



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันนั้นเริ่มฟื้นตัวขึ้นหลังได้รับผลกระทบจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ซึ่งจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจดังกล่าว ส่งผลทำให้ธุรกิจต้องประสบปัญหาตามกันไปเป็นทอด ๆ โดยเริ่มจากการที่ธุรกิจไม่สามารถเก็บเงินจากลูกค้าได้ตามระยะเวลาที่กำหนด ส่งผลทำให้ธุรกิจไม่สามารถที่จะหาเงินเพื่อจ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ได้ทันเวลา ตลอดจนต้องปรับลดขนาดการจ้างงานเพื่อลดค่าใช้จ่าย และเพื่อปกป้องธุรกิจให้ยืนหยัดอยู่รอดได้ อีกทั้งในส่วนของสถาบันการเงิน อันประกอบด้วยบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ จำนวน 56 แห่งในประเทศไทยได้มีการประกาศปิดกิจการลงในปี 2540 (อ้างถึงใน กฤษฎีชัย เรื่องสุวิทย์กุล, 2546). ซึ่งหลังจากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวทางรัฐบาลได้มีการเร่งกำหนดมาตรการมาเพื่อฟื้นฟูกิจการในประเทศ โดยมุ่งฟื้นฟูกิจการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นลำดับต้นก่อน (สรุปผลการประชุมคณะรัฐมนตรี เมษายน 2540). ซึ่งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นอีกธุรกิจหนึ่งที่ประสบกับปัญหาภาวะวิกฤตเศรษฐกิจเช่นกัน โดยผลของการประสบปัญหาดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อผู้ลงทุน ในการที่จะเข้าลงทุนในบริษัทกลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผู้ลงทุนขาดความเชื่อมั่นที่จะลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และส่งผลทำให้กลุ่มผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์รายใหม่มีความระมัดระวังรอบคอบในการพิจารณาเลือกซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับอยู่อาศัยมากขึ้น (แบงเกอร์ชี้ทิศทางตลาดบ้านปี 48 ถึงยุคอดทนและรอคอย. ประชาชาติธุรกิจ 28 เมษายน 2548). โดยปัจจุบันปี พ.ศ.2547 การเติบโตทางเศรษฐกิจของธุรกิจฟื้นตัวขึ้นอยู่ในระดับปลายขาขึ้นและกำลังเริ่มเข้าสู่ระดับปลายขาลง (เดินสวนกระแสอสังหาริมทรัพย์ขาลง. หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ 11 มิถุนายน 2547). ซึ่งทางกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เล็งเห็นถึงปัญหาดังกล่าว และพยายามหาวิธีการเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ซื้อและผู้ลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงได้นำกลยุทธ์ที่เรียกว่า บ้านสร้างเสร็จก่อนขายมาใช้ (บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย. หนังสือพิมพ์บิสิเนสไทย 10 กรกฎาคม 2547). โดยกลยุทธ์ดังกล่าวจะเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ซึ่งใช้วิธีปรับที่ดิน ดีผังแบ่งแปลง สร้างบ้านตัวอย่าง แล้วเปิดขายให้ลูกค้าจองและผ่อนดาวน์ โดยผู้ประกอบการจะสร้างบ้านไประหว่างลูกค้าผ่อนดาวน์ จนสร้างบ้านแล้วเสร็จจึงโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินให้กับลูกค้ามาเป็น กลยุทธ์ใหม่คือ เป็นการก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จก่อน จึงเปิดให้ลูกค้าเข้าเยี่ยมชมและจอง โดยลูกค้าจ่ายเงินดาวน์ส่วนหนึ่งแล้วอยู่กับทาง

ธนาคาร และสามารถเข้าอยู่ได้เลย ซึ่งจากการใช้กลยุทธ์ดังกล่าวมาใช้ในการบริหารส่งผลทำให้ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ได้ผลตอบรับกลับมาอย่างดีเยี่ยม โดยจะเห็นได้จากตัวเลขผลประกอบการอย่างเป็นทางการของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ใช้กลยุทธ์ดังกล่าว มีอัตราผลกำไรสูงขึ้น 27% เมื่อเทียบจากอัตราผลกำไรปี 2546 (บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย. หนังสือพิมพ์บิสิเนสไทย วันที่ 10 กรกฎาคม 2547). และเป็นที่น่าทึ่งอย่างกว้างขวางว่า ผู้ลงทุนนิยมใช้กำไรในทางบัญชีเป็น สารสนเทศในการตัดสินใจลงทุน หนึ่งงานวิจัยเกี่ยวกับคุณค่าสารสนเทศทางการบัญชี (Information content of accounting) ได้สะท้อนให้เห็นว่ากำไรทางบัญชีมีความสัมพันธ์กับราคาหลักทรัพย์หรือ ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับ ซึ่งกำไรทางบัญชีที่ได้เหล่านี้เป็นผลมาจากการบันทึกรายได้และ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นของกิจการ โดยการบันทึกการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของนักบัญชี ผู้ปฏิบัติงานบัญชีภายใต้หลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

สภาวิชาชีพบัญชี (Federation of Accounting Professions) เป็นหน่วยงานที่กำหนด มาตรฐานการบัญชีของไทย โดยมาตรฐานการบัญชีไทยอิงกับมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (International Accounting Standards) มาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมาตรฐานการบัญชีของไทย ทำให้มาตรฐานการบัญชีของไทยที่กำหนดขึ้นมีความสอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีระหว่าง ประเทศ ซึ่งมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 26 แบ่งการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น (1) ที่ดินเพียงอย่างเดียว (2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยแบ่งเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตึกแถวหรือ ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์และอาคารอุตสาหกรรมและ (3) อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม สำหรับ รายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย (1) รายได้จากการขายที่ดิน (2) รายได้จากการ ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและ (3) รายได้จากการขายอาคารชุด ในเรื่องการรับรู้รายได้ อสังหาริมทรัพย์ แบ่งวิธีการรับรู้รายได้อสังหาริมทรัพย์เป็น 3 วิธีคือ (1) รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน (2) รับรู้เป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ และ (3) รับรู้เป็นรายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนด ชำระ ดังนั้นจะเห็นได้ว่ามาตรฐานการบัญชีของไทยได้กำหนดทางเลือกในการรับรู้รายได้ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์หลายวิธีด้วยกัน โดยแต่ละวิธีมีข้อกำหนดที่แตกต่างกัน เมื่อวิธีปฏิบัติทางการบัญชี แตกต่างกัน อาจส่งผลให้ตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินแตกต่างกัน ซึ่งกำไรทางบัญชีเป็นข้อมูลที่ สำคัญที่ผู้ใช้งบการเงินนำมาใช้ในการประมาณการฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ โดยกำไรดังกล่าวอาจเป็นผลมาจากการเลือกวิธีปฏิบัติทางการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ของกิจการ และปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกนโยบายการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นประเด็นที่ น่าสนใจศึกษาเนื่องจากผู้ใช้งบการเงินจะได้ใช้ประโยชน์จากงานวิจัยนี้ เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการ วิเคราะห์หรือพิจารณาและสร้างความมั่นใจในการใช้ข้อมูลตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินของธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำให้เข้าใจตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินของแต่ละกิจการมากยิ่งขึ้น

ซึ่งงานวิจัยเกี่ยวกับการบัญชีสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ยังมีปรากฏไม่มากนัก ตัวอย่างงานวิจัยดังกล่าวได้แก่ การศึกษาของธาริ หิรัญรัมย์ และสุภาพร เริงเยี่ยม (2537) ในเรื่องนโยบายการบัญชีการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การศึกษาของวรนนท์ อธิธิเอกและพัชรี อนันต์ศิริประภา (2540) ที่ศึกษาเกี่ยวกับการบัญชีสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นเพื่อทำการศึกษารื่องดังกล่าวในเชิงลึกยิ่งขึ้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาเรื่อง **ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

1.2 บริบทของปัญหา

มีปัจจัยใดบ้างที่มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาวิธีการปฏิบัติทางการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

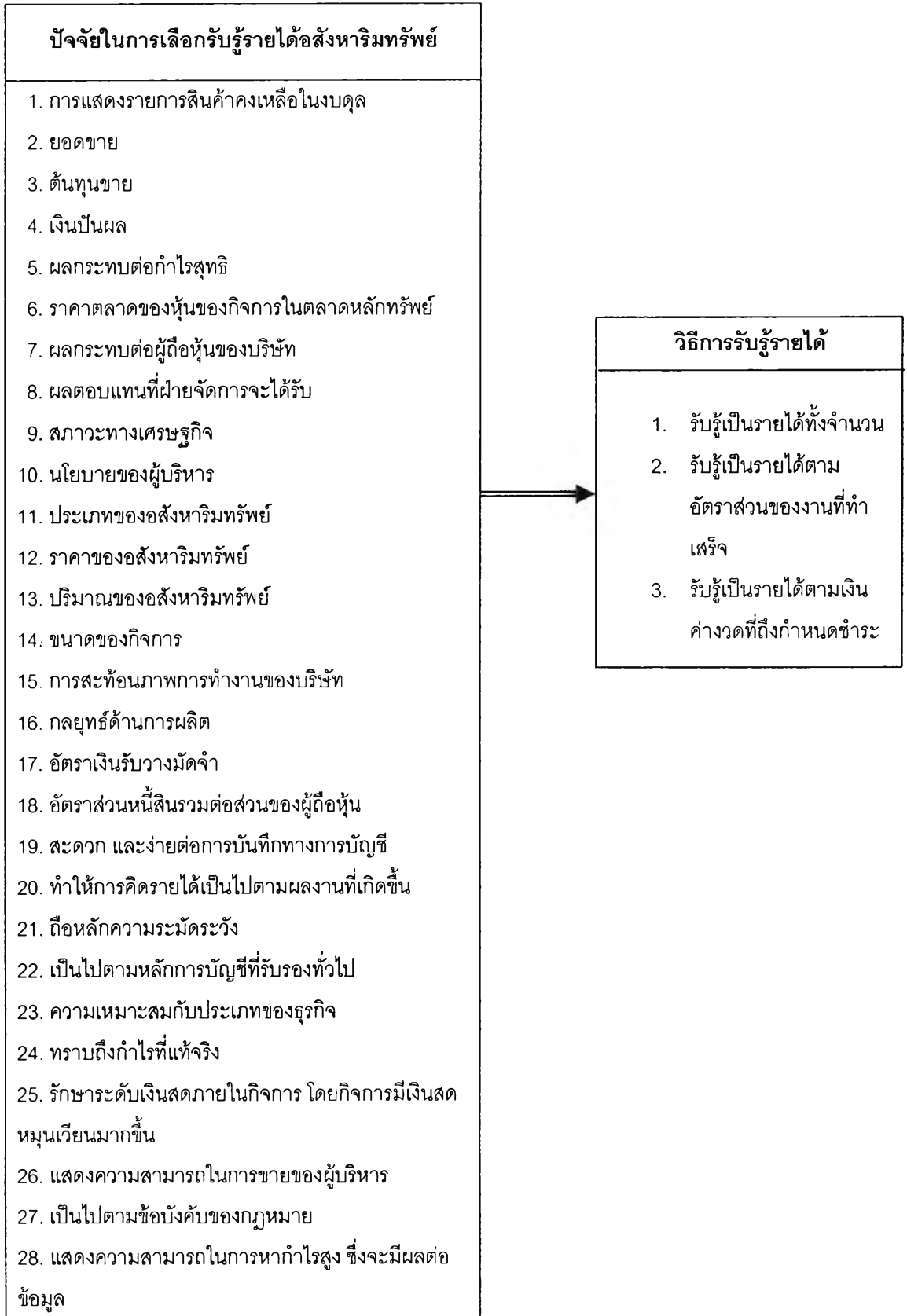
1.4 ขอบเขตการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีประชากรเป็นกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงปี 2547 ทั้งนี้ไม่รวมถึงบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ระหว่างฟื้นฟูกิจการเนื่องจากสภาพการดำเนินงานไม่ได้อยู่ในสภาวะปกติ

1.5 กรอบแนวคิดการวิจัย

ตัวแปรอิสระ

ตัวแปรตาม



1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

นักบัญชี หมายถึง ผู้ที่มีหน้าที่ทำบัญชีที่มีตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี ผู้จัดการฝ่ายบัญชี สมุหบัญชี หรือพนักงานบัญชีผู้มีความรับผิดชอบโดยตรงต่อการจัดทำงบการเงิน เนื่องจากบุคคลดังกล่าว คือ ผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการจัดทำบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเป็นผู้ที่มีความรู้ทางด้านบัญชีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.7 ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Exploratory Research) กล่าวคือ สำรวจข้อมูลปฐมภูมิจากนักบัญชี และข้อมูลทุติยภูมิจากสื่อต่าง ๆ ทั้งนี้เพื่อให้เข้าใจวิถีปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ศึกษาครั้งนี้คือนักบัญชีที่ทำงานในบริษัทกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 30 ท่าน รวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามในช่วงเดือน ธันวาคม 2547 – มีนาคม 2548 ในส่วนของภาวะวิเคราะห์ข้อมูลใช้ทั้งสถิติเชิงพรรณนาและสถิติเชิงอนุมาน โดยนำการทดสอบเพียร์สัน ไคสแควร์ (Pearson Chi – Square Test) มาใช้ในการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (ปัจจัยต่าง ๆ) กับตัวแปรตาม (วิธีการรับรู้รายได้)

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงวิธีการปฏิบัติทางการบัญชีที่นิยมปฏิบัติเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. เพื่อให้ทราบว่าปัจจัยใดบ้างที่มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญเรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.9 ลำดับขั้นตอนในการนำเสนอผลการวิจัย

เนื้อหาวิทยานิพนธ์ที่นำเสนอในฉบับนี้ ประกอบด้วย

บทที่ 1 เสนอ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา บริบทของปัญหา วัตถุประสงค์ของการวิจัย กรอบแนวคิดการวิจัย คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย ระเบียบวิธีวิจัยและประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย รูปแบบของอสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนด ลักษณะการบันทึกบัญชีสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับวิธีการทางการบัญชีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และผลจากการทบทวนวรรณกรรมดังกล่าวจะนำไปสู่การพัฒนาสมมติฐานการวิจัย

บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย ประกอบด้วย รูปแบบการวิจัย ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง การเก็บรวบรวมข้อมูล และแนวทางการวิเคราะห์ข้อมูล

บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล ประกอบด้วย (1) วิธีการปฏิบัติทางการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบด้วยประเด็นต่าง ๆ ดังนี้ คือ ผลการวิเคราะห์ลักษณะทั่วไปของบริษัทกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผลการวิเคราะห์นโยบายการบัญชีที่สำคัญเรื่องการรับรู้รายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผลการวิเคราะห์ทัศนคติของนักบัญชีที่มีต่อมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (2) ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกนโยบายการบัญชีที่สำคัญในเรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบด้วยประเด็นต่าง ๆ ดังนี้ ผลการวิเคราะห์ความสำคัญของแต่ละปัจจัยในการเลือกรับรู้รายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ ผลการวิเคราะห์และทดสอบสมมติฐานการวิจัยเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ กับ การเลือกวิธีการรับรู้รายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บทที่ 5 บทสรุป ประกอบด้วย สรุปและอภิปรายผลการวิจัย ประโยชน์ที่ได้จากงานวิจัย ข้อจำกัดของการวิจัย และข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต