



## สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน: วิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูล Investment Property: Accounting Practices and Disclosure

- ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กิตติมา อัครนุพงษ์
- กลุ่มวิชาการบัญชีสำหรับหน่วยงานภาครัฐกิจ (บัญชีการเงิน)
- คณะบัญชี มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- Assistant Professor Dr. Kittima Acaranupong
- Corporate Accounting Group (Financial Accounting)
- School of Accountancy, University of the Thai Chamber of Commerce
- E-mail: kittima\_\_aca@utcc.ac.th, kittima456@yahoo.com

### บทคัดย่อ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้กำหนดนิยามของคำว่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้ว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง การวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดด้วยราคาทุนที่ซื้อมา การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรก กิจการสามารถเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม หรือวิธีราคาทุนกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมด ผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) คือ กิจการต้องโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เคยรวมไว้ในบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แยกออกมาเป็นหัวข้อต่างหาก เป็นบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับงวดที่เกิดขึ้น หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะแสดงด้วยราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม หักด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) จากการศึกษานโยบายการบัญชีของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 พบว่า ร้อยละ 84 ของบริษัทที่มีรายการอสังหาริมทรัพย์

เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงินเลือกใช้วิธีราคาทุน ข้อดีของวิธีราคาทุน คือ ข้อมูลมีความเชื่อถือได้มากกว่าวิธีมูลค่ายุติธรรม อย่างไรก็ตาม วิธีมูลค่ายุติธรรมช่วยให้ข้อมูลในงบการเงินสะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในปัจจุบันได้ดีกว่าวิธีราคาทุน หรือ กล่าวคือ ข้อมูลมีลักษณะเชิงคุณภาพที่เรียกว่า ความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ หลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือ กิจการต้องระบุว่ากิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุน ถ้ากิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน กิจการต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

**คำสำคัญ:** อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน วิธีมูลค่ายุติธรรม วิธีราคาทุน การเปิดเผยข้อมูล

## Abstract

Thai Accounting Standard 40 (revised 2009) on Investment Property has defined investment property as property held to earn rentals or for capital appreciation or both. An investment property shall be measured initially at its cost. For the measurement after initial recognition, an entity may choose either the fair value model or the cost model for all investment property. The effect of adopting Thai Accounting Standard 40 (revised 2009) is that an entity should transfer investment property, which used to be included in Property, Plant and Equipment account, into the "Investment Property" account separately. If an entity chooses the fair value model, the investment property shall be presented as fair value. A gain or loss arising from a change in fair value of investment property shall be recognized in profit and loss for the period when it occurs. If an entity chooses the cost model, the investment property shall be presented as cost less accumulated depreciation less accumulated impairment loss (if any). The accounting policies of companies in the property development sector listed on the Stock Exchange of Thailand in 2012 are investigated in this paper. The results indicate that 84% of the companies, which have investment property in their Statement of Financial Position, choose the cost model. The cost model has advantages over the fair value model in terms of reliability. However, the fair value model helps the information in the financial statement reflect a more current financial position and performance than that of the cost model. That is, financial information has qualitative characteristics in terms of relevance. The disclosure criteria for investment property are that an entity shall disclose whether it has applied the fair value model or the cost model. If an entity applies the cost model, it shall disclose the fair value of investment property in the note to its financial statements.

**Keywords:** Investment Property, Fair Value Model, Cost Model, Disclosure

จากการที่สภาวิชาชีพบัญชีได้ปรับปรุงและออกมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับที่มีผลบังคับใช้เริ่มตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป เช่น มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง การนำเสนองบการเงิน มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง สินค้าคงเหลือ ในจำนวนมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่หลายฉบับนั้น มาตรฐานการบัญชีฉบับหนึ่งที่ประเทศไทยยังไม่เคยกล่าวถึงในอดีต คือ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Thai Accounting Standard 40 (revised 2009): Investment Property) ซึ่งมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นของมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (IAS 40: Investment Property Bound Volume 2009) ในบทความนี้กล่าวถึงวิธีปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน วิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่บริษัทเลือกใช้ และวิธีการเปิดเผยข้อมูล พร้อมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)

## ความหมาย การรับรู้รายการและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### ความหมายของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้กำหนดความหมายของคำว่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไว้ว่า

อสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน หรืออาคาร หรือส่วนของอาคาร (ส่วนควบอาคาร) หรือทั้งที่ดินและอาคาร) ที่ถือครอง (โดยเจ้าของหรือโดยผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อ

- 1) ใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารของกิจการ หรือ
- 2) ขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ

จากคำนิยามดังกล่าวจึงสามารถตีความหมายของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือ สินทรัพย์ที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ หมายถึง อาคารและที่ดิน ไม่รวมเครื่องจักร อุปกรณ์ ที่กิจการถือครองโดยไม่ได้ใช้ในการผลิต หรือไม่ได้ใช้ในการให้บริการ หรือไม่ได้มีไว้เพื่อการขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจโดยปกติ ตัวอย่างของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เช่น ที่ดินที่กิจการถือครองไว้เพื่อหากำไรจากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินในระยะยาว ที่ดินที่กิจการถือครองโดยไม่ได้ระบุดัตุประสงค์ของการใช้ในอนาคต อาคารที่กิจการเป็นเจ้าของ (หรืออาคารที่กิจการครอบครองภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) และให้เช่าต่อด้วยสัญญาเช่าดำเนินงาน อาคารที่ยังไม่มีผู้เช่าซึ่งกิจการถือครองเพื่อให้เช่าต่อภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

### การรับรู้รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หลักเกณฑ์การรับรู้รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน ใช้หลักเกณฑ์การรับรู้เช่นเดียวกับสินทรัพย์อื่น คือ ต้องเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ

ลงทุน มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น และสามารถวัดมูลค่าหรือราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ

### วัตถุประสงค์ทางการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน วัดด้วยราคาทุนที่ซื้อ มา รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ ดังนั้น ต้นทุนในการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วยราคาซื้อสินทรัพย์ รายจ่ายโดยตรงอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสำหรับบริการทางกฎหมาย ค่าภาษีในการรับโอนสินทรัพย์และต้นทุนในการทำรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง

การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ กิจการสามารถเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม หรือวิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อกิจการเลือกใช้วิธีใดแล้ว กิจการต้องใช้นโยบายการบัญชีนั้นกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดของกิจการ

หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดด้วยมูลค่ายุติธรรม และต้องรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจนกว่าจะมีการจำหน่าย หรือจนกระทั่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นกลายเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อไว้ใช้งานหรือกิจการเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจภายหลัง

ถ้ากิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดด้วยวิธีราคาทุน ดังนั้นมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

จะแสดงด้วยราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม หักด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ยกเว้นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เข้าเงื่อนไขการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายหรือการดำเนินงานที่ยกเลิก

### การวิเคราะห์ผลกระทบต่องบการเงิน

เมื่อสภาวิชาชีพบัญชีประกาศใช้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะส่งผลกระทบต่อกิจการโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

1. กิจการต้องโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เคยรวมอยู่ในบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยการจัดประเภทใหม่ แยกออกเป็นหัวข้อต่างหากคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยถือเป็นรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน (กิตติมา อัครนพวงศ์, 2555: 127) ซึ่งต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงแต่ต้นทุนในการได้มา ต้นทุนทางตรงอื่นๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม การแยกแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ทำให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินฐานะการเงินของกิจการได้ชัดเจนมากขึ้น กล่าวคือ ทำให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินได้ว่าสินทรัพย์ส่วนใดเป็นสินทรัพย์ที่กิจการไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน ไม่ใช้ในการผลิตสินค้าหรือไม่ได้ใช้ในการให้บริการ

2. ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก กิจการสามารถเลือกได้ว่าจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

การลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม หรือวิธีราคาทุน

หากกิจการเลือกที่จะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทุกรายการต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะแสดงไว้ในกำไรขาดทุนสำหรับงวดที่เกิดขึ้น

ถ้ากิจการเลือกที่จะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะแสดงด้วยราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม หักด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) และต้องใช้ราคาทุนกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทุกรายการ หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน กิจการต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วย

### 3. ผลกระทบต่องบการเงิน

หากกิจการเลือกวัดมูลค่าภายหลังการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยตรง ซึ่งส่งผลให้กำไรมีความผันผวนมากขึ้น กล่าวคือ กำไรมีการเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตาม การปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมจะทำให้สินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินแสดงมูลค่าในปัจจุบัน และกำไรขาดทุนสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่รวมผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ในปัจจุบันเช่นกัน ซึ่งจะช่วยให้งบการเงินมีคุณสมบัติเชิงคุณภาพที่เรียก

ว่า ความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ (Relevance) ได้ดีกว่าการใช้วิธีราคาทุน กล่าวคือ งบการเงินสะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในปัจจุบันได้ดีกว่าการใช้วิธีราคาทุนซึ่งเป็นราคาในอดีต ณ วันที่กิจการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น

ประเด็นที่ต้องระวังในการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม คือ ความเชื่อถือได้ (Reliability) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมมีความน่าเชื่อถือเพียงใด ซึ่งมาตรฐานการบัญชีกำหนดว่า การประเมินมูลค่ายุติธรรมต้องทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ หากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้การเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมมีความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่งผลต่อต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น กิจการควรเปรียบเทียบประโยชน์ที่ได้รับกับต้นทุนที่เสียไปในการประเมินมูลค่ายุติธรรมว่าคุ้มกันหรือไม่

หากกิจการเลือกวัดมูลค่าภายหลังการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน วิธีปฏิบัติทางการบัญชีต่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะไม่แตกต่างจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน เพียงแต่มีการจัดประเภทใหม่ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ

อย่างไรก็ตาม การเปิดทางเลือกให้กิจการเลือกได้ว่า จะวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุนหรือวิธีมูลค่ายุติธรรม ทำให้กิจการต่าง ๆ อาจเลือกวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่แตกต่างกัน ทำให้ผู้ใช้งบการเงินไม่สามารถนำงบการเงินของ

กิจการที่เลือกใช้นโยบายการบัญชีที่แตกต่างกันมาเปรียบเทียบกันได้ นอกจากนี้ ถ้าบริษัทมีการเลือกใช้วิธีราคาทุนสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่เลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือในทางกลับกันบริษัทเลือกวิธีการตีราคาใหม่สำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่เลือกใช้วิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำให้การวัดมูลค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินเกิดความไม่สม่ำเสมอ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการวิเคราะห์งบการเงิน อัตราส่วนทางการเงินของกิจการอาจเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง เนื่องจากวิธีการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทำให้อัตราส่วนทางการเงินไม่ได้สะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ที่แท้จริง

4. ผลกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงิน การแยกแยะรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไม่มีผลกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงิน โดยเฉพาะในกรณีที่กิจการเลือกวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลังการรับรู้เริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน แต่ถ้ากิจการเลือกวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลังการรับรู้เริ่มแรกด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม มูลค่าของสินทรัพย์รวมจะได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อีกทั้งกำไรขาดทุนจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังนั้น อัตราส่วนทางการเงินที่คำนวณจากกำไร เช่น อัตราส่วนกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share) หรืออัตราส่วนทางการเงินที่คำนวณจากสินทรัพย์ เช่น อัตราหมุนของสินทรัพย์ (Asset Turnover) หรืออัตราส่วนที่คำนวณจากทั้งกำไรและสินทรัพย์ เช่น อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Asset) ล้วนได้รับผลกระทบจากการ

เลือกวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมทั้งสิ้น ดังนั้น ในการวัดผลการดำเนินงานหรือการวัดประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ ควรคำนึงถึงประเด็นดังกล่าวด้วย อีกทั้งตามที่กล่าวข้างต้น หากต้องการนำอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทไปเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน ต้องพิจารณานโยบายการบัญชีของบริษัทและบริษัทอื่นที่จะนำอัตราส่วนทางการเงินไปเปรียบเทียบว่าเป็นนโยบายการบัญชีเดียวกันหรือไม่

ตัวอย่างการเปิดเผยผลกระทบจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตัวอย่างที่ 1 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เปิดเผยผลกระทบจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ซึ่งปี 2554 ถือเป็นปีแรกที่มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้บังคับใช้ โดยบริษัทได้สรุปผลกระทบดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี 2554 ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 3 เรื่อง การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (ง) การบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังนี้

ตั้งแต่ 1 มกราคม 2554 กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ได้เปิดเผยรายการแยกต่างหากจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และวัดมูลค่าโดยวิธีราคาทุน ก่อนหน้านี้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบันทึกรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคาร

และอุปกรณ์ ที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และวัตถุดิบค่าโดยวิธีราคาทุน

กลุ่มบริษัทเลือกวิธีราคาทุนสำหรับการบันทึกบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้มาตรฐานฉบับปรับปรุงใหม่ การเปลี่ยนนโยบายการบัญชีได้ถือปฏิบัติโดยวิธีปรับย้อนหลังและงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินปี 2554 ของกลุ่มบริษัท เพื่อวัตถุประสงค์ในการเปรียบเทียบได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ โดยโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดิน และสิทธิการเช่าที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า โดยแยกเป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” ต้นทุนและค่าเสื่อมราคาสะสมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2553 และ 31 ธันวาคม 2553

ในอดีตรวมอยู่ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” นอกเหนือจากการจัดประเภทรายการใหม่ นโยบายการบัญชีไม่มีผลกระทบต่องบการเงินปี 2553 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ค่าเสื่อมราคาและอายุการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้มีการประเมินใหม่ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ค) การเปลี่ยนแปลงในเรื่องดังกล่าวได้ถือปฏิบัติโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปตามที่กล่าวในวิธีปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อผลกำไรและกำไรต่อหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2553 และ 1 มกราคม 2554	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2553 และ 1 มกราคม 2554
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>				
ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	6,509.01	5,557.53	2,195.16	1,510.75
ค่าเสื่อมราคาสะสม เพิ่มขึ้น	(440.37)	(375.98)	(113.76)	(106.82)
ขาดทุนจากการด้อยค่า เพิ่มขึ้น	=	<u>(2.76)</u>	=	<u>(2.76)</u>
มูลค่าทางบัญชีของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนเพิ่มขึ้น	<u>6,068.64</u>	<u>5,178.79</u>	<u>2,081.40</u>	<u>1,401.17</u>

ที่มา: บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). 2555.

ตัวอย่างที่ 2 บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เปิดเผยผลกระทบจากการนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มาถือปฏิบัติไว้ในรายงานประจำปี 2554 ในหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ข้อ 2 นโยบายการบัญชี ช้อย่อย 2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี

(ก) มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) ให้ข้อกำหนดสำหรับการแสดงรายการและการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการต้องแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงิน กิจการสามารถวัดมูลค่าได้สองวิธี คือ วิธีราคาทุน และวิธีมูลค่ายุติธรรม สำหรับวิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องรับรู้ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 โดยกลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนในการวัดมูลค่า และมีการจัดประเภทรายการใหม่สำหรับงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	636,629	274,741
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ลดลง)	(579,433)	(217,545)
สินค้าคงเหลือ (ลดลง)	(57,196)	(57,196)

ที่มา: บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). 2555.

จากตัวอย่างที่ 1 และตัวอย่างที่ 2 เป็นการเปิดเผยผลกระทบจากการนำมาตราฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) มาใช้อย่างชัดเจน โดยแสดงผลกระทบเชิงปริมาณที่มีต่อการเงิน อย่างไรก็ตาม มีบางบริษัทเปิดเผยผลกระทบในลักษณะเชิงบรรยาย ตามตัวอย่างที่ 3 ดังนี้

ตัวอย่างที่ 3 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้เปิดเผยผลกระทบจากการนำมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มาถือปฏิบัติไว้ในรายงานประจำปี 2554 ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ข้อ 3. การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ในระหว่างปี ดังนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการต้องจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือเพื่อหากำไรจากราคาที่เพิ่มขึ้นในอนาคต เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และให้ทางเลือกแก่กิจการในการแสดงมูลค่าโดยใช้วิธีราคาทุน (แต่ต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน) หรือวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมจะบันทึกไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

เนื่องจากบริษัทย่อยเลือกที่จะแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยวิธีราคาทุน ดังนั้นการนำมาตราฐานการบัญชีฉบับนี้มาปฏิบัติจะมีผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการบัญชีในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่เกี่ยวข้องบางรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในปีปัจจุบัน และมีผลกระทบต่อเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน). 2555.

## การศึกษาการเลือกวิธีปฏิบัติภายหลังการรับรู้เริ่มแรกสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

จากที่กล่าวข้างต้น เนื่องจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีการเปิดทางเลือกให้กิจการสามารถเลือกได้ว่าจะใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุนในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลังการรับรู้เริ่มแรก จึงได้ทำการศึกษาว่าบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเลือกใช้วิธีใดมาน้อยกว่ากัน โดยศึกษาจากงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2555 เฉพาะบริษัทที่จดทะเบียนในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Development Sector) เนื่องจากบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มดังกล่าว มีมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับกลุ่มอุตสาหกรรมอื่น โดยบริษัทที่ทำการศึกษาคั้งนี้ ไม่รวมบริษัทจดทะเบียนอยู่ในระหว่างการฟื้นฟูการดำเนินงาน แม้ว่าบริษัทดังกล่าวจะอยู่ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม การศึกษาข้อมูลงบการเงินจากเว็บไซต์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) พบว่า บริษัทจดทะเบียนในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 มีจำนวน 64 บริษัท บริษัทมีรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน 50 บริษัท โดยสามารถสรุปจำนวนบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยจำแนกเป็นบริษัทที่มีรายการและไม่มีรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้ในตารางที่ 1 และจำนวนบริษัทที่เลือกวิธีปฏิบัติทางการบัญชีภายหลังการรับรู้เริ่มแรกระหว่างวิธีมูลค่ายุติธรรมและวิธีราคาทุน ไว้ในตารางที่ 2

**ตารางที่ 1** จำนวนบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจำแนกเป็นบริษัทที่มีรายการและไม่มีรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

จำนวนบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	จำนวนบริษัทที่มีรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน	จำนวนบริษัทที่ไม่มีรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน
64 บริษัท	50 บริษัท (78.125%)	14 บริษัท (21.875%)

**ตารางที่ 2** จำนวนบริษัทที่เลือกวิธีปฏิบัติทางการบัญชีภายหลังการรับรู้เริ่มแรกระหว่างวิธีมูลค่ายุติธรรมและวิธีราคาทุน

จำนวนบริษัทที่มีรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน	วิธีปฏิบัติทางการบัญชีภายหลังการรับรู้เริ่มแรก	
	วิธีมูลค่ายุติธรรม	วิธีราคาทุน
50 บริษัท	8 บริษัท (16%)	42 บริษัท (84%)

จากตารางที่ 1 และตารางที่ 2 แสดงว่าบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน จำนวน 50 บริษัท หรือคิดเป็น 78.125% ของบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในบริษัทที่มีรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เลือกวิธีปฏิบัติภายหลังการรับรู้เริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน จำนวน 42 บริษัท หรือคิดเป็น 84% ซึ่งมากกว่าวิธีมูลค่ายุติธรรมที่มีบริษัทเลือกปฏิบัติเพียง 8 บริษัท หรือคิดเป็น 16% แสดงว่าบริษัทในกลุ่มนี้ให้ความสำคัญกับความเชื่อถือได้ (Reliability) มากกว่าความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ (Relevance) ราคาทุนเป็นราคาที่มีหลักฐานรองรับทำให้บริษัทจดทะเบียนในไทยเลือกใช้วิธีดังกล่าว

มากกว่าวิธีมูลค่ายุติธรรม อย่างไรก็ตามวิธีราคาทุนก็มีข้อเสีย กล่าวคือ ราคาทุนที่อยู่ในงบแสดงฐานะการเงินไม่ได้สะท้อนถึงฐานะการเงินในปัจจุบันของกิจการ ทำให้ข้อมูลมีลักษณะเชิงคุณภาพในเรื่องความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลดน้อยลง ซึ่งผลการศึกษานี้สอดคล้องกับงานวิจัยของ Cairns et al. (2011: 1) ได้ศึกษาการเลือกวิธีปฏิบัติทางการบัญชีภายหลังการรับรู้เริ่มแรกสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของสหราชอาณาจักร (UK) และออสเตรเลีย<sup>1</sup> พบว่ากิจการส่วนใหญ่เลือกใช้วิธีราคาทุนมากกว่าวิธีมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากบริษัทนิยมหลักความระมัดระวัง (Conservative Approach) และขาดแรงจูงใจในการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

<sup>1</sup> เนื่องจากไม่มีงานวิจัยในไทยเกี่ยวกับการเลือกวิธีปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จึงจำเป็นต้องใช้งานวิจัยในต่างประเทศในการอ้างอิง

นอกจากนี้ ผลการศึกษายังสอดคล้องกับงานวิจัยของ Pappu and Devi (2011: 48) ซึ่งศึกษาความเกี่ยวข้องในการกำหนดมูลค่าหลักทรัพย์ (Value Relevance) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศมาเลเซีย ผลที่ได้จากการศึกษาพบว่าบริษัทเลือกวิธีราคาทุนเท่ากับ 58.15% และเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 41.85% (Pappu and Devi, 2011: 55) บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาเลเซียเลือกใช้วิธีราคาทุนมากกว่าวิธีมูลค่ายุติธรรม เช่นเดียวกับบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

## ข้อสนับสนุนและข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการเลือกวิธีมูลค่ายุติธรรม

จากงานวิจัยในอดีต มีการกล่าวถึงข้อสนับสนุนและข้อโต้แย้งสำหรับการเลือกวิธีมูลค่ายุติธรรม วิธีมูลค่ายุติธรรมจะช่วยให้ข้อมูลมีคุณสมบัติความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ เนื่องจากงบการเงินจะสะท้อนถึงข้อมูลที่เป็นอยู่ในปัจจุบันซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะเศรษฐกิจและสภาพแวดล้อมทางการเงิน หรือกล่าวได้ว่าข้อมูลในงบการเงินเป็นข้อมูลที่ทันสมัย Herrmann, Saudagaran and Thomas (2006: 43) ระบุว่า การวัดมูลค่าโดยวิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ดีกว่าราคาทุน โดยมีคุณสมบัติเชิงคุณภาพของข้อมูลในรูปของความสามารถในการคาดการณ์ การให้ข้อมูลย้อนกลับ ความทันต่อเวลา ความสม่ำเสมอ และความสามารถในการเปรียบเทียบกันได้ นอกจากนี้ข้อมูลที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจะช่วยในการประเมินผลการดำเนินงานและประสิทธิภาพในการบริหารงานของผู้บริหารกิจการได้เป็นอย่างดี (Barlev and Haddad, 2003: 383)

ข้อเสียของมูลค่ายุติธรรมแม้ว่าวิธีมูลค่ายุติธรรมจะสามารถให้ข้อมูลที่มีความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ แต่ข้อมูลมีความเชื่อถือได้น้อยกว่าจากการมีข้อผิดพลาดในการวัดค่าและแหล่งข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรม (Landsman, 2007: 19) ปัญหาในการนำมูลค่ายุติธรรมไปถือปฏิบัติ คือ จะต้องมีการพิจารณาความสมดุลระหว่างความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจและความเชื่อถือได้ มูลค่ายุติธรรมมีความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากกว่าวิธีราคาทุน แต่มูลค่ายุติธรรมจะขาดคุณสมบัติความเชื่อถือได้ โดยเฉพาะสินทรัพย์ที่ไม่มีตลาดรองรับ (Laux and Leuz, 2009: 5)

ดังนั้น จึงสามารถสรุปว่าการใช้มูลค่ายุติธรรมมีข้อดีและข้อเสีย ดังต่อไปนี้

ข้อดีของการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม มีดังนี้

1. การใช้มูลค่ายุติธรรมทำให้งบแสดงฐานะการเงินแสดงมูลค่าในปัจจุบันสำหรับสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งจะช่วยให้ทราบฐานะทางการเงินของกิจการในปัจจุบัน
2. การใช้มูลค่ายุติธรรมช่วยให้ทราบกำไรที่แท้จริง (True Income) โดยได้รวมผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน และช่วยป้องกันการบริหารกำไร (Earnings Management) เนื่องจากหากใช้ราคาทุนเดิมผู้บริหารสามารถกำหนดช่วงเวลาในการจำหน่ายสินทรัพย์ เพื่อก่อให้เกิดกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในงวดที่ต้องการให้กำไรเพิ่มขึ้นหรือในงวดที่ต้องการให้กำไรลดลงได้ ตรงกันข้ามกับการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม หากมีการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม เช่น การเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์หรือการลดลงของมูลค่าหนี้สิน ก็จะทำให้กำไรในงวดนั้นเพิ่มขึ้น และหากเกิดการลดลงของมูลค่าสินทรัพย์

หรือการเพิ่มขึ้นของมูลค่าหนี้สิน ก็จะทำให้กำไรในงวดนั้นลดลง

3. จากข้อ 1 และข้อ 2 แสดงให้เห็นว่า การใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมทำให้ข้อมูลทางการเงินบัญชีมีคุณลักษณะเชิงคุณภาพที่สำคัญ คือ ความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ (Relevance) กล่าวคือ การใช้มูลค่ายุติธรรมช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถนำข้อมูลทางการเงินไปใช้ในการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจได้ดีขึ้น ตัวอย่างเช่น มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงินที่วัดค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผู้ใช้งบการเงิน เช่น ธนาคารหรือเจ้าหนี้ที่ใช้สินทรัพย์ของกิจการเป็นสินทรัพย์ค้ำประกัน สามารถใช้ข้อมูลดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการคาดการณ์มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต นอกจากนี้ กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนยังสะท้อนถึงความสามารถในการบริหารงานของผู้บริหารของกิจการ สามารถใช้ประเมินความสามารถในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอดีต เช่น หากกิจการแสดงขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ นั้นหมายถึง ความสามารถในการบริหารและการตัดสินใจลงทุนของผู้บริหารไม่มีประสิทธิภาพ ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่า การใช้มูลค่ายุติธรรมช่วยใช้งบการเงินมีประโยชน์ต่อการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Predictive Value) และยังสะท้อนถึงความสามารถในการบริหารงานและการตัดสินใจในอดีตของผู้บริหาร (Feedback Value)

ข้อเสียของการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม มีดังนี้

1. ข้อเสียที่สำคัญที่สุดของการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม คือ ความเชื่อถือได้ (Reliability) ของตัวเลข

มูลค่ายุติธรรม โดยเฉพาะมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ไม่มีตลาดรองรับ เนื่องจากการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ต้องเป็นจำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งหากไม่มีตลาดรองรับ การหามูลค่ายุติธรรมก็ทำได้ยากและไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าเป็นราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และความเต็มใจในการแลกเปลี่ยนหรือไม่

2. กำไรภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรม จะแสดงกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในแต่ละปีเป็นส่วนหนึ่งของกำไรจากการดำเนินงาน แม้ว่า จะเป็นการสะท้อนกำไรที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน แต่ก็ มีข้อเสียกล่าวคือ โดยเฉพาะในปีที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีความผันผวน เช่น ในปีที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศตกต่ำอย่างรุนแรง มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่กิจการถืออยู่ จะมีมูลค่าลดลงอย่างมาก หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมย่อมเกิดรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งส่งผลให้กำไรเกิดความผันผวนและก่อให้เกิดข้อมูลที่ผู้ใช้งบการเงินอาจนำไปใช้ในการตัดสินใจที่ผิดพลาดได้

## หลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลและตัวอย่างการเปิดเผยข้อมูลสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกำหนดให้กิจการต้องมีการเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

1. กิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุน
2. หากกิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการจัดประเภทและบันทึกส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือไม่และในสถานการณ์ใด
3. หากการจัดประเภททำได้ยาก ให้ระบุเกณฑ์ที่กิจการใช้ในการแยกประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน และเกณฑ์ในการแยกออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจปกติ
4. วิธีการและข้อสมมติที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมทั้งข้อความที่ระบุว่ากำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีหลักฐานสนับสนุนจากตลาด หรือกำหนดจากปัจจัยอื่นๆ (ซึ่งกิจการเปิดเผยข้อมูล) เนื่องจากลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์นั้นและการขาดข้อมูลของตลาดที่เปรียบเทียบได้
5. ระดับที่มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ซึ่งได้มีการวัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลไว้ในงบการเงิน) ได้มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งมีคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพและมีประสบการณ์ในทำเลที่ตั้งและประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีการประเมินนั้น หากไม่มีการประเมินดังกล่าว กิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงไว้ด้วย
6. จำนวนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับ
  - รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
  - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมทั้งค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา) ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด และ
  - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมทั้งค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา) ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด
  - การเปลี่ยนแปลงสะสมในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากกลุ่มที่ใช้วิธีราคาทุนมายังกลุ่มที่ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม
7. ข้อจำกัดและจำนวนที่มีข้อจำกัดในการรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
8. ภาวะผูกพันตามสัญญาในการซื้อ ก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาหรือทำให้ดีขึ้น
  - อย่างไรก็ตาม หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) บังคับให้กิจการต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ในกรณีที่กิจการไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้
    - รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
    - คำอธิบายถึงสาเหตุที่ไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ และ
    - ประมาณการช่วงของมูลค่ายุติธรรมที่มีความเป็นไปได้สูง (หากสามารถทำได้)

**ตัวอย่างการเปิดเผยข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงินและ  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน กรณีกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม**

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)  
งบแสดงฐานะการเงิน (บางส่วน)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554

หน่วย: บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
อสังหาริมทรัพย์	11	<u>7,607,225,392</u>	<u>7,348,732,993</u>	<u>4,089,149,599</u>
เพื่อการลงทุน				
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b><u>11,041,914,775</u></b>	<b><u>10,005,892,104</u></b>	<b><u>6,428,234,273</u></b>
<b>ไม่หมุนเวียน</b>				
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b><u>11,430,078,657</u></b>	<b><u>10,417,565,658</u></b>	<b><u>7,104,634,199</u></b>

ที่มา: บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน), 2556

จากตัวอย่างข้างต้นจะเห็นว่า บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) มีการแยกหัวข้อมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากรายการอื่น ๆ ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เมื่อพิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะพบว่า เป็นมูลค่าที่ค่อนข้างสูง เมื่อคิดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเปอร์เซ็นต์ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจากงบการเงินรวมปี 2555 และปี 2554 เท่ากับ 68.89% และ 73.44% ตามลำดับ และเมื่อคิดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเปอร์เซ็นต์ของสินทรัพย์รวมจากงบการเงินรวมปี 2555 และปี 2554 เท่ากับ 66.55% และ 70.54% ตามลำดับ หากพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะกิจการ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 63.61% ในปี 2555 และ 63.10% ในปี 2554 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

เพื่อการลงทุนคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของสินทรัพย์รวมเท่ากับ 57.56% ในปี 2555 และ 57.13% ในปี 2554 จากข้อมูลในงบแสดงฐานะการเงินข้างต้น แสดงให้เห็นว่า บริษัทใหญ่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสูงกว่าบริษัทย่อย

**บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงิน  
เฉพาะบริษัท (บางส่วน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ  
พ.ศ. 2554**

**2. นโยบายการบัญชี**

**2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยความเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้น

ของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต และแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งจะประเมินในทุกสามปี อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารจะสอบทานมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้มูลค่าสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปรับปรุงด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การรวมรายจ่ายภายหลังการได้มาเข้าเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้นเมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ประโยชน์จากการใช้ที่ดินที่ได้มาโดยสัญญาเช่าดำเนินงาน ถูกจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยจะบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าว เสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ภายใต้ “ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน” ต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการบันทึกสัญญาเช่าการเงินจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์ หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดพักลงเมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง

### 3) ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจและการจัดการความเสี่ยงในส่วนทุน

#### 3.1 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

##### จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคต ภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดระหว่างร้อยละ 4.15 ถึง 12 ต่อปี

ที่มา: บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน). 2556.

จากตัวอย่างข้างต้นแสดงให้เห็นนโยบายการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีการกล่าวถึงวิธีการคำนวณมูลค่ายุติธรรม รวมถึงอัตราคิดลดที่เกี่ยวข้อง

**ตัวอย่างการเปิดเผยข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน กรณีกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน**

**บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน (บางส่วน)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554**

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
อสังหาริมทรัพย์	14,19	6,033,918,452	6,068,641,805	2,108,162,412
เพื่อการลงทุน				
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b><u>10,284,657,488</u></b>	<b><u>10,430,921,661</u></b>	<b><u>8,600,059,883</u></b>	<b><u>8,308,862,653</u></b>
<b>ไม่หมุนเวียน</b>				
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b><u>11,592,614,461</u></b>	<b><u>12,682,951,233</u></b>	<b><u>8,856,089,183</u></b>	<b><u>9,037,640,251</u></b>

ที่มา: บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). 2556.

จากตัวอย่างข้างต้นจะเห็นว่าบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีการแยกหัวข้อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากรายการอื่น ๆ ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเช่นกัน เมื่อพิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะพบว่าเป็นมูลค่าที่ค่อนข้างสูง เมื่อคิดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเปอร์เซ็นต์ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจากงบการเงินรวมปี 2555 และปี 2554 เท่ากับ 58.67% และ 58.18% ตามลำดับ และเมื่อคิดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเปอร์เซ็นต์ของสินทรัพย์รวมจากงบการเงินรวม

ปี 2555 และปี 2554 เท่ากับ 52.05% และ 47.85% ตามลำดับ หากพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะกิจการ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 24.51% ในปี 2555 และ 25.05% ในปี 2554 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของสินทรัพย์รวมเท่ากับ 23.80% ในปี 2555 และ 23.03% ในปี 2554 จากข้อมูลในงบแสดงฐานะการเงินข้างต้น แสดงให้เห็นว่า บริษัทใหญ่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าต่ำกว่าบริษัทย่อย

**บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน (บางส่วน)**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2554**

**หมายเหตุ 3. นโยบายการบัญชี**

**(ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้น หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจ หรือใช้ในการผลิต หรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงงานทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน และรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์สามารถแสดงได้ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 20-30 ปี

**หมายเหตุ 14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

(ก) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ประเมินราคาในวันที่ที่แตกต่างกัน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยพิจารณาราคาตลาดตามเกณฑ์ของสินทรัพย์ที่ใช้งานอยู่ในปัจจุบัน ราคาประเมินจำนวน 6,984 และ 2,476 ล้านบาทในงบ

การเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ ไม่รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 200 ล้านบาทในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างการก่อสร้างนั้นไม่สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ แต่กิจการคาดว่าจะสามารถประมาณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อการก่อสร้างนั้นเสร็จสิ้น

**ที่มา :** บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). 2556.

จากตัวอย่างข้างต้น แสดงให้เห็นถึงนโยบายการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เลือกใช้วิธีราคาทุน และมีการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วย

**สรุปและข้อเสนอแนะ**

ในบทความนี้สรุปวิธีปฏิบัติทางการบัญชีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับดังกล่าวได้กำหนดนิยามของคำว่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไว้ว่า เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อใช้งาน โดยผลกระทบจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับดังกล่าว คือ กิจการจะนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เคยบันทึกรวมไว้ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แยกออกมาเป็นบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และกิจการสามารถ

เลือกได้ว่าจะใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้เริ่มแรก หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทุกปี หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะแสดงด้วยราคาทุน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม หักด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) จากการศึกษาของการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พบว่า กิจการเลือกใช้วิธีราคาทุนมากกว่าวิธีมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากกิจการให้ความสำคัญของความเชื่อถือได้มากกว่าความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ อย่างไรก็ตาม วิธีมูลค่ายุติธรรมจะทำให้งบแสดงฐานะการเงินแสดงฐานะการเงินที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ได้รวมการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แต่มูลค่ายุติธรรมจะขาดความน่าเชื่อถือโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มีตลาดรองรับ เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมมีปัญหาในเรื่องความเชื่อถือได้ ในการออกมาตรฐานการบัญชีหรือปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีในอนาคต ซึ่งใช้การวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมมากขึ้น คณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีควรมีการออกกฎเกณฑ์ในการวัดมูลค่ายุติธรรมให้ชัดเจน เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมมีความน่าเชื่อถือมากขึ้น

นอกจากนี้ในบทความมีการสรุปหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พร้อมทั้งแสดงตัวอย่างการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ทั้งกรณีที่เกิดกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมและกรณีที่กิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน

## บรรณานุกรม

- Acaranupong, Kittima. 2012. "The Changes in Thai Accounting Standards in Year 2011: A Study of the Effects on Listed Companies on SET 50." **University of the Thai Chamber of Commerce of Journal** 32, 1: 119-146. (in Thai).
- กิตติมา อัครนุพงศ์. 2555. "การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีไทยในปี 2554: การศึกษาผลกระทบที่มีต่อบริษัทจดทะเบียนในกลุ่ม SET 50." **วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย** 32, 1: 119-146.
- Barlev, B., and Haddad, J.R. 2003. "Fair Value Accounting and the Management of the Firm." **Critical Perspectives on Accounting** 14, 4: 383-415.
- Cairns, D., et al. 2011. "IFRS Fair Value Measurement and Accounting Policy Choice in the United Kingdom and Australia." **The British Accounting Review** 43, 1: 1-21.
- Federation of Accounting Professions. 2013, June 3. **Thai Accounting Standard 40 (Revised 2009) on Investment Property** [Online]. Available: [http://fap.or.th.a33.readyplanet.net/images/column\\_\\_1359010309/TAS40.pdf](http://fap.or.th.a33.readyplanet.net/images/column__1359010309/TAS40.pdf) (in Thai).
- สภาวิชาชีพบัญชี. 3 มิถุนายน 2556. **มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** [ออนไลน์]. เข้าถึงจาก: [http://fap.or.th.a33.readyplanet.net/images/column\\_\\_1359010309/TAS40.pdf](http://fap.or.th.a33.readyplanet.net/images/column__1359010309/TAS40.pdf)

- Gold Property Development Public Company Limited. 2012. **Annual Report 2011** [Online]. Available: <http://gold.listedcompany.com/misc/AR/20120420-GOLD-AR2011-TH.pdf> (in Thai).
- บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). 2555. **รายงานประจำปี 2554** [ออนไลน์]. เข้าถึงจาก: <http://gold.listedcompany.com/misc/AR/20120420-GOLD-AR2011-TH.pdf>
- Gold Property Development Public Company Limited. 2013. **Annual Report 2012** [Online]. Available: <http://gold.listedcompany.com/misc/AR/20130403-GOLD-AR2012-TH.pdf> (in Thai).
- บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). 2556. **รายงานประจำปี 2555** [ออนไลน์]. เข้าถึงจาก: <http://gold.listedcompany.com/misc/AR/20130403-GOLD-AR2012-TH.pdf>
- Gold Property Development Public Company Limited. 2013. **Financial Statement for the Year Ended 31 December 2012** [Online]. Available: <http://gold.listedcompany.com/misc/FS/20130222-GOLD-FSFY2012-TH.pdf> (in Thai).
- บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). 2556. **งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2555** [ออนไลน์]. เข้าถึงจาก: <http://gold.listedcompany.com/misc/FS/20130222-GOLD-FSFY2012-TH.pdf>
- Herrmann, D., Saudagaran, S.M., and Thomas, W.B. 2006. "The Quality of Fair Value Measures for Property, Plant and Equipment." **Accounting Forum** 30, 1: 43-59.
- Land and House Public Company Limited. 2012. **Annual Report 2011** [Online]. Available: <http://lh.listedcompany.com/misc/ar/20120326-LH-AR2011-02.pdf> (in Thai).
- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน). 2555. **รายงานประจำปี 2554** [ออนไลน์]. เข้าถึงจาก: <http://lh.listedcompany.com/misc/ar/20120326-LH-AR2011-02.pdf>
- Landsman, W.R. 2007. "Is Fair Value Accounting Information Relevant and Reliable? Evidence from Capital Market Research." **Accounting and Business Research** Special Issue: International Accounting Policy Forum: 19-30.
- Laux, C., and Leuz, C. 2009. **The Crisis of Fair Value Accounting: Making Sense of the Recent Debate** [Online]. Available: [http://www.papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1392645](http://www.papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1392645)
- Noble Development Public Company Limited. 2012. **Annual Report 2011** [Online]. Available: [http://www.noblehome.com/investor/engine/pdf/2011/2011\\_\\_th.pdf](http://www.noblehome.com/investor/engine/pdf/2011/2011__th.pdf) (in Thai).

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). 2555. **รายงานประจำปี 2554** [ออนไลน์]. เข้าถึงจาก: [http://www.noblehome.com/investor/engine/pdf/2011/2011\\_\\_th.pdf](http://www.noblehome.com/investor/engine/pdf/2011/2011__th.pdf)

Pappu, R., and Devi, S. 2011. **The Value Relevance of International Accounting Standard 40 on Investment Property: Evidence from Malaysia** [Online]. Available: <http://www.unirazk.edu.my/colloquium2011/e proceedings/4%20FIN-Regina.pdf>

Siam Future Development Public Company Limited. 2013. **Annual Report 2012** [Online]. Available: <http://sf.listedcompany.com/misc/ar/20130418-SF-AR2012-TH.pdf> (in Thai).

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). 2556. **รายงานประจำปี 2555** [ออนไลน์]. เข้าถึงจาก: <http://sf.listedcompany.com/misc/ar/20130418-SF-AR2012-TH.pdf>

Siam Future Development Public Company Limited. 2013. **Financial Statement for the Year Ended 31 December 2012** [Online]. Available: <http://sf.listedcompany.com/misc/financials/SF-FS-4Q2012-TH.zip> (in Thai).

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). 2556. **งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555** [ออนไลน์]. เข้าถึงจาก: <http://sf.listedcompany.com/misc/financials/SF-FS-4Q2012-TH.zip>



**Assistant Professor Dr. Kittima Acaranupong** received her Doctoral Degree and Master's Degree in Accountancy from Chulalongkorn University, and her Bachelor's Degree in Accountancy (first class honors) from Thammasat University. She is currently an assistant professor in the School of Accountancy, University of the Thai Chamber of Commerce. Her main interests are in financial accounting and managerial accounting. Her current research focuses on areas related to performance measurement, value relevance of accounting information, and environmental accounting.