

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปิดเผยข้อมูล ของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเปลี่ยนแปลงในช่วง COVID-19

ดร.สุธีรา พงษ์เทพูปถัมภ์

อาจารย์ประจำภาควิชาการบัญชี

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ดร.ปริญดา มณีโรจน์

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำภาควิชาการบัญชี

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วันที่ได้รับต้นฉบับบทความ : 11 กันยายน 2566

วันที่แก้ไขปรับปรุงบทความ : 19 ตุลาคม 2566

วันที่ตอบรับตีพิมพ์บทความ : 27 พฤศจิกายน 2566

บทคัดย่อ

บทความนี้ศึกษาการเปิดเผยข้อมูลและการเลือกนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดทุนไทย นอกจากนี้ยังได้ศึกษาการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทในช่วงก่อนและหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อีกด้วย ผู้เขียนพบว่า 1) มากกว่า 2 ใน 3 ของบริษัททั้งหมดในกลุ่มตัวอย่างเลือกใช้นโยบายวิธีราคาทุนในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2) มากกว่าร้อยละ 50 ของบริษัทดังกล่าวไม่เปิดเผยลำดับชั้นข้อมูลมูลค่ายุติธรรม 3) มี 3 บริษัทเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 และ 4) ทุกบริษัทที่เลือกใช้นโยบายวิธีมูลค่ายุติธรรมไม่มีการเปิดเผยข้อมูลราคาทุนเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอีกต่อไป นอกจากนี้บทความนี้ยังมีการอธิบายข้อมูลจากผลของการศึกษาและให้ข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องบางประการ ซึ่งน่าจะเป็นประโยชน์สำหรับนักวิชาการ ผู้ที่สนใจและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการสนับสนุนให้กิจการเปิดเผยข้อมูล

คำสำคัญ: อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน วิธีราคาทุนวิธีมูลค่ายุติธรรม ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม การเปิดเผยข้อมูล การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี COVID-19

Investment Property, the Disclosure of Thailand-Listed Companies, and the Changes during COVID-19

Dr.Suteera Pongtepupathum

*Lecturer of Department of Accountancy,
Chulalongkorn Business School, Chulalongkorn University*

Received: September 11, 2023

Revised: October 19, 2023

Accepted: November 27, 2023

Dr.Parinda Maneeroj

*Assistant Professor of Department of Accountancy,
Chulalongkorn Business School, Chulalongkorn University*

ABSTRACT

This article studies the disclosure and accounting choices of property development companies in the Thailand stock market for investment properties. The article also investigates the changes in the accounting policy of investment property before and after the COVID-19 pandemic. We find that 1) more than two-thirds of firms in our sample choose to recognize investment properties using the cost model, 2) more than half of the firms do not disclose the level of fair value, 3) three firms change their accounting policy from the cost model to the fair value model during the COVID-19, and 4) all firms applying the fair value model do not disclose the initial cost of their investment properties. In addition, this article discusses the study's results and recommends certain aspects that may be of interest to researchers, those interested in the topic, and the government agency that supports the disclosure policy.

Keywords: Investment Property, Cost Model, Fair Value Model, The Level of Fair Value, Disclosure, Changes in Accounting Policy, COVID-19

บทนำ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นมาตรฐานที่มีลักษณะพิเศษที่เหมาะสมแก่การศึกษาการเลือกนโยบายบัญชีที่แตกต่างกันแม้ว่ากิจการนั้นได้ถูกกำหนดให้ต้องแจ้งข้อมูลที่มีเนื้อหาเดียวกัน (Same Information Content) แก่นักลงทุน กล่าวคือ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 ให้ทางเลือกแก่กิจการในการวัดมูลค่าในภายหลังของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างวิธีราคาทุนหรือวิธีมูลค่ายุติธรรม อย่างไรก็ตาม หากกิจการเลือกวิธีการวัดมูลค่าในภายหลังเป็นวิธีราคาทุน กิจการยังคงต้องเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามที่ถูกกำหนดโดยมาตรฐานฉบับนี้ นั่นหมายความว่า ไม่ว่ากิจการจะเลือกแนวทางปฏิบัติทางบัญชีไหนก็ตาม นักลงทุนจะได้รับข้อมูลเนื้อหาเดียวกันของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังนั้นบทความวิชาการนี้ต้องการศึกษาเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการเลือกนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทในตลาดทุนไทย รวมถึงปัจจัยและผลกระทบที่อาจส่งผลต่อการตัดสินใจเปลี่ยนนโยบายการบัญชีในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ

ขอบเขตการศึกษาในบทความวิชาการนี้คือ ช่วงก่อนและหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ผู้เขียนเลือกช่วงเวลาดังกล่าว เพราะว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เป็นเหตุการณ์สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมและส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมส่วนใหญ่ของประเทศ หลายบริษัทได้รับผลกระทบจากการหยุดชะงักของระบบห่วงโซ่อุปทาน การชะลอหรือหยุดชะงักของการผลิต และกำลังซื้อที่ลดลงของผู้บริโภค ปัจจัยเชิงลบเหล่านี้นำไปสู่สถานะการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดของกิจการอย่างกระทันหัน (Cashflow Shock) เมื่อกระแสเงินสดเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญย่อมต้องเกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกิจการ ดังนั้นสถานการณ์ดังกล่าวอาจสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารตัดสินใจเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเพื่อให้ข้อมูลทางการเงินเป็นไปตามที่ต้องการ

ผู้เขียนเจาะจงศึกษากลุ่มตัวอย่างในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property Development) เนื่องจากผู้เขียนสันนิษฐานว่า บริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากกว่าในกลุ่มอุตสาหกรรมอื่น และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรมนี้ถือเป็นสินทรัพย์ที่มีความสำคัญเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของกิจการในกลุ่มอุตสาหกรรมนี้

จากการศึกษาการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มตัวอย่าง ผู้เขียนพบว่า 1) มากกว่า 2 ใน 3 ของบริษัททั้งหมดในกลุ่มตัวอย่างเลือกใช้นโยบายวิธีราคาทุนในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2) มากกว่าร้อยละ 50 ของบริษัทดังกล่าวไม่เปิดเผยลำดับชั้นข้อมูลมูลค่ายุติธรรม 3) บริษัท 3 แห่งได้เปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 และ 4) ทุกบริษัทที่เลือกใช้นโยบายวิธีมูลค่ายุติธรรมไม่มีการเปิดเผยข้อมูลราคาทุนเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอีกต่อไป

บทความนี้ให้ประโยชน์ทั้งทางวิชาการและการนำไปใช้ปฏิบัติเชิงวิชาชีพ กล่าวคือ 1) ให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายการบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บริษัทกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้ และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง 2) จากการศึกษาการเปิดเผยข้อมูล ผู้เขียนพบว่า บริษัทบางแห่งไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อมูลนี้น่าจะเป็นประโยชน์สำหรับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการสนับสนุนให้กิจการเปิดเผยข้อมูลต่อไป และ 3) บทความนี้ถือเป็นบทความแรกที่ศึกษาการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งทำให้เห็นผลกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงไป และแรงจูงใจของผู้บริหารในการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การแสดงรายการในงบการเงิน ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและการแสดงรายการในงบการเงิน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) เป็นสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้ให้คำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนว่า เป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก็คือที่ดิน หรืออาคาร หรือส่วนของอาคาร หรือทั้งที่ดินและอาคาร ที่ถือครองไม่ว่าโดยเจ้าของเอง หรือโดยผู้เช่า เพื่อหาประโยชน์จาก ก) รายได้ค่าเช่า หรือ ข) การเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ หรือขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 กำหนดให้กิจการวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์ด้วยราคาทุน และอนุญาตให้กิจการเลือกวิธีการวัดมูลค่าในภายหลังระหว่างวิธีราคาทุนหรือวิธีมูลค่ายุติธรรม อย่างไรก็ตาม หากกิจการเลือกวิธีราคาทุน กิจการยังคงต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจ มาตรฐานฉบับนี้ให้ความสำคัญต่อข้อมูลมูลค่ายุติธรรมและถือได้ว่า เป็นมาตรฐานฉบับแรกที่อนุญาตให้ใช้โมเดลมูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน (Thanadol Ruksapol, 2015)

การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 มีรายละเอียดแต่ละวิธี ดังนี้

1) วิธีมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานการบัญชีกำหนดให้กิจการที่ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้องรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน (Profit or Loss) ในงวดที่เกิดขึ้น โดยต้องแน่ใจว่า มูลค่ายุติธรรมนั้นสะท้อนรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน และข้อสมมติอื่นภายใต้สถานการณ์ตลาดปัจจุบัน ซึ่งผู้ร่วมตลาดนำมาใช้ในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องใช้วิธีนี้ในการวัดมูลค่าอย่างต่อเนื่องจนกว่าจะมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

มาตรฐานการบัญชีได้สนับสนุนให้กิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระ โดยมีคุณสมบัติทางวิชาชีพและประสบการณ์ในการประเมินราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง

เพื่อวัตถุประสงค์ให้การวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีความสม่ำเสมอ ซึ่งจะช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถเปรียบเทียบข้อมูลได้มากขึ้น มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม ได้มีการกำหนดลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมขึ้นมา โดยแบ่งออกเป็น 3 ระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการเทคนิคการประเมินมูลค่าในการวัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งให้ลำดับความสำคัญสูงสุดโดยถือเป็นข้อมูลระดับ 1 กับราคาเสนอซื้อขาย (ที่ไม่ต้องมีการปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน และให้ลำดับความสำคัญต่ำสุด ซึ่งถือเป็นข้อมูลระดับ 3 แก่ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ รายละเอียดของข้อมูล 3 ระดับตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 แสดง ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 เป็นข้อมูลราคาเสนอซื้อขายโดยไม่ต้องถูกปรับปรุง ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน ซึ่งกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่าได้

ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขาย ซึ่งอยู่ในข้อมูลระดับ 1

ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ยังกำหนดให้กิจการต้องเปิดเผยการจัดลำดับชั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่า ยุติธรรมว่า เป็นข้อมูลระดับ 1 2 หรือ 3

2) วิธีราคาทุน

หากการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้ถือครองโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ และไม่ได้เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก ให้กิจการแสดงด้วยวิธีราคาทุนตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ นั่นคือแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่ากิจการจะใช้วิธีราคาทุนในการแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงิน มาตรฐานการบัญชียังกำหนดให้กิจการต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินอีกด้วย

ในการแสดงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมนั้น มาตรฐานการบัญชีได้กำหนดให้รับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน (ไม่ใช่กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ซึ่งก็คือส่วนของกำไรสุทธิ (Net Income) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ หากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากงวดการดำเนินงานที่ผ่านมา กิจการจะมีกำไรสุทธิในงวดปัจจุบันเพิ่มขึ้น ในทางกลับกัน หากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าลดลง กำไรสุทธิของกิจการก็จะต่ำลงเช่นกัน ดังนั้นการการแสดงผลมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมจะมีผลต่อการดำเนินงานในส่วนที่เป็นกำไรสุทธิของกิจการ รวมทั้งอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับกำไรสุทธิ ซึ่งสามารถนำไปใช้ในการวิเคราะห์งบการเงินอีกด้วย

หลักในการแสดงผลมูลค่ายุติธรรมในงบการเงินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวแตกต่างจากหลักในการแสดงผลมูลค่ายุติธรรมในงบการเงินของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ได้กำหนดการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการว่า ให้กิจการสามารถเลือกใช้นโยบายการบัญชีวิธีราคาทุน หรือวิธีการตีราคาใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งวิธีการตีราคาใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมนั้น มาตรฐานการบัญชีไม่ได้อนุญาตให้นำการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้าไปรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยหากยังไม่เคยตีราคาสินทรัพย์มาก่อน และมีการตีราคาสินทรัพย์เพิ่มขึ้น นั่นคือหากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี กิจการต้องแสดงการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (Other Comprehensive Income) (ไม่ใช่กำไรหรือขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แต่ถ้ามีการตีราคาสินทรัพย์ลดลง นั่นคือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กิจการต้องรับรู้การเปลี่ยนแปลงที่ลดลงของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เช่นเดียวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากหลักการข้างต้นทำให้ผู้ใช้งบการเงินได้เห็นหลักการบัญชีที่แตกต่างระหว่าง

สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินที่มีไว้ใช้ในการดำเนินงาน (ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์) และสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือไว้เพื่อการลงทุน (อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ก) ข้อมูลเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ (Relevance)

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (The Conceptual Framework for Financial Reporting) ได้กล่าวไว้ว่าข้อมูลการเงินจะมีประโยชน์ก็ต่อเมื่อข้อมูลนั้นเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ (Relevance) และเป็นตัวแทนอันเที่ยงธรรม (Faithful Representation) โดยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจจะสามารถทำให้ผู้ใช้ข้อมูลตัดสินใจแตกต่างกัน ส่วนข้อมูลที่เป็นตัวแทนอันเที่ยงธรรมนั้นจะเป็นตัวแทนอันเที่ยงธรรมในสาระของปรากฏการณ์ที่ตั้งใจจะสื่อสาร

หากเปรียบเทียบการแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมกับวิธีราคาทุน การแสดงด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมน่าจะให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากกว่าวิธีราคาทุน (Dietrich, Harris, and Muller III, 2001) มูลค่ายุติธรรมเป็นข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ผู้ใช้งบการเงินสามารถทราบได้ว่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่า ณ ตอนนี้อย่างไร ซึ่งจะสามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลในการคาดคะเนจำนวนเงินและช่วงเวลาของกระแสเงินสดรับสุทธิที่กิจการน่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนี้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม การที่มาตรฐานการบัญชีได้กำหนดให้กิจการที่เลือกวิธีราคาทุนในแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้นในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วย น่าจะทำให้ทั้งทางเลือกวิธีมูลค่ายุติธรรมและวิธีราคาทุนจะให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจไม่ต่างกันนัก

ผลงานวิจัยหลายชิ้นสนับสนุนแนวคิดที่ว่า มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากกว่ามูลค่าราคาทุน เช่น Dietrich et al. (2001) ศึกษาความน่าเชื่อถือของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในประเทศสหราชอาณาจักร ผลการศึกษาพบว่า มูลค่ายุติธรรมเป็นตัวชี้วัด (Measure) ของราคาขายได้ถูกต้องมากกว่าและมีความลำเอียงน้อยกว่ามูลค่าราคาทุน So and Smith (2009) ศึกษาความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจจากข้อมูลทางบัญชีของการแสดงรายการมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในฮ่องกง จากการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีของฮ่องกงให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (IAS 40) ผลของงานวิจัยพบการตอบสนองต่อราคาหุ้น (Market Reaction) ที่สูงขึ้น เมื่อกิจการแสดงรายการมูลค่ายุติธรรมที่เปลี่ยนแปลงไปของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดที่ว่า นักลงทุนใช้ข้อมูลมูลค่ายุติธรรมในการตัดสินใจ

ข) ทางเลือกนโยบายการบัญชี (Accounting Choice)

Fields, Lys, and Vincent (2001, p. 256) ให้คำนิยามของทางเลือกนโยบายการบัญชีไว้ว่า เป็นการตัดสินใจซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักคือ การมีอิทธิพล (ไม่ว่าจะทางรูปแบบหรือเนื้อหา) ต่อข้อมูลที่ออกจากระบบบัญชีไม่ว่าทางใดก็ตามหนึ่ง แรงจูงใจที่เกี่ยวข้องกับทางเลือกนโยบายทางบัญชีมี 2 ประเด็นคือ 1) แรงจูงใจทางด้านสัญญา (Contractual Incentive) และ 2) แรงจูงใจที่เกี่ยวกับการกำหนดราคาสินทรัพย์ (Asset-Pricing Incentive)

แรงจูงใจทางด้านสัญญา มีแนวคิดมาจากการมีอยู่ของต้นทุนของตัวแทน (The Presence of Agency Cost) และการขาดตลาดที่สมบูรณ์ (The Absence of Complete Market) ภายใต้แนวคิดเรื่องการใช้สัญญาเพื่อฉวยโอกาส

(The Opportunistic Contractual Perspective) ผู้บริหารจะเลือกนโยบายการบัญชีเพื่อลดความเป็นไปได้ที่กิจการจะผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt Covenants) (Israeli, 2015, p. 1464) ซึ่งเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ที่กำหนดจากอัตราส่วนทางการเงินโดยใช้ตัวเลขทางบัญชี มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้ให้ทางเลือกในการวัดมูลค่าในภายหลังตามวิธีราคาทุนหรือวิธีมูลค่ายุติธรรม ผู้บริหารอาจเลือกนโยบายการบัญชีที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีของส่วนของผู้ถือหุ้นและสินทรัพย์รวมสูงขึ้น ซึ่งช่วยให้กิจการหลีกเลี่ยงการผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ได้ นอกจากนี้หากค่าตอบแทนของผู้บริหารถูกกำหนดโดยตัวเลขผลการดำเนินงานทางบัญชี ผู้บริหารอาจเลือกนโยบายการบัญชีที่ส่งผลให้ค่าตอบแทนของตนเองเพิ่มขึ้นได้ (Israeli, 2015, p. 1464)

สำหรับหลายบริษัท การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกิจการในแง่ลบ ทำให้กำไรสุทธิลดลงหรือเกิดขาดทุนสุทธิ ผลการดำเนินงานดังกล่าวอาจส่งผลต่ออัตราส่วนทางการเงิน ซึ่งเป็นเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ ดังนั้นเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นแรงจูงใจที่ทำให้ผู้บริหารเลือกเปลี่ยนนโยบายการบัญชีเพื่อให้อัตราส่วนทางการเงินดีขึ้น หลีกเลี่ยงการผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืม หรือเพิ่มค่าตอบแทนของผู้บริหาร

ส่วนแรงจูงใจที่เกี่ยวกับการกำหนดราคาสินทรัพย์นั้นมาจากแนวคิดเรื่องความไม่สมมาตรของข้อมูล (Information Asymmetries) ระหว่างผู้บริหารที่มีข้อมูลมากกว่าและนักลงทุนหรือผู้ให้กู้ยืมเงินที่มีข้อมูลที่น้อยกว่า ภายใต้แนวคิดเรื่องการใช้ข้อมูลเพื่อฉวยโอกาส (The Opportunistic Information Perspective) การที่ผู้บริหารมีข้อมูลมากกว่าผู้บริหารอาจกำหนดนโยบายการบัญชีเพื่อทำให้กำไรเพิ่มขึ้น (หรือลดลง) ในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ ลดความผันผวนของกำไร (Earnings Smoothing) หลีกเลี่ยงผลขาดทุนจากการดำเนินงาน หรือหลาย ๆ ปัจจัยรวมกันหรือร่วมกับกลยุทธ์อื่น ๆ เพื่อส่งผลต่อราคาหุ้นของกิจการ (Israeli, 2015, p. 1465) เนื่องจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำหนดให้กิจการต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงินหากกิจการเลือกวิธีราคาทุน หรือรับรู้มูลค่ายุติธรรมหากกิจการเลือกวิธีมูลค่ายุติธรรม นั่นหมายความว่า ผู้บริหารจะรู้ข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และผู้บริหารอาจตัดสินใจเปลี่ยนนโยบายบัญชีหลังจากที่รู้มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น ๆ ซึ่งทำให้บรรลุดุลยภาพประสงคที่ต้องการ

เนื่องจากผู้บริหารจะทราบผลการดำเนินงานที่แท้จริงในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมทั้งทราบมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนก่อนผู้อื่น ดังนั้นผู้บริหารอาจตัดสินใจเลือกเปลี่ยนนโยบายการบัญชีเพื่อให้ผลการดำเนินงานดีขึ้น และการกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อราคาหุ้นของกิจการในทิศทางที่ดี

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ COVID-19

ผู้เขียนศึกษาการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยเลือกเฉพาะกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกันนี้ ยังได้ศึกษาในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 ว่าบริษัทที่เป็นกลุ่มตัวอย่างดังกล่าวมีการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือไม่

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจเป็นการซื้อขาย การปล่อยเช่า การเก็งกำไร รวมทั้งการเป็นนายหน้าการซื้อขายหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (COVID-19) ซึ่งเป็นโรคอุบัติใหม่ที่เริ่มแพร่ระบาดตอนปลายปี พ.ศ. 2562 หรือ ค.ศ. 2019 ข้อมูลจากศูนย์วิเคราะห์

เศรษฐกิจที่เอเอ็มบี (TMB Analytics) ของธนาคารทหารไทย ได้วิเคราะห์ปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี พ.ศ. 2562 และคาดการณ์ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยจะขยายตัว 2-3 เปอร์เซ็นต์ ส่วนในการสำรวจของบริษัทเน็กซ์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (Nexus Property Consultants Company Limited) ระบุว่า ตลาดศูนย์การค้า ยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ การบริโภคของภาคเอกชน รวมไปถึงอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว

ภายหลังการเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้เกิดการควบคุมโรคทั้งในระดับโลกและระดับประเทศ มาตรการ ของประเทศต่าง ๆ รวมทั้งประเทศไทยที่ได้ออกมาเพื่อป้องกันและควบคุมโรค ความตื่นกลัวของประชากรทั้งในและ ต่างประเทศ รวมทั้งความไม่แน่นอนของการแพร่ระบาดของโรค ซึ่งเป็นโรคอุบัติใหม่ ก่อให้เกิดการลดลงของการใช้จ่าย การลดลงของนักท่องเที่ยวทั้งไทยเองและต่างชาติ การจำกัดหรือหยุดผลิตสินค้า ซึ่งรวมถึงผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทาน สถานการณ์ทั้งหลายเหล่านี้มีผลกระทบอย่างมากต่อการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กิจกรรมหลายแห่งต้อง ปรับนโยบายให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในสถานที่ที่ได้รับผลกระทบ บางแห่งต้องหยุดการดำเนินงานในส่วนที่ได้รับกระทบ ชั่วคราว และฝ่ายบริหารต้องพยายามหาทางออกเพื่อให้กิจการยังพอดำเนินงานต่อไปได้ ในส่วนของงบการเงินที่แสดง ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกิจการย่อมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ขอบเขตของการศึกษาการเปิดเผยข้อมูลคือ งบการเงินรวมประจำปี พ.ศ. 2562 ซึ่งเป็นปีที่เพิ่งเริ่มการแพร่ระบาด ของ COVID-19 และ ปี พ.ศ. 2564 ซึ่งเป็นปีที่ 2 ของการแพร่ระบาดของ COVID-19 ของบริษัทจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉพาะกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 หากกิจการใดไม่มีงบการเงินรวม ผู้เขียนจะเก็บข้อมูลจากงบการเงินเฉพาะ

ตารางที่ 1 แสดงถึงจำนวนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา โดยบริษัทกลุ่มตัวอย่าง ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนทั้งสิ้น 60 แห่ง ผู้เขียนพบว่า บริษัทบางแห่งเปิดเผยข้อมูลไม่ครบถ้วน และบางแห่งไม่มีรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงิน ทำให้บริษัทกลุ่มตัวอย่างจึงเหลือเพียง 49 แห่ง ในปี พ.ศ. 2562 และ 51 แห่งในปี พ.ศ. 2564

ตารางที่ 1 กลุ่มตัวอย่าง

	ปี พ.ศ. 2562	ปี พ.ศ. 2564
จำนวนบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใน SET	60	60
หัก ข้อมูลไม่ครบถ้วน	(2)	(1)
หัก ไม่แสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงิน	(9)	(8)
จำนวนสุทธิของบริษัทที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง (แห่ง)	49	51

ตารางที่ 2 แสดงวัตถุประสงค์ของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 41 แห่ง คิดเป็นสัดส่วน 84% ระบุวัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนชัดเจนว่า ถือเพื่อการเก็งกำไร ถือเพื่อการเช่า หรือทั้งสองอย่าง ในขณะที่อีก 8 แห่ง คิดเป็นสัดส่วน 16% ไม่ระบุวัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจน

ในปี พ.ศ. 2564 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 41 แห่ง คิดเป็นสัดส่วน 80% ระบุวัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนชัดเจนว่า ถือเพื่อการเก็งกำไร ถือเพื่อการเช่า หรือทั้งสองอย่าง ในขณะที่อีก 10 แห่ง คิดเป็นสัดส่วน 20% ไม่ระบุวัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจน

ตารางที่ 2 การแสดงวัตถุประสงค์ (เก็งกำไรหรือให้เช่า) ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	ปี พ.ศ. 2562	สัดส่วน	ปี พ.ศ. 2564	สัดส่วน
บอกวัตถุประสงค์ชัดเจน	41	84%	41	80%
ไม่บอกวัตถุประสงค์หรือบอกวัตถุประสงค์ไม่ชัดเจน	8	16%	10	20%
จำนวนรวมบริษัท (แห่ง)	49	100%	51	100%

ตารางที่ 3 แสดงถึงข้อมูลของนโยบายที่บริษัทเลือกในการแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงิน ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 49 แห่งได้เลือกใช้นโยบายวิธีราคาทุนจำนวน 37 แห่ง คิดเป็นสัดส่วน 76% และได้เลือกใช้นโยบายวิธีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 12 แห่ง คิดเป็นสัดส่วน 24%

สำหรับในปี พ.ศ. 2564 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 51 แห่งได้เลือกใช้นโยบายวิธีราคาทุนจำนวน 35 แห่ง คิดเป็นสัดส่วน 69% และได้เลือกใช้นโยบายวิธีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 16 แห่ง คิดเป็นสัดส่วน 31%

ตารางที่ 3 นโยบายการบัญชีในการแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงิน

	ปี พ.ศ. 2562	สัดส่วน	ปี พ.ศ. 2564	สัดส่วน
วิธีราคาทุน	37	76%	35	69%
วิธีมูลค่ายุติธรรม	12	24%	16*	31%
จำนวนรวมบริษัท (แห่ง)	49	100%	51	100%

* จำนวนบริษัทที่เลือกวิธีมูลค่ายุติธรรมในปี พ.ศ. 2564 เท่ากับ 16 บริษัท มาจาก 12 บริษัทที่เลือกวิธีมูลค่ายุติธรรมในปี พ.ศ. 2562 รวมกับ 3 บริษัทที่เปลี่ยนนโยบายบัญชีระหว่างปี พ.ศ. 2563-2564 จากวิธีราคาทุนมาเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม และ 1 บริษัทใหม่ที่เพิ่งเริ่มแสดงข้อมูลทางการเงินในปี พ.ศ. 2564 และเลือกวิธีมูลค่ายุติธรรม

ตารางที่ 4 แสดงการระบุวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมแบ่งตามอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากกว่า 1 ประเภท ดังนั้นวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่ละประเภทอาจแตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นด้วยวัตถุประสงค์การถือครองที่ต่างกัน หรือลักษณะของสินทรัพย์ที่ต่างกัน เช่น ที่ดิน และอาคาร เป็นต้น

ในปี พ.ศ. 2562 จากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 49 แห่ง มีเพียงบริษัท 18 แห่ง คิดเป็น 37% ที่ระบุชัดเจนถึงวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่ละประเภท ตัวอย่างเช่น ที่ดินได้รับประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีราคาตลาด แต่อาคารให้เช่าได้รับประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีรายได้ เป็นต้น ในขณะที่บริษัทส่วนใหญ่ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 31 แห่ง คิดเป็น 63% ไม่ได้ระบุชัดเจนว่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่ละประเภทได้รับการประเมินมูลค่ายุติธรรมจากวิธีใด ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกลุ่มตัวอย่างนี้อาจระบุวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่กิจการใช้ทั้งหมดสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการ แต่ไม่ได้ระบุไปถึงว่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่ละประเภทใช้วิธีใดในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ในปี พ.ศ. 2564 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 21 แห่ง คิดเป็นสัดส่วน 41% ระบุชัดเจนถึงวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่ละประเภท ในขณะที่อีก 30 บริษัท คิดเป็นสัดส่วน 59% ไม่ได้ระบุชัดเจนว่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่ละประเภทได้รับการประเมินมูลค่ายุติธรรมจากวิธีใด

ตารางที่ 4 การระบุวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมตามประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	ปี พ.ศ. 2562	สัดส่วน	ปี พ.ศ. 2564	สัดส่วน
ระบุวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18	37%	21	41%
ไม่ระบุวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	31	63%	30	59%
จำนวนรวมบริษัท (แห่ง)	49	100%	51	100%

ตารางที่ 5 แสดงวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน จากการเก็บข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกลุ่มตัวอย่างพบว่า บริษัทหลายแห่งระบุวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมมากกว่า 1 วิธี เนื่องจากมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหลายประเภท ในขณะที่บางบริษัทไม่มีการระบุวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมเลย ดังนั้นผลรวมวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมในตารางที่ 5 จึงไม่เท่ากับจำนวนรวมบริษัทในแต่ละปี

จากข้อมูลในตารางที่ 5 พบว่า ในปี พ.ศ. 2562 จากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 49 แห่ง มีบริษัท 34 แห่ง (คิดเป็นสัดส่วน 69%) ระบุว่า ใช้วิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม มีบริษัท 25 แห่ง (คิดเป็นสัดส่วน 51%) ระบุว่า ใช้วิธีราคาตลาด มีบริษัท 6 แห่ง (คิดเป็นสัดส่วน 12%) ที่ระบุว่า ใช้วิธีราคาทุน หรือมูลค่าตามบัญชี มีบริษัท 4 แห่ง (คิดเป็นสัดส่วน 8%) ที่ใช้วิธีราคาทุนทดแทน และอีก 7 แห่ง (คิดเป็นสัดส่วน 14%) ใช้วิธีอื่นๆ เช่น วิธีผลตอบแทน

โดยตรง วิธีราคาประเมินจากกรมที่ดิน หรือวิธีราคาบังคับขาย เป็นต้น ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับในปี พ.ศ. 2564 ความนิยมของวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นในทิศทางเดียวกันกับปี พ.ศ. 2562 จากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 51 แห่ง มีบริษัท 33 แห่ง (คิดเป็นสัดส่วน 65%) ใช้วิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม มีบริษัท 29 แห่ง (คิดเป็นสัดส่วน 57%) ใช้วิธีราคาตลาด มีบริษัท 10 แห่ง (คิดเป็นสัดส่วน 20%) ใช้วิธีราคาทุนหรือมูลค่าตามบัญชี มีบริษัท 6 แห่ง (คิดเป็นสัดส่วน 12%) ที่ใช้วิธีราคาทุนทดแทน และอีก 6 แห่ง (คิดเป็นสัดส่วน 12%) ใช้วิธีอื่นๆ เช่น วิธีผลตอบแทนโดยตรง วิธีราคาประเมินจากกรมที่ดิน หรือวิธีราคาบังคับขาย เป็นต้น ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตารางที่ 5 วิธีประเมินมูลค่ายุติธรรม

	ปี พ.ศ. 2562	ปี พ.ศ. 2564
วิธีรายได้ (Income Approach)	34	33
วิธีราคาตลาด (Market Approach)	25	29
วิธีราคาทุน หรือ มูลค่าตามบัญชี (Cost/Book Value Approach)	6	10
วิธีราคาทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)	4	6
วิธีอื่น: วิธีผลตอบแทนโดยตรง วิธีราคาประเมินจากกรมที่ดิน วิธีราคาบังคับขาย (Direct Return, Appraisal Price by Treasury Department, Forced Sale Value)	7	6
รวมวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรม	76	84

ข้อมูลในตารางที่ 6 ได้แสดงจำนวนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เปิดเผยลำดับชั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งผู้เขียนพบว่า ในปี พ.ศ. 2562 จากบริษัทจำนวนทั้งหมด 49 แห่ง มีจำนวน 21 แห่ง คิดเป็นสัดส่วน 43% ที่ได้มีการเปิดเผยลำดับชั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม และจำนวน 28 แห่งคิดเป็นสัดส่วน 57% ที่ไม่ได้มีการเปิดเผยลำดับชั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้ ในจำนวน 21 แห่งที่มีการเปิดเผยลำดับชั้นนั้น บริษัทส่วนใหญ่ได้ใช้ข้อมูลระดับที่ 3 ในการวัดมูลค่ายุติธรรม

สำหรับในปี พ.ศ. 2564 บริษัทจำนวนทั้งหมด 51 แห่ง มีจำนวน 23 แห่ง คิดเป็นสัดส่วน 45% ที่ได้มีการเปิดเผยลำดับชั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม และจำนวน 28 แห่งคิดเป็นสัดส่วน 55% ที่ไม่ได้มีการเปิดเผยลำดับชั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้ ในจำนวน 23 แห่งที่มีการเปิดเผยลำดับชั้นนั้น บริษัทส่วนใหญ่ได้ใช้ข้อมูลระดับที่ 3 ในการวัดมูลค่ายุติธรรมเช่นเดียวกับในปี พ.ศ. 2562

ตารางที่ 6 การเปิดเผยการจัดลำดับชั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม

	ปี พ.ศ. 2562	สัดส่วน	ปี พ.ศ. 2564	สัดส่วน
ข้อมูลระดับ 1	0	0%	0	0%
ข้อมูลระดับ 2	2	4%	2	4%
ข้อมูลระดับ 3	18	37%	20	39%
ผลระหว่างข้อมูลระดับ 2 และ ข้อมูลระดับ 3	1	2%	1	2%
ไม่มีการเปิดเผยลำดับชั้นของข้อมูล	28	57%	28	55%
จำนวนรวมบริษัท (แห่ง)	49	100%	51	100%

ข้อมูลในตารางที่ 7 แสดงให้เห็นว่า บริษัทที่เลือกวิธีมูลค่ายุติธรรมไม่มีการเปิดเผยลำดับชั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรมมีสัดส่วน 50% (บริษัท 6 แห่ง จาก 12 แห่ง) ในปี พ.ศ. 2562 และมีสัดส่วน 38% (บริษัท 6 แห่ง จาก 16 แห่ง) ในปี พ.ศ. 2564 และบริษัทที่เปิดเผยลำดับชั้นนั้น ส่วนใหญ่ได้ใช้ข้อมูลระดับที่ 3 ในการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งปี พ.ศ. 2562 และปี พ.ศ. 2564 (จำนวน 4 แห่ง และ 8 แห่ง ตามลำดับ)

ตารางที่ 7 การเปิดเผยการจัดลำดับชั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรมของกิจการที่เลือกวิธีมูลค่ายุติธรรม

	ปี พ.ศ. 2562	สัดส่วน	ปี พ.ศ. 2564	สัดส่วน
ข้อมูลระดับ 1	0	0%	0	0%
ข้อมูลระดับ 2	1	8.5%	1	6%
ข้อมูลระดับ 3	4	33%	8	50%
ผลระหว่างข้อมูลระดับ 2 และ ข้อมูลระดับ 3	1	8.5%	1	6%
ไม่มีการเปิดเผยลำดับชั้นของข้อมูล	6	50%	6	38%
จำนวนรวมบริษัท (แห่ง)	12	100%	16	100%

จากตารางที่ 8 ผู้เขียนได้ศึกษาว่า บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในการแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 (ข้อมูลปี พ.ศ. 2562 เปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2564) หรือไม่ ซึ่งผู้เขียนพบว่า บริษัทในกลุ่มตัวอย่างจำนวน 3 แห่งได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีโดยเปลี่ยนจากวิธีราคาทุนไปเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมในปี พ.ศ. 2564

ตารางที่ 8 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในการแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19

	จำนวนบริษัท (แห่ง)
เปลี่ยนจากวิธีราคาทุนไปเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม	3**
เปลี่ยนจากวิธีมูลค่ายุติธรรมไปเป็นวิธีราคาทุน	0

** ทุกบริษัทได้รับการสอบบัญชีโดยบริษัทสอบบัญชีระดับนานาชาติ (Big 4) โดย 2 แห่งได้รับการสอบบัญชีจากบริษัท KPMG และอีก 1 แห่งได้รับการสอบบัญชีจากบริษัท Deloitte และบริษัท 1 แห่งจาก 3 แห่งที่มีการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีช่วงการแพร่ระบาดของ Covid-19 ได้เปลี่ยนผู้สอบบัญชีด้วย

จากข้อมูลในตารางที่ 9 จะเห็นได้ว่า ในปี พ.ศ. 2563 การเปลี่ยนนโยบายการบัญชีในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุนทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (คำนวณจากหนี้สินรวมหารส่วนของผู้ถือหุ้นรวม) ของทุกบริษัทปรับลดลงจากที่เคยรายงานไว้เดิม บริษัทที่ 1 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.92 เป็น 0.82 บริษัทที่ 2 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 2.28 เป็น 2.23 และบริษัทที่ 3 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.75 เป็น 0.71

ในขณะที่ปี พ.ศ. 2562 มี 1 บริษัทที่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากที่เคยรายงานไว้เดิม (บริษัทที่ 1 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.75 เป็น 0.69) และอีก 2 บริษัทที่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นใกล้เคียงกับอัตราส่วนเดิมที่เคยรายงานไว้ (บริษัทที่ 2 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่าเดิมที่ 4.19 และบริษัทที่ 3 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้นเล็กน้อยจาก 0.50 เป็น 0.51) นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาการเพิ่มขึ้นของกำไรต่อหุ้นจากการเปลี่ยนนโยบายบัญชีจะเห็นได้ว่า ทั้ง 3 บริษัทที่เปลี่ยนนโยบายการบัญชีมีกำไรต่อหุ้นที่เพิ่มขึ้น บริษัทที่ 1 กำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น บริษัทที่ 2 กำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.10 บาทต่อหุ้น และบริษัทที่ 3 กำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.089 บาทต่อหุ้น

เมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปี พ.ศ. 2564 เทียบอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปี พ.ศ. 2563 (ก่อนการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี) จะเห็นได้ว่า บริษัทที่ 1 และ 2 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปี พ.ศ. 2564 ลดลงจากเดิมที่เคยรายงานไว้ในปี พ.ศ. 2563 บริษัทที่ 1 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.92 เป็น 0.15 และบริษัทที่ 2 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 2.28 เป็น 2.24 ในขณะที่บริษัทที่ 3 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปี พ.ศ. 2564 เท่าเดิมกับที่เคยรายงานไว้ในปี พ.ศ. 2563 ซึ่งเท่ากับ 0.75

จากข้อมูลในตารางที่ 9 จะเห็นได้ว่า ในภาพรวม การเปลี่ยนนโยบายการบัญชีในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมทำให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุนและกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น บริษัทที่ 1 มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุนเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีเท่ากับ 115% ในปี พ.ศ. 2562 และเท่ากับ 130% ในปี พ.ศ. 2563 และกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้นเท่ากับ 40% จากที่เคยรายงานไว้เดิม ในปี พ.ศ. 2562 และเท่ากับ 80% ในปี พ.ศ. 2563 และบริษัทที่ 3 มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุนเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีเท่ากับ 15% ในปี พ.ศ. 2562 และเท่ากับ 17% ในปี พ.ศ. 2563 และกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้นเท่ากับ 413% จาก

ที่เคยรายงานไว้เดิม ในปี พ.ศ. 2562 และเท่ากับ 713% ในปี พ.ศ. 2563 สำหรับบริษัทที่ 2 ในปี พ.ศ. 2562 มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุนและกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรลดลงเล็กน้อยจากการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี โดยมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุนลดลงเท่ากับ 3% และกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรในปี พ.ศ. 2562 ลดลงเล็กน้อยที่ 1% อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2563 บริษัทที่ 2 แสดงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุนและกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีเท่ากับ 28% และ 8% ตามลำดับ

ตารางที่ 9 การเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ หนี้สิน อัตราส่วนทางการเงินและกำไรต่อหุ้น เนื่องจากการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากวิธีราคาทุนไปเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม
(บริษัทในกลุ่มตัวอย่างจำนวน 3 แห่งได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีโดยเปลี่ยนจากวิธีราคาทุนไปเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมในปี พ.ศ. 2564)

		ปี พ.ศ. 2562	ปี พ.ศ. 2563	ปี พ.ศ. 2564
บริษัทที่ 1	% เพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุน	115%	130%	
	% เพิ่มขึ้น (ลดลง) ของกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	40%	80%	
	D/E Ratio*** (ก่อนเปลี่ยนนโยบายการบัญชี)	0.75	0.92	
	D/E Ratio (หลังเปลี่ยนนโยบายการบัญชี)	0.69	0.82	0.15
	การเพิ่มขึ้นของกำไรต่อหุ้น		0.04	
บริษัทที่ 2	% เพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุน	(3%)	28%	
	% เพิ่มขึ้น (ลดลง) ของกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	(1%)	8%	
	D/E Ratio (ก่อนเปลี่ยนนโยบายการบัญชี)	4.19	2.28	
	D/E Ratio (หลังเปลี่ยนนโยบายการบัญชี)	4.19	2.23	2.24
	การเพิ่มขึ้นของกำไรต่อหุ้น		0.10	
บริษัทที่ 3	% เพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุน	15%	17%	
	% เพิ่มขึ้น (ลดลง) ของกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	413%	713%	
	D/E Ratio (ก่อนเปลี่ยนนโยบายการบัญชี)	0.50	0.75	
	D/E Ratio (หลังเปลี่ยนนโยบายการบัญชี)	0.51	0.71	0.75
	การเพิ่มขึ้นของกำไรต่อหุ้น		0.089	

*** D/E Ratio มาจาก Debtหารด้วย Equity

ประเด็นที่น่าสนใจจากการศึกษาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประเด็นที่ 1: บริษัทในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่ได้เลือกนโยบายวิธีราคาทุนในการแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงิน

การที่บริษัทส่วนใหญ่เลือกนโยบายวิธีราคาทุน (ข้อมูลในตารางที่ 3) แสดงให้เห็นว่า ถึงแม้บริษัทเหล่านั้นได้มีการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อมาเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วย แต่บริษัทไม่ได้ต้องการนำการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมมารู้ในกำไรสุทธิในงบกำไรขาดทุน ซึ่งผู้เขียนได้ศึกษาการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมและพบว่า มูลค่ายุติธรรมที่เปิดเผยมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

Israeli (2015) ตั้งสมมติฐานในเรื่องการกำหนดราคาสินทรัพย์ว่า กิจกรรมอาจเลือกวิธีปฏิบัติทางบัญชีที่แตกต่างกันเพื่อเพิ่มหรือลดกำไรในแต่ละงวด เป็นการลดความผันผวนของกำไร เพื่อหลีกเลี่ยงการขาดทุน การลดลงของกำไร หรือหลาย ๆ เหตุผลรวมกัน และทางเลือกเหล่านี้อาจส่งผลต่อมูลค่าหุ้นในที่สุด

เนื่องจากการรับรู้มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจทำให้เพิ่มความผันผวนของกำไร ดังนั้นความเป็นไปได้ที่กิจการจะเลือกการรับรู้มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนขึ้นอยู่กับความผันผวนของกำไรที่ลดลง และผลการศึกษาของ Israeli (2015) พบว่า กิจการที่ผลกำไรผันผวนน้อยในอดีตเทียบกับบริษัทอื่นในชั้นลำดับเดียวกันมีความเป็นไปได้สูงกว่าในการเลือกวิธีมูลค่ายุติธรรม รับรู้กำไรเข้าในงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ Israeli (2015) ยังพบอีกว่า กิจการที่มีส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมเข้าส่วนของเจ้าของ (Fair Value Adjustments to Equity) สูงกว่าและกำไรจากการปรับมูลค่า (Revaluation Gain) สูงกว่า มีความเป็นไปได้สูงกว่าที่จะเลือกรับรู้ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งผลการศึกษาสอดคล้องกับข้อสมมติฐานที่ตั้งขึ้น

ผู้เขียนมีความเห็นว่า บริษัทในกลุ่มตัวอย่างที่ได้ศึกษา ซึ่งส่วนใหญ่เลือกนโยบายวิธีราคาทุน อาจไม่ต้องการให้กำไรสุทธิประจำปีของตนเองมีการเปลี่ยนแปลงแบบผันผวนเกินไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม ทั้งวิธีที่ใช้ในการคำนวณ (ข้อมูลในตารางที่ 5) รวมทั้งข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประมาณข้อมูลที่จะนำมาคำนวณ ซึ่งจะเห็นได้ว่า การเปิดเผยลำดับขั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม (ข้อมูลในตารางที่ 6) นั้น บริษัทที่เปิดเผยลำดับขั้นส่วนใหญ่ใช้ข้อมูลระดับที่ 3 ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และมูลค่ายุติธรรมที่คำนวณจากข้อมูลระดับที่ 3 จะมีลักษณะความพิศูนยัณยัณได้ (ซึ่งเป็นคุณภาพเสริมที่ทำให้ข้อมูลในงบการเงินมีประโยชน์ตามกรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน) ไม่ได้สูงมาก นั่นอาจจะทำให้ได้คุณภาพของกำไรไม่ดีนักและกำไรอาจมีความผันผวนเกินไป

การที่บริษัทได้เลือกใช้นโยบายวิธีราคาทุนนั้น กิจการยังคงต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วย ซึ่งทำให้ผู้ใช้งบการเงินได้เห็นมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์เมื่อกิจการได้มารวมทั้งเห็นการเสื่อมค่าในรูปของค่าเสื่อมราคาสะสมในกรณีอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ใช่ที่ดิน และได้ทราบถึงมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นมูลค่าปัจจุบันที่แท้จริงของสินทรัพย์นั้น ผู้ใช้งบการเงินสามารถเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบัน (ซึ่งมีมูลค่าที่สูงกว่า) กับมูลค่าที่ได้มาเมื่อเริ่มแรก ซึ่งสามารถนำเอาข้อมูลดังกล่าวไปใช้ในการตัดสินใจไม่ว่าจะเป็นผู้อนุมัติเงินกู้ที่ต้องดูฐานะการเงินความมั่งคั่งของกิจการรวมทั้งประเมินกระแสเงินสดของกิจการที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว หรือในแง่ของผู้ลงทุนก็ต้องใช้ข้อมูลดังกล่าวในการตัดสินใจเพื่อจะรับเงินปันผลหรือจะขายหุ้นของกิจการในอนาคต

ข้อมูลในตารางที่ 3 ยังได้แสดงให้เห็นว่า บริษัทส่วนน้อยได้เลือกนโยบายวิธีมูลค่ายุติธรรมในการแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงิน ผู้เขียนได้ศึกษาการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมพบว่า บริษัทเหล่านั้นไม่ได้มีการเปิดเผยมูลค่าเริ่มแรกในการได้มาของสินทรัพย์ ทำให้ผู้ใช้งบการเงินไม่เห็นข้อมูลของการเปลี่ยนแปลงจากราคาทุน (มูลค่าเริ่มแรก) ไปเป็นมูลค่ายุติธรรม ไม่ได้เห็นว่า มูลค่าของสินทรัพย์ตั้งแต่ได้มาได้มีการเพิ่มมูลค่า (Appreciate) ไปจำนวนเท่าไร อย่างไรก็ตาม บริษัทเหล่านั้นได้มีการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์จากงวดบัญชีก่อนมาเป็นมูลค่ายุติธรรมของงวดบัญชีปัจจุบัน

ประเด็นที่ 2: การเปิดเผยข้อมูลวัตถุประสงค์การถือครองและวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ชัดเจน

ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน วัตถุประสงค์การถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจมาจาก ก) รายได้ค่าเช่า หรือ ข) การเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง นั้นหมายความว่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่ละประเภทอาจมีวัตถุประสงค์การถือครองที่ต่างกัน ข้อมูลในตารางที่ 2 แสดงให้เห็นว่า บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ (คิดเป็น 80% ในปี พ.ศ. 2562 และ 84% ในปี พ.ศ. 2564) ระบุวัตถุประสงค์การถือครองของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในภาพรวมว่า เป็นการถือเพื่อวัตถุประสงค์อะไร อย่างไรก็ตาม บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน (คิดเป็น 20% ในปี พ.ศ. 2562 และ 16% ในปี พ.ศ. 2564) ไม่มีการระบุวัตถุประสงค์ของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่อย่างใด นอกจากนี้ ข้อมูลตารางที่ 4 แสดงให้เห็นว่า ในปี พ.ศ. 2562 มีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียง 18 แห่ง และในปี พ.ศ. 2564 มีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียง 21 แห่งเท่านั้น ที่ระบุวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเจาะจงตามประเภทของสินทรัพย์ที่ถือครอง

ผู้เขียนเห็นว่า การไม่ระบุวัตถุประสงค์การถือครองและวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละประเภทอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการเปรียบเทียบข้อมูลกับบริษัทอื่น ตัวอย่างเช่น บริษัท A มีที่ดินที่ถือครองเพื่อปล่อยเช่า ในขณะที่ บริษัท B มีที่ดินแปลงถือครองเพื่อเก็งกำไร เนื่องจากวัตถุประสงค์การถือครองที่ต่างกัน ผู้ประเมินราคาอิสระอาจเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมต่างกัน เช่น ที่ดินที่ปล่อยเช่าอาจได้รับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีรายได้ แต่ที่ดินที่ถือเพื่อเก็งกำไรอาจได้รับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยวิธีราคาตลาด เป็นต้น ดังนั้น หากบริษัท A และ บริษัท B ไม่ระบุวัตถุประสงค์การถือครองและวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน นักลงทุนอาจไม่สามารถเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมและความน่าเชื่อถือของมูลค่ายุติธรรมของแต่ละบริษัทได้อย่างเหมาะสม

ประเด็นที่ 3: การเปิดเผยการจัดลำดับขั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม

จากข้อมูลในตารางที่ 6 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เปิดเผยลำดับขั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม ในปี พ.ศ. 2562 คิดเป็นสัดส่วน 43% และในปี พ.ศ. 2564 คิดเป็นสัดส่วน 45%

ผู้เขียนเห็นว่า บริษัทที่เป็นกลุ่มตัวอย่างบางแห่งเท่านั้นที่ได้เปิดเผยลำดับขั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้ง ๆ ที่มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม ได้กำหนดให้กิจการต้องเปิดเผยการจัดลำดับขั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรมว่า เป็นข้อมูลระดับ 1 2 หรือ 3 การเปิดเผยการจัดลำดับขั้นดังกล่าวจะช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินมั่นใจว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นมีความน่าเชื่อถือเพียงใด ลำดับขั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรมถ้าเป็นข้อมูลระดับ 1 ย่อมมีความน่าเชื่อถือมากกว่าข้อมูลระดับ 2 และ 3 เนื่องจากข้อมูล

ระดับ 1 เป็นข้อมูลที่ไม่มีการปรับปรุงใดๆ และไม่ต้องอาศัยการประมาณการหรือการคาดคะเนเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูล นอกจากนั้นการเปิดเผยการจัดลำดับชั้นของข้อมูลยังช่วยให้ผู้ใช้การเงินสามารถเปรียบเทียบความน่าเชื่อถือของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างกิจการว่าการได้มาของมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับเดียวกันหรือไม่ แม้กระทั่งเปรียบเทียบข้อมูลของกิจการเองระหว่างงวดบัญชีปัจจุบันกับงวดบัญชีก่อน

จากข้อมูลข้อมูลในตารางที่ 7 บริษัทหลายแห่งที่เลือกใช้นโยบายมูลค่ายุติธรรมในการแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงิน ซึ่งต้องรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุนนั้น ไม่มีการเปิดเผยลำดับชั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งนั่นอาจทำให้ผู้ใช้การเงินไม่มั่นใจในคุณภาพของกำไรของบริษัทเหล่านั้นได้

ประเด็นที่ 4: การเปลี่ยนนโยบายบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงและกำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้น

จากการศึกษาพบว่า บริษัทในกลุ่มตัวอย่างจำนวน 3 แห่งมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยเปลี่ยนจากวิธีราคาทุนไปเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมในปี พ.ศ. 2564 ซึ่งอยู่ในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 ผู้เขียนพบว่า การเปลี่ยนนโยบายบัญชีดังกล่าวทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและกำไรต่อหุ้นเป็นไปในทางที่ดีขึ้น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุนและกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มสูงขึ้นจากกำไรจากปรับมูลค่ายุติธรรม ตามที่แสดงในตารางที่ 9

การเพิ่มขึ้นของกำไรต่อหุ้นและกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรจากกลุ่มตัวอย่างในตารางที่ 9 สอดคล้องกับผลงานวิจัยของ Dietrich et al. (2001) ซึ่งพบว่า ผู้บริหารเลือกนโยบายการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ต่างกันเพื่อรายงานกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อที่ลดลง ส่งผลกระทบโดยตรงต่อยอดขายและผลประกอบการที่ลดลงของบริษัทในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้เขียนเห็นว่า มีความเป็นไปได้ว่าหนึ่งในแรงจูงใจที่ทำให้บริษัท 3 แห่งตัดสินใจเปลี่ยนนโยบายการบัญชีในปี พ.ศ. 2564 คือ ความต้องการแสดงผลประกอบการที่ดีขึ้นในรูปแบบของอัตราส่วนทางการเงินและกำไรต่อหุ้น ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่สำคัญในการวัดมูลค่ากิจการและนักลงทุนให้ความสนใจเป็นอย่างมาก

งานวิจัยของ Dietrich et al. (2001) และ Israeli (2015) ยังชี้ประเด็นความเกี่ยวข้องของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ โดยงานวิจัยของ Dietrich et al. (2001) พบว่า บริษัทจะรายงานมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นก่อนการจัดหาเงินเพิ่มเติมโดยการกู้ยืมเงิน ส่วนงานวิจัยของ Israeli (2015) พบว่า บริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่สูง อาจหมายถึง บริษัทที่มีความเสี่ยงสูงที่จะไม่สามารถดำรงเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ได้ ดังนั้นบริษัทในกลุ่มนี้มีความเป็นไปได้สูงกว่าบริษัทอื่นที่จะเลือกการวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมแทนวิธีราคาทุน เพื่อช่วยให้กิจการสามารถดำรงเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ต่อไปได้ ข้อมูลในตารางที่ 9 สอดคล้องกับผลงานวิจัยของ Dietrich et al. (2001) และ Israeli (2015) โดยจะเห็นได้ว่า เมื่อกิจการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปี พ.ศ. 2563 หลังการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีต่ำกว่าอัตราส่วนเดียวกันก่อนการเปลี่ยนนโยบายบัญชี และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปี พ.ศ. 2564 ลดลงจากอัตราส่วนเดียวกันก่อนเปลี่ยนนโยบายบัญชี

นอกจากนี้ ผู้เขียนยังพบว่า ในปี พ.ศ. 2564 จากบริษัท 3 แห่งที่มีการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี มี 2 แห่งที่เพิ่มการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน ทั้งนี้ ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัททั้ง 2 แห่งยังระบุว่า สถาบันการเงินกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และเงื่อนไขสัญญา

เงินกู้อื่นที่กิจการต้องปฏิบัติตามสัญญา ดังนั้นผู้เขียนเห็นว่า การตัดสินใจเปลี่ยนนโยบายบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี พ.ศ. 2564 อาจมีแรงจูงใจส่วนหนึ่งจากการเพิ่มความสามารถในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น และเงื่อนไขสัญญาเงินกู้

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้เขียนมีข้อสรุปว่า กิจการส่วนใหญ่ใช้นโยบายวิธีราคาทุนในการแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงิน ซึ่งการเลือกใช้วิธีดังกล่าว กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วย

อย่างไรก็ดี ในการแสดงมูลค่ายุติธรรมไม่ว่ากิจการจะเลือกใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีมูลค่ายุติธรรมนั้น กิจการจำนวนมากในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้เปิดเผยลำดับขั้นของข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรมว่า เป็นข้อมูล 1 2 หรือ 3 ซึ่งมาตรฐานการรายงานการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม ได้กำหนดให้มีการเปิดเผยเพื่อช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถเปรียบเทียบข้อมูลได้มากขึ้น นอกจากนี้ ลำดับขั้นของข้อมูลยังสามารถชี้ให้เห็นว่า มูลค่ายุติธรรมมีความน่าเชื่อถือแตกต่างกันมากน้อยเพียงใด ดังนั้นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรที่จะประชาสัมพันธ์ให้บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ได้ตระหนักถึงประโยชน์ของการเปิดเผยลำดับขั้นดังกล่าวและสนับสนุนให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวอย่างครบถ้วน เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินได้นำข้อมูลไปใช้ในการตัดสินใจต่อไป

ผู้เขียนยังได้พบว่า บริษัทในกลุ่มตัวอย่างจำนวน 3 แห่งมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี พ.ศ. 2564 ซึ่งอยู่ในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเปลี่ยนจากวิธีราคาทุนไปเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งผู้เขียนเชื่อว่า การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจากวิธีราคาทุนไปเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจะส่งผลกระทบในทางที่ดีต่อกิจการในสถานการณ์ที่ยากลำบากนั้น นอกจากนี้ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้กล่าวในย่อหน้า 31 ไว้ว่า “มีความเป็นไปได้ไม่น้อยมากที่การเปลี่ยนแปลงจากวิธีมูลค่ายุติธรรมเป็นวิธีราคาทุนจะทำให้ข้อมูลที่นำเสนอมีความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากขึ้นกว่าเดิม” หมายความว่า หากกิจการจะมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี การเปลี่ยนจากวิธีราคาทุนไปเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมจะให้ข้อมูลที่มีความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากขึ้น นั่นหมายถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทในกลุ่มตัวอย่างจำนวน 3 แห่งนี้ มีความสอดคล้องกับแนวทางการเปลี่ยนแปลงที่มาตรฐานการบัญชีสนับสนุน

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเรื่องการเลือกช่วงเวลา (Timing) ที่เปลี่ยนนโยบายการบัญชี ผู้เขียนยังมีความเห็นว่า เนื่องจากช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 บริษัทในกลุ่มตัวอย่างได้รับผลกระทบต่อผลการดำเนินงานเป็นอย่างมาก การที่บริษัท 3 แห่งเลือกเปลี่ยนวิธีการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมในช่วงเวลาดังกล่าว อาจจะเป็นการเปิดเผยข้อมูลเชิงกลยุทธ์ (Strategic Disclosure) เพื่อให้บรรลุดูวัตถุประสงค์ใดวัตถุประสงค์หนึ่งที่ไม่ใช่แค่การแสดงผลให้สะท้อนประโยชน์เชิงเศรษฐกิจอย่างเดียว เช่น การรักษาระดับ D/E Ratio หรือเพื่อหลีกเลี่ยงการผิดข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ เป็นต้น

ท้ายสุดนี้ ผู้เขียนยังได้พบว่า ทุกกิจการที่ใช้นโยบายวิธีมูลค่ายุติธรรมไม่ได้มีการเปิดเผยมูลค่าเริ่มแรกในการได้มาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ในงบการเงิน กิจการได้แสดงแต่มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่านั้น ซึ่งทำให้ผู้ใช้งบการเงินไม่ได้เห็นว่า มูลค่าของสินทรัพย์ตั้งแต่ได้มีการเพิ่มมูลค่าไปจำนวนเท่าไร ซึ่งผู้เขียนมี

ความเห็นว่าการที่กิจการได้เปิดเผยมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ด้วยน่าจะให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์เพื่อใช้ในการตัดสินใจมากยิ่งขึ้น

REFERENCES

- Dietrich, J. R., Harris, M. S., & Muller III, K. A. (2000). The reliability of investment property fair value estimates. *Journal of Accounting and Economics*, 30(2), 125–158.
- Federation of Accounting Professions. (2022). *Thai accounting standard no. 16: Property, plant and equipment*. Retrieved from <https://acpro-std.tfac.or.th/>
- Federation of Accounting Professions. (2019). *Thai accounting standard no. 40: Investment property*. Retrieved from <https://acpro-std.tfac.or.th/>
- Federation of Accounting Professions. (2019). *Thai financial reporting standard no. 13: Fair value measurement*. Retrieved from <https://acpro-std.tfac.or.th/>
- Fields, T. D., Lys, T. Z., & Vincent, L. (2001). Empirical research on accounting choice. *Journal of accounting and economics*, 31(1–3), 255–307.
- Israeli, D. (2015). Recognition versus disclosure: evidence from fair value of investment property. *Review of Accounting Studies*, 20, 1457–1503.
- Land and House Public Company Limited. (2021). *Notes to financial statements*. Retrieved from <https://lh.listedcompany.com/misc/FS/20220224-lh-fs-fy202103-th.pdf>
- L.P.N. Development Public Company Limited. (2021). *Notes to financial statements*. Retrieved from <https://lpn.listedcompany.com/misc/FS/20220210-lpn-fs-fy2021-01-th.pdf>
- MBK Public Company Limited. (2021). *Notes to financial statements*. Retrieved from <https://investor-th.mbkgroup.co.th/financials.html>
- Nellessen, T., & Zuelch, H. (2011). The reliability of investment property fair values under IFRS. *Journal of Property Investment & Finance*, 29(1), 59–73.
- So, S., & Smith, M. (2009). Value-relevance of presenting changes in fair value of investment properties in the income statement: Evidence from Hong Kong. *Accounting and Business Research*, 39(2), 103–118.
- Thanadol Ruksapol. (2015). *Disaggregation of the investment property components and the aggregated reliability score*. (Dissertation). Chulalongkorn University, Faculty of Commerce and Accountancy.
- Thumbsupteam. (2019, April). Getting to know real estate business and overall market in 2019. *Thumbs Up*. Retrieved from <https://www.thumbsup.in.th/thailand-real-estate-2019>