

กิจกรรมถ่ายทอดความรู้

"คู่มือการปฏิบัติงานสำหรับการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม"



โดย นายเกรียงไกร อังวรกุล

นักวิชาการด้านเศรษฐศาสตร์ COT

1 เมษายน 2565 ณ ห้องประชุม 1-2 และออนไลน์ผ่าน ZOOM

หัวข้อในคู่มือ

- 1 บทนำ
- 2 วัตถุประสงค์ของคู่มือ
- 3 ขอบเขตของคู่มือ
- 4 ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับโครงการพื้นที่อุตสาหกรรม
- 5 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพื้นที่อุตสาหกรรม
- 6 แนวคิดและหลักการพื้นฐานการวิเคราะห์ด้านการเงิน
- 7 ขั้นตอน flow chart การศึกษา
- 8 วิธีการวิเคราะห์ด้านการเงิน
- 9 คำนิยาม (Glossary)

บทนำ วัตถุประสงค์ และ ขอบเขตของคู่มือ

บทนำ

โครงการในลักษณะเช่นเดียวกับนิคมอุตสาหกรรมมีข้อกำหนดเฉพาะในการวิเคราะห์ทางการเงิน จึงต้องจัดทำเป็นแนวทางในการวิเคราะห์

วัตถุประสงค์ของคู่มือ

- เพื่อให้การวิเคราะห์ด้านการเงินเป็นไปในแนวทางเดียวกัน
- เพื่อให้ทีมงานรู้ลำดับขั้นตอน
- เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิง

ขอบเขตของคู่มือ

- แนวทางวิเคราะห์ทางการเงิน

ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับโครงการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม

ประเภท	เจ้าของ	ภายใต้กฎหมายเฉพาะ	ประโยชน์แก่โรงงาน เช่น
นิคมอุตสาหกรรม	การนิคมฯ หรือ เอกชนร่วม ดำเนินการกับการนิคมฯ	พรบ.การนิคมอุตสาหกรรม 2522, 2550	- มี กนอ. เป็นที่ปรึกษา มีความเชื่อมั่น และภาพพจน์ที่ดี ความสะดวก รวดเร็ว - ได้รับส่งเสริมจาก BOI เช่น ได้ยกเว้นภาษีอากรสำหรับสินค้านำเข้าหรือวัตถุดิบนำเข้าเพื่อส่งออก - สิทธิประโยชน์ จาก พรบ.คนเข้าเมือง, พรบ.การทำงานของคนต่างด้าว เป็นต้น
เขตประกอบการอุตสาหกรรม	เอกชน	พรบ.โรงงาน 2535	- โรงงานที่เดิมต้องแจ้งผู้อนุญาต ตาม พรบ.โรงงานฯ จะได้ยกเว้นไม่ต้องแจ้งผู้อนุญาต - ได้รับส่งเสริมจาก BOI เช่น ได้ยกเว้นภาษีอากรสำหรับสินค้านำเข้าหรือวัตถุดิบนำเข้าเพื่อส่งออก
เขตชุมชนอุตสาหกรรม	เอกชน	ประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง นโยบายชุมชนอุตสาหกรรม	- กรมโรงงานอุตสาหกรรม อำนวยความสะดวกในการออกใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานเป็นกรณีเร่งด่วน
สวนอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรม	เอกชน	-	- สามารถขอสนับสนุนจาก BOI

ตัวอย่าง: นิคมอุตสาหกรรม ดำเนินการโดย กนอ.



ตัวอย่าง: นิคมอุตสาหกรรม ดำเนินการโดย เอกชน ร่วมกับ กนอ.



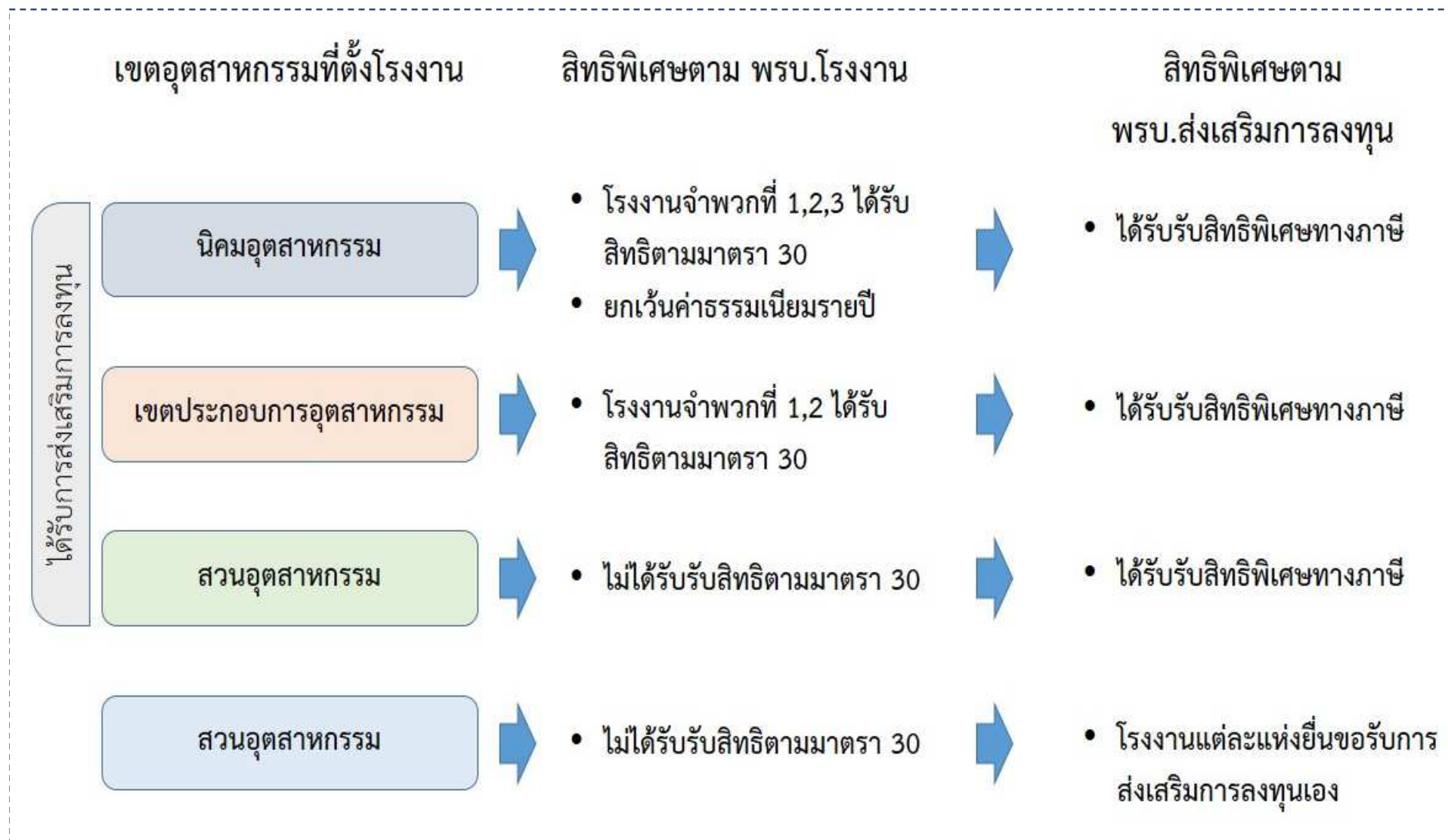
Note: รูปแบบการร่วมดำเนินการ ได้แก่

Note: รูปแบบการร่วมดำเนินการ ได้แก่

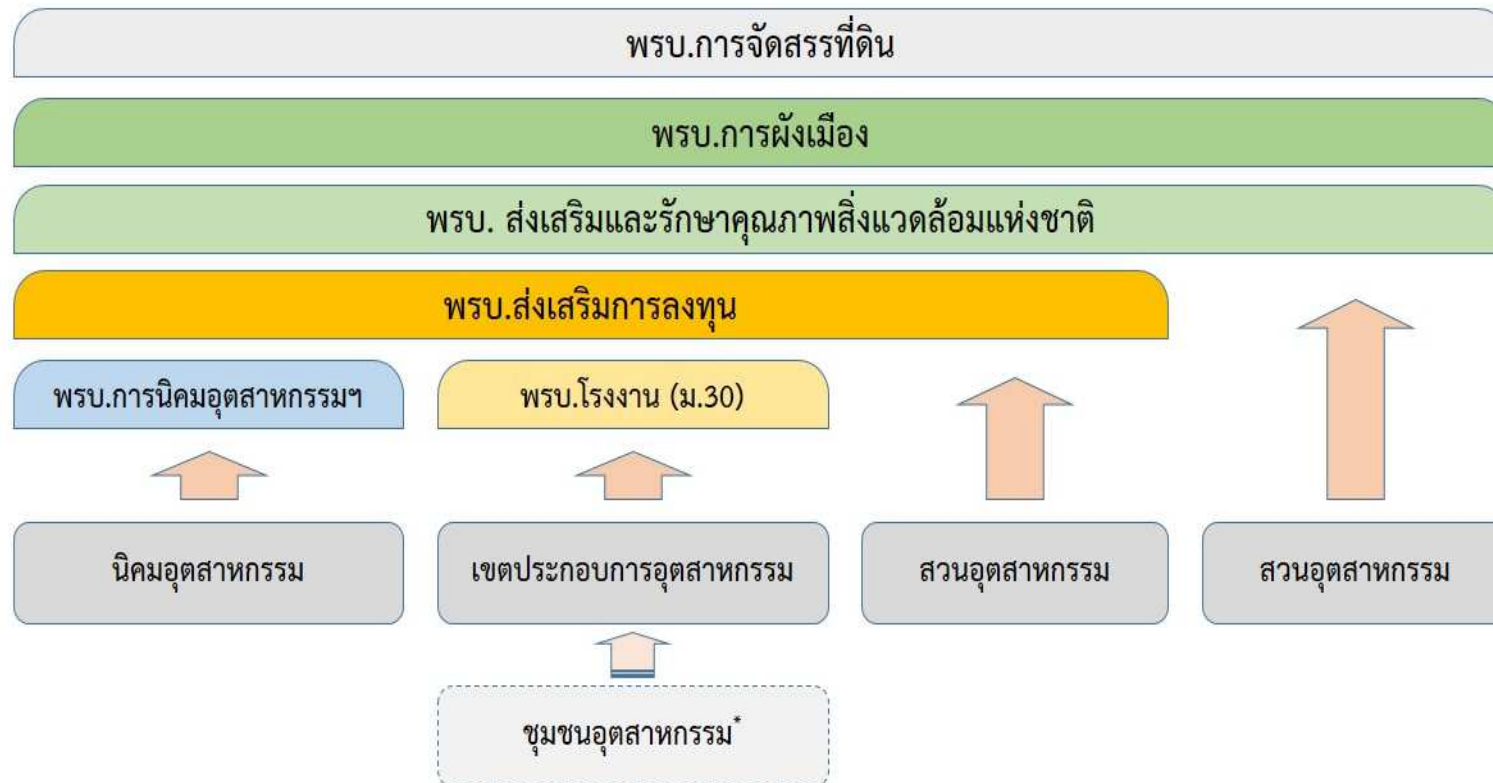
รูปแบบที่ 1 เอกชนจัดหา พัฒนาที่ดิน + ระบบสาธารณูปโภค +
ให้บริการสาธารณูปโภค กนอ. อนุมัติและกำกับ

รูปแบบที่ 2 เอกชนจัดหา ผู้พัฒนาที่ดิน + ระบบสาธารณูปโภค
กนอ. เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภค+อนุมัติและกำกับ

สิทธิประโยชน์แก่โรงงานในพื้นที่

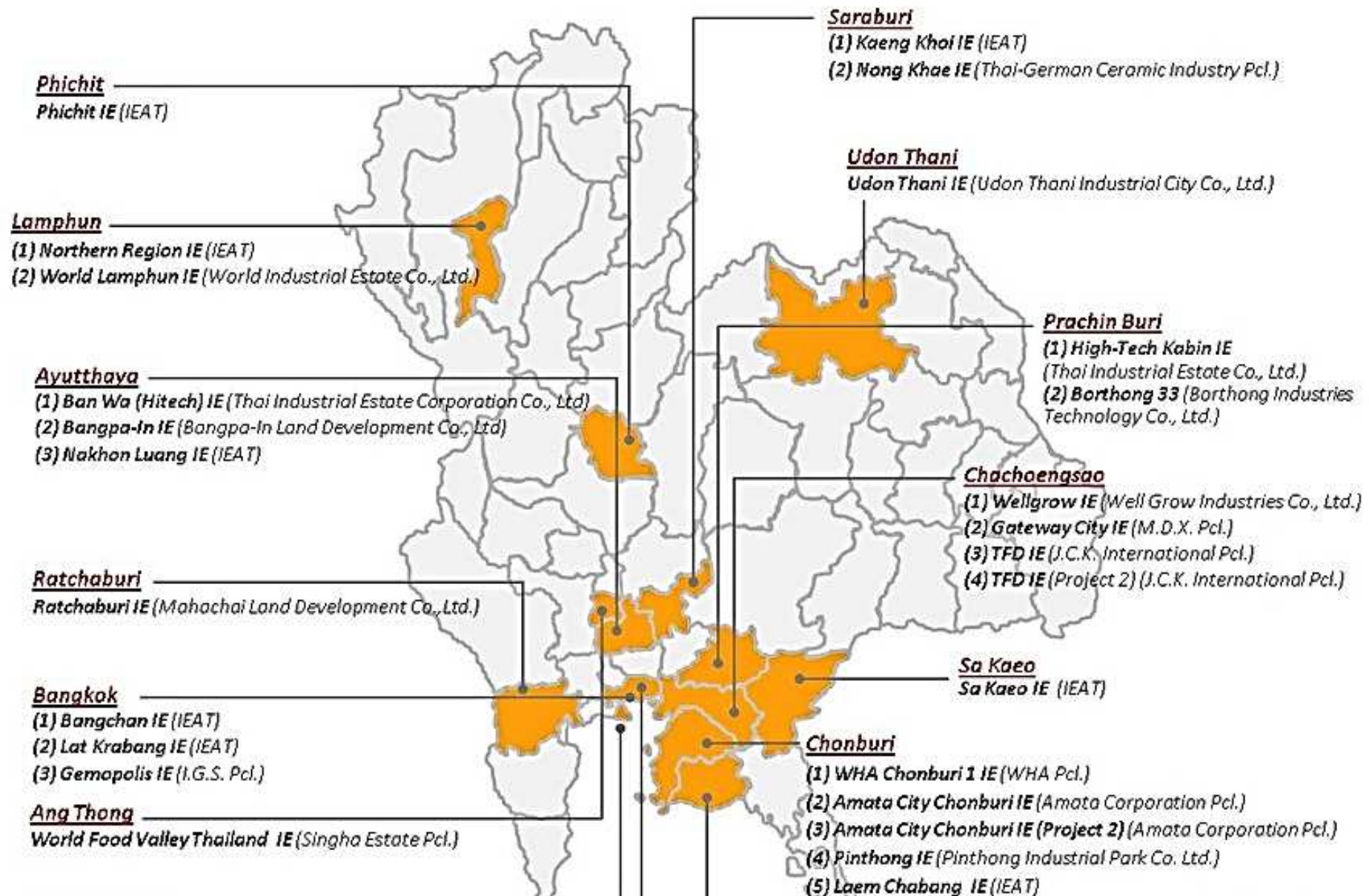


กฎหมายหลักๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม



* การยื่นจดทะเบียนเป็นชุมชนอุตสาหกรรม จะได้รับความสะดวกในการยื่นขออนุมัติจากกรมโรงงานเท่านั้น แต่ไม่ได้รับสิทธิพิเศษอื่นๆ แต่ประการใด
หมายเหตุ ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรม” กับ “เขตประกอบการอุตสาหกรรม” เป็นคำเฉพาะตามกฎหมาย กิจกรรมเขตอุตสาหกรรมอื่นๆ จะใช้ชื่อนี้นำหน้าไม่ได้
แต่สวนอุตสาหกรรมบางแห่งอาจมีสถานะเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมด้วยก็ได้

Figure 2: Industrial Estates in Thailand



- (1) **Bungayuth IE** (IEAT)
 (2) **Lat Krabang IE** (IEAT)
 (3) **Gemopolis IE** (I.G.S. Pcl.)

Ang Thong

World Food Valley Thailand IE (Singha Estate Pcl.)

Samut Sakhon

- (1) **Samut Sakhon IE** (IEAT)
 (2) **Sinsakhon IE** (C.A.S Asset Co., Ltd.)
 (3) **Maharaj Nakhon IE** (Maharaj Nakhon Co., Ltd.)

Samut Prakan

- (1) **Bangpoo IE** (IEAT)
 (2) **Bangplee IE** (IEAT)
 (3) **Asia IE Suvarnabhumi** (Asia Industrial Estate Co., Ltd.)
 (4) **Bangpoo North IE** (Thai Bonnet Trading Zone Co., Ltd.)
 (5) **Bhaksana Industrial IE** (VNS Property Co., Ltd.)

Song Khla

- (1) **Southern Region Song Khla IE (Rubber City)** (IEAT)
 (2) **Song Khla IE** (IEAT)

****Note**

IE = Industrial Estate (Excluding Industrial Zone & Industrial Park)
 (Developer name)

Chonburi

- (1) **WHA Chonburi 1 IE** (WHA Pcl.)
 (2) **Amata City Chonburi IE** (Amata Corporation Pcl.)
 (3) **Amata City Chonburi IE (Project 2)** (Amata Corporation Pcl.)
 (4) **Pinthong IE** (Pinthong Industrial Park Co. Ltd.)
 (5) **Laem Chabang IE** (IEAT)
 (6) **Pinthong IE (Project 3)** (Pinthong Industrial Park Co. Ltd.)
 (7) **Pinthong IE (Project 4)** (Pinthong Industrial Park Co. Ltd.)
 (8) **Pinthong IE (Project 5)** (Pinthong Industrial Park Co. Ltd.)
 (9) **Pinthong (Laem Chabang) IE** (Pinthong Industrial Park Co. Ltd.)
 (10) **Ban Bueng IE** (ST Power Group Co., Ltd.)
 (11) **WHA Chonburi 2 IE (Project 2)** (WHA Pcl.)
 (12) **WHA Eastern Seaboard IE 2** (WHA Pcl.)
 (13) **WHA Eastern Seaboard IE 3** (WHA Pcl.)
 (14) **Yamato Industries IE** (American Builder Co., Ltd.)
 (15) **Rojana Laem Chabang IE** (Rojana Industrial Park Pcl.)

Rayong

- (1) **Map Ta Phut IE** (IEAT)
 (2) **WHA Eastern IE (Map Ta Phut)** (WHA Pcl.)
 (3) **Phadaeng IE** (Padaeng Property Pcl.)
 (4) **Eastern Seaboard (Rayong) IE** (WHA Pcl.)
 (5) **Amata City Rayong IE** (Amata City Co., Ltd.)
 (6) **WHA Eastern Seaboard 1 IE** (WHA Pcl.)
 (7) **Asia IE** (Asian Industrial Estate Co., Ltd.)
 (8) **RIL IE** (R I L 1996 Co., Ltd.)
 (9) **Rayong (Ban Khai) IE** (IRPC Pcl.)
 (10) **Lakchai Rubber City IE** (Tribeca Enterprise Co., Ltd.)
 (11) **WHA Eastern Seaboard IE 4** (WHA Pcl.)
 (12) **WHA Rayong 36 IE** (WHA Pcl.)
 (13) **CPGC IE** (CG Corporation Co., Ltd.)
 (14) **Pinthong IE (Project 6)** (Pinthong Industrial Park Co., Ltd.)

บ.นวนคร จำกัด (มหาชน)

ธุรกิจ: พัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง , การลงทุนด้านสาธารณูปโภค , การลงทุนด้านการบริการ และ การลงทุนด้านพลังงาน

เขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี



ที่ตั้ง: ต.คลอง 1 อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี

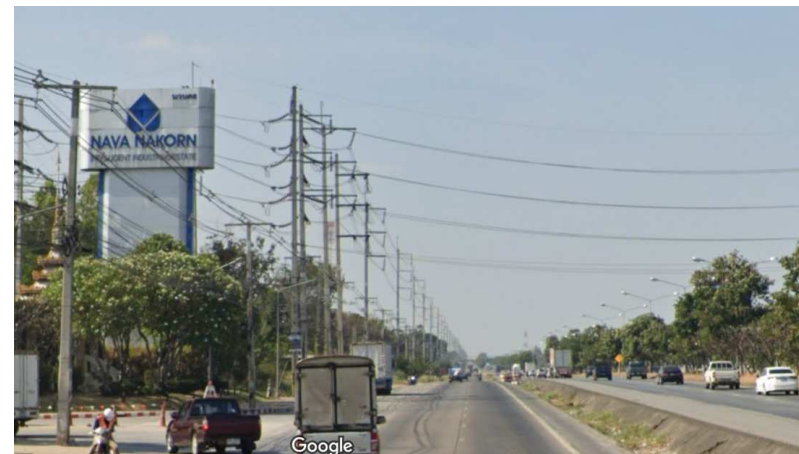
พื้นที่โครงการ: 6,485 ไร่

พื้นที่ขาย: 4,000 ไร่ (ประมาณ 60% ของพื้นที่โครงการ)

พื้นที่ระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว: 2,279 ไร่ (35%)

จำนวนโรงงาน : 212

เขตประกอบการอุตสาหกรรมนวนคร นครราชสีมา



ที่ตั้ง: ต.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา

พื้นที่โครงการ: 1,901 ไร่

พื้นที่ขาย: 1,318 ไร่ (69.36% ของพื้นที่โครงการ)

พื้นที่ระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว: 582.54 (30.64%)

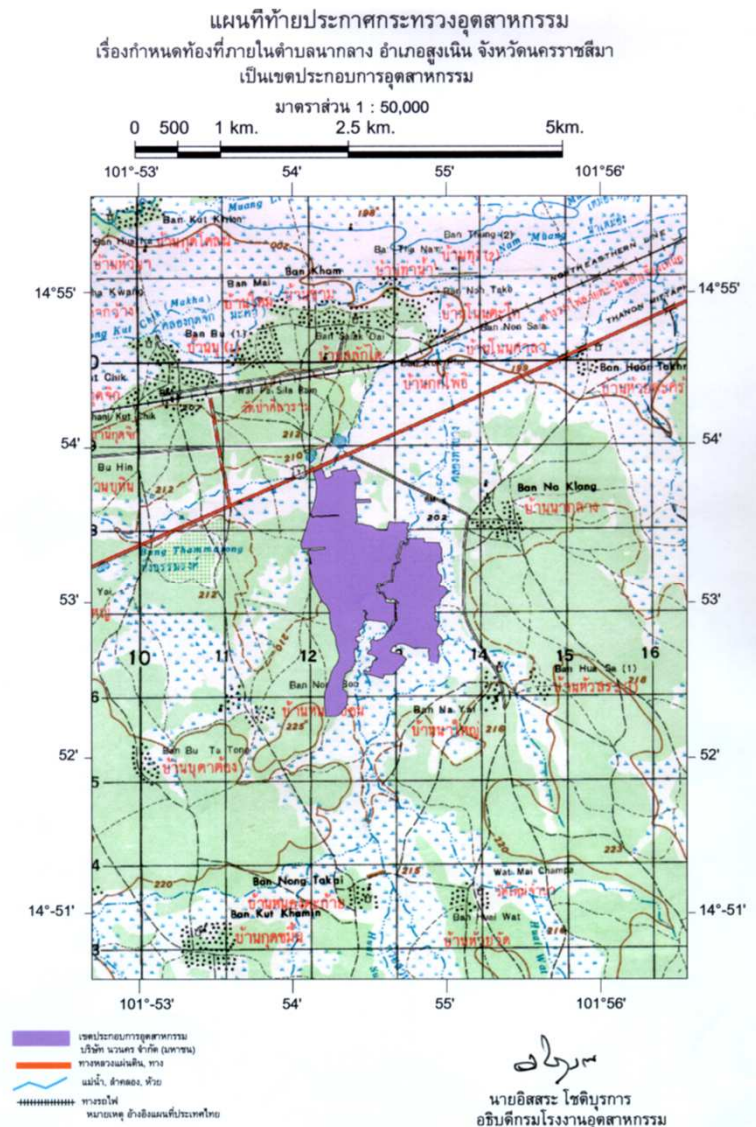
จำนวนโรงงาน : 26

ประกาศเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรม เมื่อ พ.ศ. 2548

หน้า ๑๑
เล่ม ๑๒๒ ตอนพิเศษ ๖๑ ง ราชกิจจานุเบกษา ๕ สิงหาคม ๒๕๔๘

ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕
เรื่อง กำหนดท้องที่ภายในตำบลนากลาง อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา
เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรม

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป



เขตประกอบการอุตสาหกรรม บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด จ.อยุธยา



การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพื้นที่อุตสาหกรรม

ส่วนประกอบโดยทั่วไปของการทำงานศึกษาความเป็นไปได้

1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

เช่น ขนาด ที่ตั้ง ผู้พัฒนา ที่มา กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย

2) ข้อมูลสภาพปัจจุบันของพื้นที่

ได้แก่ สภาพเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม การคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ แหล่งน้ำใช้ และน้ำทิ้ง ปริมาณและการจัดการขยะ สามารถวิเคราะห์ในระดับจังหวัด

3) การออกแบบและพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

4) มาตรการด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

5) การศึกษาด้านตลาดและแผนการตลาดของโครงการ

6) การวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ

การเน้นเนื้อหาสาระที่สำคัญ ให้พิจารณาตามความต้องการของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

BOI

- การสร้างงาน
- การสร้างมูลค่าเพิ่ม (Value added)
- Local contents
- การส่งออก

EEC

- ผลกระทบต่อ GDP
- การพัฒนาอุตสาหกรรม
- การสร้างงาน
- การสร้างมูลค่าเพิ่ม (Value added)

สถาบันการเงิน

- ความเป็นไปได้ด้านการตลาด
- ผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ
- แผนการลงทุน แหล่งเงินทุน
- ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ

ความละเอียดของการวิเคราะห์ ในรายงานที่ต้องส่งสถาบันการเงิน

Non-bankable report	Bankable report
• โดยปกติจะวิเคราะห์เป็นรายปี • อ้างอิงต้นทุนและค่าใช้จ่ายจากการออกแบบแนวคิดเบื้องต้น (conceptual design) ก็เพียงพอต่อการวิเคราะห์ • ต้องจำแนกรายรับจากการขายพื้นที่เป็นรายแปลง (เนื่องจากแต่ละแปลงมีการคิดรายรับแตกต่างกันในแต่ละปี)	• วิเคราะห์เป็นรายปีหรือรายไตรมาส ขึ้นอยู่กับความต้องการของสถาบันการเงิน • ต้องการความชัดเจนของต้นทุนและค่าใช้จ่าย โดยอ้างอิงกับการออกแบบรายละเอียด (detailed design) • ต้องจำแนกรายรับจากการขายพื้นที่เป็นรายแปลง (Non-bankable report)

ทั้งสองกรณี ใช้วิธีการวิเคราะห์ด้วย Discounted Cash Flow (DCF) Techniques เหมือนโครงการทั่วไป ใช้ระยะเวลาวิเคราะห์โครงการประมาณ 10 ปี หรือไม่เกิน 15 ปี (โครงการจะมีระยะเวลาได้รับสิทธิพิเศษทางภาษี 8+5 ปี)

วิธีการวิเคราะห์ด้านการเงิน

ข้อมูลพื้นฐานที่ต้องใช้

- ขนาดพื้นที่โครงการ ขนาดพื้นที่ขาย
- ต้นทุนค่าที่ดิน ข้อมูลการลงทุน กระแสรายจ่าย
- แผนการขาย กระแสรายได้
- อัตราดอกเบี้ย และต้นทุนของเงิน
- สิทธิประโยชน์ ภาษี ค่าธรรมเนียม

1

ประมาณการรายได้

- พื้นที่ขาย, ราคาขาย, เดือนที่ขาย

2

ประมาณการรายจ่าย

- ค่าที่ดิน พัฒนาที่ดิน พัฒนาสาธารณูปโภค
- ค่าใช้จ่ายบริหารจัดการ
- ภาษี ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม

3

ประมาณการงบการเงิน

ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8
งบกำไร-ขาดทุน								
งบกระแสเงินสด								
งบดุล								

4

Discounted Cash Flow Analysis

ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8
Net Cash Flow	CF 1	CF 2	CF 3	CF 4	CF 5	CF 6	CF 7	CF 8
NPV								
IRR, Pay Back Period								

- ประเมินขนาดเงินลงทุนตลอดระยะเวลาโครงการ
- ประเมินขนาดเงินกู้ที่ต้องการ

- ประเมินความเหมาะสมของโครงการ

1 ประเมินการรายได้

ประมาณการมูลค่าขายตามสัญญา

รายการ	รวม	ปีที่ 1				ปีที่ 2-...
		Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	
จำนวนไร่	149.48	-	8.73	8.02	5.63	...
ราคาเฉลี่ย	5,539,793		5,407,672	5,500,000	5,500,000	...
มูลค่าขายพื้นที่ ตามสัญญา	828,073,075	-	47,207,625	44,134,750	30,970,500	...



สำหรับคำนวณรายได้ตามหลักเกณฑ์ทางบัญชี

ประมาณการค่างวดที่ได้รับจากการขาย

สัดส่วนการจ่ายค่างวด	ภายใน 3 เดือน	ภายใน 6 เดือน	ภายใน 9 เดือน
	30%	40%	30%

ตัวอย่าง ค่างวดในปีที่ 1:

Q1 ยังไม่มียอดขาย

Q2 เริ่มมียอดขาย ได้รับเงินงวด 1 = $30\% \times 47,207,625$

รวมเป็น 14,162,288

Q3 ได้รับเงินงวด 2 ของยอดขาย Q2 = $40\% \times 47,207,625 = 18,883,050$

+ ได้รับเงินงวด 1 ของยอดขาย Q3 = $30\% \times 44,134,750 = 18,882,050$

รวมเป็น 32,123,475

Q4 เงินงวด 3 ของQ2

+ เงินงวด 2 ของ Q3

+ งวด 1 ของ Q 4

.

.

.

.



สำหรับบันทึกในงบกระแสเงินสด

และ สำหรับคำนวณรายได้ตามหลักเกณฑ์ทางบัญชี

ตัวอย่าง รายการรายจ่าย

รายการ	รวม (บาท)	ปีที่ 2012				ปีที่ 2013			
		ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4
ต้นทุนค่าที่ดิน (192 ไร่)	413,913,976	413,913,976	-	-	-	-	-	-	-
งานถนน ระบบระบายน้ำ ป้องกันน้ำท่วม	38,643,757	9,660,939	9,660,939	9,660,939	9,660,939			-	-
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	11,125,604	-	3,708,535	3,708,535	3,708,535			-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ	24,426,025	750,000	750,000	750,000	750,000	787,500	787,500	787,500	787,500
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	178,833,278	825,000	2,567,224	5,717,097	15,706,813	15,284,952	9,031,442	12,219,500	8,343,733
ค่านายหน้าและค่าการตลาด	24,842,192	-	424,869	963,704	1,233,220	1,494,061	1,598,769	1,678,798	1,340,223
ค่าดอกเบี้ย	6,150,000	825,000	1,675,000	1,550,000	1,262,500	700,000	137,500	-	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ+ค่าธรรมเนียมโอน	52,168,604	-	467,355	1,060,075	2,772,771	2,967,510	2,687,761	4,264,019	2,651,238
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	95,672,482	-	-	2,143,318	10,438,322	10,123,380	4,607,412	6,276,682	4,352,272
รวม	666,942,641	425,149,916	16,686,698	19,836,571	29,826,287	16,072,452	9,818,942	13,007,000	9,131,233

รายการ	รวม (บาท)	ปีที่ 2014				ปีที่ 2015	ปีที่ 2016	ปีที่ 2017	ปีที่ 2018
		ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4				
ต้นทุนค่าที่ดิน	413,913,976	-	-	-	-	-	-	-	-
งานถนน ระบบระบายน้ำ ป้องกันน้ำท่วม	38,643,757	-	-	-	-	-	-	-	-
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	11,125,604	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ	24,426,025	826,875	826,875	826,875	826,875	3,472,875	3,646,519	3,828,845	4,020,287
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	178,833,278	11,623,672	7,668,047	11,962,251	9,982,847	28,182,934	26,507,230	9,035,293	4,175,243
ค่านายหน้าและค่าการตลาด	24,842,192	1,482,287	1,376,214	1,466,889	1,428,114	3,854,158	4,413,266	2,087,621	-
ค่าดอกเบี้ย	6,150,000	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ+ค่าธรรมเนียมโอน	52,168,604	3,239,843	2,658,482	3,419,012	2,606,413	5,943,118	6,308,092	6,947,672	4,175,243
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	95,672,482	6,901,542	3,633,352	7,076,350	5,948,320	18,385,658	15,785,873	-	-
รวม	666,942,641	12,450,547	8,494,922	12,789,126	10,809,722	31,655,809	30,153,749	12,864,138	8,195,529

2

ประมาณการรายจ่าย (ต่อ)

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ

- ค่าจัดการ บริหาร
- ค่าบำรุงรักษา
- ค่าบำบัดน้ำเสีย



สำหรับบันทึกในงบกำไร-ขาดทุน, งบกระแสเงินสด

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย (ค่านายหน้า ค่าการตลาด)
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3.0 และภาษีท้องถิ่น (0.30) รวมเป็น ร้อยละ 3.30 ของกำไรก่อนหักภาษี ในงวดที่กำไรสะสมเป็นบวก
- ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ เช่น ร้อยละ 3 ของมูลค่าขาย
- ค่าดอกเบี้ยจ่าย
- ภาษีเงินได้นิติบุคคล
- ค่าใช้จ่ายกรณีร่วมกับ กนอ.

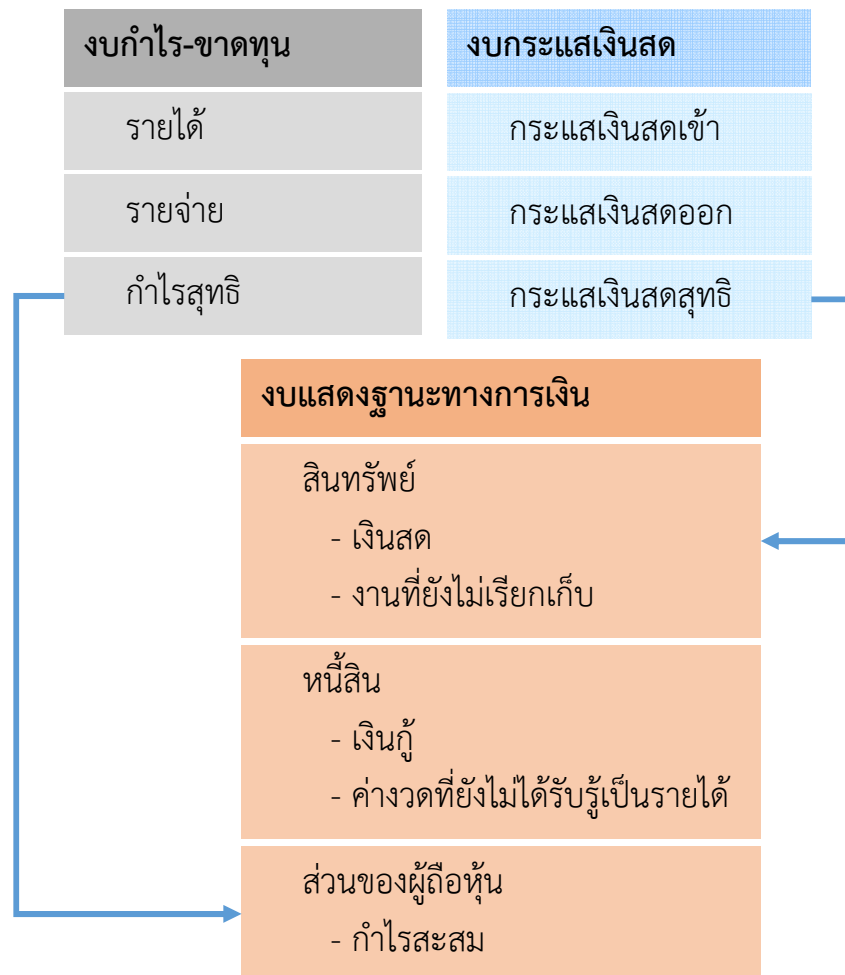


สำหรับบันทึกในงบกำไร-ขาดทุน, งบกระแสเงินสด

3

ประมาณการงบการเงิน

Simplify ความเชื่อมโยงกันของงบการเงิน



3

ประมาณการงบการเงิน (ต่อ)

“แบบละเอียดโดยอิงหลักเกณฑ์ทางบัญชี”

หลักเกณฑ์ทางบัญชี

- 1) จะรับรู้รายได้เมื่อได้พัฒนาระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่กำหนดในแผนงานและงวดเงินรับจากการขายไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของมูลค่าแปลงที่ขาย
- 2) ค่างวดที่มีการชำระเป็นสัดส่วนมากกว่าสัดส่วนของมูลค่าความก้าวหน้าของการพัฒนาโครงการ จะถือเป็นค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ (Unearned Installment) ซึ่งจะปรากฏเป็นหนี้สินในงบดุลของโครงการ
- 3) มูลค่าความก้าวหน้าของการพัฒนาโครงการที่มากกว่าสัดส่วนของการชำระค่างวด จะถือเป็นมูลค่างานแล้วเสร็จที่ยังไม่ได้เรียกเก็บเงิน (Unbilled Completed Work) ซึ่งจะปรากฏเป็นทรัพย์สินในงบดุลของโครงการ
- 4) ต้นทุนมาตรฐานของการพัฒนาที่ดินขายต่อไร่ (Standard Cost of Land Sold) จะคิดจากค่าเฉลี่ยของต้นทุนค่าที่ดินและค่าพัฒนาสาธารณูปโภคทั้งหมดตลอดอายุโครงการ

3

ประมาณการงบการเงิน (ต่อ)

การบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน

บันทึกตามหลักบัญชีสหกรณ์ทรัพย์

1. รายได้ ไม่ได้บันทึกจากมูลค่าขายตามสัญญา แต่บันทึกตาม “มูลค่างานที่ทำแล้วเสร็จ”
2. “มูลค่างานที่ทำแล้วเสร็จ” ถึงปัจจุบัน คิดจาก % การพัฒนาสะสมถึงปัจจุบัน x มูลค่าสะสมขายถึงปัจจุบัน
3. % การพัฒนา คิดจาก % ค่าใช้จ่ายถึงปัจจุบันของค่าใช้จ่ายพัฒนาทั้งหมด (ไม่รวมค่าที่ดิน)
4. หลักการบันทึก: เริ่มบันทึกเป็นรายได้ ก็ต่อเมื่อ (1) มี % งานที่เสร็จสะสมแล้วอย่างน้อยร้อยละ 10 และ (2) ได้รับค่างวดแล้วอย่างน้อย ร้อยละ 20

รายการ	รวม	ปีที่ 1			
		Q 1	Q 2	Q 3	Q 4
มูลค่าขายพื้นที่ ตามสัญญา	828,073,075	-	47,207,625	44,134,750	30,970,500
ค่างวดที่เรียกเก็บเงิน	828,073,075	-	14,162,288	32,123,475	41,107,338
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการ	49,769,361	9,660,939	13,369,474	13,369,474	13,369,474
สัดส่วนการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ	100.0%	19.41%	26.86%	26.86%	26.86%
สัดส่วนงานพัฒนาโครงการที่แล้วเสร็จสะสม	100.0%	19.41%	46.27%	73.14%	100.00%
มูลค่างานที่ทำเสร็จสะสม	828,073,075	-	21,844,988	66,805,200	122,312,875
บันทึกเป็นรายได้	828,073,075	-	21,844,988	44,960,212	55,507,675

Q2 มูลค่างานที่ทำแล้วเสร็จ 21,844,988 ได้เรียกเก็บเงินไป 14,162,288 ดังนั้น บันทึกมูลค่างานที่ทำเสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บเงิน (Unbilled Completed Work) 7,682,701 (เป็นทรัพย์สิน หรือ receivable)

Note: ถ้าเรียกเก็บเงินค่างวด แต่ยังไม่บันทึกรายได้ไม่ได้ จะบันทึกเป็นค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ (Unearned Installment) (เป็นหนี้สิน หรือ payable)

Q1 แล้วเสร็จสะสม 19.41% แต่ยังไม่ได้ค่างวด ดังนั้น ยังไม่บันทึกรายได้

Q2 แล้วเสร็จสะสม 46.27% และได้ค่างวด 30% แล้ว สามารถเริ่มบันทึกรายได้

มูลค่างานใน Q2 = พัฒนาแล้วเสร็จ 46.27% ของมูลค่า 47,207,625 = 21,844,988

Q3 เสร็จสะสมแล้ว คิดเป็น 73.14% มูลค่า 47,207,625+44,134,750 = 66,805,200

ดังนั้น มูลค่างานเฉพาะใน Q3 = 66,805,200-21,844,988 = 44,960,212

สำหรับบันทึกในงบแสดงฐานะทางการเงิน

สำหรับบันทึกในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ “ต้นทุนมาตรฐานต่อไร่”

รายการ	รวม	ปีที่ 1				ปีที่ 2				ปีที่ 3				ปีที่ 4-...
		Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4	
ค่าที่ดิน (รวมค่านายหน้า ค่าธรรมเนียม)	xxxxx	xxxxx												
งานปรับพื้นที่ ค่าถมดิน ปลุกต้นไม้	xxx	xx	xx	xx	xx									
งานศึกษาออกแบบรายละเอียด ค่าปรึกษา	xxx	xx												
ค่าขออนุญาตต่างๆ	xxx	xx												
งานถนน ระบายน้ำ และคันกันน้ำท่วม	xxx	xx	xx	xx	xx									
สิ่งก่อสร้าง	xxx	xx	xx	xx	xx									
งานควบคุมการก่อสร้าง	xxx	xx	xx	xx	xx									
ระบบประปา	xxx		xx	xx	xx									
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	xxx		xx	xx	xx									
ระบบรวบรวมน้ำเสีย	xxx		xx	xx	xx									
เผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency)	xxx	x	x	x	x									

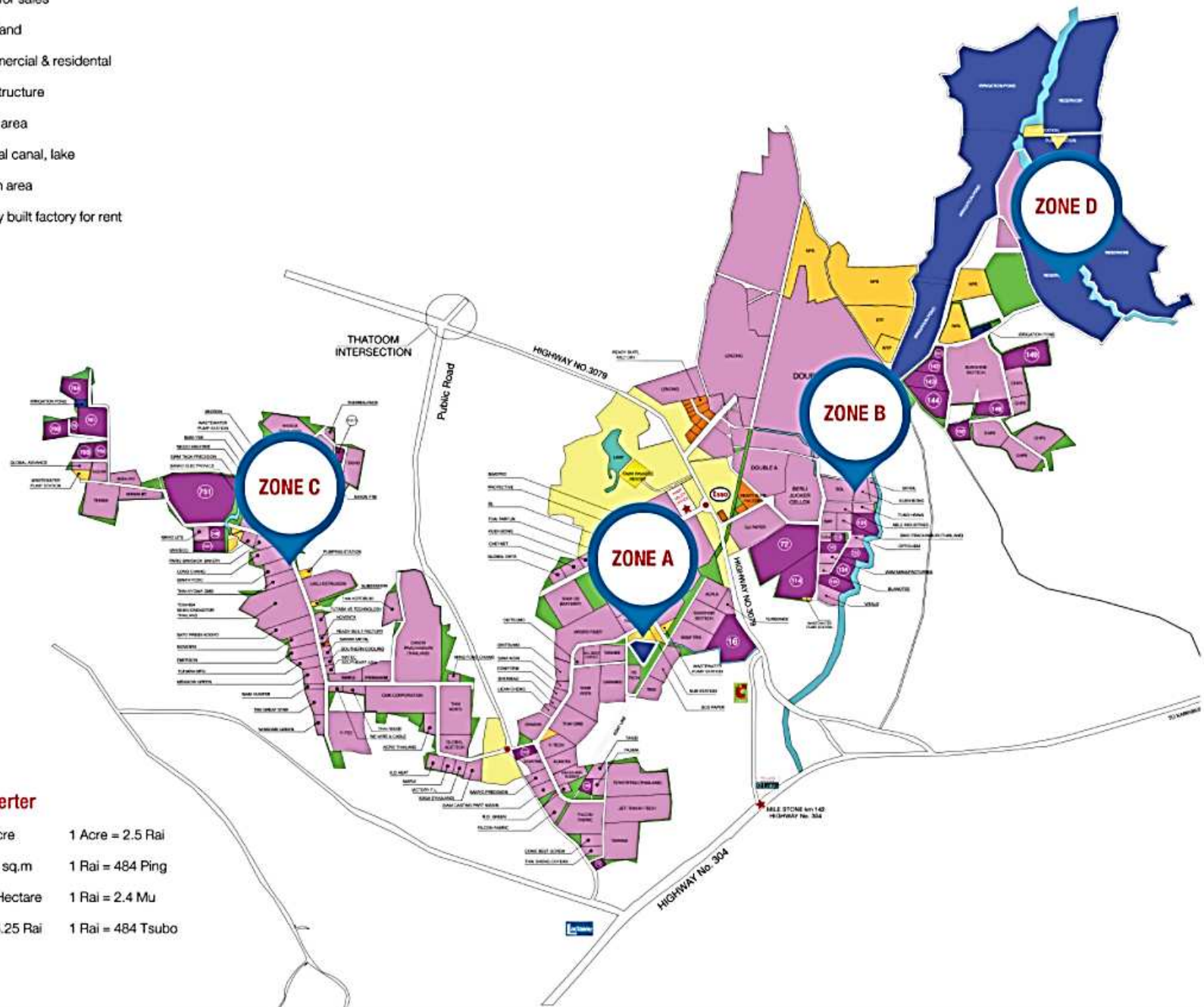
รายการ	รวม
ต้นทุนค่าที่ดิน (192 ไร่)	413,913,976
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคทั้งหมดตลอดอายุโครงการ	49,769,361
ต้นทุนมาตรฐานรวม (Total Standard Cost)	463,683,337
จำนวนไร่ที่ขาย	149.48
ต้นทุนมาตรฐาน (บาท/ไร่)	3,102,033

รายการ	ปีที่ 1			
	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4
จำนวนไร่ที่ขาย (ไร่)	-	8.73	8.02	5.63
ต้นทุนมาตรฐาน	-	27,079,971	24,892,262	17,467,547

Note: Q2 มียอดขาย 8.73 ไร่ x ต้นทุน 3,102,033 บาท/ไร่ = ต้นทุน 27,079,971 บาท

สำหรับบันทึกในงบกำไร-ขาดทุน

- Land for sales
- Sold land
- Commercial & residential
- Infrastructure
- Utility area
- Natural canal, lake
- Green area
- Ready built factory for rent



Unit converter

1 Rai = 0.4 Acre	1 Acre = 2.5 Rai
1 Rai = 1,600 sq.m	1 Rai = 484 Ping
1 Rai = 0.16 Hectare	1 Rai = 2.4 Mu
1 Hectare = 6.25 Rai	1 Rai = 484 Tsubo

3

ประมาณการงบการเงิน (ต่อ)

งบกำไรขาดทุน (Income Statement)

รายการ	รวม	ปีที่ 1			
		Q1	Q2	Q3	Q4
รายได้:					
- รายได้	828,073,075	-	21,844,988	44,960,212	55,507,675
- รายได้ค่าบริการ		-	-	-	-
- ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	463,683,337	-	27,079,971	24,892,262	17,467,547
กำไรขั้นต้น		-	(5,234,983)	20,067,950	38,040,128
ค่าใช้จ่าย:					
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ	24,426,025	750,000	750,000	750,000	750,000
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา	-	-	-	-	-
- ค่านายหน้าและค่าการตลาด	24,842,192	-	424,869	963,704	1,233,220
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าร่วมกับ กนอ.	-	-	-	-	-
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	315,121,520	(750,000)	(6,409,851)	18,354,245	36,056,908
- ดอกเบี้ย	6,150,000	825,000	1,675,000	1,550,000	1,262,500
- ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3.3%)	27,326,411	-	467,355	1,060,075	1,356,542
- ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมการโอน	24,842,192	-	-	-	1,416,229
- ภาษีเงินได้นิติบุคคล	95,672,482	-	-	2,143,318	10,438,322
กำไรสุทธิ	161,130,434	(1,575,000)	(8,552,207)	13,600,853	21,583,314
กำไรสุทธิสะสม	161,130,434	(1,575,000)	(10,127,207)	3,473,646	25,056,960

3

ประมาณการงบการเงิน (ต่อ)

งบกระแสเงินสด (Statement of cash flow)

รายการ	รวม	ปีที่ 1			
		Q 1	Q 2	Q 3	Q 4
เงินสดรับ					
หุ้นสามัญ/เงินทุนจดทะเบียน	370,000,000	370,000,000	-	-	-
กู้เงินธนาคาร (Debt Opening)	68,000,000	66,000,000	2,000,000	-	-
เงินสดรับจากการขาย (จากค้างวด)	828,073,075	-	14,162,288	32,123,475	41,107,338
เงินมัดจำ/เงินชดเชย (เช่น รับคืนจากการไฟฟ้า)	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดรับ	1,266,073,075	436,000,000	16,162,288	32,123,475	41,107,338
เงินสดจ่าย					
ค่าที่ดิน	413,913,976	413,913,976	-	-	-
ค่างานศึกษาออกแบบ พัฒนาและก่อสร้าง รวม Contingency	49,769,361	9,660,939	13,369,474	13,369,474	13,369,474
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ	24,426,025	750,000	750,000	750,000	750,000
เงินมัดจำ/เงินชดเชย (เช่น รับคืนจากการไฟฟ้า)	-	-	-	-	-
ค่านายหน้าและค่าการตลาด	24,842,192	-	424,869	963,704	1,233,220
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	27,326,411	-	467,355	1,060,075	1,356,542
ค่าธรรมเนียมการโอน	24,842,192	-	-	-	1,416,229
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	95,672,482	-	-	2,143,318	10,438,322
รวมกระแสเงินสดจ่าย	660,792,641	424,324,916	15,011,698	18,286,571	28,563,787
กระแสเงินสดสุทธิ (ก่อนชำระหนี้)	605,280,434	11,675,084	1,150,589	13,836,904	12,543,550
จ่ายคืนเงินกู้	68,000,000	-	-	12,000,000	11,000,000
จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้	6,150,000	825,000	1,675,000	1,550,000	1,262,500
กระแสเงินสดสุทธิ (หลังชำระหนี้)	531,130,434	10,850,084	-524,411	286,904	281,050
เงินสดคงเหลือในงวดก่อน		0	10,850,084	10,325,674	10,612,578
ยอดเงินสดคงเหลือสุทธิ	531,130,434	10,850,084	10,325,674	10,612,578	10,893,628

วิเคราะห์
ให้มีเงินสดเหลือ

3

ประมาณการงบการเงิน (ต่อ)

งบแสดงฐานะทางการเงิน (Balance sheet)

รายการ	ปีที่ 1			
	Q 1	Q 2	Q 3	Q 4
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสด	10,850,084	10,325,674	10,612,578	10,893,628
มูลค่างานที่ทำเสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บเงิน (Unbilled Completed Work)	-	7,682,701	20,519,438	34,919,775
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	423,574,916	409,864,419	398,341,630	394,243,557
เงินมัดจำ/เงินชดเชย ที่จะได้รับคืน	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	434,425,000	427,872,793	429,473,646	440,056,960
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สิน				
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ (Unearned Installment)	-	-	-	-
หนี้สินเงินกู้ธนาคาร สุทธิ (Debt Closing)	66,000,000	68,000,000	56,000,000	45,000,000
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
หุ้นสามัญ/เงินทุนจดทะเบียน	370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสะสม	(1,575,000)	(10,127,207)	3,473,646	25,056,960
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	434,425,000	427,872,793	429,473,646	440,056,960

4

Discounted Cash Flow (DCF) Analysis

สิ้นปีที่	0	1	2	3	4	5	6
เงินสดรับจากการขาย	87,393,100	203,728,363	191,783,465	128,471,923	147,108,850	69,587,375	-
รวมค่าใช้จ่าย	491,499,472	48,029,626	44,544,317	31,655,809	30,153,749	12,864,138	8,195,529
กระแสเงินสดสุทธิ	-404,106,372	155,698,737	147,239,148	96,816,113	116,955,101	56,723,237	-8,195,529

NPV

ผลรวมของ present value

IRR, Pay Back Period

ประเมินความเหมาะสมของโครงการ

ด้วยเงื่อนไข:

- $NPV > 0$
- $IRR > \text{ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนคาดหวัง}$
- Pay Back Period อยู่ในระยะที่ผู้ลงทุนยอมรับได้

ตัวอย่างแบบ Simplify ผลวิเคราะห์ DCF การลงทุนโครงการสวนอุตสาหกรรม

เงินลงทุน มีต้นทุน (ค่าเสียโอกาสในการลงทุนรวมถึงค่าธนาคารของผู้ประกอบการพัฒนาสวนอุตสาหกรรม) ดังนั้น คิดแบบปรับค่าของเงินตามเวลา

ต้นทุนเงินทุน:	10%					
สิ้นปีที่	0	1	2	3	4	5
เงินจ่ายซื้อที่ดินและพัฒนาพื้นที่	(150.00)	-	-	-	-	-
เงินรับจากการขายพื้นที่และค่าบริการสาธารณูปโภค	-	14.15	42.45	52.41	85.11	92.95
เงินรับสุทธิ	(150.00)	14.15	42.45	52.41	85.11	92.95
มูลค่าปัจจุบันของเงินรับสุทธิ	(150.00)	12.86	35.08	39.38	58.13	57.72
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	53.17	← ผลรวมของ present value				
IRR	20.00%					
Pay Back Period	3.48					

NOTE: IRR 20% หมายถึง

- โครงการมีอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยปีละ 20% (ซึ่งมากกว่าต้นทุนของเงินที่ 10%) หากอัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนต้องการมีอย่างน้อย 10% สามารถยอมรับการลงทุนโครงการนี้

ตัวอย่าง Simplify ผลวิเคราะห์ DCF การลงทุนโครงการสวนอุตสาหกรรม

เงินลงทุน มีต้นทุน (ค่าเสียโอกาสในการลงทุนรวมถึงฝากธนาคารของผู้ประกอบการพัฒนาสวนอุตสาหกรรม) ดังนั้น คิดแบบปรับค่าของเงินตามเวลา

ต้นทุนเงินทุน:	10%					
สิ้นปีที่	0	1	2	3	4	5
เงินจ่ายซื้อที่ดินและพัฒนาพื้นที่	(150.00)	-	-	-	-	-
เงินรับจากการขายพื้นที่และค่าบริการสาธารณูปโภค	-	14.15	42.45	52.41	85.11	92.95
เงินรับสุทธิ	(150.00)	14.15	42.45	52.41	85.11	92.95
มูลค่าปัจจุบันของเงินรับสุทธิ	(150.00)	12.86	35.08	39.38	58.13	57.72
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	53.17					
IRR	20.00%					
Pay Back Period	3.48					

ตัวอย่าง Sensitivity Analysis กรณีต้นทุนสูงขึ้น

Cases	Cost	NPV	IRR	Pay Back Period
Base Case	(150.00)	53.17	20.00%	3.48
Cost Overrun +10%	(165.00)	38.17	16.72%	3.66
Cost Overrun +15%	(172.50)	13.42	12.14%	3.95

ขอบคุณครับ