

บทที่ 7

แผนการเงิน

7.1 สมมติฐานในการจัดทำแผนการเงิน

การวิเคราะห์ด้านการเงินโดยตั้งสมมติฐานในการดำเนินการ เนื่องจากเป็นโครงการจัดทำธุรกิจเช่ารถเข็นเตอร์ ประเภทการจัดสรรพื้นที่เพื่อเช่าต่อในการจำหน่ายสินค้าแฟชั่น อุปกรณ์และเครื่องประดับเงินทางวัฒนธรรม เป็นผลให้รายได้หลักที่สำคัญของโครงการจึงมาจากการให้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ พร้อมรายได้จากการเก็บส่วนต่างจากค่าสาธารณูปโภค

สมมติฐานในการดำเนินการจึงมีดังนี้

1. จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทและเริ่มดำเนินตั้งแต่เดือน ธันวาคม 2550 ใช้เวลาในการดำเนินการปรับปรุงพื้นที่พร้อมการตกแต่ง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเวลา 1 เดือน และเปิดดำเนินการได้ทันที เนื่องจากพื้นที่ได้มีการแบ่งเรียบร้อยแล้ว
2. มูลค่าโครงการลงทุน 20,000,000 บาท บริษัทมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท ที่เหลือเป็นเงินกู้ยืม 10,000,000 บาท แบ่งเป็น

2.1 ค่าประมูลสิทธิการเช่าสัญญาประมาณ 3 ปี เป็นจำนวนเงิน 4,000,000 บาท

2.2 ค่าปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่เป็นจำนวนเงิน 3,000,000 บาท

2.3. เงินทุนหมุนเวียน เป็นจำนวนเงิน 13,000,000 บาท

รวมมูลค่าโครงการลงทุน เป็นจำนวนเงิน 20,000,000 บาท

3. การจัดหาเงินทุน

ตารางที่ 7.1
แสดงแหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุน	จำนวนเงิน	สัดส่วน	ต้นทุน	ต้นทุนถ่วงน้ำหนัก
เงินกู้ระยะยาว (หลังหักภาษี)	10,000,000.00	50.00%	6.65%	3.33%
หุ้นสามัญ	10,000,000.00	50.00%	11.30%	5.65%
รวมเงินทุน	20,000,000.00			8.98%

4. เงินกู้ระยะยาว และดอกเบี้ยจ่ายในแต่ละปี กู้เงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 10,000,000 บาท อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 9.50% ระยะเวลา 3 ปี

ตารางที่ 7.2
แสดงการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
เงินกู้ระยะยาว	10,000,000.000	(3,023,000.00)	(3,323,000.00)	(3,653,000.00)
ดอกเบี้ยจ่าย		(821,000.00)	(521,000.00)	(191,000.00)

รวมดอกเบี้ยจ่ายสำหรับจัดทำโครงการทั้งสิ้น 1,533,000 บาท

7.2 การประมาณการรายได้

1. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่

โดยมีพื้นที่ทั้งสิ้น 1296 ตารางเมตรจัดแบ่งเป็น 3 โซน

พื้นที่บริเวณด้านหน้า ขนาดพื้นที่ 16ตารางเมตร มีจำนวน 12 ร้าน

พื้นที่บริเวณด้านหลัง ขนาดพื้นที่ 16ตารางเมตร มีจำนวน 26 ร้าน

พื้นที่บริเวณตรงกลาง ขนาดพื้นที่ 24ตารางเมตร มีจำนวน 22 ร้าน

โดยจะมีพื้นที่ส่วนกลางเหลือประมาณ 160 ตารางเมตร เพื่อจัดทำกิจกรรมส่งเสริมทางการตลาด

ตารางที่ 7.3
แสดงพื้นที่อัตราค่าเช่าพื้นที่ และขนาดของพื้นที่ต่อตารางเมตร

จำนวนร้านค้า และขนาดพื้นที่ ตารางเมตร	จำนวน ร้านค้า	ค่าเช่า/ตารางเมตร/ เดือน
16	12	1,000
16	26	1,000
24	22	1,000
รวม จำนวนร้านค้า	60	
รวม พื้นที่ให้เช่าตารางเมตร		1,136
ราคาเช่าเฉลี่ย/ตารางเมตร		1,000

2. รายได้จากการเก็บค่าส่วนต่างค่าสาธารณูปโภค

โดยคิดประมาณการ 3% จากรายได้ของค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมด ระยะเวลาทำสัญญากับร้านค้าผู้ประกอบการ 3 ปี โดยในตารางได้แสดงอัตราค่าเช่าพื้นที่แต่ละขนาดของพื้นที่และจำนวนพื้นที่ให้เช่า

7.3 การประเมินโครงการลงทุน

การประเมินโครงการพิจารณาจาก 3แนวทาง ดังต่อไปนี้

1. สถานการณ์ดีเลิศ (Best Case) คิดจาก 100% ของพื้นที่ร้านค้าทั้งหมด ประมาณ 60 ร้านค้าที่คาดว่าจะมาเข้าร่วมโครงการ
2. สถานการณ์ปกติ (Most Likely Case) คิดจาก 80% ของพื้นที่ร้านค้าทั้งหมด ประมาณ 48 ร้านค้าที่คาดว่าจะมาเข้าร่วมโครงการ
3. สถานการณ์เลวร้าย (Worst Case) คิดจาก 50% ของพื้นที่ร้านค้าทั้งหมด ประมาณ 30 ร้านค้าที่คาดว่าจะมาเข้าร่วมโครงการ

ตารางที่ 7.4

การประมาณการรายได้จากสถานการณ์โครงการลงทุน

	สถานการณ์ดีเลิศ	สถานการณ์ปกติ	สถานการณ์เลวร้าย
ประมาณการค่าเช่าต่อปี	13,632,000	13,632,000	13,632,000
สมมติฐานอัตรารายได้	100%	80%	50%
	13,632,000	10,906,000	6,816,000

7.4 ประมาณการค่าใช้จ่ายโครงการ

1. ค่าต้นทุนสิทธิในพื้นที่เช่า

เป็นค่าสิทธิในการเช่าจ่ายครั้งแรก ระยะเวลา 3 ปี ค่าปรับปรุงพื้นที่ ทางบริษัทจะได้สิทธิในการต่อสัญญาครั้งต่อไปเป็นรายแรก

2. ค่าการเช่าพื้นที่

ค่าเช่าพื้นที่ 165 บาทต่อตารางเมตร

ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง 80บาท ต่อตารางเมตร

ค่าเช่าสำนักงาน 200 บาท ต่อตารางเมตร

3. เงินเดือน

เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน ปรับอัตราเงินเดือนขึ้นทุกปีประมาณปีละ 7% ต่อเดือนเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ และมีการกำหนดจ่ายโบนัสทุกสิ้นปี โดยกำหนดจ่ายประมาณ 1 เดือนของเงินเดือน

4. ค่าสาธารณูปโภค

ค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำ, ค่าไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์) โดยคิด จากรายได้ของค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมดของพื้นที่เช่า 4%

ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงกำหนดไว้ปีละ 150,000 บาท เพื่อใช้ในการซ่อมแซมสถานที่และอุปกรณ์ต่างๆ และเพื่อให้สามารถใช้งานได้อยู่ตลอดเวลา

5) ค่าใช้จ่ายตลาด

ค่าใช้จ่ายการตลาดในปีแรกประมาณ 2,500,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของรายได้จากการเกิดจากการให้เช่าพื้นที่ ส่วนในปีถัดไปจะลดลงประมาณร้อยละ 60

6) ค่าใช้จ่ายในการใช้สื่อโฆษณาเพื่อส่งเสริมการขาย

ค่าโฆษณาส่งเสริมการขายประมาณ 1,788,750บาท ในปีแรก และลดลงในปีถัดไป ดังค่าใช้จ่ายดังตารางแผนการตลาดและการลงสื่อโฆษณาดังต่อไปนี้

ตารางที่ 7.5

แสดงการลงสื่อเพื่อการประชาสัมพันธ์โครงการลงทุน

<u>ประเภทสื่อ</u>	<u>รายละเอียด</u>	<u>จำนวนการลงสื่อ</u>	<u>จำนวน</u>	<u>ค่าใช้จ่าย</u>
<u>สื่อกิจกรรมและสื่อนอกสถานที่</u>				
การจัดงาน Grand opening	ใช้งบการตลาด	1	FOC	
จัด Event ตลอดปี	ใช้งบการตลาด	12	FOC	
ส่งข่าวร่วมกับบัตรเครดิตลงโฆษณาในใบแจ้งค่าบริการ และสิทธิประโยชน์	บัตร KTC ,บัตรLady UOB,บัตรCity Bank	ทุกเดือน	10000/บัตร/ปี	30,000
<u>ประเภทสื่อ</u>	<u>รายละเอียด</u>	<u>จำนวนการลงสื่อ</u>	<u>จำนวน</u>	<u>ค่าใช้จ่าย</u>
ป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ (5x10m)	ปากทางเข้าบัวสุวรรณ	1 Pac ใช้ 1 location	5000/เดือน	60,000
ป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ (10x30m)	หน้าตึกชั้นทาวเวอร์	1 Pac/6m ใช้ 1 location	20000/เดือน	240,000
ป้ายไฟ บนรถไฟฟ้า BTS	สถานีหมอชิต(ตลาดนัดจตุจักร)	1 Pac/3m ใช้ 3Package	250,000	500,000
รถไฟฟ้าMRT	วางแผนพับ ที่สถานี	5000/จุด/เดือน	5,000	60,000

<u>ประเภทสื่อ</u>	<u>รายละเอียด</u>	<u>จำนวนการลงสื่อ</u>	<u>จำนวน</u>	<u>ค่าใช้จ่าย</u>
อุโมงค์รถไฟฟ้า MRT	Entrance-Exit 3 month 4 Stations	1 pac/3m ใช้ 1Package	100,000	400,000
<u>สื่อหนังสือพิมพ์</u> ฝากข่าวในหนังสือพิมพ์ทุก ฉบับ	การฝากข่าว ประชาสัมพันธ์	ในเดือนที่มีการจัด Event ต่างๆ	FOC	-
<u>สื่อแผ่นพับและใบปลิว</u> แผ่นพับ	0.40 บาทต่อชิ้น	จำนวน 200,000 ใบ	80,000	80,000
โปสเตอร์	5บาท ต่อชิ้น	จำนวน 50,000 ใบ	250,000	250,000
<u>สื่อนิตยสาร</u> Cleo	Full Page 4 สี	ลงหน้า 4 กพ ,สค,ธค	60000	180,000
Lisa	Full Page 4 สี	มค,เมย, ตค	45,000	135,000
Gossip	Full Page 4สี	มีค,มิย, กย	40,000	120,000
ส่วนลด				25%

ประเภทสื่อ	รายละเอียด	จำนวนการลงสื่อ	จำนวน	ค่าใช้จ่าย
สื่ออินเทอร์เน็ต				
www.proudtobe.com		การจัดทำเพื่อ เสนอข่าว ประชาสัมพันธ์ ทางเว็บไซต์	ค่าใช้จ่ายทาง การตลาด	-
ผลรวมค่าสื่อทางอินเทอร์เน็ต				-
สื่อโทรทัศน์				
รายการเกี่ยวกับ สุขภาพ ความงามผู้หญิง, รายการ ข่าวบันเทิง		สนับสนุน เครื่องประดับใน การจัดรายการ ของพิธีกรและ ผู้เข้าร่วมรายการ	FOC	
ผลรวมค่าใช้จ่าย				1,788,750

7.5 ลูกหนี้การค้า

โดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 3 จากการเข้าพื้นที่

สินทรัพย์ถาวร

สินทรัพย์ถาวรมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,500,000บาท มีวิธีการตัดค่าเสื่อมราคาดังนี้

- ยานพาหนะ คิดค่าเสื่อมวิธีเส้นตรง 5 (ปี)
- อุปกรณ์/เครื่องใช้สำนักงาน คิดค่าเสื่อมวิธีเส้นตรง 5 (ปี)

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ 30% ของกำไรสุทธิ

7.6 สรุปผลงบการเงินของโครงการ

จากการประเมินของทางบริษัทพบว่าปัจจัยที่สำคัญซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญได้แก่ การเข้าร่วมโครงการของร้านค้า และต้นทุนค่าประมูลพื้นที่โครงการ ดังนั้นทางบริษัทจึงทำการประเมินผลกระทบหากยอดของพื้นที่เช่าบูธร้านค้าของโครงการลดลง จะกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัทมากน้อยเพียงใดซึ่งจากการทำ Sensitivity Analysis พบว่า

สถานการณ์ที่ 1: การประมาณการการลงทุนที่สูงกว่าปกติ (Best Case)

สถานการณ์ดีเลิศ พบว่าโครงการนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 32,676,907.00 บาท แสดงการลงทุนว่าโครงการนี้มีกำไร เนื่องจากมีค่าเป็นบวก และถ้าวิเคราะห์ดูจะพบว่า มีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง เท่ากับร้อยละ 51.06 ซึ่งมีค่าสูงการต้นทุนของเงินลงทุนโครงการนี้ ในส่วนของระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 1 ปี 9 เดือน

สถานการณ์ที่ 2: การประมาณการการลงทุนที่ปกติ (Most Likely Case)

สถานการณ์ปกติ พบว่าโครงการนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 7,342,143.28 บาท แสดงว่าการลงทุนโครงการนี้มีกำไร เนื่องจากมีค่าเป็นบวก และถ้าวิเคราะห์ดูจะพบว่า มีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง เท่ากับร้อยละ 13.27 ซึ่งมีค่าสูงการต้นทุนของเงินลงทุนโครงการนี้ ในส่วนของระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 2 ปี 6 เดือน

สถานการณ์ที่ 3: การประมาณการการลงทุนที่ต่ำกว่าปกติ (Worst Case)

สถานการณ์เลวร้าย พบว่าโครงการนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ (31,856,154.07) บาท แสดงการลงทุนว่าโครงการนี้มีผลที่ขาดทุน เนื่องจากมีค่าเป็นลบ และถ้าวิเคราะห์ดูจะพบว่า ไม่สามารถหาอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง เนื่องจากมี NPV เป็นลบสูงมาก ในส่วนของไม่สามารถหาระยะเวลาคืนทุน

7.7 ความเป็นไปได้ทางการเงิน

ความเป็นไปได้ทางการเงินเป็นการนำผลจากการคาดการณ์ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจทั้งสิ้นภายใน 3 ปี ผลที่ได้จากการดำเนินธุรกิจจะสามารถบ่งชี้ถึงผลของการลงทุนนั้นคุ้มต่อการลงทุนหรือไม่โดยเปรียบเทียบมูลค่าที่ได้เพื่อให้สามารถวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อการลงทุน ด้วยการใช้หลักการประเมินผลตอบแทนในรูปแบบของการทำกำไรในกรณีโครงการจัดตั้งในครั้งนี้ได้แก่

- ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period)
- มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)
- อัตราผลตอบแทนการดำเนินงาน (Internal Rate Return หรือ IRR)

7.8 ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period)

เป็นการคิดหาผลตอบแทนจากการลงทุนแบบง่ายๆ ว่าเงินลงทุนทั้งหมดที่จ่ายไปจะได้คืนมาในระยะเวลาเท่าใดโดยใช้สูตร

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \text{เงินลงทุนสุทธิ} \dots\dots\dots \text{สมการที่ 7.1}$$

7.9 ผลตอบแทนต่อปี

ถ้าผลตอบแทนในแต่ละปีไม่เท่ากัน ต้องใช้ค่าสะสมจากผลกำไรในแต่ละปี การตัดสินใจจากการลงทุนวิธีนี้จะดูจาก การคืนทุนในระยะเวลาที่สั้นกว่า หรือของธุรกิจสถาบัน จรัสอัญมณีศาสตร์นี้ได้ตั้งระยะเวลาคืนทุนไว้ไม่เกิน 3 ปี และจากการคำนวณแล้วควรเป็นไปได้ตามแผนที่ตั้งไว้

7.10 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

เป็นการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสผลตอบแทนสุทธิ หรือกระแสเงินสดของการดำเนินกิจการ ซึ่งคำนวณได้จาก การทำส่วนลดกระแสผลตอบแทนสุทธิตลอดอายุของการดำเนินกิจการให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน หรืออาจคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ จากส่วนต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสผลตอบแทนรวม และมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดต้นทุนรวมโดยใช้สูตรการคำนวณดังนี้

$$NPV = CF_0 + \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n} \quad \dots\dots\dots \text{สมการที่ 7.2}$$

เมื่อ CF_0 คือ เงินลงทุนครั้งแรก

CF_1 คือ กระแสเงินสดสุทธิในปีที่ t

K คือ ต้นทุนของเงินทุนโครงการ (Project' Cost of Capital)

ซึ่งจะใช้เป็นอัตราส่วนลด (Discount Rate)

ในที่นี้ NPV คือมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของรายได้ที่เกิดจากการลงทุน ดังนั้นเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจว่าควรดำเนินธุรกิจหรือไม่ก็คือ ควรดำเนินการเมื่อ NPV ของการดำเนินการมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ($NPV > 0$) และในกรณีที่คำนวณ NPV ของการดำเนินการออกมาได้ผลติดลบ หรือมีค่าต่ำกว่าศูนย์ ก็ไม่ควรดำเนินการดังกล่าวเพราะรายได้ที่ได้รับจะไม่คุ้มกับการลงทุน

7.11 อัตราผลตอบแทนการดำเนินงาน (Internal Rate Return หรือ IRR)

อัตราการตอบแทนของการดำเนินงาน เป็นหลักเกณฑ์การประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนที่ได้รับความนิยมมากที่สุด เนื่องจากหลักการของอัตราผลตอบแทนการดำเนินงาน (IRR) มีลักษณะที่สอดคล้องกับเรื่องของอัตราผลตอบแทน หรือผลกำไรของการดำเนินงาน จึงสามารถเข้าใจได้ง่าย โดยอัตราผลตอบแทนการดำเนินงาน (IRR) คืออัตราส่วนลดภายในของการ

ดำเนินงาน การคำนวณนี้จึงไม่ขึ้นอยู่กับปัจจัยในการกำหนดอัตราส่วนลด หากแต่เป็นส่วนลดที่ทำให้การดำเนินกิจการมีความคุ้มทุน นั่นคือจะเป็นอัตราดอกเบี้ยสูงที่สุดที่สามารถจ่ายให้เป็นต้นทุนของทรัพยากรที่ใช้ไป สำหรับเกณฑ์การตัดสินใจในกรณีนี้คือ ควรดำเนินกิจการเมื่อ อัตราผลตอบแทนการดำเนินงาน(IRR)มีค่าเท่ากับหรือสูงกว่า ค่าเสียโอกาสของการลงทุน แต่ถ้า IRR มีค่าต่ำกว่า ค่าเสียโอกาสของการลงทุน หรือต่ำกว่าอัตราเป้าหมายที่ต้องการแล้ว ก็ไม่ควรดำเนินกิจการนั้น ดังนั้นในการประเมินโครงการจัดตั้ง พราว เอ้าเลท ในครั้งนี้ใช้การประเมินแยกเป็น 3 Case ดังนี้

ตารางที่ 7.6

แสดงการประเมินโครงการจากสถานการณ์ต่างๆ

	สถานการณ์ดีเลิศ	สถานการณ์ปกติ	สถานการณ์เลวร้าย
<u>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</u> (NPV)	32,676,907.00	7,342,143.28	(31,856,154.07)
<u>อัตราผลตอบแทน</u> <u>การดำเนินงาน</u> (IRR)	51.06%	13.27%	0.00%
<u>ระยะเวลาคืนทุน</u> (PBP)	1 ปี 9 เดือน	2 ปี 6 เดือน	มากกว่า 3 ปี

สรุป จากการประเมินโครงการ จะพบว่า ถ้าโครงการนี้มีผู้เข้าร่วมโครงการ 80% ของพื้นที่ร้านค้าเช่าทั้งหมด ประมาณ 48 ร้านค้า แสดงว่าโครงการลงทุน มีความน่าสนใจลงทุน ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 7,342,143.28 บาท มีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง เท่ากับร้อยละ 13.27 ซึ่งมีค่าสูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุนโครงการนี้ ใช้ระยะเวลาคืนทุนประมาณ 2 ปี 6 เดือน และในกรณีที่โครงการประสบสถานการณ์ดีเลิศ ทางโครงการจะดำเนินการขึ้นค่าเช่าในปีที่ 3 ต่อไป