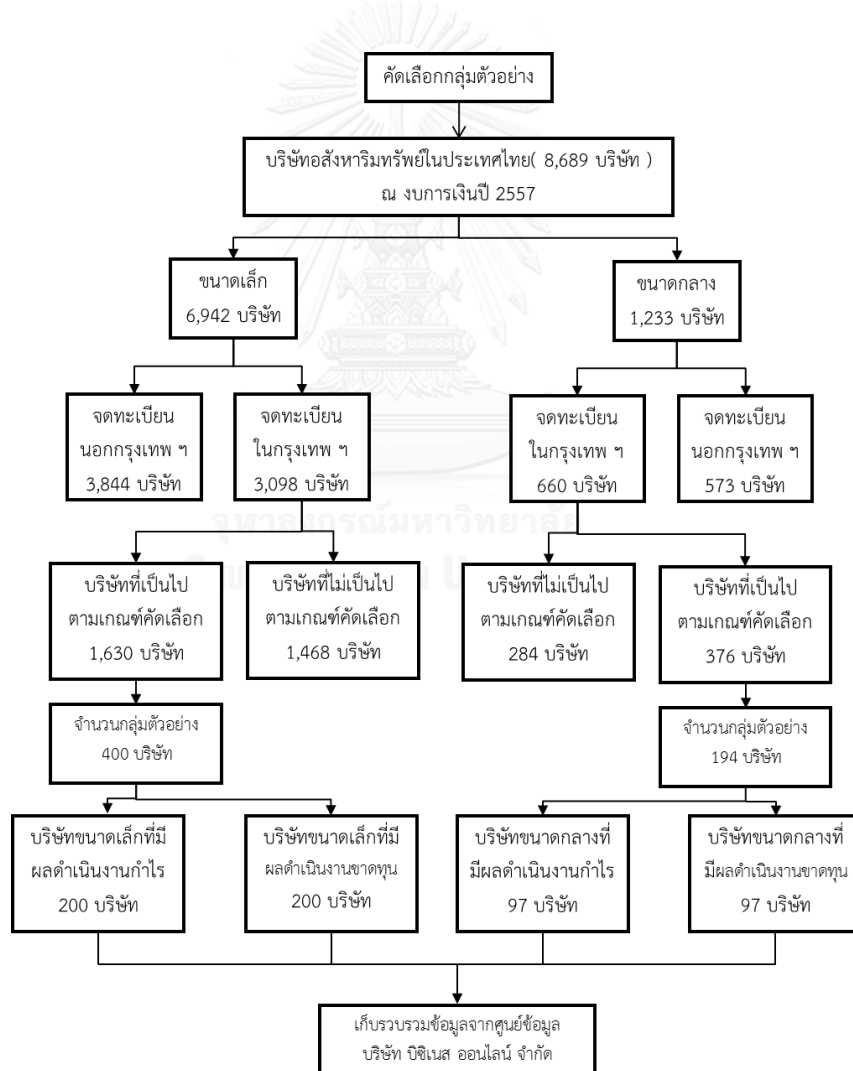
สุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) โดยมีเกณฑ์ประเภทของนิติบุคคลเป็นบริษัทจำกัด และบริษัทที่มีการดำเนินงานต่อเนื่องกัน 3 ปี เพื่อให้เข้ากับวัตถุประสงค์ของการศึกษาผลการดำเนินงานและประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตร Taro Yamane คำนวณหาขนาดกลุ่มตัวอย่าง ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% โดยมีค่าความคลาดเคลื่อน 5% จากสูตร ดังนี้

$$n = \frac{N}{1+N \cdot e^2}$$

N คือ จำนวนประชากร

n คือ ขนาดตัวอย่างที่คำนวณได้

e คือ ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้



แผนภาพที่ 3. 3 แสดงการเลือกประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ที่มา : การวิเคราะห์ข้อมูลของผู้วิจัย

จากกลุ่มตัวอย่าง บริษัทธุรกิจขนาดกลาง จำนวน 194 บริษัท บริษัทธุรกิจขนาดเล็ก จำนวน 400 บริษัท ผู้วิจัยจึงแบ่งการวิเคราะห์เป็นบริษัทที่มีกำไรติดต่อกัน 3 ปี และ บริษัทที่ขาดทุนติดต่อกัน 3 ปี เนื่องจากจำนวนบริษัทขาดทุนมีจำนวนมากกว่า เพื่อให้ไม่ให้เกิดการวิเคราะห์เพียงเบนไป ผู้วิจัยจึงเลือกกลุ่มตัวอย่างกำไร และ ขาดทุนจำนวนเท่ากันทั้งขนาดเล็กและขนาดกลาง ดังนี้

กลุ่มที่ 1 บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร (Small Sized Enterprises-Profit =SP)

กลุ่มที่ 2 บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน (Small Sized Enterprises-Loss =SL)

กลุ่มที่ 3 บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร(Medium Sized Enterprises-Profit =MP)

กลุ่มที่ 4 บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน(Medium Sized Enterprises-Loss =ML)

ในการเลือกกลุ่มตัวอย่างให้กระจายตามจำนวนปีการดำเนินงานที่แตกต่างกันผู้วิจัยคัดเลือกด้วย

1) นำข้อมูลมาแจกแจงความถี่ตามอัตราภาคชั้น

2) คำนวณสัดส่วนของจำนวนบริษัทในแต่ละช่วงชั้น

3) โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยแบ่งเป็นบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไร และขาดทุน ดังนี้

- บริษัทที่มีผลดำเนินงานกำไรคัดเลือกจากบริษัทที่มีกำไรสูงสุดไปยังบริษัทที่กำไรน้อยสุดจนครบตามจำนวนบริษัทในแต่ละช่วงชั้น ดังนั้นบริษัทที่มีผลดำเนินงานกำไรในงานวิจัยเป็นตัวแทนของบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไรสูงสุดในแต่ละช่วงชั้น

-บริษัทที่มีผลดำเนินงานขาดทุนคัดเลือกจากบริษัทที่มีขาดทุนสูงสุดไปยังบริษัทที่ขาดทุนน้อยสุดจนครบตามจำนวนบริษัทในแต่ละช่วงชั้น ดังนั้นบริษัทที่มีผลดำเนินงานขาดทุนในงานวิจัยเป็นตัวแทนของบริษัทที่มีผลดำเนินการขาดทุนสูงสุดในแต่ละช่วงชั้น

4) คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วน ทั้งนี้อาจมีการปรับปรุงจำนวนตัวอย่างในบางช่วงชั้น เกิดจากการเปลี่ยนแปลงธุรกิจและการเปลี่ยนขนาดกิจการ

ผลการจัดกลุ่มประชากรแสดงผลตามตารางต่อไปนี้

(1) กลุ่มตัวอย่างบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานคร มีบริษัทที่เป็นไปตามเกณฑ์คัดเลือก 1,630 บริษัท มีบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไรคิดเป็นร้อยละ 28.16 และ บริษัทที่มีผลดำเนินการขาดทุนคิดเป็นร้อยละ 71.84 เนื่องจากจำนวนบริษัทขาดทุนมีจำนวนมากกว่า เพื่อให้ไม่ให้เกิดการวิเคราะห์เพียงเบนไป ผู้วิจัยจึงเลือกกลุ่มตัวอย่างกำไร และ ขาดทุนจำนวนเท่ากัน คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตร Taro Yamane จำนวน 400 บริษัทแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ ธุรกิจขนาดเล็กที่มีผลการดำเนินงานกำไร จำนวน 200 บริษัทและ ธุรกิจขนาดเล็กที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน จำนวน 200 บริษัท ตามตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3. 2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนปีที่ดำเนินการของบริษัทขนาดเล็ก

จำนวนปี	บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร				บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน			
	จำนวน	สัดส่วน	จำนวนตามสัดส่วน	จำนวนตัวอย่าง	จำนวน	สัดส่วน	จำนวนตามสัดส่วน	จำนวนตัวอย่าง
5-10 ปี	82	18%	36	33	199	17%	34	33
11-15ปี	97	21%	42	46	263	23%	45	46
16-20ปี	43	9%	19	18	105	9%	18	18
21-25ปี	78	17%	34	35	199	17%	34	35
26-30ปี	86	19%	37	37	222	19%	38	37
31-35ปี	25	5%	11	11	70	6%	12	11
36-40ปี	13	3%	6	4	29	3%	5	4
41ปีขึ้นไป	35	8%	15	16	82	7%	14	16
รวม	459	100%	200	200	1171	100%	200	200

ที่มา : การวิเคราะห์ข้อมูลของผู้วิจัย

(2) กลุ่มตัวอย่างของบริษัทก่อสร้างริมทรัพย์ขนาดกลางที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 3. 3 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนปีที่ดำเนินการของบริษัทขนาดกลาง

จำนวนปี	บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร				บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน			
	จำนวน	สัดส่วน	จำนวนตามสัดส่วน	จำนวนตัวอย่าง	จำนวน	สัดส่วน	จำนวนตามสัดส่วน	จำนวนตัวอย่าง
5-10 ปี	26	17%	17	14	63	28%	27	29
11-15 ปี	32	21%	21	21	52	23%	22	22
16-20 ปี	17	11%	11	14	16	7%	7	4
21-25 ปี	18	12%	12	12	34	15%	15	18
26-30 ปี	41	27%	26	23	41	18%	17	18
31-35 ปี	7	5%	4	6	14	6%	6	5
36-40 ปี	5	3%	3	3	7	3%	3	1
41ปีขึ้นไป	5	3%	3	4	0	0%	0	0
รวม	151	100%	97	97	225	100%	97	97

ที่มา : การวิเคราะห์ข้อมูลของผู้วิจัย

จากตารางที่ 3.3 จากการเก็บข้อมูลบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางที่จดทะเบียนใน กรุงเทพมหานคร มีบริษัทที่เป็นไปตามเกณฑ์คัดเลือก 376 บริษัท มีบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไรคิดเป็นร้อยละ 40.16 และ บริษัทที่มีผลดำเนินการขาดทุนคิดเป็นร้อยละ 59.84 เนื่องจากจำนวนบริษัทขาดทุนมีจำนวนมากกว่า เพื่อให้ไม่ให้เกิดการวิเคราะห์เบี่ยงเบนไป ผู้วิจัยจึงเลือกกลุ่มตัวอย่างกำไร และ ขาดทุนจำนวนเท่ากัน แบ่งเป็นธุรกิจขนาดกลางที่มีผลการดำเนินงานกำไรจำนวน 97 บริษัทและธุรกิจขนาดกลางที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน จำนวน 97 บริษัท รวมเป็น 194 บริษัท

3.4. วิธีดำเนินการวิจัย

3.4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1) อ้างอิงข้อมูลการดำเนินงานและประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินจากแนวคิดและข้อมูลจากเอกสาร (Document Research) ทั้งที่เป็นทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากหนังสือ บทความ เอกสาร เว็บไซต์ต่างๆ

2) ใช้ข้อมูลจากข้อมูลทางการเงินจากศูนย์ข้อมูลบริษัท บิสิเนส ออนไลน์ จำกัด(มหาชน) เพื่อหาส่วนแบ่งของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก และขนาดกลางเพื่อคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย และเก็บรวบรวมข้อมูลลักษณะธุรกิจและผลการดำเนินงานและประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินเพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร

3.4.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

1) วิเคราะห์ลักษณะการลักษณะธุรกิจ อาทิ ขนาดของบริษัท ปีที่ก่อตั้ง ลักษณะของธุรกิจ ทุนจดทะเบียน เพื่อทราบข้อมูลพื้นฐานของบริษัท โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างเป็น 4 กลุ่ม คือ ธุรกิจขนาดเล็กที่มีผลการดำเนินงานกำไร ธุรกิจขนาดเล็กที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน ธุรกิจขนาดกลางที่มีผลการดำเนินงานกำไร และธุรกิจขนาดกลางที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน

2) วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงิน โดยการวิเคราะห์ทางการเงินด้วยวิธีอัตราส่วนทางการเงิน (Financial Ratio Analysis) ทั้ง 4 ประเภท ได้แก่ อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน แล้วนำมาประมวลผล ดังนี้

(1) นำค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนทางการเงินกลุ่มตัวอย่างแต่ละบริษัทมาหาค่าคะแนนมาตรฐาน (Z) จะมีค่าอยู่ประมาณไม่เกิน 3 ถ้าหากข้อมูลค่าใดมีคะแนนมาตรฐานเกินกว่านี้แสดงว่าเป็นค่าผิดปกติ เพราะในการประมาณค่าการแจกแจงโค้งปกติ จะมีข้อมูลประมาณ 99% ที่ตกอยู่ใน 3 ช่วงของส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของค่าเฉลี่ย ดังนั้น คะแนนมาตรฐาน Z มากกว่า 3 จึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อยมาก ดังนั้น หากค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทใดที่มีค่า Z มากกว่า จะตัดบริษัทนั้นออก เนื่องจากเป็นค่า

ผิดปกติ(Outliers) เป็นข้อมูลที่มีค่าแยกออกจากกลุ่มหรือผิดแผกแตกต่างไปจากข้อมูลค่าอื่น ๆ แล้วจึงนำมาคิดค่าเฉลี่ยของแต่ละอัตราส่วน

(2) นำค่าเฉลี่ยของแต่ละปีมาวิเคราะห์แบบแนวโน้ม (Trend Analysis) เพื่อชี้ให้เห็นอัตราการเพิ่ม-ลดของผลประกอบการของบริษัท ด้วยการการคำนวณการเปลี่ยนแปลงในแต่ละปี

(3) วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะธุรกิจส่งผลต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานด้านการเงินและการลงทุน โดยการใช้ค่าเฉลี่ยอัตราส่วนทางการเงินของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 กลุ่ม เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างขนาดธุรกิจ และประเภทธุรกิจ และ หาความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปีที่ก่อตั้งและทุนจดทะเบียนกับอัตราส่วนทางการเงินโดยใช้การวิเคราะห์ Pearson correlation coefficient หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร

3.4.3 การสรุปผลวิจัยและเสนอแนะ

รวบรวมรายละเอียดที่ได้จากการศึกษาและวิเคราะห์สรุปเป็นผลการศึกษาและนำเสนอข้อมูลเชิงปริมาณ และจะใช้การนำเสนอด้วยตาราง แผนภูมิ และ พรรณนาเชิงวิเคราะห์ประกอบข้อเสนอ



บทที่ 4 ผลการศึกษา

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลลักษณะธุรกิจและประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินบริษัท อสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง และวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นของตัวแปรโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา และการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆ โดยใช้การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เพียร์สัน ดังนี้

1. ผลการศึกษาลักษณะธุรกิจของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง
2. ผลการวิเคราะห์ประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงิน
3. ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

4.1 ลักษณะธุรกิจของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลลักษณะธุรกิจของกลุ่มตัวอย่างประกอบด้วย ทุนจดทะเบียน ปีที่ดำเนินการ และ ประเภทธุรกิจ โดยจำแนกจากขนาดธุรกิจเป็นขนาดเล็กกับขนาดกลาง และผลประกอบการของบริษัทย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2555 – พ.ศ. 2557 แบ่งเป็นบริษัทที่ทำกำไรและบริษัทที่ขาดทุน แล้วพบลักษณะสำคัญของธุรกิจประเภทนี้ ดังนี้

4.1.1. ทุนจดทะเบียน

การวิเคราะห์ทุนจดทะเบียนของแต่ละกลุ่มตัวอย่าง ใช้การวิเคราะห์ค่าต่ำสุด ค่าสูงสุด และค่าเฉลี่ย รวมทั้งค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เพื่อเป็นการวัดการกระจายของกลุ่มตัวอย่าง ได้ผลดังนี้

ตารางที่ 4. 1 ทุนจดทะเบียนบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลาง

หน่วย:บาท

	SP	SL	MP	ML
ค่าต่ำสุด	1,000,000	1,000,000	200,000	500,000
ค่าสูงสุด	3,000,000,000	1,550,000,000	2,064,261,300	590,000,000
ค่าเฉลี่ย	109,080,174.36 (n=195)	82,493,982.23 (n=197)	77,224,631.58 (n=95)	54,883,533.87 (n=95)
ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	324,816,582.20	185,325,031.30	248,504,203.07	93,522,965.42

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

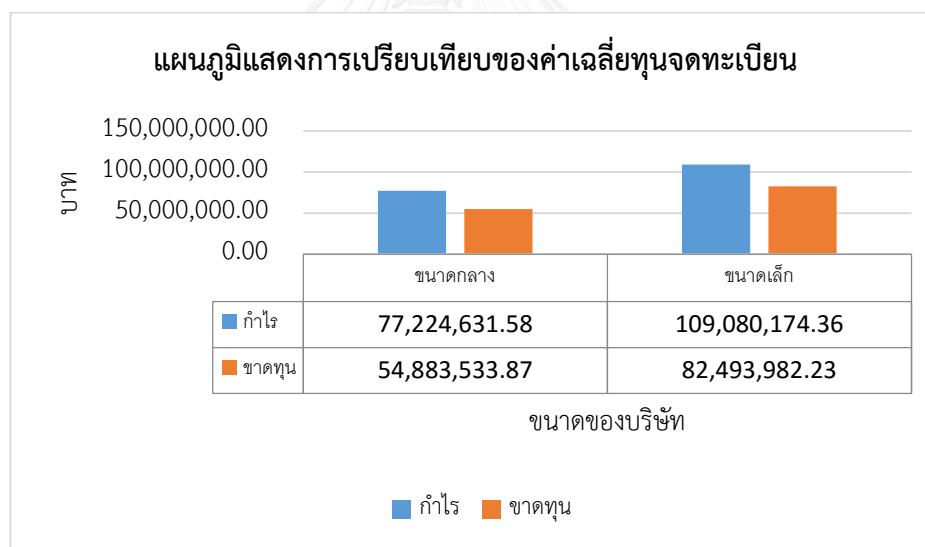
ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ทุนจดทะเบียนของของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางได้ว่า

1) ในกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก บริษัทที่ได้กำไรมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าบริษัทที่ขาดทุนกว่า 1.32 เท่า และบริษัทที่ได้กำไรยังมีค่าเบี่ยงเบนสูงส่งกว่ามาก โดยสูงกว่าบริษัทขาดทุนถึง 2.66 เท่า ตัวเลขนี้แสดงให้เห็นว่าบริษัทที่มีกำไรมีทุนจดทะเบียนที่แตกต่างกันมาก

2) ในกลุ่มบริษัทขนาดกลาง ค่าเฉลี่ยของบริษัทที่ได้กำไรสูงกว่าบริษัทที่ขาดทุน 1.43 เท่า ค่าสูงสุดของบริษัทกำไรสูงกว่าบริษัทที่ขาดทุนถึง 3.5 เท่า แต่เมื่อเทียบกับค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานกลับเห็นว่าบริษัทที่มีกำไรมีค่ามากกว่า 2.67 เท่า ซึ่งสะท้อนว่าบริษัทที่ได้กำไรมีทุนจดทะเบียนที่แตกต่างกันมากกว่า

3) เมื่อเปรียบเทียบทุนจดทะเบียนของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางพบว่า บริษัทขนาดกลางมีค่าเฉลี่ยของทุนจดทะเบียนน้อยกว่าบริษัทขนาดเล็กทั้งบริษัทกำไรและขาดทุน โดยบริษัทขนาดเล็กที่ผลดำเนินงานกำไรมีทุนจดทะเบียนมากกว่าบริษัทที่ดำเนินขนาดกลาง 1.42 เท่า ส่วนบริษัทที่ดำเนินการขาดทุนมีทุนจดทะเบียนของบริษัทขนาดเล็กมากกว่าบริษัทขนาดกลาง 1.49 เท่า ตามแผนภูมิด้านล่าง



แผนภาพที่ 4. 1 แสดงการเปรียบเทียบของทุนจดทะเบียนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

ที่มา : การวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) ของผู้วิจัย

จากภาพข้างต้น ทุนจดทะเบียนของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางมีค่าเฉลี่ยของบริษัทที่มีกำไรสูงกว่าบริษัทที่ขาดทุน และเมื่อนำกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 กลุ่มมาหาค่ากลาง (Mean) พบว่า มีทุนจดทะเบียน

จำนวนเท่ากัน คือ 30,000,000 บาท ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่า ทุนจดทะเบียนอาจไม่จำเป็นต้องขึ้นอยู่กับขนาดกิจการเสมอไป

4.1.2. ปีที่ดำเนินการกิจการ

เมื่อวิเคราะห์ระยะเวลาที่บริษัทดำเนินการ ทั้งกลุ่มบริษัทที่มีผลดำเนินงานกำไรและบริษัทที่ผลดำเนินการขาดทุน จำแนกตามจำนวนปีที่ดำเนินได้ตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4. 2 ระยะเวลาที่ดำเนินการของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางจำแนกตามจำนวนปี

จำนวนปี	SP		SL		MP		ML	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
5-10 ปี	33	16.5	44	22	14	14.4	29	29.9
11-15 ปี	46	23	38	19	21	21.6	22	22.7
16-20 ปี	18	9	18	9	14	14.4	4	4.1
21-25 ปี	35	17.5	36	18	12	12.4	18	18.6
26-30 ปี	37	18.5	40	20	23	23.7	18	18.6
31-35 ปี	11	5.5	15	7.5	6	6.2	5	5.2
36-40 ปี	4	2	4	2	3	3.1	1	1
41 ปีขึ้นไป	16	8	5	2.5	4	4.1	0	0
รวม	200	100	200	100	97	100	97	100

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร, SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร, ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ผู้วิจัยใช้การวิเคราะห์แบบแจกแจงความถี่ตามอันตรรกาศั้น 5 ปี

จากตารางที่ 4.2 สามารถสรุปได้ว่า

1) ในกลุ่มบริษัทก่อสร้างหริมทรัพย์ขนาดเล็ก บริษัทที่มีผลดำเนินการกำไรส่วนใหญ่ดำเนินการในช่วงปี 11-15 ปี คิดเป็นร้อยละ 23 อันดับสอง อยู่ในช่วงปี 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 18.5 ส่วนอันดับสาม เป็นช่วงปี 21-25 ปี ร้อยละ 17.5 ขณะที่บริษัทที่มีผลดำเนินการขาดทุนพบว่า มีบริษัทปีที่ดำเนินการมากที่สุดในช่วงปี 5-10 ปี ร้อยละ 22 อันดับสองช่วง 26-30 ปี อันดับสามในช่วง 11-15ปี ร้อยละ 19 ซึ่งในช่วง 41 ปีขึ้นไป บริษัทที่มีกำไรจะมีจำนวนมากกว่าบริษัทที่ขาดทุน

2) ในกลุ่มบริษัทก่อสร้างหริมทรัพย์ขนาดกลาง บริษัทกำไรส่วนมากอยู่ในช่วง 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 23.7 อันดับสอง อยู่ในช่วงปี 11-15 ปี ร้อยละ 21.6 ส่วนอันดับสามเป็นช่วง 5- 10 ปี และ 16-20 ปี ร้อยละ

14.4 ส่วนบริษัทที่ดำเนินการขาดทุน อันดับแรกอยู่ในช่วงเดียวกับบริษัทที่ทำกำไรช่วง 5-10 ปี ร้อยละ 29.9 ส่วนที่สอง อยู่ในช่วง 11-15 ปี ร้อยละ 22.7 และส่วนสุดท้าย อยู่ในช่วงปี 21-30 ปี ร้อยละ 18.6

จากผลการวิเคราะห์ข้างต้น ผู้วิจัยตั้งข้อสังเกตว่า บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง จำนวนปีที่ดำเนินการ 21-30 ปี มีจำนวนมากที่สุด รองลงมา ช่วง 11-20 ปี ช่วง 5-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 20.20 และระหว่าง 31-40 ปี ส่วนจำนวนปีที่ดำเนินการ 41 ปีขึ้นไปมีจำนวนน้อยสุด

ตารางที่ 4. 3 การเปรียบเทียบจำนวนปีที่ดำเนินการในแต่ละช่วงของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลาง

	SP	SL	MP	ML
จำนวนปี	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
>5-15 ปี	39.5	41	36	52.5
16-25 ปี	26.5	27	26.8	22.7
26-30ปี	24	27.5	30	23.8
> 36 ปี	10	4.5	7.2	1
รวม	100	100	100	100

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร, SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร, ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

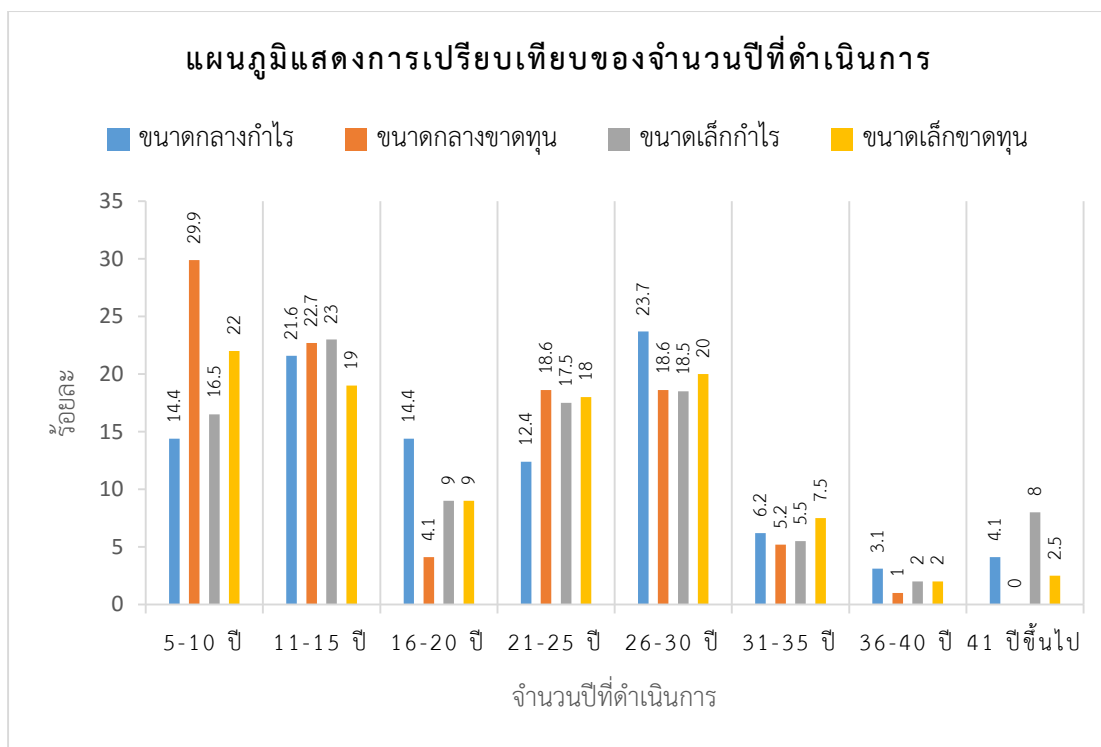
เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยจำนวนปีที่ดำเนินการ บริษัทที่ทำกำไรมีค่าเฉลี่ยมากกว่าบริษัทที่ขาดทุน โดยบริษัทที่มีผลดำเนินงานกำไรอยู่ในช่วงประมาณ 21 ปี ส่วนบริษัทที่มีผลดำเนินงานขาดทุนอยู่ในช่วงประมาณ 17 -20 ปี ดังตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4. 4 การวิเคราะห์ข้อมูลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของปีที่ดำเนินการ

	ค่าเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ขนาดเล็กกำไร	21.54	11.44
ขนาดเล็กขาดทุน	20.02	9.84
ขนาดกลางกำไร	21.11	10.50
ขนาดกลางขาดทุน	17.43	8.59

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางปีดำเนินการมากในช่วง 5-15 ปี และ ช่วง 21-30 ปี รวมทั้งบริษัทที่ดำเนินมากกว่า 30 ปี มีจำนวนบริษัทที่น้อย



แผนภาพที่ 4. 2แสดงการเปรียบเทียบของจำนวนปีที่ดำเนินการของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก และขนาดกลาง

ที่มา : การวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีชีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) ของผู้วิจัย

4.1.3. ประเภทธุรกิจ

สำหรับการวิเคราะห์ประเภทธุรกิจ ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ตามหลักของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าได้นำหลักการการจัดประเภทมาตรฐานอุตสาหกรรม(ประเทศไทย) ปี 2552 (Thailand Standard Industrial Classification : TSIC) ของกรมการจัดหางาน กระทรวงแรงงาน เป็นเกณฑ์ในการกำหนดรหัสธุรกิจ เพื่อใช้ในการจัดประเภทธุรกิจของนิติบุคคล โดยการจัดประเภทมาตรฐานอุตสาหกรรม (ประเทศไทย) ปี 2552 ใช้หลักเกณฑ์ โครงสร้างของการจัดประเภทมาตรฐานอุตสาหกรรม ISIC Rev. 4 คือการจัดประเภทอุตสาหกรรมที่คล้ายกันเข้าอยู่ในกลุ่มเดียวกัน กิจกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Activities) อยู่ในหมวดใหญ่ L หมายถึงการเป็นผู้ให้เช่า ตัวแทนหรือนายหน้าในการซื้อการขายอสังหาริมทรัพย์ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์หรือ การทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการทำสัญญาเช่า กิจกรรมต่างๆ ในหมวดใหญ่นี้สามารถกระทำได้โดยใช้ อสังหาริมทรัพย์ ของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น และสามารถกระทำได้โดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง นอกจากนี้ยังรวมถึง การก่อสร้างอาคารและการคงสิทธิการเป็นเจ้าของไว้หรือการให้เช่าอาคารดังกล่าว โดยได้แบ่งกิจกรรมเป็นรหัส (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2556) ดังนี้

รหัส L68101 การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการพักอาศัย เช่น บ้านพร้อมที่ดิน อาคารที่พักอาศัยพร้อมที่ดิน อาคารห้องชุด รวมถึงบ้านเคลื่อนที่ การจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้พัฒนาที่ดิน เช่น จัดทำถนนและสาธารณูปโภคเพิ่มเติม ฯลฯ แต่ไม่รวมถึง โครงการพัฒนาอาคารเพื่อขายและการจัดสรรและพัฒนาที่ดิน

รหัส L68102 การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย เช่น โรงงาน อาคาร สำนักงาน ตลาด อาคารเก็บของ และอาคาร ซึ่งไม่ใช่เป็นที่พักอาศัยอื่นๆ รวมถึงอาคารจัดงาน ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า โรงภาพยนตร์ และสิ่งปลูกสร้างอเนกประสงค์ที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย การจัดสรรที่ดินโดยไม่มีการพัฒนาที่ดิน เช่น จัดทำถนนและสาธารณูปโภคเพิ่มเติม ฯลฯ แต่ไม่รวมถึง โครงการพัฒนาอาคารเพื่อขาย และการจัดสรรและพัฒนาที่ดิน

รหัส L68103 การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัยซึ่งมักจะเป็นการเช่ารายเดือนหรือรายปี เช่น บ้าน แพลต หรืออาคารห้องชุด ทั้งที่ตกแต่งแล้วและยังไม่ได้ตกแต่ง สิ่งปลูกสร้างอเนกประสงค์ที่ใช้ เพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก รวมถึงบ้านเคลื่อนที่ โครงการพัฒนาอาคารสำหรับให้เช่าที่เจ้าของดำเนินการเอง แต่ไม่รวมถึงการจัดโรงแรม โรงแรมห้องชุดและที่พักอาศัยที่คล้ายกัน และการจัดลานตั้งค่ายพักแรม ที่จอดรถพ่วงและที่พักอาศัยที่คล้ายกัน

รหัส L68104 การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่า จากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย ซึ่งมักจะเช่าเป็นรายเดือน เช่น โรงงาน อาคารสำนักงาน ตลาดและอาคารเก็บของ อาคารซึ่งไม่ใช่ที่พักอาศัย รวมถึงอาคารจัดงาน ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า โรงภาพยนตร์ และสิ่งปลูกสร้างอเนกประสงค์ที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย การให้เช่าที่ดิน โครงการ พัฒนาอาคารสำหรับให้เช่าที่เจ้าของเป็นผู้ดำเนินการเอง

รหัส L68201 กิจกรรมของตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำ โดยได้รับค่าตอบแทนหรือ ตามสัญญาจ้าง กิจกรรมของตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ คนกลางในการซื้อ การขายและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กระทำโดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง การบริการเกี่ยวกับ การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ กิจกรรมของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาด้าน อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้รวมถึงวิธีการขายทอดตลาดสินค้าดังกล่าว

รหัส L68202 กิจกรรมบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำโดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง กิจกรรมบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำโดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง เช่น นิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลสำนักงาน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทสามารถแจกแจงได้ตามตารางที่ 4.5 ดังนี้

ตารางที่ 4. 5 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลาง

ประเภทธุรกิจ	SP		SL		MP		ML	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
L681010 : การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย	20	10.0	17	8.5	1	1.0	5	5.2
L681020 : การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย	54	27.0	87	43.5	16	16.5	32	33.0
L681030 : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย	10	5.0	17	8.5	5	5.2	11	11.3
L681040 : การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย	101	50.5	72	36.0	75	77.3	48	49.5
L682010 : กิจกรรมของตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง	2	1.0	2	1.0	0	0.0	0	0.0
L682020 : กิจกรรมบริการอื่นๆที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับ ค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง	13	6.5	5	2.5	0	0.0	1	1.0
รวม	200	100.0	200	100.0	97	100.0	97	100.0

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

ตารางข้างต้นอธิบายได้ว่า

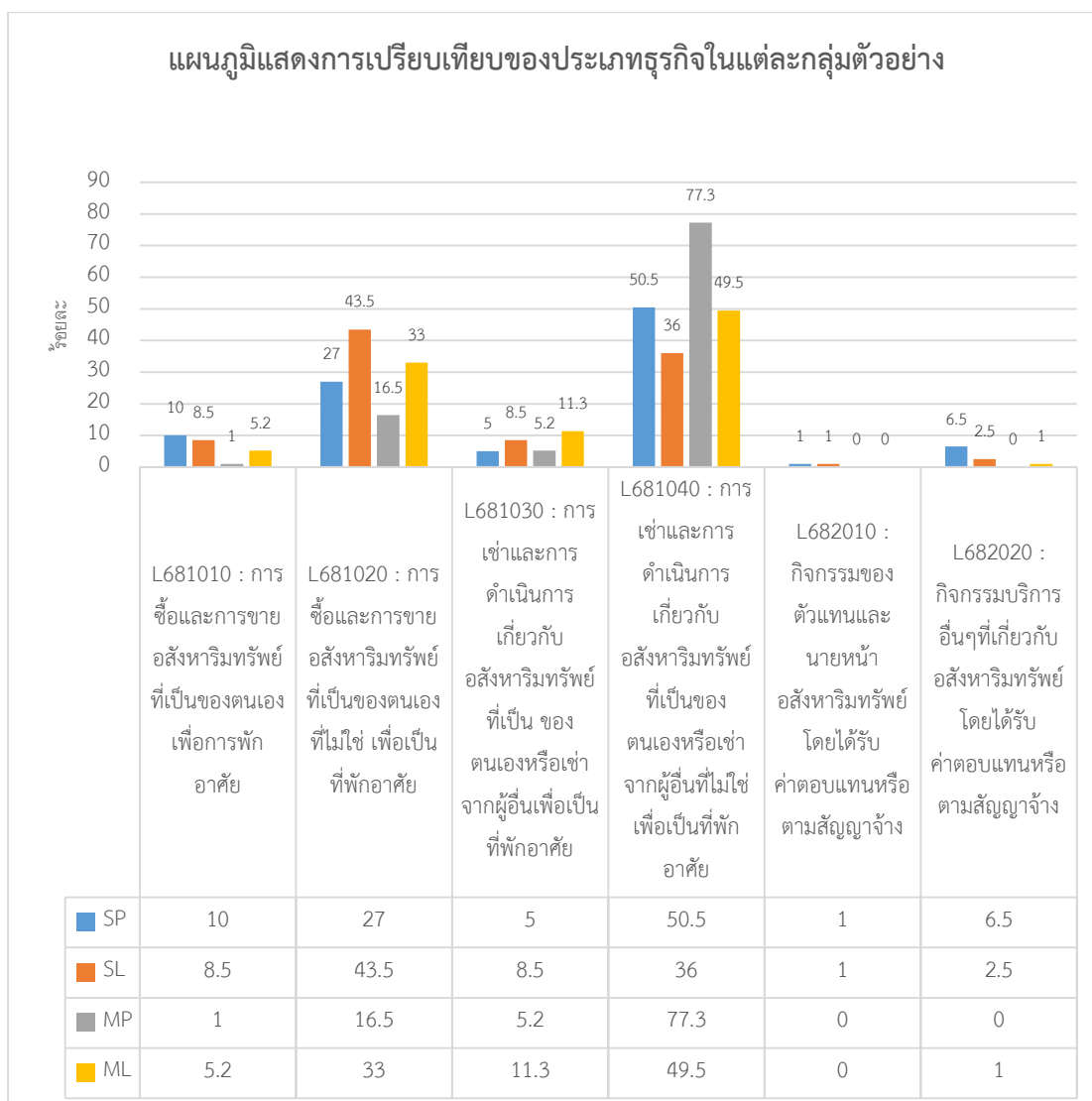
1) ในกลุ่มบริษัทขนาดเล็กที่ได้ผลกำไรมีธุรกิจการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง หรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัยเป็นอันดับหนึ่งถึงร้อยละ 50.5 ประกอบด้วยกิจการ อาทิ ให้เช่าให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้บริการที่จอดรถ ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคาร ภัตตาคาร ห้องอาหารและโรงแรม รองลงมา คือ การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย ร้อยละ 27.0 ได้แก่ การซื้อขายที่ดิน โรงงาน รวมทั้งการจัดสรรที่ดิน ต่อมาอันดับสามอยู่ในหมวดการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการพักอาศัย ร้อยละ 10

ส่วนกลุ่มธุรกิจขนาดเล็กที่ขาดทุนมีธุรกิจการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัยมากที่สุด คิดเป็น ร้อยละ 43.5 รองลงมาเป็น การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย ร้อยละ 36.0 อันดับสาม การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการพักอาศัย ร้อยละ 8.5 และพบว่า บริษัทที่ดำเนินการกำไรส่วนใหญ่อยู่ในธุรกิจเช่า ส่วนบริษัทที่ดำเนินการขาดทุนอยู่ในธุรกิจซื้อและขาย

2) ในกลุ่มธุรกิจขนาดกลางที่ได้กำไร ไม่มีกิจกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำ โดยได้รับคำตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง อันดับแรกอยู่ในธุรกิจการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัยถึง ร้อยละ 77.3 อาทิ การให้เช่าฟาร์มสุกร ให้เช่าสำนักงาน ให้บริการเช่าพื้นที่ว่าง และแผงขายสินค้า ฯลฯ รองลงมา การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย ร้อยละ 16.5 ได้แก่ การซื้อขายที่ดิน โรงงาน อันดับสาม ธุรกิจการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย ร้อยละ 5.2

ในกลุ่มธุรกิจขนาดกลางที่ขาดทุน อันดับแรกอยู่ในธุรกิจการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัยถึง ร้อยละ 49.5 ประกอบด้วย อาทิ การให้เช่าอาคาร เช่าพื้นที่และบริการศูนย์การค้า ฯลฯ รองลงมาเป็น การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย ร้อยละ 33.0 ประกอบด้วยธุรกิจซื้อขายที่ดิน โรงงาน รวมทั้งการจัดสรรที่ดิน อันดับสามอยู่ในธุรกิจ การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย ร้อยละ 11.3 เมื่อเปรียบเทียบกันบริษัทกำไร และขาดทุน ประกอบธุรกิจการเช่ามากกว่าการซื้อและขาย อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของบริษัทที่มีกำไรมีสัดส่วนของบริษัทที่ประกอบธุรกิจเช่ามากกว่า ขณะที่บริษัทขนาดกลางมีสัดส่วนการประกอบธุรกิจตัวแทนและนายหน้าน้อยกว่า

จากการเปรียบเทียบบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางยังพบว่า บริษัทที่มีผลกำไรดำเนินการที่มีกำไรจะอยู่ในธุรกิจการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย ตามแผนภาพต่อไปนี้



แผนภาพที่ 4. 3 แสดงการเปรียบเทียบประเภทธุรกิจของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

ที่มา : การวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีชีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) ของผู้วิจัย

กล่าวได้ว่า บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางส่วนใหญ่มักประกอบธุรกิจ การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น รองลงมาเป็น การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง ขณะที่กิจกรรมบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำโดยได้รับ

ค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้างเป็นส่วนน้อย แต่มักอยู่ในบริษัทขนาดเล็ก เนื่องจากธุรกิจแบบนี้ไม่จำเป็นต้องมีสินทรัพย์ถาวร

4.2. ผลการวิเคราะห์ประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงิน

การวิเคราะห์ประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินวัดจากอัตราส่วนทางการเงินทั้ง 4 ประเภท ประกอบกัน ได้แก่ อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารสภาพคล่อง อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารการลงทุน อัตราส่วนแสดงความสามารถในการสร้างผลกำไร และอัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุน ได้ผลการศึกษาดังนี้

4.2.1. อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารสภาพคล่อง

การวัดอัตราส่วนนี้ทำเพื่อพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น หมายถึง สินทรัพย์หมุนเวียนสามารถครอบคลุมหนี้สินหมุนเวียนได้ อัตราส่วนที่มากกว่าแสดงว่า บริษัทนั้นมีสภาพคล่องที่ดี สินทรัพย์ประกอบด้วยสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องมาก ได้แก่ เงินสด ลูกหนี้การค้า สินค้าคงคลัง และสินทรัพย์ถาวร เช่น ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ฯลฯ สินทรัพย์เหล่านี้สามารถนำไปขายแล้วนำเงินมาชำระหนี้ได้ แต่สินทรัพย์เหล่านี้มักเปลี่ยนเป็นเงินได้ยาก หรือขายยากนั่นเอง เพราะการขายสินทรัพย์เหล่านี้มีกระบวนการที่ยุ่งยากและใช้เวลาค่อนข้างนาน เพราะฉะนั้นในยามที่บริษัทจำเป็นต้องชำระหนี้ตามภาระผูกพันด้วยการขายสินทรัพย์ถาวร หากไม่สามารถขายได้ทันเวลาที่ต้องชำระหนี้จะทำให้การชำระหนี้ไม่ตรงเวลา ซึ่งกลายเป็นเงื่อนไขที่ผิดชำระหนี้ เพราะการไม่ผิดนัดชำระหนี้จำเป็นต้องมี 2 เงื่อนไข ประกอบกันคือ ชำระเต็มจำนวน และตรงเวลา อีกนัยหนึ่ง การมีสินทรัพย์ถาวรมากเกินไปจึงอาจจะทำให้เกิดการขาดสภาพคล่องได้

สูตรการคำนวณหาอัตราส่วนสภาพคล่องเป็นการเปรียบเทียบระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนรวมกับหนี้สินหมุนเวียนรวม ดังนี้

$$\text{อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)} = \frac{\text{สินทรัพย์หมุนเวียนรวม}}{\text{หนี้สินหมุนเวียนรวม}}$$

ผลการวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่องพบว่า

1) ภาพรวมของอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทก่อสร้างหิรัญทรัพย์ขนาดเล็ก ตั้งแต่ปี 2554 -2558 พบว่า มีการผันผวนของอัตราส่วนในบริษัทที่ขาดทุนอยู่ระหว่าง 6.0-12.24 เท่า มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 8.76 เท่า ต่างจากบริษัทที่กำไร มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ไม่ต่างกันมากในช่วงระยะเวลา 5 ปี คือ อยู่ระหว่าง 5.50-7.0 เท่า ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 6.20 เท่า ซึ่งบริษัทที่ดำเนินการขาดทุนมีอัตราส่วนมากกว่าบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไร 1.41 เท่า เกิดจากสินค้าคงเหลือในธุรกิจที่ขาดทุนสูงถึง ร้อยละ 62 ของสินทรัพย์หมุนเวียน ในขณะที่บริษัทที่มีผลดำเนินการกำรมีสินค้าคงเหลือเพียงร้อยละ 55 ของสินทรัพย์หมุนเวียน ในส่วนประเภทธุรกิจซื้อและขายมีอัตราส่วนสภาพคล่องสูง และจากการวิเคราะห์พบว่าบริษัทที่มีกำไรมีอัตราส่วนสูงบริษัทที่ขาดทุนอยู่ที่ 1.23 เท่า ซึ่ง

ต่างจากบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเช่าที่มีอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทที่ขาดทุนมากกว่าบริษัทที่ทำกำไร 1.17 เท่า วิเคราะห์จากค่าเฉลี่ย แสดงได้ตามตารางที่ 4.6 ต่อไปนี้

ตารางที่ 4. 6 อัตราส่วนสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
SP	ภาพรวม	6.24	6.10	5.56	6.01	7.10	6.20
	ซื้อและขาย	9.43	14.67	12.89	12.81	13.61	12.68
	ธุรกิจเช่า	1.99	1.70	1.49	1.70	1.78	1.73
SL	ภาพรวม	12.24	9.94	6.01	6.14	9.48	8.76
	ซื้อและขาย	15.89	7.61	4.78	7.40	15.96	10.33
	ธุรกิจเช่า	1.40	3.30	1.57	1.58	2.26	2.02

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

2) ภาพรวมบริษัทหอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลาง ระหว่างปี 2554 -2558 บริษัทขนาดกลางที่ได้กำไร มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.33 เท่า มีอัตราส่วนอยู่ระหว่าง 2.20-2.50 เท่า ส่วนบริษัทขนาดกลางที่ขาดทุนจะมีความผันผวนมากกว่า คือ อยู่ระหว่าง 2.50 - 4.58 เท่า และมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.39 เท่า และเมื่อบริษัททั้งสองมาเปรียบเทียบกันพบว่า บริษัทที่ได้กำไรมีอัตราส่วนสภาพคล่องน้อยกว่า 1.50 เท่า บริษัทขนาดกลางที่ขาดทุนในธุรกิจซื้อ-ขายและธุรกิจเช่ามีอัตราส่วนสภาพคล่อง 9.37 เท่า และ 3.19 เท่าตามลำดับ และหากเปรียบกับบริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไรในธุรกิจซื้อและขายและธุรกิจเช่ามีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.13 เท่า และ 1.79 เท่าตามลำดับ ซึ่งในธุรกิจซื้อและขายต่างกันถึง 4.40 เท่า ส่วนในธุรกิจเช่า 1.81 เท่า

ตารางที่ 4. 7 อัตราส่วนสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
MP	ภาพรวม	2.27	2.45	2.46	2.26	2.21	2.33
	ซื้อและขาย	1.41	1.58	1.69	2.97	3.00	2.13
	ธุรกิจเช่า	1.81	2.10	1.53	1.64	1.74	1.76
ML	ภาพรวม	3.60	4.58	3.77	2.50	2.98	3.49
	ซื้อและขาย	6.48	13.79	14.80	6.00	5.80	9.37
	ธุรกิจเช่า	4.04	4.79	2.96	1.65	2.50	3.19

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

3) เมื่อเปรียบเทียบในภาพรวมระหว่างบริษัทขนาดเล็กและบริษัทขนาดกลางพบว่า บริษัทขนาดเล็กมีอัตราส่วนสภาพคล่องมากกว่าบริษัทขนาดกลาง โดยบริษัทที่ได้กำไรมีอัตราส่วนสภาพคล่องมากกว่า 2.66 เท่า ขณะที่บริษัทที่มีผลดำเนินการขาดทุนมีอัตราส่วนมากกว่า 2.51 เท่า

4) เมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทขนาดเล็กและบริษัทขนาดกลางจะพบว่า ในกลุ่มบริษัทที่ทำกำไร บริษัทที่มีขนาดเล็กมีสภาพคล่องมากกว่าขนาดกลางอยู่ที่ 2.44 เท่า แต่สภาพคล่องที่มากเกินไปอาจทำให้บริษัทขาดทุนได้ เพราะบริษัทอาจไม่นำสินทรัพย์ไปทำกำไรต่อ ทั้งๆ ที่บริษัทขนาดเล็กสามารถใช้สินทรัพย์ให้เกิดรายได้มากกว่าบริษัทขนาดกลาง ดังที่บริษัทขนาดเล็กมีสินค้าคงเหลือสูงถึงร้อยละ 55 ของสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ขณะที่บริษัทขนาดกลางมีสินค้าคงเหลือเพียงร้อยละ 12 ของสินทรัพย์หมุนเวียนรวม

ส่วนบริษัทที่ขาดทุนมีสินค้าคงเหลือมากกว่าบริษัทที่ทำกำไร กล่าวคือ บริษัทขนาดเล็กมีสินค้าคงเหลือสูงถึงร้อยละ 62 ของสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ส่วนบริษัทขนาดกลางมีสินค้าคงเหลือเพียงร้อยละ 27 ของสินทรัพย์หมุนเวียนรวม โดยธุรกิจเข้ามีอัตราสภาพคล่องน้อยกว่าเนื่องจากไม่มีสินค้าคงเหลือ แต่จะลงบัญชีเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆแทน อาทิเช่น ค่าเช่าค้างรับ เชื้อครบล่วงหน้า รายได้ค้างรับ เป็นต้น

5) จากการวิเคราะห์สินค้าคงเหลือต่อสินทรัพย์รวม พบว่า บริษัทขนาดเล็กมีสัดส่วนของสินค้าคงเหลือมากกว่าบริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไรและขาดทุน มีอัตราสินค้าคงค้าง ร้อยละ 24 และร้อยละ 26 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ในส่วนบริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไรและขาดทุนคิดเป็นร้อยละ 5 และร้อยละ 4 ตามลำดับ เนื่องจาก ในงานวิจัยครั้งนี้ บริษัทขนาดเล็กมีจำนวนบริษัทประเภทซื้อและขายมากกว่าบริษัทขนาดกลาง หรือคิดเป็นร้อยละ 45 และร้อยละ 28 ตามลำดับ ทำให้บริษัทขนาดเล็กมีสัดส่วนสินค้าคงเหลือน้อยกว่าบริษัทขนาดกลาง แสดงตามตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4. 8 ข้อมูลสินค้าคงเหลือต่อสินทรัพย์รวม

หน่วย:ร้อยละ

บริษัท	SP	SL	MP	ML
สินค้าคงเหลือ	24	26	5	4

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

อนึ่ง การคำนวณการบริหารสภาพคล่องอาจพิจารณาจากอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนซึ่งเป็นการคำนวณโดยการหักสินค้าคงเหลือออกจากสินทรัพย์หมุนเวียนแล้วหารด้วยสินทรัพย์รวม เนื่องจากสินค้า

คงเหลือจัดเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องในระดับที่น้อยมาก ดังนั้น การพิจารณาความสามารถของ บริษัทในการจ่ายหนี้ระยะสั้น โดยไม่นำค่าสินค้าคงเหลือมาคิด จะทำให้เห็นค่าที่ชัดเจนกว่า ดังนี้

$$\text{อัตราเงินทุนหมุนเวียน (Quick Ratio)} = \frac{\text{สินทรัพย์หมุนเวียนรวม} - \text{สินค้าคงเหลือ}}{\text{หนี้สินหมุนเวียนรวม}}$$

จากการวิเคราะห์อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนพบว่า

1) ภาพรวมของบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนมีอัตราส่วน 4.43 เท่า ตัวเลขนี้ถือว่ามากกว่าบริษัทขนาดเล็กที่ได้กำไรซึ่งมีอัตราส่วน 3.19 เท่า หากเมื่อเทียบเป็นสัดส่วน บริษัทที่ได้กำไรมีอัตราส่วนมากกว่า 1.38 เท่า และจากการวิเคราะห์ ตั้งแต่ปี 2554-2558 ทั้งบริษัทขนาดเล็กที่ได้กำไรและขาดทุนต่างมีความผันผวนของอัตราส่วน เมื่อนำมาวิเคราะห์ตามประเภทธุรกิจพบว่า ธุรกิจซื้อและขายมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนมากกว่าธุรกิจเช่า ธุรกิจซื้อและขายของบริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไรอยู่ที่ 3.93 เท่าและบริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุนอยู่ที่ 4.77 เท่า ซึ่งต่างจากธุรกิจเช่าที่เป็นบริษัทขนาดเล็กที่ได้กำไรอยู่ที่ 1.61 เท่าและบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนอยู่ที่ 1.82 เท่า ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4. 9 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก

บริษัท	ประเภทธุรกิจ						ค่าเฉลี่ย
		2554	2555	2556	2557	2558	
SP	ภาพรวม	3.35	2.98	2.93	3.11	3.57	3.19
	ซื้อและขาย	2.77	3.63	4.40	5.56	3.31	3.93
	ธุรกิจเช่า	1.66	1.60	1.38	1.66	1.75	1.61
SL	ภาพรวม	5.51	5.78	3.50	3.48	3.90	4.43
	ซื้อและขาย	7.21	3.17	3.19	4.56	5.74	4.77
	ธุรกิจเช่า	1.37	3.29	1.38	1.26	1.78	1.82

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

2) ภาพรวมของบริษัทขนาดกลางระหว่างปี 2554-2558 พบว่า อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทขนาดกลางที่ได้กำไรไม่แตกต่างกันมาก คือ อยู่ระหว่าง 2.0-2.5 เท่า ต่างจากบริษัทขนาดกลางที่ขาดทุนซึ่งมีอัตราส่วนไม่เท่ากันในแต่ละปี บริษัทขนาดกลางที่ขาดทุนมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน 3.38 เท่า ส่วนบริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไรมีอัตราส่วน 2.27 เท่า ซึ่งบริษัทที่ขาดทุนมีอัตราส่วนมากกว่า 1.49 เท่า และจากการวิเคราะห์ตามประเภทธุรกิจพบว่า ธุรกิจประเภทซื้อขายและประเภทเช่า บริษัทที่มีผล

ดำเนินการขาดทุนมีอัตราส่วนมากกว่าบริษัทกำไร โดยธุรกิจซื้อและขายมากกว่า 4.18 เท่า ส่วนธุรกิจประเภทเช่ามากกว่า 1.85 เท่า รายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4. 10 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
MP	ภาพรวม	2.20	2.43	2.46	2.18	2.07	2.27
	ซื้อและขาย	0.96	1.39	1.53	1.74	1.02	1.33
	ธุรกิจเช่า	1.70	2.05	1.49	1.57	1.72	1.71
ML	ภาพรวม	3.42	4.21	3.57	2.48	2.74	3.28
	ซื้อและขาย	2.79	9.72	11.34	2.59	1.79	5.65
	ธุรกิจเช่า	3.98	4.78	2.95	1.63	2.49	3.17

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

3) จากการเปรียบเทียบภาพรวมระหว่างบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางพบว่า บริษัทขนาดเล็กมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนมากกว่าบริษัทขนาดกลางทั้งในบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไรและขาดทุน โดยบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไรมีสัดส่วนมากกว่า 1.40 เท่า ส่วนบริษัทที่ดำเนินการขาดทุนมีสัดส่วนมากกว่า 1.35 เท่า

4) จากการวิเคราะห์อัตราส่วนเงินทุนเวียน เมื่อหักสินค้าคงเหลือออกก็พบว่า บริษัทขนาดเล็กและบริษัทขนาดกลางที่ได้กำไรมีสัดส่วนของเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินมากกว่าบริษัทที่ขาดทุน โดยบริษัทที่มีผลดำเนินการที่มีกำไรมีขนาดเล็กและขนาดกลางมีสัดส่วนร้อยละ 17 และร้อยละ 14 ตามลำดับ ขณะที่บริษัทที่ขาดทุนมีสัดส่วน คือ ขนาดเล็กเท่ากับร้อยละ 10 และขนาดกลางร้อยละ 14 ของสินทรัพย์หมุนเวียนหลังจากหักสินค้าคงเหลือ

จากการวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่องทั้งหมดนี้สรุปได้ว่า ในภาพบริษัทขนาดเล็กมีอัตราสภาพคล่องสูงกว่าบริษัทขนาดกลาง เกิดจากสินค้าคงเหลือในบริษัทขนาดเล็กที่มีสัดส่วนมากกว่า รวมทั้งบริษัทซื้อและขายมีอัตราสภาพคล่องค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับธุรกิจเช่า แต่เมื่อนำมาคำนวณอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน มีอัตราลดลงอย่างมากแสดงให้เห็นถึงมูลค่าของสินค้าคงเหลือจำนวน

4.2.2. อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารการลงทุน

การวิเคราะห์อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารการลงทุนทำให้ทราบว่า กิจกรรมนั้นได้นำสินทรัพย์ทั้งหมดที่มีอยู่ ทั้งสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมาใช้ในการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากน้อยเพียงใด อัตราส่วนที่ใช้ในการคำนวณเป็นการหาความสัมพันธ์ระหว่างยอดขายกับสินทรัพย์แต่ละประเภท ถ้ากิจการสามารถใช้สินทรัพย์ที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพ อัตราส่วนนี้จะสูงอันแสดงถึงสินทรัพย์ที่กิจการมีอยู่ก่อนนั้นให้เกิดยอดขายมาก แต่ถ้าอัตราส่วนที่คำนวณได้ต่ำแสดงถึงกิจการได้ใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ลงทุนไปนั้นยังไม่คุ้มค่า หรือมีการลงทุนในสินทรัพย์มากเกินไป

อัตราความสามารถในการบริหารการลงทุนพิจารณาได้จากอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ คือ

$$\text{อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม(Total Asset Turnover)} = \frac{\text{รายได้จากการดำเนินการ}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

จากวิเคราะห์อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมพบว่า

1) ในภาพรวมของบริษัทขนาดเล็กตั้งแต่ปี 2554-2558 อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์อยู่ในอัตราส่วนใกล้เคียงกันทั้งบริษัทขนาดเล็กที่ได้กำไรและขาดทุน โดยบริษัทขนาดเล็กที่ได้กำไรมีอัตราส่วน 0.39 เท่า ซึ่งมากกว่าเป็น 3 เท่าบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนซึ่งมีอัตราส่วน 0.13 เท่า และเมื่อนำมาวิเคราะห์ตามประเภทธุรกิจพบว่า ธุรกิจซื้อและขายมีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์มากกว่าธุรกิจเช่า ทั้งในบริษัทที่ได้กำไรและขาดทุน ธุรกิจซื้อและขายของบริษัทขนาดเล็กที่ได้กำไรอยู่ที่ 0.47 เท่า บริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนอยู่ที่ 0.16 เท่า ต่างกันอยู่ 2.94 เท่า ในธุรกิจเช่าบริษัทขนาดเล็กที่ได้กำไรอยู่ที่ 0.26 เท่า บริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนอยู่ที่ 0.11 เท่า คิดเป็นสัดส่วน 2.36 เท่า รายละเอียดตามตาราง

ตารางที่ 4. 11 อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
SP	ภาพรวม	0.36	0.39	0.38	0.41	0.41	0.39
	ซื้อและขาย	0.47	0.51	0.43	0.48	0.44	0.47
	ธุรกิจเช่า	0.23	0.25	0.26	0.27	0.29	0.26
SL	ภาพรวม	0.13	0.11	0.12	0.15	0.16	0.13
	ซื้อและขาย	0.17	0.13	0.16	0.18	0.18	0.16
	ธุรกิจเช่า	0.10	0.10	0.10	0.11	0.13	0.11

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

2) ภาพรวมของบริษัทก่อสร้างริมทรัพย์ขนาดกลางพบว่า บริษัทที่ได้กำไรและขาดทุนมีอัตราส่วน 0.19 เท่าและ 0.09 เท่า ตามลำดับซึ่งบริษัทที่ได้กำไรมีอัตราส่วนมากกว่าบริษัทที่ขาดทุนคิดเป็น 2.11 เท่า เมื่อวิเคราะห์ตามประเภทธุรกิจพบว่า ธุรกิจซื้อขายมีอัตราส่วนมากกว่าธุรกิจเช่า โดยกลุ่มซื้อขายมีบริษัทที่ได้กำไรมีอัตราส่วนมากกว่าบริษัทขาดทุน 2.11 เท่า ส่วนธุรกิจเช่ามีอัตราส่วนบริษัทที่ได้กำไรมากกว่าบริษัทขาดทุน 2.125 เท่า ตามตารางด้านล่าง

ตารางที่ 4. 12 อัตราการหมุนของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
MP	ภาพรวม	0.19	0.19	0.19	0.20	0.19	0.19
	ซื้อและขาย	0.10	0.15	0.20	0.27	0.23	0.19
	ธุรกิจเช่า	0.15	0.18	0.18	0.18	0.18	0.17
ML	ภาพรวม	0.09	0.09	0.09	0.09	0.10	0.09
	ซื้อและขาย	0.08	0.11	0.10	0.10	0.11	0.10
	ธุรกิจเช่า	0.06	0.08	0.09	0.09	0.10	0.08

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

เมื่อพิจารณาอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมในภาพรวมระหว่างบริษัทขนาดเล็กและบริษัทขนาดกลางพบว่า บริษัทขนาดเล็กมีอัตราส่วนมากกว่าบริษัทขนาดกลาง ทั้งบริษัทที่ได้กำไรและขาดทุน โดยบริษัทที่ได้กำไรมีอัตราส่วนมากกว่า 2.05 เท่า ส่วนบริษัทที่ขาดทุนมีอัตราส่วนมากกว่า 0.14 เท่า

นอกจากนี้ ด้วยเหตุที่งานวิจัยนี้ใช้การแบ่งขนาดกิจการจากสินทรัพย์ถาวรเป็นหลัก การหาอัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารการลงทุนจึงต้องพิจารณาการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรด้วยการคำนวณเปรียบเทียบระหว่างรายได้จากการดำเนินการกับสินทรัพย์ถาวร โดยมีสูตรคำนวณ ดังนี้

$$\text{อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวร (Fixed Asset Turnover)} = \frac{\text{รายได้จากการดำเนินการ}}{\text{สินทรัพย์ถาวร}}$$

จากการวิเคราะห์อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวรพบว่า

1) ภาพรวมอัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวรในช่วงปี 2554 -2558 ของบริษัทขนาดเล็กพบว่า อัตราส่วนมีความผันผวนอย่างมากและมีอัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวรสูง โดยบริษัทขนาดเล็กที่ได้กำไรมีการหมุนเวียนของสินทรัพย์มากถึง 2,109.81 เท่า ส่วนบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนมีอัตราส่วน 1,202.05 เท่า ซึ่งทั้งสองกลุ่มนี้ต่างกันอยู่ที่ 1.76 เท่า จากนั้นเมื่อเปรียบเทียบตามประเภทธุรกิจพบว่า กลุ่มธุรกิจซื้อและขาย บริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนมีอัตราส่วน 2,822.98 เท่าซึ่งมากกว่าคิดเป็น 17.11 เท่าของบริษัทขนาด

เล็กที่กำไรซึ่งอยู่ที่อัตราส่วน 165.03 เท่า เหตุที่เป็นเช่นนี้อาจเนื่องจาก ผู้วิจัยได้ดึงข้อมูลผลขาดทุนติดต่อกัน 3 ปี ตั้งแต่ช่วงปี 2555-2557 จึงอาจทำให้ในปี 2558 บริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุน มีกำไรและสร้างรายได้ทำให้ค่าเฉลี่ยสูงกว่าบริษัทขนาดเล็กที่ได้กำไรอย่างมาก อย่างไรก็ตาม การที่มีรายได้สูง แต่กำไรสุทธิขาดทุนอาจเกิดจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่สูงทำให้บริษัทมีผลประกอบการขาดทุนได้ ในส่วนของธุรกิจเช่า บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร อัตราส่วน 32.60 เท่า มีอัตราส่วนมากกว่าบริษัทบริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน อัตราส่วน 23.50 เท่า คิดเป็น 1.41 เท่า ตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4. 13 อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวรของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
SP	ภาพรวม	1,892.85	1,381.92	736.48	3,920.53	2,617.26	2,109.81
	ซื้อและขาย	119.17	239.26	168.35	141.58	156.80	165.03
	ธุรกิจเช่า	23.67	22.99	24.99	27.70	63.67	32.60
SL	ภาพรวม	145.70	153.31	178.06	386.24	5,146.95	1,202.05
	ซื้อและขาย	251.51	331.71	365.22	886.06	12,280.38	2,822.98
	ธุรกิจเช่า	23.17	6.49	16.54	29.46	39.61	23.05

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

2) ภาพรวมอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรในช่วงปี 2554 -2558 ของบริษัทขนาดกลางพบว่า อัตราส่วนไม่ผันผวนและมีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรต่ำ ดังที่บริษัทขนาดกลางที่กำไรมีอัตรา 1.02 เท่า ส่วนบริษัทขนาดกลางที่ขาดทุน มีอัตราส่วน 0.15 เท่า ซึ่งต่างกันอยู่ 6.80 เท่า เมื่อนำมาเปรียบเทียบในส่วนประเภทธุรกิจพบว่า ธุรกิจซื้อและขาย บริษัทขนาดกลางที่กำไรมีอัตราส่วน 2.69 เท่า มากกว่าเป็น 3.84 เท่าของบริษัทขนาดกลางที่ขาดทุนซึ่งมีอัตราส่วนที่ 0.70 เท่า ส่วนธุรกิจเช่าก็มีทิศทางเดียวกับธุรกิจซื้อและขาย กล่าวคือ บริษัทขนาดกลางที่กำไรมีอัตราส่วน 0.67 เท่า มากกว่าเป็น 6.09 เท่าของบริษัทขนาดกลางที่ขาดทุนซึ่งอยู่ที่อัตราส่วน 0.11 เท่า รายละเอียดตามตาราง

ตารางที่ 4. 14 อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวรของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
MP	ภาพรวม	1.01	0.94	1.24	1.18	0.74	1.02
	ซื้อและขาย	1.89	1.32	4.47	4.76	1.01	2.69
	ธุรกิจเช่า	0.62	0.72	0.82	0.60	0.61	0.67
ML	ภาพรวม	0.14	0.16	0.22	0.11	0.12	0.15
	ซื้อและขาย	0.41	1.22	1.40	0.22	0.23	0.70
	ธุรกิจเช่า	0.09	0.10	0.11	0.11	0.12	0.11

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

3) การเปรียบเทียบระหว่างบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางในภาพรวมพบว่า บริษัทขนาดเล็กมีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรสูงกว่าบริษัทขนาดกลาง ทั้งในบริษัทที่ได้กำไรและขาดทุน บริษัทที่ได้กำไรมีอัตราส่วนมากกว่าถึง 2,068.44 เท่า และบริษัทที่ขาดทุนมีอัตราส่วนมากกว่าถึง 8,013.67 เท่า อันแสดงให้เห็นว่า บริษัทขนาดเล็กมีมูลค่าสินทรัพย์ถาวรที่น้อยกว่าบริษัทขนาดกลาง

จากการพิจารณาอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมและอัตราหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร เปรียบเทียบกันจะพบว่า บริษัทที่ได้กำไรมีรายได้และสินทรัพย์รวมมากกว่าบริษัทที่ขาดทุน ทำให้มีอัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานของบริษัทที่ทำกำไรสูงกว่า แต่บริษัทขนาดเล็กมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์น้อยกว่าบริษัทขนาดกลางทำให้อัตราหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร

ทั้งหมดที่กล่าวมาสรุปได้ว่า บริษัทขนาดเล็กมีแนวโน้มที่ดีขึ้นทุกปีตั้งแต่ปี 2554 -2558 ทั้งบริษัทที่ได้กำไรและขาดทุน ส่วนธุรกิจขนาดกลางมีค่าเฉลี่ยที่ค่อนข้างคงที่ บริษัทขนาดเล็กยังมีอัตราส่วนการบริหารงานที่สูงกว่าบริษัทขนาดกลางอย่างมาก โดยเฉพาะอัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวร อันเกิดจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจซื้อและขายเป็นธุรกิจที่มีรายได้สูง ดังนั้น ประสิทธิภาพการใช้สินทรัพย์ถาวรเมื่อเทียบกับรายได้ในบริษัทขนาดเล็กจึงสูงกว่า เนื่องจากโครงการที่สร้างเพื่อขายไม่รวมอยู่ในสินทรัพย์ถาวร จึงทำให้ประสิทธิภาพการใช้สินทรัพย์ถาวรต่อรายได้สูง รวมทั้งเกณฑ์การวัดธุรกิจใช้สินทรัพย์ถาวรในการแบ่งขนาด ทำให้บริษัทขนาดเล็กมีมูลค่าสินทรัพย์ถาวร(ตัวหาร)น้อยกว่าบริษัทขนาดกลาง จึงทำให้อัตราส่วนขนาดเล็กมีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์มากกว่า ในส่วนธุรกิจเช่ามีอัตราส่วนอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมและอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรน้อยกว่าธุรกิจซื้อและขายเกิดจากธุรกิจที่เช่า มีรายได้น้อยกว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซื้อและขาย รวมทั้งธุรกิจเช่ามีสินทรัพย์ถาวรของธุรกิจประเภทเช่ามีมากกว่า

4.2.3. อัตราส่วนแสดงความสามารถในการสร้างผลกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการสร้างผลกำไรเป็นการวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไรของกิจการ กิจการที่มีกำไรสูงจะแสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ และตอบแทนต่อผู้เป็นเจ้าของ โดยเจ้าหนี้ระยะยาวจะคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ด้วย การวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไรจึงอาจมีความสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ในทางอ้อม เพราะเป็นการวิเคราะห์หว่าในระยะกลางจนถึงระยะยาวนั้น กิจการสามารถสร้างเม็ดเงินจากกำไรที่ได้ดำเนินมาเป็นอย่างไรรวมทั้งกิจการสามารถสร้างเม็ดเงินจากการดำเนินงานได้ดีก็สามารถก่อหนี้ได้ โดยมีการพิจารณาได้จากหลายอัตราส่วนประกอบกันดังต่อไปนี้

1) **อัตรากำไรขั้นต้น** ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างมาก เพราะเป็นธุรกิจที่มีการเพิ่มมูลค่าอย่างมากจากปัจจัยการผลิตต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นวัสดุก่อสร้าง แรงงาน รวมทั้งต้นทุนอื่นๆ ให้กลายเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย หรือเพื่อวัตถุประสงค์ทางพาณิชย์กรรมก็ตาม ทำให้ธุรกิจสามารถขายสินค้าของตนเองนั้นคืออสังหาริมทรัพย์ได้ในราคาสูงเมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุน โดยอัตรากำไรขั้นต้น พิจารณาได้จาก

$$\text{อัตรากำไรขั้นต้น(Gross Profit Margin)} = \frac{\text{รายได้จากการดำเนินการ} - \text{ต้นทุนขาย}}{\text{รายได้จากการดำเนินงาน}} \times 100$$

(1) ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทขนาดเล็กมีความผันผวนน้อย แบ่งเป็นบริษัทขนาดเล็กที่กำลังมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นทุกปี เฉลี่ยร้อยละ 51.17 ส่วนบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 36.69 โดยบริษัทขนาดเล็กที่กำลังมีอัตรากำไรขั้นต้นมากกว่าบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุน 1.34 เท่า ในส่วนประเภทธุรกิจ ธุรกิจเช่ามีอัตรากำไรขั้นต้นมากกว่าธุรกิจซื้อและขายทั้งในบริษัทที่กำลังและขาดทุน กล่าวคือ บริษัทขนาดเล็กที่กำลังมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจซื้อและขาย และธุรกิจเช่า ร้อยละ 40.54 และ 59.24 ตามลำดับ บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุนมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจซื้อและขาย และธุรกิจเช่า ร้อยละ 32.72 และ 38.96 ตามลำดับ รายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4. 15 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
SP	ภาพรวม	49.79	49.22	50.77	52.23	53.86	51.17
	ซื้อและขาย	37.51	35.24	41.14	42.34	46.45	40.54
	ธุรกิจเช่า	58.99	59.08	58.57	60.01	59.56	59.24
SL	ภาพรวม	37.36	35.44	33.82	34.27	42.57	36.69
	ซื้อและขาย	29.07	32.55	28.08	30.75	43.14	32.72
	ธุรกิจเช่า	41.78	35.13	35.48	38.18	44.22	38.96

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

(2) ภาพรวมอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทขนาดกลางพบว่า มีความผันผวนเล็กน้อย บริษัทขนาดเล็กที่กำไรมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นทุกปี เฉลี่ยร้อยละ 67.30 ส่วนบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนมีค่าเฉลี่ยร้อยละ 27.42 และบริษัทขนาดเล็กที่กำไรมีอัตรากำไรขั้นต้นมากกว่าบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุน 2.44 เท่า เมื่อพิจารณาตามประเภทธุรกิจ ธุรกิจเข้ามียอัตรากำไรขั้นต้นมากกว่าธุรกิจซื้อและขาย ทั้งในบริษัทขนาดเล็กที่กำไรและขาดทุน กล่าวคือ บริษัทขนาดกลางที่กำไรมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจซื้อและขาย และธุรกิจเช่า ร้อยละ 55.66 และ 69.15 ตามลำดับ ส่วนบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจซื้อและขาย และธุรกิจเช่า ร้อยละ 19.43 และ 28.34 ตามลำดับ

ตารางที่ 4. 16 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
MP	ภาพรวม	66.95	66.58	67.32	66.25	68.03	67.03
	ซื้อและขาย	53.49	55.94	55.96	52.16	60.74	55.66
	ธุรกิจเช่า	68.99	68.33	69.39	68.78	70.25	69.15
ML	ภาพรวม	24.76	24.99	23.56	26.80	36.96	27.42
	ซื้อและขาย	19.74	20.70	17.29	20.07	19.35	19.43
	ธุรกิจเช่า	27.65	27.32	29.44	22.07	35.22	28.34

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

นอกจากนี้ ภาพรวมบริษัทขนาดกลางที่กำไรมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นร้อยละ 67.03 ซึ่งมากกว่าบริษัทขนาดเล็กที่กำไรซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 51.17 ตามลำดับ ส่วนบริษัทที่ดำเนินการขาดทุน บริษัทขนาดเล็กมีอัตราส่วนมากกว่าบริษัทขนาดกลาง ร้อยละ 36.69 และร้อยละ 27.42 ตามลำดับ

2) **อัตรากำไรสุทธิ** เป็นอัตราส่วนแสดงผลกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ว่ามีจำนวนเท่าใดเป็นส่วนปันผลให้กับเจ้าของ หรือหากเก็บไว้ก็จะเป็นแหล่งชำระหนี้ในอนาคต การวิเคราะห์อัตรากำไรสุทธิเป็นเพียงการค้นหาภาพประกอบในภาพใหญ่ของความสามารถทั้งหมด เพราะอัตราส่วนนี้จะแสดงให้เห็นว่าธุรกิจบริหารงานมีประสิทธิภาพเพียงใด และธุรกิจสามารถดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมายได้เพียงใด ค่าแสดง

ตัวเลขในอัตราส่วนนี้ควรจะสูง เพราะหมายถึง ประสิทธิภาพในการหากำไรสุทธิเมื่อเทียบกับยอดขายสุทธิได้ดี หากค่าแสดงตัวเลขต่ำหมายถึง กิจกรรมไม่มีประสิทธิภาพในการหากำไรสุทธิ โดยคำนวณดังนี้

$$\text{อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)} = \frac{\text{รายได้สุทธิ}}{\text{รายได้จากการดำเนินงาน}} \times 100$$

(1) ภาพรวมจากการวิเคราะห์อัตรากำไรสุทธิตั้งแต่ปี 2554-2558 พบว่า บริษัทขนาดเล็กมีผลกำไรที่ดีขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 17.98 ในส่วนบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนมีความผันผวน ดังที่ในปี 2558 มีค่าเฉลี่ยที่สูงมาก ผู้วิจัยจึงแยกมาคิดค่าเฉลี่ยรวมของปี 2554-2557 พบว่าค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -193.54 และจากการวิเคราะห์ตามประเภทธุรกิจพบว่า ประเภทธุรกิจเช่าในบริษัทขนาดเล็กที่กำไรมีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 20.10 ซึ่งสูงกว่าธุรกิจซื้อขายอยู่ที่ 1.48 เท่า ซึ่งธุรกิจซื้อขายอยู่ที่ร้อยละ 13.62 ในทางกลับกันบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนมีอัตรากำไรสุทธิในธุรกิจซื้อขาย โดยไม่ได้ในปี 2558 มาคิดเนื่องจากมีอัตราที่สูงมากอยู่ที่ร้อยละ -142.81 ซึ่งบริษัทที่ขาดทุนของธุรกิจเช่ามีอัตราส่วนร้อยละ -180.32 ซึ่งสูงกว่าประเภทธุรกิจซื้อขายถึง 1.26 เท่า

ตารางที่ 4. 17 อัตรากำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
SP	ภาพรวม	11.32	15.86	19.59	22.95	20.19	17.98
	ซื้อและขาย	5.48	12.37	13.57	23.11	13.59	13.62
	ธุรกิจเช่า	14.83	17.95	24.70	20.25	22.76	20.10
SL	ภาพรวม	-150.67	-195.96	-256.21	-171.30	-1,245.35	-193.54
	ซื้อและขาย	-105.33	-145.77	-163.88	-156.24	-2,114.47	-142.81
	ธุรกิจเช่า	-296.49	-145.66	-175.77	-166.40	-117.26	-180.32

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

(2) ภาพรวมของอัตรากำไรสุทธิของบริษัทขนาดกลางตั้งแต่ปี 2554-2558 บริษัทที่กำไรมีสัดส่วนมากขึ้นในทุกๆ ปี มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 22.11 ส่วนบริษัทขนาดกลางที่ขาดทุนมีความผันผวนของอัตรากำไรสุทธิ โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -50.88 และเมื่อคิดตามประเภทธุรกิจ ธุรกิจซื้อและขายของบริษัทที่กำไรมีอัตรากำไรสุทธิน้อยกว่าธุรกิจเช่า 1.87 เท่า ซึ่งสอดคล้องกับบริษัทที่ขาดทุนที่มีอัตรากำไรสุทธิในธุรกิจเช่า ร้อยละ -75.06 มากกว่า ธุรกิจซื้อและขาย ร้อยละ -74.19

ตารางที่ 4. 18 อัตรากำไรสุทธิ ของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
MP	ภาพรวม	20.63	21.63	21.21	22.62	24.47	22.11
	ซื้อและขาย	-2.55	9.79	17.59	14.37	17.11	11.26
	ธุรกิจเช่า	14.74	23.08	21.04	22.77	23.60	21.05
ML	ภาพรวม	-90.28	-80.71	- 86.73	-105.92	-78.84	-88.50
	ซื้อและขาย	-66.86	- 49.05	- 77.49	-114.26	-63.30	-74.19
	ธุรกิจเช่า	- 57.91	- 83.32	-75.92	- 88.92	-69.24	-75.06

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

(3) จากนั้นเมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนกำไรสุทธิในภาพรวมพบว่า บริษัทขนาดกลางที่กำไรและขาดทุนมีจำนวนน้อยกว่าบริษัทขนาดเล็ก แบ่งเป็น บริษัทขนาดเล็กที่ได้กำไรอัตราส่วนร้อยละ 17.98 และบริษัทขนาดกลางที่กำไรร้อยละ 22.11 ส่วนบริษัทที่ขาดทุนมีอัตราส่วนของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางอยู่ที่ร้อยละ -154.83 และ -88.50 ตามลำดับ

(4) ด้านประสิทธิภาพการทำการกำไร พบว่า อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทก่อสร้างิมทรัพย์มีอัตราที่สูงบริษัทขนาดเล็กที่ได้กำไรทำการกำไรถึงร้อยละ 51.17 และบริษัทขนาดกลางที่ทำการกำไรถึงร้อยละ 67.03 แต่บริษัทขนาดเล็กมีอัตรากำไรสุทธิเหลือเพียง ร้อยละ 17.98 และบริษัทขนาดกลางที่มีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 24.03 อันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน บริษัทที่ขาดทุนมีค่าใช้จ่ายของดอกเบี้ยสูงกว่าบริษัทที่กำไรบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีกำไร มีดอกเบี้ยจ่ายคิดเป็นร้อยละ 4 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ในขณะที่บริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีขาดทุนมีดอกเบี้ยจ่ายคิดเป็นร้อยละ 21 และ 24 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบระหว่างบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางของบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไร พบว่าบริษัทขนาดเล็กมีต้นทุนการหรือการบริการ ร้อยละ 72 ของรายได้ทั้งหมด ในขณะที่บริษัทขนาดกลางมีต้นทุนการหรือการบริการ ร้อยละ 58 ของรายได้ทั้งหมด แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อมาดูค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานพบว่าบริษัทขนาดกลางมีค่าใช้จ่ายมากกว่าบริษัทขนาดเล็ก คิดเป็นร้อยละ 28 และ ร้อยละ 17 ของรายได้ทั้งหมดตามลำดับ

สรุป ได้ว่าบริษัทขนาดกลางมีอัตรากำไรที่สูงกว่าบริษัทขนาดเล็ก เกิดจากรายได้ที่สูงกว่า โดยบริษัทที่ขาดทุนเกิดจากค่าใช้จ่ายในการชำระดอกเบี้ยที่สูง โดยบริษัทที่มีอัตรากำไรสูงกว่าบริษัทซื้อและขายในบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไร รวมทั้งบริษัทที่ดำเนินการขาดทุน ธุรกิจเช่าขาดทุนสูงกว่า

3) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เป็นการวัดว่าสินทรัพย์รวมของกิจการก่อให้เกิดกำไรได้มากน้อยเพียงใด ตามสูตรต่อไปนี้

$$\text{อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Assets (ROA))} = \frac{\text{กำไร(ขาดทุน)สุทธิ}}{\text{รวมสินทรัพย์}} \times 100$$

ผลการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์พบว่า

(1) ภาพรวมอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของบริษัทขนาดเล็กไม่ผันผวนในแต่ละปี โดยอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์บริษัทที่กำลังอยู่ที่ร้อยละ 5.24 ขณะที่บริษัทที่ขาดทุนอยู่ที่ร้อยละ -5.75 เมื่อวิเคราะห์ในประเภทธุรกิจซื้อขายและธุรกิจให้เช่า ค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ไม่แตกต่างกันมาก ได้แก่ ค่าเฉลี่ยของบริษัทที่กำลังในธุรกิจซื้อขายและธุรกิจเช่าอยู่ที่ร้อยละ 4.39 และร้อยละ 4.74 ตามลำดับ ส่วนบริษัทที่ขาดทุนในธุรกิจซื้อและขายและธุรกิจเช่าร้อยละ -5.12 และร้อยละ -6.08 ตามลำดับ



ตารางที่ 4. 19 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
SP	ภาพรวม	3.41	5.05	5.64	6.11	5.97	5.24
	ซื้อและขาย	2.67	5.13	4.50	5.18	4.46	4.39
	ธุรกิจเช่า	2.92	3.84	5.23	5.41	6.30	4.74
SL	ภาพรวม	-5.29	-5.88	-6.11	-6.43	-5.01	-5.74
	ซื้อและขาย	-4.79	-5.18	-5.60	-5.68	-4.36	-5.12
	ธุรกิจเช่า	-5.19	-5.71	-6.40	-7.30	-5.79	-6.08

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

(2) ภาพรวมของบริษัทขนาดกลางทั้งที่มีกำไรและขาดทุนพบว่า อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ค่อนข้างคงที่อยู่ที่ร้อยละ 3.32 และร้อยละ -2.79 ตามลำดับ จากการพิจารณาตามประเภทธุรกิจพบว่า อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไรของธุรกิจเช่าร้อยละ 3.19 มากกว่าเป็น 1.07 เท่าของธุรกิจซื้อและขายซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 2.99 รวมทั้งธุรกิจเช่าซึ่งมีตัวเลขที่ร้อยละ -2.91 มีบริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุนที่ติดลบ(ร้อยละ -1.85) มากกว่าธุรกิจซื้อและขาย 1.57 เท่า

ตารางที่ 4. 20 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
MP	ภาพรวม	3.08	3.26	3.38	3.35	3.53	3.32
	ซื้อและขาย	0.78	2.33	3.03	4.00	4.83	2.99
	ธุรกิจเช่า	1.94	3.45	3.48	3.49	3.58	3.19
ML	ภาพรวม	-2.80	-2.79	-2.83	-2.85	-2.70	-2.79
	ซื้อและขาย	-1.90	-2.29	-1.57	-1.75	-1.76	-1.85
	ธุรกิจเช่า	-2.51	-2.92	-2.93	-3.09	-3.09	-2.91

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

(3) ในอัตราส่วนตอบแทนจากสินทรัพย์ โดยเปรียบเทียบบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางในภาพรวมพบว่า ในกลุ่มบริษัทที่ทำกำไร บริษัทขนาดเล็กมีอัตราส่วนอยู่ที่ร้อยละ 5.24 ซึ่งมากกว่าบริษัทขนาดกลางอยู่ที่ร้อยละ 3.32 หรือคิดเป็นสัดส่วนที่มากกว่า 1.58 เท่า ส่วนในกลุ่มบริษัทที่ขาดทุนมีอัตราส่วนที่ติดลบ โดยบริษัทขนาดเล็กมีอัตราส่วนอยู่ที่ร้อยละ - 5.74 ซึ่งน้อยกว่าคิดเป็น 2.06 เท่าของบริษัทขนาดกลางซึ่งมีอัตราส่วนอยู่ที่ร้อยละ -2.79

(4) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ จากการวิเคราะห์พบว่า บริษัทการที่ดำเนินการขาดทุนมีค่าติดลบ เกิดจากการขาดทุนต่อเนื่องของกิจการ

4) อัตราการผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เป็นการวัดเงินลงทุนที่ผู้ถือหุ้นลงไปว่าสามารถสร้างกำไรให้กับกิจการเท่าใด ถ้าอัตราการผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสูง ก็สะท้อนว่า กิจการได้ใช้เงินทุนของผู้ถือหุ้นอย่างคุ้มค่า ผู้ถือหุ้นก็จะพอใจเพราะมีโอกาสจะได้เงินปันผลตอบแทนกลับมามาก มีสูตรคำนวณดังนี้

$$\text{อัตราการผลตอบแทนผู้ถือหุ้น(Return on Equity (ROE))} = \frac{\text{กำไร(ขาดทุน)สุทธิ}}{\text{รวมส่วนของผู้ถือหุ้น}} \times 100$$

จากการวิเคราะห์อัตราการผลตอบแทนผู้ถือหุ้นพบว่า

(1) ภาพรวมอัตราการผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัทขนาดเล็กพบว่า บริษัทที่ทำกำไรมีอัตราส่วนร้อยละ 19.57 ส่วนบริษัทที่ขาดทุนมีอัตราส่วนร้อยละ - 36.01 เมื่อเทียบตามประเภทธุรกิจ บริษัทที่ทำกำไรในธุรกิจซื้อและขาย ร้อยละ 15.25 และธุรกิจเช่า ร้อยละ 11.46 ต่างกัน 1.33 เท่า แต่บริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนในธุรกิจเช่า (ร้อยละ -29.22) มีอัตราการผลตอบแทนผู้ถือหุ้นติดลบมากกว่าธุรกิจซื้อและขาย (ร้อยละ -28.82) 1.01 เท่า ตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4. 21 อัตราการผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
SP	ภาพรวม	10.76	44.89	13.40	14.22	14.57	19.57
	ซื้อและขาย	14.15	17.13	14.37	16.88	13.71	15.25
	ธุรกิจเช่า	9.40	18.98	10.30	5.11	13.50	11.46
SL	ภาพรวม	-50.90	-40.16	- 31.57	- 30.60	-26.84	-36.01
	ซื้อและขาย	-36.60	-32.27	-24.92	-24.90	- 25.42	-28.82
	ธุรกิจเช่า	-47.41	-32.34	-27.87	-21.81	-16.68	-29.22

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

(2) ภาพรวมอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัทขนาดกลางพบว่า บริษัทที่กำไรมีอัตราส่วน 11.11 เท่า ส่วนบริษัทขาดทุนอยู่ที่ - 48.51 เท่า โดยในธุรกิจซื้อและขายและธุรกิจ บริษัทที่กำไรมีอัตราส่วน 7.49 และ 11.21 ตามลำดับ ขณะที่กลุ่มขาดทุนมีอัตราส่วน - 10.57 และ 30.01 ตามลำดับ

ตารางที่ 4. 22 อัตราการผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
MP	ภาพรวม	10.74	11.72	13.46	9.89	9.73	11.11
	ซื้อและขาย	2.85	6.97	8.41	8.99	10.24	7.49
	ธุรกิจเช่า	9.71	12.43	14.09	10.34	9.50	11.21
ML	ภาพรวม	-44.55	-75.83	-48.43	-29.21	-44.53	-48.51
	ซื้อและขาย	-15.35	-10.24	-7.85	-11.51	-7.91	-10.57
	ธุรกิจเช่า	-28.04	-39.66	-24.50	- 32.76	- 25.11	- 30.01

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

(3) อัตราการผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในภาพรวมพบว่า บริษัทขนาดกลางที่กำไรมีอัตราส่วนร้อยละ 11.11 ส่วนบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนมีอัตราส่วนร้อยละ - 48.51 เมื่อนำมาเปรียบเทียบเป็นประเภทธุรกิจพบว่า บริษัทขนาดเล็กที่กำไรในธุรกิจซื้อและขายร้อยละ 7.49 และธุรกิจเช่า ร้อยละ 11.21 ต่างกัน 1.50 เท่า อย่างไรก็ตาม บริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนในธุรกิจเช่า (ร้อยละ -30.01) มีอัตราการผลตอบแทนผู้ถือหุ้นติดลบมากกว่าธุรกิจซื้อและขาย (ร้อยละ -10.57) 2.84 เท่า

บริษัทที่มีผลดำเนินการกำไรของบริษัทขนาดเล็กมีอัตราผลตอบแทนมากกว่าบริษัทขนาดกลาง เนื่องจากบริษัทขนาดเล็กมีสัดส่วนผู้ถือหุ้นน้อยกว่าบริษัทขนาดกลาง ร้อยละ 41 และ ร้อยละ 44 ในโครงสร้างเงินทุนทั้งหมด ตามลำดับ โดยในบริษัทที่ขาดทุนบริษัทที่มีอัตราผลตอบแทนที่ติดลบเกิดจากการขาดทุนสะสมในส่วนผู้ถือหุ้น

4.2.4. อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุนเป็นการวิเคราะห์เพื่อให้ทราบถึงแหล่งที่มาของเงินทุนว่ามาจากหนี้สินหรือเจ้าของกิจการแต่ละกิจการนั้น และทำให้ทราบว่าจำเป็นต้องมีเงินเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจเท่าใด ที่ต้องพิจารณาประเด็นนี้เนื่องจากรูปแบบการบริหารเงินมีทั้งระยะสั้นและระยะยาว ระยะสั้นเป็นการบริหารสภาพคล่อง แต่การบริหารเงินเพื่อการลงทุนในระยะยาวต้องใช้เวลานานกว่าจะสร้างการเติบโต จึงต้องอาศัยเงินทุนระยะยาว ซึ่งมีแหล่งเงินเพียง 2 แหล่ง คือ เจ้าของและ เจ้าหนี้ การก่อหนี้มีข้อดี คือ ต้นทุนต่ำกว่าที่ได้จากเจ้าของ แต่หากก่อหนี้มากเกินไปก็จะทำให้เกิดความเสี่ยงจากการชำระหนี้ไม่ทัน และอาจตามด้วยการผิดนัดซึ่งเกิดผลร้ายถึงขั้นล้มละลาย การบริหารโครงสร้างเงินทุนจึงจำเป็นต้องอย่างยั่งยืนต่อกิจการ และเจ้าหนี้เองก็คงต้องพิจารณาด้วยว่ากิจการที่เป็นลูกหนี้ของตนนั้น เพราะถ้าก่อหนี้มากเกินไป โอกาสที่เจ้าหนี้จะถูกผิดนัดชำระหนี้ก็จะมากขึ้นไปด้วย

ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเป็นส่วนแสดงโครงสร้างเงินทุนของกิจการว่า สินทรัพย์ของกิจการมาจากการกู้ยืมหรือส่วนทุนเจ้าของกิจการ ถ้ามีอัตราส่วนที่สูงแสดงว่ามี โอกาสที่กิจการจะไม่สามารถชำระดอกเบี้ยได้ เนื่องจากหนี้สินที่มากทำให้กิจการมีภาระผูกพันที่ต้องชำระดอกเบี้ยทุกงวดไม่ว่ากิจการนั้นจะกำไรหรือขาดทุน มีวิธีคำนวณดังนี้

$$\text{อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)} = \frac{\text{หนี้สินรวม}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}$$

จากวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น พบว่า

1) ภาพรวมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทขนาดเล็กมีการผันผวนในช่วง 5 ปี ระหว่างปี 2554 –2558 โดยบริษัทที่กำไรมีอัตราอยู่ที่ 2.0-8.0 เท่า มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.89 เท่า ในบริษัทที่ขาดทุนมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งติดลบอันเกิดจากการขาดทุนสะสม โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ - 1.76 เท่า เมื่อแยกตามประเภทธุรกิจ บริษัทที่กำไรมีอัตราส่วนค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.97 เท่าในส่วนของบริษัทซื้อและขาย และ 1.99 ในธุรกิจเช่า ต่างกันอยู่ที่ 1.49 เท่า ในบริษัทที่ขาดทุนมีอัตราส่วนที่ติดลบ ธุรกิจซื้อและขาย -2.14 เท่า และธุรกิจเช่า -2.61 เท่า รายละเอียดตามตารางที่ 4.23

ตารางที่ 4. 23 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทขนาดเล็ก

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
SP	ภาพรวม	3.96	8.38	2.11	2.06	2.93	3.89
	ซื้อและขาย	4.60	3.17	2.62	2.41	2.03	2.97
	ธุรกิจเช่า	3.49	2.08	0.76	1.17	2.46	1.99
SL	ภาพรวม	-1.50	-4.57	-2.54	-0.91	0.70	-1.76
	ซื้อและขาย	-2.30	-6.39	-2.62	-0.10	0.71	-2.14
	ธุรกิจเช่า	-0.51	-5.70	-2.51	-1.84	-2.49	-2.61

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

2) ภาพรวมของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทขนาดกลางพบว่า บริษัทที่มีกำไรมีอัตราส่วน 3.17 เท่า มากกว่าเป็นจำนวน 1.43 เท่าเมื่อเทียบกับบริษัทขาดทุนซึ่งอยู่ที่ 2.22 เท่า ในส่วนประเภทธุรกิจ ธุรกิจประเภทซื้อขายมีอัตราส่วนของบริษัทกำไรมากกว่าบริษัทขาดทุนอยู่ที่ 3.01 เท่าและ 2.72 เท่า ตามลำดับ ส่วนประเภทธุรกิจเช่า บริษัทที่กำไรมีอัตราส่วนน้อยกว่าบริษัทขาดทุน โดยมีสัดส่วน 3.24 เท่าและ 4.10 เท่า ตามลำดับ

ตารางที่ 4. 24 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทขนาดกลาง

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	2554	2555	2556	2557	2558	ค่าเฉลี่ย
MP	ภาพรวม	3.17	3.99	3.17	2.88	2.64	3.17
	ซื้อและขาย	2.27	3.76	3.43	2.90	2.67	3.01
	ธุรกิจเช่า	3.71	3.94	3.07	2.86	2.63	3.24
ML	ภาพรวม	2.17	1.88	4.26	2.77	0.04	2.22
	ซื้อและขาย	2.28	5.70	3.58	-0.90	2.93	2.72
	ธุรกิจเช่า	4.04	3.43	12.51	3.53	-3.00	4.10

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

3) บริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนมีอัตราส่วนที่ติดลบเท่ากับ - 1.76 เท่า แต่บริษัทขนาดกลางที่ขาดทุนมีผลเป็นบวกเท่ากับ 2.22 เท่า และเมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D:E Ratio) พบว่า มีอัตราส่วนใกล้เคียงกัน โดยบริษัทขนาดเล็กมีสัดส่วน 3.89 เท่า ขณะที่บริษัทขนาดกลาง มีสัดส่วน 3.24 เท่า สะท้อนให้เห็นว่า บริษัททั้งหมดนี้มีแหล่งเงินประกอบการจากเงินกู้ต่อเงินส่วนเจ้าของสัดส่วนประมาณ 3:1

4) จากการวิเคราะห์ในภาพรวมพบว่า จากการวิเคราะห์ในภาพรวมพบว่าบริษัทที่มีผลดำเนินการมีกำไรของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางมีโครงสร้างเงินทุนจากก้อหนี้หรือเงินกู้ ร้อยละ 59 และ ร้อยละ 56 ของเงินทุนทั้งหมด ในขณะที่บริษัทที่มีผลดำเนินการขาดทุนของบริษัทขนาดเล็กมีส่วนที่ติดลบ เกิดจากการขาดทุนสะสมทำให้ส่วนเงินกู้มีมูลค่าสูงกว่าเงินส่วนทุนของเจ้าของ ในส่วนบริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินการขาดทุนมีส่วนเงินกู้สูงถึงร้อยละ 94 บริษัทขนาดกลางที่มีกำไรมีหนี้สินหมุนเวียนร้อยละ 53 ของหนี้สินรวม บริษัทขนาดกลางที่ขาดทุนมีหนี้สินหมุนเวียนร้อยละ 31 ของหนี้สินรวม บริษัทที่มีผลดำเนินการขาดทุนจะมีส่วนของเงินกู้มีระยะยาวจากกรรมการและพนักงานสูงกว่าบริษัทที่มีผลกำไร ส่วนบริษัทที่ขาดทุนมีสัดส่วนร้อยละ 32 ในบริษัทเล็ก และร้อยละ 26 ในบริษัทขนาดกลาง ขณะที่บริษัทที่ทำกำไรมีสัดส่วนน้อยเพียงร้อยละ 6 ในบริษัทขนาดเล็ก และร้อยละ 22 ในบริษัทขนาดกลาง โดยบริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินการขาดทุนมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D:E Ratio) ติดลบ เกิดจากจากการขาดทุนสะสมของกิจการ

จากวิเคราะห์บริษัทที่มีผลดำเนินการกำไรพบว่าบริษัทขนาดเล็กมีสภาพคล่องที่ดี มีความสามารถในการบริหารสินทรัพย์สูง แต่อย่างไรก็ตามมีค่าใช้จ่ายสูงทำให้มีอัตรากำไรสุทธิที่ต่ำ สำหรับบริษัทขนาดกลางมีสภาพคล่องที่น้อย รวมทั้งมีความสามารถในการบริหารสินทรัพย์สูง แต่มีค่าใช้จ่ายที่ต่ำกว่าทำให้มีอัตรากำไรที่สูง โดยบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางมีความเสี่ยงของหนี้สินค่อนข้างสูง ในส่วนบริษัทที่ดำเนินการขาดทุนพบว่า บริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางมีสภาพคล่องที่สูงมาก มีความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ต่ำ ทำให้ความสามารถในการทำกำไรต่ำ รวมทั้งมีความเสี่ยงในด้านหนี้สูง โดยเฉพาะในบริษัทขนาดเล็กที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีการขาดทุนสะสม

จากการวิเคราะห์ประเภทธุรกิจ ธุรกิจซื้อและขายจะมีสภาพคล่องมากกว่าธุรกิจเช่า สาเหตุหลักเกิดจากสินค้าเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน โดยธุรกิจซื้อและขายสามารถบริหารสินทรัพย์สูงกว่าธุรกิจเช่า เมื่อดูความสามารถในการทำกำไรพบว่าธุรกิจเช่ามีอัตรากำไรสุทธิสูงกว่าธุรกิจซื้อและขาย แต่อย่างไรก็ตามบริษัทที่มีผลดำเนินงานขาดทุน บริษัทเช่ามีขาดทุนมากกว่า รวมทั้งธุรกิจเช่ามีสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนมากกว่าธุรกิจซื้อและขาย ในบริษัทขนาดกลาง

4.3 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางวิเคราะห์ด้วยการหาความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆ (Correlation Analysis) โดยใช้การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เพียร์สัน (Pearson correlation) โดยแบ่งเป็น

- 1) การหาความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปีที่ดำเนินการกับอัตราส่วนทางการเงิน เนื่องจากจำนวนปีที่ดำเนินหรืออายุของกิจการส่งผลต่อความอยู่รอดของกิจการ (Gary A.S. Cook, Naresh R. Pandit and David Milman, 2011)
- 2) การหาความสัมพันธ์ระหว่างทุนจดทะเบียนกับอัตราส่วนทางการเงิน เนื่องจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเป็นการปรับโครงสร้างของผู้ถือหุ้นใหม่มีความแข็งแกร่งมากขึ้น รวมทั้งบริษัทสามารถขยายธุรกิจไปข้างหน้าได้อย่างมีวินัยมากขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องกู้เงิน ทำให้การขยายตัวของบริษัทมีความมั่นคง (บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ,2550)

4.3.1 การหาความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปีที่ดำเนินการกับอัตราส่วนทางการเงิน

เมื่อนำข้อมูลมาจำแนกตามตารางจะได้ตามตารางที่ 4.25 ดังนี้

ตารางที่ 4. 25 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปีที่ดำเนินการกับอัตราส่วนของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลาง

บริษัท	SP		SL		MP		ML	
	Pearson correlation	Sig	Pearson correlation	sig	Pearson correlation	sig	Pearson correlation	sig
อัตราส่วนความสามารถในการบริหารสภาพคล่อง								
อัตราส่วนสภาพคล่อง	0.003	0.96	0.039	0.58	0.086	0.40	-0.155	0.12
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน	0.02	0.775	-0.131	0.065	0.078	0.44	-0.135	0.19
อัตราส่วนความสามารถในการบริหารการลงทุน								
อัตรากำไรสุทธิรวม	-.142*	0.045	-0.138	0.055	0.001	0.99	-0.084	0.50
อัตรากำไรสุทธิถาวร	0.031	0.663	0.01	0.887	0.093	0.38	-0.02	0.88
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการสร้างผลกำไร								
อัตรากำไรขั้นต้น	.227**	0.001	0.086	0.227	-0.016	0.88	0.122	0.23
อัตรากำไรสุทธิ	.241**	0.001	0.089	0.209	0.285**	0.00	0.102	0.32
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	0.133	0.060	0.058	0.415	0.301**	0.00	0.056	0.58
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	0.051	0.474	0.014	0.840	0.078	0.44	0.056	0.58
อัตราส่วนความสามารถในการบริหารแหล่งเงินทุน และโครงสร้างเงินทุน								
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.071	0.316	0.017	0.808	0.023	0.82	0.305**	0.00

หมายเหตุ : * ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

** ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปีที่ดำเนินการกับอัตราส่วนของ
บริษัทขนาดเล็กและขนาดกลาง พบว่า

1) บริษัทขนาดเล็ก

- บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญในทิศทางเดียวกัน (+) กับ
จำนวนปีที่ดำเนินการ โดยระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 คือ อัตรากำไรสุทธิ เมื่อจำนวนปีที่ดำเนินการ
เพิ่มขึ้น 1 ปี จะทำให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.241 เท่า และอัตรากำไรขั้นต้น เมื่อจำนวนปีที่
ดำเนินการเพิ่มขึ้น 1 ปี จะทำให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.227 เท่า รวมทั้ง อัตราการหมุนเวียนของ
สินทรัพย์รวมมีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญในทิศทางตรงกันข้าม (-) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 เมื่อ
จำนวนปีที่ดำเนินการเพิ่มขึ้น 1 ปี จะทำให้อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมลดลงเท่ากับ 0.142 เท่า

ในส่วนของบริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน อัตราส่วนทางการเงินไม่มีความสัมพันธ์อย่าง
มีนัยสำคัญกับจำนวนปีที่ดำเนินการ

2) บริษัทขนาดกลาง

-บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญในทิศทางเดียวกัน (+) กับ
จำนวนปีที่ดำเนินการ โดยระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 ดังนี้ เมื่อจำนวนปีที่ดำเนินการเพิ่มขึ้น 1 ปี จะทำให้อัตรา
กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.285 เท่า และ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เมื่อจำนวนปีที่ดำเนินการ
เพิ่มขึ้น 1 ปี จะทำให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.301 เท่า

-บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน พบว่า อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมี
ความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญในทิศทางเดียวกัน (+) กับจำนวนปีที่ดำเนินการที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.01
เมื่อจำนวนปีที่ดำเนินการเพิ่มขึ้น 1 ปี จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.305 เท่า

สรุปได้ว่า จำนวนปีที่ดำเนินการส่งผลต่ออัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราการหมุนเวียน
ของสินทรัพย์รวม บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร และ อัตรากำไรสุทธิต่ออัตราผลตอบแทนจาก
สินทรัพย์ เพราะ จำนวนปีที่มากขึ้นทำให้กิจการมีความมั่นคง ซึ่งอายุของกิจการส่งผลต่อความอยู่รอดของ
กิจการ (Gary A.S. Cook, Naresh R. Pandit and David Milman, 2011) ขณะที่บริษัทขนาดกลางที่มี
ผลดำเนินงานขาดทุนจำนวนปีที่ดำเนินการส่งผลต่อ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวมทั้งจากงานวิจัย
ของ Gary A.S. Cook, Naresh R. Pandit and David Milman, 2011 พบว่าอายุของกิจการส่งผลต่อมูลค่า
หนี้สิน

4.3.2 การหาความสัมพันธ์ระหว่างทุนจดทะเบียนกับอัตราส่วนทางการเงิน

ตารางที่ 4. 26 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างทุนจดทะเบียนกับอัตราส่วนของบริษัทขนาดเล็ก และขนาดกลาง

บริษัท	SP		SL		MP		ML	
	Pearson correlation	Sig	Pearson correlation	sig	Pearson correlation	Sig	Pearson correlation	Sig
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารสภาพคล่อง								
อัตราส่วนสภาพคล่อง	0.048	0.496	-0.028	0.690	-0.011	0.911	0.048	0.64
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน	0.018	0.802	-0.011	0.874	-0.024	0.817	0.012	0.90
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารการลงทุน								
อัตรากำไรสุทธิรวม	-0.123	0.082	-0.156*	0.030	0.199	0.054	-0.076	0.55
อัตรากำไรสุทธิถาวร	-0.027	0.708	-0.01	0.891	0.102	0.344	0.104	0.42
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการสร้างผลกำไร								
อัตรากำไรขั้นต้น	-0.147*	0.038	0.083	0.240	-0.225*	0.028	-0.162	0.11
อัตรากำไรสุทธิ	-0.023	0.744	0.112	0.116	0.076	0.461	-0.032	0.75
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	-0.035	0.625	0.086	0.224	.200*	0.049	-0.213*	0.03
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	-0.019	0.788	-0.036	0.609	-0.015	0.884	-0.17	0.09
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารแหล่งเงินทุน และโครงสร้างเงินทุน								
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	-0.005	0.940	-0.033	0.639	-0.093	0.366	0.54**	0.00

หมายเหตุ : * ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

** ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างทุนจดทะเบียนกับอัตราส่วนของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลาง พบว่า

1) บริษัทขนาดเล็ก

- บริษัทขนาดเล็กมีผลดำเนินงานกำไร อัตรากำไรขั้นต้นมีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญในทิศทางตรงกันข้าม (-) กับจำนวนทุนที่จดทะเบียน ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 เมื่อจำนวนทุนที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น 1 บาท ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง 0.147 เท่า

- ในส่วนบริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินการขาดทุน อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมมีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญในทิศทางตรงกันข้าม (-) กับจำนวนทุนที่จดทะเบียน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 เมื่อจำนวนทุนที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น 1 บาท จะทำให้กำไรขั้นต้นลดลงเท่ากับ 0.156 เท่า

2) บริษัทขนาดกลาง

- บริษัทขนาดเล็กมีผลดำเนินงานกำไร อัตรากำไรขั้นต้นมีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญในทิศทางตรงกันข้าม (-) กับจำนวนทุนที่จดทะเบียน ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 เมื่อจำนวนทุนที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น 1 บาท ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง 0.225 เท่า รวมทั้งอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญในทิศทางเดียวกัน (+) กับจำนวนทุนที่จดทะเบียน ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 เมื่อจำนวนทุนที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น 1 บาท จะทำให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 0.20 เท่า

- บริษัทขนาดกลางมีผลดำเนินการขาดทุน อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญในทิศทางตรงกันข้าม (-) กับจำนวนทุนที่จดทะเบียน ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 เมื่อจำนวนทุนที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น 1 บาท จะทำให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลง 0.213 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญในทิศทางเดียวกัน (+) กับจำนวนทุนที่จดทะเบียน ที่ระดับนัยสำคัญ 0.01 เมื่อจำนวนทุนที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น 1 บาท จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 0.544 เท่า

สรุปได้ว่า ทุนจดทะเบียนส่งผลต่ออัตรากำไรขั้นต้น ในบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร เนื่องจากทุนจดทะเบียนอยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น การใช้ส่วนของเจ้าของ ทำให้เสียโอกาสในการทำกำไร อาจทำให้ผลกำไรที่ลดลง เพราะถ้าใช้ทุนจากการกู้เงินสามารถนำค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยไปหักจากภาษีได้ (ธนาคารกสิกรไทย, 2558) ขณะที่บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินการขาดทุน ทุนจดทะเบียนส่งผลต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพราะ ทุนจดทะเบียนซึ่งอยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้นจึงมีผลต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D:E Ratio)

บทที่ 5

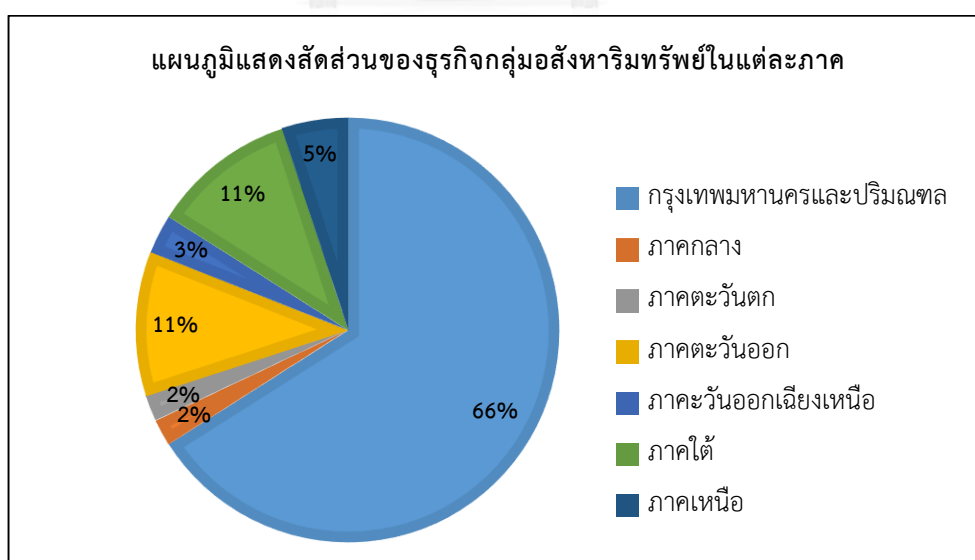
สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาข้อมูลลักษณะธุรกิจและประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงิน รวมทั้งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยมีผลการศึกษาสรุปผล และ ข้อเสนอแนะในงานวิจัย ดังนี้

5.1. ผลการศึกษา

5.1.1 ภาพรวมของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางในประเทศไทย

ผู้วิจัยได้อาศัยข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) ในหมวดอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มตัวอย่าง มาวิเคราะห์แล้วพบว่า มีบริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจดทะเบียนอยู่ทั้งหมด 8,689 บริษัท อันดับแรกเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก คิดเป็นร้อยละ 80 รองลงมา บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางร้อยละ 16 และกิจการขนาดใหญ่ คิดเป็นเพียงร้อยละ 6 สถิติดังกล่าวแสดงถึงความสำคัญของผู้ประกอบการ SMEs ด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ดี และหากแบ่งข้อมูลตามภูมิภาค บริษัทส่วนใหญ่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ร้อยละ 65.66 รองลงมาเป็นภาคตะวันออก ร้อยละ 11.4 ภาคใต้ ร้อยละ 11ภาคเหนือร้อยละ 5.27 ตามลำดับ



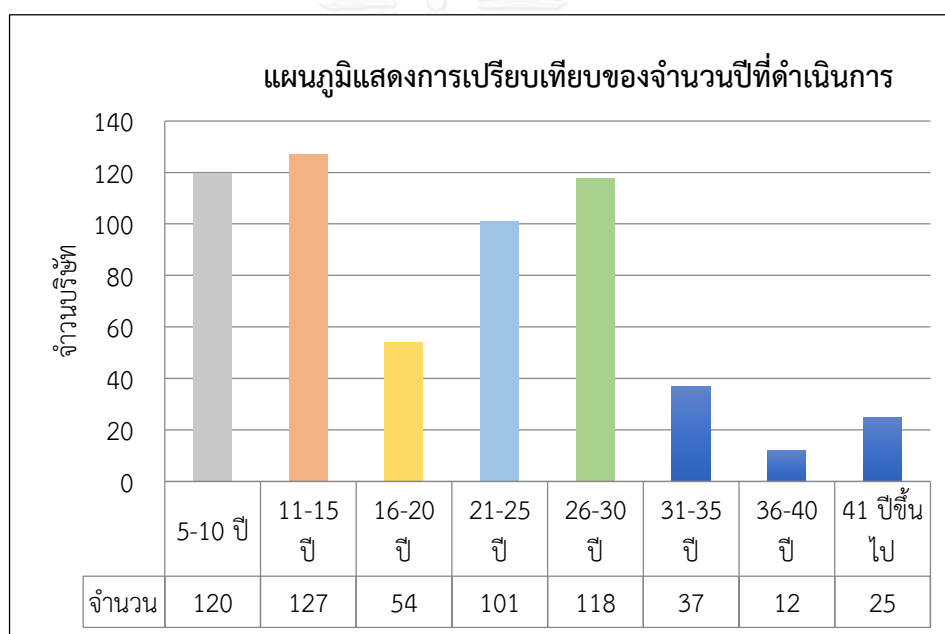
แผนภาพที่ 5. 1แสดงจำนวนสัดส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละภาค

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

5.1.2 ลักษณะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

1) ทุนจดทะเบียน ทุนจดทะเบียนของบริษัทที่มีกำไรมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าบริษัทที่ขาดทุน และเมื่อนำกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 กลุ่มมาหาค่ากลาง (Mean) พบว่า ทุนจดทะเบียนมีใกล้เคียงกัน คือ 30,000,000 บาท ส่วนค่าเฉลี่ยของทุนจดทะเบียนแต่ละกลุ่มประกอบด้วยบริษัทขนาดเล็ก(กำไร) 109,080,174.36 บาท บริษัทขนาดเล็ก(ขาดทุน) 82,493,982.23 บาท บริษัทขนาดกลาง(กำไร) 77,224,631.58 บาท และบริษัทขนาดกลาง(ขาดทุน) 54,883,533.87 บาท ที่น่าสนใจ คือ บริษัทขนาดเล็กมีทุนจดทะเบียนมากกว่าบริษัทขนาดกลาง ซึ่งสะท้อนว่าทุนจดทะเบียนไม่ขึ้นอยู่กับขนาดกิจการ แต่ทุนจดทะเบียนที่มากกว่าจะส่งผลต่อผลประกอบการที่ดีกว่าตามมา

2) จำนวนปีที่ดำเนินการ จากการวิเคราะห์จำนวนปีที่ดำเนินการจากจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 594 บริษัท สามารถแบ่งเป็นช่วงปีตามแผนภูมิต่อไปนี้

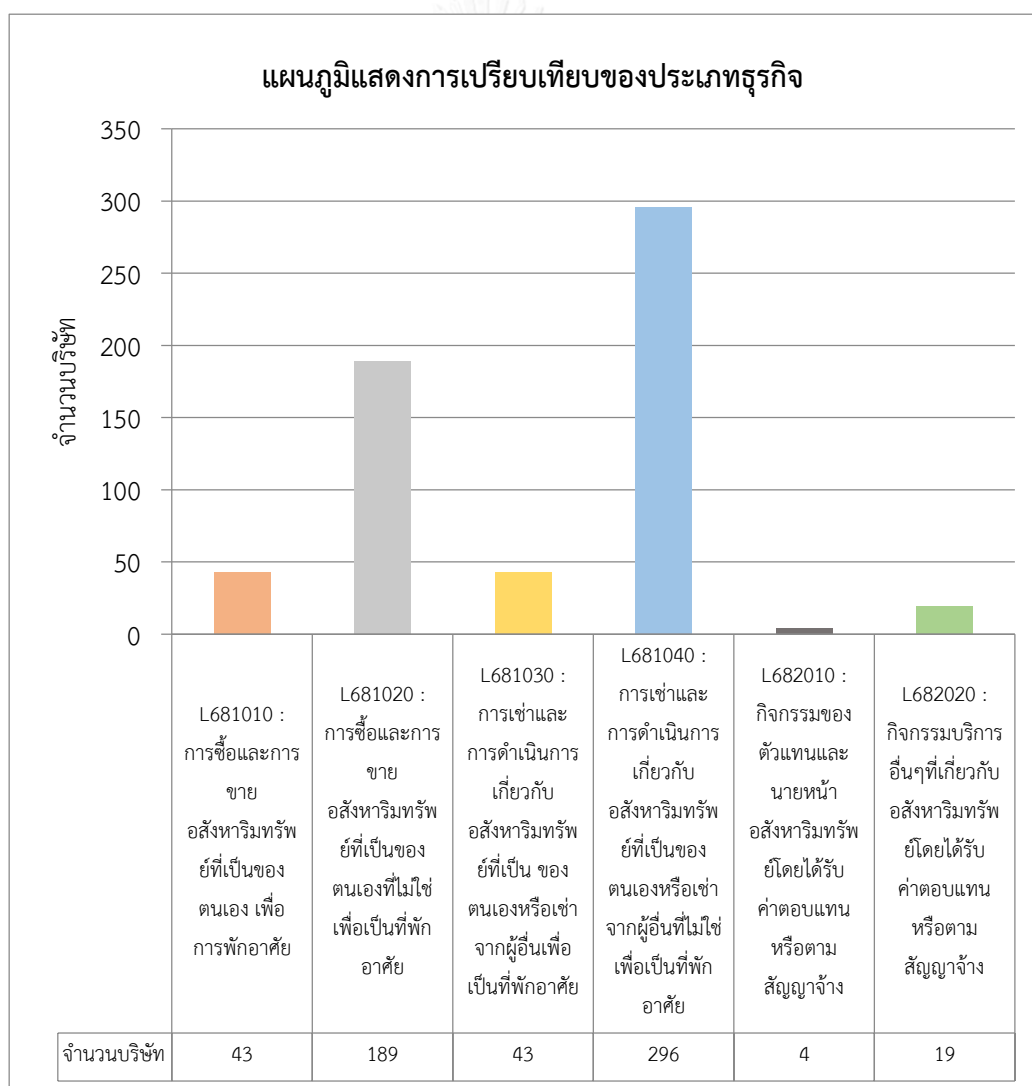


แผนภาพที่ 5. 2แสดงการเปรียบเทียบของจำนวนปีที่ดำเนินการของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

แผนภูมิข้างต้นแสดงให้เห็นว่าจำนวนปีที่ดำเนินการ 11-15 ปีมีจำนวนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 21 รองลงมา ช่วง 5-10 ปี และ ช่วง 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 20 ช่วง 21-25 ปี คิดเป็นร้อยละ 17 เมื่อพิจารณาบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางปีดำเนินการมากในช่วง5-15 ปี และ ช่วง21-30 ปี รวมทั้งบริษัทที่ดำเนินมากกว่า 30 ปี มีจำนวนบริษัทที่น้อย หรือคิดเป็นร้อยละ 12 ของกลุ่มตัวอย่าง

3) ประเภทธุรกิจ ผู้วิจัยได้นำเกณฑ์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าซึ่งอิงการจัดประเภทมาตรฐานอุตสาหกรรม (ประเทศไทย) ปี 2552 (Thailand Standard Industrial Classification: TSIC) จากกรมการจัดหางาน กระทรวงแรงงาน เป็นเกณฑ์ในการกำหนดรหัสธุรกิจเพื่อใช้ในการจัดประเภทธุรกิจของนิติบุคคล มีหลักการ คือ พิจารณาโครงสร้างตามมาตรฐานอุตสาหกรรมสากล ISIC Rev.4 จากการศึกษาพบว่า กิจกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในหมวดใหญ่ L หมายถึง การเป็นผู้ให้เช่า ตัวแทนหรือนายหน้าในการซื้อการขายอสังหาริมทรัพย์ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์หรือการทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการทำสัญญาเช่า ฯลฯ กิจกรรมต่างๆ ในหมวดใหญ่นี้สามารถกระทำได้โดยใช้อสังหาริมทรัพย์ของตนเองหรือเช่าจากการคงสิทธิการเป็นเจ้าของไว้หรือการให้เช่าอาคารดังกล่าว จากเกณฑ์ดังกล่าวสามารถนำมาจัดแบ่งประเภทธุรกิจของกลุ่มตัวอย่าง 594 บริษัท ได้ดังนี้



แผนภาพที่ 5. 3แสดงการเปรียบเทียบของประเภทธุรกิจของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

จากแผนภูมิข้างต้นแสดง ประเภทธุรกิจการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.83 รองลงมาเป็นการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 31.82 ธุรกิจการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์ และการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการพักอาศัย ร้อยละ 7.24 เท่ากัน อสังหาริมทรัพย์โดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้างคิดเป็นร้อยละ 14 ตามลำดับ

5.1.3 ประสิทธิภาพการดำเนินงานการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

1) ความสามารถในการบริหารสภาพคล่อง แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น เนื่องจากมีสินทรัพย์หมุนเวียนมากกว่าหนี้สินหมุนเวียน โดยบริษัทขนาดเล็กมีอัตราสภาพคล่องมากกว่าบริษัทขนาดกลาง ทั้งบริษัทที่กำไรและขาดทุนคิดเป็น 2.66 เท่าและ 2.51 เท่าตามลำดับ เนื่องจากทรัพย์สินหมุนเวียนในบริษัทขนาดเล็กมีมูลค่ามากกว่าบริษัทขนาดกลาง โดยบริษัทประเภทธุรกิจซื้อขายมีอัตราสภาพคล่องมากกว่าธุรกิจเช่า อันเกิดจากการมีสินค้าคงค้างจำนวนมาก เมื่อเปรียบเทียบระหว่างบริษัทที่ขาดทุนและบริษัทที่ทำกำไรพบว่า บริษัทที่กำไรมีมูลค่าเงินสดและเงินฝากในสถาบันการเงินมากกว่าบริษัทที่ขาดทุน โดยบริษัทที่มีผลดำเนินการที่มีกำไรมีขนาดเล็กและขนาดกลางมีสัดส่วนร้อยละ 17 และร้อยละ 14 ตามลำดับ ขณะที่บริษัทที่ขาดทุนมีสัดส่วน คือ ขนาดเล็กเท่ากับร้อยละ 10 และขนาดกลางร้อยละ 14 ของสินทรัพย์หมุนเวียนหลังจากหักสินค้าคงเหลือ

2) ความสามารถในการบริหารการสินทรัพย์ บริษัทขนาดเล็กมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานมากกว่าบริษัทขนาดกลาง ดังที่ปรากฏจากการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม ทั้งบริษัทที่กำไรและขาดทุน โดยบริษัทที่ได้กำไรมีอัตราส่วนมากกว่า 2.05 เท่า ส่วนบริษัทที่ขาดทุนมีอัตราส่วนมากกว่า 0.14 เท่า และอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวรที่บริษัทขนาดเล็กมากกว่าบริษัทขนาดกลาง เกิดจากเกณฑ์ในการบ่งขนาดธุรกิจมาจากสินทรัพย์ถาวร ทำให้สินทรัพย์ถาวรในบริษัทขนาดเล็กมีมูลค่าน้อยกว่าบริษัทขนาดกลาง โดยประเภทธุรกิจซื้อขายและขายมีความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ที่ดีกว่าธุรกิจเช่า รวมทั้งบริษัทที่ดำเนินงานมีกำไรมีอัตราส่วนที่มากกว่าอันเกิดจากรายได้ที่มากกว่า

3) ความสามารถในการสร้างผลกำไร บริษัทอสังหาริมทรัพย์มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง แต่เมื่อนำมาคิดกลับมีอัตรากำไรสุทธิลดลง อันเกิดจากค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยบริษัทขนาดกลางที่ทำกำไรมีอัตรากำไรสุทธิมากกว่าบริษัทขนาดเล็กที่ทำกำไร รวมทั้งขาดทุนน้อยกว่าบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุน ในส่วนบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไรของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลาง คิดเป็นร้อยละ 17.98 และ ร้อยละ 22.11 ตามลำดับ ส่วนบริษัทที่ขาดทุนมีอัตราส่วนของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางอยู่ที่ร้อยละ -154.83 และ -88.50

ตามลำดับ โดยปัจจัยหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายจากดอกเบี้ย ทั้งนี้ ธุรกิจเข้ามียอดต่ำกว่าไรสุทธินามากกว่าธุรกิจซื้อและขาย จากการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นพบว่า บริษัทขนาดเล็กมีอัตราสูงกว่าบริษัทขนาดกลาง

4) ความสามารถในการบริหารแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุน การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D:E Ratio) สะท้อนให้เห็นว่า บริษัทอสังหาริมทรัพย์ SMEs มีแหล่งเงินประกอบการจากเงินกู้ต่อเงินส่วนเจ้าของสัดส่วนประมาณ 3:1 บริษัทที่ขาดทุนจะมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการและพนักงานสูงกว่าบริษัทที่มีผลกำไร โดยบริษัทขนาดเล็กที่ขาดทุนมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D:E Ratio) ตีลบอันเกิดจากการขาดทุนสะสมของกิจการ

5.1.4 ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

จากการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพทางการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางระหว่างลักษณะธุรกิจ โดยใช้จำนวนปีที่ดำเนินการและทุนจดทะเบียน และอัตราส่วนทางการเงินสรุปได้ดังนี้

เมื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาเป็นจำนวนปีที่ดำเนินการกับอัตราส่วนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง พบว่า อัตราสภาพคล่องไม่มีความสัมพันธ์กับจำนวนปีที่ก่อตั้ง โดยบริษัทขนาดเล็กมีความสัมพันธ์มากกว่าบริษัทกลาง รวมทั้งบริษัทที่ทำกำไรมีความสัมพันธ์มากกว่าบริษัทที่ขาดทุน

ขณะที่การหาความสัมพันธ์ระหว่างทุนจดทะเบียนการกับอัตราส่วนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง พบว่า อัตราสภาพคล่องไม่มีความสัมพันธ์กับทุนจดทะเบียน โดยบริษัทขนาดกลางมีความสัมพันธ์มากกว่าบริษัทเล็ก รวมทั้งบริษัทที่ทำกำไรมีความสัมพันธ์มากกว่าบริษัทที่ขาดทุน

ตารางที่ 5. 1 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนปีที่ดำเนินการและทุนจดทะเบียนกับ อัตราส่วนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง

ประเภทอัตราส่วน	ประเภทบริษัท	จำนวนปีที่ดำเนินการ				ทุนจดทะเบียน			
		SP	SL	MP	ML	SP	SL	MP	ML
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารการลงทุน									
1. อัตราการหมุนของสินทรัพย์รวม	/								
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการสร้างผลกำไร									
2. อัตรากำไรขั้นต้น	/				/		/		
3. อัตรากำไรสุทธิ	/		/						
4. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์			/				/	/	
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการบริหารแหล่งเงินทุน และโครงสร้างเงินทุน									
6. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น				/					/

SP = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานกำไร SL = บริษัทขนาดเล็กที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

MP = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไร ML = บริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานขาดทุน

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

5.2 อภิปรายผลการวิจัย

5.2.1 ด้านความสามารถในการบริหารสภาพคล่อง อัตราส่วนสภาพคล่องสูงเกิดจากสินค้าคงเหลือ ซึ่งจากงานวิจัยของ DeLoof (2003) พบว่า ถ้าการลดสินทรัพย์หมุนเวียนของกิจการลงจะทำให้มีผลกำไรของกิจการสูงขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับผลงานวิจัยที่บริษัทขาดทุนมีอัตราสภาพคล่องสูงกว่าบริษัทที่มีผลดำเนินงานมีกำไร โดยการเสนอจากงานวิจัยธรรกร หทัยเจริญลาภ (2554) พบว่า สินค้าคงเหลือที่มีจำนวนมากและเก็บไว้นานอาจจะก่อให้เกิดการขาดทุนได้

ทั้งนี้ เติตศักดิ์ ทวีธีระธรรม (2558) พบว่ากระบวนการของบริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เริ่มจากการซื้อที่ดินเปล่าซึ่งคือหนึ่งในส่วนของสินทรัพย์และมีมูลค่าค่อนข้างสูง จากนั้นจึงมีกระบวนการออกแบบ ปรับปรุงพื้นที่ และเริ่มก่อสร้าง ซึ่งใช้เงินทุนสูง โดยมีวิธีการบัญชีกำหนดให้เงินลงทุนต่างๆ ที่ใช้ไประหว่างกระบวนการพัฒนาโครงการ ด้วยการบันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์ดังกล่าวจะถูกแปลงเป็นรายได้ ในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย รายการทางบัญชีใช้ชื่อว่าโครงการระหว่างพัฒนา ถือเป็นรายการสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงมาก และจากการรวบรวมข้อมูลบริษัทจดทะเบียนกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนราวร้อยละ 70 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ซึ่งแตกต่างจากบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาด

กลางที่มีสัดส่วนของสินค้าคงเหลือของบริษัทที่มีผลดำเนินงานกำไรและขาดทุน มีอัตราสินค้าคงค้าง ร้อยละ 24 และร้อยละ 26 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ในส่วนบริษัทขนาดกลางที่มีผลดำเนินงานกำไรและขาดทุน คิดเป็น ร้อยละ 5 และร้อยละ 4 ตามลำดับ อย่างไรก็ตามงานวิจัยครั้งนี้ได้วิเคราะห์ธุรกิจเข้าและซื้อขาย รวมกัน

ทั้งนี้ สินค้าคงเหลือในบริษัทซื้อและขาย คือ โครงการระหว่างการพัฒนาของธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับธุรกิจพัฒนาโครงการและมูลค่าสินทรัพย์ที่ต้องลงทุนมีมูลค่าสูง ดังนั้น หัวใจสำคัญของการการวิเคราะห์รายการโครงการระหว่างพัฒนาได้นี้หันหน้าไปใน 2 ด้าน (เท็ดศักดิ์ ทวีธีระธรรม, 2558) คือ

(1) ด้านขนาด โครงสร้างระหว่างพัฒนามีสัดส่วนที่สูงราวร้อยละ 70 ของมูลค่าสินทรัพย์ ขนาดของโครงการจึงเป็นสะท้อนถึงขนาดของกิจการอีกทั้งยังเป็นตัวบ่งชี้ถึงแนวโน้มรายได้และกำไรของกิจการในอนาคตได้สามประการ ดังนี้

ประการแรก ชัดความสามารถในการบริหารจัดการขาย หากมีโครงการระหว่างพัฒนา แต่ไม่สามารถขายได้อาจสร้างปัญหาให้กับธุรกิจ เพราะสินทรัพย์ซึ่งได้มาในการดำเนินธุรกิจแต่ละประเภทจะมีต้นทุนซ่อนอยู่เบื้องหลัง ทั้งต้นทุนทางการเงินหรือต้นทุนค่าเสียโอกาส อีกทั้งความเสี่ยงบางประการเข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น การลดลงของมูลค่าสินทรัพย์ในบางช่วงเวลา เป็นต้น

ประการที่สอง ชัดความสามารถในการส่งมอบสินค้า กล่าวคือ แม้โครงการจะสามารถสร้างยอดได้อย่างเหมาะสมกับมูลค่าโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา แต่ยังมีความเสี่ยงในการส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เพราะต้องพิจารณาด้านกระบวนการ ประกอบด้วยใบอนุญาตในการก่อสร้าง การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง การควบคุมต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้าง ตลอดจนการดูแลติดตามลูกค้าให้อยู่ในภาวะที่พร้อมสำหรับการรับโอนกรรมสิทธิ์

ประการที่สาม ชัดความสามารถทางการเงิน คือ ต้องมีเงินลงทุนเป็นจำนวนมากในการทำโครงการ ผู้ประกอบการจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนมาจาก 2 ส่วนหลัก คือ แหล่งทุนจากการกู้ยืม และแหล่งทุนที่มาจากผู้ถือหุ้น

(2) ด้านคุณภาพ หมายถึง สินทรัพย์ที่สามารถแปลงสภาพเป็นเงินสดได้อย่างเหมาะสม สำหรับโครงการระหว่างพัฒนาซึ่งถือเป็นรายการสินทรัพย์หลักของผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก ได้แก่

ส่วนแรก ที่ดินเปล่า ผู้ประกอบการไม่นิยมถือครองที่ดินเปล่าสะสมไว้ ต้นทุนการถือครองที่ดินเปล่าจึงใกล้เคียงราคาตลาด การแปลงที่ดินเปล่าเป็นเงินสดให้ได้กำไรจึงทำได้ค่อนข้างยาก อย่างไรก็ตาม บางกรณีมีการถือครองที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพมาก และราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง กรณีนี้การแปลงเงินสดสามารถทำกำไรได้ง่าย ส่วนแรก ที่ดินเปล่า ผู้ประกอบการไม่นิยมถือครองที่ดินเปล่าสะสมไว้ ต้นทุนการถือครองที่ดินเปล่าจึงใกล้เคียงราคาตลาด การแปลงที่ดินเปล่าเป็นเงินสดให้ได้กำไรจึงทำได้ค่อนข้างยาก อย่างไรก็ตาม บางกรณีมีการถือครองที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพมาก และราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง กรณีนี้การแปลงเงินสดสามารถทำกำไรได้ง่าย

ส่วนที่สอง งานระหว่างก่อสร้าง งานระหว่างก่อสร้างเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องในการแปลงเป็นเงินสดน้อยที่สุด แต่รายงานระหว่างก่อสร้างมักเป็นส่วนที่มีมูลค่าสูงสุดในรายการโครงการระหว่างพัฒนา นอกจากนี้ การก่อสร้างจะแยกออกเป็นหลายระยะ (phase) ย่อยๆ ของโครงการแนวราบ แล้วจึงก่อสร้างและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า เมื่อเป็นเช่นนี้ยิ่งทำให้มูลค่างานมูลค่างานระหว่างก่อสร้างรวมอยู่ในระดับที่ต่ำกว่ามาก เมื่อเทียบกับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

ส่วนที่สาม สินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมขาย-โอนกรรมสิทธิ์ โดยปกติถือเป็นสินทรัพย์ประเภทที่สภาพคล่องสูงสุด เนื่องจากเป็นสินทรัพย์ที่ไม่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนใส่เข้าไปเพิ่ม สามารถรู้ต้นทุนที่ชัดเจน ทำให้เกิดความยืดหยุ่นในการบริหารการขาย

ทั้งนี้ แม้การมีสินค้าที่สร้างค้างอยู่เป็นจำนวนมากอาจเป็นเครื่องสะท้อนถึงปัญหาว่าไม่สามารถขายสินค้าได้ตามแผนที่กำหนดไว้โดยปกติ โครงการแนวราบที่ขายบ้านพร้อมอยู่ มักไม่เกิน 2 เดือน แต่สำหรับกรณีโครงการคอนโดมิเนียม สินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมขาย-โอน กรรมสิทธิ์ไม่ควรเหลือมากนัก หากเหลือมากแสดงว่าโครงการมีปัญหาเรื่องการขาย โดยปกติเมื่อคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จควรเหลือประมาณ 20%-30% ของมูลค่าโครงการ

5.2.2 ความสามารถในการสร้างผลกำไร บริษัทอสังหาริมทรัพย์มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง แต่เมื่อนำมาคิดอัตรากำไรสุทธิลดลงอย่างเห็นได้ชัด เกิดจากค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยบริษัทขนาดกลางมีกำไรมากกว่าบริษัทขนาดเล็กในส่วนบริษัทที่ทำกำไร และขาดทุนน้อยกว่าบริษัทขนาดเล็กในส่วนบริษัทที่ขาดทุน โดยปัจจัยหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายจากดอกเบี้ย เกิดจากธนาคารพาณิชย์คิดดอกเบี้ยกับผู้ประกอบการรายเล็ก 7-8 ในขณะที่ลูกค้ารายใหญ่คิดดอกเบี้ย 1-2% หรือเกิดส่วนต่าง 5-6% ทำให้ผู้ประกอบการรายย่อยมีต้นทุนทางการเงินสูงกว่า (โพสต์ทูเดย์, 2560) นอกจากนี้ ในภาพรวม บริษัทขนาดกลางมีอัตราส่วนทำกำไรสุทธิมากกว่าบริษัทขนาดเล็กซึ่งสอดคล้องกับงานของสอดคล้องกับวรภพ เสือพลาย (2554) ในประเด็นขนาดกิจการใช้ในการพยากรณ์มูลค่าของบริษัทมูลค่าของบริษัท และสุมาลี เอกพล (2550) ขนาดกิจการมีผลต่อผลการดำเนินงานของกิจการด้วย

5.2.3 ด้านความสามารถในการบริหารแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุน บริษัทอสังหาริมทรัพย์ SMEs มีแหล่งเงินประกอบการจากเงินกู้ต่อเงินส่วนเจ้าของสัดส่วนประมาณ 3:1 โดยบริษัทที่มีผลดำเนินการกำไรขนาดเล็กมีสัดส่วน 3.89 เท่า ขณะที่บริษัทขนาดกลาง มีสัดส่วน 3.24 เท่า สอดคล้องกับงานวิจัยของรุจิรา ชินสุข (2553) ซึ่งพบว่า ขนาดธุรกิจมีความสัมพันธ์กับอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ

5.2.4 ในงานวิจัยครั้งนี้ พบบริษัทที่เป็นธุรกิจเช่าเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่ในธุรกิจนี้จะรับเงินสดจึงสามารถส่งงบการเงิน โดยไม่แสดงรายได้ตามจริง อาจเกิดการหลบเลี่ยงภาษีอากร ดังที่ปรากฏจากงานวิจัยของภูษะณี วุฒิภักดาต (2554) ธุรกิจขนาดเล็กจำนวนมากเลี่ยงภาษีด้วยวิธี parallel cash economies คือ เกิดจากมีรายรับและรายจ่ายเป็นเงินสด ซึ่งทำให้มีรายได้ต่ำกว่าความเป็นจริง ทำให้รายจ่ายจริงสูงในงบการเงินทำให้เลี่ยงจากการเสียภาษีได้

5.3 ข้อค้นพบที่สำคัญ

1) บริษัทอสังหาริมทรัพย์ SMEs ส่วนใหญ่ร้อยละ 49.83 ดำเนินธุรกิจประเภทการเช่าที่ไม่ใช่เพื่อการพักอาศัยหรือดำเนินธุรกิจที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง และมีจำนวนปีดำเนินการกิจการที่ยาวนาน อยู่ระหว่าง ช่วง5-15 ปี และ ช่วง21-30 ปี บริษัทอสังหาริมทรัพย์ SMEs ส่วนใหญ่มีทุนจดทะเบียนประมาณ 30 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามยังมีบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการขาดทุนอยู่มาก บริษัทขนาดเล็กคิดเป็นร้อยละ74 และบริษัทขนาดกลางร้อยละ 65 เมื่อดูผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ SMEs จากอัตรากำไรสุทธิ พบว่า บริษัทที่ทำกำไรอยู่ที่ร้อยละ 17-22 ในขณะที่บริษัทที่มีผลดำเนินงานขาดทุนมีสัดส่วนที่ติดลบร้อยละ 88-193 อันเกิดจากค่าใช้จ่ายต่างๆ อาทิ ค่าใช้จ่ายในการชำระดอกเบี้ย

2) บริษัทที่ผลดำเนินงานขาดทุน มีความสามารถในการบริหารสภาพคล่องสูง โดยบริษัทขนาดเล็กมีสัดส่วน 8.76 เท่า ขณะที่บริษัทขนาดกลางมีสัดส่วน 3.49 เท่า ในส่วนอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น(ROE) มีค่าติดลบ รวมทั้งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทขนาดเล็กติดลบ และอัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวมบริษัทที่ขาดทุนน้อยกว่า 2-3 เท่าของบริษัทที่ดำเนินงานกำไร อย่างไรก็ตาม ในบริษัทที่ผลดำเนินงานกำไร มีอัตราสภาพคล่องของบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางอยู่ที่ 6.20 เท่าและ 2.33 เท่า ตามลำดับ อีกทั้งมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ (ROA3-5 และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น(ROE) ร้อยละ 11-19 โดยมีแหล่งเงินทุนจากการกู้เงินต่อเงินส่วนเจ้าของสัดส่วนประมาณ 3:1

3) บริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กมีสภาพคล่องสูงกว่าบริษัทขนาดกลาง เนื่องจากในงานวิจัยนี้ มีจำนวนบริษัทประเภทซื้อและขายในธุรกิจขนาดเล็กมากกว่าธุรกิจขนาดกลาง ทำให้มูลค่าสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์รวมของบริษัทขนาดเล็กสูงถึงร้อยละ 24-26 ในขณะที่บริษัทขนาดกลางอยู่ที่ร้อยละ 4-5 ซึ่งแตกต่างกันถึงร้อยละ 20

5.4 ข้อเสนอแนะ

1) บริษัทอสังหาริมทรัพย์ SMEs ที่มีผลดำเนินงานขาดทุนมาก หน่วยงานที่มีการส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรมีนโยบายเข้าไปช่วยเหลือผู้ประกอบการในด้านต่างๆ รวมทั้งสถาบันการเงินควรจัดอบรมผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนในธุรกิจและปล่อยสินเชื่อในสัดส่วนที่เหมาะสม

2) บริษัทอสังหาริมทรัพย์ SMEs ที่มีผลดำเนินงานกำไรร้อยละ 17-22 ในขณะที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์มีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 4-23 (ประชาชาติธุรกิจออนไลน์, 2558) ซึ่งแสดงให้เห็นประสิทธิภาพการดำเนินงานของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายใหญ่ได้ ดังนั้นรัฐบาลควรส่งเสริมอสังหาริมทรัพย์ SMEs ที่มีผลดำเนินงานกำไร อาทิ ด้านเงินทุน

5.5 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยถัดไป

งานวิจัยนี้แสดงให้เห็นถึงสถานภาพการดำเนินงานของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง และความสำคัญของการใช้การเงินในการศึกษาประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงิน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้สนใจธุรกิจประเภทนี้ให้สามารถนำไปปรับใช้เพื่อวางแผนทางการเงิน และสถาบันการเงินจะได้ทราบสภาพการดำเนินงานของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ SME เพื่อปรับกลยุทธ์ในการปล่อยสินเชื่อ รวมทั้งหน่วยงานที่หน้าที่ส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในประเทศไทย ตลอดจนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายและวางแผนกลยุทธ์เพื่อการแข่งขันต่อไป อย่างไรก็ตาม เนื่องจากงานนี้ศึกษาเพียงการสุ่มกลุ่มตัวอย่างของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินเท่านั้น ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า ควรจะมีการศึกษาปัจจัยอื่นๆที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานทางการเงินของธุรกิจกลุ่มนี้อีก อาทิ การตลาด ภาวะเศรษฐกิจ ฯลฯ เข้ามาร่วมด้วย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า. (2556). คู่มือการจัดประเภทธุรกิจของนิติบุคคล. สืบค้นเมื่อ 12 เมษายน 2560 จาก http://www.dbd.go.th/download/PDF_/book_business_man.pdf
- กรมสรรพากร. (2559). ลักษณะ SMEs ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม พ.ศ. 2543. สืบค้นเมื่อ 5 มีนาคม 2560, จาก <http://www.rd.go.th/publish/38056.0.html>
- กระทรวงการคลัง. (2558, 8 กันยายน 2558). มาตรการการเงินการคลังเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ระยะเร่งด่วน. ข่าวกระทรวงการคลัง, 72.
- ขวัญใจ วิชัยยุทธ์. (2546). การใช้ข้อมูลทางการเงินในการพยากรณ์ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เข้าข่ายฟื้นฟูกิจการ. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.
- จรรยาพรณ จิตวรพันธ์. (2546). มูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ มูลค่าตลาดเพิ่ม อัตราส่วนทางบัญชี และผลตอบแทนของหุ้นสามัญ: การศึกษาจากประเทศไทย. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.
- ภาณุภณี วุฒิภคดาต. (2554). ธุรกิจเงินสดกับการหลบเลี่ยงภาษีอากร กรณีศึกษาประเทศสหรัฐอเมริกา. สรรพากรสารสิน, 58(3), 77-84.
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2545). การวิเคราะห์งบการเงินบริษัทจดทะเบียน. สืบค้นเมื่อ 20 มีนาคม 2560, จาก <http://www2.bualuang.co.th/le/help/kw/ebook003.pdf>
- เทิดศักดิ์ ทีวีธีระธรรม. (2558). หุ้นกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.
- ธนาคารกสิกรไทย. (2558). 4 เหตุผลที่ควรเริ่มธุรกิจด้วยเงินกู้ แม้มีทุนพร้อม. สืบค้นเมื่อ 19 พฤษภาคม 2560, จาก https://k-expert.askkbank.com/KnowledgeResources/Articles/Pages/Biz_A007.aspx
- ธรากร หทัยเจริญลาภ. (2554). ความสัมพันธ์ระหว่างการจัดการเงินทุนหมุนเวียนและผลการดำเนินงานของกิจการในอุตสาหกรรมการผลิตของประเทศไทย. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.
- เนาวรัตน์ ศรีพนากุล. (2556). ปัจจัยที่มีผลต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย: กรณีศึกษาบริษัทที่อยู่ในกลุ่มดัชนี SET 50. (งานวิจัยค้นคว้าอิสระระดับปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, กรุงเทพฯ.
- บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน). (2550). รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2550. สืบค้นเมื่อ 18 กุมภาพันธ์ 2560, จาก <https://www.sansiri.com/eng/404?q=รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น>

- ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. (2558). 13ปีก่อสร้างไทยเฟลิ่งกำไรสุทธิ1.4หมื่นล้าน ไม่หวั่นระเบิด-ลดค่า
หยวน-หนี้ครัวเรือน"แลนด์"ยื่นแชมป์23%. สืบค้นเมื่อ 18 กุมภาพันธ์ 2560, จาก
http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1439971439
- ประทีป ตังมดีธรรม. (2558). เคล็ด(ไม่)ลับ...การบริหาร+การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: เอ็น.พี.
สกรีนพริ้นติ้ง.
- ผู้จัดการรายวัน 360 องศา. (2559). อสังหาฯครึ่งปีหลัง59เหนื่อยต่อ เน้นรายกลางรายย่อยปรับตัวหาจุด
แข็ง. สืบค้นเมื่อ 20 มีนาคม 2560, จาก http://www.reic.or.th/News/News_Detail.aspx?newsid=52210
- ฝ่ายวิจัยข้อมูลการตลาด ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2559). ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจ
พัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำปีไตรมาส 3 ปี 2559. www.reic.or.th
- โพสต์ทูเดย์. (12 พฤษภาคม 2560). วอนแบงก์เอ็มเอสเอ็มอี, หน้า 2.
- ยุวดี แสงกลาง ฉันทบุรณ์ ดีสมสุข วิทวัส รุ่งเรืองผล และศากุน บุญอิต. (2552). โครงการศึกษาวิจัยเชิง
นโยบายการสร้างและพัฒนา Value Chain ในสินค้าส่งออกและบริการที่สำคัญของ SMEs
(กรณีศึกษาอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นยังอุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์และ
อุตสาหกรรมรับเหมาก่อสร้าง). (การวิจัยประยุกต์), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.
- รุ่งธรรม เกียรติศรีชาติ. (2554). การปรับตัวของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ขนาด
กลาง-ย่อม ในเขตกรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
กรุงเทพฯ.
- รุจิรา ชินสุข. (2553). การวิเคราะห์โครงสร้างเงินทุนของบริษัทจดทะเบียนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ),
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, กรุงเทพฯ.
- วรภพ เสือปลาย. (2554). ความสัมพันธ์ระหว่างคุณภาพกำไรกับมูลค่าบริษัท. (งานวิจัยค้นคว้าอิสระระดับ
ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.
- ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์. (2560). ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2016 และปี 2017.
https://www.scbeic.com/th/detail/file/product/2814/ejbbeqlptm/EIC_Outlook_THA_4Q2016.pdf
- สันติ กิระนนท์. (2546). ความรู้พื้นฐานทางการเงิน: หลักการ เหตุผล แนวคิด และการวิเคราะห์.
กรุงเทพฯ: เฟื่องฟ้า พริ้นติ้ง.
- สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. (2544). บทบาทของ SMEs ต่อเศรษฐกิจไทยใน
รายงานสถานการณ์วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ปี 2544. สืบค้นเมื่อ 18 กุมภาพันธ์
2560, จาก <http://www.sme.go.th/th/index.php/data-alert/alert/report-smes-year>

- สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. (2557). รายงานสถานการณ์วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ปี 2557. http://www.sme.go.th/th/images/data/SR/download/2014/08aug/SMEs_all_ORcode.pdf
- สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. (2559). สสว. รับมอบนโยบายส่งเสริม SMEs พร้อมเดินหน้านำงานปี 2559. สืบค้นเมื่อ 18 กุมภาพันธ์ 2560, จาก <http://www.sme.go.th/th/index.php/news1/1015-smes-255>
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2552). การจัดประเภทมาตรฐานอุตสาหกรรมประเทศไทย ปี 2552. สืบค้นเมื่อ 18 กุมภาพันธ์ 2560, จาก <http://statstd.nso.go.th/classification/downloadcfile.aspx?id=16>
- สุมาลี เอกพล. (2550). การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างวงจรชีวิตของกิจการ ขนาดของกิจการและรายจ่ายในการวิจัยและพัฒนา กับผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.
- อนุรักษ์ ทองสุขโขวงศ์ และศิริลักษณ์ ศุภธชัย. (2553). การใช้ประโยชน์จากรายงานการเงินของผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ. วารสารวิชาการ มอ. ประจำเดือน พฤษภาคม – สิงหาคม, 12(2), 79-85.
- แอนนา ดิอุดมวงศา. (2546). ผลกระทบของการใช้มาตรฐานการบัญชีไทยที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.

ภาษาอังกฤษ

- Cook, G. A. S., Pandit, N. R., and Milman, D. (2011). A resource-based analysis of bankruptcy law, SMEs and corporate recovery. *International Small Business Journal*, 30(3), 275-293. doi: 10.1177/0266242611407409
- Deloof, M. (2003). Does Working Capital Management Affect Profitability of Belgian Firms? *Journal of Business Finance & Accounting*, 30(3/4), 573-587. doi: 10.1111/1468-5957.00008
- Jones Lang Lasalle. (2014). The Financial Impact of Real Estate: Five Golden Rules. <http://www.jll.co.uk/united-kingdom/en-gb/Research/JLL-Five-Golden-Rules.pdf>
- Kulkarni, P., and Chirputkar, A. V. (2014). Impact of SME Listing on Capital Structure Decisions. *Procedia Economics and Finance*, 11, 431-444. doi: 10.1016/s2212-5671(14)00210-x



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวณัชชา แจ่มนุช เกิดวันที่ 8 ตุลาคม 2535 ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรี จากคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ในปีการศึกษา 2555 นอกจากนี้ยังศึกษาเพิ่มเติมระดับปริญญาโท สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี 2559 ประสบการณ์ในการทำงาน ปัจจุบันทำงานในฝ่ายลูกค้า SME ตำแหน่งเจ้าหน้าที่วิเคราะห์ธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

