

Welcome to...

**“Workshop TAS 16
& TAS 19”**



Workshop

TAS 13 - ที่ดินอาคาร และอุปกรณ์

TAS 18 - ผลประโยชน์พนักงาน

24 ธันวาคม 2553

คำย่อที่ควรรู้

คำย่อ	ย่อมาจาก	จำนวน (ฉบับ)
IAS	International Accounting Standard (มาตรฐานการบัญชี)	29
IFRS	International Financial Reporting Standard (มาตรฐานรายงานทางการเงิน)	9
SIC	Standing Interpretation Committee (การตีความมาตรฐานการบัญชี)	11
IFRIC	International Financial Reporting Interpretation Committee (การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน)	16

มาตรฐานกลุ่มที่มีผลกระทบมาก - 7 ฉบับ

- TAS 19 ผลประโยชน์พนักงาน
- TFRS 2 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
- TAS 16 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- TAS 40 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- TAS 18 รายได้
- TAS 12 ภาษีเงินได้ (เลื่อนการประกาศใช้ออกไปก่อน)
- TAS 1 การนำเสนองบการเงิน (สภาฯ จะออกประกาศผ่อนผันไม่ต้องเสนอรายงาน 3 งวด)

TAS 16

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

TAS 16 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

มีการเปลี่ยนแปลงถ้อยคำที่ปรากฏอยู่ในแต่ละย่อหน้า

เดิม	เปลี่ยนเป็น
มูลค่าเสื่อมสภาพ	จำนวนที่คิดค่าเสื่อมราคา
ราคาตามบัญชี	มูลค่าตามบัญชี
ราคาซาก	มูลค่าคงเหลือ
อายุการใช้งาน	อายุการให้ประโยชน์
ค่าเพื่อการด้อยค่า	ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม
ราคาทุน	ต้นทุน
วันที่ในงบดุล	วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

TAS 16 ประเด็นที่มีการเปลี่ยนแปลง

- Component Approach
- มูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์
- ค่าเรือถอนหลังเลิกใช้งาน
- Major spare parts

Component Approach

- ต้องคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับ**ส่วนประกอบ**ของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละส่วนที่มีนัยสำคัญ**แยกต่างหาก**จากกัน (Component Approach)

TAS 16 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

- ต้องวัดมูลค่าคงเหลือของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ด้วยจำนวนที่กิจการคาดว่าจะได้รับในปัจจุบันจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ต้องคิดลดหรือไม่??)
- ต้องเริ่มคิดค่าเสื่อมราคารายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะใช้งาน
- ยังคงต้องคิดค่าเสื่อมราคาต่อไปจนกว่าได้ตัดสินทรัพย์นั้น ออกจากบัญชี แม้ว่าจะหยุดใช้งานสินทรัพย์ในรอบ ระยะเวลาดังกล่าว

มูลค่าคงเหลือและอายุการใช้งานของสินทรัพย์

- ทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์อย่างน้อยปีละครั้ง
- การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นถือเป็นการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

Workshop

- 1/1/2552 ซื้อเครื่องจักรราคา 100 บาท อายุการให้ประโยชน์ 5 ปี กิจการคิดค่าเสื่อมราคาเครื่องจักรโดยใช้วิธีเส้นตรง โดยไม่ได้มีการคิดค่าเสื่อมราคาส่วนประกอบแต่ละส่วนที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน
- 1/1/2554 กิจการได้เปลี่ยนวิธีคิดค่าเสื่อมราคาจาก Lump-sum Approach เป็น Component Approach
- ข้อมูลที่จำเป็นต่อการบันทึกการเปลี่ยนวิธีคิดค่าเสื่อมราคามีดังนี้

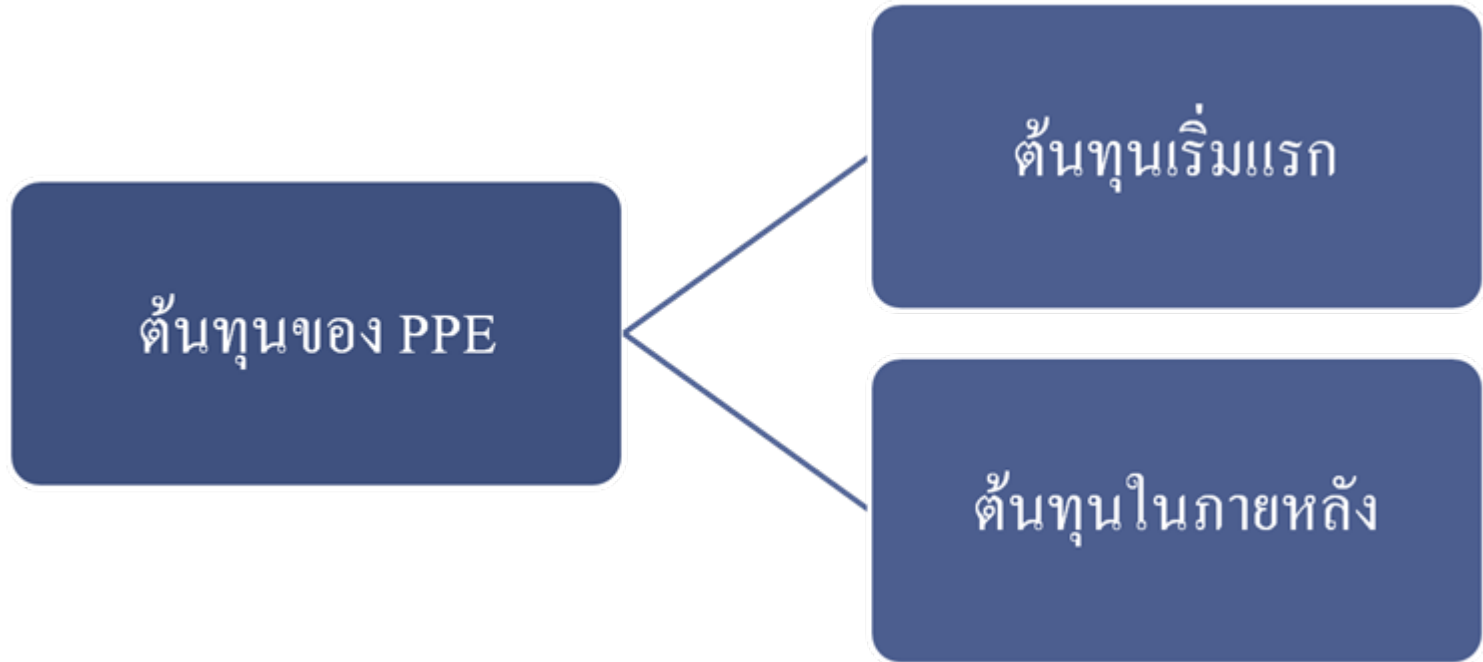
TAS 16 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ส่วนประกอบ	มูลค่า	อายุการให้ ประโยชน์คงเหลือ	มูลค่าคงเหลือ
A	30	2	4
B	50	3	2
อื่นๆ	20	10	1

Workshop (Solution)

Workshop (Solution)

TAS 16 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



ต้นทุนเริ่มแรก

สินทรัพย์ที่กิจการสร้างเอง

วัตถุดิบทาง ตรง	ค่าแรงงานท างตรง	คชจ.อื่นที่เกิ ดขึ้นจากการ ก่อสร้าง	ต้นทุนการถ้ ยืม (TAS#33)
--------------------	---------------------	---	--------------------------------

ต้นทุนที่สูญเสียนอกตีไม่ให้นำมารวมเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลัง

หลักการของการรับรู้รายการโดยทั่วไป

- มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น
- สามารถวัดค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลัง

- ค่ารื้อถอนหลังการใช้งาน (Asset Retirement Obligation)
- ต้นทุนในการรื้อ การขนย้าย หรือการบูรณะสภาพของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันตามสัญญาอันเกิดขึ้นจากการติดตั้งสินทรัพย์ดังกล่าว
- ต้องบันทึกภาระผูกพันที่จะเกิดขึ้น เป็นต้นทุนสินทรัพย์และคิดค่าเสื่อมราคา พร้อมทั้งสำรองหนี้สิน

สินทรัพย์ที่แสดงตามราคาที่ดีที่สุดใหม่

- ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่แสดงตามราคาที่ดีที่สุดใหม่เข้างบกำไรขาดทุนเท่านั้น
- ไม่มีข้ออนุโลมให้เลือกบันทึกค่าเสื่อมราคาตามราคาทุน

Major Spare Parts

- อายุการใช้งาน ≤ 1 ปี จัดประเภทเป็นสินค้าคงเหลือ
- อายุการใช้งาน > 1 ปี จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และต้องคิดค่าเสื่อมราคาเมื่อพร้อมใช้งาน

TAS 19

ผลประโยชน์พนักงาน

TAS 19 ผลประโยชน์ของพนักงาน

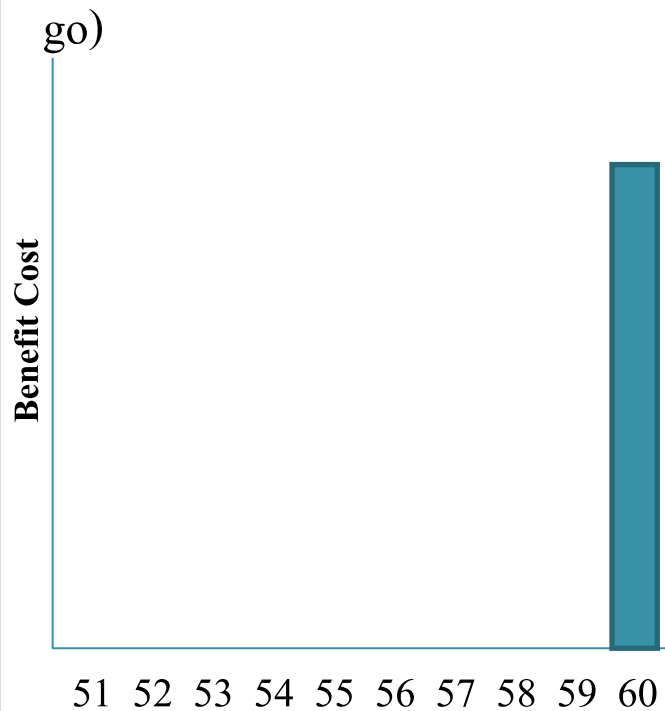
- เป็น TAS ฉบับใหม่ที่ไม่เคยมีการถือปฏิบัติในประเทศไทย
- กำหนดวิธีการบัญชี และการเปิดเผยข้อมูล โดยนายจ้าง สำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

หลักการสำคัญ

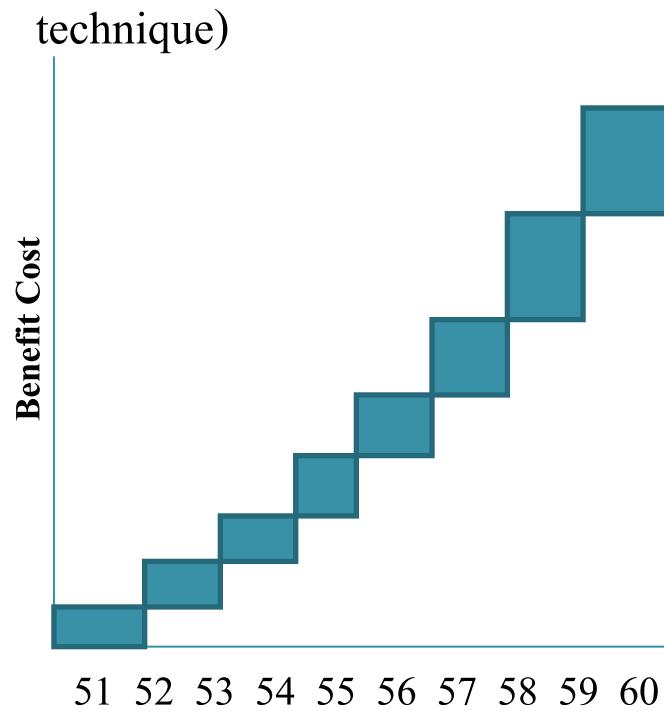
- รับรู้หนี้สินกับผลประโยชน์พนักงานเมื่อสินค้าหรือบริการเกิดขึ้นเพื่อแลกกับผลประโยชน์ โดยพิจารณาเงื่อนไขหรือเหตุการณ์ที่ทำให้กิจการจ่ายผลประโยชน์นั้นให้พนักงาน

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่า - วิธีปฏิบัติ

- จ่ายเท่าที่จำเป็นต้องจ่าย (Pay as you go)
- หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial technique)

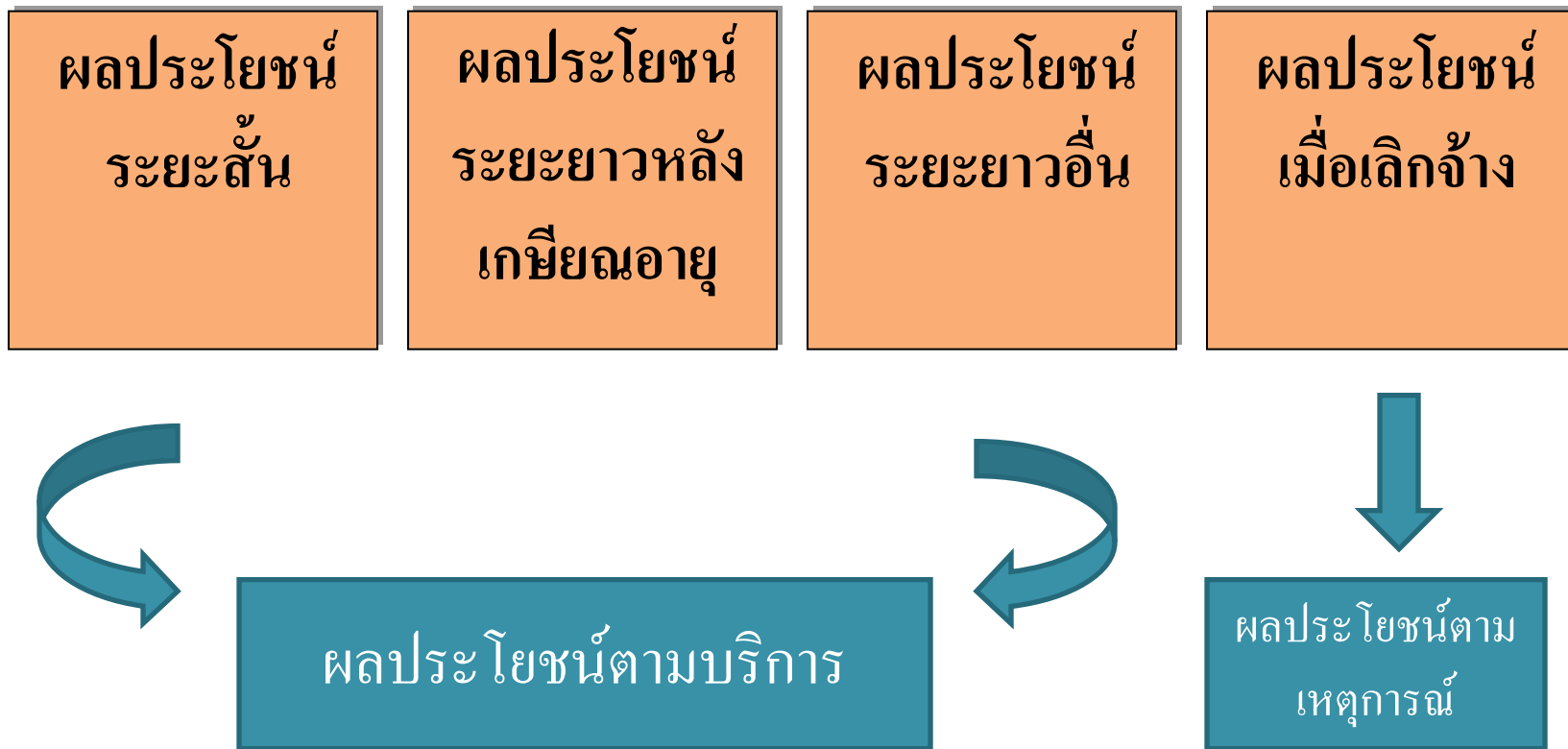


- ▶ ค่าใช้จ่ายรับรู้เมื่อพนักงานเกษียณ
- ▶ ไม่รับรู้ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สิน



- ▶ ปันส่วนต้นทุนผลประโยชน์เมื่อพนักงานให้บริการ
- ▶ รับรู้ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินตามมูลค่าที่ประมาณด้วยเทคนิคคณิตศาสตร์ประกันภัย

ประเภทของผลประโยชน์พนักงาน



ผลประโยชน์พนักงาน

- ผลประโยชน์ระยะสั้น (Short-term Employment Benefits) เช่น ค่าแรง เงินเดือน ประกันสังคมฝ่ายนายจ้าง
- ผลประโยชน์หลังออกจากงาน (Post-Employment Benefits) - โครงการสมทบเงิน โครงการผลประโยชน์ เช่น บำนาญ หรือ ผลประโยชน์อื่นหลังเกษียณอายุ
- ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น เช่น ลางาน ลาป่วย ลาศึกษาต่อ ครอบอายุการทำงาน, หรือ ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น
- ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง (Termination Benefits)

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

- ผลประโยชน์พนักงาน (ที่ไม่ใช่ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง) ที่มีกำหนดชำระภายใน 12 เดือนภายหลังจากที่พนักงานได้ปฏิบัติหน้าที่แล้ว

ข้อใดถือเป็นผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

รายการ	Yes	No
ค่าแรง เงินเดือน เงินสมทบประกันสังคม	✓	
ค่าตอบแทนภายหลัง 12 เดือนหลังจากที่พนักงานได้ปฏิบัติหน้าที่		✓
การลาหยุด โดยจ่ายค่าแรง		✓
Profit sharing bonus เช่น คิดเป็น 12% ของยอดขาย	✓	
เงินบำเหน็จที่คิดตามอายุงาน		✓
ผลประโยชน์อื่นที่ไม่เป็นตัวเงิน เช่น ประกันสุขภาพ ค่าเช่าบ้าน รถประจำตำแหน่ง	✓	

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน

- โครงการสมทบเงิน (Defined Contribution Plan)
 - กำหนดภาระที่แน่นอนที่กิจการต้องจ่ายชำระไปยังนิติบุคคลอื่น เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
 - ไม่มีภาระผูกพันอื่นใดภายใต้กฎหมายที่กิจการจะต้องจ่ายชำระเพิ่ม
- โครงการผลประโยชน์ (Defined Benefit Plan)
 - ภาระผูกพันของกิจการที่ต้องจัดหาผลประโยชน์ให้พนักงานปัจจุบัน หรือพนักงานในอดีต
 - ความเสี่ยงของกิจการจากการประมาณตาคณิตศาสตร์ประกันภัยในกรณีผลประโยชน์สูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ ภาระผูกพันของกิจการอาจเพิ่มขึ้น

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน

- ผลประโยชน์พนักงานที่ต้องกิจการต้องจ่ายหลังจากพนักงานสิ้นสุดการทำงาน (after the completion of employment)

การบันทึกบัญชี - Defined Contribution

- บันทึกเมื่อพนักงานได้ปฏิบัติหน้าที่แล้ว

Dr. Provident Fund Expense 2m

Cr. Bank/AP 2m

- การบันทึกบัญชีตรงไปตรงมา เพราะภาระผูกพันของกิจการถูกกำหนดด้วยเงินสมทบนั้นๆ
- ไม่ต้องใช้สมมุติฐานจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย
- ภาระผูกพันจะถูกกำหนดโดยไม่ต้องคิดลด เว้นแต่ครบกำหนดจ่ายเกินกว่า 12 เดือนหลังจากวันสิ้นสุดงวดที่พนักงานให้บริการ

TAS 19 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ในการคำนวณผลประโยชน์พนักงานใช้ข้อสมมติ
การประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

- ตัวแปรด้านประชากร
- ตัวแปรทางการเงิน
- Discount Rate

TAS 19 ผลประโยชน์ของพนักงาน

กำหนดอัตราคิดลดโดยอ้างอิงอัตราผลตอบแทนตามตลาด
ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ของหุ้นกู้ภาคเอกชนที่มี
อันดับความน่าเชื่อถือในระดับคุณภาพดี

คำพิพากษาศึกษาที่ 6966-6971/2542

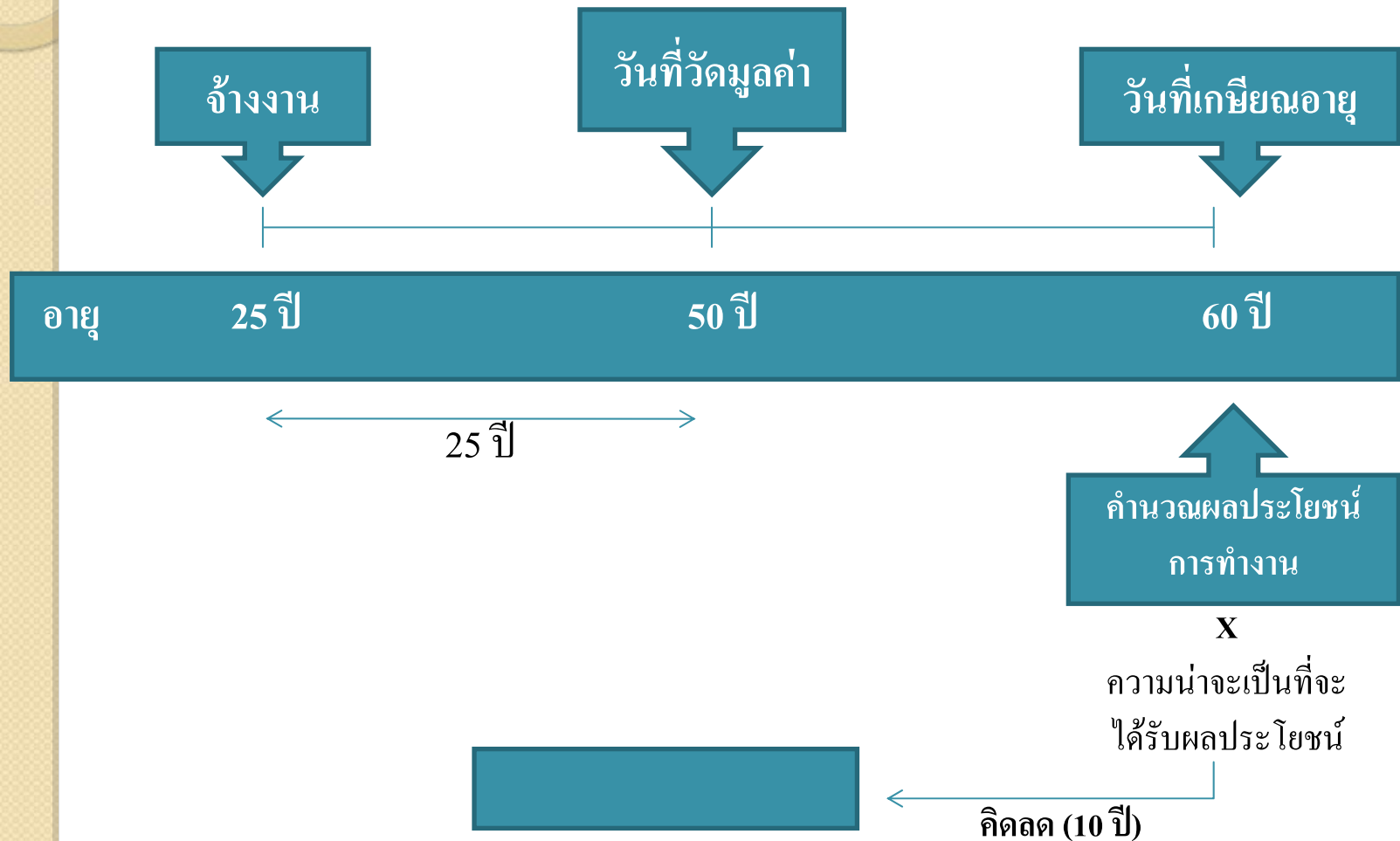
- ระบุว่า การกำหนดให้ลูกจ้างเกษียณอายุเมื่ออายุ 60 ปี ถือเป็น การเลิกจ้างอย่างหนึ่ง ดังนั้น นายจ้างต้องจ่ายเงินชดเชยให้ลูกจ้างตามอัตราที่กำหนดในพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541
- มาตรา 118 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฯ กำหนดให้นายจ้างจ่ายค่าชดเชยให้แก่ลูกจ้างซึ่งเลิกจ้างดังต่อไปนี้

ระยะเวลาการจ้าง	ค่าตอบแทนเมื่อเลิกจ้างก่อนกำหนด
มากกว่า 120 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี	ค่าจ้าง 30 วัน หรือเงินเดือน 1 เดือน
1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	ค่าจ้าง 90 วัน หรือเงินเดือน 3 เดือน
3 ปี แต่ไม่เกิน 6 ปี	ค่าจ้าง 180 วัน หรือเงินเดือน 6 เดือน
6 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี	ค่าจ้าง 240 วัน หรือเงินเดือน 8 เดือน
ตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป	ค่าจ้าง 300 วัน หรือเงินเดือน 10 เดือน

Defined Benefit Plan

วิธีวัดมูลค่า Projected Unit Credit Method

แนวทางการคำนวณผลประโยชน์อย่างง่าย



ตัวอย่าง - วิธีวัดมูลค่า Projected Unit Credit Method

- นาย ก ทำงานให้บริษัทเป็นระยะเวลา 25 ปี ขณะนี้อายุ 50 ปี
- นาย ก จะเกษียณอายุในอีก 10 ปี (ตอนอายุ 60 ปี)
- สมมติว่าบริษัทต้องจ่ายเงินชดเชยให้แก่ นาย ก ซึ่งเลิกจ้างตอนเกษียณ เป็นเงิน 100,000 บาท
- สมมติว่าความน่าจะเป็นที่นาย ก จะ
- มีชีวิตรอดอยู่ถึงเกษียณเท่ากับ 0.9
- อยู่ต่อในบริษัทจนถึงเกษียณเท่ากับ 0.89
- ความน่าจะเป็นที่นาย ก จะได้รับผลประโยชน์ = $0.9 * 0.89 = 0.80$
- สมมติว่าอัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้บริษัท AAA เท่ากับ 5% ต่อปี

ตัวอย่าง - วิธีวัดมูลค่า Projected Unit Credit Method

ขั้นตอนที่ 1 การหาค่ามูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันของ
ผลประโยชน์

$$= (100,000 \times 0.8) / (1.05)^{10}$$

$$= 49,109.88 \text{ บาท}$$

ขั้นตอนที่ 2 การหาภาระผูกพันผลประโยชน์ตามหลัก Projected
Unit Credit Method

$$= 49,109.88 \times (25 / (25 + 10))$$

$$= 35,078.49 \text{ บาท}$$

TAS 19 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ในกรณีที่น่า TAS 19 มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปี 2554 หากหนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงมากกว่าหนี้สินที่จะรับรู้ ณ วันที่เดียวกัน ตามนโยบายการบัญชีเดิมของกิจการ หรือ ในกรณีที่ยังไม่เคยรับรู้หนี้สินดังกล่าวมาก่อน สามารถ

- รับรู้ส่วนเพิ่มดังกล่าว โดยทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตาม TAS 8
- รับรู้ส่วนเพิ่มดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่นำ TAS ฉบับนี้มาถือปฏิบัติสำหรับระยะเวลาบัญชีปี 2554
- รับรู้ส่วนเพิ่มดังกล่าว โดยปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของรอบระยะเวลาบัญชีปี 2554
- รับรู้ส่วนเพิ่มดังกล่าว โดยใช้วิธีปรับย้อนหลัง

Workshop (Solution)

Workshop (Solution)

หากเราเป็น Non Public Accountable Entity แล้ว

- ตั้งประมาณการหนี้สิน โดยกำหนดจาก
 - เงินชดเชยตาม พรบ. แรงงาน
 - เงินบำเหน็จบำนาญ
 - ไม่ต้องใช้หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย
- หากจำนวนพนักงานที่อยู่ในข่าย เช่น เลือกพนักงานที่ทำงานเกิน 10 ปีขึ้นไปแล้วจะไม่ลาออก และเหลือเวลาทำงานอีก 10 ปี ให้ตั้งสำรอง (คำนวณอัตราเงินเดือนขึ้น * 10 เดือน) ไม่ต้องคำนวณ Probability และให้คิดลดกลับมาก็คลด

ประเด็นปัญหาของมาตรฐานฉบับนี้

- ความพร้อมของข้อมูลต่างๆ ที่กิจการต้องใช้ในการประมาณการผลประโยชน์ตอบแทน
- ระบบงานและการประสานงาน
- ประเด็นภาษี หนี้สินทางบัญชี มากกว่า หนี้สินทางภาษี
- ผู้เชี่ยวชาญคณิตศาสตร์ประกันภัยที่มีใบอนุญาตยังมีน้อย และค่าใช้จ่ายสูง
- ความน่าเชื่อถือของสมมุติฐานของตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณประมาณการ

TAS 18 รายได้

- การรับรู้รายได้ด้วยวิธี Effective Interest Rate
 - สัญญาระบุรายได้ดังนี้
 - ปีที่ 1 0%
 - ปีที่ 2 4.5%
 - ปีที่ 3 5%

- การรับรู้รายได้ต้องนำมาถัวเฉลี่ยตามอายุของสัญญาด้วยวิธี Effective Interest Method

TAS 18 รายได้

การรับรู้รายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์

- ขายที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกสร้าง อาคารชุด

- เดิม

ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ/ตามงวดที่ถึงกำหนดชำระ/เมื่อ โอนกรรมสิทธิ์

- ใหม่

เมื่อ โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญให้แก่ผู้ซื้อ
(เมื่อ โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ)

TAS 37 ประมวลการหนี้สิน หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

- การรับรู้หนี้สินต้องเข้าใจเงื่อนไขทุกข้อ ดังนี้
 - มีภาระผูกพันในปัจจุบัน
 - เป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่จะเสียทรัพย์
 - ประมาณจำนวนได้
- สิ่งที่เปลี่ยนไป
 - ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในหลักการ

TAS 38 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

- หลักการพื้นฐาน
 - ถ้ารู้อายุการให้ประโยชน์ให้แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย
 - ถ้าไม่รู้อายุการให้ประโยชน์ให้แสดงด้วยราคาทุนและทดสอบการด้อยค่า
 - ถ้ามีตลาดซื้อขายคล่องเลือกแสดงด้วยราคาที่ตีใหม่ได้ (แต่ยากจะมีได้)
- สิ่งที่เปลี่ยนแปลง
 - ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในหลักการ

TAS 23 ต้นทุนการกู้ยืม

- หลักการพื้นฐาน
 - ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขต้องบันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์นั้น
- สิ่งที่เปลี่ยนแปลงไป
 - ตัดทางเลือกในการบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นค่าใช้จ่ายทันที

TAS 36 การด้อยค่าของสินทรัพย์

- หลักการพื้นฐาน
 - เมื่อมีข้อบ่งชี้ต้องพิจารณาการด้อยค่า
 - เทียบมูลค่าตามบัญชีกับจำนวนที่มากกว่าของ
 - มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย
 - มูลค่าจากการใช้
- สิ่งที่เปลี่ยนแปลงไป
 - ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในหลักการ

TAS 11 สัญญาก่อสร้าง

- หลักการพื้นฐาน
 - รายได้ที่เกิดจากการรับจ้างก่อสร้างให้รับรู้ด้วยวิธี Percentage of Completion
 - หากคาดว่าจะขาดทุนต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทันที
- สิ่งที่เปลี่ยนแปลงไป
 - ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในหลักการ

TAS 17 สัญญาเช่า

- หลักการพื้นฐาน
 - พิจารณาความเสี่ยงและผลตอบแทนส่วนใหญ่ว่าเป็นของใคร
 - ถ้าเป็นของผู้เช่า เป็นสัญญาเช่าการเงิน
 - ถ้าเป็นของผู้ให้เช่า เป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน
- สิ่งที่เปลี่ยนแปลงไป
 - ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในหลักการ

TAS 2 สิ้นค้าคงเหลือ

- หลักการพื้นฐาน
 - แสดงด้วยมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า
 - ไม่อนุญาตให้นำ Exchange Difference เป็นต้นทุนในการซื้อสินค้าคงเหลือ
 - กรณีการซื้อสินค้าโดยมีเงื่อนไขชำระนานกว่าระยะเวลาสินเชื่อปกติ ให้บันทึกผลต่างเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน
- สิ่งที่เปลี่ยนแปลงไป
 - ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในหลักการ

TAS 40 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อ
 - ให้เช่า
 - Capital Gain
 - ทั้งสองอย่าง
- ต้องแสดงรายการแยกต่างหากเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- วิธีวัดมูลค่า
 - วิธีราคาทุน (เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม)
 - วิธีมูลค่ายุติธรรม (หามูลค่ายุติธรรม และบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและราคาทุนในงบกำไรขาดทุน)

ค่านิยมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- อสังหาริมทรัพย์ – ที่ดิน อาคาร หรือส่วนของอาคาร
- ที่กิจการถือครอง
- เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ (capital gain) หรือทั้งสองอย่าง
- ทั้งนี้ ไม่ได้มีไว้เพื่อ
 - ใช้ในการผลิตหรือให้บริการ หรือในการบริหารของกิจการ
 - ขายตามปกติธุรกิจ

IP vs. PPE (ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (IP)

- ถือไว้เพื่อประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือ capital gain
- ก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่โดยส่วนใหญ่แล้วเป็นอิสระจากสินทรัพย์ประเภทอื่นๆ ของกิจการ

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (PPE)

- ก่อให้เกิดกระแสเงินสดจากการผลิตสินค้า ให้บริการ ซึ่งไม่ได้มาจากอสังหาริมทรัพย์ที่นั่น
- แต่ยังคงมาจากสินทรัพย์อื่นที่ใช้ในกระบวนการผลิตหรือให้บริการ

ข้อใดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน?

รายการ	IP	PPE	Inventory
ที่ดินที่ถือไว้เพื่อหวังกำไรจากราคาที่ดินเพิ่มในระยะยาว	✓		
ที่ดินที่ถือครองไว้ได้ปัจจุบันยังมีได้ระบุวัตถุประสงค์การใช้ในอนาคต	✓		
อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อขาย			✓
อาคารที่กิจการเป็นเจ้าของและให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	✓		
อสังหาริมทรัพย์ที่ให้กิจการอื่นเช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน		✓	
ที่ดิน และอาคารที่มีไว้ใช้งาน ภายในกิจการ		✓	
ที่ดิน และอาคารที่มีไว้ใช้งาน ภายในกิจการ รอจำหน่าย		✓	

ขอบเขต



ตัวอย่าง

- บริษัท ABC เป็นเจ้าของอาคาร โรงงาน และได้ให้เช่าพื้นที่ร้อยละ 80 ของเนื้อที่ทั้งหมดแก่บุคคลภายนอก สัญญาเช่าดังกล่าวเป็น สัญญาเช่าดำเนินงานอายุ 3 ปี

อาคาร โรงงานถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือไม่?

- คำตอบ ผู้บริหารควรจัดอาคาร โรงงานนี้เป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การวัดมูลค่า

- กรณี 1: ซื้อ
 - ราคาซื้อ
 - ต้นทุนทางตรงอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายทางด้านการกฎหมาย ค่าภาษี การโอน
- กรณี 2: สร้างเอง
 - ต้นทุนทางตรงทั้งหมด เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน

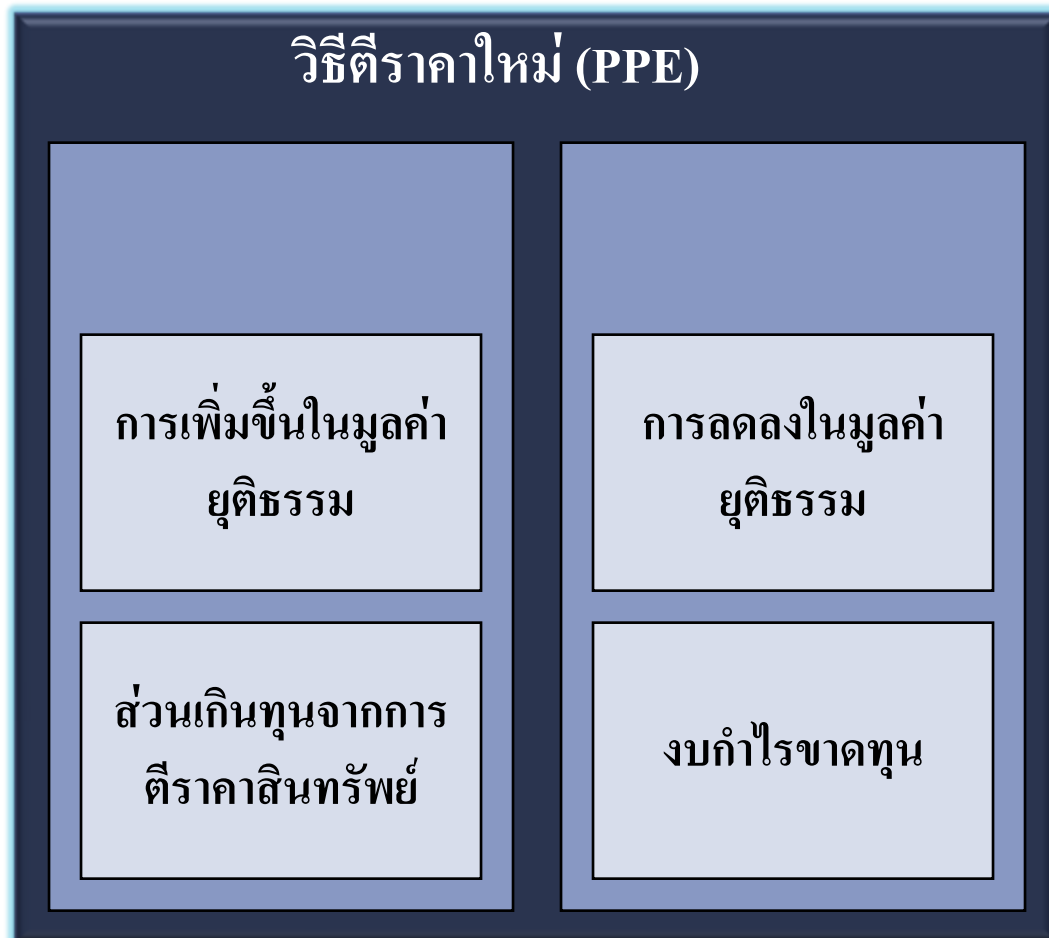
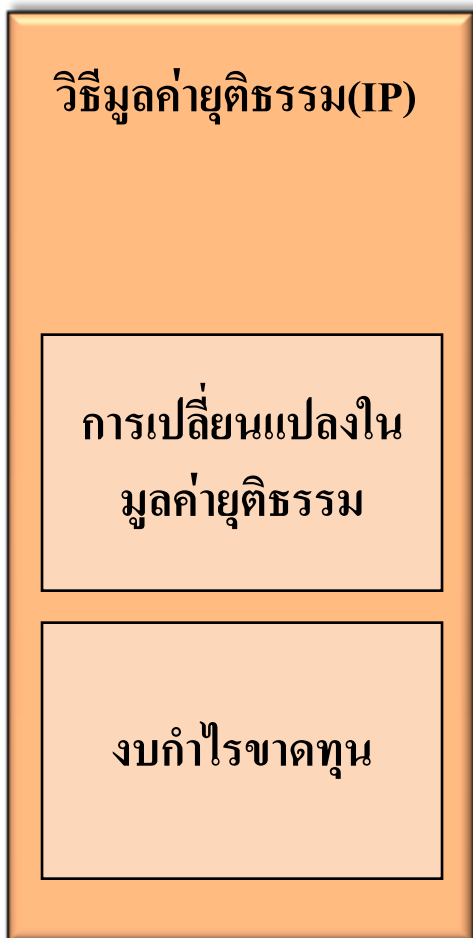
การวัดมูลค่า

- วิธีมูลค่ายุติธรรม
 - มูลค่ายุติธรรมสามารถระบุได้
 - รับรู้กำไรขาดทุนที่เกิดขึ้นแข่งกับกำไรขาดทุน
- วิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม
 - ต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน
 - ต้องกำหนดมูลค่าคงเหลือ

เราเลือกได้นะ

ห้ามเปลี่ยนใจ

การวัดมูลค่า



Workshop IP

- ณ วันที่ 1 มกราคม 2551 บริษัทฯ ซื้อที่ดินมูลค่า 100 ล้านบาท เพื่อให้เช่า และจัดประเภทที่ดินเป็น IP
- บริษัทฯ เลือกที่จะบันทึกบัญชีด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม

การบันทึกบัญชี IP - วิธีมูลค่ายุติธรรม

วันที่ 1 มกราคม 2551

Dr.	ที่ดิน	100m	
Cr.	Bank		100m

วันที่ 31 ธันวาคม 2551 รายงานของผู้ประเมินอิสระ ที่ดินมีมูลค่า 120 ล้านบาท

Dr.	ที่ดิน	20m	
Cr.	กำไรจากการตีมูลค่าที่ดิน		20m

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 รายงานของผู้ประเมินอิสระ ที่ดินมีมูลค่า 80 ล้านบาท

Dr.	ขาดทุนจากการตีมูลค่าที่ดิน	40m	
Cr.	ที่ดิน		40m

การบันทึกบัญชี IP - หากเลือกวิธีราคาทุน

วันที่ 1 มกราคม 2551

Dr. ที่ดิน 100m

Cr. Bank 100m

วันที่ 31 ธันวาคม 2551 รายงานของผู้ประเมินอิสระ ที่ดินมีมูลค่า 120 ล้านบาท
ไม่ต้องบันทึกบัญชี -

แต่ต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 รายงานของผู้ประเมินอิสระ ที่ดินมีมูลค่า 80 ล้านบาท

ไม่ต้องบันทึกบัญชี - แต่ต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

แล้วถ้าที่ดินนี้เป็น PPE ละ??

วันที่ 1 มกราคม 2551

Dr.	ที่ดิน	100m	
Cr.	Bank		100m

วันที่ 31 ธันวาคม 2551 รายงานของผู้ประเมินอิสระ ที่ดินมีมูลค่า 120 ล้านบาท

Dr.	ที่ดิน	20m	
Cr.	ส่วนเกินทุนจากการตีมูลค่าที่ดิน (SE)		20m

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 รายงานของผู้ประเมินอิสระ ที่ดินมีมูลค่า 80 ล้านบาท

Dr.	ส่วนเกินทุนจากการตีมูลค่าที่ดิน(SE)	20m	
Dr.	ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์(PL)	20m	
Cr.	ที่ดิน		40m



Q & A