

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สามารถประมวลความรู้ตลอดจนการนำไปสู่สมมติฐานการวิจัยที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมดังกล่าว ตามลำดับดังนี้

2.1 รูปแบบของอสังหาริมทรัพย์

2.2 ข้อกำหนด ลักษณะการบันทึกบัญชีสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

2.4 การพัฒนาสมมติฐานการวิจัย

## 2.1 รูปแบบของอสังหาริมทรัพย์

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 แบ่งประเภทของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ออกเป็น 3 ประเภทดังนี้

1. การขายที่ดิน เป็นการขายที่ดินเปล่าหรือที่ดินที่พัฒนาแล้วโดยไม่มีสิ่งปลูกสร้างรวมอยู่ เช่น การแบ่งย่อยจากที่ดินแปลงใหญ่เพื่อขายให้แก่ผู้ซื้อทั่วไป โดยตามสัญญาผู้ขายต้องทำการพัฒนา สร้างถนน งานสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

2. การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยราคาขายเป็นราคาซึ่งรวมทั้งบ้านและที่ดิน ในกรณีนี้ผู้จัดสรรจะต้องทำการพัฒนาที่ดินและทำการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย เช่น ทาวน์เฮ้าส์ หมู่บ้านจัดสรร และโฮมออฟฟิศ เป็นต้น ผู้ขายอาจเป็นผู้สร้างบ้านในที่ดินนั้นเองหรือให้ผู้รับช่วงสร้างบ้านต่อก็ได้ ในกรณีหลังผู้ขายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญา โดยทั่วไประยะเวลาการก่อสร้างรวมทั้งการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะอยู่ประมาณ 1 ปี

3. การขายอาคารชุด เป็นการพัฒนาที่ดินขึ้นเป็นตึกหรืออาคารสูงเพื่อจัดสรรขายในรูปของห้องชุด อาคารชุดหรือกลุ่มอาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบธุรกิจและในรูปของอาคารสำนักงานเพื่อขาย เช่น คอนโดมิเนียม โดยทั่วไประยะเวลาการก่อสร้างจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดจะเกินกว่า 1 ปี

## 2.2 ข้อกำหนด ลักษณะการบันทึกบัญชีสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การรับรู้รายได้ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 เรื่อง การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของสภาวิชาชีพบัญชี (Federation of Accounting Professions) กำหนดเกณฑ์การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจประเภทการขายที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และการขายอาคารชุด ดังต่อไปนี้

1. การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน กิจการจะรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวน เมื่อกิจการได้โอนความเสี่ยง และผลประโยชน์ที่มีสาระสำคัญในสินทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

2. การรับรู้รายได้บางส่วน กิจการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่อาจรับรู้รายได้ทั้งจำนวน เนื่องจากกิจการยังไม่ได้โอนความเสี่ยงหรือผลประโยชน์ให้ผู้ซื้อ โดยกิจการอาจเลือกรับรู้รายได้ตามวิธีใดวิธีหนึ่งดังนี้

## 2.1 การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

โดยวิธีการกำหนดอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จอาจทำได้ดังนี้ โดย

2.1.1 คำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้ว กับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน

2.1.2 ประเมินผลงานที่เสร็จโดยวิศวกร หรือสถาปนิกว่าคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละเท่าใดของงานทั้งหมดตามสัญญา หรือตามจำนวนเงินที่จ่ายจริงตามต้นทุนมาตรฐาน

2.1.3 ใช้ทั้งสองวิธีประกอบกัน

## 2.2 การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ

โดยวิธีการรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของกำไรขั้นต้น หากผู้ซื้อสามารถชำระเงินทั้งหมด หรือหาแหล่งเงินกู้ที่น่าเชื่อถือได้ และมีการก่อสร้างได้เสร็จสมบูรณ์ รวมทั้งผู้ขายได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้วให้ผู้ขายรับรู้รายได้ทั้งจำนวนในงวดนั้น

ในการรับรู้รายได้บางส่วนทั้งในส่วนของ การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่เสร็จ และการรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระนั้น ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- เมื่อการขายนั้นได้เกิดขึ้นแล้ว โดยพิจารณาจาก ผู้ซื้อและผู้ขายได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย และผู้ซื้อได้ชำระราคาตามสัญญา ในจำนวนมากพอเพื่อที่จะมั่นใจได้ว่าผู้ซื้อจะไม่ยกเลิกสัญญา
- เมื่อผู้ซื้อและผู้ขายต้องมีความเป็นอิสระต่อกัน ซึ่งสิ่งที่สามารถบ่งชี้ให้เห็นว่าผู้ซื้อและผู้ขายขาดความเป็นอิสระ ได้แก่ การเป็นกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- เมื่อผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกเงินคืน โดยผู้ซื้อได้ชำระเงินวางเริ่มแรกจนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลาที่จะเรียกเงินคืนหรือบอกเลิกสัญญา
- เมื่อผู้ซื้อที่มีจำนวนเงินวางเริ่มแรกและเงินค่างวดที่ชำระแล้วมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญา ซึ่งเป็นการแสดงถึงจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นจำนวนเงินมากพอที่จะเป็นผลทำให้ผู้ซื้อที่มีผลผูกพันต้องปฏิบัติตามสัญญาที่จะชำระเงินให้ครบจำนวน
- เมื่อผู้ขายมีความสามารถในการติดตามเก็บเงินได้ตามสัญญา โดยพิจารณาในส่วนของประสบการณ์ในการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ของโครงการที่ผ่านมาในอดีต
- เมื่องานก่อสร้างได้มีการดำเนินงานตามโครงการที่เสนอขาย ผ่านขั้นตอนเบื้องต้นแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของงานทั้งหมด และมีข้อบ่งชี้ว่างานก่อสร้างจะทำสำเร็จตามแผนที่กำหนดไว้ โดยได้ผ่านการรับรองจากวิศวกร สถาปนิก

- เมื่อผู้ขายมีความสามารถทางการเงินดี โดยพิจารณาจากเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น ความสามารถในการกู้ยืมเงิน หรือกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ซึ่งกิจการควรคำนึงถึงหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

#### การรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

- เมื่อผู้ซื้อผิดนัดชำระหนี้เกินกว่า 3 งวดติดต่อกัน ให้ผู้ขายหยุดรับรู้รายได้ทันที

#### การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ

- ผู้ขายควรตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามความจำเป็นและเหมาะสม
- ผู้ขายควรเปรียบเทียบรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จกับรายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ

หากรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จสูงกว่ารายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ให้ผู้ขายหยุดรับรู้รายได้ทันที

หากรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จต่ำกว่ารายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ให้ผู้ขายรับรู้รายได้ไม่เกินกว่าจำนวนเงินเมื่อคำนวณตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ หากส่วนที่เกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จนั้น ให้ถือเป็นเงินมัดจำ หรือเงินรับล่วงหน้า

## 2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

### 2.3.1 งานวิจัยเกี่ยวกับปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ธาริ หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เชิงเอี่ยม (2537) ศึกษาวิจัยเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีการรับรู้รายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรวบรวมแนวความคิด ทฤษฎีตามมาตรฐาน การบัญชีฉบับที่ 26 เรื่องการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และศึกษาแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผลการวิจัยพบว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ส่วนใหญ่ใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบในรายละเอียดของความนิยมในทางปฏิบัติสำหรับวิธีการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทจะแตกต่างกันออกไป โดยเฉพาะธุรกิจประเภทให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งธุรกิจประเภทนี้ส่วนใหญ่ใช้วิธีการรับรู้รายได้โดยรับรู้ทั้งจำนวน และจากการศึกษาแนวโน้มในการตัดสินใจเปลี่ยนวิธีการทางบัญชีเกี่ยวกับวิธีการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้แบ่งออกเป็น 4 ปัจจัยหลัก คือ ปัจจัยที่ 1 ปัจจัยด้านผลการดำเนินการของกิจการ ประกอบด้วย ยอดขาย ต้นทุนขาย กำไรต่อหุ้น ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ ราคาตลาดของหุ้นของกิจการในตลาดหลักทรัพย์ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยที่ 2 ปัจจัยด้านสภาวะเศรษฐกิจทั่วไป ประกอบด้วย การแสดงรายการสินค้าคงเหลือในงบดุล ภาวะเงินเฟ้อ สภาวะทางเศรษฐกิจ ราคาของอสังหาริมทรัพย์ ปริมาณของอสังหาริมทรัพย์ ขนาดของกิจการ ปัจจัยที่ 3 ปัจจัยด้านการบริหาร ประกอบด้วย ผลตอบแทนที่ฝ่ายจัดการจะได้รับ นโยบายผู้บริหาร สะท้อนภาพการทำงานของบริษัท ปัจจัยที่ 4 ปัจจัยด้านผลกระทบต่อรายงานการเงิน ประกอบด้วย เงินปันผล ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ส่วนสาเหตุสำคัญที่สุดที่มีผลต่อการเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่ได้แก่ การรับรู้รายได้ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและทำให้การคิดรายได้เป็นไปตามผลงานที่เกิดขึ้น ผลจากการเริ่มใช้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 พบว่า ผลการดำเนินงานของบริษัทส่วนใหญ่เป็นไปในทิศทางที่ต่ำกว่าประมาณการ โดยเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของอาคารชุดจะได้รับผลกระทบมากที่สุด เนื่องจาก มาตรฐานดังกล่าวได้มีการกำหนดให้การรับรู้รายได้จะเกิดขึ้นเมื่อขายได้ประมาณ 40% ของพื้นที่ที่ขายหรือเปิดจอง และการชำระค่างวดเงินดาวน์ต้องไม่น้อยกว่า 20% ของงานก่อสร้างเบื้องต้นที่เสร็จสิ้น ประกอบกับอาคารชุดต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาที่ยาวกว่าบ้านและที่ดิน ทำให้ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์ยาวนาน มีผลทำให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของอาคารชุด ได้รับผลกระทบมากที่สุด

วรนนท์ อธิธิเอก และพัชรี อนันต์ศิริประภา (2540) ศึกษาเกี่ยวกับการบัญชีสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเพื่อศึกษารวบรวมข้อกำหนดเกี่ยวกับหลักการบัญชี ผลการวิจัยพบว่า (1) ปัจจัยด้านการยึดตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป (2) ปัจจัยด้านนโยบายของผู้บริหาร (3) ปัจจัยด้านผลกระทบทางกำไร เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ รวมทั้งศึกษาถึงทัศนคติของผู้บริหาร ในเรื่องของความเข้าใจและความเหมาะสมในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 พบว่า บริษัทส่วนใหญ่มีความเข้าใจมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 และบริษัทส่วนใหญ่คิดว่ามาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 มีความเหมาะสม

### 2.3.2 งานวิจัยเกี่ยวกับปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

Aitken Michael Hooper Cameron และ Pickering Joanne (1997) ศึกษาเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนที่แสดงถึงผลการดำเนินงานทางการเงินกับการเลือกใช้นโยบายการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากผลการศึกษาพบว่า อัตราส่วนที่แสดงผลการ

ดำเนินงานของกิจการมีความสัมพันธ์กับ การเลือกใช้นโยบายการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ประเภทรับเหมาก่อสร้าง โดยเฉพาะในอัตราส่วนกำไรขั้นต้นมีความสัมพันธ์กับการ เลือกใช้นโยบายการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผลลัพธ์ที่ได้ดังกล่าวเกิดจาก การรับรู้รายได้ที่สอดคล้องกับการเลือกใช้นโยบายการรับรู้รายได้

Meyer S. (1997) ศึกษาเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนสภาพคล่องกับการเลือกใช้ วิธีการรับรู้รายได้ทางบัญชีสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้แบบสอบถามแบบปลายเปิดและ ปลายปิดเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา และจากผลการศึกษาพบว่า การเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ ทางบัญชีสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีความสัมพันธ์กับอัตราส่วนสภาพคล่อง นอกจากนี้ จาก การศึกษาเรื่องดังกล่าวพบว่า สาเหตุของการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ทางบัญชีเกิดจากการปฏิบัติ ดังกล่าวเป็นที่ยอมรับตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

Bradbury Michael (1992) ศึกษาเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนแสดงสภาพหนี้กับ รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการรวบรวมข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทในกลุ่มธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์รอบ 10 ปี เริ่มจากปี 1981-1990 และจากผลการศึกษาพบว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มี ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนแสดงสภาพหนี้กับรายได้ในทิศทางเดียวกัน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ หากธุรกิจมีอัตราส่วนแสดงสภาพหนี้ที่สูงจะมียอดขายหรือรายได้ที่สูง โดยรายได้ดังกล่าวอาจเป็นผล มาจากการเลือกวิธีการรับรู้รายได้

### 2.3.3 งานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

Lussier (1995) ศึกษาเกี่ยวกับความสำเร็จและความล้มเหลว ของธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ การศึกษานี้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล ตัวแบบที่ใช้ในการ ทดสอบผลการวิจัยคือ  $y = X_1 + X_2 + X_3 + X_4 + X_5$  โดยที่ความสำเร็จและความล้มเหลวของธุรกิจ เปลี่ยนแปลงไปตามตัวแปรทั้ง 5 กรณีนี้  $X_1$  หมายถึงปัจจัยทางด้านประวัติการทำงานของบริษัท  $X_2$  หมายถึงปัจจัยทางด้านอายุของผู้บริหาร  $X_3$  หมายถึงปัจจัยทางด้านที่ปรึกษาทางการเงิน  $X_4$  หมายถึงปัจจัยทางด้านการวางแผนธุรกิจของกิจการ  $X_5$  หมายถึงปัจจัยทางด้านทุน จากผล การศึกษาดังกล่าวพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จและความล้มเหลวนั้นได้แก่ ทุน ประวัติการ ทำงานของบริษัท การวางแผน ที่ปรึกษาทางการเงิน และอายุของผู้บริหาร ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ เป็นปัจจัยสำคัญเพื่อใช้ในการพยากรณ์ผลประกอบการสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ว่าประสบ ความสำเร็จมากน้อยเพียงใด

Phillip S. Scherrer (2004) ศึกษาเกี่ยวกับทิศทางการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ข้อมูลการลงทุนจากมูลค่าราคาตลาดของหุ้นในรอบ 10 ปี คือ 1960 1970 1980 1990 และปี 2000 ผลการวิจัยพบว่า ทิศทางในการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในทิศทางที่เติบโตขึ้น ซึ่งปัจจัยที่ก่อให้เกิดผลดังกล่าว นั้นเกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันประกอบด้วย (1) การเปลี่ยนแปลงของคณะผู้บริหารที่มีศักยภาพ (2) โครงสร้างการลงทุน (3) การดำเนินถึงนโยบายทางการเงินและ (4) การยึดหลักความระมัดระวัง โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คอยปรับกลยุทธ์การบริหารเพื่อควบคุมทิศทางการเติบโตของธุรกิจอย่างเหมาะสม

Patric H. Hendershott and Bryan D. MacGregor (2005) ศึกษาเกี่ยวกับมูลเหตุจูงใจในการลงทุนของผู้ลงทุนในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผลการศึกษาพบว่าอัตราการเติบโตของมูลค่าหรือราคาเช่าในตัวของอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนที่สูงขึ้น ทิศทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผล จากมูลเหตุทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นนั้นเป็นมูลเหตุที่สำคัญที่ใช้ในการจูงใจให้นักลงทุนได้มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น

Ricardo Ulivi Jose Rozados และ German Gomez Picasso (2005) ศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอาร์เจนตินา ในช่วงที่ประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจ ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนภาวะทางเศรษฐกิจ และปัจจัยความดุลยภาพระหว่างอุปสงค์และอุปทาน เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

Foot Hamelink และ Martin Hoesli (2004) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้แบบสอบถามปลายเปิดและปลายปิดเป็นเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล ข้อมูลดังกล่าวคือ มูลค่าราคาตลาดสูงสุด 10 บริษัท เริ่มจากเดือนกุมภาพันธ์ 1990 ถึงเดือนเมษายน 2003 ผลการศึกษาพบว่า มูลค่าตามบัญชี กระแสเงินสด ยอดขาย และเงินปันผล เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

Smith Kenneth G. Moody and Todd A. (1995) ศึกษาเกี่ยวกับกลยุทธ์ในการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน ระหว่างประเทศญี่ปุ่นและประเทศสหรัฐอเมริกา โดยใช้แบบสอบถามในการรวบรวมข้อมูล ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกใช้กลยุทธ์การลงทุน

ที่แตกต่างระหว่างประเทศญี่ปุ่นและประเทศสหรัฐอเมริกา คือ ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมทางภูมิศาสตร์ และพฤติกรรมการลงทุนของผู้ลงทุน

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้น ทำให้สามารถสรุปประเด็นต่าง ๆ เกี่ยวกับการวิจัยเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามตารางที่ 2.1 ดังต่อไปนี้



ตารางที่ 2.1 สรุปงานวิจัยเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้วิจัย (ปีที่ศึกษา)	ประเด็นที่วิจัย	ผลการวิจัย
<b>งานวิจัยในประเทศไทย</b>		
ธานี หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เชิงเยี่ยม (2537)	นโยบายการบัญชีการรับรู้ รายได้ของธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ปัจจัยในการเลือกใช้วิธีการรับรู้ รายได้ส่วนใหญ่มาจากปัจจัย ด้าน (1) ผลการดำเนินการของกิจการ (2) สภาพเศรษฐกิจทั่วไป (3) การบริหาร (4) ผลกระทบต่อรายงานการเงิน
วรรณท์ อธิเอก และพัชรี อนันต์ศิริประภา (2540)	การบัญชีสำหรับธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการ เลือกวิธีการรับรู้รายได้ส่วนใหญ่ คือ (1) นโยบายของผู้บริหาร (2) ปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่ รับรองทั่วไป (3) ทราบถึงกำไรที่แท้จริง
<b>งานวิจัยในต่างประเทศ</b>		
Aitken Michael Hooper Cameron และ Pickering Joanne (1997)	ความสัมพันธ์ระหว่าง อัตราส่วนที่แสดงถึงผลการ ดำเนินงานทางการเงินกับการ เลือกใช้นโยบายการรับรู้รายได้ สำหรับธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	อัตราส่วนกำไรขั้นต้นมี ความสัมพันธ์กับการเลือกวิธีการ รับรู้รายได้
Meyer S. (1997)	ความสัมพันธ์ระหว่าง อัตราส่วนสภาพคล่องกับการ เลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ทาง บัญชีสำหรับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	อัตราส่วนสภาพคล่องไม่มี ความสัมพันธ์กับการเลือกวิธีการ รับรู้รายได้ ส่วนสาเหตุของการ เลือกวิธีการรับรู้รายได้มาจากการ เป็นที่ยอมรับตามหลักการบัญชีที่ รับรองทั่วไป

ตารางที่ 2.1 สรุปงานวิจัยเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ผู้วิจัย (ปีที่ศึกษา)	ประเด็นที่วิจัย	ผลการวิจัย
Bradbury Michael (1992)	ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนแสดงสภาพหนี้กับรายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	อัตราส่วนแสดงสภาพหนี้สินมีความสัมพันธ์กับรายได้
<b>งานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา</b>		
Lussier (1995)	ความสำเร็จและความล้มเหลวสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทุน ประวัติการดำเนินงาน การวางแผน ที่ปรึกษาทางการเงิน และอายุของผู้บริหารเป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
Phillip S. Scherrer (2004)	ทิศทางการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	การเติบโตของธุรกิจขึ้นอยู่กับ การเปลี่ยนแปลงของคณะผู้บริหารที่มีศักยภาพ โครงสร้างการลงทุน นโยบายทางการเงินและการยึดหลักความระมัดระวัง
Patric H. Hendershott and Bryan D. MacGregor (2005)	มูลเหตุจูงใจในการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	มูลเหตุที่มีผลต่อการลงทุนคือ ราคาเช่าที่สูงขึ้น ทิศทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผล
Ricardo Ulivi Jose Rozados และ German Gomez Picasso (2005)	ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อัตราแลกเปลี่ยนมีผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2.1 สรุปงานวิจัยเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ผู้วิจัย (ปีที่ศึกษา)	ประเด็นที่วิจัย	ผลการวิจัย
Foot Hamelink และMartin Hoesli (2004)	ปัจจัยที่มีผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี กระแสเงินสด ยอดขาย และเงินปันผล เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
Smith Kenneth G. Moody and Todd A. (1995)	กลยุทธ์การลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกันระหว่างประเทศญี่ปุ่นและประเทศสหรัฐอเมริกา	สภาพแวดล้อมทางภูมิศาสตร์และพฤติกรรมการลงทุนมีผลต่อการเลือกใช้กลยุทธ์ที่แตกต่างกันสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้นทำให้ผู้วิจัยได้แนวคิดในการกำหนดปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการพัฒนาจากทั้งงานวิจัยในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงงานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาดังตารางที่ 2.2 ที่แสดงอยู่ในหน้าถัดไป

ตารางที่ 2.2 ปัจจัยในการเลือกรับรู้อย่างได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปัจจัยที่	ชื่อปัจจัย	แหล่งที่มา
1	การแสดงรายการสินค้าคงเหลือในงบดุล	● ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537)
2	ยอดขาย	● ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ● Foort Hamelink และ Martin Hoesli (2004)
3	ต้นทุนขาย	● ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ● Aitken Michael Hooper Cameron (1997)
4	เงินปันผล	● ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ● Foort Hamelink และ Martin Hoesli (2004)
5	ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ	● ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537)
6	ราคาตลาดของหุ้นของกิจการในตลาดหลักทรัพย์	● ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537)
7	ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท	● ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537)
8	ผลตอบแทนที่ฝ่ายจัดการจะได้รับ	● ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537)

ตารางที่ 2.2 ปัจจัยในการเลือกรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ปัจจัยที่	ชื่อปัจจัย	แหล่งที่มา
9	สภาวะทางเศรษฐกิจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เเชิงเอี่ยม (2537)</li> <li>• Patric H. Hendershott and Bryan D. Mac Gregor (2005)</li> </ul>
10	นโยบายของผู้บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เเชิงเอี่ยม (2537)</li> <li>• วรนนท์ อธิธิเอก และ พัชรี อนันต์ศิริ ประภา (2540)</li> </ul>
11	ประเภทของอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เเชิงเอี่ยม (2537)</li> <li>• วรนนท์ อธิธิเอก และ พัชรี อนันต์ศิริ ประภา (2540)</li> </ul>
12	ราคาของอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เเชิงเอี่ยม (2537)</li> </ul>
13	ปริมาณของอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เเชิงเอี่ยม (2537)</li> </ul>
14	ขนาดของกิจการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เเชิงเอี่ยม (2537)</li> </ul>
15	สะท้อนภาพการทำงานของบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เเชิงเอี่ยม (2537)</li> <li>• วรนนท์ อธิธิเอก และ พัชรี อนันต์ศิริ ประภา (2540)</li> </ul>
16	กลยุทธ์ด้านการผลิต	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Smith Kenneth G. Moody and Todd A. (1995)</li> </ul>
17	อัตราเงินรับวางมัดจำ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ธานี นีร์ญรัศมี และ สุภาพร เเชิงเอี่ยม (2537)</li> <li>• วรนนท์ อธิธิเอก และ พัชรี อนันต์ศิริ ประภา (2540)</li> </ul>

ตารางที่ 2.2 ปัจจัยในการเลือกรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ปัจจัยที่	ชื่อปัจจัย	แหล่งที่มา
18	อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ธานี หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เริงเอี่ยม (2537)</li> <li>● วรนนท์ อธิธิเอก และ พัชรี อนันต์ศิริ ประภา (2540)</li> </ul>
19	สะดวก และง่ายต่อการบันทึกทางการเงินบัญชี	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ธานี หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เริงเอี่ยม (2537)</li> </ul>
20	ทำให้การคิดรายได้เป็นไปตามผลงานที่เกิดขึ้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ธานี หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เริงเอี่ยม (2537)</li> </ul>
21	ถือหลักความระมัดระวัง	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ธานี หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เริงเอี่ยม (2537)</li> <li>● วรนนท์ อธิธิเอก และ พัชรี อนันต์ศิริ ประภา (2540)</li> <li>● Meyer S. (1997)</li> </ul>
22	เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ธานี หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เริงเอี่ยม (2537)</li> <li>● วรนนท์ อธิธิเอก และ พัชรี อนันต์ศิริ ประภา (2540)</li> <li>● Meyer S. (1997)</li> </ul>
23	ความเหมาะสมกับประเภทของธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ธานี หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เริงเอี่ยม (2537)</li> </ul>
24	ทราบถึงกำไรที่แท้จริง	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ธานี หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เริงเอี่ยม (2537)</li> <li>● วรนนท์ อธิธิเอก และ พัชรี อนันต์ศิริ ประภา (2540)</li> </ul>
25	รักษาระดับเงินสดภายในกิจการ โดยกิจการมีเงินสดหมุนเวียนมากขึ้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ธานี หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เริงเอี่ยม (2537)</li> </ul>

ตารางที่ 2.2 ปัจจัยในการเลือกรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ปัจจัยที่	ชื่อปัจจัย	แหล่งที่มา
26	แสดงความสามารถในการขายของผู้บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ธานี หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537)</li> <li>● Lussier (1995)</li> <li>● Phillip S. Scherrer (2004)</li> </ul>
27	เป็นไปตามข้อบังคับของกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ธานี หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537)</li> </ul>
28	แสดงความสามารถในการหากำไรสูงซึ่งจะมีผลต่อข้อมูล	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ธานี หิรัญรัมย์ และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537)</li> </ul>

## 2.4 การพัฒนาสมมติฐานการวิจัย

ประเด็นหลักในงานวิจัยฉบับนี้ มุ่งที่จะตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ กับการเลือกวิธีปฏิบัติทางการบัญชี สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในส่วนนี้จึงเป็นการพัฒนาสมมติฐานการวิจัย ทั้งนี้เพื่อทดสอบประเด็นดังกล่าว อีกทั้งเป็นการตอบวัตถุประสงค์การวิจัยข้อ 2 ตามที่ระบุไว้ในบทที่ 1 ส่วนวัตถุประสงค์ข้อ 1 สามารถนำเสนอในเชิงของสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) จึงไม่มีการทดสอบสมมติฐานการวิจัยเพื่อตอบวัตถุประสงค์ดังกล่าว มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 ได้กำหนดวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไว้หลายทางเลือกโดยการรับรู้รายได้ แต่ละวิธีจะมีข้อกำหนด เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเลือกใช้นโยบายการบัญชี ซึ่งการเลือกใช้นโยบายการบัญชีควรเลือกให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของแต่ละกิจการ ซึ่งเป็นที่ทราบกันโดยทั่วไปว่าผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดให้มีการจัดทำบัญชี แต่ผู้ที่มีความรู้ความสามารถในการเลือกใช้นโยบายการบัญชีให้เหมาะสมกับกิจการมากที่สุดก็คือ นักบัญชี จึงทำให้เกิดคำถามในการวิจัยว่า มีปัจจัยใดบ้างที่มีผลต่อการเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เหล่านั้น จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้นทำให้เกิดแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ทั้งหมด 28 ปัจจัย ดังแสดงอยู่ในตารางที่ 2.2 ทำให้ผู้วิจัยสันนิษฐานว่าปัจจัยเหล่านี้อาจมีความสัมพันธ์กับการเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้สามารถเขียนสมมติฐานการวิจัยได้ดังนี้

**สมมติฐานที่ 1** จากการวิจัยของธารี หิรัญศรีมีและ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งเห็นว่าการแสดงสินค้าคงเหลือในงบดุลเป็นปัจจัยด้านสถานะเศรษฐกิจทั่วไปและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาจเนื่องมาจากการที่กิจการมีวิธีการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกัน ส่งผลทำให้การแสดงสินค้าคงเหลือแตกต่างกัน สืบเนื่องจากการบันทึกรับรู้รายได้ต้องสอดคล้องกับการบันทึกรับรู้ต้นทุนหรือค่าใช้จ่าย อาทิ ในกรณีที่กิจการมีการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้เป็นวิธีรับรู้เมื่องานเสร็จนั้น หากกิจการยังทำงานไม่เสร็จ กิจการก็ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ ซึ่ง ณ ขณะเดียวกันกิจการก็ไม่สามารถที่จะบันทึกรับรู้ต้นทุนได้เช่นเดียวกัน และรายการต้นทุนดังกล่าวต้องนำมาแสดงไว้เป็นรายการสินค้าคงเหลือในงบดุล ซึ่งส่งผลทำให้มีแสดงรายการสินค้าคงเหลือปรากฏอยู่ในงบดุลสูง ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านการแสดงรายการสินค้าคงเหลือในงบดุล มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 1 ดังนี้



## การแสดงรายการสินค้าคงเหลือในงบดุลมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

**สมมติฐานที่ 2** จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่า ประเภทของยอดขายมีความสัมพันธ์กับรูปแบบของธุรกิจ เนื่องจากยอดขายของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีทั้งหมด 3 ประเภทคือ (1) จากการขายที่ดิน (2) จากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและ (3) จากการขายอาคารชุด และจากการวิจัยของธำรี หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่ายอดขายเป็นปัจจัยด้านผลการดำเนินงานของกิจการและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และจากการวิจัยของ Foort Hamelink และ Martin Cameron (2004) ซึ่งให้เห็นว่าขนาดของกิจการเป็นปัจจัยที่มีผลต่อทิศทางการเติบโตของธุรกิจ สืบเนื่องจากขนาดของกิจการนั้นจะวัดจาก (1) ยอดขาย และ (2) สินทรัพย์รวม ซึ่งยอดขายนั้นจะมากหรือน้อยอาจมีผลมาจากการเลือกใช้วิธีปฏิบัติทางการบัญชีในเรื่องของการรับรู้รายได้ สำหรับแต่ละกิจการ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านยอดขายมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 2 ดังนี้

### ยอดขายมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

**สมมติฐานที่ 3** จากการวิจัยของธำรี หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าต้นทุนขายเป็นปัจจัยด้านผลการดำเนินการของกิจการและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และจากการวิจัยของ Aitken Michael Hooper Cameron และ Pickering Joanne (1997) ซึ่งให้เห็นว่าอัตราส่วนกำไรขั้นต้นมีความสัมพันธ์กับการเลือกวิธีการรับรู้รายได้ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นนั้นเป็นผลมาจากการนำรายได้หักด้วยต้นทุนขาย หนึ่งในเรื่องของการบันทึกรับรู้รายได้ของกิจการต้องสอดคล้องกับการบันทึกรับรู้ต้นทุน ดังเช่น ในกรณีที่กิจการมีการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้เป็นวิธีรับรู้เมื่องานเสร็จนั้น หากกิจการยังทำงานไม่เสร็จ กิจการก็ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ ซึ่ง ณ ขณะเดียวกันกิจการก็ไม่สามารถที่จะบันทึกรับรู้ต้นทุนได้เช่นเดียวกัน ดังนั้นจึงไม่ปรากฏการรับรู้ต้นทุนหากกิจการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ดังกล่าว ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านต้นทุนขายมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 3 ดังนี้

### ต้นทุนขายมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

**สมมติฐานที่ 4** จากการวิจัยของธารี หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ที่ให้เห็นว่าเงินปันผลเป็นปัจจัยด้านผลกระทบต่อรายงานการเงินและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และจากการวิจัยของ Foot Hamelink และ Martin Hoesli (2004) ที่ให้เห็นว่าเงินปันผลเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการเติบโตของธุรกิจดังกล่าวเป็นการพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกิจการ และผลการดำเนินงานดังกล่าว อาจเป็นผลมาจากการเลือกวิธีการรับรู้รายได้ของกิจการ ซึ่งในการการจ่ายเงินปันผลนั้นจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกิจการ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านเงินปันผลมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 4 ดังนี้

### เงินปันผลมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

**สมมติฐานที่ 5** จากการวิจัยของธารี หิรัญรัมย์และสุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ที่ให้เห็นว่าผลกระทบต่อกำไรสุทธิเป็นปัจจัยด้านผลการดำเนินการของกิจการและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีการรับรู้รายได้ส่งผลโดยตรงต่อตัวเลขของผลการดำเนินงานของกิจการ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านผลกระทบต่อกำไรสุทธิมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 5 ดังนี้

### ผลกระทบต่อกำไรสุทธิมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

**สมมติฐานที่ 6** จากการวิจัยของธารี หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ที่ให้เห็นว่าราคาตลาดของหุ้นของกิจการในตลาดหลักทรัพย์เป็นปัจจัยด้านผลการดำเนินการของกิจการและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีการรับรู้รายได้ส่งผลโดยตรงต่อตัวเลขของผลการดำเนินงานของกิจการ ซึ่งหากผลการดำเนินที่ปรากฏในงบการเงินเป็นไปในทิศทางบวก ย่อมสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพในการดำเนินงานของกิจการเป็นไปในทิศทางที่ดี

ซึ่งผลดังกล่าวเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้น ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านราคาตลาดของหุ้นของกิจการมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 6 ดังนี้

**ราคาตลาดของหุ้นของกิจการในตลาดหลักทรัพย์มีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 7** จากการศึกษาของธำริ หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นปัจจัยด้านผลกระทบต่อรายงานการเงินและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีการรับรู้รายได้ส่งผลโดยตรงต่อตัวเลขของผลการดำเนินงานของกิจการ ซึ่งหากผลการดำเนินงานที่ปรากฏในงบการเงินเป็นไปในทิศทางบวก ย่อมสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพในการดำเนินงานของกิจการเป็นไปในทิศทางที่ดี ซึ่งผลดังกล่าวเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้น ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 7 ดังนี้

**ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 8** จากการศึกษาของธำริ หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าผลตอบแทนที่ฝ่ายจัดการจะได้รับเป็นปัจจัยด้านการบริหารและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีการรับรู้รายได้ส่งผลโดยตรงต่อตัวเลขของผลการดำเนินงานของกิจการ ซึ่งหากผลการดำเนินงานที่ปรากฏในงบการเงินเป็นไปในทิศทางบวก ย่อมสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพในการดำเนินงานของกิจการเป็นไปในทิศทางที่ดี เมื่อผลการดำเนินงานเป็นไปในทิศทางที่ดี ในส่วนของผลตอบแทนที่ฝ่ายจัดการจะได้รับย่อมดีตามไปด้วย ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านผลตอบแทนที่ฝ่ายจัดการจะได้รับมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 8 ดังนี้

**ผลตอบแทนที่ฝ่ายจัดการจะได้รับมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 9** จากการวิจัยของธารี หิรัญรัศมีและ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าสภาวะทางเศรษฐกิจเป็นปัจจัยด้านสภาวะเศรษฐกิจทั่วไปและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และจากการวิจัยของ Patric H. Hendershott and Bryan D. Mac Gregor (2005) ซึ่งให้เห็นว่าสภาวะเศรษฐกิจเป็นมูลเหตุที่มีผลต่อการลงทุน และการที่นักลงทุนจะลงทุน อาจพิจารณาข้อมูลเกี่ยวกับผลประกอบการของกิจการควบคู่ไปด้วย โดยข้อมูลที่จะสะท้อนให้เห็นที่ผลประกอบการส่วนหนึ่งเป็นข้อมูลในส่วนของรายได้ และรายได้ที่ปรากฏดังกล่าวจะมากหรือน้อยก็ขึ้นอยู่กับวิธีการรับรู้รายได้ที่กิจการเลือกใช้ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านสภาวะทางเศรษฐกิจมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 9 ดังนี้

#### **สภาวะทางเศรษฐกิจมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 10** จากการวิจัยของธารี หิรัญรัศมีและ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่านโยบายของผู้บริหารเป็นปัจจัยด้านการบริหาร ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผลดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกับผลการวิจัยของวรรณท์ อธิธิเอกและพัชรี อนันต์ศิริประภา (2540) ซึ่งชี้ให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องของนโยบายของผู้บริหารเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี โดยการที่ฝ่ายบริหารจัดการ เป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบความถูกต้อง ครบถ้วนของข้อมูล และกำหนดนโยบายของบริษัท ซึ่งการเลือกใช้นโยบายทางการบัญชีเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายของบริษัท ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านนโยบายของผู้บริหาร มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 10 ดังนี้

#### **นโยบายของผู้บริหารมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 11** จากการวิจัยของธารี หิรัญรัศมีและ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าประเภทของอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยด้านผลการดำเนินการของกิจการและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับผลงานวิจัยของวรรณท์ อธิธิเอกและพัชรี อนันต์ศิริประภา (2540) ที่ชี้ให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องประเภทของอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี โดยการเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับแต่ละประเภท จะมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันเมื่ออ้างอิงตามมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 26 เรื่อง การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านประเภทของอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 11 ดังนี้

**ประเภทของอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

สมมติฐานที่ 12 จากการวิจัยของธารี หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยด้านสภาวะเศรษฐกิจทั่วไปและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยราคาของอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลตัวเลขที่ส่งผลโดยตรงต่อยอดขาย ซึ่งมูลค่าโดยรวมของยอดขายจะมากหรือน้อยอาจมีผลมาจากการเลือกใช้วิธีปฏิบัติทางการบัญชีในเรื่องของการรับรู้รายได้ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านราคาของอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 12 ดังนี้

**ราคาของอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

สมมติฐานที่ 13 จากการวิจัยของธารี หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าปริมาณของอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยด้านสภาวะเศรษฐกิจทั่วไปและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากปริมาณของอสังหาริมทรัพย์และราคาของอสังหาริมทรัพย์ เป็นข้อมูลที่ส่งผลโดยตรงต่อยอดขาย โดยหากปริมาณของอสังหาริมทรัพย์มีปริมาณการขายที่สูงย่อมส่งผลโดยตรงต่อยอดขายให้สูงตามไปด้วย ซึ่งยอดขายดังกล่าวจะมากหรือน้อยอาจมีผลมาจากการเลือกใช้วิธีปฏิบัติทางการบัญชีในเรื่องของการรับรู้รายได้ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านปริมาณของอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 13 ดังนี้

**ปริมาณของอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

สมมติฐานที่ 14 จากการวิจัยของธารี หิรัญรัศมีและ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งเห็นว่าขนาดของกิจการเป็นปัจจัยด้านสภาวะเศรษฐกิจทั่วไปและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการที่กิจการมีขนาดของกิจการที่แตกต่างกัน อาจเป็นผลทำให้กิจการมีวิธีการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกัน เนื่องจากขนาดของกิจการอาจพิจารณาได้จาก (1) ยอดขาย (2) สินทรัพย์รวม ซึ่งสินทรัพย์รวมนั้น อาจกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ หนี้สินและทุน เมื่อพิจารณาเรื่องทุนสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะเห็นว่าธุรกิจดังกล่าวเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยเงินทุนเพื่อที่จะนำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจที่สูง ดังนั้นหากกิจการใดกิจการหนึ่งมีเงินทุนหรือมีความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อใช้ในการหมุนเวียนภายในกิจการ ก็อาจนำมาซึ่งความได้เปรียบในด้านการแข่งขันของธุรกิจ อาทิ กิจการที่มีเงินทุนสูง ก็อาจเกิดการได้เปรียบในด้านของแหล่งเงินทุนหรือต้นทุนทางการเงินที่ต่ำ เพื่อนำมาใช้สำหรับการสร้างโครงการจัดสรร เมื่อโครงการนั้นมีต้นทุนการสร้างโดยมาจากแหล่งเงินทุนของกิจการเอง ก็อาจไม่เกิดภาวะความต้องการเงินมาเพื่อหมุนเวียนในกิจการอย่างรวดเร็ว จึงอาจส่งผลทำให้เกิดข้อได้เปรียบในด้านการวางแผนทางการตลาดเพื่อโฆษณา ประชาสัมพันธ์โครงการ โดยอาจมีการเปิดตัวโครงการจัดสรรที่สร้างเสร็จพร้อมขาย เพื่อให้ผู้ซื้อได้มั่นใจและเลือกซื้อบ้านได้โดยไม่ต้องรอนกว่าโครงการจะเสร็จถึงจะเข้าอยู่ได้ ซึ่งหากกิจการมีแผนการตลาดเป็นไปตามวิธีดังกล่าว ก็ส่งผลให้กิจการอาจเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนมาเป็นวิธีการรับรู้รายได้ได้ แต่ในทางกลับกัน หากกิจการมีเงินทุนต่ำ ในการจัดสรรโครงการแต่ละครั้งกิจการอาจจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งอื่น ซึ่งส่งผลทำให้กิจการมีต้นทุนการสร้างค่อนข้างสูง เนื่องจากต้องรับรู้ภาระต้นทุนในด้านดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น เพื่อที่จะนำมาใช้ในการจัดสรรโครงการ จะเห็นว่ากรณีที่มีเงินทุนต่ำต้นทุนที่เกิดขึ้นดังกล่าวเกิดขึ้นโดยการกู้เงินมาเพื่อจัดสรรโครงการ ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาวะความต้องการเงินมาเพื่อหมุนเวียนในกิจการอย่างรวดเร็ว จึงอาจส่งผลให้กิจการจำเป็นต้องมีการโฆษณา ประชาสัมพันธ์เพื่อจำหน่ายโครงการในระหว่างการค้าดำเนินการก่อสร้าง ควบคู่กันไปเนื่องจากต้องนำเงินที่ได้มาหมุนเวียนคืนภาระหนี้สินที่เกิดขึ้น ซึ่งหากกิจการมีแผนการตลาดเป็นไปตามวิธีการดังกล่าว ก็ส่งผลให้กิจการอาจเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จมาใช้ในการรับรู้รายได้ได้ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านขนาดของกิจการมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 14 ดังนี้

**ขนาดของกิจการมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 15** จากการวิจัยของธารี หิรัญรัศมีและ สุภาพร เิงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าการสะท้อนภาพการทำงานของบริษัทเป็นปัจจัยด้านการบริหารและเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับผลงานวิจัยของวรรณท์ อธิธิเอกและพัชรี อนันต์ศิริประภา (2540) ที่ชี้ให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องของการสะท้อนภาพการทำงานของบริษัทเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี โดยวิธีการรับรู้รายได้ส่งผลโดยตรงต่อตัวเลขของผลการดำเนินงานของกิจการ ซึ่งผลการดำเนินงานเป็นการสะท้อนภาพการทำงานของ บริษัท ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านการสะท้อนภาพการทำงานของ บริษัทมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 15 ดังนี้

**การสะท้อนภาพการทำงานของบริษัทมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 16** จากการวิจัยของ Smith Kenneth G. Moody and Todd A. (1995) ซึ่งให้เห็นว่าสภาพแวดล้อมทางภูมิศาสตร์และพฤติกรรมการลงทุนมีผลต่อการเลือกใช้กลยุทธ์ที่แตกต่างกันสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อนึ่งการที่กิจการใช้กลยุทธ์ที่แตกต่างกัน ย่อมส่งผลต่อข้อมูลรายได้ที่แสดงอยู่ในงบการเงินแตกต่างกัน โดยข้อมูลรายได้ดังกล่าวจะมากหรือน้อยก็ขึ้นอยู่กับวิธีการรับรู้รายได้ที่กิจการเลือกใช้ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านกลยุทธ์ด้านการผลิตมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 16 ดังนี้

**กลยุทธ์ด้านการผลิตมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 17** จากการวิจัยของธารี หิรัญรัศมีและ สุภาพร เิงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่านโยบายของผู้บริหารเป็นปัจจัยด้านการบริหาร ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผลดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกับผลการวิจัยของวรรณท์ อธิธิเอกและพัชรี อนันต์ศิริประภา (2540) ซึ่งชี้ให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องของนโยบายของผู้บริหารเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี เนื่องจากการที่ฝ่ายบริหารจัดการ เป็นผู้มีหน้าที่กำหนดนโยบายของบริษัท ในการกำหนดนโยบายของบริษัทได้ครอบคลุมถึงการกำหนดนโยบายทางด้านบัญชี ซึ่งนโยบายในด้านของการกำหนดอัตราเงินรับวางมัดจำถือเป็นนโยบายทางด้านบัญชีซึ่งถูกกำหนดโดยผู้บริหารของกิจการ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัย

ด้านอัตราเงินรับวางมัดจำมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้ สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 17 ดังนี้

#### **อัตราเงินรับวางมัดจำมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

สมมติฐานที่ 18 จากการวิจัยของธำริ หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่านโยบายของผู้บริหารเป็นปัจจัยด้านการบริหาร ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผลดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกับผลการวิจัยของวรรณท์ อธิธิเอกและพัชรี อนันต์ศิริประภา (2540) ซึ่งชี้ให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องนโยบายของผู้บริหารเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี เนื่องจากการที่ฝ่ายบริหารจัดการ เป็นผู้มีหน้าที่กำหนดนโยบายของบริษัท และในการกำหนดนโยบายของบริษัทได้ครอบคลุมถึงการกำหนดนโยบายทางด้านการบัญชี ซึ่งนโยบายในด้านของการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นถือเป็นนโยบายทางด้านการบัญชีซึ่งถูกกำหนดและควบคุมโดยผู้บริหารของกิจการ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 18 ดังนี้

#### **อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

สมมติฐานที่ 19 จากการวิจัยของธำริ หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าความสะดวก และง่ายต่อการบันทึกทางการบัญชีเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยนักบัญชีจะเป็นผู้เลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ ซึ่งถึงแม้ในการพิจารณาเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้แต่ละวิธีจะมีข้อกำหนดให้เป็นไปตามเงื่อนไขก่อน จึงจะสามารถทำการบันทึกรับรู้รายได้ตามวิธีนั้น ๆ แต่ในเรื่องของดุลยพินิจและการตีความจากข้อมูลเพื่อปฏิบัติงานให้เป็นไปตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของนักบัญชีแต่ละท่าน ซึ่งหากนักบัญชีแต่ละท่านมีดุลยพินิจหรือเหตุผลที่ใช้ในการตีความที่แตกต่างกันไป อาทิ นักบัญชีในบริษัท เอ มีความรู้ความเข้าใจเฉพาะการรับรู้รายได้ตามวิธีรับรู้รายได้ทั้งจำนวน ก็พยายามที่จะตีความกับข้อมูลรายได้ที่ได้รับ และหาเหตุผลมาเพื่อสนับสนุนให้สัมพันธ์กับวิธีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวน แต่ผู้สอบบัญชีของบริษัท เอ ได้มีความเห็นเกี่ยวกับข้อมูลรายได้ดังกล่าวว่าควรใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ซึ่งจากปัญหาดังกล่าวก็อาจส่งผลทำให้เกิดการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้



ที่แตกต่างกัน ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านความสะดวก และง่ายต่อการบันทึกทางการเงินบัญชีมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 19 ดังนี้

**ความสะดวก และง่ายต่อการบันทึกทางการเงินบัญชีมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

สมมติฐานที่ 20 จากการวิจัยของธารี หิรัญรัศมีและ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าการทำให้การคิดรายได้เป็นไปตามผลงานที่เกิดขึ้นเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกวิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ส่งผลโดยตรงต่อตัวเลขรายได้ของกิจการ และตัวเลขรายได้นั้นควรสอดคล้องกับผลงานที่เกิดขึ้น ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านการทำให้การคิดรายได้เป็นไปตามผลงานที่เกิดขึ้นมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 20 ดังนี้

**การทำให้การคิดรายได้เป็นไปตามผลงานที่เกิดขึ้นมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

สมมติฐานที่ 21 จากการวิจัยของธารี หิรัญรัศมีและ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องของการถือหลักความระมัดระวังเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับผลงานวิจัยของจากการวิจัยของวรนนท์ อิทธิเอกและพัชรี อนันต์ศิริประภา (2540) และ Meyer S. (1997) ซึ่งตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนด จะมีวิธีปฏิบัติทางการบัญชีหลายวิธีสำหรับเรื่องเดียวกัน ซึ่งแต่ละวิธีล้วนเป็นวิธีที่ถูกต้องตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป อย่างไรก็ตาม กิจการต้องเลือกใช้นโยบายการบัญชีที่ทำใ้งบการเงินนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดในมาตรฐานการบัญชี และหากในกรณีที่มาตรฐานการบัญชี ไม่ได้ระบุข้อกำหนดเฉพาะไว้ กิจการต้องอาศัยหลักความระมัดระวัง มาใช้เป็นดุลยพินิจในการกำหนดนโยบายการบัญชี ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านการถือหลักความระมัดระวังมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 21 ดังนี้

**การถือหลักความระมัดระวังมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 22** จากการวิจัยของธำริ หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ที่ให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องของการปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับผลงานวิจัยของจากการวิจัยของวรรณท์ อธิเอกและพัชรี อนันต์ศิริประภา (2540) และ Meyer S. (1997) โดยการปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปนั้น เป็นกฎเกณฑ์ทางการบัญชีที่ยอมรับกันโดยทั่วไปของนักบัญชี ซึ่งนำมาใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติทางการบัญชีทั้งในเรื่อง (1) การรับรู้ (2) การวัดมูลค่า และ (3) การแสดงรายการในงบการเงิน ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านการปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 22 ดังนี้

**การปฏิบัติตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 23** จากการวิจัยของธำริ หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ที่ให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องของความเหมาะสมกับประเภทธุรกิจเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี โดยการที่กิจการมีวิธีการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกัน อาจขึ้นอยู่กับความเหมาะสมกับประเภทของธุรกิจสืบเนื่องจาก ธุรกิจแต่ละประเภทมีระยะเวลาในการก่อสร้างที่แตกต่างกัน ซึ่งผลจากระยะเวลาดังกล่าว อาจส่งผลทำให้เกิดการเลือกวิธีการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกัน อาทิ (1) โครงการที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต้องใช้ระยะเวลาโครงการนาน 6 เดือน โดยเริ่มจากวันที่ 1 มกราคม 2547 และวันเสร็จสิ้นโครงการเป็นวันที่ 30 มิถุนายน 2547 จะเห็นว่าโครงการดังกล่าวสามารถดำเนินโครงการจนแล้วเสร็จโดยใช้รอบระยะเวลาบัญชีเพียง 1 รอบปีบัญชี ดังนั้นเมื่อเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้วิธีใด ก็จะไม่ส่งผลทำให้รายได้เกิดขึ้นแตกต่างกัน แต่ในกรณีของ (2) โครงการสร้างอาคารชุด ต้องใช้ระยะเวลาโครงการนาน 18 เดือน โดยเริ่มจากวันที่ 1 พฤศจิกายน 2547 และวันเสร็จสิ้นโครงการเป็นวันที่ 30 เมษายน 2549 จะเห็นว่าโครงการดังกล่าวสามารถดำเนินโครงการจนแล้วเสร็จโดยใช้รอบระยะเวลาบัญชีทั้งหมด 3 รอบปีบัญชี ประกอบด้วยปี 2547 2548 และ 2549 ดังนั้นหากเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกัน ก็จะส่งผลทำให้รายได้ที่เกิดขึ้นในแต่ละปีแตกต่างกัน อาทิในกรณี โครงการอาคารชุดเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามวิธีรับรู้เมื่องานเสร็จ ทำให้รายได้ทั้งโครงการดังกล่าวปรากฏในตัวเลขในปี 2549 เพียงปีเดียว แต่ถ้าหากโครงการดังกล่าวเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ รายได้ของโครงการดังกล่าวก็จะปรากฏตัวเลขรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จในแต่ละปี ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยเรื่องของความเหมาะสมกับ

ประเภทธุรกิจมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 23 ดังนี้

**ความเหมาะสมกับประเภทของธุรกิจมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 24** จากการวิจัยของธำรี หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเอี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องการทราบถึงกำไรที่แท้จริงเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของวรรณท์ อธิเอกและพัชรี อนันต์ศิริประภา (2540) โดยวิธีการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกัน อาจส่งผลทำให้กำไรที่แท้จริงแตกต่างกัน สืบเนื่องจากกำไรสุทธิที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนนั้นเกิดจากข้อมูล (1) รายได้ (2) ต้นทุนขาย (3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ซึ่งข้อมูลทั้ง 3 ส่วนดังกล่าวส่งผลโดยตรงต่อตัวเลขของกำไร หากข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งมีการบันทึกไม่สอดคล้องกัน ก็อาจเป็นผลทำให้ข้อมูลกำไรที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนไม่สะท้อนให้เห็นกำไรที่แท้จริง อาทิ กรณีที่กิจการมีการจัดสร้างโครงการอาคารชุดขึ้น โดยการจำหน่ายโครงการอาคารชุดดังกล่าว ระหว่างการเปิดจองได้เกิดรายการค่าใช้จ่ายในการขายขึ้น ซึ่ง ณ สิ้นรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว หากโครงการยังไม่แล้วเสร็จ และไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดตามมาตรฐานการบัญชี เรื่องการรับรู้รายได้ จึงส่งผลทำให้กิจการยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวได้ แต่กิจการกลับมีรายการค่าใช้จ่ายในการขายเกิดขึ้นในรอบปีดังกล่าว ซึ่งอาจเป็นผลให้รายการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารดังกล่าว ไม่สอดคล้องกับรายได้ปรากฏในงบกำไรขาดทุนในงวดดังกล่าวและส่งผลทำให้กำไรที่ได้ในรอบปีดังกล่าวไม่ปรากฏกำไรที่แท้จริงของกิจการ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านการทราบถึงกำไรที่แท้จริงมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 24 ดังนี้

**การทราบถึงกำไรที่แท้จริงมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 25** จากการวิจัยของธำรี หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเอี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องของการรักษาระดับเงินสดภายในกิจการ โดยกิจการมีเงินสดหมุนเวียนมากขึ้นเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี โดยเนื่องมาจากระดับเงินสดภายในของกิจการนั้น ผู้ใช้งบการเงินสามารถพิจารณาข้อมูลได้จากงบกระแสเงินสด อาทิกรณีที่มีมูลค่าเงินสดในงบกระแสเงินสดแสดงมูลค่าเงินสดคงเหลือปลายงวดที่ต่ำ แต่กลับปรากฏมูลค่าของลูกหนี้คงเหลือปลายงวดที่สูง และ

มูลค่าของลูกหนี้ปลายงวดดังกล่าวเป็นผลมาจากการบันทึกการขายรับรู้รายได้ ซึ่งหากกิจการมีวิธีการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกัน ก็อาจส่งผลทำให้มูลค่าของลูกหนี้คงเหลือปลายงวด ย่อมปรากฏเป็นมูลค่าที่แตกต่างกัน และส่งผลกระทบต่อระดับเงินสดภายในของกิจการ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านการรักษาระดับเงินสดภายในกิจการ โดยกิจการมีเงินสดหมุนเวียนมากขึ้นมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 25 ดังนี้

**การรักษาระดับเงินสดภายในกิจการ โดยกิจการมีเงินสดหมุนเวียนมากขึ้นมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 26** จากการวิจัยของธารี หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ที่ให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องของการแสดงความสามารถในการขายของผู้บริหารเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี และจากการวิจัยของ Lussier (1995) ที่ให้เห็นว่าประวัติการดำเนินงาน การวางแผน และอายุของผู้บริหารเป็นปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และจากการวิจัยของ Phillip S.Scherrer (2004) ที่ให้เห็นว่าการเติบโตของธุรกิจขึ้นอยู่กับคณะผู้บริหารที่มีศักยภาพ ซึ่งผลงานวิจัยดังกล่าวที่ให้เห็นว่าศักยภาพของคณะผู้บริหารมีผลต่อการเติบโตของธุรกิจ หนึ่งในเรื่องของการประวัติการดำเนินงาน การวางแผน อายุของผู้บริหารและศักยภาพของคณะผู้บริหาร ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจเป็นปัจจัยที่บ่งบอกถึงความสามารถในการบริหารงานของผู้บริหาร ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านการแสดงความสามารถในการขายของผู้บริหารมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 26 ดังนี้

**การแสดงความสามารถในการขายของผู้บริหารมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

**สมมติฐานที่ 27** จากการวิจัยของธารี หิรัญรัมย์และ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ที่ให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องของการปฏิบัติตามข้อบังคับของกฎหมายเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี โดยการปฏิบัติตามข้อบังคับของกฎหมาย สำหรับวิชาชีพบัญชีนั้นพิจารณาได้จากการปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี โดยทางสภาวิชาชีพบัญชีซึ่งเป็นผู้กำกับดูแลมาตรฐานการบัญชี ได้มีการกำหนดมาตรฐานการบัญชีมาเพื่อให้นักบัญชีมีแนวทางในการปฏิบัติงานให้เป็นในแนวทางเดียวกันและปฏิบัติงานได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านการปฏิบัติ

ตามข้อบังคับของกฎหมายมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้ สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 27 ดังนี้

**การปฏิบัติตามข้อบังคับของกฎหมายมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

สมมติฐานที่ 28 จากการวิจัยของธำรี หิรัญศรีศรีและ สุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ซึ่งให้เห็นว่าปัจจัยเรื่องของการแสดงความสามารถในการหากำไรสูงเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกวิธีรับรู้รายได้ทางบัญชี โดยวิธีการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกัน อาจส่งผลทำให้ความสามารถในการหากำไรแตกต่างกัน สืบเนื่องจากการพิจารณาความสามารถในการหากำไร ผู้ใช้งบการเงินจะพิจารณาจากงบการเงิน โดยเฉพาะในส่วนของงบกำไรขาดทุน เนื่องจากในส่วนดังกล่าว เป็นส่วนที่แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน อันประกอบด้วย (1) รายได้ (2) ต้นทุนขาย (3) กำไรขาดทุน ซึ่งจะเห็นว่ารายได้ที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนดังกล่าว เป็นผลมาจากการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ ดังนั้นในงานวิจัยฉบับนี้จึงต้องการทดสอบว่าปัจจัยด้านการแสดงความสามารถในการหากำไรสูงมีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องของการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ ดังนั้นผู้วิจัยจึงตั้งสมมติฐานการวิจัยที่ 28 ดังนี้

**การแสดงความสามารถในการหากำไรสูง ซึ่งจะมีผลต่อข้อมูลมีความสัมพันธ์กับการเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**