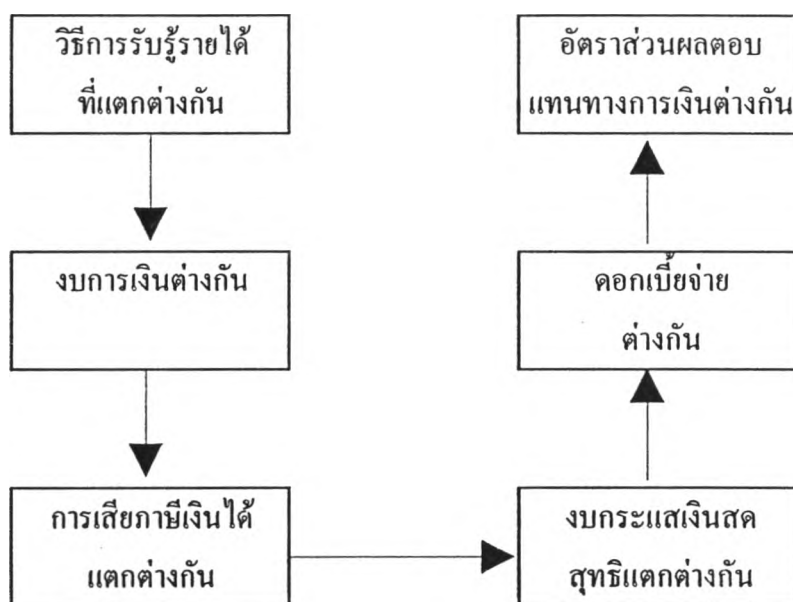




แผนภาพ 4.0 แสดงขั้นตอนผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัย



โดยสามารถสรุปผลได้ว่า ตัวแปรที่มีผลต่องบการเงินและ อัตราส่วนผลตอบแทนทางการเงินที่ใช้ในการพิจารณาคือ

1. ดอกเบี้ยจ่าย
2. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

#### 4.1 ความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ กับผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทโครงการขายที่ดินเปล่า

โครงการที่ดินจัดสรรมีลักษณะแตกต่างจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ กล่าวคือโครงการส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ขายสำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต หรือผู้ซื้อที่ต้องการซื้อเพื่อหวังผลตอบแทนจากการขายต่อ (เก็งกำไร) เนื่องจากที่ดินเหล่านี้ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ฉะนั้นหากยังไม่ได้อยู่หรือใช้ประโยชน์ในปัจจุบันก็ไม่มีปัญหาในเรื่องการเสื่อมสภาพทางกายภาพ (และทางหลักการบัญชีถือว่าที่ดินไม่มีค่าเสื่อมเช่นกัน) อีกทั้งต้นทุนในการบำรุงรักษาให้คงสภาพเดิมจะต่ำกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีสิ่งปลูกสร้าง

## สมมุติฐานโครงการขายที่ดินเปล่าที่ใช้ในการคำนวณ

1. รายได้จากการขายที่ดินเปล่าทั้งโครงการ 100,000,000 บาท
  
2. 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(จ่ายคนละครึ่งกับผู้ซื้อ)	1,000,000 บาท
ภาษีเงินได้	30% ของกำไรสุทธิ
  
3. ตารางการขายปีละ 25% ใช้เวลาขายทั้งหมด 4 ปี
 

เงื่อนไขการขาย	
จอง	1%
ทำสัญญา	5%
ดาวน์ 11 งวด (จ่ายเงินดาวน์เท่ากันทุกงวด)	24%
  
4. โปรแกรมการชำระเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาที่ดิน
 

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

## 4. โครงสร้างเงินทุน

ส่วนของผู้ถือหุ้น	40%
เงินกู้	60%
อัตราดอกเบี้ย	15%

ผลของการรับรู้รายได้ต่อกำไร/ขาดทุนของโครงการขายที่ดินจัดสรร

(1) งบกำไร/ขาดทุนเมื่อใช้วิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอน

ปีที่ดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวมรายได้ทั้งหมด
การรับรู้รายได้	-	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	100,000,000
กระแสเงินสดรับ	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	1,066,786	1,066,786	1,066,786	1,066,786	4,267,143

วิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนเป็นที่รับรู้รายได้เพียงวิธีเดียวที่รับรู้ในปีที่ 2 เนื่องจากการโครงการมีกำหนดการโอนในปีที่ 2-5 นั้นเอง ทำให้การเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลก็เริ่มเสียในปีที่ 2 เช่นกัน และรายได้ที่รับรู้ก็จะมีความสม่ำเสมอ (หากยอดการขายมีลักษณะเป็นเส้นตรง) ตลอดโครงการ

## (2) งบกำไร/ขาดทุนเมื่อใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

ปีที่ดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวมรายได้ทั้งหมด
การรับรู้รายได้	12,931,034	37,068,966	25,000,000	25,000,000		100,000,000
กระแสเงินสดรับ	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	540,627	1,549,799	1,045,213	1,045,213		4,180,852

วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จเป็นวิธีที่สามารถรับรู้รายได้เป็นจำนวนมากขึ้นทีละปีแรกของการดำเนินการและรับรู้ไปจนถึงปีที่ 4 ส่วนในปีที่ 5 จะไม่มีการรับรู้รายได้เนื่องจากได้รับรู้ไปจนหมดแล้วในปีก่อนหน้านั้น ทำให้การเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลก็เริ่มเสียในปีที่ 1-4 ทันทีเช่นกัน

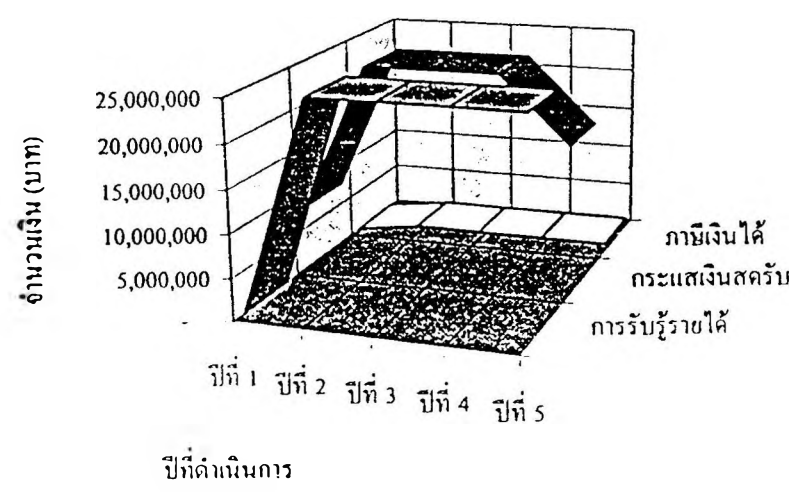
## งบกำไร/ขาดทุนเมื่อใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระ

ปีที่ดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวมรายได้ทั้งหมด
การรับรู้รายได้	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000
กระแสเงินสดรับ	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	318,166	1,060,553	1,060,553	1,060,553	742,387	4,242,213

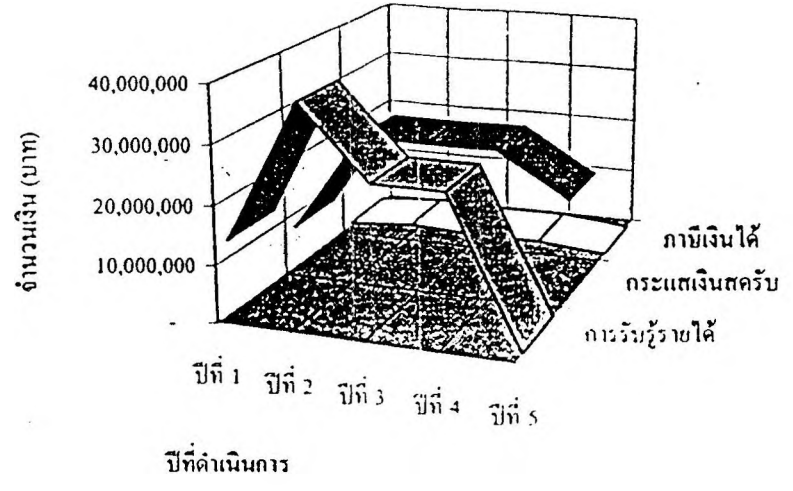
วิธีการรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระจะเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ปีที่ 1-4 เช่นเดียวกันกับวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ แต่มีรับรู้ได้น้อยกว่า และวิธีนี้ลักษณะการรับรู้รายได้จะเป็นเส้นเดียวกันกับจำนวนเงินงวดเงินค่านที่รับมาจากลูกค้า

แผนภาพ 4.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้กับการพัฒนาโครงการขายที่ดินเปล่า

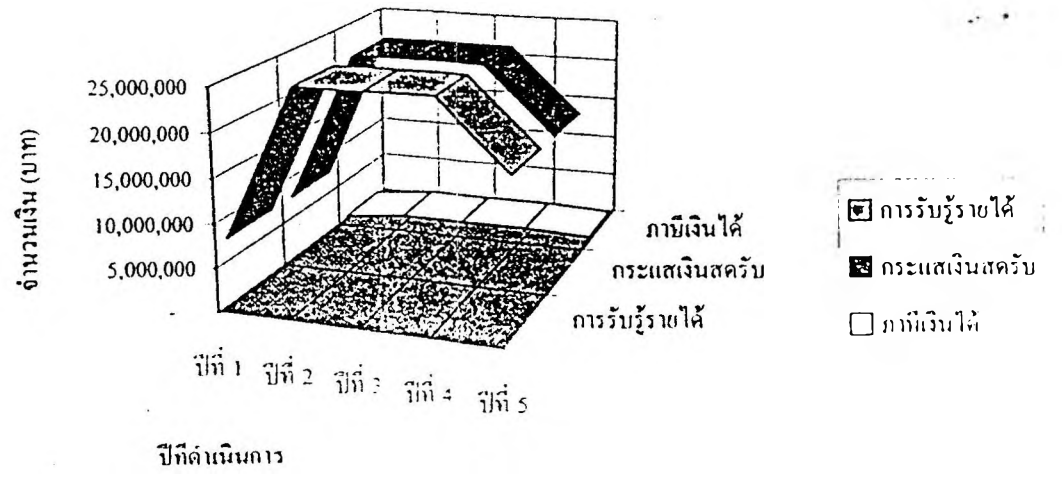
การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน



การรับรู้รายได้กระแสเงินสดส่วนของงานที่ทำเสร็จ



การรับรู้รายได้ตามเงินก้ำงวดที่ถึงกำหนดชำระ



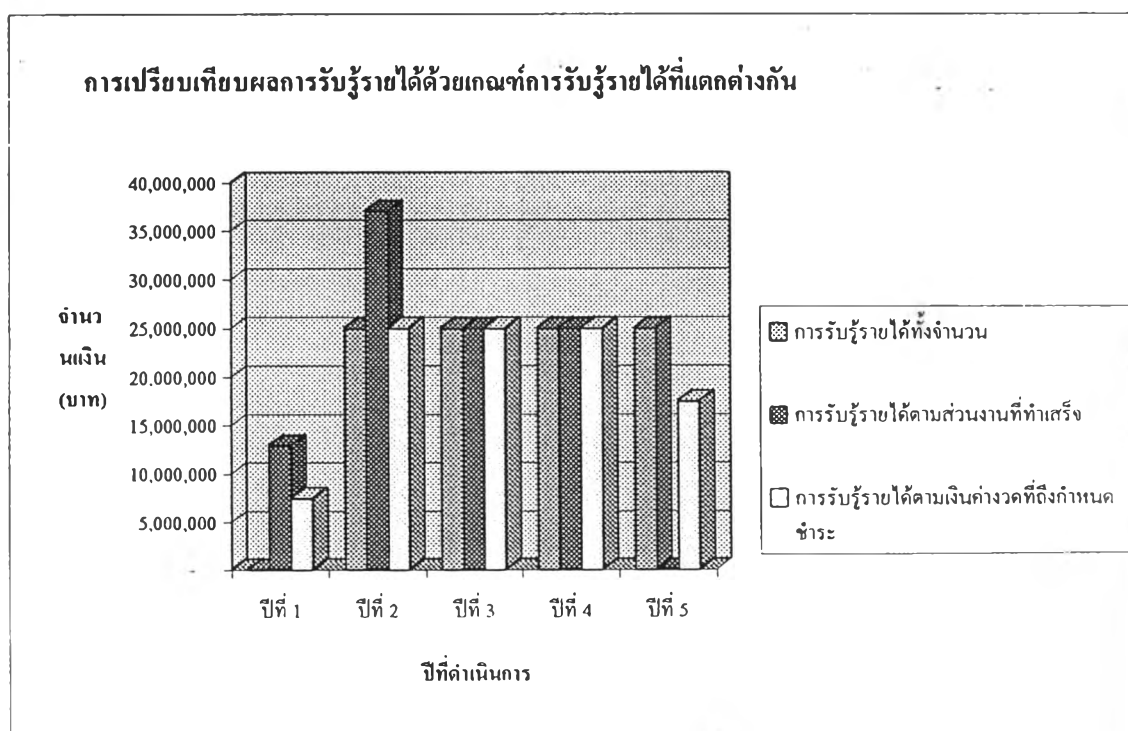
- การรับรู้รายได้
- กระแสเงินสดรับ
- ภาษีเงินได้

#### 4.11 การเปรียบเทียบผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้กับความสัมพันธ์ของตัวแปรต่าง ๆ ในงบการเงินของโครงการขายที่ดินเปล่า

- (1) เมื่อเปรียบเทียบการนำวิธีการรับรู้รายได้ 3 วิธีมาทดลองจัดทำงบกำไร/ขาดทุนแล้ว จะเห็นความแตกต่างอย่างชัดเจนว่าวิธีการรับรู้รายได้เมื่อโอน จะเริ่มรับรู้ได้ในปีที่ 2 เท่านั้น ตามกำหนดเวลาการโอนของโครงการในปีที่ 2-4 ส่วนวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ จะสามารถรับรู้รายได้เป็นจำนวนมากอย่างรวดเร็วในปีที่ 1-4 และสุดท้ายวิธีการรับรู้รายได้ตามวงเงินที่ถึงกำหนดชำระนั้นสามารถรับรู้รายได้ในปีที่ 1 ได้เช่นกัน หากแต่จำนวนรายได้ที่รับรู้มีจำนวนน้อยกว่าวิธีการที่ 2 และสามารถรับรู้รายได้ต่อเนื่องตั้งแต่ปีที่ 1-5 แสดงในแผนภูมิ 4.2

ตาราง 4.2 แผนภาพเปรียบเทียบเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่างๆ  
โครงการการขายที่ดินเปล่า

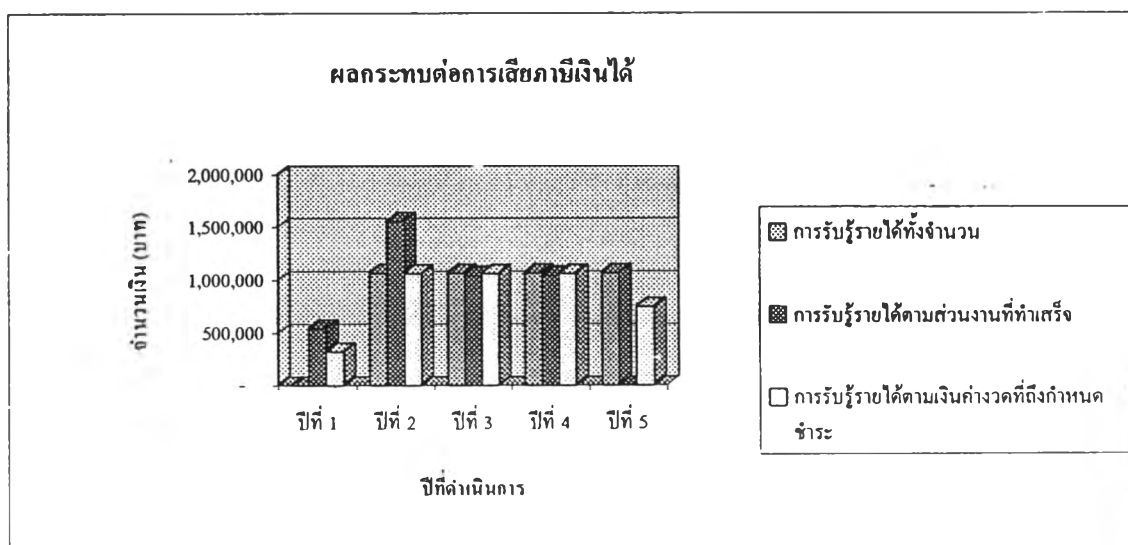
ปีดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวม
การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	-	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	100,000,000
การรับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ	12,931,034	37,068,966	25,000,000	25,000,000	-	100,000,000
การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000



(2) ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อการเสียภาษีนิติบุคคล (Income Tax) กล่าวคือวิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนนั้นเป็นวิธีที่เสียภาษีมากที่สุด โดยเริ่มการเสียภาษีเมื่อปีที่ 2 ที่มีการโอนเกิดขึ้น ส่วนวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะเสียภาษีน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับอีก 2 วิธี แต่เป็นวิธีที่เสียภาษีมากกว่าวิธีอื่นในช่วงปีแรกและลดน้อยลงในปีท้ายๆ ตามอัตราส่วนการรับรู้รายได้ที่ลดลง และวิธีการรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระก็มีรูปแบบ (Pattern) ที่คล้ายคลึงกับวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ แต่จำนวนภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เสียจะมีจำนวนน้อยกว่าวิธีที่ 2 และเสียภาษีตลอดอายุโครงการตั้งแต่ปีที่ 1-5 จากแผนภาพที่ 4.3

ตาราง 4.3 แผนภาพผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่างๆต่อ การเสียภาษีเงินได้โครงการการขยที่ดินเปล่า

ปีดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวม
การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	-	1,066,786	1,066,786	1,066,786	1,066,786	4,267,143
การรับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ	540,627	1,549,799	1,045,213	1,045,213	-	4,180,852
การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	318,166	1,060,553	1,060,553	1,060,553	742,387	4,242,213

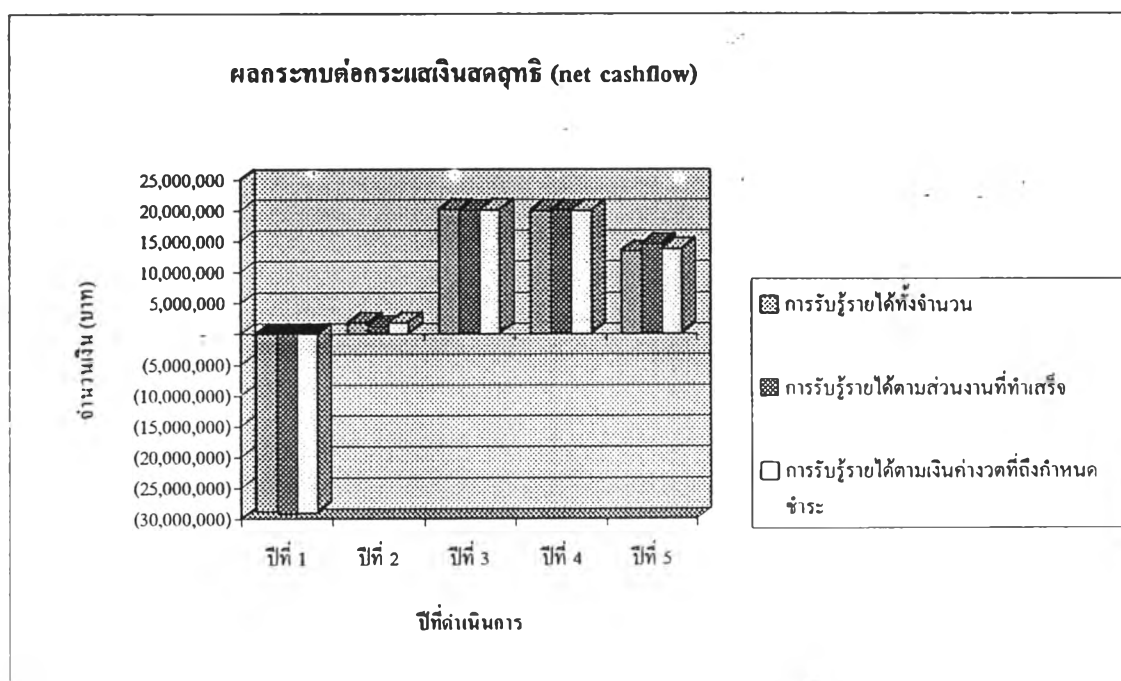




(3) ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต้องบกระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow) โดยจากภาพ จะเห็นว่าผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อกระแสเงินสดสุทธิตลอดอายุโครงการใกล้เคียงกัน แต่หากพิจารณาเป็นรายปีจะพบว่าในบางปีกระแสเงินสดสุทธิอาจแตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับภาวะภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายตามเงื่อนไขการรับรู้รายได้ของแต่ละวิธี โดยวิธีการรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระมีผลรวมของกระแสเงินสดสุทธิมากที่สุด รองลงมาได้แก่วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ และสุดท้ายวิธีการรับรู้รายได้เมื่อโอน เนื่องมาจากภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายแตกต่างกัน ดังแผนภาพ 4.4

ตาราง 4.4 แผนภาพผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่างๆต่อ กระแสเงินสดสุทธิ (Net cash flow) ออกของโครงการโครงการการขายที่ดินเปล่า

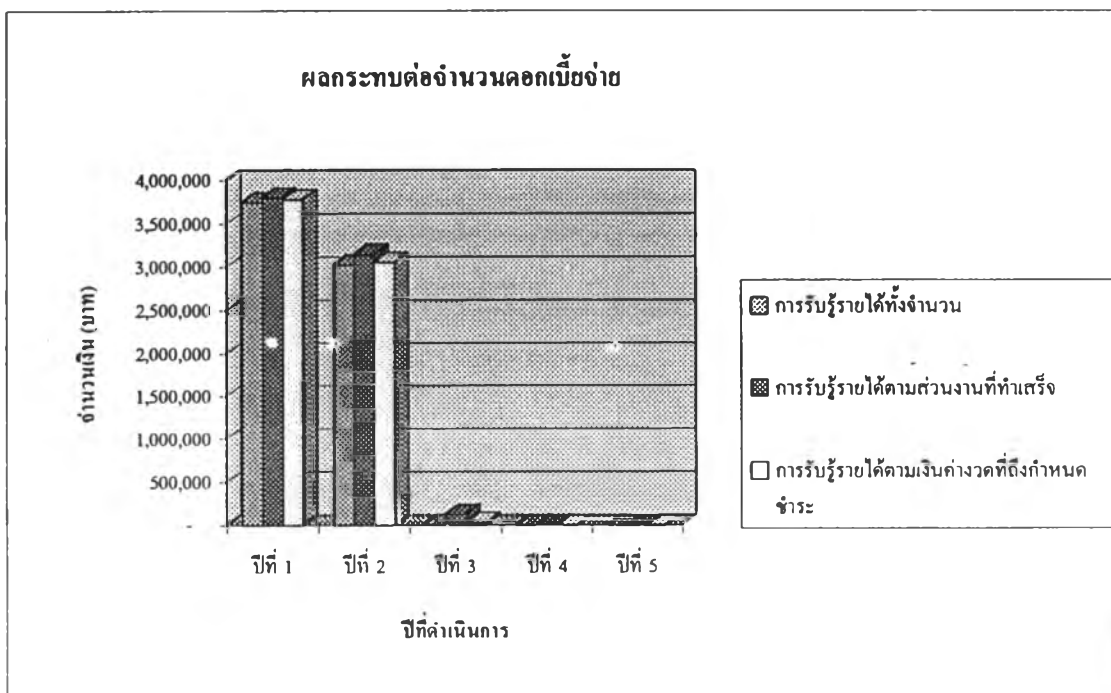
ปีดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวม
การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	(28,754,025)	1,819,171	20,118,229	20,024,489	13,417,803	26,625,667
การรับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ	(29,127,058)	1,215,050	20,021,929	20,046,062	14,484,589	26,640,572
การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	(28,973,560)	1,797,704	20,097,696	20,030,722	13,742,201	26,694,764



(4) ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อจำนวนดอกเบี้ยจ่าย (Interest Expenses) กล่าวคือ วิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนนั้นเป็นวิธีที่เสียดอกเบี้ยจ่ายน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับ 2 วิธี เนื่องจากรับรู้รายได้ช้าที่สุดทำให้เริ่มเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเมื่อโอนในปีที่ 2 และวิธีที่เสียดอกเบี้ยมากที่สุดคือ วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ทั้งนี้จำนวนดอกเบี้ยจ่ายของแต่ละวิธีมีจำนวนที่ใกล้เคียงกันดังแผนภาพ 4.5

ตาราง 4.5 แผนภาพผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่างๆต่อ ดอกเบี้ยจ่ายของโครงการโครงการราชการที่ดินเปล่า

ปีดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวม
การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	3,750,525	3,024,043	5,486	-	-	6,780,054
การรับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ	3,799,181	3,145,151	123,358	-	-	7,067,691
การรับรู้รายได้ตามเงินค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระ	3,779,160	3,051,743	32,251	-	-	6,863,154



#### 4.12 การเปรียบเทียบผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาโครงการขายที่ดินเปล่า

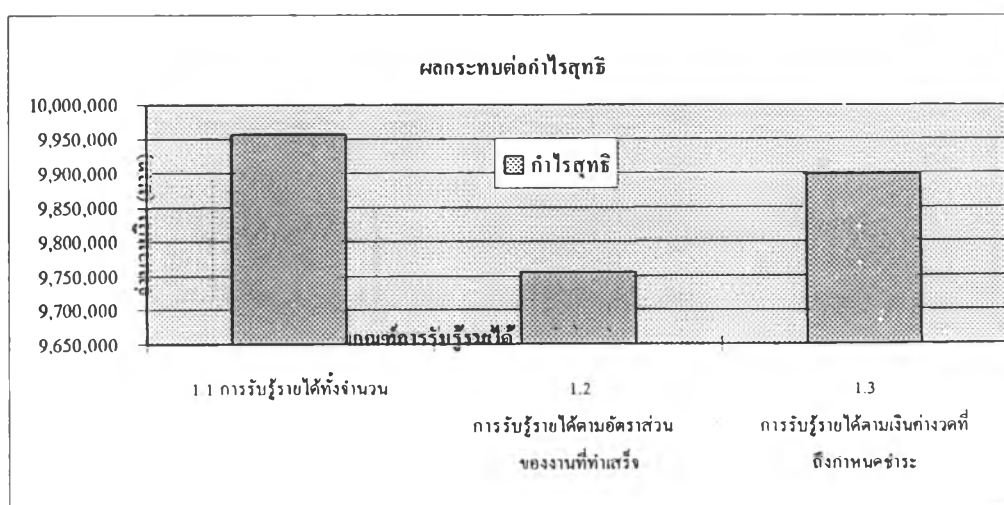
##### (1) ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ (Net Profit) ของโครงการ

ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ทำให้กำไรสุทธิของโครงการแตกต่างกันในแต่ละปี อีกทั้งถ้ารวมผลกำไรของโครงการทุกปีตลอดอายุโครงการพบว่า เกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมีผลกำไรมากกว่าวิธีการอื่น เนื่องจากในวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนงานที่ทำเสร็จและวิธีการรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระ จะทำให้รับรู้รายได้ก่อนวิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนซึ่งเมื่อรับรู้รายได้แล้วถ้าโครงการมีกำไรก็ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีเงินได้นี้ก็จะเป็กระแสเงินสดออก (Cash Out flow) ตามระยะเวลาที่รับรู้รายได้นั้นๆ หากกระแสเงินสดสุทธิก่อนภาษีของโครงการติดลบอยู่แล้วก็อาจทำให้กระแสเงินสดของโครงการติดลบมากขึ้นและถ้าโครงการจำเป็นต้องกู้เงินมาจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลดังกล่าวนี้ก็จะทำให้ต้องจ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากยอดเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น โดยดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นนี้ก็เป็นค่าใช้จ่ายของโครงการโดยรวมเพิ่มขึ้น ดังแผนภาพ 4.6

ตารางเปรียบเทียบผลกระทบของการรับรู้รายได้ด้วยเกณฑ์ต่างๆ ต่อผลตอบแทนทางการเงิน

ตาราง 4.6 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อกำไรสุทธิโครงการขายที่ดินเปล่า

วิธีการรับรู้รายได้	1.1 การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระ
กำไรสุทธิ	9,956,667	9,755,321	9,898,497

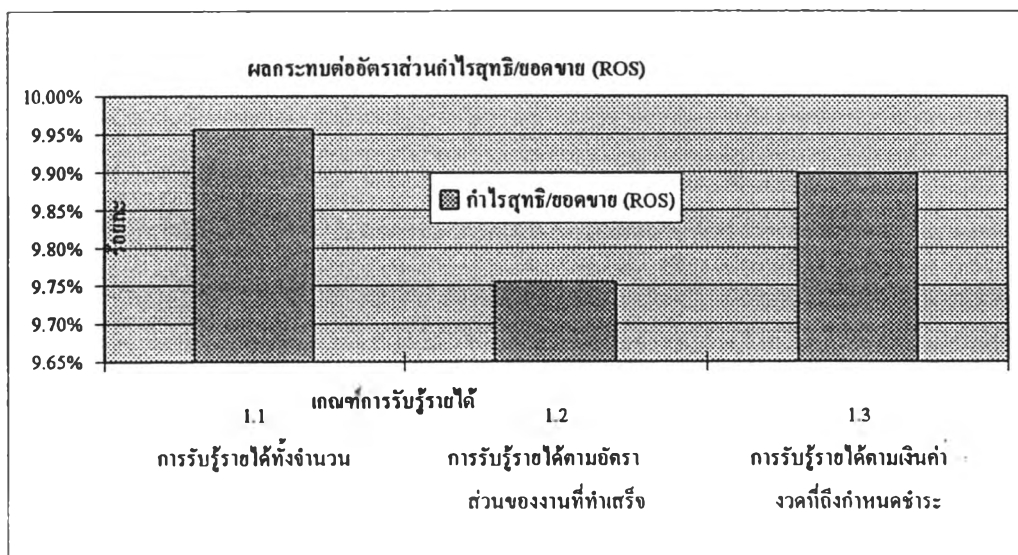


## (2) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนต่อยอดขาย (Return on Sale)

ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อยอดขาย (ROS) ของโครงการต่างกันโดยวิธีการรับรู้รายได้เมื่อโอน จะมี ROS มากกว่าวิธีการอื่น เนื่องจากมีกำไรสุทธิมากกว่า รองลงมาได้แก่การรับรู้รายได้ตามเงินงวดเงินค่างวดที่ครบกำหนดชำระ และสุดท้ายวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ดังแผนภาพ 4.7

ตาราง 4.7 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อ ROS ของโครงการขายที่ดินเปล่า

วิธีการรับรู้รายได้	1.1 การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ
กำไรสุทธิ/ยอดขาย (ROS)	9.96%	9.76%	9.90%

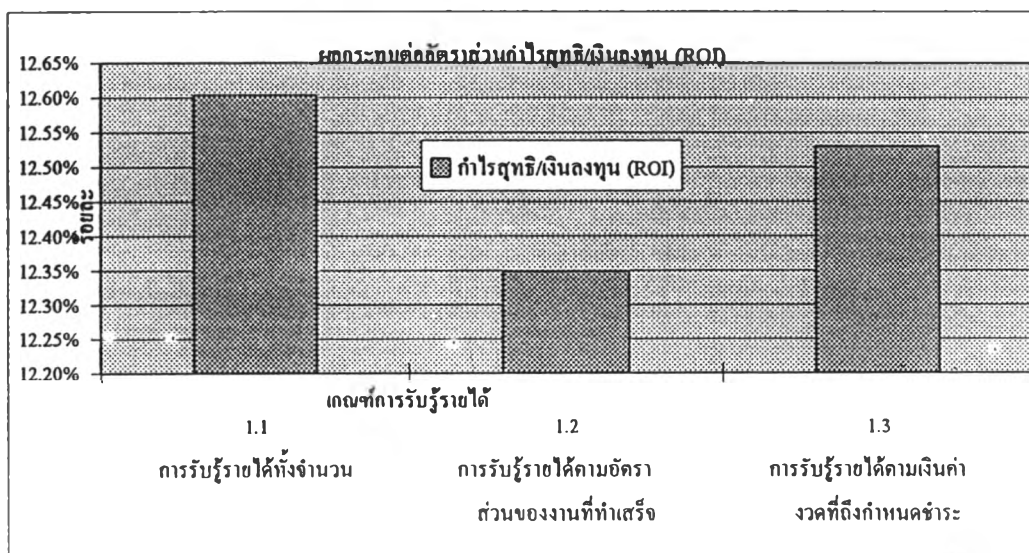


### (3) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุน (Return on Investment)

ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ลงทุน (Return on Investment) ของโครงการแตกต่างกันโดยเกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมี ROI มากกว่าวิธีการอื่น ดังแผนภาพ 4.8

ตาราง 4.8 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อ ROI ของโครงการขายที่ดินเปล่า

วิธีการรับรู้รายได้	1.1 การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ
กำไรสุทธิ/เงินลงทุน (ROI)	12.60%	12.35%	12.53%

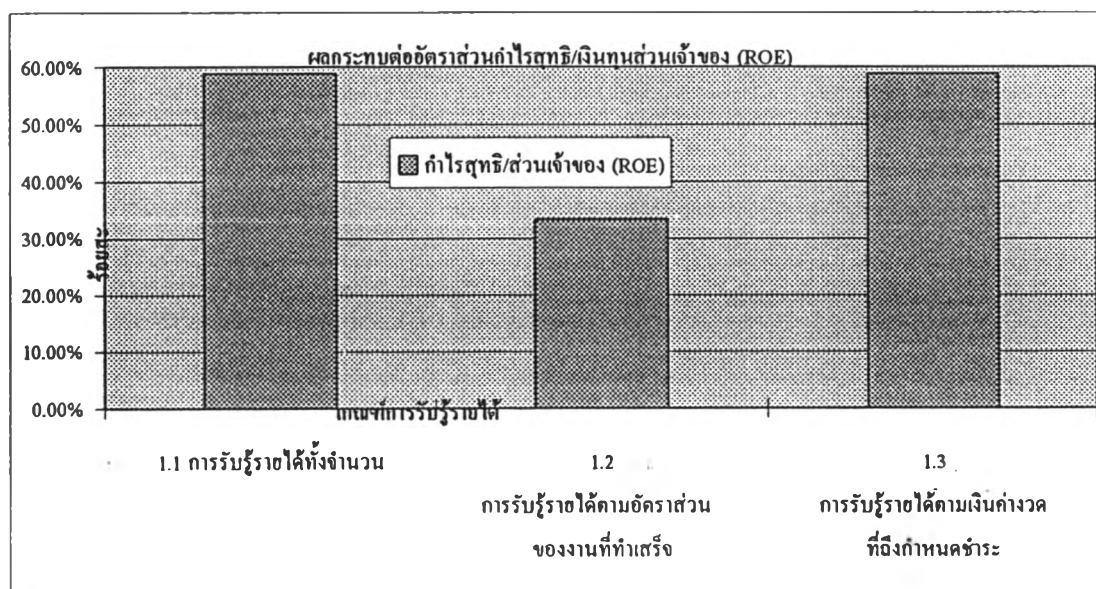


#### (4) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ลงทุน (Return on Equity)

ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ลงทุน (ROE) ของโครงการแตกต่างกันโดยเกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมี ROE มากกว่าวิธีการอื่น ดังแผนภาพ 4.9

ตาราง 4.9 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อ ROE ของโครงการขายที่ดินเปล่า

วิธีการรับรู้รายได้	1.1 การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ
กำไรสุทธิ/ส่วนเจ้าของ (ROE)	58.93%	33.49%	58.93%



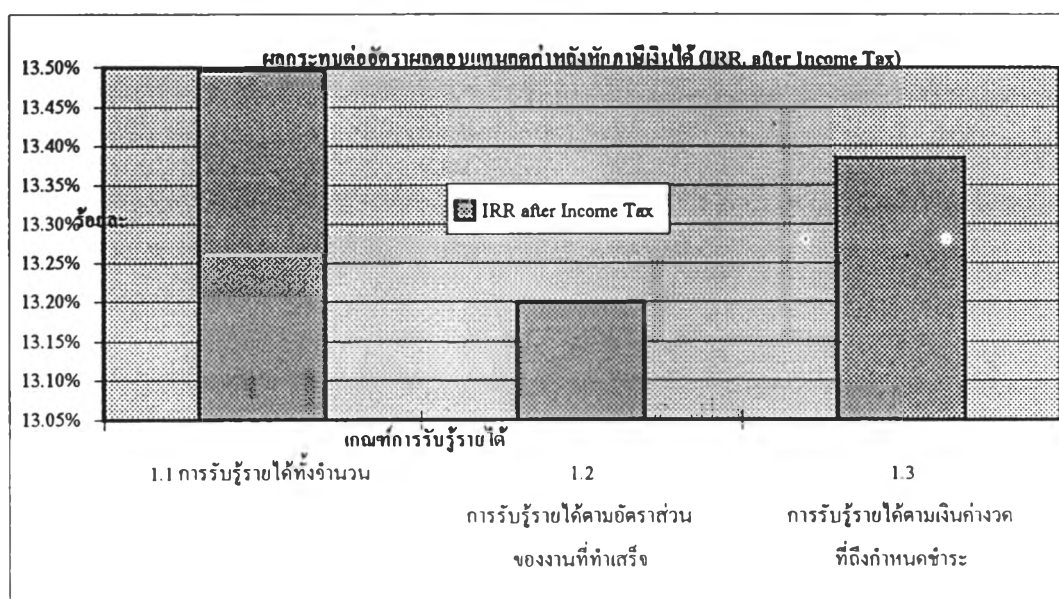
(5) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนลดค่าก่อนหักภาษีเงินได้ (Internal Rate of Return before Income Tax)

ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนลดค่าก่อนหักภาษีเงินได้ (IRR before Income Tax) ของโครงการไม่มีแตกต่างกัน เนื่องจากที่ได้กล่าวมาก่อนหน้านี้แล้ว ว่าการที่ผลตอบแทนทางการเงินที่ต่างกันเนื่องจากการจ่ายภาษีที่ต่างกันทั้งในแง่ของเวลาและจำนวน แต่ IRR นี้ไม่ได้นำเอาภาษีเงินได้นิติบุคคลมารวมด้วยจึงไม่พบความแตกต่างดังกล่าว

(6) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนลดค่าหลังหักภาษีเงินได้ (Internal Rate of Return after Income Tax)

ตาราง 4.10 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อ IRR after Income Tax ของโครงการขายที่ดินเปล่า

วิธีการรับรู้รายได้	1.1 การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทันทเสร็จ	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ
IRR after Income Tax	13.50%	13.20%	13.38%



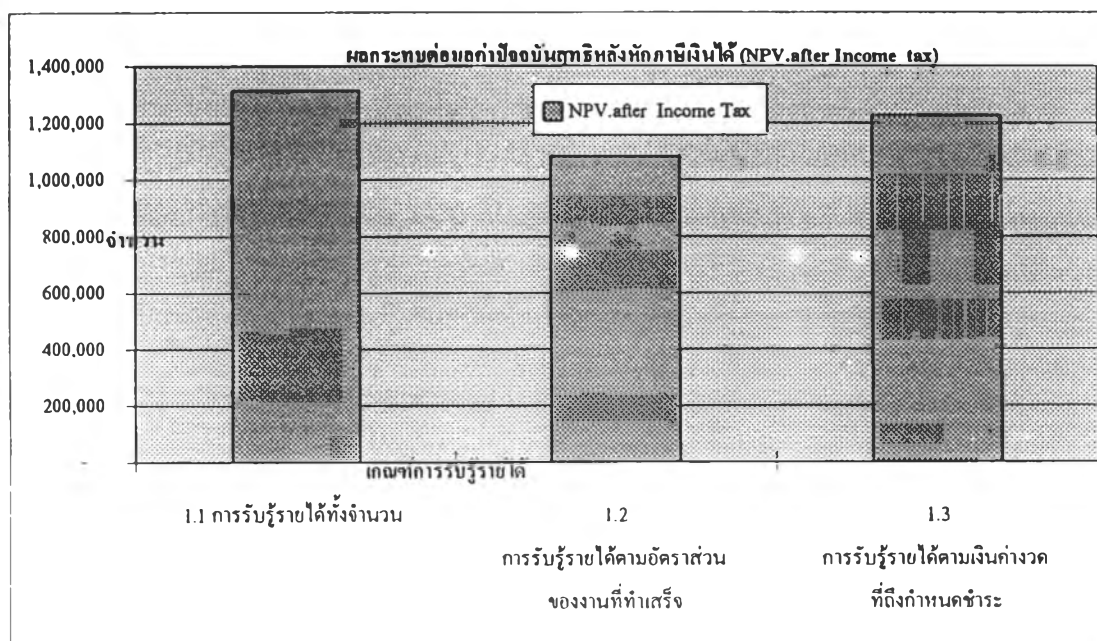
ดังแผนภาพ 4.10 ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนลดค่าหลังหักภาษีเงินได้ (Internal Rate of Return after Income Tax) ของโครงการแตกต่างกันโดยเกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมี IRR after Income Tax มากกว่าวิธีการอื่นเนื่องมาจากในวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนงานที่ทันทเสร็จและวิธีการรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระ จะทำให้รับรู้รายได้ก่อนวิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอน ซึ่งเมื่อรับรู้รายได้ถ้าโครงการมีกำไรก็ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีเงินได้นี้ก็จะเป็นกระแสเงินสดออก (Cash

(7) ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ (Net Present Value before Income Tax) ทำให้ โครงการไม่มีความแตกต่างกัน ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ (Net Present Value after Income Tax)

(8) ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ (NPV. after Income Tax) ของโครงการแตกต่างกัน โดยเกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอน จะทำให้โครงการมี NPV. after Income Tax หลังหักภาษีเงินได้มากกว่าวิธีอื่น ดังแผนภาพ 4.11

ตาราง 4.11 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อมูลค่าปัจจุบัน (NPV. after Income Tax)โครงการขายที่ดินเปล่า

วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
NPV. after	1,316.6	1,083.2	1,229.9

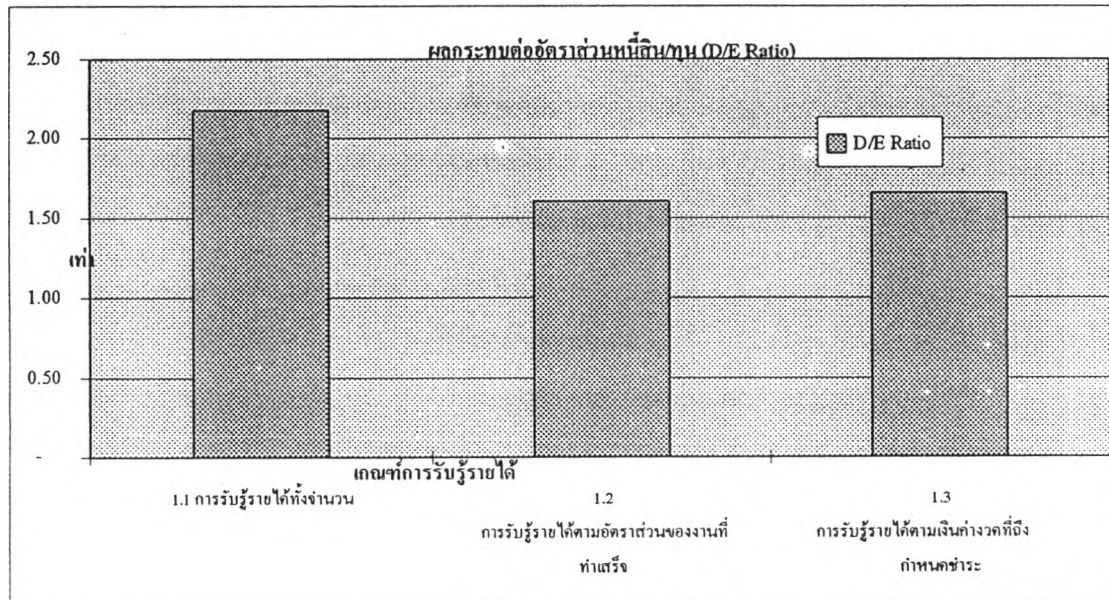




(9) ผลกระทบต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt/Equity Ratio) ทำให้อัตราส่วนหนี้สิน/ทุน (D/E Ratio) แตกต่างกัน โดยจากการศึกษาพบว่าวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระเป็นวิธีที่ทำให้ D/E Ratio ต่ำที่สุดเนื่องจากไม่ต้องบันทึกเงินที่รับมาจากลูกค้าเป็นเงินมัดจำล่วงหน้า (เงินมัดจำล่วงหน้าถือเป็นหนี้สินหมุนเวียนอย่างหนึ่ง) ส่วนวิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนทั้งจำนวนเป็นวิธีที่ทำให้ D/E สูงที่สุดเนื่องจากรับรู้รายได้เมื่อปีที่ 2 ดังนั้นเงินรับล่วงหน้าจากการขายจะต้องบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนของโครงการ และวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จทำให้ D/E Ratio มีค่าต่ำที่สุด เนื่องจากรายได้ที่รับรู้บางส่วนในปีแรกจะเป็นรายได้ที่รับรู้ล่วงหน้า (จำนวนรายได้ที่รับรู้มากกว่าจำนวนเงินงวดที่เก็บจากลูกค้า) ดังนั้นจึงไม่มีรายการหนี้สินหมุนเวียนจากเงินรับล่วงหน้าจากการขาย ดังแผนภาพ 4.12

ตารางเปรียบเทียบผลกระทบของการรับรู้รายได้ด้วยเกณฑ์ต่างๆ ต่ออัตราส่วนทางการเงิน  
 ตาราง 4.12 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ ต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อทุนโครงการขายที่ดินเปล่า

วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
D/E	2.1	1.6	1.6



#### 4.2 ความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้กับผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ประเภทโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

โครงการที่อยู่อาศัยประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เช่น บ้านเดี่ยว , บ้านแฝด และ ทาวน์เฮ้าส์ จัดว่าเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีส่วนแบ่งตลาดรวมกันมากที่สุด และเป็นประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นที่ต้องการโดยทั่วไปมากที่สุด แต่ขณะเดียวกันก็มักจะเป็นประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งมีราคาสูงกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ

#### สมมุติฐานโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการคำนวณ

1. รายได้จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งโครงการ 100,000,000 บาท

#### 2. ต้นทุนโครงการ

ค่าที่ดิน	16,250,000 บาท
ค่าพัฒนาที่ดิน	3,750,000 บาท
ค่าก่อสร้าง	40,000,000 บาท
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	1,200,000 บาท
ค่าเตรียมการ	500,000 บาท
ค่าการตลาด	3,000,000 บาท
ค่าดำเนินการตลอดอายุโครงการ	9,946,136 บาท
ค่าเผื่อสำรอง	2,000,000 บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3,300,000 บาท
ค่าธรรมเนียมการโอน(จ่ายคนละครึ่งกับผู้ซื้อ)	1,000,000 บาท
ภาษีเงินได้	30% ของกำไรสุทธิ

#### 3. ตารางการขายปีละ 25% ใช้เวลาขายทั้งหมด 4 ปี

##### เงื่อนไขการขาย

จอง	1%
ทำสัญญา	5%
คาวน์ 11 งวด (จ่ายเงินคาวน์เท่ากันทุกงวด)	24%

## 4. โปรแกรมการชำระเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาที่ดิน

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

## 5. โครงสร้างเงินทุน

ส่วนของผู้ถือหุ้น	40%
เงินกู้	60%
อัตราดอกเบี้ย	15%

## (1) งบกำไร/ขาดทุนเมื่อใช้วิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอน

ปีที่ดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวมรายได้ทั้งหมด
การรับรู้รายได้	-	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	100,000,000
กระแสเงินสดรับ	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	1,233,398	1,233,398	1,233,398	1,233,398	4,933,591

วิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนเป็นที่รับรู้รายได้เพียงวิธีเดียวที่รับรู้ในปีที่ 2 เนื่องจากการโครงการมีกำหนดการโอนในปีที่ 2-5 นั่นเอง ทำให้การเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลก็เริ่มเสียในปีที่ 2 เช่นกัน และรายได้ที่รับรู้ก็จะมีค่าสมมูลกัน (หากขอยอดการขายมีลักษณะเป็นเส้นตรง) ตลอดโครงการ

## (2) งบกำไร/ขาดทุนเมื่อใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

ปีที่ดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวมรายได้ทั้งหมด
การรับรู้รายได้	12,500,000	37,500,000	25,000,000	25,000,000	-	100,000,000
กระแสเงินสดรับ	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	609,243	1,827,730	1,218,487	1,218,487	-	4,873,947

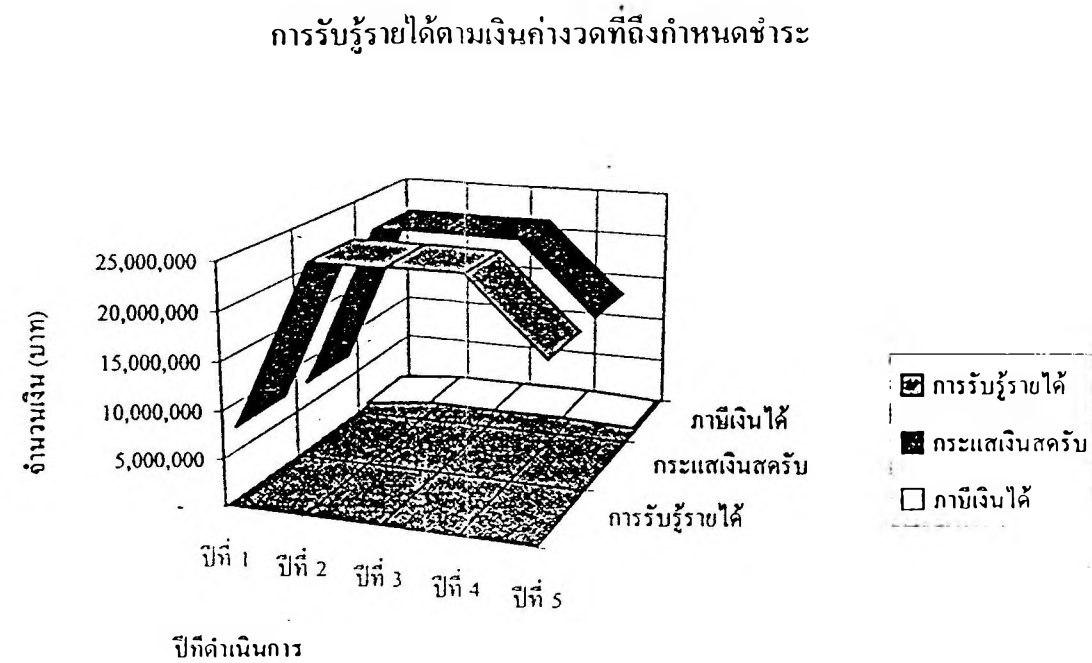
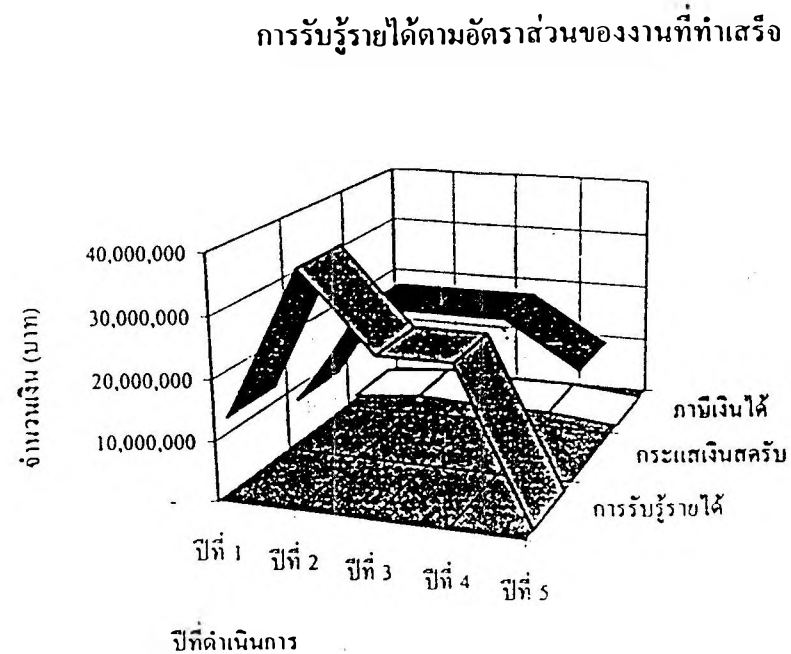
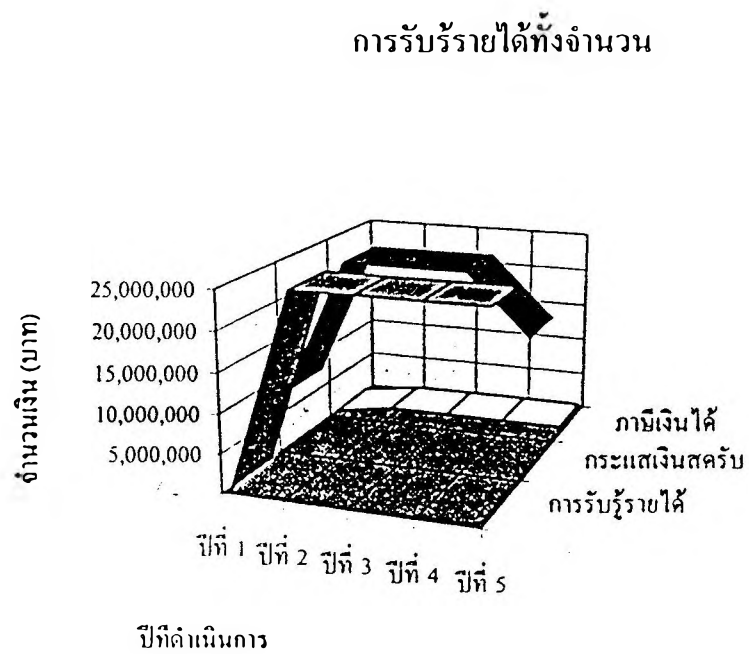
วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จเป็นวิธีที่สามารถรับรู้รายได้เป็นจำนวนมากขึ้นในปีแรกของการดำเนินการและรับรู้ไปจนถึงปีที่ 4 ส่วนในปีที่ 5 จะไม่มีการรับรู้รายได้เนื่องจากได้รับรู้ไปจนหมดแล้วในปีก่อนหน้านั้น ทำให้การเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลก็เริ่มเสียในปีที่ 1-4 ทันทีเช่นกัน

## (3) งบกำไร/ขาดทุนเมื่อใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระ

ปีที่ดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวมรายได้ทั้งหมด
การรับรู้รายได้	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000
กระแสเงินสดรับ	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	368,543	1,228,478	1,228,478	1,228,478	859,934	4,913,911

วิธีการรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระ จะเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ปีที่ 1-5 โดยมีลักษณะเฉพาะคือ การรับรู้รายได้วิธีนี้จะป็นเส้นเดียวกันกับจำนวนเงินที่รับมาจากลูกค้า และเป็นวิธีเดียวที่สามารถรับรู้รายได้ตลอดอายุโครงการ

แผนภาพ 4.13 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้กับการพัฒนาโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

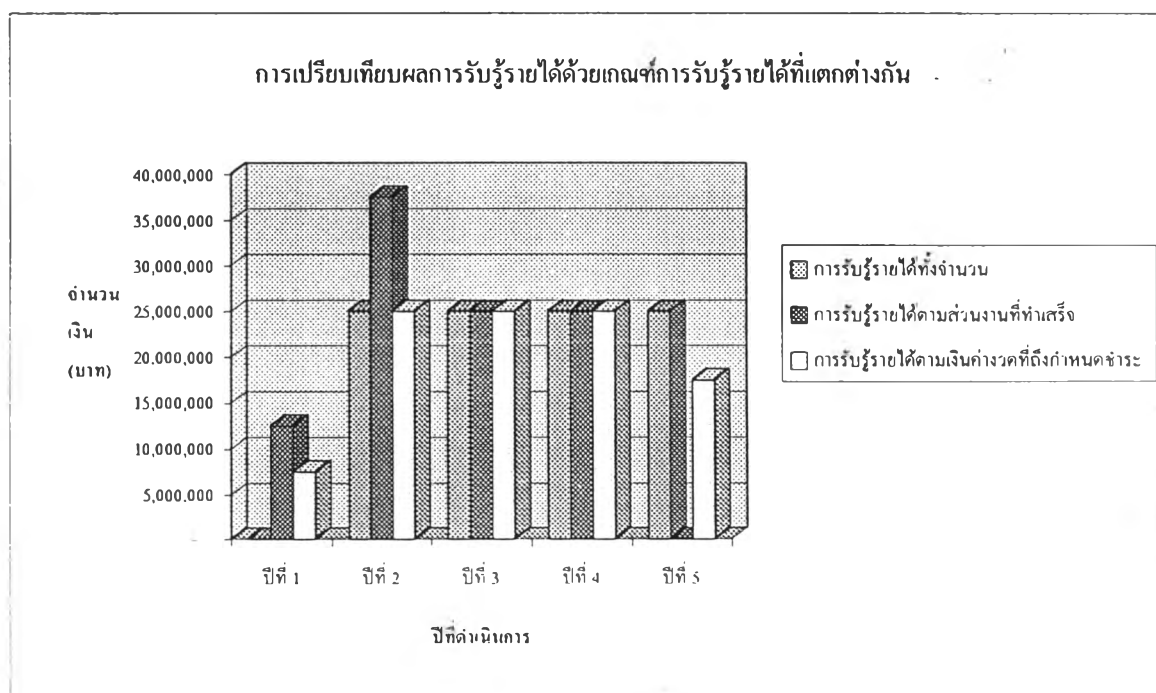


#### 4.21 การเปรียบเทียบผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้กับความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆในงบการเงินของโครงการขายที่ดินสิ่งปลูกสร้าง

(1) การเปรียบเทียบการนำวิธีการรับรู้รายได้ 3 วิธีมาจัดท่างบกำไร/ขาดทุนแล้ว เมื่อเปรียบเทียบผลที่ได้คือ วิธีการรับรู้รายได้โดยการรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะไม่สามารถรับรู้ได้ในปีที่ 1 เนื่องจากโครงการนี้มีกำหนดการโอนในปีที่ 2 ทำให้เริ่มรับรู้ได้ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป ส่วนวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะรับรู้ได้มากที่สุดในปีแรก และเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในปีต่อมาสุดท้ายก็ลดลงอย่างมากในปีสุดท้าย และวิธีการรับรู้รายได้โดยการรับรู้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระนั้นจะมีรูปแบบคล้ายคลึงกับวิธีการรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ แต่มีความผันผวนน้อยกว่า ดังแสดงในแผนภาพ 4.14

ตาราง 4.14 แผนภาพเปรียบเทียบเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่างๆ  
โครงการการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

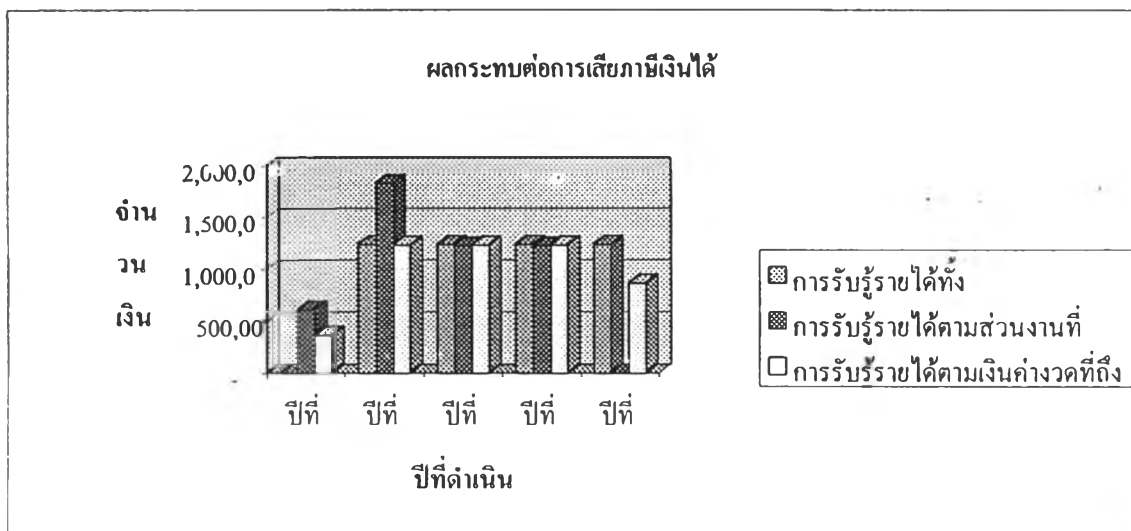
ปีดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวม
การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	-	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	100,000,000
การรับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ	12,500,000	37,500,000	25,000,000	25,000,000	-	100,000,000
การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000



(2) ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อการเสียภาษีนิติบุคคล กล่าวคือวิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนนั้นเป็นวิธีที่เสียภาษีมากที่สุด โดยเริ่มการเสียภาษีเมื่อปีที่ 2 ที่มีการโอนเกิดขึ้น ส่วนวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะเสียภาษีน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับอีก 2 วิธี แต่กลับเป็นวิธีที่เสียภาษีมากกว่าวิธีอื่นในช่วงปีแรก และลดน้อยลงในปีท้าย ๆ ตามอัตราส่วนการรับรู้รายได้ที่ลดลง และวิธีการรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระก็มีรูปแบบ (Pattern) ที่คล้ายคลึงกับวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จแต่มีความผันผวนน้อยกว่า

ตาราง 4.15 แผนภาพผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่างๆต่อการเสียภาษีเงินได้  
โครงการการขายที่ดินหรือตึ่งปลูกสร้าง

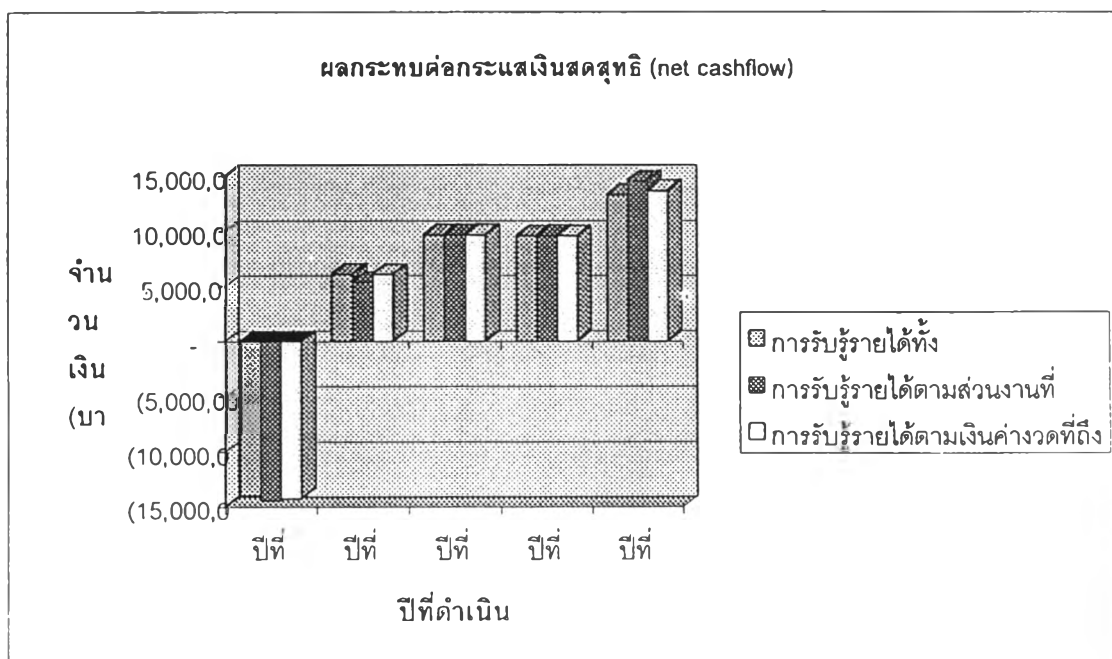
ปีดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวม
การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	-	1,233,398	1,233,398	1,233,398	1,233,398	4,933,591
การรับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ	609,243	1,827,730	1,218,487	1,218,487	-	4,873,947
การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	368,543	1,228,478	1,228,478	1,228,478	859,934	4,913,911



- (3) ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อบรรทัดเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow) โดยจากภาพ จะเห็นว่าผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อบรรทัดเงินสดสุทธิตลอดอายุโครงการไม่แตกต่างกันมากนัก แต่หากพิจารณาเป็นรายปีจะพบว่าในบางปีงบกระแสเงินสดสุทธิอาจแตกต่างกันมาก ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับภาวะภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายตามเงื่อนไขการรับรู้รายได้ของแต่ละวิธี

ตาราง 4.16 แผนภาพผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่างๆต่อ กระแสเงินสดสุทธิ (Net cashflow) ออกของโครงการโครงการการขายที่ดินพร้อมตึปลูกสร้าง

ปีดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวม
การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	(13,953,525)	6,088,068	9,657,102	9,557,877	13,251,191	24,600,713
การรับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ	(14,373,903)	5,349,754	9,672,013	9,572,788	14,484,589	24,705,241
การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	(14,207,820)	6,060,557	9,662,022	9,562,797	13,624,654	24,702,211

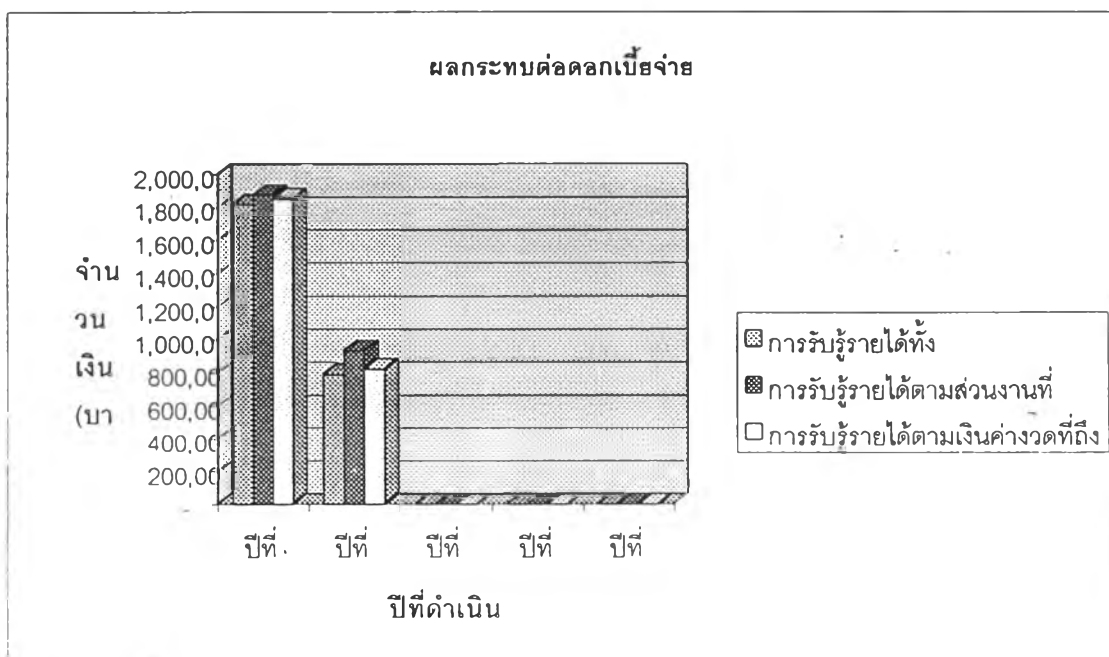




(4) ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อจำนวนดอกเบี้ยจ่าย (Interest Expenses) กล่าวคือ วิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนนั้นเป็นวิธีที่เสียดอกเบี้ยจ่ายน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับ 2 วิธี เนื่องจากรับรู้รายได้ช้าที่สุดทำให้เริ่มเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเมื่อโอนในปีที่ 2 และวิธีที่เสียดอกเบี้ยมากที่สุดคือ วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ทั้งนี้จำนวนดอกเบี้ยจ่ายของแต่ละวิธีไม่มีนัยสำคัญ

ตาราง 4.17 แผนภาพผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่างๆต่อ ดอกเบี้ยจ่ายของโครงการ  
โครงการการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ปีดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวม
การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	1,820,025	788,535	-	-	-	2,608,560
การรับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ	1,874,857	932,516	-	-	-	2,807,373
การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	1,853,194	820,966	-	-	-	2,674,159



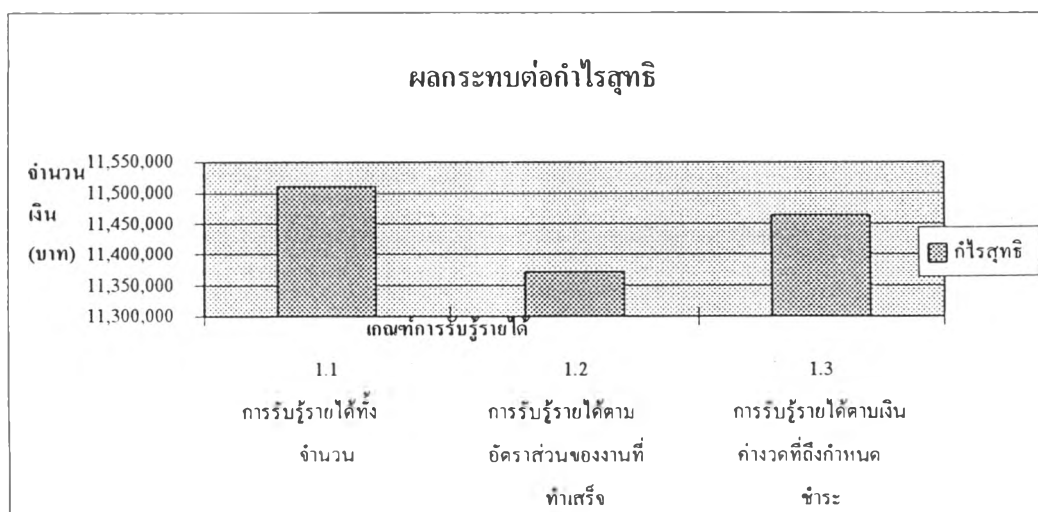
#### 4.22 การเปรียบเทียบผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

##### (1) ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ (Net Profit) ของโครงการ

ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้กำไรสุทธิของโครงการแตกต่างกันในแต่ละปี อีกทั้งถ้ารวมผลกำไรของโครงการทุกปีตลอดอายุโครงการพบว่า เกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมีผลกำไรมากกว่าวิธีการอื่น เนื่องมาจากในวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนงานที่ทำเสร็จและวิธีการรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระจะทำให้รับรู้รายได้ก่อนวิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอน ซึ่งเมื่อรับรู้รายได้แล้วถ้าโครงการมีกำไรก็ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งภาษีเงินได้นี้ก็จะเป็กระแสเงินสดออก (Cash Outflow) ของระยะเวลาที่รับรู้รายได้นั้น ๆ และถ้ากระแสเงินสดสุทธิก่อนภาษีของโครงการติดลบอยู่แล้วก็นี้อาจทำให้กระแสเงินสดของโครงการติดลบมากขึ้น และถ้าโครงการจำเป็นต้องกู้เงินมาจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลดังกล่าวนี้ก็จะทำให้ต้องจ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากยอดเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นนี้ก็เป็นค่าใช้จ่ายของโครงการโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งเมื่อนำรายรับซึ่งมีอยู่เท่าเดิม - รายจ่ายที่เพิ่มขึ้นก็จะทำให้กำไรสุทธิของโครงการลดลงดังนี้

ตารางเปรียบเทียบผลกระทบของการรับรู้รายได้ด้วยเกณฑ์ต่างๆ ต่อผลตอบแทนทางการเงิน  
ตาราง 4.18 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อกำไรสุทธิโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
กำไร	11,511	11,372	11,465

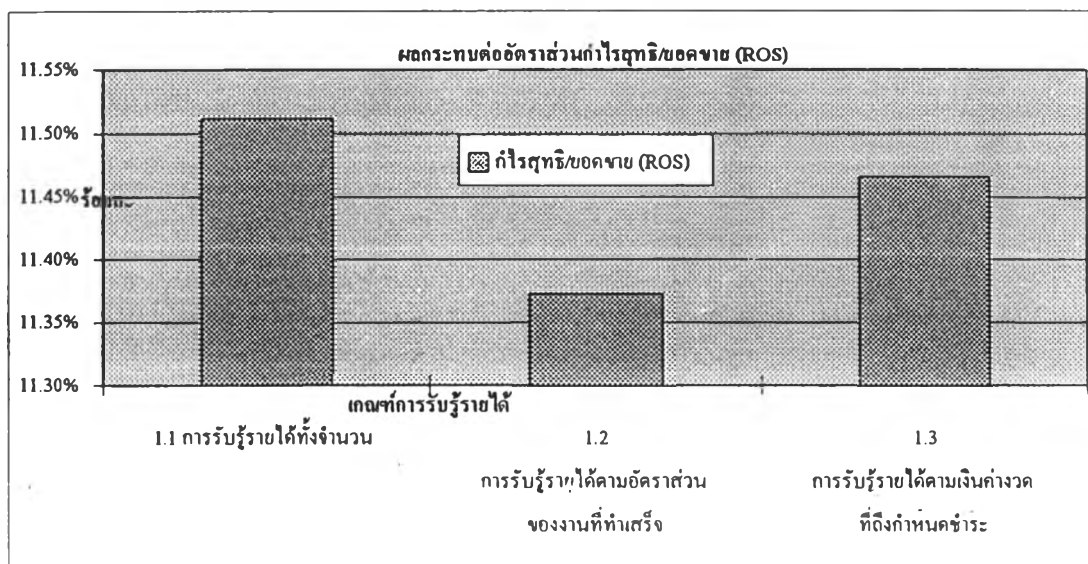


(2) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนต่อยอดขาย (Return on Sale)

ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อยอดขาย (ROS) ของโครงการต่างกันโดยวิธีการรับรู้รายได้เมื่อโอน จะมี ROS มากกว่าวิธีการอื่น เนื่องจากมีกำไรสุทธิมากกว่า ดังแสดงในแผนภาพ

ตาราง 4.19 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อ ROS ของโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
กำไรสุทธิ/ยอดขาย	11.51	11.37	11.47

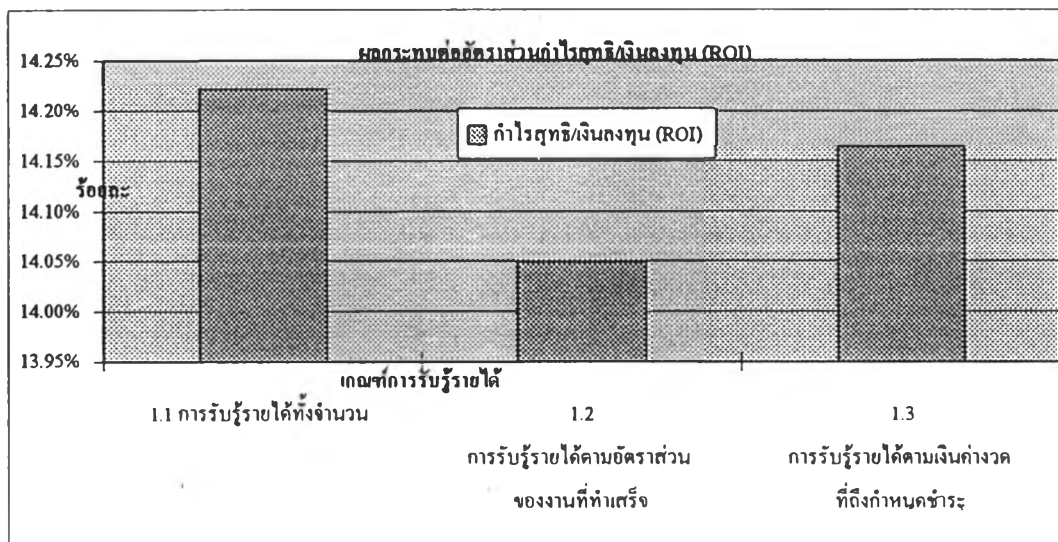


### (3) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ลงทุน (Return on Investment)

ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ลงทุน (Return on Investment) ของโครงการแตกต่างกันโดยเกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมี ROI มากกว่าวิธีการอื่น ดังแสดงในแผนภาพ

ตาราง 4.20 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อ ROI ของโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
กำไรสุทธิ/เงินลงทุน	14.22	14.05	14.16

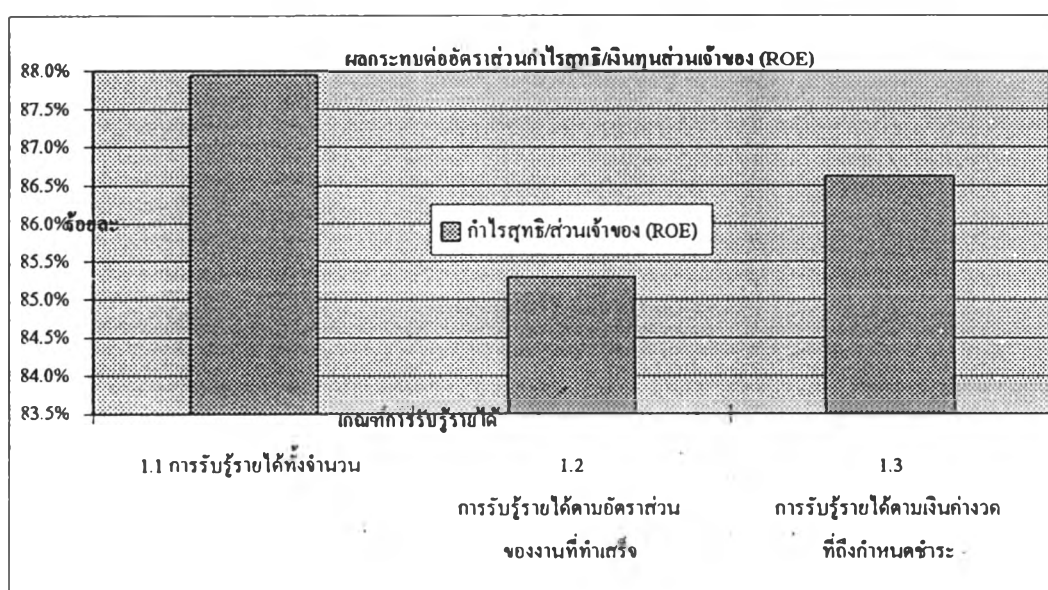


#### (4) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ลงทุน (Return on Equity)

ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ลงทุน (ROE) ของโครงการแตกต่างกันโดยเกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมี ROE มากกว่าวิธีการอื่น ดังแสดงในแผนภาพ

ตาราง 4.21 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อ ROE ของโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

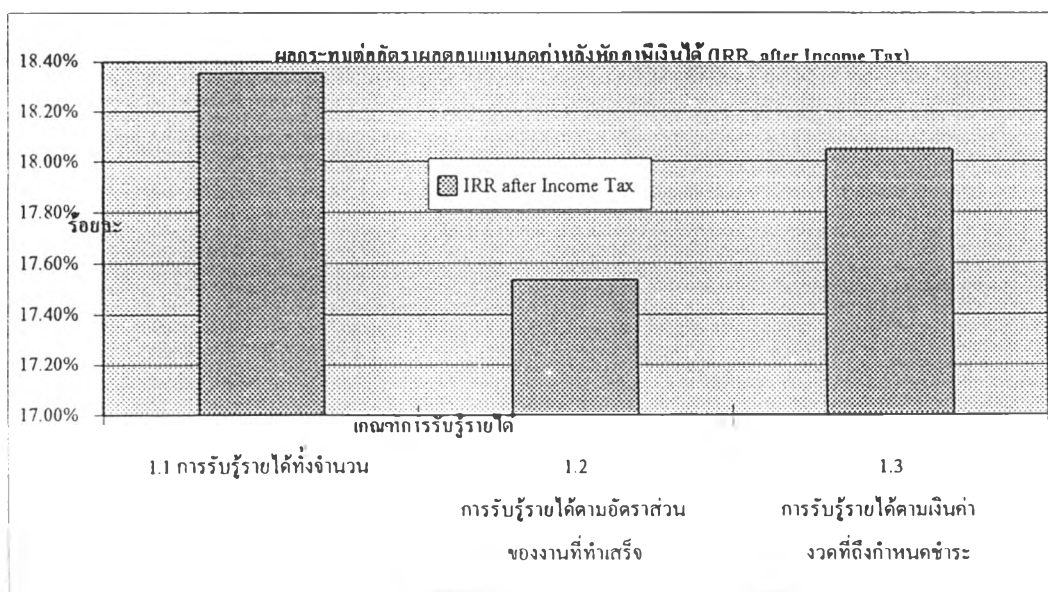
วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
กำไรสุทธิ/ส่วนเจ้า	87.9	85.3	86.6



- (5) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนลดค่าก่อนหักภาษีเงินได้ (Internal Rate of Return before Income Tax) ทำให้โครงการไม่มีแตกต่างกัน เนื่องจากที่ได้กล่าวมาก่อนหน้านี้แล้วว่า การที่ผลตอบแทนทางการเงินที่ต่างกันเนื่องจากการจ่ายภาษีที่ต่างกันทั้งในแง่ของเวลาและจำนวน แต่ IRR นี้ไม่ได้นำเอาภาษีเงินได้นิติบุคคลมารวมด้วยจึงไม่พบความแตกต่างดังกล่าว
- (6) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนลดค่าหลังหักภาษีเงินได้ (Internal Rate of Return after Income Tax) ทำให้โครงการแตกต่างกันโดยเกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมี IRR after Income Tax มากกว่าวิธีการอื่น เนื่องมาจากในวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนงานที่ทำเสร็จและวิธีการรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระ จะทำให้รับรู้รายได้ก่อนวิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอน ซึ่งเมื่อรับรู้รายได้ถ้าโครงการมีกำไรก็ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีเงินได้นี้ก็จะเป็นกระแสเงินสดออก (Cash Outflow) ของระยะเวลาที่รับรู้รายได้นั้นๆ ซึ่งถ้ากระแสเงินสดสุทธิก่อนภาษีของโครงการติดลบอยู่แล้วก็นี้อาจทำให้กระแสเงินสดของโครงการติดลบมากขึ้น ดังแสดงในแผนภาพ

ตาราง 4.22 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อ IRR after Income Tax ของโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
IRR after	18.35	17.54	18.05

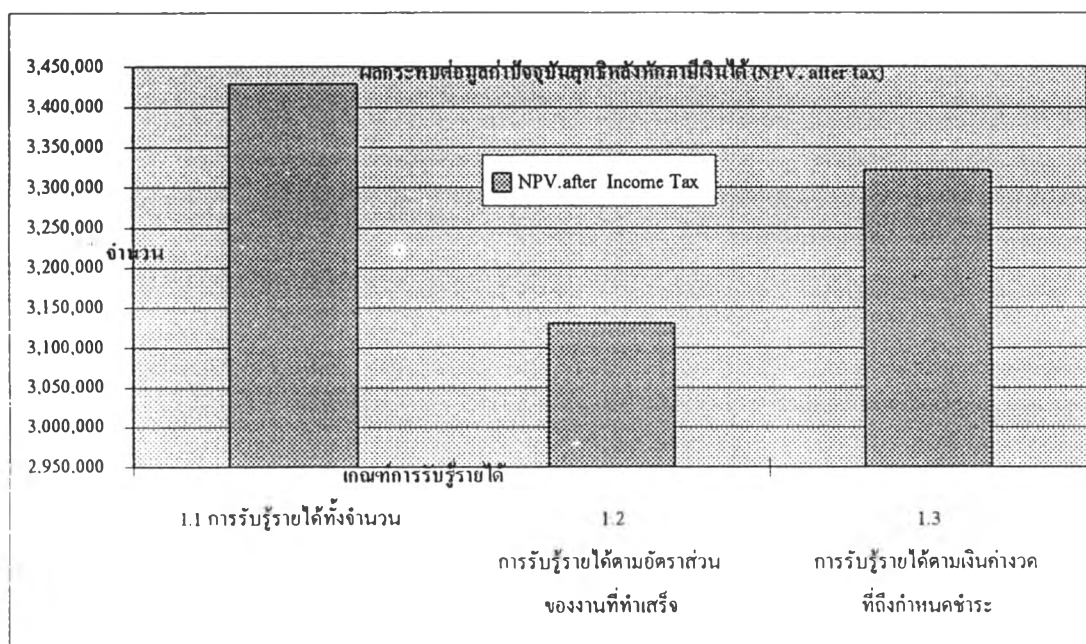


(7) ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ (Net Present Value before Income Tax) ทำให้ของโครงการไม่มีความแตกต่างกัน

(8) ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ (Net Present Value after Income Tax) ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ (NPV. after Income Tax) ของโครงการแตกต่างกันโดยเกณฑ์การรับรู้รายได้ โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมี NPV. after Income Tax หลังหักภาษีเงินได้มากกว่าวิธีการอื่น ดังแสดงในแผนภาพ

ตาราง 4.23 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อมูลค่าปัจจุบัน (NPV. after Income Tax)โครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
NPV. after	3,428.9	3,131.1	3,322.3



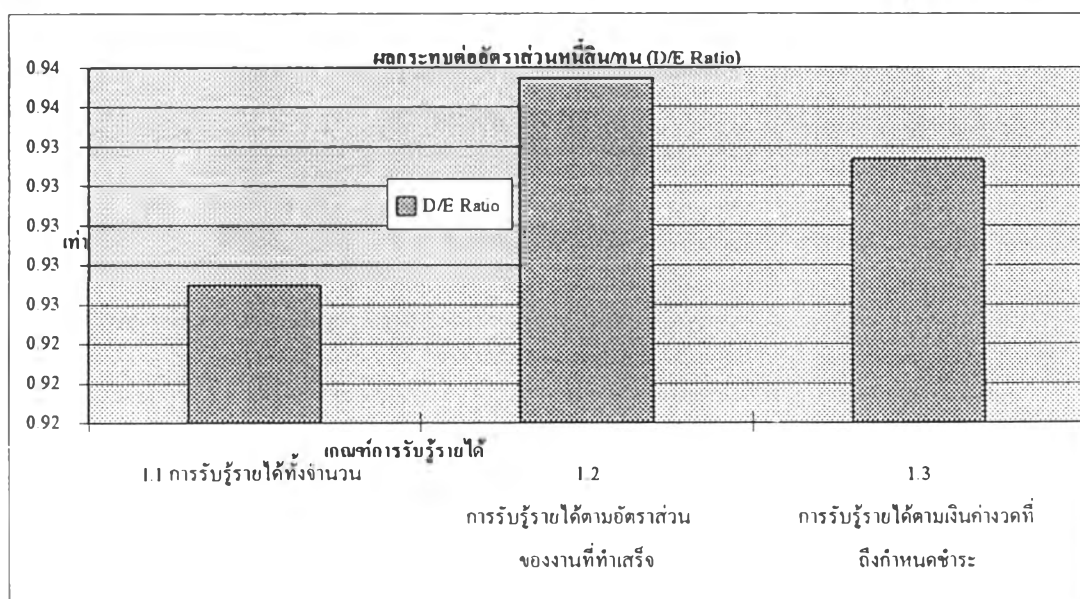
### (9) ผลกระทบต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt/Equity Ratio)

การรับรู้รายได้ตามเกณฑ์ที่แตกต่างกันอาจจะมีผลต่ออัตราส่วนหนี้สิน/ทุน (D/E Ratio) ซึ่งถ้า D/E มีค่าสูง จะมีผลต่อความสามารถในการก่อหนี้ของโครงการในอนาคตได้ เนื่องจากสถาบันการเงินจะถือว่าโครงการที่มี D/E สูงมีความเสี่ยงมากกว่ากรณีที่มีค่า D/E ต่ำกว่า ดังนั้นหากผู้ลงทุนวางแผนจะก่อหนี้ในอนาคตเพิ่มเติมควรตระหนักถึงผลของการรับรู้รายได้ต่ออัตราส่วน D/E Ratio นี้ โดยผลกระทบของการรับรู้รายได้นี้ วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระเป็นวิธีที่ทำให้ D/E Ratio ต่ำที่สุด เนื่องจากไม่ต้องบันทึกเงินที่รับมาจากลูกค้าเป็นเงินมัดจำล่วงหน้า (เงินมัดจำล่วงหน้าถือเป็นหนี้สินหมุนเวียนอย่างหนึ่ง) ส่วนวิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนทั้งจำนวนเป็นวิธีที่ทำให้ D/E สูงที่สุดเนื่องจากรับรายได้เมื่อปีที่ 2 ดังนั้นเงินรับล่วงหน้าจากการขายจะต้องบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนของโครงการ และวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จทำให้ D/E Ratio มีค่าต่ำที่สุด เนื่องจากรายได้ที่รับรู้บางส่วนในปีแรกจะเป็นรายได้ที่รับรู้ล่วงหน้า (จำนวนรายได้ที่รับรู้มากกว่าจำนวนเงินงวดที่เก็บจากลูกค้า) ดังนั้นจึงไม่มีรายการหนี้สินหมุนเวียนจากเงินรับล่วงหน้าจากการขาย ดังแสดงในแผนภาพ

ตารางเปรียบเทียบผลกระทบของการรับรู้รายได้ด้วยเกณฑ์ต่างๆ ต่ออัตราส่วนทางการเงิน

ตาราง 4.24 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ ต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อทุนโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
D/E	0.9	0.9	0.9





#### 4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้กับผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทโครงการขายอาคารชุด

โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดนั้น มีลักษณะแตกต่างจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ กล่าวคือในแง่กฎหมายนั้น กฎหมายอาคารชุดก็มีการกำหนดเรื่องกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล กรรมสิทธิ์ส่วนรวม สิทธิ หน้าที่ของเจ้าของและนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการเฉพาะ ซึ่งแตกต่างจากการเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ทั้งในเรื่องของหลักการรับรู้รายได้ของอาคารชุดนั้น ก็ยังมีเงื่อนไขเป็นการเฉพาะเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ อีกเช่นกัน และที่สำคัญที่สุดของการพัฒนาอาคารชุดนั้น ผู้ลงทุนต้องระมัดระวังอย่างมาก โดยหากเปิดดำเนินการขายแล้วไม่สามารถขายได้ทั้งหมด หรือมียอดขายต่ำกว่าที่ต้องการ ทำให้ไม่สามารถก่อสร้างจนแล้วเสร็จจะเกิดปัญหาว่าไม่สามารถโอนห้องชุดให้แก่ลูกค้าที่ซื้ออาคารชุดนี้ได้แม้แต่นิติบุคคลเดียว เนื่องจากการก่อสร้างอาคารชุดนั้นจำเป็นต้องก่อสร้างให้เสร็จทั้งหมดทั้งอาคารไม่สามารถแยกย่อยก่อสร้างและโอนเป็นการเฉพาะแต่ละยูนิตได้ จึงอาจจะกล่าวได้ว่าในทางเทคนิค และเงื่อนไขประกอบนี้ การลงทุนในการพัฒนาอาคารชุดนี้มีข้อจำกัด และความเสี่ยงมากที่สุด (ทั้งนี้ไม่หมายรวมถึงเรื่องความเป็นไปได้ทางการตลาด)

#### สมมุติฐานโครงการขายอาคารชุดที่ใช้ในการคำนวณ

1. รายได้จากการขายอาคารชุดทั้งโครงการ 100,000,000 บาท

#### 2. ต้นทุนโครงการ

ค่าที่ดิน	16,500,000 บาท
ค่าอุปกรณ์ห้องออกกำลังกาย ชาวน่า	350,000 บาท
ค่าก่อสร้าง	44,827,586 บาท
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	1,344,828 บาท
ค่าเตรียมการ	500,000 บาท
ค่าการตลาด	3,000,000 บาท
ค่าดำเนินการตลอดอายุโครงการ	9,946,136 บาท
ค่าเผื่อสำรอง	2,241,379 บาท

ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3,300,000 บาท
ค่าธรรมเนียมการโอน(จ่ายคนละครึ่งกับผู้ซื้อ)	1,000,000 บาท
ภาษีเงินได้	30% ของกำไรสุทธิ

3. ตารางการขายปีละ 25% ใช้เวลาขายทั้งหมด 4 ปี  
เงื่อนไขการขาย

จอง	1%
ทำสัญญา	5%
คาวน์ 11 งวด (จ่ายเงินคาวน์เท่ากันทุกงวด)	24%

4. โปรแกรมการชำระเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาที่ดิน

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
ค่าที่ดิน	100%			
ค่าอุปกรณ์ห้องออกกำลังกาย		100%		
ค่าก่อสร้าง	50%	50%		
ค่าออกแบบและควบคุมงาน	50%	50%		
ค่าเตรียมการ	100%			
ค่าการตลาด	25%	25%	25%	25%
ค่าเผื่อสำรอง	50%	50%		

5. โครงสร้างเงินทุน

ส่วนของผู้ถือหุ้น	40%
เงินกู้	60%
อัตราดอกเบี้ย	15%

## (1) งบกำไร/ขาดทุนเมื่อใช้วิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอน

ปีที่ดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวมรายได้ทั้งหมด
การรับรู้รายได้	-	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	100,000,000
กระแสเงินสดรับ	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	31,305	31,305	31,305	31,305	125,220

วิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนเป็นที่รับรู้รายได้เพียงวิธีเดียวที่รับรู้ในปีที่ 2 เนื่องจากการโครงการมีกำหนดการ โอนในปีที่ 2-5 นั่นเอง ทำให้การเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลก็เริ่มเสียในปีที่ 2 เช่นกัน และรายได้ที่รับรู้ก็จะมีควมสม่ำเสมอ (หากขอลดการขายมีลักษณะเป็นเส้นตรง) ตลอดโครงการ

## (2) งบกำไร/ขาดทุนเมื่อใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

ปีที่ดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวมรายได้ทั้งหมด
การรับรู้รายได้	-	50,000,000	25,000,000	25,000,000	-	100,000,000
กระแสเงินสดรับ	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	62,596	31,298	31,298	-	125,192

วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จเป็นวิธีที่สามารถรับรู้รายได้เป็นจำนวนมากขึ้นในปีแรกของการดำเนินการและรับรู้ไปจนถึงปีที่ 4 ส่วนในปีที่ 5 จะไม่มีการรับรู้รายได้

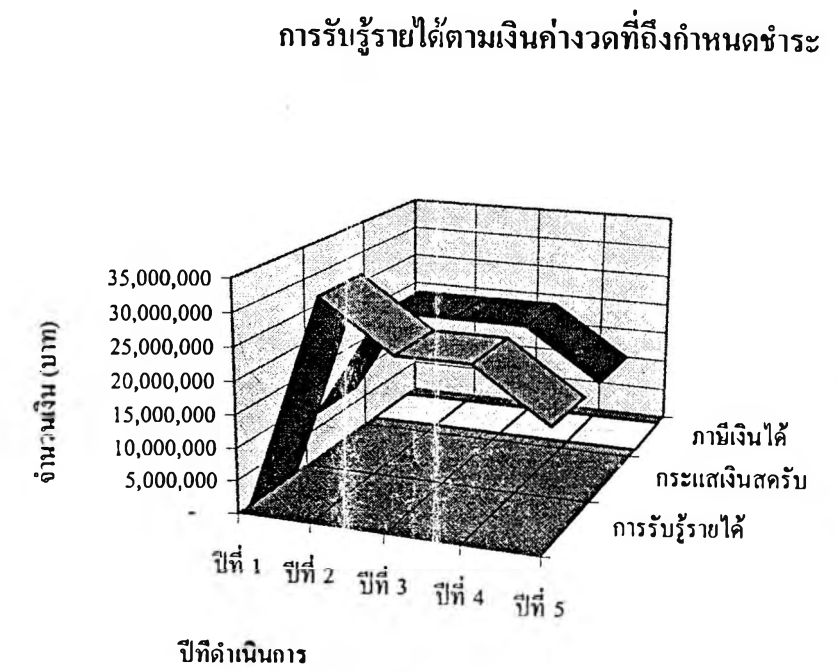
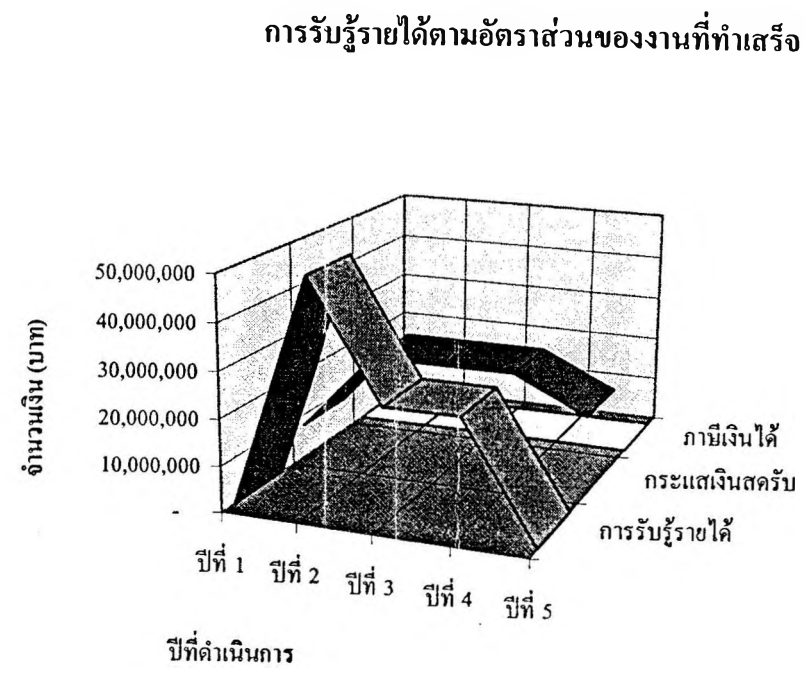
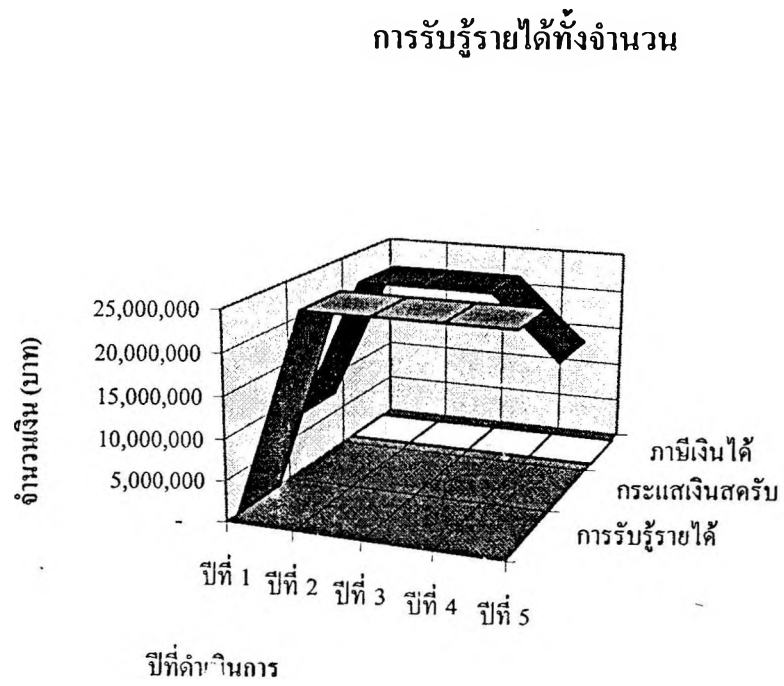
เนื่องจากได้รับรู้ไปจนหมดแล้วในปีก่อนหน้านั้น ทำให้การเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลก็เริ่มเสียในปีที่ 1-4 ทันทันเช่นกัน

(3) งบกำไร/ขาดทุนเมื่อใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามงวดเงินที่ถึงกำหนดชำระ

ปีที่กำหนด การ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวมรายได้ทั้ง หมด
การรับรู้ รายได้	-	32,500,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000
กระแสเงิน สดรับ	7,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000
ภาษีเงินได้ นิติบุคคล	-	40,694	31,303	31,303	21,912	125,211

วิธีการรับรู้รายได้ตามงวดเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระ เป็นวิธีการรับรู้รายได้ที่เริ่มรับรู้ได้ทันทีในปีที่ 1-5 โดยเป็นวิธีการรับรู้รายได้วิธีเดียวที่สามารถรับรู้ได้ตลอดอายุโครงการตามจำนวนเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระ

แผนภาพ 4.25 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การรับรู้รายได้กับการพัฒนาโครงการขายอาคารชุด

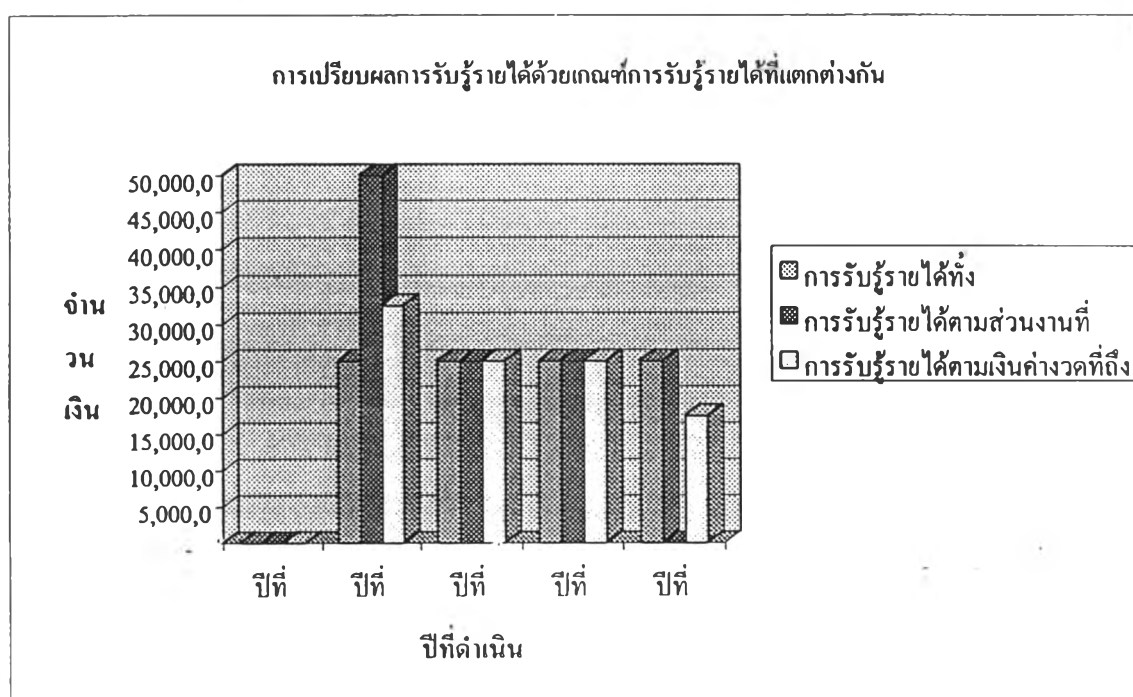


การรับรู้รายได้  
 กระแสเงินสดรับ  
 ภาษีเงินได้

#### 4.31 การเปรียบเทียบผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้กับความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆในงบการเงินของโครงการขายอาคารชุด

ตาราง 4.26 แผนภาพเปรียบเทียบเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่างๆ  
โครงการการขายอาคารชุด

ปีดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวม
การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	-	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	100,000,000
การรับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ	-	50,000,000	25,000,000	25,000,000	-	100,000,000
การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่กำหนดชำระ	-	32,500,000	25,000,000	25,000,000	17,500,000	100,000,000



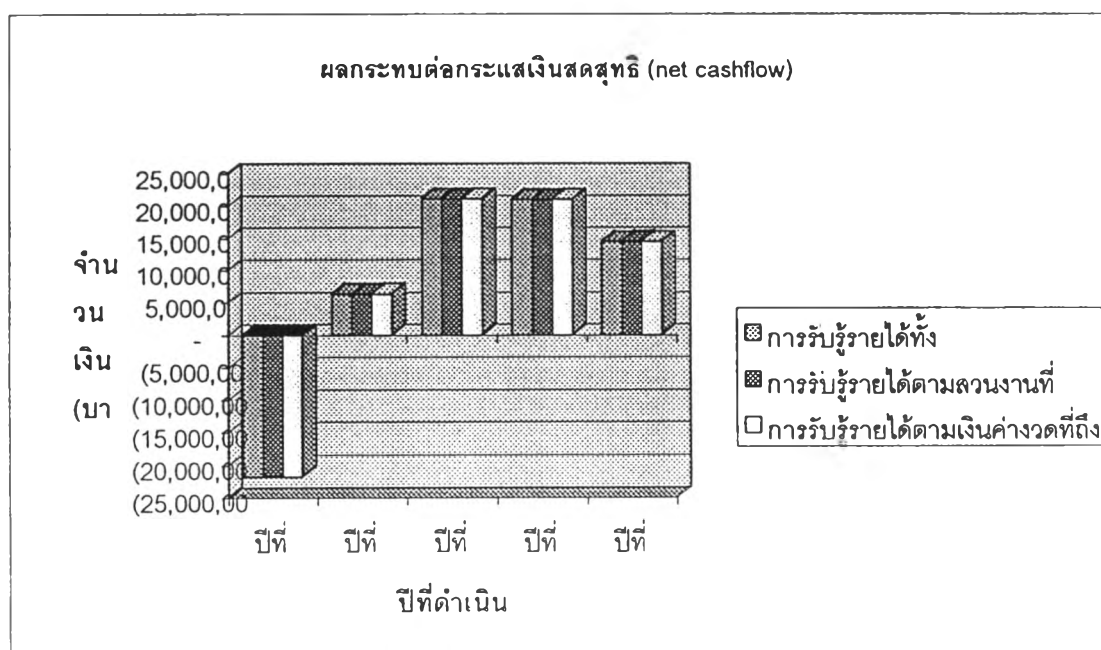
- (1) การเปรียบเทียบการนำวิธีการรับรู้รายได้ 3 วิธีมาจัดทำงบกำไร/ขาดทุนแล้ว และเปรียบเทียบผลที่ได้นั้น วิธีการรับรู้รายได้โดยการรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะไม่สามารถรับรู้ได้ในปีที่ 1 เนื่องจากโครงการนี้มีกำหนดการโอนในปีที่ 2 ทำให้เริ่มรับรู้ได้ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป ส่วนวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จจะรับรู้ได้มากที่สุดในปีแรก และเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในปีต่อมาสุดท้ายก็ลดลงอย่างมากในปีสุดท้าย และวิธีการรับรู้รายได้โดยการรับรู้ตามเงินค่างวดที่กำหนดชำระนั้นมีลักษณะคล้ายวิธีการที่ 2 ในแง่ของเงื่อนไขในการรับรู้คือเริ่มรับรู้ได้ในปีที่ 1 เช่นกัน หากแต่ในแง่ของจำนวนรายได้ที่รับรู้มันแตกต่างกันอย่างมาก โดยวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จนั้นจะสามารถรับรู้ได้เป็นจำนวนมากในปีแรกๆ และจะลดลงอย่างรวดเร็วในปีสุดท้าย ส่วนวิธีการรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่กำหนดชำระนั้นในปีแรก ๆ จะรับรู้ได้น้อยกว่าแต่จะค่อย ๆ เพิ่มขึ้นในปีที่ 2-5 และลด

**ต้นฉบับ หน้าขาดหาย**

- (3) ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต้องบกระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow) ซึ่งแทบจะไม่มี ความแตกต่างในแง่ของจำนวนกระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow) มากนักเนื่องจากความ แตกต่างของกระแสเงินสดสุทธิ ในกรณีนี้เกิดขึ้นได้จากเงื่อนไขของการเสียเงินได้นิติบุคคลที่ แตกต่างกันในด้านเวลา และจำนวน ดังนั้นเมื่อทั้ง 3 วิธีนี้รับรู้รายได้พร้อมกันและในจำนวนที่ ใกล้เคียงกันแล้ว กระแสเงินสดสุทธิจึงไม่แตกต่างกันมากนัก ดังแสดงในภาพ

ตาราง 4.28 แผนภาพผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้แบบต่างๆต่อ กระแสเงินสดสุทธิ (Net cashflow)ออกของโครงการ โครงการการขายอาคารชุด

ปีดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	รวม
การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน	(21,738,034)	6,385,395	21,159,195	21,059,970	14,453,284	41,319,810
การรับรู้รายได้ตามต้นทุนที่ทำเสร็จ	(21,738,034)	6,363,805	21,159,202	21,059,977	14,484,589	41,329,539
การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	(21,738,034)	6,378,917	21,159,197	21,059,972	14,462,677	41,322,729





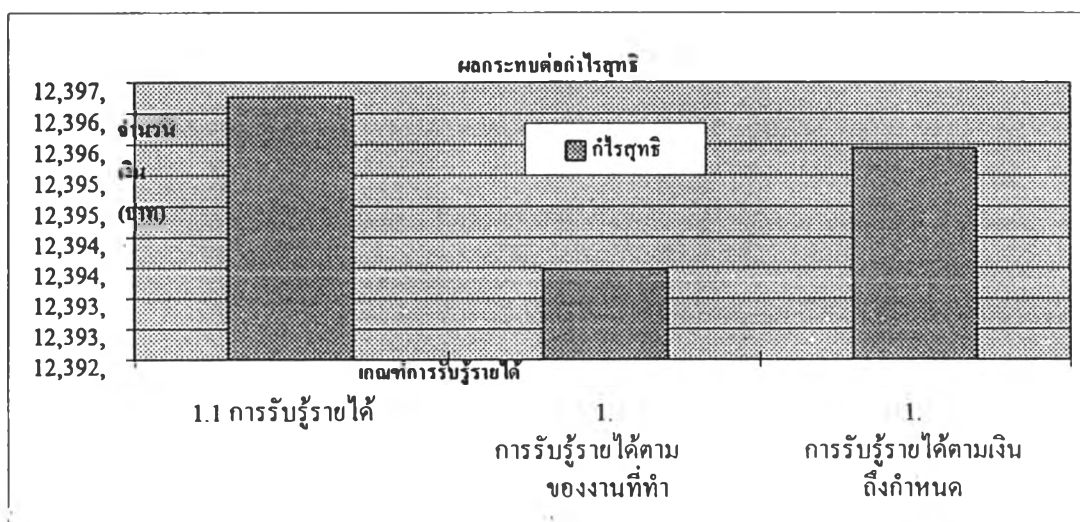
**ต้นฉบับ หน้าขาดหาย**

#### 4.32 การเปรียบเทียบผลกระทบของเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่อผลตอบแทนทางการเงินในการพัฒนาโครงการขายอาคารชุด

ตารางเปรียบเทียบผลกระทบของการรับรู้รายได้ด้วยเกณฑ์ต่างๆ ต่อผลตอบแทนทางการเงิน

ตาราง 4.30 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อกำไรสุทธิโครงการขายอาคารชุด

วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
กำไร	12,396	12,393	12,395

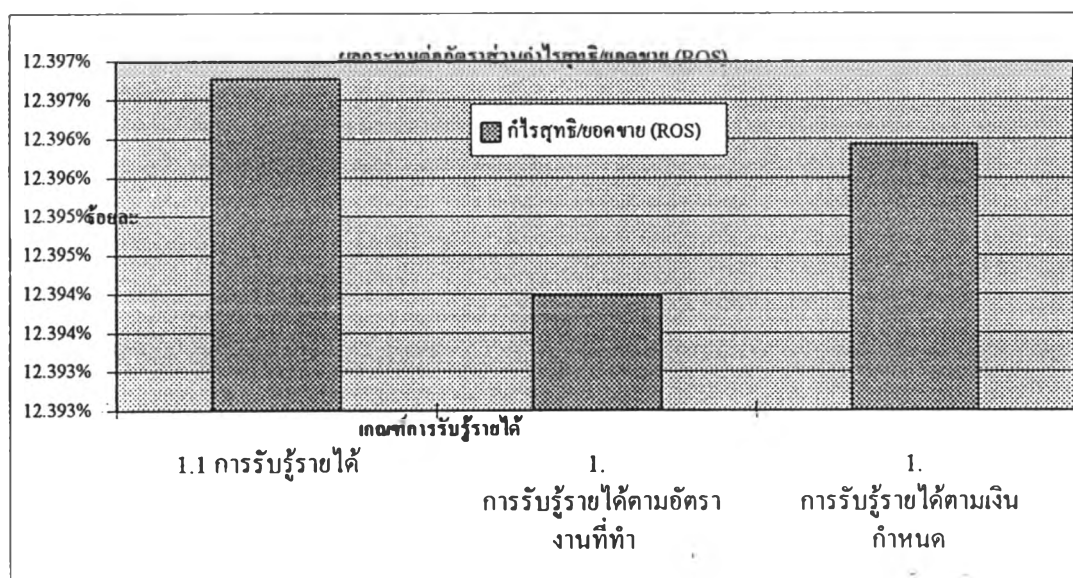


- (1) ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ (Net Profit) ของโครงการ ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้กำไรสุทธิของโครงการแตกต่างกันในแต่ละปี อีกทั้งถ้ารวมผลกำไรของโครงการทุกปีตลอดอายุโครงการพบว่า เกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมีผลกำไรมากกว่าวิธีการอื่น เนื่องมาจากในวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนงานที่ทำเสร็จและวิธีการรับรู้รายได้ตามเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระจะ ทำให้รับรู้รายได้ก่อนวิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอน ซึ่งเมื่อรับรู้รายได้แล้ว ถ้าโครงการมีกำไรก็ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งภาษีเงินได้นี้ก็จะเป็กระแสเงินสดออก (Cash Outflow) ของระยะเวลาที่รับรู้รายได้นั้น ๆ และถ้ากระแสเงินสดสุทธิก่อนภาษีของโครงการติดลบอยู่แล้วก็นี้อาจทำให้กระแสเงินสดของโครงการติดลบมากขึ้นและถ้าโครงการจำเป็นต้องกู้เงินมาจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลดังกล่าวนี้ก็จะทำให้ต้องจ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากยอดเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นนี้ก็เป็นค่าใช้จ่ายของโครงการโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งเมื่อนำรายรับซึ่งมีอยู่เท่าเดิม - รายจ่ายที่เพิ่มขึ้นก็จะทำให้กำไรสุทธิของโครงการลดลงดังนี้

(2) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนต่อยอดขาย (Return on Sale) ผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อยอดขาย (ROS) ของโครงการต่างกันโดยวิธีการรับรู้รายได้ เมื่อโอน จะมี ROS มากกว่าวิธีการอื่น เนื่องจากมีกำไรสุทธิมากกว่า ดังแสดงในแผนภาพ

ตาราง 4.31 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อ ROS ของโครงการขายอาคารชุด

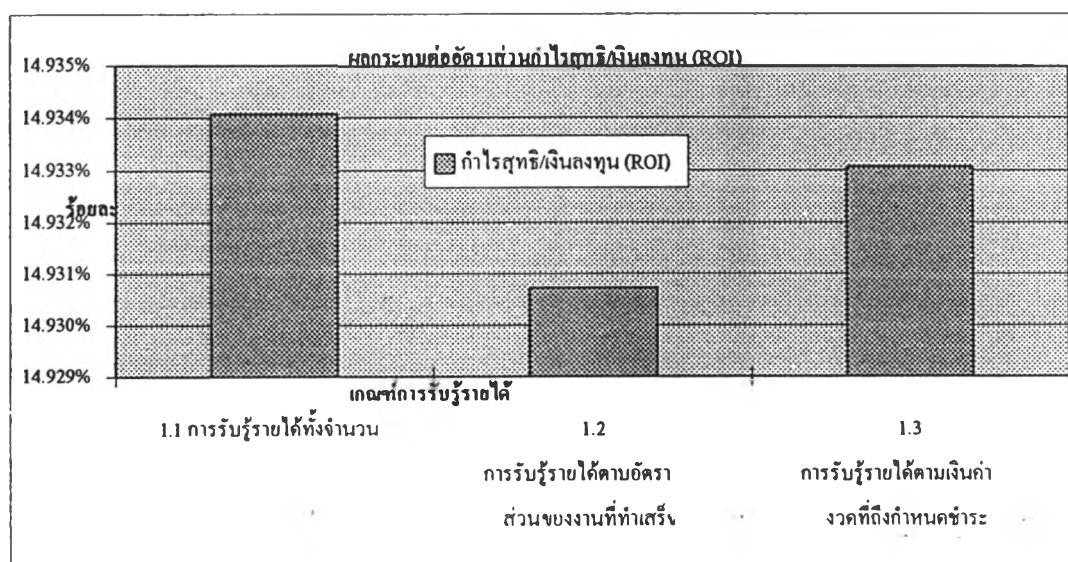
วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
กำไรสุทธิ/ยอดขาย	12.391	12.394	12.39



- (3) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ลงทุน (Return on Investment) ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ลงทุน (Return on Investment) ของโครงการแตกต่างกันโดยเกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมี ROI มากกว่าวิธีการอื่น ดังแสดงในแผนภาพ

ตาราง 4.32 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อ ROI ของโครงการขายอาคารชุด

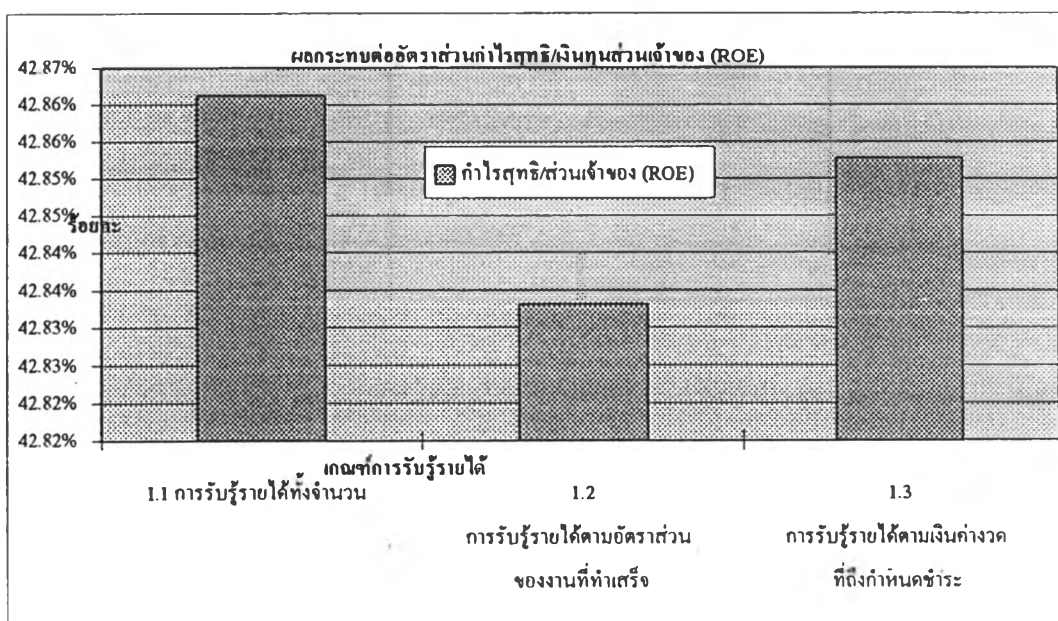
วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
กำไรสุทธิ/เงินลงทุน	14.934	14.931	14.93



- (4) ผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ลงทุน (Return on Equity) ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ลงทุน (ROE) ของโครงการแตกต่างกันโดยเกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมี ROE มากกว่าวิธีการอื่น ดังแสดงในแผนภาพ

ตาราง 4.33 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อ ROE ของโครงการขายอาคารชุด

วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
กำไรสุทธิ/ส่วนเจ้า	42.86	42.83	42.85



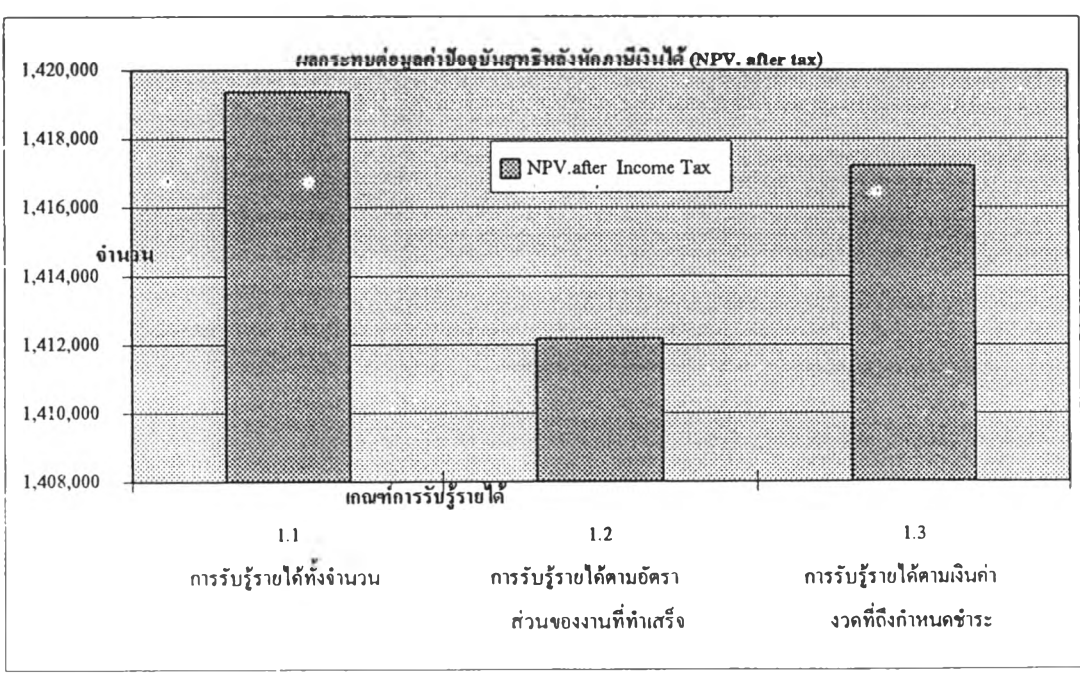
**ต้นฉบับ หน้าขาดหาย**

(7) ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้ (Net Present Value before Income Tax) ทำให้ NPV before Tax ของโครงการไม่มีความแตกต่างกัน

(8) ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ (Net Present Value after Income Tax) ผลของหลักการรับรู้รายได้ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ (NPV. after Income Tax) ของโครงการแตกต่างกันโดยเกณฑ์การรับรู้รายได้โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวนเมื่อโอนจะทำให้โครงการมี NPV. after Income Tax หลังหักภาษีเงินได้มากกว่าวิธีการอื่น ดังแสดงในแผนภาพ

ตาราง 4.35 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ต่อมูลค่าปัจจุบัน (NPV. after Income Tax)โครงการขายอาคารชุด

วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
NPV. after	1,419.3	1,412.1	1,417.2



(9) ผลกระทบต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt/Equity Ratio) การรับรู้รายได้ตามเกณฑ์ที่แตกต่างกันอาจจะมีผลต่ออัตราส่วนหนี้สิน/ทุน (D/E Ratio) ซึ่งถ้า D/E มีค่าสูง จะมีผลต่อความสามารถในการก่อหนี้ของโครงการในอนาคตได้ เนื่องจากสถาบันการเงินจะถือว่าโครงการที่มี D/E สูงมีความเสี่ยงมากกว่ากรณีมีค่า D/E ต่ำกว่า ดังนั้นหากผู้ลงทุนวางแผนจะก่อหนี้ในอนาคตเพิ่มเติมควรตระหนักถึงผลของการรับรู้รายได้ต่ออัตราส่วน D/E Ratio นี้ โดยผลกระทบของการรับรู้รายได้ วิธีกรรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของเงินงวดที่ถึงกำหนดชำระเป็นวิธีที่ทำให้ D/E Ratio ต่ำที่สุด เนื่องจากไม่ต้องบันทึกเงินที่รับมาจากลูกค้าเป็นเงินมัดจำล่วงหน้า (เงินมัดจำล่วงหน้าถือเป็นหนี้สินหมุนเวียนอย่างหนึ่ง) ส่วนวิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนทั้งจำนวนเป็นวิธีที่ทำให้ D/E สูงที่สุดเนื่องจากรับรายได้เมื่อปีที่ 2 ดังนั้นเงินรับล่วงหน้าจากการขายจะต้องบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนของโครงการ และวิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จทำให้ D/E Ratio มีค่าต่ำที่สุด เนื่องจากรายได้ที่รับรู้บางส่วนในปีแรกจะเป็นรายได้ที่รับรู้ล่วงหน้า (จำนวนรายได้ที่รับรู้มากกว่าจำนวนเงินงวดที่เก็บจากลูกค้า) ดังนั้นจึงไม่มีรายการหนี้สินหมุนเวียนจากเงินรับล่วงหน้าจากการขาย ดังแสดงในแผนภาพ

ตารางเปรียบเทียบผลกระทบของการรับรู้รายได้ด้วยเกณฑ์ต่างๆ ต่ออัตราส่วนทางการเงิน

ตาราง 4.36 ผลกระทบของการรับรู้รายได้ ต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อทุนโครงการขายอาคารชุด

วิธีการรับรู้	1.1 การรับรู้รายได้	1.2 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วน	1.3 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่
D/E	1.6	1.6	1.6

