

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สืบเนื่องมาจากสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ได้จัดทำร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สาระสำคัญในร่างมาตรฐานได้อ้างอิงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (International Accounting Standard No.40) โดยร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้สินทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า และการเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ จัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และจำแนกอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อผลิตสินค้า ให้บริการ หรือเพื่อใช้งานในกิจการ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่โดยส่วนใหญ่แล้วเป็นอิสระจากสินทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ของกิจการ ในขณะที่กระแสเงินสดจากการผลิตสินค้า หรือการให้บริการ หรือการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์ทางการบริหาร ไม่ได้มาจากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ยังมีมาจากสินทรัพย์อื่นที่ใช้ในกระบวนการผลิตหรือให้บริการอีกด้วย

ร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกำหนดให้กิจการเลือกวิธีใดวิธีหนึ่งระหว่างวิธีมูลค่ายุติธรรม หรือวิธีราคาทุนในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการ ซึ่งแต่เดิมอสังหาริมทรัพย์กลุ่มนี้ถูกรวมไว้กับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง ที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ และวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน หรือวิธีการตีราคาใหม่ แม้หลายฝ่ายจะสนับสนุน แต่ก็มีอีกหลายฝ่ายที่ยังไม่พร้อมที่จะนำแนวคิดเรื่องมูลค่ายุติธรรมมาปฏิบัติ เนื่องจากเชื่อว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังพัฒนาไม่เต็มที่จนถึงขั้นที่ทำให้สามารถนำแนวคิดเรื่องมูลค่ายุติธรรมมาใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเชื่อว่าการกำหนดค่าจำกัดความของค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ชัดเจน นั่นคือ สิ่งที่ทำให้การกำหนดมูลค่ายุติธรรมยังเป็นไปไม่ได้ในทางปฏิบัติ (ณัฐกานต์ คนเฉียบ , 2547) นอกจากนี้ผู้เกี่ยวข้องยังเห็นว่าการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม ในทางปฏิบัติไม่สามารถปฏิบัติได้อย่างน่าเชื่อถือ เนื่องจากความยากในการประมาณการมูลค่ายุติธรรม (ถนอมใจ ตีร์วัฒนพงศ์, 2546)

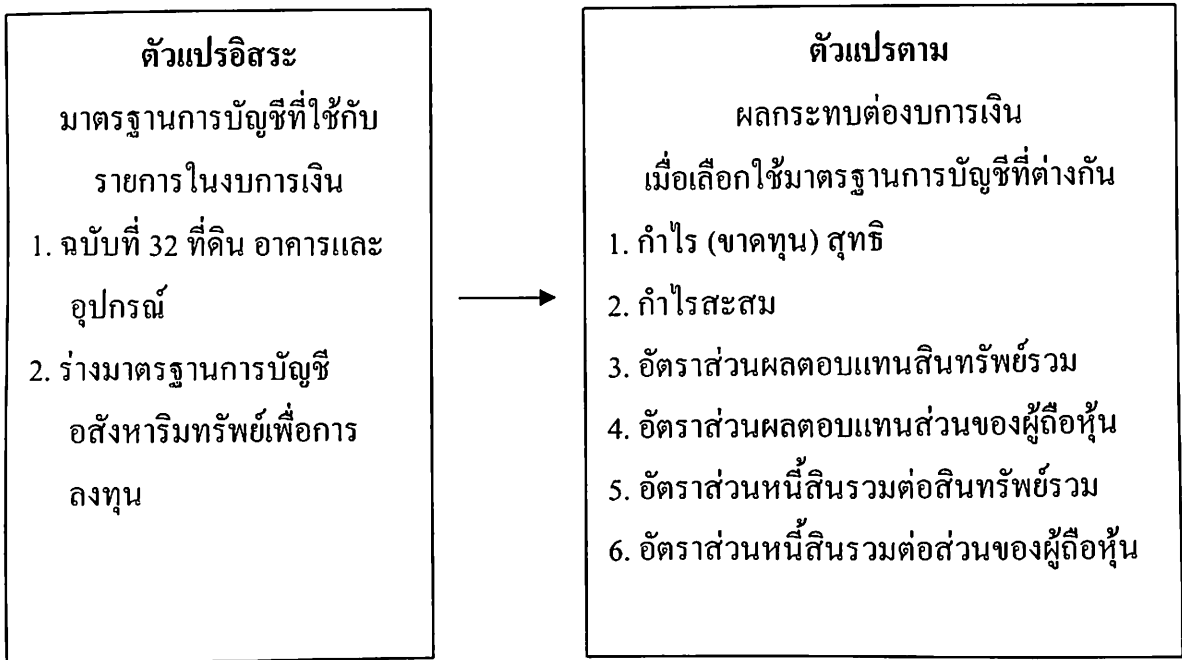
เนื่องจากร่างมาตรฐานมาตรฐานการบัญชีกำหนดให้กิจการเลือกวิธีใดวิธีหนึ่งระหว่างวิธีมูลค่ายุติธรรม หรือวิธีราคาทุนในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการ ซึ่งการเลือกวิธีปฏิบัติทางการบัญชีแต่ละวิธีอาจส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิของงวดปัจจุบันแตกต่างกัน (ศศิวิมล มีอำพล , 2547) และในต่างประเทศที่ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พบว่าเมื่อกำหนดให้วิธีมูลค่ายุติธรรมถูกนำมาเป็นทางเลือกหนึ่งในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่งผลให้กิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากสามารถเพิ่มความโปร่งใสและความเชื่อมั่นของรายงานทางการเงิน เพิ่มกำไรจากรายการปรับมูลค่ายุติธรรม และเพิ่มสัดส่วนการกู้ยืมหนี้สินได้มากกว่าการใช้ราคาทุน (Muller, Riedl and Sellhorn , 2008) ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลต่อการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงิน

การศึกษาผลกระทบของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่องบการเงินกรณีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในครั้งนี้ อาจมีส่วนช่วยส่งเสริมให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถนำข้อมูลที่ได้ไปใช้เป็นส่วนประกอบในการวัดความสามารถในการทำกำไร วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
2. ศึกษาผลกระทบของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่องบการเงิน

กรอบแนวความคิดในการวิจัย



ภาพประกอบที่ 1 กรอบแนวความคิดในการวิจัย

คำถามในการวิจัย

1. ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีความแตกต่างกันอย่างไร
2. เมื่อนำร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในประเทศไทยจะส่งผลกระทบต่อรายการ และมูลค่าในงบการเงิน หรือไม่ อย่างไร

สมมติฐานการวิจัย

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาทิ(Muller, Riedl and Sellhom, 2008) , (จันทร์จิรา รัตนวิทยากรณ์, 2552) , (ถนอมใจ ตีรวัดพนงศ์ ,2546) พบว่า การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แตกต่างกันส่งผลกระทบต่องบการเงินของบริษัท ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานการวิจัยเกี่ยวกับผลกระทบของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่องบการเงินมีดังนี้

1. กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

จากการศึกษางานวิจัยในอดีตของ(Muller, Riedl and Sellhorn , 2008) พบว่า การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ด้วยมูลค่ายุติธรรมส่งผลให้บริษัทสามารถเพิ่มกำไรจากรายการปรับมูลค่ายุติธรรม ดังนั้นการวิจัยครั้งนี้จึงตั้งสมมติฐานว่า

H_0 : กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐาน ไม่แตกต่างกัน

H_1 : กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐาน แตกต่างกัน

หรือ

$$H_0 : \mu_1 = \mu_2$$

$$H_1 : \mu_1 \neq \mu_2$$

โดยกำหนดให้

μ_1 = กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

μ_2 = กำไร (ขาดทุน) สุทธิ หลังปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

2. กำไรสะสม

จากการศึกษางานวิจัยในอดีต (จันทร์จิรา รัตนวิทยากรณ์, 2552) เมื่อสำรวจความคิดเห็นของนักบัญชีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำบัญชีในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พบว่าการเลือกใช้มูลค่ายุติธรรมทำให้เกิดผลต่างจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยผลต่างจะต้องรับรู้เป็นกำไรขาดทุนในงวดนั้น และยังส่งผลต่อกำไรสะสมของกิจการที่อาจเปลี่ยนแปลงไปตามมูลค่าผลต่างจากการตีราคาที่เกิดขึ้น ดังนั้นการวิจัยครั้งนี้จึงตั้งสมมติฐานว่า

H_0 : กำไรสะสม ก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐาน ไม่แตกต่างกัน

H_1 : กำไรสะสมก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐาน แตกต่างกัน

หรือ

$$H_0 : \mu_1 = \mu_2$$

$$H_1 : \mu_1 \neq \mu_2$$

โดยกำหนดให้

μ_1 = กำไรสะสมก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

μ_2 = กำไรสะสมหลังปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

จากการศึกษางานวิจัยในอดีตของ (ถนอมใจ ตีรวัฒนพงศ์, 2546) พบว่าการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมเมื่อเทียบกับวิธีตีราคาใหม่และวิธีราคาทุนจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ของบริษัทดีขึ้น ความสามารถในการทำกำไรของเงินลงทุน และความสามารถในการบริหารงานเพื่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นดีขึ้น นอกจากนี้งานวิจัยของ (Muller, Riedl and Sellhorn , 2008) พบว่ามูลค่ายุติธรรมสามารถเพิ่มสัดส่วนการกู้ยืมหนี้สินได้มากกว่าการใช้ราคาทุน ดังนั้นการวิจัยครั้งนี้จึงตั้งสมมติฐานว่า

3. อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม

H_0 : อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานไม่แตกต่างกัน

H_1 : อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานแตกต่างกันหรือ

$$H_0 : \mu_1 = \mu_2$$

$$H_1 : \mu_1 \neq \mu_2$$

โดยกำหนดให้

μ_1 = อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

μ_2 = อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมหลังปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

4. อัตราส่วนผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น

H_0 : อัตราส่วนผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น ก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานไม่แตกต่างกัน

H_1 : อัตราส่วนผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น ก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานแตกต่างกัน

หรือ

$$H_0 : \mu_1 = \mu_2$$

$$H_1 : \mu_1 \neq \mu_2$$

โดยกำหนดให้

μ_1 = อัตราส่วนผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้นก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

μ_2 = อัตราส่วนผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้นหลังปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

5. อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม

H_0 : อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม ก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานไม่แตกต่างกัน

H_1 : อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานแตกต่างกัน

หรือ

$$H_0 : \mu_1 = \mu_2$$

$$H_1 : \mu_1 \neq \mu_2$$

โดยกำหนดให้

μ_1 = อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

μ_2 = อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมหลังปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

6. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

H_0 : อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานไม่แตกต่างกัน

H_1 : อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชี
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานแตกต่างกัน

หรือ

$$H_0 : \mu_1 = \mu_2$$

$$H_1 : \mu_1 \neq \mu_2$$

โดยกำหนดให้

μ_1 = อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชี
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

μ_2 = อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นหลังปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชี
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษานี้ได้ศึกษาเฉพาะเจาะจงถึงวิธีปฏิบัติทางการบัญชีเฉพาะบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปีพ.ศ. 2552 จำนวน 58 บริษัทโดยการศึกษาครอบคลุมการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่กิจการใช้อยู่ในปัจจุบัน วิธีการบัญชีตามร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการบัญชีภายหลังจากเปลี่ยนมาใช้ร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินของกิจการ ซึ่งการศึกษาในครั้งนี้ไม่ครอบคลุมถึงผลกระทบจากการนำร่างมาตรฐานฉบับดังกล่าวมาใช้กับธุรกิจอื่น ๆ ดังนั้นผลของการศึกษาผลกระทบที่เกิดขึ้นในการนำร่างมาตรฐานประยุกต์ใช้ ไม่ว่าจะมียกเว้นเพียงใด ก็ได้หมายความว่าธุรกิจอื่น ๆ จะมีผลกระทบหรือสามารถนำร่างมาตรฐานมาประยุกต์ใช้ได้หรือไม่

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ผู้ใช้งบการเงินทราบความแตกต่างระหว่างร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติเมื่อร่างมาตรฐานการบัญชีประกาศใช้
2. ผู้บริหารสามารถใช้ข้อมูลด้านผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่เปลี่ยนแปลงไปจากวิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แตกต่างกันระหว่างวิธีราคาทุนหรือราคาตีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชี ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นวิธียุติธรรมตามร่าง

มาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในการชี้วัดผลการดำเนินงานของกิจการ และ กำหนดแนวทางในการบริหาร

3. ผู้ลงทุนสามารถใช้ข้อมูลด้านผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการลงทุน รวมทั้งประเมินความสามารถของกิจการในการจ่ายเงินปันผล

4. เจ้าหนี้สามารถใช้ข้อมูลด้านผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่เปลี่ยนแปลงไป ประกอบการวิเคราะห์ความเสี่ยง และความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย ก่อนการตัดสินใจให้กู้

นิยามศัพท์

มูลค่าตามบัญชี หมายถึง จำนวนที่สินทรัพย์ถูกรับรู้ในงบดุล

ราคาทุน หมายถึง จำนวนเงินสดหรือจำนวนเทียบเท่าเงินสดหรือมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนอื่นซึ่งจ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ณ เวลาที่ได้มา หรือสร้างสินทรัพย์นั้นหรือจำนวนที่แบ่งปันเมื่อมีการรับรู้เมื่อเริ่มแรก

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน หรืออาคาร หรือส่วนของอาคาร(ส่วนควบอาคาร) หรือทั้งที่ดินและอาคารที่ถือครอง (โดยเจ้าของหรือโดยผู้เช่า ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน) เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่างทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อ

ก) ใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ

ข) ขายตามปกติธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง (โดยเจ้าของ หรือโดยผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) เพื่อใช้ในการผลิตสินค้าหรือจำหน่ายสินค้า หรือให้บริการหรือเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน