



การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับ
ผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่

เรณู โฮอร์เนอร์

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
กันยายน 2554



การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับ
ผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่

เรณู โฮอร์เนอร์

การค้นคว้าแบบอิสระนี้เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัยเพื่อเป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
กันยายน 2554

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่ปักแบบระยะยาวสำหรับ
ผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่

เรณู โฮอร์เนอร์

การค้นคว้าแบบอิสระนี้ได้รับการพิจารณาอนุมัติให้นับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

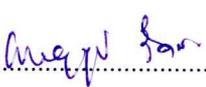
คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ


..... กรรมการ
อาจารย์ ดร. ชัยวุฒิ ตั้งสมชัย


.....
รองศาสตราจารย์ สิริเกียรติ รัชชุสานติ


..... กรรมการ
รองศาสตราจารย์ สิริเกียรติ รัชชุสานติ


..... กรรมการ
นางชมพูนุช รัตนา

30 กันยายน 2554

© ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าแบบอิสระฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างสูงจาก รองศาสตราจารย์ สิริเกียรติ รัชชานันติ อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ และขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร. ชัยวุฒิ ตั้งสมชัย ที่เป็นประธานกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ และนางชมพูนุช รัตนา ที่เป็นกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ ที่ได้ช่วยเหลือให้คำแนะนำและตรวจสอบ ข้อบกพร่องจนการค้นคว้าแบบอิสระฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง ไว้ ณ โอกาสนี้

ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ประจำคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ทุกท่าน ที่ให้คำแนะนำสั่งสอน และช่วยเหลือเป็นอย่างดีในการค้นคว้าแบบอิสระในครั้งนี้

ขอกราบขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถาม และผู้ให้สัมภาษณ์ทุกท่าน ที่ได้สละเวลาในการตอบแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ พร้อมทั้งให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่ง

ขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อคุณแม่ และเพื่อนๆ ที่ให้การสนับสนุนในทุกๆ ด้าน และเป็นกำลังใจที่ดีตลอดมา และขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ผู้ประสานงานจังหวัดเชียงใหม่ทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือในการประสานงานต่างๆ จนการค้นคว้าแบบอิสระสำเร็จได้ด้วยดี

ท้ายที่สุดนี้ ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่า การค้นคว้าแบบอิสระนี้ คงจะเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ที่สนใจ ไม่น่ามากนักน้อย อีกทั้งคงจะเป็นแนวทางในการศึกษาแก่ผู้ที่สนใจต่อไป

เรณู โฮอร์เนอร์

ชื่อเรื่องการค้าค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาว สำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัด เชียงใหม่

ผู้เขียน นางเรณู โสรณ์เนอร์

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้าค้นคว้าแบบอิสระ

รองศาสตราจารย์ สิริเกียรติ รัชชานันติ

บทคัดย่อ

250628

การค้าค้นคว้าแบบอิสระนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่ โดยการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจที่พัก และความต้องการที่พักแบบระยะยาวจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 120 ตัวอย่าง โดยสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

ความเป็นไปได้ ด้านการตลาด อาร์แอนด์เอ็น ลองสเตย์ เฮลท์ นิเวศริชั่น มีกลุ่มเป้าหมายผู้เกษียณอายุ ชาวทวีปยุโรป และอเมริกาที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป โดยโครงการได้กำหนดแผนการตลาด ดังนี้ ด้านผลิตภัณฑ์ เป็นที่พักลองสเตย์ ลักษณะห้องพักแบบห้องชุด หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เข้ากับการบริการห้องพักแบบโรงแรม มีบริการจัดอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพที่มีนักโภชนาการคอยกำกับดูแล และบริการซักอบรีด ด้านราคา ห้องพักช่วงฤดูกลาง ราคา 45,000 บาทต่อเดือน ช่วงนอกฤดูกลาง ราคา 36,000 บาทต่อเดือน บริการอาหารเพื่อสุขภาพกลางวันและเย็น มื้อละ 300 บาทต่อคน บริการซักอบรีด 1,000 บาทต่อคนต่อเดือน ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ผู้เกษียณอายุสามารถติดต่อผ่านพนักงานขาย และผ่านช่องทางจองโดยระบบอินเทอร์เน็ต (เว็บไซต์) สามารถติดต่อผ่านตัวแทนจำหน่ายเช่น บริษัทนำเที่ยว และผ่านทางบูธงานแสดงสินค้าเกี่ยวกับการท่องเที่ยว ด้านการส่งเสริมการตลาด มีการดำเนินงานทางการตลาดก่อนการดำเนินงานโครงการ และระหว่างดำเนินงานโครงการ โดยมีการจัดทำนามบัตร แผ่นพับ การลงโฆษณาหนังสือ/วารสาร/นิตยสาร ด้าน

พนักงานให้บริการ มีพนักงานสามารถให้บริการ 24 ชั่วโมง สามารถพูดภาษาอังกฤษได้เป็นอย่างดี ด้านกระบวนการให้บริการ ผู้เกษียณอายุสามารถติดต่อสอบถามรายละเอียดต่างๆ แล้วทำการจองห้องพักผ่านช่องทางการจัดจำหน่าย ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ มีภูมิประเทศยังคงความเป็นธรรมชาติวิถีชีวิตผู้คนยังคงเป็นแบบดั้งเดิม

ความเป็นไปได้ ด้านเทคนิค อาร์แอนด์เอ็น ลองสเตย์ เฮลท์ นิวัตริชั้นตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 3 ตำบลแม่สา อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ แนวคิดในการเลือกที่ตั้งบริเวณตำบลแม่สา อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ที่มีสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพสวยงาม มีภูมิอากาศที่อบอุ่น บริเวณที่ตั้งห่างจากถนนใหญ่ประมาณ 800 เมตร โครงการฯ มีพื้นที่ประมาณ 2 ไร่ การก่อสร้างแบ่งเป็น ส่วนที่ 1 ส่วนกลาง ตกแต่งใหม่ มี 2 ชั้น ประกอบด้วย ชั้นที่ 1 ได้แก่ ห้องโถงสำนักงาน ห้องออกกำลังกาย ขนาดย่อม ห้องหนังสือและอินเทอร์เน็ต ห้องครัว ห้องอาหาร และห้องน้ำ ชั้นที่ 2 ได้แก่ห้องนวดแผนโบราณ และห้องสปา รวมจำนวน 2 ห้อง ส่วนที่ 2 ส่วนที่พัก เป็นส่วนห้องพักสร้างขึ้นใหม่ เป็นลักษณะอาคารชั้นเดียว จำนวน 16 ห้องพัก

ความเป็นไปได้ ด้านการจัดการ โครงสร้างองค์กร ประกอบด้วย ผู้จัดการที่พัก ผู้ช่วยผู้จัดการที่พัก พนักงานธุรการและบัญชี พนักงานบริการ พนักงานขาย นักโภชนาการ ผู้ประกอบอาหาร ผู้ช่วยผู้ประกอบอาหาร คนดูแลสวนและอาคารสถานที่ คนขับรถ พนักงานทำความสะอาดทั่วไป และพนักงานรักษาความปลอดภัย

ผลการศึกษา ด้านการเงินอาร์แอนด์เอ็น ลองสเตย์ เฮลท์ นิวัตริชั้น มีการลงทุนทั้งสิ้น 14,573,378 บาท โดยมาจากส่วนของผู้ถือหุ้น 8,869,778 บาท คิดเป็นร้อยละ 61 และจากการกู้ยืมจากรธนาคาร 5,703,600 บาท คิดเป็นร้อยละ 39 โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เท่ากับ 8.25% เงินทุนหมุนเวียนเป็นจำนวนเงิน 285,092 บาท สินทรัพย์ถาวร เท่ากับ 13,746,400 บาท ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน 541,886 บาท มีระยะเวลาโครงการ 10 ปี การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการฯ มีเวลาระยะเวลาดำเนินการ 7 ปี กับ 1 เดือน อัตราผลตอบแทนร้อยละ 7.53 ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 4,259,093 บาท และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 12.00 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ต้องการคือร้อยละ 7.53 โครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

Independent Study Title	A Feasibility Study on Investment in Long Stay for Retired Europeans and Americans in Chiang Mai Province
Author	Mrs. Raenu Horner
Degree	Master of Business Administration
Independent Study Advisor	Associate Professor Sirikiat Ratchusanti

ABSTRACT

250628

This independent study had the objective to study a feasibility on investment in a service apartment for retired Europeans and Americans in Chiang Mai province. This study show four areas of feasibility which were marketing, technical, management, and financial. The data were collected from interviewing with accommodation and hospital business owners and from 120 prospective customers.

For the feasibility in marketing, R&N Longstay Health Nutrition had the target group of retired Europeans and Americans with middle income range. The project established a marketing plan as followed. For product, it was an accommodation for European and American retirees. The long-term accommodation consisted of furnished suites or service apartments including facilities, catering under the supervision of nutritionist, and laundry service. For price, the room price was at 45,000 bath per month during the high season and at 36,000 bath per month during the off season. Lunch and dinner cost was 300 bath a meal. Laundry service cost was 1,000 bath a month. For distribution, the project had reservation process via internet and applied indirect distribution channels such as website, tourism website, and travel agents. For promotion, the project used pre-marketing promotion which were business card, brochures, and advertising in books/journal/magazine. For service staff, the project had full time service staff for 24 hours and all staff was able to speak English. For process, the customers were able to ask for information and the customer could make a reservation via internet. For physical evidence, the project showed photos of nature and local people life as the accommodation surroundings.

For the feasibility in technical aspect, R&N Longstay Health Nutrition was located at 115 Moo 3, Mae Rim District, Chiang Mai which had good surroundings and had beautiful weather all year round. The location was about 800 meter away from the main street. There were about 2 Rais divided in 2 areas. The first area was the common area the first floor of which included an office, mini- exercise room, library with internet connection, kitchen, dinning room and restrooms, and the second the floor of which consisted of Thai massage and spa. The second part were the accommodation of 16 rooms.

For the feasibility in management, the organization chart of the accommodation contained a manager, an assistance manager, an accountant, service staffs, salespeople, nutritionist, chef, chef assistants, gardeners, chauffers, cleaning staffs and security guards.

The investment in R&N Longstay Health Nutrition was 14,573,378 baht: 8,869,778 baht from share holders and 5,703,600 baht from bank loan with 8.25% interest. The net working capital was 285,092 baht, fixed assets were 13,746,400 baht, and operating expenses were 541,886 baht. The project had 10 years of life. The feasibility study revealed 7 years and 1 months pay back period and 4,259,093 baht of NVP. The Internal Rate of Return (IRR) was 12.00% which was higher than the required return of 7.53%. In conclusion, this project was feasible.

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ต
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา	3
1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	3
1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา	3
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี เอกสาร และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	5
2.1 แนวคิด และทฤษฎี การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน	5
2.2 แนวคิดเรื่องการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว	18
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการเกษียณอายุการทำงาน	20
2.4 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	25
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	27
3.1 ขอบเขตเนื้อหา	27
3.2 ขอบเขตประชากร และขนาดตัวอย่าง วิธีการคัดเลือกตัวอย่าง	27
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล และเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	29
3.4 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลและสมมติฐานในการลงทุน	29
3.5 สถานที่ใช้ในการดำเนินงานและรวบรวมข้อมูล	30
3.6 ระยะเวลาในการศึกษา	30

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรป และอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่	31
4.1 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด	31
4.2 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค	69
4.3 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ	93
4.4 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน	96
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ	123
5.1 สรุปผลการศึกษา	123
5.2 อภิปรายผล	135
5.3 ข้อค้นพบ	138
5.4 ข้อเสนอแนะ	139
บรรณานุกรม	141
ภาคผนวก	146
ภาคผนวก ก	147
ภาคผนวก ข	151
ภาคผนวก ค	169
ภาคผนวก ง	172
ภาคผนวก จ	192
ประวัติผู้เขียน	204

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
4.1 จำนวนชาวต่างชาติที่เกษียณอายุที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป ที่เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่ 30 วันขึ้นไป	32
4.2 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ	39
4.3 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ	39
4.4 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกสัญชาติตามทวีป	39
4.5 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพ	40
4.6 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพสุดท้าย	40
4.7 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระดับรายได้ต่อเดือน	40
4.8 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามการเดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่ครั้งแรกหรือไม่	41
4.9 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสื่อที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเดินทางมาในจังหวัดเชียงใหม่	41
4.10 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเหตุผลการเลือกมาเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่	42
4.11 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรูปแบบสถานที่พักระยะยาวที่สนใจ	42
4.12 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามทำเลที่ตั้งของที่พักระยะยาว	43
4.13 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามช่วงเดือนของการมาพักระยะยาว	43
4.14 แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการส่งเสริมทางการตลาดแบบใดที่ท่านจะเลือกใช้บริการที่พักระยะยาว	43
4.15 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรูปแบบการตกแต่งห้องพักที่ต้องการ	44
4.16 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสีของห้องพักที่ต้องการ	44

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
4.17 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนห้องนอนที่ ต้องการ	45
4.18 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเฟอร์นิเจอร์ที่ต้องการ ภายในห้องพัก	45
4.19 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ ต้องการภายในห้องพัก	46
4.20 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาที่เหมาะสมของ ที่พักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุต่อเดือน (ราคารวมอาหารเช้า)	46
4.21 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการสิ่ง อำนวยความสะดวก หรือบริการในที่พัก	47
4.22 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาที่เหมาะสมใน บริการซัก อบ รีด ต่อเดือน	47
4.23 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามบริการด้านต่างๆ ใน บริเวณใกล้เคียงที่พัก	48
4.24 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรูปแบบบริการอาหาร และเครื่องดืมเพื่อสุขภาพระหว่างการในที่พักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุ	48
4.25 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามราคาที่เหมาะสม บริการอาหารและเครื่องดืมเพื่อสุขภาพ ต่อมื้อ	49
4.26 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการ กิจกรรมระหว่างการพักในที่พักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุ	49
4.27 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามคุณสมบัติของ พนักงานที่ให้บริการภายในที่พัก,	50
4.28 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามกระบวนการบริการ ภายในที่พักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุ	51

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
4.29 แสดงจำนวน และร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความต้องการใช้ บริการที่พักระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุ	51
4.30 แสดงการเปรียบเทียบความได้เปรียบเสียเปรียบของแต่ละโครงการ	54
4.31 ประมาณการรายได้ห้องพักรายเดือน ในปีที่1-10	61
4.32 ประมาณการรายได้จากบริการจัดอาหารและเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ โดยนัก โภชนาการในปีที่1-10	63
4.33 ประมาณการรายได้ค่าบริการพื้นที่นวดแผนโบราณในปีที่1-10	63
4.34 ประมาณการรายได้ค่าบริการพื้นที่สปาในปีที่1-10	65
4.35 ประมาณการรายได้บริการซัก อบ รีด ในปีที่1-10	66
4.36 ประมาณการรายได้รวม ในปีที่1-10	67
4.37 ประมาณการรายได้ห้องพักรายเดือนขายทางตรง และการขายโดยผ่านคนกลาง	66
4.38 แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาด	68
4.39 แสดงการประมาณการสิ่งปลูกสร้าง	75
4.40 แสดงรายการอุปกรณ์บริการห้องโถงสำนักงาน	76
4.41 แสดงรายการอุปกรณ์บริการห้องหนังสือและอินเทอร์เน็ต	76
4.42 แสดงรายการอุปกรณ์ห้องครัว และห้องอาหาร	77
4.43 แสดงรายการอุปกรณ์บริการห้องออกกำลังกาย	78
4.44 แสดงประมาณการอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกประจำห้องพัก	78
4.45 แสดงประมาณการรายละเอียดชุดที่นอน	79
4.46 แสดงประมาณการวัสดุสิ้นเปลืองประจำห้องพัก	80
4.47 แสดงประมาณการวัสดุสิ้นเปลืองปีที่ 1-10	81
4.48 แสดงการประมาณการเงินลงทุนถาวรของอาร์แอนด์เอ็น ลองสเทย์ เซลท์ นิวทริชั่น อายุโครงการ 10 ปี	82
4.49 แสดงอัตรากำลั้งพนักงาน และเงินเดือนในปีที่ 1	90
4.50 แสดงประมาณการต้นทุนบริการในปีที่ 1-10	91
4.51 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	94

สารบัญภาพ

รูป		หน้า
2.1	กรอบแนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุ ชาวยุโรปและอเมริกา ในอำเภอเมืองเชียงใหม่	6
4.1	แสดงกราฟการวางตำแหน่งผลิตภัณฑ์	53
4.2	แสดงแผนที่ที่ตั้งของอาร์แอนด์เอ็น ลองสเตย์ เฮลท์ นิวตริชั่น	70
4.3	แสดงแผนผังบริเวณรวม	72
4.4	แสดงแปลนขนาดของห้องพัก 16 ห้อง	73
4.5	แสดงส่วนกลาง 2 ชั้น ประกอบด้วย ชั้นที่ 1 ห้องโถงสำนักงาน ห้องออกกำลังกาย ขนาดย่อม ห้องหนังสือและอินเทอร์เน็ต ห้องครัว ห้องอาหาร และห้องน้ำ ชั้นที่ 2 ห้องนวดแผน โบราณ และห้องสปา	74
4.6	แผนผังกระบวนการบริการห้องพักรายเดือน	83
4.7	แผนผังองค์กรอาร์แอนด์เอ็น ลองสเตย์ เฮลท์ นิวตริชั่น	95

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า	
4.52	ระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ	95
4.53	แสดงข้อมูลอัตราเงินเฟ้อถัวเฉลี่ย	99
4.54	แสดงประมาณการเงินทุนหมุนเวียน	100
4.55	แสดงประมาณการเงินลงทุนและแหล่งที่มาของเงินทุน อาร์แอนด์เอ็น ลองสเตย์ เฮลท์ นิวทรีชั่น	101
4.56	แสดงเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยของอาร์แอนด์เอ็น ลองสเตย์ เฮลท์ นิวทรีชั่น	102
4.57	แสดงประมาณการค่าเสื่อมราคา ปีที่ 1-10	102
4.58	ประมาณการรายได้สุทธิ ปีที่ 1-10	105
4.59	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปีที่ 1-10	106
4.60	ประมาณการงบกำไรขาดทุนในปีที่ 1-10	108
4.61	ประมาณงบการกระแสเงินสดล่วงหน้าปีที่ 0-10	109
4.62	ประมาณการงบดุลล่วงหน้าปีที่ 0-10	112
4.63	แสดงต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินทุน (WACC)	115
4.64	แสดงวิธีการคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Discount Payback Period)	116
4.65	แสดงวิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (NPV)	117
4.66	แสดงการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) โดยการคิด หาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์	118
4.67	แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis) กับ การดำเนินงานปกติ	119
4.68	แสดงวิธีการคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Discount Payback Period)	120
4.69	แสดงวิธีการคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน (Discount Payback Period)	121