

บทที่ 5

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

การวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ทางการเงิน เป็นการศึกษในเรื่องของผลตอบแทน ต้นทุนและผลกำไรของโครงการ เพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการลงทุนว่า ผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนจะคุ้มค่าเงินลงทุนหรือไม่ โดยเครื่องมือที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุนมี 3 วิธีดังนี้

- 1) การพิจารณามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)
- 2) การพิจารณาอัตราผลตอบแทนจากโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)
- 3) การพิจารณาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB)

การวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการสถานที่พักแรมในรูปแบบโฮมสเตย์ บริเวณตลาดน้ำอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม มีข้อกำหนดทางการเงิน การประมาณการรายได้ การประมาณการต้นทุน ดังนี้

5.1 ข้อกำหนดทางการเงิน

5.1.1 แหล่งที่มาของเงินทุน

โครงการสถานที่พักแรมในรูปแบบโฮมสเตย์บริเวณตลาดน้ำ อัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม เป็นการปรับปรุงบ้านอยู่อาศัยเดิมเป็นที่พัก อาศัยให้เช่าแก่นักท่องเที่ยว โดยงบประมาณการลงทุนทั้งสิ้น 7,837,551 บาท โดยเงินลงทุนมาจากเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของทั้งหมด

5.1.2 อัตราการคิดลด

อัตราการคิดลด ที่ใช้ในการคำนวณในโครงการนี้ พิจารณาจากค่าเสียโอกาสของเงินทุน ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนควรจะได้รับในปัจจุบันแต่ต้องเสียโอกาสไป โดยเงินลงทุนมาจากเงินฝากประจำ 24 เดือน ดังนั้นค่าเสียโอกาสที่ผู้ลงทุนควรจะได้รับ จึงใช้อัตราเงินฝากประจำ 24 เดือนของ 5 ธนาคารใหญ่เฉลี่ย ได้แก่ ธนาคารกรุง เทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2552 เท่ากับร้อยละ 1.45 ต่อปี

5.1.2 กำหนดสมมติฐาน

การศึกษาครั้งนี้ เป็นการลงทุนปรับปรุงบ้านพักอาศัย ยเดิมบนเนื้อที่ 135.50 ตารางวา เป็นสถานที่พักแรมในรูปแบบโฮมสเตย์ การประมาณการของโครงการมีสมมติฐานดังนี้

1. ระยะเวลาที่ใช้การพิจารณาหรือระยะเวลาในการลงทุนเท่ากับ 5 ปี
2. อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของ 5 ธนาคารใหญ่ถ้วนเฉลี่ย ณ. 11 ธันวาคม 2552 เท่ากับร้อยละ 1.45 ต่อปี
3. ระยะเวลาในการพิจารณาโครงการเป็นการพิจารณาในระยะสั้น ดังนั้นการศึกษาครั้งนี้จึงมิได้นำอัตราเงินเพื่อประกอบการพิจารณาประกอบภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันตลอดตัว ดังนั้นในระยะเวลา 5 ปีข้างหน้าจึงคาดว่าอัตราเงินเพื่อมีผลกระทบกับต้นทุนและรายรับในสัดส่วนที่เท่ากัน

5.2 การประมาณการรายรับ

รายรับรวม (Total Revenue) หมายถึง มูลค่าที่เกิดจากรายรับจากห้องพัก ร้านอาหาร กิจกรรมนำเที่ยว นวดแผนโบราณ และอินเทอร์เน็ต

5.2.1 รายรับจากห้องพัก

จากการสำรวจพบว่า จำนวนห้องพัก ในรูปแบบโฮมสเตย์บริเวณตลาดน้ำอัมพวา สามารถรองรับคนเข้าพักต่อวันได้ 427 คน ในขณะที่ความต้องการห้องพักมีจำนวน 625 คนต่อวัน และจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮมสเตย์ บริเวณตลาดน้ำอัมพวา พบว่า อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ในช่วงวันอาทิตย์ – วันพฤหัสบดี เฉลี่ยร้อยละ 20 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด และในช่วงวันศุกร์ – วันเสาร์ เฉลี่ยร้อยละ 95 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด การประมาณการรายรับจึงใช้อัตราการเข้าพักตามข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮมสเตย์บริเวณตลาดน้ำอัมพวา โครงการมีห้องพักทั้งหมด 11 ห้อง แบ่งเป็นห้องขนาดครอบครัว 2 ห้อง ราคาค่าเช่าห้องละ 1,500 บาท ต่อห้องต่อคืน และห้องขนาดเล็ก 9 ห้อง ราคาค่าเช่าห้องละ 1,200 บาทต่อห้องต่อคืน โดยราคาเช่าเป็นราคาที่รวมอาหารเช้า 2 ทาน หากเกินคิดราคาท่านละ 250 บาท

5.2.2 รายรับจากร้านอาหาร

โครงการกำหนดให้มีร้านอาหารเพื่อให้บริการกับผู้มาใช้บริการห้องพัก และบุคคลทั่วไป โดยมีจำนวนโต๊ะ 5 โต๊ะ รวม 20 ที่นั่ง ประมาณการรายรับจาก จำนวนรอบที่ใช้บริการต่อวัน 2 รอบ ค่าใช้จ่ายคนละ 100 บาท

5.2.3 รายรับจากกิจกรรมนำเที่ยว

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮมสเตย์บริเวณตลาดน้ำอัมพวา พบว่า ผู้เข้าพักรับอัตราการใช้บริการกิจกรรมนำเที่ยวเฉลี่ยร้อยละ 20 โดยมีค่าบริการเฉลี่ยคนละ 60 บาท

5.2.4 รายรับจากอินเทอร์เน็ต

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮมสเตย์บริเวณตลาดน้ำอัมพวา พบว่า ผู้เข้าพักรับอัตราการใช้บริการกิจกรรมนำเที่ยวเฉลี่ยร้อยละ 20 โดยมีค่าบริการเฉลี่ยคนละ 30 บาท

5.2.5 รายรับจากนวดแผนโบราณ

จากการสัมภาษณ์ส่วน ใหญ่ผู้ประกอบการโฮมสเตย์บริเวณตลาดน้ำอัมพวา การให้บริการนวดแผนโบราณพบว่าจะมีรายรับจากนวดแผนโบราณเฉลี่ยร้อยละ 10 ของค่าบริการต่อคน ค่าบริการเฉลี่ยคนละ 200 บาท

5.3 การประมาณการต้นทุน

5.3.1 ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) หมายถึง ต้นทุนที่เกิดจากการใช้ปัจจัยคงที่ เป็นต้นทุนที่ไม่เปลี่ยนแปลงหรือผันแปรตาม จำนวนผู้ให้บริการห้องพัก ร้านอาหาร กิจกรรมนำเที่ยวนวดแผนโบราณและอินเทอร์เน็ต โดยสามารถแบ่งได้เป็นต้นทุนคงที่ก่อนดำเนินการและต้นทุนคงที่ระหว่างดำเนินการดังนี้

1. ต้นทุนคงที่ก่อนดำเนินการ เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนเริ่มแรกทั้งหมด ได้แก่ ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง สถานที่ ค่าติดตั้งระบบสาธารณูปโภค ค่าตกแต่งและค่าเฟอร์นิเจอร์ ค่าอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า ค่าอุปกรณ์สำนักงานและนวดแผนโบราณ ค่าอุปกรณ์เครื่องครัว ค่างานภูมิสถาปัตย์ อุปกรณ์ด้านความปลอดภัย

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ตั้งโครงการมีเนื้อที่ 135.50 ตารางวา สิ่งปลูกสร้างของโครงการมีเนื้อที่ ใช้สอย 302 ตารางเมตร โครงการนี้เป็นการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยกำหนดค่าเช่าปีละ 1,200,000 บาท ระยะเวลาโครงการ 5 ปี เมื่อคิดมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 5,747,581 บาท

ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสถานที่

ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง สถานที่ ได้แก่ ค่าทาสี ค่าซ่อมแซมพื้น ผนัง หลังคา ห้องน้ำ ประเมินการจากข้อมูลที่ได้จากการสอบถามบริษัทรับเหมาก่อสร้าง คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น ประมาณ 480,000 บาท

ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค

เป็นค่าใช้จ่ายในการขยายมาตรวัดไฟฟ้า ปรับปรุงระบบประปา และระบบโทรศัพท์ ภายในเป็นจำนวนเงิน 130,000 บาท

ค่าตกแต่งและค่าเฟอร์นิเจอร์

ค่าตกแต่งและค่าเฟอร์นิเจอร์ จะเน้นการตกแต่งแนวไทยประยุกต์ เน้นความเป็นไทย ผสมผสานกับความเป็นธรรมชาติของพื้นที่ เน้นโทนสีภายในห้องเป็นสีขาว อุปกรณ์ตกแต่งเป็นเฟอร์นิเจอร์ไม้ สำหรับที่นอนและอุปกรณ์เน้นสีขาว ประมาณการค่าตกแต่งและค่าเฟอร์นิเจอร์ คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 596,380 บาท

ค่าอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า

ค่าอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า ได้แก่ ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ โทรทัศน์ ทีวีเปาผม ไฟฉาย ภายในห้องพัก เครื่องทำน้ำอุ่น คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 494,390 บาท

ค่าอุปกรณ์สำนักงาน

เครื่องคอมพิวเตอร์ ปริ้นเตอร์ เครื่องบันทึกเงินสด คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 40,000 บาท

ค่าตกแต่งและอุปกรณ์เครื่องครัว

ค่าตกแต่ง ห้องอาหาร และอุปกรณ์เครื่องครัว คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 275,000 บาท

ค่างานภูมิสถาปัตย์

ค่างานภูมิสถาปัตย์ คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 50,000 บาท

รายการอื่นๆ

ได้แก่ อุปกรณ์ที่นอนนวดแผนไทย และอุปกรณ์ด้านความปลอดภัย คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 24,200 บาท

ตารางที่ 5.1

ประมาณการต้นทุนคงที่ก่อนดำเนินการของโครงการลงทุน

รายการ	จำนวนเงินลงทุน (บาท)
ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	5,747,581
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสถานที่	480,000
ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค	130,000
ค่าตกแต่งและค่าเฟอร์นิเจอร์	596,380
ค่าอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า	494,390
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	40,000
ค่าอุปกรณ์เครื่องครัว	275,000
ค่างานภูมิสถาปัตย์	50,000
รายการอื่นๆ ได้แก่ อุปกรณ์ด้านความปลอดภัย นวดแผนไทย	24,200
รวม	7,837,551

ที่มา : จากการสัมภาษณ์และตอบแบบ

1. ต้นทุนคงที่ระหว่างดำเนินการ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นระหว่างดำเนินการและไม่ได้ผันแปรตามจำนวนผู้ให้บริการห้องพัก ร้านอาหาร กิจกรรมนำเที่ยว นวดแผนโบราณและอินเทอร์เน็ต ได้แก่ ค่าแรงงาน ค่าประกันภัย ค่าบำรุงรักษา ค่าภาษีโรงเรือน

ค่าแรงงาน

สำหรับโครงการลงทุนเป็นการบริหาร จัดการโดยเจ้าของบริหารเพียงคนเดียว เนื่องจากธุรกิจไม่ได้มีความซับซ้อนมากนัก โครงการจึงกำหนดมีพนักงาน 6 คน แบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบตามตำแหน่งงาน โดยให้อัตรารายเดือนเพิ่มขึ้นทุกปีในอัตราร้อยละ 5.0 ต่อปีดังนี้

ตารางที่ 5.2

ประมาณจำนวนพนักงานและค่าแรงงานของโครงการลงทุน

บุคคลากร	จำนวนคน	เงินเดือน (บาทต่อเดือน)
1. ผู้จัดการทั่วไป	1	20,000
2. พนักงานต้อนรับ/พนักงานเก็บเงิน	1	6,500
3. พนักงานประกอบอาหาร	2	14,900
4. พนักงานเสิร์ฟ/ทำความสะอาด	1	5,900
5. พนักงานยกกระเป๋า	1	5,900
รวมบุคลากรทั้งหมดในโครงการ	6	53,200

ที่มา : จากการสอบถามและสำรวจ

ค่าประกันภัย

การประกันภัยเพื่อที่จะได้รับเงินชดเชยคืน หากทรัพย์สินเกิดอุบัติเหตุ โดยชำระค่าเบี้ยประกันเป็นรายปี ในอัตราปีละ 30,000 บาท

ค่าบำรุงรักษา

ค่าบำรุงรักษาสสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ เพื่อให้มีสภาพใช้งานได้นาน กำหนดค่าบำรุงรักษาร้อยละ 3 ต่อปีจากรายรับรวม

ค่าภาษีโรงเรือน

เป็นไปตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 กำหนดให้ชำระค่าภาษีโรงเรือนในอัตราร้อยละ 12.50 ของรายได้ต่อปี

ตารางที่ 5.3

ประมาณการต้นทุนคงที่ระหว่างดำเนินการของโครงการลงทุน

รายการ	ค่าใช้จ่าย(บาท)
ค่าแรงงาน	53,200
ค่าประกันภัย	30,000
ค่าบำรุงรักษา	ร้อยละ 3.0 ของรายรับรวม
ค่าภาษีโรงเรือน	ร้อยละ 12.50 ของรายรับจากห้องพัก

ที่มา : จากการสอบถามและสำรวจ

5.3.2 ต้นทุนแปรผัน เป็นต้นทุนรวมที่เกิดจากการใช้ปัจจัย แปรผัน และผันแปรไปตามจำนวนผู้ให้บริการห้องพัก ร้านอาหาร กิจกรรมนำเที่ยว นวดแผนโบราณและอินเทอร์เน็ต เช่น ถ้ารายรับมากก็จะมีต้นทุนแปรผันมาก และถ้ารายรับน้อยก็จะมีต้นทุนแปรผันน้อย ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ตารางที่ 5.4

ประมาณการต้นทุนแปรผันของโครงการลงทุน

รายการ	ต้นทุนแปรผันจากการสอบถามและสำรวจ(ร้อยละ)
-ต้นทุนห้องพัก	5.0 ของรายรับจากห้องพัก
-ต้นทุนกิจกรรมนำเที่ยว	85.0 ของรายรับจากกิจกรรมนำเที่ยว
-ต้นทุนบริการอินเทอร์เน็ต	30.0 ของรายรับจากบริการอินเทอร์เน็ต
-ต้นทุนอาหารเช้า	5.0 ของรายรับจากห้องพัก
-ค่าไฟฟ้า	6.0 ของรายรับรวม
-ค่าน้ำประปา	1.0 ของรายรับรวม
-ค่าโทรศัพท์	1.0 ของรายรับรวม
-ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.0 ของรายรับรวม

ที่มา : จากการสอบถามและสำรวจ

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลคิดเป็นอัตราร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิ

5.3.4 ต้นทุนค่าเสียโอกาส เป็นต้นทุนที่เกิดจากการเสียโอกาสของเงินทุน ในการพิจารณาครั้งนี้คิดต้นทุนค่าเสียโอกาสจากกำไรที่เดิมที่ตั้งโครงการเป็นร้านอาหารมีกำไร เฉลี่ยปีละ 432,000 บาท และคิดต้นทุนค่าเสียโอกาสจากการนำเงินลงทุนไปฝากไว้ที่สถาบันการเงินโดยคิด อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ยร้อยละ 1,45 ต่อปี

5.4 ผลการคำนวณ NPV IRR PB ของโครงการลงทุน

การวิเคราะห์ทางการเงินเพื่อศึกษา ความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการสถานที่พัก แรมในรูปแบบโฮมสเตย์บริเวณตลาดน้ำอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม ว่าผลประโยชน์ที่โครงการ ได้รับ จะคุ้มค่าต่อการลงทุน หรือไม่ โดยใช้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายใน และ ระยะเวลาคืนทุน เป็นเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุน

ผลการวิเคราะห์สรุปได้ว่า กรณีปกติซึ่งเป็นการนำข้อมูลจากการสอบถาม จากการสำรวจมาวิเคราะห์เพื่อหาผลประโยชน์ของโครงการ พบว่า NPV เป็นบวกเท่ากับ 9,847,437 บาท IRR เท่ากับร้อยละ 9.79 สูงกว่าอัตราค่าเสียโอกาสในการนำเงินไปฝากไว้ที่ธนาคาร ระยะเวลาในการคืนทุน 3 ปี 10 เดือน (ตารางที่ 5.6) จากผลการวิเคราะห์ดังกล่าว ถือว่าผ่าน เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกลงทุนของโครงการ

5.5 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุน

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ เป็นการศึกษถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัย สำคัญที่คาดว่าหากเกิดแล้วจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนหรือผลตอบแทนของโครงการ การวิเคราะห์ ความอ่อนไหวของโครงการแบ่งเป็น 6 กรณีดังนี้

- กรณีที่ 1 รายรับลดลงต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ร้อยละ 5
 - กรณีที่ 2 รายรับลดลงต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ร้อยละ 10
 - กรณีที่ 3 รายรับลดลงต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ร้อยละ 5 และต้นทุนเพิ่มร้อยละ 5
 - กรณีที่ 4 รายรับลดลงต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ร้อยละ 10 และต้นทุนเพิ่มร้อยละ 5
 - กรณีที่ 5 รายรับลดลงต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ร้อยละ 5 และต้นทุนเพิ่มร้อยละ 10
 - กรณีที่ 6 รายรับลดลงต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ร้อยละ 10 และต้นทุนเพิ่มร้อยละ 10
- ซึ่งสามารถพิจารณาผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

ตารางที่ 5.5

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุน

กรณี	รายละเอียด	NPV (บาท)	IRR (ร้อยละ)	Pay Back Period (ปี)	ผลการวิเคราะห์
1	รายรับลดลงร้อยละ 5	9,116,203	6.85	4 ปี 1 เดือน	คุ้มค่าลงทุน
2	รายรับลดลงร้อยละ 10	8,384,968	3.80	4 ปี 6 เดือน	คุ้มค่าลงทุน
3	รายรับลดลงร้อยละ 5 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่ม ร้อยละ 5	8,877,340	5.87	4 ปี 3 เดือน	คุ้มค่าลงทุน
4	รายรับลดลงร้อยละ 10 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่ม ร้อยละ 5	8,146,106	2.79	4 ปี 7 เดือน	คุ้มค่าลงทุน
5	รายรับลดลงร้อยละ 5 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่ม ร้อยละ 10	8,638,478	4.87	4 ปี 4 เดือน	คุ้มค่าลงทุน
6	รายรับลดลงร้อยละ 10 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่ม ร้อยละ 10	7,907,243	1.75	4 ปี 9 เดือน	คุ้มค่าลงทุน

ที่มา : จากการคำนวณ

สรุปจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน ด้วยการวิเคราะห์ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ระยะเวลาคืนทุน ระยะเวลาคืนทุนที่คำนึงถึงมูลค่าปัจจุบัน อัตราผลตอบแทนจากโครงการ พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่ามากกว่าศูนย์ ระยะเวลาคืนทุนประมาณ 4 ปี 6 เดือน อัตราผลตอบแทนจากโครงการ (IRR) ประมาณร้อยละ 4.32 ซึ่งเมื่อนำไปเปรียบเทียบกับค่าเสียโอกาสของทุนซึ่งเท่ากับ ร้อยละ 1.45 จะเห็นว่าโครงการมีความเหมาะสมในการลงทุน จึงเห็นว่าโครงการมีความเป็นไปได้ทางการเงินและมีความเหมาะสมในการลงทุน อย่างไรก็ตามเนื่องจากการลงทุนมีความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของโครงการ ผู้ ศึกษา จึงได้ศึกษาวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการในส่วนของ รายรับ และ

ค่าใช้จ่ายซึ่งสรุปผลได้ว่า แม้ว่ารายรับจะลดหรือต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 หรือร้อยละ 10 ไม่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุนของโครงการ เนื่องจาก NPV เป็นบวก IRR สูงกว่า ค่าเสียโอกาสของทุน (ตารางที่ 5.7 - 5.12)

ตารางที่ 5.6

ประมาณการ กรณีผู้ใช้บริการปกติ

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
รายรับจากการให้บริการ						
ห้องพัก		2,560,320	2,560,320	2,560,320	2,560,320	2,560,320
ร้านอาหาร		1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000
กิจกรรมนำเที่ยว		55,642	55,642	55,642	55,642	55,642
อินเทอร์เน็ต		27,821	27,821	27,821	27,821	27,821
นวดแผนโบราณ		278,208	278,208	278,208	278,208	278,208
รวมรายรับทั้งสิ้น		4,361,990	4,361,990	4,361,990	4,361,990	4,361,990
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน						
ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	5,747,581					
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสถานที่	480,000					
ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค	130,000					
ค่าตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์	596,380					
ค่าอุปกรณ์เครื่องไฟฟ้า	494,390					
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	40,000					
ค่าตกแต่งร้านอาหารและอุปกรณ์เครื่องครัว	275,000					
ค่าตกแต่งและอุปกรณ์นวดแผนไทย	20,000					
ค่างานภูมิสถาปัตย์	50,000					
ค่าอุปกรณ์ด้านความปลอดภัย	4,200					
รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน	7,837,551					
ต้นทุนขาย						
ต้นทุนห้องพัก		128,016	128,016	128,016	128,016	128,016
ต้นทุนกิจกรรมนำเที่ยว		47,295	47,295	47,295	47,295	47,295
ต้นทุนบริการอินเทอร์เน็ต		8,346	8,346	8,346	8,346	8,346
ต้นทุนอาหารเข้า		128,016	128,016	128,016	128,016	128,016
รวมต้นทุนขาย		311,674	311,674	311,674	311,674	311,674
กำไรขั้นต้น		4,050,317	4,050,317	4,050,317	4,050,317	4,050,317
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน						
เงินเดือน		53,200	55,860	58,653	61,586	64,665
ค่าประกันภัย		30,000	33,000	36,300	39,930	43,923
ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม		130,860	130,860	130,860	130,860	130,860
ค่าภาษีโรงเรือน		320,040	320,040	320,040	320,040	320,040
ค่าไฟฟ้า		261,719	261,719	261,719	261,719	261,719
ค่าน้ำประปา		43,620	43,620	43,620	43,620	43,620
ค่าโทรศัพท์		43,620	43,620	43,620	43,620	43,620
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		218,100	218,100	218,100	218,100	218,100
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		1,101,158	1,106,818	1,112,911	1,119,474	1,126,546
กำไรจากการลงทุน		2,949,158	2,943,498	2,937,405	2,930,843	2,923,770
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล		884,748	883,050	881,222	879,253	877,131
กำไรหลังหักภาษี	-7,837,551	2,064,411	2,060,449	2,056,184	2,051,590	2,046,639
ต้นทุนค่าเสียโอกาส		679,787	670,071	660,494	651,054	641,748
กำไรหลังหักต้นทุนค่าเสียโอกาส		1,384,624	1,390,378	1,395,690	1,400,536	1,404,891
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ		9,847,437				
อัตราผลตอบแทนภายใน		9.79%				
ระยะเวลาคืนทุน		3 ปี 10 เดือน				

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 5.7

ประมาณการ กรณีรายได้ลดลงร้อยละ 5

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
รายรับจากการให้บริการ						
ห้องพัก		2,560,320	2,560,320	2,560,320	2,560,320	2,560,320
ร้านอาหาร		1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000
กิจกรรมนำเที่ยว		55,642	55,642	55,642	55,642	55,642
อินเตอร์เน็ต		27,821	27,821	27,821	27,821	27,821
นวดแผนโบราณ		278,208	278,208	278,208	278,208	278,208
รวมรายรับทั้งสิ้น		4,361,990	4,361,990	4,361,990	4,361,990	4,361,990
รายรับลดลงต่ำกว่าปีงบประมาณ ร้อยละ 5		4,143,891	4,143,891	4,143,891	4,143,891	4,143,891
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน						
ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	5,747,581					
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสถานที่	480,000					
ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค	130,000					
ค่าตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์	596,380					
ค่าอุปกรณ์เครื่องไฟฟ้า	494,390					
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	40,000					
ค่าตกแต่งร้านอาหารและอุปกรณ์เครื่องครัว	275,000					
ค่าตกแต่งและอุปกรณ์นวดแผนไทย	20,000					
ค่าวางภูมิสถาปัตย์	50,000					
ค่าอุปกรณ์ด้านความปลอดภัย	4,200					
รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน	7,837,551					
ต้นทุนขาย						
ต้นทุนห้องพัก		128,016	128,016	128,016	128,016	128,016
ต้นทุนกิจกรรมนำเที่ยว		47,295	47,295	47,295	47,295	47,295
ต้นทุนบริการอินเตอร์เน็ต		8,346	8,346	8,346	8,346	8,346
ต้นทุนอาหารเช้า		128,016	128,016	128,016	128,016	128,016
รวมต้นทุนขาย		311,674	311,674	311,674	311,674	311,674
กำไรขั้นต้น		3,832,217	3,832,217	3,832,217	3,832,217	3,832,217
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน						
เงินเดือน		53,200	55,860	58,653	61,586	64,665
ค่าประกันภัย		30,000	33,000	36,300	39,930	43,923
ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม		130,860	130,860	130,860	130,860	130,860
ค่าภาษีโรงเรือน		320,040	320,040	320,040	320,040	320,040
ค่าไฟฟ้า		261,719	261,719	261,719	261,719	261,719
ค่าน้ำประปา		43,620	43,620	43,620	43,620	43,620
ค่าโทรศัพท์		43,620	43,620	43,620	43,620	43,620
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		218,100	218,100	218,100	218,100	218,100
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		1,101,158	1,106,818	1,112,911	1,119,474	1,126,546
กำไรจากการลงทุน		2,731,059	2,725,399	2,719,306	2,712,743	2,705,671
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล		819,318	817,620	815,792	813,823	811,701
กำไรหลังหักภาษี	- 7,837,551	1,911,741	1,907,779	1,903,514	1,898,920	1,893,970
ต้นทุนค่าเสียโอกาส		679,787	670,071	660,494	651,054	641,748
กำไรหลังหักต้นทุนค่าเสียโอกาส		1,231,954	1,237,708	1,243,020	1,247,867	1,252,221
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ		9,116,203				
อัตราผลตอบแทนภายใน		6.85%				
ระยะเวลาคืนทุน		4 ปี 1 เดือน				

ที่มา : จากการคำนวณ