

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของการลงทุนโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์

ผู้เขียน นายเสกสรร ปัญญาคุ้ม

ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

รศ. สุวรรณี ยิบมันตะศิริ

ประธานกรรมการ

รศ.ดร.วินัส ฤชัย

กรรมการ

รศ.วัชรวิทย์ พฤทธิกันนท์

กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์สำคัญ 2 ประการคือ 1) เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินและความเหมาะสมในการลงทุนของการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอินทนนท์ 2) เพื่อวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการเมื่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลง โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 กรณี คือ กรณีที่ I บ้านพักแบบ A พร้อมอาคารบริการ กรณีที่ II บ้านพักแบบ B พร้อมอาคารบริการ และกรณีที่ III บ้านพักแบบ A และแบบ B พร้อมอาคารบริการ การศึกษาครั้งนี้กำหนดอายุของโครงการเป็นเวลา 10 ปี และใช้อัตราส่วนลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันเท่ากับร้อยละ 10 โดยใช้เกณฑ์การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราส่วน การหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

ผลการศึกษาพบว่า ทั้ง 3 กรณี มีความเหมาะสมและคุ้มค่าต่อการลงทุน โดยกรณีบ้านพักแบบ A และแบบ B พร้อมอาคารบริการ มีความเหมาะสมในการลงทุนมากที่สุด คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับ 37,721,485 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.68 อัตรา

ผลตอบแทนภายใน มีค่าเท่ากับร้อยละ 31.78 และระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 4 ปี 6 เดือน รองลงมาเป็น กรณีบ้านพักแบบ B พร้อมอาคารบริการ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับ 19,781,770 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.60 อัตราผลตอบแทนภายใน มีค่าเท่ากับร้อยละ 30.37 และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 4 ปี 9 เดือนและกรณีบ้านพักแบบ A พร้อมอาคารบริการมี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับ 9,970,800 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.31 อัตราผลตอบแทนภายใน มีค่าเท่ากับร้อยละ 20.52 และระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 5 ปี 9 เดือน ตามลำดับ

ผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) โดยกำหนดให้มีเหตุการณ์เกิดขึ้น 3 เหตุการณ์ คือ เหตุการณ์ที่ 1) กำหนดให้ต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น โดยกำหนดให้รายได้และอัตรากดลดลงที่ พบว่า กรณี III บ้านพักแบบ A และแบบ B พร้อมอาคารบริการ มีความทนต่อการเปลี่ยนแปลงได้ดีที่สุด คือ ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นได้ถึงร้อยละ 194 เหตุการณ์ที่ 2 กำหนดให้รายได้เปลี่ยนแปลงลดลง โดยกำหนดให้ต้นทุนและอัตรากดลดลงที่ พบว่า กรณี III บ้านพักแบบ A และแบบ B พร้อมอาคารบริการมีความทนต่อการเปลี่ยนแปลงได้ดีที่สุด คือ รายได้ลดลงได้ถึงร้อยละ 40 เหตุการณ์ที่ 3 กำหนดให้ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละมากที่สุดและรายได้ลดลงร้อยละมากที่สุด โดยกำหนดอัตรากดลดลงที่ พบว่า กรณี III บ้านพักแบบ A และแบบ B พร้อมอาคารบริการมีความทนต่อการเปลี่ยนแปลงได้ดีที่สุด คือ ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 65 รายได้ลดลงมากถึงร้อยละ 27

Independent Study Title Financial Cost-benefit Analysis of Investment on Tourist Lodge Project at Intanon Royal Agricultural Station

Author Mr.Sekson Punyatui

Degree Master of Economics

Independent Study Advisory Committee

Assoc.Prof.Suwarat Gypmantasiri Chairperson

Assoc.Prof.Dr.Venus Rauechai Member

Assoc.Prof.Watcharee Prugsiganont Member

ABSTRACT

This study has two main objectives: 1) to present a feasibility study of financial costs and benefits of investing in building tourist lodges at the Royal Agricultural Project Station at Doi Intanon; and 2) to examine a sensitivity analysis when costs and benefits are varied.

In this study three alternatives of investment plans were conducted. Alternative I: 8 type A lodges with a conference/general service hall are to be constructed. Alternative II: 10 type B lodges with a conference/general service hall are to be constructed. Alternative III: both 8 type A and 10 type B lodges with one common conference hall are to be constructed. The business life for all the three alternatives is assumed to be 10 years. Discount rate of 10 % is used in calculating present values of the project. Net Present Value (NPV), Benefit-cost Ratio (B/C Ratio), Internal Rate of Return (IRR), and pay back period are calculated for all the three alternatives.

The results of the study show that all three alternatives are financial feasible with Alternative III as the most profitable. Its NPV is calculated to be 37,721,485 Baht, with B/C Ratio of 1.68 and IRR of 31.78. Pay back period for this alternative is 4 years and 6 months.

Alternative II project is found to be less profitable with NPV of 19,781,770 Baht, B/C Ratio of 1.60, IRR of 30.37%, and pay back period of 4 years and 9 months. Alternative I project is found to be the least profitable, with NPV of 9,970,800 Baht, B/C Ratio of 1.31, IRR of 20.52 %, and pay back period of 5 years and 9 months.

On the sensitivity analysis, the study is conducted under three scenarios of changes in costs and returns. The first scenario, variable costs are assumed to increase while returns and discount rate are assumed to remain constant throughout the project life. The results of the study show that Alternative III project is the best investment as its variable costs can increase up to 194 %. For the second scenario, returns on investment are assumed to decline while costs are assumed to remain unchanged. Under this scenario, Alternative III investment is again found to be the best option as its returns can decline as much as 40 %. Under the third scenario, variable costs are assumed to increase while returns on investment are assumed to decline. Under this scenario and with the same discount rate used, Alternative III investment is found to be the best option. The project is still financially feasible if variable costs increase as high as 65% and while returns can decline as much as 27% at the same time.