

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ท  
ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย



สมพล บั้งเงิน

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

พฤษภาคม 2556

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

อาจารย์ที่ปรึกษาและคณบดีวิทยาลัยการศึกษาคณะต่อเนื่อง ได้พิจารณาการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง เรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย” เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง ของมหาวิทยาลัยพะเยา

.....  
(รองศาสตราจารย์รังสรรค์ วงษ์บุญ)

อาจารย์ที่ปรึกษา

.....  
(รองศาสตราจารย์ ดร. สมบัติ นพรัก)

คณบดีวิทยาลัยการศึกษาคณะต่อเนื่อง

พฤษภาคม 2556



## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งจาก ดร. ปรีดา ไชยมหาวัน และ ดร. ชีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ อาจารย์ที่ปรึกษา และคณะกรรมการทุกท่าน ที่ได้ให้คำแนะนำ ปรึกษา ตลอดจนตรวจแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความเอาใจใส่ เป็นอย่างยิ่ง จนการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองสำเร็จสมบูรณ์ได้ ผู้ศึกษาค้นคว้าขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอกราบขอบพระคุณ หน่วยงานต้นสังกัดเทศบาลตำบลป่าอ้อดอนชัย ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ สนับสนุนการศึกษาในครั้งนี้ จนทำให้การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้สมบูรณ์

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา สมาชิกทุกคนในครอบครัว เพื่อน ๆ ตลอดจนบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องที่ได้เอื้อนามไว้ ณ ที่นี้ ที่ได้ให้ความช่วยเหลือคอยเป็นกำลังใจ และคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้วิจัยทำการศึกษาจนทำให้การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีมา ณ โอกาสนี้ คุณค่าและประโยชน์อันเกิดจากการศึกษาค้นคว้าฉบับนี้ ผู้ศึกษาขอมอบอุทิศแด่ผู้มีพระคุณทุกท่าน

สมพล บั้งเงิน



<b>ชื่อเรื่อง</b>	การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ตในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย
<b>ผู้ศึกษาค้นคว้า</b>	สมพล บั้งเงิน
<b>ที่ปรึกษา</b>	ดร. ปรีดา ไชยมหาวัน
<b>ประเภทสารนิพนธ์</b>	การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง วศ.ม. สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง, มหาวิทยาลัยพะเยา, 2555
<b>คำสำคัญ</b>	โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ต

### บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ตในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย มีขนาดพื้นที่ 4 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา มีบ้านเดี่ยวจำนวน 15 หลัง บ้านแฝดจำนวน 15 หลัง รวม 45 ห้อง สำนักงาน 1 หลัง เป็นกรณีศึกษาที่เน้นถึงการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการเงินโดยใช้หลักเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนโครงการ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีการกำหนดค่าเช่าต่อวัน 1000-800 บาท และ 800-600 บาท กำหนดจำนวนผู้เข้าพัก 50%, 70% และ 90% ส่วนเงื่อนไขที่ให้ผลตอบแทนดีที่สุด คือจำนวนผู้เข้าพัก 90% แบบก่อนคิดภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นอัตราค่าเช่า ที่ให้ผลตอบแทนดีที่สุด จากการศึกษาภายใต้เงื่อนไขนี้โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่า (Npv) เท่ากับ 44,836,472 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 22.35% และอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) เท่ากับ 1.74 จึงสรุปได้ว่าควรลงทุนในโครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ต ณ อัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง 10% ตามกรณีศึกษา

<b>Title</b>	A FEASIBILITY STUDY ON RESORT HOTELS INVESTMENT PROJECT IN CHIANG KHONG DISTRICT CHIANG RAI
<b>Author</b>	Sompol banggoen
<b>Advisor</b>	Dr. Preeda Chaimahawan
<b>Academic Paper</b>	Independent Study M. Eng in Construction Administration, University of Phayao, 2012
<b>Keywords</b>	Rrsort hotels investment project

### **ABSTRACT**

A feasibility study on the resort hotels investment project in Chiang Khong District, Chiang Rai. There are the areas of 4 rai 1 ngan 97 square wah. There are 15 single house, 15 twin house, 45 room, And the office are case study specific to a feasibility of the financial by criteria the decision in the investment project. Include, Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate Of The Return Of The Project (IRR). Is the rental per day 1,000 – 800 baht, and 800 – 600 baht. Determine the number of guests is 50%, 70% and 90%, the corporat to income tax are the best rental rate for study about project there are, Net Present value (NPV), as 44,836,472 baht. Rate of return in the project as 22.35% and Benefit Cost Ratio (BCR) as 1.74 Concluded that should invest in the project business investment about resort the expected rate of return 10 %. According to this case.

# สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	4
ขอบเขตของการวิจัย .....	4
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย .....	4
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	5
ความหมายที่พักรีสอร์ท.....	5
แนวคิดเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) .....	6
แนวคิดด้านการตลาด (Market Analysis).....	6
แนวคิดด้านเทคนิค (Technical Analysis).....	7
แนวคิดด้านการจัดการ (Management Analysis) .....	7
แนวคิดด้านการเงิน (Financial Analysis).....	7
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	9
3 วิธีดำเนินการวิจัย .....	11
การเก็บรวบรวมข้อมูล .....	11
การวิเคราะห์ข้อมูล .....	11
4 ผลการวิจัย .....	14
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด.....	14
การวิเคราะห์ปัจจัยส่งเสริมด้านการตลาด.....	17
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค .....	17

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5 บทสรุป .....	67
สรุปผลการวิจัย .....	67
อภิปรายผลการวิจัย.....	68
ข้อเสนอแนะ .....	68
บรรณานุกรม .....	71
ภาคผนวก .....	72
ภาคผนวก ก แสดงรายรับรายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปีของทั้ง 12 กรณี.....	73
ภาคผนวก ข แสดงโฉนดที่ดินในการก่อสร้างรีสอร์ท.....	85
ภาคผนวก ค แสดงระวางที่ดินในการก่อสร้างรีสอร์ท .....	86
ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า .....	88

## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงจำนวนที่หักปี 2554 ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย .....	15
2 แสดงประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง .....	24
3 แสดงตารางรายละเอียดต้นทุนรายรับจากโครงการรีสอร์ทและผลตอบแทน.....	25
4 แสดงอัตราค่าเช่าและจำนวนผู้เช่าพักโครงการรีสอร์ท .....	27
5 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเช่าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือน โครงการรีสอร์ท แบบกรณีที่ 1 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เช่าพัก 50%/30%/50%.....	28
6 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเช่าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือนโครงการรีสอร์ท แบบกรณีที่ 2 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เช่าพัก 70%/50%/70% .....	29
7 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเช่าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือนโครงการรีสอร์ท แบบกรณีที่ 3 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เช่าพัก 90%/70%/90%.....	30
8 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเช่าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือนโครงการรีสอร์ท แบบกรณีที่ 4 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 1,000-800 บาท ผู้เช่าพัก 50%/30%/50%.....	31
9 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเช่าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือนโครงการรีสอร์ท แบบกรณีที่ 5 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 1,000-800 บาท ผู้เช่าพัก 70%/50%/70% .....	32
10 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเช่าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือนโครงการรีสอร์ท แบบกรณีที่ 6 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 1,000-800 บาท ผู้เช่าพัก 90%/70%/90%.....	33
11 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเช่าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือนโครงการรีสอร์ท แบบกรณีที่ 7 หลังเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เช่าพัก 50%/30%/50%.....	34



## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
12	แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือนโครงการรี สอร์ท แบบกรณีที่ 8 หลังเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 70%/50%/70%.....	35
13	แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือนโครงการ รีสอร์ต แบบกรณีที่ 9 หลังเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 90%/70%/90% .....	36
14	แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือนโครงการ รีสอร์ต แบบกรณีที่ 10 หลังเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 1,000-800 บาท ผู้เข้าพัก 50%/30%/50% .....	37
15	แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือนโครงการ รีสอร์ต แบบกรณีที่ 11 หลังเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 1,000-800 บาท ผู้เข้าพัก 70%/50%/70%.....	38
16	แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือนโครงการ รีสอร์ต แบบกรณีที่ 12 หลังเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 1,000-800 บาท ผู้เข้าพัก 90%/70%/90% .....	39
17	แสดงค่ามูลค่าปัจจุบัน (NPV).....	40
18	แสดงอัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR).....	41
19	แสดงอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR).....	42
20	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 1 ก่อนเสียภาษี เงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 50%/30%/50%.....	43
21	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 2 ก่อนเสียภาษี เงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 70%/50%/70% .....	45
22	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 3 ก่อนเสียภาษี เงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 90%/70%/90%.....	47
23	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 4 ก่อนเสียภาษี เงินได้ อัตราค่าเช่า 1,000-800 บาท ผู้เข้าพัก 50%/30%/50% .....	49

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
24	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 5 ก่อนเสียภาษี เงินได้ อัตราค่าเช่า 1,000-800 บาท ผู้เข้าพัก 70%/50%/70% .....	51
25	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 6 ก่อนเสียภาษี เงินได้ อัตราค่าเช่า 1,000-800 บาท ผู้เข้าพัก 90%/70%/90% .....	53
26	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 7 หลังเสียภาษี เงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 50%/30%/50% .....	55
27	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 8 หลังเสียภาษี เงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 70%/50%/70% .....	57
28	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 9 หลังเสียภาษี เงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 90%/70%/90% .....	59
29	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 10 หลังเสียภาษี เงินได้ อัตราค่าเช่า 1,000-800 บาท ผู้เข้าพัก 50%/30%/50% .....	61
30	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 11 หลังเสียภาษี เงินได้ อัตราค่าเช่า 1,000-800 บาท ผู้เข้าพัก 70%/50%/70% .....	63
31	แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 12 หลังเสียภาษี เงินได้ อัตราค่าเช่า 1,000-800 บาท ผู้เข้าพัก 90%/70%/90% .....	65
32	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 1 .....	73
33	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 2 .....	74
34	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 3 .....	75
35	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 4 .....	76
36	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 5 .....	77
37	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 6 .....	78
38	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 7 .....	79
39	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 8 .....	80
40	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 9 .....	81

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
41	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 10 .....	82
42	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 11.....	83
43	แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 12 .....	84



## สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
1 แสดงกราฟแผนภูมิจำนวนนักท่องเที่ยว ..... 1	1
2 แสดงบริเวณสถานที่ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4..... 2	2
3 แสดงบริเวณสถานที่ก่อสร้างโครงการรีสอร์ต..... 3	3
4 แสดงสถิติข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงราย ตั้งแต่ปี พ.ศ.2549 ถึง พ.ศ. 2555 (ถึงเดือน กันยายน)..... 15	15
5 แสดงแผนที่โครงการที่พักและสถานที่ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4..... 18	18
6 แสดงแผนผังบริเวณที่ตั้งโครงการที่พัก ..... 19	19
7 แสดงแผนผังบริเวณโครงการที่พัก..... 20	20
8 แสดงภาพบรรยากาศภายในโครงการ ..... 20	20
9 แสดงภาพบรรยากาศภายในโครงการ ..... 21	21
10 แสดงภาพบรรยากาศภายในโครงการ ..... 21	21
11 แสดงแบบรูปบ้านพักเดี่ยว ..... 22	22
12 แสดงแบบรูปแปลนพื้นบ้านพักแฝด..... 22	22
13 แสดงแบบรูปด้านบ้านพักแฝด..... 23	23
14 แสดงกราฟค่ามูลค่าปัจจุบัน (NPV) ..... 40	40
15 แสดงกราฟอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (BCR) ..... 41	41
16 แสดงกราฟอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ..... 42	42
17 แสดงโฉนดที่ดินในการก่อสร้างรีสอร์ต..... 85	85
18 แสดงระวางที่ดินในการก่อสร้างรีสอร์ต..... 86	86

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เชียงรายเป็นจังหวัดหนึ่งทางภาคเหนือตอนบนของประเทศไทย ที่นักท่องเที่ยวนิยมมาท่องเที่ยวในแต่ละปีเป็นจำนวนมาก และเป็นเมืองเศรษฐกิจสำคัญตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจชายแดนจีนตอนใต้-อินโดจีน ห่างจาก กรุงเทพฯ เป็นระยะทาง 829 กิโลเมตร มีพื้นที่ประมาณ 11,678 ตารางกิโลเมตร ภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นภูเขา ป่าไม้ และ เทือกเขาสูง มีที่ราบอันอุดมสมบูรณ์ริมฝั่งแม่น้ำหลายสาย นักท่องเที่ยวนิยมมาเที่ยวจังหวัดเชียงรายกันในหน้าหนาวเป็นส่วนใหญ่ เนื่องด้วยจังหวัดเชียงรายเป็นจังหวัดทางตอนเหนือ ที่ได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมจากทะเลน้อยมาก จึงทำให้ฤดูร้อนกับฤดูหนาวมีความแตกต่างกันค่อนข้างมาก คือ ในช่วงฤดูหนาวจะมีอุณหภูมิต่ำถึง 8 องศา และในฤดูร้อนจะมีอุณหภูมิสูงถึง 36.4 องศา และสถานการณ์การท่องเที่ยวจังหวัดเชียงราย ในปี 2548 แม้ว่าจะมีการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวลดลง แต่ในช่วงปี 2549-2555 พบว่า มีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นทั้งคนไทย และต่างประเทศ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยและรายได้เพิ่มขึ้น (กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา) โดยในทุก ๆ ปีจะมีปริมาณนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ดังภาพที่ 1 แสดงกราฟแผนภูมิจำนวนนักท่องเที่ยว



ภาพ 1 แสดงกราฟแผนภูมิจำนวนนักท่องเที่ยว



จังหวัดเชียงรายถือเป็นเมืองชายแดนที่สำคัญเป็นประตูการค้า การลงทุนตลอดจน เป็นฐานการผลิตที่สำคัญของภาคและประเทศ โดยมีด่านศุลกากร ถึง 3 ด่านด้วยกัน คือ ด่านศุลกากรแม่สาย ด่านศุลกากรเชียงแสน และด่านศุลกากรเชียงของ โดยมีมูลค่าการค้าชายแดนในปี 2554 29,772 ล้านบาท ซึ่งสูงขึ้นทุกปี ยังมีความได้เปรียบด้านที่ตั้งที่อยู่ในแนวเชื่อมโยงหลักกับประเทศเพื่อนบ้าน ในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง ทั้งพม่า ลาว โดยเฉพาะ การเชื่อมโยงกับจีนตอนใต้และตอนกลาง โดยรัฐบาลมีโครงการพัฒนาเศรษฐกิจชายแดนในด้าน ความร่วมมือระหว่างประเทศและยุทธศาสตร์การค้าชายแดน ได้แก่ โครงการสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจ ในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง ความตกลงการค้าเสรีอาเซียน-จีน และ ไทย-จีน ความร่วมมือใน การมุ่งสู่การเปิด AEC รวมถึงการผลักดันให้มีการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดนแม่สาย เชียงแสน และเชียงของ ให้เป็นฐานเศรษฐกิจและประตูการค้าที่สำคัญเพื่อสนับสนุนการค้า การลงทุน อุตสาหกรรม และการท่องเที่ยว รวมถึงการปรับระบบโลจิสติกส์ เพื่อสนับสนุน การเชื่อมโยงระบบคมนาคม ได้แก่ โครงการก่อสร้างท่าเรือเชียงแสน 2 โครงการก่อสร้างทาง รถไฟสายเด่นชัย-เชียงราย-เชียงของ และโครงการสร้างสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 (เชียงของ-ห้วยทราย) จะทำให้จังหวัดเชียงรายเป็นจังหวัดที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง



ภาพ 2 แสดงบริเวณสถานที่ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4

และจากการสร้างสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 (เชียงของ-ห้วยทราย) ทำให้อำเภอเชียงของเป็นอำเภอที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ เริ่มให้ความสนใจเข้ามาท่องเที่ยวมากขึ้น สิ่งก่อสร้างที่พักอาศัยเริ่มมีเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะบริเวณบ้านหัวเวียง จะมีที่พักเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวจำนวนมาก โดยนักท่องเที่ยวที่มายังอำเภอเชียงของ สามารถข้ามไปยังเมืองห้วยทรายได้ที่ท่าเรือบ้านหัวเวียง สามารถทำหนังสือเดินทางชั่วคราวเพื่อข้ามไปท่องเที่ยวได้และสามารถใช้พาสปอร์ตข้ามได้เช่นกัน นักท่องเที่ยวสามารถนั่งเรือจากท่าเรือบ้านหัวเวียงลงน้ำโขงไปยังเมืองหลวงพระบางได้ ทุก ๆ เย็นวันเสาร์จะมีการจัดงานถนนคนเดินที่ชาวบ้านในพื้นที่จะนำพืชผล ผลิตภัณฑ์ที่ทำขึ้นมา มาจำหน่ายกันยังบริเวณถนนสายหลักตั้งแต่บ้านวัดแก้วไปจนถึงบ้านหัวเวียง นักท่องเที่ยวสามารถหาซื้อของฝากที่ผลิตในท้องถิ่นได้ในวันดังกล่าว



ภาพ 3 แสดงบริเวณสถานที่ก่อสร้างโครงการรีสอร์ท

โดยผู้ศึกษาได้มีที่ดินที่ขนาด 1,797 ตารางวา อยู่ในตำบลสถาน ซึ่งเป็นหนึ่งในตำบลของอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ห่างจากที่ว่าการอำเภอเชียงของมาทางทิศใต้เป็นระยะทาง 7 กิโลเมตร ลักษณะภูมิประเทศของตำบลสถาน พื้นที่ทางด้านตะวันตกเป็นที่ราบสูงและภูเขา อยู่สูงกว่าระดับน้ำทะเลปานกลางเฉลี่ย 900 เมตร มีภูเขาสูงสลับซับซ้อนวางตัวในแนวเหนือ-ใต้ ได้แก่ เทือกเขาดอยหลวง พื้นที่ทางตอนเหนือและทางตะวันออก เป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ ได้แก่ ป่าน้ำม้าและป่าน้ำช้าง และที่ดินที่มีได้ใกล้กับบริเวณ การสร้างสะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 4 ทำให้เหมาะสมแก่การนำมาศึกษา

ดังนั้น จึงเห็นควรอย่างยิ่งที่จะศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงรายก่อนตัดสินใจลงทุน

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

#### ความสำคัญของการศึกษา

เพื่อช่วยในการตัดสินใจในการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

### ขอบเขตของการวิจัย

1. ด้านการตลาดเป็นการศึกษาถึงจุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) ของโครงการ ว่ามีความเป็นไปได้ทางการตลาด
2. ด้านเทคนิคเป็นการศึกษาในระบบการให้บริการ การบริการและ คุณลักษณะเฉพาะของการบริการ กระบวนการในการให้บริการ กำลังในการให้บริการ ท่าเล ที่ตั้ง อาคาร สถานที่
3. ด้านการจัดการเป็นการศึกษาในเรื่องการบริหารในระยะก่อนการดำเนินงาน และการบริหารในระยะดำเนินงาน
4. ด้านการเงินเป็นการประมาณการการค่าใช้จ่ายผลตอบแทนที่จะได้รับจากการทำโครงการนั้น ว่าเป็นจำนวนเท่าใดและมีระยะเวลาที่ปี โดยมีการประมาณการเงินทุน การประมาณการเงินของโครงการ และการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน

### ประโยชน์ที่จะได้รับการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย
2. สามารถนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการตัดสินใจในการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย



## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ได้ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องมาปรับใช้ในการศึกษา รวมทั้งได้ศึกษารายงานการวิจัย ตลอดจนวรรณกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1. ความหมายที่พักรีสอร์ท
2. แนวคิดเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study)
3. แนวคิดด้านการตลาด (Market Analysis)
4. แนวคิดด้านเทคนิค (Technical Analysis)
5. แนวคิดด้านการจัดการ (Management Analysis)
6. แนวคิดด้านการเงิน (Financial Analysis)
7. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### ความหมายที่พักรีสอร์ท

ธุรกิจประเภทโรงแรมหรือรีสอร์ทนั้น นักวิชาการต่างประเทศ ได้จัดแบ่งโรงแรมหรือรีสอร์ทออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้ Henkin (1979: 4)

1. โรงแรมเพื่อการพาณิชย์หรือโรงแรมแขกไม่ประจำ (Commercial or Transient Hotels) โรงแรมประเภทนี้มีมากกว่าประเภทอื่น ๆ โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ในเมืองทั้งนี้ เพื่อความสะดวกในการติดต่อธุรกิจ แขกที่พักในโรงแรมดังกล่าว มักเป็นนักธุรกิจหรือนักท่องเที่ยวที่มีวัตถุประสงค์พักชั่วคราว โรงแรมประเภทนี้จะจัดบริการความสะดวกสบายต่าง ๆ แก่แขกอย่างครบถ้วน

2. โรงแรมแขกพักประจำ (Residential Hotel) โรงแรมประเภทนี้มีวัตถุประสงค์ให้แขกเช่าพักอาศัยอยู่ประจำ มีการจัดห้องอาหารบริการแก่แขกและลูกค้านำไป ทำเลที่ตั้งของโรงแรมโดยปกติอยู่ในบริเวณชานเมืองเพื่อเหมาะแก่การเป็นที่พักอาศัย แต่ก็มีบางโรงแรมตั้งอยู่ใกล้ทางธุรกิจ ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่แขกในการติดต่องาน

3. โรงแรมรีสอร์ท (Resort Hotel) โรงแรมประเภทนี้ตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ เพื่อให้แขกได้พักผ่อน ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในด้านการพักผ่อนเป็นหลัก

โรงแรมรีสอร์ตจะมีอยู่หลายระดับ ตั้งแต่รีสอร์ตแบบประหยัดไปจนระดับหรูหรา ซึ่งสามารถให้บริการแก่แขกจำนวนมาก ๆ เช่น การจัดประชุมสัมมนาทางธุรกิจต่าง ๆ ห้องพักภายในโรงแรมจะมีขนาดใหญ่ และกว้างขวางกว่าโรงแรมประเภทอื่น ตามปกติภายในห้องพักจะจัดห้องครัว และอุปกรณ์ไว้บริการแก่แขกด้วย เพราะจุดประสงค์หลักประการหนึ่งของโรงแรมประเภทนี้คือ การดึงดูดลูกค้าแบบครอบครัว ที่บางครั้งจะมาพักผ่อนอยู่ในโรงแรมเป็นเวลานาน (นิคม จารุมณี. 2536: 171-174)

ดังนั้น ที่พักรีสอร์ต คือ สถานที่พักตากอากาศ ที่สร้างขึ้นเพื่อให้แขก ใช้เวลาในวันหยุดสุดสัปดาห์ หรือเทศกาลต่าง ๆ ส่วนใหญ่ที่ตั้งจะอยู่ในสถานที่ ที่ใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ การบริการส่วนใหญ่ คล้ายโรงแรม แต่อาคารสถานที่ จะกลมกลืนกับธรรมชาติมากกว่า

### **แนวคิดเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study)**

การศึกษาคือความเป็นไปได้ หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามโครงการการลงทุนที่พักแบบรีสอร์ตในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย โดยพิจารณาจากการศึกษาวิเคราะห์โครงการใน 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุน (สุภาพนา ฉินไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2545)

### **แนวคิดด้านการตลาด (Market Analysis)**

การศึกษาด้านการตลาดถือเป็นเครื่องมือที่จะช่วยลดความเสี่ยงภัยและความไม่แน่นอนในการตัดสินใจลงทุนในโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยศึกษาในประเด็นดังต่อไปนี้

ได้ใช้แนวคิดการวิเคราะห์จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) SWOT Analysis เป็นแนวคิดของ Michael E. Porter ที่ใช้วิเคราะห์หาว่ากิจการมีจุดอ่อน (Weaknesses) จุดแข็ง (Strengths) ภายในของกิจการ และมีโอกาส (Opportunities) หรืออุปสรรค (Treats) จากสภาพแวดล้อมภายนอกกิจการอะไรบ้าง เพื่อใช้เป็นแนวทางการกำหนดกลยุทธ์การแข่งขันให้เหมาะสม และสามารถผลักดันให้กิจการดำเนินงานจนบรรลุเป้าหมายได้ (วารสารกรมส่งเสริมอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม กันยายน-ตุลาคม 2545)

### แนวคิดด้านเทคนิค (Technical Analysis)

การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคมีแนวทางในการพิจารณาในเรื่องระบบการให้บริการ การบริการและคุณลักษณะเฉพาะของการบริการ กระบวนการในการให้บริการ กำลังในการให้บริการ ท่าเล ที่ตั้ง อาคารสถานที่ ประมาณการต้นทุนการผลิตและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ต้องการ

### แนวคิดด้านการจัดการ (Management Analysis)

การวิเคราะห์ทางการจัดการเป็นสิ่งสำคัญต่อความสำเร็จหรือความล้มเหลว ต่อโครงการ ในการศึกษาโดยทั่วไปจะแบ่งเป็น 2 ระยะ ดังนี้

#### 1. การบริหารในระย่ก่อนการดำเนินงาน (Pre-Operating Period)

การบริหารในระย่ก่อนดำเนินงาน จะเริ่มตั้งแต่การริเริ่มให้มีโครงการจนถึงโครงการเริ่มปฏิบัติการ งานที่อยู่ในขั้นตอนนี้ประกอบด้วย การเตรียมการในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ

- 1.1 กิจกรรมย่อยในโครงการ (Project Activities)
- 1.2 การก่อสร้างโครงการ (Project Construction)
- 1.3 การกำหนดระยะเวลาการดำเนินการ (Scheduling)

2. การบริหารในระย่ดำเนินงาน (Operatin Period) ในระย่ดำเนินงาน จะมีการศึกษา รายละเอียดในเรื่องดังต่อไปนี้

- 2.1 รูปแบบหน่วยงานธุรกิจ
- 2.2 รูปแบบการบริหารงานภายใน
- 2.3 บุคลากร

### แนวคิดด้านการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ทางการเงิน เป็นการประมาณการค่าใช้จ่าย และผลตอบแทนที่จะได้รับจากการทำโครงการนั้น ๆ ว่าเป็นจำนวนเงินเท่าใดและมีระยะเวลาที่ปี การประมาณการ ค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนของโครงการนี้ จะเป็นข้อมูลสำคัญที่จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์ ด้านการเงิน โดยองค์ประกอบที่สำคัญมีดังนี้

#### 1. ประมาณการเงินทุนในโครงการ ประกอบด้วย

- 1.1 สินทรัพย์ถาวร และค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงาน
- 1.2 เงินทุนหมุนเวียน

## 2. การประมาณการด้านการเงินของโครงการ แบ่งเป็น

- 2.1 ประมาณการรายได้ของการให้บริการ
- 2.2 ประมาณการด้านต้นทุนของการให้บริการ
- 2.3 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารงานและอื่น ๆ
- 2.4 ประมาณการงบกำไรขาดทุน
- 2.5 ประมาณการงบกระแสเงินสด

## 3. การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน

3.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ คือ ผลรวมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้ปรับค่าของเวลาแล้ว โดยคำนวณได้จาก การนำผลตอบแทนในรูปกระแสเงินสดรับ หักออกด้วยค่าใช้จ่ายในรูปกระแสเงินสดจ่าย ในแต่ละปีจากนั้นนำมาปรับค่าเวลาให้เป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิโดยใช้อัตราส่วนลดที่กำหนด ซึ่งจะได้ผลตอบแทนสุทธิที่เป็นมูลค่าปัจจุบันในแต่ละปี และเมื่อนำมารวมกันก็จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการการตัดสินใจว่าโครงการมีความเหมาะสม หรือมีความน่าลงทุนหรือไม่ ให้พิจารณาที่ NPV เมื่อ  $NPV > 0$  หรือมีค่าเป็นบวก แสดงว่าโครงการนั้น ๆ มีความเหมาะสมกับการลงทุน กล่าวคือ มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวมมากกว่ามูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ( $PVB > PVC$ )

3.2 อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate Of Return: IRR) หมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ทำให้ค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ เกณฑ์การตัดสินใจว่าโครงการใดมีความคุ้มค่าลงทุนก็คือ เมื่อ IRR มีค่าสูง และต้องสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย หรือต้นทุนค่าเสียโอกาสลงทุน

3.3 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Cost Ratio: BCR) แสดงถึงอัตราส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนกับมูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายตลอดอายุโครงการ ค่าใช้จ่ายในที่นี้คือ ค่าใช้จ่ายทั้งทางด้านทุน (Capital) และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจก็คือ เลือกโครงการที่มีค่า  $BCR > 1$  ก็คือเมื่อค่า  $BCR > 1$  หมายความว่า ผลตอบแทนที่ได้จากโครงการจะมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายที่เสียไป

3.4 ระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period) ระยะเวลาคืนทุน คือ ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน มีค่าเท่ากับ ค่าลงทุนของโครงการ (Investment Cost) วิธีนี้จะพิจารณาถึงจำนวนปีที่ได้รับผลตอบแทนคุ้มกับเงินลงทุน โดยทั่วไประยะเวลาคืนทุนต้องไม่นานเกินไป

4. ระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period) ระยะเวลาการคืนทุน คือ ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน มีค่าเท่ากับ ค่าลงทุนของโครงการ (Investment Cost) วิธีนี้จะพิจารณาถึงจำนวนปีที่ได้รับผลตอบแทนคุ้มกับเงินลงทุน โดยทั่วไประยะเวลาการคืนทุนต้องไม่นานเกินไป

5. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการนี้ เป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ที่ทำให้โครงการตกอยู่ในสภาวะของความเสียหายและความไม่แน่นอน อันจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ

6. การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Point) การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน หมายถึง จุด ณ ระดับการดำเนินงานของธุรกิจที่ปริมาณการผลิต และขายมีผลทำให้ธุรกิจมีรายได้เท่ากับค่าใช้จ่ายรวม หรือ หมายถึง จุด ณ ระดับการดำเนินงานของธุรกิจไม่มีกำไรหรือขาดทุน

### งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. มารีย์ วงษ์สันต์ (2546) “ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าย่านรามคำแหง” โดยศึกษาความคุ้มค่าของโครงการก่อสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ด้วยการสำรวจพื้นที่ที่จะทำโครงการ และการออกแบบสอบถามข้อมูลความต้องการและแนวทางการตัดสินใจเลือกเช่าที่พักอาศัยจากกลุ่มเป้าหมาย ด้วยการสุ่มตัวอย่าง ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนมี 2 กรณีคือ การลงทุนโดยเงินทุนจากผู้ลงทุน และการลงทุนโดยเงินกู้จากสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8

ผลการศึกษาทางการเงินพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการ มีค่ามากกว่า 0 ผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) เท่ากับ 8.60% มีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย มีค่าเท่ากับ 1 และระยะเวลาการคืนทุน เท่ากับ 7.3 ปี แสดงว่าโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่านี้มีความเหมาะสมที่จะลงทุน

2. ธนารัตน์ พิริเยศยางกูร (2541) “ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าของนักศึกษามหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา” โดยศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด และความเป็นไปได้ทางการเงิน ด้วยการแบ่งการศึกษาเป็น 2 กรณี คือ ผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และขอกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาเป็นค่าก่อสร้าง และผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดินและนำเงินลงทุนของตนเองบางส่วน นอกเหนือจากการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินมาเป็นค่าก่อสร้าง



ผลการศึกษาพบว่า ทำเลที่ตั้งของโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน และจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน พบว่าในกรณีที่ผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และขอกู้เงินจากสถาบันการเงินจำนวน 10,410,000 บาท เพื่อก่อสร้างหอพักสำหรับนักศึกษาปรากฏว่า NPV หลังหักภาษีเท่ากับ -2,533,839 บาท IRR เท่ากับ 10.42% และระยะเวลาในการคืนทุนเท่ากับ 9 ปี 4 เดือน และผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการเมื่อลดอัตราค่าเช่าห้องพักลง 5% ปรากฏว่า NPV เท่ากับ -5,010,704 บาท และ IRR เท่ากับ 6.84% หรือเมื่อค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 5% พบว่า NPV เท่ากับ -2,916,032 บาท IRR เท่ากับ 11.6% แสดงให้เห็นว่า การลดลงของอัตราค่าเช่า และการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าใช้จ่าย ส่งผลให้ NPV และ IRR ของโครงการลดลงและไม่คุ้มค่าในการลงทุน ในกรณีที่ผู้ลงทุนซื้อที่ดินและมีเงินลงทุนในการก่อสร้าง 7,000,000 บาท โดยขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,150,000 บาท ผลปรากฏว่าค่า NPV เท่ากับ 847,851 บาท IRR เท่ากับ 17.48% และระยะเวลาในการคืนทุนเท่ากับ 6 ปี 11 เดือน และผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ เมื่อลดอัตราค่าเช่าห้องพักลง 5% จะทำให้ NPV เท่ากับ -1,609,975 บาท IRR เท่ากับ 12.44% เมื่อค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 5% พบว่า NPV พบว่า 464,657 บาท IRR เท่ากับ 16.85% จากการกำหนดให้อัตราค่าเช่าลดลง 5% และต้นทุนค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 5% ผลการศึกษาพบว่าการลดลงของอัตราค่าเช่ามีผลกระทบต่อกำไรมากกว่าการลดลงของต้นทุนและค่าใช้จ่าย

3. จิรุตม์ จันเจริญ (2547) ศึกษาเรื่อง “การวิเคราะห์การลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดนนทบุรี กรณีศึกษา ทับทรายทองอพาร์ทเมนท์” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ด้านการเงินของโครงการทับทรายทองอพาร์ทเมนท์ ด้วยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ และระยะเวลาการคืนทุน การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ วิเคราะห์ด้านการตลาดของโครงการทับทรายทองอพาร์ทเมนท์ และกำหนดแผนงานในการบริหารทางการเงินและการตลาด ผลการศึกษาพบว่ามีมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ 20,434,292 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 4.89 และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 15.38 ปี หรือ ระยะเวลา 15 ปี 4 เดือน และค่า IRR ยังมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับ 1.86 กรณีนี้การลงทุนในโครงการทับทรายทองอพาร์ทเมนท์จึงมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่פקประเภทรีสอร์ทในตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ผู้ศึกษาได้ลำดับขั้นตอนของการศึกษาไว้ดังนี้

#### การเก็บรวบรวมข้อมูล

##### วิธีการศึกษา

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการสอบถามสำนักงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ภาคเหนือ เขต 2 โดยสอบถามถึงข้อมูลจำนวนห้อง อัตราค่าเช่าและการให้บริการต่าง ๆ เป็นต้น ตลอดจนการรวบรวมข้อมูลจากการสังเกตถึงสภาพแวดล้อมในพื้นที่โครงการที่ทำการศึกษา เช่น ทำเล ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง บทความและบทวิเคราะห์ต่าง ๆ ทั้งภาครัฐบาลและเอกชน ตลอดจนข้อมูลจาก Internet เพื่อใช้ในการอ้างอิงประกอบการวิเคราะห์โครงการ รวมถึงรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนธุรกิจที่פקประเภทรีสอร์ท ในโครงการที่มีลักษณะและขนาดเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

#### การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Method) เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของโครงการ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะการออกแบบอาคาร การก่อสร้าง สภาพการแข่งขันทางธุรกิจ การวิเคราะห์จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค ตลอดจนการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด

2. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative Method) จะเป็นการเปรียบเทียบต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการ และวิเคราะห์การเปรียบเทียบความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการโดยพิจารณาจากตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน ได้แก่ การประมาณการกระแสเงินสด (Cash Flow) มูลค่าสุทธิปัจจุบัน (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) รวมถึงระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period) การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) และการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Analysis)

### ตัวชี้วัดที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน มีดังนี้

1. การประมาณการกระแสเงินสด (Cash Flow)
2. มูลค่าสุทธิปัจจุบัน (NPV)

สามารถเขียนสูตรคำนวณได้ ดังนี้

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

โดยที่ NPV = มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิที่เพิ่มขึ้นตลอดอายุโครงการ

$B_t$  = มูลค่าของผลได้ที่เพิ่มขึ้นในปีที่ t

$C_t$  = มูลค่าของเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในปีที่ t

$I$  = อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสของทุน

$t$  = ปีของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3, ..., n

$n$  = อายุของโครงการ

หลักการตัดสินใจเพื่อการลงทุนในโครงการ

ถ้า  $NPV > 0$  คุ้มค่าแก่การลงทุน

$NPV < 0$  ไม่สมควรลงทุน

$NPV = 0$  เท่าทุน

3. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

สามารถเขียนสูตรคำนวณได้ ดังนี้

$$IRR = \sum_{t=1}^n (B_t - C_t) / (1 + r^*)^t = 0$$

โดยที่  $B_t$  = มูลค่าของผลได้ที่เพิ่มขึ้นในปีที่ t

$C_t$  = มูลค่าของเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในปีที่ t

$r^*$  = IRR ที่  $NPV = 0$



IRR = อัตราผลตอบแทนภายในการลงทุน

t = ปีของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3,...,n

n = อายุของโครงการ

หลักในการตัดสินใจว่าโครงการใดมีความคุ้มค่าการลงทุน คือ โครงการลงทุนนั้น จะมีค่า IRR สูงกว่าค่าเสียโอกาสของเงินลงทุน (ซูชีพ พิพัฒน์ศิริ)

#### 4. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR)

สามารถเขียนสูตรคำนวณได้ดังนี้

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

โดยที่  $B_t$  = มูลค่าของผลได้ (benefit) ที่เพิ่มขึ้น ในปีที่ t

$C_t$  = มูลค่าของเงินลงทุนและค่าใช้จ่าย (cost) ที่เพิ่มขึ้น ในปีที่ t

i = อัตราดอกเบี้ย หรือค่าเสียโอกาสของทุน

t = ปีของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3,...,n

n = อายุของโครงการ

#### 5. หลักการตัดสินใจเพื่อการลงทุนในโครงการ

ขนาดของ BCR อาจจะทำกับหนึ่ง มากกว่าหนึ่ง หรือน้อยกว่าหนึ่ง ก็ได้ แต่หลักการตัดสินใจที่แสดงว่าโครงการมีความเหมาะสมและคุ้มค่าในทางการเงินของโครงการลงทุน คือ เมื่อ  $BCR = 1$  หรือมีค่ามากกว่า 1

##### 5.1 ระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period)

สามารถเขียนสูตรคำนวณได้ดังนี้

ระยะเวลาคืนทุน = ค่าใช้จ่ายในการลงทุน / ผลตอบแทน

##### 5.2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการนี้ เป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ที่ทำให้โครงการตกอยู่ในสภาวะของความเสี่ยงและความไม่แน่นอน อันจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ

#### 6. การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Analysis)

การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน หมายถึง จุด ณ ระดับการดำเนินงานของธุรกิจที่ปริมาณการผลิตและขายมีผลทำให้ธุรกิจมีรายได้เท่ากับค่าใช้จ่ายรวม หรือ หมายถึง จุด ณ ระดับการดำเนินงานของธุรกิจไม่มีกำไรหรือขาดทุน

## บทที่ 4

### ผลการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ผลที่ได้จากการวิเคราะห์จะนำมาใช้ในการประเมินผลการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ท โดยทำการศึกษาในด้านต่าง ๆ ดังนี้

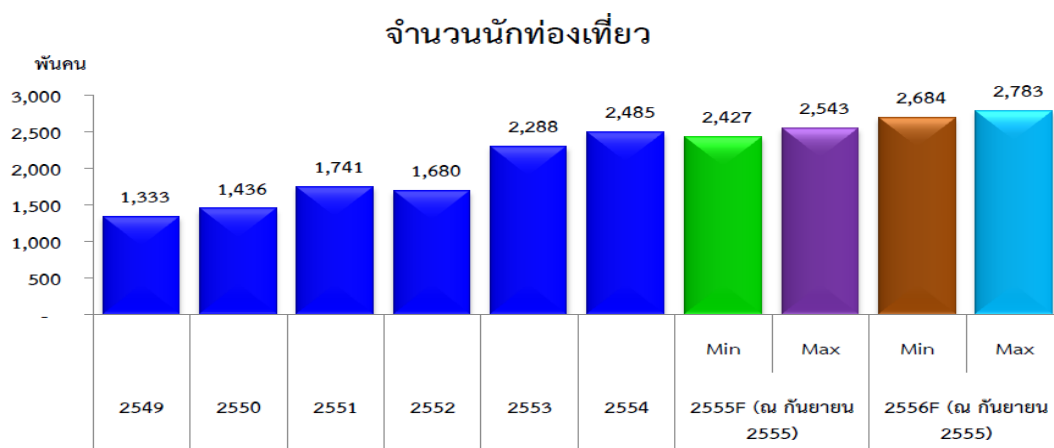
#### การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด

การศึกษาด้านการตลาดถือเป็นเครื่องมือที่จะช่วยลดความเสี่ยงภัยและความไม่แน่นอนในการตัดสินใจลงทุนในโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการศึกษาในประเด็นดังต่อไปนี้

##### 1. การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางการตลาดของธุรกิจ

จากข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่า ในปี 2553 มีนักท่องเที่ยวเข้ามาในจังหวัดเชียงรายถึง 833,173 คน ซึ่งถือว่าเป็นจังหวัดต้น ๆ ที่มีนักท่องเที่ยวมาเที่ยวมาก (สำนักงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

จากข้อมูลการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงราย พบว่า มีนักท่องเที่ยว เข้า - ออก ด่านพรมแดนเชียงของ มีจำนวน มากขึ้นทุกปี ซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.88 เมื่อเทียบกับปี 2554 โดยส่วนมากกลุ่มที่พักจะมีราคาอยู่ที่ 201 - 400 บาท (การท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงราย)



ภาพ 4 แสดงสถิติข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงราย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2555 (ถึงเดือน กันยายน)

ตาราง 1 แสดงจำนวนที่พักปี 2554 ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย

ที่พัก	จำนวนที่พัก (แห่ง)
กลุ่ม 1 ราคาสูงกว่า 800 บาท	2
กลุ่ม 2 ราคา 601 – 800 บาท	1
กลุ่ม 3 ราคา 401 – 600 บาท	5
กลุ่ม 4 ราคา 201 – 400 บาท	7
กลุ่ม 5 ราคาต่ำกว่า 200 บาท	2

ที่มา: การท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงราย

## 2. การวิเคราะห์จุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และอุปสรรค (SWOT Analysis) ของโครงการ

### 2.1 การวิเคราะห์จุดแข็ง (Strengths)

2.1.1 รีสอร์ทตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี เช่น มีภูมิประเทศที่สวยงาม ใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยว ใกล้เคียงชุมชน เดินทางสะดวก

2.1.2 มีการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า เช่น ระบบความปลอดภัยที่ดี

2.1.3 การบริการของพนักงานที่มีประสิทธิภาพ และมีทักษะในการทำงาน โดยเฉพาะการบริการเป็นกันเองแบบคนไทย

2.1.4 สถานที่จอดรถกว้างขวาง

2.1.5 มีการออกแบบตกแต่งให้ใกล้ชิดกับธรรมชาติทำให้บรรยากาศเหมาะแก่การพักผ่อน เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่เพื่อการพักโรงแรมในเมือง

2.1.6 การบริการของพนักงานที่มีประสิทธิภาพ และมีทักษะในการทำงาน โดยเฉพาะการบริการเป็นกันเองแบบคนไทย

## 2.2 การวิเคราะห์จุดอ่อน (Weaknesses)

2.2.1 ธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ตแห่งใหม่ยังไม่เป็นที่

2.2.2 การจูงใจนักท่องเที่ยวมีน้อย

2.2.3 รูปแบบการประชาสัมพันธ์ไม่มีความหลากหลาย

2.2.4 ขาดการประชาสัมพันธ์อย่างทั่วถึงและการส่งเสริมการตลาดไม่ต่อเนื่อง

## 2.3 การวิเคราะห์โอกาส (Opportunities)

2.3.1 อำเภอยางชุมน้อยเป็นอำเภอที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเริ่มให้ความสนใจเข้ามาท่องเที่ยวมากขึ้น โอกาสที่ลูกค้าจะเข้าพักก็จะมีความเป็นไปได้สูง

2.3.2 อัตราค่าห้องพักค่าอาหารและบริการต่างๆ สามารถขึ้นได้อีก 5 - 10%

2.3.3 รัฐบาลมีโครงการพัฒนาเศรษฐกิจชายแดนในด้านความร่วมมือระหว่างประเทศและยุทธศาสตร์การค้าชายแดน

2.3.4 จังหวัดเขียงราย ได้ยุทธศาสตร์ในการเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวเพื่อเพิ่มรายได้

## 2.4 การวิเคราะห์อุปสรรค (Treats)

2.4.1 มีการแข่งขันในธุรกิจที่พักสูงจากคู่แข่งประเภทรีสอร์ตและที่พักประเภทต่าง ๆ

2.4.2 ธุรกิจรีสอร์ต มีความเป็นฤดูกาลทำให้ในช่วง Low Season มีลูกค้าน้อย

2.4.3 มีคู่แข่งมากมายทั้งระดับเดียวกันและต่างระดับ มีการตัดราคาในการเสนอขายลูกค้า มีจำนวนห้องพักที่หลากหลายกว่า

2.4.4 ในอนาคตคู่แข่งรายใหม่อาจมีการดำเนินงาน มีแบบแผน มีการออกแบบ รีสอร์ตที่ทันสมัย และเป็นที่ยอมรับของลูกค้า

### การวิเคราะห์ปัจจัยส่งเสริมด้านการตลาด

1. **ด้านบริการ** จริงที่ความสำคัญในเรื่องรักษาชื่อเสียงของที่พัก เครื่องปรับอากาศภายในห้องพัก เครื่องทำน้ำอุ่น สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และขนาดห้องพักที่เหมาะสม เพราะนักท่องเที่ยวต้องการพักผ่อน ดังนั้น การบริการที่ดีจะเป็นที่ประทับใจของนักท่องเที่ยว

2. **ด้านราคา** อัตราค่าห้องพักมีความชัดเจน อัตราค่าพักเหมาะสมกับการบริการ

3. **ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย** ในด้านสถานที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ความสะดวกในการเดินทาง อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวและพาณิชยกรรม และช่องทางการติดต่อสะดวก

4. **ด้านการส่งเสริมการตลาด** จะจัดแคมเปญส่วนลดอัตราค่าห้องพักในช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว

5. **ด้านบุคลากร** ด้านพนักงานมีความสุภาพและเป็นมิตร พนักงานบริการรักนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศอย่างเสมอภาค พนักงานบริการด้วยความรวดเร็วและถูกต้อง และพนักงานมีการแนะนำบริการได้ดี

6. **ด้านคุณลักษณะทางกายภาพ** ให้ความสำคัญมาก ด้านอาคารสถานที่สะอาด และเป็นระเบียบ บ้ายชื่อที่พับบอกรายละเอียดชัดเจนมีบรรยากาศและสภาพแวดล้อมดี อาคารสถานที่ตกแต่งสวยงาม และมีระบบรักษาความปลอดภัย

7. **ด้านกระบวนการให้บริการ** ให้ความสำคัญมากในเรื่องรับข้อมูลในการจองห้องพักอย่างถูกต้อง

8. **ด้านความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ** คือ คู่แข่งธุรกิจมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ปัญหาหลักของผู้ประกอบการส่วนใหญ่คือ ไม่มีที่จอดรถ มีสภาพแวดล้อมแออัด เสียงดัง และปัญหาการตัดราคาให้ต่ำลงของคู่แข่ง

### การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

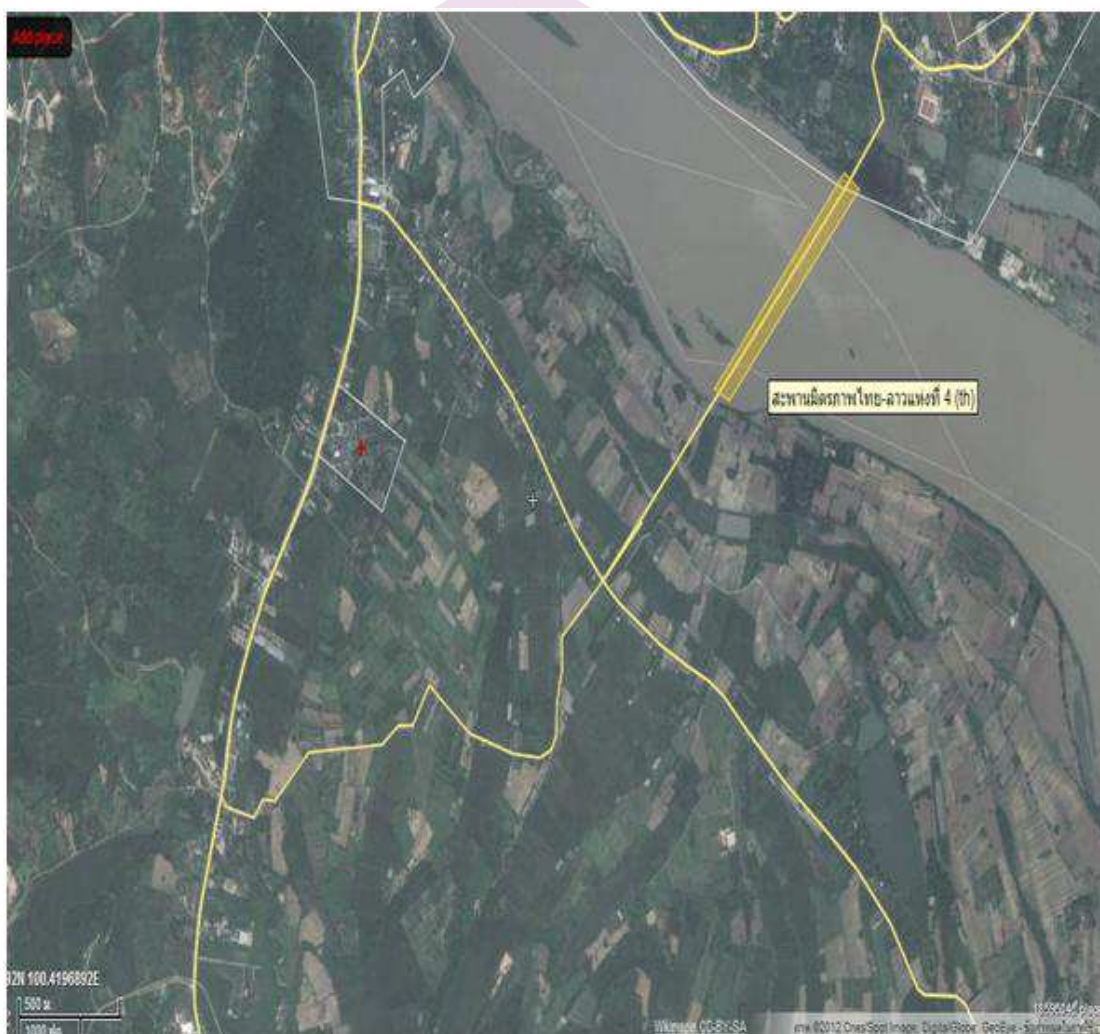
จากการศึกษาข้อมูลด้านเทคนิคจากข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิต่าง ๆ สามารถสรุปผลการศึกษาได้ ดังนี้

#### 1. การกำหนดทำเลสถานที่ตั้ง

ที่ตั้งโครงการที่พักประเภทรีสอร์ตมีขนาดพื้นที่ 4 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา หรือ 7,188.00 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย ห่างจากที่ว่าการอำเภอเชียงของมาทางทิศใต้เป็น ระยะทาง 7 กิโลเมตร และห่างจากสะพานข้ามแม่น้ำ



โขงแห่งที่ 4 ประมาณ 500 เมตร มีการคมนาคมไป – มาสะดวก อยู่ไม่ไกลแหล่งท่องเที่ยว  
 อื่นทั้งภายในพื้นที่เป็นบริเวณที่มีความร่มรื่น บรรยากาศดี มีความเป็นส่วนตัวและสถานที่จอด  
 รถสะดวกเรื่องการวิเคราะห์ทางด้านกฎหมายพบว่าที่ดินแห่งนี้ตั้งอยู่ในบริเวณที่ผังเมืองยังเข้า  
 ไม่ถึงจึงไม่อยู่ใต้กฎหมายผังเมืองของจังหวัดเชียงราย และไม่เข้าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
 พ.ศ. 2522



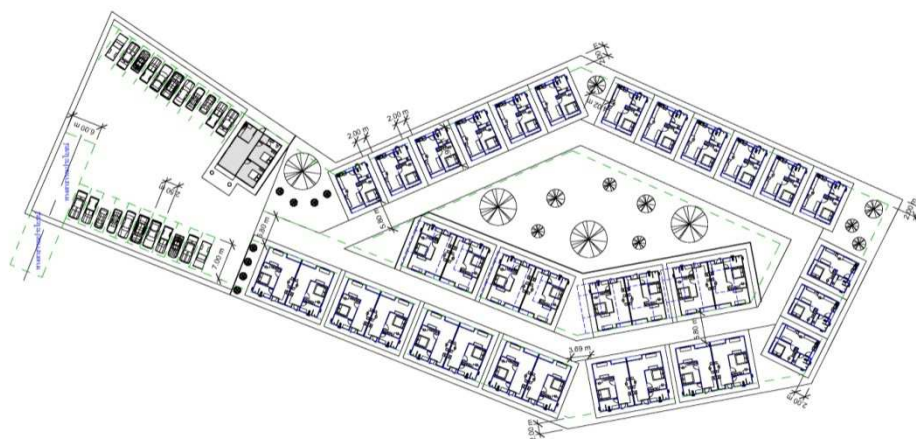
ภาพ 5 แสดงแผนที่โครงการที่พักและสถานที่ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4

## 2. การวิเคราะห์ด้านการก่อสร้าง

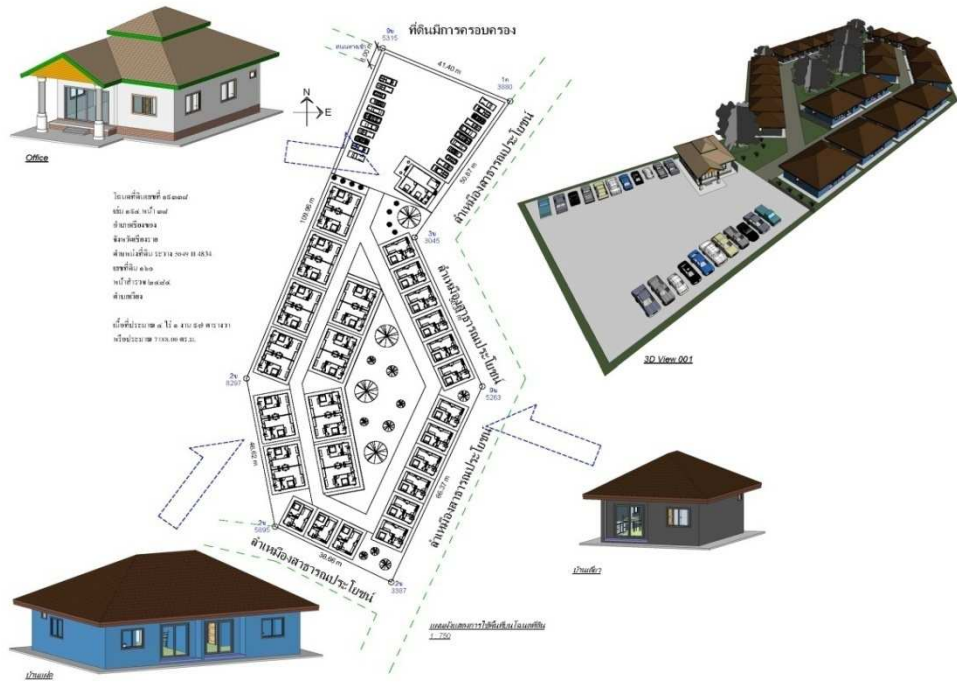
ลักษณะที่พักรูปแบบห้องพักรูปแบบเดี่ยวจำนวน 15 หลังและห้องพักรูปแบบแฝดจำนวน 15 หลัง รวม 45 ห้อง สำนักงานจำนวน 1 หลังในโครงการ โดยถนนที่ใช้เป็นทางเข้า – ออก จราจรกว้าง 6 เมตร และจัดที่จอดรถไว้จำนวน 22 คัน

บ่อพักน้ำให้มีประจำทุกหลังและท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในท่อ ระบายน้ำขนาดเล็กสุดไม่ต่ำกว่า 0.60 เมตร ยกเว้นกรณี ระบบระบายน้ำเสียแยกออกจาก ระบบระบายน้ำฝน (ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินต่างจังหวัด หมวด 4 ข้อ 1)

ส่วนรั้วโดยรอบโครงการ วัสดุก่อคอนกรีตบล็อก 9 ซม. สูง 1.80 เมตร (ฐานราก รับเสารั้วทุกระยะ 2.50 เมตร ฉาบเสาและคานเรียบผนังบล็อกฉาบเซาะร่องและทาสี) ความ ยาวรวม 400 เมตร โดยมีแผนและรายละเอียดโครงการมีดังนี้



ภาพ 6 แสดงแผนผังบริเวณที่ตั้งโครงการที่พัก



ภาพ 7 แสดงแผนผังบริเวณโครงการที่พัก



ภาพ 8 แสดงภาพบรรยากาศภายในโครงการ

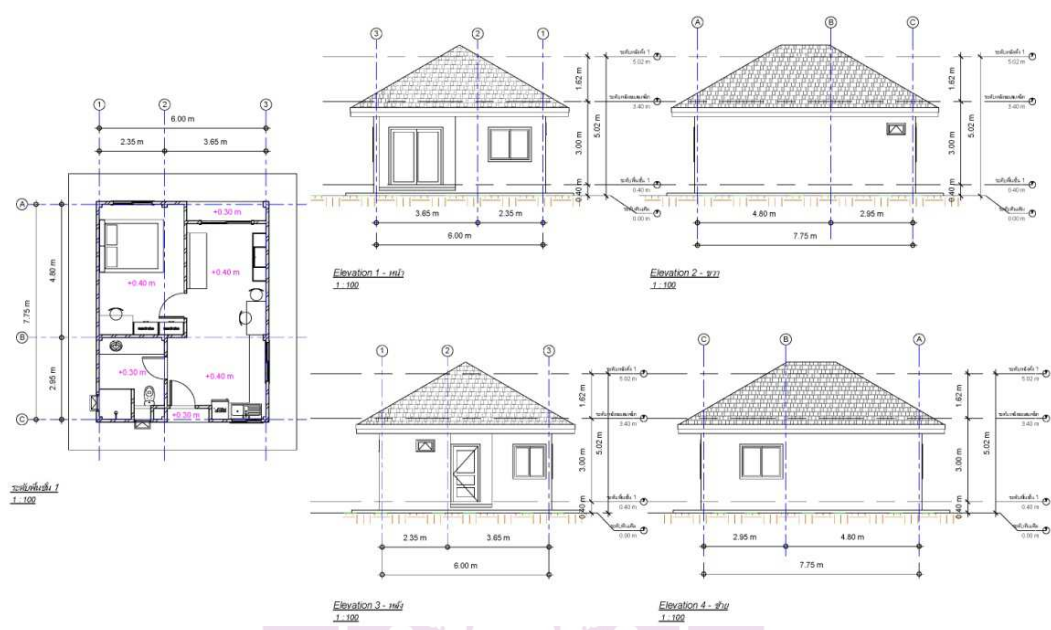




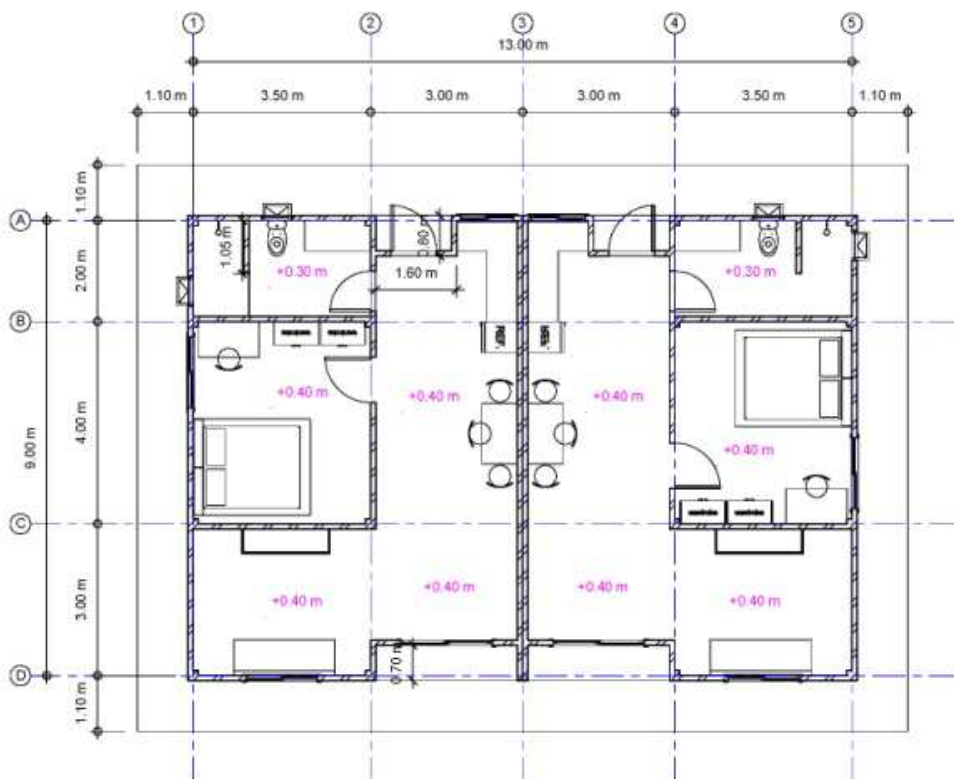
ภาพ 9 แสดงภาพบรรยากาศภายในโครงการ



ภาพ 10 แสดงภาพบรรยากาศภายในโครงการ



ภาพ 11 แสดงแบบรูปบ้านพักเดี่ยว



ภาพ 12 แสดงแบบรูปแปลนพื้นบ้านพักแฝด



ภาพ 13 แสดงแบบรูปด้านบ้านพักแฝด

### 3. การประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

โครงการที่พักประเภทรีสอร์ทที่มีการประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง  
ในรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตาราง 2 แสดงประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

รายการ	จำนวน	หน่วยนับ	ราคา/หน่วย	รวมมูลค่า
ที่ดิน	1,797	ตารางวา	5,000	8,985,000
ค่าก่อสร้างอาคารที่พักพร้อมตกแต่งภายใน				
- ขนาด 56 ตารางเมตร	15	หลัง	672,000	10,080,000
- ขนาด 108 ตารางเมตร	15	หลัง	1,296,000	19,440,000
ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงาน				
และห้องโถงส่วนกลางพร้อมตกแต่งภายใน	1	หลัง	2,700,000	2,700,000
สิ่งปลูกสร้างสาธารณูปโภค				
- ค่าก่อสร้างถนนและที่จอดรถ 22 คัน	900	ม.	550	495,000
- งานระบบระบายน้ำ				724,600
- งานระบบประปา	320	ม.	550	176,000
- งานระบบไฟฟ้าเสาไฟพร้อมหม้อแปลง				500,000
- งานรั้วโครงการ 400 เมตร	400	ม.	2000	800,000
- งานตกแต่งบริเวณและจัดสวนสนามหญ้า				
ไม้พุ่มไม้คลุมดิน 30% ไม้ยืนต้น				251,000
	<b>รวม</b>			<b>44,151,600</b>

ตาราง 3 แสดงตารางรายละเอียดต้นทุนรายรับจากโครงการรีสอร์ทและผลตอบแทน

กรณีศึกษา ที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ระยะเวลาของโครงการ(ปี)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
เงินกู้ค่าก่อสร้าง	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
คืนเงินต้นร้อยละของเงินโอน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
เงินลงทุนทั้งสิ้น(ล้านบาท)	18.87	18.28	18.27	18.28	18.28	18.28	18.87	18.27	18.28	18.27	18.28	18.27
กระแสเงินสดสุทธิ(ล้านบาท)	30.14	73.93	117.7	56.02	111.8	167.5	20.94	53.29	85.63	39.36	79.46	119.5
เงินกู้โครงการ(ล้านบาท)	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13
ดอกเบี้ยจ่ายที่ MLR 7.5%	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74
NPV(ล้านบาท)	-13.64	5.021	23.65	-2.602	21.12	44.83	-16.68	-2.888	10.88	-8.920	7.981	24.88
BCR	0.77	1.09	1.39	0.96	1.35	1.74	0.74	0.96	1.15	0.87	1.11	1.31
IRR (%)	5.05	11.12	16.53	8.75	15.82	22.35	3.74	8.61	12.92	6.58	12.05	17.01
ส่วนล้ามูลค่าหุ้น(บาท/หุ้น)	-7.12	2.75	12.94	-1.42	11.55	24.53	-8.84	-1.58	5.95	-4.88	4.37	13.61
หนี้สินต่อทุน(D/E)	1.49	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54	1.49	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54



#### 4. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการจัดการ

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ ทำให้ทราบข้อมูลเพื่อกำหนดระยะเลากการดำเนินการ การกำหนดรูปแบบในการบริหารธุรกิจที่פקประเภทรีสอร์ท การจัดโครงสร้างองค์กร เพื่อประโยชน์ในการประเมินผลและตัดสินใจลงทุน ในการวิเคราะห์ที่มีรายละเอียดดังนี้

##### 4.1 ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงาน

ก่อนการดำเนินงานธุรกิจที่פקจะต้องทำการขออนุญาตก่อสร้างอาคารและขออนุญาตประกอบกิจการที่פקประเภทรีสอร์ทจากหน่วยงานในพื้นที่ และในส่วนของ การจัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงิน

##### 4.2 รูปแบบการดำเนินธุรกิจ

โครงการธุรกิจที่פקประเภทรีสอร์ทเป็นกิจการขนาดเล็ก ดำเนินการในรูปแบบเจ้าของคนเดียว มีรูปแบบการบริหารงานตามหน้าที่ชัดเจน ซึ่งมีโครงสร้างองค์กร ดังนี้

##### 4.3 ผลตอบแทนและหน้าที่ความรับผิดชอบของบุคลากร

4.3.1 ผู้จัดการ ทำหน้าที่ควบคุมความเรียบร้อยของกิจการในทุก ๆ ด้าน บริหารงานบุคคล จัดการด้านการเงินและบัญชี จัดการด้านการตลาด จำนวน 1 คน อัตราเงินเดือน 15,000 บาท

4.3.2 พนักงานสมุหบัญชีทำหน้าที่ด้านการเงินและบัญชี อัตราเงินเดือน 10,000 บาท

4.3.3 พนักงานหน้าเคาน์เตอร์ ดูแลการให้บริการห้องพักแก่ลูกค้าอัตราเงินเดือน 8,000 บาท

4.3.4 พนักงานทำความสะอาด ทำหน้าที่ดูแลและทำความสะอาดในส่วนของที่พัก และพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดจำนวน 2 คน อัตราเงินเดือน 7,000 บาท เป็นเงิน 14,000 บาท

4.3.5 คนสวนดูแลสวนและต้นไม้ในโครงการจำนวน 1 คน อัตราเงินเดือน 3,000 บาท

4.3.6 พนักงานดูแลความปลอดภัย ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณที่พัก จำนวน 1 คน อัตราเงินเดือน 6,000 บาท

#### 5. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน

การวิเคราะห์ทางการเงิน เป็นการประมาณการค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการทำโครงการ โดยการแบ่งเป็นขั้นตอน ดังนี้

### 5.1 ประมาณการเงินทุนในโครงการ

เงินลงทุนในโครงการทั้งหมดจำนวน 46.4 ล้านบาท โดยมาจากส่วนของเจ้าของ 18.27 ล้านบาท และจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน 28.13 ล้านบาท โดยใช้ที่ดินที่ตั้งโครงการ สิ่งก่อสร้างพร้อมอุปกรณ์ต่าง ๆ เป็นหลักประกันในการกู้ยืม

### 5.2 สมมติฐานทางการเงิน

#### 5.2.1 รายละเอียดโครงการ ประกอบด้วย

- 1) ห้องพักบ้านเดี่ยว 15 หลัง เป็นจำนวน 15 ห้อง
- 2) ห้องพักบ้านแฝด 15 หลัง เป็นจำนวน 30 ห้อง
- 3) รวมทั้งหมด 30 หลัง เป็นจำนวน 45 ห้อง

**ตาราง 4 แสดงอัตราค่าเช่าและจำนวนผู้เข้าพักโครงการรีสอร์ท**

อัตราค่าเช่า ผู้เข้าพัก	ก่อนหักภาษีเงินได้		หลังหักภาษีเงินได้	
	800/600	1000/800	800/600	1000/800
50%/30%/50%	กรณีศึกษาที่ 1	กรณีศึกษาที่ 4	กรณีศึกษาที่ 7	กรณีศึกษาที่ 10
70%/50%/70%	กรณีศึกษาที่ 2	กรณีศึกษาที่ 5	กรณีศึกษาที่ 8	กรณีศึกษาที่ 11
90%/70%/90%	กรณีศึกษาที่ 3	กรณีศึกษาที่ 6	กรณีศึกษาที่ 9	กรณีศึกษาที่ 12

#### 5.2.2 เงินสดรับ

- 1) กำหนดให้ ชำระค่าเช่าทุกวัน
- 2) เงินสดรับจากการให้เช่าห้องพัก
- 3) เงินสดรับอื่น ๆ มาจากรายได้จากค่าอาหาร

#### 5.2.3 เงินกู้

- 1) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR = 7.5%
- 2) สมมติให้อัตราดอกเบี้ยที่คาดหวัง = 10%
- 3) เงื่อนไขการเบิกเงินกู้ 80% ของมูลค่า

#### 5.2.4 เงื่อนไขการคืนเงินต้นธนาคาร ชำระคืนเงินต้นงวดละ 0.28 ล้าน

ตาราง 5 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือน โครงการ  
รีสอร์ท แบบกรณีที่ 1 ก่อนเสียด่านเงินใต้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท  
ผู้เข้าพัก 50%/30%/50%

ประมาณการรายรับ		อัตราค่าเช่า		จำนวนห้องพัก		วันศุกร์-เสาร์		วันอาทิตย์-พฤหัสบดี	
เดือน	ประมาณการรายรับ	% การเข้าพัก/เดือน	รวมรายได้/เดือน	สูง	ต่ำ	วันศุกร์-เสาร์	วันอาทิตย์-พฤหัสบดี	วันศุกร์-เสาร์	วันอาทิตย์-พฤหัสบดี
				อัตราเข้าพัก	อัตราเข้าพัก				
ชุด				-	-	0	12		18
สตูดิโอ				800	600	45	12		18
เดือน	ประมาณการรายรับ	% การเข้าพัก/เดือน	รวมรายได้/เดือน	ห้องพิเศษวันศุกร์-เสาร์	ห้องพิเศษวันอาทิตย์-พฤหัสบดี	มาตรฐานวันศุกร์-เสาร์	มาตรฐานวันอาทิตย์-พฤหัสบดี	รวมเป็นเงินต่อเดือน	
1	January	50%	540,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
2	February	50%	540,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
3	March	50%	540,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
4	April	50%	540,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
5	May	30%	243,000	-	-	324,000	486,000	810,000	
6	June	30%	243,000	-	-	324,000	486,000	810,000	
7	July	30%	243,000	-	-	324,000	486,000	810,000	
8	August	30%	243,000	-	-	324,000	486,000	810,000	
9	September	50%	540,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
10	October	50%	540,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
11	November	50%	540,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
12	December	50%	540,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	



ตาราง 6 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือน โครงการ  
รีสอร์ท แบบกรณีที่ 2 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท  
ผู้เข้าพัก 70%/50%/70%

ประมาณการ								
รายรับ								
อัตราค่าเช่า	จำนวน ห้องพัก	อัตรา		จำนวน ห้องพัก	วันศุกร์- เสาร์	วันอาทิตย์- พฤหัสบดี		
		สูง	ต่ำ					
จุด สตูดิโอ		การเข้า พัก						
		-	-	0	12	18		
		800	600	45	12	18		
เดือน	ประมาณการรายรับ	% การเข้าพัก/ เดือน	รวมรายได้/เดือน	ห้องพิเศษวันศุกร์-เสาร์	ห้องพิเศษวันอาทิตย์- พฤหัสบดี	มาตรฐานวันศุกร์-เสาร์	มาตรฐานวันอาทิตย์- พฤหัสบดี	รวมเป็นเงินต่อเดือน
1	January	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
2	February	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
3	March	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
4	April	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
5	May	50%	405,000	-	-	324,000	486,000	810,000
6	June	50%	405,000	-	-	324,000	486,000	810,000
7	July	50%	405,000	-	-	324,000	486,000	810,000
8	August	50%	405,000	-	-	324,000	486,000	810,000
9	September	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
10	October	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
11	November	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
12	December	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000

ตาราง 7 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือน โครงการ  
 รีสอร์ท แบบกรณีที่ 3 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท  
 ผู้เข้าพัก 90%/70%/90%

ประมาณการรายรับ								
อัตราค่าเช่า	จำนวนห้องพัก	สูง		ต่ำ		วันศุกร์-เสาร์	วันอาทิตย์-พฤหัสบดี	
		อัตรา	การเข้าพัก	อัตรา	การเข้าพัก			
จุด		-	-	-	-	12	18	
สตูดิโอ		800	600	45	45	12	18	
เดือน	ประมาณการรายรับ	% การเข้าพัก/ เดือน	รวมรายได้/เดือน	ห้องพิเศษวันศุกร์-เสาร์	ห้องพิเศษวันอาทิตย์-พฤหัสบดี	มาตรฐานวันศุกร์-เสาร์	มาตรฐานวันอาทิตย์-พฤหัสบดี	รวมเป็นเงินต่อเดือน
1	January	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
2	February	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
3	March	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
4	April	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
5	May	70%	567,000	-	-	324,000	486,000	810,000
6	June	70%	567,000	-	-	324,000	486,000	810,000
7	July	70%	567,000	-	-	324,000	486,000	810,000
8	August	70%	567,000	-	-	324,000	486,000	810,000
9	September	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
10	October	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
11	November	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
12	December	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000

ตาราง 8 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือน โครงการ  
รีสอร์ท แบบกรณีที่ 4 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท  
ผู้เข้าพัก 50%/30%/50%

ประมาณการรายรับ		อัตราค่าเช่า		จำนวนห้องพัก		วันศุกร์-เสาร์		วันอาทิตย์-พฤษภาคม	
เดือน	ประมาณการรายรับ	% การเข้าพัก/เดือน	รวมรายได้/เดือน	สูง	ต่ำ	มาตรฐานวันศุกร์-เสาร์	มาตรฐานวันอาทิตย์-พฤษภาคม	มาตรฐานวันศุกร์-เสาร์	รวมเป็นเงินต่อเดือน
				อัตราเข้าพัก	อัตราเข้าพัก				
จุดสตูดิโอ				800	600	45	12	18	
				-	-	0	12	18	
1	January	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
2	February	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
3	March	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
4	April	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
5	May	30%	324,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
6	June	30%	324,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
7	July	30%	324,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
8	August	30%	324,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
9	September	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
10	October	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
11	November	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
12	December	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	

ตาราง 9 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือน โครงการ  
รีสอร์ท แบบกรณีที่ 5 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท  
ผู้เข้าพัก 70%/50%/70%

ประมาณการรายรับ		อัตราค่าเช่า		จำนวนห้องพัก		จำนวนห้องพัก	
เดือน	ประมาณการรายรับ	% การเข้าพัก/ เดือน	รวมรายได้/เดือน	สูง	ต่ำ	วันศุกร์-เสาร์	วันอาทิตย์-พฤหัสบดี
				อัตรา	อัตรา		
				การเข้าพัก	การเข้าพัก		
ชุด				-	-	0	18
สตูดิโอ				800	600	45	18
1	January	70%	945,000	-	-	540,000	810,000
2	February	70%	945,000	-	-	540,000	810,000
3	March	70%	945,000	-	-	540,000	810,000
4	April	70%	945,000	-	-	540,000	810,000
5	May	50%	540,000	-	-	432,000	648,000
6	June	50%	540,000	-	-	432,000	648,000
7	July	50%	540,000	-	-	432,000	648,000
8	August	50%	540,000	-	-	432,000	648,000
9	September	70%	945,000	-	-	540,000	810,000
10	October	70%	945,000	-	-	540,000	810,000
11	November	70%	945,000	-	-	540,000	810,000
12	December	70%	945,000	-	-	540,000	810,000

ตาราง 10 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือน โครงการ  
รีสอร์ท แบบกรณีที่ 6 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท  
ผู้เข้าพัก 90%/70%/90%

ประมาณการรายรับ		อัตราค่าเช่า		จำนวนห้องพัก		วันศุกร์-เสาร์		วันอาทิตย์-พฤษภาคม	
เดือน	ประมาณการรายรับ	% การเข้าพัก/เดือน	รวมรายได้/เดือน	อัตราค่าเช่า		วันศุกร์-เสาร์	วันอาทิตย์-พฤษภาคม	รวมเป็นเงินต่อเดือน	
				สูง	ต่ำ				
ชุด									
สตูดิโอ									
1	January	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
2	February	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
3	March	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
4	April	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
5	May	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
6	June	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
7	July	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
8	August	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
9	September	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
10	October	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
11	November	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	
12	December	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000	





ตาราง 12 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือน โครงการ  
รีสอร์ท แบบกรณีที่ 8 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท  
ผู้เข้าพัก 70%/50%/70%

ประมาณการรายรับ		อัตราค่าเช่า		จำนวนห้องพัก		วันศุกร์-เสาร์		วันอาทิตย์-พฤษภาคม	
เดือน	ประมาณการรายรับ	% การเข้าพัก/ เดือน	รวมรายได้/เดือน	อัตรา	อัตรา	วันศุกร์-เสาร์	วันอาทิตย์-พฤษภาคม	จำนวนห้องพัก	รวมเป็นเงินต่อเดือน
				การเข้าพัก	การเข้าพัก				
ชุด				-	-	12	18	0	
สตูดิโอ				800	600	12	18	45	
1	January	70%	756,000	-	-	648,000	1,080,000	432,000	
2	February	70%	756,000	-	-	648,000	1,080,000	432,000	
3	March	70%	756,000	-	-	648,000	1,080,000	432,000	
4	April	70%	756,000	-	-	648,000	1,080,000	432,000	
5	May	50%	405,000	-	-	486,000	810,000	324,000	
6	June	50%	405,000	-	-	486,000	810,000	324,000	
7	July	50%	405,000	-	-	486,000	810,000	324,000	
8	August	50%	405,000	-	-	486,000	810,000	324,000	
9	September	70%	756,000	-	-	648,000	1,080,000	432,000	
10	October	70%	756,000	-	-	648,000	1,080,000	432,000	
11	November	70%	756,000	-	-	648,000	1,080,000	432,000	
12	December	70%	756,000	-	-	648,000	1,080,000	432,000	

ตาราง 13 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือน โครงการ  
รีสอร์ท แบบกรณีที่ 9 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท  
ผู้เข้าพัก 90%/70%/90%

ประมาณการรายรับ		อัตราค่าเช่า		จำนวนห้องพัก		วันศุกร์-เสาร์		วันอาทิตย์-พฤหัสบดี	
		สูง	ต่ำ						
		อัตรา							
		การเข้าพัก							
		พัก							
		ชูด							
		สตูดิโอ							
		-		-		0		12	
		800		600		45		12	
เดือน	ประมาณการรายรับ	% การเข้าพัก/ เดือน	รวมรายได้/เดือน	ห้องพักพิเศษวันศุกร์-เสาร์	ห้องพักพิเศษวันอาทิตย์-พฤหัสบดี	มาตรฐานวันศุกร์-เสาร์	มาตรฐานวันอาทิตย์-พฤหัสบดี	รวมเป็นเงินต่อเดือน	
1	January	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
2	February	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
3	March	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
4	April	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
5	May	70%	567,000	-	-	324,000	486,000	810,000	
6	June	70%	567,000	-	-	324,000	486,000	810,000	
7	July	70%	567,000	-	-	324,000	486,000	810,000	
8	August	70%	567,000	-	-	324,000	486,000	810,000	
9	September	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
10	October	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
11	November	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	
12	December	90%	972,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000	

ตาราง 14 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือน โครงการ  
รีสอร์ท แบบกรณีที่ 10 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท  
ผู้เข้าพัก 50%/30%/50%

ประมาณการรายรับ		อัตราค่าเช่า		จำนวนห้องพัก		จำนวน		
เดือน	ประมาณการรายรับ	% การเข้าพัก/ เดือน	รวมรายได้/เดือน	สูง	ต่ำ	วันศุกร์-เสาร์	วันอาทิตย์-พฤหัสบดี	
				อัตรา	อัตรา			
				การ	การ			
				เข้าพัก	เข้าพัก			
ชุด				-	-	0	12	18
สตูดิโอ				800	600	45	12	18
เดือน	ประมาณการรายรับ	% การเข้าพัก/ เดือน	รวมรายได้/เดือน	ห้องพักพิเศษวันศุกร์-เสาร์	ห้องพักพิเศษวันอาทิตย์-พฤหัสบดี	มาตรฐานวันศุกร์-เสาร์	มาตรฐานวันอาทิตย์-พฤหัสบดี	รวมเป็นเงินต่อเดือน
1	January	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
2	February	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
3	March	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
4	April	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
5	May	30%	324,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
6	June	30%	324,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
7	July	30%	324,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
8	August	30%	324,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
9	September	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
10	October	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
11	November	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
12	December	50%	675,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000

ตาราง 15 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือน โครงการ  
รีสอร์ท แบบกรณีที่ 11 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท  
ผู้เข้าพัก 70%/50%/70%

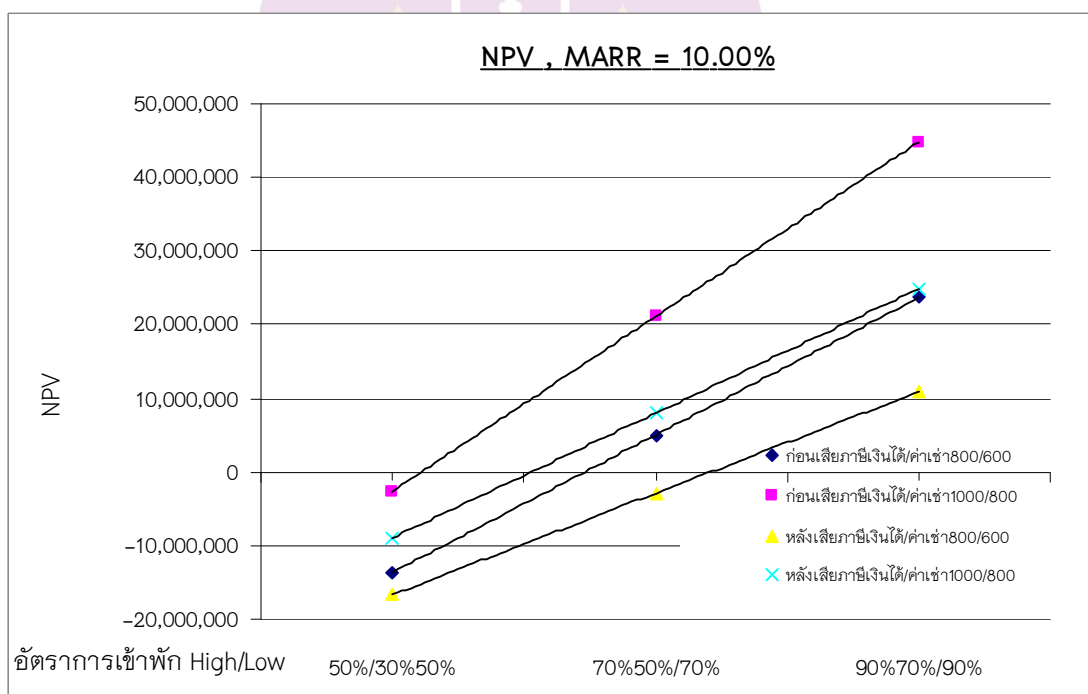
ประมาณการ รายรับ		อัตราค่าเช่า		จำนวน ห้องพัก		จำนวน		
เดือน	ประมาณการ รายรับ	% การเข้าพัก/ เดือน	รวมรายได้/เดือน	สูง	ต่ำ	วันศุกร์- เสาร์	วันอาทิตย์- พฤษภาคม	
				อัตรา การ เข้าพัก	อัตรา การ เข้าพัก			
ชุด สตูดิโอ				-	-	0	12	
			800	600	45	12	18	
เดือน	ประมาณการ รายรับ	% การเข้าพัก/ เดือน	รวมรายได้/เดือน	ห้องพิเศษวันศุกร์- เสาร์	ห้องพิเศษวัน อาทิตย์-พฤษภาคม	มาตรฐานวันศุกร์- เสาร์	มาตรฐานวัน อาทิตย์-พฤษภาคม	รวมเป็นเงินต่อเดือน
1	January	70%	945,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
2	February	70%	945,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
3	March	70%	945,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
4	April	70%	945,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
5	May	50%	540,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
6	June	50%	540,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
7	July	50%	540,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
8	August	50%	540,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
9	September	70%	945,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
10	October	70%	945,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
11	November	70%	945,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
12	December	70%	945,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000

ตาราง 16 แสดงสมมติฐานด้านอัตราการเข้าพักและเงินสตรับในแต่ละเดือน โครงการ  
รีสอร์ท แบบกรณีที่ 12 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท  
ผู้เข้าพัก 90%/70%/90%

ประมาณการรายรับ		อัตราค่าเช่า		จำนวนห้องพัก		วันศุกร์-เสาร์	วันอาทิตย์-พฤหัสบดี	
		สูง	ต่ำ					
		อัตรา						
		การ						
		เข้าพัก						
ชุด		-	-	0		12	18	
สตูดิโอ		800	600	45		12	18	
เดือน	ประมาณการรายรับ	% การเข้าพัก/ เดือน	รวมรายได้/เดือน	ห้องพักพิเศษวันศุกร์-เสาร์	ห้องพักพิเศษวันอาทิตย์-พฤหัสบดี	มาตรฐานวันศุกร์-เสาร์	มาตรฐานวันอาทิตย์-พฤหัสบดี	รวมเป็นเงินต่อเดือน
1	January	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
2	February	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
3	March	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
4	April	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
5	May	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
6	June	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
7	July	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
8	August	70%	756,000	-	-	432,000	648,000	1,080,000
9	September	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
10	October	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
11	November	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000
12	December	90%	1,215,000	-	-	540,000	810,000	1,350,000

ตาราง 17 แสดงค่ามูลค่าปัจจุบัน (NPV)

ผู้เข้าพัก/อัตราค่าเช่า	NPV			
	ก่อนเสียภาษีเงินได้		หลังเสียภาษีเงินได้	
800/600	1000/800	800/600	1000/800	
50%/30%/50%	-13647688	-2602778	-16683814	-8920256
70%/50%/70%	5021387	21116847	-2888210	7981925
90%/70%/90%	23658235	44836472	10878081	24884106



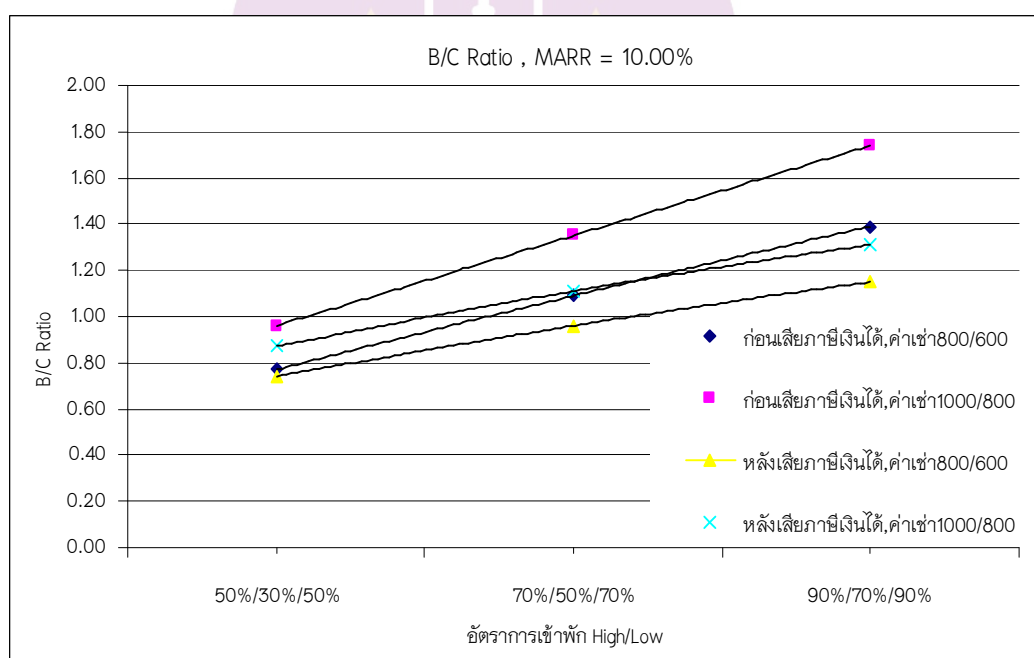
ภาพ 14 แสดงกราฟค่ามูลค่าปัจจุบัน (NPV)

6. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) ผลต่างของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีตลอดอายุของโครงการกับเงินสดจ่ายลงทุน ณ อัตราค่าของทุน (Cost of Capital) จากการคำนวณโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 44,836,472 ซึ่งมีค่าเป็นบวกเมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ แสดงว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน



ตาราง 18 แสดงอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (BCR)

ผู้เข้าพัก/อัตราค่าเช่า	B/C Ratio, MARR = 10.00%			
	ก่อนเสียภาษีเงินได้		หลังเสียภาษีเงินได้	
	800/600	1000/800	800/600	1000/800
50%/30%/50%	0.77	0.96	0.74	0.87
70%/50%/70%	1.09	1.35	0.96	1.11
90%/70%/90%	1.39	1.74	1.15	1.31

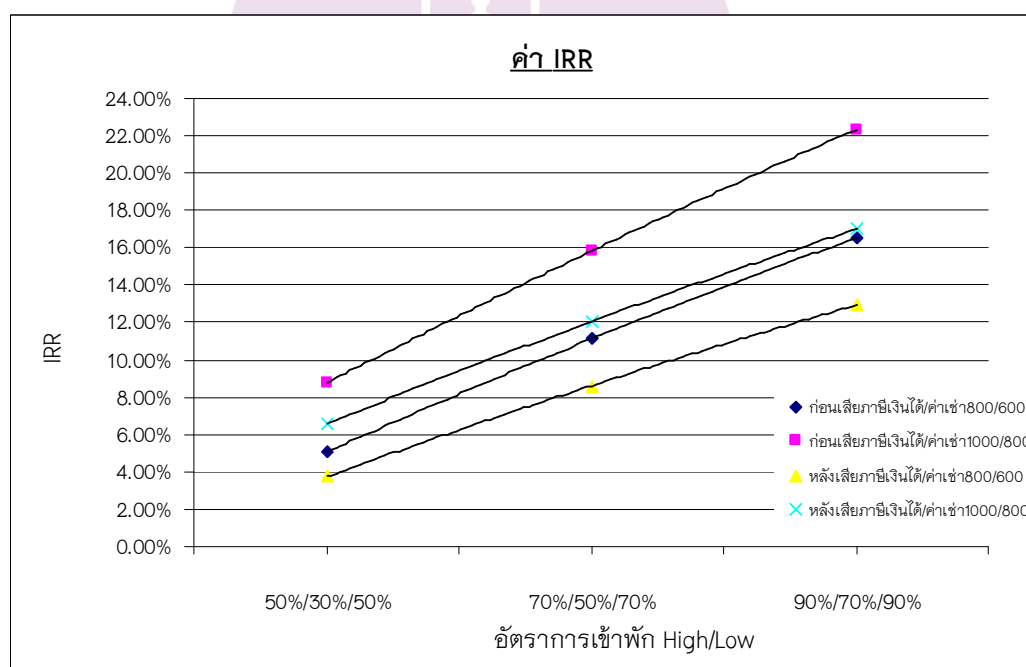


ภาพ 15 แสดงกราฟอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (BCR)

7. อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) ขนาดของ BCR อาจจะเท่ากับหนึ่ง มากกว่าหนึ่ง หรือน้อยกว่าหนึ่ง ก็ได้ แต่หลักการตัดสินใจที่แสดงว่าโครงการมีความเหมาะสม และคุ้มค่าในทางการเงินของโครงการลงทุน คือ เมื่อ  $BCR = 1$  หรือมีค่ามากกว่า 1 ซึ่งอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการนี้ เท่ากับ 1.74 แสดงว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตาราง 19 แสดงอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

ค่า IRR			
ก่อนเสียภาษีเงินได้		หลังเสียภาษีเงินได้	
800/600	1000/800	800/600	1000/800
5.05%	8.75%	3.74%	6.58%
11.12%	15.82%	8.61%	12.05%
16.53%	22.35%	12.92%	17.01%



ภาพ 16 แสดงกราฟอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

8. อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR) การคำนวณหาอัตราส่วนลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุของโครงการเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุน คำนวณโดยใช้วิธีการทดลอง (Trial and error) เพื่อหาค่าอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) โดยการเปิดตาราง PVIF แล้วนำค่าที่ได้ไปแทนค่าในสูตร โดยลองไปเรื่อย ๆ จนได้ผลลัพธ์ของกระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนพอดี มีค่าเท่ากับ 22.35% ซึ่งมีค่าสูงกว่าอัตราผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการ แสดงว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตาราง 20 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 1 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 50%/30%/50%

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	100,548,000	-	-	-	-	-	-	5,292,000	5,292,000	5,292,000	5,292,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>108,148,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,692,000</b>	<b>5,692,000</b>	<b>5,692,000</b>	<b>5,692,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สารธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	589,320	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	32,220,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	1,611,000	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	2,200,320	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ											
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	17,803,000	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	1,081,480	-	-	-	-	-	-	56,920	56,920	56,920	56,920
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	2,162,960	-	-	-	-	-	-	113,840	113,840	113,840	113,840
3.4) ค่าออกแบบและควบคุมค่าก่อสร้าง 3%ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>22,102,438</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,107,760</b>	<b>1,107,760</b>	<b>1,107,760</b>	<b>1,107,760</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ร้อยละ 12.5%	12,568,500	-	-	-	-	-	-	661,500	661,500	661,500	661,500
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>87,202,002</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>2,723,285</b>	<b>2,042,812</b>	<b>1,757,083</b>	<b>1,757,083</b>

ตาราง 20 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	20,945,998	-12,910,660	-3,944,716	-3,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	2,968,715	3,649,188	3,934,917	3,934,917
เงินสดต้นงวด	-	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	5,272,112	38,121,767	219,780,062	455,875,082
เงินสดเพิ่มขึ้นลดลง	-	-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	8,240,826	41,770,955	223,714,979	459,809,999
เงินกู้											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
รวมเงินกู้	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280	-	-	-	-	-	-	2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม	-	3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,877,941	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	5,427,498	38,957,627	223,714,979	459,809,999

ตาราง 21 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 2 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 70%/50%/70%

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	145,692,000	-	-	-	-	-	-	7,668,000	7,668,000	7,668,000	7,668,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>153,292,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,068,000</b>	<b>8,068,000</b>	<b>8,068,000</b>	<b>8,068,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สาธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	589,320	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	32,220,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	1,611,000	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	2,200,320	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ											
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	17,803,000	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	1,532,920	-	-	-	-	-	-	80,680	80,680	80,680	80,680
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	3,065,840	-	-	-	-	-	-	161,360	161,360	161,360	161,360
3.4) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง 3% ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>23,456,758</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,179,040</b>	<b>1,179,040</b>	<b>1,179,040</b>	<b>1,179,040</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รีสอร์ท 12.5%	18,211,500	-	-	-	-	-	-	958,500	958,500	958,500	958,500
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>79,352,529</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>2,559,329</b>	<b>1,504,331</b>	<b>1,179,040</b>	<b>1,179,040</b>

ตาราง 21 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	73,939,471	-12,910,660	-3,944,716	-3,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	5,508,671	6,563,669	6,888,960	6,888,960
เงินสดต้นงวด	-	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	97,648,727	290,491,745	648,506,422	1,061,844,022
เงินสดเพิ่มขึ้นลดลง	-	-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	103,157,398	297,055,414	655,395,382	1,068,732,982
เงินกู้											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>28,133,280</b>	<b>3,049,056</b>	<b>3,049,056</b>	<b>3,049,056</b>	<b>2,577,600</b>	<b>2,577,600</b>	<b>1,760,256</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280	-	-	-	-	-	-	2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม	-	3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,279,593	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,344,070	294,242,086	655,395,382	1,068,732,982



ตาราง 22 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 3 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 90%/70%/90%

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	190,836,000	-	-	-	-	-	-	10,044,000	10,044,000	10,044,000	10,044,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>198,436,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,444,000</b>	<b>10,444,000</b>	<b>10,444,000</b>	<b>10,444,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สาธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	589,320	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	32,220,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	1,611,000	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	2,200,320	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ											
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	17,803,000	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	1,984,360	-	-	-	-	-	-	104,440	104,440	104,440	104,440
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	3,968,720	-	-	-	-	-	-	208,880	208,880	208,880	208,880
3.4) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง 3% ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>24,811,078</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,250,320</b>	<b>1,250,320</b>	<b>1,250,320</b>	<b>1,250,320</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ร้อยละ 12.5%	23,854,500	-	-	-	-	-	-	1,255,500	1,255,500	1,255,500	1,255,500
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>80,706,849</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>2,630,609</b>	<b>1,575,611</b>	<b>1,250,320</b>	<b>1,250,320</b>

ตาราง 22 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	117,729,151	-12,910,660	-3,944,716	-3,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	7,813,391	8,868,389	9,193,680	9,193,680
เงินสดต้นงวด	-	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	193,294,607	524,420,825	1,020,718,702	1,572,339,502
เงินสดเพิ่มขึ้นลดลง	-	-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	201,107,998	533,289,214	1,029,912,382	1,581,533,182
เงินกู้											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
รวมเงินกู้	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280	-	-	-	-	-	-	2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม	-	3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,279,593	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	198,294,670	530,475,886	1,029,912,382	1,581,533,182

ตาราง 23 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 4 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 50%/30%/50%

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	127,224,000	-	-	-	-	-	-	6,696,000	6,696,000	6,696,000	6,696,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>134,824,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,096,000</b>	<b>7,096,000</b>	<b>7,096,000</b>	<b>7,096,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สาธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	589,320	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	32,220,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	1,611,000	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	2,200,320	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ											
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	17,803,000	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	1,348,240	-	-	-	-	-	-	70,960	70,960	70,960	70,960
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	2,696,480	-	-	-	-	-	-	141,920	141,920	141,920	141,920
3.4) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง 3% ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>22,902,718</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,149,880</b>	<b>1,149,880</b>	<b>1,149,880</b>	<b>1,149,880</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ร้อยละ 12.5%	15,903,000	-	-	-	-	-	-	837,000	837,000	837,000	837,000
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>78,798,489</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>2,530,169</b>	<b>1,475,171</b>	<b>1,149,880</b>	<b>1,149,880</b>

ตาราง 23 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	56,025,511	-12,910,660	-3,944,716	-3,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	4,565,831	5,620,829	5,946,120	5,946,120
เงินสดต้นงวด	-	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	58,520,867	194,793,485	496,237,762	853,004,962
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	-	-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	63,086,698	200,414,314	502,183,882	858,951,082
<b>เงินกู้</b>											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>28,133,280</b>	<b>3,049,056</b>	<b>3,049,056</b>	<b>3,049,056</b>	<b>2,577,600</b>	<b>2,577,600</b>	<b>1,760,256</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280	-	-	-	-	-	-	2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม	-	3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,279,593	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	-	60,273,370	197,600,986	502,183,882	858,951,082



ตาราง 24 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 5 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 70%/50%/70%

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	184,680,000	-	-	-	-	-	-	9,720,000	9,720,000	9,720,000	9,720,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>192,280,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,120,000</b>	<b>10,120,000</b>	<b>10,120,000</b>	<b>10,120,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สาธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	589,320	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	32,220,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	1,611,000	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	2,200,320	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ											
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	17,803,000	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	1,922,800	-	-	-	-	-	-	101,200	101,200	101,200	101,200
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	3,845,600	-	-	-	-	-	-	202,400	202,400	202,400	202,400
3.4) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง 3% ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>24,626,398</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,240,600</b>	<b>1,240,600</b>	<b>1,240,600</b>	<b>1,240,600</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ร้อยละ 12.5%	23,085,000	-	-	-	-	-	-	1,215,000	1,215,000	1,215,000	1,215,000
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>80,522,169</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>2,620,889</b>	<b>1,565,891</b>	<b>1,240,600</b>	<b>1,240,600</b>

ตาราง 24 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	111,757,831	-12,910,660	-3,944,716	-3,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	7,499,111	8,554,109	8,879,400	8,879,400
เงินสดต้นงวด	-	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	180,251,987	492,521,405	969,962,482	1,502,726,482
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	-	-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	187,751,098	501,075,514	978,841,882	1,511,605,882
เงินกู้											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
รวมเงินกู้	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280	-	-	-	-	-	-	2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม	-	3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,279,593	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	184,937,770	498,262,186	978,841,882	1,511,605,882





ตาราง 25 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 6 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 90%/70%/90%

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	242,136,000	-	-	-	-	-	-	12,744,000	12,744,000	12,744,000	12,744,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>249,736,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,144,000</b>	<b>13,144,000</b>	<b>13,144,000</b>	<b>13,144,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สาธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	589,320	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	32,220,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	1,611,000	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	2,200,320	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ											
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	17,803,000	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	2,497,360	-	-	-	-	-	-	131,440	131,440	131,440	131,440
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	4,994,720	-	-	-	-	-	-	262,880	262,880	262,880	262,880
3.4) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง 3% ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>26,350,078</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,331,320</b>	<b>1,331,320</b>	<b>1,331,320</b>	<b>1,331,320</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ร้อยละ 12.5%	30,267,000	-	-	-	-	-	-	1,593,000	1,593,000	1,593,000	1,593,000
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>82,245,849</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>2,711,609</b>	<b>1,656,611</b>	<b>1,331,320</b>	<b>1,331,320</b>

ตาราง 25 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	167,490,151	-12,910,660	-3,944,716	-3,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	10,432,391	11,487,389	11,812,680	11,812,680
เงินสดต้นงวด	-	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	301,983,107	790,249,325	1,443,687,202	2,152,448,002
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	-	-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	312,415,498	801,736,714	1,455,499,882	2,164,260,682
เงินกู้											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
รวมเงินกู้	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280	-	-	-	-	-	-	2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม	-	3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,279,593	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	309,602,170	798,923,386	1,455,499,882	2,164,260,682



ตาราง 26 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 7 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 50%/30%/50%

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	100,548,000	-	-	-	-	-	-	5,292,000	5,292,000	5,292,000	5,292,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>108,148,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,692,000</b>	<b>5,692,000</b>	<b>5,692,000</b>	<b>5,692,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สาธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	589,320	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	32,220,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	1,611,000	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	2,200,320	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ											
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	17,803,000	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	1,081,480	-	-	-	-	-	-	56,920	56,920	56,920	56,920
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	2,162,960	-	-	-	-	-	-	113,840	113,840	113,840	113,840
3.4) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง 3% ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>22,102,438</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,107,760</b>	<b>1,107,760</b>	<b>1,107,760</b>	<b>1,107,760</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	9,203,793	-	-	-	-	-	-	235,236	609,761	649,323	649,323
ภาษีเงินได้ร้อยละ 12.5%	12,568,500	-	-	-	-	-	-	661,500	661,500	661,500	661,500
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>87,202,002</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>2,723,285</b>	<b>2,042,812</b>	<b>1,757,083</b>	<b>1,757,083</b>

ตาราง 26 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	20,945,998	-12,910,660	-3,944,716	-3,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	2,968,715	3,649,188	3,934,917	3,934,917
เงินสดต้นงวด	-	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	5,272,112	38,121,767	219,780,062	455,875,082
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	-	-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	8,240,826	41,770,955	223,714,979	459,809,999
เงินกู้											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
รวมเงินกู้	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280	-	-	-	-	-	-	2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม	-	3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,877,941	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	5,427,498	38,957,627	223,714,979	459,809,999

ตาราง 27 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 8 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เช่าพัก 70%/50%/70%

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	145,692,000	-	-	-	-	-	-	7,668,000	7,668,000	7,668,000	7,668,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>153,292,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,068,000</b>	<b>8,068,000</b>	<b>8,068,000</b>	<b>8,068,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สาธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	589,320	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	32,220,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	1,611,000	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	2,200,320	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ											
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	17,803,000	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	1,532,920	-	-	-	-	-	-	80,680	80,680	80,680	80,680
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	3,065,840	-	-	-	-	-	-	161,360	161,360	161,360	161,360
3.4) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง 3% ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>23,456,758</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,179,040</b>	<b>1,179,040</b>	<b>1,179,040</b>	<b>1,179,040</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	20,647,797	-	-	-	-	-	-	837,552	1,212,077	1,251,639	1,251,639
ภาษีเงินได้ร้อยละ 12.5%	18,211,500	-	-	-	-	-	-	958,500	958,500	958,500	958,500
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>100,000,326</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>2,716,408</b>	<b>2,430,679</b>	<b>2,430,679</b>	<b>2,716,408</b>

ตาราง 27 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	53,291,674	-12,910,660	-3,944,716	-3,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	5,351,592	5,637,321	5,637,321	5,351,592
เงินสดต้นงวด	-	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	207,048,331	490,850,867	829,090,127	207,048,331
เงินสดเพิ่มขึ้นลดลง	-	-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	212,399,924	496,488,188	834,727,448	212,399,924
เงินกู้											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
รวมเงินกู้	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280	-	-	-	-	-	-	2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม	-	3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,279,593	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	73,912,227	209,586,596	496,488,188	834,727,448





ตาราง 28 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 9 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 90%/70%/90%

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	190,836,000	-	-	-	-	-	-	10,044,000	10,044,000	10,044,000	10,044,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>198,436,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,444,000</b>	<b>10,444,000</b>	<b>10,444,000</b>	<b>10,444,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สาธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	589,320	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	32,220,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	1,611,000	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	2,200,320	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ											
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	17,803,000	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	1,984,360	-	-	-	-	-	-	104,440	104,440	104,440	104,440
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	3,968,720	-	-	-	-	-	-	208,880	208,880	208,880	208,880
3.4) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง 3%ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>24,811,078</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,250,320</b>	<b>1,250,320</b>	<b>1,250,320</b>	<b>1,250,320</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	32,091,801	-	-	-	-	-	-	1,439,868	1,814,393	1,853,955	1,853,955
ภาษีเงินได้ร้อยละ 12.5%	23,854,500	-	-	-	-	-	-	1,255,500	1,255,500	1,255,500	1,255,500
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>112,798,650</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>4,070,477</b>	<b>3,390,004</b>	<b>3,104,275</b>	<b>3,104,275</b>

ตาราง 28 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	85,637,350	-12,910,660	-3,944,716	-3,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	6,373,523	7,053,996	7,339,725	7,339,725
เงินสดต้นงวด	-	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	146,016,940	383,155,075	769,101,851	1,209,485,351
เงินสดเพิ่มขึ้นลดลง	-	-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	152,390,463	390,209,072	776,441,576	1,216,825,076
เงินกู้											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
รวมเงินกู้	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280	-	-	-	-	-	-	2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม	-	3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,279,593	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	149,577,135	387,395,744	776,441,576	1,216,825,076



ตาราง 29 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 10 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 50%/30%/50%

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	127,224,000	-	-	-	-	-	-	6,696,000	6,696,000	6,696,000	6,696,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>134,824,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,096,000</b>	<b>7,096,000</b>	<b>7,096,000</b>	<b>7,096,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สาธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	-	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	-	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	-	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ	-	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	-	-	-	-	-	-	-	70,960	70,960	70,960	70,960
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	-	-	-	-	-	-	-	141,920	141,920	141,920	141,920
3.4) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง 3% ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>22,902,718</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,149,880</b>	<b>1,149,880</b>	<b>1,149,880</b>	<b>1,149,880</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	16,660,840	-	-	-	-	-	-	591,150	965,675	1,005,237	1,005,237
ภาษีเงินได้ร้อยละ 12.5%	15,903,000	-	-	-	-	-	-	837,000	837,000	837,000	837,000
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>95,459,329</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>3,121,319</b>	<b>2,440,846</b>	<b>2,155,117</b>	<b>2,155,117</b>

ตาราง 29 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	39,364,671	-12,910,660	-3,944,716	-9,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	3,974,681	4,655,154	4,940,883	4,940,883
เงินสดต้นงวด		-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	41,797,048	126,668,495	368,684,751	665,137,731
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง		-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	45,771,729	131,323,650	373,625,634	670,078,614
เงินกู้											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
รวมเงินกู้	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280							2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171		19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม		3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,279,593	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด		100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	42,958,401	128,510,322	373,625,634	670,078,614

ตาราง 30 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 11 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก  
70%/50%/70%

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	184,680,000	-	-	-	-	-	-	9,720,000	9,720,000	9,720,000	9,720,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>192,280,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,120,000</b>	<b>10,120,000</b>	<b>10,120,000</b>	<b>10,120,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สาธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	589,320	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	32,220,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	1,611,000	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	2,200,320	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ											
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	17,803,000	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	1,922,800	-	-	-	-	-	-	101,200	101,200	101,200	101,200
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	3,845,600	-	-	-	-	-	-	202,400	202,400	202,400	202,400
3.4) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง 3%ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>24,626,398</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,240,600</b>	<b>1,240,600</b>	<b>1,240,600</b>	<b>1,240,600</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	32,299,153	-	-	-	-	-	-	1,357,734	1,732,259	1,771,821	1,771,821
ภาษีเงินได้ร้อยละ 12.5%	23,085,000	-	-	-	-	-	-	1,215,000	1,215,000	1,215,000	1,215,000
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>112,821,322</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>3,978,623</b>	<b>3,298,150</b>	<b>3,012,421</b>	<b>3,012,421</b>

ตาราง 30 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	79,458,678	-12,910,660	-3,944,716	-3,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	6,141,377	6,821,850	7,107,579	7,107,579
เงินสดต้นงวด	-	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	135,931,144	337,925,740	709,943,756	1,136,398,496
เงินสดเพิ่มขึ้นตลอด	-	-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	142,072,521	344,747,591	717,051,335	1,143,506,075
เงินกู้											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
รวมเงินกู้	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280	-	-	-	-	-	-	2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม	-	3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,279,593	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	139,259,193	341,934,263	717,051,335	1,143,506,075



ตาราง 31 แสดงประมาณการกระแสเงินสด ระยะเวลา 20 ปี แบบกรณีที่ 12 ก่อนเสียภาษีเงินได้ อัตราค่าเช่า 800-600 บาท ผู้เข้าพัก 90%/70%/90%

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
<b>เงินสดรับ</b>											
เงินสดรับจากค่าเช่า	242,136,000	-	-	-	-	-	-	12,744,000	12,744,000	12,744,000	12,744,000
เงินสดรับอื่น ๆ	7,600,000	-	-	-	-	-	-	400,000	400,000	400,000	400,000
<b>รวมเงินสดรับ (B)</b>	<b>249,736,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,144,000</b>	<b>13,144,000</b>	<b>13,144,000</b>	<b>13,144,000</b>
<b>เงินสดจ่าย</b>											
1) ค่าที่ดินโครงการ	8,985,000	8,985,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1) สาธารณูปโภค	2,946,600	589,320	589,320	589,320	-	-	589,320	-	-	-	-
2.2) ค่าก่อสร้างอาคาร	32,220,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	3,222,000	1,611,000	-	-	-	-
2) ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	35,166,600	3,811,320	3,811,320	3,811,320	3,222,000	3,222,000	2,200,320	-	-	-	-
3) ค่าดำเนินการ											
3.1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	17,803,000	-	-	-	-	-	-	937,000	937,000	937,000	937,000
3.2) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 1% ของรายได้	2,497,360	-	-	-	-	-	-	131,440	131,440	131,440	131,440
3.3) ค่าขอใบอนุญาตและค่าใช้จ่ายพิเศษ 2% ของรายได้	4,994,720	-	-	-	-	-	-	262,880	262,880	262,880	262,880
3.4) ค่าออกแบบและคุมค่าก่อสร้าง 3% ของค่าก่อสร้าง	1,054,998	114,340	114,340	114,340	96,660	96,660	66,010	-	-	-	-
<b>รวมค่าดำเนินการ</b>	<b>26,350,078</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>114,340</b>	<b>96,660</b>	<b>96,660</b>	<b>66,010</b>	<b>1,331,320</b>	<b>1,331,320</b>	<b>1,331,320</b>	<b>1,331,320</b>
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	47,937,467	-	-	-	-	-	-	2,124,318	2,498,843	2,538,405	2,538,405
ภาษีเงินได้ร้อยละ 12.5%	30,267,000	-	-	-	-	-	-	1,593,000	1,593,000	1,593,000	1,593,000
<b>รวมเงินสดจ่าย (C)</b>	<b>130,183,316</b>	<b>12,910,660</b>	<b>3,944,716</b>	<b>3,963,773</b>	<b>3,375,830</b>	<b>3,391,940</b>	<b>2,431,161</b>	<b>4,835,927</b>	<b>4,155,454</b>	<b>3,869,725</b>	<b>3,869,725</b>

ตาราง 31 (ต่อ)

รายการ	มูลค่ารวม	1	2	3	4	5	ปีที่1	ปีที่5	ปีที่10	ปีที่15	ปีที่20
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	119,552,684	-12,910,660	-3,944,716	-3,963,773	-3,375,830	-3,391,940	-2,431,161	8,308,073	8,988,546	9,274,275	9,274,275
เงินสดต้นงวด	-	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	230,065,240	549,182,985	1,051,202,761	1,607,659,261
เงินสดเพิ่มขึ้น/ลดลง	-	-12,910,660	-3,844,716	-3,863,773	-3,275,830	-3,291,940	-2,331,161	238,373,313	558,171,531	1,060,477,036	1,616,933,536
เงินกู้											
- เงินกู้ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่ง	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
รวมเงินกู้	28,133,280	3,049,056	3,049,056	3,049,056	2,577,600	2,577,600	1,760,256	-	-	-	-
คืนเงินต้นธนาคาร	28,133,280	-	-	-	-	-	-	2,813,328	2,813,328	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 7.5%	11,744,171	-	19,057	38,113	57,170	73,280	164,831	1,380,289	325,291	-	-
เงินกู้สะสม	-	3,049,056	6,098,112	9,147,168	11,724,768	14,302,368	28,133,280	16,879,968	2,813,328	-	-
เงินลงทุน	18,279,593	9,961,604	895,660	914,717	798,230	814,340	670,905	-	-	-	-
เงินสดปลายงวด	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	235,559,985	555,358,203	1,060,477,036	1,616,933,536

## บทที่ 5

### บทสรุป

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการลงทุนธุรกิจที่פקประเภทรีสอร์ท  
ในอำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย สามารถสรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ ดังนี้

#### สรุปผลการวิจัย

##### 1. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด พบว่า แม้จะมีการแข่งขันทางธุรกิจ  
ที่รุนแรง แต่ด้วยจุดแข็งและกลยุทธ์การตลาดที่โครงการนี้จะนำมาใช้ จึงมีความเป็นไปได้ที่จะมี  
ผู้เข้าพักเต็มตามจำนวนห้องพักของโครงการ

##### 2. การศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค พบว่า ทั้งทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และ  
ลักษณะการออกแบบก่อสร้างอาคาร ห้องพักถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารจึงมี  
ความเป็นไปได้ในทางเทคนิค

##### 3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ โครงการที่פקประเภทรีสอร์ทจะมี  
การดำเนินการในรูปแบบเจ้าของคนเดียว และมีการจัดองค์กรโดยมีผู้จัดการที่פק 1 คน  
พนักงานบริการทั่วไป จำนวน 3 คน พนักงานทำความสะอาดจำนวน 1 คน และพนักงานรักษา  
ความปลอดภัยจำนวน 1 คน ในส่วนของงานซ่อมแซมด้านเทคนิค จะใช้ช่างที่มีความชำนาญ  
เฉพาะด้านจากภายนอก

##### 4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

จากการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเงิน จากการคำนวณโครงการมีมูลค่าปัจจุบัน  
สุทธิมีค่า (Npv) เท่ากับ 44,836,472 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกเมื่อประเมินโครงการด้วยวิธีมูลค่า  
ปัจจุบันสุทธิ มีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) มีค่าเท่ากับ 22.35% ซึ่งสูงกว่าอัตรา  
ผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการ และอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) ของโครงการนี้  
เท่ากับ 1.74 จึงสรุปได้ว่าในกรณีศึกษาที่ 6 เป็นกรณีเดียวที่มีความคุ้มค่าในการลงทุน

### อภิปรายผลการวิจัย

จากการออกแบบผังโครงการโรงแรม อาคารพร้อมระบบสาธารณูปโภค ระดับมาตรฐาน บนพื้นที่โครงการ 4 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา โดยทางด้านกฎหมายพบว่าที่ดินแห่งนี้อยู่ในบริเวณที่ผังเมืองยังเข้าไม่ถึง จึงไม่อยู่ใต้กฎหมายผังเมืองของจังหวัดเชียงราย และไม่เข้าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยเป็นกรณีศึกษาที่เน้นถึงการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการเงินโดยใช้หลักเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนโครงการได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราส่วนส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีการกำหนดค่าเช่าต่อวันช่วง High 1000-800 บาท ช่วง Low 800-600 บาท กำหนดจำนวนผู้เข้าพัก 50%, 70% และ 90% ส่วนเงื่อนไขที่ให้ผลตอบแทนดีที่สุด คือจำนวนผู้เข้าพัก 90% แบบก่อนคิดภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นอัตราค่าเช่าที่ให้ผลตอบแทนดีที่สุด จากการศึกษาภายใต้เงื่อนไขนี้โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่า (Npv) เท่ากับ 44,836,472 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 22.35% และอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (BCR) เท่ากับ 1.74 เพื่อทำการสรุปว่าควรลงทุนในโครงการลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ท และได้ทำการศึกษาด้านการตลาดเพื่อเป็นเครื่องมือที่จะช่วยลดความเสี่ยงภัย และความไม่แน่นอนในการตัดสินใจลงทุนในโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และยังได้การวิเคราะห์ด้านการจัดการเพื่อให้ทราบข้อมูลเพื่อกำหนดระยะเวลาการดำเนินการ การกำหนดรูปแบบในการบริหารธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ท การจัดโครงสร้างองค์กร เพื่อประโยชน์ในการประเมินผลและตัดสินใจลงทุนอีกด้วย

### ข้อเสนอแนะ

1. การลงทุนธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทควรทำการพิจารณาและศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ในการทำธุรกิจให้ละเอียดถี่ถ้วน โดยศึกษาหาข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ และนำข้อมูลมาวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนก่อนตัดสินใจ เพราะธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ทนั้นมีต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่สูงมาก และเป็นธุรกิจที่มีระยะเวลาในการคืนทุนนานกว่าธุรกิจอื่น ๆ
2. การลงทุนทุกชนิดย่อมมีความเสี่ยงควรติดตามข้อมูลข่าวสารทั่วไปเป็นประจำ เพื่อการปรับตัวได้ทันตามสถานการณ์ภายนอก นอกจากนี้ เมื่อโครงการดำเนินงานไปได้ระยะหนึ่ง ควรจะจัดให้มีบริการเสริมอื่น ๆ เช่น ห้องอาหาร อินเทอร์เน็ต บริการรถให้เช่า เป็นต้น เพื่อสามารถแข่งขันกับคู่แข่งอื่น ๆ ของธุรกิจนี้ได้

3. ทำเลที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีบรรยากาศดีโปร่งและไม่แออัด จึงเป็นโอกาสที่ดีของโครงการ ควรจะใช้ข้อค้นพบนี้ในการทำการตลาดให้กับโครงการ และพยายามรักษาจุดแข็งโดยการปรับปรุงและพัฒนาให้ดียิ่งขึ้น





บรรณานุกรม



## บรรณานุกรม

- โกศล รัชโรทน. (2545). **ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศในการเลือกใช้บริการที่พักแรมประเภทเกสต์เฮาส์ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่.** มหาวิทยาลัยเชียงใหม่: เชียงใหม่.
- ขวัญหทัย สุขสมณะ. (2545). **ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกใช้บริการโรงแรมในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย.** มหาวิทยาลัยเชียงใหม่: เชียงใหม่.
- ฉัตยาพร เสมอใจ. (2545). **การตลาดธุรกิจบริการ.** กรุงเทพฯ: เอ็กซ์เปอร์เน็ท.
- ชัยสมพล ชาวประเสริฐ. (2549). **การตลาดบริการ.** กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา. (2548). **การพัฒนาการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน.** กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์เพชรแอนดีไซน์.
- ปิยะนุช กลิ่นจันทร์. (2542). **ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการซิลเวอร์แซนด์.** กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต.
- วรรัช จันทรมัทธ. (2547). **พฤติกรรมการเลือกใช้บริการโรงแรมของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศในอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่.** มหาวิทยาลัยเชียงใหม่: เชียงใหม่.
- วัชรภรณ์ สุรยามวิฒน. (2546). **วิจัยธุรกิจยุคใหม่.** กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิเชียร อยอดไผ่. (2547). **ปัจจัยที่สร้างความประทับใจให้กับลูกค้าในทวีปยุโรปในการเลือกใช้บริการโรงแรม เดอะกะรนวิลล่า ภูเก็ต บีชีรีสอร์ทแอนด์สปา. ภูเก็ต: ภาควิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์วิทยาเขตภูเก็ต.**
- วีระพงษ์ เฉลิมจิระรัตน์. (2545). **คุณภาพในงานบริการ.** กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ประชาชน.
- วีระรัตน์กิจเลิศไพโรจน์. (2547). **การตลาดธุรกิจบริการ.** กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์, ปริญา ลักษิตานนท์, ศกรู เสรีรัตน์และองอาจ ปทะวานิช. (2546). **การบริหารการตลาดยุคใหม่.** กรุงเทพฯ: ธรรมสาร
- สรารุจันทรสุวรรณ. (2546). **การส่งเสริมการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในลาภูน่า ภูเก็ต กรณีศึกษาผู้สูงอายุมากกว่า 50 ปี. ภูเก็ต: ภาควิชาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.**
- สุภาภรณ์พลนิกร. (2748). **พฤติกรรมผู้บริโภค.** กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์เฮลิสติกพับลิชชิ่ง



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก แสดงรายรับราย จ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปีของทั้ง 12 กรณี

ตาราง 32 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 1

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	5,692,000	3,121,048	2,570,952
3	5,692,000	2,910,048	2,781,951
4	5,692,000	2,699,049	2,992,951
5	5,692,000	2,488,049	3,203,951
6	5,692,000	2,277,049	3,414,951
7	5,692,000	2,066,000	3,625,950
8	5,692,000	1,855,050	3,836,950
9	5,692,000	1,644,051	4,047,949
10	5,692,000	1,433,051	4,258,949
11	5,692,000	1,222,051	4,469,949
12	5,692,000	1,107,760	4,584,240
13	5,692,000	1,107,760	4,584,240
14	5,692,000	1,107,760	4,584,240
15	5,692,000	1,107,760	4,584,240
16	5,692,000	1,107,760	4,584,240
17	5,692,000	1,107,760	4,584,240
18	5,692,000	1,107,760	4,584,240
19	5,692,000	1,107,760	4,584,240
20	5,692,000	1,107,760	4,584,240
<b>รวม</b>	<b>108,148,000</b>	<b>77,998,209</b>	<b>30,149,791</b>

ตาราง 33 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 2

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	8,068,000	3,192,328	4,875,672
3	8,068,000	2,981,328	5,086,672
4	8,068,000	2,770,329	5,297,671
5	8,068,000	2,559,329	5,508,671
6	8,068,000	2,348,329	5,719,671
7	8,068,000	2,137,330	5,930,670
8	8,068,000	1,926,330	6,141,670
9	8,068,000	1,715,331	6,352,669
10	8,068,000	1,504,331	6,563,669
11	8,068,000	1,293,331	6,774,669
12	8,068,000	1,179,040	6,888,960
13	8,068,000	1,179,040	6,888,960
14	8,068,000	1,179,040	6,888,960
15	8,068,000	1,179,040	6,888,960
16	8,068,000	1,179,040	6,888,960
17	8,068,000	1,179,040	6,888,960
18	8,068,000	1,179,040	6,888,960
19	8,068,000	1,179,040	6,888,960
20	8,068,000	1,179,040	6,888,960
<b>รวม</b>	<b>153,292,000</b>	<b>79,352,529</b>	<b>73,939,471</b>

ตาราง 34 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 3

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	10,444,000	3,263,608	7,180,392
3	10,444,000	3,052,608	7,391,392
4	10,444,000	2,841,609	7,602,391
5	10,444,000	2,630,609	7,813,391
6	10,444,000	2,419,609	8,024,391
7	10,444,000	2,208,610	8,235,390
8	10,444,000	1,997,610	8,446,390
9	10,444,000	1,786,611	8,657,389
10	10,444,000	1,575,611	8,868,389
11	10,444,000	1,364,611	9,079,389
12	10,444,000	1,250,320	9,197,680
13	10,444,000	1,250,320	9,197,680
14	10,444,000	1,250,320	9,197,680
15	10,444,000	1,250,320	9,197,680
16	10,444,000	1,250,320	9,197,680
17	10,444,000	1,250,320	9,197,680
18	10,444,000	1,250,320	9,197,680
19	10,444,000	1,250,320	9,197,680
20	10,444,000	1,250,320	9,197,680
<b>รวม</b>	<b>198,436,000</b>	<b>80,706,849</b>	<b>117,729,151</b>

ตาราง 35 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 4

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	7,096,000	3,163,168	3,932,832
3	7,096,000	2,952,168	4,143,832
4	7,096,000	2,741,169	4,354,831
5	7,096,000	2,530,169	4,565,831
6	7,096,000	2,319,169	4,776,831
7	7,096,000	2,108,170	4,987,830
8	7,096,000	1,897,170	5,198,830
9	7,096,000	1,686,171	5,409,829
10	7,096,000	1,475,171	5,620,829
11	7,096,000	1,264,171	5,831,829
12	7,096,000	1,149,880	5,946,120
13	7,096,000	1,149,880	5,946,120
14	7,096,000	1,149,880	5,946,120
15	7,096,000	1,149,880	5,946,120
16	7,096,000	1,149,880	5,946,120
17	7,096,000	1,149,880	5,946,120
18	7,096,000	1,149,880	5,946,120
19	7,096,000	1,149,880	5,946,120
20	7,096,000	1,149,880	5,946,120
<b>รวม</b>	<b>134,824,000</b>	<b>78,798,489</b>	<b>56,025,511</b>



ตาราง 36 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 5

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	10,120,00	3,253,888	6,866,112
3	10,120,00	3,042,888	7,077,112
4	10,120,00	2,831,889	7,288,111
5	10,120,00	2,620,889	7,499,111
6	10,120,00	2,409,889	7,710,111
7	10,120,00	2,198,890	7,921,110
8	10,120,00	1,987,890	8,132,110
9	10,120,00	1,987,890	8,343,109
10	10,120,00	1,987,890	8,554,109
11	10,120,00	1,987,890	8,765,109
12	10,120,00	1,987,890	8,879,400
13	10,120,00	1,987,890	8,879,400
14	10,120,00	1,987,890	8,879,400
15	10,120,00	1,987,890	8,879,400
16	10,120,00	1,987,890	8,879,400
17	10,120,00	1,987,890	8,879,400
18	10,120,00	1,987,890	8,879,400
19	10,120,00	1,987,890	8,879,400
20	10,120,00	1,987,890	8,879,400
<b>รวม</b>	<b>192,280,000</b>	<b>80,522,169</b>	<b>111,757,831</b>

ตาราง 37 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 6

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	13,444,000	3,344,608	9,799,392
3	13,444,000	3,133,608	10,010,392
4	13,444,000	2,922,609	10,221,391
5	13,444,000	2,711,609	10,432,391
6	13,444,000	2,500,609	10,643,391
7	13,444,000	2,289,610	10,854,390
8	13,444,000	2,078,610	11,065,390
9	13,444,000	1,867,611	11,276,389
10	13,444,000	1,656,611	11,487,389
11	13,444,000	1,445,611	11,698,389
12	13,444,000	1,331,320	11,812,680
13	13,444,000	1,331,320	11,812,680
14	13,444,000	1,331,320	11,812,680
15	13,444,000	1,331,320	11,812,680
16	13,444,000	1,331,320	11,812,680
17	13,444,000	1,331,320	11,812,680
18	13,444,000	1,331,320	11,812,680
19	13,444,000	1,331,320	11,812,680
20	13,444,000	1,331,320	11,812,680
<b>รวม</b>	<b>249,736,000</b>	<b>82,245,849</b>	<b>167,490,151</b>

ตาราง 38 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 7

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	5,692,000	3,166,384	2,525,616
3	5,692,000	3,018,685	2,673,315
4	5,692,000	2,870,985	2,821,015
5	5,692,000	2,723,285	2,968,715
6	5,692,000	2,575,586	3,116,414
7	5,692,000	2,427,886	3,264,114
8	5,692,000	2,280,186	3,411,814
9	5,692,000	2,132,486	3,559,514
10	5,692,000	2,042,812	3,649,188
11	5,692,000	1,837,087	3,854,913
12	5,692,000	1,757,083	3,934,917
13	5,692,000	1,757,083	3,934,917
14	5,692,000	1,757,083	3,934,917
15	5,692,000	1,757,083	3,934,917
16	5,692,000	1,757,083	3,934,917
17	5,692,000	1,757,083	3,934,917
18	5,692,000	1,757,083	3,934,917
19	5,692,000	1,757,083	3,934,917
20	5,692,000	1,757,083	3,934,917
<b>รวม</b>	<b>108,148,000</b>	<b>87,202,002</b>	<b>20,945,998</b>

ตาราง 39 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 8

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	8,068,000	3,839,980	4,228,020
3	8,068,000	3,692,281	4,375,719
4	8,068,000	3,544,581	4,523,419
5	8,068,000	3,396,881	4,671,119
6	8,068,000	3,249,182	4,818,818
7	8,068,000	3,101,482	4,966,518
8	8,068,000	2,953,782	5,114,218
9	8,068,000	2,806,082	5,261,918
10	8,068,000	2,716,408	5,351,592
11	8,068,000	2,510,683	5,557,317
12	8,068,000	2,430,679	5,637,321
13	8,068,000	2,430,679	5,637,321
14	8,068,000	2,430,679	5,637,321
15	8,068,000	2,430,679	5,637,321
16	8,068,000	2,430,679	5,637,321
17	8,068,000	2,430,679	5,637,321
18	8,068,000	2,430,679	5,637,321
19	8,068,000	2,430,679	5,637,321
20	8,068,000	2,430,679	5,637,321
<b>รวม</b>	<b>153,292,000</b>	<b>100,000,326</b>	<b>53,291,674</b>

ตาราง 40 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 9

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	10,444,000	4,513,576	5,930,424
3	10,444,000	4,365,877	6,078,123
4	10,444,000	4,218,777	6,225,823
5	10,444,000	4,070,477	6,373,523
6	10,444,000	3,922,778	6,521,222
7	10,444,000	3,775,078	6,668,922
8	10,444,000	3,627,378	6,816,622
9	10,444,000	3,479,678	6,964,322
10	10,444,000	3,390,004	7,053,996
11	10,444,000	3,174,279	7,259,721
12	10,444,000	3,104,275	7,339,725
13	10,444,000	3,104,275	7,339,725
14	10,444,000	3,104,275	7,339,725
15	10,444,000	3,104,275	7,339,725
16	10,444,000	3,104,275	7,339,725
17	10,444,000	3,104,275	7,339,725
18	10,444,000	3,104,275	7,339,725
19	10,444,000	3,104,275	7,339,725
20	10,444,000	3,104,275	7,339,725
<b>รวม</b>	<b>198,436,000</b>	<b>112,789,650</b>	<b>85,637,350</b>

ตาราง 41 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 10

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	7,096,000	3,564,418	3,531,582
3	7,096,000	3,416,719	3,679,281
4	7,096,000	3,269,019	3,826,981
5	7,096,000	3,121,319	3,974,681
6	7,096,000	2,973,620	4,122,380
7	7,096,000	3,520,601	3,575,399
8	7,096,000	2,678,220	4,417,780
9	7,096,000	2,678,220	4,565,480
10	7,096,000	2,440,846	4,655,154
11	7,096,000	2,235,121	4,860,879
12	7,096,000	2,155,117	4,940,883
13	7,096,000	2,155,117	4,940,883
14	7,096,000	2,155,117	4,940,883
15	7,096,000	2,155,117	4,940,883
16	7,096,000	2,155,117	4,940,883
17	7,096,000	2,155,117	4,940,883
18	7,096,000	2,155,117	4,940,883
19	7,096,000	2,155,117	4,940,883
20	7,096,000	2,155,117	4,940,883
<b>รวม</b>	<b>134,824,000</b>	<b>95,459,329</b>	<b>39,364,671</b>



ตาราง 42 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 11

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,873
2	10,120,00	4,421,722	5,698,278
3	10,120,00	4,274,023	5,745,977
4	10,120,00	4,126,323	5,993,677
5	10,120,00	3,978,623	6,141,377
6	10,120,00	3,830,924	6,141,377
7	10,120,00	5,451,122	6,289,076
8	10,120,00	3,535,524	4,668,878
9	10,120,00	3,387,824	6,732,176
10	10,120,00	3,298,150	6,821,850
11	10,120,00	3,092,425	7,027,575
12	10,120,00	3,012,421	7,107,579
13	10,120,00	3,012,421	7,107,579
14	10,120,00	3,012,421	7,107,579
15	10,120,00	3,012,421	7,107,579
16	10,120,00	3,012,421	7,107,579
17	10,120,00	3,012,421	7,107,579
18	10,120,00	3,012,421	7,107,579
19	10,120,00	3,012,421	7,107,579
20	10,120,00	3,012,421	7,107,579
<b>รวม</b>	<b>192,280,000</b>	<b>112,821,322</b>	<b>79,458,678</b>

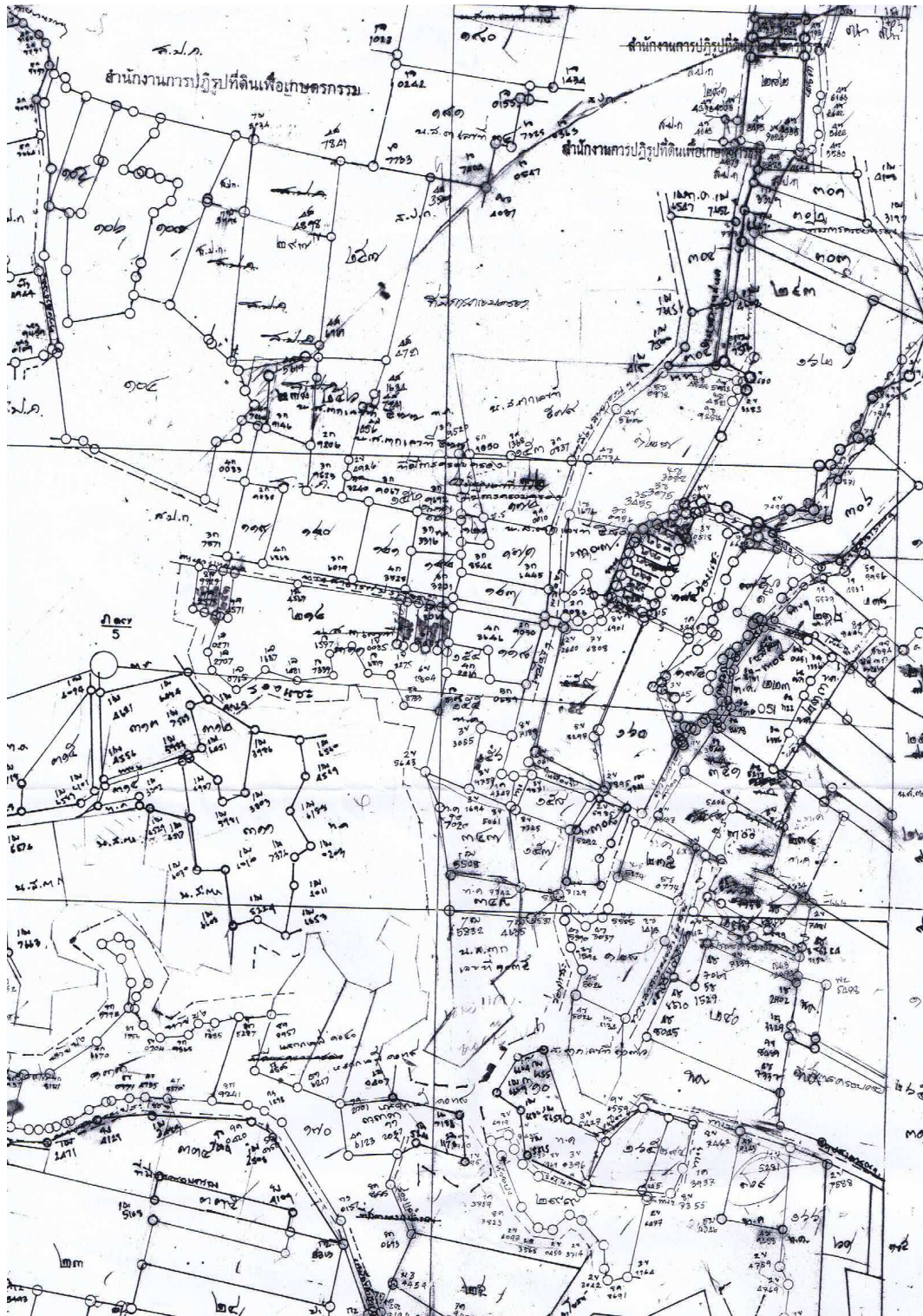
ตาราง 43 แสดงรายรับ รายจ่ายและกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี กรณีที่ 12

ปีที่	$B_t$	$C_t$	$B_t - C_t$
1	0.00	46,312,873	-46,312,875
2	13,144,000	5,279,026	7,864,974
3	13,144,000	5,131,327	8,012,673
4	13,144,000	4,983,627	8,160,373
5	13,144,000	4,835,927	8,308,073
6	13,144,000	4,688,228	8,455,772
7	13,144,000	7,381,644	5,762,356
8	13,144,000	4,392,828	8,751,172
9	13,144,000	4,245,128	8,898,872
10	13,144,000	4,155,454	8,988,546
11	13,144,000	3,949,729	9,164,271
12	13,144,000	3,869,725	9,274,275
13	13,144,000	3,869,725	9,274,275
14	13,144,000	3,869,725	9,274,275
15	13,144,000	3,869,725	9,274,275
16	13,144,000	3,869,725	9,274,275
17	13,144,000	3,869,725	9,274,275
18	13,144,000	3,869,725	9,274,275
19	13,144,000	3,869,725	9,274,275
20	13,144,000	3,869,725	9,274,275
<b>รวม</b>	<b>249,736,000</b>	<b>130,183,316</b>	<b>119,552,684</b>





ภาคผนวก ค แสดงระวางที่ดินในการก่อสร้างรีสอร์ท



ภาพ 18 แสดงระวางที่ดินในการก่อสร้างรีสอร์ท



ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

มหาวิทยาลัยพะเยา  
UNIVERSITY OF PHAYAO

## ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

ชื่อ นามสกุล	สมพล บั้งเงิน
วัน เดือน ปี เกิด	29 ธันวาคม 2512
ที่อยู่ปัจจุบัน	73/35 หมู่ที่ 7 ตำบลท่าสาย อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57000
ที่ทำงานปัจจุบัน	เทศบาลตำบลป่าอ้อดอนชัย อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57000
ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการกองช่าง
ประวัติการศึกษา	พ.ศ. 2542 ศึกษาศาสตรบัณฑิต ช่างอุตสาหกรรม (แขนงช่างก่อสร้าง) มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย

