

TFRS 16



วิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับสัญญาเช่า
และตัวอย่างประกอบความเข้าใจ



รองศาสตราจารย์ ดร.วรศักดิ์ กุมมานนท์

(สงวนลิขสิทธิ์)

TFRS 16

วิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับสัญญาเช่า
และตัวอย่างประกอบความเข้าใจ



TFRS 16

วิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ
สัญญาเช่า
และตัวอย่างประกอบความเข้าใจ

โดย...รองศาสตราจารย์ ดร.วรศักดิ์ ทุมมานนท์

พิมพ์ครั้งแรก : สิงหาคม 2562

เจ้าของ :
บริษัท ธรรมนิติ เพรส จำกัด

ที่ปรึกษา :
กิตติยา อากากุลอนุ

กองบรรณาธิการ :
กิตติคุณ วังเมือง

พิสูจน์อักษร :
จันทร์จิรา ช่อพร้อม
ประนอม เพ็ชรสมัย

ศิลปกรรม :
ศุภมาศ เบลอรพล

ออกแบบปก :
ศุภมาศ เบลอรพล

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของสำนักหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

วรศักดิ์ ทุมมานนท์.

TFRS 16 วิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับสัญญาเช่า และตัวอย่างประกอบความเข้าใจ.--

กรุงเทพฯ : ธรรมนิติ เพรส, 2562.

442 หน้า.

1. เช่าชื่อ. I. ชื่อเรื่อง.

346.07

ISBN 978-616-302-183-0

ได้รับอนุญาตจัดพิมพ์จากเจ้าของลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2537
(ห้ามคัดลอกหรือถ่ายสำเนาส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือเล่มนี้โดยไม่ได้รับอนุญาต มิฉะนั้นจะถือว่ามีความผิดตามกฎหมาย)

จัดพิมพ์และจำหน่ายโดย

บริษัท ธรรมนิติ เพรส จำกัด

178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 4 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น

แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800

โทรศัพท์ (02) 555-0713 โทรสาร (02) 555-0728

สนใจเสนอผลงานเขียนเพื่อตีพิมพ์กับธรรมนิติ ติดต่อ E-mail : book@dharmniti.co.th

คำนำ

การเช่าถือเป็นกิจกรรมที่สำคัญอย่างหนึ่งของหลายกิจการ การเช่าเป็นวิธีที่ช่วยให้ผู้เช่ามีสิทธิในการเข้าถึงสินทรัพย์ การจัดหาเงินทุน และการลดฐานะเปิดต่อความเสี่ยงของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ของกิจการ จึงจำเป็นที่ผู้ใช้เงินต้องมีความรอบคอบและสามารถเข้าใจได้เกี่ยวกับกิจกรรมการเช่าของกิจการ

หนังสือเล่มนี้เขียนขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับความเป็นมาของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ลักษณะที่สำคัญของหลักการมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ตลอดจนผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ที่มีต่อกิจการ นอกจากนี้ ยังได้ให้หลักการพร้อมตัวอย่างประกอบความเข้าใจเกี่ยวกับการประเมินสัญญาว่าเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ รวมถึงการบัญชีสำหรับผู้เช่าและผู้ให้เช่าไม่ว่าทั้งในแง่ของการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าภายหลัง ตลอดจนการบัญชีสำหรับผู้เช่าและผู้ให้เช่ากรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

หนังสือเล่มนี้ยังครอบคลุมถึงหลักการพร้อมตัวอย่างประกอบความเข้าใจเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงและการขายและเช่ากลับคืน ตลอดจนอภิปรายประเด็นสำคัญเกี่ยวกับการกำหนดอัตราคิดลดที่ใช้ในการคิดลดจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หนังสือเล่มนี้จบลงด้วยการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงเมื่อกิจการไม่ว่าจะเป็นผู้เช่าหรือผู้ให้เช่านำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณศาสตราจารย์กิตติคุณสุภาพรรณ รัตนภรณ์ ที่เป็นแรงบันดาลใจสำคัญให้ผู้เขียนจัดทำหนังสือเล่มนี้ขึ้น ตลอดจนขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สันสกฤต วิจิตรเลขการ และ ดร.ปัญญา สัมฤทธิ์ประดิษฐ์ เป็นอย่างยิ่งที่ให้คำปรึกษาผู้เขียนในหลายๆ กรณีในระหว่างจัดทำตัวอย่างประกอบความเข้าใจของหนังสือเล่มนี้ รวมถึงการให้ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ยิ่งเกี่ยวกับประเด็นที่ผู้เขียนมีความสงสัยในหลักการของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ในหลายๆ ด้าน ประการสำคัญสุดหนังสือเล่มนี้จะไม่สามารถเรียบเรียงมาจนถึงจุดท้ายสุดได้หากผู้เขียนไม่ได้รับการประสิทธิ์ประสาทความรู้อย่างเต็มเปี่ยมจากคณาจารย์ที่ได้อบรมสั่งสอนผู้เขียนมาแม้อาชีพในวันนั้นจะล่วงเลยมาช้านานแล้วก็ตามที

ผู้เขียนขอขอบพระคุณบริษัท ธรรมนิติ เพรส จำกัด และคุณกิตติยา อาภากุลอนุ กรรมการบริหารสถาบันพัฒนาการบริหารธรรมนิติ ที่ได้ให้ความกรุณาเอื้อเฟื้อแก่ผู้เขียนในการจัดพิมพ์หนังสือเล่มนี้และเล่มที่ผ่านๆ มาด้วยดีเสมอมา ผู้เขียนหวังว่าหนังสือเล่มนี้น่าจะเป็นประโยชน์ต่อนักบัญชี ผู้บริหารกิจการและผู้สนใจทั่วไปไม่มากนักน้อย หากมีข้อผิดพลาดประการใด ผู้เขียนขอน้อมรับไว้เพียงผู้เดียว และจะนำข้อคิดเห็นของผู้อ่านไปปรับปรุงในการจัดทำหนังสือเล่มนี้ในโอกาสต่อไป

รองศาสตราจารย์ ดร.วรศักดิ์ ทุมมานนท์

บทที่

หน้า

1	ความเป็นมา ลักษณะที่สำคัญของหลักการและผลกระทบของ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า	1-14
2	การประเมินสัญญาว่าเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	15-42
3	การบัญชีสำหรับผู้เช่า – การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าภายหลัง	43-72
4	การบัญชีสำหรับผู้เช่า – การจ่ายชำระที่โดยเนื้อหาเป็นค่าเช่าคงที่	73-88
5	การบัญชีสำหรับผู้เช่า – การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปร	89-119
6	การบัญชีสำหรับผู้เช่า – การรับประกันมูลค่าคงเหลือ สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกยกเลิกสัญญาเช่าและ สิทธิเลือกขยายอายุสัญญา	121-146
7	การบัญชีสำหรับผู้เช่า – การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	147-207
8	การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่า – การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าภายหลัง	209-253
9	การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่า – การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	255-280
10	การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่า – สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และสัญญาเช่าช่วง	281-296
11	สัญญาเช่าระยะสั้น สินทรัพย์อ้างอิงที่มีมูลค่าต่ำ การแยกองค์ประกอบ ของสัญญาและการรวมสัญญา	297-322
12	การบัญชีสำหรับผู้เช่า/ผู้ให้เช่า – การขายและเช่ากลับคืน	323-336
13	อัตราคิดลด	337-355
14	การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง	357-387
15	การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง – วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติ	389-411
16	การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง – อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวนที่เคยรับรู้ไว้จากการรวมธุรกิจ รายการขายและเช่ากลับคืนและ สัญญาเช่าช่วง	413-431

บทที่ 1

ความเป็นมา ลักษณะที่สำคัญของหลักการและผลกระทบของ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

การเช่าเป็นวิธีแก้ปัญหการจัดหาเงินทุนที่สำคัญและแพร่หลาย การเช่าช่วยให้กิจการเข้าถึงและใช้ทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่างๆ โดยไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดไหลออกจำนวนมากในช่วงเริ่มต้น การเช่ายังสร้างเสริมความยืดหยุ่นและช่วยให้ผู้เช่าสามารถจัดการปัญหาประเด็นความล้าสมัยและความเสี่ยงของมูลค่าคงเหลือ (residual value risk) ในบางกรณี การเช่าเป็นวิธีเดียวที่ทำให้ผู้เช่าเข้าถึงและใช้ทรัพย์สินที่ไม่อาจซื้อหาได้ เนื่องจากความแพร่หลายของสัญญาเช่า ผู้ใช้งบการเงินจึงจำเป็นต้องมีภาพที่ครบถ้วนและสามารถเข้าใจได้เกี่ยวกับกิจกรรมการเช่าของกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงของคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศที่สิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (IFRS 16: Leases (Bound volume 2019 Consolidated without early application)) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่าทั้งทางด้านผู้เช่าและผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้ถือปฏิบัติกับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม กิจการสามารถนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ไปใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้โดยมีข้อแม้ว่ากิจการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ หรือก่อนวันที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

สำหรับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะขอยกตัวอย่างบริษัท ไทยยูเนี่ยน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้มีการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2562 ว่านโยบายการบัญชีที่บริษัทใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเป็นนโยบายเดียวกันกับนโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินสำหรับบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้โดยถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (Modified retrospective) และไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ การจัดประเภทรายการใหม่ และรายการปรับปรุงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 โดย

1. กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า กลุ่มบริษัทรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาจะปันส่วนระหว่างหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย จะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่าเพื่อให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตรา

คงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สินที่เหลืออยู่ สิทธิการใช้สินทรัพย์วัดมูลค่าโดยใช้ราคาทุนซึ่งเป็นมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า สิทธิการใช้สินทรัพย์จะตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์หรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า

2. หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดไว้ กลุ่มบริษัทจะใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท
3. จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาระยะสั้นหรือสัญญาซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ (low-value assets) จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่านั้น

การยกเลิกมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เคยมีผลบังคับใช้

เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มีผลบังคับใช้ จะทำให้มีการยกเลิกมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เคยมีผลบังคับใช้จำนวน 4 ฉบับดังนี้

1. มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สัญญาเช่า
2. การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
3. การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน- สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
4. การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

เหตุผลในการออกมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16

คณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (the International Accounting Standards Board: IASB) ได้ให้เหตุผลว่าวิธีการบัญชีเดิมสำหรับสัญญาเช่าซึ่งกำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 กำหนดให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน (finance lease) หรือสัญญาเช่าชนิดดำเนินงาน (operating lease) โดยพิจารณาขอบเขตของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่าว่าตกอยู่กับผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าและรับรู้สัญญาเช่าทั้งสองประเภทนี้แตกต่างกัน ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 สัญญาเช่าจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุนก็ต่อเมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ไปยังผู้เช่า และจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหากไม่ได้มีการโอนความเสี่ยงหรือผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ไปยังผู้เช่า นอกจากนี้ หากสัญญาเช่าจัดประเภทเป็น

1. สัญญาเช่าเงินทุน ผู้เช่าต้องนำสัญญาเช่ามารับรู้เป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินของผู้เช่า ทำให้เกิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์เสื่อมสภาพและค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับงวดบัญชีแต่ละงวด
2. สัญญาเช่าชนิดดำเนินงาน ผู้เช่าไม่ต้องนำสัญญาเช่ามารับรู้เป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินของผู้เช่า จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าเว้นแต่จะมีเกณฑ์อื่นที่เป็นระบบซึ่งสะท้อนถึงระยะเวลาที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ได้ดีกว่า

วิธีการบัญชีดังกล่าวได้รับการวิจารณ์ว่าไม่สามารถสนองความต้องการของผู้ใช้งบการเงินได้ โดยเฉพาะการไม่กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าชนิดดำเนินงาน ทำให้งบการเงินไม่สะท้อนความเป็นตัวแทนอันเที่ยงธรรมของรายการการเช่าตามกรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน

การบัญชีสำหรับผู้เช่า

คณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศได้ยกเลิกข้อกำหนดส่วนใหญ่ของการบัญชีสำหรับผู้เช่าในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 ผู้เช่าจะใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่า (single lessee accounting model) กล่าวคือผู้เช่าต้องนำสัญญาเช่าทุกรายการมารับรู้เป็นสินทรัพย์ (สิทธิการใช้สินทรัพย์อ้างอิง) และหนี้สิน (ตามสัญญาเช่า) ในแนวทางเดียวกัน โดยหลักเกณฑ์ดังกล่าวกำหนดให้ถือปฏิบัติกับเฉพาะสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่าเกินกว่า 12 เดือน โดย

1. สิทธิการใช้สินทรัพย์จะวัดมูลค่าในทำนองเดียวกับสินทรัพย์ที่มีใช้สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ (เช่น ที่ดินอาคารและอุปกรณ์) และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะวัดมูลค่าในทำนองเดียวกับหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ
2. สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญาเช่าจะวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่บอกเลิกไม่ได้ (รวมถึงค่าเช่าที่แปรผันตามเงินเฟ้อ) และจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระในช่วงเวลาใช้สิทธิเลือกด้วยถ้าผู้เช่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า
3. ผู้เช่ารับรู้ค่าเสื่อมราคาของสิทธิการใช้สินทรัพย์และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
4. ผู้เช่าแยกเงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าออกเป็นส่วนของเงินต้นและส่วนของดอกเบี้ย และนำเสนอรายการดังกล่าวในงบกระแสเงินสดตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง งบกระแสเงินสด

คณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศเชื่อว่าแนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวจะส่งผลให้การนำเสนอสินทรัพย์และหนี้สินของผู้เช่าสะท้อนความเป็นตัวแทนอันเที่ยงธรรมมากขึ้น นอกจากนี้ ยังได้เพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลเพื่อเพิ่มความโปร่งใสของสภาพเสี่ยงทางการเงินและเงินทุนของผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจเกี่ยวกับข้อมูลที่เปิดเผยเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์

ของการให้ข้อมูลที่เป็นพื้นฐานแก่ผู้ใช้งบการเงินในการประเมินผลกระทบของสัญญาเช่าที่มีต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานทางการเงินและกระแสเงินสดของผู้เช่า

งบแสดงฐานะการเงิน		
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17		มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16
สัญญาเช่าเงินทุน	สัญญาเช่าดำเนินงาน	สัญญาเช่าทุกรายการ
สินทรัพย์	-	สิทธิการใช้สินทรัพย์
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	หนี้สินตามสัญญาเช่า

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17		มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16
สัญญาเช่าเงินทุน	สัญญาเช่าดำเนินงาน	สัญญาเช่าทุกรายการ
ค่าเสื่อมราคา	ค่าเช่า	ค่าเสื่อมราคา
ดอกเบี้ยจ่าย		ดอกเบี้ยจ่าย

ตัวอย่าง

- 1) ณ วันที่ 1 มกราคม 25X1 ผู้เช่าทำสัญญาเช่ารถยนต์เป็นเวลา 3 ปี
- 2) ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่า 3 งวด ๆ ละ 8,000 บาท ณ วันสิ้นปีของทุกปี เริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม 25X1 เป็นต้นไป
- 3) ผู้เช่าจะจ่ายค่าบริการ 3 งวด ๆ ละ 200 บาท ณ วันสิ้นปีของทุกปี เริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม 25X1 เป็นต้นไป
- 4) มูลค่าคงเหลือของรถยนต์ ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่าเป็น 1,300 บาท
- 5) สัญญาเช่าไม่ได้ให้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าออกไปหรือสิทธิเลือกซื้อแก่ผู้เช่า และไม่มีการรับประกันมูลค่าคงเหลือของรถยนต์
- 6) เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าได้ส่งคืนรถยนต์ดังกล่าวไปยังผู้ให้เช่า
- 7) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ส่วนเพิ่มของผู้เช่าเป็น 6%

8) ภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้เช่าจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

วตป.	ค่าเช่ารายปี	ดอกเบี้ยจ่าย	คืนเงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
1/1/25x1				21,384
31/12/25x1	8,000	1,283	6,717	14,667
31/12/25x2	8,000	880	7,120	7,547
31/12/25x3	8,000	453	7,547	0
		2,616		

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 – ผลกระทบที่มีต่อฐานะการเงินและกำไรสุทธิ

	ม.ค. 20x1	ธ.ค. 20x1	ธ.ค. 20x2	ธ.ค. 20x3	รวม
สิทธิการใช้สินทรัพย์	21,384	14,256	7,128	0	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(21,384)	(14,667)	(7,547)	0	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน – ค่าบริการ	0	200	200	200	600
ค่าเสื่อมราคา	0	7,128	7,128	7,128	21,384
ดอกเบี้ยจ่าย	0	1,283	880	453	2,616
กำไรสุทธิ	0	(8,611)	(8,208)	(7,781)	(24,600)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 – ผลกระทบที่มีต่อฐานะการเงินและกำไรสุทธิ

	ม.ค. 20x1	ธ.ค. 20x1	ธ.ค. 20x2	ธ.ค. 20x3	รวม
สิทธิการใช้สินทรัพย์	0	0	0	0	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0	0	0	0	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน – ค่าเช่าและค่าบริการ	0	8,200	8,200	8,200	24,600
กำไรสุทธิ	0	(8,200)	(8,200)	(8,200)	(24,600)

ผลกระทบโดยรวมของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ที่มีต่อกำไรสุทธิไม่มีความแตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม การนำวิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่ามาใช้ทำให้การนำเสนอจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเปลี่ยนแปลงไป จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 จะนำเสนอภายใต้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ขณะที่ภายใต้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่า ค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยจ่ายจะรับรู้แยกจากกันและส่งผลกระทบต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา

และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผลกระทบสะสมโดยรวมของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ที่มีต่อกำไรสุทธิไม่มีความแตกต่างกัน แต่การนำวิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เข้ามาใช้ทำให้รูปแบบการรับรู้ค่าเช่าระหว่างอายุสัญญาเช่าและการนำเสนอจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเปลี่ยนแปลงไป นอกจากนี้ สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินของผู้เช่า

สืบเนื่องจากตัวอย่างบริษัท ไทยยูเนี่ยน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ที่ยกมาข้างต้นซึ่งได้มีการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้โดยถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้เปิดเผยผลกระทบของการนำมาตรฐานบัญชีใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต่องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 เป็นดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	งบแสดงฐานะการเงินรวม พันบาท	งบแสดงฐานะการเงิน เฉพาะกิจการ พันบาท
สินทรัพย์หมุนเวียน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	(45,618)	(3,930)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	(204,738)	(11,459)
สิทธิการใช้สินทรัพย์ - สุทธิ	1,838,473	589,627
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(127,249)	
รวมสินทรัพย์	1,460,868	574,238
หนี้สินหมุนเวียน ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี - สุทธิ	392,972	108,048
หนี้สินไม่หมุนเวียน หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	1,067,894	466,190
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(17,266)	-
รวมหนี้สิน	1,443,600	574,238
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	16,881	
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	387	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	17,268	

นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดเผยด้วยว่าในการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้เป็นครั้งแรก

1. กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าววัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่าย

ชำระคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่นำมาคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 อยู่ระหว่างร้อยละ 4.5 ถึง ร้อยละ 6 และร้อยละ 4.5 ตามลำดับ

- สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวก่อนวันนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติเป็นมูลค่าตามบัญชีของสิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

	ข้อมูลทางการเงิน รวม พันบาท	ข้อมูลทางการเงิน เฉพาะกิจการ พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 (ตรวจสอบแล้ว)	1,698,697	609,939
หัก สัญญาเช่าระยะสั้นที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง	(66,222)	(2,675)
หัก สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง	(34,904)	(11,762)
บวก สิทธิที่จะซื้อหรือขยายระยะเวลาที่ค่อนข้างแน่ ที่จะมีการใช้สิทธิ	180,970	113,027
หัก สิทธิที่สามารถยกเลิกสัญญาที่ค่อนข้างแน่ที่จะมีการใช้สิทธิ	(54,621)	(48,754)
หัก สัญญาพิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(46,430)	-
	1,677,490	659,775
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(216,624)	(85,537)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาปฏิบัติใช้	1,460,866	574,238
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	152,979	12,802
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)	1,613,845	587,040
ประกอบด้วย		
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	431,973	114,150
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	1,181,872	472,890
	1,613,845	587,040

สิทธิการใช้สินทรัพย์แบ่งตามประเภทสินทรัพย์ได้ดังนี้

ณ วันที่	ข้อมูลทางการเงินรวม (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)	
	31 มีนาคม พ.ศ. 2562	1 มกราคม พ.ศ. 2562	31 มีนาคม พ.ศ. 2562	1 มกราคม พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	253,805	260,749	-	-
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1,001,916	1,077,132	398,741	418,573
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	255,642	274,762	61,803	64,871
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	40,783	44,113	54,786	57,506
ยานพาหนะ	169,586	181,717	49,697	48,677
รวมสิทธิการใช้สินทรัพย์	1,721,732	1,838,473	565,027	589,627

อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้เปิดเผยผลกระทบของการนำมาตรฐานบัญชีใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต่อกำไรขาดทุนเนื่องจากบริษัทใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 และไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ

การประเมินมูลค่า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้แม้ว่าจะทำให้สินทรัพย์ที่เช่าและหนี้สินทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงินของผู้เช่าเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันทำให้ EBITDA ของผู้เช่าเพิ่มขึ้นด้วย แต่โดยหลักการแล้ว การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาใช้ไม่ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าพื้นฐาน เนื่องจากเนื้อหาของสัญญาเช่าไม่ทำให้สภาพทางเศรษฐกิจและความสามารถในการก่อให้เกิดกระแสเงินสดของผู้เช่าเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ส่งผลกระทบในท้ายที่สุดต่อผลลัพธ์ที่ได้จากการประเมินมูลค่า ประการแรก แม้ว่ามูลค่าตราสารทุน (equity values) ของกิจการจะไม่เปลี่ยนแปลง แต่มูลค่ากิจการ (enterprise value) จะเพิ่มขึ้น เนื่องจาก EBITDA และกระแสเงินสดปลดภาระ (free cash flow) ที่สูงขึ้น มองอีกแง่มุมหนึ่งคือการเพิ่มขึ้นในหนี้สินสุทธิขณะที่มูลค่าตราสารทุนไม่เปลี่ยนแปลงบ่งชี้การเพิ่มขึ้นในมูลค่ากิจการ ประการที่สอง มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้อาจส่งผลกระทบต่อผลลัพธ์ที่ได้จากการประเมินมูลค่าและเป็นจุดเริ่มต้นของความสนใจด้านใหม่ๆ ในเรื่องของการประเมินมูลค่าธุรกิจและการควบรวมกิจการ

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (discounted cash flow approach)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 จะทำให้มูลค่ากิจการเพิ่มขึ้นเนื่องจากหนี้สินสุทธิเพิ่มขึ้นขณะที่มูลค่าของตราสารทุนไม่เปลี่ยนแปลง ภายใต้วิธีคิดลดกระแสเงินสดซึ่งมูลค่ากิจการกำหนดขึ้นจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดปลดภาระที่คาดไว้ ภายหลังจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาใช้

1. อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ซึ่งใช้ในการประมาณโครงสร้างเงินทุนเป้าหมายซึ่งใช้ในการคำนวณต้นทุนของเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average cost of capital หรือ WACC) จะสูงขึ้น อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ที่สูงขึ้นประกอบกับค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนสำหรับกิจการที่มีเงินทุนประกอบด้วยเงินกู้และเงินทุนผู้ถือหุ้น (levered beta) ซึ่งไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจะส่งผลให้ WACC ต่ำลงและมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดปลอดภาระสูงขึ้น
2. กระแสเงินสดปลอดภาระในอนาคตจะสูงขึ้นตลอดอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ เนื่องจากค่าเช่าไม่ได้รวมอยู่ใน EBITDA และกระแสเงินสดปลอดภาระ ค่าเสื่อมราคาเป็นรายการที่ใช้เงินสด (non-cash item) จึงไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดปลอดภาระ จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจะสะท้อนอยู่ในงบกระแสเงินสดผ่านจำนวนเงินของดอกเบี้ยที่จ่ายและเงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม รายการเหล่านี้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมจัดหาเงิน จึงไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดปลอดภาระ

โดยทฤษฎีแล้วการเพิ่มขึ้นของมูลค่ากิจการต้องหักกลบก้นพอดีกับการเพิ่มขึ้นในหนี้สินสุทธิ (ซึ่งสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่) ของกิจการที่อยู่ภายใต้การประเมินมูลค่า ดังนั้น โดยทฤษฎี มูลค่าของตราสารทุนไม่ควรเปลี่ยนแปลง อย่างไรก็ตาม การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาใช้ทำให้การประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีกระแสเงินสดคิดลดมีความซับซ้อนมากขึ้นและมีความเสี่ยงต่อความผิดพลาดมากยิ่งขึ้นและอาจทำให้การประเมินมูลค่าของตราสารทุนเกิดการเปลี่ยนแปลง

ภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมอยู่ใน EBITDA และรวมอยู่ในกระแสเงินสดปลอดภาระในอนาคต (และในมูลค่าสุดท้าย (terminal value) ด้วย) โดยปริยาย ซึ่งเป็นวิธีที่ค่อนข้างง่ายเพื่อสะท้อนค่าติดลบของสัญญาเช่าขึ้นไปแบบไม่มีกำหนดได้อย่างถูกต้อง ภายหลังจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ ค่าติดลบของสัญญาเช่าจะรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าผ่านหนี้สินสุทธิที่เพิ่มขึ้นตามหนี้สินตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งทำให้วิธีคิดลดกระแสเงินสดมีความซับซ้อนและเสี่ยงต่อความผิดพลาดมากยิ่งขึ้น กล่าวคือต้องไม่กำหนดรายจ่ายลงทุน (capital expenditures หรือ CAPEX) ให้เท่ากับค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าในปัจจุบัน เนื่องจากได้สะท้อนอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่าอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม เพื่อความง่ายในบางครั้งมักสมมติให้รายจ่ายลงทุนเท่ากับค่าเสื่อมราคา ทำให้การประเมินมูลค่าต่ำกว่าที่ควรจะเป็นโดยเฉพาะบริษัทที่มีอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ยาวมาก มองอีกแง่มุมหนึ่งคือผลกระทบเชิงลบของกระแสเงินสดไหลออกในอนาคตที่เกี่ยวข้องกับการขยายอายุสัญญาเช่าจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าต้องนำมารวมไว้ในกระแสเงินสดปลอดภาระในอนาคตอย่างถูกต้อง หากจำนวนดังกล่าวไม่ได้สะท้อนอยู่ในกระแสเงินสดปลอดภาระในอนาคตอย่างเป็นทางการ จะทำให้การประเมินมูลค่าสูงเกินจริงโดยเฉพาะบริษัทที่มีอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่สั้นมาก

วิธีมูลค่าตลาด (market value approach)

การเปลี่ยนแปลงไปสู่มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 น่าจะส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าโดยใช้ตัวทวีคูณตลาด (market multiple) ด้วย เนื่องจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับนี้ส่งผลกระทบต่อตัวทวีคูณที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ตัวทวีคูณ EV/EBITDA ได้รับผลกระทบเนื่องจาก

1. มูลค่ากิจการเพิ่มขึ้นภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เนื่องจากการรวมมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในอนาคตเป็นราคาทุนของสิทธิการใช้ (สะท้อนอยู่ในหนี้สินที่เพิ่มขึ้น)

2. EBITDA ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากไม่รวมค่าเช่า

เนื่องจากตัวเศษและตัวส่วนต่างเพิ่มขึ้น ภายหลังจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ ตัวทวีคูณ EV/EBITDA อาจต่ำหรือสูงกว่าภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ในกรณีกิจการมีสัญญาเช่าดำเนินงาน) หลักการง่าย ๆ คือหากอัตราส่วนมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าต่อค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานในปัจจุบันต่ำกว่าตัวทวีคูณ EV/EBITDA ในปัจจุบัน ตัวทวีคูณ EV/EBITDA จะลดลงภายหลังจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ ในทางกลับกัน หากอัตราส่วนมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าต่อค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานในปัจจุบันสูงกว่าตัวทวีคูณ EV/EBITDA ในปัจจุบัน ตัวทวีคูณ EV/EBITDA จะเพิ่มขึ้น กรณีหลังพบได้ไม่บ่อยนักและเกี่ยวข้องกับบริษัทที่มีอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่โดยเฉลี่ยยาวและ/หรือมีค่าเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าต่ำ

เมื่อมีการเปรียบเทียบและประเมินมูลค่ากิจการซึ่งบางกิจการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ระยะที่บางกิจการเช่าสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกัน ข้อได้เปรียบของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 คือความสามารถเปรียบเทียบได้ของ EBITDA เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายและค่าเช่า (EBITDARL) ภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 อย่างไรก็ตาม เมื่อนำตัวทวีคูณ EV/EBITDA มาใช้ในการประเมินมูลค่า ข้อเสียเปรียบอาจมีมากกว่าซึ่งส่วนใหญ่แล้วเกี่ยวข้องกับลักษณะของหนี้สินสุทธิที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งอาจไม่สามารถเปรียบเทียบได้ระหว่างกิจการ ตัวอย่างเช่น สมมติว่ากิจการค้าปลีกแห่งหนึ่งเช่าสถานที่และร้านค้า (บริษัท ก) และกิจการอีกแห่งหนึ่งคล้ายคลึงกันเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (บริษัท ข) ทั้งสองกิจการมี EBITDA เท่ากันภายหลังจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ ในปัจจุบันบริษัท ก มีหนี้สินตามสัญญาเช่าตามอายุสัญญาที่เหลืออยู่ 4 ปี มูลค่ากิจการของบริษัท ก และบริษัท ข เท่ากันภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (ตามการใช้ตัวทวีคูณ EV/EBITDA ตัวเดียวกัน) หากหนี้สินสุทธิที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าของบริษัท ก ไม่ได้มีการปรับปรุงด้วยค่าตลาดของสัญญาเช่าภายหลังระยะเวลาดังกล่าว มูลค่าของบริษัท ก จะสูงเกินจริงเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัท ข การประเมินมูลค่าสูงหรือต่ำเกินไปจริงอาจเกิดขึ้นหากอายุสัญญาที่เหลืออยู่โดยเฉลี่ยของบริษัทเป้าหมายมีความแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากกลุ่มเทียบเคียง (peer group) แม้ว่าทุกกิจการมีการเช่าสินทรัพย์ก็ตาม

ผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

การระบุข้อตกลงตามสัญญาเข้าทั้งหมดและการดึงข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่า สัญญาเช่าส่วนใหญ่จะนำมารับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ในการนี้ผู้เช่าต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการระบุสัญญาเช่าทั้งหมดที่จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระจะต้องนำมารวมไว้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าว่าจำเป็นต้องทำการประเมินใหม่ในภายหลังหรือไม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าและคัดกรองข้อมูลสัญญาเช่าทั้งหมดที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นต่อการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาใช้ในการนำข้อยกเว้นในการรับรู้รายการมาใช้กับสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงที่มีมูลค่าต่ำ ผู้เช่าจำเป็นต้องระบุสัญญาเช่าและคัดกรองเงื่อนไขสัญญาเช่าที่สำคัญ ๆ

การเปลี่ยนแปลงในตัวชี้วัดทางการเงิน การรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าและความแตกต่างในจังหวะเวลาและการจัดประเภทรายได้/ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าจะส่งผลต่อตัวชี้วัดทางการเงินสำคัญ ๆ (เช่น อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน อัตราส่วนทุนหมุนเวียน อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย กำไรจากการดำเนินงาน กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) กำไรสุทธิ กำไรต่อหุ้น อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน) ซึ่งอาจส่งผลต่อเงื่อนไขของเงินกู้ อันดับความน่าเชื่อถือ ต้นทุนการกู้ยืม ยอดภาษีเงินได้ และความสามารถของกิจการในการจ่ายเงินปันผล ซึ่งอาจส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ ในเชิงพฤติกรรมและผลักดันให้หลายกิจการประเมินการตัดสินใจใหม่เกี่ยวกับการเช่าและการซื้อทางเลือกใดก็ตาม

ประมาณการใหม่ ๆ และดุลยพินิจ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ทำให้ผู้เช่าต้องจัดทำประมาณการใหม่ ๆ และใช้ดุลยพินิจซึ่งส่งผลต่อการระบุ การจัดประเภทและการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องกำหนดหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลและอาจต้องทำการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าขึ้นใหม่ ตัวอย่างเช่น หากการประเมินว่าผู้เช่ามีความแน่ใจอย่างสมเหตุสมผลว่าจะใช้สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิงหรือไม่เปลี่ยนแปลงไป หรือหากมูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้มูลค่าคงเหลือที่ได้รับการประกันเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งทำให้ผู้เช่าต้องทบทวนอย่างต่อเนื่องและทำให้งบการเงินมีความผันผวนมากขึ้น

ความผันผวนของงบแสดงฐานะการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ทำให้สินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินมีความผันผวนเนื่องจากมาตรฐานฉบับนี้กำหนดให้กิจการทำการประเมินประมาณการสำคัญ ๆ บางรายการและการใช้ดุลยพินิจ ณ แต่ละวันที่รายงาน ซึ่งอาจส่งผลต่อความสามารถของกิจการในการพยากรณ์และประมาณการผลการดำเนินงานทางการเงินในอนาคตได้อย่างถูกต้องและทำให้กิจการต้องทบทวนอย่างต่อเนื่อง

การเปลี่ยนแปลงในเงื่อนไขของสัญญาและวิธีปฏิบัติทางธุรกิจ เพื่อลดผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ บางกิจการอาจประสงค์ที่จะนำบางเงื่อนไขของสัญญาและวิธีปฏิบัติทางธุรกิจกลับมาพิจารณาใหม่ ตัวอย่างเช่น การเปลี่ยนแปลงในการจัดโครงสร้างหรือการตั้งราคาสัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงประเภทของการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรและการรวมสิทธิเลือกต่าง ๆ ไว้ในสัญญา ดังนั้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้จึงน่าจะส่งผลต่อฝ่ายต่าง ๆ นอกเหนือจากฝ่ายบัญชี รวมถึงฝ่าย

การเงิน ฝ่ายภาษี ฝ่ายกฎหมาย ฝ่ายจัดหา ฝ่ายงบประมาณ ฝ่ายขาย ฝ่ายตรวจสอบภายใน และฝ่ายสารสนเทศ

ระบบและกระบวนการใหม่ ๆ ระบบและการเปลี่ยนแปลงกระบวนการต่าง ๆ อาจจำเป็นต้องจัดให้มีขึ้นเพื่อสะท้อนข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติตามข้อกำหนดใหม่ ๆ ของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้รวมถึงการจัดให้มีคลังข้อมูลสัญญาเช่าในช่วงเปลี่ยนแปลง การคำนวณใหม่ ๆ และกระบวนการทบทวนต่าง ๆ จำเป็นต้องจัดให้มีขึ้นเพื่อวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลและระบุในภายหลังว่าเมื่อไรสัญญาเช่าจึงจำเป็นต้องทำการประเมินและวัดมูลค่าใหม่เพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงในจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ความซับซ้อน ดุลยพินิจและข้อกำหนดเกี่ยวกับการประเมินใหม่อาจจำเป็นต้องอาศัยทรัพยากรและการควบคุมเพิ่มเติมซึ่งมุ่งเน้นไปที่การประเมินกิจกรรมการเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

ข้อควรพิจารณาในช่วงเปลี่ยนแปลง การตัดสินใจแต่แรกที่สำคัญ ๆ คือวิธีการเปลี่ยนแปลงไปสู่มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ขอบเขตของข้อมูลและผู้เช่าต้องการในปี 2563 จะขึ้นอยู่กับวิธีปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงที่กิจการเลือกมาใช้ ตัวอย่างเช่น ภายใต้วิธีปรับปรุงย้อนหลังดัดแปลง ข้อมูลในอดีตไม่จำเป็นต้องมีเนื่องจากหนี้สินตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะวัดมูลค่าโดยอ้างอิงจากจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ และหนี้สินตามสัญญาเช่าเงินทุนจะวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

การสื่อสารอย่างระมัดระวังไปยังผู้มีส่วนได้เสีย ผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ย่อมต้องการที่จะเข้าใจถึงผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ที่มีต่อธุรกิจ สิ่งที่ผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ สนใจอาจรวมถึงผลกระทบที่มีต่อผลการดำเนินงาน ต้นทุนในการนำของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาใช้และการเปลี่ยนแปลงในวิธีปฏิบัติทางธุรกิจที่มีการเสนอแนะ

การมีเอกสารประกอบอย่างเพียงพอ ดุลยพินิจ ข้อสมมติและประมาณการที่นำมาใช้ในการกำหนดวิธีวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล รวมถึงการประเมินหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่จะต้องมีเอกสารประกอบอย่างเพียงพอ

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงซึ่งมีมูลค่าต่ำ

สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าไม่เกิน 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลและผู้เช่าไม่มีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์) และสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงซึ่งมีมูลค่าต่ำ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 กำหนดว่าผู้เช่าสามารถใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการ (recognition exemptions) กล่าวคือไม่รับรู้สัญญาเช่าเป็นสินทรัพย์และหนี้สินได้ โดยหากผู้เช่าใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการ ผู้เช่าต้องรับรู้จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าหรือใช้เกณฑ์อื่นที่เป็นระบบหากเกณฑ์ดังกล่าวสะท้อนถึงรูปแบบที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ได้ดีกว่าวิธีเส้นตรง

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่า

คณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศได้ตัดสินใจที่จะไม่เปลี่ยนแปลงการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าเกือบทั้งหมด กล่าวคือข้อกำหนดส่วนใหญ่ของการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 มีการนำมารวมไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าชนิดดำเนินงาน (operating lease) หรือสัญญาเช่าเงินทุน (finance lease) และรับรู้สัญญาเช่าทั้งสองประเภทแตกต่างกัน พร้อมกันนี้กำหนดให้ผู้ให้เช่าเปิดเผยข้อมูลเพิ่มขึ้นเกี่ยวกับฐานะเปิดจากความเสี่ยงของผู้ให้เช่าโดยเฉพาะอย่างยิ่งการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงของมูลค่าคงเหลือ

แม้ว่าการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าจะไม่เปลี่ยนแปลงจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 แต่คาดว่าผู้ให้เช่าจะได้รับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในความต้องการและพฤติกรรมของผู้เช่าซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อแบบจำลองธุรกิจและผลิตภัณฑ์สัญญาเช่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจจำเป็นต้องพิจารณาการเจรจาต่อรองหรือการจัดโครงสร้างสัญญาเช่าที่มีอยู่และสัญญาเช่าในอนาคต

วัตถุประสงค์ของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่าทั้งทางด้านผู้เช่าและผู้ให้เช่า วัตถุประสงค์หลักคือเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจที่เป็นตัวแทนอันเที่ยงธรรมของรายการ ข้อมูลนี้ช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินมีเกณฑ์ในการประเมินผลกระทบของสัญญาเช่าที่มีต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานทางการเงินและกระแสเงินสดของกิจการ โดยเมื่อถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาและข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด นอกจากนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้อย่างสม่ำเสมอกับสัญญาทั้งหมดที่มีลักษณะและสถานการณ์ที่คล้ายคลึงกัน

ขอบเขตของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 กำหนดไว้ชัดเจนว่าให้นำไปถือปฏิบัติกับสัญญาเช่าทุกรายการรวมถึงสิทธิการใช้สินทรัพย์จากสัญญาเช่าช่วง ยกเว้นรายการต่อไปนี้

1. สัญญาเช่าเพื่อการสำรวจหรือการใช้ทรัพยากรแร่ น้ำมัน แก๊สธรรมชาติ และทรัพยากรที่ไม่สามารถสร้างขึ้นใหม่ได้ซึ่งคล้ายคลึงกัน
2. สัญญาเช่าสินทรัพย์ชีวภาพที่ผู้เช่าถือครองภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง เกษตรกรรม
3. ข้อตกลงสัมปทานบริการภายใต้ขอบเขตของการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ
4. ใบอนุญาตของทรัพย์สินทางปัญญาที่ออกโดยผู้ให้เช่าภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (2561) และ

5. สิทธิที่ถือครองโดยผู้เช่าภายใต้ข้อตกลงในการให้ใช้สิทธิ ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ของรายการต่างๆ เช่น फिल्म ภาพยนตร์ วิดีทัศน์ บทละคร บทภาพยนตร์ สิทธิบัตร และลิขสิทธิ์

อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าอาจนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติหรือไม่ก็ได้ กับสัญญาเช่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนนอกเหนือจากสิทธิที่ถือครองโดยผู้เช่าภายใต้ข้อตกลงในการให้ใช้สิทธิ ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38

นอกจาก มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 จะกำหนดวัตถุประสงค์และขอบเขตของการนำไปถือปฏิบัติแล้ว ยังกำหนดข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับผู้เช่า แนวทางในการระบุสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าและผู้ให้เช่า ตลอดจนการแยกส่วนประกอบของสัญญาและแนวทางในการกำหนดอายุสัญญาเช่า มาตรการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดแนวทางทางบัญชีสำหรับผู้เช่าในการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอรายการและการเปิดเผยข้อมูล และแนวทางทางบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าในการจัดประเภทสัญญาเช่า การรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอรายการและการเปิดเผยข้อมูล ประการสุดท้าย มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดแนวทางปฏิบัติทางบัญชีสำหรับรายการขายและเช่ากลับคืน

ในบทต่อไปจะกล่าวถึงการประเมินสัญญาว่าเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ พร้อมตัวอย่างประกอบความเข้าใจ