

บทที่ 6

แผนด้านการเงิน

6.1 วัตถุประสงค์ทางการเงิน

1. เพื่อการวางแผนการดำเนินงานด้านการเงินขององค์กรอย่างมีระบบ
2. เพื่อให้การลงทุนมีความเสี่ยงน้อยที่สุด
3. เพื่อประมาณการงบประมาณกระแสเงินสดหมุนเวียน ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจให้มีสภาพคล่องและได้ผลกำไรอย่างต่อเนื่อง

6.2 การประมาณการด้านการเงิน

6.2.1 ค่าใช้จ่ายของโครงการ

ค่าใช้จ่ายของโครงการจะถูกจัดออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในระหว่างการดำเนินการ

(1) ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ

(1.1) ค่าที่ดิน ขนาด 2 ไร่ 200 ตารางวา เป็นจำนวนเงิน 11,500,000 บาท

(1.2) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10,585,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังที่แสดงไว้ในตารางที่ 6.1

ตารางที่ 6.1

รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

รายละเอียดด้านการก่อสร้าง	จำนวนเงิน(บาท)
ห้องพัก 1 ชั้น จำนวน 5 หลัง	1,500,000
ห้องพัก 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง	1,650,000
ส่วนต้อนรับและห้องอาหาร (Reception Hall)	2,200,000
โรงครัวกาแฟขนาดเล็ก	240,000
งานตกแต่งภายในห้องพัก	1,575,000
งานตกแต่งภายในส่วนต้อนรับและห้องอาหาร	1,100,000
งานจัดสวน ตกแต่งภายนอก ปรับพื้นที่	1,000,000
งานสาธารณูปโภค และงานระบบไฟฟ้า	1,000,000
งานขุดน้ำใต้ดิน ¹ (รวมค่าอุปกรณ์ที่ใช้ และค่าแรง)	200,000
บ้านพักคนงาน	120,000
รวม	10,585,000

ที่มา : จากการสอบถาม

¹ บ่อมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1 เมตร ลึก 10 เมตร เครื่องปั้มน้ำขนาด 2 แรงม้า 2 นิ้ว จำนวน 2 ตัว ราคาตัวละ 3,500 บาท ใช้ไฟฟ้า 1 เฟส และมีค่าใช้จ่ายในการขุดหรือค่าแรง 6,000 บาท (ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเบย์วิวิธอร์ท)

(1.3) ค่าอุปกรณ์ เป็นเงินทั้งสิ้น 857,350 บาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายด้านสิ่งอำนวยความสะดวกของห้องพัก ห้องอาหารและส่วนต้อนรับ อุปกรณ์สำนักงาน อุปกรณ์อื่นๆ ดังแสดงไว้ในตารางที่ 6.2 และในแต่ละด้านดังกล่าวก็จะมีรายละเอียดปลีกย่อยดังแสดงไว้ในตารางที่ 6.3 – 6.6

ตารางที่ 6.2

รายละเอียดค่าอุปกรณ์

รายละเอียด	จำนวนเงิน(บาท)
สิ่งอำนวยความสะดวกของห้องพัก	456,350
ห้องอาหารและreception	118,500
อุปกรณ์สำนักงาน	96,000
อุปกรณ์อื่นๆ	226,500
รวม	857,350

ที่มา: จากการสอบถาม

ตารางที่ 6.3

รายละเอียดค่าใช้จ่ายสิ่งอำนวยความสะดวกของห้องพัก

รายการ	ราคา	จำนวน	รวมเป็นเงิน	อายุการใช้งาน	ค่าเสื่อมราคา
แอร์คอนดิชัน (LG, 18,000 BTU)	22,000	11	242,000	5	48,400
คอมพิวเตอร์	400	11	4,400	5	880
ชุดเครื่องนอน	9,000	11	99,000	5	19,800
เครื่องเล่น Mp3 และชุดลำโพง	5,000	11	55,000	5	11,000
ทีวี (ชัมซุง)	7,635	6	45,810	5	9,162
DVD (ชัมซุง)	1,690	6	10,140	5	2,028
รวม			456,350		91,270

ที่มา: จากการสอบถาม

ตารางที่ 6.4

รายละเอียดค่าใช้จ่ายห้องอาหารและส่วนต้อนรับ

รายการ	ราคา	จำนวน	รวมเป็นเงิน	อายุการ ใช้งาน	ค่าเสื่อมราคา
ชุดโซฟา	15,000	1	15,000	5	3,000
เครื่องเสียง	18,000	1	18,000	5	3,600
โทรทัศน์	32,000	2	64,000	5	12,800
โซฟาเบด	17,000	1	17,000	5	3,400
เครื่องเล่นDVD	4,500	1	4,500	5	900
รวม			118,500		23,700

ที่มา :จากการสอบถาม

ตารางที่ 6.5

รายละเอียดค่าใช้จ่ายอุปกรณ์สำนักงาน

รายการ	ราคา	จำนวน	รวมเป็นเงิน	อายุการใช้ งาน	ค่าเสื่อมราคา
คอมพิวเตอร์	15,000	1	15,000	5	3,000
โทรศัพท์	1,000	1	1,000	5	200
Printer	20,000	1	20,000	5	4,000
Notebook	30,000	2	60,000	5	12,000
รวม			96,000		19,200

ที่มา: จากการสอบถาม

ตารางที่ 6.6

รายละเอียดค่าใช้จ่ายอุปกรณ์อื่นๆ

รายการ	ราคา	จำนวน	รวมเป็นเงิน	อายุการใช้ งาน	ค่าเสื่อม ราคา
เรือคายัค	12,000	2	24,000	5	4,800
จักรยาน	3,000	6	18,000	5	3,600
เครื่องควักกาแฟ	60,000	1	60,000	5	12,000
เครื่องบดกาแฟ	19,500	1	19,500	5	3,900
เครื่องชงกาแฟ	40,000	1	40,000	5	8,000
อุปกรณ์ในการชงกาแฟ	45,000	-	45,000	5	9,000
เครื่องครัวและอุปกรณ์	20,000	-	20,000	5	4,000
รวม			226,500		45,300

ที่มา: จากการสอบถาม

(2) ค่าใช้จ่ายในระหว่างการดำเนินการ

(2.1) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ค่าโทรศัพท์ ค่าเชื่อมต่อสัญญาณอินเทอร์เน็ต และค่าเช่าพื้นที่อินเทอร์เน็ต รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 472,500 บาท ดังแสดงในตารางที่ 6.7 ทั้งนี้ ในส่วนของค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินเดือนพนักงาน พนักงานแต่ละฝ่ายจะมีอัตราเงินเดือนที่แตกต่างกันไป ดังรายละเอียดที่แสดงไว้ในตารางที่ 6.8

ตารางที่ 6.7

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รายละเอียด	จำนวนเงิน (บาท/ปี)
เงินเดือนพนักงาน	414,000
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา	20,000
ค่าโทรศัพท์	24,000
ค่าเชื่อมต่อสัญญาณอินเทอร์เน็ต	12,000
ค่าเช่าพื้นที่อินเทอร์เน็ต	2,500
รวม	472,500

ที่มา: จากการสอบถาม

ตารางที่ 6.8

เงินเดือนพนักงาน

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	อัตราเงินเดือน (บาท)	รวม(บาท)
ผู้จัดการ	1	9,500	9,500
พนักงานแผนกอาหาร	1	7,000	7,000
พนักงานต้อนรับ	1	5,500	5,500
แม่บ้าน	1	4,500	4,500
พนักงานแผนกเครื่องดื่ม	1	8,000	8,000
รวมอัตราเงินเดือนต่อเดือน			34,500
รวมอัตราเงินเดือนต่อปี			414,000

ที่มา: จากการสอบถาม

หมายเหตุ : เงินเดือนพนักงานจะมีการปรับขึ้นทุกปี ในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

(2.2) ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด เป็นเงินลงทุนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางการตลาดทั้งหมด เช่น ค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เป็นต้น ทั้งนี้ ในปีแรกที่เปิดโครงการ ทางรีสอร์ทจะมีการใช้งบประมาณทางการตลาดค่อนข้างสูงกว่าปีอื่นๆ โดยคิดเป็นอัตราประมาณร้อยละ 10 ของรายได้ทั้งปีของรีสอร์ท ส่วนในปีอื่นๆ ต่อมา จะใช้ในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ในแต่ละปี

(2.3) ต้นทุนในการดำเนินงาน

ต้นทุนในการดำเนินงานที่สร้างรายได้ของรีสอร์ท มีดังนี้

(2.3.1) ค่าใช้จ่ายห้องพัก โดยเฉลี่ยเท่ากับ 330 บาทต่อห้องต่อวัน หลักๆ มาจากอัตราค่าใช้ไฟฟ้า ซึ่งประมาณการจาก อัตราค่าไฟฟ้าต่อหน่วย * จำนวนดวงไฟที่ติดตั้งในห้องพัก * จำนวนชั่วโมงการเปิดไฟในห้องพักในแต่ละวัน (ดูวิธีการคำนวณค่าไฟจากภาคผนวก)

ทั้งนี้ จากการคาดการณ์ว่าในแต่ละวันลูกค้าผู้ใช้บริการคงจะไม่เปิดไฟทุกดวงพร้อมกันในบริเวณห้องพัก ดังนั้น ต้นทุนโดยเฉลี่ยดังกล่าวจึงเป็นการคิดโดยเหมารวม โดยรวมค่าใช้จ่ายที่เกิดจากอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าอื่นๆ ที่ลูกค้าอาจมีการนำมาใช้ในห้องพัก เช่น อุปกรณ์ชาร์ตแบตเตอรี่โทรศัพท์ คอมพิวเตอร์ส่วนตัวประเภทพกพา (Notebook Computer) เป็นต้น

(2.3.2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อยู่ที่ประมาณร้อยละ 8 ของรายได้ค่าห้องพัก โดยหลักๆ มาจากอัตราค่าไฟฟ้าส่วนกลาง ซึ่งประมาณการจาก อัตราค่าไฟฟ้าต่อหน่วย * จำนวนดวงไฟที่ติดตั้งภายในบริเวณรีสอร์ท * จำนวนชั่วโมงการเปิดไฟในบริเวณรีสอร์ทในแต่ละวัน

ประกอบกับอัตราค่าไฟที่ใช้ไปสำหรับเครื่องปั้มน้ำที่ทางรีสอร์ทใช้ในการสูบน้ำจากบ่อน้ำใต้ดิน ซึ่งคำนวณมาจากปริมาณการใช้น้ำของผู้เข้าพักในรีสอร์ท รวมถึงปริมาณการใช้น้ำเพื่อการซักล้าง ทั้งนี้ ต้นทุนค่าใช้จ่ายส่วนกลางของรีสอร์ทซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8 ของรายได้ค่าห้องพักนี้ สอดคล้องกับข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ฝ่ายสินเชื่อเพื่อธุรกิจ SMEs ของธนาคารกรุงศรีอยุธยา ซึ่งให้ข้อมูลว่าโดยปกติค่าใช้จ่ายส่วนกลางของธุรกิจรีสอร์ทจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 7 – 10

ทั้งนี้ ดังที่ได้กล่าวไปแล้วว่า ทางรีสอร์ทมีการขุดบ่อน้ำใต้ดินเป็นของตนเองเพื่อนำน้ำขึ้นมาใช้ภายในรีสอร์ทโดยไม่ต้องใช้น้ำประปา ดังนั้น ต้นทุนค่าใช้จ่ายทั้งของแผนกห้องพักและที่เป็นส่วนกลางของรีสอร์ทจึงมาจากค่าสาธารณูปโภค คือ ค่าไฟฟ้าเป็นหลัก

(2.3.3) ค่าใช้จ่ายแผนกอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนค่าวัสดุอุปกรณ์และวัตถุดิบต่างๆ ที่ใช้ในการประกอบอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 - 40 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการรีสอร์ท 2 แห่งบนชายหาดบ้านกรูด คือ เบย์วิวบีชรีสอร์ท และ Lumla Resort)

(2.3.4) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าจัดทำ และ/ หรือ จัดหาของที่ระลึกเพื่อนำมาจำหน่าย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของรายได้จากการขายของที่ระลึก

ตารางที่ 6.9

ต้นทุนการขายและบริการในปี พ.ศ. 2552 – พ.ศ. 2572

ปีที่	ต้นทุนขายและบริการ			รวมต้นทุนขายและบริการ
	ค่าใช้จ่าย ห้องพัก	ต้นทุนอาหารและ เครื่องดื่ม	ต้นทุนอื่น	
2553	321,679	214,997	41,346	578,022
2554	385,040	289,514	55,676	730,229
2555	477,644	359,144	69,066	905,854
2556	536,132	415,214	79,849	1,031,194
2557	584,871	466,549	89,721	1,141,141
2558	609,611	500,873	96,322	1,206,806
2559	634,361	536,845	103,239	1,274,445
2560	659,101	574,515	110,484	1,344,100
2561	683,883	614,000	118,077	1,415,961
2562	708,640	655,314	126,022	1,489,976
2563	729,899	674,973	129,803	1,534,675
2564	751,796	695,223	133,697	1,580,715
2565	774,350	716,079	137,708	1,628,137
2566	797,580	737,562	141,839	1,676,981
2567	821,508	759,689	146,094	1,727,290
2568	846,153	782,479	150,477	1,779,109
2569	871,538	805,954	154,991	1,832,482
2570	897,684	830,132	159,641	1,887,457
2571	924,614	855,036	164,430	1,944,080
2572	952,353	880,687	169,363	2,002,403

ที่มา: จากการคำนวณ

(4) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการดำเนินงาน ประกอบด้วย

(4.1) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ได้แก่ อุปกรณ์สำนักงาน หนังสือ ซีดีเพลง อุปกรณ์สิ้นเปลืองภายในห้องน้ำ อยู่ที่สุดส่วนประมาณร้อยละ 1 ของรายได้ทั้งหมด

(4.2) ค่าภาษีโรงเรือน เป็นเงินทั้งสิ้น 58,400 บาท/ ปี คำนวณได้จาก อัตราค่าเช่าห้องพัก * จำนวนวันใน 1 ปี (365 วัน) * อัตราภาษี (ร้อยละ 8) รวมถึงค่าบำรุงองค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.) ค่าภาษีป้าย ค่าใบอนุญาตจำหน่ายอาหาร อีกประมาณ 10,000 บาท

(4.3) อัตราเงินเฟ้อ ใช้อัตราประมาณการที่ร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดอายุโครงการ

ตารางที่ 6.10

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ

ปีที่	ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ								รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
	รายจ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	ค่าไฟฟ้า, ค่าน้ำ (ส่วนกลาง)	ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	ค่าประชาสัมพันธ์	ค่าโทรศัพท์	ค่าเช่าพื้นที่และค่าเชื่อมต่อ	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าภาษีโรงเรือน+ภาษี	
2553	414,000	165,383	62,019	270,814	24,000	14,500	27,081	68,400	1,046,197
2554	414,000	222,703	83,514	109,403	24,720	14,935	36,468	68,400	974,142
2555	414,000	276,264	103,599	135,715	25,462	15,383	45,238	68,400	1,084,061
2556	414,000	319,395	119,773	156,903	26,225	15,845	52,301	68,400	1,172,842
2557	414,000	358,884	134,582	176,302	27,012	16,320	58,767	68,400	1,254,267
2558	414,000	385,287	144,483	189,272	27,823	16,809	63,091	68,400	1,309,165
2559	414,000	412,957	154,859	202,865	28,657	17,314	67,622	68,400	1,366,675
2560	414,000	441,935	165,726	217,100	29,517	17,833	72,367	68,400	1,426,878
2561	414,000	472,308	177,115	232,021	30,402	18,368	77,340	68,400	1,489,956
2562	414,000	504,088	189,033	247,633	31,315	18,919	82,544	68,400	1,555,932
2563	414,000	519,210	194,704	255,062	32,254	19,487	85,021	68,400	1,588,138
2564	414,000	534,787	200,545	262,714	33,222	20,071	87,571	68,400	1,621,310
2565	414,000	550,830	206,561	270,595	34,218	20,674	90,198	68,400	1,655,477
2566	414,000	567,355	212,758	278,713	35,245	21,294	92,904	68,400	1,690,669
2567	414,000	584,376	219,141	287,075	36,302	21,933	95,692	68,400	1,726,918
2568	414,000	601,907	225,715	295,687	37,391	22,591	98,562	68,400	1,764,253
2569	414,000	619,964	232,487	304,557	38,513	23,268	101,519	68,400	1,802,709
2570	414,000	638,563	239,461	313,694	39,668	23,966	104,565	68,400	1,842,318
2571	414,000	657,720	246,645	323,105	40,858	24,685	107,702	68,400	1,883,115
2572	414,000	677,452	254,044	332,798	42,084	25,426	110,933	68,400	1,925,137

ที่มา : จากการประมวลผลข้อมูลการศึกษา

(4.4) การปรับปรุงซ่อมแซมรีสอร์ท จากการสัมภาษณ์ฝ่ายสินเชื่อเพื่อธุรกิจ SMEs ของธนาคารกรุงศรีอยุธยา ได้รับทราบข้อมูลว่า โดยปกติ งบประมาณในการปรับปรุงและซ่อมแซมของธุรกิจรีสอร์ทจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 – 5 และจะทำทุกๆ 3 – 5 ปี ขึ้นอยู่กับขนาดและรูปแบบของรีสอร์ท และจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการรีสอร์ทบริเวณชายหาดบ้านกูด ได้รับข้อมูลว่า การปรับปรุงและซ่อมแซมรีสอร์ทจะทำทุก ๆ 8 – 10 ปี จากข้อมูลดังกล่าว เมื่อนำมาพิจารณาเกี่ยวกับขนาดและรูปแบบของ Coffee Cup Resort แล้ว สรุปได้ว่า

- (1) ทางรีสอร์ทจะมีการบูรณะซ่อมแซมทุกๆ 8 ปี
- (2) งบประมาณในการบูรณะซ่อมแซมสิ่งก่อสร้าง จะอยู่ที่ร้อยละ 5 ของงบประมาณการก่อสร้างครั้งแรก บวกกับอัตราเงินเฟ้ออีกร้อยละ 3
- (3) งบประมาณการลงทุนในอุปกรณ์ต่างๆ สำหรับห้องพัก เช่น โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ ฯลฯ ใหม่ทั้งหมด จะอยู่ที่ร้อยละ 3 บวกกับอัตราเงินเฟ้ออีกร้อยละ 3 ทั้งนี้ จากการประเมินคาดว่าจะงินดังกล่าวน่าจะเพียงพอเนื่องจากรีสอร์ทเป็นรีสอร์ทขนาดเล็ก โครงสร้างเรียบง่าย และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องพักก็มีเพียงเท่าที่จำเป็น

ตารางที่ 6.11

แสดงค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาในแต่ละปี

หน่วย:บาท

	ปีที่	การลงทุน				
		ที่ดิน	ค่าก่อสร้างโรงแรม	ค่าใช้จ่าย	ค่าอุปกรณ์	รวม
	2552	(11,500)	(10,585)	(2,058)	(857)	(25,000)
1	2553	-	-	-	-	-
2	2554	-	-	-	-	-
3	2555	-	-	-	-	-
4	2556	-	-	-	-	-
5	2557	-	-	-	-	-
6	2558	-	-	-	-	-
7	2559	-	-	-	-	-
8	2560	-	(545)	-	(883)	(1,428)
9	2561	-	-	-	-	-
10	2562	-	-	-	-	-
11	2563	-	-	-	-	-
12	2564	-	-	-	-	-
13	2565	-	-	-	-	-
14	2566	-	-	-	-	-
15	2567	-	-	-	-	-
16	2568	-	(561)	-	(910)	(1,471)
17	2569	-	-	-	-	-
18	2570	-	-	-	-	-
19	2571	-	-	-	-	-
20	2572	11,500	112	-	182	11,794

ที่มา: จากการประมวลผลข้อมูลการศึกษา

ยกตัวอย่างวิธีการคำนวณการซ่อมแซมรีสอร์ทในปีที่ 8 ค่าซ่อมแซมสิ่งก่อสร้าง เท่ากับ 545 มาจาก $10,585 \times 5\% \times 1.03$ จะได้ค่าซ่อมแซมรีสอร์ทในปีที่ 8

(4.5) ค่าเสื่อมราคา คำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง และกำหนดให้สิ่งก่อสร้างมีอายุการใช้งาน 20 ปี อุปกรณ์ต่างๆมีอายุการใช้งาน 5 ปี

การคิดค่าเสื่อมราคาบวกกับ เนื่องจากงบกระแสเงินสดเป็นรายงานที่เกี่ยวกับเงินสดที่รับและจ่ายจริง ส่วนค่าเสื่อมราคาเป็นค่าใช้จ่ายที่ติดตามระบบบัญชีไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่จ่ายเป็นตัวเงินออกไป ในการคำนวณงบกระแสเงินสดจะนำกำไร(ขาดทุน)สุทธิมาคำนวณ ในงบกระแสเงินสดจึงต้องทำการบวกกับค่าเสื่อมราคาเพื่อให้ได้รายรับ รายจ่ายที่แท้จริงในแต่ละปี

ตารางที่ 6.12

แสดงค่าเสื่อมราคาในแต่ละปี

หน่วย:บาท

ปีที่	ค่าเสื่อมราคา		
	ค่าก่อสร้างโรงแรม	ค่าซ่อมแซม	รวม
2552			
2553	529	171	701
2554	529	171	701
2555	529	171	701
2556	529	171	701
2557	529	171	701
2558	529		529
2559	529		529
2560	529		529
2561	529	286	815
2562	529	286	815
2563	529	286	815
2564	529	286	815
2565	529	286	815
2566	529		529
2567	529		529
2568	529		529
2569	529	294	823
2570	529	294	823
2571	529	294	823
2572	529	294	823

ที่มา: จากการประมวลผลข้อมูลการศึกษา

6.2.2 สมมุติฐานเกี่ยวกับรายได้ของโครงการ

(1) รายได้จากการบริการห้องพัก

ทางรีสอร์ทมีการให้บริการห้องพัก 2 รูปแบบ คือ แบบ Beach Front และแบบ Family Villa ซึ่งในแต่ละรูปแบบอัตราค่าบริการห้องพักก็จะแตกต่างกันไปตามช่วงระยะเวลาการเข้าพัก คือ วันจันทร์ – ศุกร์ (Weekday) วันเสาร์ – อาทิตย์ หรือวันหยุดสุดสัปดาห์ (Weekend) และช่วงวันหยุดยาวหรือวันหยุดเทศกาล (Long Weekend) ดังรายละเอียดในตารางที่ 6.13

ตารางที่ 6.13

ราคาของห้องพัก

รูปแบบของห้องพัก	อัตราค่าบริการ (บาท/ หลัง/ คืน)		
	วันจันทร์ – ศุกร์ (Weekday)	วันเสาร์ – อาทิตย์ (Weekend)	วันหยุดเทศกาล (Long Weekend)
Beach Front	2,000	2,300	2,600
Family Villa	3,000	3,300	3,600

ที่มา: จากการประมวลผลข้อมูลการศึกษา

ในการคำนวณรายได้จากค่าห้องพัก จะคำนวณจาก

ราคาห้องพักเฉลี่ย (แบบ Beach Front หรือ Family Villa) * อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ระหว่างช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (Low Season) และช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) * จำนวนวันต่อปี (365 วัน) * จำนวนห้องพักทั้งหมด (แบบ Beach Front หรือ Family Villa)

ยกตัวอย่าง การคำนวณรายได้ห้องพัก ในปี 2553 โดยกำหนดให้ราคาห้องพักเฉลี่ย (แบบ Beach Front) อยู่ที่ 1,735 บาท อัตราเข้าพักเฉลี่ย (รวม Low Season กับ High Season) ร้อยละ 24 จำนวนห้องพักแบบ Beach Front มีจำนวนทั้งสิ้น 5 ห้อง

ทางรีสอร์ทที่มีรายได้จากการให้บริการห้องพักแบบ Beach Front ทั้งสิ้น $1,735 * 24\% * 365 * 5$ เท่ากับ 746,329 บาทต่อปี

ทั้งนี้ ทางรีสอร์ทมีนโยบายลดราคาห้องพักลงร้อยละ 20 ในปีแรก ร้อยละ 10 ในปีี่ 2 และ 3 จากนั้นจึงให้บริการในอัตราค่าบริการคงที่ในปีอื่นๆ ซึ่งในการการกำหนดอัตราเข้าพักของนักท่องเที่ยวในการจัดทำประมาณการการเงินนั้น ได้อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการรีสอร์ท ทบนายหาดบ้านกรูด จำนวน 2 ราย ได้แก่ เบย์วิวบีชรีสอร์ท และ Lumla Resort ซึ่งให้ข้อมูลว่า อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของรีสอร์ททบนายหาดบ้านกรูดแต่ละแห่งในอดีต ในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว หรือ Low Season (มิถุนายน – พฤศจิกายน) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 - 40 ส่วนในช่วง ฤดูกาลท่องเที่ยว หรือ High Season (ธันวาคม – พฤษภาคม) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 60 – 80 อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการทั้ง 2 รายล้วนให้ความเห็นว่าอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2009 น่าจะ อยู่ในเกณฑ์ที่ดี และมีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่เนื่องจากรีสอร์ทของผู้จัดทำจัดว่าเป็นผู้ประกอบการรายใหม่ซึ่งยังไม่เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยว จึงขอตั้งสมมุติฐานให้ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของรีสอร์ทในปีแรกในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว อยู่ที่ร้อยละ 20 ส่วนช่วง ฤดูกาลท่องเที่ยว อยู่ที่ร้อยละ 50 ต่ำกว่าอัตราการเข้าพักของผู้ประกอบการทั้ง 2 รายซึ่งให้บริการ อยู่เดิมและเป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวมากกว่า

(2) รายได้จากการบริการอาหารและเครื่องดื่ม

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการรีสอร์ททบนายหาดบ้านกรูดจำนวน 2 แห่ง คือ เบย์วิวบีชรีสอร์ท และ Lumla Resort ทราบว่า รายได้จากการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มจะแปรผันตามรายได้ของห้องพัก โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ประมาณ 270 บาท/ วัน/ คน

(3) รายได้จากการให้บริการส่วนอื่นๆ

เช่น การจำหน่ายของที่ระลึก การให้เช่ายานพาหนะ เช่น รถตู้ รถจักรยานยนต์ เป็นต้น ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการรีสอร์ททบนายหาดบ้านกรูดจำนวน 2 แห่ง คือ เบย์วิวบีช

รีสอร์ท และ Lumla Resort ทราบว่า รายได้อื่นๆ ดังกล่าวจะอยู่ที่สัดส่วนประมาณร้อยละ 5 ของ รายได้จากการให้บริการห้องพัก

ตารางที่ 6.14

รายได้ของรีสอร์ทในแต่ละปี

หน่วย:บาท

ปี	ประมาณการรายได้			
	ห้องพัก	อาหารและเครื่องดื่ม	อื่นๆ	รวมรายได้
2553	2,067,284	537,494	103,364	2,708,141
2554	2,783,785	723,784	139,189	3,646,759
2555	3,453,303	897,859	172,665	4,523,827
2556	3,992,441	1,038,035	199,622	5,230,098
2557	4,486,052	1,166,374	224,303	5,876,728
2558	4,816,087	1,252,183	240,804	6,309,074
2559	5,161,968	1,342,112	258,098	6,762,179
2560	5,524,184	1,436,288	276,209	7,236,681
2561	5,903,850	1,535,001	295,192	7,734,043
2562	6,301,096	1,638,285	315,055	8,254,436
2563	6,490,129	1,687,434	324,506	8,502,069
2564	6,684,833	1,738,057	334,242	8,757,131
2565	6,885,378	1,790,198	344,269	9,019,845
2566	7,091,939	1,843,904	354,597	9,290,440
2567	7,304,697	1,899,221	365,235	9,569,154
2568	7,523,838	1,956,198	376,192	9,856,228
2569	7,749,554	2,014,884	387,478	10,151,915
2570	7,982,040	2,075,330	399,102	10,456,473
2571	8,221,501	2,137,590	411,075	10,770,167
2572	8,468,146	2,201,718	423,407	11,093,272

ที่มา : จากการประมวลผลข้อมูลการศึกษา

6.3 สรุปการทำงานประมาณการเงินในกรณีต่างๆ

6.3.1 การวิเคราะห์สมมติภาพ (Scenario Analysis) แบ่งออกเป็นการวิเคราะห์ใน 3 กรณี คือ อัตราการเข้าพักปกติ (Most Likely Case) อัตราการเข้าพักดีที่สุด (Best Case) และ อัตราการเข้าพักต่ำที่สุด (Worst Case) ได้ค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) โดยมีอัตราการคิดลด (Discount rate) เป็นร้อยละ 7.75 เท่ากับอัตราเงินกู้ระยะยาวของธนาคาร ดังแสดงในตารางที่ 6.15

ตารางที่ 6.15

วิเคราะห์สมมติภาพ

การวิเคราะห์สมมติภาพ	ค่าปัจจุบันสุทธิ (พันบาท)	อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (ร้อยละ)	ระยะเวลาคืนทุน (ปี)
อัตราการเข้าพักปกติ	8,582	10.77	10.03
อัตราการเข้าพักดีที่สุด	14,967	12.85	8.94
อัตราการเข้าพักต่ำที่สุด	-5,741	5.44	14.70

ที่มา: จากการประมวลผลข้อมูลการศึกษา

ทั้งนี้ การประมาณการอัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวของอัตราการเข้าพักปกติของรีสอร์ทนั้น ช่วง 5 ปีแรก ประมาณการจากข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการบริเวณชายหาดบ้านกรูด ทั้ง 3 แห่ง ได้แก่ เบย์วิวปารีสอร์ท Lumla Resort และบ้านมณตราปรีช รีสอร์ท ส่วนช่วงปีที่

6 – 20 นั้น ประเมินการจากข้อมูลการประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวใน จังหวัด

ประจวบคีรีขันธ์ ในระหว่างปี พ.ศ. 2549 - 2569 ซึ่งการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ ทำไว้ในปี พ.ศ. 2549 ส่วนการลงทุนในปีแรกนั้น ใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 25 ล้านบาท โดยมีการ ปรับปรุงและซ่อมแซมรีสอร์ททุกๆ 8 ปี ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว และหากปีที่ 20 ทำการขายกิจการ ก็จะได้รับเงินจากการขายที่ดินและอุปกรณ์ชิ้นส่วนหนึ่ง

ผลการวิเคราะห์ในกรณีอัตราการเข้าพักปกติ (Most Likely Case) โดยประมาณการ ยอดรายรับและรายจ่ายอยู่บนสมมติฐานสภาพความเป็นไปได้ในปัจจุบัน แสดงให้เห็นว่า โครงการ ให้ผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ในเกณฑ์ที่ดี คือ ร้อยละ 10.77 ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย เงินกู้ระยะยาว (7.75) อีกทั้งการลงทุนยังทำให้รีสอร์ทมีกำไรสุทธิซึ่งเมื่อแปลงค่าเป็นมูลค่า ปัจจุบันแล้ว เท่ากับ 8,582,000 บาท และมีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 10 ปี จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และให้อัตราผลตอบแทนเป็นที่พอใจของผู้ลงทุน

สำหรับในกรณีอัตราการเข้าพักที่ดีที่สุด (Best Case) ซึ่งได้แก่การที่มีนักท่องเที่ยวมา เข้าพักที่รีสอร์ทเพิ่มขึ้นจากอัตราการเข้าพักปกติร้อยละ 10 อันอาจเกิดขึ้นได้ในกรณีที่การบริการ และรูปแบบของรีสอร์ทเป็นที่พอใจของกลุ่มเป้าหมาย ประกอบกับการทำการตลาดที่ดี จะส่งผล ให้โครงการได้ผลตอบแทนจากเงินลงทุน (IRR) อยู่ในเกณฑ์ที่ดี คือ ร้อยละ 12.85 ซึ่งสูงกว่าอัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (7.75) นอกจากนี้ การลงทุนยังทำให้รีสอร์ทมีกำไรสุทธิซึ่งเมื่อแปลงค่า เป็นมูลค่าปัจจุบัน เท่ากับ 14,967,000 บาท โดยมีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 8.94 ปี จะเห็นได้ว่า เมื่อนักท่องเที่ยวเข้าพักในรีสอร์ทเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จะทำให้รีสอร์ทมีอัตราผลตอบแทนจากการ ลงทุนและมูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

ส่วนในกรณีอัตราการเข้าพักต่ำที่สุด (Worst Case) หรือการที่รีสอร์ทมีนักท่องเที่ยว เข้าพักน้อยกว่าอัตราการเข้าพักปกติร้อยละ 10 นั้น จากผลการวิเคราะห์ หากเกิดกรณีดังกล่าว จะ ส่งผลให้รีสอร์ทได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 5.44 ซึ่งต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงิน กู้ระยะยาว (7.75) โดยมีผลขาดทุนสุทธิซึ่งแปลงค่าเป็นมูลค่าปัจจุบันได้เท่ากับ 5,741,000 บาท และต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานเท่ากับ 14.70 ปี จึงจะคืนทุน

6.3.2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ซึ่งทำการวิเคราะห์ใน 4 กรณี ตามสมมติฐานที่แสดงไว้ในตารางที่ 6.11 ได้ค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ดังแสดงในตารางที่ 6.16

ตารางที่ 6.16

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว	สมมติฐาน
กรณีที่ 1	ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 10
กรณีที่ 2	ต้นทุนการขายและการบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10
กรณีที่ 3	ต้นทุนการก่อสร้างลดลงร้อยละ 10
กรณีที่ 4	อัตราการเข้าพักขั้นต่ำของรีสอร์ท

ที่มา : จากการตั้งสมมุติฐาน

ตารางที่ 6.17

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว	ค่าปัจจุบัน สุทธิ (พันบาท)	อัตราผลตอบแทน ภายในโครงการ (ร้อยละ)	ระยะเวลาคืนทุน (ปี)
กรณีที่ 1	7,514	10.29	10.30
กรณีที่ 2	6,409	10.08	10.22
กรณีที่ 3	9,650	11.29	9.74
กรณีที่ 4	93	7.78	12.14

ที่มา: จากการประมวลผลข้อมูลการศึกษา

จากตารางที่ 6.17 จะเห็นได้ว่า ในกรณีที่ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 (กรณีที่ 1) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่โครงการต้องการ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว คือ ร้อยละ 7.75 โครงการนี้มีความน่าสนใจและมีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจาก อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 10.29 ซึ่งมากกว่าอัตราผลตอบแทนที่โครงการต้องการโครงการโดยการลงทุนจะมีกำไรสุทธิซึ่งเมื่อแปลงค่าเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 7,514,000 บาท และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 10.30 ปี

ส่วนในกรณีที่ต้นทุนการขายและการบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 (กรณีที่ 2) จะส่งผลให้โครงการมีผลกำไรสุทธิซึ่งเมื่อแปลงเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 6,409,000 บาท โดยอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 10.08 ระยะเวลาในการคืนทุน 10.22 ปี ซึ่งผลการวิเคราะห์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า หากสถานการณ์ในกรณีที่ 2 เกิดขึ้น โครงการดังกล่าวก็ยังคงมีความน่าสนใจและมีความเป็นไปได้ในการลงทุนเช่นเดียวกับกรณีที่ 1 เนื่องจาก การลงทุนมี

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวก และ อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) มากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว อีกทั้งระยะเวลาคืนทุนของโครงการก็ยังเป็นที่น่าพอใจของผู้ลงทุน ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า ไม่ว่าต้นทุนด้านการก่อสร้าง หรือต้นทุนทางด้านการขายและการบริการจะเพิ่มขึ้น โครงการ Coffee Cup Resort ก็ยังคงเป็นโครงการที่มีความน่าสนใจและความเป็นไปได้ในการลงทุน

สำหรับในกรณีที่ 3 คือ เมื่อต้นทุนการก่อสร้างลดลงร้อยละ 10 จะส่งผลให้ โครงการมีกำไรสุทธิที่เมื่อแปลงค่าเป็นมูลค่าปัจจุบัน (NPV) แล้วเท่ากับ 9,650,000 บาท โดยให้ผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.29 ซึ่งมากกว่าอัตราผลตอบแทนที่โครงการต้องการ และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 9.74 ปี จะเห็นได้ว่า ต้นทุนการก่อสร้างที่ลดลงมีผลต่ออัตราผลตอบแทนตลอดจนระยะเวลาคืนทุนของโครงการเป็นอย่างมาก ดังนั้น ในการก่อสร้างจึงควรมีการวางแผนการใช้จ่ายและควบคุมต้นทุนให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้โครงการได้รับผลตอบแทนมากที่สุด

สุดท้าย กรณีที่ 4 เป็นการวิเคราะห์อัตราการเข้าพักขั้นต่ำที่รีสอร์ทยังคงสามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ในระดับที่ทำให้รายได้เท่ากับค่าใช้จ่าย ซึ่งได้มีการพิจารณามูลค่าของเงินตามเวลา นั่นคือ การทำให้มูลค่าปัจจุบัน (NPV) ของกิจการเป็นศูนย์ หรือ อัตราผลตอบแทนของโครงการเท่ากับ อัตราคิดลด หรือ อัตราเงินกู้ระยะยาว (7.75%)

โดยวิธีการคิด เป็นการปรับอัตราการเข้าพัก จากกรณีอัตราการเข้าพักปกติ (Most Likely Case) ลงเรื่อยๆ จนกระทั่งมูลค่าปัจจุบัน (NPV) ของกิจการเป็นศูนย์ หรือ อัตราผลตอบแทนของโครงการเท่ากับ อัตราคิดลด หรือ อัตราเงินกู้ระยะยาว (7.75%)

โดยกรณีอัตราการเข้าพักปกติ (Most Likely Case) โครงการมีกำไรสุทธิซึ่งเมื่อแปลงค่าเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว เท่ากับ 8,582,000 บาท ให้ผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ในเกณฑ์ที่ดี คือ ร้อยละ 10.77 ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (ร้อยละ 7.75) เพราะฉะนั้นอัตราการเข้าพักปกติ (Most Likely Case) สามารถลดลงได้ จึงมีการปรับอัตราการเข้าพักลดลงใน 5 ปีแรก (สำหรับปีที่ 6 เป็นต้นไปยังคงมีการเติบโตเช่นเดียวกับกรณีอัตราการเข้าพักปกติ) จนทำให้เงินลงทุนเท่ากับรายได้ จึงได้อัตราการเข้าพักขั้นต่ำที่รีสอร์ทสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อีก (ดูตารางเปรียบเทียบอัตราการเข้าพักได้ในตาราง 6.18)

ตารางที่ 6.18

ตารางเปรียบเทียบอัตราเข้าพักของนักท่องเที่ยว ระหว่างกรณีอัตราการเข้าพักปกติกับ

กรณีอัตราการเข้าพักขั้นต่ำของรีสอร์ท ในช่วงปี 2552 – 2556

หน่วย:บาท

ปี	อัตราการเข้าพัก ปกติกรณี Low Season (ร้อยละ)	อัตราการเข้าพัก ปกติกรณี High Season(ร้อยละ)	อัตราการเข้าพัก ขั้นต่ำกรณี Low Season(ร้อยละ)	อัตราการเข้าพักขั้นต่ำ กรณี High Season (ร้อยละ)
2552	12.00	35.00	9.00	26.00
2553	15.00	41.00	11.00	30.00
2554	19.00	51.00	14.00	38.00
2555	24.00	54.00	18.00	40.00
2556	24.00	61.00	18.00	45.00

ที่มา: จากการประมาณการ

จากตารางเห็นได้ว่าอัตราการเข้าพัก กรณีปกติในปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ของโครงการ อัตราการเข้าพักช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (Low Season) เป็นร้อยละ 12.00 15.00 19.00 24.00 และ 24 ตามลำดับ ส่วนในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) เป็นร้อยละ 35 41 51 54 และ 61 ตามลำดับ ซึ่งอัตราการเข้าพักดังกล่าวทำให้ค่ามูลค่าปัจจุบัน (NPV) ยังเป็นบวก และให้ค่าผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) มากกว่าตัวอัตราคิดลด (Discount Rate) ส่วนกรณีอัตราการเข้าพักขั้นต่ำ ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (Low Season) อัตราการเข้าพักในช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ของโครงการจะสามารถลดลงได้เท่ากับร้อยละ 9 11 14 ตามลำดับ และลดลงร้อยละ 18

ในปีที่ 4 และ 5 ส่วนในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) สามารถลดลงได้เป็นร้อยละ 26 30 38 40 และ 45 ตามลำดับ จะส่งผลให้โครงการมีกำไรสุทธิคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 94,000 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) ร้อยละ 7.78 โดยระยะเวลาคืนทุนจะเท่ากับ 12.14 ปี ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าที่พักของนักท่องเที่ยวมีผลต่อการประเมินโครงการอย่างมาก ดังนั้นจึงต้องรักษาอัตราค่าเช่าที่พักของนักท่องเที่ยวไว้ให้ได้ไม่ต่ำกว่าที่ประมาณการ โครงการลงทุนดังกล่าวจึงจะเกิดขึ้นเป็นผลสำเร็จ

ตารางที่ 6.19

ผลการวิเคราะห์ระหว่างอัตราค่าเช่าที่พักปกติ และอัตราค่าเช่าที่พักขั้นต่ำของรีสอร์ท

	กรณี อัตราค่าเช่าที่พักปกติ	กรณี อัตราค่าเช่าที่พักขั้นต่ำ ทำให้รีสอร์ทคุ้มทุน
NPV (บาท)	8,582,000	94,000
IRR (ร้อยละ)	10.77	7.78

ที่มา: จากการประมวลผลข้อมูลการศึกษา