

Paradise Resort

ข้อมูลธุรกิจ

สถานที่ตั้ง 22 หมู่ที่ 5 ถนน เลียบเมือง เขาค้อ เขาค้อ เพชรบูรณ์ 67270

โทรศัพท์ 056-243587

โทรสาร 056-243588

อีเมล sales@paradizeresort.com

เว็บไซต์ www.paradizeresort.com

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร.....	3
1. ข้อมูลเบื้องต้น.....	4
1.1 ข้อมูลธุรกิจ	4
1.2 สินค้า/บริการ.....	5
1.3 ทรัพย์สิน.....	6
1.4 บุคลากร	7
1.5 ช่องทางการจัดจำหน่าย	8
1.6 ผู้ร่วมลงทุน	9
2. การวิเคราะห์ปัจจัยทางธุรกิจ	10
2.1 ปัจจัยการตลาด	10
2.2 ปัจจัยภายนอก	10
2.3 ปัจจัยภายใน.....	11
3. กลยุทธ์	12
3.1 ความเป็นไปได้ทางธุรกิจ	12
3.2 วิสัยทัศน์.....	13
3.3 พันธกิจ	13
3.4 จัดทำแผนงานระดับกลยุทธ์	14
4. แผนการเงิน.....	17
4.1 ดอกเบี้ยและเครดิต	17
4.2 ประมาณการลงทุน	18
4.3 อัตราค่าเสื่อม.....	19
4.4 ดอกเบี้ยเงินกู้.....	21
4.5 ประมาณการยอดขาย.....	22
4.6 ต้นทุนคงที่	23
4.7 ต้นทุนแปรผัน.....	25
4.8 ประมาณการกำไรขาดทุน.....	26
4.9 ประมาณการกระแสเงินสด.....	27
4.10 ประมาณการงบดุล.....	29
4.11 ประมาณการจุดคุ้มทุน	31
4.12 ประมาณการระยะเวลาคืนทุน	32
4.13 ความคุ้มค่าการลงทุน.....	33
4.14 อัตราส่วนทางการเงิน.....	34
5. วิเคราะห์ความเสี่ยง	35

บทสรุปผู้บริหาร

วัตถุประสงค์ของแผนธุรกิจ

เพื่อขอรับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน

แผนธุรกิจฉบับนี้นำเสนอต่อ

ธนาคารไทยพาณิชย์

Paradize Resort เป็นธุรกิจประเภทธุรกิจบริการ มีให้บริการ ภายใต้ตราสินค้า Paradize Resort เป็นผลิตภัณฑ์/บริการหลักของธุรกิจ ก่อตั้งเมื่อ 2559 ดำเนินการมาแล้วเป็นเวลา 1 ปี ปัจจุบันมีที่ตั้งอยู่ ณ 22 หมู่ที่ 5 ถนนเสียบเมือง เขาค้อ เขาค้อ เพชรบูรณ์ 67270 โทรศัพท์ 056-243587 โทรสาร 056-243588 อีเมล sales@paradizeresort.com เว็บไซต์ www.paradizeresort.com

ณ ปัจจุบัน Paradize Resort บริหารจัดการโดย นาง รสจนา มหาทรัพย์ และทีมบริหาร รายละเอียดดังปรากฏในแผนธุรกิจฉบับนี้

เมื่อพิจารณาจากความเป็นไปได้ทางธุรกิจแล้ว มียอดขายรวม 10 ปี ประมาณ 381,461,269 บาท โดยมีจุดคุ้มทุนในแต่ละปี เท่ากับ (82.89% ปี 1), (83.68% ปี 2), (77.72% ปี 3), (72.42% ปี 4), (67.67% ปี 5), (63.40% ปี 6), (59.54% ปี 7), (56.05% ปี 8), (52.87% ปี 9), ตามลำดับ Paradise Resort มีระยะเวลาคืนทุนภายใน ปีที่ 7 (2565) ณ สิ้นปีที่ 10 มีกระแสเงินสด จำนวน 45,514,426 บาท โดยมีค่า IRR = 16%, ค่า PV = 69,100,954.68 และ NPV = 24,850,954.68 สำหรับรายละเอียดอื่นๆ กรุณาดูรายละเอียดในบทต่างๆ ของแผนธุรกิจฉบับนี้

1. ข้อมูลเบื้องต้น

1.1 ข้อมูลธุรกิจ

ชื่อเจ้าของธุรกิจ นาง รสจนา มหาทรัพย์

ชื่อธุรกิจ Paradise Resort

ปีที่ก่อตั้ง 2559 ระยะเวลาดำเนินการที่ผ่านมา 1 ปี

สถานที่ตั้ง 22 หมู่ที่ 5 ถนน เลียบเมือง เขาค้อ เขาค้อ เพชรบูรณ์ 67270

โทรศัพท์ 056-243587

โทรสาร 056-243588

อีเมล sales@paradizeresort.com

เว็บไซต์ www.paradizeresort.com

ประเภทธุรกิจ ธุรกิจบริการ

รูปแบบธุรกิจ บริษัท

ประเภทสินค้าและบริการ ให้บริการ

ชื่อตราสัญลักษณ์ (แบรนด์) ของสินค้าและบริการ Paradise Resort

วัตถุประสงค์ของแผนธุรกิจ

เพื่อขอรับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน

แผนธุรกิจฉบับนี้นำเสนอต่อ

ธนาคารไทยพาณิชย์

1.2 สินค้า/บริการ

สินค้า/บริการ (1)



ชื่อสินค้า	ห้องพักสไตล์รีสอร์ท
จุดเด่น	บรรยากาศที่เป็นธรรมชาติ แต่มีความสะดวกพร้อม
ประโยชน์	พักผ่อนในบรรยากาศของธรรมชาติ หลีกหนีจากความวุ่นวายของสังคมเมือง

ลักษณะข้อมูล	รายละเอียดข้อมูล
ชื่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ลูกค้าที่ต้องการมาพักผ่อนในบรรยากาศธรรมชาติ
ประเภท	กลุ่มลูกค้าผู้บริโภคร
รายละเอียดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	
- เพศ	เพศชาย, เพศหญิง, เพศอื่นๆ
- ช่วงอายุ	21 ถึง 30 ปี, 41 ถึง 50 ปี
- สถานภาพ	โสด, สมรส, หย่าร้าง
- อาชีพ	ผู้ประกอบการอาชีพต่างๆ และ นักธุรกิจ
- รายได้ต่อเดือน	มากกว่า 20,000 บาท
- ขนาดครอบครัว	2 คน, 3-5 คน
- ระดับการศึกษา	ประกาศนียบัตรวิชาชีพ, ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง,ปริญญาตรี, ปริญญาโท, ปริญญาเอก
- ศาสนา	ทุกศาสนา
- ภูมิลำเนา	
- ในประเทศ	กรุงเทพฯ และปริมณฑล, ภาคเหนือ, ภาคกลาง
- ต่างประเทศ	ทวีปเอเชีย

1.3 ชัฟฟลายเออร์

รูป	ชื่อ	โทรศัพท์	อีเมล	วัตถุดิบ/สินค้า
	Supplier วัตถุดิบในการประกอบอาหาร			



1.4 บุคลากร

รูป	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	เงินเดือน
	นาง รมณเฑดี ศรีสิงห์	ผู้จัดการ	25,000
	นางสาว มยรี ขาญการตลาด	ฝ่ายการตลาด	20,000
	นางสาว ฤดี รมยาณี	ฝ่ายบริการ	20,000

1.5 ช่องทางการจัดจำหน่าย

ลำดับ	ช่องทาง	รายละเอียด
1	Paradize Resort	สำหรับลูกค้าขารมาติดต่อโดยตรงที่ Resort
2	www.paradizeresort.com	สำหรับลูกค้าที่ต้องการติดต่อผ่านเว็บไซต์
3	www.agoda.com	สำหรับลูกค้าที่ติดต่อทางอินเทอร์เน็ตทั้งในประเทศ และ ในเอเชีย

1.6 ผู้ร่วมลงทุน

รูป	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนหุ้น(บาท)	จำนวนหุ้น(%)
	นาย ประจักษ์ ศรีสิงห์	0	80
	นาง รมณฤดี ศรีสิงห์	0	20

2. การวิเคราะห์ปัจจัยทางธุรกิจ

2.1 ปัจจัยการตลาด

คำถาม/เหตุผล	ระดับความเกื้อกูล
คำถาม : มีความยากมากหรือน้อยเพียงใด ที่ผู้อื่น หรือ คู่แข่งคิดที่ริเริ่มทำธุรกิจแบบที่ท่าน เหตุผล : ปัจจุบันมีพื้นที่เหลือน้อยสำหรับทำธุรกิจประเภทนี้ เนื่องจากมีกฎหมายควบคุม	มาก (4)
คำถาม : มีความเป็นไปได้มากหรือน้อยเพียงใดที่คู่แข่งที่มีอยู่เดิมจะสามารถเป็นพันธมิตรในการทำธุรกิจกับท่าน เหตุผล : อาจเป็นพันธมิตรกันเพื่อต่อรองกับ Supplier	ปานกลาง (3)
คำถาม : มีความเป็นไปได้มากหรือน้อยเพียงใด ที่สินค้าของท่านจะเข้าถึงลูกค้าได้มากกว่าคู่แข่งของท่าน เหตุผล : ลูกค้าสามารถเข้าถึงทุกๆ รีสอร์ท หรือ โรงแรมในพื้นที่เขาต่อได้ไม่แตกต่างกันนัก โดยเฉพาะการจองผ่านอินเทอร์เน็ต เช่น agoda.com	ปานกลาง (3)
คำถาม : ธุรกิจของท่านเป็นอิสระต่อการพึ่งพาที่มีต่อซัพพลายเออร์มากหรือน้อยเพียงใด เหตุผล : มีตัวเลือกในการซื้อวัตถุดิบ/ผลิตภัณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจรีสอร์ทค่อนข้างมาก	มาก (4)
คำถาม : อัตราการเติบโตของอุตสาหกรรม หรือ ตลาด ที่ท่านกำลังดำเนินธุรกิจอยู่นั้น มีอัตราการเติบโตมากหรือน้อยเพียงใด เหตุผล : ปัจจุบันแหล่งท่องเที่ยวในประเทศไทย เป็นนิยมค่อนข้างมาก	มาก (4)

2.2 ปัจจัยภายนอก

คำถาม/เหตุผล	ระดับความเกื้อกูล
คำถาม : 'เสถียรภาพการเมือง' เกื้อกูลต่อการดำเนินธุรกิจของท่านมากหรือน้อยเพียงใด เหตุผล : มีผลบ้าง หากบ้านเมืองมีวิกฤต	ปานกลาง (3)
คำถาม : 'สภาวะเศรษฐกิจ' เกื้อกูลต่อการดำเนินธุรกิจของท่านมากหรือน้อยเพียงใด เหตุผล : หากเศรษฐกิจดี คนจะท่องเที่ยวมาก ทั้งคนไทย และคนในเอเชีย เช่น นักท่องเที่ยวจีน	มาก (4)
คำถาม : 'กระแสความต้องการ/ความคิดของผู้คน ยกตัวอย่างเช่น กระแสรักสุขภาพ และกระแสอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของท่าน' เกื้อกูลต่อการดำเนินธุรกิจของท่านมากหรือน้อยเพียงใด เหตุผล : กระแส "ใกล้ชิดธรรมชาติ" มีผลมากต่อพฤติกรรมในการท่องเที่ยว และเลือกสถานที่พัก	มาก (4)
คำถาม : 'ความก้าวหน้าทางวิทยาศาสตร์/เทคโนโลยี ยกตัวอย่างเช่น เทคโนโลยีสารสนเทศหรืออื่นๆ' เกื้อกูลต่อการดำเนินธุรกิจของท่านมากหรือน้อยเพียงใด เหตุผล : ธุรกิจรีสอร์ทเป็นเรื่องของการบริการ เทคโนโลยีมีส่วนบ้าง แต่ไม่มาก	ปานกลาง (3)

2.3 ปัจจัยภายใน

คำถาม/เหตุผล	ระดับความเกื้อกูล
<p>คำถาม : 'การแข่งขันโดยเน้นการแข่งขันในเรื่องราคา สินค้าหรือบริการ ให้ต่ำกว่าคู่แข่ง' ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของท่านมากน้อยเพียงใด เมื่อเทียบกับคู่แข่งของท่าน</p> <p>เหตุผล : การแข่งขันในเรื่องราคา มีแต่ผลเสีย ทั้งเรา และคู่แข่ง</p>	น้อยที่สุด (1)
<p>คำถาม : 'การแข่งขันโดยเน้นการแข่งขันในเรื่องคุณภาพ สินค้าหรือบริการ ให้เหนือกว่าคู่แข่ง' ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของท่านมากน้อยเพียงใด เมื่อเทียบกับคู่แข่งของท่าน</p> <p>เหตุผล : เน้นการสร้างทีมงานการตลาด การบริการ และบุคลากรให้มี Service Mind และเน้นเรื่องมาตรฐานคุณภาพในระดับสากล</p>	มาก (4)
<p>คำถาม : 'การแข่งขันโดยเน้นการแข่งขันในเรื่องบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า เช่น บริการก่อนการขาย บริการระหว่างการขาย หรือ การบริการหลังการขาย ให้เหนือกว่าคู่แข่ง' ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของท่านมากน้อยเพียงใด เมื่อเทียบกับคู่แข่งของท่าน</p> <p>เหตุผล : การรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า จะทำให้ลูกค้าเกิดความภักดีต่อตราสินค้า และกลับมาพักอีกในอนาคต</p>	มาก (4)
<p>คำถาม : 'การแข่งขันโดยเน้นการแข่งขันในความเฉพาะเจาะจงของสินค้าหรือบริการ เช่น ต้องมีเทคโนโลยีพิเศษในการผลิตหรือให้บริการ ทั้งนี้เพื่อให้สินค้าหรือบริการของท่านมีความพิเศษเหนือกว่าคู่แข่ง' ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของท่านมากน้อยเพียงใด เมื่อเทียบกับคู่แข่งของท่าน</p> <p>เหตุผล : เทคโนโลยีมีผลในระดับหนึ่ง ปัจจัยแห่งความสำเร็จคือการบริการ ภายใต Service Mind และมาตรฐานสากล</p>	น้อย (2)

3. กลยุทธ์

3.1 ความเป็นไปได้ทางธุรกิจ



จากการประเมินผลความเป็นไปได้ในการทำธุรกิจ โดยวิเคราะห์จาก ความน่าสนใจของธุรกิจ, บัญชีความเสี่ยง, ความสามารถในการแข่งขัน ธุรกิจมีความเป็นไปได้อยู่ที่ระดับ

7/9

เนื่องจากความน่าสนใจของธุรกิจ/อุตสาหกรรมอยู่ในระดับที่สูงมาก และมีบัญชีเสี่ยงน้อยมาก และด้วยความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจอยู่ในระดับปานกลาง ความเป็นไปได้ของธุรกิจจัดอยู่ในระดับ 'ปานกลาง-สูง'

3.2 วิสัยทัศน์

เป็นบูติก รีสอร์ท ชั้นนำของเขาค้อ

3.3 พันธกิจ

ให้บริการที่พักสไตล์บูติก รีสอร์ท ด้วย **Service Mind** ภายใต้คุณภาพระดับสากล เพื่อให้ผู้รับบริการได้รับความผ่อนคลายและมีความสุข

3.4 จัดทำแผนงานระดับกลยุทธ์

กลยุทธ์ด้านการตลาด

ผู้รับผิดชอบแผนกลยุทธ์ด้านการตลาด : นางสาว มยุรี ชาญการตลาด

วัตถุประสงค์	เป้าหมาย
เพื่อสร้างฐานลูกค้าและรายได้ให้เป็นไปตามเป้าหมาย	ไม่น้อยกว่า 90% ของประมาณการยอดขาย

ประมาณการ งาน/กิจกรรม

งาน/กิจกรรม	ประเภทต้นทุน	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ค่าใช้จ่ายทั่วไป	คงที่	123,600	127,308	131,127	135,061	139,113	143,286	147,585	152,012	156,573	161,270
ค่าลูกจ้างฝ่ายการตลาด	คงที่	126,000	132,300	138,915	145,861	153,154	160,811	168,852	177,295	186,159	195,467
ค่าโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ	แปรผัน	1,250,000	1,312,500	1,443,750	1,588,125	1,746,938	1,921,631	2,113,794	2,325,174	2,557,691	2,813,460
ค่านายหน้า	แปรผัน	3,750,000	3,937,500	4,331,250	4,764,375	5,240,813	5,764,894	6,341,383	6,975,521	7,673,074	8,440,381

กลยุทธ์ด้านการบริหารจัดการ

ผู้รับผิดชอบแผนกลยุทธ์ด้านการบริหารจัดการ : นาง รมณฤดี ศรีสิงห์

วัตถุประสงค์	เป้าหมาย
เพื่อให้การดำเนินการของรีสอร์ทในแต่ละด้านเป็นไปตามเป้าหมาย	บรรลุเป้าหมาย 100% ตามที่กำหนดไว้ในเป้าหมายของแต่ละด้าน

ประมาณการ งาน/กิจกรรม

งาน/กิจกรรม	ประเภทต้นทุน	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ค่าใช้จ่ายทั่วไป	คงที่	247,200	254,616	262,254	270,122	278,226	286,573	295,170	304,025	313,146	322,540
ค่าลูกจ้างทั่วไป	คงที่	756,000	793,800	833,490	875,165	918,923	964,869	1,013,112	1,063,768	1,116,956	1,172,804

กลยุทธ์ด้าน IT
ประมาณการ งาน/กิจกรรม

งาน/กิจกรรม	ประเภท ต้นทุน	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ค่าดูแลเว็บไซต์ และ อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ เว็บไซต์	คงที่	37,080	38,192	39,338	40,518	41,734	42,986	44,275	45,604	46,972	48,381
ค่าอินเทอร์เน็ต	คงที่	12,360	12,731	13,113	13,506	13,911	14,329	14,758	15,201	15,657	16,127
ค่าดูแลระบบ คอมพิวเตอร์	คงที่	37,080	38,192	39,338	40,518	41,734	42,986	44,275	45,604	46,972	48,381

กลยุทธ์ด้านการบริการ

ผู้รับผิดชอบแผนกลยุทธ์ด้านการบริการ : นางสาว ฤดี รมยาณี

วัตถุประสงค์	เป้าหมาย
เพื่อให้การบริการเป็นไปตามมาตรฐานและสร้างความ พึงพอใจให้กับลูกค้า	ระดับความพึงพอใจของลูกค้าอยู่ในระดับมากขึ้นไป

ประมาณการ งาน/กิจกรรม

งาน/ กิจกรรม	ประเภ ท ต้นทุน	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ค่าใช้จ่าย ทั่วไป	คงที่	370,800	381,924	393,382	405,183	417,339	429,859	442,755	456,037	469,718	483,810
ค่า ลูกจ้าง ในสวน ของ บริการ	คงที่	1,890,000	1,984,500	2,083,725	2,187,911	2,297,307	2,412,172	2,532,781	2,659,420	2,792,391	2,932,010
ค่าใช้จ่าย เรื่อง วัตถุดิบ เช่น อาหาร สด และ อื่นๆ	แปรผัน	10,000,000	10,500,000	11,550,000	12,705,000	13,975,500	15,373,050	16,910,355	18,601,391	20,461,530	22,507,683

กลยุทธ์ด้านทรัพยากรมนุษย์

ผู้รับผิดชอบแผนกลยุทธ์ด้านทรัพยากรมนุษย์ : นาง รมณฤดี ศรีสิงห์

วัตถุประสงค์	เป้าหมาย
เพื่อสร้างทักษะของบุคลากรในด้านต่างๆ ให้เป็นไปตามมาตรฐาน และมี Service Mind	บุคลากรต้องผ่านการอบรมในหลักสูตรที่จำเป็นอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ประมาณการ งาน/กิจกรรม

งาน/กิจกรรม	ประเภทต้นทุน	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สัมมนาประจำปี	คงที่	12,240	12,485	12,734	12,989	13,249	13,514	13,784	14,060	14,341	14,628
อบรมหลักสูตรต่างๆ ให้กับบุคลากร	คงที่	61,800	63,654	65,564	67,531	69,556	71,643	73,792	76,006	78,286	80,635

4. แผนการเงิน

4.1 ดอกเบี้ยและเครดิต

เครดิตเจ้าหนี้	0.5% เดือน
เครดิตลูกหนี้	0.1% เดือน
ผลตอบแทนที่ต้องการ	15.0%

ดอกเบี้ยระยะยาว

ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
3%	3%	5%	5%	5%	5%	6%	6%	6%	6%

ดอกเบี้ยระยะสั้น

ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

4.2 ประมาณการลงทุน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

	ส่วนของผู้ถือหุ้น	สถาบันการเงิน/อื่นๆ	ค่าเสื่อม (%)
ที่ดิน	5,000,000	0	1
เครื่องมือ/เครื่องใช้ต่างๆ	2,000,000	0	20
รถกระบะใช้งานทั่วไป	200,000	700,000	20
รถจักรยานยนต์ใช้งานทั่วไป 3 คัน	150,000	0	20
สิ่งก่อสร้างต่างๆ เช่น รั้ว สอร์ท และอื่นๆ	5,000,000	30,000,000	2
ระบบคอมพิวเตอร์	200,000	0	20

สินทรัพย์หมุนเวียน

	ส่วนของผู้ถือหุ้น	สถาบันการเงิน/อื่นๆ
เงินสด และเงินฝากธนาคาร	500,000	500,000

4.3 อัตราค่าเสื่อม

รายละเอียด	มูลค่า ณ ปีแรก	อัตราค่าเสื่อม (%)	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ที่ดิน	5,000,000	1	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
มูลค่าตามบัญชี	0		4,950,000	4,900,000	4,850,000	4,800,000	4,750,000	4,700,000	4,650,000	4,600,000	4,550,000	4,500,000
เครื่องมือ/เครื่องใช้ต่างๆ	2,000,000	20	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	0	0	0	0	0
มูลค่าตามบัญชี	0		1,600,000	1,200,000	800,000	400,000	0	0	0	0	0	0
รถกะบะใช้งานทั่วไป	900,000	20	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	0	0	0	0	0
มูลค่าตามบัญชี	0		720,000	540,000	360,000	180,000	0	0	0	0	0	0
รถจักรยานยนต์ใช้งานทั่วไป 3 คัน	150,000	20	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	0	0	0	0	0
มูลค่าตามบัญชี	0		120,000	90,000	60,000	30,000	0	0	0	0	0	0
สิ่งก่อสร้างต่างๆ เช่น รั้ว ส้วม และอื่นๆ	35,000,000	2	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000
มูลค่าตามบัญชี	0		34,300,000	33,600,000	32,900,000	32,200,000	31,500,000	30,800,000	30,100,000	29,400,000	28,700,000	28,000,000

ระบบคอมพิวเตอร์	200,000	20	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	0	0	0	0	0
มูลค่าตามบัญชี	0		160,000	120,000	80,000	40,000	0	0	0	0	0	0
รวมค่าเสื่อม	0		1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000
รวมมูลค่าตามบัญชี	0		41,850,000	40,450,000	39,050,000	37,650,000	36,250,000	35,500,000	34,750,000	34,000,000	33,250,000	32,500,000

4.4 ดอกเบี้ยเงินกู้

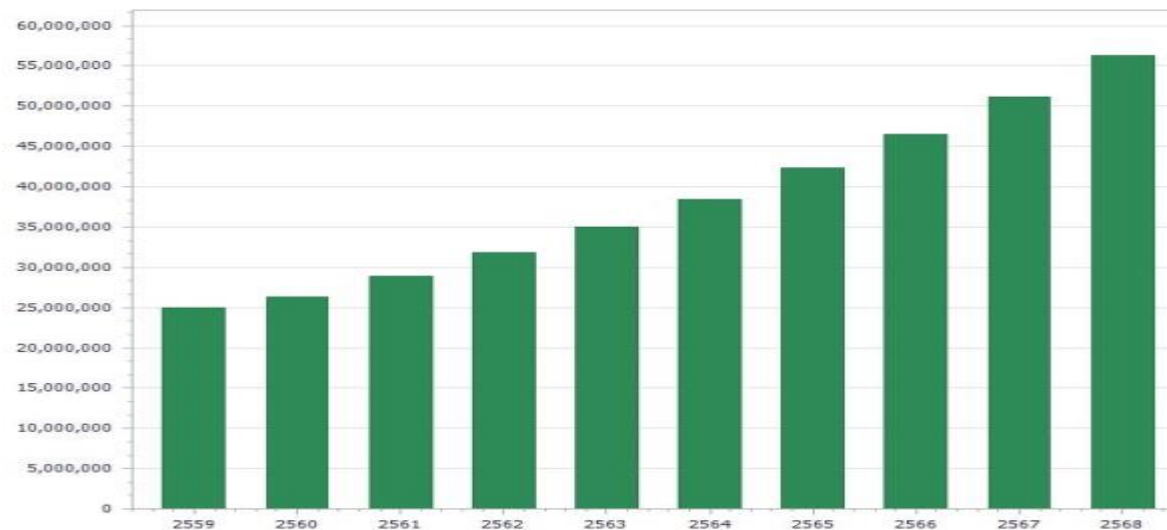
หนี้สินระยะยาว

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
หนี้สินระยะยาวทั้งหมด	30,700,000	27,630,000	24,560,000	21,490,000	18,420,000	15,350,000	12,280,000	9,210,000	6,140,000	3,070,000
เงินต้น	3,070,000	3,070,000	3,070,000	3,070,000	3,070,000	3,070,000	3,070,000	3,070,000	3,070,000	3,070,000
ดอกเบี้ย	921,000	828,900	1,228,000	1,074,500	921,000	767,500	736,800	552,600	368,400	184,200
ชำระเงินทั้งหมด	3,991,000	3,898,900	4,298,000	4,144,500	3,991,000	3,837,500	3,806,800	3,622,600	3,438,400	3,254,200
คงเหลือ	27,630,000	24,560,000	21,490,000	18,420,000	15,350,000	12,280,000	9,210,000	6,140,000	3,070,000	0

หนี้สินระยะสั้น

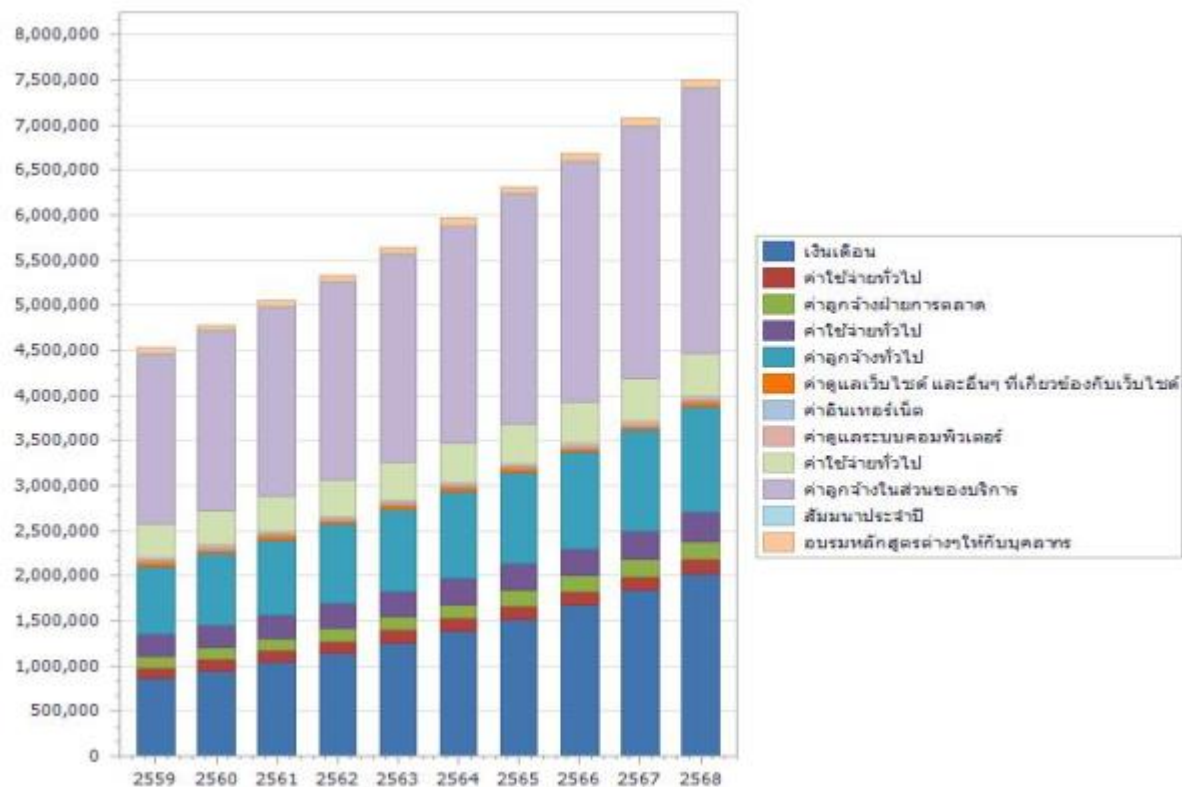
	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
หนี้สินระยะสั้นทั้งหมด	500,000	450,000	400,000	350,000	300,000	250,000	200,000	150,000	100,000	50,000
เงินต้น	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
ดอกเบี้ย	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
ชำระเงินทั้งหมด	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000
คงเหลือ	450,000	400,000	350,000	300,000	250,000	200,000	150,000	100,000	50,000	0

4.5 ประมาณการยอดขาย



ปี	ยอดขาย	อัตราการเติบโต (%)
2559	25,000,000	5
2560	26,250,000	10
2561	28,875,000	10
2562	31,762,500	10
2563	34,938,750	10
2564	38,432,625	10
2565	42,275,888	10
2566	46,503,476	10
2567	51,153,824	10
2568	56,269,206	10

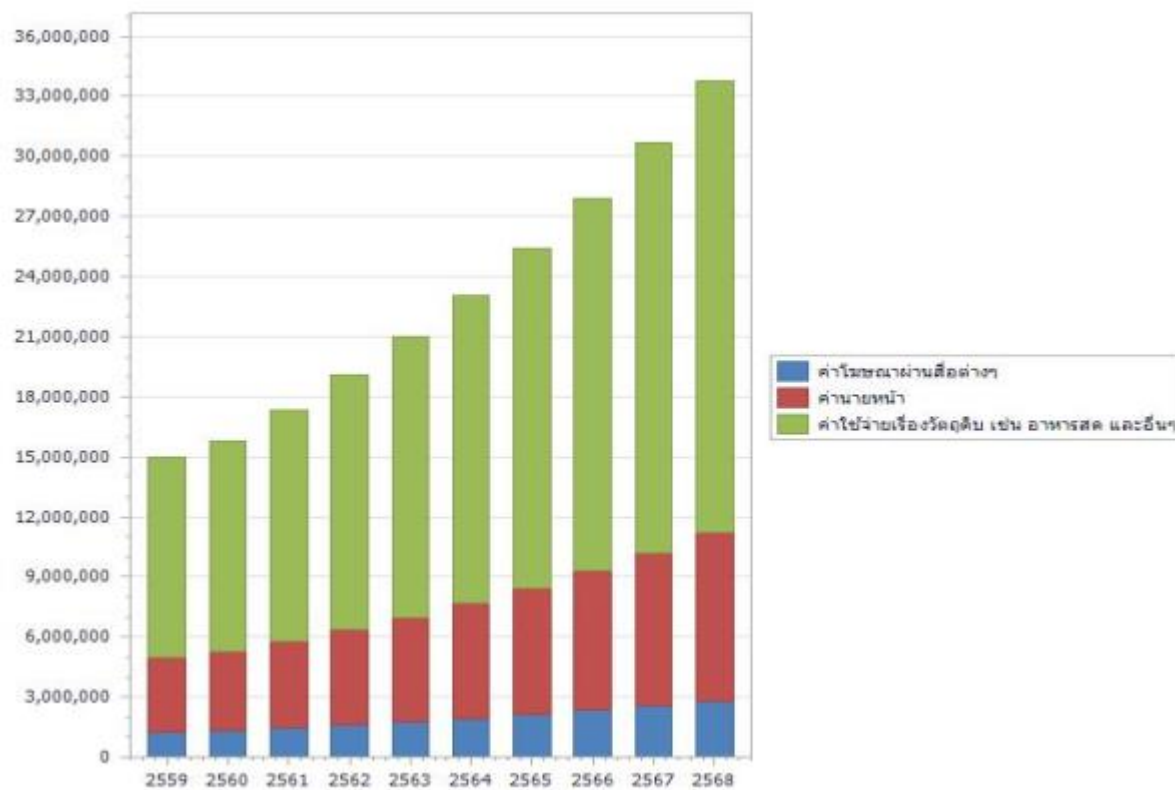
4.6 ต้นทุนคงที่



รายการ	ต่อเดือน	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
เงินเดือน	65,000	858,000	943,800	1,038,180	1,141,998	1,256,198	1,381,818	1,519,999	1,671,999	1,839,199	2,023,119
ค่าใช้จ่ายทั่วไป	10,000	123,600	127,308	131,127	135,061	139,113	143,286	147,585	152,012	156,573	161,270
ค่าลูกจ้างฝ่ายการตลาด	10,000	126,000	132,300	138,915	145,861	153,154	160,811	168,852	177,295	186,159	195,467

ค่าใช้จ่ายทั่วไป	20,000	247,200	254,616	262,254	270,122	278,226	286,573	295,170	304,025	313,146	322,540
ค่าลูกจ้างทั่วไป	60,000	756,000	793,800	833,490	875,165	918,923	964,869	1,013,112	1,063,768	1,116,956	1,172,804
ค่าดูแลเว็บไซต์ และอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับเว็บไซต์	3,000	37,080	38,192	39,338	40,518	41,734	42,986	44,275	45,604	46,972	48,381
ค่าอินเทอร์เน็ต	1,000	12,360	12,731	13,113	13,506	13,911	14,329	14,758	15,201	15,657	16,127
ค่าดูแลระบบ คอมพิวเตอร์	3,000	37,080	38,192	39,338	40,518	41,734	42,986	44,275	45,604	46,972	48,381
ค่าใช้จ่ายทั่วไป	30,000	370,800	381,924	393,382	405,183	417,339	429,859	442,755	456,037	469,718	483,810
ค่าลูกจ้างใน ส่วน ของบริการ	150,000	1,890,000	1,984,500	2,083,725	2,187,911	2,297,307	2,412,172	2,532,781	2,659,420	2,792,391	2,932,010
สัมมนาประจำปี	1,000	12,240	12,485	12,734	12,989	13,249	13,514	13,784	14,060	14,341	14,628
อบรมหลักสูตร ต่างๆให้กับ บุคลากร	5,000	61,800	63,654	65,564	67,531	69,556	71,643	73,792	76,006	78,286	80,635

4.7 ต้นทุนแปรผัน

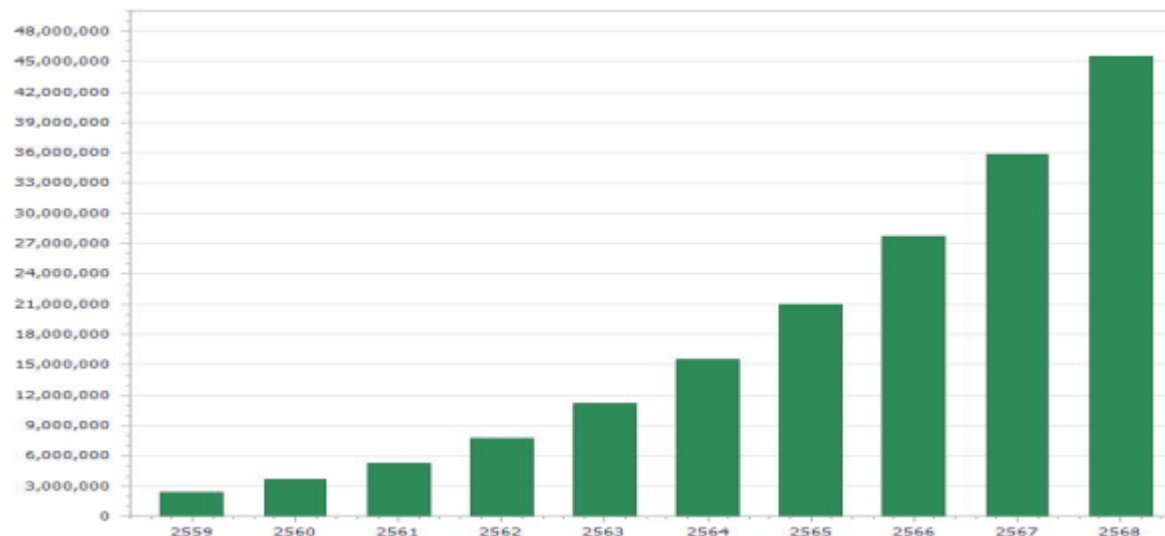


รายการ	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ค่าโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ	1,250,000	1,312,500	1,443,750	1,588,125	1,746,938	1,921,631	2,113,794	2,325,174	2,557,691	2,813,460
ค่านายหน้า	3,750,000	3,937,500	4,331,250	4,764,375	5,240,813	5,764,894	6,341,383	6,975,521	7,673,074	8,440,381
ค่าใช้จ่ายเรื่องวัตถุดิบ เช่น อาหารสด และอื่นๆ	10,000,000	10,500,000	11,550,000	12,705,000	13,975,500	15,373,050	16,910,355	18,601,391	20,461,530	22,507,683

4.8 ประมาณการกำไรขาดทุน

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ยอดขาย	25,000,000	26,250,000	28,875,000	31,762,500	34,938,750	38,432,625	42,275,888	46,503,476	51,153,824	56,269,206
ลบ ต้นทุนแปรผัน	15,000,000	15,750,000	17,325,000	19,057,500	20,963,250	23,059,575	25,365,533	27,902,086	30,692,294	33,761,524
กำไร/ขาดทุนขั้นต้น	10,000,000	10,500,000	11,550,000	12,705,000	13,975,500	15,373,050	16,910,355	18,601,391	20,461,530	22,507,683
ลบ ต้นทุนคงที่	4,532,160	4,783,502	5,051,161	5,336,363	5,640,443	5,964,845	6,311,140	6,681,031	7,076,371	7,499,173
กำไร/ขาดทุนจากการดำเนินงาน	5,467,840	5,716,498	6,498,839	7,368,637	8,335,057	9,408,205	10,599,215	11,920,360	13,385,159	15,008,510
ลบ ค่าเสื่อมราคา	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000
ลบ ดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว	921,000	828,900	1,228,000	1,074,500	921,000	767,500	736,800	552,600	368,400	184,200
ลบ ดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
กำไรก่อนหักภาษี	3,141,840	3,482,598	3,865,839	4,889,137	6,009,057	7,885,705	9,107,415	10,612,760	12,261,759	14,069,310
อัตราภาษี(%)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	471,276	522,390	579,876	733,371	901,359	1,182,856	1,366,112	1,591,914	1,839,264	2,110,396
กำไร/ขาดทุนสุทธิ	2,670,564	2,960,208	3,285,963	4,155,766	5,107,699	6,702,849	7,741,303	9,020,846	10,422,495	11,958,913
กำไรขาดทุนสะสม	2,670,564	5,630,772	8,916,735	13,072,502	18,180,200	24,883,049	32,624,352	41,645,198	52,067,693	64,026,606

4.9 ประมาณการกระแสเงินสด



	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
เงินสดจากการขาย	24,791,667	26,239,583	28,853,125	31,738,438	34,912,281	38,403,509	42,243,860	46,468,246	51,115,071	56,226,578
จ่ายหนี้เจ้าหนี้	14,375,000	15,718,750	17,259,375	18,985,313	20,883,844	22,972,228	25,269,451	27,796,396	30,576,036	33,633,639
กำไร/ขาดทุนขั้นต้น	10,416,667	10,520,833	11,593,750	12,753,125	14,028,438	15,431,281	16,974,409	18,671,850	20,539,035	22,592,939
ลบ ต้นทุนคงที่	4,532,160	4,783,502	5,051,161	5,336,363	5,640,443	5,964,845	6,311,140	6,681,031	7,076,371	7,499,173
กำไร/ขาดทุนจากการดำเนินงาน	5,884,507	5,737,331	6,542,589	7,416,762	8,387,995	9,466,436	10,663,270	11,990,819	13,462,665	15,093,766
ลบ เงินกู้ระยะยาว (ต้น+ ดอกเบี้ย)	3,991,000	3,898,900	4,298,000	4,144,500	3,991,000	3,837,500	3,806,800	3,622,600	3,438,400	3,254,200

ลบ เงินกู้ระยะสั้น (ต้น+ดอกเบียด)	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000
กำไรก่อนหัก ภาษี	1,838,507	1,783,431	2,189,589	3,217,262	4,341,995	5,573,936	6,801,470	8,313,219	9,969,265	11,784,566
ภาษีเงินได้นิติ บุคคล	471,276	522,390	579,876	733,371	901,359	1,182,856	1,366,112	1,591,914	1,839,264	2,110,396
กำไร/ขาดทุน สุทธิ	1,367,231	1,261,041	1,609,713	2,483,891	3,440,636	4,391,080	5,435,357	6,721,305	8,130,001	9,674,170
เงินสด	1,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
เงินสดสะสม	2,367,231	3,628,272	5,237,985	7,721,877	11,162,513	15,553,593	20,988,950	27,710,256	35,840,257	45,514,426

4.10 ประมาณการงบดุล

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์										
สินทรัพย์ หมุนเวียน										
- เงินสด และ เงินฝากธนาคาร	2,367,231	3,628,272	5,237,985	7,721,877	11,162,513	15,553,593	20,988,950	27,710,256	35,840,257	45,514,426
- ลูกหนี้การค้า	208,333	218,750	240,625	264,688	291,156	320,272	352,299	387,529	426,282	468,910
รวมสินทรัพย์ หมุนเวียน	2,575,564	3,847,022	5,478,610	7,986,564	11,453,669	15,873,865	21,341,249	28,097,785	36,266,538	45,983,336
สินทรัพย์คงที่										
- ที่ดิน	4,950,000	4,900,000	4,850,000	4,800,000	4,750,000	4,700,000	4,650,000	4,600,000	4,550,000	4,500,000
- เครื่องมือ/ เครื่องใช้ต่างๆ	1,600,000	1,200,000	800,000	400,000	0	0	0	0	0	0
- รถกระบะใช้งาน ทั่วไป	720,000	540,000	360,000	180,000	0	0	0	0	0	0
- รถจักรยานยนต์ ใช้งานทั่วไป 3 คัน	120,000	90,000	60,000	30,000	0	0	0	0	0	0
- สิ่งก่อสร้าง ต่างๆ เช่น รี สอร์ท และอื่นๆ	34,300,000	33,600,000	32,900,000	32,200,000	31,500,000	30,800,000	30,100,000	29,400,000	28,700,000	28,000,000
- ระบบ คอมพิวเตอร์	160,000	120,000	80,000	40,000	0	0	0	0	0	0
รวมสินทรัพย์ คงที่	41,850,000	40,450,000	39,050,000	37,650,000	36,250,000	35,500,000	34,750,000	34,000,000	33,250,000	32,500,000

รวมสินทรัพย์ ทั้งหมด	44,425,564	44,297,022	44,528,610	45,636,564	47,703,669	51,373,865	56,091,249	62,097,785	69,516,538	78,483,336
หนี้สิน										
หนี้สินหมุนเวียน										
- เจ้าหนี้การค้า	625,000	656,250	721,875	794,063	873,469	960,816	1,056,897	1,162,587	1,278,846	1,406,730
- หนี้สิน หมุนเวียนอื่นๆ	450,000	400,000	350,000	300,000	250,000	200,000	150,000	100,000	50,000	0
รวมหนี้สิน หมุนเวียน	1,075,000	1,056,250	1,071,875	1,094,063	1,123,469	1,160,816	1,206,897	1,262,587	1,328,846	1,406,730
- หนี้สินระยะยาว	27,630,000	24,560,000	21,490,000	18,420,000	15,350,000	12,280,000	9,210,000	6,140,000	3,070,000	0
รวมหนี้สิน	28,705,000	25,616,250	22,561,875	19,514,063	16,473,469	13,440,816	10,416,897	7,402,587	4,398,846	1,406,730
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
- ทุนเรือนหุ้น	13,050,000	13,050,000	13,050,000	13,050,000	13,050,000	13,050,000	13,050,000	13,050,000	13,050,000	13,050,000
- กำไรขาดทุน สะสม	0	2,670,564	5,630,772	8,916,735	13,072,502	18,180,200	24,883,049	32,624,352	41,645,198	52,067,693
- กำไรขาดทุน สุทธิ	2,670,564	2,960,208	3,285,963	4,155,766	5,107,699	6,702,849	7,741,303	9,020,846	10,422,495	11,958,913
รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น	15,720,564	18,680,772	21,966,735	26,122,502	31,230,200	37,933,049	45,674,352	54,695,198	65,117,693	77,076,606
รวมหนี้สินและ ส่วนของผู้ถือหุ้น	44,425,564	44,297,022	44,528,610	45,636,564	47,703,669	51,373,865	56,091,249	62,097,785	69,516,538	78,483,336

4.11 ประมาณการจตุคัมทุน

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ยอดขาย	25,000,000	26,250,000	28,875,000	31,762,500	34,938,750	38,432,625	42,275,888	46,503,476	51,153,824	56,269,206
ต้นทุนคงที่	4,532,160	4,783,502	5,051,161	5,336,363	5,640,443	5,964,845	6,311,140	6,681,031	7,076,371	7,499,173
ต้นทุนแปรผัน	15,000,000	15,750,000	17,325,000	19,057,500	20,963,250	23,059,575	25,365,533	27,902,086	30,692,294	33,761,524
รวมต้นทุนคงที่ และแปรผัน	19,532,160	20,533,502	22,376,161	24,393,863	26,603,693	29,024,420	31,676,672	34,583,117	37,768,665	41,260,696
กำไร/ขาดทุน	5,467,840	5,716,498	6,498,839	7,368,637	8,335,057	9,408,205	10,599,215	11,920,360	13,385,159	15,008,510
กำไรส่วนเกิน	10,000,000	10,500,000	11,550,000	12,705,000	13,975,500	15,373,050	16,910,355	18,601,391	20,461,530	22,507,683
อัตรากำไร ส่วนเกิน	.4	.4	.4	.4	.4	.4	.4	.4	.4	.4
จตุคัมทุน	20,721,894	21,965,712	22,442,817	23,002,388	23,643,512	24,366,461	25,172,527	26,063,909	27,043,641	28,115,549
	82.89%	83.68%	77.72%	72.42%	67.67%	63.4%	59.54%	56.05%	52.87%	49.97%

4.12 ประมาณการระยะเวลาคืนทุน

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กำไร/ขาดทุนสุทธิ	2,670,564	2,960,208	3,285,963	4,155,766	5,107,699	6,702,849	7,741,303	9,020,846	10,422,495	11,958,913
ค่าเสื่อมราคา	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000
หนี้สินระยะสั้น	450,000	400,000	350,000	300,000	250,000	200,000	150,000	100,000	50,000	0
เจ้าหนี้การค้า	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000	625,000
ลูกหนี้การค้า	208,333	218,750	240,625	264,688	291,156	320,272	352,299	387,529	426,282	468,910
ยอดรวม	5,353,897	5,603,958	5,901,588	6,745,454	7,673,855	8,598,121	9,618,602	10,883,375	12,273,777	13,802,823
เงินสดสะสม	5,353,897	10,957,855	16,859,444	23,604,897	31,278,752	39,876,873	49,495,475	60,378,850	72,652,627	86,455,450
เงินลงทุน ณ ต้นปี	44,250,000	44,250,000	44,250,000	44,250,000	44,250,000	44,250,000	44,250,000	44,250,000	44,250,000	44,250,000

* คืนทุนในปีที่ 7 (2565)

4.13 ความคุ้มค่าการลงทุน

Year	Net Cash	Salvage Value	Cash Flow	IRR	PV	NPV
2559	5,353,897	41,850,000	47,203,897	.07	43,705,026	-544,974
2560	5,603,958	40,450,000	46,053,958	.08	44,436,768	186,768
2561	5,901,588	39,050,000	44,951,588	.09	45,439,462	1,189,462
2562	6,745,454	37,650,000	44,395,454	.1	47,070,334	2,820,334
2563	7,673,855	36,250,000	43,923,855	.11	49,288,269	5,038,269
2564	8,598,121	35,500,000	44,098,121	.12	52,404,156	8,154,156
2565	9,618,602	34,750,000	44,368,602	.13	55,919,330	11,669,330
2566	10,883,375	34,000,000	44,883,375	.14	59,889,407	15,639,407
2567	12,273,777	33,250,000	45,523,777	.15	64,290,454	20,040,454
2568	13,802,823	32,500,000	46,302,823	.16	69,100,955	24,850,955

4.14 อัตราส่วนทางการเงิน

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
Current Ratio	2.3959	3.6422	5.1112	7.2999	10.1949	13.6748	17.6827	22.2541	27.2918	32.6881
Receivable turnover	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Receivable turnover period	3.0417	3.0417	3.0417	3.0417	3.0417	3.0417	3.0417	3.0417	3.0417	3.0417
ROA	.0601	.0668	.0738	.0911	.1071	.1305	.138	.1453	.1499	.1524
ROE	.1699	.1585	.1496	.1591	.1635	.1767	.1695	.1649	.1601	.1552
Operation income margin	.2187	.2178	.2251	.232	.2386	.2448	.2507	.2563	.2617	.2667
Gross profit margin	.1068	.1128	.1138	.1308	.1462	.1744	.1831	.194	.2037	.2125
Debt ratio	.6461	.5783	.5067	.4276	.3453	.2616	.1857	.1192	.0633	.0179
Debt to equity ratio	2.1172	1.882	1.6467	1.4115	1.1762	.941	.7057	.4705	.2352	-
Interest coverage ratio	5.9369	6.8965	5.2922	6.8577	9.05	12.2582	14.3855	21.5714	36.3332	81.4794

5. วิเคราะห์ความเสี่ยง

ลำดับ	เหตุการณ์ ความเสี่ยง	รูปแบบ ปัจจัย เสี่ยง	รายละเอียด ปัจจัยเสี่ยง	ความ เป็นไปได้	ผลกระทบ/ ระดับ ความ เสียหาย	ระดับ ความ เสี่ยง	มาตรการ ลดความเสี่ยง
1	ขาดพันธมิตรทางธุรกิจที่จะ มาเสริมอำนาจต่อรองกับ Supplier ในพื้นที่ทำธุรกิจ	ภายใน	ขาดคนดูแลรับผิดชอบในเรื่อง นี้ หรือ คนที่ดูแลขาดทักษะ ในการสร้างพันธมิตร	ปาน กลาง(3)	มาก(4)	ปาน กลาง (12)	มอบหมายหน้าที่ในการสร้างพันธมิตร ให้กับฝ่ายการตลาด และฝ่ายการบริการ แล้วเร่งสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ
2	ไม่สามารถเข้าถึงลูกค้าได้ดี เท่าคู่แข่ง	ภายใน	ไม่ใช่ ประโยชน์จาก social network ในการสร้างฐาน ลูกค้า	มาก(4)	มาก(4)	มาก(16)	มอบหมายให้ฝ่ายการตลาดวางแผนการ สร้างฐานลูกค้าด้วย Social Network และเร่งดำเนินการให้เป็นรูปธรรม
3	ยอดขายไม่เป็นไปตาม เป้าหมาย	ภายนอก	1. ความวุ่นวายทางการเมือง 2. สภาพเศรษฐกิจตกต่ำ	มาก(4)	มากที่สุด(5)	มาก(20)	1. เตรียม Cashflow ไว้อย่างน้อย 6 เดือน 2. สร้างฐานลูกค้าใหม่ให้มากที่สุด 3. สร้าง Promotion ที่น่าสนใจ และ ดึงดูดลูกค้า