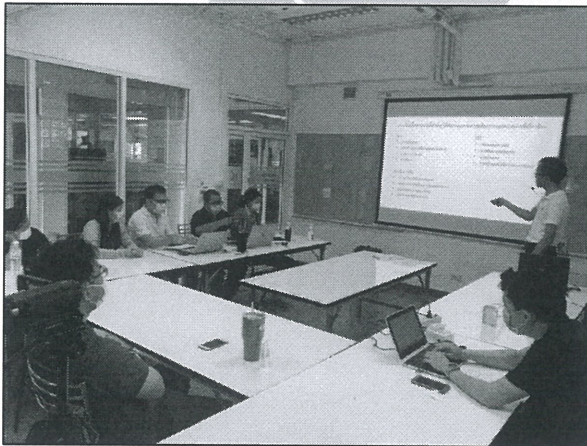


การวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับการศึกษาความเป็นไปได้ โครงการนิคมอุตสาหกรรม

โดย...คุณมุฮัมมัดมุนิร์ พิมพ์ประพันธ์
ที่ปรึกษาด้านเศรษฐศาสตร์

สำนักวิชาการและประกันคุณภาพได้จัดกิจกรรมการถ่ายทอดองค์ความรู้เรื่อง "การวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับการศึกษาความเป็นไปได้โครงการนิคมอุตสาหกรรม" ขึ้นเพื่อให้ผู้เข้าร่วมกิจกรรมมีความรู้ความเข้าใจในการวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม และเป็นการสนับสนุนข้อมูลให้กับผู้ที่มีหน้าที่วิเคราะห์ทางการเงิน เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2563 โดยคุณมุฮัมมัดมุนิร์ พิมพ์ประพันธ์ ที่ปรึกษาด้านเศรษฐศาสตร์ เป็นวิทยากร มีผู้เข้าร่วมกิจกรรมรวม 10 คน



สรุปรายละเอียด ดังนี้

การวิเคราะห์ทางการเงินเป็นส่วนประกอบสำคัญในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ อีกทั้งผลการศึกษาจะเป็นตัวชี้วัดสำคัญต่อผู้บริหาร หน่วยงานผู้อนุมัติโครงการ รวมถึงสถาบันการเงิน ในการพิจารณาตัดสินใจว่าโครงการมีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใด ซึ่งในที่นี้จะอธิบายหลักเกณฑ์ในการคิดวิเคราะห์ประเด็นที่ให้ความสำคัญและการจัดทำรายงานวิเคราะห์ทางการเงินเพื่อส่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. หลักเกณฑ์ในการคิดวิเคราะห์ทางการเงิน

สำหรับการวิเคราะห์ทางการเงินโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีหลักเกณฑ์แตกต่างจากการวิเคราะห์โครงการทั่วไป 4 เรื่อง ดังนี้

1.1 การรับรู้รายได้จะทราบเมื่อได้พัฒนาระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของที่กำหนดในแผนงาน และงวดเงินรับจากการขายไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าแปลงที่ขาย

1.2 ค่างวดที่มีการชำระเป็นสัดส่วนมากกว่าสัดส่วนของมูลค่าความก้าวหน้าของการพัฒนาโครงการ จะถือเป็นค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ (Unearned Installment) ซึ่งจะปรากฏเป็นหนี้สินในงบดุลของโครงการ

1.3 มูลค่าความก้าวหน้าของการพัฒนาโครงการที่มากกว่าสัดส่วนของการชำระค่างวด จะถือเป็นมูลค่างานแล้วเสร็จที่ยังไม่ได้เรียกเก็บเงิน (Unbilled Completed Work) ซึ่งจะปรากฏเป็นทรัพย์สินในงบดุลของโครงการ

1.4 ต้นทุนมาตรฐานของการพัฒนาที่ดินขายต่อไร่ (Standard Cost of Land Sold) จะคิดจากค่าเฉลี่ยของต้นทุนค่าที่ดินและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคทั้งหมดตลอดอายุโครงการ

2. การวิเคราะห์โครงการ

การวิเคราะห์โครงการของแต่ละหน่วยงานจะให้ความสำคัญในประเด็นที่แตกต่างกัน แสดงตัวอย่างดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ตัวอย่างประเด็นที่หน่วยงานให้ความสำคัญ

หน่วยงาน	ประเด็นที่ให้ความสำคัญ
สถาบันการเงิน	- ความเป็นไปได้ด้านการตลาด - ผลตอบแทนทางด้านการเงินของโครงการ - แผนการลงทุน แหล่งเงินทุน - ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ
สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)	- การสร้างงาน - การสร้างมูลค่าเพิ่ม (Value added) - Local contents - การส่งออก
โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)	- ผลกระทบที่เกิดขึ้นที่ส่งผลต่อ GDP - การพัฒนาอุตสาหกรรม - การสร้างงาน - การสร้างมูลค่าเพิ่ม (Value added)

3. การจัดทำรายงานวิเคราะห์ทางการเงิน

การจัดทำรายงานวิเคราะห์ทางการเงินต้องวิเคราะห์โดยใช้ตารางกระแสเงินสด หรือ Discounted Cash Flow (DCF) (แสดงดังรูปที่ 1) สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมจะคาดการณ์ DCF ในระยะเวลา 10 ปีหรือไม่เกิน 15 ปี ส่วนเอกชนจะทำการคาดการณ์ DCF ในระยะเวลาประมาณ 8 ปี (โครงการจะมีระยะเวลาได้รับสิทธิพิเศษทางภาษี 8 + 5 ปี) ซึ่งการจัดทำรายงานวิเคราะห์ทางการเงิน แบ่งตามระดับความสำคัญได้ 2 รูปแบบ ดังนี้

- 3.1 Bankable report (การจัดทำรายงานเพื่อส่งสถาบันการเงิน) มีรายละเอียด ดังนี้
 - วิเคราะห์เป็นรายปีหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับความต้องการของสถาบันการเงิน)
 - ความชัดเจนของต้นทุนและค่าใช้จ่าย ต้องอ้างอิงจากการออกแบบรายละเอียด (Detailed design)

ตัวอย่างการวิเคราะห์รายปี

ตัวอย่างการวิเคราะห์รายไตรมาส

ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ												
หน่วย : บาท												
	ปี 1				ปี 2				ปี 3			
	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4
รวม												
แหล่งที่มาของเงินสดรับ-จ่าย												
กระแสเงินสดรับ												
การขายพื้นที่												
เงินทุนจดทะเบียน												
...												
กระแสเงินสดจ่าย												
การพัฒนาดิน												
ระบบประปา												
ระบบไฟฟ้า												
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน												
...												
กระแสเงินสดสุทธิ (ก่อนชำระหนี้)												
ดอกเบี้ยจ่าย												
ชำระคืนเงินกู้												
หนี้สินคงเหลือ												
กระแสเงินสดสุทธิ (หลังชำระหนี้)												
เงินสดคงเหลือในงวดก่อน												
ยอดเงินสดคงเหลือสุทธิ												
Discount Rate = 10.00%	IRR=				NPV=				B/C Ratio=			

รูปที่ 1 ตัวอย่างตารางการกระแสเงินสด หรือ Discounted Cash Flow (DCF)

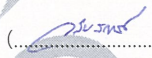
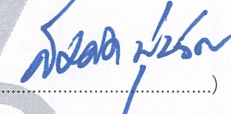
3.2 Non-bankable report (การจัดทำรายงานที่ไม่ต้องส่งสถาบันการเงิน เช่น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เป็นต้น) มีรายละเอียดดังนี้

- วิเคราะห์เป็นรายปี
- อ้างอิงต้นทุนและค่าใช้จ่ายจากการออกแบบแนวคิดเบื้องต้น (Conceptual design)

จากข้อมูลข้างต้นเป็นเพียงแนวคิดและหลักเกณฑ์เบื้องต้น ทั้งนี้การวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับการศึกษาความเป็นไปได้โครงการนิคมอุตสาหกรรมจะต้องศึกษารายละเอียดของโครงการโดยละเอียด เช่น ประเภทของนิคมอุตสาหกรรม พื้นที่โครงการ แหล่งเงินทุน สถานการณ์การแข่งขันของผู้พัฒนา แนวโน้มการเติบโต รวมถึงอุตสาหกรรมกลุ่มเป้าหมาย เป็นต้น เพื่อให้ผลลัพธ์ที่คาดการณ์ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมถึงได้ผลการประเมินสถานการณ์ และระดับความเสี่ยงที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของเจ้าของโครงการเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้อ่านสามารถศึกษารายละเอียดได้ใน “คู่มือการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน กรณีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม” (อยู่ระหว่างการจัดทำ)

คำสำคัญ : การวิเคราะห์ทางการเงิน , โครงการนิคมอุตสาหกรรม , การศึกษาความเป็นไปได้

รวบรวมและสรุปโดย
สำนักวิชาการและประกันคุณภาพ
ปรับปรุงวันที่ 3 พ.ย.63

จัดเตรียมโดย	ตรวจสอบโดย	พิจารณาโดย	อนุมัติโดย
 (.....) 18/ธ.ค./63	 (.....) ผู้จัดการส่วน/ฝ่าย 18/ธ.ค./63	 (.....) หัวหน้าคณะทำงาน KM 18/ธ.ค./63	 (.....) กรรมการบริหารสายงาน 21/ธ.ค./63