

ความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณในจังหวัดระนอง

Feasibility Study on Investment in Long Stay for Retired Foreigner in Ranong Province

รจิต คงหาญ (Rajit Khongharn)* ดร.ธีระวัฒน์ จันทัก (Thirawat Chantuk)**

บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณในจังหวัดระนอง ใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลหลัก คือ ชาวต่างชาติที่อยู่ในประเทศไทย อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป และผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา คือ แบบสัมภาษณ์โดยผู้วิจัยนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์มาจัดทำสมมติฐานรายได้ และสมมติฐานรายจ่าย เพื่อนำมาจัดทำรายงานทางการเงิน ได้แก่งบกำไรขาดทุน งบแสดงฐานะทางการเงิน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (PB) อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) และอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit margin) ผลการศึกษาพบว่าในส่วนของต้นทุนงานก่อสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ที่ 12,773,233 บาท สำหรับต้นทุนค่าจ้างพนักงาน อยู่ที่ 2,282,400 ต่อปี สำหรับการประมาณการรายได้ของโครงการในส่วนของค่าเช่าที่พักค่าอาหารค่าซักรีดค่าบริการน้ำประปาค่าบริการไฟฟ้าค่าบริการไปรษณีย์จำนวนทั้งสิ้น 4,958,400 บาทต่อปี โดยเมื่อผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินในส่วนของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 619,011.67 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 15.88% ระยะเวลาคืนทุน (PB) 6 ปี 5 เดือน อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 29.93% ซึ่งจากการพิจารณาแล้วอยู่ในเกณฑ์ที่น่าลงทุนเนื่องจากค่า NPV มีค่าเป็นบวก และค่า IRR มีค่ามากกว่าการลงทุนอื่นๆ เช่นฝากเงินในธนาคาร แต่ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นในปีที่ 20 อยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำ แต่เมื่อพิจารณาถึงค่าความอ่อนไหวแล้วพบว่า หากเจ้าของกิจการปรับต้นทุนในการดำเนินงานให้ลดลง 10% จะส่งผลให้มีความน่าลงทุนมากยิ่งขึ้น

ABSTRACT

This study about feasibility on investment in long stay for Retired foreigner in Ranong Province. Using in depth interview with sample of foreigner who visited Thailand with over 55 years of age and business related person. Researcher use information data from an in-depth interview by using hypothesis in expenses report in order to do financial statement such as profit-loss statement, Balance sheet, statement of cash flows and Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PB) Gross Profit margin and Net profit margin. The result of this study show the construction cost and other Amenity is THB 12,773,233 Labor cost is THB 2,282,400 per-year for profit of this project in term of room rate, food product, laundry utilities cost are THB 4,958,400. per-year. After analyzed of NPV at year of 20th equal to 619,011.67 IRR as well in year of 20th equal to 15.88% with (PB) 6 years 5 months. Gross profit margin at 20th equal to 29.93% that would lead to considering of invest this project due to NPV has a plus as well as IRR is going up preferable better than regular saving rate anyhow, profit in early the 20th years is in low rate of return but if an investor adjust all the cost down to 10% it will have a better profit.

คำสำคัญ: ความเป็นไปได้ในการลงทุน ที่พักแบบระยะยาว วัยหลังเกษียณ

Key Words: Feasibility study, Investment in long stay, Retired foreigner

*นักศึกษา หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการประกอบการ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

**ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สาขาการจัดการธุรกิจทั่วไป คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร

บทนำ

จากแนวโน้มของประชากรทั่วโลกพบว่า ประชากรโลกที่เป็นผู้สูงอายุจะมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากสืบเนื่องจากกลุ่มประชากรที่เกิดในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 หรือประมาณปีพ.ศ. 2489 – 2507 ซึ่งเป็นจำนวนประชากรกลุ่มใหญ่ของโลกได้เข้าสู่ช่วงวัยสูงอายุทำให้ประชากรโลกที่อายุ 60 ปีขึ้นไปมีจำนวนสูงเกือบร้อยละ 40 ของประชากรทั่วโลกทั้งหมดประกอบกับวิทยาการทางการแพทย์ที่มีความก้าวหน้าขึ้น การก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุในประเทศที่พัฒนาแล้ว กับประเทศที่กำลังพัฒนา มีเวลาค่อนข้างมากในการปรับตัว ทำให้มีเวลาเตรียมตัวในการก้าวสู่สังคมผู้สูงอายุค่อนข้างน้อยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ ประเทศที่มีสัดส่วนของผู้สูงอายุมากที่สุดในโลก 5 ประเทศ คือ อิตาลี ญี่ปุ่น กรีซ เยอรมัน และสวิสเซอร์แลนด์ ประเทศเหล่านี้มีลักษณะทางประชากรที่สำคัญ (ชมพูนุท, 2556: 10)

การเตรียมความพร้อมเพื่อเข้าสู่สถานการณ์ดังกล่าวนี้ เป็นสิ่งที่กำลังเกิดขึ้นกับหลายประเทศทั่วโลกและประเทศไทยการก้าวสู่สังคมผู้สูงอายุ รัฐได้กำหนดแผนผู้สูงอายุไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดสิทธิมนุษยชนและแนวนโยบายขององค์การสหประชาชาติ เช่น การวางแผนนโยบายและจัดทำแผนผู้สูงอายุระยะยาว การกำหนดนโยบายและมาตรการผู้สูงอายุระยะยาว การบัญญัติเรื่องสิทธิของผู้สูงอายุในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ที่มีความสมบูรณ์มากขึ้น และการตราพระราชบัญญัติผู้สูงอายุแห่งชาติ พ.ศ. 2546 ประเทศไทยกำลังก้าวสู่สังคมผู้สูงอายุ การเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้นี้ จึงเป็นเรื่องที่ทุกฝ่ายในสังคมต้องร่วมมือกันกำหนดเป็นแนวทางการพัฒนาเพื่อให้สังคมไทยเป็นสังคมผู้สูงอายุที่มีคุณภาพ (ลภัสรดา, 2556)

ข้อมูลจากสถิติจำนวนชาวต่างชาติที่เกษียณอายุและมีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไปที่เข้ามาอยู่อาศัยในประเทศไทยตั้งแต่ 30 วันขึ้นไปซึ่งขออนุญาตวีซ่า

เกษียณอายุ ณ.สำนักงานตรวจคนเข้าเมืองตั้งแต่ปี พ.ศ.2550 - 2554พบว่า ผ่านมานั้นมี ชาวต่างชาติเข้ามา 3 อันดับแรกได้แก่ชาวยุโรปจำนวน 4,352 คน สหรัฐอเมริกาจำนวน 707คนและชาติอื่นๆ จำนวน 1,220 คน ซึ่งแนวโน้มจากสถิติจะเห็นได้ว่าผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกามีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและเหตุผลประการหนึ่งที่ผู้เกษียณอายุนิยมเดินทางเข้ามาอาศัยอยู่ในประเทศไทยเนื่องจากมีการ Non-Immigrant Visa รหัส O-A (Long Stay) เป็นการตรวจลงตราสำหรับคนต่างชาติซึ่งมีอายุไม่ต่ำกว่า 50 ปี บริบูรณ์ซึ่งมีความประสงค์เดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพื่อพักผ่อน โดยจะได้รับอนุญาตให้พำนักในราชอาณาจักรได้ไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักรและสามารถอาศัยอยู่ได้ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่เดินทางเข้ามา (กรมการกงสุลกระทรวงต่างประเทศ, 2557)

จังหวัดระนองได้รับนโยบายจากแผนยุทธศาสตร์การพัฒนากลุ่มจังหวัดภาคใต้ฝั่งอันดามัน ให้จังหวัดระนองที่มีแหล่งน้ำแร่ธรรมชาติ เป็นการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและสปาพร้อมด้วยสำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดระนองมีพันธกิจในการประสานงานการปฏิบัติการส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาการท่องเที่ยวและกีฬาในระดับจังหวัดเพื่อรองรับยุทธศาสตร์การทำงานให้เข้าสู่เป้าหมายตามนโยบายของรัฐบาล เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจซึ่งรายได้จากการท่องเที่ยวทำให้การหมุนเวียนทางเศรษฐกิจมีการลงทุนหรือขยายกิจการอันเป็นผลทำให้มีการจ้างงานมากขึ้นในจังหวัดระนอง (สำนักบริหารยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัดภาคใต้ฝั่งอันดามัน, 2557)ที่พักรับในจังหวัดระนองมีด้วยกันหลายประเภทเช่น โรงแรม รีสอร์ทและโฮมสเตย์เป็นต้นแต่ละประเภทมีการบริการและราคาหลายระดับตามขนาดของที่พักสิ่งอำนวยความสะดวกการบริการความปลอดภัยความสะดวกในการเดินทางที่ลูกค้าจะเลือกที่พักแบบใดขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายด้านซึ่งโรงแรมเป็นสถานที่ให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับผู้เดินทาง (กรมการท่องเที่ยว, 2557)

โดยสรุปแล้วที่พักแต่ละประเภทไม่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ทั้งหมดซึ่งลูกค้ามีความต้องการในรูปแบบที่แตกต่างกัน ทั้งในด้านบริการสิ่งอำนวยความสะดวกบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มจัดอาหารทั่วไปไม่ได้คำนึงถึงสุขภาพมากนักอันเนื่องมาจากกลุ่มลูกค้าของที่พักรั้ง 3 ประเภทนั้นเป็นนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศที่อยู่ในช่วงที่ยังไม่ใส่ใจเรื่องสุขภาพมากนัก

จากข้อมูลข้างต้นผู้วิจัยจึงเล็งเห็นช่องทางที่จะจัดทำที่พักระยะยาวที่มีระยะเวลาการพัก 30 วันขึ้นไปสำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติ ซึ่งมีการผสมผสานบริการลักษณะของรีสอร์ทกับสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเท่ากับห้องชุดพร้อมการเน้นบริการดูแลผู้เกษียณอายุในด้านของอาหารเพื่อสุขภาพ มีพนักงานคอยดูแลการจัดกิจกรรมผ่อนคลายโดยทำเลที่ตั้งจะใกล้กับธรรมชาติไม่ไกลจากตัวเมืองมากนักทำให้เกิดความแตกต่างจากที่พักประเภทอื่นๆ ด้วยเหตุผลที่ได้กล่าวมาจึงทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวต่างชาติในจังหวัดระนองเพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนในโครงการดังกล่าวต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาต้นทุนของธุรกิจเพื่อจะนำไปสู่การสร้างสมมติฐานรายจ่ายและศึกษาโครงสร้างตลาดจากการประกอบการธุรกิจที่พักระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณเพื่อนำไปสู่สมมติฐานรายได้
2. เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณ ในจังหวัดระนอง
3. เพื่อนำข้อมูลอัตราส่วนทางการเงิน จุดคุ้มทุน ระยะเวลาคืนทุน ของโครงการในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุน เพื่อใช้

เป็นข้อมูลพื้นฐานในการตัดสินใจลงทุนและลดความเสี่ยงโครงการลงทุน

วิธีการวิจัย

ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาเกี่ยวกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและบริหารงาน และโครงสร้างตลาดจากการประกอบการธุรกิจที่พักระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณ

การกำหนดผู้ให้ข้อมูลหลัก

ผู้ให้ข้อมูลหลักในการศึกษา คือชาวต่างชาติที่อยู่ในประเทศไทย อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป จำนวน 17 คนและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบการธุรกิจ ได้แก่ เจ้าของกิจการ ผู้จัดการทั่วไป ผู้ออกแบบก่อสร้าง ผู้ปฏิบัติงาน ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในนโยบายการส่งเสริมธุรกิจเกี่ยวกับผู้สูงอายุจำนวน 8 คนการศึกษาโดยใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่าง แบบลูกโซ่ (Snowball Sampling) เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากการแนะนำของหน่วยตัวอย่าง ที่ถูกสัมภาษณ์ไปแล้ว ผู้วิจัยจะขอให้แนะนำผู้ที่มีคุณลักษณะตรงกับงานวิจัย เพื่อที่จะเก็บข้อมูล ไปเรื่อยๆ จนข้อมูลที่ได้รับเกิดความอิ่มตัว

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

คือ แบบสัมภาษณ์

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ใช้วิธีเก็บ รวบรวมข้อมูลต่างๆ กัน เช่น การสัมภาษณ์ข้อมูลแบบเชิงลึก การสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม และการศึกษาข้อมูลจากเอกสารต่างๆ

การจัดทำและวิเคราะห์ข้อมูล

การนำผลสรุปการวิจัยที่ได้จากขั้นตอนที่ 1 มาวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อศึกษาความเป็นไปได้อ้างอิงแนวคิดและทฤษฎีตามที่ผู้วิจัยทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 โดยจะกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

การประมาณต้นทุนและรายจ่ายค่าใช้จ่ายในการลงทุน ประกอบด้วย ค่าก่อสร้าง ค่าปรับแต่งภูมิทัศน์ ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าตกแต่งห้องพักและเครื่องใช้ในห้องพัก ค่าอุปกรณ์ สำนักงาน

และค่าพาหนะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารจัดการ

การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณผลตอบแทน ประกอบด้วย รายได้จากการบริการห้องพักและกิจกรรมต่างๆนำงบดุล งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสดมาวิเคราะห์ โดยใช้เกณฑ์วัดความคุ้มค่าในการลงทุน ประกอบด้วย กระแสเงินสดสุทธิ มูลค่าปัจจุบันสุทธิอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ระยะคืนทุน อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ

การวัดผลความคุ้มค่าการลงทุนมาตัดสินใจว่าจะลงทุนหรือไม่ โดยมีเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุนเพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงินของโครงการ มีสูตรคำนวณ ดังนี้ (ชูชีพ, 2544)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) การ
ตารางที่ 1 แสดงต้นทุนงานก่อสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวก

วิเคราะห์โครงการ จะใช้วิธีการวิเคราะห์โดยการหาผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ กับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายหรือต้นทุนหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return :IRR)หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน

ผลการวิจัย

ส่วนที่ต้นทุนของธุรกิจเพื่อจะนำไปสู่การสร้างสมมติฐานรายจ่ายและศึกษาโครงสร้างตลาดจากการประกอบการธุรกิจที่พักระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณเพื่อนำไปสู่สมมติฐานรายได้

รายการ	งบประมาณ
ค่าที่ดิน พื้นที่ 5 ไร่	800,000
ค่าก่อสร้างอาคารสโมสรและอาคารบ้านพัก	7,492,000
ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค	387,500
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	87,135
ค่าอุปกรณ์ห้องครัว ห้องอาหาร และงานซักรีด	155,930
อุปกรณ์บริการห้องออกกำลังกาย	66,970
ค่าเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกประจำห้องพัก	1,443,000
อุปกรณ์ชุดเครื่องที่นอน	136,884
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทางการตลาดก่อนดำเนินงาน	214,814
ค่ายานพาหนะ	1,489,000
เงินสดหมุนเวียนในกิจการ	500,000
รวม	12,773,233

ที่มา: ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

ตารางที่ 2 แสดงต้นทุนค่าจ้างพนักงาน

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	เงินเดือนและประกันสังคม/ปี
ผู้จัดการ	1	249,000
พนักงานต้อนรับ	2	258,000
พนักงานขาย	1	189,000
ผู้ประกอบอาหาร	1	129,000
ผู้ช่วยผู้ประกอบอาหาร	1	100,800
พนักงานเสิร์ฟ	1	100,800
พนักงานธุรการและบัญชี	1	189,000
คนดูแลสวนและอาคารสถานที่	1	100,800
คนขับรถ	1	126,000
พนักงานทำความสะอาด	3	177,600
พนักงานรักษาความปลอดภัย	2	153,600
ทีมแพทย์และพยาบาล	ทีมจากโรงพยาบาลอำเภอ	180,000
	รวม	2,282,400

ที่มา: ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

ตารางที่ 3 การประมาณการรายได้ของโครงการ

รายการ	ช่วงเดือน ตุลาคม-มีนาคม	ช่วงเดือน เมษายน-กันยายน
รายได้จากค่าเช่าที่พัก	1,500,000	720,000
รายได้จากค่าอาหาร	1,260,000	720,000
รายได้จากค่าซักรีด	42,000	24,000
รายได้จากค่าบริการน้ำประปา	9,000	5,400
รายได้จากค่าบริการไฟฟ้า	168,000	126,000
รายได้จากค่าบริการไปรษณีย์	240,000	144,000
รวมรายได้แต่ละช่วง	3,219,000	1,739,400
รวมรายได้ทั้งสิ้น		4,958,400

ที่มา: ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 จากข้อมูลสมมติฐานรายจ่าย สมมติฐานรายได้ นำมาวิเคราะห์รายงานทางการเงิน รายงานทางการเงิน ได้แก่งบกำไรขาดทุน งบแสดงฐานะทางการเงิน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

(NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (PB) อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อัตรากำไรจากผลการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) และอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit margin) ดังนี้

ตารางที่ 4 งบกำไรขาดทุน

ที่	รายการ	ประมาณการกำไร/ขาดทุนปีที่ 1- 10									
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
1	ยอดขาย	4,958,400.00	4,958,400.00	5,305,488.00	5,676,872.16	6,074,253.21	6,377,965.87	6,696,864.17	7,031,707.37	7,383,292.74	7,752,457.38
2	หักต้นทุนแปรผัน	990,672.00	990,672.00	1,060,019.04	1,134,220.37	1,213,615.80	1,274,296.59	1,338,011.42	1,404,911.99	1,475,157.59	1,548,915.47
3	หักต้นทุนคงที่	1,953,600.00	2,070,816.00	2,195,064.96	2,326,768.86	2,466,374.99	2,614,357.49	2,771,218.94	2,937,492.07	3,113,741.60	3,300,566.09
4	หักค่าเสื่อมราคา	1,112,721.60	1,112,721.60	1,112,721.60	1,112,721.60	1,112,721.60	393,975.00	393,975.00	393,975.00	393,975.00	393,975.00
5	กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	901,406.40	784,190.40	937,682.40	1,103,161.33	1,281,540.82	2,095,336.79	2,193,658.81	2,295,328.31	2,400,418.56	2,509,000.82
6	หักค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	249,000.00	263,940.00	279,776.40	296,562.98	314,356.76	333,218.17	353,211.26	374,403.93	396,868.17	420,680.26
7	กำไร(ขาดทุน)จากการดณ.	652,406.40	520,250.40	657,906.00	806,598.35	967,184.06	1,762,118.63	1,840,447.55	1,920,924.38	2,003,550.38	2,088,320.56
8	หักดอกเบี้ยจ่าย	801,495.26	623,385.21	445,275.15	267,165.09	89,055.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	กำไร(ขาดทุน)สุทธิก่อนหักภาษี	-149,088.86	-103,134.81	212,630.85	539,433.26	878,129.03	1,762,118.63	1,840,447.55	1,920,924.38	2,003,550.38	2,088,320.56
10	หักภาษีเงินได้20%	-	-	42,526.17	107,886.65	175,625.81	352,423.73	368,089.51	384,184.88	400,710.08	417,664.11
11	กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-149,088.86	-103,134.81	170,104.68	431,546.61	702,503.22	1,409,694.90	1,472,358.04	1,536,739.50	1,602,840.31	1,670,656.44
12	กำไร(ขาดทุน)สุทธิสะสมยกไป	-149,088.86	-252,223.67	-82,118.99	349,427.62	1,051,930.84	2,461,625.74	3,933,983.78	5,470,723.28	7,073,563.59	8,744,220.04

ตารางที่ 5 งบแสดงฐานะทางการเงิน

ลำดับที่	รายการต้นทุน	งบแสดงฐานะทางการเงิน							
		ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
	สินทรัพย์								
	สินทรัพย์หมุนเวียน (Current Asset)								
1	เงินสด	0.00	-1,134,566.86	-2,302,451.87	-3,216,473.89	-3,869,540.01	-4,252,178.88	-2,537,578.78	-670,248.56
2	ลูกหนี้การค้า	0.00	413,200.00	413,200.00	442,124.00	473,072.68	506,187.77	531,497.16	558,072.01
3	รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	0.00	-721,366.86	-1,889,251.87	-2,774,349.89	-3,396,467.33	-3,745,991.11	-2,006,081.62	-112,176.55
	สินทรัพย์ถาวร (Fixed Asset)								
4	รวมสินทรัพย์ถาวร	11,473,233.00	10,360,511.40	9,247,789.80	8,135,068.20	7,022,346.60	5,909,625.00	5,515,650.00	5,121,675.00
5	รวมสินทรัพย์ทั้งหมด	11,473,233.00	9,639,144.54	7,358,537.93	5,360,718.31	3,625,879.27	2,163,633.89	3,509,568.38	5,009,498.45
	หนี้สิน (Liability)								
	หนี้สินหมุนเวียน (Current Liability)								
6	เจ้าหนี้การค้า	0.00	507,124.20	521,776.20	545,975.70	571,713.85	599,089.05	535,328.63	562,900.67
7	เงินกู้ระยะสั้น (S/T Loan)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	รวมหนี้สินหมุนเวียน (6+7)	0.00	507,124.20	521,776.20	545,975.70	571,713.85	599,089.05	535,328.63	562,900.67
9	เงินกู้ระยะยาว (L/T Loan)	10,960,619.00	8,768,495.20	6,576,371.40	4,384,247.60	2,192,123.80	0.00	0.00	0.00
10	รวมหนี้สินทั้งหมด(8+9)	10,960,619.00	9,275,619.40	7,098,147.60	4,930,223.30	2,763,837.65	599,089.05	535,328.63	562,900.67
	ทุน/ส่วนของผู้ถือหุ้น (Owner)								
11	ทุน	512,614.00	512,614.00	512,614.00	512,614.00	512,614.00	512,614.00	512,614.00	512,614.00
12	กำไร(ขาดทุน)สุทธิสะสมยกไป	0.00	-149,088.86	-252,223.67	-82,118.99	349,427.62	1,051,930.84	2,461,625.74	3,933,983.78
13	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	512,614.00	363,525.14	260,390.33	430,495.01	862,041.62	1,564,544.84	2,974,239.74	4,446,597.78
14	รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	11,473,233.00	9,639,144.54	7,358,537.93	5,360,718.31	3,625,879.27	2,163,633.89	3,509,568.38	5,009,498.45
	สินทรัพย์ - หนี้สิน & ส่วนของผู้ถือหุ้น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	(ตรวจสอบสมการทางบัญชี)	บัญชีคงตัว	บัญชีคงตัว	บัญชีคงตัว	บัญชีคงตัว	บัญชีคงตัว	บัญชีคงตัว	บัญชีคงตัว	บัญชีคงตัว

ตารางที่ 6 งบกระแสเงินสด

1.กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)	0.00	652,406.40	520,250.40	657,906.00	806,598.35	967,184.06	1,762,118.63	1,840,447.55
ค่าเสื่อมราคา (Depreciation)	0.00	1,112,721.60	1,112,721.60	1,112,721.60	1,112,721.60	1,112,721.60	393,975.00	393,975.00
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา	0.00	1,765,128.00	1,632,972.00	1,770,627.60	1,919,319.95	2,079,905.66	2,156,093.63	2,234,422.55
หักภาษีธุรกิจ	0.00	0.00	0.00	-42,526.17	-107,886.65	-175,625.81	-352,423.73	-368,089.51
บวกการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ	0.00	93,924.20	14,652.00	-4,724.50	-5,210.53	-5,739.89	-89,069.80	997.18
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานสุทธิ	0.00	1,859,052.20	1,647,624.00	1,723,376.93	1,806,222.77	1,898,539.96	1,714,600.10	1,867,330.22
2.กระแสเงินสดที่ใช้ในกิจกรรมการลงทุน	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน CAPEX	-11,473,233.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กระแสเงินสดที่ใช้ในกิจกรรมการลงทุนสุทธิ	-11,473,233.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงิน	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
การเพิ่มทุน	512,614.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ดอกเบี้ยจ่าย	0.00	-801,495.26	-623,385.21	-445,275.15	-267,165.09	-89,055.03	0.00	0.00
เบิกใช้เงินกู้ระยะสั้น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เบิกใช้เงินกู้ระยะยาว	10,960,619.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว	0.00	-2,192,123.80	-2,192,123.80	-2,192,123.80	-2,192,123.80	-2,192,123.80	0.00	0.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงินสุทธิ (Net Cash Flow from Financing Activities)	11,473,233.00	-2,993,619.06	-2,815,509.01	-2,637,398.95	-2,459,288.89	-2,281,178.83	0.00	0.00
เงินสดสุทธิจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง (Net Cash Increase (Decrease) during Period)	0.00	-1,134,566.86	-1,167,885.01	-914,022.02	-653,066.12	-382,638.87	1,714,600.10	1,867,330.22
ดุลเงินสด จุดเริ่มต้น (Beginning Cash Balance)		0.00	-1,134,566.86	-2,302,451.87	-3,216,473.89	-3,869,540.01	-4,252,178.88	-2,537,578.78
ดุลเงินสด จุดสิ้นสุด (Ending Cash Balance)	0.00	-1,134,566.86	-2,302,451.87	-3,216,473.89	-3,869,540.01	-4,252,178.88	-2,537,578.78	-670,248.56
วงเงินกู้หมุนเวียนระยะสั้น (O/D)	82,556.00	82,556.00	82,556.00	82,556.00	82,556.00	82,556.00	82,556.00	82,556.00

อัตราส่วนทางการเงินได้แก่มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (PB) อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) อัตรากำไรจากผลการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) และอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 619,001.67 บาท

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 15.88%

ระยะเวลาคืนทุน (PB) 6 ปี 5 เดือน

อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 29.93%

อัตรากำไรจากผลการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 29.39%

อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 22.43%

ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของเหตุการณ์ประเมินระยะคืนทุนทางธุรกิจ

ตารางที่ 7 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

อัตราส่วนทางการเงิน	การวิเคราะห์ความอ่อนไหว			
	ต้นทุนเพิ่มขึ้น 10%	ต้นทุนลดลง 10%	รายได้เพิ่มขึ้น 10%	รายได้ลดลง 10%
NPV ณ ปีที่ 20	-1,001,023.49	2,202,354.65	3,276,850.13	-2,154,196.40
IRR ณ ปีที่ 20	13.52%	18.04%	19.46%	11.74%
PB	7 ปี 4 เดือน	5 ปี 9 เดือน	5 ปี 5 เดือน	8 ปี 2 เดือน
GPM	25%	34%	34%	24%
OPM	25%	34%	34%	24%
NPM	19%	26%	26%	18%

อภิปรายและสรุปผลการวิจัย

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่
 พักแบบระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณใน
 จังหวัดระนองจากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับชาวต่างชาติ
 และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจทำให้ทราบว่า
 กลุ่มลูกค้าจะช่วงอายุ 55-75 ปี รายได้เฉลี่ยต่อเดือน
 ประมาณ 2,500-6,000 บาท หรือสหรัฐขึ้นไปเป็นชาวทวีป
 ยุโรปและอเมริกาเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักการออกแบบ
 ควรเป็นรูปแบบที่เรียบง่ายใช้วัสดุที่มีความแข็งแรงซึ่ง
 ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างไม่สูงมากนักเน้นประโยชน์
 ใช้สอยการจัดพื้นที่สวนควรใช้ต้นไม้ที่เหมาะสมไม่
 แน่นมากจนเกินไปเว้นพื้นที่เป็นสนามหญ้าเพื่อให้ได้
 ใช้ประโยชน์ในการพักผ่อนการคัดเลือกพนักงานที่มี
 คุณลักษณะเหมาะสมแก่งานด้านบริการและจำนวน
 พนักงานให้เพียงพอกับงานที่ต้องให้บริการแก่ลูกค้า
 ซึ่งการย้ายที่พักระยะยาวของชาวต่างชาติมายังประเทศ
 ไทยนั้นเพื่อได้รับการดูแลที่ดีอยู่ในสภาพแวดล้อม
 พื้นที่บรรยากาศสังคมที่ดีและราคาไม่แพงซึ่งได้
 สอดคล้องกับงานวิจัยของโตโยต้า (Toyota, 2012: 708-
 719) ทำการศึกษาเรื่องธุรกิจเกี่ยวกับการเกษียณอายุเป็น
 อุตสาหกรรมใหม่ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ผล
 การศึกษาพบว่าหลักสำคัญของอุตสาหกรรมธุรกิจ
 เกี่ยวกับเกษียณอายุซึ่งเป็นผู้ที่รับเงินบำนาญมักที่จะ
 แสวงหาการดูแลในสังคมที่ดีและราคาไม่แพงซึ่งใน
 ไทยมาเลเซียฟิลิปปินส์และอินโดนีเซียมีความสนใจ
 ต่อชาวต่างชาติและควรส่งเสริมการแข่งขันเป็น
 ยุทธศาสตร์การพัฒนาในระดับชาติในฐานะที่เป็น
 ประเทศที่มีศักยภาพแสดงให้เห็นว่าการดูแลที่แตกต่างกัน
 ของภูมิภาคนี้กับประเทศสหรัฐอเมริกาทำให้อุตสาหกรรม
 การเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับ
 ต่างชาติ โดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่ง
 อุตสาหกรรมที่พักสำหรับผู้สูงอายุของประเทศไทย,
 มาเลเซีย, อินโดนีเซียฟิลิปปินส์เป็นที่ได้รับความนิยม
 และจากการสัมภาษณ์ทำให้ผู้วิจัยได้สมมติฐานรายจ่าย
 ในส่วนของต้นทุนงานก่อสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวก
 สะดวกอยู่ที่ 12,773,233 บาท สำหรับต้นทุนค่าจ้าง

พนักงานอยู่ที่ 2,282,400 บาท ต่อปีสำหรับการประมาณ
 การรายได้ของโครงการในส่วนของค่าเช่าที่พัก
 ค่าอาหารค่าชักรีดค่าบริการน้ำประปาค่าบริการไฟฟ้า
 ค่าบริการไปรษณีย์น้ำประปาจำนวนทั้งสิ้น 4,958,400 บาทต่อปี
 โดยเมื่อผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินใน
 ส่วนของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ
 619,011.67 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ
 (IRR) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 15.88% ระยะเวลาคืนทุน
 (P B) 6 ปี 5 เดือน อัตรากำไรขั้นต้น
 (Gross Profit Margin) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 29.93% ซึ่ง
 จากการพิจารณาแล้วอยู่ในเกณฑ์ที่น่าลงทุนเนื่องจาก
 ค่า NPV มีค่าเป็นบวกและค่า IRR มีค่ามากกว่าการลงทุน
 อื่นๆ เช่นฝากเงินในธนาคารแต่ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้น
 ในปี 20 อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างต่ำแต่เมื่อพิจารณาถึงความ
 ความอ่อนไหวแล้วพบว่าหากเจ้าของกิจการปรับ
 ต้นทุนในการดำเนินงานให้ลดลง 10% จะส่งผลให้
 ความน่าลงทุนมากยิ่งขึ้นได้สอดคล้องกับงานวิจัยของ
 สุชาติ (2555) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน
 ประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดปทุมธานี โดย
 ระยะเวลา 15 ปี โดยเงินลงทุน 20,917,540 บาท โดย
 โครงการนี้มีระยะเวลาคืนทุน (PB) 4 ปี 1 เดือน 25 วัน
 มูลค่าปัจจุบันสุทธิมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ
 23,732,206.11 บาท อัตราอัตราผลตอบแทนภายใน
 โครงการ (IRR) เท่ากับ 23.73% ซึ่งสรุปได้ว่าผลรับที่
 ออกมามีค่าเป็นบวกสอดคล้องกันและเป็นไปใน
 ทิศทางเดียวกันคู่ค่าที่จะลงทุนในโครงการอพาร์ท
 เม้นท์ซึ่งงานวิจัยชิ้นนี้ของผู้วิจัยผลรับที่ออกมามีค่าเป็น
 บวกสอดคล้องกันและเป็นไปในทิศทางเดียวกันที่จะ
 คู่ค่าแก่การลงทุนและเนื่องด้วยข้อมูลของประเทศ
 ไทยที่ติดอันดับที่คนอเมริกันวัยเกษียณอายุอยากมาอยู่
 ด้วยเหตุผลมากมายและยังอ้างถึงค่าครองชีพต่อเดือน
 ต่ำมาก (ประมาณ 15,000 บาท) ซึ่งต่ำกว่าค่าครองชีพใน
 สหรัฐฯ มากกว่าครึ่ง สาธารณูปโภคและโครงสร้าง
 พื้นฐานที่พร้อมและได้มาตรฐาน เช่น ที่พัก
 สถานพยาบาลอุปกรณ์ทางการแพทย์และการ
 สาธารณสุขที่ได้มาตรฐานสากลและการแพทย์

ทางเลือกใหม่ที่ชาวต่างชาติให้ความสนใจกันเป็นอย่างมาก ศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ประเทศไทยอยู่ศูนย์กลางทำให้เหมาะในการเดินทางไปท่องเที่ยวยังประเทศเพื่อนบ้านต่างๆและเป็นศูนย์กลางการบินนานาชาติ(ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์, 2557) ดังนั้นการลงทุนที่ปักแบบระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติด้วยหลังเกษียณในจังหวัดระนองจึงควรแก่การลงทุน

เอกสารอ้างอิง

กรมการกงสุล. การตรวจลงตราสำหรับคนต่างชาติที่อายุ50ปีขึ้นไปเข้ามาเพื่อพักผ่อนโดยพำนักได้1ปี (Non-Immigrant Visa“O-A”LongStay)[ออนไลน์] 2557[อ้างเมื่อ 27 กรกฎาคม 2557]. จาก <http://www.consular.go.th/main/th/services/1287/19769>

กรมการท่องเที่ยว.รายชื่อสถานประกอบการที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทโรงแรมรีสอร์ทที่ได้รับการรับรองมาตรฐานประจำปี. [ออนไลน์]2557[อ้างเมื่อ 1กันยายน 2557]. จาก <http://www.tourism.go.th/2014/th/servicecodev/index.php?ItemID=&page=1>

จรินทร์ เทศวานิช. เงินการตลาดเงินและสถาบันการเงิน (ฉบับปรับปรุงและเพิ่มเติม). กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น; 2547.

ชมพูนุท พรหมภักดี. การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประเทศไทย. สำนักวิชาการสำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา 16,3 (สิงหาคม): 10-12; 2556.

ชูชีพพิพัฒนคีติ. เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ. พิมพ์ครั้งที่4. กรุงเทพฯ:

ภาควิชาเศรษฐศาสตร์คณะเศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์; 2544.

ลภัสรดา วลัยกมลลศ. การเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุ. การประชุมภาคใหญ่วิชาการครั้งที่ 4; พฤษภาคม 2556.

คณะกรรมการบริหารงานกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ. แผนพัฒนากลุ่มจังหวัดภาคใต้ฝั่งอันดามัน (ระนอง พังงา ภูเก็ต กระบี่ ตรัง) พ.ศ.2557-2560 (ฉบับ ทบทวน). สำนักบริหารยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัดภาคใต้ฝั่งอันดามัน; 2555.

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ธุรกิจบริการ ผู้สูงอายุ...กับโอกาสของผู้ประกอบการไทย[ออนไลน์]2557[อ้างเมื่อ 1 กรกฎาคม 2557]. จาก http://www.scbeic.com/THA/document/topic_macro_moneybanking_20140616/

อัจฉราวรรณ งามญาณ และณัฐวัชร เผ่าภู. ผู้สูงอายุไทย:การเตรียมการด้านการเงินและลักษณะบ้านพักหลังเกษียณที่ต้องการวารสารบริหารธุรกิจปีที่ 35 ฉบับที่ 25; 2555.

Toyota,Mika.TheEmerging Transnational RetirementIndustryinSoutheastAsiaInternationalJournalofSociologyandSocialPolicy.2012; 32(11).