

บทที่ 5

บทสรุปความเป็นไปได้ในการลงทุน

ในช่วงระยะเวลา 2-3 ปี ที่ผ่านมา โรงแรมประเภท บูติก ได้เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยกระจายอยู่ตามแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ทั่วประเทศ เนื่องจากโรงแรมประเภทนี้กำลังได้รับความนิยมอย่างมากในปัจจุบัน เพราะความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวมีความหลากหลาย จึงเกิดลักษณะเฉพาะของโรงแรมประเภทนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการและความสะดวกสบายของนักท่องเที่ยว นักเดินทางที่ต้องการพักผ่อนอย่างแท้จริง

บริษัท ภิรมย์ลักษณ์ จำกัด ซึ่งเกิดจากการรวมตัวของกลุ่มนักลงทุนที่มีความสนใจในธุรกิจโรงแรมและท่องเที่ยว และได้ข้อสรุปว่า จะสร้างรีสอร์ตแนวบูติก โดยการบริหารงานของ อารยนคร บูติก รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นการบริหารงานโดยจ้างบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และความชำนาญงานด้านการบริหารโรงแรมเข้ามาบริหารงาน ซึ่งรีสอร์ตนี้จะผสมผสานกับความทันสมัยและความเรียบง่ายของธรรมชาติ โดยให้ชื่อโครงการว่า “Araya Nakhon Boutique Resort and Spa” ซึ่งประกอบด้วยบ้านพัก จำนวน 30 หลัง โดยแบ่งตามชนิดของบ้านพัก ได้แก่ The Palace, Pool Side Villa, Canal view Villa และ Pool View Villa บ้านพักแต่ละหลังมีสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักอย่างครบครัน รวมถึงการบริการอาหารและเครื่องดื่ม, การบริการซักรีด, การบริการรับ-ส่ง ที่ทางรีสอร์ต มีไว้บริการเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้มาใช้บริการ นอกจากนี้ ภายในรีสอร์ต ยังมีบริการด้านอื่นๆ ไว้ตอบสนองความต้องการของผู้มาใช้บริการ เช่น พายเรือ แคนนู เจ็ตสกี ล่องเรือชมทิวทัศน์ สปา เป็นต้น

อย่างไรก็ตามสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่มีไว้รองรับผู้มาใช้บริการนั้น อาจจะไม่เพียงพอหรือเป็นสิ่งจำเป็นเพียงอย่างเดียวสำหรับรีสอร์ตแบบบูติก แต่ยังมีสิ่งสำคัญอีกประการคือการบริการที่ตอบสนองกลุ่มเป้าหมาย และความเอาใจใส่ในการบริการที่มากกว่า ผู้มาใช้บริการคาดหวังไว้ ซึ่งเป็นกลยุทธ์หลักของรีสอร์ต และพนักงานทุกคนในรีสอร์ตต้องเอาใจใส่กับทุกรายละเอียดในการบริการของผู้มาใช้บริการแต่ละคน ดังนั้นพนักงานทุกคนมีความสำคัญกับรีสอร์ต ดังนั้นนโยบายที่สำคัญของอารยนคร บูติก รีสอร์ท แอนด์ สปา จึงอยู่ที่การคัดเลือกพนักงานบริการที่มีทัศนคติด้านบวกต่องานบริการ และเลือกคนที่มีบุคลิกที่เหมาะสมกับรูปแบบแนวคิดของรีสอร์ต เมื่อรับเข้ามาทำงานแล้วก็ยังจะต้องมีการฝึกอบรมพนักงานทุกคนให้รู้สึกรักในองค์กรรวมทั้งมีใจรักในการบริการ เพื่อพนักงานทุกคนจะได้ช่วยกันพัฒนารีสอร์ต ให้ก้าวหน้าต่อไป

อารยนคร บูติค รีสอร์ท แอนด์ สปา มีเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าชาวไทย และ ชาวต่างประเทศที่ต้องการเข้ามาพักผ่อนท่ามกลางธรรมชาติ และชื่นชมความเป็นไทย ซึ่งนับว่าลูกค้าประเภทนี้จะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงเหมาะที่จะทำการตลาดเพื่อดึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการกับรีสอร์ท ซึ่งการตลาดของรีสอร์ทมีการสื่อสารถึงกลุ่มเป้าหมายหลายทาง เช่น เว็บไซต์ หนังสือพิมพ์ท้องถิ่น นิตยสาร และ ส่งข้อความทางโทรศัพท์ เป็นต้น

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในระยะเวลา 10 ปี

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ อารยนคร บูติค รีสอร์ท แอนด์ สปา สามารถสรุปตัวเลขได้ดังนี้

แหล่งเงินที่ได้มาเพื่อใช้ในการลงทุนในโครงการ ได้มาจาก 2 แหล่ง คือ

- เงินลงทุนจากคณะกรรมการบริหารบริษัททั้งหมด 5 คน เป็นผู้ถือหุ้น แบ่งเป็น เงินลงทุนจากคุณวรพจน์ ด้านชัยวิจิตร 20,000,000 บาท คณะกรรมการที่เหลืออีก 4 คน ถือหุ้นคนละ 5,000,000 บาท รวมเป็นเงินลงทุนของคณะกรรมการบริหารทั้งหมด 40,000,000 บาท โดยนำไปซื้อที่ดิน ปรับปรุงพื้นที่ และสร้างอาคารรีสอร์ทใหม่ทั้งหมด

- เงินกู้ระยะยาวจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวน 35,000,000 บาท ใช้สำหรับสร้างอาคารรีสอร์ทใหม่ รวมทั้งจัดซื้ออุปกรณ์และเครื่องจักรในการให้บริการ

การวิเคราะห์งบการเงินแบ่งเป็น 3 กรณี คือ กรณีที่ดีที่สุด (Best Case), กรณีปกติ (Normal Case) และกรณีที่แย่ที่สุด (Worst Case) ซึ่งจะมีรายละเอียดต่างๆ ในแต่ละกรณี ดังนี้

1. กรณีที่ดีที่สุด (Best Case)

- ความสามารถในการทำกำไร (Profitability Analysis) แบ่งเป็น กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit) = 49.35% กำไรสุทธิ (Net Profit) = 28.03%

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) = 31,291,030.99 บาท

- อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) = 21.12%

- ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) = 4 ปี 1 เดือน

2. กรณีปกติ (Normal Case)

- ความสามารถในการทำกำไร (Profitability Analysis) แบ่งเป็น กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit) = 47.54% กำไรสุทธิ (Net Profit) = 24.60%

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) = 5,511,244.64 บาท

- อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) = 13.03%

- ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) = 6 ปี 2 เดือน

3. กรณีที่แย่ที่สุด (Worst Case)

- ความสามารถในการทำกำไร (Profitability Analysis) แบ่งเป็น กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit) = 39.19% กำไรสุทธิ (Net Profit) = 14.41%

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) = 24,819,727.19 บาท

- อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) = -28.25%

- ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) = 18 ปี 6 เดือน

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ได้วิเคราะห์ในเบื้องต้นแล้ว นอกเหนือจากกรณีที่แย่ที่สุดแล้ว ถือว่าโครงการ อารยนคร บุติก รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นโครงการที่น่าลงทุนเนื่องจากมีอัตราการตอบแทนเงินลงทุนในอัตราที่น่าพึงพอใจ