

บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา

ลักษณะการดำเนินงาน วิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับผลกระทบของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้มีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่อยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 54 บริษัท ซึ่งผู้ศึกษาได้ดำเนินการศึกษารวบรวมข้อมูลจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน อันเป็นส่วนหนึ่งของรายงานประจำปีและข้อมูลจากงบการเงินประจำปี พ.ศ.2553 – พ.ศ.2554 โดยมีรายละเอียดของระเบียบวิธีการศึกษาดังต่อไปนี้

3.1 ขอบเขตการศึกษา

3.1.1 ขอบเขตการศึกษา

1) ขอบเขตเนื้อหา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาวิธีปฏิบัติทางการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำหรับงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินปี พ.ศ.2553 – ปี พ.ศ.2554 จำนวน 54 บริษัท โดยการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังต่อไปนี้

1) การศึกษาถึงความแตกต่างของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 102 เรื่อง การรับรู้รายได้ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ โดยการเปรียบเทียบความแตกต่างของเกณฑ์การปฏิบัติทางการบัญชีภายใต้มาตรฐานการบัญชีทั้ง 2 ฉบับ ในประเด็นความแตกต่าง 4 ประเด็น ดังนี้

- ขอบเขตรายการที่ครอบคลุมภายใต้มาตรฐานการบัญชี
- การวัดมูลค่ารายได้
- วิธีการและเงื่อนไขในการรับรู้รายได้
- การเปิดเผยข้อมูล

2) การศึกษาวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่แสดงในงบการเงินและเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกิจการสำหรับปี พ.ศ.2553 – พ.ศ. 2554

3) การศึกษาถึงผลกระทบจากการปรับใช้วิธีปฏิบัติทางบัญชีภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกิจการ สำหรับปี พ.ศ. 2553 – พ.ศ.2554

2) ขอบเขตประชากร

ธุรกิจกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประจำปี พ.ศ.2554 สำหรับกิจการที่ประกอบธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 54 บริษัท และกิจการที่ประกอบธุรกิจประเภทอื่น เช่น ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง จำนวน 9 บริษัท ดังนั้น กลุ่มประชากรสำหรับการศึกษานี้จำนวน 54 บริษัท ดังต่อไปนี้ (บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด(มหาชน), 2554: ออนไลน์)

ตารางที่ 3.1 แสดงชื่อบริษัทและชื่อย่อของบริษัทกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย : กลุ่มประชากร

ลำดับ	ชื่อกิจการ	ชื่อย่อ
1	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)	A
2	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	AMATA
3	บริษัทเอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	AP
4	บริษัท แอสคอน คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	ASCON
5	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	BLAND
6	บริษัท บ้านร็อคการ์ดเด้น จำกัด (มหาชน)	BROCK
7	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	CI
8	บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน)	CK
9	บริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน)	DEMCO
10	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ESTAR
11	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)	EVER
12	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	GLAND
13	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	GOLD
14	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	HEMRAJ
15	บริษัท อิตาเลียน ไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ITD
16	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	KC
17	บริษัทกฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน)	KMC
18	บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	KTP
19	บริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	LALIN
20	บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	LH
21	บริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ แคปิตอล จำกัด (มหาชน)	LL

ตารางที่ 3.1 แสดงชื่อบริษัทและชื่อย่อของบริษัทกลุ่มธุรกิจอาหารมัตริพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย : กลุ่มประชากร (ต่อ)

ลำดับ	ชื่อกิจการ	ชื่อย่อ
22	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	LPN
23	บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)	MBK
24	บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	METRO
25	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	MJD
26	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	MK
27	บริษัท เอ็น. ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)	NCH
28	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	NNCL
29	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	NOBLE
30	บริษัท อังเปา แอสเสท จำกัด (มหาชน)	NUSA
31	บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	PAE
32	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	PF
33	บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)	PLE
34	บริษัท พรีเมียม จำกัด (มหาชน)	PREB
35	บริษัท ปรินชากรู๊ป จำกัด (มหาชน)	PRECHA
36	บริษัท ปรินสุริ จำกัด (มหาชน)	PRIN
37	บริษัท พลุกษา เรียบเอสเตท จำกัด (มหาชน)	PS
38	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	QH
39	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	RML
40	บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	RASA
41	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ROJNA
42	บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)	SAMCO
43	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	SC
44	บริษัท สแกน โกลบอล จำกัด (มหาชน)	SCAN
45	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	SENA
46	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	SIRI
47	บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)	SPALI
48	บริษัท ซีโน-ไทย เอ็นจิเนียริงแอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด(มหาชน)	STEC

ตารางที่ 3.1 แสดงชื่อบริษัทและชื่อย่อของบริษัทในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย : กลุ่มประชากร (ต่อ)

ลำดับ	ชื่อกิจการ	ชื่อย่อ
49	บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)	STPI
50	บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	SYNTEC
51	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	TFD
52	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	TICON
53	บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	UNIQ
54	บริษัท ยูนิ เวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	UV

จากตารางที่ 3.1 แสดงถึงรายชื่อบริษัทและชื่อย่อของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประจำปี 2554 จำนวน 54 บริษัท ซึ่งกิจการที่รับรู้รายได้โดยใช้วิธีที่แตกต่างไปจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญในการเป็นเจ้าของให้แก่ผู้ซื้อแล้ว หรือวิธีการรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเพียงวิธีเดียว ภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18(ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ ซึ่งถือปฏิบัติในปี พ.ศ.2554 เฉพาะกิจการที่ประกอบธุรกิจประเภทขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 24 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 44.44 ของกิจการในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งกิจการดังกล่าวจะนำไปศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการรับรู้รายได้สำหรับการศึกษาในบทที่ 4 ส่วนที่ 2 การศึกษาวิธีปฏิบัติทางการบัญชี ต่อไป

3) ขอบเขตกลุ่มตัวอย่าง

ธุรกิจที่ประกอบธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประจำปี พ.ศ.2553 กิจการที่รับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว จำนวน 30 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 55.56 กิจการที่รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จและเงินค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระ จำนวน 24 บริษัท คิดเป็น ร้อยละ 44.44 ดังนั้น จำนวนกลุ่มตัวอย่างกิจการที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการรับรู้รายได้ จำนวน 24 บริษัท ดังนี้

ตารางที่ 3.2 แสดงชื่อบริษัทและชื่อย่อของบริษัทกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย : กลุ่มตัวอย่าง

ลำดับ	ชื่อกิจการ	ชื่อย่อ
1	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	AMATA
2	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	BLAND
3	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	CI
4	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เริล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ESTAR
5	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)	EVER
6	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	GOLD
7	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	HEMRAJ
8	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	KC
9	บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน)	KMC
10	บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	KTP
11	บริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ แคปิตอล จำกัด (มหาชน)	LL
12	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	LPN
13	บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)	MBK
14	บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	METRO
15	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	MJD
16	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	MK
17	บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)	NCH
18	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	NNCL
19	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	NOBLE
20	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	RML
21	บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	RASA
22	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ROJNA
23	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	SC
24	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	UV

จากตารางที่ 3.2 แสดงถึงรายชื่อบริษัทและชื่อย่อของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประจำปี 2554 ที่เคยรับรู้รายได้ที่แตกต่างไปจากวิธีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้

จำนวน 24 บริษัท ซึ่งกิจการดังกล่าวจะนำไปศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการรับรู้รายได้สำหรับการศึกษาในบทที่ 4 ส่วนที่ 3 การศึกษาถึงผลกระทบจากการปรับใช้วิธีปฏิบัติทางบัญชี ต่อไป

3.2 วิธีการศึกษา

1) การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

1. ศึกษารวบรวมข้อมูลวิธีปฏิบัติทางการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ (สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์, 2555: ออนไลน์)
2. ศึกษารวบรวมข้อมูลวิธีปฏิบัติทางการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 102 (ฉบับที่ 26 เดิม) เรื่อง การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์, 2555: ออนไลน์)
3. ศึกษารวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการเปิดเผยผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการปรับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ ที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปี พ.ศ. 2553 – ปี พ.ศ. 2554 ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จากบริการข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ออนไลน์ (On-line SET Listed Companies Information) เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ถึงอัตราการเปลี่ยนแปลง และผลกระทบที่เกิดขึ้น

2) การวิเคราะห์ข้อมูล

1. นำข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากการศึกษา มาวิเคราะห์ถึงความแตกต่างของวิธีปฏิบัติทางการบัญชีของมาตรฐานการบัญชีทั้ง 2 ฉบับ ได้แก่ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 102 เรื่อง การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ โดยการเปรียบเทียบความแตกต่างของเกณฑ์การปฏิบัติทางการบัญชีภายใต้มาตรฐานการบัญชีทั้ง 2 ฉบับ ในประเด็นความแตกต่าง 4 ประเด็น ดังนี้

- ขอบเขตรายการที่ครอบคลุมภายใต้มาตรฐานการบัญชี
- การวัดมูลค่ารายได้
- วิธีการและเงื่อนไขในการรับรู้รายได้
- การเปิดเผยข้อมูล

2. นำข้อมูลทุติยภูมิมาวิเคราะห์ถึงวิธีปฏิบัติทางบัญชีที่แสดงในงบการเงินและเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกิจการสำหรับปี พ.ศ.2553 – พ.ศ. 2554 สำหรับบริษัทจด

ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 54 บริษัท

3. นำข้อมูลตุ๊กตีมามีวิเคราะห์ถึงผลกระทบที่เกิดจากการปรับใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ ที่แตกต่างไปจากเกณฑ์การรับรู้รายได้เดิมตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 102 (ฉบับที่ 26 เดิม) เรื่อง การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการศึกษาข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินในส่วนของการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่และนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์ถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงของรายได้และกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในส่วน of เกณฑ์การรับรู้รายได้ โดยพิจารณาข้อมูลในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งแสดงถึงจำนวนรายได้และกำไรสุทธิ เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์อัตราการเปลี่ยนแปลงและทิศทางของผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ จากรายงานทางการเงินประจำปี พ.ศ.2553 - ปี พ.ศ. 2554