

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ปัจจุบันประเทศไทยได้มีการกำหนดมาตรฐานการบัญชีเพื่อใช้กับที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์คือมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยครอบคลุมถึงสินทรัพย์ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการผลิต เพื่อบริหารงานของกิจการเอง และรวมไปถึงสินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่าหรือถือครองเพื่อเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการถือครองที่แตกต่างกัน ดังนั้นคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ จึงได้กำหนดมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (International Accounting Standard No.40) ขึ้น เพื่อแยกสินทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า และจากการเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ออกจากสินทรัพย์ที่มีไว้เพื่อใช้ภายในกิจการ

และเนื่องจากต้องปรับมาตรฐานการบัญชีของไทยให้เทียบเท่ามาตรฐานการบัญชีสากล เพื่อให้การจัดทำบัญชีเป็นมาตรฐานเดียวกัน นักลงทุนสามารถประเมินสถานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ทุกแห่งอย่างมั่นใจ และเพิ่มศักยภาพในการระดมทุนจากต่างชาติ โดยขณะนี้สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ได้จัดทำร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนขึ้น โดยเนื้อความในร่างมาตรฐานอ้างอิงจากมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีที่ฉบับที่ 32 เรื่องที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และศึกษาผลกระทบของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่องบการเงินในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยระหว่างปี 2551 และ ปี 2552 โดยใช้ค่าเฉลี่ยเป็นสถิติในการศึกษาเปรียบเทียบ และทดสอบสมมติฐานโดยใช้ค่าสถิติ Paired-Sample T-test

สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาสามารถสรุปผลการวิจัยและอภิปรายผลการวิจัยได้ดังนี้

1. เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและมาตรฐานการบัญชีที่ฉบับที่ 32 เรื่องที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

จากการศึกษารวบรวมข้อมูลจากร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์และวิทยานิพนธ์ งานวิจัย รายงาน วารสาร สื่อสิ่งพิมพ์ที่เกี่ยวข้อง พบว่า

1.1 ร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกำหนดให้กิจการเลือกวิธีใดวิธีหนึ่งระหว่างวิธีมูลค่ายุติธรรม หรือวิธีราคาทุนในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการ ขณะที่มาตรฐานการบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เลือกระหว่างวิธีราคาทุน หรือวิธีการตีราคาใหม่

1.2 วิธีมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงทั้งหมดในมูลค่ายุติธรรมจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ภายใต้วิธีตีราคาใหม่การเพิ่มขึ้นของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าที่วัดโดยอ้างอิงราคาทุนจะถูกบันทึกเป็นส่วนเกินทุนจากการตีราคาเพิ่ม

1.3 ร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกำหนดให้กิจการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ในการวัดมูลค่า(หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม) หรือเพื่อการเปิดเผยข้อมูล(หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน)ขณะที่มาตรฐานการบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไม่ต้องกำหนดมูลค่ายุติธรรม

2. ผลกระทบของร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่องบการเงิน

จากการปรับงบการเงินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเคยรวมอยู่ในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ภายใต้การรับรู้รายการด้วยวิธีราคาทุน หรือวิธีราคาตีใหม่ เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมตามข้อกำหนดในร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พบว่าร่างมาตรฐานดังกล่าวสามารถนำมาประยุกต์ใช้ได้ กับงบการเงินของบริษัทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สามารถสรุปผลได้ดังนี้

พบว่าบริษัทได้รับผลกระทบจากการปรับงบการเงิน โดยปี 2551 บริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้น 10 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 83 ของกลุ่มตัวอย่าง และมีกำไรลดลง 2 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 17 ของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นนี้ เกิดจากค่าอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ (g) ที่นำมาคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีค่าเป็น 0.026 ส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่คำนวณได้มีค่าสูงขึ้นเมื่อเทียบกับราคาทุนหรือราคาตีใหม่ สำหรับปี 2552 พบว่าบริษัทมีกำไรลดลงจำนวน 9 บริษัทคิดเป็นร้อยละ 75 ของกลุ่มตัวอย่าง และบริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 3 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 25 ของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งกำไรที่ลดลงนี้ เกิดจากค่าอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ (g) ที่นำมาคำนวณมูลค่ายุติธรรมมีค่าเป็นลบ 0.028 ทำให้มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่คำนวณได้มีค่าลดลงเมื่อเทียบกับราคาทุนหรือราคาตีใหม่ และจากผลการทดสอบทางสถิติเมื่อพิจารณาเป็นรายบริษัท พบว่าการปรับงบการเงินสำหรับปี 2551 และ ปี 2552 นั้น

ส่งผลให้บริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 6 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มตัวอย่าง และมีกำไรลดลงจำนวน 6 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มตัวอย่าง

สำหรับการเปลี่ยนแปลงในกำไรสะสมของบริษัทก่อนปรับงบการเงินและหลังปรับงบการเงินตามร่างมาตรฐานการบัญชีสหประชาชาติเพื่อการลงทุน 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 ของกลุ่มตัวอย่างและจากผลการทดสอบทางสถิติเมื่อพิจารณาเป็นรายบริษัท พบว่าการปรับงบการเงินสำหรับปี 2551 และ ปี 2552 นั้น ส่งผลให้บริษัทมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจำนวน 6 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มตัวอย่าง และมีกำไรสะสมลดลง จำนวน 6 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มตัวอย่าง เช่นกัน ทั้งนี้กำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงของทุกบริษัทดังกล่าว ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อกำหนดระดับนัยสำคัญที่ 0.05 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงกำไรสะสมดังกล่าวพบว่าเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงกำไรสุทธิ

ในภาพรวมพบว่า การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของสหประชาชาติเพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนหรือราคาตีใหม่เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีสหประชาชาติเพื่อการลงทุน ส่งผลให้งบการเงินของบริษัททั้งหมดในภาพรวมโดยเฉลี่ยมีกำไรสุทธิและกำไรสะสมเพิ่มขึ้น 66 ล้าน ซึ่งไม่ส่งผลให้งบการเงินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ จึงชี้ให้เห็นว่าผลการวิจัยเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่ากำไร(ขาดทุน) สุทธิและ กำไรสะสม ก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีสหประชาชาติเพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

ในส่วนของผลกระทบจากการปรับร่างมาตรฐานการบัญชีสหประชาชาติเพื่อการลงทุนต่ออัตราส่วนทางการเงินพบว่า การปรับงบการเงินสำหรับสหประชาชาติเพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุน หรือการตีราคาใหม่เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีสหประชาชาติเพื่อการลงทุนในภาพรวม ส่งผลให้ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 0.10 เท่า อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 0.61 เท่า อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมลดลง 0.01 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 0.02 เท่า ซึ่งผลของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ จึงชี้ให้เห็นว่าผลการวิจัยเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่ากำไร(ขาดทุน) สุทธิและ กำไรสะสม ก่อนปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีสหประชาชาติเพื่อการลงทุน และหลังการปฏิบัติตามร่างมาตรฐานไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

ถึงแม้ผลการศึกษาจะชี้ให้เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวส่งผลทำให้กำไร(ขาดทุน) สุทธิ และกำไรสะสมในงบการเงินโดยเฉลี่ยแล้วมีมูลค่าสูงขึ้น อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นดีขึ้น ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัท ความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ตามโครงสร้างเงินลงทุนและผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นสามัญได้รับ แต่การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ซึ่งมีได้ส่งผลกระทบต่อปัจจัยพื้นฐานในการดำเนินธุรกิจของบริษัทแต่อย่างใด

อภิปรายผลการวิจัย

จากผลการวิจัยพบว่า การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนหรือราคาตีใหม่เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่งผลให้งบการเงินของบริษัททั้งหมดในภาพรวมโดยเฉลี่ยมีกำไรสุทธิและกำไรสะสมเพิ่มขึ้น 66 ล้าน ซึ่งสอดคล้องกับผลงานวิจัยในอดีต (Muller, Riedl and Sellhorn, 2008) พบว่าการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมส่งผลให้บริษัทสามารถเพิ่มกำไรจากรายการปรับมูลค่ายุติธรรม และผลจากการปรับร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่ออัตราส่วนทางการเงินพบว่า อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 0.10 เท่า อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 0.61 เท่า อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมลดลง 0.01 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 0.02 เท่า ซึ่งสอดคล้องกับผลงานวิจัยในอดีต (ถนอมใจ ตีรวฒนพงศ์, 2546) ที่กล่าวว่าการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมเมื่อเทียบกับวิธีตีราคาใหม่และวิธีราคาทุนส่งผลให้เพิ่มความสามารถในการบริหารงานเพื่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นดีขึ้น นอกจากนั้นยังสามารถเพิ่มสัดส่วนการกู้ยืมหนี้สินและทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ของบริษัทดีขึ้น

ข้อจำกัดของการวิจัย

ข้อจำกัดในการปรับงบการเงินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

1. การเลือกกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยถูกจำกัด เนื่องจากข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไม่ได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน

2. การจำแนกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พิจารณาเฉพาะในส่วนที่รวมแสดงอยู่ในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไม่ครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองไว้ภายใต้สัญญาเช่าทาง

การเงินในงบการเงินของผู้เช่า และสัญญาเช่าดำเนินงานในงบการเงินของผู้ให้เช่าเนื่องจากสูตรที่ใช้ในคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจำกัดเฉพาะรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เท่านั้น

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะจากการวิจัยในทางปฏิบัติ

จากสรุปผลการศึกษาผลกระทบของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่องบการเงิน: กรณีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พบข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

1. ผู้บริหารควรใช้ข้อมูลเพื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่เปลี่ยนแปลงไปจากวิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แตกต่างกันระหว่างวิธีราคาทุนหรือวิธีการตีราคาใหม่ตามมาตรฐานการบัญชี ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในการชี้วัดผลการดำเนินงานของกิจการและกำหนดแนวทางการบริหารงาน

2. ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในงบการเงิน รายงานประจำปี ข่าวบริษัทในหนังสือพิมพ์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งติดตามข่าวสารสถานการณ์ต่าง ๆ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการวัดความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการลงทุน รวมทั้งประเมินความสามารถของกิจการในการจ่ายเงินปันผลก่อนการตัดสินใจลงทุน

3. ผู้ให้กู้ควรมีความระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อและพิจารณาความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย ก่อนการตัดสินใจให้กู้ โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่สำคัญของกิจการ

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต

1. เปลี่ยนหรือเพิ่มตัวอย่างในการวิจัยเพื่อเปรียบเทียบผลกระทบของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่องบการเงิน

2. ศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการเลือกใช้มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย