

บทที่ 4

ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ

4.1 ต้นทุนของโครงการ

ในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินครั้งนี้ จะทำการวิเคราะห์ถึง การหมุนเวียนของกระแสเงินสดต่างๆ ของโครงการ (Cash flow) อันจะประกอบด้วย กระแสเงินสดจ่าย กระแสเงินสดรับ และกระแสเงินสดสุทธิ โดยโครงการที่จะทำการศึกษาในครั้งนี้ กระแสเงินสดจ่าย ได้แก่ ต้นทุนต่างๆ ของโครงการ และกระแสเงินสดรับ ได้แก่ ผลตอบแทนของโครงการ ต้นทุนหรือ ค่าใช้จ่ายของธุรกิจที่หักแบบบังกะไล ที่เกาะสีชัง จังหวัดชลบุรี แบ่งออกเป็นสองส่วนดังนี้

4.1.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Investment Cost)

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน หมายถึงค่าใช้จ่ายในการลงทุนในคราวแรก และไม่ต้องลงทุนเพิ่มในช่วงอายุของ โครงการ หรือเรียกว่า ต้นทุนคงที่ ประกอบด้วย

- ค่าที่ดิน 300 ตร.วา
- ค่าก่อสร้างอาคารที่พัก 12 หลัง
- ค่าปรับปรุงภูมิทัศน์และต้นไม้
- เครื่องปรับอากาศ 12 เครื่อง
- ทีวีสีขนาด 14 นิ้ว 12 เครื่อง
- ตู้เย็น 12 เครื่อง
- เครื่องทำน้ำอุ่น 12 เครื่อง
- ตู้เสื้อผ้า 12 ตู้
- โต๊ะเครื่องแป้ง 12 ชุด
- ที่นอน+เตียง 12 ชุด
- อุปกรณ์เครื่องครัว
- ตู้แช่ 1 เครื่อง
- รถจักรยานยนต์ใช้แล้ว 3 คัน

- ระบบน้ำพร้อมบ่อเก็บ
- ระบบไฟฟ้าส่องสว่างและตกแต่ง
- ค่าก่อสร้างร้านอาหาร

โดยมีรายละเอียดตามตาราง 4.1 ดังนี้

ตาราง 4.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุน

รายการ	มูลค่า (บาท)
1. ที่ดิน 300 ตร.วา / ตร.วา ละ 7000.-	2,100,000
2. ค่าก่อสร้างอาคารที่พัก	2,160,000
3. ค่าปรับปรุงภูมิทัศน์และต้นไม้	300,000
4. เครื่องปรับอากาศ (15000*12)	180,000
5. ทีวีสี ขนาด 14 นิ้ว (4000*12)	48,000
6. ตู้เย็น (4000*12)	48,000
7. เครื่องทำน้ำอุ่น (3000*12)	36,000
8. ตู้เสื้อผ้า (2000*12)	24,000
9. โต๊ะเครื่องแป้ง (1500*12)	18,000
10. ที่นอน+เตียง (4000*12)	48,000
11. อุปกรณ์เครื่องครัว	30,000
12. ตู้แช่	15,000
13. รถจักรยานยนต์ใช้แล้ว 3 คัน	45,000
14. ระบบน้ำพร้อมบ่อเก็บ	250,000
15. ระบบไฟฟ้าส่องสว่างและตกแต่ง	100,000
15. ค่าก่อสร้างร้านอาหาร	250,000
รวม	5,652,000

ที่มา: จากการประมาณการ ปี พ.ศ.2546

4.1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Cost)

หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน หรือต้นทุนผันแปร ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน ค่าโทรศัพท์ ค่าไฟฟ้า ค่า stock เครื่องดื่ม ค่าวัตถุดิบ+อาหาร ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์ และค่าซ่อมแซมอาคาร เป็นต้น และ ค่าคอมมิสชั่นรถรับจ้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินเดือนพนักงาน

เงินเดือนพนักงานแบ่งเป็นสองประเภท คือเงินเดือนพนักงานฝ่ายบริหาร ซึ่งก็คือตัวเจ้าของกิจการ โดยจะคิดเงินเดือน 12,000 บาท/เดือน และเงินเดือนพนักงานทั่วไป ซึ่งมีหน้าที่ทำงานต่างๆ ภายในโครงการ โดยจะคิดเงินเดือน 5,500 บาท/เดือน จำนวน 3 คน และกำหนดให้เงินเดือนพนักงานเพิ่มขึ้นปีละ 5%

ค่าโทรศัพท์

คือ ค่าใช้จ่ายในการใช้โทรศัพท์ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ เฉลี่ยต่อเดือน 3,000 บาท และกำหนดให้ค่าโทรศัพท์เพิ่มขึ้นปีละ 5%

ค่าไฟฟ้า

คือ ค่าไฟฟ้าทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ เฉลี่ยต่อเดือน เท่ากับ 8,000 บาท และเพิ่มขึ้นปีละ 5%

ค่า stock เครื่องดื่ม

เฉลี่ยต่อเดือน เท่ากับ 15,000 บาท และเพิ่มขึ้นปีละ 5%

ค่าวัตถุดิบ+อาหาร

เฉลี่ยต่อเดือน เท่ากับ 30,000 บาท และเพิ่มขึ้นปีละ 5%

ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง

คือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการใช้น้ำมันเชื้อเพลิง(รถจักรยานยนต์) เพื่อกิจกรรมภายใน เฉลี่ยต่อเดือน 6,000 บาท และกำหนดให้ค่าน้ำมันเชื้อเพลิงเพิ่มขึ้นปีละ 5%

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

คือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกิดจากการประกอบกิจการในแต่ละเดือนๆ เช่น ค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าซ่อมแซมอาคาร เป็นต้น เฉลี่ยต่อเดือน 20,000 บาท และกำหนดให้เพิ่มขึ้นปีละ 5%

ค่าคอมมิสชั่นรถรับจ้าง

เฉลี่ยต่อเดือน เท่ากับ 3,000 บาท และเพิ่มขึ้นปีละ 5%

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 รวมทั้งสิ้น 10 ปี สามารถแสดงได้ดัง ตาราง 4.2 ต่อไปนี้

ตาราง 4.2 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 (หน่วย:บาท)

ปีที่	เงินเดือนพนักงาน	ค่าโทรศัพท์	ค่าไฟฟ้า	stock เครื่องดื่ม	ค่าวัตถุดิบอาหาร	ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าคอมฯ รถรับจ้าง	รวม
1	342,000	36,000	96,000	180,000	360,000	72,000	240,000	36,000	1,362,000
2	359,100	37,800	100,800	189,000	378,000	75,600	252,000	37,800	1,430,100
3	377,055	39,690	105,840	198,450	396,900	79,380	264,600	39,690	1,501,605
4	395,908	41,675	111,132	208,373	416,745	83,349	277,830	41,675	1,576,685
5	415,703	43,758	116,689	218,791	437,582	87,516	291,722	43,758	1,655,520
6	436,488	45,946	122,523	229,731	459,461	91,892	306,308	45,946	1,738,295
7	458,313	48,243	128,649	241,217	482,434	96,487	321,623	48,243	1,825,210
8	481,228	50,656	135,082	253,278	506,556	101,311	337,704	50,656	1,916,471
9	505,290	53,188	141,836	265,942	531,884	106,377	354,589	53,188	2,012,294
10	530,554	55,848	148,928	279,239	558,478	111,696	372,319	55,848	2,112,909

ที่มา : จากการประมาณการ ปี พ.ศ.2546

4.2 ผลตอบแทนของโครงการ

รายได้หรือผลตอบแทนของธุรกิจที่พับแบบบังกะโล ที่เกาะสีชัง จังหวัดชลบุรี เกิดจาก ค่าที่พัก ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ และ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

- รายได้ค่าที่พัก 12 หลัง ๆ ละ 650 บาท/วัน
- ค่าเช่ารถจักรยานยนต์ คันละ 150 บาท/วัน ทั้งหมด 3 คัน
- ค่าอาหารและเครื่องดื่ม 3,500 บาท/วัน

โดยมีสมมุติฐาน ดังต่อไปนี้

1. หนึ่งเดือนมีทั้งหมด 30 วัน ดังนั้น 1 ปี มีทั้งหมด 360 วัน
2. high season เดือน พฤศจิกายน ถึง พฤษภาคม รวมทั้งสิ้น 7 เดือน/คิดเป็น 210 วัน
3. high season มีรายได้ทุกประเภท เป็น 100%
4. low season เดือน มิถุนายน ถึง ตุลาคม รวมทั้งสิ้น 5 เดือน/คิดเป็น 150 วัน
5. ช่วง low season มีรายได้ลดลงร้อยละ 50%

6. ประมาณการรายได้ค่าที่พัก เพิ่มขึ้นปี ละ 5% ของรายได้ค่าที่พัก

7. ประมาณการรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มน เพิ่มขึ้นปีละ 5% ของยอดจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้หรือผลตอบแทนของธุรกิจที่พักแบบบังกะโล ที่เกาะสีชัง จังหวัดชลบุรีสามารถแสดงได้ ดังตาราง 4.3 ต่อไปนี้

ตาราง 4.3 แสดงรายได้ของโครงการตั้งแต่สิ้นปีที่ 1 ถึง สิ้นปีที่ 10 (หน่วย:บาท)

ปีที่	ค่าเช่าที่พัก		ค่าเช่ารถจักรยานยนต์		ค่าอาหารและเครื่องดื่ม		รวมรายได้ทั้งสิ้น
	high	low	high	low	high	low	
1	1,638,000	585,000	94,500	33,750	735,000	262,500	3,348,750
2	1,719,900	614,250	99,225	35,438	771,750	275,625	3,516,188
3	1,805,895	644,963	104,186	37,209	810,338	289,406	3,691,997
4	1,896,190	677,211	109,396	39,070	850,854	303,877	3,876,597
5	1,990,999	711,071	114,865	41,023	893,397	319,070	4,070,427
6	2,090,549	746,625	120,609	43,075	938,067	335,024	4,273,948
7	2,195,077	783,956	126,639	45,228	984,970	351,775	4,487,645
8	2,304,830	823,154	132,971	47,490	1,034,219	369,364	4,712,028
9	2,420,072	864,311	139,620	49,864	1,085,930	387,832	4,947,629
10	2,541,076	907,527	146,601	52,357	1,140,226	407,224	5,195,010

ที่มา : จากการประมาณการ ปี พ.ศ.2546

จากข้อมูลทางด้าน ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของธุรกิจที่พักแบบบังกะโล ที่เกาะสีชัง จังหวัดชลบุรี ในระยะเวลา 10 ปี ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจากข้อมูลทางด้านรายได้ทั้งหมดของธุรกิจที่พักแบบบังกะโล ที่เกาะสีชัง จังหวัดชลบุรี ในระยะเวลา 10 ปี สามารถนำมาสรุปถึง ต้นทุนและผลตอบแทนทั้งหมดของโครงการบังกะโลแห่งหนึ่ง ณ เกาะสีชัง อำเภอเกาะสีชัง จังหวัดชลบุรี โดยมีอายุโครงการ 10 ปี ซึ่งแสดงข้อมูลได้ตามตาราง 4.4 ต่อไปนี้

ตาราง 4.4 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนเมื่อสิ้นปีที่ 1 ถึงสิ้นปีที่ 10 (หน่วย:บาท)

ปีที่	ค่าใช้จ่าย			รายได้ทั้งสิ้น	กำไรสุทธิ
	ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	รายได้	
1	5,652,000	1,362,000	7,014,000	3,348,750	-3,665,250
2	0	1,430,100	1,430,100	3,516,188	2,086,088
3	0	1,501,605	1,501,605	3,691,997	2,190,392
4	0	1,576,685	1,576,685	3,876,597	2,299,911
5	0	1,655,520	1,655,520	4,070,427	2,414,907
6	0	1,738,295	1,738,295	4,273,948	2,535,652
7	0	1,825,210	1,825,210	4,487,645	2,662,435
8	0	1,916,471	1,916,471	4,712,028	2,795,557
9	0	2,012,294	2,012,294	4,947,629	2,935,335
10	0	2,112,909	2,112,909	5,195,010	3,082,101
รวม	5,652,000	17,131,090	22,783,090	42,120,218	19,337,128

ที่มา : จากการประมาณการ ปี พ.ศ.2546

จากตาราง 4.4 ซึ่งแสดงผลการประกอบการ ของธุรกิจที่ปักแบบบังกะโล ที่เกาะสี่ช้าง จังหวัดชลบุรี ตลอดอายุโครงการ 10 ปี สรุปผลได้ดังนี้

1. ต้นทุนรวม เท่ากับ 22,783,090 ล้านบาท ตลอดอายุโครงการ
2. ผลตอบแทนรวม เท่ากับ 42,120,218 ล้านบาท ตลอดอายุโครงการ
3. รายได้สุทธิ เท่ากับ 19,337,128 ล้านบาท ตลอดอายุโครงการ