

บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ หรือการให้เช่าที่ดินเปล่า และอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ อาทิ อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น ศูนย์การค้าครบวงจร ที่ดินจัดสรร อาคารสำนักงาน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เช่น นิคมอุตสาหกรรม สวนเกษตรกรรม เป็นต้น นอกจากนี้ยังรวมถึงการรับเหมาก่อสร้างประเภทต่าง ๆ ได้แก่ งานก่อสร้างเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย งานก่อสร้างเกี่ยวกับอุตสาหกรรมต่าง ๆ งานก่อสร้างเกี่ยวกับการค้า และงานก่อสร้างเพื่อพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ (นภวรรณ เชิดชูฉุกกุล , 2546)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีความสำคัญกับระบบเศรษฐกิจของประเทศและถือได้ว่าเป็นหนึ่งในธุรกิจหลัก ในการขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจของไทย และนำไปสู่ธุรกิจเกี่ยวเนื่องหลายธุรกิจ เช่น ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้างธุรกิจผลิตวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจออกแบบ ธุรกิจเฟอร์นิเจอร์ ธุรกิจเครื่องใช้ไฟฟ้า สถาบันการเงิน(สินเชื่อที่อยู่อาศัย) และนำมาสู่การว่าจ้างแรงงานจำนวนมาก

พัฒนาการของการตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

หากนำทฤษฎีพัฒนาการของแนวคิดทางการตลาดมาใช้อธิบายพัฒนาการของการตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย สามารถแบ่งแนวคิดหลักในการดำเนินธุรกิจจากอดีตจนถึงปัจจุบันได้เป็น 4 ยุค ประกอบด้วย

ยุคที่ 1 ยุคแนวคิดการผลิตนำ (Production Concept)

ในยุคก่อนที่อสังหาริมทรัพย์จะถูกพัฒนาเป็นธุรกิจอย่างจริงจังเมื่อกว่า 40 ปีที่ผ่านมา คนที่คิดจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จะจ้างผู้รับเหมามาปลูกสร้างบ้านในที่ดินของตนเอง โดยก่อนจะมีธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรนั้นธุรกิจที่ดินจัดสรรและรับเหมาก่อสร้างเป็นธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญในตลาดอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดินจำหน่ายให้กับลูกค้าในยุคแรก ๆ นั้น การเคหะแห่งชาติน่าจะเป็นองค์กรในยุคแรก ๆ ที่ทำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรและอาคารสูง โดยลูกค้ายุคแรก ๆ ที่ซื้อหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้ปานกลางถึงปานกลางค่อนข้างต่ำ โดยกลุ่มคนระดับรายได้สูงจะนิยมซื้อที่ดินและจ้างผู้รับเหมามาปลูกบ้านให้ การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรทั้งของการเคหะแห่งชาติและบริษัทเอกชนในยุคเริ่มต้นจึงเป็นไปตามแนวคิดของการทำธุรกิจที่เน้นการผลิต สร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบเดียวกันจำนวนมากเพื่อให้ต้นทุนการก่อสร้างต่ำ จึงสามารถขายได้ในราคาที่ต่ำกว่าบ้านที่จ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยอาศัยความประหยัดจากขนาดการผลิต (Economy of Scale) ทำให้มีจุดขายในด้านราคาเป็นหลัก โครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่รอบ ๆ นอกเมือง ซึ่งมีราคาที่ดินต่ำ ผู้ประกอบการจึงสามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ได้ในราคาต่ำ

ยุคที่ 2 ยุคแนวคิดผลิตภัณฑ์นำ (Product Concept)

เมื่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มพัฒนาไปมากขึ้นตามเศรษฐกิจของประเทศที่มีการขยายตัว ก็เริ่มมีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางรายหันมาพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง โดยให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้านให้มีรูปลักษณะที่ดึงดูดใจ มีการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ สวนหย่อม เพื่อให้ชุมชนในหมู่บ้านจัดสรรน่าอยู่ขึ้น มีแบบบ้านให้เลือกมากขึ้น มีขนาดแปลงที่ดินที่หลากหลายเพื่อรองรับความต้องการที่แตกต่างกันของลูกค้า เริ่มมีการออกแบบชุมชนประตูทางเข้าออกของหมู่บ้านที่เป็นเอกลักษณ์ดูสวยงาม โดยในยุคนี้มีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งที่ลงทุนโฆษณาเพื่อสร้างตราชื่อให้เป็นที่รู้จักในกลุ่มผู้บริโภคและทำการพัฒนาโครงการต่อเนื่องในหลากหลายทำเล โดยใช้ชื่อของบริษัทมาเป็นส่วนหนึ่งในการทำโฆษณาหรือเป็นชื่อหมู่บ้าน ยุคนี้ถือว่าเป็นยุคเริ่มต้นของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สมัยใหม่ที่ในปัจจุบัน โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบส่วนใหญ่ยังคงรูปแบบผลิตภัณฑ์ในลักษณะนี้อยู่

ยุคที่ 3 ยุคแนวคิดการขายนำ (Selling Concept)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเติบโตเป็นอย่างมากในช่วงปี 2531-2540 มีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่เป็นจำนวนมากมีการพัฒนาโครงการที่มีความหลากหลาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดคอนโดมิเนียม มีการขยายตัวอย่างมากในช่วงเวลานี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงนี้มีทั้งนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพและมีสมัครเล่นจำนวนมากตลาดอยู่ในภาวะเก็งกำไรสูง ผู้ประกอบการจึงเน้นการขายโดยทำการพัฒนาพนักงานขายและเทคนิคการขายในการจูงใจให้ลูกค้าหันมาเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ของทางบริษัทเนื่องจากมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นใหม่เป็นจำนวนมากทำให้นักขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำนาญขาดแคลนในช่วงนี้จึงมีบริษัทที่ตั้งขึ้นมารับบริหารงานขายให้กับเจ้าของโครงการที่ขาดแคลนมืออาชีพในการทำ การ จึงอาจกล่าวได้

ว่า ยุคการขายเฟื่องฟูในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทยน่าจะเกิดขึ้นในช่วงปี 2530-2540 ก่อนที่จะเกิดวิกฤติเศรษฐกิจในประเทศไทย จนมีผลให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำอย่างมากในช่วงปลายปี 2540

ยุคที่ 4 ยุคแนวคิดการตลาด (Marketing Concept)

หลังจากเกิดวิกฤติเศรษฐกิจในประเทศไทยในปี 2540 มีผลทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาหนี้สินกับสถาบันการเงินจำนวนมาก มีผู้ประกอบการที่ต้องเลิกกิจการหลายร้อยราย แต่ในวิกฤติก็สร้างโอกาสให้ผู้ประกอบการมีอาชีพหลายรายได้สามารถฝ่าวิกฤติก้าวขึ้นมาเป็นผู้ประกอบการที่แข็งแกร่งขึ้นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงหลังปี 2540 ทั้งรายเดิมที่สามารถดำเนินธุรกิจต่อได้และรายใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้นเป็นผู้ประกอบการรายกลางถึงใหญ่ที่มีความเป็นมืออาชีพสูงขึ้น ทำธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสนใจกับศาสตร์ทางการตลาด โดยมีการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดของบริษัทอย่างชัดเจน

จะเห็นได้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง สามารถพัฒนาธุรกิจจากอุตสาหกรรมครอบครัวสู่การเป็นบริษัทมหาชน เข้าระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ ทำให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีความคึกคักราคาหุ้นพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เกิดการเก็งกำไรอสังหาริมทรัพย์และราคาหุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จนกระทั่งในปี 2540 ประเทศไทยต้องประสบกับภาวะวิกฤติเศรษฐกิจที่รุนแรงที่สุดในประวัติศาสตร์ซึ่งสาเหตุที่เกิดขึ้น กล่าวได้ว่า เกิดจากการพัฒนาเศรษฐกิจที่ไม่สมดุล ไม่คำนึงถึงการเติบโตที่มีประสิทธิภาพ และการขาดกฎเกณฑ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ทำให้มีการขยายตัวอย่างไม่เหมาะสม เช่น การรับรู้รายได้ทางบัญชีเมื่อลูกค้าจองทั้ง ที่ยังไม่มีการซื้อ ธุรกิจบันทึกรายได้ล่วงหน้า ทั้งที่ยังไม่มีการซื้อที่แท้จริงจากลูกค้า การก่อสร้างอาคารสำนักงานที่มากเกินไปเกินความต้องการที่แท้จริง รวมถึงการปล่อยสินเชื่อให้กับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการควบคุมความเสี่ยงที่ดี เป็นต้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงตกอยู่ในสภาวะฟองสบู่ เกิดอุปสงค์และอุปทานเทียมในตลาดเป็นจำนวนมาก ซึ่งในที่สุดเมื่อเกิดสภาวะฟองสบู่แตก โครงการจำนวนมากต้องยกเลิก เนื่องจากลูกค้าที่ยกเลิกการจอง ทำให้รายได้ที่ธุรกิจคาดว่าจะได้รับและบันทึกทางบัญชีไปแล้วนั้นต้องยกเลิกรายได้ของธุรกิจจึงติดลบ และเมื่อเศรษฐกิจอยู่ในสภาวะซบเซา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงอยู่ในสภาวะตกต่ำอย่างรุนแรง จนทำให้หลายบริษัทต้องประสบปัญหาทางการเงินจนถึงขั้นถูกฟื้นฟูกิจการและถูกเพิกถอนจากการเป็นบริษัทจดทะเบียน ปัญหาดังกล่าวนอกจากมีผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังกระทบต่อนักลงทุนเจ้าหน้าที่ของกิจการ และหน่วยงานที่กำกับดูแล

จากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้มีผู้สนใจศึกษาเกี่ยวกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าซึ่งเป็นตัวพยากรณ์การเข้าข่ายถูกฟื้นฟูกิจการและถูกเพิกถอนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย (อาภาพรรณ สุวรรณสิทธิ์ , 2547) ได้ศึกษาแบบจำลองสัญญาณเตือนภัยกลุ่มธุรกิจพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ วัตถุประสงค์ในการวิจัยเพื่อขบขั้ความรุนแรงจากภาวะวิกฤติที่จะเกิดขึ้นกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้เทคนิคการวิเคราะห์จำแนกประเภท(Discriminant Analysis) และเทคนิคการวิเคราะห์เชิงถดถอย (Logistic Regression Analysis) ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ใช้ในการศึกษามีทั้งสิ้น 9 ตัวแปร และตัวแปรที่มีอิทธิพลหรือส่งสัญญาณเตือนภัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติมีทั้งสิ้น 4 ตัวแปร คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (Lending Rate) ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง(Construction Price Index)ราคาน้ำมัน(Oil Price) และดัชนีการลงทุนภาคเอกชน(Private Investment) ซึ่งจากการศึกษาพบว่าแบบจำลองสัญญาณเตือนภัยที่สามารถนำมาใช้กับกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ

$$\text{Crisis Index} = -45.1555 + .343LR + .694\text{Con.PI} + .049\text{Oil.P} - .471\text{Pi}$$

ผลจากเหตุการณ์ในอดีตทำให้ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการพัฒนาไปในทิศทางที่ดีขึ้น โดยมีมาตรการกระตุ้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐและเอกชนออกมาอย่างต่อเนื่อง มีการสนับสนุนเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินที่ลดต่ำลงมากทำให้ประชาชนสนใจที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ หรือลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีการปรับปรุงแนวทางการดำเนินธุรกิจที่เน้นความมั่นคง และมีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น การรับรู้รายได้เมื่อโอนให้กับลูก้าการควบคุมการก่อสร้างอาคารตามกฎหมายและการกำหนดกฎเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเข้มงวดมากขึ้น แต่เนื่องจากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องประสบกับความผันผวนตลอดเวลาและยากต่อการควบคุม ทั้งผู้ประกอบการ นักลงทุน หรือทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องต่างก็จำเป็นต้องหาปัจจัยที่มีผลต่อธุรกิจและผลกระทบใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้นนำไปสู่การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อผลประกอบการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของ(ประการ มาถาวร, 2552) ซึ่งมุ่งวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ของภาคอสังหาริมทรัพย์กับระบบเศรษฐกิจไทย โดยตั้งสมมติฐานในการวิจัยว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ ราคาน้ำมันในตลาดโลก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก ปัจจัยเหล่านี้มีผลกระทบต่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในวงกว้างและมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจด้วย โดยมุ่งศึกษากับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผลการศึกษาพบว่า ราคาน้ำมันในตลาดโลก ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ มีความสัมพันธ์กัน และมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามด้านรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 แบบ ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรใด ๆ จึงนำตัวแปรต้น ทั้ง 4 ตัวมาจัดตัวแปรด้วยวิธีการวิเคราะห์ปัจจัย Factor Analysis ได้ตัวแปรใหม่ที่ชื่อว่าปัจจัยด้านรายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีน้ำหนักต่อตัวแปรปัจจัยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด จากนั้นจึง

นำไปสร้างสมการพยากรณ์แนวโน้ม ซึ่งจากการสร้างและการทดสอบสมการ และการวิเคราะห์แนวโน้มนั้นพบว่า สถานะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มด้านรายได้ที่เพิ่มมากขึ้นและมีทิศทางไปในทางเดียวกันทั้งหมด เนื่องจากสถานะธุรกิจอยู่ในช่วงระยะเวลาการฟื้นตัวนั่นเอง โดยผลการศึกษาครั้งนี้สามารถใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนที่ลงทุนอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเป็นข้อมูลให้กับผู้ประกอบการที่จะนำไปใช้ในการตัดสินใจเริ่มโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ รวมถึงช่วยให้ภาครัฐบาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้นำข้อมูลที่ศึกษานี้ไปใช้ในการวางแผนนโยบายหรือคาดการณ์ทิศทางโดยรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันวิกฤติเศรษฐกิจมิให้เกิดขึ้นซ้ำรอยเดิมในยุควิกฤติในอดีต

งบการเงิน

ความหมายของงบการเงิน

งบการเงิน (Financial Statement) หมายถึง รายงานข้อมูลทางการเงินที่ได้จัดทำขึ้นจากข้อมูลทางการเงินที่กิจการได้จัดบันทึกไว้ในรอบระยะเวลาหนึ่งซึ่งสามารถแสดงให้เห็นถึงผลการดำเนินการฐานะการเงินหรือการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงินของกิจการในรอบระยะเวลานั้น ๆ (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม , ออนไลน์, 2010)

วัตถุประสงค์ของการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินถูกจัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงินของกิจการอันเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินทุกประเภทในการนำไปใช้ตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของกิจการ เจ้าหนี้ นักลงทุน ฝ่ายบริหาร บริษัทคู่ค้า ลูกค้าของบริษัท งบการเงินแสดงผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร หรือ ความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารในการบริหารทรัพยากรของกิจการผู้ประกอบการสามารถใช้งบการเงินมาประเมินผลการดำเนินงานหรือความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารเพื่อใช้ในการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจซึ่งการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจนี้อาจรวมถึงการตัดสินใจขายหรือถือเงินลงทุนในกิจการต่อไปหรือแม้กระทั่งการตัดสินใจโยกย้ายหรือเปลี่ยนผู้บริหารข้อมูลต่าง ๆ ในงบการเงินไม่เพียงแต่มีประโยชน์กับผู้บริหารหรือเจ้าของกิจการเท่านั้นแต่ยังมีประโยชน์กับเจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้น บริษัทคู่ค้า ลูกค้า และบุคคลอื่นที่สนใจในกิจการซึ่งรวมถึงนักลงทุนภายนอกหากเป็นบริษัทที่มีการจดทะเบียนในตลาดหุ้น อีกทั้งรัฐบาลยังใช้ประโยชน์จากงบการเงินในการคำนวณภาษีที่จะเรียกเก็บจากกิจการอีกด้วย

ระยะเวลาในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้งเพื่อสนองความต้องการข้อมูลของผู้ใช้ งบการเงินทุกประเภทเนื่องจากผู้ใช้งบการเงินต้องการเปรียบเทียบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงินของกิจการสำหรับรอบระยะเวลาที่ต่างกัน ดังนั้นงบการเงินจึงแสดงข้อมูลของรอบระยะเวลาที่ผ่านมาด้วยเพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบผลการดำเนินงาน

ส่วนประกอบของงบการเงิน

งบการเงินประกอบด้วย

1. งบดุล (Balance Sheet) เป็นงบที่แสดงฐานะทางการเงินของกิจการ ณ วันที่วันใดวันหนึ่ง ประกอบด้วยข้อมูลประเภท สินทรัพย์ หนี้สิน และทุน

1.1 สินทรัพย์ หมายถึง ทรัพยากรที่อยู่ในความควบคุมของกิจการ ทรัพยากรดังกล่าวเป็นผลของเหตุการณ์ในอดีตซึ่งกิจการคาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากทรัพยากรนั้นในอนาคต ซึ่งประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตของสินทรัพย์ หมายถึง ศักยภาพของสินทรัพย์ในการก่อให้เกิดกระแสเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดแก่กิจการทั้งทางตรงและทางอ้อม

1.2 หนี้สิน หมายถึง ภาระผูกพันในปัจจุบันของกิจการ ภาระผูกพันดังกล่าวเป็นผลของเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นคาดว่าจะส่งผลให้กิจการสูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ ซึ่งภาระผูกพันหมายถึง หน้าที่หรือความรับผิดชอบที่ต้องปฏิบัติตามที่ตกลงไว้ โดยอาจเกิดจากการดำเนินงานตามปกติของกิจการจากประเพณีการค้า หรือจากความต้องการที่จะรักษาความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจกับลูกค้า

1.3 ส่วนของเจ้าของ หมายถึง ส่วนได้เสียคงเหลือในสินทรัพย์ของกิจการหลังจากหักหนี้สินทั้งสิ้นออกแล้ว ดังนั้นส่วนของเจ้าของทั้งหมดที่แสดงในงบดุลจึงขึ้นอยู่กับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์และ หนี้สิน

2. งบกำไรขาดทุน (Income Statement) ซึ่งเป็นงบที่แสดงผลการดำเนินงานของกิจการในช่วงเวลาหนึ่ง ประกอบด้วยข้อมูลประเภทรายได้และค่าใช้จ่าย และผลการดำเนินงานเป็นกำไรหรือขาดทุน โดยรายการที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุน ได้แก่ รายได้ ค่าใช้จ่าย ซึ่งสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย (แม่บทการบัญชี, 2542) ได้ให้ความหมายว่า

2.1 รายได้ หมายถึง การเพิ่มขึ้นของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในรอบระยะเวลาบัญชีในรูปกระแสเข้าหรือการเพิ่มค่าของสินทรัพย์หรือการลดลงของหนี้สิน อันส่งผลให้ส่วนของเจ้าของเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ไม่รวมถึงเงินทุนที่ได้รับจากผู้มีส่วนร่วมในส่วนของเจ้าของ ซึ่งรายได้ดังกล่าว รวมถึงรายการกำไรและรายได้ที่เกิดจากดำเนินกิจกรรมตามปกติของกิจการ อันได้แก่ รายได้จากการขาย รายได้ค่าธรรมเนียม รายได้ดอกเบี้ย รายได้เงินปันผล รายได้ค่าเช่า เป็นต้น

2.2 ค่าใช้จ่าย หมายถึงการลดลงของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในรอบระยะเวลาบัญชีในรูปกระแสออกหรือการลดค่าของสินทรัพย์หรือการเพิ่มขึ้นของหนี้สิน อันส่งผลให้ส่วนของเจ้าของลดลง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการแบ่งปันส่วนทุนให้กับผู้มีส่วนร่วมในส่วนของเจ้าของ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าว รวมถึงรายการขาดทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินกิจกรรมตามปกติของกิจการ อันได้แก่ ต้นทุนขาย ค่าแรง ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น

3. งบกำไรสะสม (Retain Earning Statement) เป็นงบซึ่งแสดงผลการดำเนินงานที่สะสมจนถึงปัจจุบัน ประกอบด้วยข้อมูลที่แสดงให้ทราบการเพิ่มขึ้นและลดลงของกำไรสะสม คือ กำไรสุทธิ ขาดทุนสุทธิ เงินปันผล เป็นรายงานที่แสดงถึงการสะสมของกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิ สำนองตามกฎหมายสำรอนอื่น ๆ และการจ่ายเงินปันผลของกิจการ งบกำไรสะสมนี้แสดงผลประกอบการรวมทั้งตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทจนถึงวันที่จัดทำงบการเงิน

4. งบกระแสเงินสด (Statement of Cash Flows) ตามที่สมาคมนักบัญชีและผู้สอบอนุญาตแห่งประเทศไทย (แม่บทการบัญชี 2542) ให้ความหมายว่า งบกระแสเงินสด หมายถึง รายงานที่แสดงถึงการได้มาและใช้ไปของเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชี โดยจำแนกเป็น กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน ซึ่งรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่ทราบได้และมีความเสี่ยงต่อการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า น้อยหรือไม่มีนัยสำคัญ

5. หมายเหตุประกอบงบการเงิน(Notes to Financial Statement) สมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทยได้ระบุไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 35 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน (2542) ไว้ว่า “หมายเหตุประกอบงบการเงินของกิจการต้องแสดงข้อมูลเกี่ยวกับเกณฑ์การจัดทำงบการเงินและนโยบายการบัญชีที่เลือกใช้กับรายการและเหตุการณ์ทางบัญชีที่สำคัญ เปิดเผยข้อมูลตามที่มาตรฐานการบัญชีกำหนด และให้ข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้แสดงอยู่ในงบการเงินแต่เป็นข้อมูลที่จำเป็น เพื่อให้งบการเงินนั้นแสดงโดยถูกต้องตามที่ควร” หมายเหตุประกอบงบการเงิน เป็นส่วนประกอบของงบการเงินข้อมูลที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินจะช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินเข้าใจงบการเงินมากยิ่งขึ้น ประกอบด้วยรายละเอียด 5 ประการดังนี้ (Kimmel & Paul อ้างถึงใน ดวงสมร อรพินท์ , 2547 , หน้า 36)

1. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (Summary of Significant Accounting Policies)
2. คำอธิบายเพิ่มเติม (Explanatory Notes)
3. หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น (Contingent Liabilities)
4. ข้อผูกพันตามสัญญา (Commitment)
5. ข้อความเพิ่มเติมอื่น ๆ (Additional Information)

ลักษณะคุณภาพของงบการเงิน

ลักษณะคุณภาพของงบการเงิน หมายถึง คุณสมบัติที่ทำให้ข้อมูลในงบการเงินมีประโยชน์ต่อผู้ใช้งาน ลักษณะเชิงคุณภาพของงบการเงินมี 4 ประการ ดังนี้

1. ความเข้าใจได้ หมายถึงข้อมูลในงบการเงินต้องสามารถทำให้ผู้ใช้งบการเงินเข้าใจได้ทันที

2. ความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ ขึ้นอยู่กับลักษณะและความมีนัยสำคัญของข้อมูล กล่าวคือ ข้อมูลในงบการเงินต้องมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจของผู้ใช้งบการเงิน โดยข้อมูลนั้นต้องช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินเหตุการณ์ในอดีต ปัจจุบัน และอนาคตได้ รวมทั้งช่วยยืนยันหรือชี้ข้อผิดพลาดของผลการประเมินที่ผ่านมาได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับปริมาณและโครงสร้างของสินทรัพย์ที่กิจการมีอยู่ในปัจจุบัน จะช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถคาดคะเนถึงความสามารถของกิจการในการรับประโยชน์จากโอกาสใหม่ ๆ รวมทั้งช่วยยืนยันความถูกต้องของการคาดคะเนในอดีตที่เกี่ยวกับโครงสร้างของกิจการและผลการดำเนินงานตามที่วางแผนไว้ หรือข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในอดีตของกิจการ สามารถใช้ในการคาดคะเนถึงฐานะการเงินการดำเนินงานในอนาคตเป็นต้น

3. ความเชื่อถือได้ หมายถึง ข้อมูลในงบการเงินต้องเป็นข้อมูลที่มีความเชื่อถือได้ โดยปราศจากความผิดพลาดที่มีสาระสำคัญ เป็นข้อมูลที่มีความเที่ยงธรรม มีความเป็นกลางโดยปราศจากความลำเอียง และมีความครบถ้วนสมบูรณ์ในสาระสำคัญที่จะไม่ทำให้ผู้ใช้งบการเงินเข้าใจผิด และตัดสินใจผิดพลาด ความเชื่อถือได้ของงบการเงินประกอบด้วย

3.1 การเป็นตัวแทนอันเที่ยงธรรม หมายถึง รายการและเหตุผลทางบัญชีได้แสดงอย่างเที่ยงธรรมในงบการเงินตามที่ควรแสดง นั่นคือ งบดุลควรแสดงสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น เฉพาะรายการและเหตุการณ์ทางบัญชีที่เข้าเกณฑ์การรับรู้ ณ วันที่เสนอรายงาน

3.2 เนื้อหาสำคัญกว่ารูปแบบ หมายถึง ข้อมูลต้องบันทึกและแสดงตามเนื้อหาและความเป็นจริงเชิงเศรษฐกิจ มิใช่ตามรูปแบบทางกฎหมายเพียงอย่างเดียว

3.3 ความเป็นกลาง หมายถึง ข้อมูลที่แสดงในงบการเงิน ต้องมีความน่าเชื่อถือหรือปราศจากความลำเอียง

3.4 ความระมัดระวัง หมายถึง การใช้ดุลยพินิจในการจัดทำงบการเงินเกี่ยวกับการประมาณการภายใต้ความไม่แน่นอน เพื่อให้สินทรัพย์หรือรายได้แสดงจำนวนสูงเกินไป และหนี้สินหรือค่าใช้จ่ายแสดงจำนวนต่ำเกินไป เช่น ความสามารถในการเก็บหนี้ การประมาณอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่มีตัวตนเป็นต้น

3.5 ความครบถ้วน หมายถึง ข้อมูลที่เชื่อถือได้ต้องครบถ้วน ภายใต้ข้อจำกัดของความมีนัยสำคัญและต้นทุนในการจัดทำ

4. การเปรียบเทียบกันได้ หมายถึงข้อมูลในงบการเงินต้องสามารถนำมาเปรียบเทียบกันในระยะเวลาดังกล่าวได้ หรือเปรียบเทียบกับงบการเงินระหว่างกิจการได้ ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถเปรียบเทียบงบการเงินเพื่อประเมินฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงินของกิจการเอง หรือระหว่างกิจการหนึ่งกับอีกกิจการหนึ่ง ซึ่งจะช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถตัดสินใจได้ถูกต้องในเรื่องต่าง ๆ

ผู้ใช้งบการเงินและความต้องการข้อมูล

ผู้ใช้งบการเงินสามารถแบ่งได้หลายประเภทตามลักษณะวัตถุประสงค์ความต้องการใช้ข้อมูลของผู้ใช้แต่ละประเภท เพื่อสนองความต้องการที่แตกต่างกันไป ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ผู้ลงทุน ผู้เป็นเจ้าของเงินทุนรวมทั้งที่ปรึกษาซึ่งต้องการทราบถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการลงทุน ผู้ลงทุนต้องการข้อมูลที่จะช่วยในการพิจารณาตัดสินใจซื้อ ขาย หรือถือเงินลงทุนนั้นต่อไป นอกจากนั้นผู้ลงทุนที่เป็นผู้ถือหุ้นยังต้องการข้อมูลที่จะช่วยในการประเมินความสามารถของกิจการในการจ่ายเงินปันผลด้วย

2. ลูกจ้าง ต้องการข้อมูลเกี่ยวกับความมั่นคงและความสามารถในการทำกำไรของนายจ้าง เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวไปใช้ในการประเมินความสามารถของกิจการในการจ่ายค่าตอบแทน ประโยชน์อื่น ๆ และโอกาสในการจ้างงาน

3. ผู้ให้กู้ ผู้ที่ต้องการข้อมูลเพื่อใช้ช่วยในการตัดสินใจเกี่ยวกับการให้กู้ยืมเงิน โดยมองว่าเงินที่ให้กู้ยืมและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจะได้ชำระเมื่อครบกำหนดหรือไม่

4. ผู้ขายสินค้า บริการและเจ้าหนี้อื่น ผู้ซึ่งต้องการข้อมูลที่จะช่วยในการตัดสินใจว่าหนี้สินจะได้รับชำระเมื่อครบกำหนด เจ้าหนี้การค้าอาจให้ความสนใจข้อมูลของกิจการในระยะเวลาที่สั้นกว่าผู้ให้กู้ นอกจากว่าการดำเนินงานของเจ้าหนี้ที่ขึ้นอยู่กับการดำเนินงานต่อเนื่องของกิจการซึ่งเป็นลูกค้านำรายใหญ่

5. ลูกค้า ผู้ซึ่งต้องการข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องของกิจการ โดยเฉพาะกรณีที่มีความสัมพันธ์อันยาวนานหรือต้องพึ่งพากิจการนั้น

6. รัฐบาลและหน่วยงานราชการ ต้องการข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกิจการในการจัดสรรทรัพยากร การกำกับดูแล การพิจารณากำหนดนโยบายทางภาษี การจัดเก็บภาษีเงินได้และเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณรายได้ประชาชาติและจัดทำสถิติในด้านต่าง ๆ

7. สาธารณชน ประชาชนทั่วไปซึ่งต้องการข้อมูลเกี่ยวกับแนวโน้มความสำเร็จและการดำเนินงานของกิจการ เนื่องจากกิจการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสาธารณชนในการจ้างงานและการรับซื้อสินค้าหรือวัตถุดิบจากผู้ผลิตในท้องถิ่น

ทั้งนี้งบการเงินที่ธุรกิจจัดทำขึ้นนั้นถือเป็นแหล่งข้อมูลสำคัญที่ช่วยทำให้ทราบถึงความสำเร็จหรือความล้มเหลวของกิจการต่าง ๆ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการตัดสินใจลงทุนใน

กิจการได้เป็นอย่างดี แม้ว่างบการเงินจะมีประโยชน์มาก แต่ก็มีข้อจำกัดอยู่ไม่น้อย กล่าวคือ งบการเงินเกิดจากการนำข้อมูลทางการเงินที่เกิดจากผลงานที่เกิดขึ้นและผ่านมาแล้วในอดีตซึ่งไม่อาจทำนายเหตุการณ์ในอนาคตได้เสมอไป หากผู้ใช้งบการเงินพิจารณาแต่เพียงข้อมูลในอดีต อาจทำให้ตัดสินใจผิดพลาดได้ ดังนั้นผู้ใช้งบการเงินจึงต้องประเมินเหตุการณ์ในอนาคตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในองค์กรมากกว่าจะสนใจเหตุการณ์ในอดีต

ข้อจำกัดในการใช้งบการเงิน

งบการเงินไม่ได้ให้ข้อมูลทุกประเภทที่ผู้ใช้งบการเงินต้องการในการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจ เนื่องจากข้อมูลส่วนใหญ่ที่แสดงในงบการเงินแสดงถึงผลกระทบทางการเงินจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งอาจจะไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน จึงมีข้อจำกัดบางประการในการใช้งบการเงินดังต่อไปนี้

1. งบดุล ประกอบด้วย 3 ส่วนที่สำคัญก็คือ สินทรัพย์ หนี้สิน และทุน สิ่งที่พึงระวังในการอ่านหรือพิจารณานำข้อมูลในงบดุลมาใช้ก็คือ คุณภาพของสินทรัพย์แต่ละรายการ อาทิเช่น สินค้าคงคลังที่ปรากฏในงบดุล อาจจะเป็นสินค้าล้าสมัย มูลค่าที่แท้จริงอาจจะต่ำกว่าที่ปรากฏไว้ในงบดุลนั้นก็ได้อีก เช่นเดียวกับรายการทางสินทรัพย์ถาวรเช่น โรงงาน ที่ดิน หรือเครื่องจักร รายการที่ปรากฏเป็นข้อมูลทางการบัญชี สินทรัพย์ถาวรเหล่านั้นอาจจะเป็นมูลค่าที่ซื้อมาเป็นเวลานานแล้วก็ได้ อาจจะไม่สอดคล้องกับมูลค่าในปัจจุบัน เช่น ที่ดิน อาจเป็นมูลค่าที่ซื้อมาตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท มูลค่าอาจจะน้อยมาก ๆ ถ้าราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมากในช่วงเวลาที่ผ่านมา
2. งบกำไรขาดทุน เป็นงบที่สร้างตามหลักทางการบัญชี จับคู่รายได้กับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละงวด โดยไม่ได้คำนึงว่ารายได้หรือค่าใช้จ่ายนั้นเป็นเงินสดหรือไม่ ดังนั้นมีโอกาสเป็นไปได้ที่กิจการหรือบริษัทขายสินค้าได้มาก และมีกำไรสุทธิในอัตราที่สูงแต่ไม่มีเงินสดเข้ามาในกิจการเลย เพราะการขายเป็นการขายเชื่อ และถ้าเหตุการณ์เช่นนี้เกิดขึ้นบ่อย ๆ กิจการนั้น ๆ อาจจะประสบกับปัญหาขาดเงินสดที่จะไปดำเนินกิจการ เช่น ไม่มีเงินจ่ายเงินเดือนแก่พนักงานหรือจ่ายดอกเบี้ยแก่เจ้าหนี้ อาจส่งผลต่อการล้มละลายของกิจการ
3. งบการเงินของแต่ละกิจการมีการบันทึกบัญชีตามวิธีที่แตกต่างกันคือมีการปฏิบัติทางการบัญชีตามนโยบายการบัญชีของแต่ละกิจการ ดังนั้นในการเปรียบเทียบระหว่างธุรกิจต้องมั่นใจว่าแต่ละกิจการสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้ คือทางด้านลักษณะของการดำเนินงาน และนโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำงบการเงิน
4. ปัจจัยบางอย่างซึ่งมีผลกระทบต่อภาวะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ แต่ไม่ปรากฏในงบการเงิน ซึ่งก็คือข้อมูลที่ไม่ใช่ตัวเงิน เช่น ความเชื่อต่อจากเจ้าหนี้ ลักษณะของผู้บริหาร เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้จะเป็นส่วนหนึ่งที่ใช้ในการประเมินฐานะการเงินของกิจการได้ดี

5. ข้อมูลแสดงในงบการเงินอาจมีความไม่เที่ยงตรง เนื่องจากอาจมีการตกแต่งตัวเลขทางการเงินเพื่อให้งบการเงินดูดี เช่นสินค้ายกคลังที่มีจำนวนต่ำ ทำให้อัตราการหมุนของสินค้าสูง เนื่องจากมีการนำสินค้าออกขายลดราคาตอนสิ้นปี เพื่อระบายสินค้ายกคลังให้ลดลง รายงานเงินสดอาจมียอดคงเหลือสูงสุด ทำให้ดูว่ามีสภาพคล่อง แต่ยอดดังกล่าวเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากธนาคารตอนสิ้นปี เพื่อแสดงรายการดังกล่าวในทางบวก

นอกจากนี้ยังพบว่ามีการวิจัยที่เกี่ยวข้องและสอดคล้องกับการนำงบการเงินไปใช้หลายฉบับ โดย (ภควรรณ เพ็ชรสงฆ์ , 2547) ได้ศึกษาผลกระทบของนโยบายบัญชีต่องบการเงินกรณีศึกษา : กลุ่มธุรกิจ โรงแรม มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทาง วิธีปฏิบัติทางการบัญชีและผลกระทบต่อนโยบายที่มีมาตรฐานการบัญชีเปิดทางเลือกให้ปฏิบัติได้ สำหรับมาตรฐานการบัญชีเรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ต้นทุนการกู้ยืม และงบกระแสเงินสด ซึ่งได้เก็บข้อมูลทุติยภูมิจากมาตรฐานการบัญชี รายงานประจำปี และงบการเงินปี พ.ศ. 2545 จากบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงแรมที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยใช้การวิเคราะห์เชิงพรรณนา

ผลการศึกษารูปได้ว่าการเลือกนโยบายการบัญชีในแต่ละกิจการมีความสำคัญและส่งผลกระทบต่อตัวเลขในงบการเงิน โดยบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงแรมส่วนมาก เลือกใช้นโยบายแสดงรายการด้วยราคาทุนมากกว่าแสดงด้วยราคาตีใหม่ สำหรับมาตรฐานการบัญชีเรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และเมื่อพิจารณามาตรฐานการบัญชีเรื่องต้นทุนการกู้ยืมพบว่าบริษัทในกลุ่มธุรกิจส่วนมากถือดอกเบี้ยจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนมากกว่ารวมคำนวณเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ ซึ่งจากการพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินพบว่าทางเลือกตีราคาสินทรัพย์ใหม่ และการนำต้นทุนการกู้ยืมรวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนต่ำลง ในทำนองเดียวกันจากการวิเคราะห์กำไรต่อหุ้น พบว่าการนำต้นทุนการกู้ยืมมารวมเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ ช่วยทำให้กำไรต่อหุ้นสูงขึ้น และจากการศึกษามาตรฐานการบัญชีเรื่องงบกระแสเงินสดแสดงให้เห็นว่าบริษัทส่วนใหญ่นำเสนอรายการดอกเบี้ย เงินปันผล ภาษีเงินได้ไว้ในกิจกรรมดำเนินงาน และนำเสนอรายการเงินเบิกเกินบัญชีไว้ในกิจกรรมจัดหาเงิน

ผลงานวิจัยของ วิริยา วชิรจตุพิงศ์ (2543) เรื่องนโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินของบริษัทในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยศึกษาถึงนโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลเรื่องค่าเสื่อมราคา และต้นทุนการกู้ยืม ในช่วงปี 2537-2541 พบว่า เรื่องค่าเสื่อมราคา บริษัทในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกบริษัทใช้วิธีเส้นตรงในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวร แต่มี 1 บริษัทที่ใช้วิธีผลรวมจำนวนปี สำหรับการคิดค่าเสื่อมราคาของรถยนต์ โดยบริษัทต่าง ๆ เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับค่าเสื่อมราคาค่อนข้างครบถ้วน มีเพียง 2-3 บริษัทที่ยังขาดการเปิดเผยข้อมูลบางอย่าง เช่น ค่าเสื่อมราคาแต่ละงวดราคาทุนเดิม และค่าเสื่อมราคาสะสม สำหรับการเปิดเผยอายุการใช้งานนั้น บริษัทส่วนใหญ่จะ

เปิดเผยอายุการใช้งานเป็นช่วง ส่วนเรื่องต้นทุนการกู้ยืมพบว่าบริษัทส่วนใหญ่บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์โย มีการเปิดเผยจำนวนดอกเบี้ยที่ตั้งขึ้นเป็นทุน โดยเฉพาะในปี 2540 บริษัทในธุรกิจนี้จะเปิดเผยต้นทุนการกู้ยืมใน 2 ลักษณะ คือเปิดเผยนโยบายต้นทุนการกู้ยืมเป็นหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อหนึ่ง และเปิดเผยไว้ในความหมายของสินทรัพย์ต่าง ๆ

ผลงานวิจัยของ วีรบุลย์ เรื่องศรีมัน (2544) เรื่องการปรับปรุงงบการเงิน เพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจ เพื่อศึกษาความผิดปกติของงบการเงินและประเมินความสามารถในการชำระหนี้และการวัดมูลค่ากำไร โดยเลือกศึกษางบการเงินของบริษัทอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ พบว่ากิจการไม่มีความสามารถในการก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เพียงพอต่อการจ่ายชำระภาระผูกพันต่าง ๆ ของกิจการ และในส่วนของ การวัดคุณภาพกำไรพบว่าหลังปรับปรุงรายการกำไรสุทธิ กิจการมีความสามารถมากขึ้นในการเปลี่ยนกลับมาเป็นกระแสเงินสด หรือกำไรสุทธิสะท้อนความเป็นจริงมากขึ้น

ผลงานวิจัยของ Spathis (2002) ได้ทำการศึกษาบริษัทของประเทศกรีซ ในอุตสาหกรรมผลิตจำนวน 76 บริษัท โดยแบ่งกลุ่มบริษัทเป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มที่แสดงงบการเงินไม่ถูกต้อง 38 บริษัท และกลุ่มบริษัทที่ไม่มีการแสดงงบการเงินไม่ถูกต้อง 38 บริษัท มาสร้างแบบจำลองโดยใช้อัตราส่วนทางการเงิน 10 ตัวเป็นตัวแปร นำมาทดสอบด้วยเทคนิคทางสถิติโดยใช้การผสมกันระหว่างการวิเคราะห์ Correlation และ T-Test ที่ระดับนัยสำคัญ 84 % ผลที่ได้แสดงให้เห็นว่าสามารถค้นพบการแสดงงบการเงินที่ไม่ถูกต้องจากข้อมูลที่เผยแพร่สู่สาธารณชนได้คือบริษัทที่อัตราส่วนสินค้านำเข้าต่อยอดขายสูง อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมจะสูง กำไรสุทธิต่อยอดขายต่ำ ทุนหมุนเวียนต่อสินทรัพย์รวมต่ำ และจากผลของ Logistic Regression พบว่า Z-Score ต่ำ มักจะแสดงงบการเงินไม่ถูกต้อง

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

เป็นการหาความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูล 2 รายการโดยนำข้อมูลมาหารกัน แล้วทำให้เกิดความหมายทางการเงินขึ้น ผลลัพธ์ที่ได้เรียกว่า อัตราส่วนทางการเงิน โดยอาจเป็นข้อมูลที่ได้จากงบการเงินเดียวกันหรือต่างงบกัน เช่น รายการหนึ่งอาจมาจากงบกำไรขาดทุน ในขณะที่อีกรายการหนึ่งอาจใช้ข้อมูลจากงบดุล

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน จะช่วยให้ผู้อ่านงบการเงินสามารถวิเคราะห์ความเป็นไปของกิจการได้ดีขึ้น ทั้งนี้การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน ยังช่วยสะท้อนถึงจุดแข็ง (Strength) และจุดอ่อน (Weakness) ของฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของธุรกิจทั้งในอดีต ปัจจุบัน และที่คาดว่าจะเป็นในอนาคตได้ดีกว่า และจากการที่หน่วยงานของรัฐได้กำหนดให้หน่วยธุรกิจต่าง ๆ

มีหน้าที่จัดทำงบการเงินเพื่อรายงานบุคคลภายนอกรวมทั้งเพื่อการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล ทำให้บางธุรกิจมีการตกแต่งตัวเลขในงบการเงิน ส่งผลให้งบการเงินขาดความเชื่อถือได้ การแก้ปัญหานี้คือ ผู้ใช้งบการเงินอาจต้องวิเคราะห์อัตราส่วนต่าง ๆ แล้วดูความสมเหตุสมผลว่า มีความเป็นไปได้เพียงใด เพื่อประกอบการตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ พร้อมทั้งนำอัตราส่วนทางการเงินที่คำนวณได้ไปเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมในประเภทเดียวกัน หรืออาจเปรียบเทียบกับธุรกิจของคู่แข่งก็ได้ ในขณะเดียวกันก็ควรมีการเปรียบเทียบอัตราส่วนของกิจการเดียวกันในอดีตด้วยเพื่อศึกษาแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้นการศึกษาถึงรายงานการวิเคราะห์งบการเงินจึงเป็นกุญแจสำคัญที่จะบอกให้เราทราบข้อมูลดังนี้

1. ทำให้ทราบถึงคุณภาพของกำไรที่หามาได้ โดยพิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไรในอดีตว่าเป็นเช่นไร และจะส่งผลถึงแนวโน้มกำไรในอนาคตเพิ่มขึ้นเพียงไร ซึ่งนักลงทุนควรสนใจถึงประสิทธิภาพในการหารายได้ว่า เป็นรายได้ที่แท้จริงมิใช่รายได้หรือกำไรที่เกิดขึ้นชั่วคราวหรือกำไรจากการปรับแต่งทางบัญชี รวมทั้งมีการเติบโตของรายได้เพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอ โดยต้องประเมินถึงความคุ้มค่าในการลงทุนเพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น

2. ทำให้ทราบถึงสภาพคล่องของกิจการ เนื่องจากกำไรที่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนนั้นไม่อาจเป็นเครื่องยืนยันได้ว่ากิจการจะมีเงินมาใช้จ่ายเมื่อต้องการได้ทันที เพราะหากกำไรที่เกิดขึ้นนั้นเป็นกำไรที่เกิดจากยอดขายเชื่อ และหากไม่สามารถเก็บเงินจากลูกหนี้ได้ โอกาสที่จะประสบปัญหาทางการเงินย่อมเป็นไปได้สูง และทำให้เกิดความเสี่ยงในการบริหารจัดการ จนนำไปสู่ปัญหาล้มละลาย และอาจถึงกับต้องเลิกกิจการในที่สุด

3. ทำให้ทราบถึงประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ทั้งนี้กิจการที่มีสินทรัพย์ในจำนวนที่เหมาะสมจะช่วยให้การดำเนินงานประสบผลสำเร็จได้คือกิจการที่มีสินทรัพย์ไว้ใช้งานเท่าที่จำเป็นจะช่วยให้อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพื่อสามารถนำเงินไปลงทุนด้านอื่นที่ช่วยสร้างผลตอบแทนเพิ่มขึ้น นอกจากนี้การเก็บสินค้าที่เกินความจำเป็น อาจทำให้สินค้าเก่าเสียหาย ทำให้เงินทุนจม และสูญเสียโอกาสที่จะมีเงินทุนหมุนเวียนไปหาประโยชน์อื่น

4. เพื่อวิเคราะห์ความถูกต้องของรายงานที่จัดทำขึ้น

หากมีการวิเคราะห์งบการเงินแล้ว โอกาสที่จะตรวจพบความผิดปกติของรายงานการเงินที่จัดทำขึ้นย่อมสูงกว่าการที่ไม่มีวิเคราะห์ทั้งนี้เราสามารถพิสูจน์ความถูกต้อง หรือความสมเหตุสมผลของรายการหนึ่งจากรายการหนึ่งได้ เช่น หากกิจการรายงานยอดขายเพิ่มขึ้น สิ่งที่ต้องเกิดขึ้นสัมพันธ์กันก็คือรายการเกี่ยวกับเงินสด ลูกหนี้ สินค้า ต้นทุนสินค้าขาย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน จำแนกตามวัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์ออกเป็น 4 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง หรือสภาพเสี่ยงระยะสั้น (Liquidity Ratios or Short-term Solvency Ratios) อัตราส่วนนี้ นับว่าสำคัญมาก เนื่องจาก สภาพคล่องของธุรกิจ (Liquidity) ซึ่งหมายถึง ความสามารถในการเปลี่ยนสินทรัพย์ที่มีใช้เงินสดให้เป็นเงินสดในจำนวนที่เพียงพอ และทันเวลาสำหรับชำระหนี้ระยะสั้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการขาดเงินสดมาใช้หมุนเวียน ทั้งนี้ปัญหาการขาดสภาพคล่อง นับเป็นปัญหาที่จะนำไปสู่ปัญหาร้ายแรงตามมา นั่นคือ ทำให้การดำเนินงานหยุดชะงัก และนำไปสู่ปัญหาความเสี่ยงในการถูกฟ้องล้มละลาย (Bankruptcy) จนอาจนำไปสู่การบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงการบริหาร (Forced Reconstruction) หรือการเข้าครอบครองกิจการ (Takeover) โดยเฉพาะธุรกิจขนาดเล็ก ซึ่งมีผลกำไรและเติบโตอย่างรวดเร็ว มักประสบปัญหาการขาดแคลนเงินสดได้ง่าย

ดังนั้นการวิเคราะห์กิจการเพื่อประเมินสภาพคล่องที่เหมาะสมกับประเภท ขนาดและลักษณะการดำเนินงานจึงเป็นสิ่งจำเป็น ในขณะเดียวกัน การมีสภาพคล่องสูงเกินไปก็ไม่เป็นผลดี เพราะทำให้เงินทุนจม และสูญเสียโอกาสที่จะนำเงินไปลงทุนสร้างผลประโยชน์เพิ่ม ทำให้ผลกำไรต่ำเกินไป

ประเภทของอัตราส่วนที่แสดงสภาพคล่องมีหลายอัตราส่วนเช่นอัตราส่วนหมุนเวียน (Current Ratio or Bankers' Ratio) ซึ่งช่วยให้ทราบว่ากิจการมีสินทรัพย์หมุนเวียนมากเป็นกี่เท่าของหนี้สินหมุนเวียน ยังมีอัตราส่วนหมุนเวียนสูงยังมีสภาพคล่องสูงเข้าห็น้อยมั่นใจได้ว่า กิจการจะสามารถชำระหนี้ที่จะถึงกำหนดเร็วได้โดยปกติกิจการที่มีสภาพคล่องดีควรมีอัตราส่วนหมุนเวียนในระดับ 2 เท่าขึ้นไป อัตราส่วนแสดงสภาพคล่องอีกตัวหนึ่ง คือ อัตราการหมุนของลูกหนี้ (Accounts Receivable Turnover) จะบอกให้ทราบถึงจำนวนรอบที่กิจการสามารถขายสินค้าได้ในหนึ่งงวด หากมีจำนวนรอบสูงแสดงว่ากิจการมีการเก็บสินค้าไว้นานก็สามารถขายสินค้าไปได้ ทำให้มีโอกาสดำเนินการเร็วขึ้น หรืออีกอัตราส่วนที่ใช้ประเมินสภาพคล่องได้เช่นกัน คือ ระยะเวลาเฉลี่ยในการเก็บหนี้ (Average Collection Period) เป็นการวิเคราะห์จำนวนวันที่กิจการจะได้รับเงินจากลูกหนี้นับแต่วันที่ลูกหนี้ค้างชำระหากมีระยะเวลาการเก็บหนี้ยาวแสดงว่าลูกหนี้ค้างชำระอยู่นาน แต่หากสามารถเก็บเงินจากลูกหนี้ได้เร็วจะช่วยให้กิจการมีเงินสดมาใช้จ่ายหมุนเวียนมากขึ้น ช่วยเพิ่มสภาพคล่องและความสามารถในการชำระหนี้ ทั้งนี้การคำนวณระยะเวลาเฉลี่ยในการเก็บหนี้ อาจนำมาเปรียบเทียบกับระยะเวลาในการได้รับเครดิตจากคู่ค้าของกิจการ เช่น กิจการได้รับเครดิตจากคู่ค้า 30 วัน แต่กลับมีระยะเวลาเฉลี่ยในการเก็บหนี้ได้ถึง 60 วัน ทำให้กิจการมีสภาพคล่องต่ำ เพราะต้องหาเงินมาชำระหนี้ก่อนเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ของกิจการได้

2. อัตราส่วน แสดงหนี้สิน หรือสภาพเสี่ยงในระยะยาว (Leverage Ratios or Long - term Solvency Ratios) การวิเคราะห์อัตราส่วนประเภทที่ 2 คือ อัตราส่วนแสดงหนี้สินหรือสภาพเสี่ยงในระยะยาว เป็นการวัดความสามารถในการจ่ายคืนหนี้สินระยะยาว และความสามารถในการระดมทุนใหม่ในอนาคต ซึ่งตามปกติแล้วเจ้าหนี้ ระยะยาวย่อมสนใจความสามารถของกิจการในการชำระดอกเบี้ยพร้อมเงินต้นในอนาคต ส่วนผู้ถือหุ้นก็จะสนใจความสามารถในการบริหารงานที่จะมีผลตอบแทนคืนกลับแก่ผู้ถือหุ้นทั้งในรูปเงินปันผลและผลประโยชน์อื่น

ประเภทของอัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยง ได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (Total Debt-to-Total Assets Ratio) แสดงถึงสัดส่วนการลงทุนในสินทรัพย์ทั้งหมดว่า ใช้เงินจากเจ้าหนี้ทั้งหมดเท่าไร กิจการที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สูง แสดงว่ามีการใช้เงินทุนจากเจ้าหนี้รวมสูง ย่อมมีความเสี่ยงในการชำระหนี้สูง เนื่องจากบุคคลภายนอกเป็นผู้สนับสนุนทางการเงินแก่กิจการมากกว่าเงินทุนของกิจการเอง ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงสูงกว่าการใช้เงินทุนจากเจ้าของเอง หรืออาจพิจารณาอีกแง่หนึ่งคือกิจการมีสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะสามารถนำไปจ่ายชำระหนี้ได้เพียงใด ทั้งนี้เจ้าหนี้และผู้ลงทุนย่อมพอใจมากกว่าหากเห็นอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมต่ำ เพราะแสดงว่ากิจการใช้เงินทุนจากส่วนของเจ้าของมากกว่าการกู้ยืม

หรือ อาจพิจารณาอัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยงในระยะยาวจาก อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-Equity Ratio) ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่แสดงถึงโครงสร้างของเงินทุนว่า กิจการได้รับเงินมาลงทุนจากสัดส่วนของหนี้สินหรือจากส่วนของผู้ถือหุ้น หากอัตราส่วนนี้มีค่าสูงก็แสดงว่าได้รับเงินส่วนใหญ่มาจากเจ้าหนี้ ซึ่งทำให้กิจการมีความเสี่ยงสูงในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น แต่ในขณะเดียวกันการใช้เงินทุนจากหนี้สินก็สามารถเพิ่มกำไรหรือช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายได้ เพราะหนี้สินมีต้นทุนถูกกว่าต้นทุนจากส่วนของเจ้าของและช่วยประหยัดภาษีจากส่วนของดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้นการเพิ่มหนี้สินย่อมมีส่วนดีที่จะช่วยเพิ่มความมั่งคั่งแก่ผู้ถือหุ้น ตลอดจนช่วยพัฒนาศักยภาพการเติบโตที่ดีได้ จะเห็นได้ว่าหนี้สินจะเป็นตัวที่ช่วยเพิ่มทั้งกำไรและความเสี่ยง ซึ่งผู้บริหารจำเป็นต้องรักษาสมดุลที่ดีของสองปัจจัยนี้ ตามปกติอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่อยู่ในเกณฑ์ปกติจะมีค่าเท่ากับ 1 เท่า คือใช้เงินลงทุนจากเจ้าหนี้และจากเจ้าของเท่า ๆ กัน แต่ไม่จำเป็นเสมอไปสำหรับต่างกิจการกัน บางกิจการอาจสามารถดำเนินงานได้ดี แม้วามีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงกว่า 1 ก็ตาม

และอัตราส่วนสุดท้ายสำหรับอัตราส่วนที่แสดงสภาพเสี่ยงในระยะยาวคือ อัตราส่วนกำไรต่อดอกเบี้ยจ่าย หรืออัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (Time-Interest-Earned Ratio or Interest Coverage Ratio) เป็นอัตราส่วนที่สะท้อนถึงความสามารถในการดำเนินงานเพื่อสร้างผลกำไรให้เพียงพอต่อการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทางการเงิน หรือดอกเบี้ยจ่ายซึ่งเป็นต้นทุนจากการก่อหนี้ ยังมีอัตราส่วนสูงความเสี่ยงที่เจ้าหนี้จะได้รับชำระดอกเบี้ยและเงินต้นยิ่งต่ำ รวมทั้ง

พนักงานก็ย่อมเกิดความมั่นใจได้ถึงความมั่นคงของกิจการ เพราะกิจการต้องจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับพนักงานก่อนที่จะมีกำไรเหลือมาชำระดอกเบี้ยได้ และหากมีอัตราส่วนกำไรต่อดอกเบี้ยจ่ายสูง โอกาสที่ผู้ลงทุนจะได้รับเงินปันผลย่อมสูงขึ้นเช่นเดียวกัน แต่หากอัตราส่วนกำไรต่อดอกเบี้ยจ่ายลดลงจากปีก่อน ๆ ย่อมแสดงถึงแนวโน้มของการทำกำไรในอนาคตว่าจะไม่สามารถครอบคลุมถึงการจ่ายคืนดอกเบี้ยได้ ทำให้เกิดความเสี่ยงในการชำระคืนเงินต้นตามมา เนื่องจากกำไรที่จะนำไปจ่ายดอกเบี้ย เป็นกำไรที่เกิดขึ้นก่อนเสียภาษี ดังนั้นจึงคำนวณอัตราส่วนกำไรต่อดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี ตามปกติกิจการที่มีอัตราส่วนตั้งแต่ 2 เท่าขึ้นไป ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ดี เพราะมีกำไรเพียงพอที่จะชำระดอกเบี้ยแก่เจ้าหนี้ระยะยาวได้

3. อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพ ในการใช้สินทรัพย์ (Assets Management Ratios) สินทรัพย์ คือ ทรัพยากรอันประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ประจำซึ่งมีอายุการให้ประโยชน์ในอนาคตเกินกว่า 1 ปี โดยกิจการมีสินทรัพย์ไว้เพื่อหารายได้และสร้างผลตอบแทนคืนแก่ผู้ลงทุน การบริหารสินทรัพย์ที่ดีย่อมสร้างผลตอบแทนสูง แต่หากใช้สินทรัพย์ไม่คุ้มค่า ย่อมทำให้ผลตอบแทนต่ำอาจทำให้ขาดทุนและเสียโอกาสที่จะได้ผลกำไรเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนที่แสดงถึงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ ได้แก่ อัตราการหมุนเวียนของลูกหนี้ (Account Receivable Turnover) เป็นอัตราส่วนที่ใช้ได้ทั้งการประเมินสภาพคล่องดังกล่าวมาแล้ว และยังสามารถใช้ในการประเมินประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ได้ กล่าวคือ หากกิจการมีการขายเชื่อด้วยจำนวนรอบยิ่งสูงเท่าใด ก็ยังมีโอกาสเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ได้บ่อยงวด ซึ่งจะช่วยให้ระยะเวลาการเก็บหนี้โดยเฉลี่ยเร็วขึ้นด้วย อันเป็นการแสดงถึงการบริหารลูกหนี้ที่มีประสิทธิภาพเพื่อป้องกันปัญหาหนี้สูญให้น้อยที่สุด

นอกจากลูกหนี้แล้ว ยังควรพิจารณาถึงประสิทธิภาพของสินค้าด้วย โดยใช้อัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ (Inventory Turnover) ทั้งนี้สินค้าคงเหลือเป็นต้นทุนอย่างหนึ่งที่กิจการจ่ายไปเพื่อให้ได้สินทรัพย์มาเพื่อจำหน่าย โดยอาจผลิตขึ้นเองหรือซื้อมาสำเร็จรูป ซึ่งไม่ว่าจะได้มาอย่างไรต่างเป็นต้นทุนที่กิจการต้องกันเงินทุนในส่วนที่จะใช้ปรับปรุงการดำเนินงานอื่นมาลงทุน นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับสินค้าอีก เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษา ค่าประกันสินค้า และความเสียหายจากสินค้าล้าสมัยเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยที่กิจการต้องพยายามรักษาจำนวนสินค้าไว้ไม่ให้สูงเกินไป แต่ก็ต้องไม่ต่ำเกินไปจนสินค้าไม่พอขาย การวิเคราะห์อัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือจะช่วยให้ทราบว่ากิจการมีการเก็บหรือมีการใช้สินค้าที่รอบในงวดบัญชี หากมีจำนวนรอบสูง แสดงถึงการที่สินค้าสามารถหมุนเวียนได้คล่อง หรือมีการบริหารสินค้าคงเหลือที่ดี ไม่เก็บรักษาสินค้าไว้นานหรือมากเกินไปทั้งนี้ควรวิเคราะห์เปรียบเทียบกับอัตราการหมุนเวียนของปีที่ผ่านมาด้วยเพื่อทราบว่ามีการบริหารที่ดีขึ้นหรือแย่ลง ซึ่งต้องพิจารณาประเภทและอัตราส่วนของอุตสาหกรรมเดียวกันด้วย เช่น สินค้าประเภทเสียหายง่ายหรือสินค้าที่มีราคาต่ำ

ควรมีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าย่อยหรือหลายรอบคือการขายสินค้าได้เร็วกว่าสินค้าประเภทคงทนหรือสินค้าที่มีราคาสูง

การพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ประจำก็เป็นสิ่งจำเป็น คือ อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ประจำ (Fixed Asset Turnover) ซึ่งช่วยประเมินว่ากิจการมีสินทรัพย์ประจำไว้ใช้ในการเพิ่มยอดขายได้มากเพียงใด หากใช้สินทรัพย์ประจำที่มีมูลค่าต่ำแต่สามารถเพิ่มยอดขายได้มาก แสดงว่ากิจการมีการใช้สินทรัพย์ประจำได้เต็มที่อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่เกิดความสูญเปล่า ทำให้อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ประจำมีค่าสูง หรืออาจประเมินจากสินทรัพย์ทั้งหมด คือ อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ทั้งหมด (Total Assets Turnover) โดยการวิเคราะห์อัตราส่วนนี้ก็เพื่อพิจารณาว่ากิจการสามารถสร้างรายได้คุ้มค่ากับเงินลงทุนในสินทรัพย์ทั้งหมดเพียงใด หากคำนวณอัตราส่วนได้สูง แสดงว่าสินทรัพย์ทั้งหมดได้มีการใช้อย่างคุ้มค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในภาพรวม แม้ว่าในความเป็นจริงสินทรัพย์บางรายการอาจไม่ได้ใช้ประโยชน์เต็มที่ก็ตาม ซึ่งหากคำนวณอัตราส่วนได้ต่ำ ก็เป็นสัญญาณว่ามีการใช้สินทรัพย์บางรายการไม่คุ้มค่าอาจมีสินทรัพย์นั้นๆ มากเกินความจำเป็นหรืออาจเป็นเพราะกิจการขายสินค้าได้ต่ำเกินไป

4. อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำกำไร (Profitability Ratios) เป้าหมายหลักในการดำเนินกิจการคือการสร้างผลกำไร แต่กำไรในการดำเนินงานไม่อาจบอกได้ว่ามีการบริหารที่มีประสิทธิภาพเพียงใด เพราะธุรกิจที่มีขนาดใหญ่ทั้งการมีสินทรัพย์สูง หรือมียอดขายสูง ย่อมไม่สามารถนำผลกำไรไปเทียบกับธุรกิจที่มีขนาดเล็กกว่า ดังนั้นการประเมินความสามารถในการจัดการทั้งด้านรายได้ ต้นทุน และการบริหารงานอื่น ๆ จึงควรพิจารณาจากประสิทธิภาพการหากำไรซึ่งสามารถพิจารณาประสิทธิภาพในการหากำไรโดยเปรียบเทียบกับยอดขายและเงินลงทุนจากอัตราส่วนต่อไปนี้

อัตราส่วนกำไรขั้นต้นต่อยอดขาย (Gross Profit Margin) เป็นอัตราส่วนที่ใช้ประเมินความสามารถในการบริหารงานขั้นแรกสุดจากงบกำไรขาดทุนว่า กิจการสามารถสร้างผลกำไรที่จะเหลือไปชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายและการดำเนินงานอื่นเล็กน้อยเพียงใด หากมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นสูงย่อมแสดงถึงสัญญาณเบื้องต้นที่ดีอันเกิดจากการมียอดขายสูงซึ่งเป็นไปได้จากการจำหน่ายสินค้าปริมาณมากหรือจำหน่ายสินค้าในราคาสูง และมีต้นทุนสินค้าขายที่ต่ำ ทั้งนี้ต้นทุนสินค้าขายอาจได้มาจากการซื้อสินค้ามาขายโดยมีต้นทุนต่ำ หรือผลิตสินค้าขึ้นเองโดยมีการบริหารจัดการผลิตที่ดี ทั้งในแง่การจัดซื้อวัตถุดิบที่มีคุณภาพในราคาต่ำ การบริหารจัดการการผลิตโดยควบคุมการผลิตให้สามารถผลิตสินค้าได้เร็ว ไม่เสียหายช่วยให้กิจการประหยัดต้นทุนในส่วนของคุณค่าแรงงานและค่าใช้จ่ายการผลิตอื่นเหล่านี้ล้วนส่งผลให้มีกำไรขั้นต้นสูง

อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อยอดขาย (Net Profit Margin) เป็นการวิเคราะห์ความสามารถในการบริหารจัดการของฝ่ายบริหารว่าสามารถสร้างผลกำไรสุทธิหลังหักดอกเบี้ยและภาษีซึ่งเป็น

ส่วนที่จะสามารถนำไปจ่ายผลตอบแทนคืนแก่ผู้ถือหุ้นได้มากเป็นก็เท่าของยอดขาย ซึ่งอัตราส่วนกำไรสุทธิต่อยอดขายอาจเพิ่มขึ้นได้แม้ว่าอัตราส่วนกำไรขั้นต้นต่อยอดขายไม่เพิ่มขึ้นหากกิจการมีการดำเนินงานที่ดี โดยสามารถลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลงได้มาก ทำให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นได้ แม้ว่ายอดขายจะไม่เพิ่มขึ้นก็ตามในทางตรงกันข้ามหากอัตรากำไรสุทธิต่อยอดขายลดลง ทั้ง ๆ ที่ยอดขายเพิ่มขึ้น อาจเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายดำเนินงาน และดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้น หรืออาจต้องพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นต่อยอดขายว่าลดลงหรือไม่

การประเมินประสิทธิภาพในการหาค่าไรอาจพิจารณาถึงความคุ้มค่าของการลงทุน โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Return on Investment : ROI) ซึ่งสามารถประเมินได้ 2 ลักษณะ คือเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่มีไว้ดำเนินงาน กับเปรียบเทียบกับที่มาของเงินทุน ดังนี้

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return On Assets: ROA) เป็นอัตราส่วนที่ใช้ประเมินความคุ้มค่าของ การลงทุนเมื่อเทียบกับสินทรัพย์ที่มีไว้ดำเนินงาน โดยสามารถวิเคราะห์ถึงผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในทุกส่วนงานมาเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ เพื่อศึกษาถึงการใช้จ่ายทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ซึ่งเป็นเป้าหมายอย่างหนึ่งของการดำเนินงานให้เกิดการประหยัด อันจะนำไปสู่กำไรที่เพิ่มขึ้นและสร้างความมั่งคั่งในระยะยาว

ทั้งนี้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เกิดจากการคำนวณโดยนำอัตราผลอัตรากำไรต่อยอดขาย คูณกับอัตรากำไรของสินทรัพย์ ซึ่งหากอัตรากำไรต่อยอดขายสูงขึ้น แต่อัตรากำไรของสินทรัพย์ต่ำ จะทำให้อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ต่ำ ซึ่งกิจการที่มีลักษณะเช่นนี้มักเป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนสินทรัพย์ประจำสูงแต่มีผลกำไรดีเช่นธุรกิจสื่อสารประเภทโทรศัพท์เคลื่อนที่หากอัตรากำไรต่อยอดขายต่ำ แต่อัตรากำไรของสินทรัพย์สูง จะทำให้อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์สูง มักเป็นธุรกิจที่ไม่มีความจำเป็นต้องใช้สินทรัพย์มาก โดยเฉพาะสินทรัพย์ประจำที่แทบจะไม่จำเป็นนัก เช่น ธุรกิจประเภทกระจายสินค้า และหากอัตรากำไรต่อยอดขายและอัตรากำไรของสินทรัพย์อยู่ในระดับปานกลางมักเป็นธุรกิจผลิตสินค้าขนาดกลางทั่ว ๆ ไป

อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น (Return on Equity: ROE) อัตราส่วนนี้ใช้ประเมินความคุ้มค่าในการสร้างผลตอบแทนกลับคืนแก่เงินทุนส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งหากสามารถสร้างผลกำไรสูงต่อเนื่องกัน ก็จะช่วยเพิ่มความมั่งคั่ง (Wealth) แก่ผู้ถือหุ้น และทำให้มูลค่าของกิจการเพิ่มขึ้น ทำให้ราคาหุ้นสูงขึ้น การระดมทุนในอนาคตก็จะง่ายและมีต้นทุนต่ำ ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในส่วนดอกเบี้ยจ่ายกำไรสุทธิข้อมสูงขึ้นนั่นคือหากกิจการมีอัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้นสูงจะส่งผลดีแก่กิจการในระยะยาวด้วย

จะเห็นได้ว่าข้อมูลทางการเงินนั้นมีประโยชน์อย่างยิ่งในการประเมินความสำเร็จของกิจการ แต่เนื่องจากกฎหมายยังมิได้บังคับว่ากิจการต้องรายงานอัตราส่วนทางการเงินใดบ้าง ทำให้

หลายกิจการเลือกที่จะรายงานเฉพาะอัตราส่วนทางการเงินที่เห็นว่าอยู่ในเกณฑ์ดีการวิเคราะห์งบการเงิน (Financial Statement Analysis) มีส่วนช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินข้อมูลในงบการเงิน เพื่อทราบถึงฐานะและความมั่นคงของกิจการ โดยการวิเคราะห์ถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานว่า มีความสามารถในการบริหารงานและการดำเนินธุรกิจอย่างไร และอัตราส่วนทางการเงินยังสามารถใช้เป็นตัวบ่งชี้ปัญหาทางการเงินของกิจการซึ่ง (จินดา ชันทอง ,2541) ได้ศึกษาอัตราส่วนทางการเงินที่ใช้เป็นตัวบ่งชี้ปัญหาทางการเงินของกิจการ ผลการวิจัยสรุปได้ว่าอัตราส่วนทางการเงินที่สามารถใช้เป็นตัวบ่งชี้ปัญหาทางการเงินของกิจการได้ค่อนข้างดีแบ่งออกเป็น 6 กลุ่ม คือ กระแสเงินสด สภาพคล่องทางการเงิน ประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ ความสามารถในการทำกำไร หนี้สินและภาระผูกพัน และขนาดของกิจการ ซึ่งอัตราส่วนที่สามารถใช้ในการพยากรณ์ปัญหาทางการเงินมีดังนี้

1. อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีต่อสินทรัพย์รวม
2. อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีต่อยอดขายสุทธิ
3. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม
4. อัตราส่วนกำไรสะสมต่อสินทรัพย์รวม
5. อัตราส่วนราคาตลาดของหุ้นสามัญต่อหนี้สินรวม
6. ขนาดของสินทรัพย์
7. อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม
8. อัตราส่วนสินทรัพย์คล่องต่อหนี้สินหมุนเวียน
9. อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อสินทรัพย์รวม
10. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ อัตราส่วนทางการเงินเป็นข้อมูลทางการเงินที่มีความสัมพันธ์กับความมั่นคงของฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ (ขวัญใจ วิชัยยุทธ์, 2546) ได้ศึกษาการใช้ข้อมูลทางการเงินในการพยากรณ์ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เข้าข่ายถูกฟื้นฟูกิจการพัฒนาตัวเองที่ใช้ในการพยากรณ์การเข้าข่ายถูกฟื้นฟูกิจการของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และทดสอบความสามารถในการพยากรณ์ของตัวแบบที่ได้พัฒนาขึ้น โดยตัวแบบที่พัฒนาขึ้นนั้นสามารถไปใช้เป็นระบบสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การศึกษาใช้การวิเคราะห์จำแนกประเภท (Multivariate Discriminant Analysis) และการวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติก (Logistic Regression Analysis) ในการระบุข้อมูลทางการเงินที่มีความสัมพันธ์ กับประเภทของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแบ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกฟื้นฟูกิจการ และบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ถูกฟื้นฟูกิจการ โดยข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการศึกษาเพื่อพัฒนาตัวแบบ

ประกอบด้วยอัตราส่วนทางการเงินและข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินในช่วงปี พ.ศ. 2537-2541 ผลการวิจัย พบว่า ข้อมูลทางการเงินที่มีความสัมพันธ์กับประเภทของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ อัตราส่วนกำไรสะสมต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนการหมุนของสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมกับสินทรัพย์รวมต่อยอดขาย โดยความถูกต้องในการจัดประเภทจากข้อมูลที่ใช้ในการพัฒนาตัวแบบ สำหรับตัวแบบจากการวิเคราะห์จำแนกประเภท สามารถจัดประเภทข้อมูลได้ถูกต้องโดยรวม 95.95% และตัวแบบจากการวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติกสามารถจัดประเภทข้อมูลได้ถูกต้องโดยรวม 97.69%

และ (ฉัตรชัย จันทร์สองศรี, 2543) ได้ทำการศึกษาความมั่นคงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยโดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อวิเคราะห์ความมั่นคงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยใช้การวิเคราะห์ถดถอยแบบโลจิสติก สรุปได้ว่า ปัจจัยที่มีผลต่อความมั่นคงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ได้แก่ อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน อัตราการหมุนของลูกหนี้การค้า และอัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวร ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 หรือที่ระดับความเชื่อมั่น 99 % สำหรับระยะเวลาการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 หรือที่ระดับความเชื่อมั่น 95 %

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีไทยตามแนวทางมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (International Accounting Standard)

วิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นกับประเทศไทยเมื่อ พ.ศ. 2540 นั้น กิจการหลายแห่งได้ประสบปัญหาสถานะทางการเงินเป็นอย่างสูงทำให้บริษัทหลายแห่งปิดกิจการลง ปัญหาทางเศรษฐกิจในครั้งนี้ นอกเหนือจากสาเหตุของการจัดการที่ล้มเหลวแล้ว สาเหตุส่วนหนึ่งที่ถูกหยิบยกขึ้นมา กล่าวถึงคือ การที่งบการเงินของบริษัทมหาชนจำกัดไม่ได้ส่งสัญญาณเตือนภัยให้นักลงทุน และไม่สะท้อนฐานะการเงินที่แท้จริงของกิจการ ซึ่งเป็นผลมาจากการที่มาตรฐานการบัญชีของไทยไม่เป็นสากล แม้ว่าแต่เดิมนั้น การกำหนดมาตรฐานการบัญชีไทยส่วนใหญ่ใช้ IAS (International Accounting Standard) เป็นแนวทางอยู่แล้ว แต่ก็มีอีกหลายเรื่องที่ยังไม่ครอบคลุม IAS ที่มีอยู่

ด้วยเหตุนี้รัฐบาลไทยในสมัยนั้นจึงได้ตอบสนองโดยระบุไว้ในหนังสือแสดงเจตจำนงต่อกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF : International Monetary Fund) ว่า จะทำการยกระดับมาตรฐานการบัญชีไทยให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีระหว่าง จากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นนี้จึงถือได้ว่าเป็นการปฏิรูปมาตรฐานการบัญชีไทยครั้งสำคัญเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง ทั้งในด้านการค้าและการลงทุนที่ไม่มีพรมแดน ซึ่งจะทำให้ให้นักลงทุนเกิดความเชื่อมั่นต่อข้อมูลในงบการเงินอันจะเป็นการเตรียมความพร้อมของตลาดทุนของประเทศไทย

การปรับปรุงแก้ไขมาตรฐานทางการบัญชี เพื่อให้เป็นมาตรฐานสากล แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ๆ คือ

กลุ่มแรก เป็นการปรับปรุงมาตรฐานบัญชีเดิมที่มีอยู่แล้วให้ทันสมัยและเป็นไปตามมาตรฐานสากล

กลุ่มที่ 2 เป็นมาตรฐานทางบัญชีใหม่ที่จะนำมาบังคับใช้ในประเทศไทย

กลุ่มที่ 3 เป็นมาตรฐานทางบัญชีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

สำหรับการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชีกลุ่มแรก ในต่างประเทศจะมีการบังคับใช้แล้ว แต่จะใหม่สำหรับประเทศไทย ซึ่งบางเรื่องมีการบังคับใช้อยู่แล้ว แต่ปรับปรุงให้ชัดเจนขึ้น ได้แก่ ร่างมาตรฐานผลประโยชน์ของพนักงาน (Employee Benefits) ที่อ้างอิงมาจากมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศฉบับที่ 19 (IAS No.19) คือ การกำหนดให้กิจการจะต้องทำประมาณการเกี่ยวกับพนักงาน เพราะพนักงานจะถือเป็นหนี้สินของกิจการ ซึ่งที่ผ่านมาจะให้ลงบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย เมื่อมีการเลิกจ้าง แต่ผู้อ่านงบการเงินจะไม่ทราบว่า บริษัทมีภาระเกี่ยวกับพนักงานมากน้อยเพียงใด ดังนั้นมาตรฐานใหม่จะกำหนดให้กิจการ ต้องทำประมาณการอัตราการลาออกของพนักงาน อัตราการเพิ่มของเงินเดือน และจัดกลุ่มพนักงานที่คาดว่าจะอยู่กับบริษัทไปจนจะเกษียณ แล้วคิดเป็นอัตราในแต่ละปี เพื่อตั้งสำรองหนี้สินส่วนที่จะเกิดขึ้น การปรับเปลี่ยนเรื่องภาษีเงินได้รอดัดจ่าย (Deferred Income Tax) ซึ่งเป็นภาษีที่จ่ายล่วงหน้า เพราะการคำนวณภาษีระหว่างทางบัญชีและทางสรรพากรไม่ตรงกัน จึงทำให้มีภาษีที่ต้องจ่ายล่วงหน้า ซึ่งในทางบัญชีจะตัดเป็นรายจ่ายในบัญชีทันที แต่ทางภาษีจะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการชำระจริง จึงทำให้มีภาษีที่ต้องจ่ายล่วงหน้าในบัญชี ซึ่งจะลงในงบดุลเป็นสินทรัพย์ ซึ่งการปรับปรุงวิธีนี้จะเป็นผลดีต่อกิจการ เพราะจะทำให้สินทรัพย์เพิ่มขึ้น จากการลงเป็นภาษีเงินได้รอดัดจ่าย นอกจากนั้น จะมีการกำหนดที่ชัดเจนในเรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ เพราะมาตรฐานบัญชีเดิมไม่ได้ระบุชัดเจนว่า อะไรบ้างที่เป็นสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน เช่น ค่าความนิยม ใบอนุญาตธุรกิจหลักทรัพย์ และมาตรฐานบัญชีการลงเงินอุดหนุนจากรัฐบาล

กลุ่มที่ 2 จะเป็นมาตรฐานใหม่ ที่ไม่เคยบังคับใช้ในไทย เช่น การลงบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพราะที่ผ่านมามีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ได้แยกกลุ่ม เพราะจะลงเป็นสินทรัพย์เท่านั้น มาตรฐานบัญชีธุรกิจประกันภัย จะแยกออกมาต่างหากจากอดีต ไม่เคยมีมาตรฐานบัญชี จะเป็นการปฏิบัติตามเกณฑ์การสำรองของกรมการประกันภัยเท่านั้น แต่มาตรฐานใหม่จะมีกรอบที่ชัดเจน โดยเฉพาะการตั้งสำรองความเสียหายที่ต้องจ่าย เพราะธุรกิจประกันภัยควรมองความเป็นจริงที่จะเกิดขึ้น

โดยมาตรฐานการบัญชีใหม่ที่กล่าวมาจะถูกเปลี่ยนมาใช้มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) จากเดิมที่เคยใช้ราคาทุนซึ่งจะทำให้เห็นผลสะท้อนความเป็นจริงมากขึ้นของสินทรัพย์ที่มี ทำให้บัญชีงบการเงินของแต่ละบริษัท สามารถสะท้อนความเป็นจริงมากขึ้น เนื่องจากจะมีการวัดมูลค่า

รายการทางการเงิน ณ ขณะนั้น ๆ ซึ่งจะใช้ข้อมูลที่ชัดเจนจากตลาด และมีผู้เชี่ยวชาญในการใช้วิธีการคำนวณดังกล่าว แต่บางความเห็นก็ค้านว่าการใช้ราคายุติธรรมจะขาดราคากลางอ้างอิงที่เป็นมาตรฐาน

กลุ่มสุดท้าย เป็นมาตรฐานทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งเป็นการปรับปรุงมาตรฐานบัญชี 4 ฉบับ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล การปรับโครงสร้างหนี้ และการลงทุนในเครื่องมือทางการเงินใหม่ ๆ มารวมกัน เหลือ 3 ฉบับ คือ IAS 32, IAS 39 และ IFRS 7 ซึ่งทั้ง 3 ฉบับ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งบริษัทที่จะมีผลกระทบคือบริษัทที่มีสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจำนวนมาก ซึ่งก็คือสถาบันการเงิน และธนาคารพาณิชย์ รวมถึงบริษัทที่มีการลงทุนในเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้ด้วย เพราะตามมาตรฐาน IAS 39 กำหนดให้มีการลงบันทึกตราสารอนุพันธ์และให้ลงราคายุติธรรมด้วย ซึ่งเป็นราคาตลาดมาตรฐานการบัญชีใหม่

ภายหลังจากการปรับเปลี่ยนมาตรฐานการบัญชีของไทยตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ พบว่ามีงานวิจัย (จิตาภรณ์ สีนจรรุญศักดิ์, 2550) ได้ศึกษาการจัดทำและนำเสนองบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีไทยโดยอ้างอิงมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย : กรณีศึกษากลุ่มสินค้าอุตสาหกรรมโดยมีวัตถุประสงค์ของการวิจัยคือ เพื่อศึกษาการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน และปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน ตามมาตรฐานการบัญชีไทย โดยอ้างอิงมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศของกลุ่มสินค้าอุตสาหกรรม

การวิจัยประกอบด้วยการศึกษาวิจัยเอกสารและการวิจัยเชิงปริมาณโดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) แบบปลายปิดและแบบปลายเปิด เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลและประมวลผลข้อมูลจากโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ เทคนิคทางสถิติที่ใช้คือ วิธีสัมประสิทธิ์อัลฟา (Alpha Coefficient)แบบครอนบาค อัลฟา (Cronbach's Alpha) สำหรับข้อมูลเชิงพรรณนา ใช้สถิติเบื้องต้นในการวิเคราะห์ ได้แก่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และการวิเคราะห์เชิงปริมาณในการทดสอบสมมติฐานใช้การวิเคราะห์การผันแปรทางเดียว(One-Way Analysis of Variance) และทดสอบค่าเฉลี่ยความแตกต่างรายคู่โดยใช้วิธี LSD(Least Significant Difference) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

ผลการวิจัยพบว่า ผู้จัดการฝ่ายบัญชี ได้จัดทำและนำเสนองบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีอย่างครบถ้วน และมีเหตุผลเพียงพอในกรณีที่ไม่สามารถจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีได้ สำหรับผู้สอบบัญชีเมื่อตรวจสอบและพบว่า บริษัทไม่ได้แก้ไขปรับปรุงตามข้อทักท้วงในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ จะแสดงความเห็นต่องบการเงินอย่างมีเงื่อนไข หรือแสดงความเห็นว่างบการเงินไม่ถูกต้อง และให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับงบการเงินที่ไม่เปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน

ที่เป็นสาระสำคัญ และเจ้าหน้าที่กำกับดูแล ได้ทักท้วงให้บริษัทแก้ไขปรับปรุงกรณีที่ไม่ได้จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชี และส่งเสริมให้ผู้เกี่ยวข้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี สำหรับมาตรฐานการบัญชีที่ประกาศใช้ครั้งนี้สามารถอ่านและเข้าใจในเนื้อหาและสามารถนำไปปฏิบัติได้ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก ทำให้ได้รับประโยชน์ เช่น งบการเงินมีความเป็นสากล มีการเปิดเผยข้อมูลครบถ้วนและสมบูรณ์มากขึ้น ทำให้นักลงทุนมีความเชื่อมั่นต่องบการเงิน ขณะเดียวกันก็พบปัญหาและอุปสรรค ด้านการขาดตัวอย่างเพื่อประกอบการสร้างทำความเข้าใจ มีวิธีการทางบัญชีที่ซับซ้อนในทางปฏิบัติ ขาดคำอธิบายที่เพียงพอในการเข้าใจ การทดสอบสมมุติฐาน พบว่า หมวดอุตสาหกรรมกระดาศวัสดุสิ่งพิมพ์ และเครื่องมือเครื่องจักร ธุรกิจขนาดเล็ก และผู้มีประสบการณ์ในการทำงานน้อยกว่า 5 ปี มีผลต่อการจัดทำและการนำเสนองบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีไทย โดยอ้างอิงมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศด้านการมีบทบาทและการสนับสนุน ด้านการอ่านและความเข้าใจในเนื้อหาของมาตรฐานการบัญชี และด้านประโยชน์ที่ได้รับอย่างมีนัยสำคัญ

ผลงานวิจัยของ รongเอก วรณพฤกษ์ (2549) เรื่องความรู้ความเข้าใจและความคิดเห็นของผู้ทำบัญชีต่อ ร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่องการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงิน ได้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงระดับความเข้าใจและระดับความคิดเห็นของผู้ทำบัญชีต่อ ร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่องการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงิน ได้ นอกจากนั้นเพื่อศึกษาระดับความคิดเห็นของผู้ทำบัญชีต่อ ร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่องการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงิน ได้ จำแนกตามข้อมูลส่วนบุคคล และเพื่อศึกษาระดับความคิดเห็นของผู้ทำบัญชีต่อ ร่าง มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่อง การบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงิน ได้ จำแนกตามระดับความเข้าใจ รวมทั้งเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลส่วนบุคคล และความเข้าใจต่อ ร่าง มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่อง การบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงิน ได้ โดยมิกกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้ทำบัญชีในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้ทำวิจัยจะนำข้อมูลที่ได้รับจากแบบสอบถามมาประมวลผลข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS Windows Version 11.0 โดยทดสอบสมมุติฐานด้วยค่าสถิติระดับนัยสำคัญ 0.05

จากการศึกษาพบว่า ผู้ทำบัญชีที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุตั้งแต่ 30 ถึง 40 ปี การศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีหรือเทียบเท่า มีรายได้สูงกว่า 60,000 บาทต่อเดือน มีประสบการณ์ทำงานมากกว่า 9 ปีขึ้นไป และดำรงตำแหน่งในระดับผู้จัดการเป็นส่วนใหญ่ โดยผู้ทำบัญชีมีความเข้าใจในร่าง มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่อง การบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงิน ได้และผู้ทำบัญชีมีความคิดเห็นเฉลี่ยรวมต่อร่าง มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่อง การบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงิน ได้ ในระดับ “เห็นด้วยมาก” สำหรับผลการทดสอบสมมุติฐานพบว่า ผู้ทำบัญชีที่มีรายได้ต่อเดือน และโอกาสในการศึกษาร่าง มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่องการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงิน ได้ แตกต่างกัน จะมีความคิดเห็นต่อ ร่าง มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่องการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงิน ได้ ในด้านการวัดมูลค่าแตกต่างกัน รวมทั้งผู้ทำบัญชีที่มีความเข้าใจต่อ ร่าง มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่องการ

บัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ ของผู้ทำบัญชีที่แตกต่างกันมีความคิดเห็นต่อ ร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่องการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ ในด้านการรับรู้รายการ และการนำเสนอข้อมูลแตกต่างกัน นอกจากนั้น ระดับการศึกษา ประสบการณ์ทำงาน ของผู้ตอบแบบสอบถามมีความสัมพันธ์กับความเข้าใจใน ร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่องการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้

อย่างไรก็ตามเมื่อมีการนำ ร่าง มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่องการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้มาบังคับใช้ปฏิบัติ ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมว่า ร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับดังกล่าว ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในเรื่องใดบ้าง และควรศึกษาถึงผลกระทบ ข้อดี ข้อเสียของการนำร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 56 เรื่องการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้มาใช้ปฏิบัติจริงต่อไป

ผลงานวิจัยของ วาลูกา ประสิทธิ์นาวา (2546) เรื่องความเป็นไปได้จากการนำร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับการเกษตรมาใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในธุรกิจเลี้ยงกุ้งของประเทศไทย โดยได้ศึกษาถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีของธุรกิจเลี้ยงกุ้งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน และศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับการเกษตรในธุรกิจกุ้ง ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงไปของงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องภายหลังปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีนี้ พร้อมทั้งศึกษาถึงปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อประกาศใช้ร่างมาตรฐานการบัญชีดังกล่าว เพื่อเสนอวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่เหมาะสมแก่ธุรกิจกุ้งในประเทศไทย

การศึกษาประกอบด้วยการวิจัยเชิงสำรวจ โดยสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีของธุรกิจเลี้ยงกุ้งในประเทศไทย และส่งแบบสอบถามถามนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับการเกษตรในธุรกิจกุ้งในด้านการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การบันทึกบัญชี การจัดประเภทรายการ และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์ชีวภาพ ซึ่งนำสถิติเชิงอนุมานมาสนับสนุนผลที่ได้จากแบบสอบถาม นอกจากนี้มีการวิจัยเชิงพรรณนา เพื่ออธิบายถึงการเปลี่ยนแปลง ของงบการเงินภายหลังปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีนี้ ซึ่งผลการวิเคราะห์จะได้ทราบความเป็นไปได้ในการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับการเกษตรในธุรกิจกุ้ง และสรุปประเด็นปัญหาที่พบจากการวิจัย

จากผลการวิจัยพบว่า ธุรกิจกุ้งมีทั้งกิจการที่บันทึกบัญชีโดยวิธีบันทึกค่าใช้จ่ายในการเพาะพันธุ์และเพาะเลี้ยงกุ้งด้วยวิธีราคาทุนและกิจการที่บันทึกค่าใช้จ่ายในการเพาะพันธุ์และเพาะเลี้ยงกุ้งเป็นค่าใช้จ่ายประจำงวดบัญชี โดยแสดงรายการสินทรัพย์ชีวภาพเป็นสินทรัพย์ หรือแสดงเป็นค่าใช้จ่ายประจำงวดบัญชีที่เกิดรายการ ซึ่งเป็นไปตามแม่บทการบัญชีและมาตรฐานการบัญชีไทยที่เกี่ยวข้อง สำหรับกุ้งซึ่งเป็นธุรกิจที่มีรอบการผลิตระยะสั้น ไม่มีความจำเป็นต้องนำร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับการเกษตรมาใช้เป็นแนวทางปฏิบัติทางการบัญชี หากจะนำมาประยุกต์ในธุรกิจกุ้งจะมีความเป็นไปได้ก็ต่อเมื่อได้มีการตีร่างมาตรฐานการบัญชีตั้งแต่คำนิยามที่สำคัญและการวัดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของกุ้ง ตลอดจนมีการวัดมูลค่ากุ้ง ซึ่งเป็นสินทรัพย์

ชีวภาพอายุสั้นด้วยราคายุติธรรมให้แก่ผู้ปฏิบัติมีแนวทางเดียวกันในการนำไปใช้ต่อไป โดยการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับการเกษตรจะส่งผลให้รูปแบบการเสนองบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินในส่วนที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม การบันทึกสินทรัพย์ชีวภาพและผลิตผลการเกษตรด้วยราคาทุนคงที่ธุรกิจกึ่งปฏิบัติในปัจจุบันยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าธุรกิจกึ่งปฏิบัติมีความเป็นไปได้ที่จะนำร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับการเกษตรมาประยุกต์ได้ในเบื้องต้น

แนวปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การจัดทำมาตรฐานการบัญชีของไทยเพื่อให้สอดคล้องกับการปฏิบัติทางบัญชีที่เป็นสากลนั้น ประเทศไทยใช้มาตรฐานการบัญชีสากล IAS (International Accounting Standard) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมาตรฐานการบัญชี เช่นเดียวกับร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของไทยซึ่งอ้างอิงมาตรฐานการบัญชีสากลฉบับที่ 40 โดยมีเนื้อหาสาระไม่แตกต่างกันแต่อย่างใด สำหรับการจัดทำร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติทางการบันทึกบัญชี การแสดงรายการบัญชีในงบการเงิน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูล มีเนื้อหาพอสังเขปดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ของมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เพื่อกำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและกำหนดการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขต

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ให้ถือปฏิบัติกับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยครอบคลุมถึง การวัดมูลค่าของผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าการเงินในงบการเงินของผู้เช่า และการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่ถือปฏิบัติกับรายการทุกรายการดังต่อไปนี้

1. สินทรัพย์ทางชีวภาพที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางการเกษตร

2. สัมปทานเหมืองแร่ ทรัพยากรแร่ น้ำมัน ก๊าซธรรมชาติ และทรัพยากรธรรมชาติอื่นที่คล้ายคลึงกันซึ่งไม่สามารถสร้างทดแทนขึ้นได้

คำนิยาม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์(ที่ดิน อาคาร หรือส่วนของอาคาร (ส่วนควบอาคาร) หรือทั้งที่ดินและอาคาร) ที่ถือครอง (โดยเจ้าของหรือโดยผู้เช่าภายใต้

สัญญาเช่าทางการเงิน เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ ไม่ได้มีไว้เพื่อ

1. ใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ
2. ขายตามปกติธุรกิจ

การรับรู้รายการ

กิจการต้องรับรู้่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้

1. มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
 2. สามารถวัดราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้อย่างน่าเชื่อถือ
- ภายใต้หลักการรับรู้รายการ กิจการต้องประเมินราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ เวลาที่ต้นทุนเกิดขึ้น ต้นทุนดังกล่าวรวมถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นเมื่อเริ่มแรกที่ทำให้กิจการได้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาและต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังเพื่อต่อเติม เปลี่ยนแทน (บางส่วน) หรือให้บริการแก่ อสังหาริมทรัพย์

กิจการต้องไม่รวมต้นทุนค่าบริการที่เกิดขึ้นประจำวันเป็นมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แต่รับรู้ต้นทุนเหล่านี้ในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น ต้นทุนค่าบริการที่เกิดขึ้นประจำวันหลัก ๆ คือค่าแรงงาน และต้นทุนที่ใช้หมดไป และอาจรวมถึงต้นทุนค่าขึ้นส่วนขึ้นเล็ก ๆ ด้วยวัตถุประสงค์ของรายจ่ายเหล่านี้บ่อยครั้งมักเป็นเรื่องของการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจได้มาโดยการเปลี่ยนแทน ตัวอย่างเช่น การเปลี่ยนผนังภายในเพื่อทดแทนผนังเดิม ภายใต้หลักการรับรู้รายการ กิจการต้องรับรู้ต้นทุนของการเปลี่ยนแทนส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น ณ เวลาที่ต้นทุนนั้นเกิดขึ้นหากเข้าเงื่อนไขการรับรู้รายการ และกิจการต้องตัดรายการขึ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนด้วยมูลค่าตามบัญชีของขึ้นส่วนนั้น

การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการ

กิจการต้องวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนในการทำรายการ ดังนี้

1. ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการซื้อ ประกอบด้วย ราคาซื้อ และรายจ่ายโดยตรงใด ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ตัวอย่างของรายจ่ายโดยตรงที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสำหรับบริการทางกฎหมาย ค่าภาษีในการโอนสินทรัพย์ และต้นทุนในการทำรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่สร้างขึ้นเอง คือต้นทุนของสินทรัพย์ ณ วันที่การก่อสร้างหรือการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ ในระหว่างการก่อสร้างให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เมื่อการก่อสร้างหรือการพัฒนาเสร็จสิ้นลงสินทรัพย์นั้นจึงจะจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

3. ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไม่รวมรายการต่อไปนี้

3.1 ต้นทุนก่อนการดำเนินงาน (ยกเว้นรายจ่ายที่จำเป็นเพื่อทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้บริหาร)

3.2 ขาดทุนจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นก่อนที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะมีผู้เข้าครอบครองในระดับที่วางแผนไว้

3.3 จำนวนสูญเสียนอกที่เกินปกติจากวัตถุดิบ ค่าแรงงาน หรือจากทรัพยากรอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การวัดมูลค่าภายหลังการรับรัฐรายการ

1. กิจการต้องใช้นโยบายบัญชีโดยสามารถเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม หรือ วิธีราคาทุน และต้องใช้นโยบายบัญชีนี้นับกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดของกิจการ

1.1 มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้ทุกกิจการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ว่าจะเพื่อวัตถุประสงค์ในการวัดมูลค่า (หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม) หรือเพื่อการเปิดเผยข้อมูล (หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน) ให้กิจการต้องกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง

2. กิจการอาจจะ

2.1 เลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดที่นำไปเป็นหลักประกันหนี้สินซึ่งทำให้การจ่ายคืนหนี้สินนั้นขึ้นตรงกับมูลค่ายุติธรรมหรือผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่ระบุไว้ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว และเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เหลือ

วิธีมูลค่ายุติธรรม

ภายหลังการรับรัฐรายการเมื่อเริ่มแรกแล้ว กิจการที่เลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมต้องวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดด้วยมูลค่ายุติธรรม และกิจการต้องรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น โดยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวต้องสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันที่ในงบดุล

คำนิยามของมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงถึง “ความรอบรู้และเต็มใจ” ในที่นี้ “ความรอบรู้” หมายถึง ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายได้รับข้อมูลอย่างสมเหตุสมผลเกี่ยวกับลักษณะและคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงประโยชน์ใช้สอยที่แท้จริง ศักยภาพในการใช้สินทรัพย์ และสภาพของตลาด ณ วันที่ในงบดุล ผู้ซื้อที่มีความเต็มใจมีแรงจูงใจที่จะซื้อแต่ไม่ใช่การบังคับให้ซื้อ ผู้ซื้อนี้ต้องไม่มีความกระตือรือร้นมากเกินไปที่จะซื้อหรือมุ่งมั่นที่จะซื้อในราคาใดก็ได้ ผู้ที่จะซื้อ จะไม่จ่ายซื้อ ณ ราคาที่สูงกว่าราคาตลาดที่กำหนด ผู้ขายที่มีความเต็มใจขายต้องไม่ใช่ผู้ที่มีความกระตือรือร้นมากเกินไปที่จะขาย หรือผู้ที่ถูกบังคับให้ขาย ณ ราคาใดก็ได้ หรือผู้ที่ประวิงการขาย เพื่อให้ได้ราคาขายที่ไม่ถือเป็นราคาที่เหมาะสมในสภาพตลาดปัจจุบัน ผู้ขายที่มีความเต็มใจขายเป็นผู้ที่มีความเต็มใจที่จะขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามเงื่อนไขของตลาดเพื่อให้ได้ราคาที่ดีที่สุด

คำนิยามของมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงถึง รายการที่ผู้ซื้อและผู้ขายที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งหมายถึง รายการที่มีส่วนร่วม ไม่มีความสัมพันธ์กันเป็นพิเศษที่ก่อให้เกิดการตกลงราคาซึ่งไม่ได้สะท้อนถึงสภาพตลาดรายการนี้เกิดขึ้นระหว่างผู้มีส่วนร่วมไม่มีความเกี่ยวข้องกันและเจรจาต่อรองในลักษณะที่เป็นอิสระจากกัน

ตามปกติหลักฐานที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม คือ ราคาปัจจุบันในตลาดที่มีการซื้อขายคล่องสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันทั้งสภาพและทำเลที่ตั้งและอยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าหรือสัญญาอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน กิจกรรมต้องระบุความแตกต่างในลักษณะ ทำเลที่ตั้ง หรือสภาพของอสังหาริมทรัพย์ หรือเงื่อนไขในสัญญาเช่าหรือสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หากไม่มีราคาปัจจุบันในตลาดซื้อขายคล่อง ให้พิจารณาพิจารณาข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ รวมถึง

1. ราคาปัจจุบันในตลาดซื้อขายคล่องของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะ สภาพ หรือทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน (หรืออยู่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาอื่น ๆ ที่แตกต่างกัน) โดยปรับปรุงให้สะท้อนถึงความแตกต่างนั้น

2. ราคาต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันในตลาดที่มีระดับการซื้อขายคล่องรองลงมาโดยปรับปรุงให้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงในสภาพเศรษฐกิจตั้งแต่วันที่เกิดการซื้อขายด้วยราคานี้

3. ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้พื้นฐานของประมาณการที่เชื่อถือได้ของกระแสเงินสดในอนาคตที่สนับสนุนด้วยเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่มีอยู่และสัญญาอื่น ๆ และ (ถ้าเป็นไปได้) หลักฐานภายนอก เช่น ค่าเช่าในตลาดปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันในการทำเลเดียวกันและสภาพเหมือนกันและใช้อัตราคิดลดที่สะท้อนถึงการประเมินของตลาดปัจจุบันในเรื่องของความไม่แน่นอนของมูลค่าและจังหวะเวลาของกระแสเงินสด

ในกรณียกเว้นซึ่งมีหลักฐานชัดเจนตั้งแต่เมื่อกิจการเริ่มได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมเริ่มเปลี่ยนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลัง

จากการก่อสร้างหรือการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ หรือหลังจากการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอย) โดยหลักฐานนั้นชี้ชัดว่า ความผันแปรในช่วงของประมาณการมูลค่ายุติธรรมที่สมเหตุสมผลนั้นสูงมาก และเป็นการยากที่จะประมาณความน่าจะเป็นของประมาณการดังกล่าว จนทำให้ประโยชน์ของการใช้ตัวเลขประมาณการมูลค่ายุติธรรมเพียงค่าเดียวนั้นมีน้อยมาก กรณีเช่นนี้ อาจเป็นข้อบ่งชี้ว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่สามารถหาได้อย่างน่าเชื่อถือและอย่างต่อเนื่อง

กรณีไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

ข้อสันนิษฐานที่ได้แย้งได้อย่างหนึ่งคือกิจการจะสามารถหามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตามในกรณียกเว้นซึ่งมีหลักฐานที่ชัดเจนว่า เมื่อกิจการเริ่มได้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมา (หรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ได้เปลี่ยนสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเนื่องจากได้ก่อสร้างอาคารเสร็จสมบูรณ์ หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานของสินทรัพย์) กิจการไม่สามารถประมาณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือ กรณีนี้จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อรายการซื้อขายทางการตลาดที่เทียบเคียงได้ไม่เกิดขึ้นบ่อยและการประมาณมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีอื่น (เช่น การประมาณการโดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด) ไม่สามารถจัดทำได้ ในกรณีนี้ กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีราคาทุนที่กำหนดให้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จนกว่าจะมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น

ในกรณียกเว้นตามเหตุผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นกิจการยังคงต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีดังกล่าว แม้ว่ากิจการต้องใช้วิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหนึ่งรายการ กิจการยังคงใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์รายการอื่น ๆ ได้ และหากกิจการใช้วิธีวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมแล้ว กิจการต้องใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าอย่างต่อเนื่องจนกว่าจะมีการจำหน่าย (หรือจนกระทั่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นกลายมาเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน หรือกิจการเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อขายตามปกติธุรกิจในอนาคต) แม้ว่ารายการในตลาดที่เทียบเคียงกันได้จะเกิดขึ้นน้อยลงหรือหาราคาตลาดได้ยากขึ้นก็ตาม

วิธีราคาทุน

ภายหลังจากการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กิจการที่เลือกใช้วิธีราคาทุนต้องวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดด้วยแนวทางที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

การโอน

การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่น ๆ หรือโอนจากบัญชีอื่น ๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีหลักฐานข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้

1. เริ่มมีการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน
2. เริ่มมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อมีไว้ขาย ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินค้าคงเหลือ
3. สิ้นสุดการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
4. เริ่มสัญญาเช่าแบบดำเนินงานกับกิจการอื่น ทำให้มีการโอนจากสินค้าคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

5. สิ้นสุดการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการก่อสร้างหรือการพัฒนาไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสามารถรับรู้รายการและวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. การโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานหรือสินค้าคงเหลือ ให้ใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์

2. หากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมกิจการต้องคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานและรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าจนถึงวันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และปฏิบัติต่อผลต่างที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์กับมูลค่ายุติธรรมนั้นด้วยวิธีการเดียวกันกับการตีราคาใหม่ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่องที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ดังนี้

2.1 กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ลดลงให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตามหากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและมียอดคงค้างอยู่ในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงต้องนำไปหักออกจากบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ก่อน และ

2.2 กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น ให้รับรู้ดังนี้

2.2.1 หากมูลค่าตามบัญชีที่เพิ่มขึ้นเป็นการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยบันทึกไว้ จำนวนที่เพิ่มขึ้นให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดจะต้องไม่เกินกว่าจำนวนที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์กลับไปเท่ากับมูลค่าที่ควรจะเป็น (สุทธิจากค่าเสื่อมราคา) หากไม่เคยมีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

2.2.2 ส่วนที่เพิ่มขึ้นที่คงเหลือจากข้อ 2.2.1 ให้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของภายใต้บัญชีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ หากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในเวลาต่อมา ให้โอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ไปยังกำไรสะสม การโอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์จะไม่ทำผ่านกำไรหรือขาดทุน

3. การโอนจากสินค้างเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่จะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่โอน กับมูลค่าตามบัญชีก่อนการโอนในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด

4. เมื่อกิจการเสร็จสิ้นการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการต้องบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันเสร็จสิ้นกับมูลค่าตามบัญชีก่อนหน้านั้นในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด

การจำหน่าย

1. กิจการต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากงบดุลเมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

2. ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการเลิกใช้หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องพิจารณาจากผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น และต้องรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น มาตรฐาน

การเปิดเผยข้อมูล

กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้

1. กิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุน

2. หากกิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการจัดประเภทและบันทึกผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือไม่ และในสถานการณ์ใด

3. หากการจัดประเภททำได้ยาก เกณฑ์ที่กิจการใช้ในการแยกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน และเกณฑ์ในการแยกออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจ

4. วิธีการและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมทั้งข้อความที่ระบุว่า การกำหนดมูลค่ายุติธรรมมีหลักฐานสนับสนุนจากตลาดหรือกำหนดจากปัจจัยอื่น (ซึ่งกิจการต้องเปิดเผยข้อมูล) เนื่องจากลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์นั้นและการขาดข้อมูลของตลาดที่เปรียบเทียบได้ (ตลาดที่ใกล้เคียง)

5. ระดับที่มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ซึ่งได้มีการวัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลไว้ในงบการเงิน) ได้มีการประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระซึ่งมีคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพและมีประสบการณ์ในทำเลที่ตั้งและประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีการประเมินนั้น หากไม่มีการประเมินดังกล่าวกิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงไว้ด้วย

6. จำนวนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมทั้งค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา) ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด และไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด รวมถึงการเปลี่ยนแปลงสะสมในมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากกลุ่มที่ใช้วิธีราคาทุนมายังกลุ่มที่ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

7. ข้อจำกัดที่มีและจำนวนที่มีข้อจำกัดในการรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือจำนวนเงินที่ได้รับจากรายได้และจากการจำหน่าย

8. ข้อตกลงที่สำคัญในการซื้อ ก่อสร้าง หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือในการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือทำให้ดีขึ้น

การปฏิบัติช่วงเปลี่ยนแปลง

วิธีมูลค่ายุติธรรม

1. กิจการที่ได้ใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรก โดยได้เลือกจัดประเภทและบันทึกบัญชีผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์บางรายการหรือทุกรายการตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องรับรู้ผลกระทบของการเลือกนั้นเป็นการปรับปรุงในกำไรสะสมยกมาสำหรับงวดที่กิจการได้เลือกวิธีการบัญชีนี้เป็นครั้งแรก นอกจากนี้

2. หากกิจการได้เคยเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมต่อสาธารณะ (ไม่ว่าจะเปิดเผยในงบการเงินหรือที่ใดก็ตาม) มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดก่อนหน้านั้น กิจการอาจปฏิบัติดังนี้

2.1 ปรับปรุงกำไรสะสมยกมาต้นงวดในงวดแรกที่สุดที่ได้มีการนำเสนอมูลค่ายุติธรรมนั้นและ

2.2 ทำการปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบสำหรับงวดดังกล่าว

3. หากกิจการไม่เคยเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม ต่อสาธารณะ กิจการไม่ต้องปรับปรุงย้อนหลัง ข้อมูลเปรียบเทียบและต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงนี้ไว้

4. เมื่อกิจการเริ่มปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรก การปรับปรุงกำไร สะสมต้นงวดให้รวมถึงการจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วย

วิธีราคาทุน

เมื่อกิจการเริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรกและเลือกใช้วิธีราคาทุนให้ถือเป็น การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี การประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาดทางการบัญชี

จากการศึกษารวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง พบว่าปัจจุบันมาตรฐานการบัญชีที่ใช้กับ อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันมีหลายฉบับด้วยกัน แผนผังต่อไปนี้จะช่วยในการสรุปมาตรฐานการ บัญชีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงช่วยในการจัดประเภทของอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

ภาพที่ 2 เป็นการสรุปมาตรฐานการบัญชีที่ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ซึ่งช่วยใน การพิจารณาอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพิจารณาได้ว่าจะจัดอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไหน เพราะ เหตุใดและจะต้องใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใดจึงจะสอดคล้อง ซึ่งมีข้อในการพิจารณาได้ ดังนี้ (ถนอมใจ ตีรวัดนพวงศ์ . 2546)

1. เริ่มแรกต้องพิจารณาก่อนว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือไม่

1.1 ถ้าใช่ อสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็น สินค้า ตามคำนิยามในมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 31 เรื่องสินค้าคงเหลือ “สินค้า หมายถึง สินทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขายตามลักษณะการ ประกอบการธุรกิจโดยปกติ หรืออยู่ในระหว่างการผลิตเพื่อเป็นสินค้าสำเร็จรูปเพื่อขาย หรือมีไว้ เพื่อใช้ในการผลิตสินค้าหรือบริการ” และถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 31 เรื่อง สินค้าคงเหลือ ซึ่งกำหนดให้ตีราคาสินค้าคงเหลือตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

1.2 ถ้าไม่ใช่ ให้พิจารณาต่อในขั้นที่สอง

2. ขั้นที่สอง หากอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ใช่สินค้า ให้พิจารณาต่อว่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถือไว้เพื่อใช้ในการบริหารงานของกิจการหรือไม่

2.1 ถ้าใช่ อสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ ตามคำนิยามในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 32 เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หมายถึง สินทรัพย์ที่มีตัวตนซึ่งกิจการมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการผลิต เพื่อใช้ ในการจำหน่ายสินค้าและบริการ และคาดว่าจะใช้ประโยชน์มากกว่าหนึ่งรอบปีบัญชี” และถือ ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 32 ซึ่งกำหนดให้วัดมูลค่าภายหลังการรับรู้มูลค่าเริ่มแรก ได้สองแนวทาง

2.1.1 แนวทางที่กำหนดให้ถือปฏิบัติ คือราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการค้อยค่าของสินทรัพย์

2.1.2 แนวทางที่อาจเลือกปฏิบัติ คือ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการตีราคาใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่คำนวณจากมูลค่ายุติธรรมนั้น และค่าเผื่อการค้อยค่าของสินทรัพย์

2.2 ถ้าไม่ใช่ ให้พิจารณาต่อในขั้นที่สาม

3. ขั้นที่สาม หากอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ใช่ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ให้พิจารณาต่อว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นกำลังอยู่ระหว่างก่อสร้าง หรืออยู่ระหว่างการพัฒนาหรือไม่

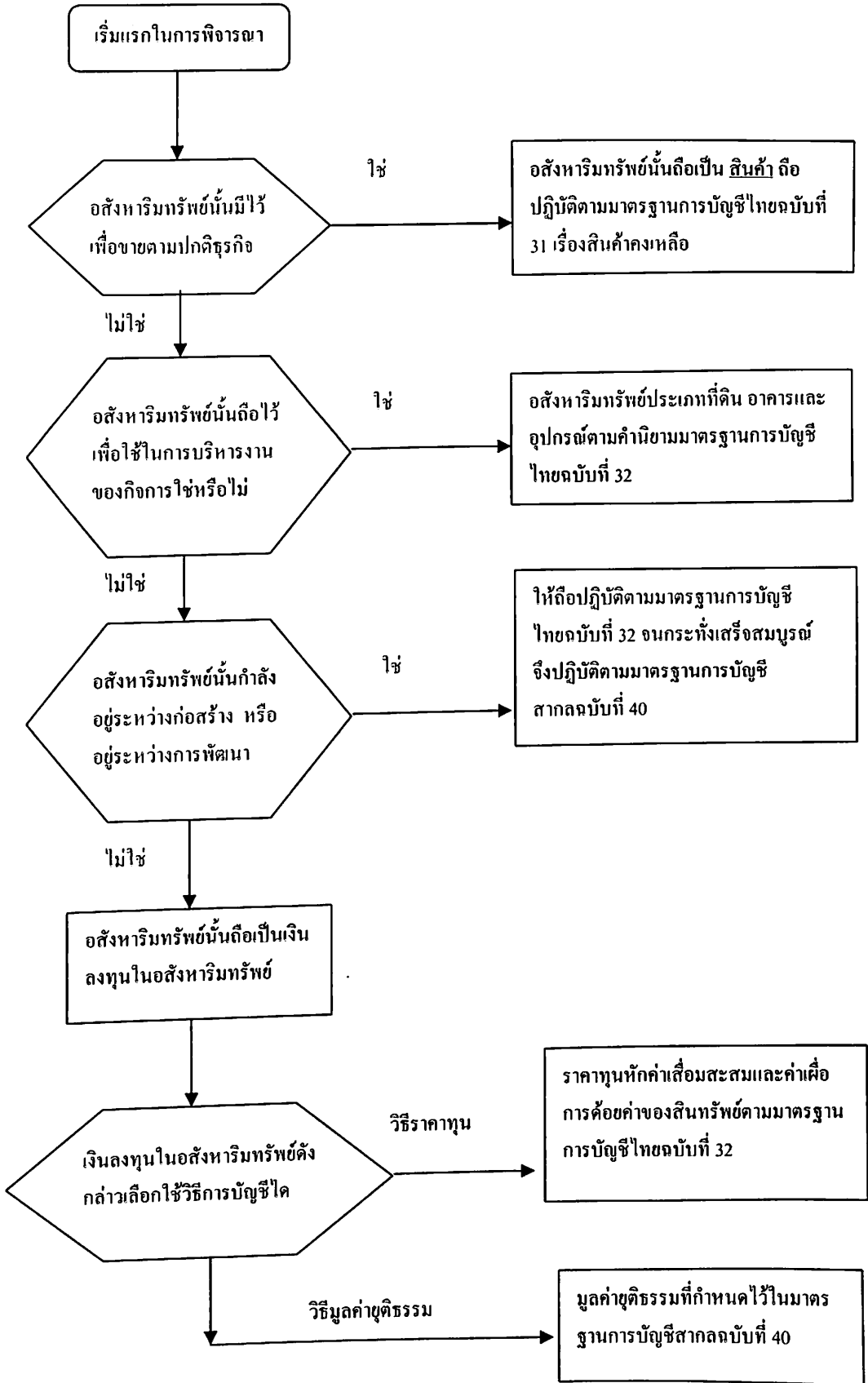
3.1 ถ้าใช่ ให้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 32 หากอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังก่อสร้าง หรืออยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อใช้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคตเสร็จสมบูรณ์ จึงปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีสากลฉบับที่ 40 ซึ่งกำหนดให้วัดมูลค่าภายหลังการรับรู้มูลค่าเริ่มแรกโดยสามารถเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชีสากลฉบับที่ 40 หรือวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 32

3.2 ถ้าไม่ใช่ อสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็น “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” ให้พิจารณาต่อในขั้นที่สี่

4. ขั้นที่สี่ อสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในขั้นตอนนี้จะพิจารณาว่าเงินลงทุนดังกล่าวเลือกใช้วิธีการบัญชีใด ซึ่งสามารถเลือกใช้วิธีปฏิบัติทางบัญชีที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีสากลฉบับที่ 40 ได้ 2 ทางเลือกคือ วิธีราคาทุนและวิธีมูลค่ายุติธรรม

4.1 ถ้าเลือกวิธีราคาทุน ให้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 32 คือ ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการค้อยค่าของสินทรัพย์

4.2 ถ้าเลือกวิธีมูลค่ายุติธรรม ให้ปฏิบัติตาม มาตรฐานการบัญชีสากลฉบับที่ 40 คือ ราคาตลาดของสินทรัพย์ มูลค่ายุติธรรมวัดได้จากราคาที่เป็นไปได้มากที่สุดที่หาได้อย่างสมเหตุสมผลจากตลาด ณ วันที่ในงบดุลนั้น



ภาพประกอบที่ 2 สรุปมาตรฐานการบัญชีที่ใช้กับอสังหาริมทรัพย์

จะเห็นได้ว่ามาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์มีหลายฉบับด้วยกันซึ่งมาตรฐานการบัญชีในบางเรื่องมีวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่ยอมรับให้เลือกปฏิบัติได้หลายวิธี การเลือกวิธีปฏิบัติทางการบัญชีแต่ละวิธี อาจส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิของงวดปัจจุบันแตกต่างกัน โดย (อรินทรา เลิศวุฒิกุล, 2546) ได้ศึกษาการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวัตถุประสงค์ในการทำวิจัยคือเพื่อศึกษานโยบายการบัญชีที่เลือกใช้รวมถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลการบัญชีของบริษัทในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาครั้งนี้ศึกษาจากรายงานประจำปีระหว่างปี พ.ศ.2542-2545 โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา ผลการศึกษาสรุปได้ว่าบริษัทในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นโยบายการบัญชีที่ทุกบริษัทเปิดเผยได้แก่ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ค่าเสื่อมราคา และการรับรู้รายได้ บริษัทที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และการรับเหมาก่อสร้างส่วนมากรับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนงานที่ทำเสร็จ สำหรับวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาใช้วิธีเส้นตรงบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ สินค้าคงเหลือนั้นส่วนมากตีราคาตามวิธีราคาทุนและใช้วิธีราคาเจาะจงในการคำนวณต้นทุนยกเว้นสินค้านคงเหลือประเภทสินทรัพย์เพื่อขายและวัสดุคงเหลือ ใช้วิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่า ส่วนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญบริษัทส่วนใหญ่ใช้วิธีโดยพิจารณาทุกหนี้แต่ละราย และการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอดตัดบัญชี ส่วนใหญ่จะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรง สำหรับการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีค่อนข้างครบถ้วนตามที่มาตรฐานการบัญชีกำหนด ยกเว้นการเปิดเผยเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และจากการรับเหมาก่อสร้าง และสินค้านคงเหลือนั้นยังไม่ครบตามที่มาตรฐานการบัญชีกำหนด สำหรับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงน้อยมาก ส่วนมากเป็นการเปลี่ยนแปลงโดยสมัครใจ

นอกจากนั้นการศึกษาผลกระทบของการใช้ร่างมาตรฐานการบัญชีไทยที่มีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แอนนา ดิอุดมวงศา, 2546) ซึ่งมีวัตถุประสงค์ 3 ประการคือ

1. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบถึงมาตรฐานการบัญชีไทยกับมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศและเปรียบเทียบถึงมาตรฐานการบัญชีไทยก่อนและหลังมีการเปลี่ยนแปลงแนวทางปฏิบัติทางการบัญชีในปี พ.ศ. 2542 ในประเด็นเกี่ยวกับแม่บทการบัญชี สินค้านคงเหลือ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ การค้อยค่าของสินทรัพย์ การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและงบการเงินรวม การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการเสนอข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน
2. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี
3. เพื่อศึกษาผลกระทบต่อการลงทุนจากการนำมาตรฐานการบัญชีมาใช้ โดยศึกษาข้อมูลบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เฉพาะหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผลการวิจัยดังกล่าวแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ในส่วนแรกเป็นการศึกษาอัตราการตอบสนอง การซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2540-2541 นั้น น้อยกว่าปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2543-2544 สำหรับในส่วนที่สองเป็นการ ศึกษาหาค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจที่มีต่อมาตรฐานการ บัญชีไทย พบว่ามาตรฐานการบัญชีเรื่องการบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและงบการเงินรวม การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน ที่ใช้ ในปัจจุบันได้รับความพึงพอใจมากกว่ามาตรฐานการบัญชีเดิม ในขณะที่มาตรฐานการบัญชีเรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ใช้ในปัจจุบันได้รับความพึงพอใจน้อยกว่ามาตรฐานการบัญชีฉบับเดิม นอกจากนี้ ผลการศึกษายังแสดงให้เห็นว่ามาตรฐานการบัญชีที่ใช้ในปัจจุบันอยู่ในเกณฑ์พอใช้

มูลค่ายุติธรรม (Fair value)

มูลค่ายุติธรรม ของสินทรัพย์และหนี้สิน คือ จำนวนเงินที่สินทรัพย์สามารถซื้อหรือขายได้ ในขณะนั้นหรือจำนวนเงินที่หนี้สินสามารถได้รับชำระ หรือต้องชำระในขณะนั้น ในขณะที่ทั้งสอง ฝ่ายต่างมีความเต็มใจในการดำเนินการดังกล่าวซึ่งไม่ใช่การบังคับขายหรือเพื่อเลิกกิจการ

มีวัตถุประสงค์ในการวัดมูลค่าเพื่อประเมินราคาที่ตกลงแลกเปลี่ยนกันระหว่างสองฝ่าย โดยทั้งสองฝ่ายต่างมีความเต็มใจในการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งไม่ใช่รายการที่บังคับเพื่อเลิกกิจการ หรือการบังคับขาย ความเต็มใจของทั้งสองฝ่ายถือเป็นข้อสมมติทางการตลาด ซึ่งผู้ร่วมแลกเปลี่ยน ต่างมีความเต็มใจ และสามารถที่จะดำเนินการดังกล่าวได้โดยต้นทุนของการดำเนินการไม่ถือเป็น ส่วนหนึ่งของมูลค่ายุติธรรมของรายการที่วัดมูลค่า

มูลค่ายุติธรรม เป็นการวัดมูลค่าที่น่าเชื่อถือที่สุด เพราะกลไกของตลาด ทำให้การกำหนด มูลค่ายุติธรรมมีความเป็นกลาง และไม่เป็นปัญหาในการวัดมูลค่าเมื่อสินทรัพย์ และหนี้สินมีราคา ตลาดอ้างอิง การรับรู้เมื่อเริ่มแรก ไม่จำเป็นต้องวัดมูลค่าปัจจุบัน เพื่อกำหนดราคาทุน เพราะราคา ตลาดเป็นตัวแทนของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่ประมาณขึ้น หรือกล่าวได้ว่า มูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกก็คือราคาทุนหรือราคาตลาด ณ วันที่รับรู้เมื่อเริ่มแรก เพราะ กระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเมื่อคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเท่ากับราคาทุน ณ วันที่ รับรู้เมื่อเริ่มแรก เช่น เงินให้กู้ยืม และเงินลงทุนในตราสารหนี้ (หุ้นกู้) แต่เมื่อไม่มีราคาตลาดอ้างอิง มูลค่าปัจจุบันและวิธีกระแสเงินสด ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นวิธีประมาณมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งสินทรัพย์ และหนี้สินที่ไม่ใช่ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน (NonFinancial Assets and Liabilities) เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment property)และที่ดินอาคาร

และอุปกรณ์ ซึ่งประมาณมูลค่ายุติธรรมจาก มูลค่าจากการใช้ (Value-in-use) โดยใช้เทคนิคการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคต จากการใช้สินทรัพย์ ระยะยาวให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน แล้วเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีเพื่อทดสอบการด้อยค่า (วิสูตร ศรีบุญนาท และ สุรกิจ คำวงศ์ปิ่น, 2549)

ปัญหาที่พบในทางปฏิบัติกับการบัญชีมูลค่ายุติธรรม (Fair Value)

ในประเทศแถบเอเชียการนำการบัญชีมูลค่ายุติธรรมมาใช้ในทางปฏิบัติ และการวัดผลการดำเนินงานเป็นหัวข้อที่อยู่ในความสนใจของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมทั้งหน่วยงานกำหนดมาตรฐานการบัญชีของแต่ละประเทศ เนื่องจากในทางปฏิบัติแล้ว ยังไม่มีหลักปฏิบัติที่ชัดเจน ซึ่งปัญหาที่พบหลัก ๆ จากการนำการบัญชีมูลค่ายุติธรรมไปปฏิบัติคือ

1. การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ (real property) ปัญหาที่พบคือผู้ประเมินราคาอิสระแต่ละรายใช้วิธีการและหลักการที่ต่างกันในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มูลค่าที่แสดงในงบการเงินแตกต่างกัน และทำให้งบการเงินขาดความน่าเชื่อถือ

2. การประมาณการกระแสเงินสด (Cash flow estimation) ปัญหาที่พบในการใช้วิธีกระแสเงินสดคิดลด (discounted Cash flow model) ซึ่งเป็นวิธีการหนึ่งที่ยอมรับในการวัดมูลค่าการลงทุนและสินทรัพย์ คือ การประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตไม่แน่นอนและไม่แม่นยำ เนื่องจากข้อมูลการประมาณการกระแสเงินสดทำได้ในช่วง 2-3 ปีแรกเท่านั้น

3. การหาอัตราคิดลดที่เหมาะสม (an appropriate discount rate) การหาอัตราคิดลดที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์แต่ละประเภทเนื่องจากธุรกิจส่วนใหญ่ใช้ดอกเบี้ยในตลาดแทนอัตราคิดลด

4. การวัดมูลค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจากการรวมกิจการ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการจะต้องวัดค่าด้วยราคายุติธรรมที่ซื้อขายกันในตลาด ปัญหาที่พบคือ ในทางปฏิบัติไม่มีตลาดซื้อขายสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

5. ผลของกำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่รับรู้(Unrealized losses/gains)ในงบกำไรขาดทุนกับนโยบายการจ่ายเงินปันผล การใช้มูลค่ายุติธรรมวัดมูลค่าสินทรัพย์ในบางครั้งทำให้เกิดกำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่รับรู้ซึ่ง ทำให้ตัวเลขผลการดำเนินงานในงบกำไรขาดทุนเปลี่ยนแปลงอย่างมากในแต่ละงวดบัญชี ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลต่อนโยบายการจ่ายเงินปันผลในแต่ละงวดได้

สำหรับในประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมได้เข้ามามีบทบาทมากขึ้น โดยร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้กำหนดให้วิธีมูลค่ายุติธรรมเป็นอีกวิธีหนึ่งที่กิจการสามารถถือปฏิบัติกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน นอกเหนือจากวิธีราคาทุน แม้ว่าในปัจจุบันจะยังไม่ประกาศใช้ร่างมาตรฐานดังกล่าว แต่พบว่ามีผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

โดย (ณัฐกานต์ คนเฉียบ, 2547) ได้ศึกษาวิจัยเกี่ยวกับความคิดเห็นของนักบัญชีที่มีต่อร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จากผู้สอบบัญชีและอาจารย์ที่สอนประจำคณะสาขาบัญชี ผลการศึกษาพบว่านักบัญชีคิดว่าควรแยกมาตรฐานการบัญชี เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ออกจากมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และควรวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม แต่ข้อกำหนดในร่างมาตรฐานการบัญชีนี้ยังมีปัญหาในประเด็นต่าง ๆ การหามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังทำได้ยากและการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเป็นกำไรหรือขาดทุนสุทธิสำหรับงวดในทันทีจะเป็นปัญหาในทางปฏิบัติ นักบัญชีคิดว่ามาตรฐานการบัญชีควรครอบคลุมเฉพาะบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และควรชะลอการใช้มาตรฐานการบัญชีนี้ไปจนกว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจะพร้อม

ในส่วนของการเปรียบเทียบความคิดเห็นของนักบัญชีจำแนกตามอาชีพ พบว่าส่วนใหญ่มีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันจะมีเพียงเรื่องต่อไปนี่ที่ผู้สอบบัญชีคิดว่าเป็นปัญหามากกว่าอาจารย์ได้แก่ เรื่องไม่มีการกำหนดสัดส่วนเชิงปริมาณที่ชัดเจนเกี่ยวกับกิจการที่เป็นเจ้าของและบริการจัดการ โรงแรมหรือบริการต่าง ๆ ที่ให้แขกเข้าพักถือปฏิบัติ เรื่องกำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมจากราคาที่เป็นไปได้มากที่สุดที่หาได้อย่างสมเหตุสมผลจากตลาด ณ วันที่ในงบดุลนั้น อาจตีความได้ว่าต้องหาราคาตลาดทุกครั้งที่มีการรายงานทางการเงินจะทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีความรวดเร็วที่ราคาจะตอบสนองต่อข้อมูลที่ปรากฏในตลาด ทำให้การหามูลค่ายุติธรรมมีปัญหาในทางปฏิบัติ และผู้สอบบัญชีคิดว่าการที่ไม่มีการกำหนดสัดส่วนเชิงปริมาณเกี่ยวกับการแยกส่วนขายเป็นปัญหาในทางปฏิบัติน้อยกว่าอาจารย์

ในส่วนการเปรียบเทียบความคิดเห็นของนักบัญชีจำแนกตามประสบการณ์ในการทำงาน พบว่าส่วนใหญ่มีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันแต่มีเรื่องที่แตกต่างกันดังนี้ เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นเงินลงทุนอย่างหนึ่งจึงควรที่จะมีการกำหนดมาตรฐานการบัญชีขึ้นมาเฉพาะเรื่องไม่มีการกำหนดสัดส่วนเชิงปริมาณเกี่ยวกับการแยกส่วนขาย กิจการเป็นเจ้าของและบริการจัดการ โรงแรมหรือบริการต่าง ๆ ที่ให้กับแขกเข้าพักและบริการเสริมที่เป็นสัดส่วนประกอบในการจัดการ เรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เวลาานจึงทำให้เกิดความไม่สมบูรณ์ของตลาดจะเป็นปัญหาในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนมูลค่ายุติธรรมเป็นกำไรขาดทุนสุทธิสำหรับงวดบัญชีทันทีจะทำให้เกิดความยุ่งยากในทางปฏิบัติ

ผลงานวิจัยของ ถนอมใจ ตีรวฒนพงศ์ (2546) เรื่องแนวทางและวิธีการปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชีสากลฉบับที่ 40 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะนำมาเป็นแนวทางในการกำหนดมาตรฐานการบัญชีของไทย และศึกษาผลกระทบจากการปฏิบัติตามทางเลือกที่กำหนดให้ปฏิบัติในแต่ละวิธีของมาตรฐานการบัญชี

อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเภทธุรกิจ โรงแรมและบริการท่องเที่ยวและประเภทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการศึกษารั้งนี้ พบว่าหลักการทั่วไป นิยาม การวัดมูลค่า และการรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชีสากลไม่ชัดเจน ต้องอาศัยการตีความและดุลยพินิจค่อนข้างมาก และมูลค่ายุติธรรมหาได้ยากและไม่น่าเชื่อถือ ส่วนผลกระทบจากการจำลองการปฏิบัติทางบัญชีตามวิธีราคาทุน วิธีตีราคาใหม่ตามมาตรฐานการบัญชีไทยที่ถือปฏิบัติอยู่ในปัจจุบันและวิธีมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ว่ากรณีการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น วิธีตีราคาใหม่เมื่อเทียบวิธีราคาทุนจะมีผลทำให้ความสามารถในการทำกำไรลดลง แต่ความสามารถในการก่อหนี้ของบริษัทสูงขึ้น ส่วนวิธีมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชีสากลเมื่อเทียบกับวิธีตีราคาใหม่จะมีผลทำให้ความสามารถในการทำกำไรสูงขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับจำนวนการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในงวดนั้น แต่ความสามารถในการก่อหนี้เท่าเดิมส่วนกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงลดลง ผลขึ้นอยู่กับจำนวนการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในงวดนั้น ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ตีราคาเพิ่มขึ้น และความมีนัยสำคัญของจำนวนค่าเสื่อมราคาเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่าการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจเกิดปัญหาในด้านของความยากและไม่น่าเชื่อถือของมูลค่ายุติธรรม

การใช้วิธีกระแสเงินสดคิดลด (discounted cash flow model) เพื่อกำหนดมูลค่ายุติธรรมเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ ค.ศ. 2000 คณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีการเงิน หรือ FASB (Financial Accounting Standards Board) ได้ออก Statements of Financial Accounting Concepts (SFAC) No.7 ซึ่งเป็นแม่บทการบัญชีของสหรัฐอเมริกาฉบับล่าสุดจนถึงทุกวันนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะให้กรอบแนวทางในการใช้มูลค่าปัจจุบันและข้อมูลกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สิน และกำหนดหลักการทั่วไปที่จะควบคุมการใช้มูลค่าปัจจุบัน โดยเฉพาะเมื่อกระแสเงินสดในอนาคตและจังหวะเวลาไม่แน่นอน โดยมุ่งให้ความสำคัญใน 3 ประเด็นดังนี้

1. แนะนำให้ใช้วิธีกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Cash Flow Approach) เพื่อพัฒนาการวัดมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้เทคนิคการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน เพื่อประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งเป็นวิธีที่มีข้อสมมติที่แน่นอนเกี่ยวกับช่วงของกระแสเงินสดที่เป็นไปได้และความน่าจะเป็นในแต่ละช่วงดังกล่าว

2. การใช้มูลค่าปัจจุบันเป็นตัวแทนของมูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก และการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินใหม่ให้มีมูลค่าเป็นปัจจุบันในระยะเวลาต่อมา

3. การวัดมูลค่าของหนี้สินเพื่อสะท้อนฐานะทางเครดิตของกิจการ หรือสะท้อนภาระผูกพันที่ต้องจ่ายในปัจจุบัน

นอกจากนี้ FASB เห็นว่า การใช้ข้อสมมติที่สมเหตุสมผลของกิจการเองเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตเป็นการประมาณมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เมื่อไม่สามารถหาราคาตลาดอ้างอิงได้ และจากการวิจัย (Jennergren, 2008) ที่ศึกษาแบบจำลองในการประมาณการกระแสเงินสดคิดลดสำหรับกิจการ โดยระบุว่า ส่วนที่สำคัญที่สุดของการประมาณกระแสเงินสด ก็คือการพยากรณ์ ข้อมูลทางบัญชีในอนาคต (งบกำไรขาดทุนและงบดุล) และการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคต โดยการศึกษาในครั้งนี้จะเน้นไปที่การประมาณการในงบดุลที่สำคัญซึ่งก็คือ รายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และแสดงการประเมินรายการของบริษัทกลุ่มตัวอย่าง คือ บริษัท Mckey นอกจากนี้ได้ใช้แบบจำลองอื่น ๆ ในการประเมินรายการอื่น ๆ อาทิเช่น เงินปันผลพิเศษ, การปรับมูลค่าปัจจุบัน, มูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ และกำไรที่ผิดปกติ ด้วยเช่นกัน และจากผลการวิจัยพบว่าแบบจำลองที่ใช้ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ได้แก่

มูลค่าสุทธิของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ = รายได้ x อัตราส่วนที่ดินอาคารและอุปกรณ์ปัจจุบันต่อรายได้

โดยสามารถหา อัตราส่วนที่ดินอาคารและอุปกรณ์ปัจจุบันต่อรายได้ ได้ดังนี้
กำหนดให้

g	=	อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่แท้จริง
i	=	อัตราเงินเฟ้อ
C	=	อัตราการเจริญเติบโต
n	=	อายุการใช้งานทางเศรษฐกิจของสินทรัพย์
F_g	=	การหาค่าที่แท้จริงของ ที่ดิน อาคารอุปกรณ์
F_c	=	การหาราคาทุนของ ที่ดิน อาคารอุปกรณ์
H	=	ค่าเสื่อมราคาสะสมของ ที่ดิน อาคารอุปกรณ์
Revenues	=	รายได้
Gross PPE	=	ราคาทุนของ ที่ดิน อาคารอุปกรณ์
K	=	การหาค่าที่แท้จริงของราคาทุนที่ดิน อาคารอุปกรณ์ต่อรายได้ที่แท้จริง
M	=	อัตราส่วนระหว่างราคาทุนของที่ดิน อาคารอุปกรณ์ และรายได้
C	=	$(g+1)(1+i)-1$

$$F_g = \sum_{v=0}^{n-1} \left(\frac{1}{1+g} \right)^v = \frac{1+g - (1+g)^{-(n-1)}}{g}$$

$$= \text{if } \triangleright g ; F_g = n \text{ if } g = 0$$

$$F_g \cdot a = K \cdot \text{Revenues}$$

$$F_c = \sum_{v=0}^{n-1} \left(\frac{1}{1+c} \right)^v = \frac{1+c - (1+c)^{-(n-1)}}{c}$$

$$= \text{if } \triangleright c ; F_c = n \text{ if } c = 0$$

$$F_c \cdot a = M \cdot \text{Revenues}$$

$$K = \frac{(\text{Gross PPE} / \text{Revenues})}{(F_c/F_g)}$$

$$M = \left(\frac{F_c}{F_g} \right) \cdot K$$

$$H = \frac{\sum_{v=0}^{n-1} \left[\left(\frac{1}{1+c} \right)^v \cdot \frac{v}{n} \right]}{F_c}$$

$$= \frac{-n(1+c)^{-(n-1)}(1-(1+c)^{-1}) + (1-(1+c)^{-n}) \cdot \frac{1}{1+c} \cdot \frac{1}{n} \cdot \frac{1}{1+c - (nc+1)(1+c)^{-(n-1)}}}{(1-(1+c)^{-1})^2 \cdot c^2 n}$$

$$= \frac{1}{cn} - \frac{1}{(1+c)^n - 1} \text{ if } c \triangleright 0 ; H = \frac{n-1}{2n} \text{ if } c = 0$$

ดังนั้น มูลค่าสุทธิของที่ดิน อาคารอุปกรณ์ = รายได้ x [M(1-H)]

สำหรับการเปลี่ยนแปลงในงบการเงินที่เกิดขึ้นจากการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พบว่างานวิจัยของ (Muller, Riedl and Sellhorn, 2008) ได้ศึกษาเหตุและผลของการเลือกใช้ราคาทุนเดิมและมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสำรวจครอบคลุมในกลุ่มสหภาพยุโรป เมื่อมูลค่า

ยุติธรรม ถูกนำมาเป็นทางเลือกหนึ่งในการวัดมูลค่าภายใต้มาตรฐานการบัญชี IAS 40 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการวิจัยพบว่าเหตุและผลในการเลือกใช้มูลค่ายุติธรรม คือ

1. เพื่อสร้างความโปร่งใสและความเชื่อมั่นของรายงานทางการเงิน
2. สามารถเพิ่มกำไรจากรายการมูลค่ายุติธรรมให้กับรายงานทางการเงิน
3. มูลค่ายุติธรรมสามารถเพิ่มสัดส่วนการกู้ยืมหนี้สินได้มากกว่าการใช้ราคาทุน