

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



นางสาวสุภาพร แซ่ม้อย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบัญชีมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบัญชี ภาควิชาการบัญชี

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2548

ISBN 974-53-2412-4

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FACTORS AFFECTING THE ACCOUNTING POLICIES FOR REAL ESTATE BUSINESS IN THE STOCK  
EXCHANGE OF THAILAND

Miss Supaporn Chamchoy

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Accountancy Program in Accounting

Department of Accountancy

Faculty of Commerce and Accountancy

Chulalongkorn University

Academic Year 2005

ISBN 974-53-2412-4



สุภาพร แซ่มซ้อย : ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (FACTORS AFFECTING THE ACCOUNTING POLICIES FOR REAL ESTATE BUSINESS IN THE STOCK EXCHANGE OF THAILAND)  
 อ.ที่ปรึกษา :อ. ดร.เอมอร ใจเก่งกิจ, 105 หน้า. ISBN 974-53-2412-4

การศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ มีวัตถุประสงค์หลัก 2 ประการ คือ (1) เพื่อศึกษาวิธีการปฏิบัติทางการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ (2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญเกี่ยวกับการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มตัวอย่างคือ นักบัญชีจำนวน 30 ท่านที่ทำงานอยู่ในบริษัทในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่รับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนงานที่ทำเสร็จ ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีการรับรู้รายได้ในภาพรวม คือ (1) ต้นทุนขาย (2) การปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และ (3) หลักความระมัดระวัง และเมื่อศึกษาในรายละเอียดสำหรับธุรกิจประเภทที่ดินพบว่า (1) ขนาดของกิจการและ (2) การสะท้อนสภาพการทำงานที่แท้จริง มีความสัมพันธ์กับการเลือกวิธีการรับรู้รายได้ ส่วนธุรกิจที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพบว่า (1) ต้นทุนขายและ (2) กลยุทธ์ด้านการผลิต มีความสัมพันธ์กับการเลือกวิธีการรับรู้รายได้ และธุรกิจอาคารชุดพบว่า สภาวะเศรษฐกิจมีความสัมพันธ์กับการเลือกวิธีการรับรู้รายได้

ภาควิชา...การบัญชี.....ลายมือชื่อนิติ.....ศภาพร แซ่มซ้อย.....  
 สาขาวิชา...การบัญชี.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
 ปีการศึกษา...2548.....

## 4582419426 : MAJOR ACCOUNTING

KEY WORD: REAL ESTATE BUSINESS / ACCOUNTING POLICIES / FACTORS AFFECTING THE ACCOUNTING POLICIES / FACTORS AFFECTING THE ACCOUNTING POLICIES FOR REAL ESTATE

SUPAPORN CHAMCHOY : FACTORS AFFECTING THE ACCOUNTING POLICIES FOR REAL ESTATE BUSINESS IN THE STOCK EXCHANGE OF THAILAND. THESIS ADVISOR : DR.AIM-ORN JAIKENGKIT, 105 pp. ISBN 974-53-2412-4.

The main purposes of this survey research, Factors affecting the accounting policies for real estate business in the Stock Exchange of Thailand (SET), are to study: (1) the accounting treatment on revenue recognition and (2) factors affecting the selection of accounting policies of revenue recognition for real estate business. The sample consists of 30 accountants of the real estate companies listed in the SET.

The results of the study indicate that percentage of completion method is applied by most real estate companies in the SET and factors significantly affecting the selection of accounting policies of revenue recognition for overall sample are (1) cost of goods sold (2) generally accepted accounting principles (GAAP) and (3) conservatism. The study also represents that factors significantly affecting the application of the revenue recognition policies vary across real estate business type. For land business, (1) size and (2) reflection of business operation are found to be significant factors while for property and plant business, the significant factors are (1) cost of goods sold and (2) operational strategy. For condominium business, the study indicates that economic condition is the only significant factor.

Department.....Accountancy.....Student's signature.....Supaporn Chamchoy  
Field of study....Accounting.....Advisor's signature.....[Signature]  
Academic year .....2005.....

## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาปัจจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้สำเร็จลุล่วงตามเป้าหมายลง ได้ด้วยความกรุณาของอาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ ดร.เอมอร ใจเก่งกิจ ซึ่งท่านได้กรุณาให้คำปรึกษาแนะนำถึงการศึกษาในการทำวิทยานิพนธ์ ตลอดจนให้กำลังใจและความช่วยเหลือในสิ่งต่าง ๆ ซึ่งข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้ และขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ ดร.วรศักดิ์ ทุมมานนท์ ซึ่งเป็นประธานสอบวิทยานิพนธ์ที่ได้ให้คำแนะนำดี ๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษาวิจัยครั้งนี้ รวมถึงกราบขอบพระคุณ คุณยุพา เตชะไกรศรี ที่ท่านได้กรุณามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ตลอดจนคำแนะนำเพิ่มเติมที่ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น รวมทั้งอาจารย์ในภาควิชาการบัญชีทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ตลอดการศึกษาในหลักสูตรปริญญาบัญชียามหาบัณฑิตให้แก่ข้าพเจ้า และอาจารย์จากสถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพทุกท่านที่ได้เสริมสร้างวิชาความรู้ในสาขาการบัญชี – การสอบบัญชี ระดับปริญญาบริหารธุรกิจบัณฑิต

ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณ รศ.ดร.สุพล ดุรงค์วัฒนา และอาจารย์ณรงค์ฤทธิ์ อัครเรืองพิภพที่ให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถิติที่ใช้ในการวิจัย อีกทั้งขอขอบคุณบริษัทในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ให้ความช่วยเหลือด้านข้อมูล ตลอดจนขอขอบคุณเพื่อน ๆ ทุกคนที่ให้ความช่วยเหลือ คำแนะนำและกำลังใจต่อข้าพเจ้าด้วยดีตลอดมา

สุดท้ายนี้ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณ คุณแม่วิไลพรรณ แซ่มซ้อย และน้องชายของข้าพเจ้า สำหรับการให้ความดูแลทั้งในด้านร่างกายและจิตใจเป็นอย่างมากในตลอดช่วงการเขียนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนข้าพเจ้าสำเร็จการศึกษา

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
บทที่ 1	
บทนำ.....	1
ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
บริบทของปัญหา.....	3
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
ขอบเขตของการวิจัย.....	3
กรอบแนวคิดการวิจัย.....	4
คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	5
ระเบียบวิธีวิจัย.....	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
ลำดับขั้นตอนในการนำเสนอผลการวิจัย.....	6
บทที่ 2	
แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
รูปแบบของอสังหาริมทรัพย์.....	8
ข้อกำหนด ลักษณะการบันทึกบัญชีสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	8
งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา.....	10
การพัฒนาสมมติฐานการวิจัย.....	22
บทที่ 3	
วิธีดำเนินการวิจัย.....	36
รูปแบบการวิจัย.....	36
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	36
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	36

	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	39
	แนวทางการวิเคราะห์ข้อมูล.....	39
บทที่ 4	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	41
	วิธีการปฏิบัติทางการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.....	42
	ผลการวิเคราะห์ลักษณะทั่วไปของบริษัทกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนา อสังหาริมทรัพย์.....	42
	ผลการวิเคราะห์นโยบายการบัญชีที่สำคัญเรื่องการรับรู้รายได้ของธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์.....	45
	ผลการวิเคราะห์ทัศนคติของนักบัญชีที่มีต่อมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26.....	49
	ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องการรับรู้รายได้ สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย.....	50
	ผลการวิเคราะห์ความสำคัญของแต่ละปัจจัยในการเลือกรับรู้รายได้ของธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	50
	ผลการวิเคราะห์และทดสอบสมมติฐานการวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่าง ปัจจัยต่าง ๆ กับการเลือกวิธีการรับรู้รายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	56
บทที่ 5	สรุป อภิปรายผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ.....	77
	สรุปและอภิปรายผลการวิจัยในภาพรวม.....	78
	ประโยชน์จากงานวิจัย.....	82
	ข้อจำกัดของการวิจัย.....	82
	ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต.....	83
	รายการอ้างอิง.....	84



ภาคผนวก.....	87
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม.....	89
ภาคผนวก ข คู่มือลงรหัส.....	93
ภาคผนวก ค การวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของข้อมูล.....	99
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	105

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า	
2.1	สรุปงานวิจัยเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	15
2.2	ปัจจัยในการเลือกรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	18
4.1	แสดงประเภทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	42
4.2	เปรียบเทียบวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจประเภทที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอาคารชุด.....	48
4.3	แสดงระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยในการเลือกรับรู้รายได้ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์.....	51
4.4	ค่าเฉลี่ยของปัจจัยในการเลือกรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	54
4.5	ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ กับการเลือกวิธีการรับรู้รายได้ใน ภาพรวม.....	57
4.6	ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ กับการเลือกวิธีการรับรู้รายได้ของ ธุรกิจที่ดิน.....	62
4.7	ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ กับการเลือกวิธีการรับรู้รายได้ของ ธุรกิจที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....	67
4.8	ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ กับการเลือกวิธีการรับรู้รายได้ของ ธุรกิจอาคารชุด.....	72

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า	
4.1	แสดงจำนวนพนักงานของบริษัทในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	43
4.2	แสดงยอดขายเฉลี่ยต่อปีของบริษัทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	43
4.3	แสดงประเภทของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดขายเฉลี่ยสูงสุดต่อปีของ บริษัทในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	44
4.4	แสดงวิธีการรับรู้รายได้อสังหาริมทรัพย์โดยรวมสำหรับธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์.....	45
4.5	แสดงวิธีการรับรู้รายได้อสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน.....	46
4.6	แสดงวิธีการรับรู้รายได้อสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....	46
4.7	แสดงวิธีการรับรู้รายได้อสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด.....	47
4.8	แสดงระดับความเข้าใจมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26.....	49
4.9	แสดงความเหมาะสมของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26.....	50