

การศึกษาแผนการปฏิบัติการ และการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจ
โรงแรมมาตรฐานระดับ 2 ดาว เพื่อนักท่องเที่ยวต่างชาติเชิงสร้างสรรค์
ภายใต้แบรนด์ The Boxtel



สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาการจัดการมหาบัณฑิต
วิทยาลัยการจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล
พ.ศ. 2558

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยมหิดล

สารนิพนธ์

เรื่อง

การศึกษาแผนการปฏิบัติการ และการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจ
โรงแรมมาตรฐานระดับ 2 ดาว เพื่อนักท่องเที่ยวต่างชาติเชิงสร้างสรรค์
ภายใต้แบรนด์ The Boxtel

ได้รับการพิจารณาให้นับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาการจัดการมหาบัณฑิต

วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2558



นางสาวณิชา เขียรทนุกิจ
ผู้วิจัย

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ชนพล วีราสา

Ph.D.

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์

พันธ์ฉัตร เสวตภาณุวงศ์

Ph.D.

ประธานกรรมการสอบสารนิพนธ์

รองศาสตราจารย์อรรณพ ต้นละมัย, Ph.D.

คณบดี

วิทยาลัยการจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล

กิตติชัย ราชมหา

M.Acc.

กรรมการสอบสารนิพนธ์

กิตติกรรมประกาศ

รายงานสารนิพนธ์เรื่อง โรงแรมมาตรฐานระดับ 2 ดาวเพื่อนักท่องเที่ยวต่างชาติเชิงสร้างสรรค์ นี้เสร็จสมบูรณ์ครบถ้วน สามารถบรรลุผลตามเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของวิชา Independent Study ด้วยความกรุณาของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ธนพล วีราสา อาจารย์ที่ปรึกษาโครงการ อาจารย์กฤษกร สุขเวชวารกิจ อาจารย์ตรียุทธ พรหมศิริ ที่กรุณาให้คำปรึกษาแนะนำและชี้แนวทางที่ถูกต้องเหมาะสมสำหรับการทำแผนธุรกิจนี้

ทางคณะผู้จัดทำขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และครอบครัวที่ให้การสนับสนุนและเป็นกำลังใจสำคัญของทางคณะผู้จัดทำ ขอขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้แก่คณะผู้จัดทำ และขอขอบคุณเพื่อนๆ ที่เป็นผู้ให้คำแนะนำแสดงความคิดเห็นและให้กำลังใจกันมาโดยตลอดรวมถึงผู้เกี่ยวข้องคนอื่นๆที่ไม่ได้กล่าวมา ณ ที่นี้

คุณประโยชน์ของแผนธุรกิจฉบับนี้ คณะผู้จัดทำขอมอบแก่ผู้ที่สนใจและเป็นแนวทางให้แก่ผู้สนใจที่จะทำการศึกษาเพิ่มเติมต่อไปได้ในอนาคตและหากมีข้อผิดพลาดประการใด คณะผู้จัดทำขอรับไว้และขออภัยมา ณ ที่นี้

อนรรฆ ศรีนภาสวัสดิ์

บทสรุปผู้บริหาร

The Boxtel ก่อตั้งขึ้นเนื่องจากจากการมองเห็นโอกาสทางธุรกิจในตลาดด้านบริการให้เช่าที่พักชั่วคราวสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ที่มีการเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2553-2557 โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวทวีปเอเชียตะวันออกและยุโรปถือเป็นสัดส่วนอันดับต้นๆของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย นิยมกำหนดการท่องเที่ยวด้วยตนเอง อีกทั้งชื่นชอบการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์ ซึ่งเป็นลักษณะของนักท่องเที่ยวที่ชอบท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ เรียนรู้วัฒนธรรม วิถีชีวิตในสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ

The Boxtel จึงได้ก่อตั้งขึ้นเป็นธุรกิจให้บริการที่พักแรมชั่วคราวและอาหารเช้าพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ตามมาตรฐานโรงแรมระดับ 2 ดาว เปิดดำเนินการตลอด 24 ชั่วโมงเพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของธุรกิจ โดยมุ่งเน้นที่จะนำเสนอห้องพักให้แก่นักท่องเที่ยวที่ต้องการมองหาที่พักอาศัยชั่วคราวในกรุงเทพมหานคร อยู่ภายในพื้นที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ที่ถูกขนานนามว่า “ย่านจีนถิ่นเก่า” ซึ่งอยู่ในบริเวณ ตลาดน้อย ใกล้ เจริญกรุง เขาวราช และหัวลำโพง ซึ่งเป็นแหล่งที่มีการคมนาคมสะดวก โดยจะไม่เป็นเพียงแต่เป็นสถานที่พักแรม แต่จะเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างประสบการณ์การท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์ให้แก่นักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการ อีกทั้งยังมีส่วนร่วมในการสนับสนุน พื้นฟู และพัฒนาชุมชนตลาดน้อย

The Boxtel จะดำเนินการก่อสร้างบนพื้นที่ดินว่างขนาด 139.2 ตารางเมตร ที่ตั้งเลขที่ 976 ถนนเจริญกรุง แขวงตลาดน้อย อำเภอสัมพันธวงศ์ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ อีกทั้งยังมีสะดวกในการคมนาคม ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบของรถโดยสาร ท่าเรือ สถานีรถไฟหัวลำโพง และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) โดยรูปแบบสินค้าและบริการของ The Boxtel เป็นอาคาร 5 ชั้นมี 28 ห้องพัก ซึ่งเป็นห้องพักลักษณะ Compact Room ขนาดแต่ละห้องประมาณ 14-16 ตารางเมตร โดยมีการแบ่งรูปแบบของห้องพักเป็น 2 แบบ ได้แก่แบบห้องเตียงเดี่ยวสำหรับ 2 ท่าน (Double Room) และแบบห้องเตียงคู่สำหรับ 2 ท่าน (Twin Room) พร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานตามมาตรฐานโรงแรมระดับ 2 ดาว โดยพื้นที่ภายในโรงแรมทั้งหมดนั้นมีรูปแบบการตกแต่งที่นำเสนอในลักษณะของความเป็นจีนร่วมสมัย โดยคาดการณ์ว่าจะสามารถเริ่มปฏิบัติงานได้ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งจะแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2559 รวมระยะเวลา 10 เดือน และคาดการณ์ว่าจะพร้อมเปิดดำเนินการให้บริการได้ภายในวันที่ 1 กันยายน 2559 เป็นต้นไป

บทสรุปผู้บริหาร (ต่อ)

The Boxtel ใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 18,300,000 บาท ซึ่งเป็นเงินลงทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด 6 ล้าน ๆละ 3,050,000 บาท โดยในปีแรกคาดการณ์ว่าจะมีรายได้จากการบริการทั้งหมดรวม 11,725,260 บาท มีกำไรสุทธิ 3,673,080 บาท มีมูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวก และมีค่าเท่ากับ 26,532,749 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ 30.71 % ซึ่งมีค่าสูงกว่าต้นทุนทางการเงิน (WACC) 6.74% อัตราส่วนผลตอบแทนต่อการลงทุน (ROI) เท่ากับ 20.07% และโครงการมีระยะเวลาคืนทุนภายใน 4 ปี 5 เดือน



สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ข
บทสรุปผู้บริหาร	ค
สารบัญ	จ
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญรูปภาพ	ญ
บทที่ 1 ความเป็นมาของแนวคิดธุรกิจและรูปแบบธุรกิจ	1
1.1 ความเป็นมาของธุรกิจ	1
1.2 รูปแบบธุรกิจ	3
1.2.1 วิสัยทัศน์ (Vision)	4
1.2.2 พันธกิจ (Mission)	4
1.2.3 ความหมายของชื่อแบรนด์	4
1.2.4 สัญลักษณ์	4
1.2.5 เป้าหมายทางธุรกิจ	5
1.2.6 ลักษณะการออกแบบตกแต่ง	6
1.2.7 การบริการ	11
บทที่ 2 การจัดตั้งและบริหารองค์กรธุรกิจ	13
2.1 รายละเอียดของผู้ถือหุ้นและผู้บริหาร	13
2.2 โครงสร้างองค์กร	14
2.3 นโยบายในการบริหารงาน	17
2.3.1 นโยบายในการบริหารงานด้านบุคคล	17
2.3.2 นโยบายในการบริหารจัดการองค์กร	18
2.3.3 นโยบายในการบริหารด้านลูกค้า	18

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3	
แผนการปฏิบัติการในการจัดตั้งธุรกิจ	19
3.1 ขั้นตอนการดำเนินงาน	19
3.1.1 ขั้นตอนการริเริ่มดำเนินการ	19
3.1.2 ขั้นตอนก่อนการดำเนินการก่อสร้าง	19
3.1.3 ขั้นตอนระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง	19
3.1.4 ขั้นตอนการประเมินผล	20
3.1.5 ขั้นตอนการเตรียมความพร้อมเปิดใช้อาคาร	20
3.1.6 ขั้นตอนการเปิดดำเนินการ	20
3.1.7 ขั้นตอนหลังการเปิดดำเนินการ	20
3.2 ขั้นตอนการบริการ	22
3.2.1 ขั้นตอนการเตรียมความพร้อมก่อนแขกจะเข้าพัก	22
3.2.2 ขั้นตอนการเข้าพัก	22
3.2.3 ขั้นตอนการเรียกคืนห้องพัก	23
บทที่ 4	
สมมติฐานทางการเงินและการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน	25
4.1 นโยบายทางการเงิน	25
4.2 โครงสร้างการเงินทุน	26
4.3 ที่มาของรายได้และสมมติฐานทางการเงิน	29
4.3.1 รายได้จากบริการให้เช่าห้องพักชั่วคราว	29
4.3.2 รายได้จากบริการให้เช่าพื้นที่คาเฟ่ภายในโรงแรม	29
4.3.3 รายได้จากบริการซักรีด	29
4.3.4 รายได้จากบริการให้เช่าจักรยาน	29
4.3.5 รายได้จากบริการสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม	30
4.3.6 รายได้จากคอมมิชชั่นจากการขายกิจกรรมทัวร์กับพันธมิตรการค้า	30
4.3.7 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมตลาดนัดในชุมชน	30
4.3.8 รายได้จากบริการรับฝากโฆษณาสินค้า	30

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.4 การประมาณการต้นทุน	33
4.4.1 ต้นทุนแปรผันต่อหน่วย	33
4.4.2 ต้นทุนคงที่	33
4.5 ประมาณการงบกำไรขาดทุน	39
4.6 ประมาณการงบกระแสเงินสด	40
4.7 ประมาณการงบแสดงสถานทางการเงิน	42
4.8 ประมาณการแสดงโครงสร้างต้นทุน	45
4.9 ประมาณการงบแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	47
4.10 การประเมินโครงการ	49
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะในการลงทุน	50
บรรณานุกรม	52
ภาคผนวก	54
ภาคผนวก ก จำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ	55
ภาคผนวก ข มาตรฐานในการให้ดาวของโรงแรมต่างๆ	56
ภาคผนวก ค พฤติกรรมนักท่องเที่ยวกลุ่มการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์	58
ภาคผนวก ง รายได้จากนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย	59
ภาคผนวก จ จังหวัดท่องเที่ยวยอดนิยมและวันพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวต่างชาติ	60
ภาคผนวก ฉ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ	61
ภาคผนวก ช สัดส่วนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ จำแนกตามภูมิภาค	62
ภาคผนวก ซ กำหนดการเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ	63
ภาคผนวก ฌ วัตถุประสงค์ในการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ	64
ภาคผนวก ญ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยและระดับรายได้	65

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ภาคผนวก (ต่อ)	
ภาคผนวก ฎ ประเภทของสถานที่พักในประเทศไทยที่นักท่องเที่ยวต่างชาติเลือก	66
ภาคผนวก ฎ สัดส่วนและมูลค่าเฉลี่ยในการทำกิจกรรมของนักท่องเที่ยวต่างชาติ	67
ภาคผนวก ฐ ตัวอย่างการทำแบบสอบถามเชิงลึก	68
ภาคผนวก ฑ การคำนวณต้นทุนเงินทุน	82
ประวัติผู้วิจัย	84



สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในไทย	1
2 แสดงรายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนเงินลงทุน	13
3 แสดงตำแหน่งและความรับผิดชอบของบุคลากร	14
4 แสดงรายละเอียดจำนวนพนักงานและอัตราค่าจ้างบุคลากรในแต่ละตำแหน่ง	17
5 แสดงแผนการดำเนินการปฏิบัติงานของ The Boxtel (Gantt Chart)	21
6 แสดงโครงสร้างเงินลงทุนในโครงการ	26
7 แสดงรายละเอียดการใช้จ่ายของเงินทุนในการเริ่มต้นปีแรก	26
8 แสดงความสามารถในการให้บริการสูงสุดต่อปี	31
9 แสดงการประมาณการบริการที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี	32
10 แสดงค่าแรงพนักงานและผู้บริหารต่อปี	35
11 แสดงค่าใช้จ่ายในการให้บริการต่อปี	36
12 แสดงค่าใช้จ่ายในการตลาดต่อปี	37
13 แสดงค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อปี	38
14 แสดงงบกำไรขาดทุน	39
15 แสดงงบกระแสเงินสด	40
16 แสดงงบแสดงสถานทางการเงิน	42
17 แสดงการประมาณการกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี	44
18 แสดงโครงสร้างต้นทุน	45
19 แสดงอัตราส่วนทางการเงิน	47
20 แสดงตัวเลขทางการเงินจากการประมาณการ 10 ปี	48
21 แสดงจุดคุ้มทุนต่อเดือน	48

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

รูปภาพ		หน้า
1	แสดงแผนที่ย่านตลาดน้อย	3
2	แสดงแผนที่ตั้ง The Boxtel	4
3	แสดงสัญลักษณ์แบรนด์ The Boxtel	5
4	แสดงแผนผังโครงสร้างห้องพักในแต่ละชั้น	7
5	แสดงตัวอย่างรูปแบบห้องพัก	7
6	แสดงแผนผังชั้น 1 Lobby, ร้านอาหาร และห้องนั่งเล่น	8
7	แสดงตัวอย่าง Lobby และร้านอาหาร	9
8	แสดงแผนผังตลาดนัด	10
9	แสดงตัวอย่างอาคาร โรงแรม The Boxtel	11
10	แสดงโครงสร้างองค์กร The Boxtel	14
11	แสดงแผนผังแสดงขั้นตอนการให้บริการ	24

บทที่ 1

ความเป็นมาของแนวคิดธุรกิจและรูปแบบธุรกิจ

1.1 ความเป็นมาของธุรกิจ

ในช่วงปี 2550-2556 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยนั้นมียอดการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติชาวเอเชียตะวันออกและชาวยุโรป ถึงแม้ว่าประเทศไทยจะประสบปัญหาการเมืองภายในประเทศก็ตาม ทำให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวของผู้ประกอบการไทยมีการขยายตัวเพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในไทย

ปี (พ.ศ.)	จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ		รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ	
	จำนวน (คน)	% Δ	จำนวน (ล้านบาท)	% Δ
2550	14,464,228	+4.65	547,781.81	+ 13.57
2551	14,584,220	+0.83	574,520.52	+ 4.88
2552	14,149,841	-2.98	510,255.05	- 11.19
2553	15,936,400	+12.63	592,794.09	+ 16.18
2554	19,230,470	+20.67	776,217.20	+ 30.94
2555	22,353,903	+16.24	983,928.36	+26.76
2556*	26,546,725	+18.76	1,171,651.42	+19.08

ที่มา : กรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรุงเทพมหานครเมืองหลวงของประเทศไทยเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ มีความพร้อมในทุกด้านไม่ว่าจะเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่หลากหลายสวยงามทรงคุณค่า โดยเฉพาะพระบรมมหาราชวัง วัด สถาปัตยกรรม ภูมิปัญญาท้องถิ่น อาหารการกิน แหล่งช้อปปิ้งที่หลากหลาย วิถีชีวิต ศิลปวัฒนธรรมที่สืบทอดกันมาจากรุ่นสู่รุ่น สร้างความประทับใจแก่นักท่องเที่ยวที่ชื่นชอบการท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ และในย่านตลาดน้อย ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง ใกล้เยาวราช และหัวลำโพงเดินทางสะดวก เป็นย่านประวัติศาสตร์อีกย่านหนึ่งที่มีความสนใจจากชาวต่างชาติเป็นจำนวนมาก ตามประวัติศาสตร์ย่านตลาดน้อย คือ บริเวณที่ชุมชนชาวจีนขยายมาจากสำเพ็งเมื่อครั้งเศรษฐกิจรุ่งเรือง ด้วยทำเลที่ดีติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีถนนเจริญกรุงตัดผ่านและบุคคลองคตุงกรุงเทพมหานคร ในสมัยต้นรัตน โกสินทร์ที่นี้จึงเป็นย่านการค้าสำคัญแห่งหนึ่งทีรองรับการค้าขายทั้งทางบกและทางน้ำ จนพ่อค้าชาวจีนไหหลำอพยพขึ้นมาตั้งรกรากและโรงงานมากมาย ถึงแม้ว่าในปัจจุบันย่านตลาดน้อยไม่คึกคักเหมือนแต่ก่อน แต่ยังคงกลิ่นอายของประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม และแสดงถึงวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของชาวไทย-จีน และแทรกตัวอย่างเงียบสงบท่ามกลางความวุ่นวายบนถนนเจริญกรุง นอกจากนั้นรอบๆ บริเวณย่านตลาดน้อยยังรายล้อมไปด้วยสถานที่ท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์มากมาย ซึ่งสิ่งเหล่านี้ได้ดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติให้หลั่งไหลเข้ามาในบริเวณนี้อย่างมากมายในปัจจุบัน ทำให้ธุรกิจที่ให้บริการให้เช่าที่พักชั่วคราวในบริเวณย่านจีนเก่านั้นมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยการศึกษาข้อมูลจากบริษัทตัวแทนจำหน่ายห้องพักและประสบการณ์การดำเนินงานธุรกิจนึ่บนตลาดน้อยของคณะผู้จัดทำ

ประกอบกับทางคณะผู้จัดทำมีที่ดินเปล่าบริเวณย่านตลาดน้อย และมีความชื่นชอบในงานบริการ การได้พูดคุยกับผู้คน อีกทั้งยังมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการโรงแรม ให้บริการที่พักชั่วคราวอย่างโฮสเทลในย่านตลาดน้อยมาก่อนแล้ว มีความเข้าใจในความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาพักแรม ซึ่งผลจากการบริหารงานที่ผ่านมาได้รับผลตอบแทนจากนักท่องเที่ยวผู้มาใช้บริการเป็นอย่างดี จึงทำการสำรวจบริเวณ โดยรอบ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการทำธุรกิจ สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับที่ดินเปล่าที่มีอยู่

จากโอกาสทางธุรกิจทั้งตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ศักยภาพทำเลที่ตั้งที่มีในบริเวณย่านจีนเก่านั้นเการวมกับประสบการณ์ความรู้ความสนใจของทางคณะผู้จัดทำนั้น จึงเป็นที่มาของแนวคิดธุรกิจให้บริการให้เช่าที่พักอาศัยชั่วคราว ซึ่งเป็นไปในลักษณะโรงแรมขนาดเล็ก ที่มาพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (โรงแรมระดับ 2 ดาว) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณตลาดน้อย หรือที่รู้จักในนามย่านจีนเก่านั้น ถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และยังเป็นแหล่งที่มีการคมนาคมสะดวก โดยมุ่งนำเสนอให้แก่นักท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์ที่เข้ามาใช้บริการและได้รับประสบการณ์ในการท่องเที่ยวที่น่าประทับใจ



รูปภาพที่ 1 แสดงแผนที่ย่านตลาดน้อย

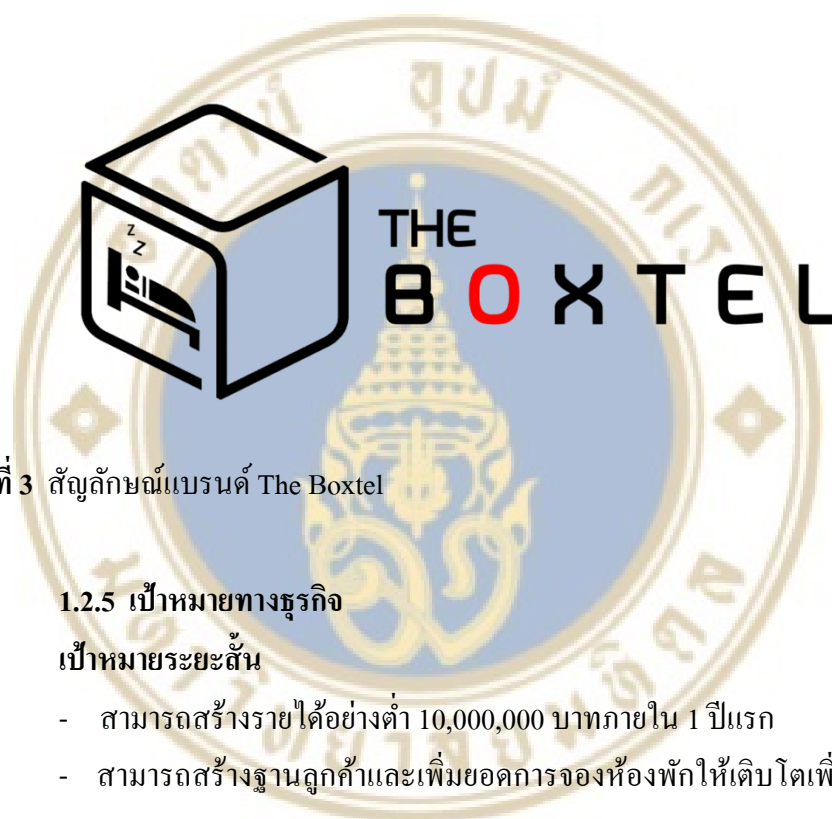
1.2 รูปแบบธุรกิจ

เป็นธุรกิจให้บริการที่พักแรมชั่วคราวและอาหารเช้าพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ตามมาตรฐานโรงแรมระดับ 2 ดาว เปิดดำเนินการตลอด 24 ชั่วโมง โดยวางแผนที่จะจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในรูปแบบของบริษัทจำกัด ภายใต้ชื่อ บริษัท เดอะบ็อกซ์เทล จำกัด (The Boxtel Co., Ltd.) เลขที่ 976 ถนนเจริญกรุง แขวงตลาดน้อย อำเภอสัมพันธวงศ์ จังหวัดกรุงเทพฯ 10100 บนพื้นที่ 139.12 ตารางเมตร เป็นอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 28 ห้องพัก ซึ่งธุรกิจนี้ใช้ชื่อโครงการว่า “The Boxtel” เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของธุรกิจ มุ่งเน้นที่จะนำเสนอห้องพักให้แก่นักท่องเที่ยวที่มีงบประมาณจำกัด ที่ต้องการมองหาที่พักอาศัยชั่วคราว อยู่ภายในพื้นที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ที่ถูกขนานนามว่า “ย่านจีนถิ่นเก่า” ซึ่งอยู่ในบริเวณ ตลาดน้อย ใกล้ๆ เจริญกรุงเขวราช และหัวลำโพง ซึ่งเป็นแหล่งที่มีการคมนาคมสะดวก โดยจะไม่เป็นเพียงแต่เป็นสถานที่พักแรม แต่จะเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างประสบการณ์การท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์ให้แก่นักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการอีกทั้งยังมีส่วนร่วมในการสนับสนุน ฟื้นฟู และพัฒนาชุมชนตลาดน้อย

เสมือนกล่องใบเล็ก แต่ถึงแม้จะมีขนาดเล็ก แต่ภายในสามารถบรรจุ ห้องพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่ประทับใจไว้ในกล่องใบเล็กนี้ อย่างครบถ้วน

1.2.4 สัญลักษณ์

สัญลักษณ์ของ The Boxtel (รูปภาพที่ 2.2) เป็นรูปกล่อง ข้างในกล่องเป็นรูปเตียงนอน บ่งบอกถึงชื่อแบรนด์ โดยใช้โทน ขาวเพื่อแสดงถึงความสะอาด น่าอยู่ ใช้สีดำเพื่อแสดงให้เห็นถึงความเด่นชัดของโลโก้และความโมเดิร์นเรียบง่าย ทันสมัย และสีแดง แสดงเอกลักษณ์ความเป็นจีน



รูปภาพที่ 3 สัญลักษณ์แบรนด์ The Boxtel

1.2.5 เป้าหมายทางธุรกิจ

เป้าหมายระยะสั้น

- สามารถสร้างรายได้ อย่างต่ำ 10,000,000 บาทภายใน 1 ปีแรก
- สามารถสร้างฐานลูกค้าและเพิ่มยอดการจองห้องพักให้เติบโตเพิ่มขึ้นอย่างน้อยปีละ 2%
- ทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เพื่อเพิ่มช่องทางในการจำหน่ายห้องพักให้ครอบคลุมทั่วโลก โดยสร้างพันธมิตรกับทางตัวแทนจำหน่ายห้องพักต่างๆ ให้เพิ่มขึ้นปีละ 10%

เป้าหมายระยะยาว

- เป็นผู้นำในการให้บริการที่พักแบบชั่วคราวระดับมาตรฐาน 2 ดาว ในย่านตลาดน้อย เจริญกรุง เขวราชและหัวลำโพง
- สร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโรงแรมด้วยการมีส่วนร่วมในการช่วยเหลือพัฒนาชุมชนในย่านให้เติบโตไปพร้อมกัน

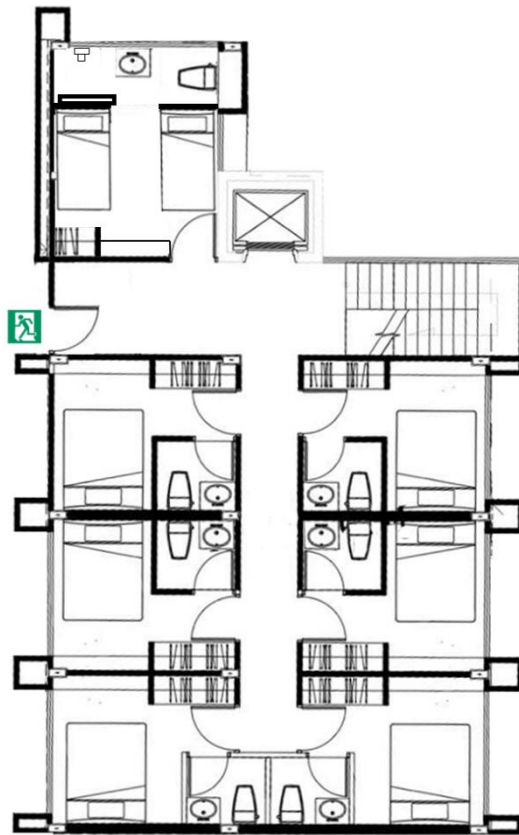
- พัฒนาและปรับปรุงจุดบกพร่องทั้งในด้านการบริการ สภาพแวดล้อมและการจัดการภายใน โดยดูจากข้อเสนอแนะของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง
- ลดค่าใช้จ่ายและข้อผิดพลาดจากการดำเนินงาน ให้มีความเสียหายน้อยที่สุด
- เพิ่มกลุ่มตลาดลูกค้ารายใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

1.2.6 ลักษณะการออกแบบตกแต่ง

เป็นรูปแบบ Chinese Contemporary โดยแต่ละห้องเลือกใช้วัสดุและเฟอร์นิเจอร์ที่มีความร่วมสมัยผสมผสานระหว่างความเป็นโมเดิร์นทันสมัย เรียบง่ายและยังคงกลิ่นอายของเป็นจีน ลักษณะภายในห้องมีขนาดกะทัดรัด (Compact Room) แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสนองตอบความต้องการของลูกค้า การใช้สีตกแต่งนั้นเน้นสีแดงเพื่อแสดงถึง ความเป็นจีน และใช้สีขาวเพื่อแสดงถึงความสะอาด ความทันสมัย ความโมเดิร์น นอกจากนี้ยังใช้การตกแต่ง ออกแบบ และใช้เฟอร์นิเจอร์ที่ช่วยลดต้นทุนในการก่อสร้าง คงทน สวยงาม ดูแลรักษาง่าย และมีความปลอดภัย โดยมีการจัดสรรพื้นที่ภายใน The Boxtel แบ่งออกเป็น 6 โซน ดังนี้

1.2.6.1 โซนห้องพัก ตั้งแต่ชั้น 2-5 จำนวนทั้งหมด 4 ชั้น ขนาดแต่ละห้องประมาณ 14-16 ตรม. โดยมีการแบ่งรูปแบบของห้องพักเป็น 2 แบบ คือ

- ห้องเตียงเดี่ยวสำหรับ 2 ท่าน (Double Room) บริการเครื่องทำน้ำอุ่น, ฝักบัว, อุปกรณ์ทำความสะอาดภายในห้องน้ำ, เครื่องเป่าผม, ตู้เย็น, ทีวี, โทรศัพท์, เครื่องปรับอากาศ และน้ำดื่ม
- ห้องเตียงคู่สำหรับ 2 ท่าน (Twin Room) บริการเครื่องทำน้ำอุ่น, ฝักบัว, อุปกรณ์ทำความสะอาดภายในห้องน้ำ, เครื่องเป่าผม, ตู้เย็น, ทีวี, โทรศัพท์, เครื่องปรับอากาศ และน้ำดื่ม



2nd - 5th FLOOR

Area: 140 SQM

- Elevator
- Stair
- Exit Door
- 6 Single Bedrooms
- 1 Double Bedroom

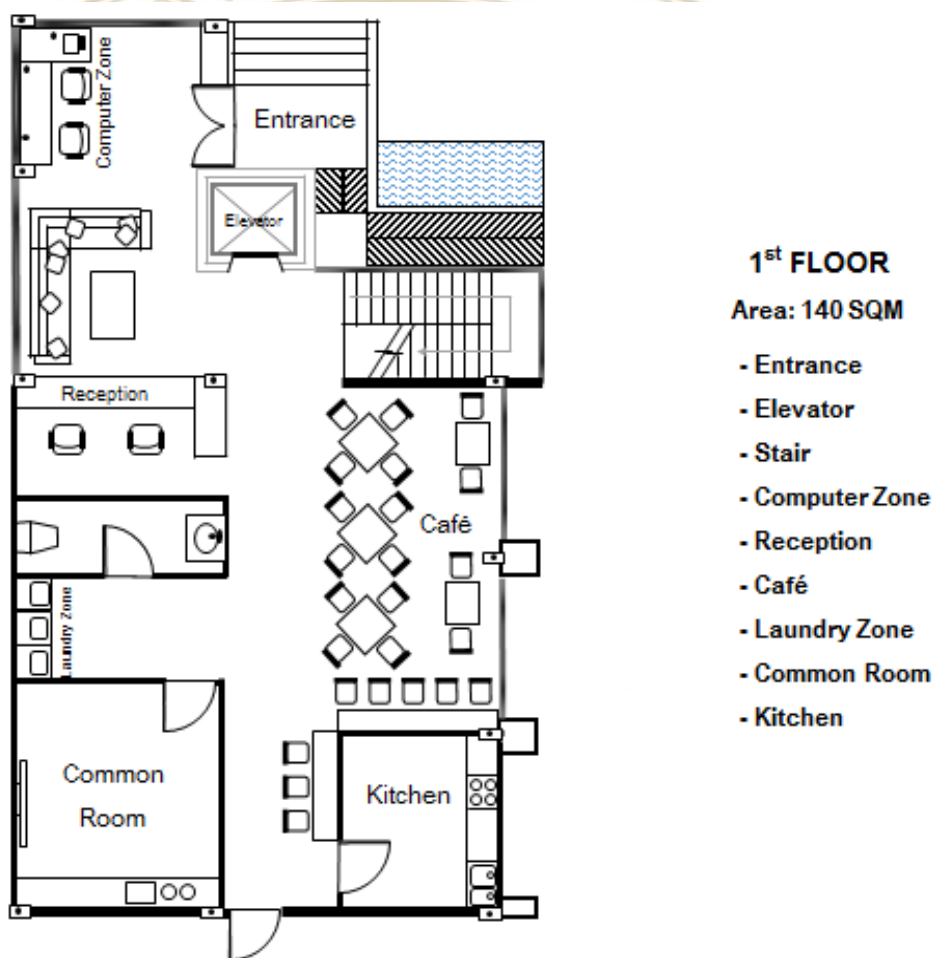
รูปภาพที่ 4 แผนผังโครงสร้างห้องพักในแต่ละชั้น



รูปภาพที่ 5 ตัวอย่างรูปแบบห้องพัก

1.2.6.2 โชนต้อนรับแขก (Lobby) ใช้สำหรับต้อนรับแขกที่ต้องการ Check in และ Check out และเป็นพื้นที่ให้แขกได้นั่งเล่น

- ร้านอาหารและร้านกาแฟ จำหน่ายอาหารฝรั่งและกาแฟ เพื่อตอบสนองกลุ่มเป้าหมาย ระดับราคาอยู่ที่ 50-200 บาทต่อเมนู เปิดให้บริการตั้งแต่เวลา 8.00- 22.00 น. (โดยร้านอาหารและร้านกาแฟเป็นการให้เช่าพื้นที่)
- ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง ผู้ที่เข้าพักสามารถใช้ห้องนี้ในการ อ่านหนังสือ ดูโทรทัศน์ พบปะสังสรรค์ ให้แขกได้รู้สึกผ่อนคลาย ซึ่งสามารถใช้งานห้องนั่งเล่นได้ตลอด 24 ชั่วโมง

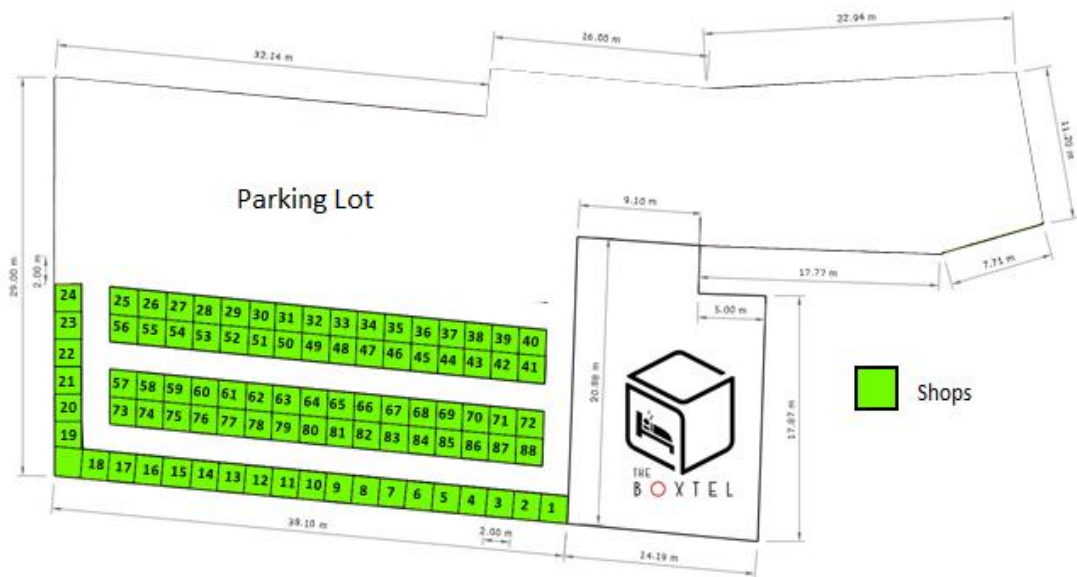


รูปภาพที่ 6 แผนผังชั้น 1 Lobby, ร้านอาหาร และห้องนั่งเล่น



รูปภาพที่ 7 แสดงตัวอย่าง Lobby และร้านอาหาร

1.2.6.3 โชนพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร ซึ่งจะจัดทำเป็นตลาดนัดสำหรับให้คนในพื้นที่จำหน่าย อาหารเครื่องดื่ม และสินค้า เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวที่ชอบสินค้าและอาหาร 4 ครั้งต่อเดือน โดยเก็บค่าใช้จ่าย 150 บาทต่อ 1 พื้นที่ (ขนาดพื้นที่ 2x2 เมตร)



รูปภาพที่ 8 แสดงแผนผังตลาดนัด

1.2.6.4 โชนภายนอกโรงแรม (ด้านนอกอาคาร) ตกแต่งสไตล์ Contemporary Chinese รอบตัวโรงแรมออกแบบทันสมัย สะอาด น่าอยู่ ซึ่งบริเวณข้างหน้าโรงแรมอำนวยความสะดวกสำหรับให้เป็นพื้นที่สูบบุหรี่ ที่จอดจักรยาน และที่จอดรถ สำหรับแขกผู้เข้าพัก



รูปภาพที่ 9 แสดงตัวอย่างอาคาร โรงแรม The Boxtel

1.2.7 การบริการ

การบริการที่ The Boxtel มอบให้แก่ลูกค้าเป้าหมาย มีดังนี้

- บริการแผนกต้อนรับ 24 ชั่วโมง โดยช่วงเวลา Check-in 14.00 น. และ Check out 12.00 น.
- บริการพื้นที่นั่งเล่นส่วนกลางภายในห้องนั่งเล่น จัดเตรียมมูมกาแฟและน้ำดื่มฟรี สำหรับลูกค้าตลอดการเข้าพัก
- บริการคอมพิวเตอร์ โชนสำหรับอำนวยความสะดวกให้ลูกค้า หากลูกค้าต้องการใช้งานอินเทอร์เน็ต, ปรินงาน หรือถ่ายเอกสาร และบริการ Free Wifi ภายในโรงแรม
- บริการเครื่องซักผ้าและเครื่องอบผ้า ทางโรงแรมบริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และเครื่องอบผ้าหยอดเหรียญสำหรับลูกค้าที่เดินทางท่องเที่ยวเป็นเวลานาน และต้องการทำความสะอาดเสื้อผ้า โดยอัตราค่าบริการครั้งละ 120 บาทต่อครั้ง
- บริการเช่าจักรยานสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการเที่ยวด้วยตนเองภายในย่านโรงแรม โดยอัตราค่าบริการครั้งละ 150 บาท/คัน/วัน

- บริการจัดหาทัวร์สำหรับลูกค้าที่ไม่ต้องการเดินทางด้วยตัวเอง ทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด ,บริการทัวร์จักรยานบริการติดต่ออื่นๆ เช่น ร้านอาหารไทย, โรงเรียนทำอาหารไทย
- บริการติดต่อจัดการรับส่งสนามบินให้แก่ลูกค้าที่เข้าพัก
- บริการที่จอดรถ บริการพื้นที่สูบบุหรี่ บริการรับฝากสัมภาระ บริการลิฟท์ภายในอาคาร



บทที่ 2

การจัดตั้งและบริหารองค์กรธุรกิจ

2.1 รายละเอียดของผู้ถือหุ้นและผู้บริหาร

The Boxtel จัดตั้งเป็นบริษัทจำกัด รูปแบบธุรกิจขนาดเล็ก โดยใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 18,300,000 บาท โดยจะมีการจัดสรรหุ้นเป็นจำนวน 1,830,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท ซึ่งมีผู้ถือหุ้นทั้งหมด จำนวน 6 รายๆ ละ 305,000 หุ้น และในช่วง 10 ปีแรกนี้ บริษัทไม่มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น เพื่อนำกำไรสะสมที่ได้ ไปใช้ในการลงทุนสำหรับการขยายกิจการในอนาคต โดยทางบริษัทได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่ขนาด 139.12 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 30 ปี

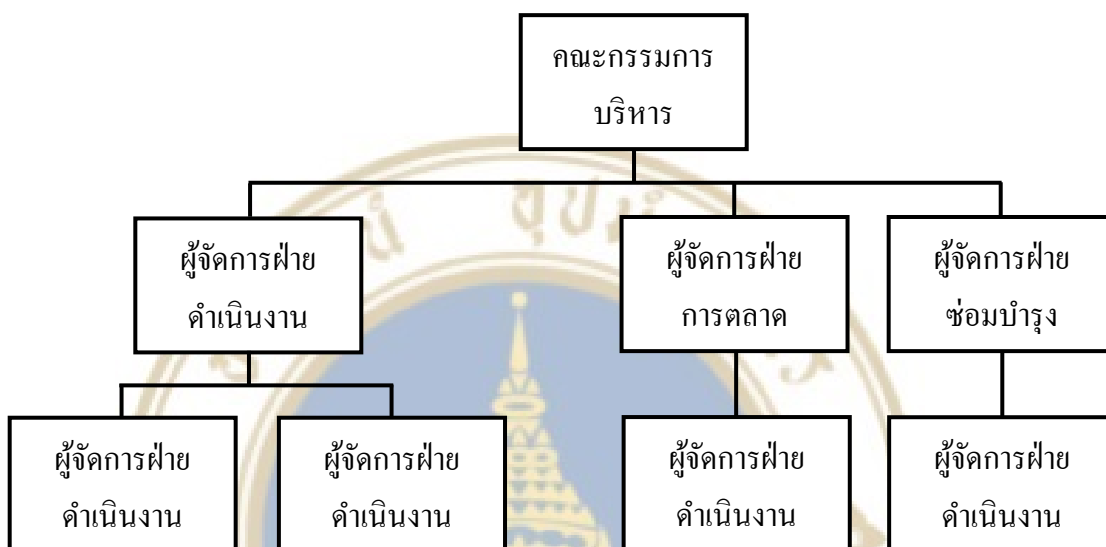
ตารางที่ 2 แสดงรายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนเงินลงทุน

หน่วย : บาท

ลำดับที่	รายนามผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนเงินลงทุน
1	นายกฤตย์ ศรีนภาสวัสดิ์	305,000	3,050,000
2	นายอนรรฆ ศรีนภาสวัสดิ์	305,000	3,050,000
3	นายวิชาญ ดิยะวงศ์มานะ	305,000	3,050,000
4	นางสาวอรุณรัตน์ ดิยะวงศ์มานะ	305,000	3,050,000
5	นายวิชัย อริยรัชโตภาส	305,000	3,050,000
6	นางสาวสวลี อริยรัชโตภาส	305,000	3,050,000
	รวม	305,000	18,300,000

2.2 โครงสร้างองค์กร

การจัดโครงสร้างองค์กร เป็นแบบแนวราบ (Flat Organization) โดยแต่ละฝ่ายจะมีผู้จัดการเป็นผู้รับผิดชอบดูแล



รูปภาพที่ 10 แสดงโครงสร้างองค์กร The Boxtel

ตารางที่ 3 แสดงตำแหน่งและความรับผิดชอบของบุคลากร

ลำดับที่	ตำแหน่ง	ความรับผิดชอบ
1	คณะกรรมการบริหาร	1. กำหนดทิศทางบริษัท แผนและกลยุทธ์การดำเนินงานของทั้งองค์กร 2. ดูแลภาพรวมผลประกอบการของทั้งบริษัท 3. ควบคุม ประเมินผลและปรับปรุงการทำงานร่วมกับฝ่ายต่างๆ

ตารางที่ 3 แสดงตำแหน่งและความรับผิดชอบของบุคลากร (ต่อ)

ลำดับที่	ตำแหน่ง	ความรับผิดชอบ
2	ผู้จัดการฝ่ายดำเนินงาน	<ol style="list-style-type: none"> วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ด้านกิจกรรม กำหนดประเภทของการจัดกิจกรรมต่างๆ ตลอดจนควบคุมประเมินผล ปรับปรุงการทำงานภายในฝ่าย มอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดกิจกรรมให้กับพนักงานในฝ่ายกิจกรรมและควบคุมการจัดกิจกรรมให้เป็นไปตามความเหมาะสม ประสานงานกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล
3	ผู้จัดการฝ่ายการตลาด	<ol style="list-style-type: none"> วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด กำหนดประเภทของการจัดกิจกรรมต่างๆทางการตลาด ตลอดจนควบคุม ประเมินผล ปรับปรุงการทำงานภายในฝ่าย มอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดกิจกรรมให้กับพนักงานในฝ่ายการตลาดและควบคุมการจัดกิจกรรมให้เป็นไปตามความเหมาะสม ประสานงานกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล
4	ผู้จัดการฝ่ายซ่อมบำรุง	<ol style="list-style-type: none"> ดูแล ตรวจสอบอาคารทั้งภายในและภายนอกให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ รวมถึงซ่อมแซมวัสดุอุปกรณ์ต่างๆให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ มอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบให้กับพนักงานในฝ่าย และควบคุมการทำงานให้เป็นไปตามความเหมาะสม มีความปลอดภัย ประสานงานกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล

ตารางที่ 3 แสดงตำแหน่งและความรับผิดชอบของบุคลากร (ต่อ)

ลำดับที่	ตำแหน่ง	ความรับผิดชอบ
5	พนักงานต้อนรับ	<ol style="list-style-type: none"> 1. รับผิดชอบหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการฝ่ายดำเนินงาน 2. ดูแลต้อนรับและรับรองลูกค้า 3. สื่อสารกับลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ 4. ประสานงานกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล
6	พนักงานทำความสะอาด	<ol style="list-style-type: none"> 1. รับผิดชอบหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการฝ่ายดำเนินงาน 2. ทำความสะอาดห้องพักรับรองแต่ละชั้นและบริเวณทั่วไป โดยแบ่งพื้นที่ชัดเจน
7	พนักงานฝ่ายการตลาด	<ol style="list-style-type: none"> 1. รับผิดชอบหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการฝ่ายการตลาด 2. วางแผนกิจกรรมส่งเสริมการขายและปฏิบัติตามแผนงานการขาย 3. ประชาสัมพันธ์สู่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายผ่านสื่อโฆษณาต่างๆ 4. จัดเก็บข้อมูลลูกค้าเพื่อใช้ในการวิเคราะห์สำหรับทำกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์
8	พนักงานฝ่ายซ่อมบำรุง	<ol style="list-style-type: none"> 1. รับผิดชอบหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการฝ่าย:ซ่อมบำรุง 2. ดูแล ตรวจสอบอาคารทั้งภายในและภายนอกให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ รวมถึงซ่อมแซมวัสดุอุปกรณ์ต่างๆให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และรายงานผลการปฏิบัติงาน

ตารางที่ 4 แสดงรายละเอียดจำนวนพนักงานและอัตราค่าจ้างบุคลากรในแต่ละตำแหน่ง

หน่วย : บาท

ตำแหน่ง	จำนวน	เงินเดือนต่อคน	ต่อปี
ผู้จัดการฝ่ายดำเนินงาน	1	30,000	360,000
ผู้จัดการฝ่ายการตลาด	1	30,000	360,000
ผู้จัดการฝ่ายซ่อมบำรุง	1	30,000	360,000
พนักงานต้อนรับ	3	10,000	360,000
พนักงานทำความสะอาด	4	9,000	432,000
พนักงานฝ่ายการตลาด	1	9,000	10,8000
พนักงานฝ่ายซ่อมบำรุง	1	9,000	10,8000
รวม	12	174,000	2,088,000

2.3 นโยบายในการบริหารงาน

2.3.1 นโยบายในการบริหารงานด้านบุคคล

- คัดเลือกบุคลากรที่มีประสิทธิภาพและความสามารถ มีใจรักในงานบริการและสามารถปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายได้
- ให้ความสำคัญในการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรอยู่เสมอ โดยจัดกิจกรรมอบรมความรู้ กิจกรรมสร้างความสามัคคี และกิจกรรมปลูกฝังจิตสำนึกให้รักองค์กร
- มีระบบการประเมินผลงานของบุคลากรและมีการให้รางวัลบุคลากรที่มีผลงานโดดเด่น เพื่อสร้างกำลังใจและเป็นแรงกระตุ้นให้บุคลากรคนอื่นๆ ตั้งใจทำงาน
- คำนึงถึงคุณภาพชีวิตที่ดีของบุคลากรในการทำงาน โดยกำหนดวันทำงาน 5 วันต่อสัปดาห์และ มอบสวัสดิการพิเศษให้ คือ วันหยุดประจำปี วันลาพักร้อน ประกันอุบัติเหตุและค่ารักษาพยาบาลในกรณีได้รับอุบัติเหตุในการทำงาน

2.3.2 นโยบายในการบริหารจัดการองค์กร

- มีการกำหนดแผนผังองค์กรและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายรวมถึงการกำหนด Vision, Mission และ Objective อย่างชัดเจน เพื่อให้ทุกฝ่ายปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดและไปในทิศทางเดียวกัน
- มีการประเมินโครงสร้างและระบบการบริหารจัดการองค์กรอย่างสม่ำเสมอ โดยให้บุคลากรทุกฝ่ายมีส่วนร่วมในการพัฒนาและปรับปรุงด้วย

2.3.3 นโยบายในการบริหารด้านลูกค้า

- มุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจให้กับลูกค้าที่เดินทางเข้ามาเพื่อท่องเที่ยวหาประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับชีวิต
- มุ่งเน้นการสร้างความสะดวกสบายให้กับลูกค้าทั้งในเรื่องการพักผ่อนภายในโรงแรมและการเดินทางท่องเที่ยวไปยังสถานที่ต่างๆ
- สร้างความประทับใจให้กับลูกค้าด้วยบริการเสริมโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เช่น เค้กวันเกิดเล็ก
- มีความซื่อตรงต่อลูกค้าโดยการให้คำแนะนำและเสนอบริการที่เหมาะสมที่สุดสำหรับลูกค้าแต่ละคน
- สร้างความประทับใจให้กับลูกค้าไม่เพียงแต่ช่วงเวลาที่พักกับ The Boxtel โดยถึงแม้ว่าลูกค้าจะเดินทางกลับไปแล้ว ก็ยังคงมีการพูดคุย สร้างความสัมพันธ์ระยะยาว ผ่านช่องทางออนไลน์ต่างๆ

บทที่ 3

แผนการปฏิบัติการในการจัดตั้งธุรกิจ

3.1 ขั้นตอนการดำเนินงาน

ขั้นตอนในการดำเนินงาน การบริหารจัดการการก่อสร้างโรงแรม และเปิดดำเนินการ โดยจะเริ่มปฏิบัติงานตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2558 ครบกำหนดเตรียมการในวันที่ 31 สิงหาคม 2559 รวมระยะเวลา 10 เดือน และพร้อมเปิดดำเนินการในวันที่ 1 กันยายน 2559 โดยแบ่งออกเป็น 7 ช่วงดังนี้

3.1.1 ขั้นตอนการริเริ่มดำเนินการ

เป็นการเตรียมความพร้อมในด้านการทำธุรกิจ โดยการให้ผู้บริหารศึกษาค้นหาข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรมศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ทำการวางแผนทั้งด้านการเงิน การจัดหาแหล่งเงินทุน โดยการยื่นแผนธุรกิจแก่สถาบันการเงินเพื่อขอเงินทุน หรือ ระดมทุนส่วนตัวหรือจากคนใกล้ชิด

3.1.2 ขั้นตอนก่อนการดำเนินการก่อสร้าง

เป็นการกำหนดพื้นที่ใช้สอยในโรงแรม โดยว่าจ้างสถาปนิกออกแบบอาคารทั้งภายนอกภายใน และออกแบบโครงสร้างอาคาร งานระบบอำนวยความสะดวก และระบบรักษาความปลอดภัยให้ได้มาตรฐาน กำหนดงบประมาณการดำเนินงาน คัดเลือกผู้รับเหมา และทำสัญญาขึ้นของจดทะเบียนบริษัทในรูปบริษัทจำกัด

3.1.3 ขั้นตอนระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง

เป็นการทำการขออนุญาตการก่อสร้างต่อหน่วยงาน นายทะเบียนท้องถิ่นอย่างถูกต้อง ตามกฎหมายว่าด้วยการก่อสร้างอาคาร ว่าจ้างบริษัทวิศวกรที่ปรึกษาด้านเทคนิคเพื่อมาควบคุมดูแลการก่อสร้าง ดำเนินการก่อสร้างพร้อมตกแต่งห้องพักและสถานที่ที่มีการประชุมร่วมระหว่างผู้บริหารโครงการ ที่ปรึกษาโครงการและผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอทุกสัปดาห์

3.1.4 ขั้นตอนการประเมินผล

เป็นช่วงระยะเวลาการส่งมอบพื้นที่อาคาร มีระบบการตรวจและประเมินผลงานที่ผู้รับเหมาดำเนินการแล้วเสร็จ ผลงานที่มีข้อบกพร่องไม่สมบูรณ์ ต้องทำการแก้ไข

3.1.5 ขั้นตอนการเตรียมความพร้อมเปิดใช้อาคาร

เป็นการจัดทำแผนการเตรียมความพร้อม ด้านบุคลากร โดยการรับสมัครพนักงาน งานจัดซื้อและงานติดตั้งอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ ศึกษาช่องทางในการทำการตลาดและเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ติดต่อ Agent แผนการทำความสะอาดอาคารและการตรวจสอบความเรียบร้อยก่อนการเปิดบริการ แผนการทดสอบงานระบบไฟฟ้า ประปา ระบบปรับอากาศ น้ำร้อน ระบบสื่อสาร และสารสนเทศ

3.1.6 ขั้นตอนการเปิดดำเนินการ

เป็นการเปิดให้บริการเต็มรูปแบบ ตรวจสอบความเรียบร้อยหากมีข้อผิดพลาดให้ดำเนินการแก้ไขทันที ในช่วงของการเปิดโรงแรม จัดทำ Promotion เพื่อดึงดูดลูกค้าและทำให้เป็นที่รู้จัก

3.1.7 ขั้นตอนหลังการเปิดดำเนินการ

เป็นการจัดทำกรโฆษณาผ่านช่องทางต่างๆ เช่น Facebook , Instagram , Website และประสานงานกับ Website booking เพื่อบริหารจัดการห้องพัก ติดตามตรวจสอบความพึงพอใจจากลูกค้าผ่านทาง รีวิวต่างๆ เมื่อมีข้อเสียให้นำมาพัฒนาและปรับปรุง

3.2 ขั้นตอนการบริการ

หลังจากการเปิดดำเนินการแล้ว ขั้นตอนที่บริษัทควรให้ความสำคัญมากที่สุด คือ กระบวนการในการให้บริการลูกค้าที่เข้าพัก เมื่อมีแขกเข้ามาในโรงแรม พนักงานต้อนรับมีหน้าที่ต้อนรับแขก ตรวจสอบข้อมูลการจองห้องพัก และขอให้แขกลงทะเบียนแล้วจึงทำการจ่ายห้อง โดยการต้อนรับอย่างดีนั้นเปรียบเสมือนบริษัทสามารถบริการลูกค้าไปแล้วครึ่งหนึ่ง แต่ถ้าการต้อนรับไม่ดีก็เป็นการยากมากที่จะแก้ไขให้ความรู้สึกของแขกที่เข้าพักให้กลับคืนมา วิธีทักทายที่สำคัญที่สุดคือรอยยิ้มที่แสดงการต้อนรับจากน้ำใสใจจริง ที่ประจักษ์บนใบหน้าของพนักงานต้อนรับ ตามด้วยบริการที่รวดเร็ว มีประสิทธิภาพและเป็นกันเองโดยตลอด ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.2.1 ขั้นตอนการเตรียมความพร้อมก่อนแขกจะเข้าพัก

เมื่อได้รับการติดต่อจองห้องพัก พนักงานจะบันทึกรายการลงในระบบ Computer และเก็บเอกสารข้อมูลของแขกผู้เข้าพัก โดยแยกเป็นวันอย่างละเอียด เมื่อถึงวันที่แขกเข้าพักสามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งจะเป็นการอำนวยความสะดวกสบายให้แก่แขกเมื่อมาถึงและยังเป็นผลดีต่อโรงแรมในด้านการบริหารจัดการ

3.2.2 ขั้นตอนการเข้าพัก

การเตรียมการนั้นสามารถเตรียมเมื่อแขกจองห้องพักและยังมาไม่ถึงโรงแรม และโรงแรมมีข้อมูลการจองห้องพักเรียบร้อยแล้ว เมื่อแขกมาติดต่อพนักงานต้อนรับ พนักงานให้การต้อนรับอย่างอบอุ่น แขกเพียงแต่ตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ตามเอกสารที่โรงแรมได้จัดเตรียมไว้ เพื่อลงนามรับรองตรวจสอบความถูกต้อง พนักงานเตรียมบัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ กรณีที่แขกจองมากับ Agent จะต้องตรวจสอบเอกสารดูก่อนว่าต้องทำการเรียกเก็บจากแขกหรือจาก Agent จากนั้นจัดเตรียมกุญแจไว้ล่วงหน้า และส่งมอบให้แขกที่เข้าพักเมื่อชำระค่าใช้จ่ายเรียบร้อยแล้ว

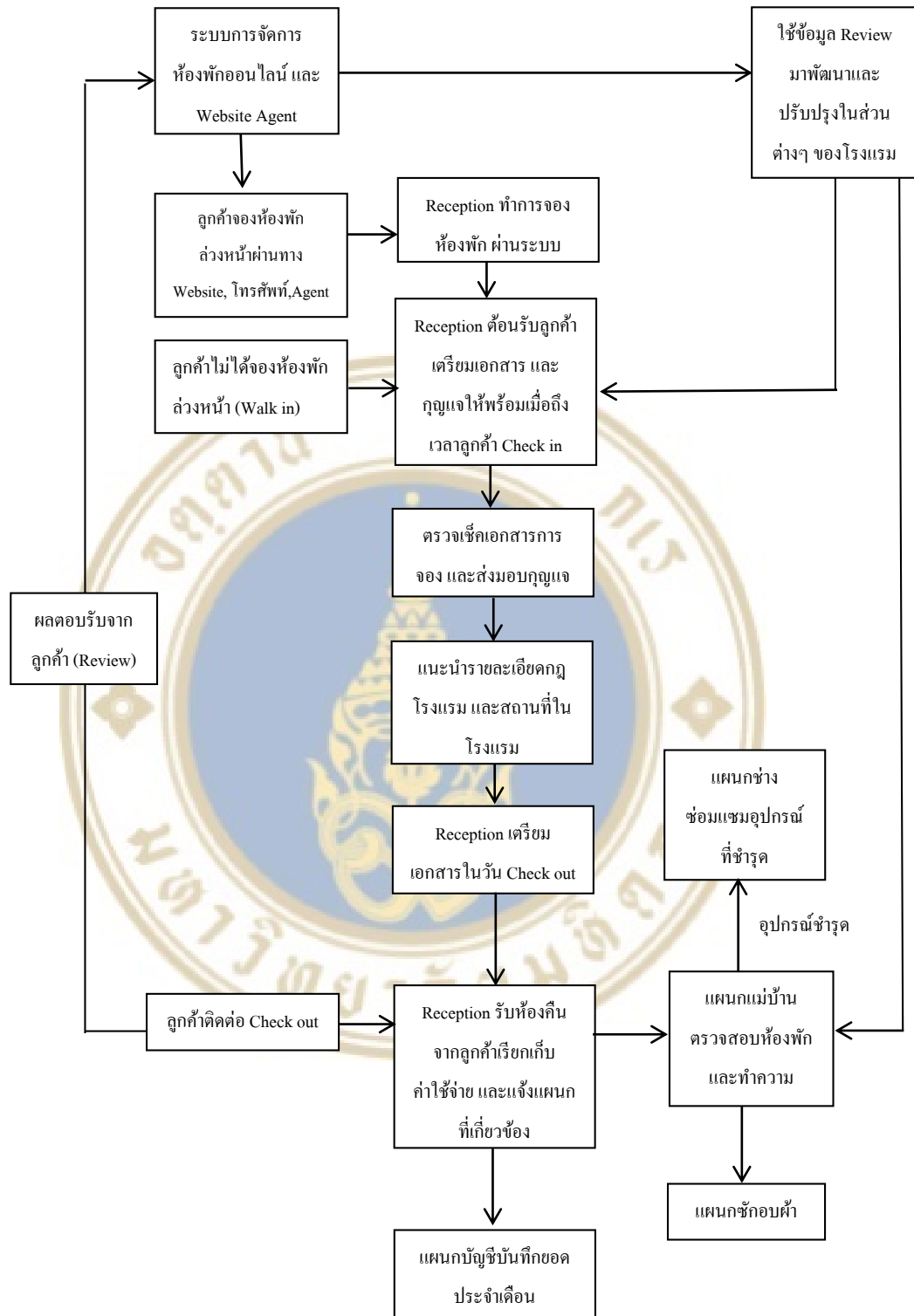
ในกรณีที่แขกไม่ได้จองห้องพักล่วงหน้า พนักงานต้อนรับส่วนหน้า จะต้องให้บริการอย่างดีที่สุด เพราะหากแขกไม่ประทับใจการบริการตั้งแต่แรก แขกอาจเปลี่ยนใจไม่เข้าพักในโรงแรมก็ได้ ดังนั้น พนักงานต้อนรับต้องทักทายต้อนรับแขกด้วยความเอาใจใส่

หลังจากแขกได้รับกุญแจห้องเรียบร้อยแล้ว ทำการอธิบายกฎระเบียบ ข้อมูลต่างๆ ภายในโรงแรม และแนะนำทางเดินไปห้องพัก ซึ่งพนักงานอาจแนะนำแหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจ ใน

บริเวณใกล้เคียงหากแขกที่เข้าพักยังไม่มีแผนการท่องเที่ยว โดยอาจจัดหาแผนที่ในบริเวณใกล้เคียงหรือแผนที่กรุงเทพฯ นอกจากนี้จะเป็นการแนะนำแล้วยังเป็นการบอกตำแหน่งที่ตั้งของโรงแรม

3.2.3 ขั้นตอนการเรียกคืนห้องพัก

การคืนห้องพักที่เคาน์เตอร์พนักงานจะทำการเก็บเงินที่เหลือหากมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากค่าห้องพัก โดยทั่วไปแล้วแขกจะทำการคืนห้องพัก ระหว่างเวลา 8.00 – 10.00 น. ทำให้ในช่วงเวลาดังกล่าวพนักงานจะต้อง เป็นผู้ทำงานหนักและคล่องตัวมากที่สุด เพราะแขกอาจไม่ประทับใจหากต้องยืนต่อแถวรอพนักงาน ดังนั้นพนักงานจะต้องทำการ รวบรวม บัญชีค่าใช้จ่ายต่างๆ ของแขกให้พร้อมก่อนที่แขกจะลงมาติดต่อ โดยสามารถตรวจสอบได้จากระบบคอมพิวเตอร์ เมื่อแขกติดต่อขอคืนห้องพัก พนักงานแจ้งแผนกที่เกี่ยวข้องให้ทราบถึงเวลาที่แขกจะต้อง Check out แจ้ง House Keeping เช็ควิธีการเรียบร้อยของห้องพักและทำความสะอาดห้องพักเตรียมรับแขกท่านใหม่ ให้แขกตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารแสดงรายการค่าบริการและชำระค่าบริการ อีกครั้งหนึ่ง เมื่อชำระค่าใช้จ่ายเรียบร้อยแล้ว กล่าวอำลาด้วยความนอบน้อมและรับฟังข้อเสนอแนะข้อเสนอแนะจากแขกที่พัก



รูปภาพที่ 11 แสดงแผนผังแสดงขั้นตอนการให้บริการ

บทที่ 4

สมมติฐานทางการเงินและการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน

4.1 นโยบายทางการเงิน

บริษัท เดอะบ็อกเทลล์ จำกัด เป็นบริษัทที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่ง มุ่งเน้นหารเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างประสบการณ์การท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์ให้นักท่องเที่ยวที่ เข้ามาใช้บริการอีกทั้งยังมีส่วนร่วมในการสนับสนุน ฟันฟู และพัฒนาชุมชนตลาดน้อย โดยใช้เงิน ลงทุนเริ่มแรกทั้งหมด 18,300,000 บาท โดยเงินลงทุนส่วนใหญ่ถูกใช้ไปกับสินทรัพย์ถาวร คือ ตัว อาคารโรงแรมโดยคิดค่าเสื่อมที่ 10 ปี ในขณะที่โครงการมีการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับเจ้าของพื้นที่ เป็นระยะเวลา 30 ปี

สำหรับแผนการเงินของบริษัทนั้น จะทำการประมาณเป็นระยะเวลา 5 ปี ดังต่อไปนี้

- NPV มีค่าเป็นบวก
- สามารถคืนทุนได้ภายใน 4 ปี 5 เดือน
- หาค่าอัตราผลตอบแทนซึ่งวัดได้ โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน IRR เปรียบเทียบกับ WACC

บริษัทได้มีการประมาณแผนการเงินในระยะเวลา 10 ปี และสรุปออกมาเป็นงบการเงิน ได้แก่ งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด งบแสดงสถานทางการเงิน การจัดทำประมาณทางการเงิน จัดทำเพื่อให้ทราบถึงความสามารถในการจัดการรายได้ ต้นทุนที่ทำให้เกิดรายได้ ความเสี่ยงและ

4.2 โครงสร้างการเงินทุน

The Boxtel มีโครงสร้างในการลงทุน โดยมีแหล่งที่มาของเงินทุน จากผู้ถือหุ้นจำนวน 6 รายรายละ 3,050,000 บาท รวม 18,300,000 บาท โดยไม่มีการกู้ยืมเงินลงทุนจากสถาบันการเงิน

ตารางที่ 6 แสดงโครงสร้างเงินลงทุนในโครงการ

หน่วย: บาท

รายการ	รวม	แหล่งที่มาของเงินลงทุน	
		เงินลงทุน	เงินกู้
ที่ดินและการปรับปรุง	500,000	500,000	-
สิ่งปลูกสร้าง	15,000,000	15,000,000	-
เครื่องมือเครื่องใช้และอุปกรณ์	1,032,000	1,032,000	-
อุปกรณ์สำนักงาน	199,000	199,000	-
ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงาน	915,000	915,000	-
เงินทุนหมุนเวียน	654,000	654,000	-
รวม	18,300,000	18,300,000	-

ตารางที่ 7 แสดงรายละเอียดการใช้ไปของเงินลงทุนในการเริ่มต้นปีแรก

หน่วย: บาท

รายการ	จำนวน	ราคา/หน่วย	รวม
ค่าใช้จ่ายในระหว่างการก่อสร้าง			
ค่าเช่ารายเดือนในระหว่างก่อสร้าง	8	50,000	400,000
ค่าเช่าล่วงหน้า	1	50,000	50,000
ค่ามัดจำล่วงหน้า	1	50,000	50,000
		รวม	500,000

ตารางที่ 7 แสดงรายละเอียดการใช้จ่ายของเงินทุนในการเริ่มต้นปีแรก (ต่อ)

หน่วย: บาท

รายการ	จำนวน	ราคา/หน่วย	รวม
การก่อสร้างอาคารโรงแรม 5 ชั้น			
งานรากฐาน-เสาเข็ม	16 ต้น	4,000	64,000
งานโครงสร้างคอนกรีต + พื้น	740 ตรม.	2,000	1,480,000
งานก่อสร้างห้องนอน	28 ห้อง	13,000	364,000
งานก่อสร้างห้องน้ำ + สุขภัณฑ์	29 ห้อง	35,000	1,015,000
งานตกแต่งภายใน	740 ตรม.	15,000	11,100,000
งานติดตั้งลิฟท์	1 ตัว	977,000	977,000
		รวม	15,000,000
เครื่องใช้และของตกแต่ง			
เตียง	28 เตียง	10,000	280,000
ผ้าปูที่นอน	100 ชุด	250	25,000
ผ้าขนหนู	170 ชุด	150	23,800
ผ้าห่ม	100 ตัว	200	18,000
โคร์เป่าผม	30 ตัว	300	9,000
ทีวี 14 นิ้ว	28 เครื่อง	3,000	84,000
ทีวี 40 นิ้ว	1 เครื่อง	10,000	9,200
โทรศัพท์	30 เครื่อง	700	21,000
แอร์ 9000 BTU	28 เครื่อง	8,000	224,000
แอร์ 18000 BTU	2 เครื่อง	20,000	40,000
เครื่องซักผ้าสำหรับผู้พักอาศัย	2 เครื่อง	30,000	60,000
เครื่องอบผ้าสำหรับผู้พักอาศัย	1 เครื่อง	15,000	15,000
เครื่องอบผ้าสำหรับผู้พักอาศัย	1 เครื่อง	15,000	15,000
เครื่องซักผ้าปูที่นอน	3 เครื่อง	15,000	45,000

ตารางที่ 7 แสดงรายละเอียดการใช้ไปของเงินทุนในการเริ่มต้นปีแรก (ต่อ)

หน่วย: บาท

รายการ	จำนวน	ราคา/หน่วย	รวม
เครื่องอบผ้าปูที่นอน	1 เครื่อง	15,000	15,000
เครื่องทำน้ำอุ่น	28 เครื่อง	3,000	70,000
โซฟารับแขก	1 ชุด	23,000	23,000
เบ็ดเตล็ด	1 หน่วย	70,000	70,000
		รวม	1,032,000
ส่วนสำนักงาน			
คอมพิวเตอร์ตั้งโต๊ะ 4 เครื่อง	4 เครื่อง	33,000	132,000
เก้าอี้สำนักงาน	4 ชุด	11,500	46,000
เครื่องพิมพ์เอกสาร 2 เครื่อง	2 เครื่อง	5,000	10,000
Router	5 เครื่อง	1,500	9,000
ปากกา + เครื่องเขียน + กระดาษ	1 ชุด	2,000	2,000
		รวม	199,000
ค่าออกแบบและขออนุญาต			
ค่าออกแบบอาคาร + ตกแต่งภายใน	1 ชุด	911,980	911,980
ค่าธรรมเนียมตรวจแบบก่อสร้าง	740 ตรม.	4	2960
ค่าเอกสารในการขออนุญาต	1 ชุด	60	60
		รวม	915,000

4.3 ที่มาของรายได้และสมมุติฐานทางการเงิน

ในส่วนของการวิเคราะห์ในแผนการเงินทั้งหมดจะทำการแสดงที่ผลประกอบการตลอดระยะเวลา 10 ปีแรก ที่ดำเนินธุรกิจ ถึงแม้ว่า The Boxtel มีอายุโครงการอยู่ที่ 30 ปีตามสัญญาเช่าระยะยาวที่ได้ตกลงไว้กับเจ้าของพื้นที่ ในส่วนรายได้ของบริษัทนั้นสามารถคำนวณได้ 8 ด้าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.3.1 รายได้จากค่าบริการให้เช่าห้องพักชั่วคราว

กำหนดให้อัตรารายได้จากห้องพักของ The Boxtel ในปีแรกอยู่ที่ 65% โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 2% ซึ่งอัตราราคาบริการอยู่ที่ 1,490 บาท ต่อห้องต่อคืน และอัตราราคาเช่านี้เพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี ปีละ 50 บาท ตามการเพิ่มราคาขึ้นเฉลี่ยของกลุ่มแข่งในบริเวณใกล้เคียง

4.3.2 รายได้จากค่าบริการให้เช่าพื้นที่คาเฟ่ภายในโรงแรม

กำหนดให้อัตรารายได้จากคาเฟ่เต็มตั้งแต่เดือนแรกที่ The Boxtel เปิดให้บริการ โดยมีอัตราเช่าพื้นที่เต็มทุกเดือน ตลอดอายุโครงการ ซึ่งมีค่าเช่า 40,000 บาท ต่อเดือนและอัตราราคาเช่านี้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 3% ตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยของประเทศไทยปี 2005-2015

4.3.3 รายได้จากค่าบริการซักรีด

กำหนดให้อัตรารายได้จากค่าบริการซักรีดในปีแรกอยู่ที่ 65% โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 2% ซึ่งอัตราราคาบริการอยู่ที่ 120 บาท/ครั้ง และอัตราราคาบริการนี้เพิ่มขึ้นทุกๆ 10 ปี ปีละ 30 บาท ตามอัตราการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการซักรีดที่อาจสูงขึ้นได้ในระยะเวลา 10 ปี

4.3.4 รายได้จากค่าบริการให้เช่าจักรยาน

กำหนดให้อัตรารายได้จากค่าบริการเช่าจักรยานในปีแรกอยู่ที่ 65% โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 2% ซึ่งอัตราราคาบริการอยู่ที่ 150 บาท/คัน/วัน และอัตราราคาบริการนี้เพิ่มขึ้นทุกๆ 10 ปี ปีละ 20 บาท ตามอัตราการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการซ่อมบำรุงที่อาจสูงขึ้นได้ในระยะเวลา 10 ปี

4.3.5 รายได้จากบริการสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม

กำหนดให้อัตราผู้ใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม เช่น หมอน ผ้าห่ม ในปีแรกอยู่ที่ 65% โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 2% ซึ่งอัตราค่าบริการอยู่ที่ 50 บาท/ชิ้น และอัตราค่าบริการนี้เพิ่มขึ้นทุกๆ 10 ปี ปีละ 20 บาท ตามอัตราการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการให้บริการที่อาจสูงขึ้นได้ในระยะเวลา 10 ปี

4.3.6 รายได้จากคอมมิชชันจากการขายกิจกรรมทัวร์กับพันธมิตรการค้า

กำหนดให้อัตราผู้ใช้บริการกิจกรรมทัวร์ในปีแรกอยู่ที่ 65% โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 2% ซึ่งอัตราค่าบริการอยู่ที่ 50% จากราคาขาย และอัตราเหล่านี้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 5% ตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้นของการให้บริการทัวร์ของพันธมิตรทางการค้า

4.3.7 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมตลาดนัดในชุมชน

กำหนดให้อัตราเช่าพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมตลาดนัดในชุมชนในปีแรกอยู่ที่ 65% โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 2% ซึ่งอัตราค่าบริการอยู่ที่ 150 บาทต่อ 1 พื้นที่ (ขนาด 2x2 เมตร) และอัตราเหล่านี้เพิ่มขึ้นทุกๆ 5 ปี ปีละ 50 บาท ตามการเพิ่มราคาขึ้นเฉลี่ยของกลุ่มคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง

4.3.8 รายได้จากการรับฝากโฆษณาสินค้า

กำหนดให้อัตราผู้ฝากโฆษณาสินค้า ปีแรกอยู่ที่ 65% โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 2% ซึ่งอัตราค่าบริการอยู่ที่ 1,000 บาทต่อสินค้า 1 ชิ้นต่อเดือน และอัตราค่าบริการนี้เพิ่มขึ้นทุกๆ 5 ปี ปีละ 200 บาท ตามการเพิ่มราคาขึ้นเฉลี่ยของกลุ่มคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง

ตารางที่ 8 แสดงความสามารถในการให้บริการสูงสุดต่อปี

รายนามผู้ถือหุ้น	จำนวน / ปี	หน่วย
ห้องเช่ารายวัน	10,080	ห้อง
ค่าเช่าพื้นที่ Cafe	12	พื้นที่
ซักอบผ้า	2,520	เครื่อง
เช่าจักรยาน	1,440	เครื่อง
สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม	240	เครื่อง
ทัวร์	1,596	เครื่อง
เช่าพื้นที่ตลาดนัด	4,224	ร้านค้า
ค่ารับฝากโฆษณาสินค้า	60	เครื่อง

ตารางที่ 9 แสดงการประมาณการบริการที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี

ชื่อบริการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	หน่วย
	65%	67%	69%	71%	73%	75%	77%	79%	81%	83%	
ห้องเช่ารายวัน	6,552	6,754	6,955	7,157	7,358	7,560	7,762	7,963	8,165	8,366	ห้อง
ค่าเช่าพื้นที่ Cafe	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	พื้นที่
ซักอบผ้า	1,638	1,688	1,739	1,789	1,840	1,890	1,940	1,991	2,041	2,092	เครื่อง
เช่าจักรยาน	936	965	994	1,022	1,051	1,080	1,109	1,138	1,166	1,195	เครื่อง
สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม	156	161	166	170	175	180	185	190	194	199	เครื่อง
ทีวี	1,037	1,069	1,101	1,133	1,165	1,197	1,229	1,261	1,293	1,325	เครื่อง
เช่าพื้นที่ตลาดนัด	2,746	2,830	2,915	2,999	3,084	3,168	3,252	3,337	3,421	3,506	ร้านค้า
ค่ารับฝากโฆษณาสินค้า	39	40	41	43	44	45	46	47	49	50	เครื่อง

4.4 การประมาณการต้นทุน

4.4.1 ต้นทุนแปรผันต่อหน่วย

- บริการห้องเช่ารายวันมีต้นทุนแปรผันต่อหน่วยทั้งหมด 40 บาท โดยแบ่งเป็น ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาดและซักผ้าปูที่นอน 20 บาท
- บริการเช่าพื้นที่คาเฟ่ ไม่มีต้นทุนแปรผัน
- บริการชักรีด มีต้นทุนแปรผันต่อหน่วยเป็นค่าน้ำยาซักผ้าและปรับผ้านุ่ม 3 บาท ต่อครั้ง
- บริการให้เช่าจักรยาน ไม่มีต้นทุนแปรผัน
- บริการสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม มีต้นทุนแปรผันต่อหน่วย เช่น ค่าซักผ้า ต้นทุนของขบเคี้ยวในห้องพัก 10 บาทต่อครั้ง
- การขายกิจกรรมทัวร์กับพันธมิตรการค้า ไม่มีต้นทุนแปรผัน
- บริการให้เช่าพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมตลาดนัดในชุมชน ต้นทุนแปรผันต่อหน่วยเป็นค่าเก็บขยะ 10 บาทต่อร้านค้า
- บริการรับฝากโฆษณาสินค้า ไม่มีต้นทุนแปรผัน

4.4.2 ต้นทุนคงที่

ต้นทุนคงที่สามารถคำนวณจากค่าใช้จ่าย 4 ด้าน ประกอบด้วย

4.4.2.1 ค่าแรงพนักงานและผู้บริหาร โดยอัตราเงินเดือนพนักงานต้อนรับอยู่ที่ 10,000 บาทต่อเดือน อัตราเงินเดือนพนักงานทำความสะอาด พนักงานซ่อมบำรุงทั่วไปและพนักงานฝ่ายการตลาดอยู่ที่ 9,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเพิ่มขึ้นขั้นต่ำ 2 ปี 3% และอัตราการขึ้นเงินเดือนของพนักงานขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพในการทำงานของตัวพนักงานแต่ละคน ในส่วนของผู้บริหารมีอัตราเงินเดือนอยู่ที่ 30,000 บาทต่อเดือนและมีอัตราเพิ่มขึ้นของเงินเดือนทุกๆ ปีครั้งละ 3%

4.4.2.2 ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่สร้างโรงแรม และ พื้นที่ตลาดนัดมีอัตราเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี ปีละ 5% ในส่วนของส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าประปา ค่าวัสดุสิ้นเปลืองและค่าบำรุงรักษา มีอัตราเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี ปีละ 2% ตามอัตราการเติบโตของธุรกิจ

4.4.2.3 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยค่าใช้จ่ายในการลงโฆษณาใน Thailand City Map และค่าภาษีป้ายคงที่ตลอดอายุโครงการ ในส่วนของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้บริษัทเอเจนซี่ เช่น www.booking.com และ www.agoda.com ค่าลงโฆษณากับ Facebook ค่าสื่อโฆษณา Offline และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด มีอัตราเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี ปีละ 2% ตามอัตราการเติบโตของธุรกิจ

4.4.2.4 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร โดยค่าใช้จ่ายในการทำบัญชีและค่าอินเตอร์เน็ตคงที่ตลอดอายุโครงการ ในส่วนของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าโทรศัพท์ ค่าเดินทางมีอัตราเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี ปีละ 2% ตามอัตราการเติบโตของธุรกิจ



ตารางที่ 10 แสดงค่าแรงพนักงานและผู้บริหารต่อปี

หน่วย : บาท

เงินเดือน บาท/เดือน	ตำแหน่ง	จำนวนคน (คน)									
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
30,000	ผู้จัดการฝ่ายดำเนินงาน	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
30,000	ผู้จัดการฝ่ายการตลาด	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
30,000	ผู้จัดการฝ่ายซ่อมบำรุง	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10,000	พนักงานต้อนรับ	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
9,000	พนักงานทำความสะอาด	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
9,000	พนักงานซ่อมบำรุงทั่วไป	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9,000	พนักงานฝ่ายการตลาด	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	รวมค่าใช้จ่ายต่อปี	2,088,000	2,120,400	2,184,012	2,218,385	2,284,937	2,321,403	2,391,045	2,429,733	2,502,625	2,543,668

ตารางที่ 11 แสดงค่าใช้จ่ายในการให้บริการต่อปี

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าเช่าพื้นที่สร้างโรงแรม	600,000	630,000	661,500	694,575	729,304	765,769	804,057	844,260	886,473	930,797
ค่าเช่าพื้นที่สร้างตลาดนัด	240,000	252,000	264,600	277,830	291,722	306,308	321,623	337,704	354,589	372,319
ค่าไฟฟ้า	300,000	306,000	312,120	318,362	324,730	331,224	337,849	344,606	351,498	358,528
ค่าประปา	19,200	19,584	19,976	20,375	20,783	21,198	21,622	22,055	22,496	22,946
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	60,000	61,200	62,424	63,672	64,946	66,245	67,570	68,921	70,300	71,706
ค่าบำรุงรักษา	24,000	24,480	24,970	25,469	25,978	26,498	27,028	27,568	28,120	28,682
รวม	1,243,200	1,293,264	1,345,589	1,400,284	1,457,462	1,517,242	1,579,749	1,645,114	1,713,476	1,784,977

ตารางที่ 12 แสดงค่าใช้จ่ายในการตลาดต่อปี

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้บริษัทเอเจนซี่	1,493,659	1,523,533	1,554,003	1,585,083	1,616,785	1,649,121	1,682,103	1,715,745	1,750,060	1,785,061
ค่าลงโฆษณาใน Thailand City Map	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
ค่าลงโฆษณากับ Facebook	18,000	18,360	18,727	19,102	19,484	19,873	20,271	20,676	21,090	21,512
ค่าสื่อโฆษณา Offline	3,000	3,060	3,121	3,184	3,247	3,312	3,378	3,446	3,515	3,585
ภาษีป้าย	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	12,000	12,240	12,485	12,734	12,989	13,249	13,514	13,784	14,060	14,341
รวม	1,558,659	1,589,793	1,621,548	1,653,939	1,686,978	1,720,678	1,755,051	1,790,112	1,825,875	1,856,499

ตารางที่ 13 แสดงค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อปี

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าโทรศัพท์	12,000	12,240	12,485	12,734	12,989	13,249	13,514	13,784	14,060	14,341
ค่าอินเทอร์เน็ต	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
ค่าทำบัญชี	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
ค่าเดินทาง	60,000	61,200	62,424	63,672	64,946	66,245	67,570	68,921	70,300	71,706
รวม	120,000	121,440	122,909	124,407	125,935	127,494	129,084	130,705	132,359	134,047

4.5 ประมาณการงบกำไรขาดทุน

ตารางที่ 14 แสดงงบกำไรขาดทุน

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้	11,725,260	12,123,094	12,525,522	13,290,663	13,713,214	14,299,648	14,737,722	15,580,125	16,040,990	16,508,793
ต้นทุนการให้บริการ										
- ต้นทุนบริการแปรได้	298,050	307,206	316,362	325,518	334,674	343,830	352,986	362,142	371,298	380,454
- แรงงานในการบริการ	1,008,000	1,008,000	1,038,240	1,038,240	1,069,387	1,069,387	1,101,469	1,101,469	1,134,513	1,134,513
- ค่าเสื่อมราคาในการบริการ	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200
- ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ	1,243,200	1,293,264	1,345,589	1,400,284	1,457,462	1,517,242	1,579,749	1,645,114	1,713,476	1,784,977
รวมต้นทุนการให้บริการ	4,152,450	4,211,670	4,303,391	4,367,242	4,464,723	4,533,659	4,637,404	4,711,925	4,822,487	4,903,144
กำไรขั้นต้น	7,572,810	7,911,424	8,222,131	8,923,421	9,248,491	9,765,989	10,100,318	10,868,200	11,218,504	11,605,649
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร										
- แรงงานในการขายและบริหาร	1,080,000	1,112,400	1,145,772	1,180,145	1,215,550	1,252,016	1,289,576	1,328,264	1,368,112	1,409,155
- ค่าเสื่อมราคาในการขายและบริหาร	222,800	222,800	222,800	222,800	222,800	222,800	222,800	222,800	222,800	222,800
- ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1,558,659	1,589,193	1,620,336	1,652,103	1,684,505	1,717,555	1,751,266	1,785,652	1,820,725	1,856,499
- ค่าใช้จ่ายด้านการขายและบริหาร	120,000	121,440	122,909	124,407	125,935	127,494	129,084	130,705	132,359	134,047
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,981,459	3,045,833	3,111,817	3,179,455	3,248,790	3,319,865	3,392,727	3,467,421	3,543,996	3,622,501
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	4,591,151	4,865,592	5,110,313	5,743,966	5,999,701	6,446,124	6,707,592	7,400,779	7,674,508	7,983,148
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	4,591,151	4,865,592	5,110,313	5,743,966	5,999,701	6,446,124	6,707,592	7,400,779	7,674,508	7,983,148
ภาษีเงินได้	918,230	973,118	1,022,063	1,148,793	1,199,940	1,289,225	1,341,518	1,480,156	1,534,902	1,596,630
กำไรสุทธิ	3,673,080	3,892,473	4,088,251	4,595,172	4,799,761	5,156,899	5,366,073	5,920,623	6,139,606	6,386,518

4.6 ประมาณการงบกระแสเงินสด

ตารางที่ 15 แสดงงบกระแสเงินสด

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
แหล่งที่มาของเงินลงทุน										
- เงินลงทุน	18,300,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้	11,725,260	12,123,094	12,525,522	13,290,663	13,713,214	14,299,648	14,737,722	15,580,125	16,040,990	16,508,793
- เจ้าหน้าที่การค้าที่เพิ่มขึ้น	24,838	763	763	763	763	763	763	763	763	763
รวมแหล่งที่มา (ก.)	30,050,098	12,123,857	12,526,285	13,291,426	13,713,977	14,300,411	14,738,485	15,580,888	16,041,753	16,509,556
แหล่งที่ใช้ไปของเงินลงทุน										
- เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร	17,646,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ต้นทุนบริการ - ไม่รวมค่าเสื่อมราคา	2,549,250	2,608,470	2,700,191	2,764,042	2,861,523	2,930,459	3,034,204	3,108,725	3,219,287	3,299,944
- ค่าใช้จ่ายในการขายฯ - ไม่รวมค่าเสื่อม	2,758,659	2,823,033	2,889,017	2,956,655	3,025,990	3,097,065	3,169,927	3,244,621	3,321,196	3,399,701
- ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ภาษีเงินได้	918,270	973,118	1,022,063	1,148,793	1,199,940	1,289,225	1,341,518	1,480,156	1,534,902	1,596,630
- ลูกหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้น	293,132	9,946	10,061	19,129	10,564	14,661	10,952	21,060	11,522	11,695
- งานระหว่างทำที่เพิ่มขึ้น	346,038	4,935	7,643	5,321	8,123	5,745	8,645	6,210	9,213	6,721

ตารางที่ 15 แสดงงบกระแสเงินสด (ต่อ)

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
- สติ๊กเกอร์สติ๊กเกอร์เปลี่ยนที่เพิ่มขึ้น	24,838	763	763	763	763	763	763	763	763	1,526
- ชำระคืนเงินกู้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมแหล่งที่ใช้ไป (ข.)	24,536,186	6,420,265	6,629,738	6,894,703	7,106,903	7,337,918	7,566,009	7,861,535	8,096,882	8,315,454
เงินสดคงเหลือ - ต้นงวด	-	5,513,911	11,217,504	17,114,050	23,510,773	30,117,847	37,080,340	44,252,816	51,972,170	59,917,041
เงินสดคงเหลือสุทธิระหว่างงวด (ก.-ข.)	5,513,911	5,703,592	5,896,547	6,396,723	6,607,073	6,962,493	7,172,476	7,719,353	7,944,871	8,194,102
เงินสดคงเหลือ - ปลายงวด	5,513,911	11,217,504	17,114,050	23,510,773	30,117,847	37,080,340	44,252,816	51,972,170	59,917,041	68,111,142

4.7 ประมาณการงบแสดงสถานทางการเงิน

ตารางที่ 16 แสดงงบแสดงสถานทางการเงิน

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
- เงินสดและเงินในธนาคาร	5,512,951	11,201,859	17,091,619	23,179,796	29,463,852	35,941,143	42,608,911	49,464,284	56,504,267	63,946,928
- ลูกหนี้การค้า	293,132	301,782	310,432	319,082	327,732	336,383	345,033	353,683	362,333	379,634
- งานระหว่างทำ	346,038	350,973	356,096	361,417	366,945	372,689	378,661	384,871	391,331	399,603
- สต็อกวัสดุสิ้นเปลือง	24,838	25,601	26,364	27,127	27,890	28,653	29,416	30,179	30,942	32,468
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,176,958	11,880,213	17,784,510	23,887,422	30,186,419	36,678,867	43,362,020	50,233,017	57,288,873	64,758,632
สินทรัพย์ถาวร										
- ที่ดินและการปรับปรุง	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
- สิ่งปลูกสร้าง	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
- เครื่องมือเครื่องใช้และอุปกรณ์	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000
- ยานพาหนะ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- อุปกรณ์สำนักงาน	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
- ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงาน	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000
รวมสินทรัพย์ถาวร	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	1,826,200	3,652,400	5,478,600	7,304,800	9,131,000	10,957,200	12,783,400	14,609,600	16,435,800	18,262,000
รวมสินทรัพย์ถาวรสุทธิ	15,820,800	13,994,600	12,168,400	10,342,200	8,516,000	6,689,800	4,863,600	3,037,400	1,211,200	- 615,000
รวมสินทรัพย์	21,997,758	25,874,813	29,952,910	34,229,622	38,702,419	43,368,667	48,225,620	53,270,417	58,500,073	64,143,632

ตารางที่ 16 แสดงงบแสดงสถานทางการเงิน (ต่อ)

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
หนี้สินหมุนเวียน										
- เจ้าหนี้การค้า	24,838	25,601	26,364	27,127	27,890	28,653	29,416	30,179	30,942	31,705
รวมหนี้สินหมุนเวียน	24,838	25,601	26,364	27,127	27,890	28,653	29,416	30,179	30,942	31,705
หนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สิน	24,838	25,601	26,364	27,127	27,890	28,653	29,416	30,179	30,942	31,705
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
- เงินลงทุน	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000
- กำไรสะสม	3,673,080	7,565,554	11,653,804	16,248,977	21,048,737	26,205,636	31,571,710	37,492,333	43,631,939	50,018,457
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	21,973,080	25,865,554	29,953,804	34,548,977	39,348,737	44,505,636	49,871,710	55,792,333	61,931,939	68,318,457
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	21,997,918	25,891,154	29,980,168	34,576,103	39,376,627	44,534,289	49,901,125	55,822,512	61,962,881	68,350,162

ตารางที่ 17 แสดงการประมาณการกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี

หน่วย : บาท

กระแสเงินสดสุทธิ - ปีที่ 0	-18,300,000
กระแสเงินสดสุทธิ - ปีที่ 1	4,859,911
กระแสเงินสดสุทธิ - ปีที่ 2	5,703,592
กระแสเงินสดสุทธิ - ปีที่ 3	5,896,547
กระแสเงินสดสุทธิ - ปีที่ 4	6,396,723
กระแสเงินสดสุทธิ - ปีที่ 5	6,607,073
กระแสเงินสดสุทธิ - ปีที่ 6	6,962,493
กระแสเงินสดสุทธิ - ปีที่ 7	7,172,476
กระแสเงินสดสุทธิ - ปีที่ 8	7,719,353
กระแสเงินสดสุทธิ - ปีที่ 9	7,944,871
กระแสเงินสดสุทธิ - ปีที่ 10	8,194,102

4.8 ประเมินการงบประมาณแสดงโครงสร้างต้นทุน

ตารางที่ 18 แสดงโครงสร้างต้นทุน

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ต้นทุนการให้บริการ										
- ต้นทุนบริการแปรได้	2.54%	2.53%	2.53%	2.45%	2.44%	2.40%	2.40%	2.32%	2.31%	2.30%
- แรงงานในการบริการ	8.60%	8.31%	8.29%	7.81%	7.80%	7.48%	7.47%	7.07%	7.07%	6.87%
- ค่าเสื่อมราคาในการบริการ	13.67%	13.22%	12.80%	12.06%	11.69%	11.21%	10.88%	10.29%	9.99%	9.71%
- ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ	10.60%	10.67%	10.74%	10.54%	10.63%	10.61%	10.72%	10.56%	10.68%	10.81%
รวมต้นทุนการให้บริการ	35.41%	34.74%	34.36%	32.86%	32.56%	31.70%	31.47%	30.24%	30.06%	29.70%
กำไรขั้นต้น	64.59%	65.26%	65.64%	67.14%	67.44%	68.30%	68.53%	69.76%	69.94%	70.30%

ตารางที่ 18 แสดงโครงสร้างต้นทุน (ต่อ)

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร										
- แรงงานในการขายและบริหาร	9.21%	9.18%	9.15%	8.88%	8.86%	8.76%	8.75%	8.53%	8.53%	8.54%
- ค่าเสื่อมราคาในการขายและบริหาร	1.90%	1.84%	1.78%	1.68%	1.62%	1.56%	1.51%	1.43%	1.39%	1.35%
- ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	13.29%	13.11%	12.94%	12.43%	12.28%	12.01%	11.88%	11.46%	11.35%	11.25%
- ค่าใช้จ่ายด้านการขายและบริหาร	1.02%	1.00%	0.98%	0.94%	0.92%	0.89%	0.88%	0.84%	0.83%	0.81%
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	25.43%	25.12%	24.84%	23.92%	23.69%	23.22%	23.02%	22.26%	22.09%	21.94%
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	39.16%	40.13%	40.80%	43.22%	43.75%	45.08%	45.51%	47.50%	47.84%	48.36%
ดอกเบี้ยจ่าย	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	39.16%	40.13%	40.80%	43.22%	43.75%	45.08%	45.51%	47.50%	47.84%	48.36%
ภาษีเงินได้	7.83%	8.03%	8.16%	8.64%	8.75%	9.02%	9.10%	9.50%	9.57%	9.67%
กำไรสุทธิ	31.33%	32.11%	32.64%	34.57%	35.00%	36.06%	36.41%	38.00%	38.27%	38.69%

4.9 ประเมินการงบประมาณแสดงอัตราส่วนทางการเงิน

ตารางที่ 19 แสดงอัตราส่วนทางการเงิน

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
1. วัดสภาพคล่องทางการเงิน										
- อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	248.73	464.72	675.64	893.37	1,106.53	1,320.80	1,531.07	1,749.08	1,963.41	2,175.22
- อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	233.80	450.01	661.03	878.96	1,092.19	1,306.62	1,516.93	1,735.07	1,949.42	2,161.33
2. วัดความสามารถในการทำกำไร										
- อัตรากำไรขั้นต้น	64.59%	65.26%	65.64%	67.14%	67.44%	68.30%	68.53%	69.76%	69.94%	70.30%
- อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	39.16%	40.13%	40.80%	43.22%	43.75%	45.08%	45.51%	47.50%	47.84%	48.36%
- อัตรากำไรสุทธิ	31.33%	32.11%	32.64%	34.57%	35.00%	36.06%	36.41%	38.00%	38.27%	38.69%
- อัตราผลตอบแทนสุทธิต่อสินทรัพย์รวม	16.70%	15.03%	13.64%	13.29%	12.19%	11.58%	10.75%	10.61%	9.91%	9.34%
- อัตราผลตอบแทนสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	16.72%	15.05%	13.65%	13.30%	12.20%	11.59%	10.76%	10.61%	9.91%	9.35%
3. วัดประสิทธิภาพการจัดการเงินทุนหมุนเวียน										
- อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	0.53	0.47	0.42	0.38	0.35	0.32	0.30	0.28	0.26	0.24
- ระยะเวลาในการจัดเก็บหนี้ (วัน)	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13
- ระยะเวลาในการชำระหนี้เจ้าหนี้การค้า (วัน)	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42
- ระยะเวลาในการเก็บสินค้าคงคลัง (วัน)	32.60	32.64	32.65	32.68	32.70	32.72	32.73	32.75	32.76	32.78

ตารางที่ 20 แสดงตัวเลขทางการเงินจากการประมาณการ 10 ปี

ต้นทุนเงินทุน (WACC)	6.74%
มูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิ (NPV)	26,532,749 บาท
อัตราส่วนระหว่างผลประโยชน์และค่าใช้จ่าย (BC Ratio)	2.49 เท่า
อัตราผลตอบแทนในการลงทุน (ROI)	20.07 %
อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	30.71%
ระยะเวลากลับทุน (Payback Period)	ประมาณ 4 ปี 5 เดือน

ตารางที่ 21 แสดงจุดคุ้มทุนต่อเดือน

จุดคุ้มทุนต่อเดือน		
ห้องเช่ารายวัน	143	ห้อง
ค่าเช่าพื้นที่ Cafe	1	ครั้ง
ซักอบผ้า	36	ครั้ง
เช่าจักรยาน	20	ครั้ง
สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม	3	ครั้ง
ทีวี	23	ครั้ง
เช่าพื้นที่ตลาดนัด	211	ร้านค้า
ค่ารับฝากโฆษณาสินค้า	5	ร้านค้า

4.10 การประเมินโครงการ

บริษัทจะใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 18,300,000 บาท ซึ่งเป็นเงินลงทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด 6 ล้าน 305,000 บาท โดยในปีแรกคาดการณ์ว่าจะมีรายได้จากการบริการทั้งหมดรวม 11,725,260 บาท มีกำไรสุทธิ 3,673,080 บาท และจากการประมาณการทางการเงินในระยะเวลา 10 ปี จะเห็นได้ว่า โครงการ The Boxtel เป็นโครงการที่คุ้มค่าแก่การลงทุน เนื่องจากมูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวกและมีค่าเท่ากับ 26,532,749 บาท ซึ่งมีความมากกว่า 0 อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ 30.71% ซึ่งมีความสูงกว่าต้นทุนทางการเงิน (WACC) 6.74% แสดงว่าได้รับผลตอบแทนสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถึง 24.96% อัตราส่วนระหว่างผลประโยชน์และค่าใช้จ่าย (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับ 2.45 เท่า ซึ่งมากกว่า 1 แสดงว่าผลตอบแทนที่ได้รับมีมากกว่าการลงทุน อัตราส่วนผลตอบแทนต่อการลงทุน (ROI) เท่ากับ 20.07% และโครงการมีระยะเวลาคืนทุนภายใน 4 ปี 5 เดือน นอกจากนี้การทำโครงการนี้ยังสามารถพัฒนาที่ดินเปล่าให้มีมูลค่าเพิ่ม พื้นฟูพัฒนาย่านเงินถิ่นเก่าเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวและยังสามารถสร้างรายได้ให้แก่คนในชุมชนตลาดน้อยอีกด้วย

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะในการลงทุน

The Bostel ก่อตั้งขึ้นเนื่องจากจากการมองเห็น โอกาสทางธุรกิจในตลาดด้านบริการให้เช่าที่พักชั่วคราวสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยข้อมูลจากสำนักงานตรวจคนเข้าเมืองและกรมการท่องเที่ยว แสดงให้เห็นถึงข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยในปี 2553-2557 ซึ่งอยู่ในสัดส่วนที่เพิ่มสูงอย่างต่อเนื่อง และคาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาตินั้นจะเพิ่มสูงขึ้นต่อไปอีกในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวทวีปเอเชียตะวันออกและยุโรปถือเป็นสัดส่วนอันดับต้นๆ ของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย จากผลการสัมภาษณ์เชิงลึกพบว่านักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนใหญ่นิยมกำหนดการท่องเที่ยวด้วยตนเอง อีกทั้งชื่นชอบการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์ ซึ่งเป็นลักษณะของนักท่องเที่ยวที่ชอบท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ เรียนรู้วัฒนธรรม วิถีชีวิตในสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ดังนั้น กลุ่มเป้าหมายหลักของ The Bostel จึงเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติชาวเอเชียตะวันออกและยุโรปที่มองหาที่พักชั่วคราวในกรุงเทพมหานคร ในเมืองย่านที่มีความสงบ อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ที่สำคัญ สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก ปลอดภัยพร้อมทั้งคุณภาพการบริการที่มีความคุ้มค่ากับระดับราคา

การลงทุนใน โครงการแผนธุรกิจนี้ใช้เงินลงทุนในปีแรกใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 18,300,000 บาท โดยลงทุนในอาคารสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบตกแต่ง อุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ค่าใช้จ่ายแรงงานการบริการและค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด เนื่องจาก The Bostel เป็นแบรนด์ใหม่ในตลาดและยังไม่มีที่รู้จักของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้ช่วงแรกของการดำเนินงานต้องลงทุนค่อนข้างสูงในการทำการตลาดเพื่อให้กลุ่มเป้าหมายรับรู้ถึงการมีอยู่ของแบรนด์ จึงต้องมีเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเป็นเงินสำรองที่ทำให้ธุรกิจสามารถดำเนินงานต่อไปได้ในกรณีที่แผนการเงินไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์

สิ่งสำคัญในการทำธุรกิจนี้คือการให้บริการที่ดี เข้าใจในความต้องการของลูกค้าซึ่งมีหลากหลาย พนักงานต้อนรับซึ่งเปรียบเสมือนหน้าด่านแรกต้องสามารถช่วยเหลือ ตอบคำถามและให้ข้อมูลให้กับลูกค้าได้ด้วยท่าทีที่สุภาพเป็นมิตร เพื่อสร้างความประทับใจในแบรนด์เกิดการใช้

บริการซ้ำและบอกต่อ อีกทั้งต้องมีการทำการตลาดอย่างต่อเนื่องตามแผนการตลาดที่วางไว้นำมาซึ่งผลกำไรที่ต่อเนื่องของการลงทุนในแผนธุรกิจนี้

จากการศึกษาสรุปได้ว่าแผนธุรกิจนี้ควรลงทุน เนื่องจากจำนวนคู่แข่งในละแวกใกล้เคียงมีจำนวนไม่มากและยังไม่สามารถสร้างประสบการณ์การท่องเที่ยวที่ประทับใจให้กับชาวต่างชาติได้ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับ The Boxtel ซึ่งมีความได้เปรียบทั้งในเรื่องของสถานที่ตั้งที่มีที่จอดรถไว้สะดวกสบาย ง่ายต่อการเดินทางไม่ว่าจะเป็นทางรถเมล์ เรือ รถไฟ และรถไฟฟ้าใต้ดิน นอกจากนี้ยังการให้บริการที่สร้างประสบการณ์การท่องเที่ยวด้วยการตกแต่งห้องในรูปแบบ Contemporary Chinese Compact Room และกิจกรรมต่างๆ อีกทั้งยังเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาชุมชนตลาดน้อย โดยเงินลงทุนโครงการนี้คาดการณ์ว่าจะใช้เวลาคืนทุนเพียง 4 ปี 5 เดือน เท่านั้น ในขณะที่สัญญาเช่าพื้นที่มีอายุ 30 ปี เมื่อคำนวณแผนการเงินในระยะเวลา 10 ปีแรก พบว่ามูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวกและมีค่าเท่ากับ 26,532,749 บาท ซึ่งมีความมากกว่า 0 อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ 30.71% อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรจัดสรรเงินทุนและวางแผนดำเนินการอย่างเหมาะสม รวมทั้งวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ



บรรณานุกรม

- กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2558). **สรุปสถานการณ์นักท่องเที่ยวพฤษภาคม 2557**. เข้าถึงได้จาก: <http://www.tourism.go.th/home/details/11/222/23368> (วันที่ค้นข้อมูล: 26 กันยายน 2558).
- กอบกาญจน์ วัฒนวรางกูร. (2558). **สรุปสาระปาฐกถาพิเศษ**. เข้าถึงได้จาก: <http://www.thaichamber.org/scripts/detail.asp?nNEWSID=13672> (วันที่ค้นข้อมูล: 14 พฤศจิกายน 2558)
- โครงการ ย่านจีน ถิ่นบางกอก. (2555). **ย่านจีนถิ่นบางกอก**. เข้าถึงได้จาก: <http://www.facebook.com/bangkokchinatown> (วันที่ค้นข้อมูล: 26 กันยายน 2558).
- จิราพร เรื่องทิวศิลป์. (2557). **ธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพมหานคร**. เข้าถึงได้จาก: http://marketingdatabase.tat.or.th/ewt_w3c/ewt_news.php?nid=1621 (วันที่ค้นข้อมูล: 27 กันยายน 2558)
- ชวัลนุช อุทยาน. (2552). **พฤติกรรมนักท่องเที่ยวตามกลุ่มตลาดการท่องเที่ยว**. เข้าถึงได้จาก: <https://touristbehaviour.wordpress.com/8-2/> (วันที่ค้นข้อมูล: 26 กันยายน 2558).
- ธนาคารกรุงศรี. (2556). **7 กลยุทธ์ทำธุรกิจโรงแรมให้ยั่งยืน**. เข้าถึงได้จาก: <https://www.krungsri.com/bank/th/KrungsriSME/Inside-SME/14826.html> (วันที่ค้นข้อมูล: 26 กันยายน 2558).
- บริษัทบู๊ตคิงดอทคอม. **ชื่อโรงแรมในแขวงตลาดน้อย**. เข้าถึงได้จาก: <http://www.booking.com> (วันที่ค้นข้อมูล: 26 กันยายน 2558)
- บริษัทอโกด้า. **ชื่อโรงแรมในแขวงตลาดน้อย**. เข้าถึงได้จาก: <http://www.agoda.com> (วันที่ค้นข้อมูล: 26 กันยายน 2558)
- มูลนิธิพัฒนามาตรฐานและบุคลากรในอุตสาหกรรมบริการและการท่องเที่ยว. (2555). **มาตรฐานในการให้ดาวของโรงแรมต่างๆ**. เข้าถึงได้จาก: <http://talk.mthai.com/topic/332112> (วันที่ค้นข้อมูล: 26 กันยายน 2558).

บรรณานุกรม (ต่อ)

- ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2557). **โครงการสำรวจข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเชิงลึกปี2556**. เข้าถึงได้จาก:
http://marketingdatabase.tat.or.th/ewt_news.php?nid=1741&filename=index&c_id=30 (วันที่ค้นข้อมูล: 26 กันยายน 2558).
- สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร. (2555). **แผนพัฒนาการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร 2554-2558**. เข้าถึงได้จาก:
<http://asean.bangkok.go.th/index.php/2014-06-30-04-19-49/87-2014-06-30-04-12-42/181-2-2554-2558> (วันที่ค้นข้อมูล: 27 กันยายน 2558)
- The Thai bond market association. (2558). **Treasury Bill Quoted for Government Bonds**. เข้าถึงได้จาก <http://www.thaibma.or.th/PriceYield.html> (วันที่ค้นข้อมูล: 27 กันยายน 2558)
- Aswath Damodaran. **Country Default Spreads and Risk Premiums**. (2558). เข้าถึงได้จาก http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html (วันที่ค้นข้อมูล: 27 กันยายน 2558)



ภาคผนวก ก

จำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ตารางแสดงข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยในปี 2550-2556

ปี (ทศ.)	จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ		รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ	
	จำนวน (คน)	% Δ	จำนวน (ล้านบาท)	% Δ
2550	14,464,228	+4.65	547,781.81	+ 13.57
2551	14,584,220	+0.83	574,520.52	+ 4.88
2552	14,149,841	-2.98	510,255.05	- 11.19
2553	15,936,400	+12.63	592,794.09	+ 16.18
2554	19,230,470	+20.67	776,217.20	+ 30.94
2555	22,353,903	+16.24	983,928.36	+26.76
2556*	26,546,725	+18.76	1,171,651.42	+19.08

ที่มา : กรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ภาคผนวก ข

มาตรฐานในการให้ดาวของโรงแรมต่างๆ

1. มาตรฐานโรงแรมระดับ 1 ดาว

ห้องพักมีขนาดไม่น้อยกว่า 10 ตารางเมตร เตียงขนาด 3 ฟุต กระจกแต่งหน้า ถังขยะ โต๊ะ เก้าอี้ ผ้าเช็ดตัว กระจกชำระ

2. มาตรฐานโรงแรมระดับ 2 ดาว

ห้องพักมีขนาดไม่น้อยกว่า 14 ตารางเมตร ตาแมว โซคล็องประตู เตียงขนาด 3 ฟุต กระจกแต่งหน้า ถังขยะ โต๊ะ เก้าอี้ น้ำดื่ม โทรทัศน์ขนาด 14 นิ้วขึ้นไป โทรศัพทติดต่อกภายใน ห้องน้ำชักโครก ผ้าเช็ดตัว กระจกชำระ

3. มาตรฐานโรงแรมระดับ 3 ดาว

ห้องพักมีขนาดไม่น้อยกว่า 18 ตารางเมตร ตาแมว โซคล็องประตู เตียงขนาด 3 ฟุต ตู้เสื้อผ้า ไฟหัวเตียง เครื่องเขียน กระจกแต่งหน้า ถังขยะ โต๊ะ เก้าอี้ น้ำดื่ม โทรทัศน์ขนาด 14 นิ้วขึ้นไป โทรศัพทติดต่อกภายใน ห้องน้ำชักโครก

ในห้องน้ำมีอ่างอาบน้ำร้อน และน้ำเย็น สบู่ หมวกอาบน้ำ แก้วน้ำ ผ้าเช็ดหน้า ผ้าเช็ดเท้า ถุงใส่ผ้าอนามัย ผ้าเช็ดตัว กระจกชำระ บริการเสริมอื่นๆ ตามสมควร เช่น รুমเซอร์วิส ห้องอาหาร ห้องประชุมพร้อมอุปกรณ์ ห้องน้ำสาธารณะ ห้องน้ำคนพิการ

4. มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว

ห้องพักมีขนาดไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร ตาแมว โซคล็องประตู เตียงขนาดไม่ต่ำกว่า 3.5 ฟุต โทรทัศน์ขนาด 20 นิ้วขึ้นไป มีรายการมากกว่า 8 ช่อง ตู้เย็น มินิบาร์ กาน้ำร้อนพร้อมขา กาแฟ ชุดขัดรองเท้า ถุงซักผ้า เสื้อคลุมอาบน้ำ รองเท้าแตะ ตู้เสื้อผ้า ไฟหัวเตียง เครื่องเขียน กระจกแต่งหน้า ถังขยะ โต๊ะ เก้าอี้ น้ำดื่ม โทรศัพทติดต่อกภายใน โทรศัพททางไกล และโทรต่างประเทศได้โดยตรง ห้องน้ำชักโครก ในห้องน้ำมีอ่างอาบน้ำร้อน และน้ำเย็น โฟมอาบน้ำ แชมพู สบู่ หมวกอาบน้ำ แก้วน้ำ ผ้าเช็ดหน้า ผ้าเช็ดเท้า ถุงใส่ผ้าอนามัย ผ้าเช็ดตัว กระจกชำระ ผ้าเช็ดมือ ชุดค้ายืม ไม้เท้าคนพิการ ปลั๊กไฟสำหรับโถงหวอด รুমเซอร์วิส ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกายมากกว่า 5 ชนิด และ ฟิตเนส

เซ็นเตอร์ ห้องอบไอน้ำ ห้องนวด สระว่ายน้ำ ห้องประชุมใหญ่ พร้อมอุปกรณ์ ห้องประชุมย่อยไม่น้อยกว่า 2 ห้อง ห้องประชุมพร้อมอุปกรณ์ ห้องน้ำสาธารณะ ห้องน้ำคนพิการ

5. มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว

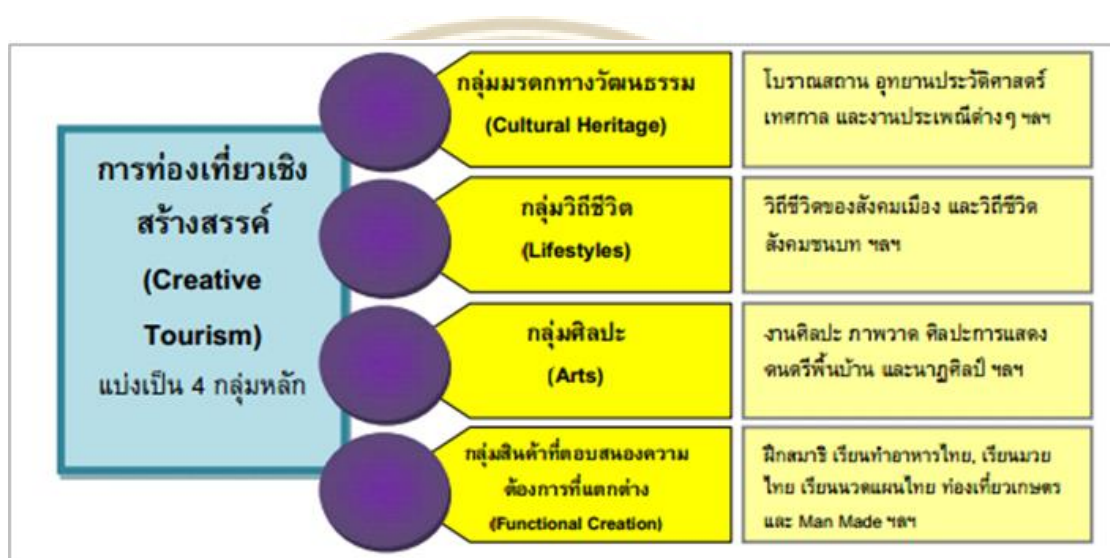
ห้องพักมีการตกแต่งที่สวยงาม ทั้งในและนอก อาทิ ห้องพักมีขนาดไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร ตาแมว โฉนดห้องประตู เติงขนาด 4 ฟุตขึ้นไป โทรทัศน์ขนาด 20 นิ้วขึ้นไป มีรายการมากกว่า 12 ช่อง ตู้เย็น มินิบาร์ กาน้ำร้อนพร้อมขา กาแฟ ชุดขัดรองเท้า ถุงซักผ้า เสื้อคลุมอาบน้ำ รองเท้าแตะ ตู้เสื้อผ้า ไฟหัวเตียง เครื่องเขียน กระจกแต่งหน้า ถังขยะ โต๊ะ เก้าอี้ น้ำดื่ม โทรศัพท์ติดต่อกายใน โทรศัพท์ทางไกล และโทรต่างประเทศได้โดยตรง หรืออุปกรณ์ติดต่อสื่อสารครบครัน ห้องน้ำซักโครก ในห้องน้ำมีอ่างอาบน้ำร้อน และน้ำเย็น โฟมอาบน้ำ แชมพู สบู่ หมวกอาบน้ำ แก้วน้ำ ผ้าเช็ดหน้า ผ้าเช็ดเท้า ถุงใส่ผ้าอนามัย ผ้าเช็ดตัว กระจาดชำระ ผ้าเช็ดมือ ชุดด้ายเข็ม ไม้เป่าผม ปลั๊กไฟสำหรับโถนนวนวด รুমเซอร์วิส ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกายมากกว่า 7 ชนิด และ ฟิตเนส เซ็นเตอร์ ห้องชุด เลือกใช้บริการ 3 แบบ ห้องอาหารไทย และสากล ห้องอบไอน้ำ อ่างกุดซี่ ห้องนวด สระว่ายน้ำ ห้องประชุมใหญ่ พร้อมอุปกรณ์ ห้องประชุมย่อยไม่น้อยกว่า 4 ห้อง ห้องประชุมพร้อมอุปกรณ์ ห้องน้ำสาธารณะ ห้องน้ำคนพิการ

ที่มา : <http://talk.mthai.com/topic/332112>

ภาคผนวก ก

พฤติกรรมนักท่องเที่ยวกลุ่มการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์

ประเภทของการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์ 4 ประเภทหลัก



ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ภาคผนวก ง

รายได้จากนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย

รายได้จากนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยปี 2556 ต่อคน/ต่อวัน จากโครงการสำรวจข้อมูลเพื่อวิเคราะห์พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเชิงลึก ตั้งแต่ช่วงเวลา 1 มกราคม-31 ธันวาคม 2556

Country of Residence	No. of Arrivals		Length of Stay		Per Capita Spending		
	No.	+/- (%)	(Days)	+/-	Baht/Day	+/- (%)	US\$/Day
East Asia	16,097,468	+ 26.01	6.84	+ 0.08	4,858.50	+ 6.10	158.10
Asean	7,410,441	+ 14.67	5.80	- 0.09	4,556.88	+ 6.11	148.29
Brunei	16,181	+ 21.49	6.24	+ 0.19	5,253.38	+ 6.74	170.95
Cambodia	487,001	+ 13.11	8.01	- 0.32	3,985.82	+ 2.13	129.70
Indonesia	595,015	+ 32.41	6.00	- 0.20	4,925.51	+ 4.11	160.28
Laos	984,886	+ 0.39	6.13	- 0.14	3,549.45	+ 7.62	115.50
Europe	6,155,582	+ 12.85	16.52	+ 0.05	4,141.21	+ 4.15	134.76
Austria	104,359	+ 12.76	16.16	+ 0.10	4,179.52	+ 3.33	136.01
Belgium	101,147	+ 7.45	16.82	+ 0.25	3,790.22	+ 1.57	123.34
Denmark	159,629	- 1.48	15.51	+ 0.32	4,536.95	+ 4.84	147.64
Finland	138,829	- 8.37	16.35	+ 0.38	4,369.55	+ 3.86	142.19

ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2557). โครงการสำรวจข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเชิงลึกปี2556.

ภาคผนวก จ

จังหวัดท่องเที่ยวยอดนิยมของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และจำนวนวันพักผ่อนเฉลี่ย

จังหวัดท่องเที่ยวยอดนิยมของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และจำนวนวันพักผ่อนเฉลี่ย (ภาพรวมทุกภูมิภาค)
จากโครงการสำรวจข้อมูลเพื่อวิเคราะห์พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเชิงลึก ตั้งแต่ช่วงเวลา 1 มกราคม-31 ธันวาคม 2556

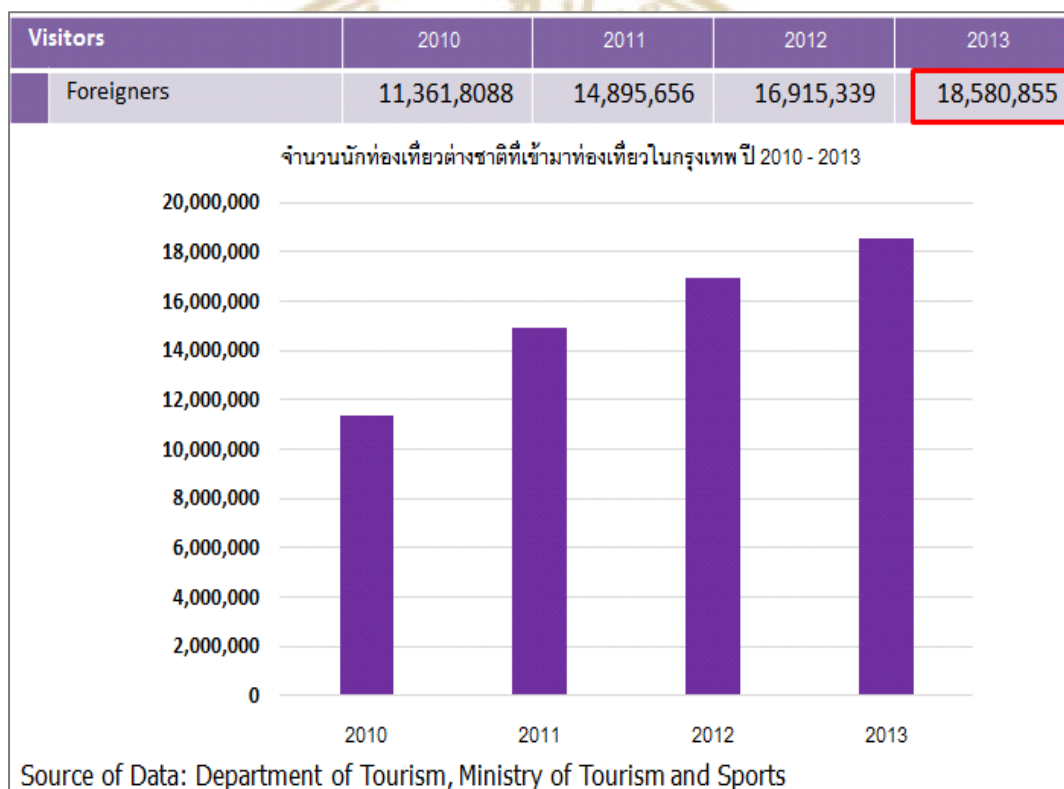


ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2557). โครงการสำรวจข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเชิงลึกปี2556.

ภาคผนวก ฉ

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ ปี 2553-2556



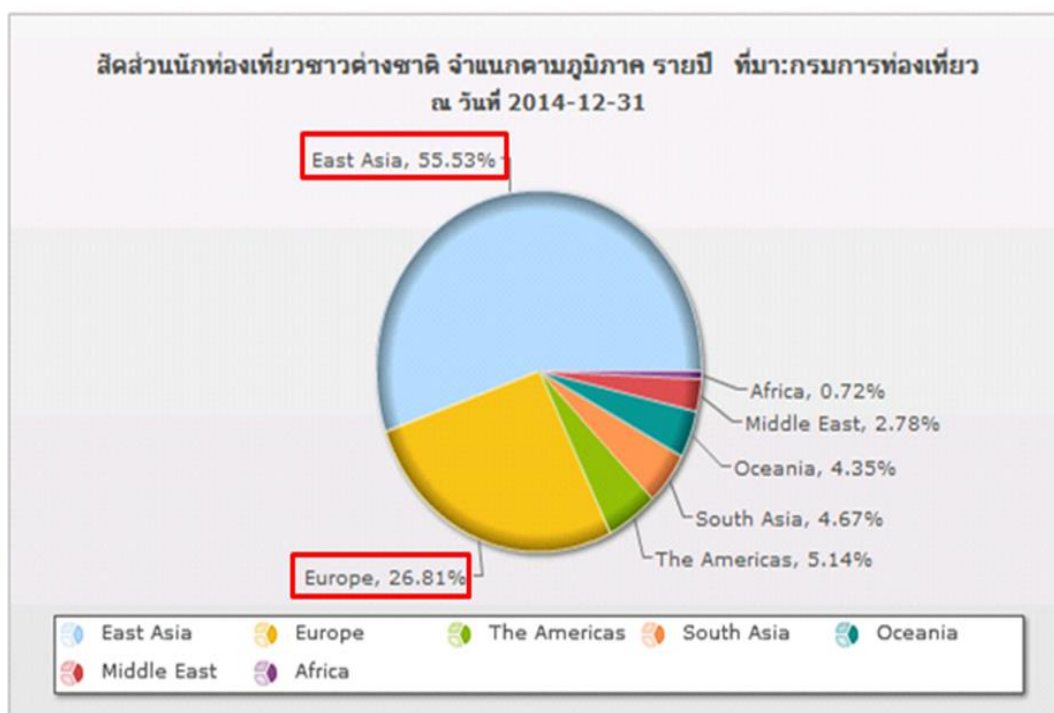
ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา

ภาคผนวก ข

สัดส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำแนกตามภูมิภาค

สัดส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำแนกตามภูมิภาค รายปี ณ วันที่ 2014-12-31

สัดส่วนเป็นนักท่องเที่ยวชาวเอเชีย และยุโรป ปี 2557 (2014)

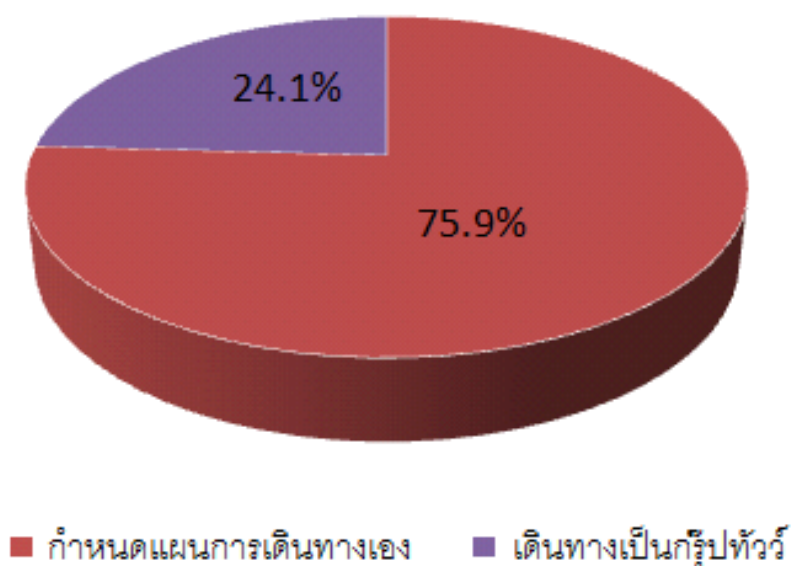


ที่มา : กรมการท่องเที่ยว

ภาคผนวก ข

กำหนดการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

การกำหนดการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางท่องเที่ยวในประเทศไทยปี 2556

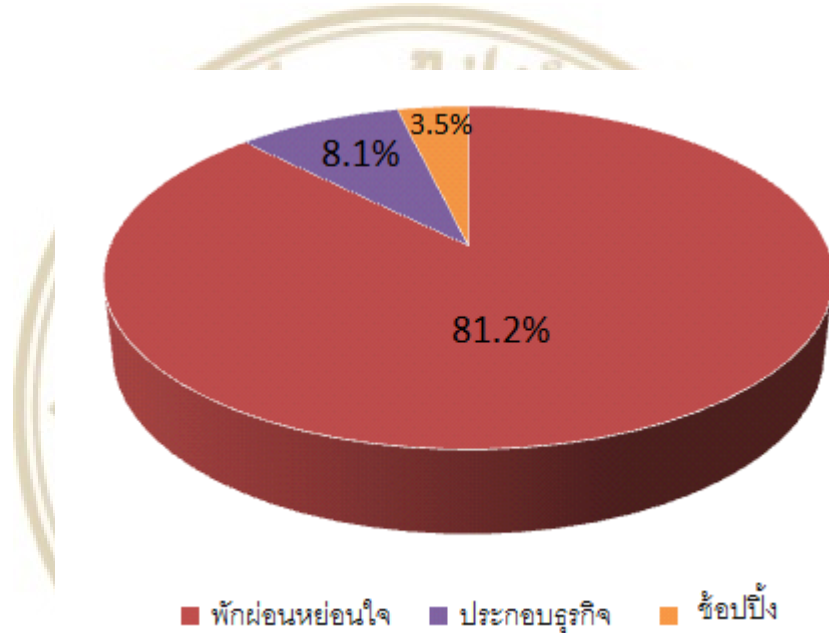


ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2557). โครงการสำรวจข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเชิงลึกปี2556.

ภาคผนวก ฉ

วัตถุประสงค์ในการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

วัตถุประสงค์ในการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2556



ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2557). โครงการสำรวจข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเชิงลึกปี2556.

ภาคผนวก ฉ

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศและระดับรายได้

สัดส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศและระดับรายได้ ปี 2557 (2014)

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศและระดับรายได้ ปี 2014

ระดับรายได้นักท่องเที่ยว	ต่ำกว่า 20000	20000 - 40000	40001 - 60000	60001 - 80000	มากกว่า 80000	ไม่มีรายได้
จำนวนนักท่องเที่ยว	9,450,627	6,700,118	2,948,534	1,439,202	2,325,162	1,946,040

Source of Data: Department of Tourism, Ministry of Tourism and Sports

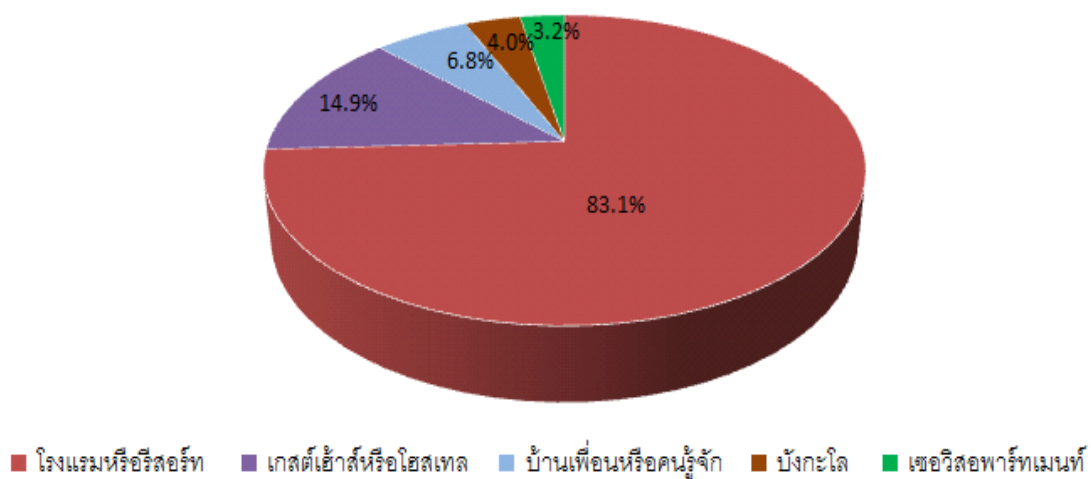
รวมนักท่องเที่ยวทั้งประเทศ 24,809,683 คน
ระดับรายได้ 20000 - 40000 บาท คิดเป็นร้อยละ 27 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว

ภาคผนวก ๑

ประเภทของสถานที่พักในประเทศไทยที่นักท่องเที่ยวต่างชาติเลือก

ประเภทของสถานที่พักในประเทศไทยที่นักท่องเที่ยวต่างชาติเลือกพักอาศัยในประเทศไทยปี 2556



ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2557). โครงการสำรวจข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเชิงลึกปี2556.

สัดส่วนและมูลค่าเฉลี่ยในการทำกิจกรรมของนักท่องเที่ยวต่างชาติในภาพรวม



ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2557). โครงการสำรวจข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเชิงลึกปี2556.

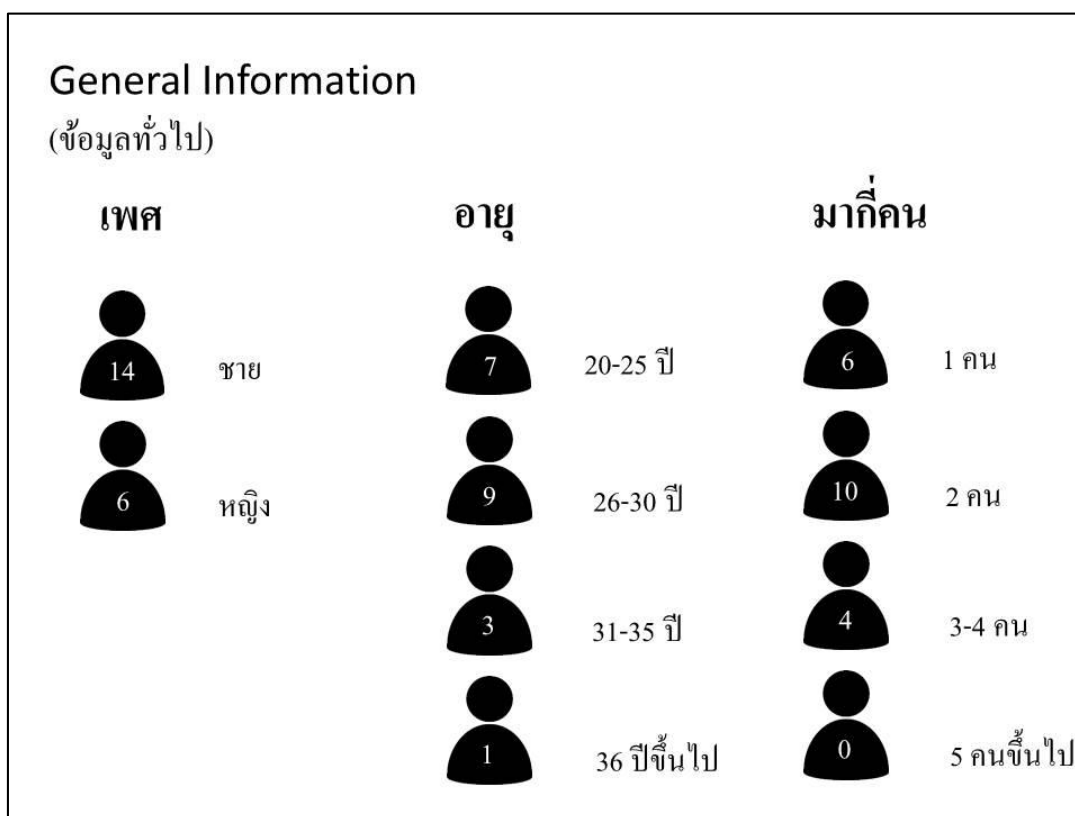
ภาคผนวก ฐ

ตัวอย่างการทำแบบสอบถามเชิงลึก

นักท่องเที่ยงที่ได้ทำการสัมภาษณ์เชิงลึกจำนวน 20 คน เมื่อวันที่ 2-3 สิงหาคม 2558 ที่ได้รับการอนุญาตให้เปิดเผยข้อมูล

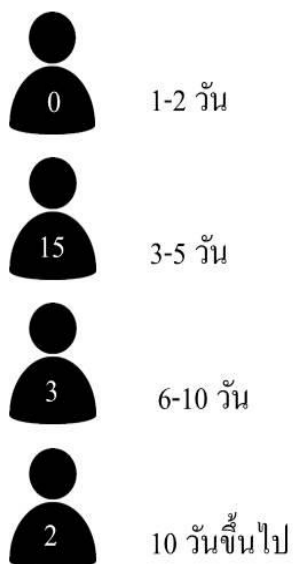


ผลสรุปจากการสัมภาษณ์เชิงลึกจำนวน 20 คน เมื่อวันที่ 2-3 สิงหาคม 2558 ที่ได้รับการอนุญาตให้เปิดเผยข้อมูล



จากการสัมภาษณ์เชิงลึก คณะผู้จัดทำสามารถสรุปข้อมูลทั่วไปของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติซึ่งเป็นผู้ถูกสัมภาษณ์ โดยเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวนทั้งหมด 20 คน เป็นชายจำนวน 14 คน และหญิงจำนวน 6 คน โดยประกอบด้วยชาวเยอรมันจำนวน 3 คน ชาวฮอลแลนด์จำนวน 1 คน ชาวโปแลนด์จำนวน 1 คน ชาวสวีเดนจำนวน 4 คน ชาวอังกฤษจำนวน 2 คน ชาวออสเตรเลียจำนวน 2 คน ชาวบราซิลจำนวน 1 คน ชาวจีนจำนวน 3 คน ชาวฮ่องกงจำนวน 1 คน ชาวญี่ปุ่นจำนวน 2 คน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นนักท่องเที่ยวที่อยู่ในช่วงอายุ 20-30 ปี และพฤติกรรมการเดินทางท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะมาในลักษณะเป็นคู่ (2 คน)

1. How many days in Bangkok for this trip?



จากการสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่านักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนใหญ่จะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวและพักอาศัยในกรุงเทพมหานครใช้เวลาประมาณ 3-5 วัน สามารถวิเคราะห์ได้ว่านักท่องเที่ยวตั้งใจที่จะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวและพักอาศัยในกรุงเทพมหานครเป็นระยะเวลาช่วงหนึ่งก่อนที่จะเดินทางไปท่องเที่ยวในภูมิภาคอื่นๆในประเทศไทยต่อไป

2. In Bangkok, why did you choose to stay in this area?



สะดวกต่อการเดินทาง รถไฟ รถไฟฟ้า เรือ รถโดยสาร



อยู่กลางเมือง แต่ไม่วุ่นวาย นักท่องเที่ยวไม่แออัดจนเกินไป



ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ เดินเท้าไปได้



อยู่ในย่านจีน คนน่าจะพูดจีนได้

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับเหตุผลสำคัญที่นักท่องเที่ยวต่างชาติตัดสินใจเลือกที่จะพักอาศัยในบริเวณย่านตลาดน้อย เจริญกรุง เขาวราช และหัวลำโพง โดยเหตุผลสำคัญที่นักท่องเที่ยวต่างชาติตัดสินใจเลือกพักอาศัยในบริเวณนี้ เหตุผลหลัก คือ เป็นบริเวณที่สะดวกต่อการเดินทาง ซึ่งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟหัวลำโพง สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ท่าเรือและรถโดยสาร เหตุผลรองลง คือ เป็นบริเวณที่อยู่กลางเมือง แต่มีความสงบ ไม่มีความวุ่นวายมากนักเมื่อเทียบกับบริเวณอื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร อย่างเช่น สีลม ข้างสาร เป็นต้น เหตุผลรองถัดมา คือ เป็นบริเวณที่อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ซึ่งสามารถเดินทางโดยทางเท้าได้ ใช้เวลาไม่มากนักในการเดินทาง เหตุผลอันดับสุดท้าย คือ นักท่องเที่ยวต่างชาติโดยเฉพาะที่เป็นนักท่องเที่ยวชาวจีนมองว่าบริเวณนี้เป็นย่านจีนถิ่นเก่า คนไทยในบริเวณสามารถสื่อสารเป็นภาษาจีนได้

3. Generally, when you plan to travel, what kind of accommodation would you prefer?



Hotel เพราะ มาเป็นคู่ ต้องการพื้นที่ส่วนตัว ความเป็นส่วนตัว
มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ



Hostel เพราะ เดินทางคนเดียว ประหยัดค่าใช้จ่าย ชอบเจอผู้คน



Guesthouse เพราะ ราคาถูก เหมือนอยู่บ้าน

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับประเภทของที่พักที่ปกติทั่วไป นักท่องเที่ยวต่างชาติมักเลือกที่จะพักอาศัยในขณะที่เดินทางท่องเที่ยวไปในสถานที่ต่างๆ โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนใหญ่มักเลือกที่พักประเภทโรงแรม โดยให้เหตุผลว่าลักษณะการเดินทางท่องเที่ยวมักเดินทางมาเป็นคู่ ต้องการพื้นที่ที่เป็นส่วนตัว ความเป็นส่วนตัว และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานต่างๆ ซึ่งจะสร้างความสะดวกสบายในระหว่างที่พักอาศัยได้ ซึ่งที่พักประเภทโรงแรมนั้นมีครบตามที่ต้องการ

4. How did you know the accommodation you are staying?



Agency website



Walk in



Friends

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับวิธีการที่จะทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาตินั้นสามารถรู้จักสถานที่ให้บริการที่พักได้อย่างไร โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนใหญ่มักจะรู้จักสถานที่ให้บริการที่พักผ่านการโฆษณาบนเว็บไซต์ที่เป็นตัวแทนบริการรับจองที่พัก ซึ่งสามารถวิเคราะห์ได้ว่าการโฆษณาบนเว็บไซต์ที่เป็นตัวแทนบริการรับจองที่พัก ถือเป็นวิธีการหลักที่สำคัญที่จะทำให้กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติสามารถรู้จักกับสถานที่ให้บริการที่พักได้อย่างแพร่หลายในวงกว้าง

5. What channel did you make the reservation?



www.booking.com



www.agoda.com



www.hostelworld.com

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับช่องทางในการจองที่พักที่ของนักท่องเที่ยวต่างชาติพบว่านักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดเลือกจองที่พักผ่านช่องทางเว็บไซต์ที่เป็นตัวแทนบริการรับจองที่พัก (Agency Website) โดยเว็บไซต์หลักที่นักท่องเที่ยวต่างชาติใช้ในการจอง ได้แก่ www.booking.com เป็นอันดับหนึ่ง และ www.agoda.com เป็นอันดับสอง และ www.hostelworld.com เป็นอันดับสุดท้าย

6. What do you like the most in the area you are staying?



ชอบย่านวัฒนธรรมแบบจีนผสมไทย บรรยากาศดีไม่วุ่นวาย
ไม่มีพวกวัยรุ่นนี่มา



ชอบของกินข้างทาง



ชอบผู้คน เป็นมิตร ช่วยเหลือดี ถึงแม้เค้าจะพูดอังกฤษไม่ได้

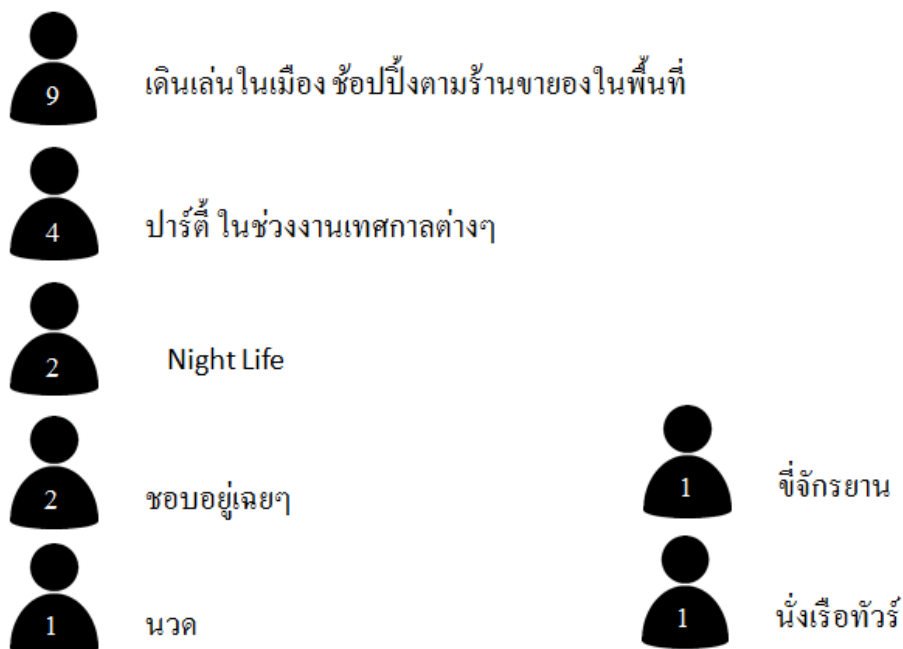
จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับสิ่งที่นักท่องเที่ยวชื่นชอบในบริเวณย่านตลาดน้อย
เจริญกรุง เยาวราชและหัวโพง โดยพบว่าสิ่งที่นักท่องเที่ยวต่างชาติชื่นชอบมากที่สุด คือ ชอบที่
บริเวณย่านนี้มีบรรยากาศ เรียบสงบ ไม่วุ่นวาย มีกลิ่นอายของวัฒนธรรมไทยผสมจีน รองลงมาคือ
ชื่นชอบอาหารที่อยู่ข้างทาง มีให้เลือกหลากหลาย โดยเฉพาะในบริเวณเยาวราช มีร้านอาหารร้านค้า
อยู่มากมาย อันดับสุดท้าย คือ ชื่นชอบผู้คนในบริเวณนี้ที่มีความเป็นมิตร มีน้ำใจ ถึงแม้ว่าผู้คนที่
บริเวณนี้จะสื่อสารภาษาอังกฤษไม่ค่อยได้ก็ตาม

7. What do dislike the most in area you are staying?



จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับสิ่งทีนักท่องเที่ยวไม่ชื่นชอบในบริเวณย่านตลาดน้อย เจริญกรุง เขาวราชและหัวโพง โดยพบว่าสิ่งทีนักท่องเที่ยวต่างชาติไม่ชื่นชอบมากที่สุด คือ การทีโดนรุดโดยสาร ประเภทสามล้อ แท็กซี่ ชอบเรียก โกงค่าโดยสาร ขับพาวน รongลงมา คือ ฟุตบอลแคบทำให้เดินลำบาก ถัดมาคือ หาอาหารฝรั่งยาก ส่วนใหญ่จะเป็นอาหารไทยและอาหารจีน ซึ่งเหตุผลดังกล่าวนี้เป็นปัจจัยทีไม่สามารถควบคุมได้ โดยเหตุผลประการหนึ่งทีน่าสนใจ คือ นักท่องเที่ยวต่างชาติไม่ชอบตอนฝนตก ทำให้เดินทางไม่สะดวก จำเป็นต้องตอกอยู่ในที่พัก จึงอยากให้ทีพักรับบริการหรือจัดกิจกรรมต่างๆให้ทำในขณะที่อยู่ในที่พัก เช่น คอมพิวเตอร์ เป็นต้น

8. Is there any activities you are interested while staying in this area?



จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับกิจกรรมที่นักท่องเที่ยวสนใจในขณะที่พักในบริเวณย่านตลาดน้อย เจริญกรุง เขาวราช และหัวลำโพง พบว่ากิจกรรมอันดับหนึ่งที่นักท่องเที่ยวต่างชาติชื่นชอบ คือ การเดินเล่น ช้อปปิ้งร้านค้าขายของในท้องถิ่น อันดับที่สอง คือ การจัดกิจกรรมในช่วงเทศกาลต่างๆ เช่น พิธีไหว้พระจันทร์ เป็นต้น อันดับที่สาม คือ การท่องเที่ยวชมราตรี กิจกรรมที่สนใจรองลงมา คือ กิจกรรมบริการนวดแผนไทย กิจกรรมขี่จักรยานชมเมือง และกิจกรรมล่องเรือในแม่น้ำเจ้าพระยา จากข้อมูลนี้ ทำให้ทางคณะผู้จัดทำสามารถนำไปพัฒนาการมอบบริการการท่องเที่ยวให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

9. Have you ever stayed in compact room in hotel? How do you feel about it?

(Compact room means small room with all facilities but they are hidden.)



ไม่เคยอยู่ : น่าสนใจ น่าตื่นเต้น น่าลอง ดูฉลาด
ขนาดห้องไม่สำคัญ ถ้ามีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น
ห้องใช้เพื่อนอนเท่านั้นกลางวันออกไปข้างนอกห้องเล็กก็ไม่เป็นไร



เคยอยู่ : พวกโรงแรมในฮ่องกง ญี่ปุ่น ไม่ได้แย่ เข้าใจว่า
location บางที่แพง อยู่ในห้องตอนนอนกลางคืนเอง

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับขนาดของห้องพักในลักษณะ Compact Room ได้แสดงภาพตัวอย่างให้นักท่องเที่ยวที่มาจากต่างชาติดูถูกสัมภาษณ์ หลังจากนั้นทำการสอบถามถึงประสบการณ์การใช้ห้องพักในลักษณะนี้ พบว่า นักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนใหญ่ยังไม่เคยใช้บริการห้องพักในลักษณะนี้มาก่อน แต่รู้สึกสนใจลองใช้บริการห้องพักในลักษณะนี้สักครั้ง โดยไม่ได้ให้ความสำคัญกับขนาดพื้นที่ในห้องพัก ต้องการแค่มีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเท่าที่จำเป็นเท่านั้น โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวนหนึ่งที่เคยใช้บริการห้องพักในลักษณะนี้มาแล้วในต่างประเทศ มองว่าห้องพักในลักษณะนี้น่าสนใจ และไม่ได้แตกต่างจากห้องพักทั่วไปมากนัก โดยก็ได้ให้ความสำคัญกับขนาดพื้นที่ในห้องพักเช่นกัน โดยให้เหตุผลว่าใช้ห้องพักสำหรับการพักผ่อนในช่วงกลางคืนเท่านั้น

10. We are planning to run a new hotel project. Could you please tell me which design would you prefer and give me some reasons?



Chinese Vintage Style



Chinese Modern Style



Contemporary Chinese Style



10

Chinese Contemporary :

อยากได้ทันสมัยแต่รู้สึกได้ถึงวัฒนธรรมด้วย

แบบ vintage เลียดุดลกๆ เพราะไม่ได้อยู่ในจีน สวย



7

Chinese Modern :

ทำให้ห้องดูกว้างดี ดูสะอาด ดูเรียบๆ ไม่รกเก๋ๆดูเป็นแฟชั่นดี



3

Chinese Vintage : เห็นวัฒนธรรมชัดเจนดี แปลกสำหรับชาวยุโรป

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับการออกแบบตกแต่งของห้องพักในลักษณะ Compact Room และตัวอาคาร โรงแรมทั้งหมด โดยทางคณะผู้จัดทำยึดการการออกแบบตกแต่งในลักษณะความเป็นจีนเป็นหลักด้วยเหตุผลที่ว่าด้วยทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณย่านจินถันเก่า ทั้งยังสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งในบริเวณนี้ด้วย โดยให้นักท่องเที่ยวต่างชาติผู้ถูกสัมภาษณ์ได้ดูตัวอย่างการออกแบบตกแต่งในลักษณะความเป็นจีนใน 3 รูปแบบด้วยกัน ได้แก่ แบบที่หนึ่ง เป็นการออกแบบตกแต่งในลักษณะ Chinese Vintage แบบที่สอง คือ เป็นการออกแบบตกแต่งในลักษณะ Chinese Modern และแบบที่สาม คือ เป็นการออกแบบตกแต่งในลักษณะ Chinese Contemporary โดยจากการสัมภาษณ์นั้น พบว่านักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนใหญ่เลือกการออกแบบตกแต่งในลักษณะ Chinese Contemporary โดยให้เหตุผลว่า ต้องการห้องพักที่ดูทันสมัยที่ผสมผสานกับกลิ่นอายวัฒนธรรมจีน

11. If you could add any service to the 2 stars hotel, what would that be?



การท่องเที่ยว : คนแนะนำเรื่องสถานที่ท่องเที่ยว, city map
ข้อมูลร้านอาหารและร้านค้าต่างๆ ในท้องถิ่น ที่ไม่ได้อยู่ในแผนที่



ความบันเทิง - ผ่อนคลาย : common room, roof top bar, smoking area



สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ : wifi, breakfast, printer, free water and coffee conner,



พนักงานให้บริการ : ยกกระเป๋า, จองตั๋วรถทัวร์ โรงแรม รถไฟ, เรียกแท็กซี่

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับการบริการเพิ่มเติมที่ต้องการให้โรงแรมมาตรฐานระดับ 2 ดาวนั้นมีเพิ่มเติม โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนใหญ่ต้องการให้มีบริการเกี่ยวกับการจัดการท่องเที่ยว เช่น การจองตั๋วเข้าสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ การแนะนำสถานที่ท่องเที่ยว ร้านอาหาร และร้านอาหาร นอกจากนั้น จะเป็นการความต้องการบริการเกี่ยวกับความบันเทิง เช่น พื้นที่ส่วนกลางที่สามารถทำกิจกรรมได้ เป็นต้น และจะเป็นความต้องการเกี่ยวกับการอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น บริการ wifi บริการเรียกแท็กซี่ เป็นต้น จากข้อมูลนี้ ทำให้ทางคณะผู้จัดทำสามารถนำไปพัฒนาการมอบบริการให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

12. Please give me 3 factors to consider when you choose the hotel.

11 คนเลือก location เป็นอันดับ 1

4 คนเลือก price เป็นอันดับ 2

อันดับที่ 1	อันดับที่ 2	อันดับที่ 3
Location	Price	Review
Environment	Facilities	Review
Location	Review	Price
Location	Price	Review
Price	Location	Review
Price	Review	Clean
Location	Safety	Price
Facilities	Price	Location
Location	Price	Facilities
Location	Price	Facilities
Location	Price	Design
Environment	Price	Facilities
Facilities	Location	Review
Location	Price	Facilities
Location	Review	Price
Price	Facilities	Location
Price	Location	Facilities
Design	Location	Price
Location	Safety	Facilities
Location	Review	Price

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับปัจจัยสำคัญ 3 ประการแรกที่นักท่องเที่ยวต่างชาติผู้ถูกสัมภาษณ์ใช้ในการพิจารณาตัดสินใจเลือกใช้บริการสถานที่ให้บริการที่พัก พบว่าปัจจัยสำคัญประการแรก คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของสถานที่ให้บริการที่พัก โดยทางคณะผู้จัดทำสามารถวิเคราะห์ได้ว่าหากสถานที่ให้บริการที่พักนั้นตั้งอยู่ในทำเลที่ดี จะส่งผลทำให้สะดวกในการเดินทาง และประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางให้แก่นักท่องเที่ยวต่างชาติได้ ปัจจัยสำคัญประการที่สอง คือ ปัจจัยด้านระดับราคา และปัจจัยสำคัญประการที่สาม คือ ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่สถานที่ให้บริการที่พักมอบให้

ภาคผนวก ๓

การคำนวณต้นทุนเงินทุน

การคำนวณต้นทุนเงินทุน (WACC)

เนื่องจากการลงทุนในโครงการ The Boxel นั้น ไม่มีการกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน จึงทำให้ WACC มีค่าเท่ากับ Require Return of Equity (Re) โดย สามารถหา Re ได้จากสมการ CAPM ดังนี้

จากสมการ CAPM

$$Re = Rf + (Rm - Rf)b \quad \text{-----1}$$

และจาก

$$Rm = Rpm + Rf \quad \text{-----2}$$

แทนค่าสมการ 2 ใน 1 จะได้

$$Re = Rf + ((Rpm + Rf) - Rf)b \quad \text{-----3}$$

หา Rf ได้จาก จากผลตอบแทนที่ใกล้เคียงกับอายุของโครงการ 28.57 ปี (โครงการอายุ 30ปี)

Risk Free Rate (Rf) = 3.62

Treasury Bills		Government Bonds	State Owned Enterprise Bonds	State Agency Bonds	Corporate Bonds	Foreign Bonds
Government Bonds Quoted Yields						
Historical Quoted Yield >>				11/12/2015	Go!	(dd/mm/yyyy)
11 December 2015						
Bond	Coupon	Maturity	TTM (Yrs.)	Quoted Date	Quoted Yield(%)	
ILB217A	1.2	14-Jul-21	5.59	11-Dec-15	2.165231	
ILB283A	1.25	12-Mar-28	12.26	11-Dec-15	2.365485	
LB167A	5.4	27-Jul-16	0.63	11-Dec-15	1.510959	
LB176A	3.25	16-Jun-17	1.52	11-Dec-15	1.502815	
LB170A	2.8	10-Oct-17	1.83	11-Dec-15	1.573986	
LB183B	5.125	13-Mar-18	2.25	11-Dec-15	1.618809	
LB191A	5.625	12-Jan-19	3.09	11-Dec-15	1.749725	
LB193A	3.45	08-Mar-19	3.24	11-Dec-15	1.821998	
LB196A	3.875	13-Jun-19	3.51	11-Dec-15	1.821489	
LB206A	2.55	26-Jun-20	4.55	11-Dec-15	2.088400	
LB213A	5.85	31-Mar-21	5.31	11-Dec-15	2.321655	
LB21DA	3.65	17-Dec-21	6.02	11-Dec-15	2.365000	
LB236A	3.625	16-Jun-23	7.52	11-Dec-15	2.585100	
LB24DA	4.75	20-Dec-24	9.03	11-Dec-15	2.646858	
LB25DA	3.85	12-Dec-25	10.01	11-Dec-15	2.669600	
LB27DA	3.58	17-Dec-27	12.02	11-Dec-15	2.858807	
LB283A	5.67	13-Mar-28	12.26	11-Dec-15	2.872413	
LB296A	4.875	22-Jun-29	13.54	11-Dec-15	2.937000	
LB326A	3.775	25-Jun-32	16.55	11-Dec-15	3.195243	
LB366A	3.4	17-Jun-36	20.53	11-Dec-15	3.302504	
LB416A	3.8	14-Jun-41	25.53	11-Dec-15	3.592050	
LB446A	4.675	29-Jun-44	28.57	11-Dec-15	3.617886	
LB616A	4.85	17-Jun-61	45.55	11-Dec-15	3.848576	
LB666A	4	17-Jun-66	50.55	11-Dec-15	3.902318	
LBA37DA	4.26	12-Dec-37	22.02	11-Dec-15	3.436784	
LBF165A	1.61302	18-May-16	0.44	11-Dec-15	1.552746	

ที่มา: <http://www.thaibma.or.th/PriceYield.html>

Risk Premium Market (Rpm) = 2.4

<i>Country</i>	<i>Total Equity Risk Premium</i>	<i>Country Risk Premium</i>
Philippines	8.60%	2.85%
Poland	7.03%	1.28%
Portugal	9.50%	3.75%
Qatar	6.50%	0.75%
Ras Al Khaimah (Emirate of)	7.03%	1.28%
Romania	9.05%	3.30%
Russia	8.60%	2.85%
Rwanda	7.55%	1.80%
Saudi Arabia	6.65%	0.90%
Senegal	12.50%	6.75%
Serbia	12.50%	6.75%
Sharjah	7.55%	1.80%
Singapore	5.75%	0.00%
Slovakia	7.03%	1.28%
Slovenia	9.50%	3.75%
South Africa	8.60%	2.85%
Spain	8.60%	2.85%
Sri Lanka	12.50%	6.75%
St. Maarten	8.15%	2.40%
St. Vincent & the Grenadines	15.50%	9.75%
Suriname	11.15%	5.40%
Sweden	5.75%	0.00%
Switzerland	5.75%	0.00%
Taiwan	6.65%	0.90%
Thailand	8.15%	2.40%
Trinidad and Tobago	8.15%	2.40%
Tunisia	11.15%	5.40%
Turkey	9.05%	3.30%

ที่มา: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

ค่า Beta (b) = 1.3 จากการประมาณการค่าความเสี่ยงโดยประมาณ

เมื่อแทนค่าตัวแปรต่างๆ ในสมการ CAPM ทำให้ได้ ต้นทุนเงินทุนมีค่าเท่ากับ 6.74

ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ-สกุล	นายอนรรฆ ศรีนภาสวัสดิ์
วัน เดือน ปี เกิด	2 กรกฎาคม 2527
สถานที่เกิด	ชลบุรี ประเทศไทย
วุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมเครื่องกล คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร
ที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 10/88 หมู่ 1 หมู่บ้านเวสต์วิลล์ ถนนสุขุมวิท ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี รหัสไปรษณีย์ 20000 ประเทศไทย
ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบันและสถานที่ทำงาน	บริษัท โพรเซสอีคิวปเมนท์ เทคโนโลยี จำกัด ตำแหน่งวิศวกรฝ่ายขาย

ตารางที่ 9 แสดงการประมาณการบริการที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี

ชื่อบริการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	หน่วย
	65%	67%	69%	71%	73%	75%	77%	79%	81%	83%	
ห้องเช่ารายวัน	6,552	6,754	6,955	7,157	7,358	7,560	7,762	7,963	8,165	8,366	ห้อง
ค่าเช่าพื้นที่ Cafe	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	พื้นที่
ซักอบผ้า	1,638	1,688	1,739	1,789	1,840	1,890	1,940	1,991	2,041	2,092	เครื่อง
เช่าจักรยาน	936	965	994	1,022	1,051	1,080	1,109	1,138	1,166	1,195	เครื่อง
สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม	156	161	166	170	175	180	185	190	194	199	เครื่อง
ทีวี	1,037	1,069	1,101	1,133	1,165	1,197	1,229	1,261	1,293	1,325	เครื่อง
เช่าพื้นที่ตลาดนัด	2,746	2,830	2,915	2,999	3,084	3,168	3,252	3,337	3,421	3,506	ร้านค้า
ค่ารับฝากโฆษณาสินค้า	39	40	41	43	44	45	46	47	49	50	เครื่อง

ตารางที่ 10 แสดงค่าแรงพนักงานและผู้บริหารต่อปี

หน่วย : บาท

เงินเดือน บาท/เดือน	ตำแหน่ง	จำนวนคน (คน)									
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
30,000	ผู้จัดการฝ่ายดำเนินงาน	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
30,000	ผู้จัดการฝ่ายการตลาด	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
30,000	ผู้จัดการฝ่ายซ่อมบำรุง	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10,000	พนักงานต้อนรับ	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
9,000	พนักงานทำความสะอาด	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
9,000	พนักงานซ่อมบำรุงทั่วไป	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9,000	พนักงานฝ่ายการตลาด	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
รวมค่าใช้จ่ายต่อปี		2,088,000	2,120,400	2,184,012	2,218,385	2,284,937	2,321,403	2,391,045	2,429,733	2,502,625	2,543,668

ตารางที่ 11 แสดงค่าใช้จ่ายในการให้บริการต่อปี

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าเช่าพื้นที่สร้างโรงแรม	600,000	630,000	661,500	694,575	729,304	765,769	804,057	844,260	886,473	930,797
ค่าเช่าพื้นที่สร้างตลาดนัด	240,000	252,000	264,600	277,830	291,722	306,308	321,623	337,704	354,589	372,319
ค่าไฟฟ้า	300,000	306,000	312,120	318,362	324,730	331,224	337,849	344,606	351,498	358,528
ค่าประปา	19,200	19,584	19,976	20,375	20,783	21,198	21,622	22,055	22,496	22,946
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	60,000	61,200	62,424	63,672	64,946	66,245	67,570	68,921	70,300	71,706
ค่าบำรุงรักษา	24,000	24,480	24,970	25,469	25,978	26,498	27,028	27,568	28,120	28,682
รวม	1,243,200	1,293,264	1,345,589	1,400,284	1,457,462	1,517,242	1,579,749	1,645,114	1,713,476	1,784,977

ตารางที่ 12 แสดงค่าใช้จ่ายในการตลาดต่อปี

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้บริษัทเอเจนซี่	1,493,659	1,523,533	1,554,003	1,585,083	1,616,785	1,649,121	1,682,103	1,715,745	1,750,060	1,785,061
ค่าลงโฆษณาใน Thailand City Map	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
ค่าลงโฆษณากับ Facebook	18,000	18,360	18,727	19,102	19,484	19,873	20,271	20,676	21,090	21,512
ค่าสื่อโฆษณา Offline	3,000	3,060	3,121	3,184	3,247	3,312	3,378	3,446	3,515	3,585
ภาษีป้าย	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	12,000	12,240	12,485	12,734	12,989	13,249	13,514	13,784	14,060	14,341
รวม	1,558,659	1,589,793	1,621,548	1,653,939	1,686,978	1,720,678	1,755,051	1,790,112	1,825,875	1,856,499

ตารางที่ 13 แสดงค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อปี

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าโทรศัพท์	12,000	12,240	12,485	12,734	12,989	13,249	13,514	13,784	14,060	14,341
ค่าอินเทอร์เน็ต	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
ค่าทำบัญชี	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
ค่าเดินทาง	60,000	61,200	62,424	63,672	64,946	66,245	67,570	68,921	70,300	71,706
รวม	120,000	121,440	122,909	124,407	125,935	127,494	129,084	130,705	132,359	134,047

4.5 ประมาณการงบกำไรขาดทุน

ตารางที่ 14 แสดงงบกำไรขาดทุน

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้	11,725,260	12,123,094	12,525,522	13,290,663	13,713,214	14,299,648	14,737,722	15,580,125	16,040,990	16,508,793
ต้นทุนการให้บริการ										
- ต้นทุนบริการแปรได้	298,050	307,206	316,362	325,518	334,674	343,830	352,986	362,142	371,298	380,454
- แรงงานในการบริการ	1,008,000	1,008,000	1,038,240	1,038,240	1,069,387	1,069,387	1,101,469	1,101,469	1,134,513	1,134,513
- ค่าเสื่อมราคาในการบริการ	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200	1,603,200
- ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ	1,243,200	1,293,264	1,345,589	1,400,284	1,457,462	1,517,242	1,579,749	1,645,114	1,713,476	1,784,977
รวมต้นทุนการให้บริการ	4,152,450	4,211,670	4,303,391	4,367,242	4,464,723	4,533,659	4,637,404	4,711,925	4,822,487	4,903,144
กำไรขั้นต้น	7,572,810	7,911,424	8,222,131	8,923,421	9,248,491	9,765,989	10,100,318	10,868,200	11,218,504	11,605,649
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร										
- แรงงานในการขายและบริหาร	1,080,000	1,112,400	1,145,772	1,180,145	1,215,550	1,252,016	1,289,576	1,328,264	1,368,112	1,409,155
- ค่าเสื่อมราคาในการขายและบริหาร	222,800	222,800	222,800	222,800	222,800	222,800	222,800	222,800	222,800	222,800
- ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1,558,659	1,589,193	1,620,336	1,652,103	1,684,505	1,717,555	1,751,266	1,785,652	1,820,725	1,856,499
- ค่าใช้จ่ายด้านการขายและบริหาร	120,000	121,440	122,909	124,407	125,935	127,494	129,084	130,705	132,359	134,047
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,981,459	3,045,833	3,111,817	3,179,455	3,248,790	3,319,865	3,392,727	3,467,421	3,543,996	3,622,501
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	4,591,151	4,865,592	5,110,313	5,743,966	5,999,701	6,446,124	6,707,592	7,400,779	7,674,508	7,983,148
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	4,591,151	4,865,592	5,110,313	5,743,966	5,999,701	6,446,124	6,707,592	7,400,779	7,674,508	7,983,148
ภาษีเงินได้	918,230	973,118	1,022,063	1,148,793	1,199,940	1,289,225	1,341,518	1,480,156	1,534,902	1,596,630
กำไรสุทธิ	3,673,080	3,892,473	4,088,251	4,595,172	4,799,761	5,156,899	5,366,073	5,920,623	6,139,606	6,386,518

4.6 ประมาณการงบกระแสเงินสด

ตารางที่ 15 แสดงงบกระแสเงินสด

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
แหล่งที่มาของเงินลงทุน										
- เงินลงทุน	18,300,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้	11,725,260	12,123,094	12,525,522	13,290,663	13,713,214	14,299,648	14,737,722	15,580,125	16,040,990	16,508,793
- เจ้าหน้าที่การค้าที่เพิ่มขึ้น	24,838	763	763	763	763	763	763	763	763	763
รวมแหล่งที่มา (ก.)	30,050,098	12,123,857	12,526,285	13,291,426	13,713,977	14,300,411	14,738,485	15,580,888	16,041,753	16,509,556
แหล่งที่ใช้ไปของเงินลงทุน										
- เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร	17,646,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ต้นทุนบริการ - ไม่รวมค่าเสื่อมราคา	2,549,250	2,608,470	2,700,191	2,764,042	2,861,523	2,930,459	3,034,204	3,108,725	3,219,287	3,299,944
- ค่าใช้จ่ายในการขายฯ - ไม่รวมค่าเสื่อม	2,758,659	2,823,033	2,889,017	2,956,655	3,025,990	3,097,065	3,169,927	3,244,621	3,321,196	3,399,701
- ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ภาษีเงินได้	918,270	973,118	1,022,063	1,148,793	1,199,940	1,289,225	1,341,518	1,480,156	1,534,902	1,596,630
- ลูกหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้น	293,132	9,946	10,061	19,129	10,564	14,661	10,952	21,060	11,522	11,695
- งานระหว่างทำที่เพิ่มขึ้น	346,038	4,935	7,643	5,321	8,123	5,745	8,645	6,210	9,213	6,721

ตารางที่ 15 แสดงงบกระแสเงินสด (ต่อ)

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
- สต็อกวัสดุสิ้นเปลืองที่เพิ่มขึ้น	24,838	763	763	763	763	763	763	763	763	1,526
- ชำระคืนเงินกู้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมแหล่งที่ใช้ไป (ข.)	24,536,186	6,420,265	6,629,738	6,894,703	7,106,903	7,337,918	7,566,009	7,861,535	8,096,882	8,315,454
เงินสดคงเหลือ - ต้นงวด	-	5,513,911	11,217,504	17,114,050	23,510,773	30,117,847	37,080,340	44,252,816	51,972,170	59,917,041
เงินสดคงเหลือสุทธิระหว่างงวด (ก.-ข.)	5,513,911	5,703,592	5,896,547	6,396,723	6,607,073	6,962,493	7,172,476	7,719,353	7,944,871	8,194,102
เงินสดคงเหลือ - ปลายงวด	5,513,911	11,217,504	17,114,050	23,510,773	30,117,847	37,080,340	44,252,816	51,972,170	59,917,041	68,111,142

4.7 ประมาณการงบแสดงสถานทางการเงิน

ตารางที่ 16 แสดงงบแสดงสถานทางการเงิน

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
- เงินสดและเงินในธนาคาร	5,512,951	11,201,859	17,091,619	23,179,796	29,463,852	35,941,143	42,608,911	49,464,284	56,504,267	63,946,928
- ลูกหนี้การค้า	293,132	301,782	310,432	319,082	327,732	336,383	345,033	353,683	362,333	379,634
- งานระหว่างทำ	346,038	350,973	356,096	361,417	366,945	372,689	378,661	384,871	391,331	399,603
- สต็อกวัสดุสิ้นเปลือง	24,838	25,601	26,364	27,127	27,890	28,653	29,416	30,179	30,942	32,468
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,176,958	11,880,213	17,784,510	23,887,422	30,186,419	36,678,867	43,362,020	50,233,017	57,288,873	64,758,632
สินทรัพย์ถาวร										
- ที่ดินและการปรับปรุง	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
- สิ่งปลูกสร้าง	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
- เครื่องมือเครื่องใช้และอุปกรณ์	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000	1,032,000
- ยานพาหนะ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- อุปกรณ์สำนักงาน	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
- ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงาน	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000	915,000
รวมสินทรัพย์ถาวร	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000	17,647,000
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	1,826,200	3,652,400	5,478,600	7,304,800	9,131,000	10,957,200	12,783,400	14,609,600	16,435,800	18,262,000
รวมสินทรัพย์ถาวรสุทธิ	15,820,800	13,994,600	12,168,400	10,342,200	8,516,000	6,689,800	4,863,600	3,037,400	1,211,200	- 615,000
รวมสินทรัพย์	21,997,758	25,874,813	29,952,910	34,229,622	38,702,419	43,368,667	48,225,620	53,270,417	58,500,073	64,143,632

ตารางที่ 16 แสดงงบแสดงสถานทางการเงิน (ต่อ)

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
หนี้สินหมุนเวียน										
- เจ้าหนี้การค้า	24,838	25,601	26,364	27,127	27,890	28,653	29,416	30,179	30,942	31,705
รวมหนี้สินหมุนเวียน	24,838	25,601	26,364	27,127	27,890	28,653	29,416	30,179	30,942	31,705
หนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สิน	24,838	25,601	26,364	27,127	27,890	28,653	29,416	30,179	30,942	31,705
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
- เงินลงทุน	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000	18,300,000
- กำไรสะสม	3,673,080	7,565,554	11,653,804	16,248,977	21,048,737	26,205,636	31,571,710	37,492,333	43,631,939	50,018,457
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	21,973,080	25,865,554	29,953,804	34,548,977	39,348,737	44,505,636	49,871,710	55,792,333	61,931,939	68,318,457
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	21,997,918	25,891,154	29,980,168	34,576,103	39,376,627	44,534,289	49,901,125	55,822,512	61,962,881	68,350,162

4.8 ประมาณการงบแสดงโครงสร้างต้นทุน

ตารางที่ 18 แสดงโครงสร้างต้นทุน

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ต้นทุนการให้บริการ										
- ต้นทุนบริการแปรได้	2.54%	2.53%	2.53%	2.45%	2.44%	2.40%	2.40%	2.32%	2.31%	2.30%
- แรงงานในการบริการ	8.60%	8.31%	8.29%	7.81%	7.80%	7.48%	7.47%	7.07%	7.07%	6.87%
- ค่าเสื่อมราคาในการบริการ	13.67%	13.22%	12.80%	12.06%	11.69%	11.21%	10.88%	10.29%	9.99%	9.71%
- ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ	10.60%	10.67%	10.74%	10.54%	10.63%	10.61%	10.72%	10.56%	10.68%	10.81%
รวมต้นทุนการให้บริการ	35.41%	34.74%	34.36%	32.86%	32.56%	31.70%	31.47%	30.24%	30.06%	29.70%
กำไรขั้นต้น	64.59%	65.26%	65.64%	67.14%	67.44%	68.30%	68.53%	69.76%	69.94%	70.30%

ตารางที่ 18 แสดงโครงสร้างต้นทุน (ต่อ)

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร										
- แรงงานในการขายและบริหาร	9.21%	9.18%	9.15%	8.88%	8.86%	8.76%	8.75%	8.53%	8.53%	8.54%
- ค่าเสื่อมราคาในการขายและบริหาร	1.90%	1.84%	1.78%	1.68%	1.62%	1.56%	1.51%	1.43%	1.39%	1.35%
- ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	13.29%	13.11%	12.94%	12.43%	12.28%	12.01%	11.88%	11.46%	11.35%	11.25%
- ค่าใช้จ่ายด้านการขายและบริหาร	1.02%	1.00%	0.98%	0.94%	0.92%	0.89%	0.88%	0.84%	0.83%	0.81%
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	25.43%	25.12%	24.84%	23.92%	23.69%	23.22%	23.02%	22.26%	22.09%	21.94%
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	39.16%	40.13%	40.80%	43.22%	43.75%	45.08%	45.51%	47.50%	47.84%	48.36%
ดอกเบี้ยจ่าย	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	39.16%	40.13%	40.80%	43.22%	43.75%	45.08%	45.51%	47.50%	47.84%	48.36%
ภาษีเงินได้	7.83%	8.03%	8.16%	8.64%	8.75%	9.02%	9.10%	9.50%	9.57%	9.67%
กำไรสุทธิ	31.33%	32.11%	32.64%	34.57%	35.00%	36.06%	36.41%	38.00%	38.27%	38.69%

4.9 ประเมินการงบประมาณแสดงอัตราส่วนทางการเงิน

ตารางที่ 19 แสดงอัตราส่วนทางการเงิน

หน่วย : บาท

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
1. วัตถุประสงค์ของทางการเงิน										
- อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	248.73	464.72	675.64	893.37	1,106.53	1,320.80	1,531.07	1,749.08	1,963.41	2,175.22
- อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	233.80	450.01	661.03	878.96	1,092.19	1,306.62	1,516.93	1,735.07	1,949.42	2,161.33
2. วัดความสามารถในการทำกำไร										
- อัตรากำไรขั้นต้น	64.59%	65.26%	65.64%	67.14%	67.44%	68.30%	68.53%	69.76%	69.94%	70.30%
- อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	39.16%	40.13%	40.80%	43.22%	43.75%	45.08%	45.51%	47.50%	47.84%	48.36%
- อัตรากำไรสุทธิ	31.33%	32.11%	32.64%	34.57%	35.00%	36.06%	36.41%	38.00%	38.27%	38.69%
- อัตราผลตอบแทนสุทธิต่อสินทรัพย์รวม	16.70%	15.03%	13.64%	13.29%	12.19%	11.58%	10.75%	10.61%	9.91%	9.34%
- อัตราผลตอบแทนสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	16.72%	15.05%	13.65%	13.30%	12.20%	11.59%	10.76%	10.61%	9.91%	9.35%
3. วัดประสิทธิภาพการจัดการเงินทุนหมุนเวียน										
- อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	0.53	0.47	0.42	0.38	0.35	0.32	0.30	0.28	0.26	0.24
- ระยะเวลาในการจัดเก็บหนี้ (วัน)	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13	9.13
- ระยะเวลาในการชำระหนี้เจ้าหนี้การค้า (วัน)	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42
- ระยะเวลาในการเก็บสินค้าคงคลัง (วัน)	32.60	32.64	32.65	32.68	32.70	32.72	32.73	32.75	32.76	32.78