

## สารบัญ

บทที่	หน้า	
1	บทนำ.....	1
	ประวัติความเป็นมาของกรณีศึกษา.....	1
	ประวัติความเป็นมาของธุรกิจประเภทนั้นๆ.....	1
	วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
	ขอบเขตการศึกษา.....	5
2	การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป.....	7
	ภาพรวมธุรกิจโรงแรม.....	7
	ข้อมูลทางสถิติที่เกี่ยวข้อง.....	10
	โครงสร้างของธุรกิจโรงแรมโดยทั่วไป.....	14
	รูปแบบการลงทุนและการบริหารจัดการธุรกิจโรงแรม.....	15
	กฎระเบียบในการจัดตั้งธุรกิจโรงแรม.....	17
	ปัญหาและอุปสรรคของธุรกิจโรงแรมในปัจจุบัน.....	18
	แนวโน้มและทิศทางของธุรกิจโรงแรม.....	23
3	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการกำหนดกลยุทธ์.....	25
	กำหนดทิศทางและเป้าหมายองค์กร.....	25
	การวิเคราะห์สภาพแวดล้อม.....	25
	การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง.....	26
	การวิเคราะห์สภาพการแข่งขัน.....	26
	การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT).....	29
	การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด.....	31

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 แผนธุรกิจ.....	34
แผนการจัดการ.....	34
ผังโครงสร้างองค์กร.....	34
รูปแบบการบริหารงาน.....	39
หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารแต่ละฝ่าย.....	40
แผนการตลาด.....	41
การแบ่งส่วนการตลาด.....	43
การกำหนดตลาดเป้าหมาย.....	44
การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์.....	44
สินค้าและบริการ.....	49
ราคา.....	50
ทำเลที่ตั้งและช่องทางการจัดจำหน่าย.....	51
โฆษณา.....	52
ประชาสัมพันธ์.....	53
ส่งเสริมการขาย.....	53
แผนด้านการบริการและดำเนินงาน.....	54
รูปแบบการให้บริการ.....	54
กระบวนการดำเนินงาน.....	55
แบบแปลน.....	62
แผนด้านทรัพยากรมนุษย์.....	66
นโยบายการวางแผนกำลังคน.....	66
นโยบายการฝึกอบรมและการพัฒนาบุคลากร.....	68
ผลตอบแทนและสวัสดิการ.....	69
นโยบายแรงงานสัมพันธ์.....	70
แผนด้านการเงิน.....	71
ประมาณการเงินลงทุนเบื้องต้น.....	71

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 แผนธุรกิจ.....	73
ประมาณการอัตราการเข้าพัก.....	73
ประมาณการงบดุล.....	82
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present หรือ NPV).....	85
การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Analysis).....	85
อัตราผลตอบแทนการบัญชี (Accounting Rate of Return).....	86
ระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period).....	87
การคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF).....	88
อัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR).....	90
5 บทสรุปความเป็นไปได้ในการลงทุน.....	105
บรรณานุกรม.....	
ภาคผนวก.....	
ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า.....	

## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงการท่องเที่ยวสถิติการท่องเที่ยว (พ.ศ. 2546 - 2550).....	10
2 แสดง Guest Arrivals at Accommodation Establishments Ayuttaya.....	10
3 แสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน จำแนกตามวัตถุประสงค์หลักของการเดินทาง ปี 2550 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา.....	12
4 แสดงข้อมูลสถานพักแรม จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (มกราคม – ธันวาคม).....	13
5 แสดงลำดับความเชื่อมั่นในการลงทุน (FDI Confidence Ranking) 2003–2005.....	22
6 แสดงกระบวนการดำเนินงานด้านการตลาด (Action Plan & Gantt Chart).....	57
7 แสดงแผนการดำเนินงานโครงการ Gantt Chart พ.ศ.2550-2551.....	60
8 แสดงประมาณการอัตราเข้าพักและห้องพักของธารานคร รีสอร์ท แอนด์สปา.....	74
9 แสดงประมาณการรายได้ ปี 2552 “ธารานคร รีสอร์ท แอนด์สปา.....	76
10 แสดงตารางประมาณการ 10ปี อัตราการเข้าพักและจำนวนห้องพักของ ธารานคร รีสอร์ท แอนด์.....	77
11 แสดงประมาณการรายได้ 10 ปี “ธารานคร รีสอร์ท แอนด์สปา”.....	78
12 แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุน.....	79
13 แสดงประมาณการงบดุล ณ ปีปัจจุบัน.....	82
14 แสดงงบกระแสเงินสด.....	83
15 แสดง มูลค่าปัจจุบันสุทธิ Net Present Value.....	85
16 แสดง วงเงินกู้.....	91
17 แสดงตารางผ่อนธนาคาร.....	96
18 แสดง Payback Period 10 ปี.....	102
19 แสดง NPV.....	103

## สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
1 โครงสร้างของธุรกิจโรงแรมโดยทั่วไป.....	14
2 แผนผังโครงสร้างองค์กร.....	34
3 แผนผังฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม.....	35
4 แผนผังฝ่ายทั่วไป.....	36
5 แผนผังฝ่ายตลาดและฝ่ายบัญชี การเงิน.....	37
6 แผนผังฝ่ายทรัพยากรบุคคล.....	38
7 ภาพสถานที่: กระท่อมเจ้าพระยา รีสอร์ท (1) .....	45
8 ภาพสถานที่: กระท่อมเจ้าพระยา รีสอร์ท (2).....	46
9 ภาพสถานที่: เวลเนสโฮม รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	47
10 ภาพสถานที่: คลับเฮ้าท์และกิจกรรมสำหรับคนรักสุขภาพใน เวลเนสโฮม รีสอร์ท แอนด์ สปา.....	48
11 ภาพการกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์.....	48
12 ภาพช่องกรจำหน่าย.....	52
13 แบบแปลนธารานคร รีสอร์ท แอนด์สปา.....	62
14 แปลนห้องนอนสาย.....	63
15 แปลนห้องนอนธาราริม.....	64
16 แปลนห้องนอนธาราใส.....	64
17 แปลนห้องสปาไทย (SPA ภายในโรงแรม) .....	64
18 สวนกิจกรรมนที.....	65
19 แรกธารา (สวนพักผ่อนในLobby) .....	65
20 ห้องจัดเลี้ยงริมธาร.....	65
21 ห้องอาหารนาริน.....	65