

## สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญแผนภาพ	ฐ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	<b>1</b>
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์	2
นิยามศัพท์	2
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	2
<b>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	<b>3</b>
แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบ	3
ความหมายของผลกระทบ	3
ประเภทของผลกระทบแบ่งตามมิติ	3
ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4
ความหมายของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5
การรับรู้รายการ	6
การวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก	7
รายการจ่ายภายหลังจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์	7
การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินอิสระ	8
การวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก	8
การตัดจำหน่าย	11
การโอน	11
การเปิดเผยข้อมูล	14
การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง	14
เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	18

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
<b>บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา</b>	20
ขอบเขตการศึกษา	20
การเก็บรวบรวมข้อมูล	21
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	21
การประมวลผลและและการวิเคราะห์ข้อมูล	22
<b>บทที่ 4 ผลการศึกษา</b>	24
ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามและสถานประกอบการ	25
ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการบัญชีที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยใช้ในปัจจุบัน	29
ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจร่างมาตรฐานการบัญชี อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35
ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	39
ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะและความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและประโยชน์ที่จะได้รับจากการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	63
<b>บทที่ 5 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ</b>	65
สรุปผลการศึกษา	65
อภิปรายผล	70
ข้อเสนอแนะ	71
ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาครั้งต่อไป	71
บรรณานุกรม	72
ภาคผนวก	74
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม เรื่องผลของการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	74
ภาคผนวก ข ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	83
ประวัติผู้เขียน	115

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งงาน	25
2	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระดับการศึกษา	25
3	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประสบการณ์ทำงาน	26
4	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกระยะเวลาประกอบกิจการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	26
5	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามมูลค่าทุนจดทะเบียน ของกิจการและทุนที่ชำระแล้ว	27
6	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามมูลค่าสินทรัพย์รวม ของกิจการในปี 2551	27
7	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกรายได้จากการประกอบ ธุรกิจหลักของกิจการในปี 2551	28
8	แสดงจำนวน ร้อยละ ของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า	29
9	แสดงจำนวน ร้อยละ ของกิจการที่มีการจำแนกประเภทของสัญญาเช่า	29
10	แสดงจำนวน ร้อยละ ของกิจการที่มีสัญญาเช่าการเงินที่รับรู้และวัดมูลค่าสินทรัพย์ ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยแสดงเป็นลูกหนี้	30
11	แสดงจำนวน ร้อยละ ของกิจการที่มีสัญญาเช่าการเงินที่รับรู้รายได้ทางการเงินโดย พิจารณารูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของเงินลงทุนสุทธิ คงเหลือ	30
12	แสดงจำนวน ร้อยละ ของกิจการที่มีสัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก เป็นค่าใช้จ่าย	31
13	แสดงจำนวน ร้อยละ ของกิจการที่มีสัญญาเช่าดำเนินงานว่าแสดงสินทรัพย์ที่อยู่ ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในงบดุล ตามลักษณะของสินทรัพย์	31
14	แสดงจำนวน ร้อยละ ของกิจการที่มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่รับรู้รายได้ค่าเช่าจาก สัญญาเช่าดำเนินงานตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า	32

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
15	แสดงจำนวน ร้อยละ ของกิจการที่มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่ใช้เกณฑ์ใดในการตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่ให้เช่า	32
16	แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการ เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสัญญาเช่าการเงิน และสัญญาเช่าดำเนินงาน	33
17	แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการที่เปิดเผยรายได้ทางการเงินรอการรับรู้	33
18	แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการที่เปิดเผยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่คาดว่าจะเก็บไม่ได้	34
19	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความรู้เกี่ยวกับการนำมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาใช้	35
20	แสดงจำนวนและร้อยละของ ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความเข้าใจจาก การศึกษาร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35
21	แสดงจำนวนและร้อยละของ ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความเข้าใจในการ แบ่งกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	36
22	แสดงจำนวนและร้อยละของ ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเข้าใจวิธีปฏิบัติ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	37
23	แสดงจำนวนและร้อยละของ ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความรู้เกี่ยวกับ วิธีปฏิบัติช่วงเปลี่ยนแปลงวิธีการทางบัญชี ตามร่างมาตรฐานการบัญชี อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	37
24	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการรับรู้รายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความ ถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง	39
25	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการวัดมูลค่าที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความ ถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง	41
26	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่า สามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง	43

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
27	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการจำหน่ายที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความ ถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง	45
28	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการ โอนสินทรัพย์ไปยังบัญชีอื่น ๆ หรือจากบัญชีอื่น ๆ เป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความ ถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง	47
29	แสดงจำนวน และ ร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความสามารถ เปิดเผยข้อมูลที่กำหนดไว้ในมาตรฐาน	49
30	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในมาตรฐาน ว่าสามารถ สะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง	51
31	แสดงค่าเฉลี่ย ของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มี รายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการรับรู้รายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความ ถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง	53
32	แสดงค่าเฉลี่ย ของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มี รายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการวัดมูลค่าที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความ ถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง	54
33	แสดงค่าเฉลี่ย ของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มี รายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่า สามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง	56

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
34	แสดงค่าเฉลี่ย ของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการจำหน่ายที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง	57
35	แสดงค่าเฉลี่ย ของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการ โอนสินทรัพย์ไปยังบัญชีอื่น ๆ หรือจากบัญชีอื่น ๆ เป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง	59
36	แสดงค่าเฉลี่ย ของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในมาตรฐาน ว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง	60
37	แสดงจำนวนและร้อยละของ ผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับการเลือกวิธีที่จะใช้ในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	62
38	แสดงจำนวนและร้อยละของ ผู้ตอบแบบสอบถาม ในการสนใจเข้าร่วมการจัดอบรมสัมมนาเกี่ยวกับร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	62

## สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่		หน้า
1	วิธีการปฏิบัติการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก	10
2	การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12
3	ราคาโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University

All rights reserved