

## บทที่ 4

เมื่อได้รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และข้อมูลที่ได้จากการปรับงบการเงินปี 2551 และ 2552 ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้ โดยแบ่งตามวัตถุประสงค์ในการวิจัย ดังนี้

### การเปรียบเทียบวิธีปฏิบัติทางการบัญชีของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดวิธีปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและกำหนดการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเดิมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยสามารถสรุปประเด็นความแตกต่างได้ดังนี้

#### ตารางที่ 4.1 แสดงการเปรียบเทียบวิธีปฏิบัติทางการบัญชีของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ประเด็น	มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	ร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40
1. นิยาม	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หมายถึง สินทรัพย์มีตัวตนที่กิจการมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการผลิต เพื่อใช้ในการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการ เพื่อให้เช่า หรือเพื่อใช้ในการบริหารงาน	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์(ที่ดิน หรืออาคาร หรือส่วนของอาคาร (ส่วนควบอาคาร) หรือทั้งที่ดิน และอาคารที่ถือครอง (โดยเจ้าของ หรือโดยผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน) เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ประเด็น	มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	ร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40
2. การรับรู้รายการ	รับรู้สินทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่สินทรัพย์นั้นจะใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจต่อกิจการในอนาคตและสามารถกำหนดราคาทุนของสินทรัพย์ได้อย่างสมเหตุสมผล	รับรู้สินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่สินทรัพย์นั้นจะใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจต่อกิจการในอนาคตและสามารถกำหนดราคาทุนของสินทรัพย์ได้อย่างสมเหตุสมผล
3. การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการ	กิจการต้องบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โดยใช้ราคาทุน	กิจการต้องวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน
4. การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ	กิจการต้องใช้นโยบายบัญชีตามแนวทางที่กำหนดให้ปฏิบัติ คือแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ หรือแนวทางที่อาจเลือกปฏิบัติ คือ แสดงด้วยราคาที่ตีใหม่ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการตีราคาใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่คำนวณจากมูลค่ายุติธรรมนั้นและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	กิจการต้องใช้นโยบายการบัญชีที่สามารถเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์และต้องใช้นโยบายการบัญชีนั้นกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดของกิจการ
5. การโอน	ไม่มี	การโอนสินทรัพย์ ทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีหลักฐานข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เริ่มมีการใช้งาน <ul style="list-style-type: none"> <li>อสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเองทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ</li> </ul> </li> </ol>

## ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ประเด็น	มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	ร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40
		<p>ลงทุนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน</p> <p>2. เริ่มมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อมีไว้ขาย ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินค้าคงเหลือ</p> <p>3. สิ้นสุดการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>4. เริ่มสัญญาเช่าแบบดำเนินงานกับกิจการอื่น ทำให้มีการโอนจากสินค้าคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>5. สิ้นสุดการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการก่อสร้างหรือการพัฒนาไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p>

## ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ประเด็น	มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	ร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40
6. การจำหน่ายสินทรัพย์	กิจการต้องตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ออกจากงบดุลเมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก โดยผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการเลิกใช้หรือจำหน่ายต้องพิจารณาจากผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น และต้องรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น	กิจการต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ออกจากงบดุลเมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก โดยผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการเลิกใช้หรือจำหน่าย ต้องพิจารณาจากผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น และต้องรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น
7. การเปิดเผยข้อมูล	กิจการต้องเปิดเผยรายการต่อไปนี้ในงบการเงินตามประเภทของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ <ol style="list-style-type: none"> <li>เกณฑ์การวัดมูลค่าที่ใช้กำหนดราคาตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์</li> <li>วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา</li> <li>อายุการใช้งานหรือค่าเสื่อมราคา</li> <li>ราคาตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ณ วันต้นงวดและสิ้นงวด</li> </ol>	กิจการต้องเปิดเผยรายการต่อไปนี้ในงบการเงิน <ol style="list-style-type: none"> <li>กิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม หรือวิธีราคาทุน</li> <li>หากกิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการจัดประเภทและบันทึกผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือไม่ และในสถานการณ์ใด</li> </ol>

## ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ประเด็น	มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	ร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40
5. รายการกระทบยอดของราคาตามบัญชีระหว่างต้นงวดถึงวันสิ้นงวด		<p>3. หากการจัดประเภททำได้ยากเกณฑ์ที่กิจการใช้ในการแยกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>4. วิธีการและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>5. ระดับที่มูลค่ายุติธรรม (ซึ่งได้มีการวัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลไว้ในงบการเงิน) ได้มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ</p> <p>6. จำนวนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมทั้งค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา) ทั้งที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าในงวด</p> <p>7. ข้อจำกัดที่มีและจำนวนที่มีข้อจำกัดในการรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือจำนวนเงินที่ได้รับจากรายได้และจากการจำหน่าย</p>

จากตารางข้างต้นสามารถสรุปประเด็นความแตกต่างที่สำคัญระหว่างร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ได้ดังนี้

1. ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกำหนดให้กิจการเลือกวิธีใดวิธีหนึ่งระหว่างวิธีมูลค่ายุติธรรม หรือวิธีราคาทุนในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการ ขณะที่มาตรฐานการบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เลือกระหว่างวิธีราคาทุน หรือวิธีการตีราคาใหม่
2. วิธีมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงทั้งหมดในมูลค่ายุติธรรมจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ภายใต้วิธีตีราคาใหม่การเพิ่มขึ้นของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าที่วัดโดยอ้างอิงราคาทุนจะถูกบันทึกเป็นส่วนเกินทุนจากการตีราคาเพิ่ม
3. ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกำหนดให้กิจการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ในการวัดมูลค่า(หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม) หรือเพื่อการเปิดเผยข้อมูล(หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน)ขณะที่มาตรฐานการบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไม่ต้องกำหนดมูลค่ายุติธรรม

### ผลกระทบของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่องบการเงิน

การศึกษาผลกระทบของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่องบการเงิน โดยปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงด้วยวิธีราคาทุนหรือการตีราคาใหม่ตามมาตรฐานการบัญชีที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมซึ่งเป็นทางเลือกหนึ่งนอกเหนือจากราคาทุนที่ใช้วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการศึกษาในครั้งนี้ใช้วิธีประมาณการกระแสเงินสดคิดลดในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งแสดงข้อมูลไว้ตามตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 แสดงข้อมูลประกอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท	ปี 2551					ปี 2552						
	หน่วย : พันบาท		หน่วย : พันบาท			หน่วย : พันบาท		หน่วย : พันบาท				
	รายได้	ราคาทุน PPE	C	Fg	Fc	K	รายได้	ราคาทุน PPE	C	Fg	Fc	K
1. คริสเตียนและนิลสัน	5,072,079	961,150	0.51	28.5	19	0.28	4,375,512	1,071,383	(0.025)	108.90	99.6	0.27
2. ควอลิตีเฮาส์	10,716,350	5,600,480	0.51	28.5	19	0.78	11,547,285	5,658,582	(0.025)	108.90	99.6	0.54
3. ซีโน-ไทย เอ็นจินีयरिंग	14,716,785	5,463,761	0.51	28.5	19	0.56	12,108,394	3,620,746	(0.025)	108.90	99.6	0.33
4. พีเออี	466,850	645,978	0.51	28.5	19	2.08	937,825	705,043	(0.025)	108.90	99.6	0.82
5. ข.การช่าง	14,510,569	5,505,506	0.51	28.5	19	0.57	13,935,160	5,367,657	(0.025)	108.90	99.6	0.42
6. เคนโปรด ไทย พร็อพเพอร์ตี้	308,543	350,744	0.51	28.5	19	1.71	149,565	351,324	(0.025)	108.90	99.6	2.57
7. แนนชอรัล พาร์ค	208,122	1,527,839	0.51	28.5	19	11	149,511	1,553,290	(0.025)	108.90	99.6	11.4
8. แสตนทรี	15,177,687	3,037,580	0.51	28.5	19	0.30	17,497,292	3,832,760	(0.025)	108.90	99.6	0.24
9. เสนาคีเวลคอปมันท์	1,249,689	247,461	0.51	28.5	19	0.30	1,365,967	262,026	(0.025)	108.90	99.6	0.21
10. เอสซี เอสเอสท คอร์ปอเรชั่น	4,020,944	6,055,827	0.51	28.5	19	2.42	4,732,170	6,150,386	(0.025)	108.90	99.6	2.40
11. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลคอปเมนท์	7,223,287	992,185	0.51	28.5	19	0.20	8,513,272	985,955	(0.025)	108.90	99.6	0.21
12. ชาญอิสระ ดีเวลคอปเมนท์	1,127,539	965,726	0.51	28.5	19	1.35	1,087,682	1,290,562	(0.025)	108.90	99.6	1.38

จากตารางที่ 4.2 พบว่า ค่า  $C$  (อัตราการเจริญเติบโต) ค่า  $Fg$  (การหาค่าที่แท้จริงของ ที่ดิน อาคารอุปกรณ์) และค่า  $Fc$  (การหาราคาทุนของ ที่ดิน อาคารอุปกรณ์) ของทุกบริษัทในกลุ่ม ตัวอย่างมีค่าเท่ากัน เนื่องจากค่าดังกล่าวทั้งหมดถูกกำหนดมาจากค่า  $g$  (อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่แท้จริง) และ  $i$  (อัตราเงินเฟ้อ) ซึ่งมีค่าคงที่เท่ากันในทุกบริษัท นอกจากนี้ยังพบว่าค่า  $C$  ในปี 2551 มีค่าเป็นบวก แต่สำหรับในปี 2552 มีค่าเป็น  $-0.025$  เนื่องจากในปี 2552 ค่า  $g$  มีค่า  $-0.028$  จึงส่งผลให้ค่า  $C$  มีค่าเป็นลบตามไปด้วย สำหรับ ค่า  $K$  (การหาค่าที่แท้จริงของ ราคาทุนที่ดิน อาคารอุปกรณ์ต่อรายได้ที่แท้จริง) ในแต่ละบริษัทจะมีค่าแตกต่างกันทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้ และราคาทุนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท (ราคาทุน PPE)

ในส่วนของค่า  $H$  (ค่าเสื่อมราคาสะสมของ ที่ดิน อาคารอุปกรณ์)พบว่าทุกบริษัท มีค่าเท่ากับ 0.30 ในปี 2551 และมีค่าเท่ากับ 0.59 ในปี 2552 เนื่องจากค่า  $H$  ที่ได้เป็นผลมาจาก ค่า  $Fc$  ซึ่งทุกบริษัทมีค่าเท่ากัน และค่า  $n$  (อายุการใช้งานทางเศรษฐกิจของสินทรัพย์) ซึ่งกำหนดไว้เท่ากับ 50 ปี ในทุกบริษัท

ในส่วนของค่า  $M$  (อัตราส่วนระหว่างราคาทุนของที่ดิน อาคารอุปกรณ์ และรายได้) ค่า  $Net\ PPE / Revenue$  (อัตราส่วนที่ดินอาคารและอุปกรณ์ปัจจุบันต่อรายได้) และ มูลค่ายุติธรรมที่ดิน อาคารอุปกรณ์ (มูลค่ายุติธรรม PPE) ในแต่ละบริษัทจะมีค่าแตกต่างกันทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้ และราคาทุนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ดังแสดงไว้ตามตารางที่ 4.3



ตารางที่ 4.3 แสดงข้อมูลประกอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของห้างบริษัทผู้เพื่อการลงทุน

บริษัท	ปี 2551				ปี 2552			
	M	H	หน่วย: พันบาท		M	H	หน่วย: พันบาท	
			Net PPE / Revenue (%)	มูลค่ายุติธรรม (PPE)			Net PPE / Revenue (%)	มูลค่ายุติธรรม (PPE)
1. คริสเตียนและนิกสัน	0.19	0.30	13.0	659,562	0.25	0.59	10.0	439,508
2. ควอลิตี้เฮาส์	0.52	0.30	36.2	3,881,980	0.49	0.59	20.1	2,319,784
3. ซีโน-ไทย เอ็นจิเนียริง	0.37	0.30	26	3,827,479	0.30	0.59	12.3	1,486,533
4. พีเออี	1.39	0.30	96.6	450,975	0.75	0.59	30.5	286,095
5. ช.การช่าง	0.38	0.30	26.5	3,841,237	0.38	0.59	15.6	2,177,385
6. เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้	1.14	0.30	79.4	245,032	2.35	0.59	95.6	143,000
7. แมซอรัล พาร์ค	7.34	0.30	511.8	1,065,152	10.39	0.59	422.6	631,868
8. แอสทีรี	0.20	0.30	13.9	2,114,651	0.22	0.59	8.9	1,562,270
9. เสนาคีเวลลอปเมนต์	0.20	0.30	13.9	174,115	0.19	0.59	7.8	106,717
10. เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น	1.61	0.30	112.4	4,519,135	2.19	0.59	89.3	4,225,183
11. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเมนต์	0.17	0.30	12.1	872,208	0.19	0.59	7.8	665,104
12. ซาญอัสระ ดีเวลลอปเมนต์	0.90	0.30	62.7	7,061,931	1.26	0.59	51.3	558,412

ตารางที่ 4.4 แสดงข้อมูลประกอบการคำนวณมูลค่าสิทธิธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท	ปี 2551		ปี 2552	
	หน่วย: พันบาท	อัตราที่ปันส่วน	หน่วย: พันบาท	อัตราที่ปันส่วน
	มูลค่าสิทธิธรรม (PPE)	มูลค่าสิทธิธรรม (IP)	มูลค่าสิทธิธรรม (PPE)	มูลค่าสิทธิธรรม (IP)
1. คริตเตียนีและนิลสัน	659,562	0.36	439,508	0.30
2. ควอลิตี้เฮ้าส์	3,881,980	0.93	2,319,784	0.93
3. ซิโน-ไทย เอ็นจินีเยริง	3,827,479	0.30	1,486,533	0.28
4. พีเออี	450,975	0.20	286,095	0.18
5. ช.การช่าง	3,841,237	0.11	2,177,385	0.11
6. เคมแปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้	245,032	0.76	143,000	0.74
7. แนนชอร์ด พาร์ค	1,065,152	0.35	631,868	0.34
8. แสสนสิริ	2,114,651	0.70	1,562,270	0.57
9. เสนาดีเวลลอปเม้นท์	174,115	0.61	106,717	0.58
10. เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น	4,519,135	0.34	4,225,183	0.33
11. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	872,208	0.89	665,104	0.89
12. ชาญอัสระ ดีเวลลอปเม้นท์	706,931	0.18	558,412	0.12

จากตารางที่ 4.4 พบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) ในแต่ละบริษัทมีค่าแตกต่างกันตามมูลค่ายุติธรรมของที่ดินอาคารและอุปกรณ์ (Property, Plant and Equipment) และอัตราส่วนที่ใช้ปันส่วน ซึ่งคำนวณจากสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงรวมไว้กับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยพบว่า บริษัทควอลิตี้เฮ้าส์ มีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากที่สุด เนื่องจากบริษัทมีมูลค่ายุติธรรมของที่ดินอาคารและอุปกรณ์ และอัตราส่วนที่ใช้ปันส่วนสูง

ตารางที่ 4.5 แสดงการเปรียบเทียบกำไร (ขาดทุน) สุทธิก่อนปรับงบการเงินและหลังปรับงบการเงิน ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท	ปี 2551		ปี 2552		(หน่วย: พันบาท)	
	ก่อนใช้ร่าง มาตรฐาน	หลังใช้ร่าง มาตรฐาน	ก่อนใช้ร่าง มาตรฐาน	หลังใช้ร่าง มาตรฐาน	ผลทดสอบทางสถิติ Paired T-test	
					ผลต่าง (ปี 51-52)	ค่าสถิติ Sig. (2 tailed)
1. คริสเตียนีและนีลเสน	3,893	139,557	152,995	177,613	80,500	0.384
2. ควอลิตี้เฮ้าส์	1,557,602	2,397,727	1,715,868	1,259,175	191,500	0.817
3. ซิโน-ไทย เอ็นจิเนียริง	193,321	1,166,547	308,416	573,201	619,500	0.331
4. พีเออี	(153,354)	(121,621)	(176,029)	(182,827)	12,000	0.641
5. ช.การช่าง	572,403	723,888	97,572	62,754	58,500	0.644
6. เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้	(60,207)	46,275	(66,737)	(28,531)	72,000	0.281
7. แนนเซอร์ส พาร์ค	(1,794,357)	(1,722,620)	(499,715)	(573,640)	(1,500)	0.987
8. แสตนลิริ	916,739	134,203	1,609,656	1,152,063	(620,500)	0.163
9. เสนาคีเวลลอปเม้นท์	279,226	255,124	286,512	224,063	(43,500)	0.268
10. เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น	650,314	665,869	764,007	711,598	(18,000)	0.690
11. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	1,205,511	1,272,736	1,358,743	1,268,330	(12,000)	0.904
12. ชาญอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์	170,944	145,021	100,252	33,383	(46,500)	0.264

จากตารางที่ 4.5 พบว่าบริษัทได้รับผลกระทบจากการปรับงบการเงิน โดยปี 2551 บริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้น 10 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 83 ของกลุ่มตัวอย่าง และมีกำไรลดลง 2 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นนี้ เกิดจากค่าอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ (g) ที่นำมาคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนมีค่าเป็น 0.026 ส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่คำนวณได้มีค่าสูงขึ้นเมื่อเทียบกับราคาทุนหรือราคาตีใหม่ สำหรับปี 2552 พบว่าบริษัทมีกำไรลดลงจำนวน 9 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 75 ของกลุ่มตัวอย่าง และบริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 3 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 25 ของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งกำไรที่ลดลงนี้ เกิดจากค่าอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ (g) ที่นำมาคำนวณมูลค่ายุติธรรมมีค่าเป็นลบ 0.028 ทำให้มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณได้มีค่าลดลงเมื่อเทียบกับราคาทุนหรือราคาตีใหม่ และจากผลการทดสอบทางสถิติพบว่าผลการปรับงบการเงินสำหรับปี 2551 และ ปี 2552 นั้น ส่งผลให้บริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 6 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มตัวอย่าง และมีกำไรลดลง จำนวน 6 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มตัวอย่าง เช่นกัน ทั้งนี้กำไรที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงของทุกบริษัทดังกล่าว ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อกำหนดระดับนัยสำคัญที่ 0.05

สำหรับผลการเปลี่ยนแปลงในกำไรสะสมของบริษัทก่อนปรับงบการเงินและหลังปรับงบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พบว่าปี 2551 บริษัทมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้น 10 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 83 ของกลุ่มตัวอย่าง และมีกำไรสะสมลดลง 2 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มตัวอย่าง สำหรับปี 2552 พบว่าบริษัทมีกำไรสะสมลดลงจำนวน 9 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 75 ของกลุ่มตัวอย่าง และบริษัทมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจำนวน 3 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 25 ของกลุ่มตัวอย่างและจากผลการทดสอบทางสถิติพบว่าผลการปรับงบการเงินสำหรับปี 2551 และ ปี 2552 นั้น ส่งผลให้บริษัทมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจำนวน 6 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มตัวอย่าง และมีกำไรสะสมลดลง จำนวน 6 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มตัวอย่าง เช่นกัน ทั้งนี้กำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงของทุกบริษัทดังกล่าว ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อกำหนดระดับนัยสำคัญที่ 0.05 การเปลี่ยนแปลงกำไรสะสมดังกล่าวพบว่าเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงกำไรสุทธิ ซึ่งแสดงไว้ในตารางที่ 4.6 ดังนี้

ตารางที่ 4.6 แสดงการเปรียบเทียบกำไรสะสม ก่อนปรับงบการเงินและหลังปรับงบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ปี 2551		ปี 2552		ผลทดสอบทางสถิติ Paired T-test	
	ก่อนใช้ร่าง มาตรฐาน	หลังใช้ร่าง มาตรฐาน	ก่อนใช้ร่าง มาตรฐาน	หลังใช้ร่าง มาตรฐาน	ผลต่าง (ปี 51-52)	ค่าสถิติ Sig. (2 tailed)
1. คริสเตียนีและนิลเส็น	634,948	770,611	756,936	781,553	80,500	0.384
2. ควอลิตี้เฮาส์	2,489,136	3,329,262	3,526,851	3,070,158	191,500	0.817
3. จีโน-ไทย เอ็นจิเนียริ่ง	(1,063,901)	(90,675)	463,421	728,206	619,500	0.331
4. พีเออี	(234,227)	(202,495)	(410,256)	(417,054)	12,000	0.641
5. ช.การช่าง	269,794	421,278	214,968	180,150	58,500	0.644
6. เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้	(906,937)	(800,392)	(970,070)	(931,864)	72,000	0.281
7. แนเซอร์พัค	(7,967,860)	(7,896,123)	(8,463,691)	(8,537,616)	(1,500)	0.987
8. แอสสิริ	2,658,457	2,875,921	3,823,915	3,366,322	(620,500)	0.163
9. เสนาคีเวลลอปเม้นท์	515,563	491,460	678,363	615,914	(43,500)	0.268
10. เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น	2,131,267	2,146,822	2,670,575	2,618,165	(18,000)	0.690
11. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	2,583,527	2,650,751	3,312,230	3,221,817	(12,000)	0.904
12. ชาญอิตระ ดีเวลลอปเม้นท์	274,316	248,393	323,561	256,692	(46,500)	0.264

ในส่วนของผลกระทบจากการปรับร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต่ออัตราส่วนทางการเงินพบว่า การปรับงบการเงินสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุน หรือการตีราคาใหม่เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่งผลให้อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลงไป ดังนี้

ตารางที่ 4.7 แสดงการเปรียบเทียบ อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (ROA) ก่อนปรับบ  
การเงินและหลังปรับบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ  
ลงทุน

บริษัท	2551		2552	
	ก่อนใช้ร่าง มาตรฐาน	หลังใช้ร่าง มาตรฐาน	ก่อนใช้ร่าง มาตรฐาน	หลังใช้ร่าง มาตรฐาน
1. คริสเตียนีและนิลเส็น	0.00	0.04	0.05	0.06
2. ควอลิตี้เฮ้าส์	0.05	0.08	0.06	0.05
3. ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริง	0.02	0.09	0.04	0.07
4. พีเออี	(0.23)	(0.17)	(0.20)	(0.21)
5. ช.การช่าง	0.02	0.03	0.00	0.00
6. เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้	(0.03)	0.02	(0.04)	(0.02)
7. แนเซอร์พัค	(0.54)	(0.50)	(0.14)	(0.17)
8. แสนสิริ	0.04	0.05	0.06	0.05
9. เสนาดีเวลลอปเม้นท์	0.16	0.14	0.13	0.11
10. เอสซีเอสเสทคอร์ปอเรชั่น	0.07	0.07	0.07	0.07
11. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	0.14	0.14	0.17	0.16
12. ชาญอิสสระดีเวลลอปเม้นท์	0.05	0.04	0.03	0.01

จากตารางที่ 4.7 พบว่าอัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม ที่ได้จากการปรับบ  
การเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2551 มีค่าสูงขึ้นจากเดิม  
8 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 66 ของกลุ่มตัวอย่าง มีค่าลดลงจากเดิม 2 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่ม  
ตัวอย่าง และมีค่าเท่าเดิมไม่เปลี่ยนแปลงระหว่างก่อนใช้ร่างมาตรฐานและภายหลังการใช้ร่าง  
มาตรฐาน 2 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มตัวอย่าง สำหรับปี 2552 พบว่าบริษัทมีอัตราส่วน  
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมสูงขึ้นจากเดิม 3 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 25 ของกลุ่มตัวอย่าง มีค่า  
ลดลงจากเดิม 7 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 58 ของกลุ่มตัวอย่าง และมีค่าเท่าเดิมไม่เปลี่ยนแปลงระหว่าง  
ก่อนใช้ร่างมาตรฐานและภายหลังการใช้ร่างมาตรฐาน 2 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มตัวอย่าง

ตารางที่ 4.8 แสดงการเปรียบเทียบ อัตราส่วนผลตอบแทนของส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) ก่อนปรับงบการเงินและหลังปรับงบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท	2551		2552	
	ก่อนใช้ร่างมาตรฐาน	หลังใช้ร่างมาตรฐาน	ก่อนใช้ร่างมาตรฐาน	หลังใช้ร่างมาตรฐาน
1. คริสเตียนีและนิลเสน	0.00	0.12	0.14	0.15
2. ควอลิตี้เฮาส์	0.14	0.19	0.14	0.10
3. ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง	0.04	0.26	0.07	0.14
4. พีเออี	(0.53)	(0.38)	(1.58)	(1.74)
5. ช.การช่าง	0.11	0.13	0.02	0.01
6. เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้	(0.11)	0.07	(0.13)	(0.05)
7. แนเซอร์วัล พาร์ค	(37.96)	(14.47)	(4.31)	(13.68)
8. แสนสิริ	0.10	0.12	0.16	0.12
9. เสนาคีเวลลอปเม้นท์	0.27	0.25	0.19	0.15
10. เอสซีเอสเสทคอร์ปอเรชั่น	0.12	0.12	0.12	0.12
11. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	0.27	0.28	0.26	0.24
12. ซาญอริสสระดีเวลลอปเม้นท์	0.11	0.10	0.06	0.02

จากตารางที่ 4.8 พบว่า อัตราส่วนผลตอบแทนของส่วนผู้ถือหุ้น ที่ได้จากการปรับงบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2551 มีค่าสูงขึ้นจากเดิม 9 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 75 ของกลุ่มตัวอย่าง มีค่าลดลงจากเดิม 2 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มตัวอย่าง และมีค่าเท่าเดิมไม่เปลี่ยนแปลงระหว่างก่อนใช้ร่างมาตรฐานและภายหลังการใช้ร่างมาตรฐาน 1 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 8 ของกลุ่มตัวอย่าง สำหรับปี 2552 พบว่าบริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนของส่วนผู้ถือหุ้นสูงขึ้นจากเดิม 3 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 25 ของกลุ่มตัวอย่าง มีค่าลดลงจากเดิม 8 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 67 ของกลุ่มตัวอย่างสูงขึ้น และมีค่าเท่าเดิมไม่เปลี่ยนแปลงระหว่างก่อนใช้ร่างมาตรฐานและภายหลังการใช้ร่างมาตรฐาน 1 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 8 ของกลุ่มตัวอย่าง

ตารางที่ 4.9 แสดงการเปรียบเทียบ อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) ก่อนปรับ  
งบการเงินและหลังปรับงบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีสหกรณ์เพื่อการ  
ลงทุน

บริษัท	2551		2552	
	ก่อนใช้ร่าง	หลังใช้ร่าง	ก่อนใช้ร่าง	หลังใช้ร่าง
	มาตรฐาน	มาตรฐาน	มาตรฐาน	มาตรฐาน
1. คริสเตียนีและนีลสัน	2.30	2.03	1.76	1.72
2. ควอลิตี้เฮาส์	1.51	1.40	1.26	1.31
3. ซีโน-ไทย เอ็นจิเนียริง	1.79	1.78	0.95	1.06
4. พีเออี	1.32	1.19	6.68	7.12
5. ช.การช่าง	3.88	3.77	4.17	4.20
6. เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้	2.15	1.81	2.38	2.21
7. แนเซอร์พัค	69.73	27.70	29.18	80.63
8. แอสสิริ	1.62	1.58	1.51	1.58
9. เสนาคีเวลลอปเม้นท์	0.72	0.74	0.41	0.43
10. เอสซีเอสเสทคอปอเรชั่น	0.61	0.61	0.76	0.76
11. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	0.97	0.96	0.51	0.54
12.ชาญอิสสระดีเวลลอปเม้นท์	1.52	1.55	1.35	1.41

จากตารางที่ 4.9 พบว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม ที่ได้จากการปรับงบการเงินตาม  
ร่างมาตรฐานการบัญชีสหกรณ์เพื่อการลงทุน ในปี 2551 มีค่าสูงขึ้นจากเดิม 2 บริษัท คิด  
เป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มตัวอย่าง มีค่าลดลงจากเดิม 9 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 75 ของกลุ่มตัวอย่าง  
และมีค่าเท่าเดิมไม่เปลี่ยนแปลงระหว่างก่อนใช้ร่างมาตรฐานและภายหลังการใช้ร่างมาตรฐาน  
1 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 8 ของกลุ่มตัวอย่าง สำหรับปี 2552 พบว่าบริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนของ  
ส่วนผู้ถือหุ้นสูงขึ้นจากเดิม 9 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 75 ของกลุ่มตัวอย่าง มีค่าลดลงจากเดิม 2 บริษัท  
คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มตัวอย่างสูงขึ้น และมีค่าเท่าเดิมไม่เปลี่ยนแปลงระหว่างก่อนใช้ร่าง  
มาตรฐานและภายหลังการใช้ร่างมาตรฐาน 1 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 8 ของกลุ่มตัวอย่าง



ตารางที่ 4.10 แสดงการเปรียบเทียบอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt Equity Ratio) ก่อนปรับงบการเงินและหลังปรับงบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท	2551		2552	
	ก่อนใช้ร่างมาตรฐาน	หลังใช้ร่างมาตรฐาน	ก่อนใช้ร่างมาตรฐาน	หลังใช้ร่างมาตรฐาน
1. คริสเตียนีและนิลเสน	0.70	0.67	0.64	0.63
2. ควอลิตี้เฮ้าส์	0.60	0.58	0.56	0.57
3. ซิโน-ไทย เอ็นจีเนียริ่ง	0.64	0.64	0.49	0.51
4. พีเออี	0.57	0.54	0.87	0.88
5. ช.การช่าง	0.79	0.79	0.81	0.81
6. เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้	0.68	0.64	0.70	0.69
7. แนเซอร์พัค	0.99	0.97	0.97	0.99
8. แอสสิริ	0.62	0.61	0.60	0.61
9. เสนาคีเวลลอปเม้นท์	0.42	0.43	0.29	0.30
10. เอสซีเอสเสทคอร์ปอเรชั่น	0.38	0.38	0.43	0.43
11. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	0.49	0.49	0.35	0.35
12.ชาญอิสสระดีเวลลอปเม้นท์	0.65	0.66	0.63	0.64

จากตารางที่ 4.10 พบว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ได้จากการปรับงบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2551 มีค่าสูงขึ้นจากเดิม 2 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มตัวอย่าง มีค่าลดลงจากเดิม 6 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มตัวอย่าง และมีค่าเท่าเดิมไม่เปลี่ยนแปลงระหว่างก่อนใช้ร่างมาตรฐานและภายหลังการใช้ร่างมาตรฐาน 4 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 33 ของกลุ่มตัวอย่าง สำหรับปี 2552 พบว่าบริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนของส่วนผู้ถือหุ้นสูงขึ้นจากเดิม 7บริษัท คิดเป็นร้อยละ 58 ของกลุ่มตัวอย่าง มีค่าลดลงจากเดิม 2 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มตัวอย่างสูงขึ้น และมีค่าเท่าเดิมไม่เปลี่ยนแปลงระหว่างก่อนใช้ร่างมาตรฐานและภายหลังการใช้ร่างมาตรฐาน 3 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 25 ของกลุ่มตัวอย่าง

เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบความแตกต่างของกำไรขาดทุนสุทธิ และกำไรสะสม รวมทั้งอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนหนี้สินต่อ

สินทรัพย์รวม และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ของงบการเงินที่เปลี่ยนแปลงไประหว่างก่อนการใช้ร่างมาตรฐาน และภายหลังการใช้ร่างมาตรฐานการบัญชีสั่งหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้ในภาพรวม ผู้วิจัยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ Paired T-test ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ในการทดสอบสมมติฐานผลกระทบของร่างมาตรฐานการบัญชีสั่งหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่องบการเงิน ซึ่งผลที่ได้จากการประมวลผลเป็นดังนี้

ตารางที่ 4.11 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานการศึกษาที่ 1 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

งบกำไรขาดทุน	การบันทึกบัญชี	ค่าเฉลี่ย กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ผลต่าง (ล้านบาท)	ค่าสถิติ t	ค่าสถิติ Sig. (2-tailed)
งบกำไรขาดทุน	วิธีราคาทุน/ราคาตีใหม่	383.12	-66	-1.05	0.30
	วิธีมูลค่ายุติธรรม	449.12			

ตารางที่ 4.12 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานการศึกษาที่ 2 กำไรสะสม

งบกำไรขาดทุน	การบันทึกบัญชี	ค่าเฉลี่ย กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	ผลต่าง (ล้านบาท)	ค่าสถิติ t	ค่าสถิติ Sig. (2-tailed)
งบกำไรขาดทุน	วิธีราคาทุน/ราคาตีใหม่	304.62	-66	-1.05	0.30
	วิธีมูลค่ายุติธรรม	370.72			

จากตารางที่ 4.11 และ 4.12 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานที่ 1 และ 2 กำไร (ขาดทุน) สุทธิและกำไรสะสม พบว่าการบันทึกบัญชีด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี 2551-2552 ทำให้กำไร (ขาดทุน) สุทธิและกำไรสะสม ของบริษัทสูงกว่าราคาทุนหรือราคาตีใหม่โดยเฉลี่ย 66 ล้านบาท ค่าสถิติ t เป็นลบ 1.05 และค่าสถิติ Sig.เท่ากับ 0.30 จากผลการทดสอบ ให้ค่าสถิติ Sig. มากกว่าค่า  $\alpha$  ที่กำหนดคือ 0.05 ทำให้ยอมรับสมมติฐานที่ว่ากำไร(ขาดทุน) สุทธิและ กำไรสะสมก่อนปฏิบัติ ตามร่างมาตรฐานการบัญชีสั่งหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

ตารางที่ 4.13 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานการศึกษาที่ 3 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม

งบการเงิน	การบันทึกบัญชี	ค่าเฉลี่ย		ค่าสถิติ t	ค่าสถิติ Sig. (2-tailed)
		อัตราผลตอบแทน จากสินทรัพย์รวม (เท่า)	ผลต่าง (เท่า)		
งบการเงิน	วิธีราคาทุน/ราคาตีใหม่	-0.01	-0.10	-1.72	0.98
	วิธีมูลค่ายุติธรรม	0.09			

จากตารางที่ 4.13 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานที่ 3 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมจากการศึกษาพบว่า การบันทึกบัญชีด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี 2551-2552 ทำให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมของบริษัทสูงกว่าราคาทุนหรือราคาตีใหม่โดยเฉลี่ย 0.10 เท่า ค่าสถิติ t เป็นลบ 1.72 และค่าสถิติ Sig. เท่ากับ 0.98 จากผลการทดสอบ ให้ค่าสถิติ Sig. มากกว่าค่า  $\alpha$  ที่กำหนดคือ 0.05 ทำให้ยอมรับสมมติฐานที่ว่าอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีของสภาริทยทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐาน ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

ตารางที่ 4.14 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานการศึกษาที่ 4 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงิน	การบันทึกบัญชี	ค่าเฉลี่ย		ค่าสถิติ t	ค่าสถิติ Sig. (2-tailed)
		อัตราผลตอบแทน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	ผลต่าง (เท่า)		
งบการเงิน	วิธีราคาทุน/ราคาตีใหม่	-1.76	-0.61	-0.58	0.57
	วิธีมูลค่ายุติธรรม	-1.15			

จากตารางที่ 4.14 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานที่ 4 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นจากการศึกษาพบว่า การบันทึกบัญชีด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี 2551-2552 ทำให้อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทสูงกว่าราคาทุนหรือราคาตีใหม่โดยเฉลี่ย 0.61 เท่า ค่าสถิติ t เป็นลบ 0.58 และค่าสถิติ Sig. เท่ากับ 0.57 จากผลการทดสอบ ให้ค่าสถิติ Sig. มากกว่าค่า  $\alpha$  ที่กำหนดคือ 0.05 ทำให้ยอมรับสมมติฐานที่ว่าอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นก่อนปฏิบัติตามร่าง

มาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

ตารางที่ 4.15 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานการศึกษาที่ 5 อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม

บุคคล	การบันทึกบัญชี	ค่าเฉลี่ย		ค่าสถิติ t	ค่าสถิติ Sig. (2-tailed)
		อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	ผลต่าง (เท่า)		
บุคคล	วิธีราคาทุน/ราคาตีใหม่	0.62	0.01	0.77	0.45
	วิธีมูลค่ายุติธรรม	0.61			

จากตารางที่ 4.15 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานที่ 5 อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมจากการศึกษาพบว่าการบันทึกบัญชีด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี 2551-2552 ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมของบริษัทต่ำกว่าราคาทุนหรือราคาตีใหม่โดยเฉลี่ย 0.01 เท่า ค่าสถิติ t เป็นบวก 0.77 และค่าสถิติ Sig.เท่ากับ 0.45 จากผลการทดสอบ ให้ค่าสถิติ Sig. มากกว่าค่า  $\alpha$  ที่กำหนดคือ 0.05 ทำให้ยอมรับสมมติฐานที่ว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม ก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

ตารางที่ 4.16 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานการศึกษาที่ 6 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บุคคล	การบันทึกบัญชี	ค่าเฉลี่ย		ค่าสถิติ t	ค่าสถิติ Sig. (2-tailed)
		อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	ผลต่าง (เท่า)		
บุคคล	วิธีราคาทุน/ราคาตีใหม่	5.79	0.02	0.09	0.99
	วิธีมูลค่ายุติธรรม	5.77			

จากตารางที่ 4.16 แสดงผลการทดสอบสมมติฐานที่ 6 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจากการศึกษาพบว่าการบันทึกบัญชีด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับปี 2551-2552 ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทต่ำกว่าราคาทุนหรือราคาตีใหม่โดยเฉลี่ย 0.02 เท่า ค่าสถิติ t เป็นบวก 0.09 และค่าสถิติ Sig.เท่ากับ 0.99 จากผลการทดสอบ ให้ค่าสถิติ Sig. มากกว่าค่า  $\alpha$  ที่กำหนดคือ 0.05 ทำให้ยอมรับสมมติฐานที่ว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ก่อนปฏิบัติตาม

ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ