

ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

นาย เลิศมงคล วราเวณูชัย



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2541

ISBN 974-639-664-1

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 1033512 X

**THE IMPACT OF INCOME RECOGNITION METHODS ON THE FINANCIAL RETURN
OF HOUSING DEVELOPMENT**

Mr. Lertmongkol Waravenuch

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing**

Department of Housing

Graduate School

Chulalongkorn University

Academic year 1998

ISBN 974-639-664-1

เลิศมงคล วราเวณุชย์ : ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัย (The Impact of Income recognition methods on Financial Returns of Housing Development) อ. ที่ปรึกษา : รศ. มานพ พงศทัต, อ. ที่ปรึกษาร่วม : ดร. วัฒนพร พึ่งบุญ ณ อยุธยา, 126 หน้า, ISBN 974-639-664 -1

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศให้บริษัทพัฒนาที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ปฏิบัติตาม ทั้งนี้เพื่อหาวิธีการรับรู้รายได้ที่ให้ผลตอบแทนทางการเงินสูงสุด

สรุปผลการศึกษาพบว่า การเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกันนั้น ทำให้ได้รับผลตอบแทนทางการเงินต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเป้าหมายทางการเงินและสมมติฐานของผู้ลงทุนที่จะเลือกลักษณะของผลตอบแทน ซึ่งหากพิจารณาเฉพาะผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัย จะพบว่าวิธีการรับรู้รายได้เมื่อโอน เป็นวิธีการที่ให้ผลตอบแทนทางการเงินสูงสุดเมื่อเทียบกับวิธีการอื่น เนื่องจากเป็นวิธีการที่ทำให้โครงการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลช้ากว่าวิธีอื่น ซึ่งโดยทั่วไปกระแสเงินสดของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะติดลบอยู่แล้ว หากเลือกใช้วิธีการที่สามารถรับรู้รายได้เร็วทำให้งบกระแสเงินสดติดลบมากขึ้นมีผลให้ได้รับผลตอบแทนทางการเงินที่ต่ำกว่า ดังนั้นวิธีการรับรู้รายได้ที่รับรู้ช้าที่สุดจะเป็นวิธีการที่ได้ผลตอบแทนทางการเงินสูงสุด

ผลการพิสูจน์สมมติฐานข้อที่ 1 พบว่าได้รับการยอมรับ กล่าวคือวิธีการรับรู้รายได้ตามมาตรฐานการบัญชีทั้ง 3 วิธีให้ผลตอบแทนทางการเงินแตกต่างกัน

ผลการพิสูจน์สมมติฐานข้อที่ 2 พบว่าได้รับการยอมรับ กล่าวคือ หากผู้ลงทุนมีการวางแผนการเสียภาษีเงินได้ให้สอดคล้องกับเป้าหมายทางการเงิน จะทำให้ได้รับผลตอบแทนที่ดีขึ้น

ภาควิชา เหนกา
สาขาวิชา เหนกา
ปีการศึกษา 2541

ลายมือชื่อนิสิต *วิมลพร วราเวณุชย์*
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา *ม.ค.*
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม *ว.ค.*

397.19522625; MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: INCOME METHOD / FINANCIAL RETURN / HOUSING DEVELOPMENT

LERTMONGKOL WARAVENUCH : THE IMPACT OF INCOME RECOGNITION METHODS ON THE FINANCIAL

RETURN OF HOUSING DEVELOPMENT. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. MANOP BONGSADADT,

THESIS CO-ADVISOR : WATTANAPORN PEUNGBOON NA AYUDTHAYA, Ph.D. 126pp. ISBN 974-639-664 -1

The objective of this research is to study the impact of income recognition methods on the financial returns in a Housing Development Project.

The research found that using different income recognition methods resulted in different financial returns. This is because of the investors' assumptions and expected returns and pattern and timing to recognize the income statement. In the case of the financial returns, "completed transfer method" is the highest financial return method, as this method means the company pays income tax later than others, as well as income tax being a significant factor in project cash flow. Usually the net cash flow of housing projects is negative when the investor uses the method, which recognizes income immediately. The housing project financed by lending will have more interest expenses and lower financial returns. Therefore, the best income method is the method that recognizes the income later than the others.

The first assumption that the use of different income methods will cause different financial returns has been proven.

The second assumption that better tax planning will lead to higher financial returns has been proven.

ภาควิชา..... เคนการ
สาขาวิชา..... เคนการ
ปีการศึกษา..... 2541

ลายมือชื่อนิสิต..... *ลือพงษ์ อนุพงษ์*
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... *W.*
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... *W. X*

กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษา และ อาจารย์ ดร. วัฒนพร พึ่งบุญ ณ อยุธยา อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ที่ได้ให้ความรู้ คำแนะนำ ตลอดจนความคิดเห็นต่างๆที่เป็นประโยชน์อย่างมากต่อการทำวิทยานิพนธ์นี้ และขอขอบพระคุณอาจารย์ที่ให้คำแนะนำ สั่งสอนที่ดีมาโดยตลอดดังนี้

1. รศ. ดร. บัณฑิต จุลาสัย
2. ผศ. ดร. วิรัช อภิเมธีธำรง
3. รศ. ดร. กิตติ ลิ้มสกุล
4. รศ. ดร. พุทธกาล รัชชธ
5. อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูลย์

นอกจากนี้ยังมีผู้ให้ความอนุเคราะห์ในด้านต่างๆ ให้ข้อมูล คำแนะนำ และให้การสนับสนุนอีกหลายท่านที่ไม่สามารถเอ่ยนามได้ทั้งหมด และด้วยการทำวิจัยฉบับนี้ บางส่วนได้รับการสนับสนุนจากทุนอุดหนุนการวิจัยของบัณฑิตวิทยาลัย จึงขอขอบพระคุณทุกท่านอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้ด้วย

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ครู อาจารย์ ที่เคยอบรม สั่งสอนมา ตั้งแต่ต้นจนถึงปัจจุบัน รวมทั้งคุณ บุศรา กุบฉิม ผู้ซึ่งได้ให้ความช่วยเหลือและกำลังใจที่ดีแก่ผู้วิจัยเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

เลิศมงคล วรรณนุชย์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	น
สารบัญตารางประกอบ.....	ช
สารบัญตารางแผนภูมิประกอบ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	7
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	7
1.4 เหตุผลและสมมุติฐาน.....	8
1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	8
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
บทที่ 2 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง.....	10
2.1 การพิจารณาผลตอบแทนและความเสี่ยง.....	11
2.2 เครื่องมือทางการเงินที่ใช้ในการประเมินและตัดสินใจ ในการลงทุนโครงการต่างๆ.....	13
2.3 งบกระแสเงินสด : แบบจำลองในการประมาณการกระแส เงินสดรับ-จ่าย และผลตอบแทน.....	21
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการศึกษา และเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	24
3.1 วิธีการดำเนินการศึกษาโดยสังเขป.....	24
3.2 ขอบเขตการศึกษา.....	28

3.3 เงื่อนไขสำคัญที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์.....	31
3.4 วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	34
3.41 การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน.....	35
3.42 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ.....	42
3.43 การรับรู้รายได้ตามวงเงินที่ถึงกำหนดชำระ.....	49

บทที่ 4 ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ทางบัญชี

ต่อผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	56
--	----

4.1 ความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อผลตอบแทน ทางการเงินของการพัฒนาโครงการขายที่ดินเปล่า.....	57
4.11 การเปรียบเทียบผลกระทบจากการรับรู้รายได้กับความสัมพันธ์ ของตัวแปรต่าง ๆ ในงบการเงินของโครงการขายที่ดินเปล่า.....	62
4.12 การเปรียบเทียบผลกระทบจากการรับรู้รายได้ กับผลตอบแทน ทางการเงินของโครงการขายที่ดินเปล่า.....	66
4.2 ความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อผลตอบแทน ทางการเงินของการพัฒนาโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....	73
4.21 การเปรียบเทียบผลกระทบจากการรับรู้รายได้กับความสัมพันธ์ ของตัวแปรต่าง ๆ ในงบการเงินของโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง.....	77
4.22 การเปรียบเทียบผลกระทบจากการรับรู้รายได้ กับผลตอบแทน ทางการเงินของโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....	81
4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อผลตอบแทน ทางการเงินของการพัฒนาโครงการขายอาคารชุด.....	88
4.31 การเปรียบเทียบผลกระทบจากการรับรู้รายได้กับความสัมพันธ์ ของตัวแปรต่าง ๆ ในงบการเงินของโครงการขายอาคารชุด.....	93
4.32 การเปรียบเทียบผลกระทบจากการรับรู้รายได้ กับผลตอบแทน ทางการเงินของโครงการขายอาคารชุด.....	97

บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	104
5.1 สรุปผลการศึกษา.....	106
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	115
รายการอ้างอิง.....	117
ภาคผนวก 1 การจำแนกวิธีการรับรู้รายได้ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.....	120
ประวัติผู้เขียน.....	126

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพ 3.1 วิธีการดำเนินการ โดยสังเขป.....	26
แผนภาพ 3.2 ความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้	
กับผลตอบแทนทางการเงินของโครงการที่อยู่อาศัย.....	30
แผนภาพ 3.3 แสดงการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอน.....	36
แผนภาพ 3.4 แสดงการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ.....	43
แผนภาพ 3.5 แสดงการรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระ.....	50
แผนภาพ 4.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้	
กับการพัฒนาโครงการขายที่ดินเปล่า.....	61
แผนภาพ 4.2 การเปรียบเทียบเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่าง ๆ ของที่ดินเปล่า.....	62
แผนภาพ 4.3 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล.....	63
แผนภาพ 4.4 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อกระแสเงินสดสุทธิ.....	64
แผนภาพ 4.5 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อการเสียดอกเบี้ยจ่าย.....	65
แผนภาพ 4.6 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อกำไรสุทธิ.....	66
แผนภาพ 4.7 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ Return On Sale.....	67
แผนภาพ 4.8 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ Return On Investment.....	68
แผนภาพ 4.9 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ Return On Equity.....	69
แผนภาพ 4.10 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ IRR after Income Tax.....	70
แผนภาพ 4.11 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ NPV after Income Tax.....	71
แผนภาพ 4.12 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ D/E Ratio.....	72
แผนภาพ 4.13 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้	
กับการพัฒนาโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....	76
แผนภาพ 4.14 การเปรียบเทียบเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่าง ๆ ของที่ดินเปล่า.....	77
แผนภาพ 4.15 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล.....	78
แผนภาพ 4.16 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อกระแสเงินสดสุทธิ.....	79
แผนภาพ 4.17 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อการเสียดอกเบี้ยจ่าย.....	80
แผนภาพ 4.18 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อกำไรสุทธิ.....	81
แผนภาพ 4.19 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ Return On Sale.....	82
แผนภาพ 4.20 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ Return On Investment.....	83
แผนภาพ 4.21 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ Return On Equity.....	84
แผนภาพ 4.22 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ IRR after Income Tax.....	85

แผนภาพ 4.23 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ NPV after Income Tax.....	86
แผนภาพ 4.24 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ D/E Ratio.....	87
แผนภาพ 4.25 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้ กับการพัฒนาโครงการขายอาคารชุด.....	92
แผนภาพ 4.26 การเปรียบเทียบเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่าง ๆ ของที่ดินเปล่า.....	93
แผนภาพ 4.27 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล.....	94
แผนภาพ 4.28 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อกระแสเงินสดสุทธิ.....	95
แผนภาพ 4.29 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อการเสียดอกเบี้ยจ่าย.....	96
แผนภาพ 4.30 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อกำไรสุทธิ.....	97
แผนภาพ 4.31 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ Return On Sale.....	98
แผนภาพ 4.32 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ Return On Investment.....	99
แผนภาพ 4.33 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ Return On Equity.....	100
แผนภาพ 4.34 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ IRR after Income Tax.....	101
แผนภาพ 4.35 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ NPV after Income Tax.....	102
แผนภาพ 4.36 ผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อ D/E Ratio.....	103

สารบัญตารางประกอบ

แผนภาพ A1 การจำแนกวิธีการรับรู้รายได้ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.....	120
--	-----