



1.1 ความเป็นมาของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญในการดำรงชีวิตมนุษย์ โดยปกติคนทุกคนย่อมต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อความมั่นคงในการดำรงชีพเฉกเช่นบุคคลอื่น ๆ ในสังคม

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในสภาพปัจจุบัน จัดเป็นภาระหน้าที่ที่สำคัญประการหนึ่งของรัฐในการที่จะต้องจัดหาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอกับความต้องการของประชาชน โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ซึ่งทราบกันดีอยู่แล้วว่ารายได้ของบุคคลนั้นเป็นปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดความสามารถในการซื้อ โอกาส ลักษณะ และรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่เขาพึงมีพึงได้

แต่หากพิจารณาทางด้านอุปทาน หรือทางด้านผู้ผลิตที่อยู่อาศัยนั้นจะเห็นว่าเรื่องการเงินการลงทุนจัดเป็นปัจจัยที่สำคัญที่จะทำให้ผู้ประกอบการตัดสินใจที่จะลงทุนในโครงการดังกล่าวนี้หรือไม่อย่างไร ซึ่งการตัดสินใจที่ผิดพลาดอันเกิดจากข้อมูลหรือเครื่องมือในการตัดสินใจขาดความสมบูรณ์ถูกต้องอาจทำให้เกิดความเสียหายอย่างรุนแรง และส่งผลกระทบต่อภาพรวมของธุรกิจความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศได้ ดังสถานการณ์เศรษฐกิจที่ตกต่ำอย่างรุนแรงในปัจจุบัน (2541) ของประเทศไทยนั้น ซึ่งต้องขอรับความช่วยเหลือจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund) เป็นที่ยอมรับกันดีอยู่แล้วว่า ปัญหาส่วนหนึ่งเกิดจากธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งปล่อยกู้ให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในโครงการที่ไม่สามารถดำเนินการได้จนแล้วเสร็จ ทำให้เกิดปัญหาหนี้ด้อยคุณภาพซึ่งไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan) เป็นจำนวนมากแก่ธนาคารและสถาบันการเงิน จนรัฐบาลจำเป็นต้องแทรกแซง ให้ความช่วยเหลือและต้องมีการปิดกิจการลงจำนวนมาก ยิ่งไปกว่านั้นก็คือความเสียหายและผลกระทบมิได้จำกัดอยู่เพียงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงินเท่านั้น แต่ยังสามารถส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจการค้าวัสดุก่อสร้าง การจ้างงานภายในประเทศ และขยายตัวครอบคลุมไปทั่วทั้งระบบเศรษฐกิจของประเทศ

ดังนั้นเห็นแล้วว่า ผลกระทบของภาคการเงินต่อการลงทุนพัฒนาโครงการแทบจะเป็นหัวใจหลักของการตัดสินใจว่าจะดำเนินการพัฒนาโครงการหรือไม่เลยทีเดียว แต่ปัจจุบันการวิเคราะห์

ทางการเงินในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Cash flow Model for Housing Development) ที่จะเป็ นมาตรฐานและรูปแบบเฉพาะในเรื่องของการพัฒนาที่อยู่อาศัยยังไม่ได้มีการศึกษาอย่างจริงจัง เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นรูปแบบทางบัญชี และภาษีอากรจะมีลักษณะเฉพาะแตกต่างจากรูปแบบทางบัญชี และภาษีอากรของธุรกิจอื่น ๆ อันอาจนำมาซึ่งการเข้าใจที่ผิดพลาดหรือขาดความสมบูรณ์ครบถ้วนในการวิเคราะห์ทางการเงินได้ ในท้ายที่สุดการตัดสินใจในการลงทุนก็จะผิดพลาด และก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อเศรษฐกิจในระดับจุลภาคและมหภาคต่อไป

โดยในระยะสิบห้าปีหลังที่ผ่านมา (2525-2540) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นเติบโตอย่างรวดเร็วและมีการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวตามรูปแบบของการแข่งขันอยู่ตลอดเวลา จำนวนผู้ที่เข้ามาในธุรกิจนี้ได้เพิ่มขึ้นเป็นลำดับและมีขนาดของทุนการดำเนินการที่สูงขึ้น มีการใช้กลยุทธ์ทางธุรกิจต่างๆ ดังจะเห็นได้จากรูปแบบการจัดสรรที่มีความหลากหลายยิ่งขึ้น กล่าวคือนอกจากการจัดสรรที่ดินและพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปของหมู่บ้านจัดสรร อาคารสูงแล้ว ธุรกิจนี้ยังขยายขอบข่ายไปยังธุรกิจอื่นๆ เช่น สนามกอล์ฟ ศูนย์กีฬา สโมสร ฯลฯ การพัฒนาที่ดินเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน และเพื่อการอุตสาหกรรม เช่น นิคมอุตสาหกรรมที่มีเขตอุตสาหกรรม เขตชุมชนตลอดจนถึงอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ครบถ้วนสมบูรณ์ในตัวเอง ด้วยลักษณะการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ผู้ประกอบการจึงต้องการเงินทุนจำนวนที่สูงขึ้นและเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาว ดังนั้นในระยะสิบห้าปีที่ผ่านมา (2525-2540) ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากจึงหันมาระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ และได้นำบริษัทเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ แต่โดยที่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างก็มีวิธีการบัญชีในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่แตกต่างกันตามแต่รูปแบบทางธุรกิจและกลยุทธ์ทางการค้าของตน จึงยังผลให้ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนทั่วไป ตลอดจนผู้ซึ่งบการเงินของกิจการในธุรกิจนี้ ไม่สามารถที่จะเปรียบเทียบความสามารถในการทำกำไรของกิจการ ตลอดจนการประเมินราคาหลักทรัพย์เพื่อประกอบในการลงทุนได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2537 เป็นต้นไป ทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จึงได้บังคับให้บริษัทพัฒนาที่ดินซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้ตามประกาศเรื่อง การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 ธันวาคม 2536 ของสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

ผู้ซื้อในฐานะผู้บริโภคนั้นต้องพิจารณาอย่างถี่ถ้วนในการที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทใดบริษัทหนึ่ง ซึ่งหากโครงการนั้นๆ ไม่สามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ อาจทำให้ไม่สามารถส่งมอบบ้านได้ตามกำหนดเวลา ความเสียหายที่เกิดขึ้น ไม่ได้จำกัดอยู่เฉพาะผู้

ซื้อและผู้ขายเท่านั้น แต่ยังมีรวมถึงบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น ผู้รับเหมาที่ไม่ได้รับเงินค่าจ้าง ร้านวัสดุก่อสร้างที่ไม่ได้รับเงินค่าสินค้า สถาบันการเงินที่ไม่ได้รับเงินกู้คืนพร้อมดอกเบี้ย และเมื่อปัญหาต่างๆเกี่ยวโยงสัมพันธ์กันเป็นลูกโซ่ทางธุรกิจนั้น ในท้ายที่สุดระบบเศรษฐกิจมหภาคในระดับชาติย่อมต้องรับผลกระทบอย่างไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ทั้งนี้ผู้วิจัยไม่ได้หวังว่าผู้ซื้อจะต้องวิเคราะห์ในรายละเอียดว่าผู้ขายหรือผู้ประกอบการรายนั้น ๆ มีวิธีการรับรู้รายได้โดยวิธีการใด และส่งผลกระทบต่อความมั่นคงน่าเชื่อถือทางการเงินของผู้ประกอบการนั้นๆอย่างไร แต่หากสามารถเข้าใจกระบวนการทางการเงิน ขั้นตอน และวิธีเหล่านี้บ้างก็จะทำให้เข้าใจเป้าหมาย และปรัชญาในการดำเนินธุรกิจในเรื่องต้นขององค์กรนั้น ๆ เพื่อประกอบการประเมินความเสี่ยงในการซื้อโครงการที่อยู่อาศัย

นักลงทุนรายย่อยหรือผู้ถือหุ้นในตลาดหลักทรัพย์จำเป็นต้องทราบข้อมูลในการลงทุนที่ถูกต้องครบถ้วนและทันต่อสถานการณ์เพื่อใช้ในการตัดสินใจเข้าซื้อหุ้นหรือลงทุนในบริษัท อสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งวิธีการรับรู้รายได้ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร และราคาหุ้นของกิจการนั้นๆ นักลงทุนจึงต้องใช้การวิเคราะห์อย่างรอบคอบ เนื่องจากวิธีการรับรู้รายได้บางวิธีจะทำให้เกิดรายได้และผลกำไรเป็นจำนวนมากอย่างรวดเร็วในช่วงแรก ทำให้ราคาหุ้นจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่ในช่วงปีท้าย ๆ ก่อนจบโครงการรายได้และกำไรสุทธิจะลดลงอย่างฉับพลันเช่นกัน เนื่องได้รับรายได้ไปจนเกือบหมดแล้วในช่วงปีแรก ๆ ซึ่งแน่นอนราคาหุ้นก็จะตกลงอย่างรวดเร็วในทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้การลงทุนในหุ้นดังกล่าวนี้อาจขึ้นอยู่กับพฤติกรรมการยอมรับความเสี่ยง (Risk Acceptance) ของแต่ละบุคคลซึ่งแตกต่างกันก็ตาม อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนทุกคนถ้าจะลงทุนในหุ้นซึ่งเป็นกิจการอสังหาริมทรัพย์ก็ควรจะรับรู้และเข้าใจถึงกระบวนการ และผลกระทบของหลักการรับรู้รายได้ต่อผลตอบแทนทางการเงิน เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจในการลงทุนต่อไป

จากความซับซ้อนของวิธีการ เงื่อนไข และเกณฑ์การรับรู้รายได้ต่างๆ ตลอดจนถึงความสำคัญของการวิเคราะห์ทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ น่าจะมีการเพิ่มมาตรการหรือการผลักดันให้ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และความเสี่ยงในการลงทุนของโครงการ (Project Feasibility & Financial Risk Analysis) เป็นเงื่อนไขที่จำเป็นในการขออนุญาตจัดสรร หรือขออนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งโครงการที่ก่อสร้างเพื่อการใช้เองในกิจการอาจได้รับการยกเว้นจากเงื่อนไขดังกล่าว ทั้งนี้อาจมีผู้แย้งว่าเรื่องความเป็นไปได้และความเสี่ยงทางการเงินเป็นเรื่องที่ผู้ประกอบการเป็นผู้เสี่ยงเองและเป็นความรับผิดชอบของผู้ลงทุนนั้นๆ รัฐไม่ได้รับผลเสียหาย และไม่สร้างความเสียหายแก่ประชาชน แต่จากการที่ทราบคืออยู่แล้วว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในปัจจัย

สี่ที่จำเป็นในการดำรงชีวิตของมนุษย์ และเป็นภาคธุรกิจที่มีขนาดใหญ่ซึ่งหากเกิดความเสียหายขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศอย่างรุนแรง ดังที่ให้เห็นแล้วในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในระหว่างปี 2538-2541 นี้ อันเนื่องมาจากการลงทุนในสินทรัพย์ด้อยคุณภาพซึ่งมีจำนวนมากของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งส่งผลให้เกิดปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-performing Loan) ในระบบธนาคารและสถาบันการเงินของประเทศ ต่อเนื่องถึงการปิดกิจการและการลดทุน การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารงานสถาบันการเงินเหล่านั้น ซึ่งผู้ที่รับภาระทั้งต่อเจ้าหนี้และผู้ฝากเงินก็เป็นรัฐอยู่นั่นเองในรูปของกองทุนฟื้นฟูสถาบันการเงิน อีกทั้งประชาชนและธุรกิจซึ่งมีความเชื่อมโยงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่นภาคธุรกิจการก่อสร้าง การขายวัสดุก่อสร้าง การจ้างงานต่าง ๆ เป็นต้น ต่างได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง

ดังนั้นหากมีมาตรการที่สามารถถ่วงดุล วิเคราะห์โครงการที่จะออกขายแก่ประชาชนแล้วก็น่าจะช่วยให้เกิดการรับทราบข้อมูลที่สมบูรณ์ขึ้น เพื่อเป็นเครื่องมือในการตัดสินใจที่รอบคอบและถูกต้องมากขึ้น โดยลักษณะของมาตรการดังกล่าวผู้วิจัยขอเสนอน่าจะออกมาในลักษณะเดียวกันกับการลงนามรับรองความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการต่างๆ ดังเช่นสถาปนิก วิศวกร รับรองการออกแบบและควบคุมงาน หรือจะออกมาเช่นเดียวกันกับลักษณะของผู้ตรวจสอบบัญชีซึ่งต้องตรวจสอบและรับรองงบการเงินของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว แต่การรับรองความเป็นไปได้ทางการเงินนี้เป็นการวิเคราะห์ก่อนการดำเนินการ ซึ่งหากผลการวิเคราะห์ไม่สามารถยอมรับให้ดำเนินการได้ก็ยังสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ ความเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นก็ยังจำกัดอยู่ในวงแคบและไม่ส่งผลกระทบต่อรุนแรงแก่บุคคลอื่น ๆ ในอนาคตได้ โดยหน่วยงานที่จะรับหน้าที่ในการดำเนินการดังกล่าวควรอยู่ในรูปของสมาคมหรือสถาบันการศึกษาที่มีมาตรฐานอันเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปเช่นเดียวกับสมาคมสถาปนิกสยาม วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย และสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชี อนุญาตแห่งประเทศไทย เป็นต้น

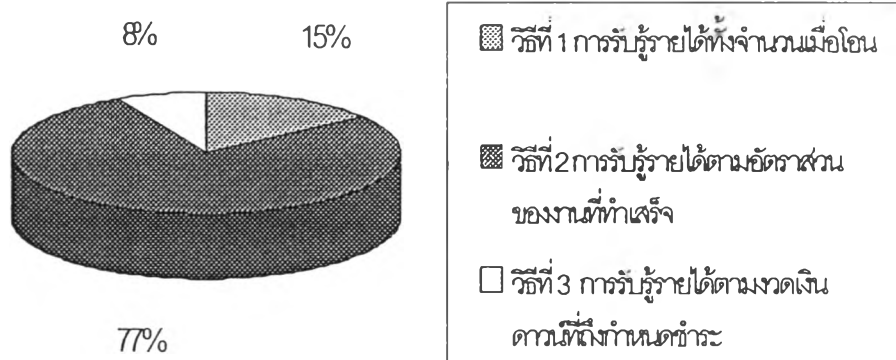
มองในแง่เศรษฐศาสตร์ที่อยู่อาศัย หลักการรับรู้รายได้ทั้ง 3 วิธีนี้เป็นเรื่องทางบัญชีไม่ได้สะท้อนให้เห็นสภาพอุปสงค์และอุปทานของตลาดอย่างแท้จริง เนื่องจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยทั่วไปการซื้อขายเป็นลักษณะเพียงการทำสัญญาจะซื้อจะขายกันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย โดยสินค้าที่ทำการซื้อขายนั้นยังไม่เสร็จสมบูรณ์และยังไม่ได้มีการส่งมอบสินค้ากันทันที อีกทั้งการชำระเงินระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายก็ยังไม่แล้วเสร็จ ซึ่งกระบวนการก่อสร้าง การชำระเงิน การส่งมอบสินค้านั้นใช้ระยะเวลายาวนานขึ้นอยู่กับประเภท ลักษณะโครงการ เงื่อนไขการผ่อนค่างาน บางครั้งอาจใช้ระยะเวลา 1-3 ปี ดังนั้นจุดที่ทำการรับรู้รายได้ไม่ว่าจะด้วยเกณฑ์ใด ๆ ก็เท่ากับเป็นการสะท้อนว่า ได้เกิดการตัดกันระหว่างอุปสงค์กับอุปทาน ณ จุดที่เกิดการซื้อขาย

ดังกล่าว (เพียงแต่การส่งมอบยังไม่แล้วเสร็จเท่านั้น) โดยทั้งผู้จะซื้อและผู้ขายต่างต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้มีปัญหว่าหากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาได้ การรับรู้รายได้นั้น (หรือการถือว่าเกิดจุดตัดกันระหว่างอุปสงค์กับอุปทาน) ดังกล่าวมีการเกิดขึ้นหรือไม่ อีกทั้งหากใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้ที่แตกต่างกันจุดตัดระหว่างอุปสงค์กับอุปทานตามเกณฑ์นั้น ๆ ย่อมเกิดขึ้นในเงื่อนไขเวลาที่ต่างกันไปในเชิงเศรษฐศาสตร์จุดตัดดังกล่าวไม่น่าที่จะมีความแตกต่างกันในเรื่องเงื่อนไขได้ ทั้งนี้จะเห็นว่าการรับรู้รายได้โดยเกณฑ์ใดก็ตามไม่สามารถสะท้อนอุปสงค์และอุปทาน ณ เวลานั้น ๆ ในตลาดที่อยู่อาศัยได้เลย อีกทั้งเรื่องของการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นก็จะเป็นไปตามเงื่อนไขการรับรู้รายได้ต่าง ๆ กัน ซึ่งในบางกรณีก็มีความต่างกันของระยะเวลาในการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลนานข้ามปีกันเลยทีเดียว และเป็นที่ทราบกันคืออยู่แล้วว่า การรับรู้รายได้หากเลือกเกณฑ์แบบใดแบบหนึ่งก็ต้องใช้วิธีการนั้นจนเสร็จสิ้นโครงการไม่สามารถเปลี่ยนมาใช้วิธีการอื่นได้ ดังนั้นการเสียภาษีเงินได้ดังกล่าวนี้จึงไม่สามารถสะท้อนสภาพเศรษฐกิจที่แท้จริงได้ อีกทั้งไม่มีความยืดหยุ่นเพียงพอทั้งต่อภาครัฐและเอกชน เนื่องจากมีบางกรณีที่ต้องจ่ายภาษีเงินได้ให้แก่รัฐทั้ง ๆ ที่ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องอย่างหนัก

หากรัฐสามารถหาเกณฑ์หรือวิธีการในการเสียภาษีที่สามารถสะท้อนสภาพคล่องภาพของตลาดที่อยู่อาศัยได้และยังสามารถใช้ภาษีเป็นเครื่องมือ (Tax Instrument) ในการปรับคลุภาพของตลาดที่อยู่อาศัยได้ ย่อมจะก่อประโยชน์ (Benefitability) และเพิ่มประสิทธิภาพ (Efficiency) ต่อเศรษฐกิจในภาพรวมที่สำคัญ เช่นหากสภาพตลาดที่อยู่อาศัยเกิดสภาวะอุปทานล้นตลาด (Over Supply) ภาษีน่าจะมีส่วนทำให้อุปทานดังกล่าวถูกดูดซับไปได้เร็วที่สุด หรือกรณีเกิดสภาวะการขาดแคลนที่อยู่อาศัย (Supply Shortage) ภาษีต้องสามารถที่กระตุ้นให้เกิดการผลิตที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อความต้องการที่เกิดขึ้น ทั้งนี้รวมถึงการทำหน้าที่ดูแลความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย (Housing for Low Income) ซึ่งประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยแต่ไม่มีกำลังซื้อ

ดังนั้น หากธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีรูปแบบการวิเคราะห์ทางการเงินซึ่งพิจารณาทั้งหลักการบัญชีและภาษีอากรที่ครบถ้วนถูกต้อง จะทำให้ผู้ลงทุนพิจารณาความเสี่ยงทางการเงินภายใต้ข้อมูลที่ถูกต้อง ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงและความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นในอนาคตได้ อีกทั้งถ้ามีการวางแผนทั้งทางด้านภาษีและการบริหารทางการเงินที่ดีแล้ว จะทำให้เจ้าของโครงการได้รับผลตอบแทนสูงสุดอีกด้วย

แผนภาพจำแนกการรับรู้รายได้ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



โดยจากข้อมูลรายงานประจำปี (Annual report/Financial Statement) ของบริษัทพัฒนาที่ดินซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประจำปี 2540 ในหมวดบริษัทพัฒนาที่ดินทั้งสิ้น 41 บริษัท เมื่อแยกบริษัทซึ่งไม่ได้ดำเนินกิจการพัฒนาที่ดินโดยตรงแต่อยู่ในกลุ่มเดียวกันคือบริษัทรับเหมาก่อสร้างอีก 7 แห่งแล้ว บริษัทพัฒนาที่ดินที่เหลือจำนวน 34 แห่ง พบว่ามีบริษัทพัฒนาที่ดินถึง 31 แห่ง (77%) ที่ใช้วิธีการรับรู้รายได้โดยวิธีตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ รองลงมาได้แก่วิธีการรับรู้รายได้เมื่อโอน 6 แห่ง (15%) ส่วนวิธีการรับรู้รายได้ตามงวดเงินตามที่ถึงกำหนดชำระมี 2 แห่ง (8%) ทั้งนี้มีบริษัทที่ใช้วิธีการรับรู้รายได้ทั้ง 2 วิธี 6 แห่ง (14.6%) จากข้อมูลดังกล่าวนี้จะเห็นแล้วว่า การเลือกวิธีการรับรู้รายได้ของบริษัทพัฒนาที่ดินซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นั้นมีความโน้มเอียงที่ชัดเจนว่าเลือกการรับรู้รายได้โดยวิธีตามอัตราส่วนของงานที่ทำแล้วเสร็จ ซึ่งน่าจะแสดงให้เห็นว่ามีมูลเหตุจูงบางประการที่ทำให้บริษัทเหล่านี้ตัดสินใจดังกล่าวหรืออาจสันนิษฐานได้ว่าเกณฑ์การรับรู้รายได้ซึ่ง ก.ล.ด.บังคับให้ใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2537 นั้น มีความแตกต่างหรือส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญ

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษารูปแบบและหลักเกณฑ์ที่เป็นมาตรฐานทางการเงินของการพัฒนาที่อยู่อาศัยของบริษัทพัฒนาที่ดินซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการพิจารณาผลตอบแทนทางการเงิน
2. เพื่อนำเอากฎเกณฑ์ของการรับรู้รายได้ทางบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศของสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 26 ธันวาคม 2536 มาเป็นมาตรฐานในการวิเคราะห์ทางการเงิน และเปรียบเทียบถึงผลดี ผลเสีย และความแตกต่างของวิธีการรับรู้รายได้ ในแต่ละประเภทของการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจในการเลือกรูปแบบที่เหมาะสมกับความต้องการของผู้ลงทุนต่อไป

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาได้จำกัดขอบเขตของการศึกษาไว้ดังนี้

1. การวิเคราะห์ทางการลงทุนในการพัฒนาที่ดินเฉพาะที่อยู่อาศัยเพื่อการขายเท่านั้นโดยจะใช้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 เรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ของสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ธันวาคม 2536
2. การศึกษาเรื่องของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจถูกจำแนกออกเป็นหลายรูปแบบและลักษณะของใช้ประโยชน์ หรือตามลักษณะทางกายภาพ ดังนั้นเพื่อความเข้าใจตรงกันและความชัดเจนของการศึกษา จึงขอแบ่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็น 3 ลักษณะดังนี้
 - (1) การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยการทำโครงการขายที่ดินเปล่า
 - (2) การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยการทำโครงการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 - (3) การพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยการทำโครงการอาคารชุด

เครื่องมือวัดทางการเงินที่จะใช้ในการวัดความเสี่ยง และผลตอบแทนทางการเงินของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย คือ

1. ผลตอบแทนทางการเงิน
 - (1) กำไรสุทธิ (NET PROFIT)

- (2) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)
- (3) อัตราผลตอบแทนลดค่า (IRR)
- (4) อัตราผลตอบแทนต่อยอดขาย (ROS)
- (5) อัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุน (ROI)
- (6) อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)

2. ความเสี่ยงจากการลงทุน

- (1) อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E RATIO)
- (2) อัตราส่วนจุดคุ้มทุน (BREAK-EVEN POINT)

1.4 เหตุผล และสมมติฐาน

- (1) รูปแบบการรับรู้รายได้ทางการบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีหลายวิธี ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ดังนั้นหากผู้ลงทุนเลือกใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้ที่แตกต่างกันย่อมจะทำให้ได้รับผลตอบแทนทางการเงินแตกต่างกันด้วย
- (2) หากมีการวางแผนทางการเงินได้เป็นอย่างดี วันเนื่องมาจากการการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ที่เหมาะสมจะทำให้ได้รับผลตอบแทนทางการเงินที่ดีตามวัตถุประสงค์ของการลงทุน

1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา

- (1) ศึกษารวบรวมทฤษฎีทางการเงินที่เกี่ยวข้องจากแหล่งหนังสือ วารสาร และเอกสารทางการเงิน การบัญชี และภาษีอากร ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- (2) ศึกษารวบรวมข้อมูลทางการเงิน บัญชี และภาษีอากร ของการพัฒนาที่อยู่อาศัย จากการสัมภาษณ์หรือสนทนากับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ผู้เชี่ยวชาญ และนักวิชาการ ในสาขาที่เกี่ยวข้องเพื่อการวิเคราะห์ และนำมาใช้เพื่อกำหนดแนวทางในการศึกษาต่อไป

- (3) การใช้โปรแกรมทางคอมพิวเตอร์ในการวิเคราะห์ และเปรียบเทียบผลกระทบของปัจจัยทางด้านวิธีการรับรู้รายได้ทางบัญชี ภาษีอากร เพื่อนำผลที่ได้จากการศึกษาหาผลสรุป และข้อเสนอแนะ
- (4) เสนอแนะหัวข้อเรื่องที่ควรทำการศึกษาต่อไป

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- (1) รูปแบบ (MODEL) ทางการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องตามหลักวิชาการ เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการวิเคราะห์การลงทุน
- (2) รูปแบบของการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผลการเปรียบเทียบ และเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้ในแต่ละลักษณะของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย
- (3) แนวทางในการวางแผนและการจัดการภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งจะช่วยให้สามารถจัดการเสียภาษีได้อย่างถูกต้องสอดคล้องกับเกณฑ์การรับรู้รายได้ เพื่อสามารถบริหารการวางแผนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ