

บทที่ 4

ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ

การวิเคราะห์และประเมินค่าโครงการนั้น โดยทั่วไปจะอาศัยทฤษฎี การวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทน (Cost-Benefit Analysis) และการวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) เป็นการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายของโครงการ วัตถุประสงค์ที่สำคัญของการวิเคราะห์ทางการเงิน เพื่อวิเคราะห์ว่าโครงการที่จัดทำขึ้นนั้นคุ้มทุนหรือไม่ กล่าวคือ ผลตอบแทนที่ได้รับควรจะสูงกว่าเงินที่ลงทุนไป โดยคำนึงถึงค่าเสียโอกาส ซึ่งอยู่ในรูปของอัตราส่วนลด (Discount Rate) ดังนั้นในการประเมินผลการดำเนินโครงการจำเป็นต้องมีการประมาณการผลตอบแทนและต้นทุนให้มีความชัดเจนใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด เพื่อลดความเสี่ยงในการวิเคราะห์และประเมินค่าโครงการที่จะเกิดความคลาดเคลื่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 ต้นทุนของโครงการ

ในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินในครั้งนี้ จะทำการวิเคราะห์ถึง การหมุนเวียนของกระแสเงินสดต่างๆ ของโครงการ (Cash Flow) อันจะประกอบด้วย กระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย และกระแสเงินสดสุทธิ โดยโครงการที่จะทำการศึกษาในครั้งนี้ กระแสเงินสดจ่าย ๆ ได้แก่ ต้นทุนต่างๆ ของโครงการ และกระแสเงินสดรับสุทธิ ได้แก่ ผลตอบแทนของโครงการ ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายของธุรกิจริสอร์ทแห่งหนึ่งในตำบลออนกลาง อำเภอแม่ออน จังหวัดเชียงใหม่ โดยการประมาณการต้นทุนหรือกระแสเงินสดจ่ายมีรูปแบบความสัมพันธ์ดังนี้

ต้นทุนรวม = ค่าใช้จ่ายในการลงทุน + ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

Total Cost = Investment Cost + Operating Cost

ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายของโครงการสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วนคือ ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Investment Cost) และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Cost) ตามรายละเอียดดังนี้

4.1.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Investment Cost)

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน หมายถึง ใช้จ่ายในการลงทุนในครั้งแรก และไม่ต้องลงทุนเพิ่มในช่วงอายุของโครงการ หรือเรียกว่า ต้นทุนคงที่ ประกอบด้วย

4.1.1.1 ที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 41 ตารางวา (1,741 ตารางวา)

4.1.1.2 ค่าก่อสร้างอาคารที่พัก

- บ้านพัก Superior จำนวน 9 หลัง
- บ้านพัก Deluxe จำนวน 3 หลัง
- อาคารต้อนรับสำนักงาน จำนวน 1 หลัง
- ร้านอาหารและโรงครัว จำนวน 1 หลัง
- อาคารออกกำลังกาย และอาคารนวดไทย จำนวน 1 หลัง
- อาคารเก็บของและห้องซัก อบ รีด จำนวน 1 หลัง
- งานสาธารณูปโภค
- สระว่ายน้ำ

4.1.1.3 เฟอร์นิเจอร์ เครื่องประดับตกแต่งและอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้

- โทรทัศน์ ขนาด 21 นิ้ว จำนวน 12 เครื่อง
- ตู้เย็น ขนาด 4.9 คิว จำนวน 12 เครื่อง
- ตู้แช่ จำนวน 1 เครื่อง
- เครื่องปรับอากาศ ขนาด 9000BTU จำนวน 13 เครื่อง
- เครื่องทำน้ำอุ่น จำนวน 12 เครื่อง
- คอมพิวเตอร์ ปริ้นเตอร์ สแกนเนอร์ จำนวน 5 เครื่อง
- เตียงนอนไม้ขนาด 6*6 ฟุต พร้อมอุปกรณ์เครื่องนอน จำนวน 12 ชุด
- เฟอร์นิเจอร์เครื่องใช้ในห้องนอน จำนวน 12 ชุด
- โต๊ะทำงาน ตู้เก็บเอกสารและอุปกรณ์ออกกำลังกาย
- เครื่องใช้ในครัวเรือนและอุปกรณ์ทำความสะอาด

4.1.1.4 ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินการ

- ค่าเขียนแบบ
- ค่าตกแต่งภายใน
- ค่าธรรมเนียมขออนุญาตก่อสร้าง
- ค่าประเมินสินทรัพย์

โดยมีรายละเอียดตามตาราง 4.1 ดังนี้

ตาราง 4.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุน

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายการ	จำนวน		มูลค่า(บาท)
1	ที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 41 ตารางวา (1,741 ตารางวา)			1,204,600
2	ค่าก่อสร้างอาคารที่พัก			
	2.1 บ้านพัก Superior	9 หลัง	2,341,503	
	2.2 บ้านพัก Deluxe	3 หลัง	810,408	
	2.3 อาคารต้อนรับสำนักงาน	1 หลัง	475,098	
	2.4 ร้านอาหารและโรงครัว	1 หลัง	442,192	
	2.5 อาคารออกกำลังกาย และอาคารนวดไทย	1 หลัง	296,885	
	2.6 อาคารเก็บของและห้องซัก อบ รีด	1 หลัง	174,327	
	2.7 งานสาธารณูปโภค		253,970	
	2.8 สระว่ายน้ำ		830,000	5,624,383
3	เฟอร์นิเจอร์ เครื่องประดับตกแต่งและอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้			
	3.1 โทรทัศน์ ขนาด 21 นิ้ว	12 เครื่อง	47,880	
	3.2 ตู้เย็น ขนาด 4.9 คิว	12 เครื่อง	58,800	
	3.3 ตู้แช่	1 เครื่อง	17,290	
	3.4 เครื่องปรับอากาศ ขนาด 9000BTU	13 เครื่อง	206,700	
	3.5 เครื่องทำน้ำอุ่น	12 เครื่อง	46,800	
	3.6 คอมพิวเตอร์ ปริ้นเตอร์ สแกนเนอร์	5 เครื่อง	110,000	
	3.7 เตียงนอนไม้ขนาด 6*6 ฟุต พร้อมอุปกรณ์เครื่องนอน	12 ชุด	72,000	
	3.8 เฟอร์นิเจอร์เครื่องใช้ในห้องนอน	12 ชุด	84,000	
	3.9 โต๊ะทำงาน ตู้เก็บเอกสารและอุปกรณ์ออกกำลังกาย		105,000	
	3.10 เครื่องใช้ในครัวเรือนและอุปกรณ์ทำความสะอาด		40,000	788,470
4	ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินการ			
	4.1 ค่าเขียนแบบ		120,000	
	4.2 ค่าตกแต่งภายใน		30,000	
	4.3 ค่าธรรมเนียมขออนุญาตการก่อสร้างและประเมินสินทรัพย์		3,497	153,497
	รวม			7,770,950

ที่มา : จากประมาณการในการลงทุนของโครงการปี 2551

4.1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Cost)

หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน หรือต้นทุนผันแปร ซึ่งประกอบไปด้วย เงินเดือนพนักงาน ค่าโทรศัพท์ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าStock เครื่องดื่ม ค่าวัตถุดิบอาหาร ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์และค่าซ่อมแซมอาคาร เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เงินเดือนพนักงาน

เงินเดือนพนักงานแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ เงินเดือนพนักงานฝ่ายบริหาร และ เงินเดือนพนักงานทั่วไป โดยกำหนดให้เงินเดือนพนักงานมีอัตราเพิ่มขึ้นปีละ 5% ซึ่งได้มีการแบ่งตามหน้าที่รับผิดชอบภายในโครงการและอัตราเงินเดือน ตามรายละเอียดดังนี้

ตาราง 4.2 แสดงเงินเดือนพนักงาน

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	เงินเดือน (บาท)	รวมเป็นจำนวนเงิน (บาท)
ผู้จัดการฝ่ายบริหาร	1	12,000	12,000
ผู้จัดการสำนักงาน	1	10,000	10,000
พนักงานต้อนรับ	2	6,000	12,000
พนักงานบัญชี	1	6,500	6,500
พนักงานยกกระเป๋า	2	4,000	8,000
พนักงานStock	1	4,000	4,000
พนักงานจองห้องพัก	1	5,500	5,500
ช่างซ่อมบำรุง	1	4,000	4,000
พนักงานขับรถ	2	4,000	8,000
คนสวน	2	4,000	8,000
พนักงานรักษาความปลอดภัย	2	3,500	7,000
แม่บ้าน	4	4,000	16,000
ก๊วก	1	6,500	6,500
ผู้ช่วยก๊วก	1	4,500	4,500
พนักงานเสิร์ฟ	2	3,500	7,000
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น (บาท)			119,000

ที่มา : จากประมาณการในการลงทุนของโครงการปี 2551

ค่าโทรศัพท์ คือค่าใช้จ่ายในการใช้โทรศัพท์ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ เฉลี่ยต่อเดือน 2,500 บาท และกำหนดให้ค่าโทรศัพท์ในปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้นปีละ 5% ปีที่ 6-10 เพิ่มขึ้นปีละ 2.5%

ค่าไฟฟ้า คือค่าไฟฟ้าทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ เดือนละประมาณ 10,000 บาท และกำหนดให้ค่าไฟฟ้าในปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้นปีละ 5% ปีที่ 6-10 เพิ่มขึ้นปีละ 2.5%

ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง คือค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการใช้น้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อกิจกรรมต่างๆ ของโครงการ เดือนละประมาณ 15,000 บาท และกำหนดให้ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ในปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้นปีละ 5% ปีที่ 6-10 เพิ่มขึ้นปีละ 2.5%

ค่าสต็อกเครื่องดื่มน้ำ คือ รายการสต็อกเครื่องดื่มน้ำสำหรับบริการ ประมาณการสัดส่วนประมาณ 80% ของยอดขายเครื่องดื่ม

ค่าวัตถุดิบอาหาร คือ รายการวัตถุดิบสำหรับประกอบอาหารไว้บริการ ประมาณการสัดส่วนประมาณ 80% ของยอดขายอาหาร

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ คือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดจากการดำเนินงานของโครงการในแต่ละเดือน เช่น ค่าซ่อมแซม รักษาอุปกรณ์ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ เป็นต้น เดือนละประมาณ 8,000 บาท และกำหนดให้ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้นปีละ 5% ปีที่ 6-10 เพิ่มขึ้นปีละ 2.5%

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 สามารถแสดงได้ดังตารางที่ 4.3 ดังนี้

ตาราง 4.3 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 หน่วย : บาท

ปีที่	เงินเดือนพนักงาน	ค่าโทรศัพท์	ค่าไฟฟ้า	ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	Stock เครื่องดื่ม	ค่าวัตถุดิบอาหาร	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	รวม
1	119,000	30,000	120,000	180,000	116,640	233,280	96,000	894,920
2	124,950	31,500	126,000	189,000	122,472	244,944	100,800	939,666
3	131,198	33,075	132,300	198,450	128,596	257,191	105,840	986,649
4	137,757	34,729	138,915	208,373	135,025	270,051	111,132	1,035,982
5	144,645	36,465	145,861	218,791	141,777	283,553	116,689	1,087,781
6	151,878	37,377	149,507	224,261	148,865	297,731	119,606	1,129,225
7	159,471	38,311	153,245	229,867	148,865	297,731	122,596	1,150,087
8	167,445	39,269	157,076	235,614	148,865	297,731	125,661	1,171,661
9	175,817	40,251	161,003	241,504	148,865	297,731	128,802	1,193,974
10	184,608	41,257	165,028	247,542	148,865	297,731	132,022	1,217,054

ที่มา : จากประมาณการในการลงทุนของโครงการปี 2551

4.2 ผลตอบแทนของโครงการ

รายได้หรือผลตอบแทนของธุรกิจรีสอร์ตแห่งหนึ่งในตำบลออนกลาง อำเภอแม่อน จังหวัดเชียงใหม่ เกิดจาก ค่าเช่าที่พัก ค่าอาหาร ค่าเครื่องดื่ม ค่าทัวร์ ค่าสอนทำอาหาร และรายได้อื่น เช่น รายได้ค่าซักกรีด ค่าบริการอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

- รายได้ค่าเช่าที่พัก แบ่งเป็น
 - ห้อง Superior จำนวน 9 ห้อง อัตราค่าเช่า 2,000 บาท/ห้อง/คืน
 - ห้อง Deluxe จำนวน 3 ห้อง อัตราค่าเช่า 3,000 บาท/ห้อง/คืน
- รายได้ค่าอาหาร
- รายได้ค่าเครื่องดื่ม
- รายได้ค่าทัวร์และสอนทำอาหาร
- รายได้อื่นๆ
 - รายได้ค่าบริการ เช่น ค่าซักกรีด ค่าบริการอินเทอร์เน็ต เป็นต้น
 - รายได้จากมูลค่าซากโครงการเมื่อสิ้นสุดปีที่ 10

โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. ระยะเวลาการใน 1 เดือนมีทั้งหมด 30 วัน ดังนั้น 1 ปี มีทั้งหมด 360 วัน
2. ระยะเวลาการอัตราค่าเช่าที่พักใน 1 ปี คิดอัตราค่าเช่าที่พักเฉลี่ย 25% ของ Full Capacity
3. ระยะเวลาการรายได้ค่าอาหาร คิดสัดส่วนประมาณ 12% ของยอดรายได้ค่าเช่าที่พัก
4. ระยะเวลาการรายได้ค่าเครื่องดื่ม คิดสัดส่วนประมาณ 6% ของยอดรายได้ค่าเช่าที่พัก
5. ระยะเวลาการรายได้ค่าทัวร์และสอนทำอาหาร คิดสัดส่วนประมาณ 8% ของยอดรายได้ค่าเช่าที่พัก
6. ระยะเวลาการรายได้อื่นๆ

- ระยะเวลาการรายได้ค่าบริการ เช่น ค่าซักกรีด ค่าบริการอินเทอร์เน็ต เป็นต้น คิดสัดส่วนประมาณ 4% ของยอดรายได้ค่าเช่าที่พัก
- รายได้จากมูลค่าคงเหลือของโครงการเมื่อสิ้นสุดปีที่ 10 เฉพาะมูลค่าที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์ต่างๆ โดยประมาณอัตราการเพิ่มมูลค่าที่ดินจากอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยปีละ 3%

โดยการคิดรายได้ทั้งหมดมีอัตราการเพิ่มขึ้นในปีที่ 1-6 ปีละ 5% และตั้งแต่ปีที่ 7-10 มีอัตราคงที่ ระยะเวลาการรายได้หรือผลตอบแทนของธุรกิจรีสอร์ตแห่งหนึ่งในตำบลออนกลาง อำเภอแม่อน จังหวัดเชียงใหม่ สามารถแสดงได้ดังตาราง 4.4 ดังนี้

ตาราง 4.4 แสดงรายได้ของโครงการตั้งแต่สิ้นปีที่ 1 ถึงสิ้นปีที่ 10

หน่วย : บาท

ปีที่	รายได้	รายได้	รายได้	รายได้ค่าทัวร์	รายได้	รายได้
	ค่าเช่าที่พัก	ค่าอาหาร	ค่าเครื่องดื่ม	และสอนทำอาหาร	อื่นๆ	รวม
1	2,430,000	291,600	145,800	194,400	97,200	3,159,000
2	2,551,500	306,180	153,090	204,120	102,060	3,316,950
3	2,679,075	321,489	160,745	214,326	107,163	3,482,798
4	2,813,029	337,563	168,782	225,042	112,521	3,656,937
5	2,953,680	354,442	177,221	236,294	118,147	3,839,784
6	3,101,364	372,164	186,082	248,109	124,055	4,031,773
7	3,101,364	372,164	186,082	248,109	124,055	4,031,773
8	3,101,364	372,164	186,082	248,109	124,055	4,031,773
9	3,101,364	372,164	186,082	248,109	124,055	4,031,773
10	3,101,364	372,164	186,082	248,109	1,695,784	5,603,503

ที่มา : จากประมาณการในการลงทุนของโครงการปี 2551

จากข้อมูลทางด้านค่าใช้จ่ายทั้งหมดของธุรกิจรีสอร์ทแห่งหนึ่งในตำบลอนกลาง อำเภอแม่อน จังหวัดเชียงใหม่ ระยะเวลา 10 ปี ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและจากข้อมูลทางด้านรายได้ทั้งหมดของธุรกิจรีสอร์ทแห่งหนึ่ง ในตำบลอนกลาง อำเภอแม่อน จังหวัดเชียงใหม่ ในระยะเวลา 10 ปี สามารถนำมาสรุปถึงต้นทุนและผลตอบแทนทั้งหมดของโครงการรีสอร์ทแห่งหนึ่ง ในตำบลอนกลาง อำเภอแม่อน จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีอายุโครงการ 10 ปี ซึ่งแสดงข้อมูลได้ตามตาราง 4.5 ดังนี้

ตาราง 4.5 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการตั้งแต่ปีที่ 0 ถึงสิ้นปีที่ 10 หน่วย : บาท

ปี ที่	ค่าใช้จ่าย			รวมรายได้ ทั้งสิ้น	กำไรสุทธิ
	ค่าใช้จ่าย ในการลงทุน	ค่าใช้จ่าย ในการดำเนินงาน	รวมค่าใช้จ่าย ทั้งหมด		
0	7,770,950	-	7,770,950	-	(7,770,950)
1	-	894,920	894,920	3,159,000	2,264,080
2	-	939,666	939,666	3,316,950	2,377,284
3	-	986,649	986,649	3,482,798	2,496,148
4	-	1,035,982	1,035,982	3,656,937	2,620,956
5	-	1,087,781	1,087,781	3,839,784	2,752,003
6	-	1,129,225	1,129,225	4,031,773	2,902,549
7	-	1,150,087	1,150,087	4,031,773	2,881,686
8	-	1,171,661	1,171,661	4,031,773	2,860,112
9	-	1,193,974	1,193,974	4,031,773	2,837,799
10	-	1,217,054	1,217,054	5,603,503	4,386,449

ที่มา : จากประมาณการในการลงทุนของโครงการปี 2551