

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการ
ลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต

สารนิพนธ์
ของ
รุ่งนภา อริยะพลปัญญา

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
กันยายน 2551

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้าง
โรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต

สารนิพนธ์
ของ
รุ่งนภา อริยะพลปัญญา

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
กันยายน 2551
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้าง
โรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต

บทคัดย่อ

ของ

รุ่งนภา อริยะพลปัญญา

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
กันยายน 2551

รุ่งนภา อริยะพลปัญญา.(2551). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตรบัณฑิตการจัดการ). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ : รองศาสตราจารย์ ดร.อ้อทิพย์ ราชภูรินิยม.

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมและเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต การวิเคราะห์และประเมินโครงการกระทำโดยใช้เกณฑ์การวัดความคุ้มค่าทางการเงิน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit- cost ratio; BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) โดยอัตราส่วนลดร้อยละ 4.8 อายุโครงการ 20 ปี ตลอดจนทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน

การ ศึกษาความเป็นไปได้ในทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมในครั้งนี้มีต้นทุนค่าก่อสร้างและซื้อสินทรัพย์ถาวรทั้งหมด 769.50 ล้านบาทและ 1,368.89 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน 6.05 ล้านบาทและ 5.48 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้และภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยเฉลี่ยปีละประมาณ 161.40 ล้านบาทต่อปีและ 95.53 ล้านบาทต่อปีตามลำดับ โดยอัตราเข้าหักเฉลี่ยร้อยละ 70

ผลการศึกษาสรุปได้ว่า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน ให้ผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 645.76 ล้านบาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1.24 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับร้อยละ 14.20 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 7.9 ปี การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน ด้านต้นทุนสามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 24 ด้านผลตอบแทนสามารถลดลงได้ร้อยละ 20 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจให้ผลตอบแทนคิดเป็น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 879.48 ล้านบาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1.37 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับร้อยละ 12.02 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 8.5 ปี การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน ด้านต้นทุนสามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 37 ด้านผลตอบแทนสามารถลดลงได้ร้อยละ 27 จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต พบว่าโครงการให้ความคุ้มค่าในการลงทุนและมีความเสี่ยงต่ำเหมาะสมในการลงทุน

A FINANCIAL AND ECONOMIC FEASIBILITY STUDY OF HOTEL BUILDING
INVESTMENT IN PATONG BEACH, PHUKET PROVINCE

AN ABSTRACT
BY
RUNGNAPA ARIYAPHONPANYA

Presented in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Master of Economics Degree in Managerial Economics
at Srinakarinwirot University
September 2008

Rungnapa Ariyaphonpanya. (2008). *A financial and economic feasibility study of hotel building investment in Patong beach, Phuket province*. Master's Project, M. Econ. (Managerial Economics). Bangkok: Graduate School, Srinakharinwirot University. Project Advisor: Assoc. Prof. Dr. Aothip Ratniyom.

The objective of this research was to the study which estimate cost,return and a financial and economic feasibility study of hotel building investment in Patong beach, Phuket. The study based on theory of feasibility project analysis in four aspects payback period,Net Present Value(NPV),Benefit-cost ratio(BCR),and Internal Rate of Return(IRR) and also switching value test with the 4.8 percent per year and 20 year thru the project.

The study of hotel building investment project had financial and economic cost of construction and fix assets are 769.50 millions bath and 1,368.89 millions bath while pre-operating costs are 6.05 millions bath and 5.48 millions bath and average operating cost including interest on loans and corporate taxes are 161.40 millions bath per year and 95.53 millions bath per year,respectively. The average return at 70 percent occupancy.

The results showed financial feasibility that the net present value was 645.76 millions bath,the benefit cost ratio was 1.24 ,the internal rate of return was 14.20 percent and the pay-back period was 7.9 years. The swiching value test that cost increasing was 24 percent and benefit decreasing was 20 percent so economic feasibility that the net present value was 879.48 millions bath,the benefit cost ratio was 1.37 ,the internal rate of return was 12.02 percent and the pay-back period was 8.5 years. The swiching value test that cost increasing was 37 percent and benefit decreasing was 27 percent. A financial and economic feasibility study of hotel building investment in Patong beach, Phuket province do be still feasible and had a low degree of risk worth for investing.

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร และคณะกรรมการสอบ ได้พิจารณาสารนิพนธ์ เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต ของ รุ่งนภา อริยะพลปัญญา ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒได้

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์

.....

(รองศาสตราจารย์ ดร.อรรถิพย์ ราชภูริเนียม)

ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร

.....

(รองศาสตราจารย์ ดร.เรณู สุขารมณ์)

คณะกรรมการสอบ

..... ประธาน

(รองศาสตราจารย์ ดร.อรรถิพย์ ราชภูริเนียม)

..... กรรมการสอบสารนิพนธ์

(อาจารย์ ดร.รัชพันธุ์ เขยจิตร)

..... กรรมการสอบสารนิพนธ์

(อาจารย์ ดร.จิรวุฒน์ เจริญสถาพรกุล)

อนุมัติให้รับสารนิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

..... คณบดีคณะสังคมศาสตร์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กิตติมา สังข์เกษม)

วันที่.....เดือน กันยายน พ.ศ. 2551

ประกาศคุณูปการ

การศึกษาวิจัยครั้งนี้สำเร็จได้ด้วยความสะดวก เมตตา กรุณา จากคณาจารย์ทุกท่าน ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.อรรถิพย์ ราชภรณ์นิยม อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ เป็นอย่างสูง ที่กรุณาสละเวลาให้คำปรึกษา ให้ข้อเสนอแนะ และตรวจข้อบกพร่องต่าง ๆ ขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร.รัชพันธุ์ เขยจิตร และ อาจารย์ ดร.จิรวัดณ์ เจริญสถาพรกุล กรรมการสอบสารนิพนธ์ ที่กรุณาให้คำแนะนำในการศึกษาค้นคว้าและแนวทางแก้ไขปรับปรุงงานวิจัย

ขอขอบพระคุณอย่างสูงสำหรับเจ้าของกิจการโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตและผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบโรงแรม ซึ่งให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

ขอขอบพระคุณบิดา มารดาและน้องชายที่ได้ให้ทุก ๆ สิ่งทุก ๆ อย่าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งความรักและกำลังใจที่ทำให้ข้าพเจ้าประสบความสำเร็จในการศึกษาลุล่วงไปด้วยดี รวมทั้งขอขอบคุณ พี่ น้อง และเพื่อน ๆ ใน เศรษฐศาสตร์การจัดการ รุ่น 4 ทุกคน ที่ช่วยเหลือและมีความ ปราถนาดีแก่ข้าพเจ้าเสมอมา

สำหรับคุณประโยชน์ของสารนิพนธ์ฉบับนี้ ข้าพเจ้าขอมอบเป็นเครื่องบูชาพระคุณแก่บิดา มารดา ครูบาอาจารย์และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน ที่ได้เอ่ยนามและมีได้เอ่ยนาม ณ ที่นี้ หากสารนิพนธ์ฉบับนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ข้าพเจ้าขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

รุ่งนภา อริยะพลปัญญา

สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ.....	1
ภูมิหลัง.....	1
ความมุ่งหมายของการวิจัย.....	7
ความสำคัญของการวิจัย.....	7
ขอบเขตของการวิจัย.....	8
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	8
กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	10
ข้อตกลงในการวิจัย.....	12
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	13
การวิเคราะห์ด้านการเงิน.....	14
การประมาณต้นทุนโครงการ.....	14
การประมาณผลตอบแทนของโครงการ.....	15
การพิจารณาแหล่งที่มาของเงินทุน.....	16
เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน.....	17
การวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ.....	22
ประเภทของรายการทางการเงินที่ปรับค่าทางเศรษฐกิจ.....	22
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	27
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	33
การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล.....	33
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	34
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	34
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	35
เกณฑ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	39

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	42
รายละเอียดของโครงการ.....	42
ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน.....	43
ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ.....	58
5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	72
ความมุ่งหมายของการวิจัย.....	72
วิธีการดำเนินการวิจัย.....	72
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	73
สรุปผลการวิจัย.....	73
อภิปรายผล.....	74
ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งนี้.....	75
ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป.....	76
บรรณานุกรม.....	77
ภาคผนวก.....	80
ภาคผนวก ก.....	81
ภาคผนวก ข.....	89
ภาคผนวก ค.....	95
ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์.....	97

บัญชีตาราง

ตาราง

หน้า

1	จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เข้ามาเที่ยวในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2540-2549.....	2
2	การกระจายตัวการเดินทางภายในประเทศของชาวต่างประเทศ ปี พ.ศ. 2549 ภาคใต้.....	4
3	จำนวนนักท่องเที่ยวจำแนกตามสถานที่พัก จังหวัดภูเก็ต ปี พ.ศ. 2549.....	5
4	จำนวนโรงแรมทั้งหมดในจังหวัดภูเก็ต จำแนกตามกลุ่มระดับโรงแรม.....	6
5	แสดงสัมประสิทธิ์ปรับค่าราคาสินค้าและบริการในกรณีประเทศไทย.....	26
6	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง.....	44
7	ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์	44
8	รายละเอียดตำแหน่ง จำนวนพนักงานและเงินเดือนของพนักงานโรงแรม.....	45
9	การลงทุนในสินทรัพย์ถาวร.....	47
10	การตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร.....	47
11	ประเภทห้องพัก จำนวนห้องพักที่ให้บริการและราคาห้องพักในแต่ละ ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว.....	49
12	รายละเอียดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้.....	50
13	งบกำไรขาดทุนทางการเงิน.....	51
14	งบกระแสเงินสดทางการเงิน.....	53
15	การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ.....	55
16	ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน.....	56
17	ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test).....	57
18	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง.....	59
19	ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์	59
20	รายละเอียดตำแหน่ง จำนวนพนักงานและเงินเดือนของพนักงานโรงแรม.....	60

บัญชีตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
21 งบกำไรขาดทุนทางเศรษฐกิจ.....	62
22 งบกระแสเงินสดทางเศรษฐกิจ.....	64
23 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ.....	66
24 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ.....	67
25 ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test).....	68
26 สรุปผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจ.....	70
27 สรุปผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางการเงินและทางเศรษฐกิจ	71

บัญชีภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1 กรอบแนวความคิดการประมาณต้นทุนและผลตอบแทนที่ใช้ใน การวิเคราะห์ทางการเงินและทางเศรษฐกิจเพื่อการตัดสินใจ.....	11
2 แผนที่ยังขาดอยู่.....	83

บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวถือเป็นอุตสาหกรรมภาคบริการที่มีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาประเทศไทยทั้งในด้านเศรษฐกิจและสังคม ด้านเศรษฐกิจอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวก่อให้เกิดรายได้ในรูปของเงินตราต่างประเทศ มีส่วนสำคัญในการลดการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด ช่วยในการปรับดุลการชำระเงินของประเทศ สร้างความเข้มแข็งให้กับเศรษฐกิจไทยและยังเป็นอุตสาหกรรมที่สร้างรายได้ให้กับหลายๆประเทศทั่วโลก อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวช่วยลดอัตราการว่างงานภายในประเทศ ก่อให้เกิดการสร้างอาชีพทั้งในภาคการท่องเที่ยวโดยตรงและการจ้างงานในภาคอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจขนส่ง ร้านอาหารและร้านขายของที่ระลึก เกิดการกระจายรายได้ไปสู่ชุมชนและท้องถิ่น ในภาครวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะนำไปสู่การสร้างความเติบโตทางเศรษฐกิจและความมีเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ และในแง่สังคมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวภายใต้แนวความคิดการท่องเที่ยวแบบยั่งยืนมีส่วนในการนำความเจริญไปสู่ภูมิภาคชุมชนและท้องถิ่นที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เกิดการพัฒนาสาธารณูปโภค พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอุตสาหกรรมในท้องถิ่น และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในแหล่งท่องเที่ยว เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยว ทั้งยังยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในท้องถิ่นและชุมชนนั้นๆ จากภาพรวมของทุกอุตสาหกรรมในประเทศไทยพบว่าภาครัฐบาลให้ความสำคัญกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพในการแข่งขันเมื่อเทียบกับคู่แข่งในภูมิภาคเดียวกัน ถึงแม้ในปัจจุบันการแข่งขันจะยิ่งทวีความรุนแรงมากขึ้นสำหรับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในทวีปเอเชียแปซิฟิก ทั้งจากแหล่งท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นใหม่ เช่น เวียดนาม จีน และอินเดีย การสร้างสินค้าทางการท่องเที่ยวใหม่ เช่น ญี่ปุ่น ฮองกง และเกาหลี การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้ให้ความสำคัญต่อการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น มีการจัดทำแผนแม่บทการท่องเที่ยว เพื่อกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางมาเที่ยวในประเทศไทย โดยพิจารณาได้จากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา เริ่มจาก ปี พ.ศ. 2540 มีนักท่องเที่ยวต่างประเทศเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น จาก 7.22 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2540 เป็น 13.82 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2549 มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 7.77 ต่อปี จากจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงดังกล่าว นำรายได้เข้าประเทศเป็นเงินจำนวนถึง 220,754 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 และเพิ่มขึ้นเป็น 482,319 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2549 มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 9.63 ต่อปี ส่งผลให้ดุลการท่องเที่ยวระหว่างประเทศสูงขึ้นจาก 161,630 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 11.05 ต่อปี เป็น 386,234 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2549 (ตาราง 1)

ตาราง 1 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เข้ามาเที่ยวในประเทศไทยระหว่างปี พ.ศ. 2540-2549

ปี พ.ศ.	จำนวน นักท่องเที่ยว ต่างประเทศ (คน)	อัตราการ เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	รายได้จาก นักท่องเที่ยว ต่างประเทศ (ล้านบาท)	อัตราการ เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	ดุลการ ท่องเที่ยว (ล้านบาท)	อัตราการ เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
2540	7,221,345	N.A.	220,754	N.A.	161,630	N.A.
2541	7,764,930	7.53	242,177	9.7	183,104	13.29
2542	8,580,332	10.5	253,018	4.48	183,370	0.15
2543	9,508,623	10.82	285,272	12.75	202,434	10.4
2544	10,061,950	5.82	299,047	4.83	202,250	-0.09
2545	10,799,067	7.33	323,484	8.17	267,461	32.24
2546*	10,004,453	-7.36	309,269	-4.39	253,458	-5.24
2547**	11,650,703	16.46	384,360	24.28	300,495	18.56
2548	11,516,936	-1.15	367,380	-4.42	286,657	-4.61
2549	13,821,802	20.01	482,319	31.29	386,234	34.74
เฉลี่ย	10,093,014	7.77	316,708	9.63	242,709	11.05

หมายเหตุ : N.A. ไม่มีข้อมูล

* ปี พ.ศ. 2546 เกิดการระบาดของโรคระบบทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS)

** วันที่ 27 ธันวาคม 2547 เกิดเหตุการณ์ธรณีพิบัติภัย (TSUNAMI)

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2551). สถิตินักท่องเที่ยว.

จากสถิติการกระจายตัวการเดินทางภายในประเทศของชาวต่างประเทศ ปี พ.ศ. 2549 เฉพาะภาคใต้ 14 จังหวัด พบว่า จังหวัดภูเก็ต มีการกระจายตัวของผู้เยี่ยมเยือนต่างชาติมากที่สุด จำนวน 2.88 ล้านคน จาก ทั้งหมด 7.11 ล้านคน (ตาราง 2) โดยมีอัตราการเข้าพักโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต จำนวน 2.7 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 96.51 ของสถานที่พักรวม (ตาราง 4) แสดงให้เห็นถึงโอกาสของธุรกิจโรงแรมที่ยังสามารถเติบโตตามจำนวนนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น

เมื่อพิจารณาจำนวนโรงแรมและอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ให้บริการในจังหวัดภูเก็ตพบว่า โรงแรมในหาดป่าตอง มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น ถึงแม้จะประสบเหตุการณ์ธรณีพิบัติภัย (TSUNAMI) ในปลายปี พ.ศ. 2547 ทำให้บางโรงแรมได้รับความเสียหาย ส่งผลกระทบต่อจำนวนโรงแรมที่ให้บริการและอัตราการเข้าพักเฉลี่ยลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในหาดป่าตองมีโรงแรมได้รับความเสียหาย ไม่สามารถเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2548 จำนวน 33 โรงแรม หลังจากการได้รับความช่วยเหลือจากรัฐบาลในการฟื้นฟูธุรกิจโรงแรมที่ได้รับความเดือดร้อนจากเหตุการณ์ธรณีพิบัติภัย และภาพลักษณ์ด้านบวกในการให้ความช่วยเหลือผู้ประสบเหตุ ตลอดจนปัจจัยที่ส่งเสริมการขยายตัวของตลาดการท่องเที่ยว ทำให้จำนวนโรงแรมและอัตราการเข้าพักเฉลี่ย ในปี พ.ศ. 2549 มีอัตราเพิ่มสูงขึ้นจากโรงแรมที่ให้บริการในหาดป่าตองจำนวน 178 แห่ง ในปี พ.ศ. 2548 เป็น 197 แห่ง ในปี พ.ศ. 2549 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้น จากร้อยละ 33.56 ในปี พ.ศ. 2548 เป็นร้อยละ 63.58 ในปี พ.ศ. 2549 (ตาราง 4)

จากสถิติจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างประเทศที่เดินทางมาท่องเที่ยวในภาคใต้และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น ธุรกิจโรงแรมจึงเป็นธุรกิจที่น่าสนใจ โดยเฉพาะในหาดป่าตอง ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเป็นจำนวนมากและมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นทุกปี โดยธุรกิจโรงแรมสามารถแบ่งกลุ่มออกเป็น 5 กลุ่ม ตามระดับราคาห้องพักของโรงแรม จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่าโรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe) คือโรงแรมที่มีค่าเช่าห้องพักต่อหนึ่งคืนตั้งแต่ราคา 2,500 บาทขึ้นไป เหมาะสมในการลงทุน เนื่องจากหาดป่าตองมีศักยภาพของทำเลที่ตั้งที่เป็นเมืองธุรกิจท่องเที่ยวหลักในจังหวัดภูเก็ต ประกอบกับราคาต้นทุนที่ดินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจมีราคาสูง ส่งผลให้ราคาห้องพักมีราคาสูงตามราคาต้นทุนจึงเลือกลงทุนในโรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe) และนักลงทุนมีโอกาสดูแลสามารถเข้าร่วมลงทุนในธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากหลังเกิดเหตุการณ์ธรณีพิบัติภัยส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe) ซึ่งมีทำเลที่ตั้งติดชายหาดได้รับความเสียหายเป็นจำนวนมาก

ตาราง 2 จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศที่เดินทางมาท่องเที่ยวในภาคใต้ ปี พ.ศ. 2549

หน่วย : คน-ครั้ง

แหล่งท่องเที่ยว	ผู้เยี่ยมเยือน		นักท่องเที่ยว		นักทัศนอาจร	
	จำนวน	Δ (%)	จำนวน	Δ (%)	จำนวน	Δ (%)
กระบี่	940,530	151.63	861,429	169.82	79,101	45.09
ชุมพร	58,227	5.04	42,298	7.14	15,929	-0.17
ตรัง	70,366	39.06	60,281	43.43	10,085	17.65
นครศรีธรรมราช	32,037	12.32	23,102	8.33	8,935	24.17
สุโขทัย (นราธิวาส)	236,361	-20.36	207,558	-13.84	28,803	-48.45
ปัตตานี	970	-37.82	690	-7.26	280	-65.69
พังงา	420,399	339.53	151,530	283.80	268,869	378.70
เบตง (ยะลา)	231,433	41.61	218,469	47.09	12,964	-13.00
พัทลุง	2,106	-41.65	797	9.48	1,309	-54.56
ภูเก็ต	2,882,779	118.12	2,827,852	123.21	54,927	0.31
ระนอง	30,063	40.82	24,210	61.66	5,853	-8.16
หาดใหญ่ (สงขลา)	818,784	13.58	713,249	15.54	105,535	1.90
สตูล	50,086	-0.61	40,727	7.56	9,359	-25.30
สุราษฎร์ธานี	1,335,699	50.80	1,302,292	48.94	33,407	193.97
รวมทั้งหมด	7,109,840	74.72	6,474,484	76.71	635,356	56.70

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2551). สถิตินักท่องเที่ยว.

ตาราง 3 จำนวนนักท่องเที่ยวจำแนกตามสถานที่พัก จังหวัดภูเก็ต ปี พ.ศ. 2549

สถานที่พัก	นักท่องเที่ยว					
	ไทย	ร้อยละ	ต่างประเทศ	ร้อยละ	รวม	ร้อยละ
โรงแรม/บังกะโล/รีสอร์ท	1,065,290	71.52	2,729,077	96.51	3,794,367	87.89
เกสต์เฮาส์	-	-	-	-	-	-
บ้านญาติ/บ้านเพื่อน	396,208	26.6	98,775	3.49	494,983	11.47
ที่พักอุทยานแห่งชาติ	-	-	-	-	-	-
บ้านพักรับรองของทางราชการ	-	-	-	-	-	-
อื่น ๆ (อพาร์เมนท์ วัด เป็นต้น)	27,962	1.88	-	-	27,962	0.64
รวม	1,489,460	100 .00	2,827,852	100	4,317,312	100

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2551). สถิตินักท่องเที่ยว.

ตาราง 4 จำนวนโรงแรมทั้งหมดในจังหวัดภูเก็ตและอัตราการเข้าพักเฉลี่ย จำแนกตามกลุ่มระดับ
โรงแรม

จำนวนโรงแรม/ปี	2545		2546		2547		2548		2549	
	จำนวน	อัตราการ เข้าพัก เฉลี่ย (%)	จำนวน	อัตราการ เข้าพัก เฉลี่ย (%)	จำนวน	อัตราการ เข้าพัก เฉลี่ย (%)	จำนวน	อัตราการ เข้าพัก เฉลี่ย (%)	จำนวน	อัตราการ เข้าพัก เฉลี่ย (%)
ในเมือง	54	57.00	54	57.40	54	65.47	56	34.60	56	60.69
กลุ่ม 1 (Deluxe)	7	58.43	7	52.13	3	56.57	2	51.12	2	53.51
กลุ่ม 2 (First Class)	2	64.88	2	61.51	2	49.35	3	38.76	3	50.65
กลุ่ม 3 (Economy)	2	47.29	3	43.91	3	45.45	2	35.33	2	43.31
กลุ่ม 4 (Second Class)	7	52.13	8	53.39	11	52.66	14	21.62	13	36.48
กลุ่ม 5 (Others)	36	47.92	34	48.75	35	49.71	35	43.73	36	52.67
หาดป่าตอง	202	57.06	211	58.13	211	64.20	178	33.56	197	63.58
กลุ่ม 1 (Deluxe)	38	60.25	39	61.94	40	67.83	17	37.49	23	72.95
กลุ่ม 2 (First Class)	18	60.71	20	62.94	20	63.47	22	33.92	30	65.84
กลุ่ม 3 (Economy)	50	50.16	53	50.33	53	65.18	35	34.80	34	64.02
กลุ่ม 4 (Second Class)	65	52.81	66	52.99	64	53.67	71	31.28	78	52.69
กลุ่ม 5 (Others)	31	54.04	33	51.19	34	52.98	33	23.05	32	47.55
หาดกะรน	60	50.55	72	50.99	72	63.26	57	27.52	90	59.99
หาดกะตะ	52	63.29	61	62.43	57	71.21	84	35.22	58	66.88
หาดอื่นๆ	142	61.03	151	63.23	185	71.73	153	36.56	169	61.92
รวม	510		549		579		528		570	

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2551). สถิตินักท่องเที่ยว.

โครงการลงทุนใหม่ในการก่อสร้างโรงแรมในหาดป่าตอง จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจในทำการศึกษาความเป็นไปได้จากโอกาสในการเข้าร่วมธุรกิจที่ผู้ประกอบการรายใหม่สามารถเข้าร่วมลงทุนได้ ประกอบกับศักยภาพด้านการให้บริการของโรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe) ที่สามารถสร้างความประทับใจให้กับนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในอนาคต การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต จึงเป็นการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของการลงทุนทั้งทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe) เพื่อช่วยในการตัดสินใจลงทุนหรือไม่ลงทุนสร้างโรงแรม เป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการ และเป็นประโยชน์กับสถาบันการเงินที่จะใช้เป็นข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจในการจะสนับสนุนสินเชื่อให้แก่ผู้ต้องการลงทุนสร้างโรงแรมดังกล่าว

ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ดังนี้

1. เพื่อประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต
2. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต

ความสำคัญของการวิจัย

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต ครั้งนี้ จะก่อให้เกิดผลประโยชน์โดยตรงให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมสามารถนำไปใช้ในการบริหารจัดการโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถวางแผนทางด้านต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพในอนาคต รวมทั้งเป็นแนวทางช่วยในการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการรายอื่นที่สนใจลงทุน และยังมีผลประโยชน์ทางอ้อมให้แก่สถาบันการเงินใช้เป็นข้อมูลประกอบในการรับพิจารณา และกำหนดวงเงินสินเชื่อของโครงการลักษณะดังกล่าวได้

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต มีขอบเขตการศึกษาดังนี้

1. ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยกำหนดให้เป็นข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ การสำรวจราคา และข้อมูลจากหน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง

2. ศึกษาความเป็นไปได้การเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในจังหวัดภูเก็ต พื้นที่ทำการศึกษา ได้แก่ หาดป่าตอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต โดยศึกษาโรงแรม กลุ่ม 1 (Deluxe)

3. ระยะเวลาในการศึกษาความเป็นไปได้การเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในจังหวัดภูเก็ต 20 ปี โดยระยะเวลา 7 ปีจะเป็นการชำระคืนหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน ส่วน 13 ปีหลังจะเป็นผลตอบแทนสำหรับเงินกู้ของผู้ลงทุนเอง โดยกำหนดสัดส่วนการลงทุนระหว่างเงินกู้กับเงินทุนของผู้ลงทุนอยู่ในอัตรา 1 : 1

4. การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test) ของโครงการเพื่อดูการเปลี่ยนแปลงเป็นร้อยละของปัจจัยที่เชื่อว่ามีอิทธิพลต่อผลลัพธ์ของโครงการ ซึ่งทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) มีค่าเท่ากับศูนย์ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT_C)

กรณีที่ 2 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT_B)

นิยามศัพท์เฉพาะ

1. **การท่องเที่ยวภายในประเทศ** หมายถึง การเดินทางของนักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศจากจังหวัดหนึ่งไปยังอีกจังหวัดหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์ต่างๆ ที่ไม่ใช่การไปทำงานประจำ การศึกษา และไม่เป็นนักท่องเที่ยว ที่มีภูมิลำเนาหรือทำงานประจำหรือศึกษาอยู่ที่จังหวัดที่เดินทางไป

2. **ผู้เยี่ยมชม (Visitor)** หมายถึง บุคคลที่เดินทางไปยังสถานที่ ซึ่งมีใช้ถิ่นพำนักถาวรของตนเองเป็นการชั่วคราว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพักผ่อน เยี่ยมญาติมิตร ศึกษาหาความรู้ การกีฬา การศาสนา ติดต่อธุรกิจ การประชุม การรักษาสุขภาพ หรือเพื่อประกอบภารกิจใด ๆ โดยมีได้รับค่าจ้างในการดังกล่าว นั้น แบ่งเป็น 2 ประเภท คือผู้เยี่ยมชมที่พักค้างคืน กับผู้เยี่ยมชมที่ไม่พักค้างคืน

3. **นักท่องเที่ยว (Tourist)** หมายถึง ผู้ที่เดินทางไปเยือนจังหวัดนั้น โดยมีวัตถุประสงค์ต่าง ที่ไม่ใช่การไปทำงานประจำ การศึกษา และไม่ใช่คนท้องถิ่นที่มีภูมิลำเนาหรือศึกษาอยู่ที่จังหวัดนั้น ทั้งนี้ ต้องพักค้างคืนอย่างน้อย 1 คืน

4. **นักทัศนาจร (Excursionist)** หมายถึง ผู้เยี่ยมชมที่ไม่พักค้างคืน

5. **ที่พักแรม** หมายถึง สถานที่ที่นักท่องเที่ยวใช้พักระหว่างการเดินทาง ซึ่งอาจจำแนกเป็นประเภทต่าง ๆ ตามลักษณะการใช้

6. **โรงแรม (Hotel)** หมายถึง ที่พักที่สร้างขึ้นเฉพาะและแบ่งเป็นห้องพัก มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว และเก็บค่าเช่าเป็นรายห้อง

7. **บ้านรับรอง** หมายถึง ที่พักหน่วยงานราชการ บริษัท หรือเอกชน จัดไว้เพื่อใช้รับรองหรือพักผ่อนโดยไม่เก็บค่าเช่า

8. **อัตราการเข้าพัก** หมายถึง อัตราร้อยละของจำนวนคืนพักต่อผลคูณของห้องพัก กับจำนวนวันในระยะเวลาหนึ่ง โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

$$\text{อัตราการเข้าพัก 1 ปี} = \frac{\text{จำนวนคืนพักตลอดปี} \times 100}{365 \times \text{จำนวนห้องพักทั้งหมด}}$$

9. **สถานพักแรมกลุ่มต่างๆ** หมายถึง การแบ่งกลุ่มของสถานพักแรม ซึ่งเป็นการจัดกลุ่มโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยเพื่อใช้ประโยชน์ทางการสถิติเท่านั้น ไม่ได้ถือตามมาตรฐานสากล

กลุ่ม 1 Deluxe	หมายถึง ราคาห้องเดี่ยวตั้งแต่ 2,500 บาทขึ้นไป
กลุ่ม 2 First Class	หมายถึง ราคาห้องเดี่ยวตั้งแต่ 1,500 - 2,499 บาท
กลุ่ม 3 Economy	หมายถึง ราคาห้องเดี่ยวตั้งแต่ 1,000 - 1,499 บาท
กลุ่ม 4 Second Class	หมายถึง ราคาห้องเดี่ยวตั้งแต่ 500 - 999 บาท
กลุ่ม 5 Others	หมายถึง ราคาห้องเดี่ยวต่ำกว่า 500 บาท

10. **โรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe)** หมายถึง โรงแรมที่ให้บริการเช่าห้องพักที่มีราคาห้องพักตั้งแต่ 2,500 บาทขึ้นไป

11. **ความเป็นไปได้ทางการเงิน** หมายถึง การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อพิจารณาความคุ้มค่าในการลงทุน โดยใช้ราคาตลาดเป็นมูลค่าในการประมาณต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ และใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนมาช่วยประกอบในการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุน

12. **ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ** หมายถึง การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อพิจารณาความคุ้มค่าในการลงทุน โดยใช้ราคาเงาเป็นมูลค่าในการประมาณต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ และใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนมาช่วยประกอบในการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุน

13. **เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน** หมายถึง เกณฑ์ที่ช่วยในการตัดสินใจว่าโครงการที่พิจารณาอยู่มีความเหมาะสมคุ้มค่าแก่การลงทุนหรือไม่ โดยเกณฑ์ที่ใช้ ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน

(Benefit - cost ratio: BCR) และอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

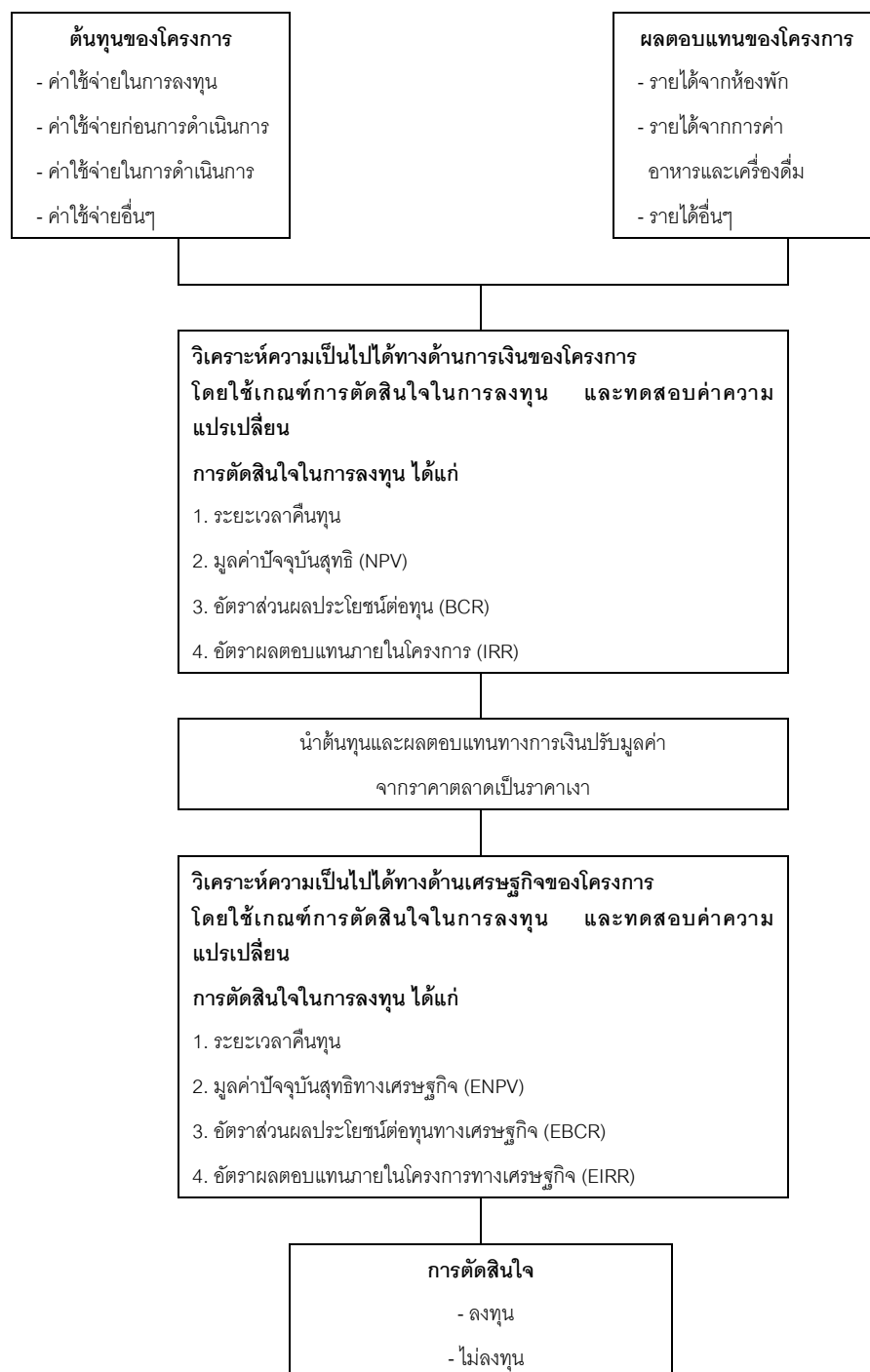
14. ราคาตลาด หมายถึง ราคาหรืออัตราแลกเปลี่ยนของสินค้าและบริการ หรือปัจจัยการผลิตที่ถูกกำหนดขึ้นโดยกลไกตลาดอย่างเปิดเผย เป็นไปตามอุปสงค์และอุปทานตลาด

15. ราคาเงา หมายถึง ราคาหรืออัตราแลกเปลี่ยนของสินค้าและบริการ หรือปัจจัยการผลิตที่ถูกคำนวณขึ้นเพื่อให้สะท้อนถึงค่าเสียโอกาสที่แท้จริงของสินค้าและบริการ หรือปัจจัยการผลิตในโครงการ

กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต เป็นการประมาณต้นทุนและผลตอบแทนที่ใช้ในการวิเคราะห์ทางการเงินและทางเศรษฐกิจ โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit - cost ratio: BCR) และอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

ดังภาพประกอบ



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวความคิดการประมาณต้นทุนและผลตอบแทนที่ใช้ในการวิเคราะห์ทางการเงินและทางเศรษฐกิจเพื่อการตัดสินใจ

ข้อตกลงในการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต ได้กำหนดข้อตกลง ดังนี้

1. ระยะเวลาของโครงการที่ใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนี้ คือ 20 ปี โดยพิจารณาจากอายุการใช้งานของ โรงแรม ทั่วไป ในระยะแรกเป็นระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ รวม 2 ปี การก่อสร้างโครงการเริ่มตั้งแต่งานตอกเสาเข็ม วางผัง เทฐานราก เสาตอม่อ เทคาน เทเสา วางพื้นสำเร็จ ก่ออิฐฉาบฉวย ตั้งวงกบ เทคานหลังคา วางโครงหลังคา ฉาบผนังภายนอก ภายใน งานสาธารณูปโภค ตกแต่ง ทาสีภายในและภายนอกอาคาร และเก็บงานแล้วเสร็จ
2. โครงการที่ศึกษาไม่พิจารณาปัญหาในช่วงก่อนและหลังดำเนินงาน กล่าวคือโครงการสามารถดำเนินการก่อสร้างโรงแรมได้ ตามระยะเวลาที่กำหนด
3. โครงการที่ศึกษา ไม่พิจารณาปัญหาทางด้านสิ่งแวดล้อม

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe) ในจังหวัดภูเก็ต โดยแบ่งงานศึกษาออกเป็น 2 ตอน คือ

1. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

1.1 การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

1.2 การวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ (Economic Analysis)

2. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

การวิเคราะห์โครงการ คือ กระบวนการในการรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูลของโครงการ และนำมาพิจารณาความคุ้มค่าของโครงการเพื่อนำไปสู่การตัดสินใจว่าจะดำเนินโครงการหรือไม่ โดยโครงการจะมีความคุ้มค่าก็ต่อเมื่อโครงการให้ผลประโยชน์ตอบแทนมากกว่าค่าใช้จ่ายที่เสียไป การวิเคราะห์โครงการเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการตัดสินใจในการที่จะเลือกดำเนินโครงการใดเพื่อใช้ทรัพยากรอันมีค่าให้เกิดประโยชน์สูงสุด

การวิเคราะห์โครงการเป็นวิธีกำกับดูแลให้การใช้ทรัพยากรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อบรรลุจุดมุ่งหมายที่กำหนดไว้ในรูปแบบที่เหมาะสม เพราะการวิเคราะห์โครงการจะมีการประเมินผลประโยชน์ตอบแทน (Benefits) และค่าใช้จ่าย (Costs) ต่างๆ ของแต่ละโครงการ ซึ่งถ้าหากผลประโยชน์ตอบแทนมีมากกว่าค่าใช้จ่ายที่เสียไปแล้ว โครงการนั้นก็จะเป็นโครงการที่ให้ผลประโยชน์ตอบแทนสุทธิคุ้มค่าโครงการที่ให้ผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่ายสูงที่สุดย่อมทำให้เกิดประโยชน์จากทรัพยากรมากที่สุด (ภาสมา สุทธิพงษ์. 2549: 1-22)

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจเป็นการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ซึ่งประกอบด้วยด้านต่างๆ ดังนี้

1.1 การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการเงินเป็นการวิเคราะห์ถึงการลงทุนและผลตอบแทนของโครงการในแง่ผลกำไรทางการเงินเป็นสำคัญ การวิเคราะห์การวางแผนทางการเงินที่เหมาะสมกับโครงการ เพื่อ

ก่อให้เกิดความมั่นใจว่า หากดำเนินการ โครงการนี้แล้วจะไม่มีปัญหาทางการเงินใดๆ ในทุกขั้นตอนของโครงการ และรวมตลอดถึงการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินของผู้ลงทุนในโครงการ เพื่อให้แน่ใจว่าโครงการมีผลตอบแทนทางการเงินมากพอที่จะจูงใจให้บุคคลต่างๆ เข้ามาร่วมโครงการ นอกจากนั้นถ้าเป็นโครงการที่ต้องขอกู้เงินมาลงทุนต้องมีการพิจารณาอีกด้วยว่า โครงการนั้นจะสามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้หรือไม่ (ภาสมา สุทธิพงษ์. 2549: 1-27)

การวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการจะประกอบไปด้วยการวิเคราะห์เรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การประมาณต้นทุนของโครงการ

ต้นทุนของโครงการ หมายถึง มูลค่าของทรัพยากรต่างๆ ที่นำมาใช้ในการดำเนินโครงการ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนในรูปของผลประโยชน์ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ (สมศักดิ์ มีทรัพย์หลาก. 2550:227)

ต้นทุนของโครงการแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. ต้นทุนที่วัดได้ (Tangible Cost)

ต้นทุนที่วัดได้ หมายถึง ต้นทุนที่สามารถตีค่าออกมาเป็นตัวเงินได้ว่ามีมากน้อยเพียงใดในการดำเนินโครงการ ต้นทุนที่วัดได้นี้ยังสามารถแบ่งออกได้ดังนี้

1.1 ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายโดยตรง (Direct Costs) ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายสำหรับใช้ทรัพยากรเพื่อการลงทุน และค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานและทะนุบำรุงรักษาโครงการ

1.1.1 ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพยากรเพื่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งเป็นพื้นฐานของการผลิต ประกอบด้วยรายการต่างๆ ดังนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายเพื่อซื้อที่ดิน และสิ่งก่อสร้าง
- 2) ค่าอาคารสถานที่ ค่าจัดทำสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- 3) ค่าเครื่องมือเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ
- 4) ค่าที่ปรึกษาด้านวิชาการและการบริหาร
- 5) ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินโครงการ ได้แก่ ค่าฝึกอบรม และค่าการจัดการ

ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนนี้สามารถจะประมาณการได้โดยอาศัยเจ้าหน้าที่ด้านเทคนิคและวิศวกรเป็นผู้วิเคราะห์

1.1.2 ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงานและบำรุงรักษา เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นขณะเริ่มดำเนินโครงการ เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินไปได้ ประกอบด้วย

1) ค่าใช้จ่ายในการผลิต ซึ่งประกอบด้วยค่าวัตถุดิบ ค่าแรงงาน ค่าพลังงาน ค่าเชื้อเพลิง ค่าบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าจ้างผู้บริหาร ผู้อำนวยการ ผู้จัดการ และเจ้าหน้าที่อื่นๆ ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์

3) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าภาษี ค่าประกันภัย ค่าเสื่อมราคา

1.2 ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายโดยอ้อม (Indirect Costs) เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายนอกโครงการอันเนื่องมาจากการดำเนินโครงการ ซึ่งในทางเศรษฐศาสตร์เรียกว่าผลกระทบที่เกิดขึ้นภายนอก (Externalities) โดยหลักการแล้วก่อนที่จะตัดสินใจดำเนินโครงการหนึ่งโครงการใด จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องทำการศึกษาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการในอนาคต และหาทางป้องกันปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นไว้ก่อน ก็จะทำให้โอกาสที่จะเกิดผลกระทบที่เกิดขึ้นภายนอกลดลงได้มาก

2. ต้นทุนที่วัดไม่ได้ (Intangible Cost)

ต้นทุนที่วัดไม่ได้ หมายถึง ต้นทุนที่ไม่สามารถวัดออกมาเป็นตัวเงินได้ อาจเนื่องมาจากเมื่อดำเนินโครงการไปแล้ว จะมีผลกระทบต่อบุคคลอื่นหรือบุคคลที่สาม (Third Parties) ที่อยู่นอกโครงการ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผลกระทบทางสังคม

2. การประมาณผลตอบแทนของโครงการ

ผลตอบแทนของโครงการ

ผลตอบแทนของโครงการ หมายถึง อะไรก็ได้ที่เพิ่มพูนวัตถุประสงค์ (ซูซีพ พัพเพนส์ที. 2544:71-80) ซึ่งผลประโยชน์โครงการสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

2.1 ผลประโยชน์ทางตรง (Direct Benefits)

ผลประโยชน์ทางตรงของโครงการ หมายถึง อะไรก็ได้ที่โครงการตั้งใจจะให้บรรลุผลตามวัตถุประสงค์ของโครงการ ถ้าหากโครงการประสงค์จะมีผลผลิต แล้วผลผลิตที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการมีโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีไม่มีโครงการ ก็จะเป็นผลประโยชน์ทางตรงของโครงการนั้น หรือถ้าหากโครงการประสงค์จะลดหรือประหยัดต้นทุนแล้ว ต้นทุนที่สามารถประหยัดได้ก็จัดว่าเป็นผลประโยชน์ทางตรงของโครงการเช่นกัน

ผลประโยชน์ของโครงการสามารถที่จะคำนวณเป็นมูลค่าทางเงินตราได้ ซึ่งถ้าเป็นกรณีของการวิเคราะห์ทางการเงิน การคำนวณมูลค่าของผลประโยชน์หาได้โดยการคูณปริมาณผลผลิตด้วยราคาตลาด (Market Price) ของผลผลิตนั้น ส่วนในกรณีการวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจก็สามารถหาได้ด้วยการคูณผลผลิตด้วยราคาตลาด ถ้าหากว่าราคาตลาดของผลผลิตดังกล่าวสะท้อนถึงความขาดแคลนหายากของผลผลิตนั้น แต่ถ้าหากว่าไม่ได้สะท้อนถึงความขาดแคลนหายาก การคำนวณมูลค่าของผลประโยชน์จะต้องใช้ราคาในทางบัญชี (Accounting Price) หรือราคาเงา (Shadow Price)

2.2 ผลประโยชน์ทางอ้อม (Indirect Benefits)

ผลประโยชน์ทางอ้อมของโครงการ หมายถึง ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นซึ่งไม่ใช่ผลประโยชน์ที่ตั้งใจจะได้รับ เช่น กรณีสร้างเขื่อนเพื่อผลประโยชน์ทางตรงคือผลิตไฟฟ้า ซึ่งอาจทำให้เกิดอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น

2.3 ผลประโยชน์ที่มีตัวตนและไม่มีตัวตน (Tangible and Intangible Benefits)

ผลประโยชน์ที่มีตัวตน หมายถึง ผลประโยชน์ที่วัดได้ในเชิงปริมาณและมูลค่าในรูปตัวเงิน ซึ่งก็คือ ผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อมที่กล่าวมา

ผลประโยชน์ที่ไม่มีตัวตน หมายถึง ผลประโยชน์ที่วัดไม่ได้ในเชิงปริมาณหรือมูลค่าในรูปตัวเงิน เช่น การสร้างโอกาสให้民工งานทำใหม่ ๆ

3. การพิจารณาแหล่งที่มาของเงินทุน

ในการจัดหาเงินทุนมาใช้ในธุรกิจ ผู้บริหารโครงการจะต้องพิจารณาความต้องการเงินทุนของโครงการ ทั้งในแง่จำนวนเงินและเวลาที่ต้องการใช้เงินทุนนั้นๆ ซึ่งอาจแบ่งเป็นระยะสั้น และระยะยาว จากนั้นผู้บริหารโครงการก็ต้องตัดสินใจเกี่ยวกับการเลือกแหล่งเงินทุนซึ่งเป็นไปได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ แหล่งเงินทุนจากหนี้สิน และแหล่งเงินทุนจากส่วนของเจ้าของ (สุภาพณา ฉิ้นไพศาล; และ อัจฉา ชีวะตระกูลกิจ. 2542: 6-1)

งบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสด

งบกำไรขาดทุน (Income Statement) เป็นงบการเงินที่ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลของกิจกรรมการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ลักษณะโครงสร้างของงบกำไรขาดทุน จะประกอบไปด้วยรายได้และค่าใช้จ่าย ดังนี้

1. รายได้ ทางบัญชีหมายถึง การเพิ่มขึ้นของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในรอบระยะเวลาบัญชีในรูปของการได้รับหรือการเพิ่มค่าของสินทรัพย์ หรือการลดลงของหนี้สินอันส่งผลให้ส่วนของเจ้าของเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงเงินทุนที่ได้รับจากผู้มีส่วนร่วมในส่วนของเจ้าของ

2. ค่าใช้จ่าย หมายถึง การลดลงของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในรอบระยะเวลาบัญชีจากการจ่ายหรือการลดค่าของสินทรัพย์ หรือการเพิ่มขึ้นของหนี้สินอันส่งผลให้ส่วนของเจ้าของลดลง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการแบ่งปันส่วนทุนให้กับผู้มีส่วนร่วมในส่วนของเจ้าของ ดังนั้นในความหมายของการบัญชี ค่าใช้จ่ายจึงไม่ใช่มีเพียงต้นทุนของสินค้าหรือค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่านั้น แต่รวมถึงผลขาดทุนจากการที่สินทรัพย์หรือสินค้าที่บริษัทถือไว้มีมูลค่าลดลง หรือขาดทุนจากไฟไหม้ด้วย

สำหรับผลการดำเนินงานจะแสดงได้หลายวิธี ดังนั้นรูปแบบของงบกำไรขาดทุนจึงแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับว่าจะมีรายละเอียดมากน้อยแค่ไหน รวมทั้งการจัดลำดับของบัญชีต่างๆ ด้วย (สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. 2549 : 93-95)

งบกระแสเงินสด เป็นงบการเงินที่ให้ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายของบริษัทในช่วงระยะเวลาหนึ่ง โดยแสดงถึงแหล่งที่มาและแหล่งที่ใช้ไปของเงินสด รวมทั้งเงินสดสุทธิที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในระหว่างงวดจากกิจกรรมทางธุรกิจที่เกิดขึ้น อันได้แก่ กิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินทุน เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินได้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงในเงินสดหรือสภาพคล่อง(สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. 2549 : 97)

เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน

ในการตัดสินใจว่าโครงการที่พิจารณามีความเหมาะสมคุ้มค่าแก่การลงทุนหรือไม่นั้น จะมีหลักเกณฑ์ตัดสินใจเพื่อการลงทุนในโครงการ หลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้มีหลายรูปแบบ ซึ่งอาศัยข้อมูลที่มีทั้งเหมือนและแตกต่างกันไป แต่โดยทั่วไปจะอาศัยข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและผลประโยชน์ของโครงการเป็นหลัก ผลการวิเคราะห์ส่วนใหญ่จะเป็นการพิจารณาว่าผลประโยชน์มากกว่าหรือน้อยกว่าค่าใช้จ่าย (วิชญะ นาครักษ์. 2550: 85) หลักเกณฑ์การตัดสินใจในการวิเคราะห์โครงการมี 2 ประเภท ได้แก่

1. หลักเกณฑ์การตัดสินใจแบบไม่คำนึงถึงมูลค่าของเงินในอนาคต

เป็นหลักเกณฑ์ที่ไม่นำเวลาเข้ามาเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดมูลค่าของเงิน ซึ่งมีผลทำให้มูลค่าของเงินในอนาคตเท่ากับมูลค่าของเงินในปัจจุบัน โดยเกณฑ์ที่เลือกใช้ในโครงการนี้ ได้แก่

ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (Payback Period)

เกณฑ์ระยะคืนทุนเป็นเกณฑ์ที่คำนึงระยะเวลาที่ผลประโยชน์สุทธิจากการดำเนินงาน (ผลกำไรที่ได้รับในแต่ละปีรวมกัน โดยเป็นกำไรสุทธิหลังหักภาษี ดอกเบี้ย และค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน) เท่ากับค่าใช้จ่ายในการลงทุนเริ่มแรกของโครงการ (หุทัย มีนะพันธ์. 2550: 128-129)

โดยสูตรในการคำนวณ คือ

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเริ่มแรก}}{\text{ผลประโยชน์สุทธิเฉลี่ยต่อปี}}$$

ข้อบกพร่องของเกณฑ์

1. เกณฑ์นี้ไม่พิจารณาผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นหลังระยะคืนทุน โดยข้อสมมติฐานของเกณฑ์นี้คือเลือกโครงการลงทุนที่มีระยะคืนทุนสั้น
2. ไม่วัดความสามารถสร้างกำไรของโครงการ แต่ชี้ให้เห็นสภาพคล่องของโครงการเท่านั้น
3. เกณฑ์นี้ไม่ให้ความสำคัญของมูลค่าของเงิน ทั้งด้านค่าใช้จ่ายและผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นต่างเวลากัน

2. หลักเกณฑ์การตัดสินใจแบบที่คำนึงถึงมูลค่าของเงินในอนาคต

เป็นหลักเกณฑ์ที่มูลค่าที่คิดเป็นเงินของค่าใช้จ่ายและผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในเวลาต่างๆ กัน ถูกปรับให้เป็นเวลาเดียวกันในปัจจุบันหรือเรียกว่า มูลค่าปัจจุบัน สำหรับหลักเกณฑ์การตัดสินใจแบบที่คำนึงถึงมูลค่าของเงินในอนาคตที่สำคัญ ได้แก่

2.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value : NPV)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) คือ ผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ (Bt) กับมูลค่าปัจจุบันของเงินสดจ่ายออกไปในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ (Ct) มูลค่าปัจจุบันคำนวณได้จากการใช้ค่าของทุน หรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมนำมาปรับลดค่าจากอนาคตให้เป็นค่าปัจจุบัน ซึ่งค่าของทุนหรืออัตราดอกเบี้ย (r) (Cohn; & Geske.1990:98) คำนวณได้จากสูตรดังนี้

$$\begin{aligned}
 NPV &= PVB - PVC \\
 &= \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \\
 &= \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} \quad \text{หรือ} \\
 &= \sum_{t=1}^n (B_t - C_t)(1+r)^{-t}
 \end{aligned}$$

โดยที่ B_t = ผลประโยชน์ของโครงการในปีที่ t

C_t = ต้นทุนของโครงการในปีที่ t

r = อัตราคิดลด

t = ระยะเวลาของโครงการ

n = อายุของโครงการ n ปี

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

1. ถ้าผลของ $NPV > 0$ แสดงว่าการลงทุนนี้คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น
2. ถ้าผลของ $NPV < 0$ แสดงว่าการลงทุนนี้ไม่คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น
3. ถ้าผลของ $NPV = 0$ แสดงว่าการลงทุนนี้ให้ผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นมีค่าเท่ากันพอดี ผู้ลงทุนจะลงทุนหรือไม่ก็ได้ให้ผลไม่แตกต่างกัน

ข้อดีของวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

1. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นการใช้กระแสเงินสด (Cash flows) มากกว่ากำไรทางบัญชี (Accounting profit) ซึ่งจะสะท้อนให้เห็นเวลาที่แท้จริงของผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุน
2. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิได้นำแนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าเงินตามเวลามาใช้ประกอบการคำนวณ ซึ่งทำให้สามารถทำการเปรียบเทียบระหว่างผลตอบแทนจากโครงการลงทุนกับเงินลงทุนได้อย่างมีเหตุผลมากขึ้น
3. เนื่องจากการตัดสินใจเลือกโครงการลงทุนโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันนี้จะทำการเลือกโครงการลงทุนที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกเท่านั้นเพราะฉะนั้นจะทำให้มูลค่าของโครงการสูงขึ้น

ข้อเสียของวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

การใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธินั้นต้องคำนึงถึงรายละเอียดของการประมาณการกระแสเงินสดของโครงการลงทุน ซึ่งอาจมีความผิดพลาดได้ง่ายในการประมาณการข้อมูล

2.2 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit - cost ratio: BCR)

อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit - cost ratio : BCR) หมายถึง มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวมหารด้วย มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ผลประโยชน์ของโครงการจะเกิดขึ้นตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ ยกเว้นในช่วงแรกของการก่อสร้าง และตกแต่งอาคาร จะไม่มีผลประโยชน์จากโครงการ ส่วนต้นทุนของโครงการ จะมีมูลค่าสูงในช่วงแรกของการก่อสร้าง และหลังจากนั้นจะเกิดต้นทุนที่อยู่ในรูปของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ในงานซ่อมแซม และบำรุงรักษา จะเกิดขึ้นตลอดช่วงอายุทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้จะนำเอากระแสผลประโยชน์ และกระแสต้นทุนของโครงการ ไปปรับค่าตามเวลา หรือเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วนำมาเปรียบเทียบกันเพื่อหาอัตราส่วนดังนี้

$$\begin{aligned} \text{BCR} &= \frac{\text{PVB}}{\text{PVC}} \\ &= \frac{\sum_{t=1}^n B_t / (1+r)^t}{\sum_{t=1}^n C_t / (1+r)^t} \end{aligned}$$

B = ผลตอบแทนในงวดที่ t

C = ค่าใช้จ่ายในงวดที่ t

t = ระยะเวลาของโครงการ

r = อัตราคิดลด

ค่าของ BCR อาจจะทำกับ 1 มากกว่า หรือน้อยกว่า 1 ก็ได้ แต่หลักเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกโครงการที่มีความเหมาะสมและคุ้มค่าในทางการเงิน คือ BCR = 1 หรือ > 1

2.3 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ

อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) พิจารณาจาก อัตราส่วนลด(Discount Rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนพอดี คำนวณได้จากสูตรดังนี้

$$\text{IRR คือค่าที่ทำให้ } r = \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

เมื่อ B_t = ผลตอบแทนในปีที่ t

C_t = ต้นทุนในปีที่ t

r = อัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสม

n = จำนวนปี

t = ระยะเวลาของปี มีค่าตั้งแต่ 0, 1, 2, ..., n

2.4 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test)

ค่าความแปรเปลี่ยนของโครงการ หมายถึง การเปลี่ยนแปลงเป็นร้อยละ (Percentage Change) ของปัจจัยที่เชื่อว่ามีอิทธิต่อผลลัพธ์ของโครงการ ซึ่งทำให้ NPV มีค่าเท่ากับศูนย์เนื่องจากภายใต้ข้อสมมติที่เป็นไปได้มากที่สุด NPV มีค่าเป็นบวก ณ ระดับหนึ่ง ถ้าหากปัจจัยที่มีอิทธิพล (Influential Factors) ลดลงร้อยละ 10 แล้วทำให้ค่า NPV ของโครงการเท่ากับศูนย์ นั่นก็หมายความว่าค่าความแปรเปลี่ยน คือ ร้อยละ 10 ดังนั้นระดับความเสี่ยงภัยในโครงการจึงถูกกำหนดได้โดยขนาดของค่าความแปรเปลี่ยน (ซูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2544:176)

การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (SVT) แยกได้ 2 กรณี ได้แก่

กรณีแรก การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT_C) หมายความว่า ต้นทุนโครงการสามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละเท่าไร ก่อนที่จะทำให้ NPV มีค่าเท่ากับศูนย์

สูตรการคำนวณ

$$\text{SVT}_C = \frac{\text{NPV} \times 100}{\text{PVC}}$$

กำหนดให้

SVT_C = Switching Value Test

NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ

PVC = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของต้นทุน

กรณีที่สอง การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT_B) หมายความว่า ผลตอบแทนโครงการสามารถลดลงได้ร้อยละเท่าไร ก่อนที่จะทำให้ NPV มีค่าเท่ากับศูนย์

สูตรการคำนวณ

$$SVT_B = \frac{NPV \times 100}{PVB}$$

กำหนดให้

SVT_B = Switching Value Test

NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ

PVB = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทน

ถ้า SVT_C หรือ SVT_B ที่คำนวณได้มีค่าสูง ก็หมายความว่าความเสี่ยงภัยในโครงการอยู่ในระดับต่ำ

1.2 การวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ (Economic Analysis)

การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจไม่มีความแตกต่างกับการวิเคราะห์โครงการทางการเงิน เพราะความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจขึ้นกับความคุ้มค่าในการลงทุน การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ เริ่มต้นหลังจากที่ได้มีการวิเคราะห์ผลทางการเงินแล้วทำการปรับประเภทของรายการที่เป็นผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการให้แสดงถึงค่าเสียโอกาส เพื่อให้สอดคล้องกับมูลค่าของทรัพยากรที่แท้จริงในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งกระบวนการปรับค่าดังกล่าวจะกระทำทั้งในส่วนของต้นทุนและผลประโยชน์โดยตรงและโดยอ้อม จากนั้นนำต้นทุนและผลประโยชน์มารวมกัน เพื่อหาผลประโยชน์สุทธิของโครงการ (หฤทัย มีนะพันธ์. 2550: 261)

ประเภทของรายการทางการเงินที่ปรับค่าทางเศรษฐกิจ

1. รายการประเภทเงินโอน (Transfer Payments)

การวิเคราะห์โครงการทางเศรษฐกิจ จะไม่ถือว่ารายจ่ายบางรายการนั้นเป็นต้นทุนของโครงการ ทั้งนี้เพราะค่าใช้จ่ายเหล่านั้นไม่มีผลต่อการใช้ทรัพยากรของโครงการเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด แต่

จะมีลักษณะการโอนหรือเปลี่ยนมือกัน (Transfer Payments) ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ (สมศักดิ์ มีทรัพย์หลาก. 2550: 231)

1.1 ภาษี (Tax) เงินภาษีซึ่งโครงการจะต้องให้จ่ายให้กับรัฐไม่ว่าจะเป็นภาษีทางตรง หรือ ภาษีทางอ้อม เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกิดขึ้นและมีการโอนไปสู่รัฐในลักษณะของการบังคับจัดเก็บ มิได้สะท้อนถึงการใช้จ่ายหรือต้นทุนทางเศรษฐกิจที่แท้จริงแต่อย่างใด เงินภาษีจึงมิได้เป็นต้นทุนของโครงการ

1.2 เงินชำระหนี้ (Debt Service) การที่โครงการต้องไปกู้เงินมาเพื่อนำมาใช้จ่ายในการลงทุน และดำเนินงานก็ต้องชำระหนี้คืนแก่เจ้าหนี้ ไม่ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนของโครงการ การชำระเงินมิได้สะท้อนถึงการใช้จ่ายหรือต้นทุนในโครงการอย่างแท้จริง หากแต่เป็นการโอนเปลี่ยนมือในทางการเงิน จากผู้กู้ไปยังเจ้าหนี้ ซึ่งผู้กู้ไม่สามารถจะนำเงินที่ชำระหนี้ไปใช้เพื่อสร้างผลผลิตในทางเลือกอื่นๆ ได้อีก

1.3 ค่าเสื่อมราคา (Depreciation) ในทางเศรษฐกิจไม่ถือว่าค่าเสื่อมราคาเป็นต้นทุนของโครงการ เพราะเมื่อซื้อสินค้าประเภททุนหรือสินทรัพย์ถาวรมาใช้ในโครงการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก็จะเป็นต้นทุนของโครงการตั้งแต่นั้นแล้ว ซึ่งไม่ต้องมาหักค่าเสื่อมราคาเป็นค่าใช้จ่ายอีก มิฉะนั้นจะทำให้เกิดการนับซ้ำ (Double Counting)

1.4 ต้นทุนจม (Sunk Costs) ต้นทุนจมคือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นมาแล้วในอดีตก่อนที่จะมีโครงการ เช่น มีการซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการสร้างโรงงานผลิตสินค้า เมื่อหลายปีมาแล้ว แต่จะด้วยสาเหตุใดก็ตามไม่สามารถสร้างโรงงานได้ ที่ดินดังกล่าวจึงยังมิได้นำมาใช้ประโยชน์และถูกปล่อยทิ้งไว้ เมื่อมีโครงการจึงมีการนำที่ดินดังกล่าวมาใช้ดำเนินโครงการ ค่าใช้จ่ายในการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวในอดีตจะไม่นำมาวิเคราะห์ในฐานะว่าเป็นต้นทุนของโครงการที่กำลังดำเนินการ

1.5 เงินสำรองจ่าย (Contingency) เงินสำรองจ่ายเพื่อเงินเฟ้อ จะไม่นับเป็นต้นทุนของโครงการด้วย เนื่องจากเงินเฟ้อย่อมกระทบในด้านต้นทุนของโครงการ เนื่องจากเงินเฟ้อย่อมกระทบทั้งในด้านต้นทุนและผลตอบแทนพร้อมๆ กันอยู่แล้ว ในทางปฏิบัติก็มักจะวิเคราะห์โครงการโดยใช้ราคาคงที่ (Constant Price) ทั้งในส่วนของการผลตอบแทนและต้นทุน จึงทำให้ไม่ต้องนำเงินสำรองจ่ายเพื่อเงินเฟ้อเข้ามารวมไว้ในต้นทุนของโครงการ

2. รายการประเภทกลุ่มสินค้าและบริการที่มีการซื้อขายระหว่างประเทศหรือในตลาดโลก (Traded Goods and Services)

ปัจจัยการผลิตที่มีการซื้อขายระหว่างประเทศ (traded goods) ส่วนใหญ่เป็นสินค้าประเภททุน เช่น เครื่องมือ เครื่องจักร และอุปกรณ์การผลิต เป็นต้น ที่จะต้องคำนวณในรูปของราคาตลาดโลก ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายกันในตลาดโลก และเป็นราคาที่สะท้อนค่าเสียโอกาสของสินค้าในรูปของเงินตราต่างประเทศ (ถาวร วิศิษฐ์เกียรติชัย. 2548:22-23) โดยที่

สินค้าออก ราคาเงา คือ ราคา F.O.B. (Free On Board)

สินค้าเข้า ราคาเงา คือ ราคา C.I.F. (Cost Insurance and Freight)

โดยที่

F.O.B. คือ ราคาที่ท่าเรือ ณ ประเทศผู้ส่งออก + ค่าขนส่งสินค้าลงเรือพร้อมที่จะออกจากประเทศ

C.I.F. คือ ราคา F.O.B. + ค่าระวางเรือ + ค่าประกันภัยมาถึงท่าเรือและพร้อมที่จะส่งไปยังผู้ใช้ปลายทางในประเทศ

3. รายการประเภทกลุ่มสินค้าและบริการที่ไม่มีการซื้อขายระหว่างประเทศหรือในตลาดโลก (Non-Traded Goods and Services)

ปัจจัยการผลิตที่ไม่มีการซื้อขายระหว่างประเทศ (non-traded goods) เช่น ไฟฟ้า ประปา หิน และทราย เป็นต้น ราคาตลาดที่มีการซื้อขายกันในประเทศย่อมจะไม่สะท้อนค่าเสียโอกาสของปัจจัยการผลิต เพราะรัฐบาลได้เก็บภาษีรวมอยู่ในราคาตลาด

กรณีที่ปัจจัยการผลิตมีการขายกันในตลาดที่ผู้ขาดผูกขาด หรือผู้ขายน้อยราย ผู้ขายมักจะมีกำไรส่วนเกิน (excess profit) รวมอยู่ราคาซื้อขายจึงไม่สามารถสะท้อนค่าเสียโอกาสของปัจจัยการผลิต

เมื่อกลุ่มสินค้าลักษณะดังกล่าวไม่มีการซื้อขายกันในตลาดโลก การตีราคาจึงไม่อาจอาศัยราคา ณ ท่าเรือ เพราะไม่มีราคาผ่านแดนเป็นฐานเริ่มแรกในการคำนวณ ดังนั้น ก่อนที่จะคำนวณหาผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจของโครงการจะต้องมีการปรับราคาตลาดเป็นราคาที่แท้จริงทางเศรษฐกิจ (เหตุทย์ มินะพันธ์. 2550: 265) การตีค่าของกลุ่มสินค้าเหล่านี้เป็นการตีจากค่าเสียโอกาส คือ ราคาเงา

ค่าแปรรูปราคาเงา (Conversion Factor : CF) สามารถคำนวณได้ โดยค่า CF เป็นอัตราส่วนระหว่างราคาเงาและราคาตลาดสำหรับรายการนั้น

$$CF = \frac{\text{ราคาเงา}}{\text{ราคาตลาด}}$$

ค่า CF นี้สามารถนำมาใช้ประเมินค่าทรัพย์สินจากราคาตลาดให้เป็นราคาเงา ดังนี้

$$\text{มูลค่าของราคาเงา} = CF \times \text{มูลค่าของราคาตลาด}$$

การแก้ไขปัญหาราคาตลาดที่ก่อให้เกิดความบิดเบือนค่าราคาที่แท้จริง (มูลค่าทางเศรษฐกิจ) สามารถคำนวณได้โดยใช้ราคาตลาดคูณสัมประสิทธิ์ปรับค่า หรือสัมประสิทธิ์ปรับค่ามาตรฐาน (Standard Correction Factor) ดังตาราง 5

ตาราง 5 แสดงสัมประสิทธิ์ปรับค่าราคาสินค้าและบริการในกรณีประเทศไทย

	Central Value	Sensitivity Range
Traded		
Standard Conversion Factor (SCF)	0.92	0.91-0.94
Consumption Goods Conversion Factor (CGCF)	0.95	0.77-0.98
Intermediate Goods Conversion Factor (IGCF)	0.94	0.90-1.09
Capital Goods Conversion Factor (KGCF)	0.84	0.83-0.96
Non-Traded		
Construction Goods Conversion Factor (CCF)	0.88	0.86-0.92
Electricity Goods Conversion Factor (ECF)	0.90	0.88-0.90
Transportation Goods Conversion Factor (TCF)	0.87	0.85-0.90
Labor Goods Conversion Factor (LCF)	0.92	0.91-0.94
Rice Goods Conversion Factor (RCF)	1.11	0.92-1.49
Marginal Productivity of Capital	0.16	0.12-0.20

ที่มา : S. Ahmed. (1983). Shadow Prices for Economic Appraisal of Projects : An Application Thailand. p. 609

2. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การตรวจเอกสารมีรายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนต่างๆ ที่ใช้เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่ทำการศึกษาในครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 หัวข้อ ได้แก่

2.1 การศึกษางานวิจัยที่ใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนเป็นเครื่องมือชี้วัดการลงทุนดังต่อไปนี้

อัญชนา รุจิระธนลักษณ์ (2550) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณ ซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยศึกษาความเป็นไปได้โครงการธุรกิจหอพัก โดยการวิเคราะห์และประเมินโครงการใช้เกณฑ์การวัดความคุ้มค่าทางการเงิน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit- cost ratio; BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) โดยอัตราส่วนลดร้อยละ 3.5 อายุโครงการ 20 ปี ตลอดจนการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า โครงการธุรกิจหอพักให้ผลตอบแทนคิดเป็น มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 12,343,843 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.20 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับร้อยละ 6.68 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 11 ปี 1 เดือน การวิเคราะห์ความอ่อนไหว 3 กรณี ได้แก่ (1) กรณีที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (2) กรณีที่ผลตอบแทนของโครงการลดลง (3) กรณีที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และผลตอบแทนของโครงการลดลง พบว่า มีผลทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการลดลง แต่โครงการก็ยังคงมีความเป็นไปได้ทางการเงินและเหมาะสมในการลงทุน

ณัฐฐา หิรัญย์ศิริกุล (2549) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนซื้อกิจการโรงแรมกลุ่ม 4 (Second Class) ในอำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต โดยศึกษาสภาพทั่วไปและสภาพการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต เพื่อศึกษาถึงต้นทุน ผลตอบแทน และความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนซื้อกิจการโรงแรมกลุ่ม 4 (Second Class) ในอำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต รวมทั้งการศึกษาค่าความอ่อนไหวของโครงการที่ลงทุนภายใต้ความไม่แน่นอน ได้แก่ กรณีอัตราการเข้าพักลดลงร้อยละ 10 และกรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 ต่อปี

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า พบว่าจังหวัดภูเก็ตมีผู้เข้าพักแรมในโรงแรมมากที่สุดถึงร้อยละ 91 และสามารถแบ่งกลุ่มโรงแรมตามแหล่งที่ตั้งได้ 5 กลุ่ม และในจำนวนนี้โรงแรมในเมือง และหาดป่า

ต่องยังสามารถแยกตามระดับราคาค่าห้องพักต่อคืนได้อีก 5 กลุ่ม ซึ่งโรงแรมกลุ่ม 4 ในอำเภอเมือง มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงเป็นอันดับสอง ร้อยละ 52.66 โดยนักท่องเที่ยวที่เข้าพักแรมเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย ร้อยละ 64.52 เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ร้อยละ 35.48 ซึ่งในจำนวนนี้เป็นนักท่องเที่ยวสัญชาติอังกฤษที่เข้าพักแรมมากที่สุด การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการพบว่า มีต้นทุนการซื้อสินทรัพย์ถาวรทั้งหมด 386.5 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน 8.5 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้และภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยเฉลี่ยปีละประมาณ 77.25 ล้านบาท ในขณะที่มีผลตอบแทนจากการดำเนินงานในกรณีปกติ คือ มีอัตราการเข้าพัก ร้อยละ 50 มีผลตอบแทนปีละ 140.06 ล้านบาท และคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7.5 ต่อปี เท่ากับ 80.68 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ เท่ากับร้อยละ 11.78 มีอัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย เท่ากับ 1.07 และมีระยะเวลาคืนทุน 7.94 ปี สรุปได้ว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน และจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ พบว่ากรณีอัตราการเข้าพักลดลง ร้อยละ 10 จากกรณีปกติ โครงการไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุน แต่กรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.0 ต่อปี จากกรณีปกติ โครงการยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน

ณัฐวรรณ อติโรจนสกุล (2547) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการห้องเย็นเก็บรักษาอาหารทะเลในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในการศึกษาครั้งนี้ ใช้ตัดชีวิต์ ได้แก่ เกณฑ์ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (BCR) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) รวมทั้งใช้วิธีวิเคราะห์เชิงปริมาณโดยวิธีวิเคราะห์สมการถดถอย

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า จากการประมาณการและการพยากรณ์อุปสงค์ในอนาคตครอบคลุมตลอดอายุโครงการ 20 ปี พบว่ายังมีความต้องการฝากอาหารทะเลแช่เย็นอยู่เป็นจำนวนมากในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดใกล้เคียงมากเพียงพอสำหรับกำลังการผลิตหรือขนาดความจุของห้องเย็นที่จะลงทุน ในด้านความเป็นไปได้ของโครงการมีความเหมาะสมและคุ้มค่าต่อการลงทุนทั้งทางด้านการเงินและทางเศรษฐกิจ เนื่องจาก NPV มีค่าเป็นบวก BCR มีค่ามากกว่า 1 โดย IRR ทางการเงินเท่ากับร้อยละ 49.78 ซึ่งมากกว่าอัตราคิดลดที่ใช้คือ ร้อยละ 11 และ IRR ทางเศรษฐกิจเท่ากับร้อยละ 75.33 ซึ่งมากกว่าอัตราคิดลดที่ใช้คือ ร้อยละ 12 จากการศึกษาความอ่อนไหวของโครงการใน 3 กรณี คือ (1) เมื่อให้ค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 หรือร้อยละ 20 โดยกำหนดให้รายได้คงที่ (2) เมื่อรายได้ลดลงเนื่องจากปริมาณการรับฝากลดลงร้อยละ 10 หรือร้อยละ 20 จากที่คาดการณ์ไว้โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายคงที่ (3) เมื่อทั้งค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 หรือร้อยละ 20 และรายได้ลดลงเนื่องจากปริมาณการรับฝากลดลงร้อยละ 10 หรือร้อยละ 20 พร้อมๆกันพบว่า โครงการยัง

ได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่าในการลงทุนทั้งทางด้านการเงินและทางเศรษฐกิจ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าความเสี่ยงในการลงทุนของโครงการห้องเย็นเก็บรักษาอาหารทะเลอยู่ในระดับต่ำ

กฤษฎา เต็มเวชศยานนท์ (2546) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมกลุ่ม 3 (อีโคโนมีคลาส) ในเมืองพัทยา โดยทำการศึกษาสภาพทั่วไป และสภาพการท่องเที่ยวของเมืองพัทยา รวมทั้งศึกษาถึงต้นทุน ผลตอบแทน และ ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมกลุ่ม 3 (อีโคโนมีคลาส) ในเมืองพัทยา และ ศึกษาความอ่อนไหวของโครงการที่ลงทุนภายใต้สถานการณ์ กรณีอัตราการเข้าพักลดลงร้อยละ 5 และ 10 โดยในการศึกษครั้งนี้ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการโรงแรมในพื้นที่ศึกษา และ เจ้าหน้าที่หน่วยงานต่างๆ ประกอบกับการค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร งานวิจัยของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และ การวิเคราะห์ทางการเงินโดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return) อัตราส่วนผลตอบแทนประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio) และ การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

จากงานวิจัยดังกล่าว พบว่า เมืองพัทยา เป็นสถานที่ท่องเที่ยวแห่งหนึ่งที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ สถานที่ท่องเที่ยว มีหลายรูปแบบ ซึ่งนับเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เมืองพัทยามีผู้เยี่ยมชมเข้ามาเที่ยวเป็นจำนวนมาก ทำให้ธุรกิจโรงแรมได้รับประโยชน์จากการเข้าพักแรมของนักท่องเที่ยวมากขึ้นด้วยโรงแรมในเมืองพัทยา แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ตามระดับราคาค่าห้องพักต่อห้องต่อวัน ทั้งนี้จากสถิติ พ.ศ. 2544 พบว่าโรงแรมในกลุ่ม 3 เป็นกลุ่มที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงสุด โดยนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักแรมร้อยละ 81.12 เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ซึ่งประเทศที่เข้าพักแรมมากที่สุด 3 ลำดับแรก คือ จีน ฮองกง และ ไต้หวัน ตามลำดับ โรงแรมในการศึกษามีรูปแบบอาคารสูง 15 ชั้น มีห้องพัก รวม 594 ห้อง สร้างบนพื้นที่ 7 ไร่ 1 งาน 94 ตารางวา โดยมีต้นทุนในการก่อสร้างและซื้อสินทรัพย์ถาวรทั้งหมด 821.29 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน 48.97 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ และภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยเฉลี่ยปีละประมาณ 167.61 ล้านบาท ในขณะที่ผลตอบแทนจากการดำเนินงานปีละ 305.97 ล้านบาท จากการพิจารณาระยะเวลาโครงการ 18 ปี พบว่าดำเนินโครงการให้ผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 9.25 เท่ากับ 163.33 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ ร้อยละ 12.36 มีอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1.08 และ สามารถคืนทุนได้ในระยะเวลา 8 ปี 4 เดือน 12 วัน สรุปได้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ และ เหมาะสมในการลงทุน และ จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการพบว่ากรณีอัตราการเข้าพักลดลงร้อยละ 5 คงเหลืออัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 55 โครงการยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน แต่กรณีที่อัตราการเข้าพักลดลง ร้อยละ 10 คงเหลืออัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 50 โครงการจะไม่มีค่าในการลงทุน

วรารคนา กิจเกื้อกูล (2541) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ทาง เศรษฐศาสตร์ของโครงการกำจัดขยะมูลฝอยในเขตเทศบาลเมืองภูเก็ต โดยทำการศึกษาความเป็นไป ได้และความเหมาะสมของโครงการกำจัดขยะมูลฝอยในเขตเทศบาลเมืองภูเก็ตเพื่อเป็นแนวทางในการ ตัดสินใจเลือกลงทุนในวิธีกำจัดขยะมูลฝอย การศึกษาครั้งนี้เป็นการวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ของ โครงการกำจัดขยะมูลฝอย 3 วิธี คือ (1) วิธีการฝังกลบอย่างถูกหลักสุขาภิบาล (2) การหมักทำปุ๋ย (3) การเผาในเตาเผา โดยการประเมินผลประโยชน์ทางตรงและทางอ้อมของโครงการที่สามารถประเมินค่า เป็นตัวเงินได้ แล้วนำมาเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายของโครงการ โดยอาศัยเกณฑ์การตัดสินใจ คือ มูลค่า ปัจจุบันสุทธิ(Net Present Value) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return) อัตราส่วนผลตอบแทนประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio) ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลทุติยภูมิที่ รวบรวมได้จากหน่วยงานต่างๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการ

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า การกำจัดขยะมูลฝอยด้วยวิธีการฝังกลบอย่างถูกหลักสุขาภิบาล ให้ผลตอบแทนมากที่สุด ณ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 16 มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ 630.19 ล้านบาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย เท่ากับ 2.17 และอัตราส่วนผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 31 อย่างไรก็ตามในช่วงปี พ.ศ. 2537-2541 พบว่าการฝังกลบอย่างถูกหลักสุขาภิบาลจะก่อให้เกิดปัญหา ขาดแคลนที่ดินฝังกลบ ดังนั้นการแก้ปัญหาขยะมูลฝอยในจังหวัดภูเก็ตของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้ง ภาครัฐและเอกชน จะต้องพิจารณาวิธีกำจัดขยะมูลฝอยวิธีอื่นควบคู่ไปด้วย

สรุปผลการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่ผ่านมา ทำให้ทราบว่า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงินใช้ราคาตลาด เป็นราคาประเมินต้นทุนและ ผลตอบแทนของโครงการ และการวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจใช้ราคาเงาแทนราคาตลาด เพราะเป็นราคาที่ สะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าของทรัพยากรที่นำมาใช้อย่างแท้จริง การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน และการวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ ใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนเหมือนกัน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return) อัตราส่วน ผลตอบแทนประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา เนื่องจากเป็นการ คำนวณโดยคำนึงถึงเรื่องค่าของเงินตามช่วงเวลา ซึ่งการศึกษานี้จะช่วยให้ผู้ประกอบการหรือผู้ที่ สนใจทั่วไปสามารถใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้ดีขึ้น

2.2 การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม ดังต่อไปนี้

วงศ์วัฒน์ พูนศิลป์ (2547) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การจัดการธุรกิจรีสอร์ทขนาดเล็กในจังหวัด ภูเก็ต : กรณีศึกษา บางเทา บีช คอทเทจ โดยทำการศึกษากระบวนการจัดการรีสอร์ทขนาดเล็กใน จังหวัดภูเก็ต 4 ด้าน ได้แก่ ด้านบุคลากร ด้านการเงิน ด้านวัสดุอุปกรณ์และด้านระบบการจัดการ

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ แบบบันทึกการสังเกต และแบบสัมภาษณ์ที่ใช้กับเจ้าของกิจการ บุคลากรในองค์กรและนักท่องเที่ยว

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า เป็นรีสอร์ทขนาดเล็กบนชายหาดบางเทา มีทำเลที่ตั้งกลมกลืนกับสภาพท้องถิ่นและชุมชน รวมทั้งการบริหารงานและดำเนินการโดยเจ้าของกิจการซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจหลากหลายประเภท การจัดการด้านบุคลากร ใช้หลักความสัมพันธ์ส่วนบุคคลและการประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่องการคัดเลือกบุคคลเข้าทำงาน โดยใช้เกณฑ์ความสามารถด้านภาษาอังกฤษและความรักในงานบริการ การจัดการด้านการเงิน แหล่งเงินทุนของกิจการมาจากการออมของเจ้าของกิจการซึ่งจัดสรรเป็นงบประมาณ 3 ระยะ คือ การจัดตั้งธุรกิจ การเริ่มธุรกิจ และระหว่างการดำเนินงาน รวมทั้งมีการควบคุมทางการเงินในส่วนของรายรับและรายจ่ายโดยเจ้าของกิจการ การจัดการด้านวัสดุอุปกรณ์ ในเรื่องการวางแผน การออกแบบ เน้นความเป็นธรรมชาติระหว่างสวนป่ากับทะเล มีการตกแต่งอาคารสถานที่โดยใช้ผ้าและไม้ เน้นประโยชน์ในการใช้สอยและความประหยัด สำหรับรูปแบบการบริหารและการจัดการองค์กรเป็นแบบอิสระระบบครอบครัว มีการจัดสายบัญชาแบบเส้นตรง

ปิยรัตน์ วันทอง (2546) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ศึกษาแนวปฏิบัติทางบัญชีบริหารของธุรกิจโรงแรมระดับมาตรฐานในภาคใต้ โดยทำการศึกษา แนวทางปฏิบัติในการนำข้อมูลทางด้านบัญชีบริหารเพื่อใช้ในการคำนวณต้นทุน การวางแผนและควบคุม การตัดสินใจ และการวัดผลการปฏิบัติงาน ศึกษาความคิดเห็นด้านประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบรรจุเป้าหมายองค์กรที่วางไว้ และความพึงพอใจของผู้บริหารระดับสูงในธุรกิจโรงแรมในภาคใต้จากการนำข้อมูลทางด้านบัญชีบริหารมาใช้ในการบริหารและการตัดสินใจ

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า ธุรกิจโรงแรมได้นำแนวทางปฏิบัติทางด้านบัญชีบริหารมาใช้เพื่อเป็นข้อมูลในการบริหารและตัดสินใจในธุรกิจ และได้ใช้แนวปฏิบัติทางด้านบัญชีบริหารในแต่ละด้านในหลายวิธี ไม่ว่าจะเป็นการคำนวณต้นทุน การวางแผนและควบคุม การตัดสินใจ และการวัดผลการปฏิบัติงาน ผลการใช้แนวปฏิบัติทางด้านบัญชีบริหาร ได้แก่ ธุรกิจโรงแรมนิยมใช้วิธีการคิดต้นทุนด้วยวิธีต้นทุนเต็มมากที่สุด ส่วนวิธีวัดมูลค่าต้นทุนนิยมใช้วิธีต้นทุนจริงมากที่สุด การวางแผนและควบคุม ธุรกิจนิยมใช้วิธีการวางแผนและควบคุมโดยใช้งบประมาณระยะสั้น (แผนดำเนินงานประจำปีมากที่สุด) การตัดสินใจ ธุรกิจโรงแรมนิยมใช้เทคนิคทางการบัญชีบริหารในการตัดสินใจหลายวิธี ใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน การวิเคราะห์อัตราส่วนวัดความสามารถในการดำเนินงาน การวัดผลการปฏิบัติงาน วัดผลจริงเปรียบเทียบกับงบประมาณมากที่สุด ผู้บริหารโรงแรมได้แสดงความคิดเห็นว่าเป็นวิธีที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงานในระดับมากที่สุด

สรุปผลการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมที่ผ่านมา ทำให้ทราบว่า การประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมต้องให้ความสำคัญต่อกระบวนการจัดการ ทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านบุคลากร ด้านการเงิน ด้านวัสดุอุปกรณ์และด้านระบบการจัดการ ใช้บัญชีบริหารมาช่วยตัดสินใจหลายวิธี เช่น เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน การวิเคราะห์อัตราส่วนวัดความสามารถในการดำเนินงานเพื่อใช้เป็นเกณฑ์การวัดผลการปฏิบัติงาน เป็นแนวทางใช้ในการประมาณการต้นทุนในการดำเนินงานและใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนเป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนเช่นเดียวกับงานวิจัยอื่นเพื่อช่วยในการตัดสินใจ

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการตามขั้นตอน ดังนี้

1. การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล
2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การวิเคราะห์ข้อมูล
5. เกณฑ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล

ข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe) ในจังหวัดภูเก็ต ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานั้นได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูล การสัมภาษณ์ การสำรวจราคา และข้อมูลหน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

แหล่งข้อมูล

ข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมจากแหล่งข้อมูล ดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล ดังนี้

1.1 การสัมภาษณ์แบบเจาะลึกเจ้าของกิจการโรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe) ในจังหวัดภูเก็ต จำนวน 2 ราย เป็นเจ้าของกิจการโรงแรมในหาดป่าตองที่มีขนาดและกลุ่มเดียวกับการศึกษาวิจัยในครั้งนี้

1.2 การสัมภาษณ์แบบเจาะลึกผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบโรงแรม จำนวน 1 ราย เป็นผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ในการออกแบบโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

1.3 การสำรวจราคา เป็นการสำรวจราคาค่าเสียโอกาสของที่ดิน หากนำไปให้เช่าแทนการนำมาก่อสร้างโรงแรม และสำรวจราคาเครื่องมือ อุปกรณ์ที่ใช้ในห้องพัก เครื่องใช้สำนักงาน ตามราคาตลาดในช่วงที่ดำเนินการวิจัย

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยรวบรวมข้อมูลสารสนเทศจากเว็บไซต์ของหน่วยงานราชการ ได้แก่ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย หน่วยงานเอกชน ได้แก่ สมาคมโรงแรม บริษัท

นำเที่ยว และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องรวมถึงรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในโครงการที่มีลักษณะเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษาค้างนี้

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. ลักษณะของเครื่องมือ

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ แบบสัมภาษณ์และแบบสำรวจราคา ซึ่งผู้วิจัยสร้างขึ้นมาเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ประมาณต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ

2. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย มีขั้นตอนดังนี้

2.1. ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารการวิจัยเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างอาคาร แล้วนำข้อมูลเหล่านั้นมาศึกษาและสร้างเป็นแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนการสร้างโรงแรม

2.2 สร้างแบบสัมภาษณ์เจ้าของกิจการโรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe) ในจังหวัดภูเก็ต ประกอบด้วยข้อมูลคำถาม ซึ่งแบ่งได้ 3 ขั้นตอนดังนี้

ตอนที่ 1 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับลักษณะของโครงการ

ตอนที่ 2 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับผลตอบแทนของโครงการ

ตอนที่ 3 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนของโครงการ

2.3 สร้างแบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบโรงแรม ในจังหวัดภูเก็ต ประกอบด้วยข้อมูลคำถาม แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการลงทุนสร้างโรงแรม

2.4 นำแบบสัมภาษณ์เจ้าของกิจการโรงแรมและผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบโรงแรม ให้อาจารย์ที่ปรึกษา ตรวจสอบเนื้อหา สำนวน ภาษาให้ครอบคลุมและถูกต้องตามเนื้อหา

2.5 นำแบบสัมภาษณ์เจ้าของกิจการโรงแรมและผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบโรงแรม ขึ้นเสนอต่อคณะกรรมการที่ปรึกษาสารนิพนธ์เพื่อขอข้อเสนอแนะเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ข้อคำถามที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัยครั้งนี้

2.6 ปรับปรุงแบบสัมภาษณ์ตามคำแนะนำของคณะกรรมการที่ปรึกษาสารนิพนธ์และจัดพิมพ์แบบสัมภาษณ์ฉบับสมบูรณ์ เพื่อใช้ในการเก็บข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษาค้างนี้มีข้อมูล 2 ชนิด คือ

1. ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับรายได้ ประเภทรายได้ ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานและ ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงาน

2. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เข้ามาเที่ยวในประเทศไทย การกระจายตัวการเดินทางภายในประเทศของชาวต่างประเทศ จำนวนนักท่องเที่ยวจำแนกตามสถานที่พักในจังหวัดภูเก็ต จำนวนโรงแรมทั้งหมดในจังหวัดภูเก็ต จำแนกตามกลุ่มระดับโรงแรม

การเก็บรวบรวมข้อมูลปฏิบัติดังนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยได้ทำหนังสือขอความร่วมมือในการทำวิจัยจากเจ้าของกิจการโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต
2. การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างอาคารจากเจ้าของกิจการโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตและผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบก่อสร้างในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ด้วยตนเอง โดยใช้แบบสัมภาษณ์ที่สร้างขึ้นในการรวบรวมข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์และข้อมูลสารสนเทศจากแหล่งต่างๆ เพื่อประมาณต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนก่อสร้างโรงแรม และนำมาจัดทำงบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน เป็นตัวชี้วัดว่าควรลงทุนหรือไม่ลงทุน ทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนของโครงการ และนำงบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสดมาปรับค่าด้วยสัมประสิทธิ์ปรับค่าและค่าเสียโอกาส เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนและทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนของโครงการ เช่นเดียวกับการวิเคราะห์ทางการเงิน ตามขั้นตอนการวิเคราะห์ต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1

การประมาณต้นทุนและผลตอบแทนต่างๆ ที่เกิดขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

การประมาณต้นทุน

1. ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ประกอบด้วย
 - 1.1 ค่าใช้จ่ายในการซื้อที่ดินและการพัฒนาที่ดิน ได้แก่
 - 1.1.1 ค่าที่ดิน
 - 1.1.2 ค่าปรับปรุงที่ดิน
 - 1.2 ค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง โดยอาศัยการเปรียบเทียบต่อตารางเมตร ได้แก่

- 1.2.1 ค่าก่อสร้างอาคาร
- 1.2.2 ระบบท่อ
- 1.2.3 ระบบไฟฟ้า
- 1.2.4 ระบบน้ำ
- 1.2.5 ระบบรักษาความปลอดภัย
- 1.2.6 ระบบแอร์
- 1.2.7 ระบบโทรศัพท์
- 1.2.8 ค่าก่อสร้างส้วมและงานระบบ
- 1.3 ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ ได้แก่
 - 1.3.1 ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง
 - 1.3.2 ค่าอุปกรณ์สื่อสาร
 - 1.3.3 ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ครัว
 - 1.3.4 ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ภายในห้องพัก
 - 1.3.5 ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน
 - 1.3.6 ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์อื่นๆ
- 1.4 ค่ายานพาหนะ
- 2. ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ได้แก่
 - 2.1 ค่าออกแบบและควบคุมงาน
 - 2.2 ค่าจดทะเบียนบริษัท
 - 2.3 ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตต่างๆ
- 3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ได้แก่
 - 3.1 เงินเดือนและค่าจ้าง
 - 3.2 ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด
 - 3.3 ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม
 - 3.4 ค่าไฟฟ้า น้ำประปา
 - 3.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ
 - 3.6 ค่าบำรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - 3.7 ค่าเบี้ยประกันภัย
 - 3.8 ค่าเสื่อมราคา
- 4. ค่าใช้จ่ายด้านภาษีอากร

การประมาณผลตอบแทนของโครงการ

ผลตอบแทน ประกอบด้วย

1. รายได้จากห้องพัก
2. รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม
3. รายได้อื่นๆ

นำต้นทุนและผลตอบแทนที่ประมาณได้มาจัดทำงบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสด

ขั้นตอนที่ 2

นำงบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสดมาวิเคราะห์ด้านการเงิน และวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการโดยใช้เกณฑ์วัดความคุ้มค่าของการลงทุน ได้แก่

1. การหาคว่ำระยะเวลาคืนทุน(Payback period)
2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)
3. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)
4. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit - cost ratio : BCR)

การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (SVT) 2 กรณี ได้แก่

กรณีที่ 1 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT_C)

กรณีที่ 2 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT_B)

ขั้นตอนที่ 3

หลังจากวิเคราะห์ด้านการเงินแล้ว นำงบกำไรขาดทุนจากการวิเคราะห์ทางการเงินมาใช้วิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ โดยใช้ราคาเงาแทนราคาตลาด การปรับราคาตลาดให้เป็นราคาเงา ทำได้โดยนำราคาตลาดมาคูณด้วยตัวสัมประสิทธิ์ปรับค่า ดังนี้

1.ค่าที่ดิน

การประเมินค่าของที่ดิน ใช้ราคาค่าเสียโอกาสของการใช้ที่ดิน ได้แก่ อัตราค่าเช่าที่ดิน หากให้พื้นที่เช่าแทนการลงทุนก่อสร้างโรงแรมในแต่ละปีมาคำนวณเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิจนถึงสิ้นสุดอายุของโครงการ

2. ค่าพัฒนาที่ดิน

ค่าพัฒนาที่ดิน ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมที่และการปรับแต่งแนวพื้นที่ สิ่งเหล่านี้จัดเป็นบริการภายในประเทศที่ไม่อาจซื้อขายกันได้ในตลาดโลก สามารถปรับมูลค่าทางการเงินเป็นมูลค่าทางเศรษฐกิจได้โดยใช้ตัวประกอบแปลงค่ามาตรฐาน (SCF) เป็นสัมประสิทธิ์ปรับราคา

$$\text{ค่าพัฒนาที่ดิน} \times \text{ตัวประกอบแปลงค่ามาตรฐาน} (0.92)$$

3. ค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างสาธารณูปโภค

ค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างสาธารณูปโภค ได้แก่ ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าก่อสร้างสระว่ายน้ำ ค่าก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย พร้อมอุปกรณ์ ค่าระบบงานสาธารณูปโภค ค่าระบบไฟฟ้าและสาธารณูปโภค จะใช้ตัวประกอบแปลงค่าการก่อสร้าง (CCF) เป็นสัมประสิทธิ์ปรับราคา

$$\text{ค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างสาธารณูปโภค} \times \text{ตัวประกอบแปลงค่าการก่อสร้าง} (0.88)$$

4. ค่าธรรมเนียมและค่าบริการอื่นๆ

ค่าธรรมเนียมและค่าบริการอื่นๆ ได้แก่ ค่าออกแบบและควบคุมงาน ค่าจดทะเบียนบริษัท ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตต่างๆ ค่าจดจำนองหลักทรัพย์ ใช้ตัวประกอบแปลงค่ามาตรฐาน (SCF) เป็นสัมประสิทธิ์ปรับราคา

$$\text{ค่าธรรมเนียมและค่าบริการอื่นๆ} \times \text{ตัวประกอบแปลงค่ามาตรฐาน} (0.92)$$

5. ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์

ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ ใช้ตัวประกอบแปลงค่ามาตรฐาน (SCF) เป็นสัมประสิทธิ์ปรับราคา

$$\text{ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์} \times \text{ตัวประกอบแปลงค่ามาตรฐาน} (0.92)$$

6. เงินเดือนและค่าจ้าง

เงินเดือนและค่าจ้างใช้ตัวประกอบแปลงค่าค่าแรงงาน (LCF) เป็นสัมประสิทธิ์ปรับราคา

เงินเดือนและค่าจ้าง x ตัวประกอบแปลงค่าแรงงาน (0.92)

การวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ ใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนและการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (SVT) เช่นเดียวกับการวิเคราะห์ทางการเงิน

ขั้นตอนที่ 4

นำผลการวัดความคุ้มค่าของการลงทุน มาตัดสินใจว่าลงทุนหรือไม่ลงทุน

เกณฑ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระยะเวลาคืนทุน เป็นเกณฑ์วัดว่าจะคืนทุนเมื่อไร สามารถบอกถึงระดับความเสี่ยงของโครงการได้ในเบื้องต้น โดยสูตรในการคำนวณ คือ

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดที่จ่ายลงทุนสุทธิเริ่มโครงการ}}{\text{เงินสดรับสุทธิต่อปี}}$$

กำหนดให้

$$\begin{aligned} \frac{\text{เงินสดที่จ่ายลงทุนสุทธิเริ่มโครงการ}}{\text{เงินสดรับสุทธิต่อปี}} &= \text{ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน} \\ &= \text{ผลตอบแทนสุทธิต่อปี} \end{aligned}$$

2. หลักเกณฑ์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) เป็นหลักเกณฑ์เพื่อช่วยในการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุน

กำหนดให้

$$B = \text{รายได้จากการขายห้องพัก} + \text{รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม} + \text{รายได้อื่นๆ}$$

C = ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน+ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน+ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินงาน

B_t = ผลตอบแทนของโครงการในปีที่ t

C_t = ต้นทุนของโครงการในปีที่ t

r = อัตราคิดลด เท่ากับ ร้อยละ 4.80

n = อายุของโครงการ 20 ปี

t = ปีที่ 1,2,3.....,20

โดยสูตรในการคำนวณ คือ

$$\begin{aligned}
 NPV &= PVB - PVC \\
 &= \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \\
 &= \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} \quad \text{หรือ} \\
 &= \sum_{t=1}^n (B_t - C_t)(1+r)^{-t}
 \end{aligned}$$

อัตราคิดลดใช้อัตราเฉลี่ยจากอัตรากู้ยืม (Borrowing rate) และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประเภทออมทรัพย์ คือ ร้อยละ 4.80 จากสัดส่วนของเงินลงทุนที่มาจาก เงินกู้กับเงินทุนของผู้ลงทุนในอัตรา 1 : 1 โดยใช้อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินให้สินเชื่อสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ที่คิดอัตราดอกเบี้ยต่ำที่สุด คือ MLR เท่ากับร้อยละ 6.85 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประเภทออมทรัพย์ที่ให้อัตราดอกเบี้ยสูงที่สุด ร้อยละ 2.75 ต่อปี (ข้อมูลราคาสินค้า สืบค้นเมื่อ 7 พฤษภาคม 2551, จาก <http://www.settrad.com>)

3. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit - cost ratio : BCR) โดยสูตรในการคำนวณ คือ

$$BCR = \frac{PVB}{PVC}$$

$$= \frac{\sum_{t=1}^n B_t / (1+r)^{-t}}{\sum_{t=1}^n C_t / (1+r)^{-t}}$$

4. หลักเกณฑ์อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) โดยสูตรในการคำนวณ คือ

$$\text{IRR คือ } r \text{ ที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการศึกษาคือความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม
ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต แบ่งออกเป็น 2 ส่วนดังนี้

1. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน
2. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม
ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต มีรายละเอียดที่สำคัญของโครงการเพื่อให้ประกอบการวิเคราะห์ ดังนี้

รายละเอียดของโครงการ

- **ชื่อโครงการ** โครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต
- **ที่ตั้งโครงการ** หาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต โครงการอยู่ติดชายหาดป่าตอง ติดถนนทวิวงศ์ (ถนนหน้าหาด) ตำบลป่าตอง อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต
- **อายุโครงการ** 20 ปี เริ่มจากปี พ.ศ. 2551 จนถึง พ.ศ. 2570 โครงการใช้เวลาก่อสร้าง 2 ปี เปิดให้บริการในปีที่ 3 คือ ปี พ.ศ. 2553
- **ลักษณะโครงการ** สร้างโรงแรมเพื่อให้บริการด้านที่พัก อาหารและเครื่องดื่ม
- **ขนาดพื้นที่โครงการ** 2 ไร่ 3 งาน 56 ตารางวา
- **ขนาดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง** มีอาคารจำนวน 6 แบ่งเป็น
 - 1) อาคารห้องพัก 2 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีห้องพักจำนวน 65 ห้อง พื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 3,186 ตารางเมตร แบ่งเป็น
 - 1.1) Superior Room ขนาดห้องละ 50 และ 40 ตารางเมตร จำนวน 8 และ 17 ห้อง
 - 1.2) Superior Room Access ขนาดห้องละ 50 และ 40 ตารางเมตร จำนวน 8 และ 22 ห้อง
 - 1.3) Pool Villa ขนาดห้องละ 60 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง
 - 1.4) Grand Pool Villa ขนาดห้องละ 60 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง
 - 1.5) Sea View Pool Villa ขนาดห้องละ 85 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง
 - 1.6) Sea View Grand Pool Villa ขนาดห้องละ 148 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง
 - 2) อาคารส่วนสำนักงานและภัตตาคาร 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 700 ตารางเมตร

- 3) อาคารร้านค้าให้เช่า 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร พื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 684 ตารางเมตร
- 4) สระว่ายน้ำ 12 สระ
 - 4.1) สระว่ายน้ำขนาดเล็ก จำนวน 6 สระ
 - 4.2) สระว่ายน้ำขนาดกลาง จำนวน 4 สระ
 - 4.3) สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ จำนวน 2 สระ

1. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต มีรายละเอียด ดังนี้

- 1.1 การประมาณต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ
- 1.2 การประมาณงบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสด
- 1.3 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ
- 1.4 ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test)

1.1 การประมาณต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ

การประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการได้จากการสำรวจราคา การสัมภาษณ์เจ้าของธุรกิจโรงแรมและผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบโรงแรม ในจังหวัดภูเก็ต ดังนี้

การประมาณต้นทุน

1) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 648,073,522 บาท ดังนี้

1.1) ค่าที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน ประกอบด้วย

1.1.1) ค่าที่ดิน

ขนาดที่ดินที่ใช้ในการสร้างโรงแรม รวมเนื้อ 2 ไร่ 3 งาน 56 ตารางวา ราคาตารางวา ละ 420,000 บาท รวมมูลค่า 485,520,000 บาท

1.1.2) ค่าปรับปรุงที่ดิน ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 328,818 บาท ประกอบด้วย

a) ค่ารื้อถอนสิ่งก่อสร้างเดิม มูลค่า 120,000 บาท

b) ค่าตกแต่งสวน มูลค่า 208,818 บาท

1.2) ค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 111,685,509 บาท (ตาราง 6) ประกอบด้วย

ตาราง 6 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าก่อสร้างอาคาร	86,288,416
ระบบท่อ	1,977,853
ระบบไฟฟ้า	13,533,237
ระบบน้ำ	3,006,542
ระบบรักษาความปลอดภัย	45,090
ระบบแอร์	3,583,333
ระบบโทรศัพท์	447,300
ค่าก่อสร้างสระว่ายน้ำและงานระบบ	2,803,738
รวม	111,685,509

ที่มา : จากการคำนวณ

- 1.2) ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 35,692,562 บาท (ตาราง 7) ประกอบด้วย

ตาราง 7 ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	23,467,798
ค่าอุปกรณ์สื่อสาร	31,308
ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ครัว	1,365,483
ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ภายในห้องพัก	3,699,778
ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	2,087,807
ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์อื่น	5,040,387
รวม	35,692,562

ที่มา : จากการคำนวณ

1.4) ค่ายานพาหนะ ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 8,800,000 บาท ประกอบด้วย

1.4.1) รถยนต์ส่วนบุคคล 2 คัน เพื่อให้บริการลูกค้า ราคาคันละ 3,800,000 บาท

เป็นมูลค่า 7,600,000 บาท

1.4.2) รถ 6 ล้อ เพื่อรับส่งพนักงาน 1 คัน มูลค่า 1,200,000 บาท

1.5) ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 6,046,634 บาท ประกอบด้วย

1.5.1) ค่าออกแบบและควบคุมงาน มูลค่า 5,246,634 บาท

1.5.2) ค่าจดทะเบียนบริษัท มูลค่า 500,000 บาท

1.5.3) ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตต่างๆ มูลค่า 300,000 บาท

2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วย

2.1) เงินเดือน ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 14,904,000 บาท (ตาราง 8) โดยให้มีการปรับอัตราเงินเดือนเพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปีตลอดอายุโครงการ

ตาราง 8 รายละเอียดตำแหน่ง จำนวนพนักงานและเงินเดือนของพนักงานโรงแรม

ตำแหน่ง	จำนวนคน	เงินเดือน/คน/เดือน	รวมเงินเดือน/เดือน	รวมเงินเดือนปี
	(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4) = (3) x 12
ผู้บริหารระดับสูง	2	70,000	140,000	1,680,000
ผู้จัดการทั่วไป	1	50,000	50,000	600,000
ผู้จัดการแผนก	6	20,000	120,000	1,440,000
หัวหน้าพนักงาน	15	12,000	180,000	2,160,000
พนักงานสำนักงาน	15	10,000	150,000	1,800,000
พนักงานปฏิบัติการ	86	7,000	602,000	7,224,000
รวม	125	169,000	1,242,000	14,904,000

ที่มา : จากการคำนวณ

2.2) ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ประมาณร้อยละ 5 ของรายได้รวม

2.3) ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ประมาณร้อยละ 35 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

2.4) ค่าไฟฟ้า น้ำประปา ประมาณร้อยละ 10 ของรายได้รวม

2.5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณร้อยละ 1 ของรายได้รวม

2.6) ค่าบำรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณร้อยละ 2 ของรายได้รวม

2.7) ค่าเบี้ยประกันภัย ประมาณปีละ 398,717 บาทต่อปี เป็นประกันภัยเบ็ดเตล็ด ทุนประกัน 111,685,509 บาท พิกัดอัตราเบี้ยประกันภัย ร้อยละ 0.357 ตามพิกัดอัตราเบี้ยประกันภัยที่กรมการประกันภัยกำหนด

2.8) ค่าเสื่อมราคา

การคิดค่าเสื่อมราคา อาคารสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ อุปกรณ์และพาหนะ ใช้วิธีคิดค่าเสื่อมตามวิธีเส้นตรงเฉลี่ยตามอายุการใช้งาน ตามที่กำหนดในประมวลรัษฎากร โดยลงทุนในสินทรัพย์ถาวร (ตาราง 9) ได้แก่ อาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่า 111,685,509 บาท อัตราค่าเสื่อมเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี มีอายุการใช้งาน 20 ปี เครื่องมือ อุปกรณ์และพาหนะ มูลค่า 35,692,562 และ 8,800,000 บาท ตัดค่าเสื่อม 5 ปี อัตราค่าเสื่อมเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 20 ต่อปี และซื้อใหม่เพื่อทดแทนทุกๆ 5 ปี โดยตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร ดังตาราง 10

ตาราง 9 การลงทุนในสินทรัพย์ถาวร

หน่วย : ล้านบาท

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	รวม	
ที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	485.85																				485.85	
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	67.01	44.67																			111.69	
เครื่องมือและอุปกรณ์		35.69						33.69						33.69						33.69	136.77	
ยานพาหนะ		8.80						8.80						8.80						8.80	35.20	
รวม	552.86	89.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42.49	769.50	(1)

ตาราง 10 การตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร

หน่วย : ล้านบาท

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	รวม	
ที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	0.00	0.00	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	5.58	100.52	
เครื่องมือและอุปกรณ์	0.00	0.00	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	0.00	6.74	6.74	6.74	6.74	6.74	0.00	6.74	6.74	6.74	6.74	6.74	0.00	103.08	
ยานพาหนะ	0.00	0.00	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76	0.00	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76	0.00	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76	0.00	26.40	
รวม	0.00	0.00	14.48	14.48	14.48	14.48	14.48	5.58	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	5.58	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	5.58	229.99	(2)

ที่มา : จากการคำนวณ

มูลค่าสินทรัพย์คงเหลือ 539.51 (1)-(2)

3) ค่าใช้จ่ายด้านภาษีอากร

ภาษีเงินได้นิติบุคคล บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล จะต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยคำนวณหากำไรสุทธิที่ได้จากกิจการหรือเนื่องจากกิจการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในประมวลรัษฎากร กล่าวคือให้ใช้เกณฑ์สิทธิในการคำนวณกำไรสุทธิ โดยนำรายได้ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด แม้ว่าจะยังไม่ได้รับชำระในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และนำรายจ่ายทั้งสิ้นที่เกี่ยวกับรายได้นั้นแม้จะยังมิได้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้น แล้วคำนวณกำไรสุทธิให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในมาตรา 65 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ดังนี้

จำนวนกำไรสุทธิ	อัตราภาษี (ร้อยละ)
1 – 1,000,000 บาท	20
1,000,001 – 3,000,000 บาท	25
3,000,001 บาทขึ้นไป	30

การประมาณผลตอบแทน

ผลตอบแทนจากโครงการ ประกอบด้วย

1. รายได้จากห้องพัก โครงการเริ่มมีรายได้จากห้องพักในปีที่ 2 คือปีที่เปิดให้บริการถึงปีที่ 20 อัตราเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 70 กำหนดคงที่ตลอดอายุโครงการ ดังนี้

1.1 ห้องพักรวมที่ให้บริการมีทั้งหมด 6 ประเภท รวม 65 ห้อง และราคาห้องพักซึ่งแบ่งตามฤดูกาลท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต (ตาราง 11)

โดยฤดูกาลท่องเที่ยว แบ่งออกเป็นดังนี้

- ช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (Low Season) ได้แก่ วันที่ 1 เมษายน ถึงวันที่ 31 ตุลาคม ของทุกปี
- ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) ได้แก่ วันที่ 21 มกราคม ถึงวันที่ 31 มีนาคม ของทุกปี และวันที่ 1 พฤศจิกายน ถึงวันที่ 19 ธันวาคม ของทุกปี
- ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวสูงสุด (Peak Season) ได้แก่ วันที่ 20 ธันวาคม ถึงวันที่ 20 มกราคม ของทุกปี

ตาราง 11 ประเภทห้องพัก จำนวนห้องพักที่ให้บริการและราคาห้องพักในแต่ละช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว

หน่วย : บาท

ประเภทห้องพัก	จำนวน ห้องพัก	ราคาห้องพัก/ห้อง/คืน		
		Low Season	Hi Season	Peak Season
1. Superior Room	30	7,000	7,800	8,600
2. Superior Pool Access	25	10,000	11,900	11,900
3. Pool Villa	3	13,000	15,800	15,800
4. Grand Pool Villa	3	18,000	22,000	22,000
5. Sea View Pool Villa	2	20,000	25,000	25,000
6. Sea View Grand Pool Villa	2	28,000	33,000	33,000
รวม	65			

ที่มา : จากการคำนวณ

2. รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม ประมาณร้อยละ 25 ของรายได้ค่าห้องพัก
3. รายได้ค่าเช่าพื้นที่ ตารางเมตรละ 2,200 บาทต่อเดือน
4. รายได้อื่นๆ จากให้บริการ ได้แก่ ค่าโทรศัพท์ การแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ค่าซัก
รีดเสื้อผ้า ประมาณร้อยละ 20 ของรายได้ค่าห้องพัก

แหล่งที่มาของเงินทุน

โครงการสามารถจัดหาเงินทุนจากแหล่งที่มา 2 แหล่ง ดังนี้

1. แหล่งเงินทุนภายนอก

โครงการได้กู้เงินจากสถาบันการเงินหรือธนาคารพาณิชย์ เพื่อนำเงินมาลงทุน จำนวน 400 ล้านบาท แบ่งการรับเงินเป็น 2 ครั้ง คือ ในปีที่ 1 จำนวน 200 ล้านบาทและปีที่ 2 จำนวน 200 ล้านบาท มีระยะเวลาในการชำระหนี้ 7 ปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกปี ในอัตราร้อยละ 6.85 สำหรับเงินต้นมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 2 ปี (ระหว่างการก่อสร้าง) หลังจากนั้นเริ่มชำระคืนเงินต้นในปีที่ 3 (ตาราง 12)

2. แหล่งเงินทุนภายใน

แหล่งที่มาเงินทุนภายในโครงการ ได้มาจากส่วนของเจ้าของ เป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาท

ตาราง 12 รายละเอียดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ/ปี	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559
เบิกจ่ายเงินกู้	200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ชำระดอกเบี้ย (6.85% ต่อปี)	13.70	27.40	27.40	23.49	19.57	15.66	11.74	7.83	3.91
ชำระคืนเงินต้น	0.00	0.00	57.14	57.14	57.14	57.14	57.14	57.14	57.14
รวมชำระ	13.70	27.40	84.54	80.63	76.71	72.80	68.89	64.97	61.06
เงินต้นคงเหลือปลายปี	200.00	400.00	342.86	285.71	228.57	171.43	114.29	57.14	0.00

ที่มา : จากการคำนวณ

1.2 การประมาณงบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสด

1) การประมาณงบกำไรขาดทุน

การประมาณงบกำไรขาดทุน เป็นการประมาณการงบการเงินที่แสดงให้เห็นถึงข้อมูลเกี่ยวกับผลของกิจกรรมการดำเนินงานในช่วงระยะทั้งหมดของโครงการ คือ ระยะเวลา 20 ปี ประกอบด้วยรายได้และค่าใช้จ่ายในแต่ละปีว่ามีกำไรหรือขาดทุน (ตาราง 14) ซึ่งการประมาณงบกำไรขาดทุนนี้จะนำไปใช้ในการจัดทำงบกระแสเงินสด

2) การประมาณงบกระแสเงินสด

การประมาณงบกระแสเงินสด เป็นการพิจารณาแหล่งที่มาของเงิน และการใช้ไปของเงินทุนในช่วงระยะระยะทั้งหมดของโครงการ คือ ระยะเวลา 20 ปี แสดงให้เห็นถึงการเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดเข้าและกระแสเงินสดออกของโครงการ (ตาราง 14) ผลการประมาณการงบกระแสเงินสดนี้จะนำไปใช้ในการคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการตั้งแต่เริ่มโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ

ตาราง 13 งบกำไรขาดทุนทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
รายได้จากห้องพัก/ปี	0.00	0.00	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06
รายได้จากค่าอาหารเครื่องดื่ม	0.00	0.00	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่	0.00	0.00	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06
รายได้อื่นๆ	0.00	0.00	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41
รายรับทั้งหมด	0.00	0.00	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79
ค่าจ้างพนักงาน	0.00	0.00	14.90	15.65	16.43	17.25	18.12	19.02	19.97	20.97
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	0.00	0.00	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	0.00	0.00	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24
ค่าไฟฟ้า น้ำประปา	0.00	0.00	30.38	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.00	0.00	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04
ค่าบำรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	0.00	0.00	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.00	0.00	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
ค่าเสื่อมราคา	0.00	0.00	14.48	14.48	14.48	14.48	14.48	5.58	14.08	14.08
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	0.00	0.00	101.71	111.49	112.27	113.09	113.95	105.96	115.41	116.41
EBIT	0.00	0.00	202.08	192.30	191.52	190.70	189.83	197.83	188.38	187.38
ชำระดอกเบี้ยเงินกู้	13.70	27.40	27.40	23.49	19.57	15.66	11.74	7.83	3.91	0.00
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคล	-13.70	-27.40	174.68	168.82	171.95	175.04	178.09	190.00	184.46	187.38
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	0.00	52.20	50.44	51.38	52.31	53.23	56.80	55.14	56.01
กำไรสุทธิ	-13.70	-27.40	122.48	118.37	120.56	122.73	124.86	133.20	129.32	131.37
กำไรสะสม	-13.70	-41.10	81.38	199.75	320.31	443.04	567.90	701.10	830.42	961.79

ที่มา : จากการคำนวณ

ตาราง 13 (ต่อ)

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570
รายได้จากห้องพัก/ปี	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06
รายได้จากค่าอาหารเครื่องดื่ม	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06
รายได้อื่นๆ	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41
รายรับทั้งหมด	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79
ค่าจ้างพนักงาน	22.02	23.12	24.28	25.49	26.77	28.10	29.51	30.98	32.53	34.16
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24
ค่าไฟฟ้า น้ำประปา	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04
ค่าบำรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
ค่าเสื่อมราคา	14.08	14.08	14.08	5.58	14.08	14.08	14.08	14.08	14.08	5.58
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	117.46	118.56	119.72	112.43	122.20	123.54	124.95	126.42	127.97	121.10
EBIT	186.33	185.23	184.07	191.36	181.58	180.25	178.84	177.37	175.82	182.69
ชำระดอกเบี้ยเงินกู้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคล	186.33	185.23	184.07	191.36	181.58	180.25	178.84	177.37	175.82	182.69
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	55.70	55.37	55.02	57.21	54.28	53.87	53.45	53.01	52.55	54.61
กำไรสุทธิ	130.63	129.86	129.05	134.15	127.31	126.37	125.39	124.36	123.27	128.08
กำไรสะสม	1,092.42	1,222.28	1,351.33	1,485.48	1,612.79	1,739.17	1,864.55	1,988.91	2,112.18	2,240.26

ที่มา : จากการคำนวณ

ตาราง 14 งบกระแสเงินสดทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
กระแสเงินสดรับ										
- เงินสดรับจากการขาย	0.00	0.00	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79
- ส่วนของผู้ถือหุ้น	400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- เงินกู้	200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ทรัพย์สินคงเหลือ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- สิ่งปลูกสร้าง	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมกระแสเงินสดรับทั้งหมด	600.00	200.00	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79
กระแสเงินสดจ่ายออก										
- ค่าที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	485.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	67.01	44.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ต่างๆ	0.00	35.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33.69	0.00	0.00
- ยานพาหนะ	0.00	8.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.80	0.00	0.00
- ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	6.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.00	0.00	101.71	111.49	112.27	113.09	113.95	105.96	115.41	116.41
- ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	0.00	52.20	50.44	51.38	52.31	53.23	56.80	55.14	56.01
- ดอกเบี้ยเงินกู้	13.70	27.40	27.40	23.49	19.57	15.66	11.74	7.83	3.91	0.00
รวมกระแสเงินสดจ่ายออกทั้งหมด	572.61	116.57	181.31	185.42	183.23	181.06	178.92	213.08	174.46	172.42
กระแสเงินสดสุทธิก่อนจ่ายคืนต้นเงินกู้	27.39	83.43	122.48	118.37	120.56	122.73	124.86	90.71	129.32	131.37
ชำระคืนเงินกู้	0.00	0.00	57.14	57.14	57.14	57.14	57.14	57.14	57.14	0.00
กระแสเงินสดคงเหลือสุทธิ	27.39	83.43	65.33	61.23	63.42	65.59	67.72	33.56	72.18	131.37
กระแสเงินสดสะสม	27.39	110.83	176.16	237.39	300.81	366.39	434.11	467.68	539.86	671.22

ที่มา : จากการคำนวณ

ตาราง 14 (ต่อ)

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570
กระแสเงินสดรับ										
- เงินสดรับจากการขาย	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79
- ส่วนของผู้ถือหุ้น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- เงินกู้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ทรัพย์สินคงเหลือ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	497.02
- ที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	485.85
- สิ่งปลูกสร้าง	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.17
รวมกระแสเงินสดรับทั้งหมด	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	800.81
กระแสเงินสดจ่ายออก										
- ค่าที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ต่างๆ	0.00	0.00	0.00	33.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33.69
- ยานพาหนะ	0.00	0.00	0.00	8.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.80
- ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	117.46	118.56	119.72	112.43	122.20	123.54	124.95	126.42	127.97	121.10
- ภาษีเงินได้นิติบุคคล	55.70	55.37	55.02	57.21	54.28	53.87	53.45	53.01	52.55	54.61
- ดอกเบี้ยเงินกู้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมกระแสเงินสดจ่ายออกทั้งหมด	173.16	173.93	174.74	212.13	176.48	177.42	178.40	179.43	180.52	218.20
กระแสเงินสดสุทธิก่อนจ่ายคืนต้นเงินกู้	130.63	129.86	129.05	91.66	127.31	126.37	125.39	124.36	123.27	582.61
ชำระคืนเงินกู้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กระแสเงินสดคงเหลือสุทธิ	130.63	129.86	129.05	91.66	127.31	126.37	125.39	124.36	123.27	582.61
กระแสเงินสดสะสม	801.86	931.72	1,060.77	1,152.42	1,279.73	1,406.11	1,531.50	1,655.85	1,779.12	2,361.73

ที่มา : จากการคำนวณ

1.3 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ โดยอัตราเข้าหักเฉลี่ยที่ร้อยละ 70 ตามเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน โดยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ได้ผลการคำนวณ ดังรายละเอียดดังนี้ (ตาราง 15)

- 1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 645.76 ล้านบาท
- 2) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 14.20
- 3) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 1.24
- 4) ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 7.9 ปี

ตาราง 15 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ

หน่วย : ล้านบาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
	(1)	(2)	(1)-(2)	
ปีที่ 1	0	572.61	-572.61	-572.61
ปีที่ 2	0	116.57	-116.57	-689.17
ปีที่ 3	303.79	181.31	122.48	-566.7
ปีที่ 4	303.79	185.42	118.37	-448.33
ปีที่ 5	303.79	183.23	120.56	-327.76
ปีที่ 6	303.79	181.06	122.73	-205.04
ปีที่ 7	303.79	178.92	124.86	-80.17
ปีที่ 8	303.79	213.08	90.71	10.53
ปีที่ 9	303.79	174.46	129.32	139.86
ปีที่ 10	303.79	172.42	131.37	271.22
ปีที่ 11	303.79	173.16	130.63	401.86
ปีที่ 12	303.79	173.93	129.86	531.72
ปีที่ 13	303.79	174.74	129.05	660.77

ตาราง 15 (ต่อ)

หน่วย : ล้านบาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
	(1)	(2)	(1)-(2)	
ปีที่ 14	303.79	212.13	91.66	752.42
ปีที่ 15	303.79	176.48	127.31	879.73
ปีที่ 16	303.79	177.42	126.37	1,006.11
ปีที่ 17	303.79	178.4	125.39	1,131.50
ปีที่ 18	303.79	179.43	124.36	1,255.85
ปีที่ 19	303.79	180.52	123.27	1,379.12
ปีที่ 20	303.79	218.2	85.59	1,464.71
รวม	5,468.19	4,003.48	1,464.71	
NPV	3,284.44	2,638.67	645.76	
IRR			14.20%	
BCR			1.24	
ระยะเวลาคืนทุน			7.9 ปี	

ที่มา : จากการคำนวณ

จากผลการคำนวณค่าตามเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน สามารถสรุปและนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน ดังนี้ (ตาราง 16)

ตาราง 16 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

เกณฑ์การประเมิน	ผลการศึกษา	เกณฑ์การตัดสินใจ	ผลการตัดสินใจ
NPV (ล้านบาท)	645.76	มีค่ามากกว่าศูนย์	คุ้มค่านำลงทุน
IRR (ร้อยละ)	14.20	มีค่ามากกว่าอัตราค่าเสียโอกาสลงทุน	คุ้มค่านำลงทุน
BCR	1.24	มีค่ามากกว่า 1	คุ้มค่านำลงทุน
ระยะเวลาคืนทุน	7.9 ปี	ระยะเวลาคืนทุนเหมาะสม	คุ้มค่านำลงทุน

ที่มา : จากการคำนวณ

ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยคำนวณค่าตามเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน กรณีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 70 นั้น โครงการลงทุนสร้างโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต มีความคุ้มค่าในการลงทุน

1.4 ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test)

สำหรับการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนเป็นการหาค่าการเปลี่ยนแปลงเป็นร้อยละ (Percentage Change) ของปัจจัยที่เชื่อว่ามีอิทธิต่อผลลัพธ์ของโครงการ ซึ่งทำให้ NPV มีค่าเท่ากับ ศูนย์ ซึ่งระดับความเสี่ยงภายในโครงการจึงถูกกำหนดได้โดยขนาดของค่าความแปรเปลี่ยนของโครงการ

การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน จะทำการทดสอบเป็น 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT_C)

กรณีที่ 2 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT_B)

กรณีที่ 1 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT_C)

ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT_C) ของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม พบว่าต้นทุนของโครงการสามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 24 จึงทำให้ค่า NPV มีค่าเท่ากับ ศูนย์ ดังตาราง 17

กรณีที่ 2 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT_B)

ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT_B) ของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม พบว่าผลตอบแทนของโครงการสามารถลดลงได้ร้อยละ 20 จึงทำให้ค่า NPV มีค่าเท่ากับศูนย์ ดังตาราง 17

ตาราง 17 ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test)

กรณีที่	รายการ	ร้อยละ
1	การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT _C)	24%
2	การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT _B)	20%

ที่มา : จากการคำนวณ

2. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ

ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต มีรายละเอียด ดังนี้

- 2.1 การประมาณต้นทุนและผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของโครงการ
- 2.2 การประมาณงบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสดทางเศรษฐกิจ
- 2.3 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ
- 2.4 ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test)

2.1 การประมาณต้นทุนและผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของโครงการ

การประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการได้จากการสำรวจราคา การสัมภาษณ์เจ้าของธุรกิจโรงแรมและผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบโรงแรม ในจังหวัดภูเก็ต ดังนี้

การประมาณต้นทุนทางเศรษฐกิจ

1) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 1,255,459,955 บาท ดังนี้

1.1) ค่าที่ดิน

ค่าที่ดินทางเศรษฐกิจใช้ราคาค่าเสียโอกาสของการใช้ที่ดิน ได้แก่ ราคาเช่าที่ดิน หากให้พื้นที่เช่าแทนการลงทุนก่อสร้างโรงแรมตลอดอายุโครงการ (20ปี) มูลค่า 1,109,760,000 บาท

1.2) ค่าพัฒนาที่ดิน

ค่าพัฒนาที่ดิน เป็นจำนวนเงิน 302,512 บาท ประกอบด้วย

- a) ค่ารื้อถอนสิ่งก่อสร้างเดิม มูลค่า 110,400 บาท
- b) ค่าตกแต่งสวน มูลค่า 192,112 บาท

1.3) ค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 98,283,248 บาท (ตาราง 18) ประกอบด้วย

ตาราง 18 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าก่อสร้างอาคาร	75,933,806
ระบบท่อ	1,740,510
ระบบไฟฟ้า	11,909,249
ระบบน้ำ	2,645,757
ระบบรักษาความปลอดภัย	39,679
ระบบแอร์	3,153,333
ระบบโทรศัพท์	393,624
ค่าก่อสร้างสระว่ายน้ำและงานระบบ	2,467,290
รวม	98,283,248

ที่มา : จากการคำนวณ

1.3) ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 32,837,157 บาท (ตาราง 19) ประกอบด้วย

ตาราง 19 ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์

หน่วย : บาท

รายการ	จำนวนเงิน
ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	21,590,374
ค่าอุปกรณ์สื่อสาร	28,804
ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ครัว	1,256,244
ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ภายในห้องพัก	3,403,796
ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	1,920,783
ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์อื่น	4,637,156
รวม	32,837,157

ที่มา : จากการคำนวณ

1.5) ค่ายานพาหนะ ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 8,800,000 บาท ประกอบด้วย

1.4.1) รถยนต์ส่วนบุคคล 2 คัน เพื่อให้บริการลูกค้า ราคาคันละ 3,800,000 บาท
เป็นมูลค่า 7,600,000 บาท

1.4.2) รถ 6 ล้อ เพื่อรับส่งพนักงาน 1 คัน มูลค่า 1,200,000 บาท

1.5) ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 5,477,038 บาท ประกอบด้วย

1.1.1) ค่าออกแบบและควบคุมงาน มูลค่า 4,677,038 บาท

1.1.2) ค่าจดทะเบียนบริษัท มูลค่า 500,000 บาท

1.1.3) ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตต่างๆ มูลค่า 300,000 บาท

2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางเศรษฐกิจ ประกอบด้วย

2.1) เงินเดือน ทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 13,711,680 บาท (ตาราง 20) กำหนดให้คงที่ตลอดอายุของโครงการ เนื่องจากการวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจจะไม่คำนึงถึงเงินเฟ้อ ดังนั้นจึงไม่มีการปรับเงินเดือนเพิ่มขึ้น

ตาราง 20 รายละเอียดตำแหน่ง จำนวนพนักงานและเงินเดือนของพนักงานโรงแรม

หน่วย : บาท

ตำแหน่ง	จำนวนคน	เงินเดือน/คน/เดือน	รวมเงินเดือน/เดือน	รวมเงินเดือน/ปี
	(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4) = (3) x 12
ผู้บริหารระดับสูง	2	64,400	128,800	1,545,600
ผู้จัดการทั่วไป	1	46,000	46,000	552,000
ผู้จัดการแผนก	6	18,400	110,400	1,324,800
หัวหน้าพนักงาน	15	11,040	165,600	1,987,200
พนักงานสำนักงาน	15	9,200	138,000	1,656,000
พนักงานปฏิบัติการ	86	6,440	553,840	6,646,080
รวม	125	155,480	1,142,640	13,711,680

ที่มา : จากการคำนวณ

2.2) ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ประมาณร้อยละ 5 ของรายได้รวม

- 2.3) ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ประมาณร้อยละ 35 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
- 2.4) ค่าไฟฟ้า น้ำประปา ประมาณร้อยละ 10 ของรายได้รวม
- 2.5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณร้อยละ 1 ของรายได้รวม
- 2.6) ค่าบำรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณร้อยละ 2 ของรายได้รวม
- 2.7) ค่าเบี้ยประกันภัย ประมาณปีละ 398,717 บาทต่อปี เป็นประกันภัยเบ็ดเตล็ด ทุนประกัน 111,685,509 บาท พิกัดอัตราเบี้ยประกันภัย ร้อยละ 0.357 ตามพิกัดอัตราเบี้ยประกันภัยที่กรมการประกันภัยกำหนด

การประมาณผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ

ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของโครงการมีมูลค่าเท่ากับผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ เนื่องจากไม่ได้ผลกระทบใดๆ จากอัตราเงินเฟ้อ ทั้งนี้เพราะต้นทุนและผลตอบแทนโครงการจะได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน

2.2 การประมาณงบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสดทางเศรษฐกิจ

- 1) การประมาณงบกำไรขาดทุนทางเศรษฐกิจ โดยมีอัตราเข้าหักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 70 ดังตาราง 21
- 2) การประมาณงบกระแสเงินสด โดยอัตราเข้าหักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 70 ดังตาราง 22

ตาราง 21 งบกำไรขาดทุนทางเศรษฐกิจ

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
รายได้จากห้องพัก/ปี (อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย 70%)	0.00	0.00	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06
รายได้จากค่าอาหารเครื่องดื่ม (25% ของรายได้ค่าห้องพัก)	0.00	0.00	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่	0.00	0.00	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06
รายได้อื่นๆ (20% ของรายได้ค่าห้องพัก)	0.00	0.00	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41
รายรับทั้งหมด	0.00	0.00	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79
ค่าจ้างพนักงาน	0.00	0.00	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	0.00	0.00	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	0.00	0.00	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24
ค่าไฟฟ้า น้ำประปา	0.00	0.00	30.38	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.00	0.00	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04
ค่าบำรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	0.00	0.00	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.00	0.00	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
ค่าเสื่อมราคา	0.00	0.00	13.24	13.24	13.24	13.24	13.24	4.91	12.84	12.84
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	0.00	0.00	99.23	108.26	108.26	108.26	108.26	99.93	107.86	107.86
EBIT	0.00	0.00	204.56	195.53	195.53	195.53	195.53	203.86	195.93	195.93
ชำระดอกเบี้ยเงินกู้	13.70	27.40	27.40	23.49	19.57	15.66	11.74	7.83	3.91	0.00
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคล	-13.70	-27.40	177.16	172.04	175.96	179.87	183.78	196.03	192.01	195.93
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	0.00	52.95	51.41	52.59	53.76	54.94	58.61	57.40	58.58
กำไรสุทธิ	-13.70	-27.40	124.21	120.63	123.37	126.11	128.85	137.42	134.61	137.35
กำไรสะสม	-13.70	-41.10	83.11	203.74	327.11	453.22	582.07	719.49	854.10	991.45

ที่มา : จากการคำนวณ

ตาราง 21 (ต่อ)

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570
รายได้จากห้องพัก/ปี (อัตราค่าเช่าหักเฉลี่ย 70%)	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06	197.06
รายได้จากค่าอาหารเครื่องดื่ม (25% ของรายได้ค่าห้องพัก)	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26	49.26
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06	18.06
รายได้อื่นๆ (20% ของรายได้ค่าห้องพัก)	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41
รายรับทั้งหมด	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79
ค่าจ้างพนักงาน	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71	13.71
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19	15.19
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24
ค่าไฟฟ้า น้ำประปา	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04	3.04
ค่าบำรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08	6.08
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
ค่าเสื่อมราคา	12.84	12.84	12.84	4.91	12.84	12.84	12.84	12.84	12.84	4.91
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	107.86	107.86	107.86	99.93	107.86	107.86	107.86	107.86	107.86	99.93
EBIT	195.93	195.93	195.93	203.86	195.93	195.93	195.93	195.93	195.93	203.86
ชำระดอกเบี้ยเงินกู้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคล	195.93	195.93	195.93	203.86	195.93	195.93	195.93	195.93	195.93	203.86
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	58.58	58.58	58.58	60.96	58.58	58.58	58.58	58.58	58.58	60.96
กำไรสุทธิ	137.35	137.35	137.35	142.90	137.35	137.35	137.35	137.35	137.35	142.90
กำไรสะสม	1,128.80	1,266.15	1,403.50	1,546.39	1,683.74	1,821.09	1,958.44	2,095.79	2,233.14	2,376.04

ที่มา : จากการคำนวณ

ตาราง 22 งบกระแสเงินสดทางเศรษฐกิจ

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
กระแสเงินสดรับ										
- เงินสดรับจากการขาย	0.00	0.00	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79
- ส่วนของผู้ถือหุ้น	400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- เงินกู้	200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ทรัพย์สินคงเหลือ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- สิ่งปลูกสร้าง	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมกระแสเงินสดรับทั้งหมด	600.00	200.00	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79
กระแสเงินสดจ่ายออก										
- ค่าที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	1,110.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	58.97	39.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ต่างๆ	0.00	32.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.84	0.00	0.00
- ยานพาหนะ	0.00	8.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.80	0.00	0.00
- ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	5.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.00	0.00	99.23	108.26	108.26	108.26	108.26	99.93	107.86	107.86
รวมกระแสเงินสดจ่ายออกทั้งหมด	1,174.51	80.95	99.23	108.26	108.26	108.26	108.26	139.57	107.86	107.86
กระแสเงินสดคงเหลือสุทธิ	-574.51	119.05	204.56	195.53	195.53	195.53	195.53	164.22	195.93	195.93
กระแสเงินสดสะสม	-574.51	-455.46	-250.90	-55.37	140.16	335.68	531.21	695.43	891.36	1,087.28

ที่มา : จากการคำนวณ

ตาราง 22 (ต่อ)

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570
กระแสเงินสดรับ										
- เงินสดรับจากการขาย	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79
- ส่วนของผู้ถือหุ้น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- เงินกู้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ทรัพย์สินคงเหลือ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,119.89
- ที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,110.06
- สิ่งปลูกสร้าง	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.83
รวมกระแสเงินสดรับทั้งหมด	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	303.79	1,423.68
กระแสเงินสดจ่ายออก										
- ค่าที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ต่างๆ	0.00	0.00	0.00	30.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.84
- ยานพาหนะ	0.00	0.00	0.00	8.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.80
- ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	107.86	107.86	107.86	99.93	107.86	107.86	107.86	107.86	107.86	99.93
รวมกระแสเงินสดจ่ายออกทั้งหมด	107.86	107.86	107.86	139.57	107.86	107.86	107.86	107.86	107.86	139.57
กระแสเงินสดคงเหลือสุทธิ	195.93	195.93	195.93	164.22	195.93	195.93	195.93	195.93	195.93	1,284.11
กระแสเงินสดสะสม	1,283.21	1,479.14	1,675.07	1,839.29	2,035.21	2,231.14	2,427.07	2,623.00	2,818.92	4,103.03

ที่มา : จากการคำนวณ

2.3 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจของโครงการ

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจของโครงการ โดยอัตราเข้าหักเฉลี่ยที่ร้อยละ 70 ตามเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน โดยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ได้ผลการคำนวณ ดังรายละเอียดดังนี้ (ตาราง 23)

- 1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 879.48 ล้านบาท
- 2) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 12.02
- 3) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 1.37
- 4) ระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 8.5 ปี

ตาราง 23 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ

หน่วย : ล้านบาท				
ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
	(1)	(2)	(1)-(2)	
ปีที่ 1	0	1,174.51	-1,174.51	-1,174.51
ปีที่ 2	0	80.95	-80.95	-1,255.46
ปีที่ 3	303.79	99.23	204.56	-1,050.90
ปีที่ 4	303.79	108.26	195.53	-855.37
ปีที่ 5	303.79	108.26	195.53	-659.84
ปีที่ 6	303.79	108.26	195.53	-464.32
ปีที่ 7	303.79	108.26	195.53	-268.79
ปีที่ 8	303.79	139.57	164.22	-104.57
ปีที่ 9	303.79	107.86	195.93	91.36
ปีที่ 10	303.79	107.86	195.93	287.28
ปีที่ 11	303.79	107.86	195.93	483.21
ปีที่ 12	303.79	107.86	195.93	679.14
ปีที่ 13	303.79	107.86	195.93	875.07

ตาราง 23 (ต่อ)

หน่วย : ล้านบาท

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	ผลตอบแทนสะสม
	(1)	(2)	(1)-(2)	
ปีที่ 14	303.79	139.57	164.22	1,039.29
ปีที่ 15	303.79	107.86	195.93	1,235.21
ปีที่ 16	303.79	107.86	195.93	1,431.14
ปีที่ 17	303.79	107.86	195.93	1,627.07
ปีที่ 18	303.79	107.86	195.93	1,823.00
ปีที่ 19	303.79	107.86	195.93	2,018.92
ปีที่ 20	303.79	139.57	164.22	2,183.14
รวม	5,468.19	3,285.05	2,183.14	
ENPV	3,284.44	2,404.96	879.48	
EIRR			12.02%	
EBCR			1.37	
ระยะเวลาคืนทุน			8.5 ปี	

ที่มา : จากการคำนวณ

จากผลการคำนวณค่าตามเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน สามารถสรุปและนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ ดังนี้ (ตาราง 24)

ตาราง 24 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ

เกณฑ์การประเมิน	ผลการศึกษา	เกณฑ์การตัดสินใจ	ผลการตัดสินใจ
ENPV (ล้านบาท)	879.48	มีค่ามากกว่าศูนย์	คุ้มค่านำลงทุน
EIRR (ร้อยละ)	12.02	มีค่ามากกว่าอัตราค่าเสียโอกาสลงทุน	คุ้มค่านำลงทุน
EBCR	1.37	มีค่ามากกว่า 1	คุ้มค่านำลงทุน
ระยะเวลาคืนทุน	8.5 ปี	ระยะเวลาคืนทุนเหมาะสม	คุ้มค่านำลงทุน

ที่มา : จากการคำนวณ

ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ โดยคำนวณค่าตามเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน โดยอัตราการเข้าหักเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 70 นั้น โครงการลงทุนสร้างโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต มีความคุ้มค่าในการลงทุน

2.4 ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test)

สำหรับการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนเป็นการหาค่าการเปลี่ยนแปลงเป็นร้อยละ (Percentage Change) ของปัจจัยที่เชื่อว่ามีอิทธิต่อผลลัพธ์ของโครงการ ซึ่งทำให้ NPV มีค่าเท่ากับ ศูนย์ ซึ่งระดับความเสี่ยงในโครงการจึงถูกกำหนดได้โดยขนาดของค่าความแปรเปลี่ยนของโครงการ

การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน จะทำการทดสอบเป็น 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT_C)

กรณีที่ 2 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT_B)

กรณีที่ 1 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT_C)

ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT_C) ของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม พบว่าต้นทุนของโครงการสามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 37 จึงทำให้ค่า NPV มีค่าเท่ากับ ศูนย์ ดัง ตาราง 25

กรณีที่ 2 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT_B)

ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT_B) ของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม พบว่าผลตอบแทนของโครงการสามารถลดลงได้ร้อยละ 27 จึงทำให้ค่า NPV มีค่าเท่ากับศูนย์ ดังตาราง 25

ตาราง 25 ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test)

กรณีที่	รายการ	ร้อยละ
1	การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT _C)	37%
2	การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT _B)	27%

ที่มา : จากการคำนวณ

ความแตกต่างในการประมาณต้นทุนและผลตอบแทนจากการวิเคราะห์ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การประมาณต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการลงทุน ประกอบด้วย

1.1 ค่าที่ดิน การวิเคราะห์ทางการเงินใช้ราคาตลาด คือราคาซื้อขายในท้องตลาดเป็นราคาประมาณเป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุน เป็นจำนวนเงิน 648,073,522 บาท แตกต่างจากการวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจใช้ราคาเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่สะท้อนให้เห็นค่าเสียโอกาสของการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ เป็นราคาประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุนทางเศรษฐกิจ เป็นจำนวนเงิน 1,109,760,000 บาท

1.2 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนอื่นๆ ในการประมาณการทางเศรษฐกิจค่าใช้จ่ายประเภทนี้ต้องมีการปรับค่าทางเศรษฐกิจด้วยสัมประสิทธิ์ปรับค่า เพื่อตัดรายการประเภทเงินโอน ประกอบด้วย ภาษีค่าเสื่อมราคา ต้นทุนจม เงินสำรองจ่ายออก เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพยากรที่นำมาใช้ในโครงการ ค่าใช้จ่ายที่ปรับค่าทางเศรษฐกิจ ได้แก่

1.2.1 ค่าก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณการทางการเงินเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 111,685,509 บาท ประมาณการทางเศรษฐกิจ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 98,283,248 บาท

1.2.2 ค่าปรับปรุงที่ดิน ประมาณการทางการเงินเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 328,818 บาท ประมาณการทางเศรษฐกิจ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 302,512 บาท

1.2.3 ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์ ประมาณการทางการเงินเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 35,692,562 บาท ประมาณการทางเศรษฐกิจ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 32,837,157 บาท

1.2.4 ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ประมาณการทางการเงินเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,046,634 บาท ประมาณการทางเศรษฐกิจ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 5,477,038 บาท

1.2.5 เงินเดือน ประมาณการทางการเงินเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 14,904,000 บาท ประมาณการทางเศรษฐกิจ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 13,711,680 บาท

ความแตกต่างในการประมาณต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทั้ง 2 ด้านดังกล่าวส่งผลต่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจ ดังนี้

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต พบว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุนทั้งทางด้านการเงินและทางเศรษฐกิจมีค่า NPV มากกว่าศูนย์ ได้แก่ 645.76 และ 879.48 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีความคุ้มค่าการลงทุน ค่า IRR มีค่ามากกว่าอัตราค่าเสียโอกาสของทุน คือ ร้อยละ 4.80 ได้แก่ ร้อยละ 14.20 และร้อยละ 12.02 ตามลำดับ ค่า BCR มีค่ามากกว่า 1 ได้แก่ 1.24 และ 1.37 ตามลำดับ และมีระยะเวลาคืน

ทุนที่เหมาะสม ได้แก่ 7.9 ปี และ 8.5 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ไม่เกินจากระยะเวลาที่เหมาะสมในการคืนทุนของธุรกิจ จากการประเมินระยะเวลาในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ คือไม่เกิน 10 ปี ดังตาราง 26

ตาราง 26 สรุปผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจ

เกณฑ์การประเมิน	ผลการศึกษา	เกณฑ์การตัดสินใจ	ผลการตัดสินใจ
ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน			
NPV (ล้านบาท)	645.76	มีค่ามากกว่าศูนย์	คุ้มค่านำลงทุน
IRR (ร้อยละ)	14.20	มีค่ามากกว่าอัตราค่าเสียโอกาสของทุน	คุ้มค่านำลงทุน
BCR	1.24	มีค่ามากกว่า 1	คุ้มค่านำลงทุน
ระยะเวลาคืนทุน	7.9 ปี	ระยะเวลาคืนทุนเหมาะสม	คุ้มค่านำลงทุน
ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ			
ENPV (ล้านบาท)	879.48	มีค่ามากกว่าศูนย์	คุ้มค่านำลงทุน
EIRR (ร้อยละ)	12.02	มีค่ามากกว่าอัตราค่าเสียโอกาสของทุน	คุ้มค่านำลงทุน
EBCR	1.37	มีค่ามากกว่า 1	คุ้มค่านำลงทุน
ระยะเวลาคืนทุน	8.5 ปี	ระยะเวลาคืนทุนเหมาะสม	คุ้มค่านำลงทุน

ที่มา : จากการคำนวณ

การวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต ทำให้ทราบถึงศักยภาพการทำกำไรของโครงการในอนาคตหากเกิดการเปลี่ยนแปลงกับตัวแปรหลักอื่นได้แก่ ต้นทุนและผลตอบแทนที่ไม่เป็นไปตามการประมาณการไว้ หรือมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากสถานะต่างๆ พบว่าต้นทุนของโครงการสามารถเพิ่มขึ้นได้ทางการเงินร้อยละ 24 และต้นทุนทางด้านเศรษฐกิจสามารถเพิ่มขึ้นร้อยละ 37 จึงทำให้ค่า NPV มีค่าเท่ากับศูนย์ และผลตอบแทนของโครงการทางการเงินสามารถลดลงได้ร้อยละ 20 ทางด้านเศรษฐกิจสามารถลดลงได้ร้อยละ 27 จึงทำให้ค่า NPV มีค่าเท่ากับศูนย์ ดังตาราง 27

ตาราง 27 สรุปผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางการเงินและทางเศรษฐกิจ

กรณี	รายการ	ร้อยละ
ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางการเงิน		
1	การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT _C)	24%
2	การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT _B)	20%
ผลการวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางเศรษฐกิจ		
1	การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT _C)	37%
2	การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT _B)	27%

ที่มา : จากการคำนวณ

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ความมุ่งหมายของงานวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ดังนี้

1. เพื่อประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต
2. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต

วิธีการดำเนินการวิจัย

ข้อมูลที่นำมาใช้ในการดำเนินการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วย ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมจากแหล่งข้อมูล ดังนี้ 1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกเจ้าของกิจการโรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe) ในจังหวัดภูเก็ต จำนวน 2 ราย เป็นเจ้าของกิจการโรงแรมในหาดป่าตองที่มีขนาดและกลุ่มเดียวกับการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ สัมภาษณ์แบบเจาะลึกผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบโรงแรม จำนวน 1 ราย เป็นผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ในการออกแบบโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตและการสำรวจราคา 2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยรวบรวมข้อมูลสารสนเทศจากเว็บไซต์ของหน่วยงานราชการ ได้แก่ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย หน่วยงานเอกชน ได้แก่ สมาคมโรงแรม บริษัทนำเที่ยว และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องรวมถึงรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในโครงการที่มีลักษณะเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ แบบสัมภาษณ์และแบบสำรวจราคา ซึ่งผู้วิจัยสร้างขึ้นมาเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ประมาณต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ แบบสัมภาษณ์เจ้าของกิจการโรงแรมกลุ่ม 1 (Deluxe) ในจังหวัดภูเก็ตประกอบด้วยข้อมูลคำถาม ซึ่งแบ่งได้ 3 ขั้นตอนดังนี้

ตอนที่ 1 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับลักษณะของโครงการ

ตอนที่ 2 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับผลตอบแทนของโครงการ

ตอนที่ 3 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนของโครงการ

และแบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบโรงแรม ในจังหวัดภูเก็ตประกอบด้วยข้อมูลคำถามแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการลงทุนสร้างโรงแรม

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการรวบรวมข้อมูลดังต่อไปนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยได้ทำหนังสือขอความร่วมมือในการทำวิจัยจากเจ้าของกิจการโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างอาคารจากเจ้าของกิจการโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตและผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบก่อสร้างในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ด้วยตนเอง โดยใช้แบบสัมภาษณ์ที่สร้างขึ้นในการรวบรวมข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์และข้อมูลสารสนเทศจากแหล่งต่างๆ เพื่อประมาณต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนก่อสร้างโรงแรม และนำมาจัดทำงบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน ได้แก่ การหาค่าระยะเวลาคืนทุน(Payback period), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit - cost ratio : BCR) เป็นตัวชี้วัดว่าควรลงทุนหรือไม่ลงทุน ทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนของโครงการ และนำงบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสดมาปรับค่าด้วยสัมประสิทธิ์ปรับค่าและค่าเสียโอกาส เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจ โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนและทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนของโครงการเช่นเดียวกับการวิเคราะห์ทางการเงิน

สรุปผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้นำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำมาสรุปผลการวิจัย ดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ โดยอัตราเข้าหักเฉลี่ยที่ร้อยละ 70 ตามเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน คือ มูลค่าปัจจุบัน ผลจากการคำนวณมีค่าเท่ากับ 432.62 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ มีค่าเท่ากับร้อยละ 14.20 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการเท่ากับ 1.19 เท่า และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 7.9 ปี จากตัวชี้วัดสามารถสรุปได้ว่า โครงการลงทุนสร้างโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตมีความคุ้มค่าในการลงทุน หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีความมากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในที่มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุนซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 4.8 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการที่มีค่ามากกว่า 1

2. การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจของโครงการ โดยอัตราเข้าหักเฉลี่ยที่ร้อยละ 70 ตามเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน คือ มูลค่าปัจจุบัน ผลจากการคำนวณมีค่าเท่ากับ 879.48 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ มีค่าเท่ากับร้อยละ 12.02 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการเท่ากับ 1.37 เท่า และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 8.5

ปี จากตัวชี้วัดสามารถสรุปได้ว่า โครงการลงทุนสร้างโรงแรมในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ตมีความคุ้มค่าในการลงทุน หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในที่มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุนซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 4.8 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการที่มีค่ามากกว่า 1

3. การวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test) การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน จะทำการทดสอบเป็น 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (SVT_C)

กรณีที่ 2 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (SVT_P)

จากการวิเคราะห์สามารถสรุปได้คือ การวิเคราะห์การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต ทำให้ทราบถึงศักยภาพการทำการกำไรของโครงการในอนาคตหากเกิดการเปลี่ยนแปลงกับตัวแปรหลักอันได้แก่ ต้นทุนและผลตอบแทนที่ไม่เป็นไปตามการประมาณการไว้ หรือมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากสถานะต่างๆ พบว่าต้นทุนของโครงการสามารถเพิ่มขึ้นได้ทางการเงินร้อยละ 24 และต้นทุนทางด้านเศรษฐกิจสามารถเพิ่มขึ้นร้อยละ 37 จึงทำให้ค่า NPV มีค่าเท่ากับศูนย์ และผลตอบแทนของโครงการทางการเงินสามารถลดลงได้ร้อยละ 20 ทางด้านเศรษฐกิจสามารถลดลงได้ร้อยละ 27 จึงทำให้ค่า NPV มีค่าเท่ากับศูนย์

อภิปรายผล

ผู้วิจัยได้นำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำมาอภิปรายผลการวิจัยได้ ดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต ในการวิเคราะห์การประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนต่างๆ โดยการสัมภาษณ์เจ้าของกิจการโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต พบว่าการประกอบกิจการธุรกิจโรงแรม ใช้บัญชีบริหารมาช่วยตัดสินใจ ได้แก่ เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน การวิเคราะห์อัตราส่วนวัดความสามารถในการดำเนินงาน ซึ่งเป็นวิธีเดียวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ โดยอาศัยบัญชีบริหารมาเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจในการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ วงศ์วัฒน์ พูนศิลป์ (2547) ที่ทำการศึกษาเรื่อง การจัดการธุรกิจรีสอร์ทขนาดเล็กในจังหวัดภูเก็ต : กรณีศึกษา บางเทา บีช คอทเทจ และปิยรัตน์ วันทอง (2546) ที่ทำการศึกษาเรื่อง ศึกษาแนวปฏิบัติทางบัญชีบริหารของธุรกิจโรงแรมระดับมาตรฐานในภาคใต้ ซึ่งใช้บัญชีบริหารมาช่วยในการคำนวณต้นทุน การวางแผนและควบคุม และการช่วยในตัดสินใจ

2. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต ใช้หลักเกณฑ์ความคุ้มค่าในการลงทุนเป็นตัวชี้วัด พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิทางการเงิน (NPV) มีค่าเท่ากับ 432.62 ล้านบาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิทางเศรษฐกิจ (ENPV) มีค่าเท่ากับ 879.48 ล้านบาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนทางการเงิน (BCR) มีค่าเท่ากับ 1.19 เท่า อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนทางเศรษฐกิจ (EBCR) มีค่าเท่ากับ 1.37 เท่า ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการทางการเงิน (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 14.20 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการทางเศรษฐกิจ (EIRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 12.02 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.80 พบว่า ตัวชี้วัดทุกตัวแสดงให้เห็นว่าโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ตสมควรลงทุน เพราะ มีความคุ้มค่าในการลงทุน สอดคล้องกับผลการวิจัยของ ญัฐสา หิรัณย์สิริกุล (2549) ที่ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนซื้อกิจการโรงแรมกลุ่ม 4 (Second Class) ในอำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต และ กฤษฎา เต็มเวชศยานนท์ (2546) ที่ทำการศึกษาเรื่อง ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมกลุ่ม 3 (อีโคโนมีคลาส) ในเมืองพัทยา ที่มีผลการวิจัยว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-cost ratio; BCR) มีค่ามากกว่า 1 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) ค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ ดังนั้น โครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต เป็นธุรกิจที่น่าสนใจในการลงทุน แต่ทั้งนี้ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงทั้งในระดับโรงแรมประเภทเดียวกันและประเภทอื่นๆ และเป็นธุรกิจที่ไวต่อสภาพแวดล้อมและสถานการณ์ต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการท่องเที่ยว เช่น ภัยธรรมชาติและความสะดวกสบายในประเทศต่างๆ อย่างไรก็ตาม การศึกษาครั้งนี้ได้อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าโครงการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ การแข่งขันทางธุรกิจ อัตราเงินเฟ้อ อันจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับต่างๆ ดังนั้น ผู้ลงทุนควรมีการพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นก่อนการตัดสินใจลงทุน เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมที่สุด

ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งนี้

1. จากผลการศึกษา พบว่า ค่าใช้จ่ายในการลงทุนก่อสร้างโรงแรมในแต่ละจังหวัดมีมูลค่าต้นทุนที่แตกต่างกัน เนื่องจากราคาปัจจัยที่ใช้ในการก่อสร้างโรงแรมมีราคาแตกต่างกันตามลักษณะภูมิประเทศและการเข้าถึงปัจจัยการผลิต ดังนั้น หากผู้สนใจที่จะลงทุนในโครงการลักษณะดังกล่าว ควรพิจารณาค่าใช้จ่ายในการลงทุนก่อสร้างโรงแรม ที่อาจมีมูลค่าต้นทุนที่แตกต่างกัน ควรศึกษาและ

เปรียบเทียบมูลค่าในการก่อสร้าง เพื่อความชัดเจนในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อใช้ประกอบในการตัดสินใจ

2. จากผลการศึกษา พบว่า อัตราการเข้าพักเป็นตัวแปรหลักในการส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของโครงการ หากมีอัตราลดต่ำลงมาก โครงการอาจไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุน ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจโรงแรม ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งในการทำการตลาด เพื่อรักษาอัตราการเข้าพักไว้ในอัตราที่เหมาะสมเพื่อให้โครงการยังคงมีผลกำไรและโครงการยังดำเนินต่อไปได้

ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป

ควรมีการศึกษความเป็นไปได้ของโครงการด้านอื่นๆ เช่น ด้านการตลาด ด้านการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อช่วยให้การตัดสินใจลงทุนในโครงการชัดเจนและครอบคลุมมากขึ้น เนื่องจากโครงการอาจเกิดปัญหาทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ได้ แต่หากผลการพิจารณาเป็นไปในแนวทางที่สอดคล้องกัน ย่อมเป็นปัจจัยสนับสนุนที่ดี ในการมองเห็นโอกาสที่โครงการจะประสบความสำเร็จได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

บรรณานุกรม

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. 2541. สถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ พ.ศ. 2540.

.....2542. สถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ พ.ศ. 2541.

.....2543. สถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ พ.ศ. 2542.

.....2544. สถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ พ.ศ. 2543.

.....2545. สถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ พ.ศ. 2544.

.....2546. สถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ พ.ศ. 2545.

.....2547. สถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ พ.ศ. 2546.

.....2548. สถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ พ.ศ. 2547.

..... 2549. สถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ พ.ศ. 2548.

..... 2550. สถิติการท่องเที่ยวภายในประเทศ พ.ศ. 2549.

กฤษฎา เต็มเวชยานนท์. (2546). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนสร้างโรง

แรมกลุ่ม 3 (อีโคโนมีคลาส) ในเมืองพัทยา. สารนิพนธ์ ศ.ม.(เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ.

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.

จังหวัดภูเก็ต. (2551). บรรยายสรุปจังหวัดภูเก็ต. สืบค้นเมื่อ 7 พฤษภาคม 2551, จาก

http://www.phuket.go.th/system_public/to_tell-Phuket/to_tell2548-wordVersion.doc

ฐิทธิพิพัฒน์ศิริ. (2544). เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ: บริษัท

เท็กซ์ แอนด์ เจอร์นัล พับลิเคชั่น จำกัด.

เซ็ทเทรด ดอท คอม. (2551). ข้อมูลราคาสินค้า. สืบค้นเมื่อ 7 พฤษภาคม 2551, จาก

http://www.settrade.com/C01_Commodity.jsp#lond

ฐานา ฉันทไพศาล; และ อัจฉา ชีวะตระกูลกิจ. (2542). การบริหารโครงการและการศึกษาความ

เป็นไปได้. กรุงเทพฯ: ธีระฟิล์ม และไซเท็กซ์.

ณัฐวรรณ อติโรจนสกุล. (2547). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการ

ห้องเย็นเก็บรักษาอาหารทะเลในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา. สารนิพนธ์ ศ.ม.(เศรษฐศาสตร์).

กรุงเทพฯ. บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.

ณัฐา หิรัณย์สิริกุล. (2549). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนซื้อกิจการโรงแรมกลุ่ม

4 (Second Class) ในอำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต. สารนิพนธ์ ศ.ม.(เศรษฐศาสตร์).

กรุงเทพฯ. บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.

ถาวร วิศิษฎ์เกียรติชัย. (2548). การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐศาสตร์

โครงการลงทุนตั้งโรงไฟฟ้าพลังน้ำขนาดเล็ก : กรณีศึกษาเขื่อนแม่กลอง. สารนิพนธ์ ศ.ม.

(เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ. บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.

- ปิยรัตน์ วันทอง. (2546). *ศึกษาแนวทางปฏิบัติทางบัญชีบริหารของธุรกิจโรงแรมระดับมาตรฐานในภาคใต้*. การศึกษาอิสระ บธ.ม. นครศรีธรรมราช. บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์. ถ่ายเอกสาร.
- ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ. (2545). *การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ*. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- ภาสมา สุทธิพงศ์. (2549). *การวิเคราะห์โครงการ*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัย.
- วงศ์วรรณ พูนศิลป์. (2547). *การจัดการธุรกิจรีสอร์ทขนาดเล็กในจังหวัดภูเก็ต : กรณีศึกษา บางเทาบีช คอทเทจ*. การค้นคว้าแบบอิสระ ศศ.ม. (อาชีวศึกษา). เชียงใหม่. บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. ถ่ายเอกสาร.
- วรางคณา กิจเกื้อกูล. (2541). *การศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการกำจัดขยะมูลฝอยในเขตเทศบาลเมืองภูเก็ต*. สารนิพนธ์ ศ.ม.(เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ. บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2549). *ข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง.
- สมศักดิ์ มีทรัพย์หลาก. (2550). *การวิเคราะห์โครงการและแผนงาน*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- หฤทัย มีนะพันธ์. (2550). *หลักการวิเคราะห์โครงการ ทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อัญชนา รุจิระธนลักษณ์. (2550). *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร*. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ. บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. ถ่ายเอกสาร.
- BANGKOK INFO TRAVEL MAP MAGAZINE, 2003. แผนที่จังหวัดภูเก็ต
- Cohn, Elchanan; & Gesk, G. Terry. (1990). *The Economics of Education*. 3rd ed. United State : BPCC Wheatons.
- S. Ahmed. (1983). *Shadow Prices for Economic Appraisal of Projects : An Application Thailand*, World Bank Staff Working Papers.

ภาคผนวก

-

ภาคผนวก ก
บรรยายสรุปจังหวัดภูเก็ต

บรรยายสรุปจังหวัดภูเก็ต

สภาพทั่วไป

ขนาดและที่ตั้ง

จังหวัดภูเก็ต เป็นจังหวัดในภาคใต้ตอนบนของประเทศไทย ตั้งอยู่ระหว่างละติจูดที่ 7 องศา 45 ลิปดา ถึง 8 องศา 15 ลิปดา เหนือ และลองจิจูดที่ 98 องศา 15 ลิปดา ถึง 98 องศา 40 ลิปดา ตะวันออก มีลักษณะเป็นเกาะ จัดเป็นเกาะที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของประเทศไทย ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของภาคใต้ ในทะเลอันดามัน มหาสมุทรอินเดีย มีเกาะบริวาร 32 เกาะ ส่วนกว้างที่สุดของเกาะภูเก็ตเท่ากับ 21.3 กิโลเมตร ส่วนยาวที่สุดของเกาะภูเก็ตเท่ากับ 48.7 กิโลเมตร เฉพาะเกาะภูเก็ตมีพื้นที่ 543.034 ตารางกิโลเมตร ส่วนเกาะบริวารมีพื้นที่ 27 ตารางกิโลเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด 570.034 ตารางกิโลเมตรหรือ 356,271.25 ไร่ อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครตามเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 และทางหลวงจังหวัดหมายเลข 402 รวมระยะทาง 867 กิโลเมตร หรือ 688 กิโลเมตร ทางอากาศ มีอาณาเขตติดต่อ (ภาพประกอบ 2) ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดช่องแคบปากพระ จังหวัดพังงา เชื่อมโดยสะพานสารสินและสะพานเทพกระษัตรี
ทิศตะวันออก	ติดทะเลเขตจังหวัดพังงา
ทิศใต้	ติดทะเลอันดามัน มหาสมุทรอินเดีย
ทิศตะวันตก	ติดทะเลอันดามัน มหาสมุทรอินเดีย

ลักษณะภูมิประเทศ

จังหวัดภูเก็ตมีลักษณะเป็นหมู่เกาะ วางตัวในแนวจากทิศเหนือไปทิศใต้ พื้นที่ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 70 เป็นภูเขา มียอดเขาที่สูงที่สุด คือ ยอดเขาไม้เท้าสิบสอง สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 529 เมตร และประมาณร้อยละ 30 เป็นพื้นที่ราบอยู่ตอนกลางและตะวันออกของเกาะ พื้นที่ชายฝั่งด้านตะวันออกเป็นดินเลนและป่าชายเลน ส่วนชายฝั่งทะเลด้านตะวันตกเป็นภูเขา และหาดทรายที่สวยงาม

ลักษณะภูมิอากาศ

จังหวัดภูเก็ต มีลักษณะภูมิอากาศแบบเขตศูนย์สูตร อยู่ในเขตอิทธิพลของลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ มีอากาศร้อนชื้นตลอดปี มี 2 ฤดู ประกอบด้วย



ภาพประกอบ 2 แผนที่จังหวัดภูเก็ต

ที่มา : BANGKOK INFO TRAVEL MAP MAGAZINE, 2003

ฤดูฝน	เริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน ถึง เดือนพฤศจิกายน
ฤดูร้อน	เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม ถึง เดือนมีนาคม

จังหวัดภูเก็ต มีอุณหภูมิเฉลี่ยตลอดทั้งปี 28.61 องศาเซลเซียส มีฝนตก 139 วัน ปริมาณน้ำฝนในปี 2549 วัดได้ 1,638.4 มิลลิเมตร

การปกครอง

จังหวัดภูเก็ต แบ่งการบริหารราชการส่วนภูมิภาค ออกเป็น 3 อำเภอ ประกอบด้วย อำเภอเมืองภูเก็ต อำเภอกะทู้ อำเภอถลาง มีตำบล 17 ตำบล และ 103 หมู่บ้าน การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น ประกอบด้วย องค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง เทศบาล 6 แห่ง คือ เทศบาลนครภูเก็ต เทศบาลเมืองป่าตอง เทศบาลตำบลกะรน เทศบาลตำบลกะทู้ เทศบาลตำบลเทพกระษัตรี เทศบาลตำบลเชิงทะเล และองค์การบริหารส่วนตำบลอีก 12 แห่ง

ประชากรและความหนาแน่นของประชากร

ประชากรจังหวัดภูเก็ต ณ สิงหาคม 2549 มีจำนวน 292,245 คน เป็นชาย 140,703 คน หญิง 151,542 คน ความหนาแน่นของประชากร 660 คนต่อตารางกิโลเมตร จำนวนบ้าน 128,110 ครัวเรือน

ทรัพยากรธรรมชาติ

ป่าไม้

จังหวัดภูเก็ต มีพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ 107,578 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ป่าบก จำนวน 88,235 ไร่ ป่าชายเลน 19,343 ไร่

แร่ธาตุ

ภูเก็ตเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีแหล่งแร่ดีบุกมากในภาคใต้ มีทั้งแหล่งแร่บนพื้นดินที่กระจายอยู่ทั่วไปในทุกอำเภอ และแหล่งแร่ในทะเล ผลิตได้ประมาณ 18,398 เมตริกตัน

แหล่งน้ำ

จังหวัดภูเก็ต มีแหล่งน้ำบนดินและแหล่งน้ำใต้ดิน ไม่มีแม่น้ำสายหลัก มีเฉพาะลำคลองและธารน้ำสายสั้น ๆ จำนวน 118 สาย

ดิน

ลักษณะดินของเกาะภูเก็ต เกิดจากสะสมตัวของก้อนกรวดและศิลาแลง ดินดังกล่าวปกคลุมไปตามชายฝั่งทะเล และพื้นที่เชิงเขาเป็นดินลูกรังปนทรายและร่วนมาก จึงขาดประสิทธิภาพในการ

อุ้มน้ำ มีการพังทลายตัวได้ง่าย เหมาะในการเพาะปลูกยางพารา สับปะรดพันธุ์พื้นเมืองภูเก็ตและมะพร้าว

สภาพเศรษฐกิจ

รายได้หลักของจังหวัดภูเก็ตมาจากธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่งขยายตัวเพิ่มขึ้นทุกปี ในปี 2549 ไตรมาสที่ 1 จังหวัดภูเก็ตมีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ รวม 1,074,558 คน รายได้จากธุรกิจการท่องเที่ยวประมาณ 18,425.34 ล้านบาท รองลงมา เป็นรายได้จากการค้าส่งและค้าปลีก การเกษตรซึ่งได้แก่ การประมง การปลูกยางพารา มะพร้าว สับปะรด เป็นต้น นอกจากนี้ก็ยังมียาได้จากการบริการทางด้านการคมนาคมและขนส่ง และอุตสาหกรรม

จากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รายงานว่าในปี 2548 จังหวัดภูเก็ตมีมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัด (GPP) ตามราคาประจำปี 55,650 ล้านบาท และมีรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี 190,365 บาท

การคมนาคมและขนส่ง

จังหวัดภูเก็ตมีเส้นทางคมนาคม 3 ทาง ได้แก่ ทางบก ทางน้ำและทางอากาศ การคมนาคมทางบก มีทางหลวงหมายเลข 402 เป็นเส้นทางหลัก และมีทางหลวงจังหวัดรอบเกาะ รวมทั้งเส้นทางอื่น ๆ ที่แยกออกจากทางหลวงหมายเลข 402 ไปยังชุมชนและสถานที่ท่องเที่ยวต่าง ๆ

สำหรับทางน้ำ จังหวัดภูเก็ต มีท่าเรือน้ำลึก 1 แห่ง ได้แก่ ท่าเรือน้ำลึกภูเก็ต อยู่บริเวณอ่าวมะขาม ใช้เป็นท่าเรือเพื่อการขนส่งสินค้า และเพื่อการท่องเที่ยว นอกจากนี้ยังมีท่าเทียบเรือท่องเที่ยวและเรือขนาดเล็กอีก 14 แห่ง

ส่วนทางอากาศ มีสนามบินนานาชาติภูเก็ต ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการขนส่งสินค้าและผู้โดยสาร เชื่อมโยงทั้งภายในประเทศและต่างประเทศโดยตรง

การสาธารณสุข

จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดแรกในประเทศไทย ที่มีไฟฟ้าใช้ในทุกหมู่บ้าน โดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคภูเก็ต ได้รับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิต สำหรับพื้นที่ที่เป็นเกาะกลางทะเลจะใช้กระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และเครื่องปั่นไฟฟ้าดีเซล ในปี 2548 จังหวัดภูเก็ตมีจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า รวม 26,625 ครัวเรือน และมีจำนวนไฟฟ้าที่จำหน่าย 112,843.27 ล้านยูนิต

การประปา หน่วยงานที่รับผิดชอบในการผลิตน้ำประปาในจังหวัดภูเก็ต ได้แก่ การประปาส่วนภูมิภาค การประปาเทศบาลนครภูเก็ต การประปาเทศบาลตำบล ปริมาณน้ำที่ผลิตทั้งสิ้น 22.42 ล้านลูกบาศก์เมตร และมีจำนวนผู้ใช้ น้ำ 31,791 ราย

การบริการโทรศัพท์ ในปี 2548 จังหวัดภูเก็ตมีชุมสายโทรศัพท์ 12 ชุมสาย มีจำนวนเลขหมายที่เปิดใช้แล้ว 90,941 หมายเลข

การศึกษาและสาธารณสุข

ในปีการศึกษา 2549 จังหวัดภูเก็ตมีโรงเรียน จำนวน 92 แห่ง มีครู 2,384 คน และมีนักเรียน 53,908 คน อัตราส่วนครูต่อนักเรียน เท่ากับ 1:24

ด้านการสาธารณสุข จังหวัดภูเก็ตมีสถานบริการสาธารณสุข ซึ่งสามารถบริการประชาชนได้อย่างทั่วถึง มีโรงพยาบาล ทั้งภาครัฐและเอกชนรวม 6 แห่ง สถานีนอนามัย 23 แห่ง จำนวน 1,000 เตียง มีผู้ป่วยเฉลี่ยต่อเดือน 21,792 คน

สถานที่ที่น่าสนใจ

จังหวัดภูเก็ต มีสถานที่ท่องเที่ยวหลายแห่ง ซึ่งมีทั้งสถานที่ที่เป็นธรรมชาติ และสถานที่สำคัญทางศิลปวัฒนธรรม และสิ่งก่อสร้าง สถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติ ได้แก่ เขาพัง แหล่งหาดราไวย์ แหล่งพรหมเทพ หาดในหาน อ่าวเสน จุดชมวิวดวงตะเภา หาดกะรน เกาะแก้วพิสดาร เกาะโหล่น เกาะเฮ หมู่เกาะราชา หาดป่าตอง หาดกะหลิม หาดกมลา หาดสุรินทร์ แหลมสิงห์ และอุทยานแห่งชาติสิรินาถ (หาดในยาง)

สถานที่ท่องเที่ยวทางศิลปวัฒนธรรม และสิ่งก่อสร้าง ได้แก่ อนุสาวรีย์สองวีรสตรีท่าแพ พระศรีท้าวศรีสุนทร ตึกเก่าเมืองภูเก็ต วัดฉลอง วัดพระทอง วัดพระนางสร้าง พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติถลาง และเทศกาลกินเจ นอกจากนั้นยังมีสถานที่จัดแสดงศิลปวัฒนธรรมประยุกต์ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย เป็นที่รู้จักกันทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ ในนามภูเก็ตแฟนตาซี ตั้งอยู่ที่ตำบลกมลาอำเภอกะทู้

การวิเคราะห์สถานะแวดล้อม (SWOT Analysis)

เป็นการวิเคราะห์สถานะแวดล้อมและอิทธิพลภายในจังหวัดภูเก็ต โดยจำแนกเป็นปัจจัยเชิงบวก ได้แก่ ตัวแปรที่เป็นข้อได้เปรียบ ซึ่งเป็นจุดแข็งของภูเก็ตที่มีอยู่เป็นเหมือนศักยภาพภายในของภูเก็ตที่จะช่วยเสริมโอกาสในการพัฒนาตามนโยบายของรัฐบาล ขณะเดียวกันได้ศึกษาถึงปัจจัยเชิงลบ ได้แก่ ตัวแปรที่เป็นข้อเสียเปรียบหรือจุดอ่อนของภูเก็ต ส่วนใหญ่จะเป็นปัญหาที่พบในเมืองท่องเที่ยวและข้อจำกัดบางประการที่อาจเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา ดังนี้

- **จุดแข็ง (Strength)**

- 1) มีทรัพยากรท่องเที่ยวที่งดงามโดดเด่น หลากหลายและมีชื่อเสียงระดับโลก
- 2) ทรัพยากรมนุษย์มีความพร้อมที่จะได้รับการพัฒนา
- 3) มีความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม
- 4) มีฐานเศรษฐกิจที่มั่นคงและหลากหลาย
- 5) มีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานและบริการสิ่งอำนวยความสะดวก
- 6) มีวัฒนธรรมประเพณีที่เป็นเอกลักษณ์ของจังหวัด

- **จุดอ่อน (Weakness)**

- 1) ปัญหาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม
- 2) ความปลอดภัยและการเอาเปรียบนักท่องเที่ยว
- 3) การมีส่วนร่วมของประชาชนและจิตสาธารณะ
- 4) การควบคุมและรักษาระดับมาตรฐานการให้บริการ
- 5) การพึ่งพิงและแรงงานต่างด้าว

- **โอกาส (Opportunity)**

การพัฒนาจังหวัดภูเก็ต ที่ผ่านมามีความผูกพันกับกลุ่มจังหวัดข้างเคียง และเชื่อมโยงในระดับอนุภาคใต้ตอนบน ตลอดจนระดับประเทศและนานาชาติ นับได้ว่าจังหวัดภูเก็ตมีการสร้างสมโอกาสการพัฒนามาแล้วระดับหนึ่ง ประกอบกับสถานการณ์แนวโน้มการเติบโตด้านการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกขยายตัวต่อเนื่อง จึงเป็นการเสริมสร้างโอกาสให้กับภูเก็ต โดยใช้ฐานที่มีอยู่เดิมรองรับโอกาสการพัฒนาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นได้อย่างสอดคล้องกับสถานการณ์ กล่าวคือ

- 1) ชื่อเสียงระดับโลกด้านการท่องเที่ยว
- 2) การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการลงทุนด้านการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ และ
ผู้สูงอายุ
- 3) การเชื่อมโยงกับภูมิภาคและพัฒนาสู่นานาชาติ (การท่องเที่ยว ยกกระดับมาตรฐาน สินค้าและบริการ สารสนเทศ การศึกษา)
- 4) การพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว อุตสาหกรรมประมง
- 5) รัฐให้การสนับสนุน
- 6) กระแสโลกในเรื่องสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิตและการพัฒนาที่ยั่งยืน

- อุปสรรค (Threat)

- 1) ความผันผวนทางเศรษฐกิจโลก
- 2) การก่อการร้ายสากลความขัดแย้งระหว่างประเทศ และโรคระบาด เช่น โรคซาร์ส
- 3) กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่ล้าสมัย
- 4) ความลึกลับในการปรับตัวให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลง

- ศักยภาพและปัญหาของจังหวัดภูเก็ต

ศักยภาพ

- 1) ด้านเศรษฐกิจและโครงสร้างพื้นฐาน มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับการพัฒนาด้านต่าง ๆ และมีทรัพยากรด้านการท่องเที่ยวที่เหมาะสม
- 2) ด้านสังคมและคุณภาพชีวิต มีสถาบันการศึกษารองรับอย่างเพียงพอ มีขนบธรรมเนียมประเพณี วัฒนธรรมที่ดีงาม มีสถานบริการสาธารณสุขกระจายทั่วทุกพื้นที่
- 3) ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมภาคเอกชน มีส่วนร่วมในการจัดการสิ่งแวดล้อมชุมชน

ปัญหา

- 1) ด้านเศรษฐกิจและโครงสร้างพื้นฐาน การกระจายรายได้ต่ำ เศรษฐกิจของจังหวัดผันผวนตามวาระการท่องเที่ยวของจังหวัด และต้องพึ่งพาผลิตผลการเกษตรจากจังหวัดใกล้เคียง
- 2) ด้านสังคมและคุณภาพชีวิต มีการอพยพแรงงานจากต่างจังหวัดและต่างชาตินานาชาติมากขึ้น แหล่งท่องเที่ยวเสื่อมโทรม

ภาคผนวก ข
แบบสัมภาษณ์และแบบสำรวจราคา

แบบสัมภาษณ์เจ้าของโรงแรม
การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการ
ลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต

ตอนที่ 1 ลักษณะของโรงแรม

ข้อมูลพื้นฐาน

- ที่ตั้งโรงแรม.....
- ลักษณะการให้บริการของโรงแรม.....

ขนาดพื้นที่ของโครงการ

- ที่ดินทั้งหมด.....ตารางวา
- พื้นที่โครงการ.....ตารางวา
- จำนวนอาคาร.....อาคาร จำนวนชั้น.....ชั้น
- จำนวนห้องพักรวม.....ห้อง
- ประเภทห้องพัก

1) จำนวนห้อง.....ห้อง ราคาห้องละ.....บาท

2) จำนวนห้อง.....ห้อง ราคาห้องละ.....บาท

3) จำนวนห้อง.....ห้อง ราคาห้องละ.....

บาท

4) จำนวนห้อง.....ห้อง ราคาห้องละ.....

บาท

ตอนที่ 2 ผลตอบแทนของโรงแรม

- อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมร้อยละ
- รายรับของโรงแรม แบ่งเป็น
 - รายได้จากห้องพักคิดเป็นร้อยละ.....จากรายได้รวม (ต่อปี)
 - รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่มคิดเป็นร้อยละ.....จากรายได้รวม (ต่อปี)
 - รายได้จากอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ.....จากรายได้รวม (ต่อปี)
 - รายได้อื่นๆ ได้แก่

ตอนที่ 3 ต้นทุนของโรงแรม

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน

- ค่าที่ดิน ตารางวาละ.....บาท
- ค่าปรับปรุงที่ดิน.....บาท
- ค่าก่อสร้างอาคาร.....บาท
- ค่าก่อสร้างสระว่ายน้ำ.....บาท
- ค่าระบบงานสาธารณูปโภค.....บาท
- ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์.....บาท

ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน

- ค่าออกแบบและควบคุมงาน.....บาท
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

.....

.....

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม คิดเป็นร้อยละ.....จากรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
- เงินเดือนและค่าจ้าง
 - เงินเดือนฝ่ายบริหาร.....บาท(ต่อปี)
 - เงินเดือนฝ่ายปฏิบัติการ.....บาท(ต่อปี)
- ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ คิดเป็นร้อยละ.....จากรายได้รวม (ต่อปี)
- ค่าบำรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นร้อยละ.....จากรายได้รวม (ต่อปี)
- ค่าประกันภัย (ถ้ามี)บาท(ต่อปี)

*** หมายเหตุ หากมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากนี้ ขอความกรุณาในการให้ข้อมูลเพิ่มเติม

ข้อมูลเพิ่มเติม

.....

.....

.....

.....

.....

ขอขอบพระคุณในความอนุเคราะห์

แบบสัมภาษณ์ผู้ออกแบบโรงแรม
การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการ
ลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต

ค่าใช้จ่ายในการลงทุนสร้างโรงแรม

- ค่าก่อสร้างอาคาร.....บาท
- ค่าก่อสร้างสระว่ายน้ำ.....บาท
- ค่าระบบงานสาธารณูปโภค.....บาท
- ค่าเครื่องมือและอุปกรณ์.....บาท

ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน

- ค่าออกแบบและควบคุมงาน.....บาท
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

.....

.....

*** **หมายเหตุ** หากมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากนี้ ขอความกรุณาในการให้ข้อมูลเพิ่มเติม

ข้อมูลเพิ่มเติม

.....

.....

.....

.

.....

.....

.....

.....

.....

ขอขอบพระคุณในความอนุเคราะห์

แบบสำรวจราคา
การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจของโครงการ
ลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต

- ค่าเช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ก่อสร้างโรงแรม ตารางวาละ.....บาท

เครื่องมือและอุปกรณ์ในห้องพัก

- โทรทัศน์.....บาท

- โทรศัพท์.....บาท

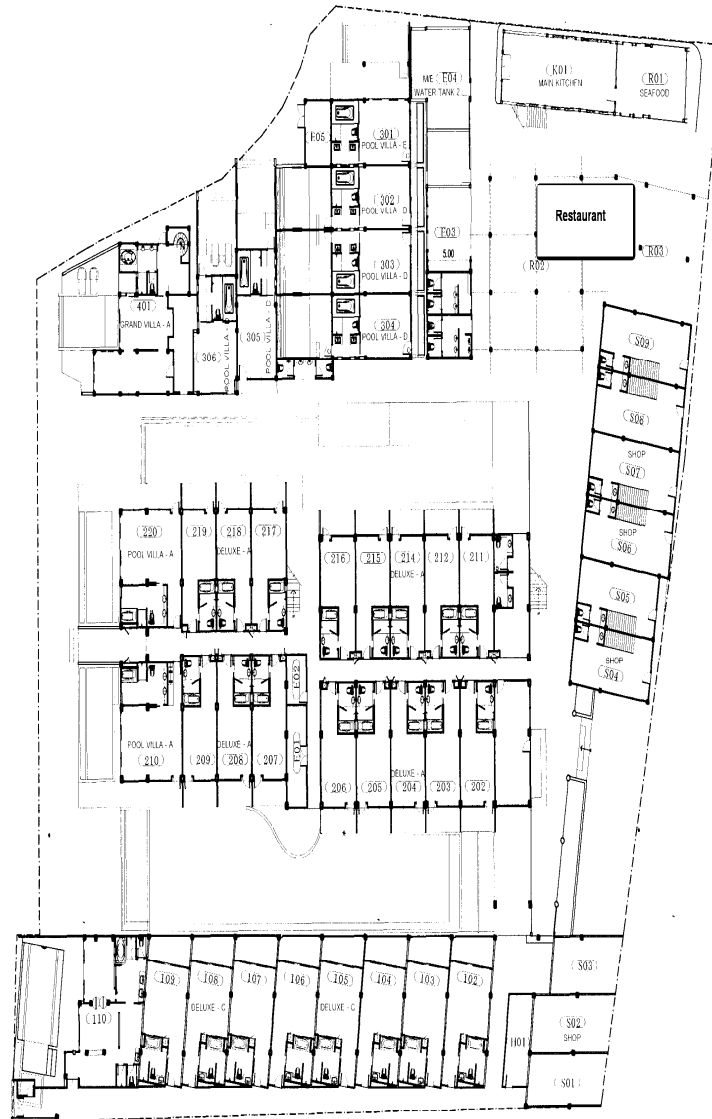
- ค่าตู้เย็น.....บาท

เครื่องใช้สำนักงาน

- เครื่องคอมพิวเตอร์.....บาท

- ค่าโต๊ะ เก้าอี้สำนักงาน.....บาท

ภาคผนวก ค
พิมพ์เขียวโรงแรม



LOWER FLOOR PLAN

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อ ชื่อสกุล	นางสาวรุ่งนภา อริยะพลปัญญา
วัน เดือน ปี เกิด	4 มกราคม 2526
สถานที่เกิด	จังหวัดกรุงเทพมหานคร
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	49/34 หมู่ 9 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ประวัติการศึกษา

พ.ศ. 2543	มัธยมศึกษาตอนปลาย โรงเรียนบางพลีราษฎร์บำรุง จังหวัดสมุทรปราการ
พ.ศ. 2547	บริหารธุรกิจบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 2) สาขา การบัญชี สถาบันราชภัฏสวนดุสิต
พ.ศ. 2551	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขา เศรษฐศาสตร์การจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ