

## สารบัญ

บทที่		หน้า
1	ประวัติความเป็นมา.....	1
	ประวัติความเป็นมาของกรณีศึกษา.....	1
	ประวัติความเป็นมาของธุรกิจโรงแรม.....	3
	วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
	วิธีการศึกษา.....	5
2	การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป.....	6
	ภาพรวมของธุรกิจโรงแรม.....	6
	ข้อมูลทางสถิติที่เกี่ยวข้อง.....	18
	โครงสร้างของธุรกิจโรงแรมโดยทั่วไป.....	26
	รูปแบบการลงทุนและการบริหารจัดการธุรกิจโรงแรม.....	30
	กฎระเบียบในการจัดตั้งธุรกิจโรงแรม.....	36
	ปัญหาและอุปสรรคของธุรกิจโรงแรมในปัจจุบัน.....	44
	แนวโน้มและทิศทางของธุรกิจโรงแรม.....	46
3	การกำหนดกลยุทธ์ธุรกิจ.....	53
	กำหนดทิศทางและเป้าหมายองค์กร.....	53
	การวิเคราะห์สภาพแวดล้อม.....	54
	การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง.....	60
	การวิเคราะห์สภาพการแข่งขัน.....	62
	การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT) ของการเข้าสู่ธุรกิจ.....	65
	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด.....	70
4	แผนธุรกิจ.....	78
	แผนการจัดการ.....	78
	ผังโครงสร้างองค์กร.....	78

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
รูปแบบการบริหารงาน.....	78
หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารแต่ละฝ่าย.....	80
แผนการตลาด.....	87
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย.....	89
สินค้าบริการ.....	91
ราคา.....	93
ทำเลที่ตั้งและช่องทางการจัดจำหน่าย.....	97
การส่งเสริมการตลาด.....	100
โฆษณา.....	100
ประชาสัมพันธ์.....	101
ส่งเสริมการขาย.....	102
แผนด้านการบริการและดำเนินงาน.....	106
รูปแบบการให้บริการ.....	106
กระบวนการดำเนินงาน.....	118
แบบแปลน.....	120
แผนด้านทรัพยากรมนุษย์.....	133
นโยบายการวางแผนกำลังคน.....	133
นโยบายการฝึกอบรมและการพัฒนาบุคลากร.....	142
ผลตอบแทนและสวัสดิการ.....	143
นโยบายแรงงานสัมพันธ์.....	144
แผนด้านการเงิน.....	146
ประมาณการเงินลงทุนเบื้องต้น.....	146
ประมาณการอัตราการเข้าพัก.....	148
ประมาณการรายได้อื่น ๆ.....	151
ประมาณการงบกำไรขาดทุน.....	158
ประมาณการงบดุล.....	160

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ประมาณการงบกระแสเงินสด.....	162
การวิเคราะห์โครงการโดยพิจารณาถึงกระแสเงินสดสุทธิ (NPV)	
อัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR)	
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period).....	165
5 บทสรุปความเป็นไปได้ในการลงทุน.....	166
บรรณานุกรม.....	168
ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า.....	171

## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงการสรุปข้อมูลผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปี 2549.....	19
2 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปี 2549 จำแนกตามสถานที่พัก .....	22
3 แสดงระยะพำของนักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยว จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามสถานที่พัก ปี 2549.....	23
4 แสดงข้อมูลสถานที่พักแรม จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เดือนมกราคม – ธันวาคม ปี 2548-2549.....	24
5 แสดงลักษณะการบริหารจัดการของโรงแรมแบบอิสระ.....	31
6 แสดงลักษณะการบริหารจัดการของโรงแรมแบบรวมกลุ่ม.....	34
7 แสดงการสรุปจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ปี 2549-2550.....	48
8 แสดงประมาณการอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของภาคต่าง ๆ.....	50
9 แสดงนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ (พ.ศ.2543 - 2549).....	52
10 แสดงกลยุทธ์ด้านการตลาด.....	72
11 แสดงกลยุทธ์ด้านการวิจัยและพัฒนา.....	74
12 แสดงกลยุทธ์ด้านการดำเนินงาน.....	75
13 แสดงกลยุทธ์ด้านการจัดการทรัพยากรมนุษย์.....	76
14 แสดงกลยุทธ์ด้านการเงิน.....	77
15 แสดงราคาห้องพัก.....	95
16 แสดงราคาที่พักเลีย สปา แอนด์ เซาว์น่า.....	97
17 แสดงแผนการดำเนินงานโครงการ Gantt Chart พ.ศ. 2551-2552.....	118
18 แสดงอัตราส่วนของการลงทุน.....	146
19 แสดงรายละเอียดการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร.....	146
20 แสดงรายละเอียดการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร หมวดอาคารและสถานที่.....	147
21 แสดงรายละเอียดการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร หมวดตกแต่งภายใน.....	147
22 แสดงรายละเอียดการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร หมวดอุปกรณ์ในการให้บริการ.....	148
23 แสดงประมาณอัตราการเข้าพักของผู้เข้าพัก พ.ศ. 2552 – 2561.....	148

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
24	แสดงประมาณการอัตราการเข้าพักโรงแรมศิริราชมย์ บูทีค โฮเทล เฉลี่ยต่อปี.....	149
25	แสดงประมาณการยอดขายอาหารและเครื่องดื่ม เฉลี่ยต่อปี.....	150
26	แสดงประมาณการรายได้ค่าห้องพัก.....	151
27	แสดงประมาณการรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม.....	153
28	แสดงประมาณการรายได้สปาและนวดแผนไทย.....	153
29	แสดงประมาณการรายได้อื่น ๆ.....	154
30	แสดงประมาณการต้นทุนขายและบริการ.....	155
31	แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร.....	156
32	แสดงประมาณการดอกเบี้ยจ่ายและการชำระคืนเงินต้น.....	157
33	แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุน.....	158
34	แสดงประมาณการงบดุล.....	160
35	แสดงประมาณการงบกระแสเงินสด.....	162
36	แสดงประมาณการค่าเสื่อมราคา.....	164
37	แสดงการวิเคราะห์โครงการโดยพิจารณาถึงกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period).....	165

## สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
1 Internal Tourism in Ayutthaya.....	18
2 ลำดับชั้นการแบ่งระดับพนักงานในธุรกิจที่พักแรม.....	28
3 จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ.....	47
4 แผนที่ตั้งโรงแรมศิริราชมย์ บูทีค โฮเทล.....	61
5 ผลกระทบจากแรงกดดัน 5 ประการ.....	62
6 ผังโครงสร้างองค์กร.....	78
7 การวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์.....	91
8 ขั้นตอนการดำเนินการเข้าพัก.....	109
9 ขั้นตอนกระบวนการคืนห้องพัก.....	113
10 บัตรลงทะเบียนผู้เข้าพัก.....	116
11 ป้ายรับฝากสัมภาระ.....	117
12 แพลนมองจากด้านบนของพื้นที่โรงแรม.....	120
13 แพลนภายนอกฝ่ายต้อนรับ.....	121
14 ฝ่ายต้อนรับ.....	121
15 ภายนอกตัวอาคาร.....	122
16 เรือนกวรรณิการ์.....	123
17 เรือนราชาวดี.....	124
18 เรือนสายน้ำผึ้ง.....	124
19 เรือนบุหงาส่าหรี.....	125
20 เรือนเดหลี.....	125
21 เรือนทิวาราตรี.....	126
22 ห้องอาหารแก้วเจ้าจอม.....	126
23 ห้องอบสมุนไพร.....	127
24 สระน้ำแร่.....	127
25 ชุมนักผ่อน.....	128
26 ศาลาพักผ่อน.....	128
27 มุมสินค้าที่ระลึก.....	129

## สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพ		หน้า
28	สินค้าที่ระลึก.....	129
29	สินค้าที่ระลึก.....	130
30	สินค้าที่ระลึก.....	130
31	สินค้าที่ระลึก.....	131
32	สินค้าที่ระลึก.....	131
33	สินค้าที่ระลึก.....	132
34	สินค้าที่ระลึก.....	132