

บทที่ 5

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนธุรกิจสปา ประเภทเดย์สปา ในจังหวัดเชียงใหม่ จะศึกษาโดยกำหนดอายุของโครงการ 5 ปี ตามอายุของสัญญาเช่าอาคาร ข้อมูลปีที่ 1 เป็นข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ส่วนปีที่ 2-5 ได้ข้อมูลจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ข้อมูลจากอัตราขยายตัวทางเศรษฐกิจจังหวัดเชียงใหม่ ที่มีการเติบโตขึ้นในอัตราร้อยละ 5 (www.Chiangmai.go.th, เศรษฐกิจเชียงใหม่, 1 พฤศจิกายน 2548) ในการวิเคราะห์ได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังต่อไปนี้

1. การวิเคราะห์ด้านต้นทุนและผลตอบแทน
2. การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการใช้บริการ

การวิเคราะห์ด้านต้นทุน

ในเบื้องต้น ผู้ศึกษาจะทำการศึกษาโดยสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการแบ่งเป็น ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างของธุรกิจสปา ข้อมูลในด้านค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และการใช้บริการเพื่อนำมาวิเคราะห์รายได้ของธุรกิจสปา โดยมีรายละเอียดของข้อมูลดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลโดยทั่วไปของผู้ประกอบการธุรกิจสปา

ผู้ศึกษาได้นำข้อมูลโดยทั่วไปของผู้ประกอบการธุรกิจสปาประเภทเดย์สปา ในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 20 ราย จำแนกตาม เพศ อายุ การศึกษา หน้าที่ความรับผิดชอบที่นอกเหนือจากผู้ประกอบการ และประสบการณ์ ความรู้เกี่ยวกับธุรกิจสปา โดยเสนอในตารางที่

5-1 ถึง 5-5

ตาราง 5-1 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ประกอบการธุรกิจเคย์สปา จำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
หญิง	16	80
ชาย	4	20
รวม	20	100

จากตาราง 5-1 พบว่าผู้ประกอบการธุรกิจเคย์สปาเป็นเพศหญิง จำนวน 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 80 และเป็นเพศชายจำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 20

ตาราง 5-2 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ประกอบการธุรกิจเคย์สปา จำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
อายุต่ำกว่า 30 ปี	4	20
อายุ 30-35 ปี	7	35
อายุ 36-40 ปี	5	25
อายุ 41-45 ปี	4	20
อายุ 45 ปีขึ้นไป	-	-
รวม	20	100

จากตาราง 5-2 พบว่าผู้ประกอบการที่ประกอบธุรกิจเคย์สปา มีอายุระหว่าง 30-35 ปี จำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 35 อายุระหว่าง 36-40 ปี จำนวน 5 ราย คิดเป็นร้อยละ 25 และอายุระหว่าง 41-45 ปี จำนวน 4 ราย กับ อายุต่ำกว่า 30 ปี จำนวน 4 ราย คิดเป็นอัตราร้อยละ 20

ตาราง 5-3 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ประกอบการธุรกิจเคสปลา จำแนกตามการศึกษา

การศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า ปริญญาตรี	8	40
ปริญญาตรี	10	50
สูงกว่า ปริญญาตรี	2	10
รวม	20	100

จากตาราง 5-3 พบว่าผู้ประกอบการที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี จำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 50 ระดับการศึกษาต่ำกว่า ปริญญาตรี จำนวน 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 40 และระดับการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 10

ตาราง 5-4 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ประกอบการธุรกิจเคสปลา จำแนกตามมีหน้าที่ความรับผิดชอบอื่น ๆ

มีหน้าที่ความรับผิดชอบ อื่นๆ	จำนวน	ร้อยละ
มี	14	70
ไม่มี	6	30
รวม	20	100

จากตาราง 5-4 พบว่าผู้ประกอบการที่มีหน้าที่ความรับผิดชอบนอกเหนือจากเป็นผู้ประกอบการ จำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 70 และไม่มีหน้าที่ความรับผิดชอบนอกจากเป็นผู้ประกอบการ จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 30 หน้าที่ความรับผิดชอบอื่นนอกเหนือจากเป็นผู้ประกอบการ เช่น เป็นผู้จัดการสปา

ตาราง 5-5 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ประกอบการธุรกิจเคย์สปา จำแนกตามประสบการณ์เกี่ยวกับสปา

ประสบการณ์เกี่ยวกับสปา	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 1 ปี	4	20
ประมาณ 1-2 ปี	6	30
ประมาณ 3-4 ปี	10	50
มากกว่า 5 ปี	-	-
รวม	20	100

ตาราง 5-5 พบว่าผู้ประกอบการธุรกิจสปาที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับสปา ประมาณ 3-4 ปี จำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 50 ผู้ประกอบการธุรกิจสปาที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับสปา ประมาณ 1-2 ปี จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 30 ผู้ประกอบการธุรกิจสปาที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับสปาน้อยกว่า 1 ปี จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 20 และไม่มีผู้ประกอบการธุรกิจสปาที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับสปาประมาณ 5 ปี

ส่วนที่ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างของธุรกิจสปา

ผู้ศึกษาได้นำรายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างของธุรกิจสปาประเภทเคย์สปา ในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 20 ราย จำแนกตามสถานะของธุรกิจ หน้าที่ของพนักงานในธุรกิจสปา และระยะเวลาของธุรกิจที่เปิดดำเนินการ โดยเสนอในตาราง 5-6 ถึง 5-8

ตาราง 5-6 แสดงจำนวนและร้อยละธุรกิจเคย์สปา จำแนกตามสถานะของธุรกิจ

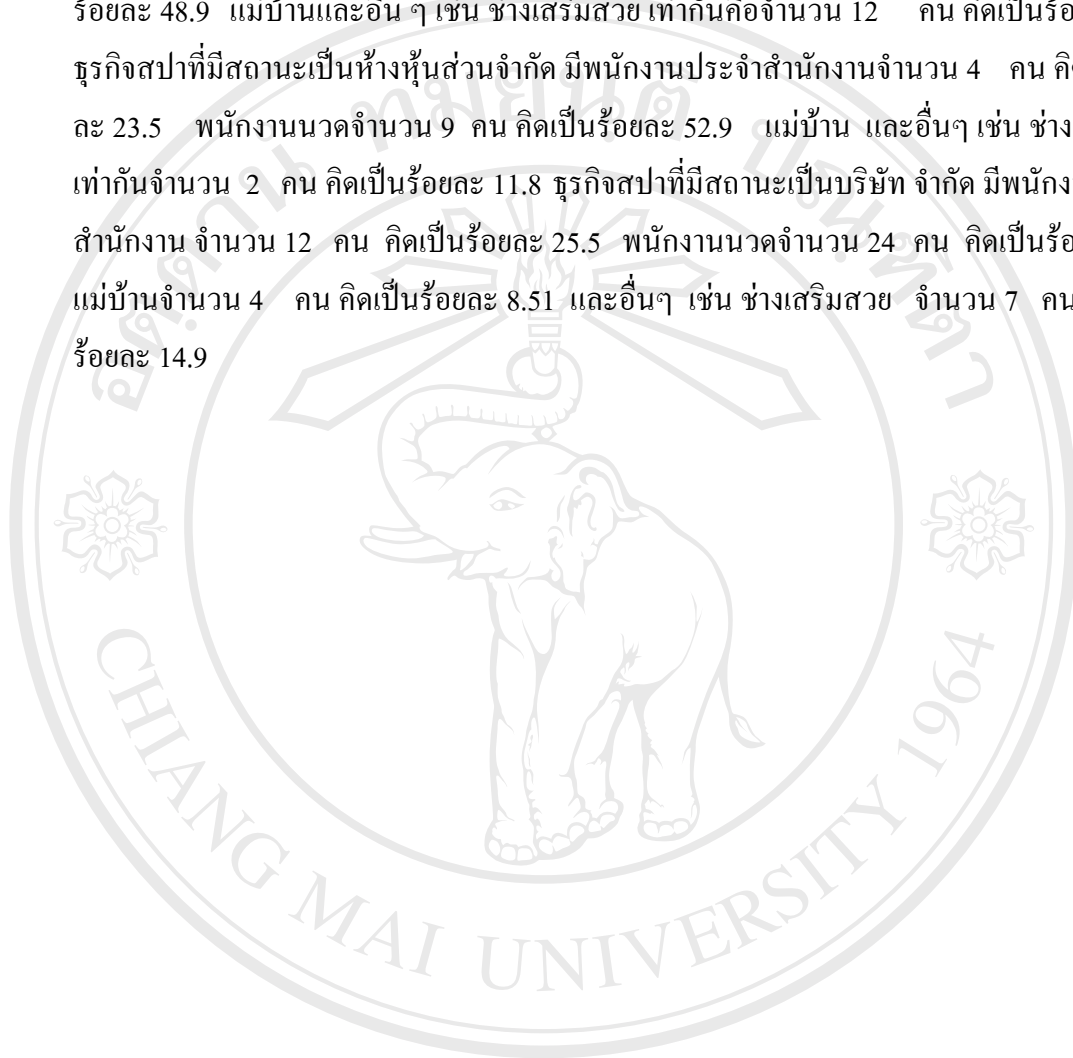
สถานะของธุรกิจ	จำนวน	ร้อยละ
บุคคลธรรมดา	14	70
คณะบุคคล	-	-
ห้างหุ้นส่วนจำกัด	2	10
บริษัท จำกัด	4	20
รวม	20	100

จากตาราง 5-6 พบว่าโครงสร้างของธุรกิจสปาที่มีสถานะเป็นบุคคลธรรมดา จำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 70 มีสถานะเป็นบริษัท จำกัด จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 20 มีสถานะเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด จำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 10 และไม่มีสถานะเป็นคณะบุคคล

ตาราง 5-7 แสดงจำนวนและประเภทของธุรกิจเคย์สปา จำแนกตามหน้าที่ของพนักงาน

ประเภท หน้าที่	บุคคลธรรมดา																ห้างหุ้นส่วนจำกัด				บริษัทจำกัด					
	ลำดับ 1	ลำดับ 2	ลำดับ 3	ลำดับ 4	ลำดับ 5	ลำดับ 6	ลำดับ 7	ลำดับ 8	ลำดับ 9	ลำดับ 10	ลำดับ 11	ลำดับ 12	ลำดับ 13	ลำดับ 14	รวม	ร้อยละ	ลำดับ 1	ลำดับ 2	รวม	ร้อยละ	ลำดับ 1	ลำดับ 2	ลำดับ 3	ลำดับ 4	รวม	ร้อยละ
พนักงานประจำ สำนักงาน	1	1	1	2	1	2	1	3	2	2	2	2	2	2	24	25.5	1	3	4	23.5	3	3	3	3	12	25.5
พนักงานนวด	2	2	2	3	2	3	2	6	4	4	4	4	4	4	46	48.9	3	6	9	52.9	6	6	6	6	24	51.1
แม่บ้าน	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12	12.8	1	1	2	11.8	1	1	1	1	4	8.51
อื่นๆ					1		2	2	1	1	2	2	1		12	12.8		2	2	11.8	1	2	2	2	7	14.9
รวม	4	4	4	6	4	7	4	12	9	8	8	9	9	8	94	100	5	12	17	100	11	12	12	12	47	100

จากตาราง 5-7 พบว่าหน้าที่ของพนักงานในธุรกิจสปาที่มีสถานะเป็นบุคคลธรรมดา มีพนักงานประจำสำนักงาน จำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 25.5 พนักงานนวด จำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 48.9 แม่บ้านและอื่น ๆ เช่น ช่างเสริมสวย เท่ากันคือจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 12.8 ธุรกิจสปาที่มีสถานะเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด มีพนักงานประจำสำนักงานจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 23.5 พนักงานนวดจำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 52.9 แม่บ้าน และอื่นๆ เช่น ช่างเสริมสวย เท่ากันจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 11.8 ธุรกิจสปาที่มีสถานะเป็นบริษัท จำกัด มีพนักงานประจำสำนักงาน จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 25.5 พนักงานนวดจำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 51.1 แม่บ้านจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 8.51 และอื่นๆ เช่น ช่างเสริมสวย จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 14.9



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตาราง 5-8 แสดงจำนวนและประเภทของธุรกิจสภา จำแนกตามระยะเวลาดำเนินธุรกิจสภา

ประเภท ระยะเวลา	บุคคลธรรมดา																ห้างหุ้นส่วนจำกัด				บริษัทจำกัด						
	ลำดับ 1	ลำดับ 2	ลำดับ 3	ลำดับ 4	ลำดับ 5	ลำดับ 6	ลำดับ 7	ลำดับ 8	ลำดับ 9	ลำดับ 10	ลำดับ 11	ลำดับ 12	ลำดับ 13	ลำดับ 14	รวม	ร้อยละ	ลำดับ 1	ลำดับ 2	รวม	ร้อยละ	ลำดับ 1	ลำดับ 2	ลำดับ 3	ลำดับ 4	รวม	ร้อยละ	
น้อยกว่า 1 ปี	1				1				1	1					4	28.6	1	1	2	100		1				1	25
ประมาณ 1-2 ปี		1	1		1		1	1	1				1		7	50					1		1		2	50	
ประมาณ 3-4 ปี				1									1		3	21.4								1	1	25	
มากกว่า 5 ปี																											
	รวม														14	100	รวม		2	100	รวม				4	100	

จากตาราง 5-8 พบว่าระยะเวลาในการดำเนินการของธุรกิจสปาที่มีสถานะเป็นบุคคลธรรมดาเปิดมาน้อยกว่า 1 ปีจำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.6 เปิดดำเนินการประมาณ 1-2 ปีจำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 50 เปิดดำเนินการมาประมาณ 3-4 ปีมีจำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 21.4 ธุรกิจสปาที่มีสถานะเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด เปิดมาน้อยกว่า 1 ปีจำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 100 ธุรกิจสปาที่มีสถานะเป็นบริษัทจำกัด เปิดมาน้อยกว่า 1 ปีจำนวน 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 25 เปิดดำเนินการประมาณ 1-2 ปีจำนวน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 50 เปิดดำเนินการมาประมาณ 3-4 ปีมีจำนวน 1 ราย คิดเป็นร้อยละ 25

ส่วนที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และรายได้ของธุรกิจสปา

ธุรกิจสปา ประเภทเคย์สปา เป็นการให้บริการในระยะเวลาสั้นๆ ประมาณ 1-5 ชั่วโมง โดยเปิดให้บริการตามอาคารพาณิชย์ ห้างสรรพสินค้า ที่พักอาศัย ในการสอบถามผู้ประกอบการจำนวน 20 รายของธุรกิจสปา ประเภทเคย์สปาในจังหวัดเชียงใหม่พบว่าในแต่ละสถานประกอบการ จะมีจำนวนค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่ไม่เท่ากัน และแตกต่างกันมาก หากนำข้อมูลมาวิเคราะห์รวมกันอาจทำให้ข้อมูลเบี่ยงเบนได้

ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้ ขั้นต้นจะแบ่งธุรกิจเคย์สปา ออกเป็น 2 ขนาด โดยใช้จำนวนเงินลงทุนเป็นหลักในการแบ่งขนาดของธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ คือ กิจการที่มีจำนวนเงินลงทุนตั้งแต่ 1 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 12 ราย โดยมีองค์ประกอบเพิ่มเติม ดังนี้

- มีเงินลงทุน 1,000,000 บาทขึ้นไป
- มีพื้นที่ให้บริการมากกว่า 150 ตารางเมตร
- มีการให้บริการครบ 4 หมวด คือ

การนวด มี การนวดเท้า นวดไทย นวดน้ำมัน
 ธาราบำบัด หรือวารีบำบัด มีบริการ อบซาวน่า อบไอน้ำ อ่างน้ำวน
 การทำความสะอาดผิวหนัง มีบริการ นวดหน้า พอกหน้า เป็นต้น
 การทำความสะอาดผิวกาย มีบริการขัดผิว พอกผิว และบริการเสริมความงาม
 อื่น ๆ เช่น การสลายไขมัน กระจกซ์ผิวด้วยเครื่องมือและอุปกรณ์ เป็นต้น

- มีห้องให้บริการนวดน้ำมัน และอบซาวน่า จำนวน 3-4 ห้อง
- มีเตียงสำหรับให้บริการนวดไทย จำนวน 3-4 เตียง
- มีเตียงสำหรับนวดเท้า จำนวน 3-4 เตียง
- มีจำนวนพนักงานนวดที่ประจำจำนวน 4 คนขึ้นไป

จากข้อมูลที่ได้รับเนื่องจากมีรายละเอียดในการลงทุนและจำนวนเงินที่ลงทุนแตกต่างกันมาก หากนำข้อมูลมารวมกันแล้วนำมาวิเคราะห์อาจทำให้ข้อมูลเบี่ยงเบนได้ จึงแบ่งธุรกิจเดี่ยวสาขา ขนาดใหญ่ออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

- 1.1 ธุรกิจเดี่ยวสาขาขนาดใหญ่ - ซื้ออาคารและมีเงินลงทุน 9-10 ล้านบาท มีจำนวน 2 ราย
- 1.2 ธุรกิจเดี่ยวสาขาขนาดใหญ่ - ซื้ออาคารและมีเงินลงทุน 5-6 ล้านบาท มีจำนวน 2 ราย
- 1.3 ธุรกิจเดี่ยวสาขาขนาดใหญ่ - ซื้ออาคารและมีเงินลงทุน 2-3 ล้านบาท มีจำนวน 2 ราย
- 1.4 ธุรกิจเดี่ยวสาขาขนาดใหญ่ - เช่าอาคารและมีเงินลงทุน 1-1.5 ล้านบาท มีจำนวน 6 ราย
2. ธุรกิจเดี่ยวสาขา ขนาดเล็ก - เช่าอาคาร คือ กิจการที่มีเงินลงทุนต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีจำนวน 8 ราย โดยมีองค์ประกอบเพิ่มเติม ดังนี้
 - มีเงินลงทุนต่ำกว่า 1,000,000 บาท
 - มีพื้นที่ให้บริการน้อยกว่า 150 ตารางเมตร
 - มีบริการไม่ครบ 4 หมวด บางแห่งมีบริการนวด ทำความสะอาดผิวหนัง ทำความสะอาดผิวกาย หรือบางแห่งมีบริการนวด บริการธาราบำบัดหรือวาริบำบัด โดยมีบริการนวดเป็นหลัก เป็นต้น
 - มีห้องให้บริการนวดน้ำมัน ตู้อบไอน้ำหรือถังแช่น้ำ จำนวน 1-2 ห้อง
 - มีเตียงสำหรับให้บริการนวดไทย จำนวน 1-2 เตียง
 - มีเตียงสำหรับนวดเท้า จำนวน 1-2 เตียง
 - มีจำนวนพนักงานนวดประจำไม่เกิน 3 คน

ต้นทุนของธุรกิจสปา ประเภทเดี่ยวสาขา

ต้นทุนของธุรกิจสปา แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ค่าใช้จ่ายในการลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure) ของธุรกิจสปา ประเภทเดี่ยวสาขา ประกอบด้วย

1. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับ การออกแบบ ตกแต่ง
 - ค่าออกแบบและตกแต่ง (Design & Decorate) เนื่องจากธุรกิจสปาจำเป็นต้องมีการจัดรูปแบบให้แตกต่างจากสำนักงานปกติ ดังนั้นจึงมีค่าใช้จ่ายด้านนี้สูง โดยเฉลี่ย 2,500บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความมีชื่อเสียงและประสบการณ์ของสถาปนิกหรือนักออกแบบ

- ค่าปรับปรุงอาคารให้ถูกต้องตามมาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข¹⁰ เช่น การทำห้องนวดห้ามปิดมิดชิด มีอากาศถ่ายเท การทำห้องอบซาวน่าต้องสะอาด และมีความปลอดภัย เป็นต้น มีค่าใช้จ่ายประมาณ 60,000 – 80,000 บาทต่อหนึ่งห้อง

- ค่าอุปกรณ์พร้อมค่าติดตั้ง เช่น อ่างน้ำวน (Jacuzzi) เครื่องสำหรับทำวารีบำบัด (Hydrotherapy) ซึ่งราคาอุปกรณ์ดังกล่าวจะสูง เฉลี่ย 70,000–1,000,000 บาท ขึ้นอยู่กับคุณภาพและยี่ห้อ (ภาพประกอบในภาคผนวก)

2. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับการประกันการเช่าใช้อาคาร (กรณีเช่าอาคาร) เนื่องจากการเช่าอาคารสัญญา มีระยะเวลา 5 ปี การเรียกเก็บค่าประกันจะเรียกเก็บตามอัตราค่าเช่า เช่น 1 เดือน หรือ 1.5 เดือน ของอัตราค่าเช่า และจะคืนให้เมื่อเลิกเช่า

3. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับอาคารเป็นการซื้ออาคารพาณิชย์ที่มีการก่อสร้างเรียบร้อยแล้ว ราคาขึ้นอยู่กับทำเล ที่ตั้ง ความเก่า-ใหม่ของตัวอาคาร และนำค่าใช้จ่ายตามข้อ 1 มาปรับปรุง

4. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับ อุปกรณ์ตกแต่ง เช่น

- เตียงสำหรับนวดน้ำมันพร้อมที่นอน ราคาประมาณ 10,000–20,000 บาท ขึ้นอยู่กับขนาด วัสดุและคุณภาพ (ภาพประกอบในภาคผนวก)

- เตียงหรือที่นอนสำหรับนวดไทย ราคาประมาณ 5,000–12,000 บาท ขึ้นอยู่กับวัสดุคุณภาพ ยี่ห้อ (ภาพประกอบในภาคผนวก)

- เครื่องมือและอุปกรณ์ในการเสริมความงาม เช่น เครื่องสลายไขมัน เครื่องยกกระชับ เครื่องและอุปกรณ์ทำหน้า ราคาประมาณ 25,000–100,000 บาท (ภาพประกอบในภาคผนวก)

- อุปกรณ์ตกแต่งอื่น ๆ เช่น โอง แจกัน เพื่อนำมาประดับสำนักงาน เป็นต้น

5. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับเครื่องใช้สำนักงาน เช่น

- โต๊ะ- เก้าอี้ประชาชนสัมพันธ์ราคาประมาณ 10,000-20,000 บาท ขึ้นอยู่กับการจัดรูปแบบของธุรกิจสปา

- เครื่องคอมพิวเตอร์ ราคาประมาณ 15,000–50,000 บาท ใช้สำหรับเก็บฐานข้อมูลของผู้ใช้บริการ หรือไว้บันทึกการรับรองทั้งจากอินเทอร์เน็ต และบันทึกโดยเจ้าหน้าที่

¹⁰ สถาบันลานนาสปา, “กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ เกี่ยวกับธุรกิจสปา”, กรกฎาคม 2547.

- ผู้เก็บเอกสารราคาประมาณ 10,000–30,000 บาทต่อตู้ ขึ้นอยู่กับรูปแบบของธุรกิจ
สปา อาทิ เช่นแบบสมัยโบราณ หรือ แบบสมัยใหม่

- ตู้เก็บของผู้ให้บริการราคาประมาณ 10,000–19,000 บาท ต่อตู้ โดยมีไว้ในแต่ละ
ห้องบริการ หรือถ้าเป็นห้องรวมก็ให้ผู้ให้บริการใช้ร่วมกัน

- ตู้เก็บสัมภาระพนักงาน ราคาประมาณ 8,000–10,000 บาท ต่อชุดรวม

- โต๊ะเก้าอี้ชุดรับแขก เครื่องเสียง ราคาประมาณ 12,000- 20,000 บาท

ทั้งนี้เครื่องใช้สำนักงานทั้งหมด อาจจะมีไม่ครบในบางสถานประกอบการ ขึ้นอยู่กับ
นโยบายและรูปแบบการตกแต่งของแต่ละสถานประกอบการ

6. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับเครื่องแบบพนักงาน ผ้าขนหนู ผ้าปู
เครื่องแบบของพนักงานจะแยกตามหน้าที่การให้บริการ เช่น

- พนักงานต้อนรับ (Reception)

- พนักงานนวด (Therapist)

- แม่บ้าน (Home Worker)

โดยจัดทำให้คนละ 2 ชุด และรวมถึง ผ้าขนหนู ผ้าปูที่นอน ทั้งนี้ราคาขึ้นอยู่กับ
คุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้และเอกลักษณ์ของแต่ละสปา โดยกำหนดไว้ 2-3 ปี จึงจะมีการปรับปรุง
หรือเปลี่ยนใหม่ สำหรับผู้จัดการ สปา (Manager Spa) จะไม่มีเครื่องแบบเนื่องจากทำหน้าที่ด้าน
บริหารมากกว่าด้านบริการ

ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของธุรกิจสปา ประเภทเคย์สปา จำแนกตามขนาดของ
สถานประกอบการ แสดงรายละเอียดตามตารางที่ 5-9 และ 5-11

ตาราง 5-9 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการลงทุนธุรกิจเคสเปา ขนาดใหญ่-ซื้ออาคาร

รายละเอียด การลงทุน	ค่าออกแบบ & ตกแต่ง	อาคาร	อุปกรณ์ ตกแต่ง	เครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่อง แบบ พนักงาน	รวม
1. ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่-ซื้ออาคารเงินลงทุน 9-10 ล้านบาท						
สถานประกอบการ 1	2,540,000	5,500,000	685,000	750,000	16,000	9,491,000
สถานประกอบการ 2	4,980,000	4,500,000	300,000	200,000	20,000	10,000,000
รวม	7,520,000	10,000,000	985,000	950,000	36,000	19,491,000
เฉลี่ย	3,760,000	5,000,000	492,500	475,000	18,000	9,745,500
2. ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่-ซื้ออาคารเงินลงทุน 5-6 ล้านบาท						
สถานประกอบการ 1	2,500,000	2,996,000	150,000	125,000	18,600	5,789,600
สถานประกอบการ 2	1,500,000	3,914,000	650,000	435,000	17,400	6,516,400
รวม	4,000,000	6,910,000	800,000	560,000	36,000	12,306,000
เฉลี่ย	2,000,000	3,455,000	400,000	280,000	18,000	6,153,000
3. ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่-ซื้ออาคารเงินลงทุน 2-3 ล้านบาท						
สถานประกอบการ 1	500,000	1,700,000	33,000	50,000	17,000	2,300,000
สถานประกอบการ 2	750,000	2,500,000	130,000	109,000	16,400	3,505,400
รวม	1,250,000	4,200,000	163,000	159,000	33,400	5,805,400
เฉลี่ย	625,000	2,100,000	81,500	79,500	16,700	2,902,700

หมายเหตุ ข้อมูลได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจเคสเปา ประเภทเคสเปา

ค่าออกแบบและตกแต่งที่จัดอยู่ในกลุ่มเดียวกัน แต่มีเงินลงทุนต่างกันทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ
ชื่อเสียง ประสบการณ์ ของบริษัท ห้างร้าน ที่รับออกแบบและตกแต่ง

ค่าอุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องใช้สำนักงาน ที่จัดอยู่ในกลุ่มเดียวกัน แต่มีเงินลงทุนต่างกัน
ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ ยี่ห้อ ประเภท ของวัสดุที่ใช้ เช่น อุปกรณ์นำเข้าจากต่างประเทศ เป็นต้น

ลิขสิทธิ์ © สงวนลิขสิทธิ์
All rights reserved

ตาราง 5-10 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการลงทุนธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่- เช่าอาคาร

รายละเอียด การลงทุน	ค่าออกแบบ & ตกแต่ง	ประกัน เช่า อาคาร	อุปกรณ์ ตกแต่ง	เครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่อง แบบ พนักงาน	รวม
สถานประกอบการ 1	900,000	15,000	331,000	244,000	15,000	1,505,000
สถานประกอบการ 2	750,000	15,000	185,000	168,000	13,000	1,131,000
สถานประกอบการ 3	680,000	30,000	250,000	227,500	13,540	1,201,040
สถานประกอบการ 4	650,000	30,000	180,000	208,000	12,700	1,080,700
สถานประกอบการ 5	850,000	39,000	164,000	131,900	16,000	1,200,900
สถานประกอบการ 6	750,000	45,000	115,000	85,000	14,000	1,009,000
รวม	4,580,000	174,000	1,225,000	1,064,000	84,240	7,127,640
เฉลี่ย	763,333	29,000	204,167	177,400	14,040	1,187,940

หมายเหตุ ข้อมูลได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจสปา ประเภทเคย์สปา

ค่าประกันการเช่าอาคารจะขึ้นอยู่กับค่าเช่าอาคาร ซึ่งแต่ละสถานประกอบการจะเรียกเก็บไม่เท่ากันมีตั้งแต่ 1 เดือน ถึง 3 เดือน เช่น ค่าเช่า 15,000 บาท เรียกเก็บค่าประกัน 45,000 บาท เป็นต้น

ตาราง 5 – 11 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการลงทุน ของธุรกิจเคย์สปา ขนาดเล็ก-เช่าอาคาร

ค่าใช้จ่ายลงทุน	ค่าออกแบบ และตกแต่ง	ค่าประกัน การเช่า อาคาร	อุปกรณ์ ตกแต่ง	เครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่อง แบบ	รวม
สถานประกอบการ 1	350,000	15,000	75,000	52,000	5,500	497,500
สถานประกอบการ 2	400,000	20,000	98,000	74,000	5,560	597,560
สถานประกอบการ 3	350,000	30,000	85,000	86,600	6,500	558,100
สถานประกอบการ 4	500,000	30,000	90,000	71,000	7,600	698,600
สถานประกอบการ 5	600,000	36,000	84,000	70,000	7,000	797,000
สถานประกอบการ 6	300,000	15,000	85,000	60,000	5,600	465,600
สถานประกอบการ 7	300,000	30,000	110,000	98,000	5,900	543,900
สถานประกอบการ 8	450,000	30,000	200,000	155,000	6,700	841,700
รวม	3,250,000	206,000	827,000	666,600	50,360	4,999,960
เฉลี่ย	406,250	25,750	103,375	83,325	6,265	624,995

หมายเหตุ ข้อมูลได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจสปา ประเภทเคย์สปา

ค่าประกันการเช่าอาคารจะขึ้นอยู่กับค่าเช่าอาคาร ซึ่งแต่ละสถานประกอบการจะเรียกเก็บไม่เท่ากันมีตั้งแต่ 2 เดือน ถึง 3 เดือน เช่น ค่าเช่า 5,000 บาทเรียกเก็บค่าประกัน 15,000 บาท เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenditure) ของธุรกิจสปา ประเภทเคย์สปา ประกอบด้วย

- เงินเดือนส่วนผู้บริหาร เช่น เงินเดือนของผู้จัดการสปา (Spa Manager) เป็นต้น
- เงินเดือนพนักงาน เช่น เงินเดือนพนักงานประจำสำนักงาน เงินเดือนพนักงานนวดที่รวมถึงเงินที่ได้รับที่เพิ่มเติมนอกเหนือจากเงินเดือนประจำ
- วัสดุใช้ไป เช่น น้ำมันหอมระเหย เทียนหอม เป็นต้น
- ค่าเช่าอาคาร ของธุรกิจสปาที่เช่าอาคาร
- ค่าน้ำ – ค่าไฟฟ้า ที่ใช้ในธุรกิจสปา
- ค่าโทรศัพท์ ที่ใช้ในธุรกิจสปา
- ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ที่ลงตามสื่อสิ่งพิมพ์ วิทยุ และแผ่นพับบริการ

- ค่านายหน้า ที่จ่ายให้สำหรับบุคคลหรือบริษัทนำเที่ยว พาผู้ใช้บริการมาใช้บริการ เนื่องจากธุรกิจสปาเป็นธุรกิจใหม่ที่เริ่มเข้ามามีบทบาทในการดำเนินธุรกิจ และมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ 1-3 ปี จึงไม่มีแนวทางที่จะกำหนดอัตราการเติบโตที่ชัดเจน ดังนั้นข้อมูลของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของปีที่ 1 ได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ส่วนข้อมูลของ ปีที่ 2-5 ใช้ประมาณการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ตัวเลขประมาณการที่เพิ่มขึ้นวัดจากอัตราขยายตัวทางเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่¹¹ ค่าใช้จ่ายที่นำมาประมาณการเพิ่มขึ้นได้แก่ เงินเดือน วัสดุใช้ไป ค่าน้ำ-ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าโฆษณา แต่สำหรับค่านายหน้าผันแปรตามยอดขาย การคำนวณค่าใช้จ่ายที่ประมาณการเพิ่มขึ้นในปีต่อไป คำนวณได้ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของปีต่อไป} &= \text{ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีที่ผ่านมา} \\ &+ (5\% \text{ ของค่าใช้จ่ายการดำเนินงานปีที่ผ่านมา}) \\ \text{เงินเดือนส่วนผู้บริหาร สถานประกอบการที่ 1 ปีที่ 1} &= 297,900 \text{ บาท (ตารางที่ 5-12)} \\ \text{เงินเดือนส่วนผู้บริหาร สถานประกอบการที่ 1 ปีที่ 2} &= 297,900 + (5\% \text{ ของ } 297,900) \\ &= 312,795 \text{ บาท} \end{aligned}$$

ค่าใช้จ่ายดำเนินงานที่ใช้วิธีประมาณการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ใช้การคำนวณโดยวิธีเดียวกัน รายละเอียดปรากฏในตารางที่ 5 – 12 ถึง 5 – 20 และ ตารางที่ 5 - 23 ถึง 5 – 31

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

¹¹ <http://www.Chiangmai.go.th>.เศรษฐกิจเชียงใหม่ (1 พฤศจิกายน 2548)

ตาราง 5 – 12 แสดงเงินเดือนส่วนผู้บริหาร ธุรกิจเคสขนาดใหญ่- ซ้ออาคาร

1.1 ธุรกิจสปา ขนาดใหญ่- ซ้ออาคารเงินลงทุน 9 - 10 ล้านบาท

สถานประกอบการที่ 1

สถานประกอบการที่ 2

รวม

เฉลี่ย

ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
297,900	312,795	328,435	344,856	362,099
365,400	383,670	402,854	422,996	444,146
663,300	696,465	731,289	767,852	806,245
331,650	348,233	365,645	383,926	403,123

1.2 ธุรกิจสปา ขนาดใหญ่- ซ้ออาคาร เงินลงทุน 5-6 ล้านบาท

สถานประกอบการที่ 1

สถานประกอบการที่ 2

รวม

เฉลี่ย

336,500	353,325	370,991	389,541	409,018
317,500	333,375	350,044	367,546	385,923
654,000	686,700	721,035	757,087	794,941
327,000	343,350	360,518	378,544	397,471

1.3 ธุรกิจสปาขนาดใหญ่- ซ้ออาคาร เงินลงทุน 2-3 ล้านบาท

สถานประกอบการที่ 1

สถานประกอบการที่ 2

รวม

เฉลี่ย

221,025	221,025	232,076	243,680	255,864
330,200	346,710	364,046	382,248	401,360
551,225	567,735	596,122	625,928	657,224
275,613	283,868	298,061	312,964	328,612

ตาราง 5 – 13 แสดงเงินเดือนส่วนผู้บริหาร ธุรกิจเคสขนาดใหญ่-เช่าอาคาร

1.4 ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่ – เช่า	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
อาคาร เงินลงทุน 1 - 1.5					
ล้านบาท					
สถานประกอบการที่ 1	354,200	371,910	390,506	410,031	430,532
สถานประกอบการที่ 2	222,200	233,310	244,976	257,224	270,085
สถานประกอบการที่ 3	295,000	309,750	325,238	341,499	358,574
สถานประกอบการที่ 4	209,000	219,450	230,423	241,944	254,041
สถานประกอบการที่ 5	221,000	232,050	243,653	255,835	268,627
สถานประกอบการที่ 6	278,000	291,900	306,495	321,820	337,911
รวม	1,579,400	1,658,370	1,741,291	1,828,353	1,919,770
เฉลี่ย	263,233	276,395	290,215	304,726	319,962

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ตาราง 5 – 14 แสดงเงินเดือนส่วนผู้บริหาร ธุรกิจขนาดเล็ก –เข้าอาคาร

2. ธุรกิจขนาดเล็ก - เข้าอาคาร เงินลงทุนไม่ถึง 1 ล้านบาท		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1		155,600	163,380	171,549	180,126	189,133
สถานประกอบการที่ 2		159,000	166,950	175,298	184,062	193,265
สถานประกอบการที่ 3		172,500	181,125	190,181	199,690	209,675
สถานประกอบการที่ 4		188,000	197,400	207,270	217,634	228,515
สถานประกอบการที่ 5		192,400	202,020	212,121	222,727	233,863
สถานประกอบการที่ 6		165,500	173,775	182,464	191,587	201,166
สถานประกอบการที่ 7		145,000	152,250	159,863	167,856	176,248
สถานประกอบการที่ 8		184,600	193,830	203,522	213,698	224,382
	รวม	1,362,600	1,430,730	1,502,268	1,577,380	1,656,247
	เฉลี่ย	170,325	178,841	187,784	197,173	207,031

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

เงินเดือนพนักงาน หมายถึง เงินเดือนพนักงานประจำสำนักงาน พนักงานนวด แม่บ้าน ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามตารางที่ 5 -15 ถึง 5-17

ตาราง 5 – 15 แสดงเงินเดือน พนักงานรัฐกิจเคียส์สาขาขนาดใหญ่-ซื้ออาคาร

1.1 ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่ - ซื้ออาคาร เงินลงทุน 9 - 10 ล้าน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	412,400	433,020	454,671	477,405	501,275
สถานประกอบการที่ 2	420,000	441,000	463,050	486,203	510,513
รวม	832,400	874,020	917,721	963,608	1,011,788
เฉลี่ย	416,200	437,010	458,861	481,804	505,894
1.2 ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่ - ซื้ออาคาร เงินลงทุน 5-6 ล้าน					
สถานประกอบการที่ 1	450,000	472,500	496,125	520,931	546,978
สถานประกอบการที่ 2	436,600	458,430	481,352	505,419	530,690
รวม	886,600	930,930	977,477	1,026,350	1,077,668
เฉลี่ย	443,300	465,465	488,739	513,175	538,834
1.3 ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่ - ซื้ออาคาร เงินลงทุน 2-3 ล้าน					
สถานประกอบการที่ 1	330,000	346,500	363,825	382,016	401,117
สถานประกอบการที่ 2	424,000	445,200	467,460	490,833	515,375
รวม	754,000	791,700	831,285	872,849	916,492
เฉลี่ย	377,000	395,850	415,643	436,425	458,246

ตาราง 5 – 16 แสดงเงินเดือนพนักงาน ธุรกิจเคอร์เซอร์ขนาดใหญ่-เช่าอาคาร

1.4 ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่ - เช่าอาคาร เงินลงทุน 1 - 1.5

ล้านบาท

สถานประกอบการที่ 1

สถานประกอบการที่ 2

สถานประกอบการที่ 3

สถานประกอบการที่ 4

สถานประกอบการที่ 5

สถานประกอบการที่ 6

รวม

เฉลี่ย

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	427,000	448,350	470,768	494,306	519,021
สถานประกอบการที่ 2	325,000	341,250	358,313	376,228	395,040
สถานประกอบการที่ 3	311,000	326,550	342,878	360,021	378,022
สถานประกอบการที่ 4	316,000	331,800	348,390	365,810	384,100
สถานประกอบการที่ 5	300,000	315,000	330,750	347,288	364,652
สถานประกอบการที่ 6	385,000	404,250	424,463	445,686	467,970
รวม	2,064,000	2,167,200	2,275,562	2,389,339	2,508,805
เฉลี่ย	344,000	361,200	379,260	398,223	418,134

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ตาราง 5 – 17 แสดงเงินเดือนพนักงาน ธุรกิจเคสขนาดเล็ก-เช่าอาคาร

2. ธุรกิจขนาดเล็ก - เช่าอาคาร เงินลงทุนไม่ถึง 1 ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	220,000	231,000	242,550	254,678	267,411
สถานประกอบการที่ 2	226,000	237,300	249,165	261,623	274,704
สถานประกอบการที่ 3	214,000	224,700	235,935	247,732	260,118
สถานประกอบการที่ 4	248,000	260,400	273,420	287,091	301,446
สถานประกอบการที่ 5	320,000	336,000	352,800	370,440	388,962
สถานประกอบการที่ 6	230,000	241,500	253,575	266,254	279,566
สถานประกอบการที่ 7	212,000	222,600	233,730	245,417	257,687
สถานประกอบการที่ 8	235,000	246,750	259,088	272,042	285,644
รวม	1,905,000	2,000,250	2,100,263	2,205,277	2,315,538
เฉลี่ย	238,125	250,031	262,533	275,660	289,442

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

วัสดุใช้ไป หมายถึง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับน้ำมันหอมระเหย เทียนหอม ครีมนวด ครีมบำรุงที่ใช้สำหรับการให้บริการ ซึ่งมีรายละเอียดตามตารางที่ 5-18 ถึง 5-20 ตาราง 5 – 18 แสดงรายละเอียดของวัสดุใช้ไป ธุรกิจเดี่ยวสาขาขนาดใหญ่- ซ็้ออาคาร

1.1 ธุรกิจสาขา ขนาดใหญ่ - ซ็้ออาคาร เงินลงทุน 9 - 10 ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	178,970	187,919	197,314	207,180	217,539
สถานประกอบการที่ 2	211,030	221,582	232,661	244,294	256,508
รวม	390,000	409,500	429,975	451,474	474,047
เฉลี่ย	195,000	204,750	214,988	225,737	237,024

1.2 ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่ - ซ็้ออาคาร เงินลงทุน 5-6 ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	192,000	201,600	211,680	222,264	233,377
สถานประกอบการที่ 2	225,000	236,250	248,063	260,466	273,489
รวม	417,000	437,850	459,743	482,730	506,866
เฉลี่ย	208,500	218,925	229,871	241,365	253,433

1.3 ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่ - ซ็้ออาคาร เงินลงทุน 2-3 ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	168,000	176,400	185,220	194,481	204,205
สถานประกอบการที่ 2	220,000	231,000	242,550	254,678	267,411
รวม	388,000	407,400	427,770	449,159	471,616
เฉลี่ย	194,000	203,700	213,885	224,579	235,808

ตาราง 5 – 19 แสดงรายละเอียดของวัสดุที่ใช้ไป ธุรกิจเคย์สขนาดใหญ่ - เซ้าอาคาร

1.4 ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่ - เซ้าอาคาร เงินลงทุน 1 - 1.5

ล้านบาท

สถานประกอบการที่ 1

สถานประกอบการที่ 2

สถานประกอบการที่ 3

สถานประกอบการที่ 4

สถานประกอบการที่ 5

สถานประกอบการที่ 6

รวม

เฉลี่ย

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	200,490	210,515	221,040	232,092	243,697
สถานประกอบการที่ 2	170,000	178,500	187,425	196,796	206,636
สถานประกอบการที่ 3	174,890	183,635	192,816	202,457	212,580
สถานประกอบการที่ 4	165,000	173,250	181,913	191,008	200,559
สถานประกอบการที่ 5	154,640	162,372	170,491	179,015	187,966
สถานประกอบการที่ 6	185,000	194,250	203,963	214,161	224,869
รวม	1,050,020	1,102,521	1,157,647	1,215,529	1,276,306
เฉลี่ย	175,003	183,754	192,941	202,588	212,718

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ตาราง 5 – 20 แสดงรายละเอียดของวัสดุที่ใช้ไป ธุรกิจเคย์สขนาดเล็ก-เช่าอาคาร

2. ธุรกิจขนาดเล็ก - เช่าอาคาร เงินลงทุนไม่ถึง 1 ล้านบาท

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	126,030	132,332	138,948	145,895	153,190
สถานประกอบการที่ 2	115,680	121,464	127,537	133,914	140,610
สถานประกอบการที่ 3	129,750	136,238	143,049	150,202	157,712
สถานประกอบการที่ 4	134,600	141,330	148,397	155,816	163,607
สถานประกอบการที่ 5	156,500	164,325	172,541	181,168	190,227
สถานประกอบการที่ 6	124,370	130,589	137,118	143,974	151,173
สถานประกอบการที่ 7	130,050	136,553	143,380	150,549	158,077
สถานประกอบการที่ 8	150,000	157,500	165,375	173,644	182,326
รวม	1,066,980	1,120,329	1,176,345	1,235,163	1,296,921
เฉลี่ย	133,373	140,041	147,043	154,395	162,115

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ค่าเช่าอาคาร : ค่าเช่าอาคารสถานที่ ซึ่งมีรายละเอียดตามตารางที่ 5 – 21 ถึง 5-22

ตาราง 5 – 21 แสดงรายละเอียดของค่าเช่าอาคาร ธุรกิจเคหะสถานขนาดใหญ่- เช่าอาคาร

1.4 ธุรกิจสถานขนาดใหญ่ - เช่าอาคาร เงินลงทุน 1 - 1.5 ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
สถานประกอบการที่ 2	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
สถานประกอบการที่ 3	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000
สถานประกอบการที่ 4	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
สถานประกอบการที่ 5	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
สถานประกอบการที่ 6	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000
รวม	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
เฉลี่ย	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000

55

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากสัญญาเช่าอาคารที่มีอายุ 5 ปี โดยราคาค่าเช่าอาคาร ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ และสภาพของอาคารก่อนทำการปรับปรุง

ตาราง 5 – 22 แสดงรายละเอียดของค่าเช่าอาคาร ธุรกิจเคย์สขนาดเล็ก - เช่าอาคาร

2 ธุรกิจขนาดเล็ก - เช่าอาคาร เงินลงทุนน้อยกว่า 1 ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
สถานประกอบการที่ 2	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
สถานประกอบการที่ 3	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
สถานประกอบการที่ 4	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
สถานประกอบการที่ 5	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000
สถานประกอบการที่ 6	204,000	204,000	204,000	204,000	204,000
สถานประกอบการที่ 7	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
สถานประกอบการที่ 8	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
รวม	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
เฉลี่ย	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1- 5 ได้จากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ สัญญาเช่ามีอายุ 5 ปี โดยราคาค่าเช่าอาคาร ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ และสภาพของอาคารก่อนทำการปรับปรุง

ค่าน้ำ-ค่าไฟฟ้า คือ ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ที่ใช้ในธุรกิจสปาซึ่งมีรายละเอียดตามตารางที่ 5-23 ถึง 5-25

ตาราง 5 - 23 ตารางแสดงรายละเอียดค่าน้ำ – ค่าไฟฟ้า ของธุรกิจเคย์สปาขนาดใหญ่-ชื้ออาคาร

1.1 ธุรกิจสปา ขนาดใหญ่ - ชื้ออาคาร เงินลงทุน 9 - 10 ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	90,000	94,500	99,225	104,186	109,396
สถานประกอบการที่ 2	101,000	106,050	111,353	116,920	122,766
รวม	191,000	200,550	210,578	221,106	232,162
เฉลี่ย	95,500	100,275	105,289	110,553	116,081

1.2 ธุรกิจสปาขนาดใหญ่ - ชื้ออาคาร เงินลงทุน 5-6 ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	109,870	115,364	121,132	127,188	133,548
สถานประกอบการที่ 2	120,000	126,000	132,300	138,915	145,861
รวม	229,870	241,364	253,432	266,103	279,408
เฉลี่ย	114,935	120,682	126,716	133,052	139,704

1.3 ธุรกิจสปาขนาดใหญ่ - ชื้ออาคาร เงินลงทุน 2-3 ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	80,000	84,000	88,200	92,610	97,241
สถานประกอบการที่ 2	99,479	104,453	109,676	115,159	120,917
รวม	179,479	188,453	197,876	207,769	218,158
เฉลี่ย	89,740	94,226	98,938	103,885	109,079

ตาราง 5 - 24 ตารางแสดงรายละเอียดค่าน้ำ – ค่าไฟฟ้า ของธุรกิจเคหะสถานขนาดใหญ่ – เช่าอาคาร

1.4 ธุรกิจสถานขนาดใหญ่ - เช่าอาคาร เงินลงทุน 1 - 1.5 ล้านบาท

- สถานประกอบการที่ 1
- สถานประกอบการที่ 2
- สถานประกอบการที่ 3
- สถานประกอบการที่ 4
- สถานประกอบการที่ 5
- สถานประกอบการที่ 6

รวม
เฉลี่ย

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	90,000	94,500	99,225	104,186	109,396
สถานประกอบการที่ 2	91,000	95,550	100,328	105,344	110,611
สถานประกอบการที่ 3	85,655	89,938	94,435	99,156	104,114
สถานประกอบการที่ 4	87,000	91,350	95,918	100,713	105,749
สถานประกอบการที่ 5	86,000	90,300	94,815	99,556	104,534
สถานประกอบการที่ 6	79,000	82,950	87,098	91,452	96,025
รวม	518,655	544,588	571,817	600,408	630,428
เฉลี่ย	86,443	90,765	95,303	100,068	105,071

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ตาราง 5 - 25 ตารางแสดงรายละเอียดค่าน้ำ – ค่าไฟฟ้า ของธุรกิจเคหะสาขาขนาดเล็ก – เช่าอาคาร

2. ธุรกิจสาขาขนาดเล็ก - เช่าอาคาร เงินลงทุนไม่ถึง 1 ล้านบาท

- สถานประกอบการที่ 1
- สถานประกอบการที่ 2
- สถานประกอบการที่ 3
- สถานประกอบการที่ 4
- สถานประกอบการที่ 5
- สถานประกอบการที่ 6
- สถานประกอบการที่ 7
- สถานประกอบการที่ 8

รวม
เฉลี่ย

ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
60,000	63,000	66,150	69,458	72,930
55,000	57,750	60,638	63,669	66,853
60,000	63,000	66,150	69,458	72,930
76,500	80,325	84,341	88,558	92,986
86,000	90,300	94,815	99,556	104,534
56,500	59,325	62,291	65,406	68,676
65,000	68,250	71,663	75,246	79,008
69,996	73,496	77,171	81,029	85,081
528,996	555,446	583,218	612,379	642,998
66,125	69,431	72,902	76,547	80,375

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ค่าโทรศัพท์ หมายถึง ค่าโทรศัพท์ ที่ใช้ในธุรกิจสภา ซึ่งมีรายละเอียดตามตารางที่ 5-26 ถึง 5-28

ตาราง 5 - 26 ตารางแสดงรายละเอียดค่าโทรศัพท์ของธุรกิจเดี่ยวสภาขนาดใหญ่ - ชื้ออาคาร

1.1 ธุรกิจสภา ขนาดใหญ่ - ชื้ออาคาร เงินลงทุน 9 - 10 ล้านบาท

สถานประกอบการที่ 1

สถานประกอบการที่ 2

รวม

เฉลี่ย

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	15,000	15,750	16,538	17,364	18,233
สถานประกอบการที่ 2	16,000	16,800	17,640	18,522	19,448
รวม	31,000	32,550	34,178	35,886	37,681
เฉลี่ย	15,500	16,275	17,089	17,943	18,840

1.2 ธุรกิจสภาขนาดใหญ่ - ชื้ออาคาร เงินลงทุน 5-6 ล้านบาท

สถานประกอบการที่ 1

สถานประกอบการที่ 2

รวม

เฉลี่ย

สถานประกอบการที่ 1	18,000	18,900	19,845	20,837	21,879
สถานประกอบการที่ 2	18,000	18,900	19,845	20,837	21,879
รวม	36,000	37,800	39,690	41,675	43,758
เฉลี่ย	18,000	18,900	19,845	20,837	21,879

1.3 ธุรกิจสภาขนาดใหญ่ - ชื้ออาคาร เงินลงทุน 2-3 ล้านบาท

สถานประกอบการที่ 1

สถานประกอบการที่ 2

รวม

เฉลี่ย

สถานประกอบการที่ 1	13,000	13,650	14,333	15,049	15,802
สถานประกอบการที่ 2	16,000	16,800	17,640	18,522	19,448
รวม	29,000	30,450	31,973	33,571	35,250
เฉลี่ย	14,500	15,225	15,986	16,786	17,625

ตาราง 5 - 27 ตารางแสดงรายละเอียดค่าโทรศัพท์ของรัฐกิจเคหะสาขาขนาดใหญ่ - เช่าอาคาร

1.4 รัฐกิจสาขาขนาดใหญ่ - เช่าอาคาร เงินลงทุน 1 - 1.5 ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	15,000	15,750	16,538	17,364	18,233
สถานประกอบการที่ 2	12,000	12,600	13,230	13,892	14,586
สถานประกอบการที่ 3	12,000	12,600	13,230	13,892	14,586
สถานประกอบการที่ 4	15,000	15,750	16,538	17,364	18,233
สถานประกอบการที่ 5	18,000	18,900	19,845	20,837	21,879
สถานประกอบการที่ 6	16,000	16,800	17,640	18,522	19,448
รวม	88,000	92,400	97,020	101,871	106,965
เฉลี่ย	14,667	15,400	16,170	16,979	17,827

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ตาราง 5 - 28 ตารางแสดงรายละเอียดค่าโทรศัพท์ของรัฐกิจเคหะสาขาขนาดเล็ก - เช่าอาคาร

2. ธุรกิจสาขาขนาดเล็ก - เช่าอาคาร เงินลงทุนไม่ถึง 1 ล้านบาท

- สถานประกอบการที่ 1
- สถานประกอบการที่ 2
- สถานประกอบการที่ 3
- สถานประกอบการที่ 4
- สถานประกอบการที่ 5
- สถานประกอบการที่ 6
- สถานประกอบการที่ 7
- สถานประกอบการที่ 8

รวม
เฉลี่ย

ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
6,600	6,930	7,277	7,640	8,022
5,700	5,985	6,284	6,598	6,928
5,900	6,195	6,505	6,830	7,171
8,700	9,135	9,592	10,071	10,575
7,000	7,350	7,718	8,103	8,509
6,100	6,405	6,725	7,062	7,415
8,050	8,453	8,875	9,319	9,785
7,950	8,348	8,765	9,203	9,663
56,000	58,800	61,740	64,827	68,068
7,000	7,350	7,718	8,103	8,509

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

คำโฆษณา หมายถึง ค่าประชาสัมพันธ์ ตามสื่อต่าง ๆ ซึ่งมีรายละเอียดตามตารางที่ 5-29 ถึง 5-31

ตาราง 5 - 29 ตารางแสดงรายละเอียดคำโฆษณาของรัฐกิจเคหะสาขาขนาดใหญ่ – ซ้ออาคาร

1.1 ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่ - ซ้ออาคาร เงินลงทุน 9 - 10 ล้านบาท		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1		96,000	100,800	105,840	111,132	116,689
สถานประกอบการที่ 2		96,000	100,800	105,840	111,132	116,689
รวม		192,000	201,600	211,680	222,264	233,377
เฉลี่ย		96,000	100,800	105,840	111,132	116,689

1.2 ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่ - ซ้ออาคาร เงินลงทุน 5-6 ล้านบาท		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1		108,000	113,400	119,070	125,024	131,275
สถานประกอบการที่ 2		108,000	113,400	119,070	125,024	131,275
รวม		216,000	226,800	238,140	250,047	262,549
เฉลี่ย		108,000	113,400	119,070	125,024	131,275

1.3 ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่ - ซ้ออาคาร เงินลงทุน 2-3 ล้านบาท		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1		78,000	81,900	85,995	90,295	94,809
สถานประกอบการที่ 2		96,000	100,800	105,840	111,132	116,689
รวม		174,000	182,700	191,835	201,427	211,498
เฉลี่ย		87,000	91,350	95,918	100,713	105,749

ตาราง 5 - 30 ตารางแสดงรายละเอียดค่าโฆษณาของธุรกิจเคหะสาขาขนาดใหญ่-เช่าอาคาร

1.4 ธุรกิจสาขาขนาดใหญ่ - เช่าอาคาร เงินลงทุน 1 - 1.5 ล้านบาท

- สถานประกอบการที่ 1
- สถานประกอบการที่ 2
- สถานประกอบการที่ 3
- สถานประกอบการที่ 4
- สถานประกอบการที่ 5
- สถานประกอบการที่ 6

รวม
เฉลี่ย

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	96,000	100,800	105,840	111,132	116,689
สถานประกอบการที่ 2	72,000	75,600	79,380	83,349	87,516
สถานประกอบการที่ 3	84,000	88,200	92,610	97,241	102,103
สถานประกอบการที่ 4	72,000	75,600	79,380	83,349	87,516
สถานประกอบการที่ 5	78,000	81,900	85,995	90,295	94,809
สถานประกอบการที่ 6	84,000	88,200	92,610	97,241	102,103
รวม	486,000	510,300	535,815	562,606	590,736
เฉลี่ย	81,000	85,050	89,303	93,768	98,456

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ตาราง 5 - 31 ตารางแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายของธุรกิจเคหะสถานขนาดเล็ก – เช่าอาคาร

2. ธุรกิจสถานขนาดเล็ก - เช่าอาคาร เงินลงทุนไม่ถึง 1 ล้านบาท

- สถานประกอบการที่ 1
- สถานประกอบการที่ 2
- สถานประกอบการที่ 3
- สถานประกอบการที่ 4
- สถานประกอบการที่ 5
- สถานประกอบการที่ 6
- สถานประกอบการที่ 7
- สถานประกอบการที่ 8

รวม
เฉลี่ย

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	48,000	50,400	52,920	55,566	58,344
สถานประกอบการที่ 2	48,000	50,400	52,920	55,566	58,344
สถานประกอบการที่ 3	54,000	56,700	59,535	62,512	65,637
สถานประกอบการที่ 4	54,000	56,700	59,535	62,512	65,637
สถานประกอบการที่ 5	48,000	50,400	52,920	55,566	58,344
สถานประกอบการที่ 6	36,000	37,800	39,690	41,675	43,758
สถานประกอบการที่ 7	36,000	37,800	39,690	41,675	43,758
สถานประกอบการที่ 8	48,000	50,400	52,920	55,566	58,344
รวม	372,000	390,600	410,130	430,637	452,168
เฉลี่ย	46,500	48,825	51,266	53,830	56,521

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 ได้มาจากการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

คำนำหน้า หมายถึง ค่าตอบแทนสำหรับกลุ่มบริษัทท่องเที่ยว หรือบุคคลนำเที่ยวที่พาลูกค้ามาใช้บริการ ซึ่งคิดผันแปรตามยอดขาย โดยมีรายละเอียดตาม
ตารางที่ 5-32 ถึง 5-34

ตาราง 5 - 32 ตารางแสดงรายละเอียดคำนำหน้าสำหรับธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ – ซ้ออาคาร

1.1 ธุรกิจสปา ขนาดใหญ่ - ซ้ออาคาร เงินลงทุน 9 - 10 ล้านบาท

สถานประกอบการที่ 1

สถานประกอบการที่ 2

รวม

เฉลี่ย

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	162,000	170,100	178,605	187,535	196,912
สถานประกอบการที่ 2	180,000	189,000	198,450	208,373	218,791
รวม	342,000	359,100	377,055	395,908	415,703
เฉลี่ย	171,000	179,550	188,528	197,954	207,852

1.2 ธุรกิจสปาขนาดใหญ่ - ซ้ออาคาร เงินลงทุน 5-6 ล้านบาท

สถานประกอบการที่ 1

สถานประกอบการที่ 2

รวม

เฉลี่ย

สถานประกอบการที่ 1	175,000	183,750	192,938	202,584	212,714
สถานประกอบการที่ 2	180,000	189,000	198,450	208,373	218,791
รวม	355,000	372,750	391,388	410,957	431,505
เฉลี่ย	177,500	186,375	195,694	205,478	215,752

1.3 ธุรกิจสปาขนาดใหญ่ - ซ้ออาคาร เงินลงทุน 2-3 ล้านบาท

สถานประกอบการที่ 1

สถานประกอบการที่ 2

รวม

เฉลี่ย

สถานประกอบการที่ 1	133,000	139,650	146,633	153,964	161,662
สถานประกอบการที่ 2	165,000	173,250	181,913	191,008	200,559
รวม	298,000	312,900	328,545	344,972	362,221
เฉลี่ย	149,000	156,450	164,273	172,486	181,110

ตาราง 5 - 33 ตารางแสดงรายละเอียดค่านายหน้าสำหรับธุรกิจเคหะสภายุทธศาสตร์ขนาดใหญ่ – เช่าอาคาร

1.4 ธุรกิจสภายุทธศาสตร์ขนาดใหญ่ - เช่าอาคาร เงินลงทุน 1 - 1.5 ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	176,000	184,800	194,040	203,742	213,929
สถานประกอบการที่ 2	115,000	120,750	126,788	133,127	139,783
สถานประกอบการที่ 3	120,000	126,000	132,300	138,915	145,861
สถานประกอบการที่ 4	125,000	131,250	137,813	144,703	151,938
สถานประกอบการที่ 5	127,000	133,350	140,018	147,018	154,369
สถานประกอบการที่ 6	125,000	131,250	137,813	144,703	151,938
รวม	788,000	827,400	868,770	912,209	957,819
เฉลี่ย	131,333	137,900	144,795	152,035	159,636

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 คำนวณตามยอดขาย

ตาราง 5 - 34 ตารางแสดงรายละเอียดค่านายหน้าสำหรับธุรกิจสปาขนาดเล็ก - เช้าอาคาร

2. ธุรกิจสปาขนาดเล็ก - เช้าอาคาร เงินลงทุนไม่ถึง 1 ล้านบาท

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
สถานประกอบการที่ 1	80,000	84,000	88,200	92,610	97,241
สถานประกอบการที่ 2	55,000	57,750	60,638	63,669	66,853
สถานประกอบการที่ 3	70,000	73,500	77,175	81,034	85,085
สถานประกอบการที่ 4	69,000	72,450	76,073	79,876	83,870
สถานประกอบการที่ 5	98,000	102,900	108,045	113,447	119,120
สถานประกอบการที่ 6	80,000	84,000	88,200	92,610	97,241
สถานประกอบการที่ 7	78,000	81,900	85,995	90,295	94,809
สถานประกอบการที่ 8	87,000	91,350	95,918	100,713	105,749
รวม	617,000	647,850	680,243	714,255	749,967
เฉลี่ย	77,125	80,981	85,030	89,282	93,746

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้มาจากสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ข้อมูลปีที่ 2-5 คำนวณตามยอดขาย

ตาราง 5-35 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของธุรกิจเคสศึกษา ขนาดใหญ่- ซ้ออาคาร เงินลงทุน 9-10 ล้านบาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	หมายเหตุ
เงินเดือนส่วนบริหาร	331,650	348,233	365,645	383,926	403,123	จากตารางที่ 5-12
เงินเดือนส่วนปฏิบัติการ	416,200	437,010	458,861	481,804	505,894	จากตารางที่ 5-15
วัสดุทั่วไป	195,000	204,750	214,988	225,737	237,024	จากตารางที่ 5-18
ค่าน้ำ - ค่าไฟฟ้า	95,500	100,275	105,289	110,553	116,081	จากตารางที่ 5-23
ค่าโทรศัพท์	15,500	16,275	17,089	17,943	18,840	จากตารางที่ 5-26
ค่าโฆษณา	96,000	100,800	105,840	111,132	116,689	จากตารางที่ 5-29
ค่านายหน้า	171,000	179,550	188,528	197,954	207,852	จากตารางที่ 5-32
รวม	1,320,850	1,386,893	1,456,240	1,529,049	1,605,503	

ตาราง 5-36 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของธุรกิจเคย์สเปา ขนาดใหญ่- ซ้ออาคาร เงินลงทุน 5 - 6 ล้านบาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	หมายเหตุ
เงินเดือนส่วนบริหาร	327,000	343,350	360,518	378,544	397,471	จากตารางที่ 5-12
เงินเดือนส่วนปฏิบัติการ	443,300	465,465	488,739	513,175	538,834	จากตารางที่ 5-15
วัสดุใช้ไป	208,500	218,925	229,871	241,365	253,433	จากตารางที่ 5-18
ค่าน้ำ - ค่าไฟฟ้า	114,935	120,682	126,716	133,052	139,704	จากตารางที่ 5-23
ค่าโทรศัพท์	18,000	18,900	19,845	20,837	21,879	จากตารางที่ 5-26
ค่าโฆษณา	108,000	113,400	119,070	125,024	131,275	จากตารางที่ 5-29
ค่านายหน้า	177,500	186,375	195,694	205,478	215,752	จากตารางที่ 5-32
รวม	1,397,235	1,467,097	1,540,453	1,617,475	1,698,348	

ตาราง 5-37 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของธุรกิจเคย์สลา ขนาดใหญ่ - ซึ้ออาคาร เงินลงทุน 2 - 3 ล้านบาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	หมายเหตุ
เงินเดือนส่วนบริหาร	275,613	283,868	298,061	312,964	328,612	จากตารางที่ 5-12
เงินเดือนส่วนปฏิบัติการ	377,000	395,850	415,643	436,425	458,246	จากตารางที่ 5-15
วัสดุใช้ไป	194,000	203,700	213,885	224,579	235,808	จากตารางที่ 5-18
ค่าน้ำ - ค่าไฟฟ้า	89,740	94,226	98,938	103,885	109,079	จากตารางที่ 5-23
ค่าโทรศัพท์	14,500	15,225	15,986	16,786	17,625	จากตารางที่ 5-26
ค่าโฆษณา	87,000	91,350	95,918	100,713	105,749	จากตารางที่ 5-29
ค่านายหน้า	149,000	156,450	164,273	172,486	181,110	จากตารางที่ 5-32
รวม	1,186,853	1,240,669	1,302,704	1,367,838	1,436,229	

ตาราง 5-38 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของธุรกิจเคย์สเปา ขนาดใหญ่- เช่าอาคาร เงินลงทุน 1-1.5 ล้านบาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	หมายเหตุ
เงินเดือนส่วนบริหาร	263,233	276,395	290,215	304,726	319,962	จากตารางที่ 5-13
เงินเดือนส่วนปฏิบัติการ	344,000	361,200	379,260	398,223	418,134	จากตารางที่ 5-16
วัสดุทั่วไป	175,003	183,754	192,941	202,588	212,718	จากตารางที่ 5-19
ค่าเช่าอาคาร	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	จากตารางที่ 5-21
ค่าน้ำ - ค่าไฟฟ้า	86,443	90,765	95,303	100,068	105,071	จากตารางที่ 5-24
ค่าโทรศัพท์	14,667	15,400	16,170	16,979	17,827	จากตารางที่ 5-27
ค่าโฆษณา	81,000	85,050	89,303	93,768	98,456	จากตารางที่ 5-30
ค่านายหน้า	131,333	137,900	144,795	152,035	159,636	จากตารางที่ 5-33
รวม	1,395,679	1,450,464	1,507,987	1,568,387	1,631,804	

ตาราง 5-39 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของธุรกิจสปาประเภทเคย์สปา ขนาดเล็ก-เช่าอาคาร เงินลงทุนไม่เกิน 1 ล้านบาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	หมายเหตุ
เงินเดือนส่วนบริหาร	170,325	178,841	187,784	197,173	207,031	จากตารางที่ 5-14
เงินเดือนส่วนปฏิบัติการ	238,125	250,031	262,533	275,660	289,442	จากตารางที่ 5-17
วัสดุทั่วไป	133,373	140,041	147,043	154,395	162,115	จากตารางที่ 5-20
ค่าเช่าอาคาร	225,000	225,000	225,000	225,000	225,000	จากตารางที่ 5-22
ค่าน้ำ - ค่าไฟฟ้า	66,125	69,431	72,902	76,547	80,375	จากตารางที่ 5-25
ค่าโทรศัพท์	7,000	7,350	7,718	8,103	8,509	จากตารางที่ 5-28
ค่าโฆษณา	46,500	48,825	51,266	53,830	56,521	จากตารางที่ 5-31
ค่านายหน้า	77,125	80,981	85,030	89,282	93,746	จากตารางที่ 5-37
รวม	963,573	1,000,500	1,039,276	1,079,990	1,122,739	

รายได้ของธุรกิจสปา ประเภทเดย์สปา (Day Spa)

ธุรกิจสปา มีรายได้จากการให้บริการ ตามรายละเอียดการให้บริการของแต่ละสปาโดยเรียกว่าสปาเมนู กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของธุรกิจสปาจะเป็นชาวต่างประเทศมีทั้ง อังกฤษ อเมริกา จีน ญี่ปุ่น ดังนั้นจะเห็นได้ว่าธุรกิจเดย์สปาส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ โรงแรม และอาคารชุด รายละเอียดมีดังต่อไปนี้

ตาราง 5-40 แสดงรายละเอียดที่มาของรายได้ ธุรกิจเดย์สปาขนาดใหญ่ - ซ็้ออาคาร

สถานประกอบการ	กลุ่มลูกค้า	พื้นที่บริการ	อัตราค่าบริการต่อ 2 ชั่วโมง	จำนวนผู้ให้บริการเฉลี่ยต่อวัน	รายได้เฉลี่ยต่อวัน	รายได้เฉลี่ยต่อปี
1.1 ขนาดใหญ่ซ็้ออาคาร ลงทุน 9-10 ล้านบาท						
สถานประกอบการที่ 1	นักศึกษา, ชาวต่างประเทศ	5 ห้อง 3 เตียงทำหน้า	1,350	10	13,500	4,860,000
สถานประกอบการที่ 2	ชาวต่างประเทศ	6 ห้องบริการ	2,100	5	10,500	3,780,000
1.2 ขนาดใหญ่ซ็้ออาคาร ลงทุน 5-6 ล้านบาท						
สถานประกอบการที่ 1	นักศึกษา,แม่บ้าน	6 ห้องบริการ	1,180	9	10,620	3,823,200
สถานประกอบการที่ 2	ชาวต่างประเทศ	3 ห้อง 6 เตียงขนาด	1,240	8	9,920	3,571,200
1.3 ขนาดใหญ่ซ็้ออาคาร ลงทุน 2-3 ล้านบาท						
สถานประกอบการที่ 1	ชาวต่างประเทศ	4 ห้อง	1,450	6	8,700	3,132,000
สถานประกอบการที่ 2	ชาวต่างประเทศ	5 ห้อง	1,550	5	7,750	2,790,000

หมายเหตุ รายละเอียดได้จากการสอบถามจากผู้ประกอบการ

ตาราง 5 – 41 แสดงรายละเอียดที่มาของรายได้ ธุรกิจเคสปลา ขนาดใหญ่-เช่าอาคาร

สถานประกอบการ	กลุ่มลูกค้า	พื้นที่บริการ	อัตราค่าบริการ ต่อ 2 ชั่วโมง	จำนวนผู้ใช้บริการ เฉลี่ยต่อวัน	รายได้เฉลี่ย ต่อวัน	รายได้เฉลี่ย ต่อปี
2.ขนาดใหญ่ - เช่าอาคาร						
สถานประกอบการที่ 1	ชาวต่างประเทศ	4 ห้อง	1,130	8	9,040	3,254,400
สถานประกอบการที่ 2	ชาวต่างประเทศ	5 ห้อง	1,050	7	7,350	2,646,000
สถานประกอบการที่ 3	ชาวต่างประเทศ	6 ห้อง	1,320	8	10,560	3,801,600
สถานประกอบการที่ 4	ชาวต่างประเทศ	4 ห้อง	1,120	6	6,720	2,419,200
สถานประกอบการที่ 5	ชาวต่างประเทศ	5 ห้อง	1,480	5	7,400	2,664,000
สถานประกอบการที่ 6	นักศึกษา,แม่บ้าน	3 ห้อง 3 เตียงทำหน้า	970	8	7,760	2,793,600

หมายเหตุ รายละเอียดได้จากการสอบถามจากผู้ประกอบการ

ตาราง 5 – 42 แสดงรายละเอียดที่มาของรายได้ธุรกิจเคย์สปา ขนาดเล็ก – เช้าอาคาร

สถานประกอบการ	กลุ่มลูกค้า	พื้นที่บริการ	อัตราค่าบริการ ต่อ 2 ชั่วโมง	จำนวนผู้ใช้บริการ เฉลี่ยต่อวัน	รายได้เฉลี่ย ต่อวัน	รายได้เฉลี่ย ต่อปี
3.ขนาดเล็ก - เช้าอาคาร						
สถานประกอบการที่ 1	กรุ๊ปทัวร์,แม่บ้าน	2 ห้อง 2 นวดเท้า	795	5	3,975	1,431,000
สถานประกอบการที่ 2	ชาวต่างประเทศ	2 ห้อง 3 นวดเท้า	690	4	2,760	993,600
สถานประกอบการที่ 3	ชาวต่างประเทศ	3 ห้องนวด	815	5	4,075	1,467,000
สถานประกอบการที่ 4	ชาวต่างประเทศ	1 ห้อง 3 นวดเท้า	420	8	3,360	1,209,600
สถานประกอบการที่ 5	แม่บ้าน,นักศึกษา	2 ห้อง 3 นวดหน้า	450	8	3,600	1,296,000
สถานประกอบการที่ 6	ชาวต่างประเทศ	2 ห้อง,2 นวดเท้า	920	4	3,680	1,324,800
สถานประกอบการที่ 7	แม่บ้าน,นักศึกษา	1 ห้อง 3 นวดหน้า	485	9	4,365	1,571,400
สถานประกอบการที่ 8	ชาวต่างประเทศ	2 ห้อง 2 นวดเท้า	740	5	3,700	1,332,000

หมายเหตุ รายละเอียดได้จากการสอบถามจากผู้ประกอบการ

รายละเอียดการคำนวณประมาณการรายรับที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5

ประมาณการรายรับปีที่ 1 ข้อมูลจากรายได้เฉลี่ยต่อปี ของตารางที่ 5-40 ถึง 5-42

ประมาณการรายรับปีต่อไป = ประมาณการรายรับปีที่ผ่านมา + $(\frac{5}{100} \times \text{รายรับของปีที่ผ่านมา})$

ตัวอย่าง รายรับปีที่ 1 ธุรกิจเคย์สปาขนาดใหญ่-ซื้ออาคาร = 4,860,000 บาท (ตาราง 5-43)

รายรับปีที่ 2 ธุรกิจเคย์สปาขนาดใหญ่-ซื้ออาคาร = $4,860,000 + (\frac{5}{100} \times 4,860,000)$
= 5,103,000 บาท

การประมาณการรายรับของธุรกิจเคย์สปา จะใช้วิธีการคำนวณโดยวิธีเดียวกัน ตามตารางที่ 5-43 ถึง 5-45

ตาราง 5 – 43 แสดงประมาณการรายรับ ของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่-ซื้ออาคาร

สถานประกอบการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
1.1 ซื้ออาคาร ลงทุน 9-10 ล้าน					
สถานประกอบการที่ 1	4,860,000	5,103,000	5,358,150	5,626,058	5,907,360
สถานประกอบการที่ 2	3,780,000	3,969,000	4,167,450	4,375,823	4,594,614
รวม	8,640,000	9,072,000	9,525,600	10,001,880	10,501,974
เฉลี่ย	4,320,000	4,536,000	4,762,800	5,000,940	5,250,987
1.2 ซื้ออาคาร ลงทุน 5-6 ล้าน					
สถานประกอบการที่ 1	3,823,200	4,014,360	4,215,078	4,425,832	4,647,123
สถานประกอบการที่ 2	3,571,200	3,749,760	3,937,248	4,134,110	4,340,816
รวม	7,394,400	7,764,120	8,152,326	8,559,942	8,987,939
เฉลี่ย	3,697,200	3,882,060	4,076,163	4,279,971	4,493,970
1.3 ซื้ออาคาร ลงทุน 2-3 ล้าน					
สถานประกอบการที่ 1	3,132,000	3,288,600	3,453,030	3,625,682	3,806,966
สถานประกอบการที่ 2	2,790,000	2,929,500	3,075,975	3,229,774	3,391,262
รวม	5,922,000	6,218,100	6,529,005	6,855,455	7,198,228
เฉลี่ย	2,961,000	3,109,050	3,264,503	3,427,728	3,599,114

ตาราง 5 – 44 แสดงประมาณการรายรับ ของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ – เช้าอาคาร

สถานประกอบการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
2.ขนาดใหญ่ - เช้าอาคาร					
สถานประกอบการที่ 1	3,254,400	3,417,120	3,587,976	3,767,375	3,955,744
สถานประกอบการที่ 2	2,646,000	2,778,300	2,917,215	3,063,076	3,216,230
สถานประกอบการที่ 3	3,801,600	3,991,680	4,191,264	4,400,827	4,620,869
สถานประกอบการที่ 4	2,419,200	2,540,160	2,667,168	2,800,526	2,940,553
สถานประกอบการที่ 5	2,664,000	2,797,200	2,937,060	3,083,913	3,238,109
สถานประกอบการที่ 6	2,793,600	2,933,280	3,079,944	3,233,941	3,395,638
รวม	17,578,800	18,457,740	19,380,627	20,349,658	21,367,141
เฉลี่ย	2,929,800	3,076,290	3,230,105	3,391,610	3,561,190

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้จากการสอบถามผู้ประกอบการ

ข้อมูลปีที่ 2 – 5 ได้จากการประมาณการที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี

ตาราง 5 – 45 แสดงประมาณการรายรับ ของธุรกิจเคสเปา ขนาดเล็ก – เจ้าอาคาร

สถานประกอบการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
3.ขนาดเล็ก - เจ้าอาคาร					
สถานประกอบการที่ 1	1,431,000	1,502,550	1,577,678	1,656,561	1,739,389
สถานประกอบการที่ 2	993,600	1,043,280	1,095,444	1,150,216	1,207,727
สถานประกอบการที่ 3	1,467,000	1,540,350	1,617,368	1,698,236	1,783,148
สถานประกอบการที่ 4	1,209,600	1,270,080	1,333,584	1,400,263	1,470,276
สถานประกอบการที่ 5	1,296,000	1,360,800	1,428,840	1,500,282	1,575,296
สถานประกอบการที่ 6	1,324,800	1,391,040	1,460,592	1,533,622	1,610,303
สถานประกอบการที่ 7	1,571,400	1,649,970	1,732,469	1,819,092	1,910,047
สถานประกอบการที่ 8	1,332,000	1,398,600	1,468,530	1,541,957	1,619,054
รวม	10,625,400	11,156,670	11,714,504	12,300,229	12,915,240
เฉลี่ย	1,328,175	1,394,584	1,464,313	1,537,529	1,614,405

หมายเหตุ ข้อมูลปีที่ 1 ได้จากการสอบถามผู้ประกอบการ

ข้อมูลปีที่ 2 – 5 ได้จากการประมาณการที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี

ตาราง 5 – 46 แสดงกระแสเงินสดรับและจ่ายของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่-ชื่ออาคาร เงินลงทุน 9-10 ล้านบาท

รายการ	ปีที่ลงทุน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	หมายเหตุ
กระแสเงินสดรับ							
รายได้		4,320,000	4,536,000	4,762,800	5,000,940	5,250,987	จากตารางที่ 5-43
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	9,745,500						จากตารางที่ 5-9
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		1,320,850	1,386,893	1,456,240	1,529,049	1,605,503	จากตารางที่ 5-35
ภาษีเงินได้อัตราร้อยละ 30		899,745	944,732	991,968	1,041,567	1,093,645	
รวมกระแสเงินสดจ่าย	9,745,500	2,220,595	2,331,625	2,448,208	2,570,616	2,699,148	
กระแสเงินสดรับสุทธิ	(9,745,500)	2,099,405	2,204,375	2,314,592	2,430,324	2,551,839	
กระแสเงินสดสะสม	(9,745,500)	(7,646,095)	(5,441,720)	(3,172,128)	(696,804)	1,855,035	

ตาราง 5 – 47 แสดงกระแสเงินสดรับและจ่ายของธุรกิจเคย์สแป ขนาดใหญ่ – ชื่ออาคาร เงินลงทุน 5 – 6 ล้านบาท

รายการ	ปีที่ลงทุน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	หมายเหตุ
กระแสเงินสดรับ							
รายได้		3,697,200	3,882,060	4,076,163	4,279,971	4,493,970	จากตารางที่ 5-43
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	6,153,000						จากตารางที่ 5-9
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		1,397,235	1,467,097	1,540,453	1,617,475	1,698,348	จากตารางที่ 5-36
ภาษีเงินได้ อัตราร้อยละ 30		689,989	727,488	760,713	798,748	838,686	
รวมกระแสเงินสดจ่าย	6,153,000	2,087,224	2,194,585	2,301,166	2,416,223	2,537,034	
กระแสเงินสดรับสุทธิ	(6,153,000)	1,609,976	1,687,475	1,774,997	1,863,748	1,956,936	
กระแสเงินสดสะสม	(6,153,000)	(4,543,024)	(2,855,549)	(1,080,552)	783,196	2,740,132	

ตารางที่ 5 – 48 แสดงกระแสเงินสดรับและจ่ายของธุรกิจเคสศึกษา ขนาดใหญ่ – ชื่ออาคาร เงินลงทุน 2 – 3 ล้านบาท

รายการ	ปีที่ลงทุน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	หมายเหตุ
กระแสเงินสดรับ							
รายได้		2,961,000	3,109,050	3,264,503	3,427,728	3,599,114	จากตารางที่ 5-43
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	2,902,700						จากตารางที่ 5-9
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		1,186,853	1,240,669	1,302,704	1,367,838	1,436,229	จากตารางที่ 5-37
ภาษีเงินได้		372,244	400,514	428,539	457,967	488,865	
รวมกระแสเงินสดจ่าย	2,902,700	1,559,097	1,641,183	1,731,243	1,825,805	1,925,094	
กระแสเงินสดรับสุทธิ	(2,902,700)	1,401,903	1,467,867	1,533,260	1,601,923	1,674,020	
กระแสเงินสดสะสม	(2,902,700)	(1,500,797)	(32,930)	1,500,330	3,102,253	4,776,273	

หมายเหตุ * ภาษีเงินได้คิดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ปี 2548

ตาราง 5 – 49 แสดงกระแสเงินสดรับและจ่ายของธุรกิจเคย์สเปา ขนาดใหญ่- เข้าอาคาร เงินลงทุน 1 – 1.5 ล้านบาท

รายการ	ปีที่ลงทุน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	หมายเหตุ
กระแสเงินสดรับ							
รายได้		2,929,800	3,076,290	3,230,105	3,391,610	3,561,190	จากตารางที่ 5-47
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	1,158,940*						จากตารางที่ 5-10
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		1,395,679	1,450,464	1,507,987	1,568,387	1,631,804	จากตารางที่ 5-38
ภาษีเงินได้		300,236	327,747	356,635	386,966	418,815	
รวมกระแสเงินสดจ่าย	1,158,940	1,695,915	1,778,211	1,864,622	1,955,353	2,050,619	
กระแสเงินสดรับสุทธิ	(1,158,940)	1,233,885	1,298,079	1,365,483	1,436,257	1,510,571	
กระแสเงินสดสะสม	(1,158,940)	74,945	1,373,024	2,738,507	4,174,764	5,685,335	

หมายเหตุ * ค่าใช้จ่ายในการลงทุน – ค่าประกันสัญญาฯ (1,187,940 – 29,000 = 1,158,940)

ภาษีเงินได้คิดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ปี 2548

ตาราง 5 – 50 แสดงกระแสเงินสดรับและจ่ายของธุรกิจเคย์สปา ขนาดเล็ก-เช่าอาคาร เงินลงทุนไม่เกิน 1 ล้านบาท

รายการ	ปีที่ลงทุน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	หมายเหตุ
กระแสเงินสดรับ							
รายได้		1,328,175	1,394,584	1,464,313	1,537,529	1,614,405	จากตารางที่ 5-48
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	599,245*						จากตารางที่ 5-11
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		963,573	1,000,500	1,039,276	1,079,990	1,122,739	จากตารางที่ 5-39
ภาษีเงินได้		26,460	29,408	32,503	35,753	39,166	
รวมกระแสเงินสดจ่าย	599,245	990,033	1,029,908	1,071,779	1,115,743	1,161,905	
กระแสเงินสดสุทธิ	(599,245)	338,142	364,676	392,534	421,786	452,500	
กระแสเงินสดสะสม	(599,245)	(261,103)	103,573	496,107	917,893	1,370,393	

หมายเหตุ * ค่าใช้จ่ายในการลงทุน – ค่าประกันสัญญาฯ (624,995 – 25,750 = 599,245)

ภาษีเงินได้คิดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ปี 2548

วิเคราะห์ด้านผลตอบแทน

ในการวิเคราะห์ทฤษฎีผลตอบแทนจากการลงทุน เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในธุรกิจสปา ประเภทเคย์สปา ผู้ศึกษาได้ใช้การวิเคราะห์ผลตอบแทน 3 วิธี คือ

1. การคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period Method)

ระยะเวลาคืนทุน คือ ระยะเวลาที่กิจการจะได้รับเงินลงทุนเริ่มแรกของโครงการกลับคืนมา ในกรณีที่กระแสเงินสดแต่ละปีไม่เท่ากัน การคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนโดยนำกระแสเงินสดสะสมไปเรื่อย ๆ จนกว่ากระแสเงินสดสะสมเท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรกของโครงการ ซึ่งจะแสดงระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจสปา ประเภทเคย์สปา โดยมีรายละเอียดตามตารางที่ 5-51 ถึง 5-55

ตาราง 5 – 51 แสดงระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ – ซ็้ออาคาร เงินลงทุน 9 -10 ล้านบาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ	กระแสเงินสดสะสม	หมายเหตุ
0	(9,745,500)	(9,745,500)	ใช้ข้อมูลจากตารางที่ 5-46
1	2,099,405	(7,646,095)	
2	2,204,375	(5,441,720)	
3	2,314,592	(3,127,128)	
4	2,430,324	(696,804)	
5	2,551,839	1,855,035	

เงินลงทุนในโครงการเริ่มแรกจำนวน 9,745,500 บาท ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนจะอยู่ระหว่างปีที่ 4 และปีที่ 5 ซึ่งคำนวณได้ดังนี้

เงินลงทุน 9,745,500 บาท

หัก ปีที่ 1 = 2,099,405

ปีที่ 2 = 2,204,375

ปีที่ 3 = 2,314,592

ปีที่ 4 = 2,430,324

คงเหลือ

9,048,696 บาท

696,804 บาท

$$\begin{aligned} \text{ปีที่ 5 กระแสเงินสดรับ } 2,551,839 &= 365 \text{ วัน} \\ \text{กระแสเงินสดรับ } 696,804 &= 365 \times \frac{696,804}{2,551,839} = 99.67 \text{ วัน} \end{aligned}$$

ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ – ซ็้ออาคาร เงินลงทุน
9-10 ล้านบาท เท่ากับ 4 ปี 3 เดือน 10 วัน

ตาราง 5 – 52 แสดงระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ – ซ็้ออาคาร
เงินลงทุน 5 - 6 ล้านบาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ	กระแสเงินสดสะสม	หมายเหตุ
0	(6,153,000)	(6,153,000)	ใช้ข้อมูลจากตาราง ที่ 5-47
1	1,609,976	(4,543,024)	
2	1,687,475	(2,855,549)	
3	1,774,997	(1,080,552)	
4	1,863,748	783,196	
5	1,956,936	2,740,132	

เงินลงทุนในโครงการเริ่มแรกจำนวน 6,153,000 บาท ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนจะอยู่
ระหว่างปีที่ 3 และปีที่ 4 ซึ่งคำนวณได้ ดังนี้

เงินลงทุน 6,153,000 บาท

หัก ปีที่ 1 = 1,609,976

ปีที่ 2 = 1,687,475

ปีที่ 3 = 1,774,997 5,072,448 บาท

คงเหลือ 1,080,552 บาท

ปีที่ 4 กระแสเงินสดรับ 1,863,748 = 365 วัน

กระแสเงินสดรับ 1,080,552 = $365 \times \frac{1,080,552}{1,863,748} = 211.62$ วัน

ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ – ซ็้ออาคาร เงินลงทุน
5 – 6 ล้านบาท เท่ากับ 3 ปี 7 เดือน 2 วัน

ตาราง 5 – 53 แสดงระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่-ซื้ออาคาร เงินลงทุน

2 – 3 ล้านบาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ	กระแสเงินสดสะสม	หมายเหตุ
0	(2,902,700)	(2,902,700)	ใช้ข้อมูลจากตาราง ที่ 5-48
1	1,401,903	(1,500,797)	
2	1,467,867	(32,930)	
3	1,533,260	1,500,330	
4	1,601,923	3,102,253	
5	1,674,020	4,776,273	

เงินลงทุนในโครงการเริ่มแรกจำนวน 2,902,700 บาท ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนจะอยู่ระหว่างปีที่ 2 และปีที่ 3 ซึ่งคำนวณได้ ดังนี้

เงินลงทุน 2,902,700 บาท

หัก ปีที่ 1 = 1,401,903

ปีที่ 2 = 1,467,867 2,869,770 บาท

คงเหลือ 32,930 บาท

ปีที่ 2 กระแสเงินสดรับ 1,533,260 = 365 วัน

กระแสเงินสดรับ 32,930 = 365 x $\frac{32,930}{1,533,260}$ = 7.84 วัน

ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่-ซื้ออาคาร เงินลงทุน

2 – 3 ล้านบาท เท่ากับ 2 ปี 8 วัน

ตาราง 5 – 54 แสดงระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ – เซ้าอาคาร เงินลงทุน

1 -1.5 ล้านบาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ	กระแสเงินสดสะสม	หมายเหตุ
0	(1,158,940)	(1,158,940)	ใช้ข้อมูลจากตาราง ที่ 5-49
1	1,233,885	74,945	
2	1,298,079	1,373,024	
3	1,365,483	2,738,507	
4	1,436,257	4,174,764	
5	1,510,571	5,685,335	

เงินลงทุนในโครงการเริ่มแรกจำนวน 1,158,940 บาท ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนจะอยู่
ระหว่างปีที่ 1 ซึ่งคำนวณได้ ดังนี้

เงินลงทุน 1,158,940

ปีที่ 1 กระแสเงินสดรับ 1,233,885 = 365 วัน

กระแสเงินสดรับ 1,158,940 = $365 \times \frac{1,158,940}{1,233,885}$

= 342.83 วัน

ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ – เซ้าอาคาร เงินลงทุน

1 – 1.5 ล้านบาท เท่ากับ 11 เดือน 13 วัน

ตาราง 5 – 55 แสดงระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจเคย์สปา ขนาดเล็ก- เซ้าอาคาร
เงินลงทุน ไม่เกิน 1 ล้านบาท

ปีที่	กระแสเงินสดรับสุทธิ	กระแสเงินสดสะสม	หมายเหตุ
0	(599,245)	(599,245)	ใช้ข้อมูลจากตาราง ที่ 5-50
1	338,142	(261,103)	
2	364,676	103,573	
3	392,534	496,107	
4	421,786	917,893	
5	452,500	1,370,393	

เงินลงทุนในโครงการเริ่มแรกจำนวน 599,245 บาท ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนจะอยู่
ระหว่างปีที่ 1 และปีที่ 2 ซึ่งคำนวณได้ ดังนี้

เงินลงทุน 599,245 บาท

หัก ปีที่ 1 338,142 บาท

คงเหลือ 261,103 บาท

ปีที่ 2 กระแสเงินสดรับ 364,676 = 365 วัน

กระแสเงินสดรับ 261,103 = $365 \times \frac{261,103}{364,676}$

= 261.33 วัน

ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจเคย์สปา ขนาดเล็ก – เซ้าอาคาร เงินลงทุนไม่เกิน
1 ล้านบาท เท่ากับ 1 ปี 8 เดือน 21 วัน

2. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value Method)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เป็นวิธีหนึ่งในการที่ใช้ในการประเมินโครงการของธุรกิจที่จะ
ลงทุนเป็นการเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดเข้ากับกระแสเงินสดออก โดยคิดอัตรา
ส่วนลดตามอัตราผลตอบแทนที่กิจการต้องการหรือตามอัตราค่าของทุน (Cost of Capital) ที่
ประมาณไว้กับเงินที่จ่ายลงทุนครั้งแรก การประเมินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิจะพิจารณาลงทุน
หากมูลค่าปัจจุบันสุทธิของธุรกิจนั้นมีค่าเป็นบวก หรือมากกว่าศูนย์ เพราะแสดงว่าธุรกิจดังกล่าว
เป็นธุรกิจที่ได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ธุรกิจต้องการ และจะไม่พิจารณาลงทุน

หากมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นลบ หรือน้อยกว่าศูนย์เพราะแสดงว่าธุรกิจดังกล่าวให้ผลตอบแทนที่ต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนที่ธุรกิจนั้นต้องการ

การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ ทางโครงการได้กำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับร้อยละ 8 ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อัตราร้อยละ 6.5 ที่ประกาศ ณ วันที่ 26 กันยายน 2548 ของธนาคารกรุงเทพฯ จำกัด เนื่องด้วยเป็นช่วงเวลาที่ดอกเบี้ยยังไม่นิ่งและมีแนวโน้มที่จะปรับขึ้น โดยมีรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

ตาราง 5 – 56 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ – ชื่ออาคาร
เงินลงทุน 9 – 10 ล้านบาท

ปีที่	กระแสเงินสดสุทธิ	มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน กระแสเงินสดรับสุทธิ
0	(9,745,500)	1.000	(9,745,500)
1	2,099,405	0.926	1,944,049
2	2,204,375	0.857	1,889,149
3	2,314,592	0.794	1,837,786
4	2,430,324	0.735	1,786,288
5	2,551,839	0.681	1,737,802
รวมมูลค่าปัจจุบันเงินสดรับสุทธิ			- 550,426

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ} &= \text{มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิ} - \text{เงินลงทุนสุทธิ} \\ &= 9,195,074 - 9,745,500 \end{aligned}$$

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ} = - 550,426$$

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 550,426 บาท ซึ่งมีค่าเป็นลบแสดงว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำกว่ากว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ ดังนั้นจึงเป็นโครงการที่ไม่มีความเหมาะสมต่อการลงทุน

ตาราง 5 – 57 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ ชื่ออาคาร
เงินลงทุน 5 – 6 ล้านบาท

ปีที่	กระแสเงินสดสุทธิ	มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน กระแสเงินสดรับสุทธิ
0	(6,153,000)	1.000	(6,153,000)
1	1,609,976	0.926	1,490,837
2	1,687,475	0.857	1,446,166
3	1,774,997	0.794	1,409,347
4	1,863,748	0.735	1,369,854
5	1,956,936	0.681	1,332,673
รวมมูลค่าปัจจุบันเงินสดรับสุทธิ			895,877

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ} &= \text{มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิ} - \text{เงินลงทุนสุทธิ} \\ &= 7,048,877 - 6,153,000 \end{aligned}$$

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ} = 895,877$$

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 895,877 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกแสดงว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ เห็นสมควรพิจารณาลงทุนทำธุรกิจเคย์สปาขนาดใหญ่ – ชื่ออาคาร เงินลงทุน 5-6 ล้านบาท

ตาราง 5 – 58 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ ซื่ออาคาร
เงินลงทุน 2 – 3 ล้านบาท

ปีที่	กระแสเงินสดสุทธิ	มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน กระแสเงินสดรับสุทธิ
0	(2,902,700)	1.000	(2,902,700)
1	1,401,903	0.926	1,298,162
2	1,467,867	0.857	1,257,962
3	1,533,260	0.794	1,217,408
4	1,601,923	0.735	1,177,413
5	1,674,020	0.681	1,140,008
รวมมูลค่าปัจจุบันเงินสดรับสุทธิ			3,188,253

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ} &= \text{มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิ} - \text{เงินลงทุนสุทธิ} \\ &= 6,090,953 - 2,902,700 \end{aligned}$$

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ} = 3,188,253$$

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 3,188,253 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกแสดงว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการเห็นสมควรพิจารณาลงทุนทำธุรกิจเคย์สปาขนาดใหญ่ - ซื่ออาคาร เงินลงทุน 2 – 3 ล้านบาท

ตาราง 5 – 59 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ - เซ้าอาคาร
เงินลงทุน 1 – 1.5 ล้านบาท

ปีที่	กระแสเงินสดสุทธิ	มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน กระแสเงินสดรับสุทธิ
0	(1,158,940)	1.000	(1,158,940)
1	1,233,885	0.926	1,142,577
2	1,298,079	0.857	1,112,453
3	1,365,483	0.794	1,084,193
4	1,436,257	0.735	1,055,648
5	1,510,571	0.681	1,028,698
รวมมูลค่าปัจจุบันเงินสดรับสุทธิ			4,264,629

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ} &= \text{มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิ} - \text{เงินลงทุนสุทธิ} \\ &= 5,423,569 - 1,158,940 \\ \text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ} &= 4,264,629 \end{aligned}$$

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 4,264,629 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกแสดงว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ เห็นสมควรพิจารณาลงทุนทำธุรกิจเคย์สปาขนาดใหญ่ - เซ้าอาคาร เงินลงทุน 1–1.5 ล้านบาท

ตาราง 5 – 60 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของธุรกิจเคย์สปา ขนาดเล็ก - เข้าอาคาร
เงินลงทุนไม่เกิน 1 ล้านบาท

ปีที่	กระแสเงินสดสุทธิ	มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน กระแสเงินสดรับสุทธิ
0	(599,245)	1.000	(599,245)
1	338,142	0.926	313,119
2	364,676	0.857	312,527
3	392,534	0.794	311,671
4	421,786	0.735	310,012
5	452,500	0.681	308,152
รวมมูลค่าปัจจุบันเงินสดรับสุทธิ			956,236

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ} &= \text{มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิ} - \text{เงินลงทุนสุทธิ} \\ &= 1,555,481 - 599,245 \\ \text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ} &= 956,236 \end{aligned}$$

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 956,236 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกแสดงว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ เห็นสมควรพิจารณาลงทุนทำธุรกิจเคย์สปาขนาดเล็ก- เข้าอาคาร เงินลงทุนไม่เกิน 1 ล้านบาท

3. วิธีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (Internal Rate of Return Method)

อัตราผลตอบแทนที่แท้จริง เป็น อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนในโครงการนั้น ๆ อัตราผลตอบแทนที่ได้นี้จะเป็นอัตราที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับเท่ากับเงินลงทุนครั้งแรก ซึ่งการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของธุรกิจเคย์สปา ทั้ง 2 ขนาด มีรายละเอียดตามอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง โดยเสนอตามตารางที่ 5 – 61 ถึง 5 – 65

ตาราง 5-61 แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ - ซื่ออาคาร
มีเงินลงทุน 9-10 ล้านบาท

ระยะเวลา	กระแส เงินสดสุทธิ	อัตราลด ที่ 5%	NPV	อัตราลด ที่ 6%	NPV
ปีที่ลงทุน	(9,745,500)	1.000	(9,745,500)	1.000	(9,745,500)
ปีที่ 1	2,099,405	0.952	1,998,634	0.943	1,979,739
ปีที่ 2	2,204,375	0.907	1,999,368	0.890	1,961,893
ปีที่ 3	2,314,592	0.864	1,999,807	0.840	1,944,257
ปีที่ 4	2,430,324	0.823	2,000,156	0.792	1,924,816
ปีที่ 5	2,551,839	0.784	2,000,641	0.747	1,906,223
รวม			253,106		(28,572)

หมายเหตุ อัตราคิดลดได้จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับเงินลงทุนครั้งแรก

อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงอยู่ในระหว่างร้อยละ 5 และร้อยละ 6

ผลต่าง 281,678 มีค่าเท่ากับร้อยละ 1

ดังนั้นผลต่าง 253,106 มีค่าเท่ากับ $1 \times \frac{253,106}{281,678} = 0.90$

ดังนั้นอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 5.90

ตาราง 5-62 แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ - ซื่ออาคาร
เงินลงทุน 5-6 ล้านบาท

ระยะเวลา	กระแส เงินสดสุทธิ	อัตราลด ที่ 13%	NPV	อัตราลด ที่ 14%	NPV
ปีที่ลงทุน	(6,153,000)	1.000	(6,153,000)	1.000	(6,153,000)
ปีที่ 1	1,609,976	0.885	1,424,828	0.877	1,411,948
ปีที่ 2	1,687,475	0.783	1,321,292	0.769	1,297,668
ปีที่ 3	1,774,997	0.693	1,230,072	0.675	1,198,122
ปีที่ 4	1,863,748	0.613	1,142,477	0.592	1,103,338
ปีที่ 5	1,956,936	0.543	1,062,616	0.519	1,015,649
รวม			28,285		(126,275)

หมายเหตุ อัตราคิดลดได้จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับเงินลงทุนครั้งแรก

อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงอยู่ในระหว่างร้อยละ 13 และร้อยละ 14

ผลต่าง 154,560 มีค่าเท่ากับร้อยละ 1

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้นผลต่าง } 28,285 \text{ มีค่าเท่ากับ } & 1 \times \frac{28,285}{154,560} \\ & = 0.18 \end{aligned}$$

ดังนั้นอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 13.18

ตาราง 5-63 แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ - ซึ้ออาคาร
เงินลงทุน 2-3 ล้านบาท

ระยะเวลา	กระแส เงินสดสุทธิ	อัตราลด ที่ 37%	NPV	อัตราลด ที่ 38%	NPV
ปีที่ลงทุน	(2,902,700)	1.000	(2,902,700)	1.000	(2,902,700)
ปีที่ 1	1,401,903	0.504	706,559	0.480	672,913
ปีที่ 2	1,467,867	0.450	660,540	0.425	623,843
ปีที่ 3	1,533,260	0.401	614,837	0.376	576,506
ปีที่ 4	1,601,923	0.358	573,488	0.333	533,440
ปีที่ 5	1,674,020	0.320	535,686	0.295	493,836
รวม			188,410		(2,162)

หมายเหตุ อัตราคิดลดได้จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับเงินลงทุนครั้งแรก

อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงอยู่ในระหว่างร้อยละ 37 และร้อยละ 38

ผลต่าง 190,572 มีค่าเท่ากับร้อยละ 1

ดังนั้นผลต่าง 188,410 มีค่าเท่ากับ $1 \times \frac{188,410}{190,572} = 0.99$

ดังนั้นอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 37.99

ตาราง 5-64 แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของธุรกิจเคย์สปา ขนาดใหญ่ - เช่าอาคาร
เงินลงทุน 1-1.5 ล้านบาท

ระยะเวลา	กระแส เงินสดสุทธิ	อัตราลด ที่ 50%	NPV	อัตราลด ที่ 51%	NPV
ปีที่ลงทุน	(1,158,940)	1.000	(1,158,940)	1.000	(1,158,940)
ปีที่ 1	1,233,885	0.262	323,277	0.249	307,237
ปีที่ 2	1,298,079	0.210	272,596	0.198	257,019
ปีที่ 3	1,365,483	0.168	229,401	0.157	214,380
ปีที่ 4	1,436,257	0.134	192,458	0.124	178,095
ปีที่ 5	1,510,571	0.107	161,631	0.098	148,035
รวม			20,423		(54,174)

หมายเหตุ อัตราคิดลดได้จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับเงินลงทุนครั้งแรก

อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงอยู่ในระหว่างร้อยละ 50 และร้อยละ 51

ผลต่าง 74,597 มีค่าเท่ากับร้อยละ 1

ดังนั้นผลต่าง 20,423 มีค่าเท่ากับ $1 \times \frac{20,423}{74,597} = 0.27$

ดังนั้นอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 50.27

ตาราง 5-65 แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของธุรกิจเคย์สปา ขนาดเล็ก - เข้าอาคาร
เงินลงทุนไม่เกิน 1 ล้านบาท

ระยะเวลา	กระแส เงินสดสุทธิ	อัตราลด ที่ 41%	NPV	อัตราลด ที่ 42%	NPV
ปีที่ลงทุน	(599,245)	1.000	(599,245)	1.000	(599,245)
ปีที่ 1	338,142	0.410	138,638	0.390	131,875
ปีที่ 2	364,676	0.354	129,095	0.333	121,437
ปีที่ 3	392,534	0.305	119,722	0.285	111,872
ปีที่ 4	421,786	0.263	110,929	0.243	102,493
ปีที่ 5	452,500	0.227	102,717	0.208	94,120
รวม			1,856		(37,448)

หมายเหตุ อัตราคิดลดได้จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับเงินลงทุนครั้งแรก

อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงอยู่ในระหว่างร้อยละ 41 และร้อยละ 42

ผลต่าง 39,304 มีค่าเท่ากับร้อยละ 1

ดังนั้นผลต่าง 1,856 มีค่าเท่ากับ $1 \times \frac{1,856}{39,304} = 0.05$

ดังนั้นอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 41.05

ตาราง 5-66 สรุปผลการศึกษา ธุรกิจเคย์สปา

ที่	รายละเอียดโครงการ	ระยะเวลาคืนทุน	NPV	IRR	การลงทุน
1	ขนาดใหญ่- ซั้อาคาร เงินลงทุน 9-10 ล้านบาท	4 ปี 3 เดือน 10 วัน	-550,426	5.90%	ไม่เหมาะสม
2	ขนาดใหญ่- ซั้อาคาร เงินลงทุน 5-6 ล้านบาท	3 ปี 7 เดือน 2 วัน	895,877	13.18%	เหมาะสม
3	ขนาดใหญ่- ซั้อาคาร เงินลงทุน 2-3 ล้านบาท	2 ปี 8 วัน	3,188,253	37.99%	เหมาะสม
4	ขนาดใหญ่- เช้าอาคาร เงินลงทุน 1 – 1.5 ล้านบาท	11 เดือน 13 วัน	4,264,629	50.27%	เหมาะสม
5	ขนาดเล็ก- เช้าอาคาร เงินลงทุน ไม่เกิน1 ล้านบาท	1 ปี 8 เดือน 21 วัน	956,236	41.05%	เหมาะสม

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจใช้บริการ

ผู้ศึกษาได้นำข้อมูลจากแบบสอบถามที่สมบูรณ์จำนวน 240 ชุดมาวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการธุรกิจสปา ประเภทเคย์สปา จำแนกตาม การเคยใช้บริการ บริการที่ชอบในธุรกิจสปา ความถี่ในการใช้บริการ ช่วงเวลาที่ใช้บริการ การใช้บริการพิจารณาจากแหล่งข้อมูลของธุรกิจสปาที่ได้รับ ผู้ที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการ และจะใช้บริการเมื่อเหตุใด ดังแสดงไว้ในตารางที่ 5 - 67 ถึง 5 – 74

ตาราง 5 - 67 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการเคยใช้บริการ

การเคยใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
เคย	201	83.8
ไม่เคย	39	16.2
รวม	240	100

จากตาราง 5 - 67 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามเคยใช้บริการธุรกิจสปา จำนวน 201 ราย คิดเป็นร้อยละ 83.8 ไม่เคยใช้บริการ จำนวน 39 ราย คิดเป็นร้อยละ 16.2 ซึ่งข้อมูลของผู้ที่ไม่เคยใช้บริการจะไม่นำมาวิเคราะห์ในตารางต่อไป

ตาราง 5 - 68 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความชอบของบริการ

บริการ	จำนวน	ร้อยละ
การนวด	76	37.8
ทำความสะอาดผิวหนัง	54	26.9
ทำความสะอาดผิวกาย	38	18.9
วาริบำบัด	33	16.4
รวม	201	100

จากตาราง 5 - 68 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามชอบบริการนวด 76 ราย คิดเป็นร้อยละ 37.8 ทำความสะอาดผิวหนัง จำนวน 54 ราย คิดเป็นร้อยละ 26.9 ทำความสะอาดผิวกาย จำนวน 38 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.9 วาริบำบัด จำนวน 33 ราย คิดเป็นร้อยละ 16.4

ตาราง 5 - 69 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความถี่ของการใช้บริการ

ความถี่	จำนวน	ร้อยละ
แล้วแต่เวลาและโอกาส	132	65.7
1 เดือนครั้ง	34	16.9
2-3 เดือนครั้ง	23	11.4
2 อาทิตย์ครั้ง	12	6.0
รวม	201	100

จากตาราง 5 - 69 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถาม มีความถี่ที่มาใช้บริการ คือ แล้วแต่เวลา และโอกาส จำนวน 132 ราย คิดเป็นร้อยละ 65.7 ใช้บริการ 1 เดือนครั้ง จำนวน 34 ราย คิดเป็นร้อยละ 16.9 ใช้บริการ 2-3 เดือนครั้ง จำนวน 23 ราย คิดเป็นร้อยละ 11.4 ใช้บริการ 2 อาทิตย์ครั้ง จำนวน 12 ราย คิดเป็นร้อยละ 6

ตาราง 5 - 70 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามช่วงเวลาของการใช้บริการ

เวลา	จำนวน	ร้อยละ
เสาร์-อาทิตย์	84	41.8
ช่วงโปรโมชัน	61	30.3
จันทร์ - ศุกร์	36	17.9
วันหยุดนักขัตฤกษ์	20	10
รวม	201	100

จากตาราง 5 - 70 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามจะใช้บริการสปา ในช่วงเวลา เสาร์-อาทิตย์ จำนวน 84 ราย คิดเป็นร้อยละ 41.8 ใช้บริการช่วงโปรโมชัน จำนวน 61 ราย คิดเป็นร้อยละ 30.3 ใช้บริการจันทร์-ศุกร์ จำนวน 36 ราย คิดเป็นร้อยละ 17.9 ใช้บริการวันหยุดนักขัตฤกษ์ จำนวน 20 ราย คิดเป็นร้อยละ 10

ตาราง 5-71 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการ

ปัจจัย	จำนวน	ร้อยละ
ราคา	101	50.2
คุณภาพ	56	27.9
สถานที่	30	14.9
ชื่อเสียงของสปา	14	7
รวม	201	100

จากตาราง 5-71 พบว่าในการใช้บริการผู้ตอบแบบสอบถามจะคำนึงถึง ราคา จำนวน 101 ราย คิดเป็นร้อยละ 50.2 คุณภาพ จำนวน 56 ราย คิดเป็นร้อยละ 27.9 สถานที่ จำนวน 30 ราย คิดเป็นร้อยละ 14.9 ชื่อเสียงของสปา จำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 7

ตาราง 5-72 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการรับข้อมูลของธุรกิจสปา

การรับข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ
โฆษณา	93	46.3
เพื่อนหรือคนรู้จัก	63	31.3
ทดลองด้วยตนเอง	39	19.4
อื่น ๆ	6	3
รวม	201	100

จากตาราง 5-72 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามได้รับข้อมูลของธุรกิจสปา จากการโฆษณา จำนวน 93 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.3 จากเพื่อนหรือคนรู้จัก จำนวน 63 ราย คิดเป็นร้อยละ 31.3 ทดลองด้วยตนเอง จำนวน 39 ราย คิดเป็นร้อยละ 19.4 จากแหล่งอื่น ๆ เช่น ญาติพี่น้องจำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 3

ตาราง 5 - 73 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการตัดสินใจใช้บริการ

การตัดสินใจใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
ตัวเอง	114	56.7
เพื่อน	46	22.9
การบริการ	27	13.4
ญาติ/พี่น้อง	14	7
อื่น ๆ	-	-
รวม	201	100

จากตาราง 5 - 73 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามตัดสินใจใช้บริการของธุรกิจสปาเนื่องด้วยตัวเอง จำนวน 114 ราย คิดเป็นร้อยละ 56.7 เพื่อน จำนวน 46 ราย คิดเป็นร้อยละ 22.9 การบริการ จำนวน 27 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.4 ญาติ/พี่น้อง จำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 7

ตาราง 5 - 74 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเหตุการณ์ที่ตัดสินใจใช้บริการ

เหตุการณ์	จำนวน	ร้อยละ
ต้องการพักผ่อน	150	62.5
เมื่อย ปวด เพลีย	62	25.8
อื่น ๆ	28	11.7
รวม	240	100

จากตาราง 5 - 74 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามตัดสินใจใช้บริการของธุรกิจสปาเนื่องด้วยต้องการพักผ่อน จำนวน 150 ราย คิดเป็นร้อยละ 62.5 เมื่อย ปวด เพลีย จำนวน 62 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.8 และเหตุผลอื่น ๆ เช่น เมื่อมีเงิน จำนวน 28 ราย คิดเป็นร้อยละ 11.7

ความคิดเห็นต่อธุรกิจสปาในอนาคต

ผู้ศึกษาได้นำข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 240 ราย มาวิเคราะห์ถึงระดับความคิดเห็นต่อธุรกิจสปาในอนาคตว่าจะมีปัจจัยใดที่จะมีผลกระทบต่อธุรกิจสปา ประเภทเคย์สปา มากที่สุด จำแนกตามปัจจัย อาทิเช่น ราคา ผลิตภัณฑ์ที่ใช้ การโฆษณา การโปรโมชัน สถานที่ การได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ การมีมาตรฐานในการให้บริการ สถานะการแข่งขัน การสร้างความแตกต่าง การเพิ่มบริการในธุรกิจสปา การเพิ่มช่องทางจัดจำหน่าย โดยเสนอในตารางที่ 5 - 75

ตาราง 5 - 75 แสดงค่าเฉลี่ย (\bar{X}) และระดับความคิดเห็นของปัจจัยที่จะส่งผลต่อการทำธุรกิจสปา ประเภทเคย์สปา ในอนาคต จำแนกตามปัจจัย

ที่	ปัจจัย	(\bar{X})	ระดับความคิดเห็น
1	ราคา	4.16	มาก
2	ผลิตภัณฑ์ที่ใช้ในสปา	3.87	มาก
3	การโฆษณา	3.78	มาก
4	การ Promotion	3.93	มาก
5	สถานที่/ทำเลที่ตั้ง	3.98	มาก
6	การสนับสนุนจากภาครัฐ	3.26	ปานกลาง
7	สถานะการแข่งขัน	3.96	มาก
8	มาตรฐานการให้บริการ	4.35	มาก
9	การสร้างความแตกต่าง	3.87	มาก
10	การเพิ่มบริการใหม่	3.81	มาก
11	การเพิ่มช่องทางจัดจำหน่าย	3.82	มาก
	รวม	3.89	มาก

จากตาราง 5 - 75 พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อธุรกิจสปาประเภทเคย์สปา ของกลุ่มตัวอย่าง คือ มาตรฐานการให้บริการ มีค่าเฉลี่ยสูงสุด ($\bar{X} = 4.35$) รองลงมาคือ ราคา ($\bar{X} = 4.16$) การสนับสนุนจากภาครัฐ มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด ($\bar{X} = 3.26$) และเมื่อพิจารณาโดยรวมระดับความคิดเห็นของปัจจัยที่จะส่งผลต่อการทำธุรกิจสปา ประเภทเคย์สปา ในอนาคต ตามประเภทของปัจจัย อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.89$)