

## T 153471

วัตถุประสงค์ของการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เพื่อพัฒนาตัวแบบที่ใช้ในการพยากรณ์การเข้าข่ายถูกฟื้นฟูกิจการของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และทดสอบความสามารถในการพยากรณ์ของตัวแบบที่ได้พัฒนาขึ้น โดยตัวแบบที่พัฒนาขึ้นนั้นสามารถไปใช้เป็นระบบสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การศึกษาใช้การวิเคราะห์จำแนกประเภท (Multivariate Discriminant Analysis) และการวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติก (Logistic Regression Analysis) ในการระบุข้อมูลทางการเงินที่มีความสัมพันธ์กับประเภทของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกฟื้นฟูกิจการและบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ถูกฟื้นฟูกิจการ โดยข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการศึกษาเพื่อพัฒนาตัวแบบประกอบด้วยอัตราส่วนทางการเงินและข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินในช่วงปี พ.ศ. 2537-2541

ผลการวิจัย พบว่า ข้อมูลทางการเงินที่มีความสัมพันธ์กับประเภทของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ อัตราส่วนกำไรสะสมต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนการหมุนของสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมกับสินทรัพย์รวมต่อยอดขาย โดยความถูกต้องในการจัดประเภทจากข้อมูลที่ใช้ในการพัฒนาตัวแบบ สำหรับตัวแบบจากการวิเคราะห์จำแนกประเภทสามารถจัดประเภทข้อมูลได้ถูกต้องโดยรวมร้อยละ 95.95 และตัวแบบจากการวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติกสามารถจัดประเภทข้อมูลได้ถูกต้องโดยรวมร้อยละ 97.69

สำหรับผลการทดสอบความสามารถในการพยากรณ์ของตัวแบบโดยใช้ข้อมูลที่ใช้ทดสอบ (Holdout Sample) จากข้อมูลทางการเงินในช่วงปี พ.ศ. 2542-2545 พบว่า ตัวแบบจากการวิเคราะห์จำแนกประเภทสามารถพยากรณ์การเข้าข่ายถูกฟื้นฟูกิจการได้ถูกต้องโดยรวมร้อยละ 73.68, 89.19, 89.19 และ 91.89 ตามลำดับ และตัวแบบจากการวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติกสามารถพยากรณ์การเข้าข่ายถูกฟื้นฟูกิจการได้ถูกต้องโดยรวมร้อยละ 76.72, 89.19, 89.19 และ 94.59 ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าตัวแบบทั้ง 2 ตัวแบบมีความแม่นยำในการพยากรณ์การเข้าข่ายถูกฟื้นฟูกิจการได้ถูกต้องมากขึ้นถ้าระยะเวลาที่พยากรณ์ใกล้เคียงกับปีที่ถูกฟื้นฟูกิจการ

## **TE153471**

The purpose of this study is to develop the models for prediction of property development business rehabilitation and test for predictability of the models. The models can be used as an early warning system of the property development business listed in the Stock Exchange of Thailand. This research used multivariate discriminant analysis (MDA) and logistic regression analysis (LRA) for selecting the financial information relevant to the type of property development business classified as non-rehabilitated property development business and rehabilitated property development business. The financial information used in developing the models are financial ratios and other financial statements information during the years 1994 to 1998.

The research results indicate that the financial information relevant to the rehabilitation of property development business include return on assets, retained earnings to total assets ratio, total assets turnover and default ratio. The overall classification accuracy of the MDA model is 95.95 percent and the overall classification accuracy of the LRA model is 97.69 percent.

According to the predictability test of the models from holdout sample using the financial information during the years 1999 to 2002, the overall prediction accuracy of the MDA model is 73.68, 89.19, 89.19 and 91.89 percent, respectively. The overall prediction accuracy of the LRA model is 76.72, 89.19, 89.19 and 94.59 percent, respectively. The results suggest that both MDA model and LRA model have increasing prediction accuracy when the rehabilitated year is approaching.