

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากภาวะฟองสบู่ปี พ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นชนวนสำคัญที่ทำให้เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ไทย และในปัจจุบันประเด็นภาวะฟองสบู่ในที่อยู่อาศัยกลับมาเป็นที่กังวลของหลายฝ่ายได้มีการหารือกับภาคเอกชนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการแลกเปลี่ยนข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ซึ่งมีสาเหตุมาจากความไม่พร้อมของภาครัฐและเอกชนในการเปิดเสรีทางการเงิน การขาดการกำกับดูแลที่ดี การทุจริตและการบริหารงานที่ผิดพลาด และรวมทั้งความไม่โปร่งใสของการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของบริษัทต่างๆ โดยเฉพาะบริษัทมหาชน ซึ่งมีสาเหตุมาจากในอดีตที่มาตรฐานการบัญชีไทยที่ไม่เป็นสากล (อังครัตน์ เปรียบจริยวัฒน์, 2549) ในปี พ.ศ. 2544 ประเทศมหาอำนาจของโลกอย่างสหรัฐอเมริกาได้เกิดเหตุการณ์การล้มละลายของบริษัทขนาดใหญ่ในประเทศ ที่มีชื่อว่า “บริษัท เอนรอน” จากเหตุการณ์นี้จึงทำให้เกิดความเข้มงวดในการเช็คความเชื่อมั่นในตัวบุคคล และรายงานทางการเงินของบริษัทเป็นอย่างมาก หลังจากการล้มละลายของบริษัท เอนรอนนั้นได้ก่อให้เกิดปรากฏการณ์ Sea change คือ การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับจริยธรรม ธรรมเนียมปฏิบัติของนักบัญชีในแคนาดา อเมริกา และทั่วโลก ธรรมเนียมและแม่บทการบัญชี จึงได้ก่อให้เกิดกฎหมาย Sarbanes-Oxley Act. ซึ่งพอจะเรียกคืนความไว้วางใจจากนักลงทุนในตลาดกลับมาได้บ้าง แต่จุดมุ่งหมายสำคัญของ Sarbanes-Oxley Act. คือ ต้องการก่อให้เกิดความเป็นรูปธรรมในด้านจริยธรรมของนักธุรกิจและนักบัญชี เพื่อให้องค์กรมีความเข้มแข็งทางด้านจริยธรรม ซึ่งสาเหตุที่ทำให้บริษัท เอนรอน ต้องล้มละลายเกิดจากคณะกรรมการและผู้บริหารซึ่งเป็นผู้ที่ทราบผลการดำเนินงานของบริษัทและเหตุการณ์ที่จะเกิดขึ้นกับบริษัท ซึ่งคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทต้องมีหน้าที่ดูแลการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท แต่มักจะทำการเปิดเผยข้อมูลที่ไม่ครบถ้วนและไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ที่ต้องการใช้ข้อมูลของบริษัทเพื่อใช้ตัดสินใจลงทุน แต่ส่วนใหญ่นั้นคณะกรรมการและผู้บริหารมักจะละเว้นการเปิดเผยข้อมูลในส่วนที่มีความสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ใช้รายงานทางการเงินนั้นๆ เพราะถ้ามีการเปิดเผยข้อมูล

ในส่วนที่จะทำให้งบการเงินนั้น แสดงผลการดำเนินงานที่ต่ำหรือมีความเสี่ยงสูงก็เกิดจากต้นทุนในการจัดทำ การเปิดเผยข้อมูลนั้นมากขึ้น ซึ่งทำให้ผลการดำเนินงานต่ำลงจากเดิมอีก หรือถ้าเปิดเผย ข้อมูลนั้นแล้วอาจทำให้เสียเปรียบคู่แข่งทางธุรกิจได้ จากที่กล่าวมาจึงเป็นเหตุผลที่ทำให้บริษัทไม่ ทำการเปิดเผยข้อมูลนั้น จะทำให้ผู้ใช้ข้อมูลไม่สามารถวิเคราะห์ข้อมูลจากรายงานทางการเงินและ ข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญได้อย่างถูกต้องและไม่สามารถคาดการณ์ผลการดำเนินงานและแนวโน้มของ ฐานะทางการเงินในอนาคตของบริษัทนั้นได้ ซึ่งจะก่อให้เกิดความผิดพลาดและเกิดผลเสียหายอย่าง มากต่อผู้ใช้ข้อมูลที่ข้อมูลนั้นไม่สามารถสะท้อนสภาพธุรกิจได้อย่างน่าเชื่อถือ ถูกต้องและมีความ เทียบธรรม (True and Fair View)

จากเหตุการณ์การล้มละลายของบริษัทขนาดใหญ่ จึงทำให้เกิดการวิพากษ์วิจารณ์ถึงเรื่อง รายงานทางการเงินที่ให้ข้อมูลไม่เพียงพอ และไม่มีเหตุการณ์ใดที่สามารถส่งสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าให้กับผู้ใช้ข้อมูลได้ทราบถึงเหตุการณ์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งการเปิดเผยข้อมูลส่วนให้จะ สะท้อนให้เห็นเฉพาะสิ่งที่ผ่านมาแล้ว และไม่มี การแสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงที่จะเป็น สิ่งกีดขวางธุรกิจทั้งในปัจจุบันและในอนาคต เพราะข้อมูลที่บริษัทได้เปิดเผยนั้นไม่มีความน่าเชื่อถือ ข้อมูลไม่ครบถ้วนและไม่เพียงพอที่จะนำมาใช้ในการพยากรณ์หรือใช้ในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างถูกต้อง จึงทำให้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นที่จะลงทุนในบริษัทเหล่านั้น ด้วยเหตุนี้เองหลักธรรมาภิบาลจึงถูกนำมาใช้ และเมื่อเวลาผ่านไปกระแสเรียกร้องให้องค์กรภาค ธุรกิจปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาล หรือหลักบรรษัทภิบาล (การกำกับดูแลที่ดี) ก็มากขึ้นเป็นเงาตาม ตัว เพราะสืบเนื่องมาจากวิกฤติการณ์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อประเทศไทยอย่างรุนแรงและมีผลมาจนถึง ปัจจุบัน และการที่มีเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น นั้นแสดงว่ากลไกของรัฐในการเข้าไปดูแลในการบริหารจัดการ ภาคธุรกิจเอกชนไม่มีประสิทธิภาพพอที่จะทำให้หน่วยงานเอกชนหรือองค์กรเอกชนต่างๆ มีกติกางานที่โปร่งใส มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ซื่อตรงเป็นธรรมต่อลูกค้า และมีความ รับผิดชอบต่อสังคม ดังนั้นการเปิดเผยข้อมูลของรายงานทางการเงิน (Financial Report) จะทำให้ ผู้ใช้รายงานทางการเงินเข้าใจเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และการเปลี่ยนแปลง ฐานะทางการเงินของกิจการได้อย่างชัดเจนมากยิ่งขึ้น และการเปิดเผยข้อมูลที่มีคุณภาพจะส่งผลให้ บริษัทมีการดำเนินธุรกิจด้วยความ โปร่งใสมากยิ่งขึ้น และทำให้ผู้ใช้ข้อมูลหรือผู้ลงทุนเกิดความ เชื่อมั่นในการดำเนินงานของบริษัท ส่งผลให้ตลาดทุนและเศรษฐกิจของประเทศมีเสถียรภาพมาก ขึ้นตาม ไปด้วย

จากผลประกอบการของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีทิศทางอ่อนตัวลงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 ที่มี อัตราการขยายตัวร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับปีพ.ศ. 2547 ที่ขยายตัวร้อยละ 15.2 โดยอัตราการเติบโต

ของการลงทุนในด้านอสังหาริมทรัพย์ชะลอลงเป็นลำดับ นับจากที่เคยขยายตัวสูงสุดถึงร้อยละ 20 ในปีพ.ศ. 2545 การคาดการณ์แนวโน้มภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความเด่นชัดว่ามีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากปีพ.ศ. 2552 โดยปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจซึ่งขยายตัวดีทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน เดบิตโอเน็ตไลท์เคียวกันที่ 9 % จาก 3 ปัจจัยหลัก คือ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย มาตรการภาษีกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ การแข่งขันด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งการฟื้นตัวเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป และในขณะที่ผู้บริโภคที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นการลงทุน อาจมองถึงความคุ้มทุนและผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวเป็นหลัก เนื่องจากการลงทุนในระยะสั้นๆ อาจเผชิญกับความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะภายใต้ปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจที่มีความซับซ้อน เช่น ความผันผวนของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การเงิน ความไม่แน่นอนทางการเมืองในประเทศรวมไปถึงเสถียรภาพการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่ยังคงเปราะบาง (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2553) จึงจำเป็นต้องอาศัยข้อมูลที่น่าเชื่อถือเพื่อเป็นการป้องกันผลของการลงทุนที่ผิดพลาด ซึ่งส่วนใหญ่จะเกิดจากการขาดข้อมูลที่ชัดเจนที่จะนำมาใช้ในการตัดสินใจกลางภาวะเศรษฐกิจที่เผชิญมรสุมรุมเร้ารอบด้านในปี 2552 ที่ผ่านมา มาตรการภาครัฐที่ออกมาเพื่อช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ เช่น การต่ออายุมาตรการการลดหย่อนค่าธรรมเนียมด้านการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์และมาตรการทางภาษีนั้น นับว่ามีบทบาทสำคัญที่ช่วยประคับประคองให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์หดตัวลงไปไม่มากนัก โดยผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่มิมีผลประกอบการที่ขยายตัว แต่สำหรับผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กส่วนใหญ่มียอดขายลดลง สำหรับสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2553 นี้ อสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่เปิดตัวใหม่ มีถึง 429 โครงการ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมจำนวนหน่วยราว 115,748 และมีมูลค่า 299,036 ล้านบาท มากสุดเป็นประวัติการณ์ ทำลายสถิติในรอบ 16 ปี โดยก่อนหน้าปีที่มีการเปิดตัวสูงสุดคือปี 2537 จำนวน 400,000 ล้านบาท ส่วนปี 2538 เปิดตัว 263,000 ล้านบาท หากพิจารณาเฉพาะที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวมากที่สุด จะพบว่ามี 424 โครงการ จำนวน 114,150 หน่วยรวมมูลค่า 291,743 ล้านบาท หรือหน่วยละประมาณ 2.556 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นเปิดตัวค่อนข้างน้อยในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา คือ รวมกันมีมูลค่าเพียง 7,293 ล้านบาทเท่านั้น เมื่อพิจารณาประเภทของโครงการจะพบว่า อาคารชุดเปิดตัว 154 โครงการ ทาวน์เฮาส์ 153 โครงการ บ้านเดี่ยว 93 โครงการ บ้านแฝด 38 โครงการ อาคารพาณิชย์ 27 โครงการ และที่ดินจัดสรร 3 โครงการ ทั้งนี้มีบางโครงการที่มีที่อยู่อาศัยต่างประเภทอยู่ร่วมกัน อย่างไรก็ตามข้อสังเกตที่น่าสนใจประการหนึ่งก็คือ มีจำนวนโครงการประเภททาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้นในปี 2553 นี้ อย่างไรก็ตามในจำนวนหน่วยขายที่อยู่อาศัย 114,150 หน่วยนี้ อาคารชุดเปิดตัวมากที่สุดคือ 54.7% รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ 26.8% บ้านเดี่ยว 14.4% และบ้านแฝด

3.2% อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว 0.8% และเป็นที่ดินเปล่าจัดสรรเพียง 0.1% หรือ 117 แปลงเท่านั้น ทั้งนี้เพราะสถาบันการเงินส่วนมากไม่อำนวยความสะดวกในกรณีที่ดินเปล่าการนี้แสดงว่าอาคารชุดยังคงส่วนแบ่งในตลาดสูงสุด การที่ที่อยู่อาศัยที่เปิดในปี 2553 โดยเฉพาะมีราคา 2.556 ล้านบาท นั้นก็เพราะในจำนวนหน่วยขายที่อยู่อาศัย 114,150 หน่วยนี้ มีถึง 41% ที่เป็นที่อยู่อาศัยราคา 1-2 ล้านบาท และหากพิจารณาเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท จะพบว่ามีส่วนถึง 58% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด ที่อยู่อาศัยที่ขายในราคาเกิน 10 ล้านบาททั้งที่เป็นบ้านเดี่ยวและอาคารชุด มีจำนวนเพียง 1,176 หน่วย หรือเพียง 1% ของที่อยู่อาศัยเท่านั้น การเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2553 นี้ เทียบกับปี 2552 พบว่า เปิดเพิ่มขึ้นถึงหนึ่งเท่าตัว (98%) ในแง่ของจำนวนหน่วย ส่วนจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น 50% แสดงว่าเปิดโครงการขนาดใหญ่มากขึ้น ส่วนมูลค่าของการพัฒนาที่เปิดใหม่ในปี 2553 ก็เพิ่มขึ้นถึง 59% การเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมากปีนี้ แสดงถึงการเติบโตทางเศรษฐกิจประการหนึ่ง และอีกประการหนึ่งก็เป็นดัชนีการเตือนภัย ว่าหากมีการเปิดตัวมากมายอย่างต่อเนื่องเช่นนี้อาจเกิดภาวะถดถอยในตลาดในไม่ช้า

ซึ่งราคาที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่เฉลี่ยในปี 2553 ณ 2.556 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาในปี พ.ศ. 2552 ณ 3.177 ล้านบาทอย่างชัดเจน การนี้แสดงให้เห็นถึงการเน้นผลิตในราคาถูกเพื่อให้ผู้ซื้อจำนวนมากขึ้นถือเป็นการสร้างภาวะฟองสบู่อย่างหนึ่ง แต่ฟองสบู่ยังไม่แตกเว้นแต่มีการเปิดตัวโครงการจำนวนมากเช่นปี พ.ศ. 2553 อีก สำหรับในปี พ.ศ. 2554 คาดว่ายังจะเปิดตัวในปริมาณที่ใกล้เคียงกับปี พ.ศ. 2553 ดังนั้น นักลงทุน ผู้ประกอบการ และผู้ซื้อบ้านจึงพึงระวังภาวะฟองสบู่แตกที่อาจเกิดในปี พ.ศ. 2555 ภายได้ปัจจัยเศรษฐกิจไทยที่เริ่มฟื้นตัวทำให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ที่ได้ส่งงบการเงินงวด 6 เดือนของปี พ.ศ. 2553 จำนวน 472 บริษัท (จากทั้งหมด 503 บริษัท รวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 27 กองทุน) มีกำไรสุทธิรวม 291,745 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 34% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากยอดขายที่เพิ่มขึ้น โดยมียอดขายรวม 3,591,978 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24% และมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยผลประกอบการของบริษัทใน 3 กลุ่มอุตสาหกรรมที่มีกำไรสูงสุด ได้แก่ กลุ่มทรัพยากร กลุ่มธุรกิจการเงิน และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ที่มีกำไรสุทธิ 90,531 ล้านบาท 61,887 ล้านบาท และ 39,769 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีกำไรสุทธิ 39,769 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 39% จากงวดเดียวกันของปีก่อน (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2553) การเพิ่มขึ้นของกำไรในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ จากการที่กลุ่มผู้ประกอบการต่างๆ หันมาลงทุนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นหลังจากที่เกิดวิกฤติเศรษฐกิจได้ผ่านพ้นไป ประกอบกับที่เศรษฐกิจในประเทศไทยเริ่มฟื้นตัวด้วย ดังนั้นเพื่อไม่ให้เกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจเหมือนที่ผ่านมาก็ควรจะมีความระมัดระวังหรือหลักบรรษัทภิบาล (การกำกับดูแลที่ดี) ให้มีอยู่ในบริษัทในกลุ่ม

อสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ ทำให้ผู้ใช้งบการเงินไม่ประสบกับปัญหาในการใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจ ซึ่งโดยหลักแท้จริงแล้วการเปิดเผยข้อมูลนั้นควรตรงตามวัตถุประสงค์ และให้ประโยชน์แก่ผู้ใช้ในแต่ละกลุ่มได้อย่างเท่าเทียมกัน

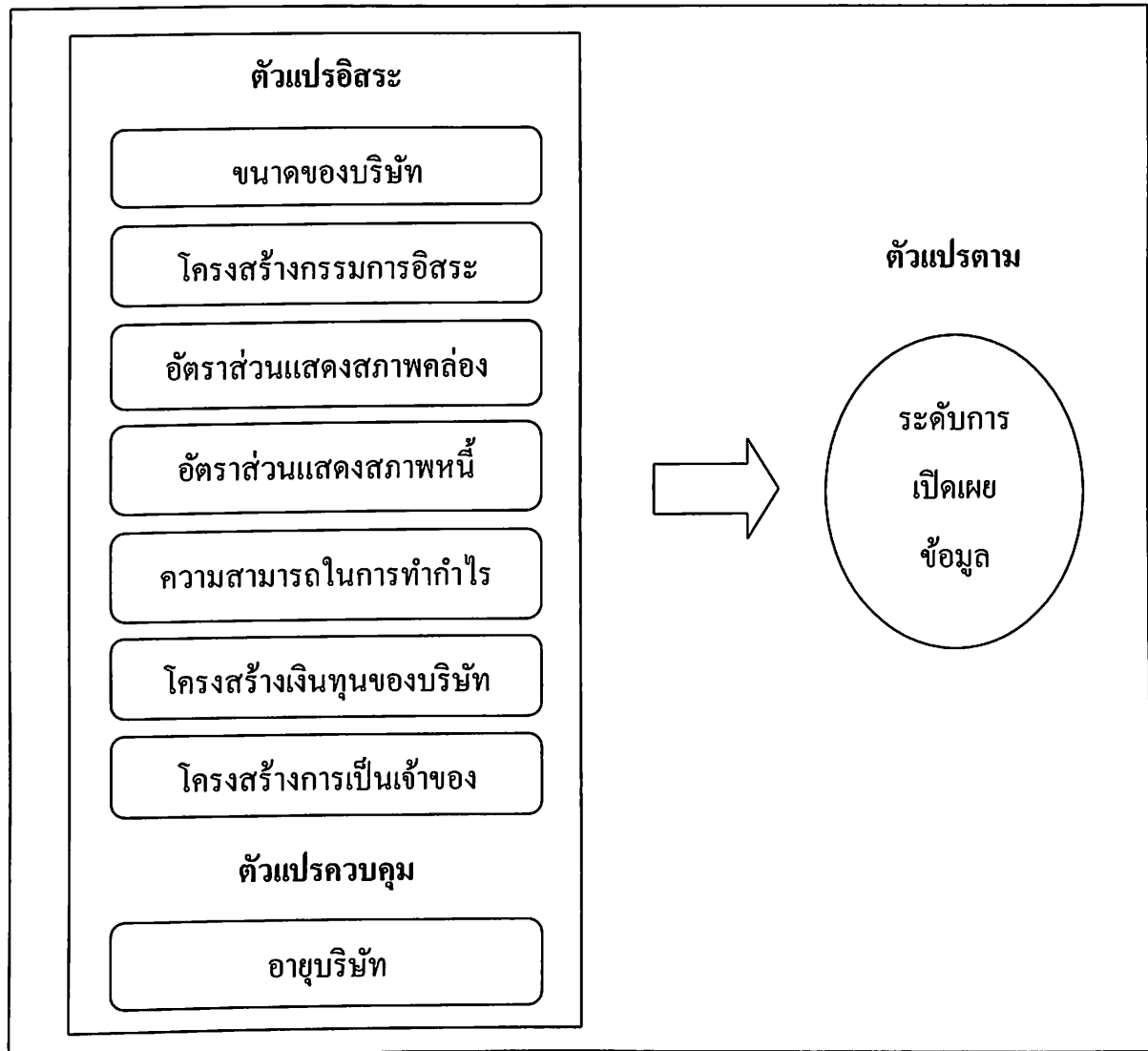
ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึง ผลที่จะได้รับการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินปัจจัยที่มีผลต่อระดับการเปิดเผยข้อมูล และผลที่จะได้รับการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของบริษัทในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นแนวทางสำหรับผู้ใช้งบการเงินได้ตระหนักถึงระดับความแตกต่างของความละเอียดของข้อมูลที่นำมาเปิดเผยว่ามาจากสาเหตุใด และสามารถนำข้อมูลที่ได้มาประกอบ การตัดสินใจของนักลงทุนได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาเหมือนอย่างที่เคยเกิดกับ บริษัทเอนรอน และบริษัท เวิลด์ คอมมูนิเคชั่น ซึ่งเกิดความเสียหายไม่เฉพาะผู้บริหารของบริษัทแต่ส่งผลกระทบต่อพนักงาน ผู้ถือหุ้นและสิ่งที่สำคัญที่สุดคือทำให้เกิดวิกฤติของตลาดหุ้นทั่วโลก ดังนั้นการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินนั้นจะเป็นสัญญาณเตือนภัยที่ดีของธุรกิจในอนาคตได้

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การศึกษาเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัย ดังต่อไปนี้

1. เพื่อศึกษาขนาดของบริษัทที่มีผลกระทบต่อระดับการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. เพื่อศึกษาโครงสร้างกรรมการอิสระที่มีผลกระทบต่อระดับการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. เพื่อศึกษาอัตราส่วนแสดงสภาพคล่องที่มีผลกระทบต่อระดับการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
4. เพื่อศึกษาอัตราส่วนแสดงสภาพหนี้ที่มีผลกระทบต่อระดับการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5. เพื่อศึกษาความสามารถในการทำกำไรที่มีผลกระทบต่อระดับการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
6. เพื่อศึกษาโครงสร้างเงินทุนของบริษัทที่มีผลกระทบต่อระดับการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. เพื่อศึกษาโครงสร้างความเป็นเจ้าของที่มีผลกระทบต่อระดับการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## กรอบแนวคิดในการวิจัย



แผนภาพที่ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย

## สมมติฐานการวิจัย

### 1. ขนาดของบริษัท

จากแนวคิดด้านการเปิดเผยข้อมูลและขนาดกิจการ ดังจะได้กล่าวต่อไปในงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ระดับการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะแตกต่างกันตามขนาดกิจการ ซึ่งอาจเป็นผลมาจากความไม่พร้อมของบุคลากร (Lang และ Lundholm, 1993) และความไม่พร้อมด้านข้อมูล (นันทวัฒน์, 2550) ในการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แต่ครั้งย่อมมีต้นทุนเกิดขึ้น จึงทำให้จะเลือกเปิดเผยข้อมูลในระดับที่มั่นใจได้ว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท

มากที่สุด ซึ่งงานวิจัยของ (Lang และ Lundholm, 1996) สนับสนุนแนวคิดดังกล่าวที่ว่า บริษัทจดทะเบียนขนาดใหญ่มักจะมีระดับการเปิดเผยข้อมูลมากกว่าบริษัทจดทะเบียนขนาดเล็ก ดังนั้นจึงตั้งสมมติฐานที่ 1 ดังนี้

$H_1$ : ขนาดของบริษัทที่มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับระดับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## 2. โครงสร้างกรรมการอิสระ

คณะกรรมการอิสระจากภายนอกในจำนวนที่เพียงพอที่จะสามารถสร้างกลไกเพื่อถ่วงดุลอำนาจภายในไม่ให้มีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดมีอำนาจเหนือการตัดสินใจของคณะกรรมการของบริษัทและทำให้กรรมการทุกคนแสดงความได้อย่างอิสระจากการศึกษาความสัมพันธ์ของกรรมการอิสระที่ไม่มีส่วนร่วมกับการบริหาร พบว่า จะช่วยยกระดับคุณภาพการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งจะสนับสนุนให้บริหารปฏิบัติตามแนวคิดด้านบรรษัทภิบาล ทั้งนี้หากบริษัทมีสัดส่วนของกรรมการอิสระมากในคณะกรรมการบริหาร จะมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจด้านการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามแนวคิดด้านบรรษัทภิบาลมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ (Eng และ Mark 2003) ได้ทำการศึกษา พบว่าสัดส่วนของกรรมการอิสระมีความสัมพันธ์กับการเปิดเผยข้อมูลจึงตั้งสมมติฐานที่ 2 ดังนี้

$H_2$ : โครงสร้างกรรมการอิสระมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับระดับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## 3. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง

จากแนวคิดที่ว่าบริษัทที่มีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นของบริษัทได้ดีและมีความสามารถในการเปลี่ยนแปลงเป็นเงินสดในระยะสั้นแสดงว่าบริษัทนั้นมีสภาพคล่องที่ดี ในการศึกษาเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนแสดงสภาพคล่องกับระดับการเปิดเผยข้อมูลพบว่า มีผู้วิจัยเรื่องนี้ค่อนข้างน้อย แต่คาดว่าบริษัทที่มีสภาพคล่องสูงกว่าน่าจะเปิดเผยข้อมูลได้มากกว่าบริษัทที่มีสภาพคล่องต่ำ เนื่องจากบริษัทต้องการแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดี จึงตั้งสมมติฐานที่ 3 ดังนี้

$H_3$ : อัตราส่วนแสดงสภาพคล่องมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับระดับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 4. อัตราส่วนแสดงสภาพหนี้สิน

ในทางทฤษฎีกล่าวว่าบริษัทมีโครงสร้างเงินทุนประกอบด้วย 2 ส่วนคือ ส่วนของเจ้าของและส่วนของหนี้สิน หากบริษัทใดมีสัดส่วนของหนี้สินมาก บริษัทก็จะต้องรับภาระความเสี่ยงมากตามสัดส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้น จากการศึกษางานวิจัยในอดีตเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนแสดงสภาพหนี้สินกับระดับการเปิดเผยข้อมูล เช่น Jensen และ Meckling (2004), Chow Chee และ Wong-boren (2005), Ahmed และ Nicholls (2007), Aitken Michael, Hooper Cameron และ Pickering Joanne (2008) เป็นต้น จากการศึกษาของนักวิชาการแต่ละคนพบว่า มีความคิดที่แตกต่างกันซึ่งสรุปผลที่ไม่ค่อยชัดเจนมากนัก แต่อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยส่วนใหญ่จะให้ผลสรุปการวิจัยว่า อัตราส่วนหนี้สินมีความสัมพันธ์ทางบวกกับระดับการเปิดเผยข้อมูล เนื่องจากบริษัทที่มีความเสี่ยงหรือมีภาระมากกว่าจะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับความเสี่ยงนั้นๆ มากขึ้น จึงตั้งสมมติฐานที่ 4 ดังนี้

$H_4$ : อัตราส่วนแสดงสภาพหนี้มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับระดับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 5. ความสามารถในการทำกำไร

จากแนวคิดที่กล่าวว่าความสัมพันธ์ของการเปิดเผยข้อมูลและความสามารถในการทำกำไรตามที่ได้กล่าวต่อไปในเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จะเห็นได้ว่าระดับการเปิดเผยข้อมูลจะมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับความสามารถในการทำกำไรหรือผลการดำเนินงาน ซึ่งนักวิจัยส่วนใหญ่ เช่น (Lang และ Lundholm, 2008) และ Diamond (2005) มีความเห็นสอดคล้องกันว่า การเปิดเผยข้อมูลจะยิ่งมากขึ้นเมื่อบริษัทมีผลการดำเนินงานในปีปัจจุบันดี และจากการเปิดเผยข้อมูลในอดีตที่ผ่านมา ได้ส่งผลดีแก่บริษัท นอกจากนี้ Skinner (2007) กล่าวว่านอกจากการเปิดเผยข้อมูลที่มากขึ้น จะแสดงถึงความสามารถในการดำเนินงานแล้วนั้น การเปิดเผยข่าวดีก่อนวันประกาศผลกำไรยิ่งจะช่วยส่งเสริมให้ราคาหุ้นของบริษัทสูงขึ้นด้วย ทั้งนี้การวัดความสามารถในการทำกำไรหรือผลการดำเนินงานในงานวิจัยครั้งนี้วัดจากอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (Return on Asset : ROA) อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Return on Equity : ROE) และอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Earning Margin Ratio) จากเหตุผลที่กล่าวมานั้น จึงตั้งสมมติฐานที่ 5 ดังนี้



$H_5$ : ความสามารถในการทำกำไรมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับระดับการเปิดเผยข้อมูลในของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 6. โครงสร้างเงินทุนของบริษัท

จากเหตุผลที่ว่าด้านความแตกต่างของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งในแต่ละแห่งเงินทุนจะมีต้นทุนเงินทุน (ดอกเบี้ย) ที่แตกต่างกัน ซึ่งมีงานวิจัยที่สอดคล้อง เช่น Botosan และ Plumlee (2009) โดยเห็นว่าหากบริษัทมีระดับการเปิดเผยข้อมูลที่สูงขึ้นจะช่วยลดต้นทุนต้นทุน โดยมองว่าการให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และการเปิดเผยข้อมูลมีความละเอียด จะทำให้ผู้กู้ยืมและผู้รับประกันมีความเข้าใจในความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีขึ้น ซึ่งในการวิจัยในครั้งนี้ได้ใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Total Debt to Total Equity Ratio : D.E. Ratio) ในการวัดแหล่งเงินทุนหลักของบริษัท จึงตั้งสมมติฐานที่ 6 ดังนี้

$H_6$ : โครงสร้างเงินทุนของบริษัทมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับระดับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 7. โครงสร้างการเป็นเจ้าของ

จากเหตุผลความแตกต่างของโครงสร้างการเป็นเจ้าของ จะเห็นได้จากบริษัทที่สามารถดำเนินธุรกิจในระดับประเทศจะมีการบริหารงานภายในซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ จึงทำให้มีการเปิดเผยข้อมูลมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมองว่าการเปิดเผยข้อมูลจะให้ประโยชน์สมเหตุสมผลกับต้นทุนที่เสียไป และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ ข้อกำหนดที่ต้องการปฏิบัติ อาจทำให้ระดับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และวัสดุก่อสร้างแต่ละแห่งจึงมีความแตกต่างกัน จึงตั้งสมมติฐานที่ 2 ดังนี้

$H_7$ : โครงสร้างการเป็นเจ้าของมีความสัมพันธ์เชิงลบกับระดับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## ขอบเขตของการวิจัย

1. ศึกษาเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี รายการที่ควรเปิดเผยในแบบ 56-1 และบทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร (MD&A) รายไตรมาส เฉพาะบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2551 – 2553 เฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 65 บริษัท

ดังนั้นการกำหนดระดับการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรมที่อยู่ในการศึกษาจะนำมาจากแหล่งข้อมูลข้างต้นเท่านั้นเพื่อนำมาทำการวิเคราะห์ผล

2. การศึกษาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับรายการที่บริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนได้ทำการเปิดเผยในรายงานประจำปีในแต่ละปี รวมทั้งข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพื่อคำนวณอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท ซึ่งได้แก่

2.1 อัตราส่วนทางการเงินเพื่อคุณภาพคล่องหรือความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

2.1.1 อัตราส่วนหมุนเวียน

2.2 อัตราส่วนทางการเงินเพื่อคุณภาพหนี้หรือความสามารถในการชำระหนี้ค้ำ

2.2.1 อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายชำระดอกเบี้ย

2.3 อัตราส่วนทางการเงินเพื่อคูโครงสร้างเงินทุน

2.3.1 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

2.4 อัตราส่วนทางการเงินเพื่อดูความสามารถในการทำกำไร

2.4.1 อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ซึ่งการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจะอยู่ในช่วงปี พ.ศ. 2551 – 2553

3. วัตถุประสงค์หลักของการศึกษานี้คือ เพื่อทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่อการเปิดเผยข้อมูลและระดับการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2551 – 2553 ซึ่งตัวแปรในการศึกษารั้งนี้จะประกอบด้วยตัวแปร 3 ประเภท คือ ตัวแปรอิสระ ตัวแปรตาม และตัวแปรควบคุม ดังนี้

3.1 ตัวแปรอิสระ (Independent Variable) ได้แก่

3.1.1 ขนาดของบริษัท: จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการเปิดเผยข้อมูลและต้นทุนการทำรายการของ King, Pownall และ Waymire (2004) และ Mak (2008) เป็นการเปิดเผยข้อมูลที่จะเพิ่มตามขนาดของบริษัท ถ้าบริษัทมีขนาดใหญ่จะมีความเป็นไปได้ที่จะ

เปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินมากกว่าบริษัทที่มีขนาดเล็ก โคนส่วนใหญ่จะให้เหตุผลว่าบริษัทที่มีขนาดใหญ่มีการดำเนินธุรกิจที่ค่อนข้างซับซ้อนและมีรายละเอียดเกี่ยวกับกระบวนการดำเนินกิจกรรมต่างๆ มากกว่าบริษัทที่มีขนาดเล็ก คือ บริษัทขนาดใหญ่จะมีแนวโน้มเปิดเผยข้อมูลมาก เพราะจะได้รับประโยชน์จากการเปิดเผยข้อมูล ส่วนบริษัทที่มีขนาดเล็กมองว่าการเปิดเผยข้อมูลอย่างเต็มที่จะเป็นอันตรายต่อบริษัท

3.1.2 โครงสร้างกรรมการอิสระ: เป็นการวัดเปอร์เซ็นต์กรรมการอิสระในคณะกรรมการบริหาร ซึ่งเป็นการตรวจสอบการตระหนักและปฏิบัติตามแนวคิดบรรษัทภิบาลต่อระดับการเปิดเผยข้อมูล จากการศึกษาความสัมพันธ์ของกรรมการอิสระที่ไม่มีส่วนร่วมกับการบริหาร (Independent Non-executive Director: IDNs) และการเปิดเผยข้อมูลของ Chen และ Jaggi (2000) พบว่า IDNs จะช่วยยกระดับคุณภาพการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งจะสนับสนุนให้ผู้บริหารปฏิบัติตามแนวคิดด้านบรรษัทภิบาล

3.1.3 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง: บริษัทที่มีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นของบริษัทได้ดีและมีความสามารถในการเปลี่ยนแปลงเป็นเงินสดในระยะสั้นแสดงว่าบริษัทนั้นมีสภาพคล่องที่ดี และบริษัทที่มีสภาพคล่องสูงน่าจะเปิดเผยข้อมูลได้มากกว่าบริษัทที่มีสภาพคล่องต่ำ เนื่องจากบริษัทต้องการแสดงให้เห็นว่าคุณภาพภายนอกเห็นว่าบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดี

3.1.4 อัตราส่วนแสดงสภาพหนี้: บริษัทใดมีสัดส่วนของหนี้สินมาก บริษัทก็จะต้องรับภาระความเสี่ยงมากตามสัดส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้น จากการศึกษาของผู้วิจัยส่วนใหญ่ได้ผลสรุปการวิจัยว่า อัตราส่วนหนี้สินมีผลกระทบต่อระดับการเปิดเผยข้อมูล เนื่องจากบริษัทที่มีความเสี่ยงหรือมีภาระมากกว่าจะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับความเสี่ยงนั้นๆ มากขึ้น

3.1.5 ความสามารถในการทำกำไร: ความสัมพันธ์เชิงบวกระหว่างการเปิดเผยข้อมูลและผลการดำเนินงาน ซึ่งการเปิดเผยข้อมูลที่สูงขึ้นจะช่วยลดประมาณการความเสี่ยงและแม้ว่าการเปิดเผยข้อมูลจะช่วยลดต้นทุนการทำรายการ แต่บริษัทจะพิจารณาผลการดำเนินงานก่อนจะเปิดเผยข้อมูล และบริษัทจะมีการเปิดเผยข้อมูลหากข้อมูลที่ได้เปิดเผยในอดีตนั้นให้ผลดีต่อกำไรของบริษัท

3.1.6 โครงสร้างเงินทุนของบริษัท: ความสัมพันธ์ของต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในส่วนของต้นทุนเงินลงทุนกับประเภทการเปิดเผยข้อมูล 3 ประเภท ได้แก่ การเปิดเผย

ข้อมูลในรายงานประจำปี รายไตรมาส และเอกสารเผยแพร่อื่นๆ ซึ่งต้นทุนเงินลงทุนจะลดลงใน ระดับการเปิดเผยข้อมูลที่มากขึ้น และการเปิดเผยข้อมูลสู่สาธารณะจะช่วยลดความไม่เท่าเทียมกัน ของข้อมูล สามารถช่วยลดต้นทุนของบริษัท เพราะจะทำให้หลักทรัพย์มีสภาพคล่องมากขึ้น ซึ่งตรงกับงานวิจัยของ Diamoad และ Verrecchia (2008) พบว่าการลดความไม่เท่าเทียมกันของข้อมูลจะ ช่วยลดต้นทุนเงินทุนได้

3.1.2 โครงสร้างการเป็นเจ้าของ : เป็นการวัดผลกระทบของโครงสร้างการ เป็นเจ้าของต่อระดับการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากใน บริษัทที่มีการบริหารงานภายในระดับประเทศจะมีการเปิดเผยข้อมูลมาก และข้อมูลที่เปิดเผยจะให้ ประโยชน์สมเหตุสมผลกับต้นทุนที่เสียไป ซึ่งเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่ตั้งไว้ ทั้งนี้เพื่อเพิ่ม ความสามารถในการแข่งขัน แต่อาจมีการเปิดเผยข้อมูลในบางเรื่องน้อยที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับ Eng และ Mak (2008) กล่าวถึงการถือหุ้นในธุรกิจโดยรัฐหรือองค์กรของรัฐว่าจะมีอิทธิพลอย่างมี สาระสำคัญต่อการเพิ่มขึ้นของระดับการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน

### 3.2 ตัวแปรตาม (Dependent Variable) ได้แก่

ระดับการเปิดเผยข้อมูล : แต่ละบริษัทที่วัดในรูปของดัชนีการเปิดเผยข้อมูล ที่ไม่ถ่วงน้ำหนัก (Unweighted Disclosure Index) การวัดระดับของการเปิดเผยข้อมูลในรายงาน ทางการเงินในการศึกษาที่ผ่านมามีความแตกต่างกันไป เช่น Barrett (1998) ใช้ความเพียงพอของ ข้อมูล แทนระดับคุณภาพของการเปิดเผยข้อมูล ใช้ความทันเวลาของข้อมูล และใช้ความสามารถใน การให้ข้อมูลข่าวสาร ในการอธิบายถึงระดับผลกระทบต่อการเปิดเผยข้อมูล และมีนักวิจัยกล่าวไว้ ว่าการวัดระดับการเปิดเผยข้อมูลควรวัดให้เป็นขอบเขตที่ต่อเนื่องกันตั้งแต่แย่ที่สุด ไปจนถึงดีที่สุด ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้การวัดระดับการเปิดเผยข้อมูลจะพิจารณาจากความครอบคลุมใน รายละเอียดของแต่ละรายการ

### 3.3 ตัวแปรควบคุม ได้แก่

อายุของบริษัท : สำหรับในประเทศไทยอายุของบริษัทในกลุ่ม อสังหาริมทรัพย์และวัสดุก่อสร้างเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้บริษัทเหล่านั้นมีความแตกต่างกัน จึง กำหนดให้อายุของบริษัทเป็นตัวแปรควบคุมเพื่อกำจัดผลกระทบด้านอายุของการจัดตั้งบริษัทนั้น ออกไป

มาตรฐานการบัญชี : กำหนดให้บริษัทต้องเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินให้ครบถ้วนและเพียงพอเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของนักลงทุน ซึ่งได้ทำการศึกษาเฉพาะ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 101 เรื่อง หนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 เรื่อง การรับรู้รายได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. จะได้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของบริษัท โครงสร้างการเป็นเจ้าของ อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราส่วนแสดงสภาพหนี้ ความสามารถในการทำกำไร และโครงสร้างเงินทุนของบริษัท โครงสร้างการเป็นเจ้าของ รวมถึงตัวแปรควบคุมคือ อายุของบริษัท ที่มีผลต่อระดับการเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปีของบริษัท ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่จะทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2. เพื่อทราบถึงลักษณะของการเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปีของบริษัทในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่จะทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. เพื่อทราบถึงข้อบกพร่องที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปีของบริษัทในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่จะทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของผู้ใช้งบการเงิน เพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานฐานะทางการเงินและการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงิน

5. เพื่อเป็นฐานข้อมูลสำหรับการวิจัยเพิ่มเติมในอนาคต

### นิยามศัพท์เฉพาะ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการรับเหมาก่อสร้าง การขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น รวมถึงการให้เช่าพื้นที่ด้วย

2. อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง หมายถึง อัตราส่วนที่แสดงถึงความคล่องตัวในการเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดให้ได้ใกล้เคียงกับมูลค่าของสินทรัพย์นั้นมากที่สุด และยังคงแสดงถึงความแน่นอนเกี่ยวกับจำนวนเงินสดที่จะได้รับประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

3. อัตราส่วนแสดงสภาพหนี้ หมายถึง อัตราส่วนที่แสดงถึงสัดส่วนของหนี้สินที่ธุรกิจนำมาใช้ในการลงทุนและดำเนินงาน

4. กำไรต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คือ อัตราส่วนที่แสดงถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท