

FINALYSIS

FINALYSIS

Dedicated software เพื่อช่วยวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

ช่วยให้ประเมินผลที่จะเกิดจากการลงทุนล่วงหน้า หลีกเลี่ยงความผิดพลาดหากมีการลงทุน
เป็นร้อยเป็นพันหรือหมื่นล้าน

ด้วยค่าใช้จ่ายที่ **FINALYSIS** ให้บริการเป็นเพียงเศษเสี้ยวของเงินที่ลงทุน **FINALYSIS** ช่วยให้
เกิดการลงทุนอย่างชาญฉลาด ลดความเสี่ยงที่จะเกิดจากการลงทุนที่ไม่รอบคอบ

โครงการลงทุนที่ FINALYSIS ให้บริการได้ในขณะนี้*

บ้านจัดสรร	โรงแรม	โรงงานผลิตกระดาษคราฟท์
สวนส้ม	โรงพยาบาล	หอพัก/อพาร์ทเมนต์ให้เช่า
ห้างสรรพสินค้า	อาคารสำนักงานให้เช่า	โรงงานน้ำตาล
โรงงานกระเบื้องเซรามิคปูพื้น	โรงงานผลิตน้ำมันปาล์ม	โรงงานกระดาษ
โรงงานผลิตปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์	โรงงานผลิตกระจก	โรงงานผลิตสี

* จำกัดเฉพาะโครงการใหม่ในขณะนี้ ยังไม่สามารถใช้กับโครงการเก่าที่จะมีการขยายงานหรือไม่มีในอนาคต

โครงการลงทุนที่ FINALYSISจะใช้ได้ในปีพ.ศ.2569

โรงงานผลิตฟูกที่นอน

โรงงานผลิตวอลเปเปอร์

โรงงานผลิตปุ๋ย

โรงงานผลิตเครื่องปรงรสน

จัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

โรงไฟฟ้าชีวมวล

โรงงานผลิตพรม

โรงงานผลิตไบโอดีเซล

โรงงานผลิตแบตเตอรี่รถยนต์

โรงงานผลิตสบู่

อาคารชุดที่อยู่อาศัย

รับเหมาก่อสร้าง

โรงงานผลิตถ่านอัลคาไลน์

โรงงานผลิตผงซักฟอก

โรงงานผลิตเหล้า

โรงงานผลิตท่อพีวีซี

Service apartment

โรงงานผลิตกระดาษแข็งหน้า

◎FINALYSIS ไม่ใช่ซอฟต์แวร์ครอบคลุมจกรวาลทั่วไป แต่เป็นซอฟต์แวร์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนโดยเฉพาะ แต่ละธุรกิจก็จะมีซอฟต์แวร์ที่ใช้เป็นการเฉพาะของธุรกิจนั้น

◎FINALYSIS ไม่ใช่softwareที่มีไว้เพื่อขาย แต่เพื่อให้การบริการด้านการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินแก่นักลงทุน

◎FINALYSIS ให้ข้อมูลเชิงตัวเลขที่ช่วยให้เจ้าของโครงการสามารถทราบได้ล่วงหน้าว่าโครงการมีการขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียนมากน้อยเท่าใด เป็นระยะเวลานานเท่าใด โครงการมีความสามารถในการทำกำไรมากน้อยเท่าใด จะจ่ายชำระคืนหนี้เงินกู้ได้หมดภายในกี่ปี ควรลงทุนในโครงการมากน้อยเท่าใด

◎FINALYSIS ช่วยให้นักลงทุนสามารถทำการทดสอบความไว (sensitivity analysis) เพื่อดูว่ากำไร ความต้องการทางการเงินของโครงการจะเปลี่ยนแปลงไปมากน้อยเท่าใด หากราคาขายสินค้า/บริการ ต้นทุนวัตถุดิบ อัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงไป ช่วยตอบคำถามเบื้องต้นทางการเงิน

◎FINALYSIS ช่วยสื่อสารภาษาเดียวกันกับที่นายธนาคารใช้ เอื้ออำนวยต่อการขอความช่วยเหลือทางการเงิน

ตัวอย่าง FINALYSIS1 วิเคราะห์โครงการบ้านจัดสรร

ใช้วิเคราะห์โครงการบ้านจัดสรรที่มีแบบบ้านสูงสุดไม่เกิน 5 แบบ

ระยะเวลาของโครงการใน phase หนึ่ง ๆ ไม่เกิน 80 เดือน

สามารถทำการทดสอบความไว(sensitivity analysis)ในปัจจัยการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

- 1)การเปลี่ยนแปลงในค่าก่อสร้าง
- 2)การเปลี่ยนแปลงในยอดขายบ้าน
- 3)การเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างเงินลงทุน
- 4)การเปลี่ยนแปลงในราคาขายบ้าน
- 5)การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

ตัวอย่าง FINALYSIS1 วิเคราะห์โครงการบ้านจัดสรร

Proforma cashflow เฉพาะ 12 เดือนแรก

>>>CASH FLOW STATEMENT<<< (MILLION)												
PERIOD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
CASH INFLOW:												
DOWNPAYMENT	2.4	4.8	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	4.8	2.4
PORTION TRANSFERRED	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL CASH INFLOW	2.4	4.8	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	4.8	2.4
CASH OUTFLOW:												
COST OF LAND	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
LAND DEVELOPMENT COST	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
DESIGN & ARCHITECTURE COST	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
MORTGAGE FEE	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
COST OF CONSTRUCTION	0.0	7.5	15.0	22.5	22.5	22.5	22.5	22.5	22.5	15.0	7.5	0.0
OPERATING COST	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
COST OF PREST.CONCRETE PILES	0.0	2.1	4.2	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	4.2	2.1	0.0
COST OF ROAD CONST. & SEWAGE	0.0	2.1	4.2	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	4.2	2.1	0.0
COST FOR UTIL.CONSTRUCTION	0.0	2.1	4.2	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	4.2	2.1	0.0
TAX AND OTHER FEES	0.1	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2	0.1
TOTAL CASH OUTFLOW	158.1	14.9	28.8	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	42.5	28.8	14.9	1.1
NET CASH INFLOW	-155.7	-10.1	-21.6	-35.3	-35.3	-35.3	-35.3	-35.3	-35.3	-21.6	-10.1	1.3
CAPITAL	500.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
PRE-CONSTRUCTION LOAN	100.0	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
PRE-CONST.LOAN REPAYMENT	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
OVERDUE LOAN REPAYD	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
INTEREST ON LOAN	0.8	1.7	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
NET CASH INFLOW	443.5	88.2	75.9	-37.8	-37.8	-37.8	-37.8	-37.8	-37.8	-24.1	-12.6	-1.2
INTEREST ON SHORT-TERM LOAN	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
NET CASHFLOW AFTER INT.PAYMENT	443.5	88.2	75.9	-37.8	-37.8	-37.8	-37.8	-37.8	-37.8	-24.1	-12.6	-1.2
ACCUMULATED CASH FLOW	443.5	531.7	607.6	569.7	531.9	494.1	456.2	418.4	380.5	356.5	343.8	342.6

งบกำไรขาดทุนในโครงการ

>>>INCOME STATEMENT<<< (MILLION)	
TOTAL REVENUE	420.0
CONSTRUCTION COST	180.0
COST OF LAND	100.0
LAND DEVELOPMENT COST	50.0
DESIGN&ARCHITECTURE COST	5.0
MORTGAGE FEE	2.0
COST OF PCP	50.0
COST OF ROAD CONSTRUCT.&SEWAGE	50.0
COST FOR UTIL. CONSTRUCTION	50.0
TAX AND OTHER FEES	16.8
GROSS PROFIT	224.6
OPERATING COST	13.0
EARNING BEFORE INTEREST	211.6
INTEREST ON LOAN	5.0
INTEREST ON SHORT-TERM LOAN	2.0
NET PROFIT	204.6

ตัวอย่าง FINALYSIS6 วิเคราะห์โครงการโรงพยาบาล

ใช้วิเคราะห์โครงการที่มี time horizon ไม่เกิน 20 ปี

สามารถทำการทดสอบความไว(sensitivity analysis)ในปัจจัยการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

- 1)การเปลี่ยนแปลงในอัตราครองเตียง(occupancy rate)
- 2)การเปลี่ยนแปลงในยอดผู้ป่วยนอก(OPD)ต่อวัน
- 3)การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าบริการผู้ป่วย(IPD+OPD)
- 4)การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย
- 5)การเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างเงินลงทุน

ตัวอย่าง FINALYSIS6 วิเคราะห์โครงการโรงพยาบาล

Proforma-cash flow statement(truncated)

*****>>>CASH FLOW STATEMENT<<< (MILLION) PROJECT NAME: WANG-DONG *****								
PERIOD	1	2	3	4	5	6	7	8
CASH INFLOW:								
CASH REVENUE	160.6	417.3	677.2	771.5	878.4	922.4	968.5	1,016.9
CASH OUTFLOW:								
PHARMACY	34.3	91.3	150.3	174.0	198.1	209.0	219.5	230.4
PROFESSIONAL FEE(1)	35.0	36.8	38.6	40.5	42.5	44.7	46.9	49.2
PROFESSIONAL FEE(2)	7.3	19.0	30.8	35.1	39.9	41.9	44.0	46.2
NURSE PAYROLL	5.0	11.3	18.8	20.0	22.5	22.5	22.5	22.5
STAFF PAYROLL	3.2	7.2	12.0	12.8	14.4	14.4	14.4	14.4
OVERHEAD COST	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
BUSINESS TAXES	4.8	12.5	20.3	23.1	26.4	27.7	29.1	30.5
SELLING & ADMIN. EXPENSE	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
HEAT&ENERGY EXPENSE	21.9	56.9	92.4	105.2	119.8	125.8	132.1	138.7
MISC. EXPENSE	4.4	11.4	18.5	21.0	24.0	25.2	26.4	27.7
INVENTORY INVESTED	3.0	4.8	4.9	1.8	2.0	0.8	0.9	0.9
RENOVATION	0.0	0.0	0.0	0.0	15.0	0.0	0.0	0.0
TAX	0.0	8.1	44.3	60.9	78.6	88.5	94.1	100.0
NET CASHFLOW	31.7	148.1	236.5	267.1	285.2	311.9	328.7	346.3
CAPITAL	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
LOAN RECEIVED	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
LOAN REPAYMENT	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	0.0	0.0	0.0
INTEREST ON L/T LOAN	100.0	80.0	60.0	40.0	20.0	0.0	0.0	0.0
NET CASH FLOW	-268.3	-131.9	-23.5	27.1	65.2	311.9	328.7	346.3
INTEREST ON S/T LOAN	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
NET CASH FLOW	-268.3	-131.9	-23.5	27.1	65.2	311.9	328.7	346.3
ACCUMULATED NET CASHFLOW	381.7	249.8	226.4	253.5	318.7	630.6	959.2	1,305.5

ตัวอย่าง FINALYSIS6 วิเคราะห์โครงการโรงพยาบาล

Proforma-Profit & Loss statement(truncated)

*****>>>INCOME STATEMENT<<<(MILLION) PROJECT NAME:WANG-DONG INTER*****					
PERIOD	1	2	3	4	5
IPD REVENUE	102.2	241.4	422.5	473.2	559.0
OPD REVENUE	43.8	138.0	193.2	228.2	239.6
OTHER REVENUE	14.6	37.9	61.6	70.1	79.9
TOTAL REVENUE	160.6	417.4	677.3	771.5	878.4

COST OF PHARMACY	36.5	94.9	153.9	175.4	199.6
PROFESSIONAL FEE(1)	35.0	36.8	38.6	40.5	42.5
PROFESSIONAL FEE(2)	7.3	19.0	30.8	35.1	39.9
NURSE PAYROLL	5.0	11.3	18.8	20.0	22.5
STAFF PAYROLL	3.2	7.2	12.0	12.8	14.4
OVERHEAD COST	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
BUSINESS TAXES	4.8	12.5	20.3	23.1	26.4
SELLING&ADMIN. EXPENSE	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
HEAT&ENERGY EXPENSE	21.9	56.9	92.4	105.2	119.8
MISC. EXPENSE	4.4	11.4	18.5	21.0	24.0
DEPRECIATION	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0
AMORTIZATION	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
INTEREST ON LONG-TERM DEBT	100.0	80.0	60.0	40.0	20.0
INTEREST ON S/T DEBT	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
INCOME TAX	0.0	8.1	44.3	60.9	78.6
NET PROFIT	-112.5	24.4	132.8	182.6	235.7

ตัวอย่าง FINALYSIS6 วิเคราะห์โครงการโรงพยาบาล

Proforma Balance sheet(truncated)

*****<<<PRO-FORMA BALANCE SHEET>>>(MILLION)PROJECT N*****					
PERIOD	1	2	3	4	5
ASSETS:					
CASH	381.7	249.8	226.4	253.5	318.7
ACCOUNT RECEIVABLE	0.0	0.1	0.2	0.2	0.2
INVENTORY	3.0	7.8	12.7	14.4	16.4
LAND	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
BUILDING	190.0	180.0	170.0	160.0	150.0
FURNITURE&FIXTURE	135.0	120.0	105.0	90.0	90.0
EQUIPMENT	285.0	270.0	255.0	240.0	225.0
OTHER ASSETS	95.0	90.0	85.0	80.0	75.0
LIABILITIES:					
ACCOUNT PAYABLE	2.3	5.8	9.5	10.8	12.3
NOTES PAYABLE	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
L/T LOAN DUE WITHIN A YEAR	200.0	200.0	200.0	200.0	0.0
L/T LOAN	600.0	400.0	200.0	0.0	0.0
EQUITY	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0
RETAINED EARNING	-112.5	-88.1	44.7	227.3	463.0

ตัวอย่าง FINALYSIS6 วิเคราะห์โครงการโรงพยาบาล

Proforma Ratio Analysis(truncated)

```
*****
>>>PRO FORMA RATIO ANALYSIS<<<                PROJECT NAME:WANG-DONG INTERNATIONAL HO
*****
PERIOD                1                2                3                4                5
CURRENT RATIO        1.9                1.3                1.1                1.3                27.2
QUICK RATIO          1.9                1.2                1.1                1.2                25.9
AVERAGE COLLECTION PERIOD  0.1                0.1                0.1                0.1                0.1
INVENTORY DISPOSAL PERIOD 30.0                30.0                30.0                30.0                30.0
DEBT/EQUITY RATIO    2.1                1.5                0.8                0.3                0.0
NET PROFIT MARGIN    -70.0                5.8                19.6                23.7                26.8
```

ตัวอย่าง FINALYSIS6 วิเคราะห์โครงการโรงพยาบาล

Proforma Capital budgeting criteria

```
*****
<<<PRO-FORMA INVESTMENT ANALYSIS>>>    PROJECT NAME:WANG-DONG INTERNATIONAL HOSPITAL
*****
PAYBACK PERIOD=          5                AND          .5190645        YEAR(S)
INTERNAL RATE OF RETURN=  .2300022        PERCENT
NET PRESENT VALUE=       1585.372        MILLION
*****
```

ตัวอย่าง FINALYSIS48 วิเคราะห์โครงการโรงงานผลิตกระจก

ใช้วิเคราะห์โครงการที่มี time horizon ไม่เกิน 20 ปี

ใช้วัตถุดิบต่อไปนี้ : silica sand-soda ash-limestone-dolomite-feldspar-recycled glass-salt cake-coke dust-selenium-sandstone-alumina-calcium fluoride-polyvinyl butyral-boron-iron oxide-iron chromites lead oxide-lanthanum oxide-cobalt oxide-gold oxide

สามารถทำการทดสอบความไว(sensitivity analysis)ในปัจจัยการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้

- 1)การเปลี่ยนแปลงในยอดผลิต/ขาย
- 2)การเปลี่ยนแปลงในราคาขายผลผลิต
- 3)การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนวัตถุดิบ
- 4)การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย
- 5)การเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างเงินลงทุน

ตัวอย่าง FINALYSIS48 วิเคราะห์โครงการโรงงานผลิตกระจก

Proforma-cash flow

Proforma income statement

Capital budgeting criteria

>>>PRO FORMA CASH FLOW STATEMENT<<< (MILL						
NAME OF THE PROJECT:SIAM GLASS CO.	1	2	3	4	5	
PERIOD						
CASH RECEIPT:						
REVENUE	3,835.6	5,917.8	7,917.8	8,000.0	8,000.0	8,000.0
OTHER REVENUE	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
CASH OUTFLOW:						
R.M.COST	38.4	59.2	79.2	80.0	80.0	80.0
CHEMICAL COST	19.2	29.6	39.6	40.0	40.0	40.0
PACKAGING COST	19.2	29.6	39.6	40.0	40.0	40.0
LABOR COST	5.0	5.3	5.5	5.8	6.1	6.4
HEAT&ENERGY EX.	20.0	30.0	40.0	40.0	40.0	40.0
SELL&ADMIN.EX.	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
MISC. EXPENSE	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
INVESTMENT IN STOCK-RAW MATERIALS	3.3	1.6	1.6	0.0	0.0	0.0
INVESTMENT IN STOCK-CHEMICALS	1.6	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0
INVESTMENT IN STOCK-PACKAGING	1.6	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0
INVESTMENT IN STOCK-FINISHED GOODS	328.8	164.4	164.4	0.0	0.0	0.0
RENOVATION	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TAX	751.0	1,144.2	1,537.3	1,540.4	1,543.6	1,546.7
NET CASHFLOW	2,642.6	4,447.4	6,004.0	6,248.8	6,245.3	6,241.9
CAPITAL	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
L/T LOAN	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
LOAN REPAYMENT	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	0.0
L/T INTEREST	80.0	64.0	48.0	32.0	16.0	0.0
NET CASHFLOW	2,402.6	4,223.4	5,796.0	6,056.8	6,069.3	6,241.9
S/T INTEREST	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
NET CASHFLOW	2,402.6	4,223.4	5,796.0	6,056.8	6,069.3	6,241.9
ACC.NET CASHFLOW	2,702.6	6,925.9	12,721.9	18,778.7	24,848.0	31,089.9

>>>PROFIT&LOSS STATEMENT<<< (MILL					
PERIOD	1	2	3	4	5
REVENUE	4,000.0	6,000.0	8,000.0	8,000.0	8,000.0
OTHER REVENUE	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
RAW MATERIAL COST	40.0	60.0	80.0	80.0	80.0
OTHER CHEMICAL COST	20.0	30.0	40.0	40.0	40.0
LABOR COST	5.0	5.3	5.5	5.8	6.1
HEAT&ENERGY COST	20.0	30.0	40.0	40.0	40.0
PACKAGING COST	20.0	30.0	40.0	40.0	40.0
ADM.&SELL. EXPENSE	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
MISC. EXPENSE	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
DEPRECIATION	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0
AMORTIZATION EXP.	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
L/T INTEREST	80.0	64.0	48.0	32.0	16.0
S/T INTEREST	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TAX	751.0	1,144.2	1,537.3	1,540.4	1,543.6
NET PROFIT	3,004.0	4,576.6	6,149.2	6,161.8	6,174.3

INVESTMENT ANALYSIS:
 PAYBACK PERIOD= 0.33 YEARS
 INTERNAL RATE OF RETURN= 0.6
 NET PRESENT VALUE=47,848.7 MILLION

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ อาจได้ประโยชน์จากหนังสือ “การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและการจัดวงเงินเครดิต”

มีตัวอย่างธุรกิจจริงที่ไม่พึงเปิดเผยชื่อนับ100 ตัวอย่าง ครอบคลุมอุตสาหกรรม 24 อุตสาหกรรม

ตัวอย่างแรกเป็นการเปรียบเทียบ ratio ของบริษัท 2 บริษัท ซึ่งจะขอเปิดเผยชื่อบริษัททั้งสองบริษัทประกอบกิจการผลิตอาหารทะเลประมงในประเทศไทยมีขนาดใกล้เคียงกัน ตัวเลขที่ใช้คำนวณ ratio ต่าง ๆ ก็เป็นตัวเลขที่แท้จริงของการประกอบการ ท่านผู้อ่านสามารถจะแยกแยะได้หรือไม่ว่าในระหว่างบริษัท 2 บริษัทนี้ (ให้ชื่อว่า A และ B) บริษัทไหนเป็นบริษัทที่จัดว่าประสบความสำเร็จและบริษัทไหนที่มีแนวโน้มส่อว่าจะเกิดปัญหา (ค่าเฉลี่ยมีอยู่ต่อท้ายตัวอย่างที่ 2)

ข้อมูลเปรียบเทียบกิจการในอุตสาหกรรมอาหารทะเลประมง		
	A	B
Current ratio	0.97	0.70
Quick ratio	0.35	0.39
Ave. collection period (วัน)	29	37
Ave. inventory disposal period (วัน)	67	68
Debt/total assets	0.76	0.94
Debt/equity	3.18	13.28

ตัวอย่างที่ 4			
(อาคารชุดที่พักอาศัยระดับกลางจังหวัดสมุทรสาคร)			
ลักษณะโครงการ : เป็นการก่อสร้างคอนโดเนียม 4 หลัง จำนวนรวม 460 หน่วย ในเขตอำเภอเมืองสมุทรสาคร โดยมีเป้าหมายลูกค้าเป็นกลุ่มหัวหน้าแพลลา หรือหัวหน้าคนงานที่ทำงานตามโรงงานอุตสาหกรรมในจังหวัดสมุทรสาคร โดยมีงบประมาณที่ผู้ใช้ไปของเงินทุนในโครงการลงทุนดังต่อไปนี้ (หน่วย : ล้านบาท)			
ที่ใช้ไป		ที่มา	
ค่าที่ดินและค่าโอนที่ดิน	9.0	ทุน	22.6
ค่าก่อสร้าง	17.9	เงินกู้ - Loan (ค่าที่ดิน)	4.0
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	9.4	- Loan (ค่าก่อสร้าง)	8.5
		- O/D	1.5
		เงินดาวนโเงินโอน	53.7
รวม	36.3	รวม	80.3
ข้อมูลเพิ่มเติม : ผู้ประกอบการแจ้งว่า ค่าก่อสร้างตึกตางละ 3,000 บาท			
ความต้องการทางการเงิน :			
1. ขอเงินกู้ 4.0 ล้านบาท เพื่อซื้อที่ดิน			
2. ขอเงินกู้ค่าก่อสร้าง 8.5 ล้านบาท			
3. ขอ O/D 1.5 ล้านบาท			
ขอปลดชำระดอกเบี้ยเป็นเวลา 12 เดือน ส่วนเงินต้นขอปลดหนี้เป็นเวลา 18 เดือน โดยเริ่มจากวันที่เริ่มก่อสร้าง หลังจากนั้นจะชำระให้ธนาคารทุกเดือน ๆ ละ 4.0 ล้านบาท			
ข้อสังเกต			
1. ทุนไม่ได้มีอยู่จริงตามที่แจ้ง			
2. ขอปลดหนี้โดยไม่จ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นเวลา 12 เดือน ซึ่งไม่ใช่หลักปฏิบัติธนาคารยอมรับได้			
3. การขอปลดหนี้เงินต้นถูกกับวันที่เริ่มก่อสร้าง ลักษณะการก่อสร้างล่าช้า ระยะเวลาปลดหนี้ก็จะยาวออกไปอีก			
4. หลังระยะเวลาปลดหนี้ สามารถจ่ายชำระหนี้ได้เร็วมากคือ จ่ายหมดภายในเวลา 4 เดือนเท่านั้น ซึ่งในความเป็นจริงโครงการโดยทั่วไปจะต้องใช้เวลาประมาณ 2 – 3 ปี			
5. ค่าก่อสร้างคอนโดเนียมแต่ละหลัง (หลังหนึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น) ใช้เงินเพียง 3,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งไม่มีทางเป็นไปได้สำหรับโครงการอาคาร السكنะนี้			

ตัวอย่างที่ 3			
(โรงแรมระดับ 3 ดาวในภาคใต้)			
ลักษณะโครงการ : เป็นการก่อสร้างอาคารโรงแรมขนาด 250 ห้อง ในจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญแห่งหนึ่งทางภาคใต้ของประเทศไทย มีงบประมาณที่ผู้ใช้ไปของเงินทุนดังต่อไปนี้ (หน่วย : ล้านบาท)			
ที่ใช้ไป		ที่มา	
ที่ดิน	59.50	เงินทุน	122.50
ค่าก่อสร้าง	336.00	เงินกู้	367.50
อุปกรณ์	8.75		
ค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มกิจการ	75.25		
เงินทุนหมุนเวียน	10.50		
รวม	490.00	รวม	490.00
เงื่อนไขการผ่อนชำระเงินกู้ : มีระยะเวลาปลอดหนี้ 2 ปี ผ่อนชำระคืนเงินต้นบวกดอกเบี้ยงวดละเท่า ๆ กัน เป็นเวลา 7 ปี			
หลักประกัน : มีเงินฝากประจำค้ำประกันเต็มจำนวนวงเงินกู้			
ข้อสังเกต : จะเห็นได้ว่าการให้กู้ครั้งนี้มีความเสี่ยงน้อย เนื่องจากมีเงินฝากประจำค้ำประกันเต็มจำนวน อย่างไรก็ตามลูกค้าที่เข้ามาในลักษณะนี้มีน้อย แม้ที่จริงแล้วอาจจะเสนอโครงการกับหลาย ๆ ธนาคารแล้วเลือกกับธนาคารที่ให้เงื่อนไขที่ดีที่สุด			

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ อาจได้ประโยชน์จากหนังสือ “การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและการจัดวงเงินเครดิต”

มีตัวอย่างธุรกิจจริงที่ไม่พึงเปิดเผยชื่อนับ100 ตัวอย่าง ครอบคลุมอุตสาหกรรม 24 อุตสาหกรรม

กรณีศึกษา

ตัวอย่างที่ 1

เป็นโรงงานน้ำตาลขนาดกำลังผลิต 9,131 ตันต่อวัน ในปีที่ผ่านมามีอ้อยเข้าหีบ 0.65 ล้านตัน ผลิตน้ำตาลได้ 0.68 ล้านกระสอบ เป็นน้ำตาลทรายขาวและดิบ 0.15 และ 0.53 ล้านกระสอบ ตามลำดับ Yield 104.81 กิโลกรัมต่อตันอ้อย แยกจำหน่ายเป็นโควดี ก., ข., และ ค. 0.18, 0.17 และ 0.33 ล้านกระสอบตามลำดับ ปัจจุบันมีวงเงินเครดิตอยู่รวมกันดังนี้

- 1. O/D (ถาวร + ชั่วคราว) 35.0 ล้านบาท ยอดค้าง 31.01 ล้านบาท
- 2. O/D (ชั่วคราว) 15.0 ล้านบาท ยอดค้าง 15.00 ล้านบาท
- 3. P/C 20.0 ล้านบาท ไม่มียอดค้าง
- 4. P/C (ชั่วคราว) 25.0 ล้านบาท ยอดค้าง 5.35 ล้านบาท

ข้อมูลเพิ่มเติม 1, 3 บุคคลค้าประกัน

2, 4 จำหน่ายน้ำตาลทรายขาว และมีบุคคลค้าประกัน

ข้อสังเกต: แม้ว่าในขณะนี้จะเป็นในช่วงปลายฤดู แต่สังเกตได้ว่า ถ้าไม่นับรายการที่ 2, 3 และ 4 แล้ว การใช้วงเงินกู้เบิกเงินบัญชีสูงถึง 88.6 เปอร์เซ็นต์ ประเด็นของปัญหาอยู่ตรงที่ว่า ก่อนเข้าฤดูการผลิตใหม่ ลูกค้านี้จะมีความสามารถในการลดยอดกู้เบิกเงินบัญชีนี้ลงได้หรือไม่ ถ้าไม่ได้ อาจมีปัญหาติดขัดในเรื่องเงินทุนหมุนเวียนที่ต้องใช้ในการผลิตใหม่

กรณีศึกษา

ตัวอย่างที่ 1

โรงงานฟอกหนัง ในจังหวัดชลบุรี

เป็นโครงการร่วมทุนระหว่างกลุ่มโรงงานฟอกหนังในไต้หวันและไทย โดยมีขนาดกำลังการผลิต ในรูปหนังที่ฟอกได้ 0.40 ล้านตารางฟุตต่อเดือน โดยมีงบแสดงที่มาใช้ของเงินทุนดังต่อไปนี้ (หน่วย : ล้านบาท)

ที่ใช้ไป		ที่มา	
ที่ดิน	7.0	ทุน	15.0
อาคาร	7.5	เงินกู้จากธนาคาร	
เครื่องจักร	13.0	- O/D	5.0
เงินทุนหมุนเวียน	36.5	- Loan	11.0
		- Packing credit	8.0
		- Trust receipt	25.0
รวม	64.0	รวม	64.0

นอกจากนี้ยังขอวงเงินในรูปของเงินค้ำประกันภายใต้กรมศุลกากรอีก 8.0 ล้านบาท เงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ : ชำระทั้งจำนวนหลังจากเบิกเงินกู้งวดแรกได้ครบ 2 ปี ส่วนดอกเบี้ยชำระต่างหากทุกสิ้นเดือน

หลักประกัน : จำนวนที่ดินหลักประกันและจดทะเบียนเครื่องจักรทั้งหมด และมีบุคคลค้าประกัน ส่วนเงินกู้ 11.0 ล้านบาทนั้น มี stand by L/C จากธนาคารต่างประเทศค้ำประกัน

จุดอ่อนของโครงการ : มีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่สูงถึงกว่า 3 ต่อ 1 และหลักประกันอ่อน

จุดเด่นของโครงการ : ผู้ร่วมทุนต่างอยู่ในธุรกิจฟอกหนังอันดับแนวหน้าของประเทศ

ข้อสังเกต : ในธุรกิจนี้ เงินลงทุนส่วนใหญ่จะเป็นเงินลงทุนเพื่อหมุนเวียน (ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50)

กรณีศึกษา

ตัวอย่างที่ 1

โรงงานผลิตกล่องกระดาษลูกฟูก

เป็นการขอรับความสนับสนุนทางการเงินในรูปวงเงินกู้เบิกเงินบัญชี และวงเงินรับรองการจ่ายเงินตามตัวแลกเงิน เพื่อสั่งซื้อกระดาษทรายจากผู้ผลิต โดยมีข้อมูลดังต่อไปนี้

- 1. ได้รับความสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินอื่น ในรูปวงเงินกู้เบิกเงินบัญชีจำนวน 10.0 ล้านบาท
- 2. ปัจจุบันได้รับวงเงินกู้เบิกเงินบัญชี 3.0 ล้านบาท เพื่อหมุนเวียน
- 3. ยอดขายต่อเดือนประมาณ 14.5 ล้านบาท โดยให้เครดิต 90 วัน
- 4. ยอดซื้อกระดาษทรายใช้ประมาณ 780 ตันต่อเดือน มูลค่าประมาณ 11.3 ล้านบาท โดยซื้อเพื่อประมาณร้อยละ 60 ได้เครดิต 60 วัน และมีสต็อกโดยเฉลี่ยประมาณ 1,000 ตัน
- 5. กำไรสุทธิประมาณ 11% ของยอดขาย
- 6. กำไรสะสมในปัจจุบันมีประมาณ 25.08 ล้านบาท
- 7. ขอรับความสนับสนุนทางการเงินในรูปวงเงินกู้เบิกเงินบัญชีอีก 2.0 ล้านบาท และวงเงินรับรองการจ่ายเงินตามตัวแลกเงิน 15.0 ล้านบาท

จากข้อมูลข้างต้น สามารถแยกคำนวณเป็นที่มาที่ใช้ของเงินทุน ดังนี้ (หน่วย : ล้านบาท)

ที่ใช้ไปของเงินทุน		ที่มาของเงินทุน	
ลูกหนี้การค้า (14.5 X 0.89 X 3)	=	38.71	
สต็อกสินค้า (11.3 X 1,000 / 780)	=	14.49	53.20
เจ้าหนี้การค้า (11.3 X 0.60 X 2)	=	13.56	
เจ้าหนี้ธนาคาร			
สถาบันการเงินอื่น	O/D	=	10.00
วงเงินที่มีอยู่	O/D	=	3.00
ขอเพิ่ม	O/D	=	2.00
กำไรสะสม	=	25.08	53.64

จากตัวเลขที่นำมาใช้ของเงินทุนข้างต้น ให้ผลลัพธ์ใกล้เคียงกันมาก ดังนั้นแสดงว่าถ้าข้อมูลทุกอย่างถูกต้อง ธุรกิจจะสามารถดำเนินไปได้ไม่มีปัญหา

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ อาจได้ประโยชน์จากหนังสือ “การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและการจัดวงเงินเครดิต”

มีตัวอย่างธุรกิจจริงที่ไม่พึงเปิดเผยชื่อนับ 100 ตัวอย่าง ครอบคลุมอุตสาหกรรม 24 อุตสาหกรรม

ตัวอย่างที่ 3

เป็นธุรกิจรับซื้อพลาสติก เช่น หน้ากากวิทย์ ปลั๊กไฟ โดยเดิมมีวงเงินกู้เบิกเกินบัญชี 2.0 ล้านบาท และวงเงินขายลดเช็คการค้า 2.5 ล้านบาท แต่เนื่องจากในปัจจุบันได้ขยายเทอมการค้าให้แก่ลูกค้าเพิ่มขึ้น จึงมีความจำเป็นต้องขอรับความสนับสนุนเพิ่มเติมในรูปวงเงินกู้เบิกเกินบัญชี 1.0 ล้านบาท และวงเงินขายลดเช็คการค้า 1.5 ล้านบาท โดยมีข้อมูลดังนี้

1. สิ่งซื้อวัตถุดิบอันได้แก่ ABS, Polystyrene, Polypropylene เฉลี่ยเดือนละ 0.6 ล้านบาท และซื้อสี่เดือนละ 0.05 ล้านบาท โดยจ่ายชำระเป็นเงินสด
2. นโยบายในการสต็อกวัตถุดิบประมาณ 2 เดือน
3. นโยบายในการสต็อกสินค้าสำเร็จรูปประมาณ 15 วัน
4. มียอดขายเฉลี่ยเดือนละ 1.53 ล้านบาท โดยมีกำไรสุทธิ 20% เดิมให้เครดิต 3 เดือน แต่ในปัจจุบันได้ขยายเพิ่มเป็น 4 เดือน

จากข้อมูลข้างต้นสามารถประมาณการความสมดุลของค่าของลูกค้านี้ได้ดังนี้

เงินลงทุนในลูกหนี้การค้า	$(1.53 \times 0.8 \times 120/30) = 4.896$	ล้านบาท
เงินลงทุนในสินค้าสำเร็จรูป	$(1.53 \times 0.8 \times 15/30) = 0.612$	ล้านบาท
เงินลงทุนในสต็อกวัตถุดิบ	$(0.65 \times 2) = 1.300$	ล้านบาท
รวม	$= 6.808$	ล้านบาท

หลักการจัดวงเงินเครดิต

3. สถาบันการเงินต้องไม่อยู่ในฐานะเสียเปรียบ สถาบันการเงิน (เจ้าหนี้) เปรียบได้กับ PARTNER ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งต้องดูความจริงใจของลูกค้า (ลูกหนี้) ในการมาร่วมลงทุน ว่าไม่ได้มีการเอาเปรียบ สิ่งที่ต้องพิจารณาก็คือ

3.1 ปัญหาทุนมีอยู่จริงหรือไม่ตามที่แจ้ง ในการลงทุนในธุรกิจใด ๆ ก็ตาม ผู้ประกอบการจำเป็นต้องมีเงินทุนจำนวนหนึ่ง ซึ่งเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจ สมมติว่าทุนที่ต้องใช้ในโครงการ 100.0 ล้านบาท การลงทุนของผู้ประกอบการอาจเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้

3.1.1 ขณะนี้มีทุนอยู่ครบ 100.0 ล้านบาท พร้อมทั้งจะลงทุน

3.1.2 ขณะนี้มีทุนอยู่แล้ว 50.0 ล้านบาท ส่วนอีก 50.0 ล้านบาท จะทยอย มาจากกำไรของธุรกิจอื่นที่ทํายู่ เดือนละ 10.0 ล้านบาท

3.1.3 ขณะนี้มีทุนอยู่แล้ว 20.0 ล้านบาท แต่อีก 80.0 ล้านบาท จะได้จากการขายที่ดินซึ่งมีผู้แสดงความสนใจที่จะซื้อ แต่ยังไม่ได้ทำสัญญาวงเงินมัดจำใด ๆ

จะเห็นได้ว่าในการลงทุน 3 ลักษณะดังกล่าวข้างต้น การลงทุนตาม 3.1.1 น่าจะเป็นได้โดยราบรื่น การลงทุนตาม 3.1.2 อาจเกิดปัญหาดิตขัด ถ้าเงินเข้าไม่ทันตามกำหนด ส่วนโครงการตาม 3.1.3 น่าจะจบลงด้วยผลสรุปว่าโครงการอาจจะเป็นหมันในที่สุด

วิธีการลดความเสี่ยงในการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจบ้านจัดสรร

7. พิจารณาความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ดิน ซึ่งขึ้นอยู่กับยอดขายบ้านของโครงการ ในกรณีที่สถาบันการเงินให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่โครงการ การที่จะสามารถบอกได้ว่าโครงการมีความเสี่ยงมากน้อยแค่ไหน สามารถพิจารณาได้โดยดูว่า บ้านในโครงการจะต้องขายไปได้กี่เปอร์เซ็นต์จึงจะสามารถจ่ายชำระหนี้ดินหนี้ได้หมด ถ้าเปอร์เซ็นต์นี้ต่ำก็ยิ่งเป็นผลดีแก่สถาบันการเงิน ผู้ให้ความสนับสนุนแก่โครงการมากขึ้นเท่านั้น ยกตัวอย่างเช่น ในโครงการหนึ่งกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในรูปเงินกู้เบิกเกินบัญชี 5.0 ล้านบาท และเงินกู้ยืม 45.0 ล้านบาท ในกรณีที่ขายบ้านได้หนึ่งหลังชำระหนี้ให้สถาบันการเงินหน่วยละ 1.0 ล้านบาท จำนวนบ้านทั้งหมดโครงการมีอยู่ 120 หลัง และขณะนี้แม้ยังไม่เปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการก็มีผู้จองแล้ว 36 หลัง จากข้อมูลข้างต้นสามารถบอกได้ว่าจะต้องขายบ้านในโครงการให้ได้ 50 หลัง จึงจะจ่ายชำระหนี้ดินสถาบันการเงินได้หมด ซึ่งคิดเป็น 41.67% ของบ้านในโครงการทั้งหมด แต่ในขณะที่นี้มีผู้สนใจจองบ้านไว้แล้ว 36 หลัง คิดเป็น 30% ของโครงการ ดังนั้นในกรณีนี้การให้ความช่วยเหลือแก่โครงการมีความเสี่ยงน้อย เพราะถ้าผู้สนใจจองเพิ่มอีก 14 หลัง สถาบันการเงินก็สามารถได้รับชำระหนี้ดินหมด

สนใจสั่งซื้อแจ้งความประสงค์ผ่าน dpattaphongse@gmail.com เล่มละ 500 บาท รวมค่าส่ง