

บทที่ 2

แนวความคิด และ ผลงานการศึกษาที่เกี่ยวข้อง

บทนี้จะกล่าวถึงแนวความคิดที่ใช้เป็นแนวทางในการศึกษา นิยามศัพท์ รวมทั้งผลงานการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการทำการศึกษาในครั้งนี้

2.1 แนวความคิดของการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน : กรณีศึกษานาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ดังนั้นในการศึกษาจึงได้ยึดแนวทางตามแนวความคิด ดังนี้

1. แนวความคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์สินเชื่อ
2. แนวความคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์โครงการ

1. แนวความคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์สินเชื่อ²

การวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ขอสินเชื่อ สามารถแยกการวิเคราะห์ออกเป็น 2 วิธี คือ การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงคุณภาพ (Qualitative Analysis) และ การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) โดยจะกล่าวรายละเอียดของแต่ละวิธี ดังนี้

ก. การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงคุณภาพ (Qualitative Analysis) เป็นการวิเคราะห์เพื่อดูคุณภาพของผู้ขอสินเชื่อ แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็นหัวข้อ ตามหลักเกณฑ์ C's policy ได้แก่

- 1) คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ (Charactor) หมายถึง อุปนิสัยใจคอและพฤติกรรมของผู้ขอสินเชื่อว่าจะมีความเต็มใจชำระหนี้มากน้อยเพียงใดโดยอาจพิจารณาได้เป็น 2 ประเภท คือ

² มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, การบริหารสินเชื่อ หน่วยที่ 1-7 (กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2530), หน้า 248-257.

- 1.1) คุณสมบัติและประวัติส่วนตัว เช่น อุปนิสัยทั่วไป ข้อมูลเกี่ยวกับครอบครัว อายุ นิสัย การค้า สังคม ความซื่อสัตย์ ชื่อเสียงส่วนตัว เป็นต้น
- 1.2) คุณสมบัติเฉพาะด้าน เช่น ความสามารถ ความชำนาญ ประสบการณ์ ความคิดอ่าน ความรับผิดชอบด้านนิติกรรม เป็นต้น
- 2) ความสามารถในการชำระหนี้ (Capacity) หมายถึง ประสิทธิภาพในการหารายได้ เพื่อนำมาชำระหนี้ ถ้าเป็นการขอสินเชื่อส่วนบุคคล ก็จะพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อเป็นหลัก แต่ถ้าเป็นนิติบุคคล จะใช้การพิจารณาจาก งบการเงิน แผนการบริหารงาน แผนการชำระหนี้คืน โครงการและวัตถุประสงค์ในการใช้เงินของผู้ขอสินเชื่อ ฯลฯ
- 3) เงินทุน (Capital) หมายถึง ส่วนของสินทรัพย์ที่มีเนื้อหนี้สิน เพื่อเป็นหลักประกันความปลอดภัยในกรณีที่คุณสมบัติและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ไม่ค่อยดีนัก โดยดูจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน
- 4) หลักประกัน (Collateral) หมายถึง การค้ำประกันการกู้โดยมีหลักทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร โรงเรือน สิทธิการเช่า พันธบัตร ฯลฯ หรือบุคคลที่เชื่อถือได้มาค้ำประกัน
- 5) เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Conditions) หมายถึง สถานการณ์โดยทั่วไปภายใต้การเปลี่ยนแปลงด้านต่างๆ ทั้งเทคโนโลยี สังคม กฎหมาย การเมือง ภาษี การตลาด และเทคนิคการผลิต ฯลฯ

ข. การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) จะเป็นการวิเคราะห์โดยอาศัยข้อมูลจากงบการเงินเป็นหลัก ขั้นตอนการวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณ ควรจัดลำดับการปฏิบัติงานไว้ดังนี้

- 1) การปรับปรุงรายการ โดยการลดหรือเพิ่มเติมบางรายการที่ไม่ถูกต้อง เพื่อให้ได้ข้อมูลเฉพาะที่จำเป็นและเป็นข้อมูลที่นำเชื่อถือสมเหตุสมผลตามหลักความเป็นจริง ก่อนที่จะทำการวิเคราะห์
- 2) การจัดกลุ่มรายการให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน เช่น กรอกตัวเลขของรายการสำหรับปีต่อเนื่องกัน เพื่อให้ง่ายต่อการวิเคราะห์

- 3) การปรับปรุงตัวเลขให้ง่ายต่อการวิเคราะห์ ได้แก่ การวิเคราะห์โดยใช้ขนาดร่วม (Common - Size Balance Sheet หรือ Common - Size Profit and Loss Statement) และการวิเคราะห์แนวโน้ม (Trend Analysis)
- 4) การวิเคราะห์ สามารถแบ่งการพิจารณาวิเคราะห์ออกเป็น
 - 4.1) การวิเคราะห์งบดุล ได้แก่ การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของธุรกิจในขณะที่ใด หนึ่งว่าธุรกิจมีทรัพย์สิน, หนี้สินและทุนจำนวนเท่าใด
 - 4.2) การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ได้แก่ การวิเคราะห์ว่าในช่วงระยะเวลาหนึ่งธุรกิจ มีความสามารถในการทำกำไรอย่างไร
 - 4.3) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน (Ratio Analysis) ได้แก่
 - อัตราส่วนวิเคราะห์ความคล่องตัว (Liquidity Ratios)
 - อัตราส่วนวิเคราะห์ความสามารถในการใช้สินทรัพย์ (Activity Ratios)
 - อัตราส่วนวิเคราะห์ความสามารถในการก่อหนี้ (Leverage Ratios)
 - อัตราส่วนวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios)

2. แนวความคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์โครงการ³

เนื่องจากการวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินนั้น ผู้วิเคราะห์สินเชื่อจะต้องใช้หลักการวิเคราะห์โครงการมาร่วมพิจารณาด้วย เพื่อพิจารณาว่า โครงการที่พิจารณานั้นมีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใด หลักการศึกษวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ สามารถแบ่งการวิเคราะห์ ออกได้เป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ คือ การวิเคราะห์ปัจจัยภายใน ได้แก่ การวิเคราะห์ด้านการเงิน การวิเคราะห์ด้านการจัดการ และ การวิเคราะห์ด้านเทคนิค ส่วนที่ 2 คือ การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอก ได้แก่ การวิเคราะห์ด้านการตลาด การวิเคราะห์ด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม และการวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอาจทำการศึกษาเน้นเฉพาะการวิเคราะห์บางด้าน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับชนิดของโครงการ ในที่นี้เนื่องจากเป็นการศึกษาหลักเกณฑ์ที่ธนาคารพาณิชย์ใช้ในการวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน ซึ่งผู้วิเคราะห์สินเชื่อจะพิจารณาในด้านความสามารถในการชำระหนี้เงินกู้ เป็นหลัก ดังนั้นจึงจะกล่าวถึงเฉพาะ การวิเคราะห์ในด้านการเงิน ดังนี้

³ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, การศึกษาความเป็นไปได้และการวิเคราะห์โครงการ หน่วยที่ 1-7 (กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2534), หน้า 61-70.

การวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน (Financial Analysis) เป็นการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายของโครงการ หรือเงินลงทุน และ ผลตอบแทนของโครงการ เพื่อวิเคราะห์ดูว่าโครงการที่จัดทำขึ้น มีความคุ้มค่าหรือไม่ ด้วยเหตุนี้ ในการวิเคราะห์การเงินของโครงการ จึงต้องจัดทำแผนการเงิน ของโครงการ คืองบการเงินต่างๆ เช่น งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และงบดุล เพื่อใช้เป็นพื้นฐานในการวิเคราะห์ด้านการเงิน นอกจากนี้ผู้วิเคราะห์ควรต้องพิจารณา ถึงแหล่งเงินทุนและความสามารถในการชำระคืนหากต้องมีการกู้ยืมเงินมาลงทุน รวมทั้งควรพิจารณาความเพียงพอ ของเงินทุนหมุนเวียนที่จะใช้กับโครงการ เพื่อให้การดำเนินการตามโครงการ เป็นไปตามกำหนดโดยไม่มีปัญหาด้านการเงิน

การวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน มักจะวิเคราะห์เรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การคาดคะเนงบการเงินต่างๆ ของโครงการ
2. ความสามารถในการทำกำไรของโครงการ
3. แหล่งที่มาของเงินทุน
4. การชำระคืนเงินทุน
5. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Rate of Return on Investment)
6. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)
7. การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break-Even Point)
8. มูลค่าปัจจุบันของโครงการ (Net Present Value)
9. อัตราผลตอบแทนโครงการ (Internal Rate of Return)
10. ค่าดัชนีกำไร (Profitability Index)

2.2 นิยามศัพท์

การวิเคราะห์สินเชื่อ หมายถึง การพิจารณาว่าเมื่อให้สินเชื่อแก่ผู้กู้แล้ว ผู้กู้สามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ในการดำเนินงานจนสามารถส่งผลประโยชน์ตอบแทนเป็นดอกเบี้ย และคืนเงินต้นให้แก่ธนาคารได้ตามกำหนด การวิเคราะห์สินเชื่อในที่นี้ แยกออกเป็น 3 วิธี คือ การวิเคราะห์สินเชื่อในเชิงคุณภาพ การวิเคราะห์สินเชื่อในเชิงปริมาณ และการวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน รวมทั้งหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่ใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน

ธุรกิจโครงการบ้านและที่ดิน หมายถึง ธุรกิจการจัดสรรที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ในจังหวัดเชียงใหม่ ในที่นี้ประกอบด้วย การจัดสรร บ้านเดี่ยว, บ้านแฝดและบ้านแถว(ทาวน์เฮ้าส์) ทั้งที่ได้รับและไม่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร โดยไม่รวมถึงธุรกิจการจัดสรรที่ดินว่างเปล่า และ อาคารพาณิชย์ เพื่อจำหน่าย

ธนาคารพาณิชย์ หมายถึง ธนาคารที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์⁴ ตามพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ ในที่นี้ หมายถึงเฉพาะ ธนาคารพาณิชย์ที่ก่อตั้งในประเทศไทย และเป็นธนาคารพาณิชย์ที่ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ไม่รวมถึงสาขาของธนาคารต่างประเทศ ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย

ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ หมายถึง ผู้จัดการสาขาของธนาคารพาณิชย์ ที่มีสำนักงานสาขาคั้งอยู่ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

2.3 ผลงานการศึกษาที่เกี่ยวข้อง

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)⁵ (2538) ได้จัดทำคู่มือการพิจารณาสินเชื่อของธุรกิจบริการ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาสินเชื่อของพนักงานสินเชื่อ ในส่วนของธุรกิจจัดสรร ได้กำหนดให้พนักงานสินเชื่อจะต้องมีการพิจารณาในรายละเอียด ดังนี้

ส่วนที่ 1 คุณสมบัติส่วนบุคคลของผู้ขอสินเชื่อ เช่น อายุ, เพศ, การศึกษา, สถานภาพสมรส, อาชีพอื่นนอกเหนือจากโครงการที่เสนอ, ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา, ประวัติความเป็นมาของผู้กู้, ประวัติการติดต่อกับธนาคาร, สินเชื่อที่มีกับธนาคารอื่น, ฐานะทางการเงิน และ ทรัพย์สินอื่นของผู้กู้

⁴ การธนาคารพาณิชย์ หมายความว่า การประกอบธุรกิจรับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถามหรือ เมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ และใช้ประโยชน์เงินนั้นในทางหนึ่งหรือหลายทาง เช่น (ก) ให้สินเชื่อ (ข) ซื้อขายตัวแลกเงินหรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใด (ค) ซื้อขายเงินปรีวรรตต่างประเทศ

⁵ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน), คู่มือการพิจารณาสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการ. (กรุงเทพฯ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน), 2538), หน้า 16-39.

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรร ได้แก่

- 2.1 รายละเอียดโครงการ เช่น ความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง, เป็นโครงการที่ขออนุมัติจัดสรรหรือไม่, สิ่งปลูกสร้างได้แก่อะไร, องค์ประกอบของสาธารณูปโภคได้แก่อะไรบ้าง
- 2.2 ด้านการตลาด เช่น ความเหมาะสมของราคาขาย, เงื่อนไขการชำระเงิน, กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย, คู่แข่งขันในบริเวณใกล้เคียง, การโฆษณาประชาสัมพันธ์
- 2.3 การวิเคราะห์ภาวะธุรกิจและแนวโน้ม
- 2.4 การวิเคราะห์ทางการเงิน งบที่ต้องทำการวิเคราะห์ ได้แก่
 - งบแสดงแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน
 - ประมาณการงบกำไรขาดทุน
 - การวิเคราะห์กระแสเงินสด

ซึ่งมีรายละเอียดการวิเคราะห์ทั้งบต่าง ๆ ดังนี้

งบแสดงแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน ประกอบด้วย

แหล่งที่ใช้ไปของเงินทุน	แหล่งที่มาของเงินทุน
<p>แหล่งที่ใช้ไปของเงินทุน ได้แก่ ดันทุนค่าใช้จ่าย การทำโครงการ ซึ่งควรประกอบด้วยค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ดันทุนค่าที่ดิน จะมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 20 ของดันทุนทั้งหมด 2. ดันทุนค่าพัฒนาที่ดิน จัดสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (Land Development & Facilities) โดยปกติจะใช้เนื้อที่ประมาณร้อยละ 20-40 ของเนื้อที่ทั้งหมด 3. ค่าออกแบบและค่าก่อสร้าง (บ้าน, ทาวน์-เฮ้าส์, บ้านแฝด, อาคารพาณิชย์) 	<p>แหล่งที่มาของเงินทุน ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เงินทุนของผู้ประกอบการ <ul style="list-style-type: none"> - ทุนจดทะเบียน - เงินกู้ยืมกรรมการ 2. เงินคาวน 3. เงินกู้ธนาคาร <p>หมายเหตุ ในการพิจารณาสัดส่วนเงินทุนและเงินกู้ยืม หรือ D/E RATIO (เงินกู้ธนาคาร / เงินลงทุน) ควรอยู่ในระดับ 1:1 หรือสูงสุดไม่เกิน 2:1 ทั้งนี้ไม่นับเงินคาวนเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุน</p>

แหล่งที่ใช้ไปของเงินทุน	แหล่งที่มาของเงินทุน
<p>4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร , ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ</p> <p>5. ต้นทุนค่าดอกเบี้ย ปกติจะอยู่ประมาณร้อยละ 3-4 ของต้นทุนรวม</p> <p>6. ค่าธรรมเนียมและภาษี จะตกประมาณร้อยละ 6-7.5 ของต้นทุนทั้งสิ้น ซึ่งค่าธรรมเนียมและภาษีเหล่านี้ ได้แก่</p> <p>6.1 ค่าธรรมเนียมการโอน (Transfer Fee) ร้อยละ 2.5 ของรายรับ</p> <p>6.2 ภาษีการค้า (Business Tax) ร้อยละ 3.3 ของรายรับ</p> <p>6.3 ภาษีหัก ณ ที่จ่าย (Withholding Tax) ร้อยละ 1.0 ของรายรับ กรณีที่เป็นนิติบุคคล ถ้าเป็นบุคคลธรรมดาคิดแบบ Progressive Rate ตามตารางภาษี</p> <p>6.4 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนของหลักประกัน (Mortgage Fee) ที่เสียให้กับกรมที่ดิน ในกรณีที่กู้เงินจากสถาบันการเงินแล้ว มีการทำงานเองกันขึ้นในอัตราร้อยละ 1 ของราคาจำนอง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท</p>	

ประมาณการงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วย

- รายรับจากการขาย แบ่งเป็น เงินคาวน และ เงินโอน
- ค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าที่ดิน, ค่าก่อสร้างบ้าน, ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค, ค่าใช้จ่ายในการขาย, ค่าโฆษณา, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด, ค่าธรรมเนียมการโอน, ค่าภาษี, ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย, ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ
- ค่าไรสุทธิ

นอกจากนี้ยังต้องวิเคราะห์จุดคุ้มทุนและจุดคุ้มหนี้ ดังนี้

จุดคุ้มทุนโครงการ

$$\begin{aligned} \text{จุดคุ้มทุน} &= \text{ต้นทุนคงที่ทั้งหมด} / (\text{ราคาขายเฉลี่ย} - \text{ต้นทุนผันแปรเฉลี่ยต่อหน่วย}) \\ &= \text{_____} \text{ หน่วย} \end{aligned}$$

หมายเหตุ : ต้นทุนผันแปรเฉลี่ยต่อหน่วย = ต้นทุนผันแปรทั้งหมด/จำนวนหน่วยทั้งหมด
ราคาขายเฉลี่ย = รายได้จากการขายทั้งหมด/จำนวนหน่วยทั้งหมด

ต้นทุนคงที่และต้นทุนแปรได้ ได้มีการกำหนดไว้ดังนี้

ต้นทุนคงที่	ต้นทุนผันแปร
1. ค่าที่ดิน	1. ค่าก่อสร้างบ้าน
2. ค่าถมดิน + ปรับปรุงที่ดิน	2. ค่าก่อสร้างทาว์นเฮ้าส์ (50 %)
3. ค่าสาธารณูปโภค	3. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ
4. ค่าออกแบบ	4. ค่าธรรมเนียมการโอน
5. ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจำนอง	5. ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย
6. ค่าก่อสร้างทาว์นเฮ้าส์ (50 %)	
7. ค่าโฆษณา	
8. ดอกเบี้ยจ่าย	

จุดคุ้มหนี้ธนาคาร

$$\begin{aligned} \text{จุดคุ้มหนี้ธนาคาร} &= \text{ยอดหนี้ทั้งหมด} / \text{จำนวนเงินที่ชำระคืนต่อหน่วย} \\ &= \text{_____} \text{ หน่วย} \end{aligned}$$

ปกติธนาคารจะต้องกำหนดอัตราชำระคืนให้สูงพอ เมื่อมีการกินดอกเบี้ยหรือปลอดจำนองไปแล้ว 60 - 70% ของโครงการ ควรจะชำระหนี้คืนธนาคารได้หมด

รวีวรรณ ไชยบุตร ⁶ (2520) ศึกษาการประเมินและสอบทานสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ โดยมีเนื้อหาการวิจัยมุ่งศึกษาถึงขั้นตอนในการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ ตั้งแต่การประเมินและสอบทานสินเชื่อ การแก้ไขสินเชื่อมีปัญหา ตลอดจนการติดตามเรียกหนี้คืนด้วยวิธีการประนีประนอมจนถึงขั้นเด็ดขาด ในส่วนของการวิเคราะห์สินเชื่อได้กล่าวว่า การอำนวยความสะดวกแก่ลูกหนี้เป็นการบริหารเงินทุนอันสำคัญยิ่งของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งจึงจำเป็นต้องวางนโยบายในการให้สินเชื่อที่แน่นอนและชัดเจน เพื่อให้เจ้าหน้าที่สินเชื่อยึดถือเป็นหลักในการพิจารณาสินเชื่อ นโยบายสินเชื่อของธนาคารโดยทั่วไปมุ่งที่จะให้ได้รับรายได้มากที่สุด และมีอัตราเสี่ยงน้อยที่สุด

การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อจะแตกต่างกันไปตามลักษณะของสินเชื่อ และประเภทของลูกค้า ซึ่งได้แก่บุคคลธรรมดา ร้านค้า และนิติบุคคล โดยทั่วไปธนาคารพาณิชย์นิยมใช้หลัก 5 C's ในการวิเคราะห์และประเมินค่าสินเชื่อ คือ พิจารณาจากอุปนิสัย (Character) ความสามารถ (Capacity) เงินทุน (Capital) ของผู้ขอสินเชื่อ ประกอบกับสภาวะทางเศรษฐกิจ (Conditions) และหลักประกัน (Collaterals) เพื่อวัดความสามารถในการชำระคืน และอัตราเสี่ยงของสินเชื่อแต่ละราย โดยเฉพาะผู้ขอสินเชื่อที่เป็นธุรกิจการค้า จะต้องนำเทคนิคทางการบัญชีมาใช้ในการวิเคราะห์และตีความหมายรายการต่างๆ ในงบการเงินของธุรกิจด้วย ทั้งนี้ การประเมินค่าสินเชื่อจะได้ผลดี ก็ต่อเมื่อมีการรวบรวมข่าวสารข้อมูลทางเครดิตที่จำเป็นไว้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และเจ้าหน้าที่ผู้วิเคราะห์สินเชื่อก็ต้องมีความรู้ ความชำนาญเพียงพอ ซึ่งจะช่วยให้เจ้าหน้าที่สินเชื่อสามารถพิจารณาตัดสินใจได้ถูกต้องว่า สินเชื่อรายใดสมควรอนุมัติ รายใดควรปฏิเสธ

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช ⁷ (2530) กล่าวถึง หลักเกณฑ์ทั่วไปในการพิจารณาสินเชื่อสำหรับธุรกิจที่คืน ดังนี้ สินเชื่อธุรกิจที่คืนเป็นสินเชื่อประเภทที่มีลักษณะพิเศษหลายประการ ทำให้ต้องใช้การพิจารณาที่แตกต่างจากสินเชื่อประเภทอื่น กล่าวคือ นอกจากจะมีการวิเคราะห์ตามหลักการวิเคราะห์สินเชื่อโดยทั่วไปแล้ว ผู้ให้สินเชื่อจะพิจารณาโครงการของผู้ขอสินเชื่ออย่างละเอียด ให้มั่นใจ

⁶ รวีวรรณ ไชยบุตร, “การประเมินและสอบทานสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์”, วิทยานิพนธ์ บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2520.

⁷ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช, การบริหารสินเชื่อ หน่วยที่ 8-15 (กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช, 2530), หน้า 727-732.

ว่าโครงการนั้นมีความเป็นไปได้สูงและมีความสามารถในการชำระหนี้ การพิจารณาโครงการต้องตรวจสอบเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ เจ้าหน้าที่สินเชื่อต้องรู้ว่าผู้ขอจะนำเงินที่ขอจากธนาคารไปใช้เพื่ออะไร มีทางที่จะทำให้รายได้เกิดขึ้นเพื่อนำมาชำระคืนได้เพียงใด ซึ่งธนาคารจำเป็นต้องขอคูแผนการดำเนินงานของผู้ขอสินเชื่อตามโครงการ (Schedule of Work) แต่ละช่วงของการทำงาน ประกอบกับประมาณการรายรับ รายจ่ายในช่วงการดำเนินงานตามโครงการ (Cash - Flow) ด้วย

2. วงเงินที่ขอ ตามหลักการของธนาคาร เกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อการลงทุนในการก่อสร้างประเภทต่างๆ ผู้ขอสินเชื่อควรมีทุนของตนเองอยู่บ้างจำนวนหนึ่งและธนาคารจะให้ความช่วยเหลืออีกจำนวนหนึ่งเพื่อให้งานสำเร็จตามโครงการและเป็นการช่วยไม่ให้ผู้ขอสินเชื่อต้องมีการหนักมากจนเกินไปเมื่อถึงกำหนดชำระคืน นอกจากนี้ธนาคารยังต้องพิจารณาอีกด้วยว่า วงเงินที่ขอนั้นผู้ขอสินเชื่อจะสามารถทำงานได้เสร็จตามแผนงานหรือไม่ เพื่อป้องกันไม่ให้ลูกค้าเกิดอุปสรรคด้านเงินทุนเมื่อทำโครงการไปได้เพียงส่วนหนึ่งเท่านั้น ทำให้ผู้ขอสินเชื่อต้องไปหาเงินทุนมาเพิ่มเติมจากแหล่งอื่น หากไม่ได้รับอนุมัติเพิ่มจากธนาคาร ก็จะเกิดปัญหาด้านการชำระคืนแก่ธนาคารได้

3. ระยะเวลาในการชำระคืน การชำระหนี้คืนธนาคารขึ้นอยู่กับรายรับของลูกค้า ซึ่งธนาคารมีสิทธิ์ที่จะกำหนดระยะเวลาในการผ่อนชำระเงิน หรือลดวงเงินลงได้ตามรายได้ของผู้ขอสินเชื่อ โดยขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของผู้ขอสินเชื่อที่จะขอสินเชื่อไปเพื่อกิจการประเภทใด มีรายได้จากการดำเนินงานเท่าใด

4. ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมโครงการ พนักงานสินเชื่อต้องคำนึงถึงทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมว่าอยู่ในสภาพใด ตรงต่อเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของโครงการหรือไม่ซึ่งหากไม่เป็นไปตามเป้าหมายจะส่งผลให้การตอบแทนที่จะได้รับการลงทุนผิดไป ซึ่งจะมีผลต่อการชำระหนี้คืนธนาคารได้

5. ประมาณการลงทุนของโครงการ การลงทุนทำโครงการ ผู้ลงทุนจะต้องประมาณการลงทุนของโครงการทั้งหมดไว้อย่างละเอียดว่าจะต้องใช้เงินทุนทั้งสิ้นเท่าใด เพื่อที่จะวางแผนจัดสรรหาแหล่งเงินทุนมาใช้ได้เพียงพอให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ การคำนวณประมาณการลงทุนรายการต่างๆ นั้น โดยทั่วไปจะประกอบด้วย ค่าที่ดิน, ค่าพัฒนาที่ดิน, ค่าก่อสร้าง, ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร, ค่าใช้จ่ายด้านดอกเบี้ย และภาษีทางการค้า และ ค่าใช้จ่ายทั่วไป

6. ประมาณการรายรับ - รายจ่าย ในช่วงการดำเนินงานตามโครงการ ผู้ผู้ที่มีการบริหารงานที่ดีย่อมจะมีแผนการดำเนินงานไว้เป็นระยะ ว่ากิจการจะต้องมีค่าใช้จ่าย รายได้ประจำ และผลกำไรสุทธิ

เท่าใดในแต่ละช่วงการทำงาน เพื่อเป็นการแสดงถึงความต้องการเงินทุนหมุนเวียน และการนำเงินไปใช้สำหรับโครงการอย่างแท้จริง เป็นการป้องกันอุปสรรคด้านขาดแคลนเงินทุนเมื่อถึงเวลาดำเนินการ

7. ภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันและนโยบายของรัฐบาล พนักงานสินเชื่อจะต้องศึกษาถึงสถานะเศรษฐกิจเกี่ยวกับงานด้านที่ตนปฏิบัติอยู่ตลอดเวลาเพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มของอัตราการเจริญเติบโตของธุรกิจด้านนั้นๆ ว่าปัจจุบันเป็นอย่างไร และจะเป็นอย่างไรในอนาคต รวมถึงนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะให้การสนับสนุนธุรกิจ หรือการลงทุนอย่างใดเป็นพิเศษ เพื่อจะได้นำข้อมูลเหล่านี้มาประกอบการพิจารณาสินเชื่อได้อย่างมีประสิทธิภาพ