

ภาคผนวก

**ภาคผนวก ก**

**ร่างมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

## ร่างมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40

### เรื่อง

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

#### วัตถุประสงค์

1. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะกำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและกำหนดการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

#### ขอบเขต

2. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ให้ถือปฏิบัติกับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

3. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ครอบคลุมถึงการวัดมูลค่าส่วนได้เสียของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าการเงินในงบการเงินของผู้เช่า และการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่ครอบคลุมประเด็นต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงรายการทุกรายการดังต่อไปนี้

3.1 การจำแนกสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

3.2 การรับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง รายได้

3.3 การวัดมูลค่าของส่วนได้เสียอสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในงบการเงินของผู้เช่า

3.4 การวัดมูลค่าของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าการเงินในงบการเงินของผู้ให้เช่า

3.5 การบัญชีสำหรับรายการขายและเช่ากลับคืน

3.6 การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าการเงินและสัญญาเช่าดำเนินงาน

4. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่ถือปฏิบัติกับรายการทุกรายการดังต่อไปนี้

4.1 สินทรัพย์ชีวภาพที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางการเกษตร (ดูมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 41 เรื่องเกษตรกรรม (เมื่อมีการประกาศใช้)

4.2 สัมปทานเหมืองแร่ ทรัพยากรแร่ เช่น น้ำมัน ก๊าซธรรมชาติ และทรัพยากรธรรมชาติอื่นที่คล้ายคลึงกันซึ่งไม่สามารถสร้างทดแทนขึ้นได้

## คำนิยาม

## 5. คำศัพท์ที่ใช้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีความหมายโดยเฉพาะ ดังนี้

มูลค่าตามบัญชี	หมายถึง จำนวนที่สินทรัพย์ถูกรับรู้ในงบดุล
ราคาทุน	หมายถึง จำนวนเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดที่กิจการจ่ายไปหรือมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนอื่นที่กิจการมอบให้เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ณ เวลาที่ได้สินทรัพย์นั้นมา หรือ ณ เวลาที่ก่อสร้างสินทรัพย์นั้น หรือหากเป็นไปได้ ให้รวมถึงจำนวนที่แบ่งมาเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ที่ รับรู้เมื่อเริ่มแรกตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่นเช่น มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 เรื่องการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (เมื่อมีการประกาศใช้)
มูลค่ายุติธรรม	หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากัน ได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน หรืออาคาร หรือส่วนของอาคาร (ส่วนควบอาคาร) หรือทั้งที่ดินและอาคาร) ที่ถือครอง (โดยเจ้าของหรือ โดยผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ ไม่ได้มีไว้เพื่อ 1. ใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ หรือ 2. ขายตามปกติธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน	หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง (โดยเจ้าของ หรือโดยผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) เพื่อใช้ในการผลิตสินค้าหรือจำหน่ายสินค้า หรือ ให้บริการ หรือเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน

6. ส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานอาจจัดประเภทและบันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ถ้าหากว่า อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามค่านิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และผู้เช่าใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 33 ถึง 35 ในการรับรู้สินทรัพย์นี้ ทางเลือกในการจัดประเภทนี้มีไว้เพื่อการพิจารณาอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการไป

อย่างไรก็ตาม หากกิจการเลือกจัดประเภทส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องบันทึกโดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม เมื่อกิจการเลือกวิธีการจัดประเภทดังกล่าว กิจการต้องเปิดเผยส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกจัดประเภทเหล่านั้นตามที่กำหนดไว้ในย่อหน้า 74 ถึง 78

7. กิจการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้เพื่อประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจึงก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่โดยส่วนใหญ่แล้วเป็นอิสระจากสินทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ของกิจการซึ่งทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่างจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน ในขณะที่กระแสเงินสดจากการผลิตสินค้า หรือการให้บริการ หรือการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์ทางการบริหาร ไม่ได้มาจากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ยังมาจากสินทรัพย์อื่นที่ใช้ในกระบวนการผลิตหรือให้บริการด้วย ทั้งนี้ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ใช้ปฏิบัติกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน

8. ตัวอย่างของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีดังต่อไปนี้

8.1 ที่ดินที่กิจการถือครองไว้เพื่อหวังกำไรจากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินนั้นในระยะยาวมากกว่าถือครองไว้เพื่อขายในระยะสั้นในการดำเนินงานปกติของกิจการ

8.2 ที่ดินที่กิจการถือครองไว้โดยที่ปัจจุบันยังมีได้ระบุนวัตกรรมประสงค์ของการใช้ในอนาคต (ถ้ากิจการยังมีได้ระบุน่าจะใช้ที่ดินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน หรือเพื่อขายในระยะสั้นในการดำเนินงานปกติของกิจการ ให้ถือว่าที่ดินนั้นถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากการเพิ่มมูลค่าของที่ดิน)

8.3 อาคารที่กิจการเป็นเจ้าของ (หรืออาคารที่กิจการครอบครองภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) และให้เช่าต่อด้วยสัญญาเช่าดำเนินงาน (ไม่ว่าจะเป็นหนึ่งสัญญาหรือมากกว่าหนึ่งสัญญา)

8.4 อาคารที่ยังไม่มีผู้เช่าซึ่งกิจการถือครองเพื่อให้เช่าต่อภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานไม่ว่าจะเป็นหนึ่งสัญญาหรือมากกว่าหนึ่งสัญญาเช่า

9. ตัวอย่างต่อไปนี้ไม่ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังนั้น จึงไม่รวมอยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้

9.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการมีไว้เพื่อขายในการดำเนินงานปกติหรืออยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อขาย (ดูมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สินค้าคงเหลือ) ตัวอย่างเช่น อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการได้มาเพื่อจะจำหน่ายในอนาคตอันใกล้ หรือเพื่อนำมาพัฒนาและขายต่อ

9.2 อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง หรือพัฒนาให้บุคคลอื่น (คู่มือมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง)

9.3 อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน (คู่มือมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือครองเพื่อใช้ภายในกิจการในอนาคต อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือครองเพื่อการพัฒนาในอนาคตและนำมาใช้ภายในกิจการในเวลาต่อมา อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประโยชน์โดยพนักงาน (ไม่ว่าพนักงานจะจ่ายค่าเช่าในอัตราตลาดหรือไม่ก็ตาม) และอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานรอการจำหน่าย

9.4 อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อใช้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคตให้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จนกว่าการก่อสร้างหรือการพัฒนาจะเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จึงให้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ให้ถือปฏิบัติกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีอยู่แต่กำลังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงใหม่ เพื่อให้สามารถใช้ได้ในอนาคตในลักษณะของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อไป (ดูย่อหน้าที่ 58)

9.5 อสังหาริมทรัพย์ที่ให้กิจการอื่นเช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

10. อสังหาริมทรัพย์บางอย่างประกอบด้วยส่วนที่กิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ และส่วนที่กิจการถือครองเพื่อใช้ในการผลิตสินค้าหรือการจัดการสินค้าหรือการให้บริการ หรือเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน ถ้าแต่ละส่วนสามารถแยกขาย (หรือแยกให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) กิจการต้องบันทึกส่วนต่าง ๆ แยกจากกัน แต่ถ้าไม่สามารถแยกส่วนขายได้ กิจการจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ต่อเมื่อสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือไว้เพื่อใช้ในการผลิตสินค้าหรือจัดการสินค้าหรือให้บริการ หรือเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงานนั้น ไม่มีนัยสำคัญ

11. ในบางกรณี กิจการให้บริการเสริมอื่น ๆ แก่ผู้ครอบครองสินทรัพย์ของกิจการ กิจการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้หากบริการเสริมนั้นเป็นส่วนประกอบที่ไม่มีนัยสำคัญในการจัดการโดยรวม ตัวอย่างเช่น การที่เจ้าของอาคารสำนักงานจัดให้มียามรักษาความปลอดภัยและการบริการบำรุงรักษาให้แก่ผู้เช่าที่ใช้อาคารสำนักงานนั้น

12. ในกรณีอื่น ๆ ซึ่งการบริการที่ให้ถือเป็นส่วนที่มีนัยสำคัญ ตัวอย่างเช่น ถ้ากิจการเป็นเจ้าของและเป็นผู้บริหารจัดการ โรงแรม บริการต่าง ๆ ที่ให้กับแขกที่เข้าพักถือเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของการจัดการในภาพรวมดังนั้น โรงแรมที่บริหารโดยเจ้าของถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

13. ในบางกรณีอาจเป็นการยากที่จะระบุว่าบริการเสริมนั้นมีนัยสำคัญมากจนทำให้อสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตัวอย่างเช่น ในบางครั้งเจ้าของโรงแรมอาจโอนความรับผิดชอบให้แก่บุคคลที่สามภายใต้สัญญาการจัดการ เงื่อนไขของสัญญาการจัดการนี้อาจเป็นไปได้หลากหลายรูปแบบ ในด้านหนึ่งเจ้าของกิจการอาจเป็นเพียงนักลงทุนประเภทรอรับผลตอบแทน แต่อีกด้านหนึ่งเจ้าของนี้อาจต้องการโอนภาระงานประจำวันให้แก่ผู้อื่นในขณะที่ยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดที่เกิดจากการดำเนินงานของโรงแรม

14. กิจการต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือไม่กิจการต้องกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อช่วยในการใช้ดุลยพินิจได้อย่างสม่ำเสมอ โดยให้สอดคล้องกับค่านิยมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และแนวทางที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 7 ถึง 13 ย่อหน้าที่ 75.3 ระบุให้กิจการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวเมื่อการจัดประเภทของสินทรัพย์นั้นทำได้ยาก

15. ในบางกรณี กิจการอาจเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าและถูกใช้งาน โดยบริษัทแม่ หรือบริษัทย่อยอื่นของกิจการ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมของกิจการเหล่านั้น ทั้งนี้เพราะสินทรัพย์เหล่านั้นจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานในภาพรวมของกลุ่มกิจการอย่างไรก็ตาม หากมองเฉพาะกิจการที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถ้าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามค่านิยมที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 5 ดังนั้นผู้ให้เช่าจึงบันทึกอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินเฉพาะของกิจการได้

### การรับรู้รายการ

16. กิจการต้องรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้

16.1 มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

16.2 สามารถวัดราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ

17. ภายใต้หลักการรับรู้รายการ กิจการต้องประเมินราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ เวลาที่ต้นทุนเกิดขึ้น ต้นทุนดังกล่าวรวมถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นเมื่อเริ่มแรกที่ทำให้กิจการได้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาและต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังเพื่อต่อเติม เปลี่ยนแทน (บางส่วน) หรือให้บริการแก่ อสังหาริมทรัพย์

18. ภายใต้หลักการรับรู้รายการในย่อหน้าที่ 16 กิจการต้องไม่รวมต้นทุนค่าบริการที่เกิดขึ้นประจำวันเป็นมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แต่รับรู้ต้นทุนเหล่านี้ในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น ต้นทุนค่าบริการที่เกิดขึ้นประจำวันหลัก ๆ คือค่าแรงงาน และต้นทุนที่ใช้หมดไป และอาจรวมถึงต้นทุนค่าขึ้นส่วนขึ้นเล็ก ๆ ด้วยวัตถุประสงค์ของรายจ่ายเหล่านี้บ่อยครั้งมักเป็นเรื่องของการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์

19. ชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจได้มาโดยการเปลี่ยนแปลง ตัวอย่างเช่น การเปลี่ยนผนังภายในเพื่อทดแทนผนังเดิม ภายใต้หลักการรับรู้รายการ กิจการต้องรับรู้ต้นทุนของการเปลี่ยนแปลงส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น ณ เวลาที่ต้นทุนนั้นเกิดขึ้นหากเข้าใจเงื่อนไขการรับรู้รายการ และกิจการต้องตัดรายการชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงด้วยมูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนนั้นตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการตัดรายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานฉบับนี้

### การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการ

20. กิจการต้องวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

21. ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการซื้อ ประกอบด้วย ราคาซื้อ และรายจ่ายโดยตรงใด ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ตัวอย่างของรายจ่ายโดยตรงที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสำหรับบริการทางกฎหมาย ค่าภาษีในการโอนสินทรัพย์ และต้นทุนในการทำรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

22. ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่สร้างขึ้นเอง คือต้นทุนของสินทรัพย์ ณ วันที่การก่อสร้างหรือการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ ในระหว่างการก่อสร้างให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เมื่อการก่อสร้างหรือการพัฒนาเสร็จสิ้นลงสินทรัพย์นั้นจึงจะจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ (ดูย่อหน้าที่ 57.5 และ 65)

23. ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไม่รวมรายการต่อไปนี้

23.1 ต้นทุนก่อนการดำเนินงาน (ยกเว้นรายจ่ายที่จำเป็นเพื่อทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้บริหาร)

23.2 ขาดทุนจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นก่อนที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะมีผู้เข้าครอบครองในระดับที่วางแผนไว้

23.3 จำนวนสูญเสียที่เกินปกติจากวัตถุดิบ ค่าแรงงาน หรือจากทรัพยากรอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



24. หากกิจการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการผ่อนชำระ กิจการต้องบันทึก ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าที่เทียบเท่ากับการซื้อด้วยเงินสด ผลต่างระหว่าง ราคาเทียบเท่าเงินสดและจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระทั้งหมดให้รับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของการได้สินเชื่อ

25. ต้นทุนเมื่อเริ่มแรกของส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้สำหรับสัญญาเช่าการเงินใน ย่อหน้าที่ 20 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สัญญาเช่า ตัวอย่างเช่น สิ้นทรัพย์ จะต้องรับรู้ด้วยมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และมูลค่า ปัจจุบันของจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า และรับรู้จำนวนที่เท่ากันนั้นเป็นหนี้สินตามที่ กำหนดไว้ในย่อหน้าเดียวกัน

26. เงินส่วนเกินใด ๆ ที่จ่ายตามสัญญาเช่า ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้อง จ่ายตามสัญญาเช่าสำหรับวัตถุประสงค์นี้ ดังนั้นจึงให้รวมจำนวนดังกล่าวในราคาทุนของสิ้นทรัพย์ แต่ให้แยกออกจากหนี้สินหากส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากสัญญาเช่าถูกจัดประเภท เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรายการที่บันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม คือ ส่วนได้เสีย ไม่ใช่ตัว อสังหาริมทรัพย์ แนวทางในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ได้ กำหนดไว้ในส่วนของวิธีมูลค่ายุติธรรมในย่อหน้าที่ 33 ถึง 52 แนวทางนี้ยังใช้กับการกำหนดมูลค่า ยุติธรรมเมื่อใช้มูลค่าดังกล่าวเป็นราคาทุนในการรับรู้เมื่อเริ่มแรก

27. กิจการอาจได้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการ หรือมากกว่าหนึ่งรายการจาก การแลกเปลี่ยนกับสินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวเงินรายการหนึ่งหรือหลายรายการ หรือสินทรัพย์ซึ่ง ประกอบด้วยสินทรัพย์ที่เป็นตัวเงินและสินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวเงิน ตัวอย่างต่อไปนี้ไม่เป็นเพียง คำอธิบายอย่างง่ายเกี่ยวกับการแลกเปลี่ยนระหว่างสินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวเงินกับสินทรัพย์อื่น แต่ยัง ใช้ได้กับการแลกเปลี่ยนทั้งหมดที่ได้กล่าวถึงในประโยคข้างต้นด้วย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม เว้นแต่

27.1 การแลกเปลี่ยนนั้นไม่ใช่การแลกเปลี่ยนเชิงพาณิชย์ หรือ

27.2 กิจการไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้รับ และสินทรัพย์ที่ให้ไป ในการแลกเปลี่ยน ได้อย่างน่าเชื่อถือ

กิจการต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาด้วยวิธีดังกล่าว ถึงแม้ว่าจะไม่สามารถตัด รายการสินทรัพย์ที่ใช้แลกเปลี่ยนได้ทันที หากสินทรัพย์ที่ได้มานั้นไม่สามารถวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม ได้ ให้วัดราคาทุนของสินทรัพย์ด้วยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้ไปในการแลกเปลี่ยน

28. ในการกำหนดว่ารายการแลกเปลี่ยนมีเนื้อหาเชิงพาณิชย์หรือไม่ ให้กิจการพิจารณาจากขอบเขตของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงอันเป็นผลมาจากรายการดังกล่าว รายการแลกเปลี่ยนจะมีเนื้อหาเชิงพาณิชย์หากเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

28.1 ลักษณะ (ความเสี่ยง จังหวะเวลา และจำนวนเงิน) ของกระแสเงินสดที่ได้รับจากสินทรัพย์แตกต่างจากลักษณะของกระแสเงินสดของสินทรัพย์ที่นำไปแลกเปลี่ยน หรือ

28.2 รายการแลกเปลี่ยนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าเฉพาะกิจการในส่วนของ การดำเนินงานที่ถูกกระทบจากการแลกเปลี่ยน และ

28.3 ความแตกต่างในย่อหน้าที่ 28.1 หรือ 28.2 มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนในการพิจารณาว่ารายการแลกเปลี่ยนมีเนื้อหาเป็นการแลกเปลี่ยนเชิงพาณิชย์ ให้กิจการพิจารณาจากขอบเขตของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการแลกเปลี่ยนของรายการนั้น รายการแลกเปลี่ยนจะมีเนื้อหาเป็นการแลกเปลี่ยนเชิงพาณิชย์ หากเข้าเงื่อนไขดังนี้

29. ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ไม่มีรายการในตลาดที่เทียบเคียงได้จะถือว่ากิจการสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ หากเข้าเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้

29.1 ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญในช่วงของประมาณการมูลค่ายุติธรรมที่สมเหตุสมผลของสินทรัพย์นั้น

29.2 สามารถประเมินความน่าจะเป็นของประมาณการมูลค่ายุติธรรม ณ ระดับต่าง ๆ ในช่วงของประมาณการได้อย่างสมเหตุสมผลเพื่อใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรม หากกิจการสามารถกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาหรือสินทรัพย์ที่นำไปแลกเปลี่ยนได้อย่างน่าเชื่อถือ กิจการต้องวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่นำไปแลกเปลี่ยน เว้นแต่กรณีที่มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มานั้นมีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจนกว่าการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ

### นโยบายการบัญชี

30. ยกเว้นที่ได้กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 32ก และ 34 กิจการต้องใช้นโยบายการบัญชีโดยสามารถเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามย่อหน้าที่ 33 ถึง 55 หรือวิธีราคาทุนตามย่อหน้าที่ 56 และต้องใช้นโยบายการบัญชีนั้นกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดของกิจการ

31. มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด ระบุว่ากิจการจะเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีโดยสมัครใจก็ต่อเมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นทำ ให้งบการเงินของกิจการแสดงรายการหรือเหตุการณ์ทางบัญชีอย่างเหมาะสมยิ่งขึ้น

ทั้งนี้มีความเป็นไปได้ไม่น้อยมากที่การเปลี่ยนแปลงจากวิธีมูลค่ายุติธรรมเป็นวิธีราคาทุนจะทำให้การนำเสนอข้อมูลเหมาะสมขึ้นกว่าเดิม

32. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้ทุกกิจการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ว่าจะเพื่อวัตถุประสงค์ในการวัดมูลค่า (หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม) หรือเพื่อการเปิดเผยข้อมูล (หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน) มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้สนับสนุน (แต่ไม่ได้กำหนด) ให้กิจการต้องกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง

### 32ก. กิจการอาจ

32ก.1 เลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดที่นำไปเป็นหลักประกันหนี้สินซึ่งทำให้การจ่ายคืนหนี้สินนั้นขึ้นตรงกับมูลค่ายุติธรรมหรือผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่ระบุไว้ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวและ

32ก.2 เลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เหลือทั้งหมด ซึ่งอาจแตกต่างจากวิธีที่เลือกใช้ในข้อ 32ก.1

32ข. บริษัทประกันบางรายและกิจการอื่นที่บริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการซึ่งออกหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุน โดยมีสัญญาการจ่ายผลตอบแทนขึ้นตรงกับมูลค่ายุติธรรมหรือผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ในกองทุนดังกล่าว และกิจการก็มีการถือหน่วยลงทุนดังกล่าวเองด้วย ย่อหน้าที่ 32ก ไม่อนุญาตให้กิจการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือโดยกองทุนดังกล่าวด้วยราคาทุนบางส่วนและมูลค่ายุติธรรมบางส่วน

32ค. หากกิจการเลือกวิธีที่แตกต่างกันสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสองประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 32ก การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างกลุ่มสินทรัพย์ซึ่งใช้วิธีที่แตกต่างกันต้องรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมและการเปลี่ยนแปลงสะสมในมูลค่ายุติธรรมต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากกลุ่มที่ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมมายังกลุ่มที่ใช้วิธีราคาทุน มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ขาย ถือเป็นราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์นั้น

## วิธีมูลค่ายุติธรรม

33. หลังจากรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้ว กิจการที่เลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมต้องวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 53

34. เมื่อส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานถูกจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามย่อหน้าที่ 6 กิจการไม่สามารถเลือกนโยบายการบัญชีตามย่อหน้าที่ 30 ได้อีกต่อไป แต่ต้องใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมเท่านั้น

35. กิจการต้องรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

36. มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือราคาที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีการแลกเปลี่ยนระหว่างผู้ที่มีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนในลักษณะของผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (ดูย่อหน้าที่ 5) มูลค่ายุติธรรมจะไม่รวมราคาส่วนที่ปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงเนื่องจากเงื่อนไขหรือสถานการณ์พิเศษ เช่น การจัดหาเงินแบบพิเศษ การขายและการเช่ากลับคืน ข้อเสนอหรือสิทธิพิเศษที่ได้รับจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการขาย

37. กิจการต้องกำหนดมูลค่ายุติธรรมโดยไม่หักต้นทุนในการทำรายการที่อาจเกิดขึ้นในการขายหรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

38. มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันที่ในงบดุล

39. มูลค่ายุติธรรมเป็นมูลค่าเฉพาะ ณ เวลาในวันใดวันหนึ่งเท่านั้นเนื่องจากสภาพของตลาดอาจเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น จำนวนที่รายงานเป็นมูลค่ายุติธรรมอาจไม่ถูกต้องหรือไม่เหมาะสมหากทำการประมาณ ณ เวลาอื่นคำนิยามของมูลค่ายุติธรรมนั้นมีข้อสมมติว่า การแลกเปลี่ยนและการสิ้นสุดของสัญญาขายเกิดขึ้นพร้อมกัน โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงในราคาที่เกิดลงกันระหว่างบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ที่มีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นหากการแลกเปลี่ยนและการสิ้นสุดของสัญญาขายเกิดขึ้นไม่พร้อมกัน

40. มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสะท้อนถึง รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน และข้อสมมติที่มีเหตุผลและมีหลักฐานสนับสนุนได้ โดยข้อสมมตินั้นสะท้อนถึงสิ่งที่มีผู้มีความรอบรู้และเต็มใจได้คาดการณ์เกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในอนาคตภายใต้สถานการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ในขณะที่เดียวกันก็ต้องสะท้อนถึงกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ (รวมทั้งค่าเช่า และกระแสเงินสดจ่ายอื่น ๆ) ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจาก อสังหาริมทรัพย์ กระแส

เงินสดจ่ายบางรายการได้สะท้อนอยู่ในหนี้สินแล้ว ในขณะที่บางรายการยังไม่มี การรับรู้ในงบการเงินจนกระทั่งในภายหลัง (ตัวอย่าง การจ่ายเงินรายงวด เช่น ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้น)

41. ย่อหน้าที่ 25 ได้ระบุหลักเกณฑ์ในการรับรู้เมื่อเริ่มแรกของราคาทุนของส่วน ได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าย่อหน้าที่ 33 กำหนดให้กิจการต้องวัดมูลค่าส่วน ได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าใหม่ให้เป็นมูลค่ายุติธรรม (ถ้าจำเป็น) ในสัญญาเช่าที่มีการเจรจาต่อรองที่อัตราตลาด มูลค่ายุติธรรมของส่วน ได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ณ วันที่ได้สินทรัพย์มาสุทธิด้วยค่าเช่าทั้งสิ้นที่คาดไว้ (รวมทั้งรายจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกันกับหนี้สินที่รับรู้ต้องมีค่าเท่ากับศูนย์ มูลค่ายุติธรรมต้องไม่เปลี่ยนแปลงไปไม่ว่าในทางบัญชี สินทรัพย์ที่เช่าและหนี้สินจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าขั้นต่ำตามย่อหน้าที่ 20 ของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สัญญาเช่า ดังนั้น การวัดมูลค่าใหม่ของสินทรัพย์ที่เช่าจากราคาทุนที่กำหนดในย่อหน้าที่ 25 เป็นมูลค่ายุติธรรมตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 33 ต้องไม่ทำให้เกิดผลกำไรหรือผลขาดทุนเริ่มแรก ยกเว้นมูลค่ายุติธรรมนี้มีการวัดมูลค่า ณ เวลาที่ต่างกันไป กรณีดังกล่าวอาจเกิดขึ้นเมื่อการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก

42. คำนิยามของมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงถึง “ความรอบรู้และเต็มใจ” ในที่นี้ “ความรอบรู้” หมายถึง ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายได้รับข้อมูลอย่างสมเหตุสมผลเกี่ยวกับลักษณะและคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงประโยชน์ใช้สอยที่แท้จริง ศักยภาพในการใช้สินทรัพย์ และสภาพของตลาด ณ วันที่ในงบดุล ผู้ซื้อที่มีความเต็มใจมีแรงจูงใจที่จะซื้อแต่ไม่ใช่การบังคับให้ซื้อ ผู้ซื้อนี้ต้องไม่มีความกระตือรือร้นมากเกินไปที่จะซื้อหรือมุ่งมั่นที่จะซื้อในราคาใดก็ได้ ผู้ที่จะซื้อ จะไม่จ่ายซื้อ ณ ราคาที่สูงกว่าราคาตลาดที่กำหนดโดยผู้ซื้อและผู้ขายที่มีความรอบรู้และเต็มใจที่จะซื้อขาย

43. ผู้ขายที่มีความเต็มใจขายต้องไม่ใช่ผู้ที่มีความกระตือรือร้นมากเกินไปที่จะขาย หรือผู้ที่ถูกบังคับให้ขาย ณ ราคาใดก็ได้ หรือผู้ที่ประวิงการขายเพื่อให้ได้ราคาขายที่ไม่ถือเป็นราคาที่เหมาะสมในสภาพตลาดปัจจุบัน ผู้ขายที่มีความเต็มใจขายเป็นผู้ที่มีแรงจูงใจที่จะขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามเงื่อนไขของตลาดเพื่อให้ได้ราคาที่ดีที่สุด ในสถานการณ์จริงเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แท้จริงจะไม่เข้าขายข้อพิจารณานี้ เพราะผู้ขายที่มีความเต็มใจขายเป็นเจ้าของในทางทฤษฎี (ตัวอย่างเช่น ผู้ขายที่เต็มใจขายจะไม่คำนึงถึงสถานการณ์ทางภาษีที่เฉพาะของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

44. คำนิยามของมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงถึง รายการที่ผู้ซื้อและผู้ขายที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งหมายถึง รายการที่ผู้มีส่วนร่วมไม่มีความสัมพันธ์กันเป็นพิเศษที่ก่อให้เกิดการตกลงราคาซึ่งไม่ได้สะท้อนถึงสภาพตลาดรายการนี้เกิดขึ้นระหว่างผู้มีส่วนร่วมไม่มีความเกี่ยวข้องกันและเจรจาต่อรองในลักษณะที่เป็นอิสระจากกัน

45. ตามปกติหลักฐานที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม คือ ราคาปัจจุบันในตลาดที่มีการซื้อขายคล่องสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันทั้งสภาพและทำเลที่ตั้งและอยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าหรือสัญญาอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน กิจการต้องระบุความแตกต่างในลักษณะ ทำเลที่ตั้ง หรือสภาพของอสังหาริมทรัพย์ หรือเงื่อนไขในสัญญาเช่าหรือสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

46. หากไม่มีราคาปัจจุบันในตลาดซื้อขายคล่องตามที่ระบุไว้ในย่อหน้าที่ 45 ให้กิจการพิจารณาข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ รวมถึง

46.1 ราคาปัจจุบันในตลาดซื้อขายคล่องของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะ สภาพ หรือทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน (หรืออยู่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาอื่น ๆ ที่แตกต่างกัน) โดยปรับปรุงให้สะท้อนถึงความแตกต่างนั้น

46.2 ราคาล่าสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันในตลาดที่มีระดับการซื้อขายคล่องรองลงมาโดยปรับปรุงให้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงในสภาพเศรษฐกิจตั้งแต่วันที่เกิดการซื้อขายด้วยราคารานั้น และ

46.3 ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้พื้นฐานของประมาณการที่เชื่อถือได้ของกระแสเงินสดในอนาคต ที่สนับสนุนด้วยเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่มีอยู่และสัญญาอื่น ๆ และ (ถ้าเป็นไปได้) หลักฐานภายนอก เช่น ค่าเช่าในตลาดปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันในการทำเลเดียวกันและสภาพเหมือนกัน และใช้อัตราคิดลดที่สะท้อนถึงการประเมินของตลาดปัจจุบันในเรื่องของความไม่แน่นอนของมูลค่าและจังหวะเวลาของกระแสเงินสด

47. ในบางกรณี แหล่งต่าง ๆ ที่กล่าวถึงในย่อหน้าก่อนอาจให้ข้อสรุปเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แตกต่างกัน กิจการต้องพิจารณาถึงเหตุผลของความแตกต่างนั้น เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่ายุติธรรมที่ประมาณขึ้นอย่างน่าเชื่อถือที่สุดภายใต้ช่วงของการประมาณมูลค่ายุติธรรมที่สมเหตุสมผล

48. ในกรณียกเว้นซึ่งมีหลักฐานชัดเจนตั้งแต่เมื่อกิจการเริ่มได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมเริ่มเปลี่ยนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลังจากการก่อสร้างหรือการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ หรือหลังจากการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอย) โดยหลักฐานนั้นชี้ชัดว่า/ความผันแปรในช่วงของประมาณการมูลค่ายุติธรรมที่สมเหตุสมผลนั้นสูงมาก และเป็นที่ยากที่จะประมาณความน่าจะเป็นของประมาณการดังกล่าว จนทำให้ประโยชน์ของการใช้ตัวเลขประมาณการมูลค่ายุติธรรมเพียงค่าเดียวนั้นมีน้อยมาก กรณีเช่นนี้ อาจเป็นข้อบ่งชี้ว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่สามารถหาได้อย่างน่าเชื่อถือและอย่างต่อเนื่อง (ดูย่อหน้าที่ 53)

49. มูลค่ายุติธรรมแตกต่างจากมูลค่าจากการใช้ตามที่ระบุในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงความรู้และการประมาณของผู้ซื้อและผู้ขายที่มีความรอบรู้และเต็มใจ ในทางตรงกันข้าม มูลค่าจากการใช้สะท้อนถึงการประมาณของกิจการ รวมถึงผลกระทบของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีเฉพาะต่อกิจการและไม่เกี่ยวข้อง กับกิจการโดยทั่วไป ตัวอย่างเช่น มูลค่ายุติธรรมจะไม่สะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้ เนื่องจากโดยปกติ แล้วผู้ซื้อและผู้ขายที่รอบรู้และเต็มใจในการซื้อขายมักจะไม่มี

ข้อมูลดังกล่าว

49.1 มูลค่าส่วนเพิ่มที่เกิดจากการมีกลุ่มของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ต่าง ๆ ในพื้นที่ต่าง ๆ

49.2 การประสานประโยชน์ จากการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนร่วมกับสินทรัพย์อื่น ๆ

49.3 สิทธิหรือข้อจำกัดทางกฎหมายที่มีผลเฉพาะต่อเจ้าของสินทรัพย์คนปัจจุบันเท่านั้นและ

49.4 ส่วนได้เสียหรือภาระทางภาษีที่เกิดขึ้นอย่างเฉพาะเจาะจงต่อเจ้าของสินทรัพย์คนปัจจุบันเท่านั้น

50. ในการหามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการต้องไม่บันทึกสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ถูกรับรู้ไว้ในงบดุลแล้วซ้ำอีก เช่น

50.1 อุปกรณ์ เช่น ลิฟต์ หรือเครื่องปรับอากาศเป็นส่วนควบของอาคาร และโดยทั่วไปจะรวมอยู่ในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากกว่าจะแยกรับรู้ต่างหากเป็นรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

50.2 หากให้เช่าสำนักงานที่ตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์แล้ว โดยทั่วไปมูลค่ายุติธรรมของสำนักงานจะรวมมูลค่ายุติธรรมของเฟอร์นิเจอร์ไว้แล้วเนื่องจากรายได้ค่าเช่าได้รวมถึงการใช้เฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวด้วย เมื่อเฟอร์นิเจอร์ได้รวมอยู่ในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว กิจการต้องไม่รับรู้รายการเฟอร์นิเจอร์เป็นสินทรัพย์ที่แยกต่างหาก

50.3 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าหรือรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานค้างรับ เนื่องจากกิจการรับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินแยกต่างหาก

50.4 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองภายใต้สัญญาเช่าสะท้อนถึงกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับ (รวมถึงค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นซึ่งกิจการต้องจ่ายในอนาคต) ดังนั้นหากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นมูลค่าสุทธิจากจำนวนเงินทั้งหมดที่คาดว่าจะต้อง

จ่าย จึงจำเป็นที่จะต้องบวกกลับหนี้สินจากสัญญาเช่าที่ได้รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อใช้ในทางบัญชี

51. มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้สะท้อนถึงรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตที่จะจ่ายเพื่อปรับปรุงหรือทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นดีขึ้น และไม่ได้สะท้อนถึงส่วนได้เสียในอนาคตที่เกี่ยวข้องที่จะได้รับจากรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตนั้น

52. ในบางกรณี กิจการคาดได้ว่ามูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่จะต้องจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (นอกเหนือจากรายจ่ายที่เกี่ยวกับหนี้สินที่รับรู้แล้ว) สูงกว่ามูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่จะได้รับในอนาคต กิจการต้องใช้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2548) เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น ในการพิจารณาว่าควรรับรู้รายการหนี้สินหรือไม่ และหากต้องรับรู้รายการหนี้สินจะวัดมูลค่าหนี้สินอย่างไร กรณีไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

53. ข้อสันนิษฐานที่ได้แย้งได้อย่างหนึ่งคือกิจการจะสามารถหามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตามในกรณียกเว้นซึ่งมีหลักฐานที่ชัดเจนว่า เมื่อกิจการเริ่มได้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมา (หรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ได้เปลี่ยนแปลงสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเนื่องจากได้ก่อสร้างอาคารเสร็จสมบูรณ์ หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานของสินทรัพย์) กิจการไม่สามารถประมาณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือ กรณีนี้จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อรายการซื้อขายทางการตลาดที่เทียบเคียงได้ไม่เกิดขึ้นบ่อยและการประมาณมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีอื่น (เช่น การประมาณการโดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด) ไม่สามารถจัดทำได้ ในกรณีนี้ กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีราคาทุนที่กำหนดให้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยสมมติให้มูลค่าคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับศูนย์กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จนกว่าจะมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น

54. ในกรณียกเว้นตามเหตุผลที่ได้กล่าวไว้ในย่อหน้าก่อน กิจการต้องใช้วิธีราคาทุนในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามแนวทางที่กำหนดให้ถือปฏิบัติในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ แล้ว กิจการยังคงต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีดังกล่าว แม้ว่ากิจการต้องใช้วิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหนึ่งรายการ กิจการยังคงใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์รายการอื่นๆ ได้



55. หากกิจการใช้วิธีวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมแล้ว กิจการต้องใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าอย่างต่อเนื่องจนกว่าจะมีการจำหน่าย (หรือจนกระทั่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นกลายมาเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน หรือกิจการเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อขายตามปกติธุรกิจภายในภายหลัง) แม้ว่ารายการในตลาดที่เทียบเคียงกันได้จะเกิดขึ้นน้อยลงหรือหาราคาตลาดได้ยากขึ้นก็ตาม

### วิธีราคาทุน

56. หลังจากการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กิจการที่เลือกใช้วิธีราคาทุนต้องวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดด้วยแนวทางที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เว้นแต่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เข้าเงื่อนไขการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หรือรวมอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่รอจำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เข้าเงื่อนไขการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หรือรวมอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่รอจำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย) ต้องวัดมูลค่าตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) เรื่องสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

การโอน

57. การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่น ๆ หรือโอนจากบัญชีอื่น ๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีหลักฐานข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้

57.1 เริ่มมีการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง ทำให้มีการ โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน

57.2 เริ่มมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อมีไว้ขาย ทำให้มีการ โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินค้าคงเหลือ

57.3 สิ้นสุดการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง ทำให้มีการ โอนจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

57.4 เริ่มสัญญาเช่าแบบดำเนินงานกับกิจการอื่น ทำให้มีการ โอนจากสินค้าคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

57.5 สิ้นสุดการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีการ โอนจากอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการก่อสร้างหรือการพัฒนา (ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของมาตรฐานการ

บัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์) ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

58. ย่อหน้า 57.2 กำหนดให้กิจการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินค้าคงเหลือก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน โดยมีหลักฐานของการเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อมีไว้ขาย เมื่อกิจการตัดสินใจที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยไม่มีการพัฒนา กิจการต้องถือว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจนกว่าจะมีการตัดรายการออกจากงบดุล และไม่ถือว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นสินค้าคงเหลือ ในทำนองเดียวกัน หากกิจการเริ่มปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะใช้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อไปในอนาคตกิจการไม่ต้องโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานในระหว่างที่มีการปรับปรุง

59. ย่อหน้า 60 ถึง 65 ใช้กับการรับรู้รายการและวัดมูลค่าในกรณีที่กิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน การโอนระหว่างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานกับสินค้าคงเหลือจะไม่ทำให้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงและจะไม่ทำให้ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการวัดมูลค่าหรือการเปิดเผยข้อมูลเปลี่ยนแปลง

60. ในการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานหรือสินค้าคงเหลือ ให้ใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่จะบันทึกตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ หรือมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สินค้าคงเหลือ

61. หากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จนถึงวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน กิจการต้องปฏิบัติกับผลต่างที่เกิดขึ้น ณ วันนั้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ กับมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีการเดียวกับการตีราคาใหม่ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

62. กิจการต้องคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานและรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าจนถึงวันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการต้องปฏิบัติต่อผลต่างที่เกิดขึ้น ณ วันนั้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ กับมูลค่ายุติธรรมของ

สินทรัพย์นั้นด้วยวิธีการเดียวกันกับการตีราคาใหม่ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ กล่าวคือ

62.1 กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ลดลงให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตามหากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและมียอดคงค้างอยู่ในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงต้องนำไปหักออกจากบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ก่อน และ

62.2 กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น ให้รับรู้ดังนี้

62.2.1 หากมูลค่าตามบัญชีที่เพิ่มขึ้นเป็นการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยบันทึกไว้ จำนวนที่เพิ่มขึ้นให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดจะต้องไม่เกินกว่าจำนวนที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์กลับไปเท่ากับมูลค่าที่ควรจะเป็น (สุทธิจากค่าเสื่อมราคา) หากไม่เคยมีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

62.2.2 ส่วนที่เพิ่มขึ้นที่คงเหลือจากข้อ 62.2.1 ให้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของภายใต้บัญชีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ หากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในเวลาต่อมา ให้โอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ไปยังกำไรสะสม การโอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์จะไม่ทำผ่านกำไรหรือขาดทุน

63. การโอนจากสินค้ำคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่จะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่โอน กับมูลค่าตามบัญชีก่อนการโอนในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด

64. วิธีปฏิบัติในการ โอนจากสินค้ำคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่จะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมถือว่ามีสม่าเสมอกับวิธีปฏิบัติในการขายสินค้ำคงเหลือ

65. เมื่อกิจการเสร็จสิ้นการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่สร้างขึ้นเอง ที่จะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันเสร็จสิ้นกับมูลค่าตามบัญชีก่อนหน้านั้นในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดการจำหน่าย

66. กิจการต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากงบดุลเมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

67. การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจเกิดจากการขายหรือการทำสัญญาเช่าการเงิน ในการพิจารณาวันที่ถือเป็นวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการต้องใช้เกณฑ์ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง รายได้ ในการรับรู้รายได้จาก

การขายสินค้าและพิจารณาแนวปฏิบัติ ที่เกี่ยวข้องในมาตรฐานการบัญชีฉบับดังกล่าว นอกจากนี้ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สัญญาเช่า ใช้ได้กับการจำหน่ายโดยการทำ สัญญาเช่าการเงิน หรือการขายและเช่ากลับคืน

68. ตามหลักการรับรู้รายการในย่อหน้าที่ 16 หากกิจการรับรู้ต้นทุนของการเปลี่ยนแปลง ส่วนของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ กิจการต้องตัดมูลค่าตาม บัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออกในกรณีที่กิจการบันทึกบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย ใช้วิธีราคาทุน ส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงอาจไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาแยกต่างหาก หากในทางปฏิบัติ กิจการไม่สามารถหามูลค่าตามบัญชีเฉพาะของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลง กิจการอาจใช้ต้นทุนของการ เปลี่ยนแปลงเป็นตัวบ่งชี้ถึงต้นทุนของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลง ณ เวลาที่กิจการได้มาหรือสร้าง สินทรัพย์นั้น ตามวิธีมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจสะท้อนถึง การลดมูลค่าของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงนั้นแล้ว ในกรณีอื่น ๆ อาจเป็นไปได้ยากที่จะประเมินว่า มูลค่ายุติธรรมที่ลดลงเนื่องจากส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงเป็นเท่าใด กรณีที่ยากในการปฏิบัติทางเลือก หนึ่งสำหรับการลดลงของมูลค่ายุติธรรมอันเนื่องมาจากชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลง คือ ให้รวมต้นทุน ของการเปลี่ยนแปลงไว้ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ จากนั้นจึงทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่ ตามที่กำหนดไว้สำหรับกรณีการต่อเติมที่ไม่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง

69. ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการเลิกใช้หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องพิจารณาจากผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของ สินทรัพย์นั้น และต้องรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น (เว้นแต่ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สัญญาเช่า ได้กำหนดเกี่ยวกับการขายและเช่า กลับคืนไว้เป็นอย่างอื่น)

70. กิจการรับรู้สิ่งตอบแทนที่จะได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อ เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยให้มีการผ่อน ชำระเป็นงวด ให้รับรู้สิ่งตอบแทนที่จะได้รับเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาเทียบเท่าราคาเงินสด ผลต่าง ระหว่างจำนวนที่จะได้รับกับราคาเทียบเท่าราคาเงินสดจะรับรู้เป็นรายได้ดอกเบี้ยโดยใช้วิธีอัตรา ดอกเบี้ยที่แท้จริงตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 เรื่อง (ปรับปรุง 2550) รายได้

71. กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่ อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น และมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น ๆ ที่เหมาะสมสำหรับ หนี้สินที่กิจการยังคงมีพันธะผูกพันอยู่หลังจากที่ได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปแล้ว

72. ค่าชดเชยที่ได้รับจากบุคคลที่สามสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ด้อยค่า โอน ให้ หรือยกเลิกต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยนั้น

73. การด้อยค่าหรือผลขาดทุนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การขอเงินคืนหรือการจ่ายเงินค่าชดเชยจากบุคคลที่สาม และการซื้อที่เกิดขึ้นภายหลังหรือการก่อสร้างสินทรัพย์เพื่อเปลี่ยนแทน เป็นเหตุการณ์เชิงเศรษฐกิจที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และต้องบันทึกบัญชีแยกจากกัน ดังต่อไปนี้

73.1 การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

73.2 การเลิกใช้หรือการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 66 ถึง 71 ของมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้

73.3 ค่าชดเชยจากบุคคลที่สามสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ด้อยค่า โอนให้ หรือยกเลิก ให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยนั้น

73.4 ต้นทุนของสินทรัพย์ที่ฟื้นฟู ซ่อม หรือก่อสร้างเพื่อเปลี่ยนแทน ให้ปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 20 ถึง 29 ของมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้

## การเปิดเผยข้อมูล

### วิธีมูลค่ายุติธรรมและวิธีราคาทุน

74. การเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้กำหนดเพิ่มเติมจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สัญญาเช่า เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าด้านผู้ให้เช่า กิจการซึ่งครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงานต้องเปิดเผยข้อมูลด้านผู้เช่าสำหรับสัญญาเช่าการเงิน และด้านผู้ให้เช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงาน

75. กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้

75.1 กิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุน

75.2 หากกิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการจัดประเภทและบันทึกส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือไม่ และในสถานการณ์ใด

75.3 หากการจัดประเภททำได้ยาก (ดูย่อหน้าที่ 14) เกณฑ์ที่กิจการใช้ในการแยกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน และเกณฑ์ในการแยกออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจ

75.4 วิธีการและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมทั้งข้อความที่ระบุว่าเกณฑ์การกำหนดมูลค่ายุติธรรมมีหลักฐาน

สนับสนุนจากตลาด หรือ กำหนด ๆ จากปัจจัยอื่น (ซึ่งกิจการต้องเปิดเผยข้อมูล) เนื่องจากลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์นั้นและการขาดข้อมูลของตลาดที่เปรียบเทียบได้

75.5 ระดับที่มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ซึ่งได้มีการวัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลไว้ในงบการเงิน) ได้มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งมีคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพและมีประสบการณ์ในทำเลที่ตั้งและประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีการประเมินนั้น หากไม่มีการประเมินดังกล่าวกิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงไว้ด้วย

75.6 จำนวนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับ

75.6.1 รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

75.6.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมทั้งค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา) ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด และ

75.6.3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมทั้งค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา)

ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด

75.6.4 การเปลี่ยนแปลงสะสมในมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากกลุ่มที่ใช้วิธีราคาทุนมายังกลุ่มที่ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม (ดูย่อหน้าที่ 32ค)

75.7 ข้อจำกัดที่มีและจำนวนที่มีข้อจำกัดในการรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือการโอนรายได้และเงินที่ได้รับจากการจำหน่าย

75.8 ข้อตกลงที่สำคัญในการซื้อ ก่อสร้าง หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือในการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือทำให้ดีขึ้น

## วิธีมูลค่ายุติธรรม

76. นอกเหนือจากการเปิดเผยตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 75 แล้ว กิจการที่ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 33 ถึง 35 ต้องเปิดเผยข้อมูลในการกระทบยอดระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันต้นงวดกับวันสิ้นงวด โดยแสดงถึงรายการดังต่อไปนี้

76.1 ส่วนเพิ่ม โดยแสดงแยกกันระหว่างส่วนเพิ่มที่เกิดจากการซื้อ กับส่วนเพิ่มที่เกิดจากการรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

76.2 ส่วนเพิ่มที่เกิดจากการรวมกิจการ

76.3 สินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย หรือรวมอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่รอจำหน่าย ซึ่งจัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก และการจำหน่ายอื่น ๆ

76.4 ผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการตีราคาให้เป็นมูลค่ายุติธรรม

76.5 ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่เกิดจากการแปลงค่าบการเงินไปเป็นสกุลเงินที่นำเสนอรายงานที่แตกต่างออกไป และจากการแปลงค่าบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศมาเป็นสกุลเงินของหน่วยงานที่เสนอรายงาน

76.6 การโอนไปหรือโอนจากสินค้างเหลือหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน และ

76.7 การเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ

77. เมื่อการวัดมูลค่าที่ได้สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีการปรับปรุงอย่างมีนัยสำคัญเพื่อให้ตรงตามวัตถุประสงค์ของงบการเงิน ตัวอย่างเช่น เพื่อหลีกเลี่ยงการนับซ้ำสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ได้รับรู้แล้วเป็นสินทรัพย์และหนี้สินต่างหากตามที่ได้กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 50 กิจการต้องเปิดเผยการกระทบยอกระหว่างการวัดมูลค่าที่ได้ กับการวัดมูลค่าที่ปรับปรุงแล้วซึ่งรวมอยู่ในงบการเงิน โดยแยกแสดงยอดรวม ของภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่รับรู้ซึ่งมีการบวกลับและยอดปรับปรุง ที่สำคัญอื่น ๆ

78. ในกรณีกเว้นที่อ้างถึงในย่อหน้าที่ 53 เมื่อกิจการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้ราคาทุนตามที่ระบุในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

การกระทบยอที่ระบุในย่อหน้าที่ 76 จะต้องเปิดเผยจำนวนที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นแยกต่างหากจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น นอกจากนี้ กิจการต้องเปิดเผย

78.1 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

78.2 คำอธิบายถึงสาเหตุที่ไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

78.3 ประมาณการช่วงของมูลค่ายุติธรรมที่มีความเป็นไปได้สูง (หากสามารถหาได้)

และ

78.4 เมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ได้บันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม

78.4.1 ข้อเท็จจริงที่ว่ากิจการได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ได้บันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม

78.4.2 มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่จำหน่าย และ

78.4.3 จำนวนผลกำไรหรือขาดทุนที่ได้รับรู้

## วิธีราคาทุน

79. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 75 แล้ว กิจการที่ใช้วิธีราคาทุนตามย่อหน้าที่ 56 ต้องเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

79.1 วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาที่ใช้

79.2 อายุการใช้งานหรืออัตราค่าเสื่อมราคาที่ใช้

79.3 ราคาทุนและค่าเสื่อมราคาสะสม (ยอดรวมกับขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม) ณ วันต้นงวดและสิ้นงวด

79.4 การกระทบยอดระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันต้นงวดกับวันสิ้นงวดโดยแสดงถึงรายการดังต่อไปนี้

79.4.1 ส่วนเพิ่มโดยแสดงแยกกันระหว่างส่วนเพิ่มที่เกิดจากการซื้อกับส่วนเพิ่มที่เกิดจากการรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

79.4.2 ส่วนเพิ่มที่เกิดจากการรวมกิจการ

79.4.3 สินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นเป็นถือไว้เพื่อขาย หรือรวมอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่รื้อจำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นเป็นถือไว้เพื่อขายตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก และการจำหน่ายอื่น ๆ

79.4.4 ค่าเสื่อมราคา

79.4.5 ขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้และจำนวนขาดทุนจากการด้อยค่าที่กลับรายการในระหว่างงวดตามข้อกำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

79.4.6 ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่เกิดจากการแปลงค่าบการเงินไปเป็นสกุลเงินที่นำเสนอรายงานที่แตกต่างออกไป และจากการแปลงค่าบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศมาเป็นสกุลเงินของหน่วยงานที่เสนอรายงาน

79.4.7 การโอนไปหรือโอนจากสินค้าคงเหลือหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน และ

79.4.8 การเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ

79.5 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในกรณียกเว้นตามที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 53 เมื่อกิจการไม่สามารถหามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

79.5.1 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

79.5.2 คำอธิบายถึงสาเหตุที่ไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ และ

79.5.3 ประมาณการช่วงของมูลค่ายุติธรรมที่มีความเป็นไปได้สูง (หากสามารถ

หาได้)



## การปฏิบัติช่วงเปลี่ยนแปลง

### วิธีมูลค่ายุติธรรม

80. กิจการที่ได้ใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรก โดยได้เลือกจัดประเภทและบันทึกบัญชีส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์บางรายการหรือทุกรายการตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องรับรู้ผลกระทบของการเลือกนั้นเป็นการปรับปรุงในกำไรสะสมยกมาสำหรับงวดที่กิจการได้เลือกวิธีการบัญชีนี้เป็นครั้งแรก นอกจากนี้

80.1 หากกิจการได้เคยเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมต่อสาธารณะ (ไม่ว่าจะเปิดเผยในงบการเงินหรือที่ใดก็ตาม) มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดก่อนหน้านั้น (ซึ่งการกำหนดมูลค่าทำให้มูลค่ายุติธรรมเป็นไปตามค่านิยามที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 5 และแนวปฏิบัติในย่อหน้าที่ 36 ถึง 52) กิจการอาจปฏิบัติดังนี้

80.1.1 ปรับปรุงกำไรสะสมยกมาต้นงวดในงวดแรกที่สุดที่ได้มีการนำเสนอมูลค่ายุติธรรมนั้นและ

80.1.2 ทำการปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบสำหรับงวดดังกล่าว

80.2 หากกิจการไม่เคยเปิดเผยข้อมูลตาม 80.1 ต่อสาธารณะ กิจการไม่ต้องปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบและต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงนี้ไว้

81. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดวิธีปฏิบัติที่แตกต่างจากข้อกำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 กำหนดให้ปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบเว้นแต่จะทำได้ในทางปฏิบัติ

82. เมื่อกิจการเริ่มปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรก การปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดให้รวมถึงการจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วย

### วิธีราคาทุน

83. เมื่อกิจการเริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรกและเลือกใช้วิธีราคาทุนให้ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีให้รวมถึงการจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มด้วย

84. ข้อกำหนดในย่อหน้าที่ 27 ถึง 29 เกี่ยวกับการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ ให้ถือเป็นการเปลี่ยนทันทีเฉพาะรายการในอนาคต

#### วันถือปฏิบัติ

85. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม กิจการสามารถปฏิบัติใช้มาตรฐานนี้ก่อนกำหนดได้ หากกิจการนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นก่อน 1 มกราคม 2554 กิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว

**ภาคผนวก ข**

**ตารางภาคผนวก**

ตารางผนวกที่ 1 แสดงค่าของ ( GDP ) อัตราการเจริญเติบโตของประเทศประกอบการคำนวณ  
มูลค่าดัชนีธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

Year	GDP-real growth rate	Rank	Percent Change	Date of Information
2003	5.20%	34		2002 est.
2004	6.70%	31	28.85%	2003 est.
2005	6.10%	46	-8.96%	2004 est.
2006	4.50%	107	-26.23%	2005 est.
2007	4.80%	110	6.67%	2006 est.
2008	4.80%	117	0.00%	2007 est.
2009	2.60%	141	-45.83%	2008 est.
2010	-2.80%	159	-207.69%	2009 est.

GDP- real growth rate : - 2.8% ( 2009 est. )

2.6% ( 2008 est. )

4.9% ( 2007 est. )

ตารางผนวกที่ 2 แสดงค่าอายุการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ (ก) ประกอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สินที่กำหนดราคามาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2552 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย				อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม %/ปี		
		ราคาที่ใช้ในปี 2551		ราคาที่ใช้ในปี 2552					
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน มิ.ย.			ปานกลาง	สูง
1	บ้านเดี่ยว ไม้ชั้นเดียว	8,700	10,100	11,300	9,200	10,700	12,000	20	5.0
2	บ้านเดี่ยว ไม้ 2 ชั้น	7,500	9,500	10,900	8,000	10,100	11,600	20	5.0
3	บ้านเดี่ยว ไม้ได้ทุนสูง ( คัดเฉพาะชั้นบน )	10,900	11,500	12,600	11,600	12,200	13,400	20	5.0
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	7,700	9,300	10,600	7,700	9,300	10,600	25	4.0
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	10,300	11,800	13,400	10,200	11,600	13,200	50	2.0
6	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	9,400	1,100	13,400	9,300	10,800	13,200	50	2.0
7	บ้านแฝดชั้นเดียว	8,700	10,400	11,800	8,600	10,200	11,600	50	2.0
8	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	8,000	9,200	10,400	7,800	9,000	10,200	50	2.0
9	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7,100	8,600	9,300	6,900	8,400	9,100	50	2.0
10	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	7,000	8,400	9,900	6,800	8,200	9,700	50	2.0
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 เมตร ไม่มีเสากลาง	8,500	9,900	11,300	8,300	9,700	11,100	50	2.0
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 เมตร มีเสากลาง	7,400	8,700	10,400	7,200	8,500	10,200	50	2.0
13	ห้องแถว ไม้ 1-2 ชั้น	5,000	6,200	7,100	5,300	6,600	7,800	20	5.0
14	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,500	6,100	7,100	5,300	5,900	6,800	50	2.0
15	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	6,200	7,300	8,500	6,000	7,100	8,300	50	2.0
16	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	6,000	7,000	8,000	5,800	6,800	7,800	50	2.0

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2552 กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย									
เลขที่	รายการประเภททรัพย์สินที่กำหนดมาตรฐาน (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2551			ราคาที่ใช้ในปี 2552			อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม %/ปี
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง		
17	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	9,600	12,100	13,700	9,500	11,900	13,500	50	2.0
18	อาคารพักอาศัย 6-15 ชั้น	11,600	15,500	18,500	11,400	15,300	18,300	50	2.0
19	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	15,500	19,300	24,900	15,300	19,000	24,500	50	2.0
20	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	17,100	21,700	27,800	16,900	21,400	27,500	50	2.0
21	อาคารธุรกิจสูง < 23 เมตร		15,600	18,700		15,400	18,500	50	2.0
22	อาคารธุรกิจสูง > 23 เมตร		17,800	22,400		17,600	22,200	50	2.0
23	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น		22,900	30,700		22,800	30,500	50	2.0
24	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น		14,900	17,300		14,700	17,000	50	2.0
25	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป		20,300	25,000		20,100	24,800	50	2.0
26	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	9,400	10,200		8,600	9,300		50	2.0
27	อาคารจอดรถส่วนใต้ดิน (1-2) ชั้น		16,400			15,500		50	2.0
28	อาคารจอดรถส่วนใต้ดิน (3-4) ชั้น		25,600			24,800		50	2.0
29	โกดัง - โรงงานทั่วไป	5,900	7,300		5,500	6,800		30	3.3
30	สนามเทนนิส : 1 สนาม			1,660,000			1,520,000		ไม่กำหนดไว้
31	สนามเทนนิส : 3 สนามติดกัน			1,380,000			1,260,000		ไม่กำหนดไว้

ตารางผนวกที่ 3 แสดงดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปและดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐานของประเทศไทย เดือนธันวาคม ปี 2551 ประกอบการคำนวณมูลค่าดัชนีรวมของ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

Code	หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก		ดัชนี		อัตราการเปลี่ยนแปลง		
		ปีฐาน	พ.ย.51	พ.ย.51	พ.ย.51	พ.ย.51/พ.ย.51	พ.ย.51/พ.ย.51	พ.ย.51/พ.ย.51
0000	รวมทุกรายการ	100.00	119.5	121.5	119.0	-1.6	0.4	5.5
1000	หมวดอาหารและเครื่องดื่ม	36.06	142.8	145.0	125.4	-1.5	13.9	11.6
1110	ข้าว แป้งและผลิตภัณฑ์จากแป้ง	2.68	165.0	165.9	133.5	-00.5	23.6	22.4
1120	เนื้อสัตว์ เป็ด ไก่ และสัตว์	5.32	141.9	141.6	126.0	0.2	12.6	12.9
1121	เนื้อสัตว์	2.17	136.6	137.1	117.6	-00.4	16.2	19.6
1122	เป็ด ไก่	.86	144.3	143.7	129.7	0.4	11.3	15.8
1123	ปลาและสัตว์น้ำ	2.29	145.9	145.0	132.4	0.6	10.2	6.6
1130	ไข่และผลิตภัณฑ์นม	2.23	131.7	130.6	120.2	0.8	9.6	11.1
1140	ผักและผลไม้	4.77	244.5	260.8	200.5	-6.3	21.9	15.2
1150	เครื่องดื่มประกอบอาหาร	1.79	131.4	132.8	117.8	-1.1	11.5	13.6
1160	เครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์	1.55	114.3	114.3	109.2	0.0	4.7	3.3
1200	อาหารสำเร็จรูป	17.71	118.7	118.7	107.6	0.0	10.3	7.8
1210	อาหารบริโภค-ในร้าน	7.03	123.7	123.7	110.5	0.0	11.9	9.1
1220	อาหารบริโภค-นอกบ้าน	10.68	115.9	115.9	106.1	0.0	9.2	6.9
2000	หมวดเครื่องนุ่งห่มและรองเท้า	3.40	101.5	101.5	101.2	0.0	0.3	0.3
3000	หมวดเคหสถาน	23.86	95.3	95.3	103.5	0.0	-7.9	-3.20
3100	ค่าที่พักอาศัย	16.74	99.4	99.4	98.9	0.0	0.5	0.4

## ตารางผนวกที่ 3 (ต่อ)

Code	หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก				ดัชนี				อัตราการเปลี่ยนแปลง	
		ปีฐาน		พ.ย.51		พ.ย.51		พ.ย.51/พ.ย.51		พ.ย.51/พ.ย.50	
		ท.ค.50	ท.ค.50	พ.ย.51	ท.ค.51	พ.ย.51	ท.ค.51/พ.ย.51	พ.ย.51/พ.ย.50	ท.ค.51/พ.ย.50	พ.ย.51/พ.ย.50	
3110	ค่าเช่า	16.25	99.1	99.1	98.8	0.0	0.3	0.3	0.3		
3200	ไฟฟ้า เชื้อเพลิง น้ำประปาและแสงสว่าง	5.10	72.2	72.3	115.1	-0.1	-37.3	-16.0			
3300	สิ่งทอสำหรับใช้ในบ้าน	.18	102.2	101.1	100.8	1.1	1.1	0.4			
3600	สิ่งที่เกี่ยวข้องกับทำความสะอาด	1.39	123.8	124.4	113.7	-0.5	8.9	5.0			
4000	หมวดการตรวจรักษาและบริการส่วนบุคคล	6.04	108.6	108.4	106.7	0.2	1.8	1.0			
4100	ค่าตรวจรักษาและค่ายา	2.36	107.8	107.8	107.2	0.0	0.6	0.6			
4200	ค่าใช้จ่ายส่วนบุคคล	3.25	109.4	109.1	106.5	0.3	2.7	1.4			
5000	หมวดพาหนะ การขนส่ง และการสื่อสาร	21.98	118.4	124.3	137.5	-4.7	-13.9	6.2			
5100	ค่าโดยสารสาธารณะ	4.51	135.7	137.0	146.4	-0.9	-7.3	0.5			
5200	ยานพาหนะและน้ำมันเชื้อเพลิง	10.59	125.1	136.7	159.0	-8.5	-21.3	11.5			
5400	การสื่อสาร	5.59	91.7	91.7	91.9	0.0	-0.2	-0.3			
6000	หมวดการบันเทิงการอ่าน การศึกษา และการศาสนา	5.82	106.3	106.2	105.3	0.1	0.9	1.4			
7000	หมวดยาสูบและเครื่องดื่มมีแอลกอฮอล์	2.83	114.0	114.0	112.5	0.0	1.3	2.8			
8000	หมวดอื่น ๆ ไม่ใช่อาหาร และเครื่องดื่ม	63.94	106.0	108.0	115.2	-1.9	-8.0	1.7			
9000	กลุ่มอาหารสดและพลังงาน	24.05	154.4	162.5	158.1	-5.0	-2.3	12.4			
9100	อาหารสด	15.00	176.3	181.4	149.5	-2.8	17.9	15.3			
9200	พลังงาน	9.05	118.0	131.3	172.2	-10.1	-31.5	8.0			
9300	ดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐาน	75.95	108.2	108.3	106.3	-0.1	1.8	2.4			



ตารางผนวกที่ 4 แสดงดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปและดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐานของประเทศไทย เดือนธันวาคม ปี 2552 ประกอบการคำนวณมูลค่าดัชนีรวมของ  
 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

Code	หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก		ดัชนี		อัตราการเปลี่ยนแปลง		
		ปีฐาน	ธ.ค.52	พ.ย.52	ธ.ค.51	ธ.ค.52/พ.ย.52	ธ.ค.52/ธ.ค.51	ม.ค.-ธ.ค.52/ม.ค.51-ธ.ค.51
0000	รวมทุกรายการ	100	105.7	105.8	102.1	-00.1	3.5	-00.9
1000	หมวดอาหารและเครื่องดื่ม	33.01	117.9	117.9	115.4	0.0	2.2	4.4
1110	ข้าว แป้ง และผลิตภัณฑ์จากแป้ง	2.88	132.2	128.6	125.0	2.8	5.8	3.2
1120	เนื้อสัตว์ เป็ด ไก่ และสัตว์	5.73	119.8	119.8	115.6	0.0	3.6	5.8
1121	เนื้อสัตว์	2.29	126.3	126.0	119.3	0.2	5.9	5.6
1122	เป็ด ไก่	1.08	120.7	120.9	118.6	-00.2	1.8	2.8
1123	ปลาและสัตว์น้ำ	2.37	114.0	114.2	111.4	-00.2	2.3	7.1
1130	ไข่และผลิตภัณฑ์นม	2.10	117.5	117.0	114.8	0.4	2.4	4.9
1140	ผักและผลไม้	3.90	125.1	129.0	122.0	-3.0	2.5	5.2
1150	เครื่องดื่มประกอบอาหาร	1.95	116.8	116.6	115.6	0.2	1.0	2.2
1160	เครื่องดื่ม ไม่มีแอลกอฮอล์	2.00	107.5	107.2	105.6	0.3	1.8	3.4
1200	อาหารสำเร็จรูป	14.45	112.1	112.0	111.4	0.1	0.6	3.5
1210	อาหารบริโภค-ในร้าน	7.93	113.7	113.7	113.0	0.0	0.6	3.7
1220	อาหารบริโภค-นอกบ้าน	6.52	111.1	110.9	110.3	0.2	0.7	3.4
2000	หมวดเครื่องนุ่งห่มและรองเท้า	2.96	97.0	97.0	100.4	0.0	-3.4	-2.2
3000	หมวดเคหสถาน	23.48	95.6	95.5	92.2	0.1	3.7	-1.8
3100	ค่าที่พักอาศัย	15.91	100.7	100.6	100.6	0.1	0.1	0.2

ตารางผนวกที่ 4 (ต่อ)

Code	หมวด	สัดส่วนน้ำหนัก		ดัชนี		อัตราการเปลี่ยนแปลง		
		ปีฐาน	ท.ค.52	พ.ย.52	ท.ค.51	ท.ค.52/พ.ย.52	ท.ค.52/ท.ค.51	ม.ค.-ท.ค.52/ม.ค.51-ท.ค.51
3110	ค่าเช่า	15.19	100.5	100.4	100.4	0.1	0.1	0.2
3200	ไฟฟ้า เชื้อเพลิง น้ำประปาและแสงสว่าง	5.10	77.8	77.8	62.4	0.0	24.7	-9.0
3300	สิ่งทอสำหรับใช้ในบ้าน	.18	101.5	101.5	101.6	0.0	-00.1	1.1
3600	สิ่งที่เกี่ยวข้องกับความสะอาด	1.43	110.2	110.0	109.7	0.2	0.5	5.1
4000	หมวดการตรวจรักษาและบริการส่วนบุคคล	6.87	102.8	102.7	101.9	0.1	0.9	1.3
4100	ค่าตรวจรักษาและค่ายา	2.17	101.0	101.0	100.7	0.0	0.3	0.4
4200	ค่าใช้จ่ายส่วนบุคคล	3.80	104.3	104.3	102.8	0.0	1.5	2.1
5000	หมวดพาหนะ การขนส่ง และการสื่อสาร	26.80	98.2	98.5	90.0	-00.3	9.1	-10.0
5100	ค่าโดยสารสาธารณะ	5.22	93.1	93.1	94.3	0.0	-1.3	-7.5
5200	ยานพาหนะและน้ำมันเชื้อเพลิง	13.56	100.9	101.5	84.7	-00.6	19.1	-13.8
5400	การสื่อสาร	4.48	99.4	99.4	99.6	0.0	-00.2	-00.3
6000	หมวดการบันเทิงการอ่าน การศึกษา และการศาสนา	5.21	91.3	91.3	101.7	0.0	-10.2	-6.5
7000	หมวดสุขภาพและเครื่องสำอางมีแอลกอฮอล์	1.66	117.2	117.2	103.2	0.0	13.6	8.6
8000	หมวดอื่นๆ ไม่ใช่อาหาร และเครื่องดื่ม	66.99	97.8	97.9	93.8	-00.1	4.3	-4.8
9000	กลุ่มอาหารสดและพลังงาน	24.54	115.1	115.6	101.6	-00.4	13.3	-1.4
9100	อาหารสด	14.61	124.1	124.3	119.8	-00.2	3.6	5.6
9200	พลังงาน	9.93	100.9	101.7	73.9	-00.8	36.5	-13.1
9300	ดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐาน	75.46	102.8	102.7	102.5	0.1	0.3	0.3

ตารางผนวกที่ 5 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่า

ยุติธรรม ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท แอค.พี.เอ็น.ดี.เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หน่วย : พันบาท

รายการในงบการเงิน	ปี 2551			ปี 2552		
	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	777,214	777,214	-	595,216	595,216
สินทรัพย์ให้เช่า	709,989	(709,989)	-	685,629	(685,629)	-
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	86,778	-	86,778	80,504	-	80,504
สินทรัพย์รวม	8,846,495	67,224	8,913,719	8,088,044	(90,412)	7,997,632
หนี้สินรวม	4,362,020	-	4,362,020	2,819,135	-	2,819,135
ทุน	4,484,475	67,224	4,551,700	5,268,909	(90,412)	5,178,497
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	-	67,224	67,224	-	(90,412)	(90,412)
กำไรสุทธิ	1,205,511	67,224	1,272,736	1,358,743	(90,412)	1,268,330
กำไรสะสม	2,583,527	67,224	2,650,751	3,312,230	(90,412)	3,221,817

ตารางผนวกที่ 6 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีการคำนวณตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่า  
 ยุติธรรม ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท เอสซี เอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายการในงบการเงิน	ปี 2551			ปี 2552			หน่วย : พันบาท
	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,534,399	1,534,399	-	1,415,316	1,415,316	
สินทรัพย์ให้เช่า	1,518,845	(1,518,845)	-	1,467,726	(1,467,726)	-	
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	2,954,479	-	2,954,479	2,913,918	-	2,913,918	
สินทรัพย์รวม	9,053,089	15,554	9,068,643	10,855,728	(52,410)	10,803,319	
หนี้สินรวม	3,418,848	-	3,418,848	4,682,180	-	4,682,180	
ทุน	5,634,241	15,554	5,649,795	6,173,548	(52,410)	6,121,138	
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	-	15,554	15,554	-	(52,410)	(52,410)	
กำไรสุทธิ	650,314	15,554	665,869	764,007	(52,410)	711,598	
กำไรสะสม	2,131,267	15,554	2,146,822	2,670,575	(52,410)	2,618,165	

ตารางผนวกที่ 7 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่า  
 ยุติธรรม ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หน่วย : พันบาท

รายการในงบการเงิน	ปี 2551		ปี 2552		หลังปรับ	
	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	ก่อนปรับ		มูลค่าที่ปรับ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	106,274	106,274	-	61,943	61,943
สินทรัพย์ให้เช่า	130,377	(130,377)	-	124,391	(124,391)	-
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	83,226	-	83,226	89,914	-	89,914
สินทรัพย์รวม	1,801,237	(24,102)	1,777,134	2,178,270	(62,448)	2,115,821
หนี้สินรวม	755,802	-	755,802	631,687	-	631,687
ทุน	1,045,434	(24,102)	1,021,332	1,546,583	(62,448)	1,484,134
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	-	(24,102)	(24,102)	-	(62,448)	(62,448)
กำไรสุทธิ	279,226	(24,102)	255,124	286,512	(62,448)	224,063
กำไรสะสม	515,563	(24,102)	491,460	678,363	(62,448)	615,914

ตารางผนวกที่ 8 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่า  
 ยูติธรรม ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท ขาญอิตสระ ตีเว็ลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายการในงบการเงิน	ปี 2551				ปี 2552			
	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	127,248	127,248	-	67,009	67,009		67,009
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	850,951	(153,171)	697,780	1,115,650	(133,878)	981,772		981,772
สินทรัพย์รวม	3,506,945	(25,924)	3,481,022	3,463,202	(66,869)	3,396,334		3,396,334
หนี้สินรวม	2,280,645	-	2,280,645	2,176,530	-	2,176,530		2,176,530
ทุน	1,500,616	(25,924)	11,474,693	1,610,233	(66,869)	1,543,364		1,543,364
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายูติธรรม	-	(25,924)	(25,924)	-	(66,869)	(66,869)		(66,869)
กำไรสุทธิ	170,944	(25,924)	145,021	100,252	(66,869)	33,383		33,383
กำไรสะสม	274,316	(25,924)	248,393	323,561	(66,869)	256,692		256,692

หน่วย : พันบาท

ตารางผนวกที่ 9 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่า

ยุติธรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท แมกเซอร์ล พาร์ค จำกัด(มหาชน)

รายการในงบการเงิน	ปี 2551		ปี 2552		หน่วย : พันบาท
	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	มูลค่าที่ปรับ	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	372,803	372,803	214,835	214,835
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	860,189	(301,066)	559,123	(288,759)	560,533
สินทรัพย์รวม	3,343,353	71,737	3,415,090	(73,924)	3,422,079
หนี้สินรวม	3,296,081	-	3,296,081	-	3,380,155
ทุน	47,272	71,737	119,009	(73,924)	41,924
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่าสุทธิธรรม	-	71,737	71,737	(73,924)	(73,924)
กำไรสุทธิ	(1,794,357)	71,737	(1,722,620)	(499,715)	(573,640)
กำไรสะสม	(7,967,860)	71,737	(7,896,123)	(8,463,691)	(8,537,615)

ตารางผนวกที่ 10 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่า  
 ยุติธรรม ตามร่างมาตรฐานการบัญชีที่ออกสำหรับประเทศไทย หรือเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)

รายการในงบการเงิน	ปี 2551		ปี 2552		หน่วย : พันบาท	
	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	ก่อนปรับ		มูลค่าที่ปรับ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	186,224	186,224	-	105,820	105,820
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	104,841	(79,679)	25,162	91,370	(67,614)	23,756
สินทรัพย์รวม	1,776,624	106,546	1,883,169	1,686,391	38,207	1,724,597
หนี้สินรวม	1,211,891	-	1,211,891	1,188,162	-	1,188,162
ทุน	564,733	106,546	671,279	498,228	38,207	536,435
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่าสุทธิรวม	-	106,546	106,546	-	38,207	38,207
กำไรสุทธิ	(60,270)	106,546	46,275	(66,737)	38,207	(28,531)
กำไรสะสม	(906,937)	106,546	(800,392)	(970,070)	38,207	(931,864)



ตารางผนวกที่ 11 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีการคำนวณมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่า  
 ยุติธรรม ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

รายการในงบการเงิน	ปี 2551		ปี 2552		หน่วย : พันบาท	
	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	ก่อนปรับ		มูลค่าที่ปรับ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	88,631	88,631	-	50,101	50,101
ที่ดินไม่ใช้ดำเนินงาน	56,898	(56,898)	-	56,898	(56,898)	-
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	232,614	-	232,614	268,013	-	268,013
สินทรัพย์รวม	666,781	31,733	698,513	858,756	(6,798)	851,959
หนี้สินรวม	378,828	-	378,828	747,000	-	747,000
ทุน	287,953	31,733	319,685	111,756	(6,798)	104,958
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	-	31,733	31,733	-	(6,798)	(6,798)
กำไรสุทธิ	(153,354)	31,733	(121,621)	(176,029)	(6,798)	(182,827)
กำไรสะสม	(234,227)	31,733	(202,495)	(410,526)	(6,798)	(417,054)

ตารางผนวกที่ 12 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่า  
 ยุติธรรม ตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน)

รายการในงบการเงิน	ปี 2552					
	ปี 2551			ปี 2552		
	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	433,374	433,374	-	247,071	247,071
ที่ดินไม่ได้ดำเนินงาน	281,889	(281,889)	-	281,889	(281,889)	-
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	2,216,652	-	2,216,652	2,202,339	-	2,202,339
สินทรัพย์รวม	25,873,213	151,485	26,024,697	29,469,863	(34,818)	29,435,045
หนี้สินรวม	20,568,913	-	20,568,913	23,770,608	-	23,770,608
ทุน	5,304,300	151,485	5,455,785	5,699,255	(34,818)	(5,664,437)
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	-	151,485	151,485	-	(34,818)	(34,818)
กำไรสุทธิ	572,403	151,485	723,888	97,572	(34,818)	62,754
กำไรสะสม	269,794	151,485	421,278	214,968	(34,818)	180,150

หน่วย : พันบาท

ตารางผนวกที่ 13 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่า  
 ยุติกรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท ดาวลิตีตี้ จำกัด (มหาชน)

รายการในงบการเงิน	ปี 2551			ปี 2552		
	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,610,242	3,610,242	-	2,157,399	2,157,399
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	2,978,619	(2,770,116)	208,503	2,810,852	(2,614,093)	196,759
สินทรัพย์รวม	28,810,731	840,126	29,650,857	28,257,812	(456,693)	27,801,119
หนี้สินรวม	17,313,942	-	17,313,942	15,754,269	-	15,754,269
ทุน	11,496,789	840,126	12,336,915	12,503,543	(456,693)	12,046,850
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	-	840,126	840,126	-	(456,693)	(456,693)
กำไรสุทธิ	1,557,602	840,126	2,397,727	1,715,868	(456,693)	1,259,175
กำไรสะสม	2,489,136	840,126	3,329,262	3,526,851	(456,693)	3,070,158

หน่วย : พันบาท

ตารางผนวกที่ 14 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาตีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่า  
 ยุติธรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท ซีโน-ไทย เอ็นจิเนียริงแอนด์คอนสตรัคชัน จำกัด (มหาชน)

รายการในงบการเงิน	ปี 2551			ปี 2552		
	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,144,059	1,144,059	-	421,724	421,724
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	3,708,789	(1,108,582)	2,600,207	3,046,306	(864,226)	2,182,080
สินทรัพย์รวม	12,404,813	35,477	12,440,290	8,799,703	(442,502)	8,357,201
หนี้สินรวม	7,963,784	-	7,963,784	4,291,061	-	4,291,061
ทุน	4,411,029	35,477	4,476,506	4,508,643	(442,502)	4,066,141
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	-	973,226	973,226	-	264,785	264,785
กำไรสุทธิ	193,321	973,226	1,166,547	308,416	264,785	573,201
กำไรสะสม	(1,063,901)	973,226	(90,675)	463,421	264,785	728,206

หน่วย : พันบาท

ตารางผนวกที่ 15 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่า

ยุติธรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีที่สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน)

หน่วย : พันบาท

รายการในงบการเงิน	ปี 2551		ปี 2552		หลังปรับ
	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	มูลค่าที่ปรับ	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,478,226	1,478,226	891,202	891,202
สินทรัพย์ให้เช่า	1,260,762	(1,260,762)	-	1,348,795	-
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	542,799	-	542,799	1,015,631	1,015,631
สินทรัพย์รวม	23,492,044	217,464	23,709,508	25,374,656	24,917,063
หนี้สินรวม	14,537,282	-	14,537,282	15,250,556	15,250,556
ทุน	8,954,762	217,464	9,172,226	10,124,100	9,666,507
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่าชุดธรรม	-	217,464	217,464	(457,593)	(457,593)
กำไรสุทธิ	916,739	217,464	1,134,203	1,609,656	1,152,063
กำไรสะสม	2,658,457	217,464	2,875,921	3,823,915	3,366,322

ตารางผนวกที่ 16 แสดงการปรับมูลค่ารายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินจากวิธีราคาตีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เป็นวิธีมูลค่า  
 ยุติธรรมตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : บริษัท บริษัท คริสเตียนีและนิตเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)

รายการในงบการเงิน	ปี 2551		ปี 2552		หน่วย : พันบาท	
	ก่อนปรับ	มูลค่าที่ปรับ	หลังปรับ	ก่อนปรับ		มูลค่าที่ปรับ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	103,231	135,663	238,894	106,716	24,618	131,334
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์	181,779	-	181,779	250,409	-	250,409
สินทรัพย์รวม	3,338,162	135,663	3,473,825	3,123,336	24,618	3,147,954
หนี้สินรวม	2,327,130	-	2,327,130	1,992,658	-	1,992,658
ทุน	1,011,032	135,663	1,146,695	1,130,678	24,618	1,155,296
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	-	135,663	135,663	-	24,618	24,618
กำไรสุทธิ	3,893	135,663	139,557	152,995	24,618	177,613
กำไรสะสม	634,948	135,663	770,611	756,936	24,618	781,553