

บทที่ 5

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษา ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนฉบับนี้ ซึ่งยังมีได้มีการประกาศใช้ มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาผล ของการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งทุติยภูมิเกี่ยวกับร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มาตรฐานการบัญชีไทยและมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องจากผลงานวิจัย บทความวารสาร การค้นหาข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต และข้อมูลปฐมภูมิที่ได้ทำการรวบรวมจากการตอบแบบสอบถามของ นักบัญชีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับการจัดทำบัญชี ของ ธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 58 ราย และทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ประกอบกับนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ทางสถิติ โดยหาค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ยเลขคณิต เพื่ออธิบายและสรุปลักษณะของข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้จากแบบสอบถาม โดยสามารถสรุปผลจากการศึกษาได้ ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามและสถานประกอบการ

ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ มีตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการหรือผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่คือ ระดับปริญญาโท ประสบการณ์ในการทำบัญชีของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ คือ มากกว่า 10 ปี ระยะเวลาในการประกอบ กิจกรรมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ คือ 16 – 20 ปี ทุนจดทะเบียนของกิจการและทุนที่ชำระแล้ว ของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ คือ มากกว่า 500 ล้านบาท สินทรัพย์รวม ในปี 2551 ของกิจการของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คือ มากกว่า 500 ล้านบาท และรายได้จากการประกอบธุรกิจหลัก ในปี 2551 ของกิจการ ของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ คือ มากกว่า 500 ล้านบาท

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการบัญชีที่ถือปฏิบัติอยู่ในปัจจุบัน

จากการสำรวจวิธีการทางบัญชีที่ถือปฏิบัติอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับสัญญาเช่าของธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พบว่า กิจการส่วนใหญ่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า เป็นลักษณะของสัญญาเช่าดำเนินงานมากกว่าสัญญาเช่าการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

- กิจการที่มีสัญญาเช่าการเงินนั้นส่วนใหญ่จะรับรู้และวัดมูลค่าสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงินโดยแสดงเป็นลูกหนี้ และมีกรรับรู้รายได้ทางการเงิน โดยพิจารณารูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของเงินลงทุนสุทธิคงเหลือ โดยมีการรับรู้ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้เกณฑ์คงค้าง
- กิจการที่มีสัญญาเช่าดำเนินงานส่วนใหญ่ จะแสดงสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในงบดุล ตามลักษณะของสินทรัพย์ และรับรู้รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ใช้เกณฑ์ในการตัดค่าเสื่อมราคา สินทรัพย์ที่ให้เช่า ตามอายุสินทรัพย์ที่ให้เช่า
- การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าการเงินและสัญญาเช่าดำเนินงาน กิจการส่วนใหญ่สามารถเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินได้ โดยสามารถเปิดเผย จำนวนเงินที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วง รายได้ทางการเงินรอการรับรู้ และค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่คาดว่าจะเก็บไม่ได้

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

จากการสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พบว่า จากการศึกษาร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการส่วนใหญ่ทราบเกี่ยวกับการนำมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาใช้ และมีบางส่วนที่ไม่เข้าใจเกี่ยวกับร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งส่วนที่ไม่เข้าใจ คือ แนวทางการปฏิบัติจริงสำหรับการวัดมูลค่าและการเปิดเผยข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และลักษณะของการตีมูลค่ายุติธรรมหากอายุของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่ามีจำกัด โดยกิจการส่วนใหญ่สามารถแบ่งกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ตามลักษณะของสัญญาเช่า มีบางส่วนไม่เข้าใจเกี่ยวกับวิธีการทางบัญชีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ประกาศใช้ โดยต้องการทราบแนวทางปฏิบัติในกรณีที่เกิดกิจการไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ และในส่วนของกรปฏิบัติช่วงเปลี่ยนแปลงวิธีการทางบัญชี ตามร่างมาตรฐานการบัญชี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น กิจการเลือกที่จะปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติเดิมจนกว่าร่างมาตรฐานฉบับนี้จะประกาศใช้

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

จากการสำรวจข้อมูลความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการเกี่ยวกับการประยุกต์ร่างการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ว่าแต่ละรายการจะสะท้อนถึงระดับความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น มีรายละเอียดดังนี้

- ระดับความเห็นด้วยกับวิธีการกำหนด การรับรู้รายการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยสรุปแล้วมีความเห็นด้วยมาก มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.85 ซึ่งวิธีการกำหนดรับรู้รายการเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มีระดับความเห็นด้วยมาก เป็นอันดับแรก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 รองลงมาคือ วิธีการกำหนดต้นทุนบริการที่เกิดขึ้นประจำวันจะไม่รวมเป็นต้นทุนของสินทรัพย์แต่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น มีระดับความเห็นด้วยปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.37

- ระดับความเห็นด้วยกับวิธีการกำหนด การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยสรุปแล้วมีความเห็นด้วยมาก มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.61 ซึ่งวิธีการกำหนด การวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน มีระดับความเห็นด้วยมากเป็นอันดับแรก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.84 รองลงมาคือ วิธีการกำหนดต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาด้วยการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อและต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาเท่านั้น มีระดับความเห็นด้วยมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.65

- ระดับความเห็นด้วยกับวิธีการกำหนด การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยสรุปแล้วมีความเห็นด้วยปานกลาง มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.39 ซึ่งวิธีการกำหนด การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ ที่รับรู้ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมมีระดับความเห็นด้วยมากเป็นอันดับแรก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.57 รองลงมาคือ วิธีการกำหนดภายหลังการรับรู้รายการที่รับรู้ด้วยวิธีราคาทุน มีระดับความเห็นด้วยปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.20

- ระดับความเห็นด้วยกับวิธีการกำหนด การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยสรุปแล้วมีความเห็นด้วยมาก มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.61 ซึ่งวิธีการกำหนดการจำหน่ายหากการจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยการผ่อนชำระให้รับรู้สิ่งตอบแทนที่จะได้รับด้วยราคาเทียบเท่าเงินสด มีระดับความเห็นด้วยมากเป็นอันดับแรก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.62 รองลงมาคือ วิธีการกำหนดการจำหน่ายเกี่ยวกับผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นต้องรับรู้ในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่ายที่รับรู้ด้วยวิธีราคาทุน มีระดับความเห็นด้วยมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.59

- ระดับความเห็นด้วยกับวิธีการกำหนด การโอนสินทรัพย์ไปยังบัญชีอื่นๆ หรือจากบัญชีอื่นๆ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยสรุปแล้วมีความเห็นด้วยมาก มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.65 ซึ่งวิธีการการ โอนไปเพื่อให้ใช้งานหรือเป็นสินค้างเหลือ ให้ใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุน มีระดับความเห็นด้วยมากเป็นอันดับแรก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.74 รองลงมาคือ วิธีการกำหนดการ โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้งานมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้ผลต่างเป็นกำไรขาดทุนในงวดนั้น มีระดับความเห็นด้วยมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.55

- กิจการส่วนใหญ่เลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากวิธีมูลค่ายุติธรรมแสดงมูลค่าที่สะท้อนความเป็นจริงที่เป็นปัจจุบันของราคาสินทรัพย์ได้ดีกว่าวิธีราคาทุน

- กิจการส่วนใหญ่สามารถเปิดเผยเกณฑ์ที่ใช้ในการแยกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานและที่มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจ วิธีการหรือข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมรวม หลักฐานจากการตลาดหรือกำหนดจากปัจจัยอื่น จำนวนที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุน ข้อตกลงในการซื้อ/ก่อสร้าง/พัฒนา อสังหาริมทรัพย์หรือในการซ่อมแซมบำรุงรักษา และเปิดเผยข้อมูลในการกระทบยอดระหว่างมูลค่าตามบัญชี ณ วันต้นงวดและวันสิ้นงวดได้

- ระดับความเห็นด้วยกับวิธีการกำหนด การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง โดยสรุปแล้วมีความเห็นด้วยมาก มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.57 โดย วิธีมูลค่ายุติธรรมนั้น กิจการต้องรับรู้ผลกระทบของการเลือกนั้น เป็นการปรับปรุงในกำไรสะสมยกมาสำหรับงวดที่กิจการเลือกใช้ มีระดับความเห็นด้วยมากเป็นอันดับแรก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.74 รองลงมาคือวิธีราคาทุนมีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีให้รวมถึงการจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคาเพิ่มขึ้นมีระดับความเห็นด้วยปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.39

- ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการส่วนใหญ่สนใจที่จะเข้าร่วมการอบรมสัมมนาเกี่ยวกับร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหากมีการจัดอบรม

ส่วนที่ 5 ข้อมูลเกี่ยวกับประโยชน์ และปัญหาที่อาจเกิดขึ้น เมื่อมีการประกาศใช้ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

จากการสำรวจข้อมูลความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการในการแสดงความเห็นที่มีต่อร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนยังพบว่า หากมีการประกาศใช้ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะส่งผลให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีแนวปฏิบัติทางการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน

รวมทั้งยังส่งผลให้งบการเงินของกิจการสะท้อนฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่แท้จริงในปัจจุบัน มีความน่าเชื่อถือ สามารถเปรียบเทียบกันได้ และเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจของผู้ใช้งบการเงิน แต่ทั้งนี้อาจเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

- ปัญหาในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอย่างน่าเชื่อถือ เนื่องจากในปัจจุบันยังไม่มีหน่วยงานใดทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน ออกมารับรองในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละประเภท ส่งผลให้กิจการไม่สามารถหาราคาตลาดหรือมูลค่าที่น่าเชื่อถือและเหมาะสมได้

- ปัญหาในการทำความเข้าใจเนื้อหาของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการส่วนใหญ่ยังมีความไม่เข้าใจทั้งหมดในแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกำหนดให้ถือปฏิบัติเมื่อมีการประกาศใช้ เนื่องจากเนื้อหาของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นมีการใช้คำที่เป็นเชิงวิชาการทำให้ยากแก่การทำความเข้าใจ และนอกจากนั้นในเนื้อหาบางส่วน ยังไม่มีการยกตัวอย่าง ซึ่งอาจทำให้สามารถตีความออกไปได้หลายแบบ ส่งผลให้เนื้อหาส่วนเดียวกันของแต่ละกิจการอาจมีความเข้าใจกันละอย่างได้

- ปัญหาในเรื่องความพร้อมของกิจการ กิจการอาจจะยังไม่มีความพร้อมทั้งบุคลากรที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดในร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และในส่วนของระบบบัญชีที่กิจการจะต้องปรับระบบบัญชีเพื่อให้เหมาะสมและความถูกต้องตามแนวทางของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

จากการศึกษาถึงผลของการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่องบการเงิน พบว่า จากการเปลี่ยนวิธีการทางบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถือปฏิบัติอยู่ในปัจจุบัน มาเป็นวิธีการทางบัญชีตามแนวทางของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น จะส่งผลให้งบการเงินของกิจการมีรายการทางการเงินที่เพิ่มขึ้น และยังส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของรายงานทางการเงิน ดังนี้

☞ การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ ตามวิธีปฏิบัติเดิม จะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน แต่วิธีปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้จะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ทั้งวิธีราคาทุน และวิธีมูลค่ายุติธรรม และ กำหนดให้ทุกกิจการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ว่าจะเพื่อวัตถุประสงค์ในการวัดมูลค่า หรือเพื่อการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

- กิจการที่เลือกใช้วิธีราคาทุน ต้องกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากวิธีปฏิบัติเดิมที่หากเลือกใช้วิธีนี้ไม่ต้องกำหนดมูลค่ายุติธรรม ทำให้งบการเงินของกิจการเปลี่ยนแปลงในส่วนของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรม ที่จะต้องเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกิจการ

- กิจการที่เลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม จะทำให้เกิดผลต่างจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อมีการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การจำหน่าย และการตีราคา ณ วันสิ้นงวด โดยผลต่างที่เกิดขึ้นกิจการจะต้องรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดนั้น ทำให้งบการเงินของกิจการเปลี่ยนแปลงในส่วนของงบกำไรขาดทุน โดยจะต้องแสดงรายการกำไรหรือขาดทุนจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และยังคงส่งผลกระทบต่อกำไรสะสมของกิจการที่จะเปลี่ยนแปลงโดยอาจมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงไปตามมูลค่าของผลต่างจากการตีราคาที่เกิดขึ้น

☒ การแสดงรายการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามวิธีปฏิบัติเดิมกิจการไม่ต้องแยกแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแยกจากอสังหาริมทรัพย์ของกิจการที่มีไว้เพื่อใช้งาน โดยแสดงรวมกันในบัญชี ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ แต่วิธีปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ กิจการจะต้องแบ่งประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแยกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อใช้งานหรือเพื่อขายตามปกติของกิจการ กล่าวคือแสดงไว้ในบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำให้งบการเงินของกิจการมีรายการบัญชีเพิ่มขึ้นในส่วนงบดุล และในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่จะต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นๆ

อภิปรายผล

การศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษา ผลของการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จากการศึกษาอภิปรายผลได้ดังนี้

จากการศึกษาพบว่า ผลของการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สอดคล้องกับการศึกษาของวารินทร์ ธีระวงศ์วิวัฒน์ (2546) ซึ่งได้ศึกษาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีการเกษตรสำหรับธุรกิจสวนยางพาราเพื่อผลิต น้ำยางสดในประเทศไทย พบว่า หากมีการประกาศใช้ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาจก่อให้เกิดปัญหาต่อกิจการในทางปฏิบัติ ได้แก่ ปัญหาในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ปัญหาในการทำความเข้าใจเนื้อหาของร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ปัญหาในเรื่องความพร้อมของกิจการทั้งในส่วนของคุณภาพและระบบบัญชี

ข้อเสนอแนะ

แนวทางในการแก้ไขปัญหาและข้อเสนอแนะจากการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชี อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือ

1. ควรจัดให้มีการอบรมสัมมนาเกี่ยวกับร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พร้อมทั้งมีการจัดทำและนำเสนอตัวอย่างของงบการเงิน วิธีการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมถึงการเปิดเผยข้อมูล
2. ในช่วงเริ่มแรกของการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนควรมีการจัดตั้งหน่วยงานที่คอยให้คำแนะนำปรึกษาแก่กิจการ เกี่ยวกับการปรับระบบบัญชี และการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้บุคคลทุกฝ่าย ได้มีความเข้าใจในแนวทางปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นไปในทิศทางเดียวกัน
3. ในการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีควรที่จะพิจารณาถึงความพร้อมของขององค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่จะมารองรับ รวมถึงกิจการที่จะต้องปฏิบัติตามแนวทางของมาตรฐานการบัญชี

ในระหว่างที่ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษา เรื่อง ผลของการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนยังไม่ได้มีการประกาศใช้ ซึ่งต่อมาได้มีการประกาศใช้ตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 16/2552 เรื่องมาตรฐานการบัญชีตามราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2552 โดยให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป

ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาครั้งต่อไป

ผู้ศึกษาเห็นว่า หากได้มีการประกาศใช้ร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนฉบับนี้ จึงควรที่จะมีการสำรวจถึงปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากการนำมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาถือปฏิบัติ และควรทำการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่ออัตราส่วนทางการเงิน ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องมาจากการประยุกต์ใช้มาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนี้ รวมทั้งควรมีการประเมินถึงความสมดุลระหว่างประโยชน์ที่ได้รับกับต้นทุนที่เสียไปของกิจการ ในการถือปฏิบัติตามแนวทางของมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วย