

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการศึกษา

การลงทุนในธุรกิจใดๆ ของภาคเอกชน เป้าหมายที่สำคัญประการหนึ่งของการลงทุนคือ ผลตอบแทนทางการเงินตามที่คาดหวังไว้ ภายใต้ความเสี่ยงที่สามารถยอมรับได้ ดังนั้นการลงทุนในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการดำรงชีวิตของมนุษย์อย่างหนึ่ง และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้ระยะเวลา และอาศัยกระแสเงินสดหมุนเวียนเป็นจำนวนมากจึงจะสามารถผลักดันโครงการให้สามารถดำเนินการไปได้จนสำเร็จ ภายใต้สภาวะแวดล้อมทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม ที่ส่งผลกระทบต่อข้อกำหนดรายละเอียด และสมมติฐานในการลงทุนในแต่ละโครงการเช่น จำนวนเงินลงทุนและเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ต้นทุนในการดำเนินโครงการ การตั้งราคา ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ เงื่อนไขการขาย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนถึงวิธีการ หลักเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ทางบัญชี และการบริหารการเงินเหล่านี้ ซึ่งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงย่อมต้องส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนในการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น

3.1 วิธีการดำเนินการศึกษาโดยสังเขป

ณ ที่นี้ ผู้ศึกษามุ่งที่จะศึกษาเฉพาะเรื่องหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ทางบัญชีซึ่งส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนทางการเงินในการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยพิจารณา

1. เกณฑ์การรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศมาตรฐานการบัญชีของสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย เรื่อง การรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ฉบับที่ 26 ธันวาคม 2536 แบ่งเกณฑ์การรับรู้รายได้เป็น 3 วิธี ดังนี้
 - 1.1 วิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวน
 - 1.2 วิธีการรับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ
 - 1.3 วิธีการรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ

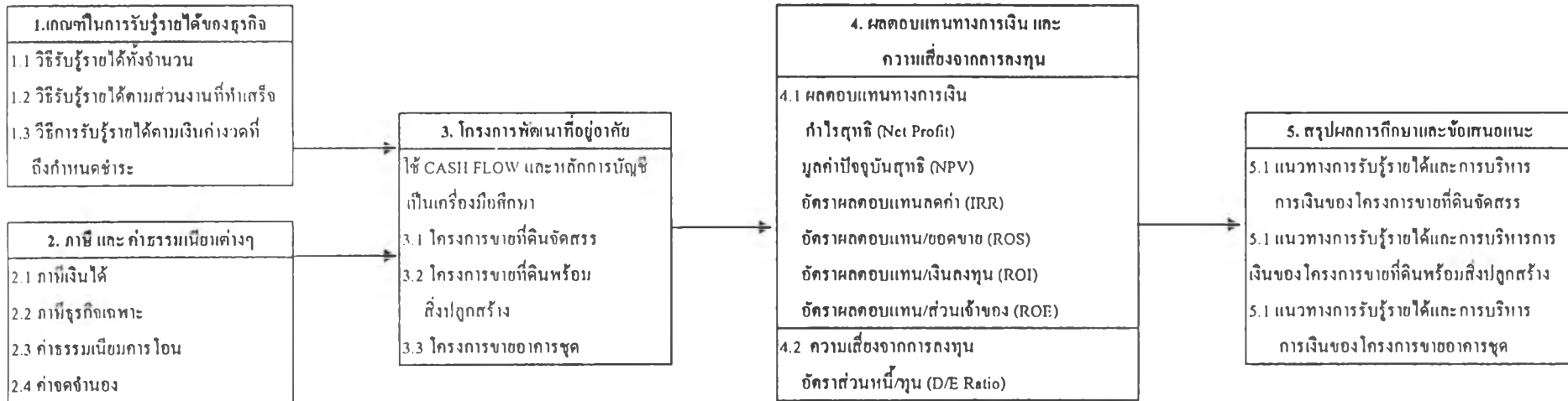
ซึ่งวิธีการรับรู้รายได้ที่ต่างกันจะส่งผลให้รายงานทางงบการเงินที่ต่างกัน การเสียภาษีรายได้นิติบุคคลจะขึ้นอยู่กับรายงานงบการเงินดังกล่าว ว่ามีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานหรือไม่อย่างไร การศึกษานี้มุ่งที่จะวิเคราะห์ เปรียบเทียบ วิธีการรับรู้รายได้แต่ละวิธี เพื่อเสนอว่าวิธีการรับรู้รายได้

ของธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยแก่ผู้ลงทุนในแต่ละประเภทของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยอันจะนำไปสู่การบริหารทางการเงินที่มีประสิทธิภาพที่สุด โดยมีขั้นตอนการดำเนินการศึกษาดังนี้

เงื่อนไขสำคัญในการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจโดยทั่วไป คือเมื่อกระบวนการก่อให้เกิดรายได้ถือว่าเสร็จสมบูรณ์แล้ว และผู้ขายสามารถประมาณจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการขายได้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างไปจากธุรกิจทั่วไป กล่าวคือ การทำสัญญาซื้อขายมักจะเกิดขึ้นในระหว่างที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ขบวนการผลิตสินค้า) ยังไม่เสร็จสมบูรณ์ ทำให้เกิดความไม่แน่นอนต่อความสามารถของผู้ขายที่จะส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ได้ตามกำหนด นอกจากนี้ยังมีเงื่อนไขการชำระเงินที่มักจะยาวนานกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี ทำให้การรับรู้กำไรของการขายดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถในการประเมินโอกาสที่จะเก็บเงินได้ตามราคาขาย ลักษณะเฉพาะดังกล่าวทำให้เงื่อนไขในการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แตกต่างไปจากธุรกิจประเภทอื่น

ก่อนที่มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 เรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2537 นั้น บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์มีการรับรู้รายได้หลายวิธีและมีบริษัทจำนวนไม่น้อยที่รับรู้รายได้เกิดเมื่อมีการทำสัญญาจะซื้อขาย หรือเมื่อได้รับเงินเพียงเล็กน้อยเท่านั้น การปฏิบัติดังกล่าวทำให้เกิดการรับรู้รายได้และกำไรเร็วกว่าที่ควรจะเป็น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนในตลาดหลักทรัพย์เข้าใจผิดในผลการดำเนินงานของบริษัทได้ มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว จึงมีวัตถุประสงค์ที่จะกำหนดวิธีการและเงื่อนไขในการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงลักษณะเฉพาะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไว้แล้วข้างต้น (แม้ว่าข้อกำหนดตามมาตรฐานในเรื่องดังกล่าวนี้ของต่างประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา ค่อนข้างมาก แต่ด้วยเนื้อหาสาระแล้วอาจกล่าวได้ว่าเป็นในทิศทางเดียวกัน)

แผนภูมิ 3.1 วิธีการดำเนินการศึกษาโดยสังเขป



จากแผนภาพที่ 3.1 แสดงวิธีการศึกษาผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้ซึ่งแบ่งเป็น 3 วิธี คือ

1. วิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอน
2. วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ
3. วิธีการรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ

แล้วใช้เงื่อนไขตามเกณฑ์ดังกล่าวมาจัดทำงบกระแสเงินสดลดลง (Cash Flow Statement) งบกำไร/ขาดทุน (Profit/Loss Statement) และงบดุล (Balance Sheet Statement) ซึ่งจะจัดทำทั้ง 3 ประเภทของสารนิเทศที่กำหนดไว้คือ

1. โครงการขายที่ดินจัดสรร
2. โครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
3. โครงการขายอาคารชุด

จากการจัดทำงบลดลงดังกล่าวจะทำให้ได้งบการเงินลดลงทั้งสิ้น 9 แบบดังนี้คือ

1. งบการเงินลดลงโครงการขายที่ดินจัดสรรโดยใช้วิธีการรับรู้รายได้วิธีที่ 1
2. งบการเงินลดลงโครงการขายที่ดินจัดสรรโดยใช้วิธีการรับรู้รายได้วิธีที่ 2
3. งบการเงินลดลงโครงการขายที่ดินจัดสรรโดยใช้วิธีการรับรู้รายได้วิธีที่ 3
4. งบการเงินลดลงโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยใช้วิธีการรับรู้รายได้วิธีที่ 1
5. งบการเงินลดลงโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยใช้วิธีการรับรู้รายได้วิธีที่ 2
6. งบการเงินลดลงโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยใช้วิธีการรับรู้รายได้วิธีที่ 3
7. งบการเงินลดลงโครงการขายอาคารชุดโดยใช้วิธีการรับรู้รายได้วิธีที่ 1
8. งบการเงินลดลงโครงการขายอาคารชุดโดยใช้วิธีการรับรู้รายได้วิธีที่ 2
9. งบการเงินลดลงโครงการขายอาคารชุดโดยใช้วิธีการรับรู้รายได้วิธีที่ 3

ทั้งนี้ผู้ศึกษาจะใช้เครื่องมือทางการเงิน (Financial Returns / Financial Ratios) มาเป็นเกณฑ์ในการเปรียบเทียบความแตกต่าง และผลกระทบของการรับรู้รายได้โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยดังนี้คือ

1. อัตราส่วนผลตอบแทนทางการเงิน (Financial Returns)

- 1.1 กำไรสุทธิ (Net Profit)
- 1.2 อัตราผลตอบแทน/ยอดขาย (ROS)
- 1.3 อัตราผลตอบแทน/เงินลงทุน (ROI)
- 1.4 อัตราผลตอบแทน/ส่วนของเจ้าของ (ROE)
- 1.5 อัตราผลตอบแทนลดค่า (IRR.)
- 1.6 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV.)

2. อัตราส่วนทางการเงินอื่นๆ

- 2.1 อัตราส่วนหนี้สิน/ทุน (D/E Ratio)

สุดท้ายผู้ศึกษามุ่งที่จะหาแนวทางการวิเคราะห์ วางแผนการบริหารทางการเงินของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นเครื่องมือในการลดความเสี่ยงการดำเนินการลงทุนทั้งในแง่ของผู้ลงทุนทำโครงการ โดยตรงและผู้ลงทุนรายย่อยในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3.2 ขอบเขตของการศึกษา

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นแถลงการณ์ที่เกี่ยวกับวิธีการทางบัญชีเพื่อการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแบ่งเป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ ได้ดังนี้

- 1 การขายที่ดิน
- 2 การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- 3 การขายอาคารชุด

1. การขายที่ดินในที่นี้การขายปลีกที่ดินเป็นแปลง ๆ ซึ่งมีจำนวนมากโดยแบ่งย่อยจากที่ดินแปลงใหญ่เพื่อขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทั่วไป โดยผู้ขายต้องทำการพัฒนาต่างๆ ตามสัญญา เช่น สร้างถนน งานสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ
2. การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หมายถึงการขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยราคาขายเป็นราคาซึ่งรวมทั้งบ้านและที่ดิน เช่น หมู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และ โฮมออฟฟิศ เป็นต้น ซึ่งผู้ขายอาจเป็นสร้างบ้านบนที่ดินนั่นเองหรือให้ผู้อื่นรับช่วงสร้างต่อ ในกรณีหลัง ผู้ขายต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญา โดยทั่วไปแล้ว ระยะเวลาการก่อสร้างรวมทั้งการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะสามารถเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

3. การขายอาคารชุด หมายถึง การขายห้องชุด อาคารชุดหรือกลุ่มอาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบธุรกิจ และอาคารสำนักงานเพื่อขาย โดยทั่วไปแล้ว ระยะเวลาการก่อสร้างจนกระทั่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดจะมากกว่า 1 ปี

แผนภูมิที่ 3.2 ความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้ทางบัญชี และ ภาษีอากร กับผลตอบแทนทางการเงินของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. เกณฑ์ในการรับรู้รายได้

1. การรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน
ให้รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อผู้ขายได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

2. การรับรู้เป็นรายได้ของงานที่ทำเสร็จ
2.1 การขายเกิดขึ้นแล้ว (กรณีอาคารชุดต้องขายแล้วไม่น้อยกว่า 40% ของพื้นที่ที่เปิดขาย)
2.2 ผู้ซื้อจะต้องชำระเงิน ไม่น้อยกว่า 20% ของราคาซื้อขายตามสัญญา
2.3 งานพัฒนาและงานก่อสร้างไปแล้ว ไม่น้อยกว่า 10% ของงานก่อสร้าง โครงการที่เสนอขาย

3. การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ
3.1 ให้ใช้วิธีการรับรู้ตามอัตราค่ารับขั้นต้น
3.2 ในกรณีที่อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จต่ำกว่าสัดส่วนของเงินที่ได้รับผ่อนชำระตามกำหนดต่อราคาขายผ่อนชำระ ให้รับรู้รายได้ไม่เกินอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ส่วนเงินค่างวดที่ได้รับผ่อนชำระเกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ให้ถือเป็นเงินรับล่วงหน้าจากผู้ซื้อ
3.3 ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินเกินกว่า 3 งวด ติดต่อกัน ให้หยุดรับรู้รายได้

2. ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม

1. ภาษีเงินได้เสียในอัตรา 30% ของกำไรสุทธิ
2. ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของเงินรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์
3. ค่าธรรมเนียมการโอน 2% ของราคาประเมินของกรมที่ดิน
4. อาคารแสตมป์ 0.5% ของราคาประเมินของกรมที่ดิน
5. ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินจดจำนอง

3. งบการเงิน

งบกระแสเงินสด
งบกำไร/ขาดทุน
งบดุล
1. โครงการขายที่ดินจัดสรร
2. โครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
3. โครงการขายอาคารชุด

4. ผลตอบแทนและความเสี่ยงในการลงทุน

1. ผลตอบแทนทางการเงิน
กำไรสุทธิ (Net Profit)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)
อัตราผลตอบแทนลดค่า (IRR)
อัตราผลตอบแทน/ยอดขาย (ROS)
อัตราผลตอบแทน/เงินลงทุน (ROI)
อัตราผลตอบแทน/ส่วนเจ้าของ (ROE)
2. ความเสี่ยงจากการลงทุน
อัตราส่วนหนี้/ทุน (D/E Ratio)

จากแผนภาพที่ 3.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้กับผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยแสดงรายละเอียดของหลักเกณฑ์ เงื่อนไข ที่จำเป็นสำหรับการรับรู้รายได้ด้วยวิธีการต่างๆกันทั้ง 3 วิธี

3.3 เงื่อนไขสำคัญที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์

โดยทั่วไปการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

การขาย

1. การขายเกิดขึ้นแล้ว

ผู้ซื้อ

2. ผู้ซื้อไม่มีสิทธิ์เรียกเงินคืน
3. ผู้ซื้อได้ชำระเงินวางเริ่มแรกและเงินค่างวดมีจำนวนมากพอที่แสดงว่า ผู้ซื้อจะผูกพันการชำระค่าอสังหาริมทรัพย์ต่อจนครบตามสัญญา

ผู้ขาย

4. ผู้ขายสามารถเรียกเก็บเงินได้ตามสัญญา
5. งานพัฒนาและงานก่อสร้างได้ผ่านขั้นตอนเบื้องต้นแล้ว
6. ผู้ขายมีความสามารถทางการเงิน และสามารถปฏิบัติตามสัญญาและคำชี้ชวนต่างๆ ที่ได้ให้ไว้
7. งานก่อสร้างได้ก้าวหน้าไปด้วยดี
8. ผู้ขายได้ออนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

การขายเกิดขึ้นแล้ว

9. การขายถือว่าเกิดขึ้นแล้วเมื่อ

- 9.1 ผู้ซื้อและผู้ขายได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย และ
- 9.2 มีการชำระราคาตามสัญญา

10. สำหรับการขายห้องชุดของอาคารชุด ต้องมีการขายได้ในจำนวนที่มากพอที่จะทำให้แน่ใจว่าอาคารชุดดังกล่าวจะไม่เปลี่ยนเป็นอาคารเพื่อให้เช่า โดยต้องพิจารณาถึงข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด และเงื่อนไขข้อตกลงทางการเงินประกอบด้วยการขาย

ห้องชุดในอาคารชุดจำนวนที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ที่เปิดขายหรือพื้นที่ที่เปิดจองถือได้
ว่าเป็นจำนวนที่มากพอ

ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกเงินคืน

11. ผู้ซื้อได้ชำระเงินวางเริ่มแรก จนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลาที่จะบอกเลิกสัญญาและเรียกเงินดั่ง
กล่าวคืนไม่ได้ซึ่งได้แก่ระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา

เงินวางเริ่มแรกและเงินค่างวดของผู้ซื้อต้องมีจำนวนมากพอ

12. เงินวางเริ่มแรกและเงินค่างวดของผู้ซื้อต้องมีจำนวนมากพอที่แสดงให้เห็นว่า ผู้ซื้อจะผูกพัน
การชำระค่าอสังหาริมทรัพย์ต่อจนครบตามสัญญา เงินวางเริ่มแรกและเงินค่างวดที่ผู้ซื้อแต่ละ
สัญญาชำระแล้ว ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญา ถือว่ามีจำนวนมากพอ

ผู้ขายสามารถเก็บเงินได้ตามสัญญา

13. ในการพิจารณาความสามารถของผู้ขายที่จะสามารถเก็บเงินผู้ซื้อได้ตามสัญญานั้น ให้ประเมิน
จากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ฐานะเครดิตของผู้ซื้อหรือการที่ผู้ขายจะสามารถขายอสังหาริมทรัพย์นั้นออก
ไปได้ใหม่ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาเดิม

14. ประสบการณ์การเก็บเงินจากโครงการก่อนๆ ของผู้ขาย อาจนำมาใช้กับโครงการใหม่ได้ หาก
โครงการก่อน ๆ นั้น

14.1 มีลักษณะส่วนใหญ่เหมือนกันกับโครงการใหม่ เช่น ชนิดของบ้าน อาคารชุดและที่ดิน
สภาพแวดล้อม ประเภทลูกค้า เงื่อนไขตามสัญญา และวิธีการขาย เป็นต้น

14.2 ได้รับเงินค่างวดเป็นจำนวนมากพอที่จะเป็นเครื่องชี้ว่าการขายในปัจจุบันของโครงการ
ใหม่จะเก็บเงินได้ตามสัญญา

15. ความสามารถในการเก็บเงินจากผู้ซื้อแต่ละสัญญาไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตาม
สัญญาอาจถือเป็นเกณฑ์หนึ่งที่ใช้วัดความสามารถในการเก็บเงินของผู้ขาย

งานพัฒนาและงานก่อสร้างได้ผ่านขั้นตอนเบื้องต้นแล้ว

16. งานพัฒนาและงานก่อสร้างโครงการที่ถือว่าเป็นงานขั้นตอนเบื้องต้น ได้แก่

16.1 งานวิศวกรรมและงานออกแบบ

16.2 การเซ็นสัญญาจ้างเหมาปรับปรุงและเตรียมพื้นที่ หรือจ้างเหมาก่อสร้าง

16.3 การปรับปรุงสภาพพื้นที่และการจัดเตรียมพื้นที่

16.4 การสร้างสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ประปา และไฟฟ้า ฯลฯ

16.5 การวางผัง

16.6 การสร้างฐานรากของบ้านหรืออาคารงานพัฒนาและงานก่อสร้างที่ถือว่าได้ผ่านขั้นตอนเบื้องต้นแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของงานก่อสร้างตามโครงการที่เสนอขาย ซึ่งได้รับการรับรองโดยวิศวกรหรือสถาปนิกของโครงการ

ผู้ขายมีความสามารถทางการเงินดี

17. ผู้ขายมีความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุน หรือหลักประกัน เพื่อใช้ในการดำเนินงานปรับปรุงที่ดินงานก่อสร้างอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกให้เสร็จไว้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้ขายสามารถปฏิบัติเงื่อนไขอื่นๆที่ได้ให้ไว้ ความสามารถดังกล่าวอาจพิจารณาได้จากเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น ความสามารถในการกู้ยืมเงินหรือกระแสเงินสดในเชิงบวกจากการดำเนินงานของผู้ขาย

งานก่อสร้างได้ก้าวหน้าไปด้วยดี

18. ผู้ขายได้ทำงานพัฒนาก้าวหน้าผ่านขั้นตอนเบื้องต้นแล้ว และมีเครื่องชี้ว่า งานจะทำสำเร็จได้ตามแผน สิ่งชี้ความก้าวหน้าบางอย่างได้แก่

18.1 เงินทุนที่ได้จ่ายไปในงานพัฒนาตามแผน

18.2 งานพัฒนาที่ดินได้เริ่มแล้ว

18.3 แผนงานวิศวกรรมที่มีและความผูกพันของงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย

18.4 งานที่ได้ทำสำเร็จแล้วเกี่ยวกับถนน ทางเข้า ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า บ่อน้ำบาดน้ำเสีย

สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ตามสัญญา

19. นอกจากนี้ ต้องไม่มีสิ่งบ่งชี้ให้เห็นถึงปัจจัยที่จะทำให้งานหยุดชะงัก เช่น ไม่สามารถขออนุญาต ไม่สามารถจัดจ้างผู้รับเหมา จัดหาคนหรืออุปกรณ์ต่างๆ ได้ และต้องสามารถประเมินเงินรับจากการขายรวมและต้นทุนรวม และขึ้นความก้าวหน้าของงานจนกระทั่งงานเสร็จได้อย่างมีเหตุมีผล โดยพิจารณาถึงปริมาณการขาย แนวโน้มราคาขาย ความต้องการซื้อ รวมทั้งปัจจัยฤดูกาล ประสิทธิภาพ ทางภูมิศาสตร์และปัจจัยสิ่งแวดล้อมต่างๆ ประกอบด้วย

ผู้ขายได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

20. หากผู้ขายต้องการเข้าไปเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลังจากที่ได้ขายไปแล้วในลักษณะที่เก็บความเสี่ยงส่วนใหญ่หรือผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินนั้นอยู่ ถือว่าผิดเกณฑ์ข้อนี้ เช่น การขายโดยการทำสัญญาซื้อคืนเพื่อเป็นการดึงดูดผู้ซื้อในแง่การขาย การขายนี้ถือว่าผู้ขายยังมีความเสี่ยงในทรัพย์สินนั้นอยู่

21. สำหรับการขายที่ดิน ผู้ขายได้ทำงานพัฒนาเสร็จสมบูรณ์แล้วและไม่มีพันธะที่ต้องทำงานปรับปรุงต่าง ๆ ให้สำเร็จเกี่ยวกับที่ดินเป็นแปลง ๆ ที่ขาย หรืองานสร้างเครื่องอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินเป็นแปลง ๆ ที่ขาย

3.4 วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 ประเภท คือ การขายที่ดิน ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และการขายอาคารชุด สามารถเลือกการรับรู้รายได้หลายวิธีตามเงื่อนไขของการเกิดขึ้นของรายได้จากการขายนั้น ทั้งนี้เพื่อการศึกษาผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัยนี้ จะใช้ตัวเลขเพื่อเป็นข้อสมมุติฐานเดียวกันดังนี้

1. รายละเอียดโครงการ

รายได้จากการขายที่ดินเปล่าทั้งโครงการ 100,000,000 บาท

ต้นทุนโครงการ

ค่าที่ดิน	30,000,000 บาท
ค่าพัฒนาที่ดิน	25,000,000 บาท
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	3,000,000 บาท
ค่าเตรียมการ	1,000,000 บาท
ค่าการตลาด	3,000,000 บาท
ค่าดำเนินการตลอดอายุโครงการ	9,946,136 บาท
ค่าเผื่อสำรอง	2,750,000 บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3,300,000 บาท
ค่าธรรมเนียมการโอน(จ่ายคนละครั้งกับผู้ซื้อ)	1,000,000 บาท
ภาษีเงินได้	30% ของกำไรสุทธิ

2. ตารางการขายปีละ 25% ใช้เวลาขายทั้งหมด 4 ปี

เงื่อนไขการขาย

จอง	1%
ทำสัญญา	5%
คาวน 11 งวด (จ่ายเงินคาวนเท่ากันทุกงวด)	24%

3. โปรแกรมการชำระเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาที่ดิน

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ค่าที่ดิน	100%			
ค่าพัฒนาที่ดิน	50%	50%		
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	50%	50%		
ค่าเตรียมการ	100%			
ค่าการตลาด	25%	25%	25%	25%
ค่าเพื่อสำรอง	50%	50%		

4. โครงสร้างเงินทุน

ส่วนของผู้ถือหุ้น	40%
เงินกู้	60%
อัตราดอกเบี้ย	15%

3.41 การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน

- (1) ให้รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อผู้ขายได้โอนความเสี่ยงและประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

แผนภาพ 3.3 แสดงการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอน กรณีอาคารชุด

ระยะเวลา	กระแสเงินสดเข้า	จำนวนเงิน (บาท)	กระแสเงินสดออก	จำนวนเงิน (บาท)	งบกำไร/ขาดทุน	จำนวนเงิน (บาท)	งบดุล	จำนวนเงิน (บาท)
เดือนที่ 1-12 ปีที่ 1	รับเงินจากการขาย (บาท)	7,500,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน	16,500,000	รายได้	-	ทรัพย์สิน	46,839,792
			-ค่าก่อสร้าง	22,413,793	ค่าใช้จ่าย	-	หนี้สิน	29,238,034
			-ค่าดำเนินการ	1,800,000	กำไรเงินได้	-	(-เงินรับล่วงหน้า)	7,500,000
			-ค่าใช้จ่ายอื่น	3,290,603	กำไรสุทธิ	-	ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	17,601,759
	รวม	7,500,000	รวม	44,004,397				
เดือนที่ 13-24 ปีที่ 2	รับเงินจากการขาย/โอน (บาท)	25,000,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน	-	รายได้	25,000,000	ทรัพย์สิน	54,935,739
			-ค่าก่อสร้าง	22,413,793	ค่าใช้จ่าย	21,889,792	หนี้สิน	23,474,851
			-ค่าดำเนินการ	1,890,000	กำไรเงินได้	933,062	(-เงินรับล่วงหน้า)	7,500,000
			-ค่าใช้จ่ายอื่น	4,901,166	กำไรสุทธิ	2,177,146	ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	31,460,888
	รวม	25,000,000	รวม	29,204,959				
เดือนที่ 25-36 ปีที่ 3	รับเงินจากการขาย/โอน (บาท)	25,000,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน	-	รายได้	25,000,000	ทรัพย์สิน	45,687,271
			-ค่าก่อสร้าง	-	ค่าใช้จ่าย	21,889,792	หนี้สิน	12,049,238
			-ค่าดำเนินการ	1,984,500	กำไรเงินได้	933,062	(-เงินรับล่วงหน้า)	7,500,000
			-ค่าใช้จ่ายอื่น	2,758,062	กำไรสุทธิ	2,177,146	ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	33,638,034
	รวม	25,000,000	รวม	4,742,562				
เดือนที่ 37-48 ปีที่ 4	รับเงินจากการขาย/โอน (บาท)	25,000,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน	-	รายได้	25,000,000	ทรัพย์สิน	47,864,417
			-ค่าก่อสร้าง	-	ค่าใช้จ่าย	21,889,792	หนี้สิน	12,049,238
			-ค่าดำเนินการ	2,083,725	กำไรเงินได้	933,062	(-เงินรับล่วงหน้า)	7,500,000
			-ค่าใช้จ่ายอื่น	2,758,062	กำไรสุทธิ	2,177,146	ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	35,815,180
	รวม	25,000,000	รวม	4,841,787				
เดือนที่ 49-60 ปีที่ 5	รับเงินจากการขาย/โอน (บาท)	17,500,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน	-	รายได้	25,000,000	ทรัพย์สิน	42,541,563
			-ค่าก่อสร้าง	-	ค่าใช้จ่าย	21,889,792	หนี้สิน	4,549,238
			-ค่าดำเนินการ	2,187,911	กำไรเงินได้	933,062	(-เงินรับล่วงหน้า)	-
			-ค่าใช้จ่ายอื่น	1,760,562	กำไรสุทธิ	2,177,146	ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	37,992,325
	รวม	17,500,000	รวม	3,948,474				

ตาราง กระบวนการรับรู้อำนาจการซื้อโดยการซื้อโดยองค์การรับรู้อำนาจได้ทั้งอันรวม
งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่)

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 1)

รายได้จากการขาย	-
ค่าใช้จ่าย	-
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์ อิมรูบ , ขาวนำ	-
ค่าก่อสร้าง	-
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	-
ค่าเครื่องมือการ	-
ค่าการตลาด	-
ค่าจ้างช่าง	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-
รวมค่าใช้จ่าย	-
กำไรขั้นต้น	-
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานและบริหาร	-
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	-
ภาษีเงินได้	-
กำไรสุทธิ	-
กำไรสะสม	-

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ขาย	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	(เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	2,835,396
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับล่วงหน้า)	7,500,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	-	รวมหนี้สินหมุนเวียน	10,335,396
ค่าที่ดิน	16,500,000	หนี้สินระยะยาว	-
ค่าอุปกรณ์ อิมรูบ , ขาวนำ	-	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	22,413,793	รวมหนี้สิน	29,238,034
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	672,414		
ค่าเครื่องมือการ	500,000	ทุนเรือนหุ้น (เรียกชำระแล้ว)	17,601,759
ค่าการตลาด	750,000	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	1,800,000	กำไรสะสม	-
ค่าจ้างช่าง	1,120,690	รวมส่วนของผู้ขาย	17,601,759
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	247,500		
ค่าธรรมเนียมการโอน	-		
ดอกเบี้ยจ่าย	2,835,396		
รวม	46,839,792	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ขาย	46,839,792

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 1)

กระแสเงินสดออก	
ค่าที่ดิน	16,500,000
ค่าอุปกรณ์ อิมรูบ , ขาวนำ	-
ค่าก่อสร้าง	22,413,793
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	672,414
ค่าเครื่องมือการ	500,000
ค่าการตลาด	750,000
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	1,800,000
ค่าจ้างช่าง	1,120,690
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	247,500
ค่าธรรมเนียมการโอน	-
ดอกเบี้ยจ่าย	2,835,396
ภาษีเงินได้	-
รวม	46,839,792
กระแสเงินสดรับ	
เงินตราต่างประเทศ	7,500,000
ทุน	17,601,759
รวม	25,101,759
กระแสเงินสดก่อนดอกเบี้ย	(18,902,636)
กระแสเงินสดสุทธิ	(21,738,034)

งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 2)

รายได้จากการขาย	25,000,000
ค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	4,125,000
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน่า	87,500
ค่าก่อสร้าง	11,206,897
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	336,207
ค่าเตรียมการ	125,000
ค่าการตลาด	750,000
ค่าทรัพย์สิน	560,345
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมธนาคาร โอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	1,137,309
รวมค่าใช้จ่าย	19,403,258
กำไรขั้นต้น	5,596,742
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานและบริหาร	2,486,534
กำไรสุทธิก่อนภาษี	3,110,208
ภาษีเงินได้	933,062
กำไรสุทธิ	2,177,146
กำไรสะสม	2,177,146

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 2)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	เงินกู้ระยะสั้นจากการธนาคาร	4,549,238
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับล่วงหน้า)	7,500,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	-	รวมหนี้สินหมุนเวียน	12,049,238
ค่าที่ดิน	12,375,000	หนี้สินระยะยาว	11,425,613
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน่า	262,500	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	33,620,690	รวมหนี้สิน	23,474,851
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	1,006,621	ทุนเรือนหุ้น (เมื่อชำระแล้ว)	29,263,742
ค่าเตรียมการ	375,000	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าการตลาด	750,000	กำไรสะสม	2,177,146
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%ปี)	1,203,466	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	31,460,655
ค่าทรัพย์สิน	1,681,034		
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	247,500		
ค่าธรรมเนียมธนาคาร โอน	-		
ดอกเบี้ยจ่าย	3,411,929		
รวม	54,935,739	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	54,935,739

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 2)

กระแสเงินสด	
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน่า	350,000
ค่าก่อสร้าง	22,413,793
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	672,414
ค่าเตรียมการ	-
ค่าการตลาด	750,000
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%ปี)	1,890,000
ค่าทรัพย์สิน	1,120,690
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมธนาคาร โอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	1,713,842
ภาษีเงินได้	933,062
รวม	30,918,801
กระแสเงินสดรับ	
เงินตราต่างประเทศ	25,000,000
ทุน	11,681,964
รวม	36,681,964
กระแสเงินสดก่อนดอกเบี้ย	7,477,025
กระแสเงินสดสุทธิ	5,763,183

งบกำไร/ขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 3)

รายได้จากการขาย	25,000,000
ค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	4,125,000
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , จาวน่า	87,500
ค่าก่อสร้าง	11,206,897
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	336,207
ค่าเตรียมการ	125,000
ค่าการตลาด	750,000
ค่าเช่ารถเช่า	560,345
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	1,137,309
รวมค่าใช้จ่าย	19,403,258
กำไรขั้นต้น	5,596,742
ค่าใช้จ่ายการค้าดำเนินการบริหาร	2,486,534
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,110,208
ภาษีเงินได้	933,062
กำไรสุทธิ	2,177,146
กำไรสะสม	4,354,292

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 3)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8,831,824	เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	4,549,238
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับล่วงหน้า)	7,500,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,831,824	รวมหนี้สินหมุนเวียน	12,049,238
ค่าที่ดิน	6,250,000	หนี้สินระยะยาว	-
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , จาวน่า	175,000	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	22,413,793	รวมหนี้สิน	12,049,238
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	672,414		
ค่าเตรียมการ	250,000	ทุนเรือนหุ้น (เรียกชำระแล้ว)	29,283,742
ค่าการตลาด	750,000	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	701,432	กำไรสะสม	4,354,292
ค่าเช่ารถเช่า	1,120,690	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	33,638,034
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	347,500		
ค่าธรรมเนียมการโอน	-		
ดอกเบี้ยจ่าย	2,274,619		
รวม	45,607,271	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	45,607,271

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 3)

กระแสเงินสด	
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , จาวน่า	-
ค่าก่อสร้าง	-
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	-
ค่าเตรียมการ	-
ค่าการตลาด	750,000
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	1,984,500
ค่าเช่ารถเช่า	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	-
ภาษีเงินได้	933,062
รวม	4,742,562
กระแสเงินสดรับ	
เงินสดรับจากการขาย	25,000,000
ทุน	-
รวม	25,000,000
กระแสเงินสดสุทธิ	20,257,438
กระแสเงินสดสุทธิ	20,257,438

งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 4)

รายได้จากการขาย	25,000,000
ค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	4,125,000
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน้ำ	87,500
ค่าก่อสร้าง	11,206,597
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	336,207
ค่าเครื่องมือการ	125,000
ค่าการตลาด	750,000
ค่าจ้างช่าง	560,345
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	625,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	1,137,309
รวมค่าใช้จ่าย	19,003,258
กำไรขั้นต้น	5,996,742
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานและบริหาร	2,486,534
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,510,208
กำไรเงินได้	933,062
กำไรสุทธิ	2,177,146
กำไรสะสม	6,531,437

งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 4)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	28,990,037	เงินกู้ระยะสั้นจากธนาคาร	4,549,238
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับล่วงหน้า)	7,500,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	28,990,037	รวมหนี้สินหมุนเวียน	12,049,238
ค่าที่ดิน	4,125,000	หนี้สินระยะยาว	-
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน้ำ	87,500	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	11,206,597	รวมหนี้สิน	12,049,238
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	336,207		
เครื่องมือการ	125,000	ทุนส่วนเกิน (เมื่อชำระแล้ว)	29,283,742
ค่าการตลาด	750,000	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าต้นทุนการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	298,623	กำไรสะสม	6,531,437
ค่าจ้างช่าง	560,345	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	35,815,180
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	347,500		
ค่าธรรมเนียมการโอน	-		
ดอกเบี้ยจ่าย	1,137,309		
รวม	47,864,417	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	47,864,417

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 4)

กิจกรรมการรวม		
กระแสเงินสด		
ค่าที่ดิน	-	
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน้ำ	-	
ค่าก่อสร้าง	-	
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	-	
เครื่องมือการ	-	
ค่าการตลาด	750,000	
ค่าต้นทุนการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	2,083,725	
ค่าจ้างช่าง	-	
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	625,000	
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000	
ดอกเบี้ยจ่าย	-	
กำไรเงินได้	933,062	
รวม	4,841,787	
กระแสเงินสดรับ		
เงินที่รับจากการขาย	25,000,000	
ทุน	-	
รวม	25,000,000	
กระแสเงินสดก่อนดอกเบี้ย	20,158,213	
กระแสเงินสดสุทธิ	20,158,213	

งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 5)

รายได้จากการขาย	25,000,000
ค่าให้อำเภ	
ค่าที่ดิน	4,125,000
ค่าอุปกรณ์อื่นรวม , ขาวน้ำ	87,500
ค่าก่อสร้าง	11,206,897
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	336,207
ค่าเครื่องมือการ	125,000
ค่าการตลาด	750,000
ค่าการสง่าอา	560,345
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	1,137,309
รวมค่าใช้จ่าย	19,403,258
กำไรขั้นต้น	5,596,742
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานบริหาร	2,486,534
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,110,208
ภาษีเงินได้	933,062
กำไรสุทธิ	2,177,146
กำไรสะสม	8,708,583

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 5)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	42,541,563	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการธนาคาร	4,549,238
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับอ่าวหน้า)	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	42,541,563	รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,549,238
ค่าที่ดิน	-	หนี้สินระยะยาว	-
ค่าอุปกรณ์อื่นรวม , ขาวน้ำ	-	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	0	รวมหนี้สิน	4,549,238
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	0		
ค่าเครื่องมือการ	-	ทุนเรือนหุ้น (บริษัทจำกัด)	29,263,742
ค่าการตลาด	-	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	-	กำไรสะสม	8,708,583
ค่าสง่าอา	(0)	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	37,972,325
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-		
ค่าธรรมเนียมการโอน	-		
ดอกเบี้ยจ่าย	-		
รวม	42,541,563	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	42,541,563

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 5)

กระแสเงินสด	
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์อื่นรวม , ขาวน้ำ	-
ค่าก่อสร้าง	-
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	-
ค่าเครื่องมือการ	-
ค่าการตลาด	-
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	2,187,911
ค่าสง่าอา	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	577,500
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	-
ภาษีเงินได้	933,062
รวม	46,839,792
กระแสเงินสดรับ	
เงินสดรับจากการขาย	17,500,000
ทุน	-
รวม	17,500,000
กระแสเงินสดก่อนดอกเบี้ย	13,551,526
กระแสเงินสดสุทธิ	13,551,526

เงื่อนไขในการรับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ หรือตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ

กิจการที่ค้าส่งหรือค้าปลีกทั้ง 3 ประเภทดังกล่าว อาจเลือกรับรู้รายได้จากการขายสินค้าตามส่วนของงานที่ทำเสร็จหรือตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระได้

1. การขายเกิดขึ้นแล้ว (ในกรณีของการขายห้องชุดของอาคารชุด การทำสัญญาจะซื้อจะขาย ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่เปิดขายหรือเปิดจอง)
2. ผู้ซื้อ ไม่มีสิทธิเรียกเงินคืน
3. ผู้ซื้อและผู้ขายต้องมีความเป็นอิสระต่อกันหรือเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ
9. เงินวางเริ่มแรกและเงินค่างวดของผู้ซื้อที่ชำระแล้วต้องมีไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญา
5. ผู้ขายมีความสามารถเก็บเงินได้ตามสัญญา
6. งานพัฒนาและงานก่อสร้างของผู้ขาย ได้ผ่านขั้นตอนเบื้องต้นแล้ว ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของงานก่อสร้างตามโครงการที่เสนอขาย
7. ผู้ขายมีความสามารถทางการเงินดี
8. การก่อสร้างได้ก้าวหน้าไปด้วยดี
9. ผู้ขายสามารถประเมินเงินรับจากการขายรวมและต้นทุนทั้งหมดที่ต้องใช้ในการก่อสร้างได้อย่างมีหลักเกณฑ์ ทั้งนี้ต้นทุนที่ประมาณการไว้จำเป็นต้องปรับปรุงอย่างน้อยปีละครั้งหรือเมื่อผู้ขายประมาณได้ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงในจำนวนต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

3.42 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

วิธีการกำหนดอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จมีหลายวิธี ได้แก่

1. คำนวณตามอัตราส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้ว กับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน
2. สํารวจและประเมินผลงานที่ทำเสร็จโดยวิศวกรหรือสถาปนิกว่าเป็นอัตราส่วนร้อยละเท่าใดของงานทั้งหมดตามสัญญา
3. ใช้ทั้งสองวิธีประกอบกัน

ในกรณีที่ผู้ซื้อผิคนัดชำระเงินเกินกว่า 3 งวดติดต่อกันและอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จสูงกว่าเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ให้หยุดรับรู้รายได้ทันที ควรมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามความเหมาะสม

แผนภาพ 3.4 แสดงการรับรู้รายได้ตามส่วนของงานที่ทำเสร็จ กรณีอาคารชุด

ระยะเวลา	กระแสเงินสดเข้า	จำนวนเงิน (บาท)	กระแสเงินสดออก	จำนวนเงิน (บาท)	งบกำไร/ขาดทุน	จำนวนเงิน (บาท)	งบบุค	จำนวนเงิน (บาท)
เดือนที่ 1-12 ปีที่ 1	รับเงินจากการขาย (บาท)	7,500,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน	16,500,000	รายได้	-	ทรัพย์สิน	46,839,792
			-ค่าก่อสร้าง	22,413,793	ค่าใช้จ่าย	-	หนี้สิน	29,238,034
			-ค่าดำเนินการ	1,800,000	กำไรเงินได้	-	(-เงินรับล่วงหน้า)	7,500,000
			-ค่าใช้จ่ายอื่น	6,125,999	กำไรสุทธิ	-	ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	17,601,759
	รวม	7,500,000	รวม	46,839,792				
เดือนที่ 13-24 ปีที่ 2	รับเงินจากการขาย/โอน (บาท)	25,000,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน	-	รายได้	50,000,000	ทรัพย์สิน	50,587,376
			-ค่าก่อสร้าง	22,413,793	ค่าใช้จ่าย	43,821,012	หนี้สิน	16,610,088
			-ค่าดำเนินการ	1,890,000	กำไรเงินได้	1,853,696	(-เงินรับล่วงหน้า)	-
			-ค่าใช้จ่ายอื่น	7,684,499	กำไรสุทธิ	4,325,292	ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	33,977,287
	รวม	25,000,000	รวม	31,922,292				
เดือนที่ 25-36 ปีที่ 3	รับเงินจากการขาย/โอน (บาท)	25,000,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน	-	รายได้	25,000,000	ทรัพย์สิน	40,772,028
			-ค่าก่อสร้าง	-	ค่าใช้จ่าย	21,910,506	หนี้สิน	4,632,095
			-ค่าดำเนินการ	1,984,500	กำไรเงินได้	926,848	(-เงินรับล่วงหน้า)	-
			-ค่าใช้จ่ายอื่น	2,751,848	กำไรสุทธิ	2,162,646	ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	36,139,933
	รวม	25,000,000	รวม	4,736,348				
เดือนที่ 37-48 ปีที่ 4	รับเงินจากการขาย/โอน (บาท)	25,000,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน	-	รายได้	25,000,000	ทรัพย์สิน	42,934,674
			-ค่าก่อสร้าง	-	ค่าใช้จ่าย	21,910,506	หนี้สิน	4,632,095
			-ค่าดำเนินการ	2,083,725	กำไรเงินได้	926,848	(-เงินรับล่วงหน้า)	-
			-ค่าใช้จ่ายอื่น	2,751,848	กำไรสุทธิ	2,162,646	ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	38,302,579
	รวม	25,000,000	รวม	4,835,573				
เดือนที่ 49-60 ปีที่ 5	รับเงินจากการขาย/โอน (บาท)	17,500,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน	-	รายได้	-	ทรัพย์สิน	42,934,674
			-ค่าก่อสร้าง	-	ค่าใช้จ่าย	-	หนี้สิน	4,632,095
			-ค่าดำเนินการ	2,187,911	กำไรเงินได้	-	(-เงินรับล่วงหน้า)	-
			-ค่าใช้จ่ายอื่น	827,500	กำไรสุทธิ	-	ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	38,302,579
	รวม	17,500,000	รวม	3,015,411				

ตาราง งบประมาณการรับรู้อายุได้ของภาระผูกพันโดยสหกรณ์การรับรู้อายุได้เงินต้นมูลค่าที่เกินกำหนดชำระ
งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 1)

งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 1)

รายได้ดอกเบี้ย	-
ค่าใช้ค่า	-
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์อิมรูบ , ขาวน่า	-
ค่าก่อสร้าง	-
ค่าตอบแทนและควบคุมงาน	-
ค่าเคอิมการ	-
ค่าการคตท	-
ค่าการจจจ	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-
รวมค่าใช้จ่าย	-
กำไรขั้นต้น	-
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานบริหาร	-
กำไรสุทธิก่อนภาษี	-
ภาษีเงินได้	-
กำไรสุทธิ	-
กำไรสะสม	-

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	2,835,396
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับล่วงหน้า)	7,500,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	-	รวมหนี้สินหมุนเวียน	10,335,396
ค่าที่ดิน	16,500,000	หนี้สินระยะยาว	18,902,638
ค่าอุปกรณ์อิมรูบ , ขาวน่า	-	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	22,413,793	รวมหนี้สิน	29,238,034
ค่าตอบแทนและควบคุมงาน	672,414		
ค่าเคอิมการ	500,000	ทุนเรือนหุ้น (เมื่อชำระแล้ว)	17,601,759
ค่าการตลาด	750,000	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าค่านินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	1,800,000	กำไรสะสม	-
ค่าสำรองจ่าย	1,120,690	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	17,601,759
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	247,500		
ค่าธรรมเนียมการโอน	-		
ดอกเบี้ยจ่าย	2,835,396		
รวม	46,839,792	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	46,839,792

งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 1)

กำไรขั้นต้น	16,500,000
ค่าอุปกรณ์อิมรูบ , ขาวน่า	-
ค่าก่อสร้าง	22,413,793
ค่าตอบแทนและควบคุมงาน	672,414
ค่าเคอิมการ	500,000
ค่าการตลาด	750,000
ค่าค่านินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	1,800,000
ค่าสำรองจ่าย	1,120,690
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	247,500
ค่าธรรมเนียมการโอน	-
ดอกเบี้ยจ่าย	2,835,396
ภาษีเงินได้	-
รวม	46,839,792
กำไรขั้นต้น	
เงินที่ลบริบจากการขาย	7,500,000
ทุน	17,601,759
รวม	25,101,759
กระแสเงินสดก่อนดอกเบี้ย	(18,902,638)
กระแสเงินสดสุทธิ	(21,738,034)

งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 2)

รายได้จากการขาย	32,500,000
กำไรสุทธิ	
ค่าที่ดิน	5,362,500
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน่า	113,750
ค่าก่อสร้าง	14,568,966
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	437,069
ค่าเตรียมการ	162,500
ค่าการตลาด	975,000
ค่าจ้าง ออจ่าย	728,448
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	1,072,500
ค่าธรรมเนียมการโอน	325,000
ดอกเบี้ยจ่าย	1,486,619
รวมกำไรสุทธิ	25,232,351
กำไรขั้นต้น	7,267,649
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานและบริหาร	3,232,494
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	4,035,154
ภาษีเงินได้	1,210,546
กำไรสุทธิ	2,824,608
กำไรสะสม	2,824,608

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 2)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	4,549,238
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับล่วงหน้า)	7,500,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	-	รวมหนี้สินหมุนเวียน	12,049,238
ค่าที่ดิน	12,375,000	หนี้สินระยะยาว	11,425,613
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน่า	262,500	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	33,620,690	รวมหนี้สิน	23,474,851
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	1,008,621		
ค่าเตรียมการ	375,000	ทุนเรือนหุ้น (เรียกชำระแล้ว)	29,283,742
ค่าการตลาด	750,000	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	1,203,466	กำไรสะสม	2,177,146
ค่าจ้าง ออจ่าย	1,681,034	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	31,460,888
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	247,500		
ค่าธรรมเนียมการโอน	-		
ดอกเบี้ยจ่าย	3,411,928		
รวม	54,935,739	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	54,935,739

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 2)

กระแสเงินสดออก	
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน่า	350,000
ค่าก่อสร้าง	22,413,793
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	672,414
ค่าเตรียมการ	-
ค่าการตลาด	750,000
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	1,890,000
ค่าจ้าง ออจ่าย	1,120,690
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	1,738,816
ภาษีเงินได้	1,210,546
รวม	31,221,288
กระแสเงินสดรับ	
เงินศรัทธาจากการขาย	25,000,000
ทุน	11,792,977
รวม	36,792,977
กระแสเงินสดก่อนดอกเบี้ย	7,310,534
กระแสเงินสดสุทธิ	5,571,719

งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 3)

รายได้จากการขาย	25,000,000
ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์	4,125,000
ค่าซื้อที่ดิน	87,500
ค่าอุปกรณ์อิฐปูน, ขาวน้ำ	11,206,897
ค่าก่อสร้าง	336,207
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	125,000
ค่าเครื่องมือการ	750,000
ค่าการตลาด	560,345
ค่าจ้างช่าง	825,000
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	250,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	1,143,553
ดอกเบี้ยจ่าย	19,409,501
กำไรขั้นต้น	5,590,499
ค่าใช้จ่ายสำหรับงานละเอียดบริหาร	2,486,534
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,103,965
ภาษีเงินได้	931,189
กำไรสุทธิ	2,172,775
กำไรสะสม	4,997,383

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 3)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8,667,207	เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	4,574,211
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับล่วงหน้า)	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,667,207	รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,574,211
ค่าที่ดิน	7,012,500	หนี้สินระยะยาว	-
ค่าอุปกรณ์อิฐปูน, ขาวน้ำ	148,750	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	19,051,724	รวมหนี้สิน	4,574,211
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	571,552	ทุนเรือนหุ้น (เรียกชำระแล้ว)	29,394,736
ค่าเครื่องมือการ	212,500	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าการตลาด	525,000	กำไรสะสม	4,997,383
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	(44,528)	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	34,392,119
ค่าจ้างช่าง	952,586		
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-		
ค่าธรรมเนียมการโอน	(75,000)		
ดอกเบี้ยจ่าย	1,944,040		
รวม	38,966,330	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	38,966,330

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 3)

กระแสเงินสด	
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์อิฐปูน, ขาวน้ำ	-
ค่าก่อสร้าง	-
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	-
ค่าเครื่องมือการ	-
ค่าการตลาด	750,000
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	1,984,500
ค่าจ้างช่าง	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	-
ภาษีเงินได้	931,189
รวม	4,740,689
กระแสเงินสดสุทธิ	
เงินที่รับจากการขาย	25,000,000
ทุน	-
รวม	25,000,000
กระแสเงินสดก่อนหักภาษี	20,259,311
กระแสเงินสดสุทธิ	20,259,311

งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 4)

รายได้จากการขาย	25,000,000
ค่าใช้สอย	
ค่าที่ดิน	4,125,000
ค่าอุปกรณ์ อื่นรวม , ขาวน้ำ	87,500
ค่าก่อสร้าง	11,206,897
ค่าออกถนนและควบคุมงาน	336,207
ค่าเคื่องมือ	125,000
ค่าการตลาด	750,000
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	560,345
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	1,143,553
รวมค่าใช้จ่าย	19,409,501
กำไรขั้นต้น	5,590,499
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานและบริหาร	2,486,534
กำไรสุทธิก่อนภาษี	3,103,965
ภาษีเงินได้	931,189
กำไรสุทธิ	2,172,775
กำไรสะสม	7,170,159

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 4)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	28,827,292	เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	4,574,211
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับอ่าวน้ำ)	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	28,827,292	รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,574,211
ค่าที่ดิน	2,887,500	หนี้สินระยะยาว	-
ค่าอุปกรณ์ อื่นรวม , ขาวน้ำ	61,250	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	7,644,628	รวมหนี้สิน	4,574,211
ค่าออกถนนและควบคุมงาน	235,345		
ค่าเคื่องมือ	87,500	ทุนเรือนหุ้น (เมื่อชำระแล้ว)	29,394,736
ค่าการตลาด	525,000	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	(447,337)	กำไรสะสม	7,170,159
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	392,341	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	36,564,895
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-		
ค่าธรรมเนียมการโอน	(75,000)		
ดอกเบี้ยจ่าย	800,487		
รวม	41,139,106	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	41,139,106

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 4)

กระแสเงินสด	
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์ อื่นรวม , ขาวน้ำ	-
ค่าก่อสร้าง	-
ค่าออกถนนและควบคุมงาน	-
ค่าเคื่องมือ	-
ค่าการตลาด	750,000
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	2,083,725
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	-
ภาษีเงินได้	931,189
รวม	4,839,914
กระแสเงินสดรับ	
เงินดิวจากกิจการขาย	25,000,000
หุ้น	-
รวม	25,000,000
กระแสเงินสดก่อนดอกเบี้ย	13,832,756
กระแสเงินสดสุทธิ	13,832,756

งบกำไร/ขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 5)

รายได้จากการขาย	17,500,000
ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์	-
ค่าที่ดิน	2,887,500
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน่า	61,250
ค่าก่อสร้าง	7,844,828
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	235,345
ค่าเตรียมการ	67,500
ค่าการตลาด	525,000
ค่าจ้างช่าง	392,241
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	577,500
ค่าธรรมเนียมการโอน	175,000
ดอกเบี้ยจ่าย	600,487
รวมค่าใช้จ่าย	13,886,651
กำไรขั้นต้น	3,913,349
ค่าใช้จ่ายการตลาดเงินและบริหาร	1,740,574
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	2,172,775
ภาษีเงินได้	651,833
กำไรสุทธิ	1,520,943
กำไรสะสม	8,691,102

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 5)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	42,660,049	เงินกู้ระยะสั้นจากธนาคาร	4,574,211
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับล่วงหน้า)	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	42,660,049	รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,574,211
ค่าที่ดิน	-	หนี้สินระยะยาว	-
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน่า	0	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	-	รวมหนี้สิน	4,574,211
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	(0)		
ค่าเตรียมการ	-	ทุนเรือนหุ้น (เรียกชำระแล้ว)	29,394,736
ค่าการตลาด	-	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	-	กำไรสะสม	8,691,102
ค่าจ้างช่าง	(0)	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	38,085,837
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-		
ค่าธรรมเนียมการโอน	-		
ดอกเบี้ยจ่าย	-		
รวม	42,660,049	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	42,660,049

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 5)

กระแสเงินสดสุทธิ	-
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน่า	-
ค่าก่อสร้าง	-
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	-
ค่าเตรียมการ	-
ค่าการตลาด	-
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	2,187,911
ค่าจ้างช่าง	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	577,500
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	-
ภาษีเงินได้	651,833
รวม	3,667,244
กระแสเงินสดรับ	-
เงินสดรับจากการขาย	17,500,000
หุ้น	-
รวม	17,500,000
กระแสเงินสดก่อนหักภาษี	13,832,756
กระแสเงินสดสุทธิ	13,832,756

3.43 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ

1. การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ให้ใช้วิธีการรับรู้ตามอัตราค่าไรขั้นต้น
2. ในกรณีที่อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จต่ำกว่าสัดส่วนของเงินที่ได้รับการผ่อนชำระตามกำหนดต่อราคาขายผ่อนชำระ ให้รับรู้รายได้ไม่เกินส่วนของงานที่ทำเสร็จ ส่วนเงินค่างวดที่ได้รับผ่อนชำระเกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จให้ถือเป็นเงินรับล่วงหน้าจากผู้ซื้อ
3. ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินเกินกว่า 3 งวดติดต่อกัน ให้หยุดรับรู้รายได้ทันที
4. ควรมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามความเหมาะสม
5. ถ้าในระหว่างการผ่อนชำระ ผู้ซื้อสามารถชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดได้ก่อนกำหนด หรือสามารถหาแหล่งเงินกู้อื่นใด รวมทั้งการก่อสร้างได้เสร็จสมบูรณ์และผู้ขายได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ให้รับรู้จำนวนเงินดังกล่าวเป็นรายได้ทั้งจำนวนในงวดนั้น

การบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับเป็นเงินมัดจำ

ในกรณีที่การขายอสังหาริมทรัพย์ไม่เข้าเงื่อนไขการรับรู้รายได้ตามย่อหน้าที่ 2 หรือ 3 ให้บันทึกจำนวนที่เงินที่ได้รับเป็นเงินมัดจำหรือเงินรับล่วงหน้าจากผู้ซื้อจนกว่าการขายดังกล่าวจะเข้าเงื่อนไขตามย่อหน้าใดย่อหน้าหนึ่งข้างต้น

แผนภาพ 3.5 แสดงการรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระ กรณีอาคารชุด

ระยะเวลา	กระแสเงินสดเข้า	จำนวนเงิน (บาท)	กระแสเงินสดออก	จำนวนเงิน (บาท)	งบกำไร/ขาดทุน	จำนวนเงิน (บาท)	งบดุล	จำนวนเงิน (บาท)
เดือนที่ 1-12 ปีที่ 1	รับเงินจากการขาย (บาท)	-	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน -ค่าก่อสร้าง -ค่าดำเนินการ -ค่าใช้จ่ายอื่น	-	รายได้ ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้ กำไรสุทธิ	- - - -	ทรัพย์สิน หนี้สิน (-เงินรับล่วงหน้า) ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	46,839,792 29,238,034 7,500,000 17,601,759
เดือนที่ 13-24 ปีที่ 2	รับเงินจากการขาย/โอน (บาท)	750,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน -ค่าก่อสร้าง -ค่าดำเนินการ -ค่าใช้จ่ายอื่น	-	รายได้ ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้ กำไรสุทธิ	32,500,000 28,464,846 1,210,546 2,824,608	ทรัพย์สิน หนี้สิน (-เงินรับล่วงหน้า) ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	48,385,659 16,166,315 - 32,219,344
เดือนที่ 25-36 ปีที่ 3	รับเงินจากการขาย/โอน (บาท)	750,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน -ค่าก่อสร้าง -ค่าดำเนินการ -ค่าใช้จ่ายอื่น	-	รายได้ ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้ กำไรสุทธิ	25,000,000 21,896,035 931,189 2,172,775	ทรัพย์สิน หนี้สิน (-เงินรับล่วงหน้า) ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	38,966,330 4,574,211 - 34,392,119
เดือนที่ 37-48 ปีที่ 4	รับเงินจากการขาย/โอน (บาท)	750,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน -ค่าก่อสร้าง -ค่าดำเนินการ -ค่าใช้จ่ายอื่น	-	รายได้ ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้ กำไรสุทธิ	25,000,000 21,896,035 931,189 2,172,775	ทรัพย์สิน หนี้สิน (-เงินรับล่วงหน้า) ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	41,139,106 4,574,211 - 36,564,895
เดือนที่ 49-60 ปีที่ 5	รับเงินจากการขาย/โอน (บาท)	750,000	จ่ายเงิน -ค่าที่ดิน -ค่าก่อสร้าง -ค่าดำเนินการ -ค่าใช้จ่ายอื่น	-	รายได้ ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้ กำไรสุทธิ	17,500,000 15,327,225 651,833 1,520,943	ทรัพย์สิน หนี้สิน (-เงินรับล่วงหน้า) ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	42,660,049 4,574,211 - 38,085,837
รวม		750,000	รวม		รวม			

ตาราง ๓๖: งบการเงินรวมที่ปรับแล้วของกิจการรวม การซื้อและขายหุ้นสามัญได้แก่ส่วนแบ่งที่เจ้าของ
บริษัทในเครือ (๗ สิ้นสุดปีที่ 1)

รายได้จากการขาย	-
ค่าใช้สอย	-
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน้ำ	-
ค่าก่อสร้าง	-
ค่าออกแบและควบคุมงาน	-
ค่าเครื่องมือการ	-
ค่าการตลาด	-
ค่าสำรองจ่าย	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าธรรมเนียบกรม โอน	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-
รวมค่าใช้สอย	-
ค่าโอนที่ดิน	-
ค่าใช้สอยการดำเนินงานของบริษัท	-
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	-
กำไรสุทธิ	-
กำไรสะสม	-

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 1)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	2,835,396
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับล่วงหน้า)	7,500,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	-	รวมหนี้สินหมุนเวียน	10,335,396
ค่าที่ดิน	16,500,000	หนี้สินระยะยาว	18,902,638
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน้ำ	-	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	22,413,793	รวมหนี้สิน	29,238,034
ค่าออกแบและควบคุมงาน	672,414		
ค่าเครื่องมือการ	500,000	ทุนเรือนหุ้น (เมื่อชำระแล้ว)	17,601,759
ค่าการตลาด	750,000	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าค่านินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	1,800,000	กำไรสะสม	-
ค่าสำรองจ่าย	1,120,690	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	17,601,759
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	247,500		
ค่าธรรมเนียบกรม โอน	-		
ดอกเบี้ยจ่าย	2,835,396		
รวม	46,839,792	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	46,839,792

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 1)

กระแสเงินสดออก	
ค่าที่ดิน	16,500,000
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน้ำ	-
ค่าก่อสร้าง	22,413,793
ค่าออกแบและควบคุมงาน	672,414
ค่าเครื่องมือการ	500,000
ค่าการตลาด	750,000
ค่าค่านินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	1,800,000
ค่าสำรองจ่าย	1,120,690
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	247,500
ค่าธรรมเนียบกรม โอน	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-
กำไรเงินได้	-
รวม	44,004,397
กระแสเงินสดรับ	
เงินสดรับจากการขาย	7,500,000
ทุน	17,601,759
รวม	25,101,759
กระแสเงินสดก่อนหักดอกเบี้ย	(18,902,638)
กระแสเงินสดสุทธิ	(21,738,034)

งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 2)

รายได้จากการขาย	50,000,000
ค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	8,250,000
ค่าอุปกรณ์ อื่นๆ , ขาวน้ำ	175,000
ค่าก่อสร้าง	22,413,793
ค่าดอกเบี้ยและค่าบริการ	672,414
ค่าเสื่อมค่า	250,000
ค่าการตลาด	1,500,000
ค่าจ้างเช่า	1,120,690
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	1,650,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	500,000
ดอกเบี้ยจ่าย	2,316,047
รวมค่าใช้จ่าย	38,847,944
กำไรขั้นต้น	11,152,056
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานและบริหาร	4,973,068
กำไรสุทธิก่อนภาษี	6,178,988
ภาษีเงินได้	1,853,696
กำไรสุทธิ	4,325,292
กำไรสะสม	4,325,292

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 2)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรมการ	4,632,095
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17,500,000	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับล่วงหน้า)	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	17,500,000	รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,632,095
ค่าที่ดิน	8,250,000	หนี้สินระยะยาว	11,977,994
ค่าอุปกรณ์ อื่นๆ , ขาวน้ำ	175,000	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	22,413,793	รวมหนี้สิน	16,610,089
ค่าดอกเบี้ยและค่าบริการ	672,414		
ค่าเสื่อมค่า	250,000	ทุนเรือนหุ้น (เมื่อชำระแล้ว)	29,651,996
ค่าการตลาด	-	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	(1,283,068)	กำไรสะสม	4,325,292
ค่าจ้างเช่า	1,120,690	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	33,977,287
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(577,500)		
ค่าธรรมเนียมการโอน	(250,000)		
ดอกเบี้ยจ่าย	2,316,047		
รวม	50,587,376	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	50,587,376

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 2)

กระแสเงินสด	
การดำเนินงาน	
ค่าที่ดิน	
ค่าอุปกรณ์ อื่นๆ , ขาวน้ำ	350,000
ค่าก่อสร้าง	22,413,793
ค่าดอกเบี้ยและค่าบริการ	672,414
ค่าเสื่อมค่า	750,000
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	1,890,000
ค่าจ้างเช่า	1,120,690
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	1,796,699
ภาษีเงินได้	1,853,696
รวม	31,922,292
การดำเนินงานรับ	
เงินสดรับจากการขาย	25,000,000
หุ้น	12,050,237
รวม	37,050,237
การดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย	6,924,644
การดำเนินงานสุทธิ	5,127,945

งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 3)

รายได้จากการขาย	25,000,000
ค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	4,125,000
ค่าอุปกรณ์ อื่นๆ , ขาวน้ำ	87,500
ค่าก่อสร้าง	11,206,897
ค่าตอบแทนและค่าบริการ	336,207
ค่าเสื่อมค่า	125,000
ค่าการตลาด	750,000
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	560,345
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	1,158,024
รวมค่าใช้จ่าย	19,423,972
กำไรขั้นต้น	5,576,028
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานและบริหาร	2,486,534
กำไรสุทธิก่อนภาษี	3,089,494
ภาษีเงินได้	926,848
กำไรสุทธิ	2,162,646
กำไรสะสม	4,354,292

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 3)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8,285,658	เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	4,632,095
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17,500,000	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับล่วงหน้า)	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	25,785,658	รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,632,095
ค่าที่ดิน	4,125,000	หนี้สินระยะยาว	-
ค่าอุปกรณ์ อื่นๆ , ขาวน้ำ	87,500	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	11,206,897	รวมหนี้สิน	4,632,095
ค่าตอบแทนและค่าบริการ	336,207		
ค่าเสื่อมค่า	125,000	ทุนเรือนหุ้น (เมื่อชำระแล้ว)	29,651,996
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	(1,785,102)	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	560,345	กำไรสะสม	6,467,937
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(577,500)	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	36,119,933
ค่าธรรมเนียมการโอน	(250,000)		
ดอกเบี้ยจ่าย	1,158,024		
รวม	40,772,028	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	40,772,028

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 3)

กระแสเงินสด	
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์ อื่นๆ , ขาวน้ำ	-
ค่าก่อสร้าง	-
ค่าตอบแทนและค่าบริการ	-
ค่าเสื่อมค่า	750,000
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	1,984,500
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	-
ภาษีเงินได้	926,848
รวม	4,736,348
กระแสเงินสดรับ	
เงินสดรับจากการขาย	25,000,000
ทุน	-
รวม	25,000,000
กระแสเงินสดก่อนดอกเบี้ย	20,263,652
กระแสเงินสดสุทธิ	20,263,652

งบกำไรขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 4)

รายได้จากการขาย	25,000,000
ค่าใช้จ่าย	
ค่าที่ดิน	4,125,000
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน้ำ	87,500
ค่าก่อสร้าง	11,306,897
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	336,207
ค่าเครื่องมือการ	125,000
ค่าการตลาด	750,000
ค่าจ้างช่าง	560,345
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	1,158,024
รวมค่าใช้จ่าย	19,423,972
กำไรขั้นต้น	5,576,028
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานและบริหาร	2,486,534
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,089,494
ภาษีเงินได้	926,848
กำไรสุทธิ	2,162,646
กำไรสะสม	8,650,583

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 4)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
ที่ดินพร้อมพุ่มไม้	-	หนี้สินพุ่มไม้	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	28,450,085	เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	4,632,095
สินทรัพย์พุ่มไม้อื่น	17,500,000	หนี้สินพุ่มไม้อื่น(เงินรับล่วงหน้า)	-
รวมสินทรัพย์พุ่มไม้	45,940,085	รวมหนี้สินพุ่มไม้	4,632,095
ค่าที่ดิน	-	หนี้สินระยะยาว	-
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน้ำ	-	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	-	รวมหนี้สิน	4,632,095
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	-		
ค่าเครื่องมือการ	-	ทุนเริ่มต้น (เรียกชำระแล้ว)	29,651,996
ค่าการตลาด	-	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	(2,187,911)	กำไรสะสม	8,650,583
ค่าจ้างช่าง	-	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	38,302,579
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	(577,500)		
ค่าธรรมเนียมการโอน	(250,000)		
ดอกเบี้ยจ่าย	-		
รวม	42,934,674	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	42,934,674

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 4)

กระแสเงินสด	
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์ อิมรูม , ขาวน้ำ	-
ค่าก่อสร้าง	-
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	-
ค่าเครื่องมือการ	-
ค่าการตลาด	750,000
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	2,083,725
ค่าจ้างช่าง	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	825,000
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	-
ภาษีเงินได้	926,848
รวม	4,835,573
กระแสเงินสดรับ	
เงินสดรับจากการขาย	25,000,000
ทุน	-
รวม	25,000,000
กระแสเงินสดก่อนดอกเบี้ย	20,164,427
กระแสเงินสดสุทธิ	20,164,427

งบกำไร/ขาดทุน (๗ สิ้นสุดปีที่ 5)

รายได้จากการขาย	-
ค่าโฆษณา	-
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์อิฐปูน , ขาวน้ำ	-
ค่าก่อสร้าง	-
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	-
ค่าเครื่องมือการ	-
ค่าการตลาด	-
ค่าเช่ารถเช่า	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-
ค่าธรรมเนียมการโอน	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-
รวมกำไรสุทธิ	-
กำไรขั้นต้น	-
ค่าใช้จ่ายการค้าเงินงานและบริหาร	-
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	-
กำไรเงินได้	-
กำไรสุทธิ	-
กำไรสะสม	8,650,583

งบดุล (๗ สิ้นสุดปีที่ 5)

สินทรัพย์		หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	หนี้สินหมุนเวียน	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	42,934,674	เงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ	4,632,095
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	หนี้สินหมุนเวียนอื่น(เงินรับอ่าวหน้า)	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	42,934,674	รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,632,095
ค่าที่ดิน	-	หนี้สินระยะยาว	-
ค่าอุปกรณ์อิฐปูน , ขาวน้ำ	-	หนี้สินอื่น	-
ค่าก่อสร้าง	-	รวมหนี้สิน	4,632,095
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	-		
ค่าเครื่องมือการ	-	ทุนเรือนหุ้น (เรียกชำระแล้ว)	29,651,996
ค่าการตลาด	-	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	-	กำไรสะสม	8,650,583
ค่าเช่ารถเช่า	-	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	38,302,579
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-		
ค่าธรรมเนียมการโอน	-		
ดอกเบี้ยจ่าย	-		
รวม	42,934,674	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	42,934,674

งบกระแสเงินสด (๗ สิ้นสุดปีที่ 5)

กระแสเงินสด	
ค่าที่ดิน	-
ค่าอุปกรณ์อิฐปูน , ขาวน้ำ	-
ค่าก่อสร้าง	-
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	-
ค่าเครื่องมือการ	-
ค่าการตลาด	-
ค่าดำเนินการ (เพิ่มขึ้น 5.0%/ปี)	2,187,911
ค่าเช่ารถเช่า	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	577,500
ค่าธรรมเนียมการโอน	250,000
ดอกเบี้ยจ่าย	-
กำไรเงินได้	-
รวม	3,015,411
กระแสเงินสดรับ	
เงินตราต่างประเทศ	17,500,000
ทุน	-
รวม	17,500,000
กระแสเงินสดก่อนดอกเบี้ย	14,484,589
กระแสเงินสดสุทธิ	14,484,589