ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน : กรณีศึกษาธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน นางสาววิรดา อุปารมี

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจ

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ :

อาจารย์ชนินทร์	สิงห์รุ่งเรือง	ประธานกรรมการ
รองศาสตราจารย์สิริเกียรติ	รัชชุศานติ	กรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ชูศรี	เทียศิริเพชร	กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่อง หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน : กรณีศึกษาธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

การศึกษาใช้วิธีออกแบบสอบถามรวบรวมข้อมูลจากผู้จัดการสาขาของธนาคารพาณิชย์ ที่มีสาขาตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 56 ราย จากนั้นนำมาประมวลผลโดยใช้คอมพิวเตอร์ เพื่อหาค่าร้อยละ และ ค่าเฉลี่ย อภิปรายผลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา ผลการศึกษาแบ่งออกเป็น 4 ตอน คือ การวิเคราะห์สินเชื่อในเชิงคุณภาพ (Qualitative Analysis), การวิเคราะห์สินเชื่อในเชิงปริมาณ (Quantitative Analysis), การวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน (Financial Analysis) และหลักเกณฑ์อื่นที่ใช้ประกอบการพิจารณา สามารถสรุปผลได้ดังนี้

การวิเคราะห์สินเชื่อในเชิงคุณภาพ (Qualitative Analysis) ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ใช้หลักเกณฑ์ C's policy ในการพิจารณา โดยให้ลำดับความสำคัญของการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ คือ ความสามารถในการชำระหนี้ (Capacity), คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ (Charactor), หลักประกัน (Collateral), เงินทุน (Capital) และ เงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (Conditions) ตามลำดับ

การวิเคราะห์สินเชื่อในเชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) งบการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์ คือ งบดุล และ งบกำไรขาดทุน อย่างไรก็ตาม ส่วนใหญ่ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ไม่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์งบ เพียงแต่ พิจารณาฐานะทางการเงินและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจเท่านั้น

การวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน (Financial Analysis) งบการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์ คือ ประมาณการงบกำไรขาดทุน และ ประมาณการงบกระแสเงินสด ในการวิเคราะห์ประมาณการงบกำไรขาดทุน ส่วนใหญ่ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ใช้เทคนิคในการวิเคราะห์คือ วิธีย่อส่วนตามแนวดิ่ง (Common - Size) ส่วนการวิเคราะห์ประมาณการงบกระแสเงินสด ส่วนใหญ่ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ไม่ใช้เทคนิควิธีส่วนลดกระแสเงินสด เพียงแต่พิจารณาว่า ธุรกิจมีแผนการดำเนินงาน และสภาพคล่องในแต่ละช่วงอย่างไร

หลักเกณฑ์อื่นที่ใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน คือ กำไรสุทธิจากการทำโครงการควรอยู่ใน อัตรามากกว่าร้อยละ 20 การทำโครงการควรจะสิ้นสุดภายในระยะเวลา 2 - 3 ปี เจ้าของโครงการควรมีจุดคุ้มทุนเมื่อโครงการขายเนื้อที่ได้ ร้อยละ 50 - 75 ของเนื้อที่โครงการ ธนาคารควรมีจุดคุ้มหนี้เมื่อโครงการขายเนื้อที่ได้ ร้อยละ 26 - 50 ของเนื้อที่โครงการ และ ยอดขายก่อนการขอสินเชื่อ (Pre sale) ควรอยู่ที่ ร้อยละ 1 - 25 ของเนื้อที่โครงการ

ในทางปฏิบัติ ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงคุณภาพ มากที่สุด โดยระบุเหตุผลว่า การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณและการวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน ในทางปฏิบัติค่อนข้างยุ่งยาก อีกทั้ง ตัวเลขในงบการเงิน อาจมีการตกแต่งให้ดูดีเกินความเป็นจริง จึงเชื่อถือได้น้อย นอกจากนี้ เนื่องจากข้อจำกัดเรื่องวงเงินอนุมัติค่อนข้างน้อย สามารถอนุมัติสินเชื่อได้เฉพาะโครงการขนาดเล็ก หรือ อนุมัติสินเชื่อสนับสนุนโครงการขนาดใหญ่ได้เพียงบางส่วน จึงไม่จำเป็นต้องวิเคราะห์ในเชิงปริมาณ และ วิเคราะห์โครงการด้านการเงินมากนัก

Independent Study Title	The Principles of Credit Analysis for Land and Housing Project : Case Study of Commercial Banks in Amphoe Muang, Changwat Chiang Mai.
Author	Wirada Uparamee
M.B.A.	Business Administration
Examining Committee :	Lecturer Chanin Singrungruang — Chairman
	Assoc.Prof.Sirikiat Ratchusanti — Member
	Assist.prof.Chusri Thesiriphet — Member

Abstract

The objective of this study on "The Principles of Credit Analysis for Land and Housing Project : Case Study of Commercial Banks in Amphoe Muang, Changwat Chiang Mai." was to investigate the principles of credit analysis for land and housing project of commercial banks in Amphoe Muang, Changwat Chiang Mai.

Questionnairs were used to collect the data from 56 commercial bank managers in Amphoe Muang, Changwat Chiang Mai. The data were analyzed by computer for percentage and means and discussed by descriptive statistic. The results of the study were divided into 4 parts ; qualitative analysis, quantitative analysis, project financial analysis and other rules on project analysis.

The commercial bank managers used C's policy for qualitative analysis. They were ranked by capacity, charactor, collateral, capital and conditions in order of significant

As for quantitative analysis, in terms of financial statement, balance sheet and profit and loss statement were mostly used. However, most of the commercial bank managers did not use

financial statement analysis technique. They only studied financial status and profitability of the land and housing firm.

In case of project financial analysis, projected profit and loss statement and projected cash flow statement were mostly used for financial statement analysis. In projected profit and loss statement analysis, most of the commercial bank managers used common-size technique. In projected cash flow statement analysis, most of them did not use discount cash flow analysis. They only studied business plan and liquidity in each period of the firm.

Other rules on project analysis, net profit from the project should be 20% above, should last in 2-3 years ,should have the break even point at 50-75% of the project area, and the break even for bank loan and pre-sale should be 26-50% and 1-25% of the project area respectively.

Most of the commercial bank managers used qualitaitve analysis more than quantitative analysis and project financial analysis. The reasons were quantitative analysis and project financial analysis were difficult in practice and figures in financial statement might be made up so they were unrealiable. Moreover, as commercial bank managers could approve loans of certain limits and only small projects or some parts of big projects, they did not need to use quantitative analysis and project financial analysis.