

สารบัญ

บทที่	หน้า
1	ความเป็นมา..... 1
	ประวัติความเป็นมาของกรณีศึกษา..... 1
	ประวัติความเป็นมาของธุรกิจโรงแรม..... 2
	วัตถุประสงค์ของการศึกษา..... 3
	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... 3
	ขอบเขตการศึกษา..... 4
2	การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป..... 6
	ภาพรวมของธุรกิจโรงแรม..... 6
	ข้อมูลทางสถิติที่เกี่ยวข้อง..... 12
	โครงสร้างของธุรกิจโรงแรมโดยทั่วไป..... 18
	รูปแบบการลงทุนและการบริหารจัดการธุรกิจโรงแรม..... 20
	กฎระเบียบในการจัดตั้งธุรกิจโรงแรม..... 24
	ปัญหาและอุปสรรคของธุรกิจโรงแรมในปัจจุบัน..... 35
	แนวโน้มและทิศทางของธุรกิจโรงแรม..... 38
3	การกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ..... 45
	กำหนดทิศทางและเป้าหมายองค์กร..... 45
	การวิเคราะห์สภาพแวดล้อม..... 46
	การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง..... 52
	การวิเคราะห์สภาพการแข่งขัน..... 54
	การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT) ของการเข้าสู่ธุรกิจ... 58
	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด..... 60

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 แผนธุรกิจ.....	62
แผนการจัดการ.....	62
ผังโครงสร้างองค์กร.....	62
หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานแต่ละฝ่าย.....	63
แผนการตลาด.....	89
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย.....	90
สินค้าบริการ.....	94
ราคา.....	98
ทำเลที่ตั้งและช่องทางการจัดจำหน่าย.....	99
การส่งเสริมการตลาด.....	100
แผนด้านการบริการและดำเนินงาน.....	103
กระบวนการดำเนินงาน.....	108
แบบแปลน.....	111
แผนด้านทรัพยากรมนุษย์.....	118
นโยบายการวางแผนกำลังคน.....	118
นโยบายการฝึกอบรมและการพัฒนาบุคลากร.....	121
ผลตอบแทนและสวัสดิการ.....	122
นโยบายแรงงานสัมพันธ์.....	122
แผนด้านการเงิน.....	125
ประมาณการเงินลงทุนเบื้องต้น.....	126
ประมาณการอัตราการเข้าพัก.....	135
ประมาณการรายได้อื่น ๆ.....	141
ประมาณการงบการเงิน.....	145
ประมาณการต้นทุนขายและบริการ.....	145
การประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร.....	147
ประมาณการค่าเสื่อมราคา.....	149

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
การประมาณดอกเบี้ยจ่ายและการชำระคืนเงินต้น.....	151
การประมาณการลูกหนี้ สินค้าคงเหลือ และเจ้าหนี้การค้า.....	151
กรณีที่ดีที่สุด (Best Case).....	153
กรณีปกติ (Normal Case).....	164
กรณีแย่มากที่สุด (Worst Case).....	175
5 บทสรุปความเป็นไปได้ในการลงทุน.....	186
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในระยะเวลา 10 ปี.....	187
บรรณานุกรม.....	189
ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า.....	191

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดง Internal Tourism in Ayutthaya.....	12
2 แสดงสรุปข้อมูลผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปี 2549.....	13
3 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยว จำแนกตามสถานที่พัก ปี 2549.....	15
4 แสดงระยะพำนักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยว จำแนกตามสถานที่พัก ปี2549.....	16
5 แสดงระยะพำนักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยว จำแนกตามสถานที่พัก ปี2549.....	17
6 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศและ อัตราการเข้าพักของปี พ.ศ. 2549 และปี พ.ศ. 2550.....	39
7 แสดงประมาณการอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของภาคต่างๆ.....	41
8 แสดงสถิติการท่องเที่ยวจังหวัดพระนครศรีอยุธยา(พ.ศ.2543 - 2549).....	44
9 แสดงสรุปลักษณะการเสนอขายผลิตภัณฑ์หลักของ อารยนคร บูติค รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	94
10 แสดงสรุปลักษณะการเสนอขายผลิตภัณฑ์ที่คาดหวังของ อารยนคร รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	95
11 แสดงแผนการดำเนินงานโครงการ Gantt chart.....	110
12 แสดงแผนอัตรากำลัง ฝ่ายบริหาร.....	119
13 แสดงแผนอัตรากำลัง ฝ่ายบริการส่วนหน้า.....	119
14 แสดงแผนอัตรากำลัง ฝ่ายเครื่องดื่มและอาหาร.....	120
15 แสดงแผนอัตรากำลัง ฝ่ายสำนักงาน.....	120
16 แสดงอัตราส่วนของการลงทุน.....	128
17 แสดงรายละเอียดของการลงทุน.....	128
18 แสดงรายละเอียดการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร หมวดอาคารและสถานที่.....	130
19 แสดงรายละเอียดการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร หมวดตกแต่งภายใน.....	132
20 แสดงรายละเอียดการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร หมวดอุปกรณ์ในการให้บริการ.....	134
21 แสดงประมาณการอัตราการเข้าพักของผู้เข้าพัก พ.ศ. 2552 – 2561.....	136
22 แสดงประมาณการอัตราการเข้าพัก เฉลี่ยต่อปี.....	137

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
23 แสดงประมาณการรายได้ค่าห้องพัก.....	139
24 แสดงประมาณการรายได้อื่นๆ.....	142
25 แสดงประมาณการต้นทุนขายและบริการ.....	146
26 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร.....	148
27 แสดงประมาณการค่าเสื่อมราคา.....	150
28 แสดงประมาณการดอกเบี้ยจ่ายและการชำระคืนเงินต้น.....	152
29 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุน.....	153
30 แสดงประมาณการงบดุล.....	155
31 แสดงประมาณการงบกระแสเงินสด.....	158
32 แสดงการวิเคราะห์โครงการ.....	161
33 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุน.....	164
34 แสดงประมาณการงบดุล.....	166
35 แสดงประมาณการงบกระแสเงินสด.....	169
36 แสดงการวิเคราะห์โครงการ.....	172
37 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุน.....	175
38 แสดงประมาณการงบดุล.....	177
39 แสดงประมาณการงบกระแสเงินสด.....	180
40 แสดงการวิเคราะห์โครงการ.....	183

สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
1 แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ.....	38
2 สถานที่ตั้ง อารยนคร บูติค รีสอร์ท แอนด์ สปา และสถานีรถไฟ.....	52
3 สถานที่ตั้ง อารยนคร บูติค รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	53
4 การวิเคราะห์สภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมด้วย Porter's Five Forces Model.....	55
5 โครงสร้างองค์กรของฝ่ายบริหาร อารยนคร บูติค รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	63
6 โครงสร้างองค์กร ฝ่ายห้องพัก.....	66
7 โครงสร้างองค์กร ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม.....	76
8 โครงสร้างองค์กร ฝ่ายสำนักงาน.....	82
9 การเปรียบเทียบคู่แข่งชั้นกับอารยนคร บูติค รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	93
10 ขั้นตอนของคุณภาพการบริการ.....	105
11 แปลนภายในห้องพักแบบ The Palace ชั้นล่าง.....	111
12 แปลนภายในห้องพักแบบ The Palace ชั้นบน.....	112
13 รูปห้องพักแบบ The Palace ทั้งภายในและภายนอก.....	113
14 แปลนภายในห้องพักแบบ Pool Side Villa & Canal View Villa.....	114
15 รูปห้องพักแบบ Pool Side Villa & Canal View Villa ทั้งภายในและภายนอก.....	115
16 แปลนภายในห้องพักแบบ Pool View Villa.....	116
17 รูปห้องพักแบบ Pool View Villa ทั้งภายในและภายนอก.....	117