

บทที่ 4

ผลการศึกษา

การศึกษาผลของการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนี้

ได้เสนอถึงความคิดเห็น ตามแบบสอบถาม จากกลุ่ม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีจำนวน 58 ราย โดยในการรวบรวมข้อมูลเพื่อศึกษาตามกระบวนการข้างต้นนั้น ผู้ศึกษา ได้วิเคราะห์และแปลความหมายของข้อมูล โดยแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 5 ส่วน ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ให้ข้อมูลและสถานประกอบการ
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการบัญชีที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยใช้ในปัจจุบัน
- ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจ ในร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับ การประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะและความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและประโยชน์ที่จะได้รับจากการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright © by Chiang Mai University

All rights reserved

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามและสถานประกอบการ

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งงาน

ตำแหน่ง	จำนวน	ร้อยละ
ผู้อำนวยการ/ผู้จัดการฝ่ายบัญชีการเงิน	54	93.10
สมุหบัญชี	2	3.45
พนักงานบัญชี	2	3.45
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 1 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีตำแหน่งผู้อำนวยการ/ผู้จัดการฝ่ายบัญชี จำนวน 54 ราย คิดเป็นร้อยละ 93.10 รองลงมาคือ สมุหบัญชี และพนักงานบัญชี จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.45 เท่ากัน

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ปริญญาตรี	12	20.69
ปริญญาโท	46	79.31
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 2 พบว่าระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คือ ระดับปริญญาโท จำนวน 46 ราย คิดเป็นร้อยละ 79.31 รองลงมาคือระดับปริญญาตรี จำนวน 12 ราย คิดเป็นร้อยละ 20.69

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประสบการณ์ทำงาน

ประสบการณ์การบัญชีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	จำนวน	ร้อยละ
1 – 5 ปี	7	12.07
6 – 10 ปี	22	37.93
มากกว่า 10 ปี	29	50.00
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 3 พบว่าประสบการณ์การทำงานด้านการบัญชีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คือ มากกว่า 10 ปี จำนวน 29 ราย คิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมา คือ ประสบการณ์ 6 – 10 ปี จำนวน 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 37.93 และประสบการณ์ 5 – 10 ปี จำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.07 ตามลำดับ

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระยะเวลาประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ระยะเวลาประกอบกิจการ	จำนวน	ร้อยละ
1 – 5 ปี	6	10.34
11 – 15 ปี	4	6.90
16 – 20 ปี	28	48.28
มากกว่า 20 ปี	20	34.48
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 4 พบว่า กิจการของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระยะเวลาประกอบกิจการ คือ ระยะเวลา 16 – 20 ปี จำนวน 28 ราย คิดเป็นร้อยละ 48.28 รองลงมาคือ ระยะเวลา 20 ปี จำนวน 20 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.48 ระยะเวลา 1 – 5 ปี จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.34 และระยะเวลา 11 – 15 ปี จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.90 ตามลำดับ

ตารางที่ 5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามมูลค่าทุนจดทะเบียน
ของกิจการและทุนที่ชำระแล้ว

มูลค่าทุนจดทะเบียน	จำนวน	ร้อยละ
101 – 500 ล้านบาท	11	18.97
มากกว่า 500 ล้านบาท	47	81.03
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 5 พบว่า มูลค่าทุนจดทะเบียนของกิจการและทุนที่ชำระแล้ว ของกิจการ
ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คือ มากกว่า 500 ล้านบาท จำนวน 47 ราย คิดเป็นร้อยละ 81.03
รองลงมาคือ 101 – 500 ล้านบาท จำนวน 11 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.97 ตามลำดับ

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามมูลค่าสินทรัพย์รวม
ของกิจการในปี 2551

มูลค่าสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละ
มากกว่า 500 ล้านบาท	58	100.00
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 6 พบว่ามูลค่าสินทรัพย์รวมของกิจการในปี 2551 ของผู้ตอบแบบสอบถาม
ทั้งหมด คือ มากกว่า 500 ล้านบาท จำนวน 58 ราย คิดเป็นร้อยละ 100.00

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้จากการประกอบ
ธุรกิจหลักของกิจการในปี 2551

รายได้จากการประกอบการ	จำนวน	ร้อยละ
10 – 100 ล้านบาท	1	1.72
101 – 500 ล้านบาท	1	1.72
มากกว่า 500 ล้านบาท	56	96.56
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 7 พบว่ายอดรายได้จากการประกอบธุรกิจหลักของกิจการในปี 2551 ของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คือ มากกว่า 500 ล้านบาท จำนวน 56 ราย คิดเป็นร้อยละ 96.56 รองลงมาคือ ยอดรายได้ 101 - 500 ล้านบาท จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 1.72 และยอดรายได้ 10 - 100 ล้านบาท จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 1.72 เท่ากัน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการบัญชีที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทยใช้ในปัจจุบัน

ตารางที่ 8 แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

รายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า	จำนวน	ร้อยละ
มี	43	74.14
ไม่มี	15	25.86
รวม	58	100.00

หมายเหตุ: ตอบว่าไม่มี ข้ามไปตอบแบบสอบถามส่วนที่ 3

จากตารางที่ 8 พบว่า จากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 58 ราย กิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีจำนวน 43 ราย คิดเป็นร้อยละ 74.14 ส่วน กิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีจำนวน 15 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.86

ตารางที่ 9 แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการที่มีการจำแนกประเภทของสัญญาเช่า

ประเภทของสัญญาเช่า	จำนวน	ร้อยละ
มีโดยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน	8	13.79
มีโดยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน	28	48.28
มีทั้งสัญญาเช่าการเงินและดำเนินงาน	7	12.07
ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า	15	25.86
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 9 พบว่า จากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 58 ราย กิจการที่มีการจำแนกประเภทของสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวน 28 ราย คิดเป็นร้อยละ 48.28 กิจการที่มีการจำแนกประเภทของสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.79 และกิจการที่มีการจำแนกประเภทของสัญญาเช่าที่มีทั้งสัญญาเช่าการเงินและสัญญาเช่าดำเนินงาน มีจำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.07 ส่วนกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 15 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.86 ตามลำดับ

ตารางที่ 10 แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการที่มีสัญญาเช่าการเงินที่รับรู้และวัดมูลค่าสินทรัพย์
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยแสดงเป็นลูกหนี้

การรับรู้และวัดมูลค่าโดยแสดงเป็นลูกหนี้	จำนวน	ร้อยละ
มีการรับรู้	9	60.00
ไม่มีการรับรู้	6	40.00
รวม	15	100.00

จากตารางที่ 10 พบว่า จากผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 15 ราย กิจการที่มีรายการเกี่ยวกับสัญญาเช่าการเงินที่มีการรับรู้และวัดมูลค่าสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยแสดงเป็นลูกหนี้ ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิในสัญญาเช่า จำนวน 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 60.00 และกิจการที่มีรายการเกี่ยวกับสัญญาเช่าการเงินที่ไม่มีการรับรู้และวัดมูลค่าสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยแสดงเป็นลูกหนี้ ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิในสัญญาเช่า จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 40.00 ตามลำดับ

ตารางที่ 11 แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการที่มีสัญญาเช่าการเงินที่รับรู้รายได้ทางการเงินโดยพิจารณารูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของเงินลงทุนสุทธิต่อ
คงเหลือ

การรับรู้โดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนคงที่	จำนวน	ร้อยละ
มีการรับรู้	9	60.00
ไม่มีการรับรู้	6	40.00
รวม	15	100.00

จากตารางที่ 11 พบว่า จากผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 15 ราย เป็นกิจการที่มีรายการเกี่ยวกับสัญญาเช่าการเงิน ที่มีการรับรู้รายได้ทางการเงินซึ่งพิจารณารูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของเงินลงทุนสุทธิต่อคงเหลือตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 9 ราย คิดเป็น ร้อยละ 60.00 และกิจการที่มีสัญญาเช่าการเงินที่ไม่มีการรับรู้รายได้ทางการเงินโดยพิจารณา รูปแบบที่ สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของเงินลงทุนสุทธิต่อคงเหลือตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 40.00 ตามลำดับ

ตารางที่ 12 แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการที่มีสัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก เป็นค่าใช้จ่าย

การรับรู้ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกเป็น ค่าใช้จ่าย	จำนวน	ร้อยละ
มีการรับรู้ โดยใช้เกณฑ์เงินสด	2	13.33
มีการรับรู้ โดยใช้เกณฑ์คงค้าง	10	66.67
มีการรับรู้ โดยใช้เกณฑ์อื่นๆ	3	20.00
รวม	15	100.00

จากตารางที่ 12 พบว่า จากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 15 ราย เป็นกิจการที่มีรายการเกี่ยวกับสัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกเป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่รับรู้โดยใช้เกณฑ์คงค้าง จำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 66.67 กิจการที่มีรายการเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกเป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่รับรู้โดยใช้เกณฑ์อื่น จำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 20.00 และกิจการที่มีรายการเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกเป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่รับรู้โดยใช้เกณฑ์เงินสด มีจำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.33 ตามลำดับ

ตารางที่ 13 แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการที่มีสัญญาเช่าดำเนินงานว่าแสดงสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในงบดุล ตามลักษณะของสินทรัพย์

มีการแสดงตามลักษณะของสินทรัพย์	จำนวน	ร้อยละ
มีการแสดงตามลักษณะของสินทรัพย์	35	100.00
ไม่มีการแสดงตามลักษณะของสินทรัพย์	0	0.00
รวม	35	100.00

จากตารางที่ 13 พบว่า จากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 35 ราย เป็นกิจการที่มีรายการเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน ซึ่งแสดงสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในงบดุล ตามลักษณะของ “สินทรัพย์” จำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 100.00 และไม่มีกิจการที่ไม่แสดงสินทรัพย์ ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในงบดุล ตามลักษณะของ “สินทรัพย์”

ตารางที่ 14 แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการที่มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่รับรู้รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามเกณฑ์เส้นตรง	จำนวน	ร้อยละ
มีการรับรู้รายได้ค่าเช่าตามเกณฑ์เส้นตรงตลอด	35	100.00
ไม่มีการรับรู้รายได้ค่าเช่าตามเกณฑ์เส้นตรงตลอด	0	0.00
รวม	35	100.00

จากตารางที่ 14 พบว่า จากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 35 ราย เป็นกิจการที่มีรายการเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน ซึ่งรับรู้รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 100.00 และไม่มีกิจการที่ไม่รับรู้รายได้ค่าเช่าตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ตารางที่ 15 แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการที่มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่ใช้เกณฑ์ใดในการตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่ให้เช่า

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดค่าเสื่อมราคา	จำนวน	ร้อยละ
ตามอายุสินทรัพย์ที่ให้เช่า	33	94.29
ตามอัตราที่กิจการกำหนด	2	5.71
รวม	35	100.00

จากตารางที่ 15 พบว่า จากผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 35 ราย เป็นกิจการที่มีรายการเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน ที่ใช้เกณฑ์ในการตัดค่าเสื่อมราคาตามอายุสินทรัพย์ที่ให้เช่า มีจำนวน 33 ราย คิดเป็น ร้อยละ 94.29 และกิจการที่ใช้เกณฑ์ในการตัดค่าเสื่อมราคาตามอัตราที่กิจการกำหนด จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.71 ตามลำดับ

ตารางที่ 16 แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการ เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสัญญาเช่าการเงินและ
สัญญาเช่าดำเนินงาน

การเปิดเผยข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ
กิจการที่เปิดเผยจำนวนเงินที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตาม สัญญาสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วง	43	100.00
รวม	43	100.00

จากตารางที่ 16 พบว่า จากผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 43 ราย เป็นกิจการ ที่มีการ
เปิดเผยจำนวนเงินที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามระยะเวลาแต่ละช่วง มีจำนวน 43 ราย คิดเป็น ร้อยละ
100.00 และไม่มีกิจการที่ไม่มีการเปิดเผยจำนวนเงินที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามระยะเวลาแต่ละช่วง

ตารางที่ 17 แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการที่เปิดเผยรายได้ทางการเงินรอการรับรู้

การเปิดเผยข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ
กิจการที่เปิดเผยรายได้ทางการเงินรอการรับรู้	36	83.72
กิจการที่ไม่เปิดเผยข้อมูลทางการเงินรอการรับรู้	7	16.28
รวม	43	100.00

จากตารางที่ 17 พบว่า จากผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 43 ราย เป็นกิจการที่มีรายการ
เกี่ยวกับสัญญาเช่า ที่เปิดเผยรายได้ทางการเงินรอการรับรู้ มีจำนวน 36 ราย คิดเป็น ร้อยละ 83.72
และกิจการที่ไม่เปิดเผยรายได้ทางการเงินรอการรับรู้ จำนวน 7 ราย คิดเป็น ร้อยละ 16.28
ตามลำดับ

ตารางที่ 18 แสดงจำนวนและร้อยละของกิจการที่เปิดเผยค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของจำนวนเงินชั้น
ต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่คาดว่าจะเก็บไม่ได้

การเปิดเผยข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ
กิจการที่เปิดเผยค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ ๑	42	97.67
กิจการที่ไม่เปิดเผยค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ ๑	1	2.33
รวม	43	100.00

จากตารางที่ 18 พบว่า จากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 43 ราย เป็นกิจการที่มีรายการเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่เปิดเผยค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของจำนวนเงินชั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่คาดว่าจะเก็บไม่ได้ จำนวน 42 ราย คิดเป็นร้อยละ 97.67 และกิจการที่ไม่เปิดเผยค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของจำนวนเงินชั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่คาดว่าจะเก็บไม่ได้ จำนวน 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 2.33 ตามลำดับ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตารางที่ 19 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความรู้เกี่ยวกับการนำมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาใช้

การนำมาตรฐานมาใช้	จำนวน	ร้อยละ
ทราบ	54	93.10
ไม่ทราบ	4	6.90
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 19 พบว่า จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 58 ราย ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ทราบว่า จะมีการนำมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาใช้ โดยทราบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การอบรมของสภาวิชาชีพ และเพื่อน เป็นจำนวน 54 ราย คิดเป็นร้อยละ 93.10 และกิจการที่ไม่ทราบว่า จะมีการนำมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาใช้ เป็นจำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.90 ตามลำดับ

ตารางที่ 20 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความเข้าใจจากการศึกษาร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ความเข้าใจต่อร่างมาตรฐาน	จำนวน	ร้อยละ
เข้าใจเป็นอย่างดี	17	29.31
มีบางส่วนที่ไม่เข้าใจ	35	60.34
ไม่เข้าใจ	6	10.35
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 20 พบว่า จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 58 ราย ผู้ตอบแบบสอบถามที่ศึกษาร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์แล้วมีความเข้าใจเป็นอย่างดี จำนวน 17 ราย คิดเป็นร้อยละ 29.31 กิจกรรมที่ศึกษาร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์แล้วมีบางส่วนที่ไม่เข้าใจ จำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 60.34 ซึ่งส่วนที่ไม่เข้าใจ คือ แนวทางการปฏิบัติจริงสำหรับกรวัดมูลค่าและการเปิดเผยข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และลักษณะของการตีมูลค่าธุรกรรมหากอายุของสินทรัพย์ที่ให้เช่ามีจำกัด ส่วน กิจกรรมที่ศึกษาร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์แล้วไม่เข้าใจ มีจำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.35 ตามลำดับ

ตารางที่ 21 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความเข้าใจในการแบ่งกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ความเข้าใจในการแบ่งกลุ่ม	จำนวน	ร้อยละ
สามารถแบ่งได้-แบ่งตามลักษณะของสัญญาเช่า	45	77.59
สามารถแบ่งได้-แบ่งตามประโยชน์ที่ได้รับ	12	20.69
ไม่สามารถแบ่งกลุ่มได้	1	1.72
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 21 พบว่า จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 58 ราย ผู้ตอบแบบสอบถามสามารถแบ่งกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ โดยแบ่งตามลักษณะของสัญญาเช่า จำนวน 45 ราย คิดเป็นร้อยละ 77.59 และกิจกรรมที่แบ่งตามประโยชน์ที่ได้รับจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ นั้น จำนวน 12 ราย คิดเป็นร้อยละ 20.69 ส่วนกิจกรรมที่ไม่สามารถแบ่งกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ จำนวน 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 1.72 ตามลำดับ

ตารางที่ 22 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเข้าใจวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ความเข้าใจวิธีปฏิบัติ	จำนวน	ร้อยละ
เข้าใจเป็นอย่างดี	20	34.48
มีบางส่วนที่ไม่เข้าใจ	32	55.17
ไม่เข้าใจ	6	10.35
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 22 พบว่า จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 58 ราย ผู้ตอบแบบสอบถามที่เข้าใจเกี่ยวกับวิธีการทางบัญชีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ประกาศใช้ จำนวน 20 ราย คิดเป็น ร้อยละ 34.48 กิจการ ที่ศึกษาแล้วมีบางส่วนที่ไม่เข้าใจ วิธีการทางบัญชีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ประกาศใช้จำนวน 32 ราย คิดเป็นร้อยละ 55.17 โดยต้องการทราบแนวทางในกรณีที่เกิดการไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ ส่วนกิจการที่ไม่เข้าใจวิธีการทางบัญชีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.35 ตามลำดับ

ตารางที่ 23 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความรู้เกี่ยวกับวิธีปฏิบัติ
ช่วงเปลี่ยนแปลงวิธีการทางบัญชี ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ
ลงทุน

ความรู้เกี่ยวกับวิธีปฏิบัติช่วงเปลี่ยนแปลง	จำนวน	ร้อยละ
ทราบโดยปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติเดิม	32	55.17
ทราบโดยปฏิบัติตามร่างมาตรฐาน	23	39.66
ไม่ทราบ	3	5.17
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 23 พบว่า จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 58 ราย กิจการที่ทราบการปฏิบัติช่วงการเปลี่ยนแปลงวิธีการทางบัญชี จำนวน 58 ราย ซึ่งกิจการส่วนใหญ่เลือกปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติเดิมที่กิจการเคยใช้ จนกว่าร่างมาตรฐานการบัญชีของสภามหาวิทยาลัยเพื่อการลงทุนจะประกาศใช้ จำนวน 32 ราย คิดเป็นร้อยละ 55.17 รองลงมา คือ กิจการเลือกปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีของสภามหาวิทยาลัยเพื่อการลงทุน จำนวน 23 ราย คิดเป็นร้อยละ 39.66 และกิจการที่ไม่ทราบการปฏิบัติช่วงการเปลี่ยนแปลงวิธีการทางบัญชี ตามร่างมาตรฐานการบัญชีของสภามหาวิทยาลัยเพื่อการลงทุนจำนวน 3 ราย คิดเป็น ร้อยละ 5.17 ไม่ทราบเนื่องจากไม่เข้าใจร่างมาตรฐานการบัญชีของสภามหาวิทยาลัยเพื่อการลงทุน ตามลำดับ



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 Copyright© by Chiang Mai University
 All rights reserved

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการประยุทธิ์ร่างมาตรฐานการบัญชีของสภาวิชาชีพเพื่อการลงทุน

ตารางที่ 24 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวนตามวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่า สามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง

วิธีการรับรายการที่กำหนด สามารถสะท้อนความถูกต้อง ๑	ระดับความเห็นด้วย												รวม	ค่า เฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย	
	มากที่สุด		มาก		ปานกลาง		น้อย		น้อยที่สุด		จำนวน	ร้อยละ				
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ						
1. การรับรายการเมื่อมีความเป็นไปได้ ค่อนข้างน้อยจะได้รับประโยชน์เชิง เศรษฐกิจในอนาคต	6	10.34	44	75.87	6	10.34	2	3.45	0	0.00	58	100.00			3.93	มาก
2. การรับผู้สนับสนุนบริการที่เกิดขึ้น ประจำวันจะไม่รวมเป็นต้นทุนของ สินทรัพย์แต่รับรู้ในกำไรหรือ ขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น	0	0.00	47	81.03	9	15.52	2	3.45	0	0.00	58	100.00			3.77	มาก
													รวม		3.85	มาก

จากตารางที่ 24 พบว่า จำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการรับรู้รายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับความเห็น เกี่ยวกับการรับรู้รายการเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 75.87 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.93

2. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มี ระดับความเห็น เกี่ยวกับการรับรู้รายการที่เกิดขึ้นประจำวันจะไม่รวมเป็นต้นของสินทรัพย์แต่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 81.03 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.77

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 25 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ย ของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการวัดมูลค่าที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่า สามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง

วิธีการวัดมูลค่าที่กำหนด สามารถสะท้อนความถูกต้อง	ระดับความเห็นด้วย												รวม	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย
	มากที่สุด		มาก		ปานกลาง		น้อย		น้อยที่สุด		จำนวน	ร้อยละ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ					
1. การวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน	4	6.89	43	74.14	9	15.52	2	3.45	0	0.00	58	100.00	3.84	มาก	
2. การวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ ได้มาด้วยการซื้อประกอบด้วยราคา ซื้อและต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่ เกี่ยวกับการจัดหาเท่านั้น	0	0.00	40	68.97	17	29.31	0	0.00	1	1.72	58	100.00	3.65	มาก	
3. การวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ สร้างขึ้นเอง คือ ต้นทุน ณ วันที่ ก่อสร้างหรือพัฒนาเสร็จสมบูรณ์	0	0.00	40	68.97	14	24.14	3	5.17	1	1.72	58	100.00	3.60	มาก	
4. การวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ ได้มาโดยการผ่อนชำระบันทึกรด้วย มูลค่าเทียบเท่ากับการซื้อขายเงินสด	0	0.00	35	60.35	22	37.93	0	0.00	1	1.72	58	100.00	3.57	มาก	
5. การวัดราคาทุนของสินทรัพย์ที่ได้มา จากการแลกเปลี่ยนต้องวัดด้วยมูลค่า ยุติธรรม	0	0.00	26	44.83	31	53.45	0	0.00	1	1.72	58	100.00	3.41	ปานกลาง	
													3.61	มาก	

จากตารางที่ 25 พบว่า จำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการวัดมูลค่าที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 74.14 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.84
2. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มี ระดับความเห็น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาด้วยการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อและต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาเท่านั้น ในระดับที่มาก คิดเป็นร้อยละ 68.97 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.65
3. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มี ระดับความเห็น เกี่ยวกับการวัดต้นทุนของสินทรัพย์ที่สร้างขึ้นเอง คือต้นทุน ณ วันที่ก่อสร้างหรือพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 68.97 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.60
4. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มี ระดับความเห็น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาโดยการผ่อนชำระบันทึกด้วยมูลค่าที่เทียบเท่ากับการซื้อด้วยเงินสด ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 60.35 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.57
5. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มี ระดับความเห็น เกี่ยวกับการวัดราคาทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาจากการแลกเปลี่ยนต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม ในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 53.45 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.41

ตารางที่ 26 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวนตามวิธีการจัดมูลค่าภายใต้หลังการรับรู้รายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง

วิธีการจัดมูลค่าภายใต้หลังการรับรู้ที่กำหนดตามการสะท้อนความถูกต้อง ๑	ระดับความเห็นด้วย												รวม	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับความเห็นด้วย		
	มากที่สุด			ปานกลาง			น้อย			น้อยที่สุด						จำนวน	ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ					
																จำนวน	ร้อยละ
1. การรับรู้ด้วยวิธีมูลค่าคู่ชกรรม	0	0.00	35	60.34	21	36.21	2	3.45	0	0.00	58	100.00	3.57	มาก			
2. การรับรู้ด้วยวิธีราคาทุน	0	0.00	22	37.93	30	57.72	2	3.45	4	6.90	58	100.00	3.20	ปานกลาง			
					รวม								3.39	ปานกลาง			

จากตารางที่ 26 พบว่า จำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับความเห็น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 60.34 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.57
2. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มี ระดับความเห็น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยวิธีราคาทุน ในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 37.93 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.20



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 27 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ย ของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการจำหน่ายที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่า สามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง

วิธีการจำหน่ายที่กำหนด สามารถสะท้อนความถูกต้อง ^๑	ระดับความเห็นด้วย												รวม	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย
	มากที่สุด		มาก		ปานกลาง		น้อย		น้อยที่สุด		รวม				
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ			
1. การรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่ เกิดขึ้นต้องรับรู้ในงวดที่เล็กให้หรือ จำหน่าย	0	0.00	42	72.41	12	20.69	0	0.00	4	6.90	58	100.00		3.59	มาก
2. การจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยการผ่อน ชำระให้รับรู้สิ่งตอบแทนที่จะได้รับ ด้วยราคาที่ยอมรับเท่าเงินสด	0	0.00	36	62.07	22	37.93	0	0.00	0	0.00	58	100.00		3.62	มาก
													รวม	3.61	มาก

จากตารางที่ 27 พบว่า จำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการจำหน่ายที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับความเห็น เกี่ยวกับการรับรู้ ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นต้องรับรู้ในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่าย ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 72.41 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.59
2. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มี ระดับความเห็น เกี่ยวกับการจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยการผ่อนชำระให้รับรู้สิ่งตอบแทนที่จะได้รับด้วยราคาเทียบเท่าเงินสด ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 62.07 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.62

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 28 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการโอนสินทรัพย์ไปยังบัญชีอื่น ๆ หรือจากบัญชีอื่น ๆ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนมูลค่าหรือใกล้เคียงความเป็นจริง

วิธีการโอนที่กำหนด สามารถสะท้อนความถูกต้อง ๆ	ระดับความเห็นด้วย										รวม	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย		
	มากที่สุด		มาก		ปานกลาง		น้อย		น้อยที่สุด					จำนวน	ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ					
1. การโอนไปเพื่อให้ใช้งานหรือเป็น สินค้าคงเหลือ ให้ใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็น ราคาทุน	0	0.00	45	77.58	11	18.97	2	3.45	0	0.00	58	100.00	3.74	มาก	
2. การโอนจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ งานมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุนรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมและ รับรู้แตกต่างเป็นกำไรขาดทุนในงวด นั้น	0	0.00	32	55.17	26	44.83	0	0.00	0	0.00	58	100.00	3.55	มาก	
	รวม											3.65	มาก		

จากตารางที่ 28 พบว่า จำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการโอนสิทธิ์ไปยังบัญชีอื่น ๆ หรือจากบัญชีอื่น ๆ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับความเห็น เกี่ยวกับ การโอนไปเพื่อให้ใช้งานหรือเป็นสินค้ำคงเหลือ ให้ใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุน ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 77.58 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.74

2. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มี ระดับความเห็น เกี่ยวกับ การโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้งานมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้ผลต่างเป็นกำไรขาดทุนในงวดนั้น ในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 55.17 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.55

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 29 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวนตามความสามารถเปิดเผยข้อมูลที่กำหนดไว้ในมาตรฐาน

การเปิดเผยข้อมูล	เปิดเผยได้		เปิดเผยไม่ได้เนื่องจาก								รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	ไม่มีข้อมูล		ยากในการจัดทำ		เป็นความลับ		ต้นทุนจัดทำสูง		จำนวน	ร้อยละ
			จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		
1. การเปิดเผยเกณฑ์ที่ใช้ในการแยก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจาก อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานและที่มีไว้ เพื่อขายตามปกติธุรกิจ	41	70.69	4	6.90	9	15.51	4	6.90	0	0.00	58	100.00
2. วิธีการหรือข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการ กำหนดมูลค่ายุติกรรมรวม หลักฐานจาก การตลาดหรือกำหนดจากปัจจัยอื่น	44	75.87	6	10.34	6	10.34	2	3.45	0	0.00	58	100.00
3. จำนวนที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	54	93.10	2	3.45	2	3.45	0	0.00	0	0.00	58	100.00
4. ข้อตกลงในการซื้อ/ก่อสร้าง/พัฒนา อสังหาริมทรัพย์หรือในการซ่อมแซม บำรุงรักษา	42	72.41	4	6.90	3	5.17	9	15.52	0	0.00	58	100.00
5. การเปิดเผยข้อมูลในการกระทุบยอด ระหว่างมูลค่าตามบัญชี ณ วันต้นงวด/วัน สิ้นงวด	51	87.93	2	3.45	2	3.45	3	5.17	0	0.00	58	100.00

จาก ตารางที่ 29 พบว่า จำนวน และ ร้อยละ ของ ผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับ ความสามารถเปิดเผยข้อมูลที่กำหนดไว้ในมาตรฐาน จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 58 ราย เป็นดังต่อไปนี้

1. กิจการ ส่วนใหญ่สามารถ เปิดเผยเกณฑ์ที่ใช้ในการแยกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุนออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานและที่มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจ จำนวน 41 ราย คิด เป็นร้อยละ 70.69 รองลงมาคือ กิจการที่ไม่สามารถเปิดเผยได้เนื่องจากยากในการจัดทำ จำนวน 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.51 กิจการที่ไม่สามารถเปิดเผยได้เนื่องจากไม่มีข้อมูลและเป็นความลับ จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.90 เท่ากัน ตามลำดับ

2. กิจการ ส่วนใหญ่สามารถ เปิดเผยวิธีการหรือข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนด มูลค่ายุติธรรมรวม หลักฐานจากการตลาดหรือกำหนดจากปัจจัยอื่น จำนวน 44 ราย คิดเป็นร้อยละ 75.87 รองลงมาคือ กิจการที่ไม่สามารถเปิดเผยได้เนื่องจากยากในการจัดทำและไม่มีข้อมูล จำนวน 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.51 เท่ากัน และกิจการที่ไม่สามารถเปิดเผยได้เนื่องจากเป็นความลับ จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.45 ตามลำดับ

3. กิจการส่วนใหญ่สามารถเปิดเผยจำนวนที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุน จำนวน 54 ราย คิดเป็นร้อยละ 93.10 รองลงมาคือ กิจการที่ไม่สามารถเปิดเผยได้เนื่องจากยากในการจัดทำและไม่มี ข้อมูล จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.45 เท่ากัน ตามลำดับ

4. กิจการ ส่วนใหญ่สามารถ เปิดเผยข้อตกลงในการซื้อ/ก่อสร้าง/พัฒนา อสังหาริมทรัพย์หรือในการซ่อมแซมบำรุงรักษา ได้ จำนวน 42 ราย คิดเป็นร้อยละ 72.41 รองลงมา คือ กิจการที่ไม่สามารถเปิดเผยได้เนื่องจากเป็นความลับ จำนวน 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.52 กิจการ ที่ไม่สามารถเปิดเผยได้เนื่องจากไม่มีข้อมูล จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.90 และกิจการที่ไม่ สามารถเปิดเผยได้เนื่องจากยากในการจัดทำ จำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.17 ตามลำดับ

5. กิจการส่วนใหญ่สามารถเปิดเผยข้อมูลในการกระทบยอดระหว่างมูลค่าตามบัญชี ณ วันต้นงวดกับวันสิ้นงวด จำนวน 51 ราย คิดเป็นร้อยละ 87.93 รองลงมาคือ กิจการที่ไม่สามารถ เปิดเผยได้เนื่องจากเป็นความลับ จำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.17 และกิจการที่ไม่สามารถเปิดเผย ได้เนื่องจากยากในการจัดทำและไม่มีข้อมูล จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.45 เท่ากัน ตามลำดับ

ตารางที่ 30 แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ใน
มาตรฐาน ว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง

วิธีการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงที่ กำหนดสามารถสะท้อนความถูกต้อง ๑	ระดับความเห็นด้วย												ค่า เฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย	
	มากที่สุด		มาก		ปานกลาง		น้อย		น้อยที่สุด		รวม				
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ			
1. วิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องรับรู้ ผลกระทบของการเลือกนั้น เป็นการ ปรับปรุงในกำไรสะสมยกมาสำหรับ งวดที่กิจการเลือกใช้วิธีการบัญชีนี้	1	1.72	45	77.59	10	17.24	0	0.00	2	3.45	58	100.00	3.74	มาก	
2. วิธีการทุน ผลกระทบจากการ เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีให้ รวมถึงการจัดประเภทใหม่ต้อง ส่วนเกินทุนจากการตีราคาเพิ่มด้วย	0	0.00	29	50.00	23	39.66	6	10.34	0	0.00	58	100.00	3.39	ปานกลาง	
													รวม	3.57	มาก

จากตารางที่ 30 พบว่า จำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวิธีการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในมาตรฐาน ว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับความเห็น เกี่ยวกับ การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง ว่าวิธีมูลค่ายุติธรรมนั้น กิจการต้องรับรู้ผลกระทบของการเลือกนั้น เป็นการปรับปรุงในกำไรสะสมมาสำหรับงวดที่กิจการเลือกใช้วิธีการบัญชีนี้ ในระดับมาก คิดเป็นร้อยละ 77.59 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.74
2. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มี ระดับความเห็น เกี่ยวกับ การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง ว่าวิธีราคาทุน มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีให้รวมถึงการจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคาเพิ่มขึ้นในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 50.00 โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.39

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 Copyright © by Chiang Mai University
 All rights reserved

ตารางที่ 31 แสดงค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการรับรู้รายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง

วิธีการรับรู้รายการที่กำหนด สามารถสะท้อนความถูกต้อง ๑	มีรายการบัญชี เกี่ยวกับสัญญาเช่า		ไม่มีรายการบัญชี เกี่ยวกับสัญญาเช่า	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย
1. การรับรู้รายการเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างเนที่จะได้รับ ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต	4.00	มาก	3.73	มาก
2. การรับรู้ต้นทุนบริการที่เกิดขึ้นประจำวันจะไม่รวมเป็น ต้นทุนของสินทรัพย์แต่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ เกิดขึ้น	3.81	มาก	3.67	มาก
รวม	3.91	มาก	3.70	มาก

หมายเหตุ - กิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 43 ราย

- กิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 15 ราย

จากตารางที่ 31 พบว่าค่าเฉลี่ย ของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการรับรู้รายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการรับรู้รายการเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างเนที่จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 4.00 และผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็น เกี่ยวกับการรับรู้รายการเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างเนที่จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ในระดับมาก เช่นกัน โดยมีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.73

2. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับต้นทุนบริการที่เกิดขึ้นประจำวันจะไม่รวมเป็นต้นของสินทรัพย์แต่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.81 และผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับต้นทุนบริการที่เกิดขึ้นประจำวันจะไม่รวมเป็นต้นของสินทรัพย์แต่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น ในระดับมากเช่นกัน มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.67

ตารางที่ 32 แสดงค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการวัดมูลค่าที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง

วิธีการวัดมูลค่าที่กำหนดสามารถสะท้อนความถูกต้อง ¹	มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า		ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับความเห็นด้วย	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับความเห็นด้วย
1. การวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน	3.91	มาก	3.67	มาก
2. การวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาด้วยการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อและต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาเท่านั้น	3.65	มาก	3.67	มาก
3. การวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่สร้างขึ้นเอง คือต้นทุน ณ วันที่ก่อสร้างหรือพัฒนาเสร็จสมบูรณ์	3.58	มาก	3.67	มาก
4. การวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาโดยการผ่อนชำระบันทึกด้วยมูลค่าเทียบเท่ากับการซื้อด้วยเงินสด	3.67	มาก	3.27	ปานกลาง
5. การวัดราคาทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาจากการแลกเปลี่ยนต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม	3.37	ปานกลาง	3.53	มาก
รวม	3.64	มาก	3.56	มาก

หมายเหตุ - กิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 43 ราย

- กิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 15 ราย

จากตารางที่ 32 พบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการวัดมูลค่าที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.91 และผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ในระดับมาก เช่นกัน มีค่าเฉลี่ยของความเห็น เท่ากับ 3.67

2. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาด้วยการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อและต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาเท่านั้น ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.65 และผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาด้วยการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อและต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาเท่านั้น ในระดับมาก เช่นกัน มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.67

3. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดต้นทุนของสินทรัพย์ที่สร้างขึ้นเอง คือต้นทุน ณ วันที่ก่อสร้างหรือพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.58 และผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดต้นทุนของสินทรัพย์ที่สร้างขึ้นเอง คือต้นทุน ณ วันที่ก่อสร้างหรือพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ ในระดับมาก เช่นกัน มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.67

4. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาโดยการผ่อนชำระบันทึกด้วยมูลค่าที่เทียบเท่ากับการซื้อด้วยเงินสด ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.67 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาโดยการผ่อนชำระบันทึกด้วยมูลค่าที่เทียบเท่ากับการซื้อด้วยเงินสด ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.27

5. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดราคาทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาจากการแลกเปลี่ยนต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.37 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดราคาทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาจากการแลกเปลี่ยนต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.53

ตารางที่ 33 แสดงค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง

วิธีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้ที่กำหนด สามารถสะท้อนความถูกต้อง ๑	มีรายการบัญชี เกี่ยวกับสัญญาเช่า		ไม่มีรายการบัญชี เกี่ยวกับสัญญาเช่า	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย
1. การรับรู้ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม	3.53	มาก	3.67	มาก
2. การรับรู้ด้วยวิธีราคาทุน	3.16	ปานกลาง	3.33	ปานกลาง
รวม	3.35	ปานกลาง	3.50	มาก

หมายเหตุ - กิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 43 ราย

- กิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 15 ราย

จากตารางที่ 33 พบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.53 และผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม ในระดับมากเช่นกัน มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.67

2. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยวิธีราคาทุน ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.16 และผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยวิธีราคาทุน ในระดับปานกลางเช่นกัน มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.33

ตารางที่ 34 แสดงค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการจำหน่ายที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง

วิธีการจำหน่ายที่กำหนด สามารถสะท้อนความถูกต้อง ^๑	มีรายการบัญชี เกี่ยวกับสัญญาเช่า		ไม่มีรายการบัญชี เกี่ยวกับสัญญาเช่า	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย
1. การรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นต้องรับรู้ในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่าย	3.58	มาก	3.60	มาก
2. การจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยการผ่อนชำระให้รับรู้สิ่งตอบแทนที่จะได้รับด้วยราคาเทียบเท่าเงินสด	3.63	มาก	3.60	มาก
รวม	3.61	มาก	3.60	มาก

หมายเหตุ - กิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 43 ราย

- กิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 15 ราย

จากตารางที่ 34 พบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจกรรมที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการจำหน่ายที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการรับรู้ ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นต้องรับรู้ในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่าย ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.58 และผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นต้องรับรู้ในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่าย ในระดับมาก เช่นกัน มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.60

2. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยการผ่อนชำระให้รับรู้สิ่งตอบแทนที่จะได้รับด้วยราคาเทียบเท่าเงินสดในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.63 และผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยการผ่อนชำระให้รับรู้สิ่งตอบแทนที่จะได้รับด้วยราคาเทียบเท่าเงินสด ในระดับมาก เช่นกัน มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.60

ตารางที่ 35 แสดงค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการโอนสินทรัพย์ไปยังบัญชีอื่น ๆ หรือจากบัญชีอื่น ๆ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง

วิธีการโอนที่กำหนด สามารถสะท้อนความถูกต้อง ๑	มีรายการบัญชี เกี่ยวกับสัญญาเช่า		ไม่มีรายการบัญชี เกี่ยวกับสัญญาเช่า	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับ ความเห็น ด้วย
1. การโอนไปเพื่อให้ใช้งานหรือเป็นสินค้ำคงเหลือ ให้ใช้มูลค่า ยุติธรรม ณ วันที่เปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุน	3.70	มาก	3.87	มาก
2. การโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้งานมาเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมและ รับรู้ผลต่างเป็นกำไรขาดทุนในงวดนั้น	3.47	ปานกลาง	3.80	มาก
รวม	3.59	มาก	3.84	มาก

หมายเหตุ - กิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 43 ราย

- กิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 15 ราย

จากตารางที่ 35 พบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการโอนสินทรัพย์ไปยังบัญชีอื่น ๆ หรือจากบัญชีอื่น ๆ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่กำหนดไว้ในมาตรฐานว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการโอนไปเพื่อให้ใช้งานหรือเป็นสินค้ำคงเหลือ ให้ใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุน ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.70 และผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการโอนไปเพื่อให้ใช้งานหรือเป็นสินค้ำคงเหลือ ให้ใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุน ในระดับมาก เช่นกัน มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.87

2. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้งานมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้ผลต่างเป็นกำไรขาดทุนในงวดนั้น ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.47 ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้งานมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้ผลต่างเป็นกำไรขาดทุนในงวดนั้น ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.80

ตารางที่ 36 แสดงค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในมาตรฐาน ว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง

วิธีการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงที่กำหนดสามารถสะท้อนความถูกต้อง ฯ	มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า		ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับความเห็นด้วย	ค่าเฉลี่ย	ค่าระดับความเห็นด้วย
1. วิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องรับรู้ผลกระทบของการเลือกนั้น เป็นการปรับปรุงในกำไรสะสมมาสำหรับงวดที่กิจการเลือกใช้วิธีการบัญชีนี้	3.65	มาก	4.00	มาก
2. วิธีราคาทุน ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีให้รวมถึงการจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคาเพิ่มด้วย	3.37	ปานกลาง	3.47	ปานกลาง
รวม	3.51	มาก	3.74	มาก

หมายเหตุ - กิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 43 ราย

- กิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำนวน 15 ราย

จากตารางที่ 36 พบว่าค่าเฉลี่ยของระดับความเห็นด้วยของผู้ตอบแบบสอบถามของกิจกรรมที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าและกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จำแนกตามวิธีการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในมาตรฐาน ว่าสามารถสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริง ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง ว่า วิธีมูลค่ายุติธรรมนั้น กิจการต้องรับรู้ผลกระทบของการเลือกนั้น เป็นการปรับปรุงในกำไรสะสมยกมาสำหรับงวดที่กิจการเลือกใช้วิธีการบัญชีนี้ ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.65 และผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง ว่า วิธีมูลค่ายุติธรรมนั้น กิจการต้องรับรู้ผลกระทบของการเลือกนั้น เป็นการปรับปรุงในกำไรสะสมยกมาสำหรับงวดที่กิจการเลือกใช้วิธีการบัญชีนี้ ในระดับมาก เช่นกัน มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 4.00

2. ผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง ว่าวิธีราคาทุน มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีให้รวมถึงการจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคาเพิ่มขึ้น ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.37 และผู้ตอบแบบสอบถามของกิจการที่ไม่มีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีระดับความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง ว่าวิธีราคาทุน มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีให้รวมถึงการจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคาเพิ่มขึ้นในระดับปานกลาง เช่นกัน มีค่าเฉลี่ยของความเห็นเท่ากับ 3.47

ตารางที่ 37 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับการเลือกวิธีที่จะใช้ในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

วิธีที่กิจการเลือกใช้วัดมูลค่า	จำนวน	ร้อยละ
วิธีมูลค่ายุติธรรม	35	60.34
วิธีราคาทุน	23	39.66
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 37 พบว่า จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 58 ราย กิจการที่เลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 60.34 เนื่องจาก วิธีมูลค่ายุติธรรมแสดงมูลค่าที่สะท้อนความเป็นจริงที่เป็นปัจจุบันของราคาสินทรัพย์ ได้ดีกว่า และกิจการที่เลือกใช้วิธีราคาทุนในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 23 ราย คิดเป็นร้อยละ 39.66 เนื่องจากวิธีราคาทุนทำให้ทราบมูลค่าที่แท้จริงมากกว่า มีหลักฐานและเกณฑ์ที่น่าเชื่อถือมากกว่าซึ่งจะทำให้รู้มูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ที่ถูกต้อง รวมถึงวิธีมูลค่ายุติธรรมนั้นการคำนวณทำได้ยากกว่าวิธีราคาทุน

ตารางที่ 38 แสดงจำนวนและร้อยละของ ผู้ตอบแบบสอบถาม ในการสนใจเข้าร่วมการจัดอบรมสัมมนาเกี่ยวกับร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ความสนใจการจัดอบรมสัมมนา	จำนวน	ร้อยละ
สนใจเข้าร่วมสัมมนา	58	100.00
รวม	58	100.00

จากตารางที่ 38 พบว่า จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 58 ราย กิจการที่สนใจเข้าร่วมการจัดอบรมสัมมนาเกี่ยวกับร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 58 ราย คิดเป็นร้อยละ 100.00

**ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะและความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและประโยชน์ที่จะได้รับ จากการประยุกต์
ร่างมาตรฐานการบัญชีสั่งหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

**1. ปัญหาจากการประยุกต์ร่างการบัญชีสั่งหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามความคิดเห็น
ของผู้ตอบแบบสอบถาม มีดังนี้**

- 1.1 ต้นทุนการวัดมูลค่าสินทรัพย์ในแต่ละรอบระยะเวลาจะเพิ่มขึ้น (2 ราย)
- 1.2 หลักเกณฑ์สำหรับการวัดมูลค่ายังไม่มีการเปิดเผยอย่างแน่ชัด ซึ่งตามทีกล่าวมานี้
น้อยสำคัญกับงบการเงิน (2 ราย)
- 1.3 หากกิจการไม่ได้มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากนัก จะส่งผลให้ไม่
สอดคล้องกันระหว่างประโยชน์ที่ได้รับกับค่าใช้จ่ายที่ต้องเสียไป (1 ราย)
- 1.4 หากผู้ปฏิบัติงานไม่มีความเข้าใจวิธีการทางบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ
ลงทุนอย่างถูกต้องจะส่งผลต่อการประมวลผลทางบัญชีและต่องบการเงินของกิจการด้วย (15 ราย)
- 1.5 การคำนวณมูลค่ายุติธรรมคำนวณหายาก และอาจทำให้ไม่น่าเชื่อถือ เพราะ
มูลค่ายุติธรรมไม่มีหลักการที่เป็นมาตรฐานในการคำนวณหา (10 ราย)

**2. ประโยชน์ที่จะได้รับจากการประยุกต์ร่างการบัญชีสั่งหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
ตามความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม มีดังนี้**

- 2.1 สามารถจำแนกสินทรัพย์สำหรับการบริหารและสินทรัพย์เพื่อการลงทุนและ
สินค้าน่าเชื่อถือได้อย่างชัดเจน (5 ราย)
- 2.2 สามารถทำให้กิจการรับรู้รายได้และผลการดำเนินงาน อันมาจากกิจกรรมต่าง ๆ
ได้อย่างชัดเจน (3 ราย)
- 2.3 สามารถวิเคราะห์งบการเงิน รายงานทางการเงิน เพื่อสามารถวางแผน ควบคุม
และตัดสินใจได้ดียิ่งขึ้น (5 ราย)
- 2.4 สามารถแยกประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอย่างถูกต้องมากขึ้น (15 ราย)
- 2.5 งบการเงินจะสะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงมากขึ้น เนื่องจากมีการแบ่ง
ประเภทได้อย่างชัดเจน ทำให้ทราบว่าสินทรัพย์แต่ละตัวคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่คุ้มค่ากับการ
ลงทุน (1 ราย)

3. ข้อเสนอแนะจากการประยุกต์ร่างการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม มีดังนี้

3.1 ควรมีการนำมาตราฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาประยุกต์ใช้ แต่ควรที่จะมีการรับรองจากหน่วยงานให้ทุกกิจการใช้ให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบในการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของกิจการเองว่าเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับกลุ่มธุรกิจเดียวกัน และจะทำให้งบการเงินสะท้อนผลการดำเนินงานและฐานะการเงินได้มากขึ้น (3 ราย)

3.2 ควรมีการเปิดเผยเพิ่มเติมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญกับงบการเงินอย่างพอเพียง เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถเข้าใจถึงแนวทางและข้อจำกัดต่าง ๆ ของแต่ละกิจการ (2 ราย)

3.3 ควรมีรูปแบบตัวอย่างประกอบการจัดทำในการนำเสนอข้อมูลในการจัดการอบรม หรือการแจ้งให้แต่ละกิจการที่เกี่ยวข้องทราบ เพราะจะทำให้เข้าใจได้มากยิ่งขึ้น (5 ราย)

3.4 ควรมีการประชาสัมพันธ์ให้มากยิ่งขึ้น เพื่อให้แต่ละธุรกิจได้เข้าใจถึงวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับแต่ละบัญชีได้อย่างถ่วงที ซึ่งจะช่วยให้ธุรกิจได้ศึกษาถึงทิศทางความเป็นไปของวิธีการทางบัญชีที่กิจการจะต้องปฏิบัติก่อนที่จะมีผลบังคับใช้ (5 ราย)