

การด้อยค่าของสินทรัพย์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ASSETS IMPAIRMENT OF PROPERTY DEVELOPMENT FIRM

ธัญญรัตน์ วศวรรณวัฒน์

รองศาสตราจารย์ประจำสาขาวิชาวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

บทคัดย่อ

การด้อยค่าของสินทรัพย์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากงบการเงินของ 59 บริษัทจดทะเบียน สำหรับปีบัญชี 2547-2551 พบว่า มีสาเหตุของการด้อยค่าหลายประการ ได้แก่ การชะลอโครงการก่อสร้าง การเลิกใช้งานที่ดินและอาคารบางส่วนและถือไว้รอจำหน่าย การถือสินทรัพย์ไว้เพื่อรอชำระหนี้ การไถ่ถอนเงินลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ การไม่มีอิทธิพลต่อบริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และการคาดว่าที่ดินที่รอการพัฒนาจะไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ในอนาคต กิจกรรมบันทึกบัญชีเพื่อรับรู้การด้อยค่าโดยเดบิตบัญชีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์และเครดิตบัญชีค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ และแสดงผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ไว้ในงบกำไรขาดทุน เป็นรายการค่าใช้จ่ายที่แยกออกมาชัดเจน พร้อมทั้งแสดงในงบกระแสเงินสด เป็นรายการปรับปรุงกำไรตามเกณฑ์คงค้างให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานโดยการบวกกลับกำไรสุทธิ เมื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์หมดไป กิจกรรมจึงโอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์และแสดงเป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุน และแสดงเป็นรายการหักออกจากกำไรสุทธิในงบกระแสเงินสด อย่างไรก็ตามมีบางบริษัทได้นำต้นทุนโครงการซึ่งควรเป็นส่วนของสินค้านำมาพิจารณาการด้อยค่าด้วย นอกจากนี้พบว่า โดยภาพรวมทั้งอุตสาหกรรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีผลขาดทุนจากการด้อยค่า ไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ซึ่งถือได้ว่ามีมูลค่าน้อยมาก ดังนั้นจึงไม่น่ามีผลกระทบต่อการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ที่นำงบการเงินดังกล่าวไปใช้

คำสำคัญ : การด้อยค่า สินทรัพย์ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ABSTRACT

To study the impairment of assets of property development industry, using financial statements of 59 listed companies for the year 2004-2008. It was found that the causes inducing assets impairment were: the less-progress of the instruction project, the disposal of assets; partly of land and building held for sale, assets held for paying debt, refunding foreign long lived assets fund, the less impact on related companies and worse economic benefit of the land held for development. Accounts concerning the recognition of impairment loss are Impairment Loss Account and Allowance for Impairment Loss Account. The Impairment Loss Account is expense account, separated from other accounts in Income Statement and also presented in the Cash Flow Statement by adding to net profit of operating activities. The reversing entries of the impairment loss was classified as other income in Income Statement and also shown in the Statement of Cash Flows by deducting from net profit of operating activities. However, some companies combine entries relating to impairment loss and some companies took the cost of construction project (that should be inventory) into impairment considerations. Additionally it was found that the impairment loss in property development industry was less than 5 percent of total assets. Therefore it scarcely effect to anyone who uses these financial statements in economic decision making.

Keywords : Impairment, Assets, Property Development Industry

1. ความหมายของการด้อยค่าของสินทรัพย์

การด้อยค่าของสินทรัพย์ (Assets Impairment) เป็นคำศัพท์ทางบัญชี หมายถึง การที่สินทรัพย์ทั้งที่มีตัวตนและไม่มีตัวตน มีมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (recoverable amount) ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี (carrying amount) ซึ่งมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนนั้นให้พิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการขายสินทรัพย์นั้น เปรียบเทียบกับมูลค่าจากการใช้ (value in use) ของสินทรัพย์นั้น หากจำนวนใดสูงกว่าก็ให้ถือจำนวนที่สูงกว่าเป็นมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ส่วนมูลค่าตามบัญชี หมายถึงราคาของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน หลังจากหักค่าเสื่อมราคาสะสม (หรือค่าตัดจำหน่ายสะสม) และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์แล้ว

จากความหมายข้างต้น จะเห็นว่า มีคำศัพท์ที่ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการด้อยค่าของสินทรัพย์อยู่หลายคำ ในทางปฏิบัติกิจการหลายแห่งมักมีความสับสนในเรื่องนี้ ดังนั้นกิจการจึงต้องมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับมูลค่าต่างๆ ดังกล่าวเพื่อจะได้พิจารณาการด้อยค่าได้อย่างถูกต้อง

แต่เดิม คำว่า มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ จะหมายถึง ราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม (สำหรับสินทรัพย์ถาวรที่มีตัวตน ถ้าเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จะหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสม) เท่านั้น แต่เมื่อมีการพิจารณาการด้อยค่า มูลค่าตามบัญชีจะต้องนำค่าเผื่อการด้อยค่ามาหักออกด้วย

คำว่า มูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการขายสินทรัพย์นั้น หมายถึง จำนวนที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดหักด้วยต้นทุนจากการขายสินทรัพย์นั้นโดยที่ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถต่อรองราคากันได้อย่างอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน

ส่วนคำว่า มูลค่าจากการใช้ หมายถึง มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้สินทรัพย์ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด

ส่วนคำว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาการรายงาน กิจการต้องประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ที่ทำให้สินทรัพย์ที่มีอยู่อาจเกิดการด้อยค่าหรือไม่ หากกิจการพบว่ามีข้อบ่งชี้ดังกล่าว กิจการต้องประมาณมูลค่า

ค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้นแล้วเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี

ถ้ามูลค่าตามบัญชี > มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน แสดงว่า สินทรัพย์เกิดการด้อยค่า

ถ้ามูลค่าตามบัญชี < มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน แสดงว่า สินทรัพย์ไม่ด้อยค่า

2. ความเป็นมาของการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์

การแสดงรายการในงบการเงินจะต้องมีความเชื่อถือได้ โดยแม่บทการบัญชีได้กำหนดลักษณะเชิงคุณภาพด้านความเชื่อถือได้ไว้ 5 ประการ คือ การเป็นตัวแทนอันเที่ยงธรรมของรายการทางบัญชี การยึดถือหลักเนื้อหาและความเป็นจริงเชิงเศรษฐกิจมากกว่ารูปแบบตามกฎหมาย การใช้หลักความระมัดระวัง ความเป็นกลางและความครบถ้วนของข้อมูล ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินได้ทราบถึงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกิจการได้อย่างถูกต้องตามที่ควร อันจะเป็นประโยชน์ในการตัดสินใจทางเศรษฐกิจเมื่อนำข้อมูลเหล่านั้นไปใช้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้ใช้แต่ละกลุ่ม เช่น ผู้ลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของเงินทุนย่อมต้องการข้อมูลเพื่อตัดสินใจลงทุนในกิจการที่ให้ผลตอบแทนสูง ผู้ให้กู้ยืมเงินย่อมต้องการข้อมูลเพื่อการตัดสินใจให้กู้ยืมเงินแก่กิจการที่มีความสามารถในการชำระคืนต้นเงินกู้พร้อมทั้งสามารถชำระดอกเบี้ยได้เมื่อครบกำหนด เป็นต้น

แม่บทการบัญชีได้ระบุว่าการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินมี 4 วิธี คือวิธีราคาทุนเดิม วิธีราคาทุนปัจจุบัน วิธีมูลค่าที่จะได้รับ และวิธีมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งแต่ละวิธีกำหนดให้ใช้กับสินทรัพย์แต่ละชนิด เช่น รถยนต์ใช้วิธีราคาทุนเดิม ที่ดินใช้วิธีราคาทุนปัจจุบัน สินค้าคงเหลือใช้วิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า เงินบำนาญใช้วิธีมูลค่าปัจจุบัน เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้สินทรัพย์แสดงมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ในปีพ.ศ. 2542 สภาวิชาชีพบัญชี (เดิมคือสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย) จึงได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้ทุกวันสิ้นงวดบัญชี หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ของกิจการอาจ

เกิดการด้อยค่า กิจกรรมต้องประเมินว่าสินทรัพย์ของกิจการมีการด้อยค่าหรือไม่ และหากพบว่าสินทรัพย์มีมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนแสดงว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กิจกรรมต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายประจำงวด (period cost) ในงบกำไรขาดทุนทันที

สำหรับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.) ได้กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนดังกล่าวต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีในการจัดทำงบการเงินอย่างเคร่งครัด ซึ่งการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 นี้ถือเป็นเรื่องใหม่ในขณะนั้น และก่อให้เกิดปัญหาแก่ผู้ปฏิบัติงานหลายประการ เช่น ปัญหาในเรื่องความถี่ในการประเมินราคาสินทรัพย์ เรื่องเกณฑ์ที่ใช้ในการประมาณกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้สินทรัพย์ ที่ยังมีความสับสนในทางปฏิบัติ ตลอดจนเรื่องการประมาณระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ การเลือกใช้อัตราคิดลดเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์ว่าจะใช้อัตราใดจึงจะเหมาะสม เป็นต้น รวมทั้งการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกิจการ ประกอบกับในปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยประสบกับภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรง ทำให้การนำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาใช้อาจเป็นการซ้ำเติมกิจการธุรกิจต่างๆ เพิ่มขึ้น

ต่อมาในปี พ.ศ. 2550 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 86 / 2551 ให้ยกเลิกมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ ฉบับเดิม และให้ใช้ฉบับปรับปรุงปี พ.ศ. 2550 แทน ซึ่งได้มีการปรับปรุงเพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศฉบับที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ พ.ศ. 2549 (IAS 36 (2006), "Impairment of Assets") ทั้งนี้สภาวิชาชีพบัญชียังได้มีประกาศยกเว้นสำหรับกิจการที่ไม่ใช่บริษัทมหาชนจำกัดไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ เพื่อไม่ให้เป็นภาระกับธุรกิจขนาดเล็กในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่มีความยุ่งยากและซับซ้อน แต่หากกิจการใดจะนำไปปฏิบัติก็ได้ ดังนั้นมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้จึงมีผลบังคับใช้

ตามกฎหมายโดยเฉพาะกับกิจการที่เป็นบริษัทมหาชนจำกัดเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม จากปีพ.ศ. 2542 ถึง 2550 แม้ว่านักบัญชีและผู้บริหารของกิจการได้มีประสบการณ์ในการปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการด้อยค่าของสินทรัพย์กันมาพอสมควรแล้ว แต่ก็ยังคงมีคำถามที่ได้ยินกันบ่อยๆ ว่า “จะอย่างไรเมื่อสินทรัพย์ด้อยค่า” นอกจากนี้ยังมีรายงานการวิจัยที่พบว่า มาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ (ปรับปรุง 2550) นี้เป็นฉบับที่มีปัญหาในทางปฏิบัติมากที่สุด (ธัญญรัตน์ วศวรรณวัฒน์และคณะ, 2553: 77)

ต่อมาสภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศยกเลิกมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ (ปรับปรุง 2550) และให้ใช้ มาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ (ปรับปรุง 2552) แทน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นโดยมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ พ.ศ. 2552 (IAS 36: "Impairment of Assets" (Bound Volume 2009)) โดยให้ถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป

3. สาเหตุของการด้อยค่าของสินทรัพย์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธัญญรัตน์ วศวรรณวัฒน์ และคณะ (2554: 109-117) ได้ศึกษาการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พบว่าสินทรัพย์เกิดการด้อยค่าเมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งสาเหตุของการด้อยค่าของสินทรัพย์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลจากงบการเงิน 59 บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ระหว่างปีบัญชี 2547-2551 พบว่า มีสาเหตุของการด้อยค่าหลายประการ โดยสรุปได้ดังนี้

- **การชะลอโครงการก่อสร้าง** กรณีบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในปีบัญชี 2548 มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โครงการระหว่างการพัฒนาจำนวน 406.64 ล้านบาท สาเหตุเนื่องจากการชะลอการก่อสร้าง จำนวน 3 โครงการจาก 5 โครงการ

- **การเลิกใช้สินทรัพย์และรอจำหน่าย** กรณีบริษัทเอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปีบัญชี 2549 มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน 23.20 ล้านบาท และขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างประมาณ 0.70 ล้านบาท รวมขาดทุนจากการด้อยค่า 23.90 ล้านบาท สาเหตุเนื่องจากมีที่ดินและอาคารบางส่วนที่เลิกใช้งานและถือไว้รอจำหน่าย

- **การถือสินทรัพย์ไว้เพื่อรอชำระหนี้** กรณีบริษัทบางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ปีบัญชี 2548 มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินที่ถือไว้เพื่อการชำระหนี้ จำนวน 96.85 ล้านบาท เนื่องจากผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะนำสินทรัพย์ประเภทที่ดินที่ถือไว้เพื่อการชำระหนี้ ไปชำระหนี้ให้กับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) ในอนาคต ซึ่งราคาที่ดินตกลงภายใต้สัญญาการปรับโครงสร้างหนี้กับบสท. จะกระทำในราคาที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมของที่ดิน

- **การไถ่ถอนเงินลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ** กรณีบริษัทบางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ปีบัญชี 2549 มีผลขาดทุนจากการยกเลิกเงินลงทุนระยะยาวในหน่วยลงทุนต่างประเทศ จำนวน 416.33 ล้านบาท เนื่องจากการไถ่ถอนเงินลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ (ประเทศสหรัฐอเมริกา)

- **การไม่มีอิทธิพลต่อบริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** กรณีบริษัทอีสเทอร์น สตาร์ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ปีบัญชี 2548 มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทสตาร์รีเสริช แอนด์คอนซัลท์ จำกัด และเงินลงทุนในบริษัท เอ็มบีเอฟ อีสเทอร์นสตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จำนวน 7.14 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท ฯ ไม่มีอิทธิพลต่อบริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

- **การคาดว่าสินทรัพย์จะไม่ก่อประโยชน์ในอนาคต** กรณีบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปีบัญชี 2548 มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าที่ดินรอการพัฒนา จำนวนเงิน 31.97 ล้านบาท เนื่องจากสิทธิการเช่าดังกล่าวคาดว่าจะไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ในอนาคต

เมื่อกิจการได้รับรู้การด้อยค่าของสินทรัพย์แล้วต่อมาได้มีเหตุการณ์ที่ทำให้การด้อยค่าของสินทรัพย์ลดลงหรือหมดสิ้นไป กิจการจึงต้องบันทึกบัญชีโดยโอนกลับ

รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ซึ่งสาเหตุที่ทำให้การด้อยค่าของสินทรัพย์ลดลงสรุปได้ดังนี้

- การขายสินทรัพย์ที่ด้อยค่าออกไปได้ เช่น การขายเครื่องมือเครื่องจักรซึ่งหมดสภาพการใช้งานออกไปได้ การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไปจำนวนหนึ่ง เป็นต้น

- การเลิกกิจการของบริษัทที่ลงทุนและมีการชำระบัญชี กรณีบริษัทแอสคอนคอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ปีบัญชี 2551 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ตัดจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทเอเอสซีไวเบรชั่นแอนด์ซาวด์ (ประเทศไทย) จำกัด เนื่องจากบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2551 และชำระบัญชีเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2551

- โครงการระหว่างการพัฒนาที่เคยถูกชะลอไว้ชั่วคราวได้เริ่มพัฒนาและดำเนินงานต่อไปได้

- การได้รับโอนสินทรัพย์เพื่อการชำระหนี้จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

- การฟื้นตัวของบริษัทที่นำเงินไปลงทุน เช่น กรณีบริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ปีบัญชี 2547 โอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวซึ่งเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย ประเภทตราสารทุนของบริษัทคริสเตียนและนิลเสน(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เนื่องจากหลักทรัพย์ฯ ดังกล่าวได้กลับมาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. การรับรู้รายการด้อยค่าของสินทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับรู้การด้อยค่าของสินทรัพย์โดยกำหนดเกณฑ์การรับรู้รายได้ในนโยบายการบัญชี และรับรู้โดยการบันทึกบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ดังนี้

4.1 นโยบายการบัญชี พบว่ากิจการส่วนใหญ่ระบุนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการด้อยค่าของสินทรัพย์ไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินโดยมีสาระสำคัญไม่แตกต่างกัน คือ “ณ วันที่ในงบดุล บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ของสินทรัพย์ที่มีการด้อยค่าหรือไม่ หากสินทรัพย์นั้นมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หากราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน จะมีการลด

มูลค่าของสินทรัพย์นั้นลงให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน ซึ่งมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หมายถึงราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า”

4.2 การบันทึกบัญชี กิจการส่วนใหญ่รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยเดบิตบัญชีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ และเครดิตบัญชีค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ส่วนรายการโอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ได้มีการบันทึกบัญชีโดยเดบิตบัญชีค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ และเครดิตบัญชีผลกำไรจากการกลับบัญชีค่าเผื่อการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ซึ่งกิจการส่วนใหญ่มีการใช้ชื่อบัญชีที่เหมือนกัน ยกเว้นบางบริษัทที่ใช้ชื่อบัญชีที่แตกต่างกัน เช่น บางบริษัทใช้ชื่อบัญชีรายการขาดทุนจากการด้อยค่าบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า บัญชีขาดทุนจากการสำรองเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ บัญชีสำรองเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์ เป็นต้น

ผู้บริหารและนักบัญชีของกิจการส่วนใหญ่มีความเห็นว่าการประเมินข้อบ่งชี้ที่ทำให้สินทรัพย์อาจเกิดการด้อยค่า กิจการต้องพิจารณาถึงข้อบ่งชี้ทั้งจากแหล่งข้อมูลภายนอกและภายในกิจการ จึงจะถือว่าเป็นการปฏิบัติทางบัญชีในระดับที่เหมาะสมมากที่สุด ส่วนการปฏิบัติทางบัญชีดังต่อไปนี้ถือว่ามีความเหมาะสมในระดับมาก

- 1) การวัดมูลค่าจากการใช้โดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต
- 2) การประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตต้องไม่รวมภาษีเงินได้ที่ได้รับคืนหรือที่จ่ายไป และต้องไม่รวมกระแสเงินสดรับหรือจ่ายจากกิจกรรมจัดหาเงิน
- 3) การวัดมูลค่าตามบัญชีโดยนำราคาสินทรัพย์หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า
- 4) การวัดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยพิจารณาจากราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า
- 5) การรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนของ

กิจการทันที ยกเว้นผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ตีราคาใหม่ ให้นำไปลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์นั้น

- 6) กรณีที่ข้อบ่งชี้การด้อยค่าได้หมดไปหรือลดลง กิจการต้องกลับรายการบัญชีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ค่าความนิยมนั้นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ค่าความนิยมที่เพิ่มขึ้นจากการกลับบัญชีผลขาดทุนจากการด้อยค่า ต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรเป็น หากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์นั้นในงวดก่อนๆ

4.3 การแสดงรายการในงบการเงิน กิจการส่วนใหญ่แสดงรายการด้อยค่าของสินทรัพย์ไว้ในงบกำไรขาดทุน โดยผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการหนึ่งที่แยกออกมาอย่างชัดเจน และแสดงในงบกระแสเงินสดเป็นรายการปรับปรุงกำไรตามเกณฑ์คงค้างให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานโดยการบวกกลับกำไรสุทธิ

ส่วนรายการโอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ แสดงเป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนอย่างชัดเจน และแสดงในงบกระแสเงินสดเป็นรายการปรับปรุงกำไรตามเกณฑ์คงค้างให้เป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานโดยการหักออกจากกำไรสุทธิ

อย่างไรก็ตาม พบว่ามีบางบริษัทที่แสดงรายการไม่ชัดเจนโดยรวมรายการด้อยค่าหลายรายการไว้ด้วยกัน บางบริษัทได้นำรายการต้นทุนโครงการซึ่งควรจัดประเภทเป็นสินค้างเหลือ แต่ก็ได้นำมาพิจารณาการด้อยค่าด้วย จึงเห็นว่าจะมีความสับสนในการปฏิบัติทางบัญชี เช่น

- กรณีบริษัทกฤษตามหาคร จำกัด (มหาชน) ปีบัญชี 2547 มีการโอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่ารวม 14.04 ล้านบาท ประกอบด้วย การโอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยของสินค้างเหลือ 4.14 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา 8.60 ล้านบาท และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 1.30 ล้านบาท ซึ่งการโอนกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยของสินค้างเหลือจำนวน 4.14 ล้านบาท นั้น ควรเป็นการปรับลดในบัญชีค่าเผื่อมูลค่าสินค้างลดลง เนื่องจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ ไม่ให้ใช้กับสินค้างเหลือ

- กรณีบริษัทเอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปีบัญชี 2548 แสดงรายการที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนาในราคาทุนหักค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ จำนวน 68.38 ล้านบาท ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน แต่ต่อมาปีบัญชี 2549 แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า จำนวน 68.38 ล้านบาท แทนบัญชีค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ ตามที่เคยแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินในปีบัญชี 2548 จึงเห็นว่ายังมีความสับสนในการปฏิบัติทางบัญชีเช่นกัน

- กรณีบริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ปีบัญชี 2547 รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ 35.24 ล้านบาท โดยแสดงในงบกระแสเงินสดเป็นการตีราคาสินค้าคงเหลือลดลง แต่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระบุว่าสินทรัพย์อื่น ปีบัญชี 2548 รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของโครงการ จำนวน 13.15 ล้านบาท แต่ในงบกระแสเงินสดแสดงเป็นขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือลดลง และปีบัญชี 2551 มีการโอนกลับบัญชีค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา 56.27 ล้านบาท แต่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระบุว่าสินทรัพย์อื่นค่าเผื่อการลดมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนา

5. ผลกระทบของรายการด้อยค่าของสินทรัพย์ต้องบแสดงฐานะการเงิน

ในรอบ 5 ปีบัญชี 2547-2551 โดยภาพรวมทั้งอุตสาหกรรมมีผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิจากการโอนกลับรายการ คิดเป็นเพียงร้อยละ 0.03 - 0.76 ของสินทรัพย์รวมของกิจการที่มีรายการด้อยค่า โดยปีบัญชีที่มีอัตราร้อยละของผลขาดทุนสุทธิจากการด้อยค่าต่อยอดสินทรัพย์รวมสูงที่สุด คือ ปีบัญชี 2548 ซึ่งมีผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิจากการโอนกลับรายการ จำนวนเงิน 1,694.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.76 ของสินทรัพย์รวมของกิจการที่มีรายการด้อยค่า

เมื่อพิจารณาเป็นรายบริษัทพบว่า มีเพียง 3 บริษัทเท่านั้นที่มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิจากการโอนกลับรายการ มากกว่าร้อยละ 5 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ได้แก่ บริษัทกฤษดา-มหานคร จำกัด (มหาชน) บริษัทเนเชอรัล พาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัทนายง จำกัด (มหาชน) โดยพบว่าบริษัทกฤษดา-มหานคร จำกัด (มหาชน) ปีบัญชี 2548 มีผลขาดทุนจากการด้อยค่ามาก

ที่สุด(สุทธิจากการโอนกลับรายการแล้ว) คิดเป็นร้อยละ 21.21 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท อันมีผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงิน โดยทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็นจำนวนมาก

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์มีผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงิน โดยทำให้สินทรัพย์ลดลง และส่งผลทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงด้วย กิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์เป็นค่าใช้จ่ายตามค่านิยมของค่าใช้จ่ายในแม่บทการบัญชีที่ระบุว่า “ค่าใช้จ่าย หมายถึง การลดลงของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในรอบระยะเวลาบัญชีในรูปกระแสออกหรือการลดค่าของสินทรัพย์ หรือการเพิ่มขึ้นของหนี้สินอันส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการแบ่งปันส่วนทุนให้กับผู้มีส่วนร่วมในส่วนของเจ้าของ”

6. บทสรุป

6.1 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ ไม่ใช้กับรายการสินค้าคงเหลือ ดังนั้นรายการต้นทุนการพัฒนาโครงการซึ่งจัดเป็นสินค้าคงเหลือต้องใช้วิธีการวัดมูลค่าโดยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า หากมูลค่าสุทธิที่จะได้รับต่ำกว่าราคาทุน ให้รับรู้ส่วนต่างอยู่ในบัญชีขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ โดยไม่ต้องนำมาพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36

6.2 กิจการต้องจัดทำงบการเงินเปรียบเทียบ ดังนั้นรายการบัญชีที่นำเสนอในงบการเงินหากไม่มีการจัดประเภทใหม่ ควรใช้ชื่อบัญชีให้เหมือนกัน อย่างไรก็ตามการที่กิจการจะใช้คำว่า “ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์” หรือ “รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์” ก็ไม่น่าจะถือว่ามีความสำคัญ

6.3 การพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ต้องไม่รวมถึงรายการลูกหนี้การค้าและดอกเบี้ยค้างรับ เนื่องจากตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101 เรื่องหนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ กำหนดให้ตั้งบัญชีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญนำไปลดมูลค่าของลูกหนี้ เพื่อให้แสดงมูลค่าสุทธิของลูกหนี้ตามจำนวนที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินได้ ดังนั้น จึงใช้วิธีตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญกับรายการลูกหนี้การค้าไม่ใช่ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของลูกหนี้การค้า

6.4 กรณีสาธารณูปโภค อาคารสโมสร สวนหย่อม สนามเด็กเล่น ที่ก่อสร้างก่อนพระราชบัญญัติ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่ถ้าวางหลังพระราชบัญญัติจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543 และบริษัทฯ แสดงเจตนารมณ์เป็นบริการ สาธารณะ บริษัทฯ ต้องบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินค้า คงเหลือ และตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ ขายไปของแต่ละโครงการ โดยไม่นำเรื่องการด้อยค่าของ สินทรัพย์ไปพิจารณา

6.5 การด้อยค่าของสินทรัพย์มีผลกระทบต่องบ แสดงฐานะการเงิน คือทำให้สินทรัพย์ลดลง และส่งผลทำ

ให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง กิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการ ด้อยค่าของสินทรัพย์เป็นค่าใช้จ่าย ซึ่งสอดคล้องกับคำ นิยามของค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแม่บทการบัญชี อย่างไรก็ตามโดยภาพรวมทั้งอุตสาหกรรมในหมวดธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ในปีบัญชี 2547 – 2551 ไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่า สินทรัพย์รวม ถือได้ว่าผลขาดทุนมีผลกระทบต่อฐานะ การเงินอย่างไม่มีสาระสำคัญ เนื่องจากมีมูลค่าน้อยมาก เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม จึงไม่น่ามีผลต่อการตัดสินใจ เชิงเศรษฐกิจของผู้ที่นำข้อมูลในงบการเงินดังกล่าวไปใช้

บรรณานุกรม

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (2552) การจัดทำงบ การเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี กรุงเทพมหานคร ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 รัญญูธรรม์ วศวรรณวัฒน์ (2553) รายงานทางการเงิน ใน เอกสารการสอนชุดวิชาการบัญชีการเงินและ การบัญชีเพื่อการจัดการ หน่วยที่ 2 นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
 รัญญูธรรม์ วศวรรณวัฒน์ และนิพนธ์ เห็นโชคชัยชนะ (2554) มาตรฐานการบัญชีไทยตามทัศนะของ ผู้ทำบัญชี ผู้สอบบัญชีและอาจารย์ผู้สอนวิชา การการบัญชี รายงานการวิจัย นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
 รัญญูธรรม์ วศวรรณวัฒน์ และคณะ (2554) การด้อยค่า ของสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานการวิจัย นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
 นักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย (2542) สมาคม มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ กรุงเทพมหานคร บริษัท พี. เอ. ลีฟวิ่ง จำกัด

“ประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 86/2551 เรื่องมาตรฐานการ บัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) และมาตรฐานการ บัญชีฉบับที่ 54 (ปรับปรุง 2550)” (2552, 9 มกราคม) ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 126 ตอนพิเศษ 4 ง หน้า 64

พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547

สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ (2549) นิยาม คำศัพท์ตามมาตรฐานการบัญชี พิมพ์ครั้งที่ 1 กุมภาพันธ์

_____. (2550) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์

_____. (2552) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552) เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์

_____. แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดทำบัญชีและ งบการเงินของผู้มีหน้าที่จัดทำบัญชีและผู้ประกอบ วิชาชีพบัญชี

แอนนา ตี๋อุมวงศา (2546) ผลกระทบของการใช้มาตรฐาน การบัญชีไทยที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย