

สารบัญ

บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	II
กิตติกรรมประกาศ.....	III
สารบัญ.....	IV
สารบัญตาราง.....	VI
สารบัญภาพ.....	X
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
กรอบแนวความคิดในการวิจัย.....	3
สมมติฐานการวิจัย.....	3
ขอบเขตของการวิจัย.....	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
นิยามศัพท์.....	8
2 แนวคิดทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	9
งบการเงิน.....	13
การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน.....	20
การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีไทยตามแนวทางมาตรฐานการบัญชี ระหว่างประเทศ.....	28
แนวปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน.....	33
การปฏิบัติช่วงเปลี่ยนแปลง.....	40
มูลค่ายุติธรรม.....	45
3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	52
รูปแบบการวิจัย.....	52

บทที่	หน้า
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	52
ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย.....	53
เครื่องมือการวิจัย.....	53
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	54
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	54
สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	59
4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	61
การเปรียบเทียบวิธีปฏิบัติทางการบัญชีของร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์	
เพื่อการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์.....	61
ผลกระทบของร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่อ	
งบการเงิน.....	66
5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	82
สรุปผลการวิจัย.....	82
อภิปรายผลการวิจัย.....	85
ข้อเสนอแนะ.....	86
บรรณานุกรม.....	87
ภาคผนวก.....	90
ประวัติผู้วิจัย.....	136

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1 แสดงการเปรียบเทียบวิธีปฏิบัติทางการบัญชีของร่างมาตรฐานการบัญชี อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์.....	61
4.2 แสดงข้อมูลประกอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน...	67
4.3 แสดงข้อมูลประกอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน...	69
4.4 แสดงข้อมูลประกอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน...	70
4.5 แสดงการเปรียบเทียบกำไร (ขาดทุน) สุทธิก่อนปรับงบการเงินและหลังปรับ งบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน.....	71
4.6 แสดงการเปรียบเทียบกำไรสะสมก่อนปรับงบการเงินและหลังปรับงบการเงิน ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน.....	73
4.7 แสดงการเปรียบเทียบ อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (ROA) ก่อนปรับ งบการเงินและหลังปรับงบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	74
4.8 แสดงการเปรียบเทียบ อัตราส่วนผลตอบแทนของส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) ก่อนปรับ งบการเงินและหลังปรับงบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	75
4.9 แสดงการเปรียบเทียบ อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) ก่อนปรับ งบการเงินและหลังปรับงบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	76
4.10 แสดงการเปรียบเทียบ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt Equity Ratio) ก่อนปรับงบการเงินและหลังปรับงบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชี อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน.....	77
4.11 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานการศึกษาที่ 1 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	78
4.12 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานการศึกษาที่ 2 กำไรสะสม.....	78
4.13 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานการศึกษาที่ 3 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม ...	79
4.14 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานการศึกษาที่ 4 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น	79

ตารางที่	หน้า
4.15 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานการศึกษาที่ 5 อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม.....	80
4.16 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานการศึกษาที่ 6 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น .	80

1	แสดงค่าของ (GDP) อัตราการเจริญเติบโตของประเทศประกอบการคำนวณมูลค่าดัชนีธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน.....	117
2	แสดงค่าอายุการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ (n) ประกอบการคำนวณมูลค่าดัชนีธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน.....	118
3	แสดงดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปและดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐานของประเทศเดือนธันวาคม ปี 2551 ประกอบการคำนวณมูลค่าดัชนีธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน.....	120
4	แสดงดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปและดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐานของประเทศเดือนธันวาคม ปี 2552 ประกอบการคำนวณมูลค่าดัชนีธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน.....	122
5	แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่าดัชนีธรรม ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน).....	124
6	แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่าดัชนีธรรม ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน).....	125
7	แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่าดัชนีธรรม ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน).....	126
8	แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่าดัชนีธรรม ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน).....	127
9	แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่าดัชนีธรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท เนเชอรัล พาร์ค จำกัด(มหาชน).....	128

- 10 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธี
ราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ตามร่างมาตรฐาน
การบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
(มหาชน)..... 129
- 11 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธี
ราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ตามร่างมาตรฐาน
การบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด
(มหาชน)..... 130
- 12 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธี
ราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ตามร่างมาตรฐาน
การบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน)..... 131
- 13 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธี
ราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมตามร่างมาตรฐาน
การบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)..... 132
- 14 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธี
ราคาตีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมตามร่างมาตรฐาน
การบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท ชิโน-ไทย เอ็นจิเนียริงแอนด์คอน
สตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)..... 133
- 15 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธี
ราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมตามร่างมาตรฐาน
การบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)..... 134
- 16 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธี
ราคาตีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมตามร่างมาตรฐาน
การบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท บริษัท คริสเตียนีและนีลเสน
(ไทย) จำกัด (มหาชน)..... 135

สารบัญภาพประกอบ

ภาพประกอบที่	หน้า
1 กรอบแนวความคิดในการวิจัย.....	3
2 ภาพสรุปมาตรฐานการบัญชีที่ใช้กับอสังหาริมทรัพย์.....	44