



รายงานผลการประดิษฐ์
ทุนอุดหนุนโครงการสิ่งประดิษฐ์

เรื่อง

โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อช่วยในการวิเคราะห์การลงทุน
และการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

โดย

วันเพ็ญ กฤตผล
ศิริโสภาคย์ บุรพาเดชะ
ดวงมณี โกมารทัต
นฤมล สมิตินันท์

จพ
ทศ 15
006952



โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อช่วยในการวิเคราะห์การลงทุน
และการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

โดย

รองศาสตราจารย์ วันเพ็ญ กฤตผล

รองศาสตราจารย์ ศิริโสภาศย์ บุรมาเดชะ

รองศาสตราจารย์ ศวงมณี โภมารัตต์

รองศาสตราจารย์ นฤมล สมนิรันดร์

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I14903099 18 JUL 2547

กิตติกรรมประกาศ

โครงการจัดทำผลงานสิ่งประดิษฐ์ "โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อใช้ในการวิเคราะห์การลงทุนและการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม" ได้รับการสนับสนุนจากฝ่ายวิจัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในด้านการให้เงินทุนเพื่อทำการวิจัย นอกจากนี้เป็นผลงานจากภาคการศึกษา กรณีกำหนดอัตราค่าที่พักที่เหมาะสมของโรงแรมไทยต่อการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ในการศึกษาครั้งนี้ได้รับความร่วมมือจากผู้บริหารโรงแรม สมาคมโรงแรมไทย ธุรกิจการท่องเที่ยวต่างประเทศต่าง ตลอดจนหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง จนทำให้คณะวิจัยมีข้อมูลนำมาวิเคราะห์ประกอบการศึกษาโปรแกรมสำเร็จรูปนี้ ได้สำเร็จ คณะผู้วิจัยจึงใคร่ขอขอบพระคุณผู้เกี่ยวข้องทุกท่าน ในการสละเวลาให้สัมภาษณ์ และแนะนำประสบการณ์ของแต่ละท่านจนสามารถนำมาประสมผสานเป็นผลงานนี้

วันเพ็ญ กฤตผล
ศิริโสภาคย์ บูรพาเคชะ
ดวงมณี โกมารทัต
นฤมล สมิตินันท์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อใช้ในการวิเคราะห์การลงทุนและการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

	สารบัญ	หน้า
บทที่ 1	บทนำ	1
บทที่ 2	การศึกษาลักษณะการดำเนินงานทั่วไปของโรงแรมไทย	7
	ประเภทรายได้	7
	ตัวอย่างที่แสดงอัตราค่าห้องพัก	9
	ประเภทผู้เข้าพัก	10
	การวางแผนการขาย	10
บทที่ 3	ลักษณะต้นทุนและค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรม	11
	โครงสร้างต้นทุนและค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรมที่ดำเนินงานโดยคนไทย ในกรุงเทพ	12
	โครงสร้างต้นทุนและค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรมที่ดำเนินงานเป็นเครือข่าย ต่างประเทศ	16
	โครงสร้างต้นทุนและค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรมที่ดำเนินงานโดยคนไทย ในต่างจังหวัด	18
บทที่ 4	การวิเคราะห์ลักษณะการดำเนินงานของโรงแรมในประเทศไทย	19
	ขั้นตอนในการคำนวณหาระดับผลตอบแทนของการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม	19
	การศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงแรมในกรุงเทพ	25
	การศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงแรมในพัทยา	26
	การศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงแรมในเชียงใหม่	27
	การศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงแรมในสงขลา	28
	การศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงแรมในภูเก็ต	29
บทที่ 5	การกำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในประเทศไทย ณ ระดับการลงทุนต่างๆ	30
	ขั้นตอนการกำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในประเทศไทย ณ ระดับการลงทุนต่างๆ	30
	ตารางการกำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในประเทศไทย ณ ระดับการลงทุนต่างๆ	31
	ในกรุงเทพ	31
	ในพัทยา	37
	ในเชียงใหม่	44
	ในสงขลา	51
	ในภูเก็ต	58
บทที่ 6	การศึกษาการลงทุนในโรงแรม และผลตอบแทน	65
	ข้อกำหนดสมมติฐานของโรงแรมที่จะสร้างใหม่	65
	งบการเงินตามสมมติฐาน	67
	งบกำไรขาดทุน	67
	งบดุล	70
	FINANCIAL RATIO	72
	IRR	75
บทที่ 7	ประโยชน์และการใช้ตารางต่างๆ สรุปและเสนอแนะ	83



หลักการและเหตุผล

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชีเป็นคณะที่เปิดสอนระดับปริญญาตรีและสูงกว่าปริญญาตรี ในด้านการบัญชีและการบริหารธุรกิจสาขาต่างๆ เช่น การธนาคารและการเงิน การบริหาร อดสาหกรรม การจัดการทั่วไป การตลาด ฯลฯ และจัดตั้งมาเป็นเวลานานกว่า 50 ปี ในปัจจุบัน เนื่องจากจากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี และความต้องการของตลาดแรงงาน มหาวิทยาลัย จึงได้ส่งเสริมการใช้คอมพิวเตอร์เพื่อการเรียนรู้ การสอน และการวิจัย คณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชีก็ได้รับนโยบายนี้มาใช้ นอกจากนั้นคณะผู้วิจัยยังเคยทำการสำรวจธุรกิจโรงแรม กรณีกำหนดอัตราค่าที่พักที่เหมาะสมของโรงแรมไทย เสนอต่อการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และได้นำคอมพิวเตอร์มาช่วยในการคำนวณอัตราค่าที่พัก และลักษณะการลงทุนของธุรกิจโรงแรม นอกจากนี้ในการสอนด้านการลงทุนของธุรกิจชนิดต่างๆ ผู้สอนควรได้นำคอมพิวเตอร์และ โปรแกรมสำเร็จรูปมาใช้เป็นเครื่องมือในการสอน เพื่อความเป็นเลิศในการผลิตบัณฑิตของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดังนั้นคณะผู้ศึกษาจึงคิดว่าควรสร้างโปรแกรมสำเร็จรูป สำหรับ ศึกษาลักษณะของการลงทุน และการวิเคราะห์การดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมอันเป็นธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

ความสำคัญและประโยชน์ของสิ่งประดิษฐ์

1. ด้านการเรียนการสอน หลักสูตรของคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี ได้มีวิชา ด้านการบัญชีโรงแรม หลักการลงทุน การท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรม ซึ่งการนำโปรแกรม สำเร็จรูปทางด้านการลงทุนในโรงแรมมาใช้จะเพิ่มประสิทธิภาพในการสอน แลเป็นการประยุกต์ แนวความคิดของการทำธุรกิจชนิดนี้ เข้ากับความ เป็นจริงของสภาพการณ์ทางธุรกิจ ทำให้ผู้เรียน เกิดทักษะการใช้คอมพิวเตอร์ในการประยุกต์ทางธุรกิจ และเพิ่มพูนความ เป็นเลิศทางวิชาการ บัณฑิตของคณะฯ ให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาดแรงงาน
2. การวิจัย การวิจัยของอาจารย์หรือนิสิตด้านธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้องก็สามารถนำโปรแกรมสำเร็จรูปที่สร้างขึ้นไปช่วยในการวิเคราะห์ผลโดยผู้ที่ไม่ จำเป็นต้องมีความรู้ด้านคอมพิวเตอร์อย่างลึกซึ้งนัก

ลักษณะการใช้งาน

1. เป็นโปรแกรมที่บันทึกไว้ในแผ่นดิสเก็ตส์และผู้ใช้งานสามารถเรียกใช้ด้วยคำสั่งง่าย ๆ
2. ภายหลังเรียกโปรแกรมแล้ว บนจอภาพจะปรากฏข้อความที่ผู้ใช้งานสามารถตีความ คำสั่งได้ตอบได้ในลักษณะ Interactive Processing

ภาษาคอมพิวเตอร์ที่ใช้สร้างโปรแกรม ใช้ Software สำเร็จรูป LOTUS 123

ลักษณะโปรแกรม แบ่งเป็นโปรแกรมใหม่ 4 ด้านคือ

1. วิเคราะห์การลงทุนใหม่และขยายโรงแรมเดิม
2. นโยบายราคาและกำหนดราคาขายในสถานการณ์ต่าง ๆ
3. ต้นทุนเพื่อการตัดสินใจ
4. งบประมาณพยากรณ์เงินสด

ขั้นตอนการประดิษฐ์

1. ศึกษาข้อมูลสถิติของโรงแรมประเภทต่าง ๆ เช่น จำนวนเงินลงทุน จำนวนห้องพัก อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ราคาห้องพัก ค่าใช้จ่ายโดยตรงของกิจการ ต้นทุนต่าง ๆ ของกิจการ รายได้ของโรงแรม ฯลฯ
2. เขียนโปรแกรมย่อย (Subprogram) แยกตามขอบเขตการวิเคราะห์
3. สร้างโปรแกรมหลัก (Mainprogram) เพื่อเชื่อมโปรแกรมย่อยเข้าด้วยกัน การเขียนโปรแกรมจะสร้างรายการ (Menu) ไว้ด้วยเพื่อให้มีความง่ายในการนำไปใช้
4. ทดสอบ และทดลองใช้โปรแกรม
5. แก้ไขโปรแกรม
6. ทดสอบครั้งสุดท้าย และนำออกใช้

ธุรกิจท่องเที่ยว

ธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศไทย นับเป็นธุรกิจที่มีอัตราการขยายตัวเร็วที่สุดในสาขาการบริการ และนับเป็นธุรกิจที่นำเงินตราต่างประเทศเข้าประเทศมากที่สุด เมื่อเทียบกับรายได้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่ได้รับจากด้านต่าง ๆ ในช่วง พ.ศ. 2529-2532 การขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว ซึ่งวัดจากรายได้เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 33.65 ต่อปี ขณะเดียวกันธุรกิจท่องเที่ยวก็เพิ่มความมีส่วนร่วมในสาขาบริการมากขึ้นเรื่อย ๆ จากที่เคยมีส่วนร้อยละ 40.8 ใน พ.ศ. 2523 ได้เพิ่มเป็นร้อยละ 51.4 ใน พ.ศ. 2531 การขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจท่องเที่ยว ส่งผลให้ภาคบริการมีส่วนร่วมในผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ คือ GDP เพิ่มขึ้น ซึ่งหมายถึงว่า การขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจท่องเที่ยวจะผลักดันให้เศรษฐกิจขยายตัวในเกณฑ์สูงตามไปด้วย

สัดส่วนของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่แท้จริง

	2527	2528	2529	2530	2531
เกษตรกรรม	19.4	19.9	19.1	17.3	16.9
อุตสาหกรรมและเหมืองแร่	24.0	23.2	24.4	25.1	25.4
บริการ	56.6	56.9	56.5	57.6	57.7
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ใน พ.ศ. 2530 ซึ่งเป็นปีท่องเที่ยวไทย ประเทศไทยประสบความสำเร็จในด้านการท่องเที่ยวอย่างมาก ปัจจัยหลักที่ทำให้อัตราการเติบโตของการท่องเที่ยวไทยใน พ.ศ. 2530 เพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ การจัดกิจกรรมอย่างมโหฬารเพื่อฉลองปีการท่องเที่ยว และเป็นการเฉลิมฉลองวโรกาสที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว มีพระชนมพรรษาครบ 5 รอบ นอกจากนี้แล้วปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลเกี่ยวข้อง ได้แก่ นโยบายด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศจากการที่ค่าเงินบาทอ่อนตัวลง สถานการณ์และความวุ่นวายทางการเมืองในบางประเทศแถบเอเชีย เช่น ฟิลิปปินส์และศรีลังกา เป็นการเบี่ยงเบนความสนใจของนักท่องเที่ยวจากแหล่งอื่น ๆ ทันท่วงทีประเทศไทย ปัจจัยเหล่านี้ล้วนมีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจท่องเที่ยวไทยในปีการท่องเที่ยว 2530 เป็นอย่างมาก

ใน พ.ศ. 2530 นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศมี 3.48 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 ทำให้มีรายรับจากการท่องเที่ยว 50,024 ล้านบาท ตัวเลข 3.5 ล้านคนนี้ เกินกว่าเป้าหมายที่ทางรัฐบาลได้คาดคะเนไว้ใน พ.ศ. 2530 และอัตราการขยายตัวร้อยละ 2.4 สูงเกินกว่า 3 เท่าของอัตราการเติบโตของธุรกิจท่องเที่ยวที่กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) เพียงร้อยละ 7-7.5 คือนับ จำนวนวันที่พักในประเทศของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ พ.ศ. 2530 เฉลี่ย 6.06 วัน เพิ่มขึ้นจาก พ.ศ. 2529 ที่มีระยะเวลา 5.93 วัน

ใน พ.ศ. 2531 ธุรกิจท่องเที่ยวยังมีความรุ่งโรจน์มากอีกปีหนึ่งคือนอกจาก พ.ศ. 2530 เนื่องจากมีปัจจัยที่เอื้ออำนวยในด้านต่าง ๆ นับตั้งแต่ภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้นของประเทศที่เป็นตลาดท่องเที่ยวหลักของไทย ประกอบกับสถานการณ์ภายในประเทศไทยอยู่ในภาวะสงบเรียบร้อยเมื่อเทียบกับประเทศเพื่อนบ้าน การขยายสนามบินดอนเมืองรวมทั้งการเพิ่มเที่ยวบินโดยสารนับเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวของประเทศไทย ใน พ.ศ. 2531 มีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางมายังประเทศไทย 4.23 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.6 ทำรายได้เข้าประเทศ 78,859 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.6

อัตราเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ
สาขาต่าง ๆ และสาขาการท่องเที่ยว

	2527	2528	2529	2530	2531	เฉลี่ย
เกษตรกรรม	(6.0)	(3.0)	6.4	9.6	24.9	6.4
อุตสาหกรรม	10.9	2.9	13.6	15.9	21.1	12.9
บริการ	7.9	6.0	7.7	12.4	14.9	9.8
ท่องเที่ยว โรงแรม ภัตตาคาร	8.9	8.1	7.1	19.2	16.5	12.0

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สถานการณ์ท่องเที่ยวของประเทศไทย

สถานการณ์ด้านการท่องเที่ยวของไทยในปี 2532 ที่ผ่านมามีแนวโน้มที่สดใส แม้ว่าในปีนี้ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยจะได้จัดทํากิจกรรมพิเศษ เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว นอกจากการ ประกาศให้เป็นปีศิลปหัตถกรรมไทย แต่จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ก็ยังคงเพิ่มขึ้นในเกณฑ์สูง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากประเทศที่เป็นตลาดท่องเที่ยวหลักของไทย เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศดังกล่าวยังขยายตัวอยู่ในเกณฑ์ดีส่งผลให้ประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลของประเทศเหล่านั้นมิได้เข้มงวดในการเดินทางออกนอกประเทศ เหมือนดังเช่น ในอดีตที่ผ่านมา นอกจากนี้ทางคํานับวิจัยภายในประเทศเองก็มีส่วนช่วยดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยว ด้วยเช่นกัน นับตั้งแต่การโฆษณาประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวที่มีอย่างต่อเนื่อง การพัฒนาปรับปรุง แหล่งท่องเที่ยวที่มีอยู่เดิมและการเสาะแสวงหาแหล่งท่องเที่ยวใหม่ ๆ เพื่อต้อนรับนักท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายสนามบินและการเพิ่มเที่ยวบินใหม่ ๆ ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

ความสำเร็จจากการจัดปีท่องเที่ยวไทย (Visit Thailand Year) ใน พ.ศ. 2530 ส่งผลให้ประเทศมีรายได้ เป็นเงินตราต่างประเทศจากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว เพิ่มขึ้น เป็นเงินจำนวน มหาศาล ใน พ.ศ. 2527 นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาเที่ยวในประเทศไทย 2.35 ล้านคน และเพิ่มเป็น 2.82 ล้านคน ใน พ.ศ. 2529 ใน พ.ศ. 2530 นักท่องเที่ยวได้เพิ่มขึ้นเป็น 3.48 ล้านคน และสูงถึง 4.81 ล้านคนในปี 2532 การที่นักท่องเที่ยวเพิ่มจำนวนขึ้นกว่าเท่าตัวในช่วงเวลา 6 ปีที่ผ่านมา ทำให้ประเทศไทยมีรายได้จากการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นถึง 2.5 เท่า ในช่วงเวลาดังกล่าว สาเหตุที่ รายได้จากการท่องเที่ยวเพิ่มสูงขึ้นกว่าอัตราเพิ่มของนักท่องเที่ยวก็เพราะระยะเวลาพํานักเฉลี่ย (Length of Stay) ของนักท่องเที่ยวได้เพิ่มขึ้นจากประมาณ 5.47 วัน ใน พ.ศ. 2527 เป็น 7.36 วัน ใน พ.ศ. 2532 ขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวต่อคนก็เพิ่มขึ้นจากคนละ 2,128 บาท ใน พ.ศ. 2527 เป็น 2,688 บาท ใน พ.ศ. 2532 ทั้งระยะเวลาพํานักเฉลี่ยและค่าใช้จ่ายเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้รายได้จากการท่องเที่ยวสูงขึ้นจาก 27,317 ล้านบาทใน พ.ศ. 2527 เป็น 50,023 ล้านบาท ใน พ.ศ. 2530 และเพิ่มสูงถึง 95,160 ล้านบาทใน พ.ศ. 2532 ตามลำดับ

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยและรายได้จากการท่องเที่ยว

พ.ศ.	จำนวนนักท่องเที่ยว		รายได้จากการท่องเที่ยว	
	ล้านคน	%เปลี่ยนแปลง	ล้านบาท	%เปลี่ยนแปลง
2523	1.86	16.9	17,765	58.2
2524	2.02	8.6	21,455	20.8
2525	2.22	9.9	23,878	11.3
2526	2.19	(1.4)	25,050	4.9
2527	2.35	7.3	27,317	9.0
2528	2.44	3.8	31,768	16.3
2529	2.82	15.6	37,321	17.5
2530	3.48	23.4	50,023	34.0
2531	4.23	21.6	78,859	57.6
2532	4.81	13.7	95,160	20.7

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

สำหรับใน พ.ศ. 2533 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยกำหนดเป้าหมายว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามายังประเทศไทย 6 ล้านคน ซึ่งเป็นตัวเลขที่สูงกว่า พ.ศ. 2532 ประมาณ 20% ทำรายได้เข้าประเทศกว่า 100,000 ล้านบาทซึ่งคาดว่าจะเป็นไปได้ตามเป้าหมายโดยภาคีรัฐบาลได้ให้การสนับสนุนด้วยดี โดยเฉพาะการจัดสรรค่านางบประมาณเพื่อการส่งเสริมด้านการตลาดใน พ.ศ. 2533 โดยจัดสรรเพิ่มขึ้นเกือบ 300 ล้านบาท และประเทศไทยมีสถานที่ท่องเที่ยวที่สวยงามตามธรรมชาติมีขนบธรรมเนียมประเพณีอันเป็นที่ประทับใจของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยยังประมาณการล่วงหน้าไปถึง พ.ศ. 2534 ว่าจะมีรายได้จากธุรกิจท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น 1.28 แสนล้านบาทอีกด้วย

จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามายังประเทศไทย
และรายได้จากการท่องเที่ยว

พ.ศ.	จำนวนนักท่องเที่ยว (คน)	อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)	รายได้จากการท่องเที่ยว (ล้านบาท)	อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)
2529	2,818,092	15.6	37,321	17.5
2530	3,482,958	23.6	50,024	34.0
2531	4,230,737	21.5	78,859	57.6
2532 *	5,000,000	18.2	98,000	24.3
2533**	6,000,000	20.0	127,000	29.6

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : * ประมาณการ

** คาดการณ์

ตลาดการท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย
(มกราคม-มิถุนายน 2532)*

สัญชาติของนักท่องเที่ยว	จำนวนนักท่องเที่ยว (คน)	อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)	สัดส่วน (ร้อยละ)
มาเลเซีย	439,292	-2.9	18.8
ญี่ปุ่น	260,345	22.3	11.2
ไต้หวัน	159,924	134.7	6.8
สหรัฐอเมริกา	136,809	14.2	5.9
สิงคโปร์	133,927	11.7	5.7
อังกฤษ	130,716	-1.4	5.6
ฮ่องกง	122,526	113.2	5.2
เยอรมันตะวันตก	111,780	17.7	4.8
ฝรั่งเศส	99,848	27.2	4.3
ออสเตรเลีย	92,163	46.1	3.9
ประเทศอื่น ๆ	647,118	6.8	27.7
รวม	2,334,048	16.4	100.0

ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : * ตัวเลขเบื้องต้น

การศึกษาลักษณะการดำเนินงานทั่วไปของโรงแรมไทย

การบริหารงานด้านโรงแรมจะประสบความสำเร็จได้ ผู้บริหารจำเป็นต้องรอบรู้ถึงความเป็นไปได้ของอุตสาหกรรมที่ตนบริหารงานอยู่ เช่น ราคาขาย อัตรากำไรเข้าม๊ก การให้ส่วนลด ประเภทของผู้เข้าม๊ก อัตรากำไรหารายได้แต่ละประเภทของรายได้ โครงสร้างของต้นทุน การลงทุน คั้งน้นคารางต่าง ๆ ที่แสดงข้างล่างนี้ จะเป็นตัวช่วยวัดการค้ำเน็งงานของธุรกิจที่ใช้แผ่นโปรแกรมนี้

ประเภทของรายได้

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยจะไดมาจากแหล่งรายได้สำคัญ 3 แหล่ง คั้งต่อไปนี้

1. รายได้จากค่าห้องม๊ก

จะเป็นรายได้ที่สำคัญต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมและมีผลต่อระดับกำไรของโรงแรม เป็นอย่างมาก จากการสำรวจภาคสนามของคณะผู้วิจัยพบว่าในช่วงพ.ศ. 2531-2532 รายได้ที่ได้รับจากการขายห้องม๊กเฉลี่ยทั้งประเทศจะอยู่ระหว่าง 45%-60% แยกตามแหล่งท่องเที่ยวที่สำรวจรายละเอียด แสดงไว้ในคารางที่ 1

2. รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

จะเป็นแหล่งรายได้ที่มีความสำคัญรองลงมาจากรายได้ค่าห้องม๊ก ซึ่งจะอยู่ระหว่าง 35%-50% ของรายได้ทั้งหมด บางโรงแรมจะพบว่ามียาไร้ได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มมากกว่ารายได้จากค่าห้องม๊กเสียอีก ทั้งนี้เนื่องจากโรงแรมบางแห่ง มีนโยบายในการขายอาหารและเครื่องดื่มให้กับลูกค้าที่อยู่ในเมืองหรือท้องถิ่นนั้นให้มาใช้บริการด้วย นอกเหนือจากการขายให้แก่ผู้มาพัก

3. รายได้เบ็ดเตล็ด

ซึ่งได้แก่ ค่าเช่ารับ จากร้านค้าในโรงแรม (arcade) ค่าซักรีด ค่าโทรศัทพ์ เป็นต้น จะเป็นรายได้ส่วนน้อยที่โรงแรมมิได้มุ่งหวังจะทำกำไรจากส่วนนี้ แต่จำเป็นต้องมีบริการไว้ตอบสนององความต้องการของลูกค้า รายได้เบ็ดเตล็ดจะอยู่ในช่วงระหว่าง 3%-5%

เมื่อเปรียบเทียบกับหารหารรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมจากโรงแรมทั่วโลก และในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ตามคารางที่ 2) จะเห็นได้ว่าอยู่ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันมาก

ตารางที่ 1 อัตราส่วนร้อยละของรายได้หลักสำหรับโรงแรมในประเทศไทย

แหล่งรายได้	กรุงเทพฯ %	พัทยา %	เชียงใหม่ %	หาดใหญ่ %	ภูเก็ต %	เจ็ลีย์ %	อัตราส่วน โรงแรมที่ ต้องการศึกษา
ค่าห้องพัก	57	58	46	53	49	53	
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้อื่น ๆ	36	39	50	34	47	41	
	7	3	4	13	4	6	
รวม	100	100	100	100	100	100	

ตารางที่ 2 การเปรียบเทียบรายได้หลักของโรงแรมไทยกับภูมิภาคต่าง ๆ

แหล่งรายได้	ทั่วโลก %	ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก %	ประเทศไทย %	โรงแรมที่ ต้องการศึกษา
ค่าห้องพัก	54	52	53	
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้อื่น ๆ	37	38	41	
	9	10	6	
รวม	100	100	100	

ตัวอย่างตารางอัตราค่าห้องพัก
โรงแรมตากอากาศ
อัตราค่าห้องพัก พ.ศ. 2532

ห้องพัก (Single/Twin)	อัตรา Full Rate		ส่วนลด 20%		ส่วนลด 30%		ส่วนลด 40%		ส่วนลด 50%	
	ต.ย.	โรงแรม	ต.ย.	โรงแรม	ต.ย.	โรงแรม	ต.ย.	โรงแรม	ต.ย.	โรงแรม
ตึก 1 (Mountain Vi)	1,500		1,200		1,050		900		750	
ค่าบริการ 10%	150		150		150		150		150	
ภาษีการค้า 11%	165		165		165		165		165	
อัตราสุทธิ	1,815		1,515		1,365		1,215		1,065	
ตึก 2 (Seaview)	1,700		1,360		1,190		1,020		850	
ค่าบริการ 10%	170		170		170		170		170	
ภาษีการค้า 11%	187		187		187		187		187	
อัตราสุทธิ	2,057		1,717		1,547		1,377		1,207	
ห้องชุด (1 ห้องนอน)	4,000		3,200		2,800		2,400		2,000	
ค่าบริการ 10%	400		400		400		400		400	
ภาษีการค้า 11%	440		440		440		440		440	
อัตราสุทธิ	4,840		4,040		3,640		3,240		2,840	
ห้องชุด (2 ห้องนอน)	6,000		4,800		4,200		3,600		3,000	
ค่าบริการ 10%	600		600		600		600		600	
ภาษีการค้า 11%	660		660		660		660		660	
อัตราสุทธิ	7,260		6,060		5,460		4,860		4,260	

* โรงแรมที่ดำเนินการศึกษาใช้ราคาลงในตารางราคาตามที่ต้องการเปรียบเทียบ

ตารางที่ 4 ประเภทของผู้เข้าฝึก

	กรุงเทพฯ	พิจิตร	เชียงใหม่	หาดใหญ่	ภูเก็ต	โรงแรม
ลูกค้าที่จองเข้ามาโดยตรง	53%	17%	30%	48%	16%	
สายการบิน	15%	-	10%	-	20%	
บริษัทนำเที่ยว	30%	70%	60%	52%	54%	
อื่น ๆ เช่น บริษัท, หน่วยงาน ของรัฐบาล	2%	13%	-	-	10%	

* โรงแรมที่ต้องการศึกษาใส่อัตราการเข้าฝึกของแต่ละประเภทลงในช่องสุดท้าย
จะทำให้ทราบรายได้ของคนโดยประมาณว่าอยู่ในระดับใด

การวางแผนการขายห้องพักของโรงแรม

โรงแรมส่วนใหญ่จะวางแผนการขายล่วงหน้าประมาณ 6-12 เดือนขึ้นไป โรงแรมชั้นหนึ่ง
จะมีลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวยุโรป อเมริกา จะมีการวางแผนการเดินทางระยะยาวเพื่อ
ท่องเที่ยวล่วงหน้าเป็นปี ๆ ซึ่งค่อนข้างแตกต่างกับนักท่องเที่ยวในแถบเอเชียและชาวไทย
ซึ่งมักจะไม่มีการวางแผนการท่องเที่ยวระยะยาว การทำสัญญาซื้อขายห้องพักล่วงหน้าของโรงแรม
จะทำกับบริษัทนำเที่ยวเป็นส่วนใหญ่ การวางแผนการขายห้องพักล่วงหน้าของโรงแรมนั้นมีความสำคัญ
เป็นอย่างมากต่อการดำเนินงานของโรงแรม เพราะถ้าแต่ละวันโรงแรมมีห้องพักที่ว่างก็เท่ากับว่าเป็นการ
เสียโอกาสในการหารายได้ของโรงแรมสำหรับวันนั้นทันที การวางแผนการขายห้องพักของโรงแรมไทย
ในจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ปรากฏในตารางที่ 5

ตารางที่ 5 การวางแผนการขายห้องพัก

ระยะเวลาในการวางแผนล่วงหน้า	กรุงเทพฯ	พิจิตร	เชียงใหม่	หาดใหญ่	ภูเก็ต	โรงแรม
ต่ำกว่า 6 เดือน	8%	10%	18%	50%	-	
6-12 เดือน	57%	50%	64%	50%	58%	
เกิน 12 เดือนขึ้นไป	35%	40%	18%	-	42%	
รวม	100%	100%	100%	100%	100%	

ลักษณะต้นทุนและค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรม

ต้นทุนค่าใช้จ่ายในธุรกิจโรงแรมอาจแบ่งได้ 4 ประเภทดังนี้

1. ค่าใช้จ่ายทางตรงในการขายห้องพัก (Room Rate) ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่สามารถกำหนดได้โดยตรงว่าเกี่ยวข้องกับการขายห้องพัก ตัวอย่างเช่น

1.1 เงินเดือนและค่าจ้าง ฝ่ายบริหาร

" ฝ่ายต้อนรับ (Front Office)

" ฝ่ายแม่บ้าน

" ฝ่ายรักษาความสะอาด

" ฝ่ายรักษาความปลอดภัย

" ห้องซักรีด

" ฝ่ายบริการอื่น ๆ

1.2 ค่าพนักงานในการขายห้องพัก (Commissions) ได้แก่ ตัวแทนขายหรือสำนักงานท่องเที่ยว

1.3 ค่าใช้จ่ายในการซักรีดเสื้อผ้า ได้แก่ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองที่ใช้ในการซักรีดเสื้อผ้า

1.4 ค่าใช้จ่ายในการจ้างพนักงานให้บริการรักษาความสะอาด (Contract Cleaning)

1.5 ค่าของใช้ในห้องพักแขก (Linen) ซึ่งได้แก่ ผ้าเช็ดตัว ผ้าเช็ดหน้า

1.6 ค่าวัสดุสิ้นเปลืองต่าง ๆ เช่น น้ำมันล้างพื้น กระดาษเช็ดมือ ฯลฯ

(Operating Supplies)

1.7 ค่าเครื่องแบบพนักงาน

1.8 ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์

2. ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการขายอาหารและเครื่องดื่มให้แก่ลูกค้าและแขกที่เข้าพักในโรงแรมตัวอย่าง เช่น

2.1 ต้นทุนขายอาหาร (Cost of Food Sales)

2.2 ต้นทุนขายของเครื่องดื่ม (Cost Beverage Sales)

2.3 เงินเดือนและค่าแรงของแผนกที่ขายอาหารและเครื่องดื่ม

" " เตรียมอาหาร

" " บริการอาหารและเครื่องดื่ม

" " จัดเลี้ยง

2.4 ของใช้สิ้นเปลืองในแผนก ได้แก่ ภาชนะใส่อาหารต่าง ๆ เครื่องแก้ว เครื่องเงิน ชุดชา ชุดรับประทานอาหาร มีด ช้อนส้อม ฯลฯ

2.5 ค่าใช้จ่ายในการจ้างพนักงานรักษาความสะอาด (Contract Cleaning)

2.6 ค่าซักรีดและซักแห้ง

2.7 ค่าดนตรีและการแสดงต่าง ๆ

2.8 เครื่องมือเครื่องใช้ (Operating Supplies) เช่น ของใช้ในครัว เครื่องเขียน รายการอาหาร ฯลฯ

2.9 ค่าเครื่องแบบพนักงาน

2.10 ค่าภาษี และ เชื้อเพลิง

3. ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางอ้อมอื่น ๆ (Undistributed Operating Expenses) ได้แก่ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในโรงแรมซึ่งไม่ได้เป็นของแผนกห้องพักและแผนกอาหารและเครื่องดื่ม ตัวอย่างเช่น
- 3.1 ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย
 - 3.2 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค
 - 3.3 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เช่น ค่าสอบบัญชี
 - 3.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
 - 3.5 ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง
 - 3.6 ค่าอาหารและสวัสดิการพนักงาน
 - 3.7 ค่ารับรอง
 - 3.8 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด
4. ค่าใช้จ่ายประจำ (Fixed Charges) ได้แก่ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นเป็นประจำ นอกเหนือจากที่ได้กล่าวมาในข้อ 1 - ข้อ 3 ค่าใช้จ่ายประเภทนี้มีลักษณะเป็นต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) เช่น
- 4.1 ค่าเช่า
 - 4.2 ค่าเบี้ยประกันภัย
 - 4.3 ค่าเสื่อมราคา
 - 4.4 ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์อื่น ๆ (Amortization)
 - 4.5 ดอกเบี้ยจ่าย
 - 4.6 ภาษีต่าง ๆ

โครงสร้างรายได้ต้นทุนของโรงแรม

กรณีศึกษาที่ 1 โรงแรมไทยในกรุงเทพฯ ซึ่งมีจำนวนห้องพักแยกรวม 400 ห้อง อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย 88% โรงแรมบริการด้านห้องพัก ห้องอาหาร บาร์ คอกฟีซอฟ มีห้องจัดเลี้ยง ห้องจัดประชุมและสัมมนา ฯลฯ จึงมีการรวบรวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายทางตรงของแผนกต่าง ๆ อย่างชัดเจน ซึ่งผลสรุปจากงบการเงินแสดงตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงสร้างของรายได้ประกอบด้วย	(%)
ต้นทุนขาย	41.90
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนกลาง	23.59
คอกเบี้ยจ่าย	19.06
กำไรสุทธิ	15.45
รวม	100.00

ส่วนประกอบของรายได้	(%)
รายได้ค่าห้องพัก	52.02
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	31.94
รายได้ค่าซักรีด	1.63
รายได้ค่าเช่า	2.08
รายได้อื่น ๆ	12.33
รวม	100.00

ส่วนประกอบต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายทางตรง	(%)
ค่าอาหารและเครื่องดื่มคงเหลือต้นงวด	1.59
บวก ค่าระหว่างงวด	25.10
รวม สินค้ามีไว้ขาย	26.69
หัก ค่าอาหารและเครื่องดื่มปลายงวด	1.62
ต้นทุนขาย	25.07

ค่าใช้จ่ายทางตรง	
เงินเดือน ค่าแรง ค่าล่วงเวลา โบนัส	19.65
ค่าใช้จ่ายโรงครัว	3.98
ค่าใช้จ่ายฝ่ายจัดการห้องอาหาร	2.19
ค่าใช้จ่ายแผนกทำความสะอาด	1.80
ค่าใช้จ่ายตกแต่ง จัดเลี้ยงและคนตรี	4.85
ของใช้สิ้นเปลือง	6.15
ค่าไฟฟ้าและน้ำประปา	14.37
ไปรษณีย์ โทรเลข โทรศัพท์	12.26
ค่าซักรีด	2.02
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคัสเซม	1.17
ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม	0.82
ภาษีการค้าและค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	3.73
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1.94
รวม	100.00

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนกลาง	(%)
เงินเดือน ค่าแรง ค่าล่วงเวลา โบนัส	24.17
เครื่องเขียนแบบพิมพ์	0.81
ไปรษณีย์ โทรเลข โทรศัพท์	1.39
ค่าพาหนะเดินทาง	1.08
ทุนยศ ความและค่าสอบบัญชี	0.24
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	4.07
ค่ารับรอง	0.75
ค่าประกันภัย	2.21
ค่าธรรมเนียมและใบอนุญาต	4.65
ค่าบำรุงการกศล	0.09
ค่าใช้จ่ายเดินทางไปต่างประเทศ	1.72
ค่าบำรุงนิตยสาร หนังสือพิมพ์และสมาชิก	1.51
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	10.46
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1.74
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิงและน้ำมันหล่อลื่น	1.99
ค่าเช่าและภาษีโรงเรือน	9.05
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์	33.40
ค่าเผื่อหนี้สูญ	0.67

	100.00

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ต้นทุนขายในกรณีแยกประเภทตามลักษณะการดำเนินงาน (%)

บาร์และห้องอาหาร	37.40
คอฟฟี่ช็อป	45.00
ไนท์คลับ	8.62
คอกเทลเลาจน์	8.98
รวม	100.00

ค่าใช้จ่ายทางตรงของแต่ละแผนก (%)

แผนกห้องน้ก	25.00
แผนกบาร์และห้องอาหาร	11.43
แผนกคอฟฟี่ช็อป	15.91
แผนกไนท์คลับ	5.44
แผนกคอกเทลเลาจน์	12.71
แผนกซักรีด	2.40
แผนกครัว	25.31
แผนกคอมพิวเตอร์	1.80
รวม	100.00

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กรณีศึกษาที่ 2 โรงแรมในเครือห้างประเทศขนาด 400 ห้องในกรุงเทพ ค่าเงินการมากกว่า 20 ปี

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยตลอดปีอยู่ในช่วง 80-90% รายได้ส่วนใหญ่ของโรงแรม
ประกอบด้วยรายได้จากห้องพัก 50% รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม 40%
และรายได้อื่น ๆ 10% กิจการได้แยกแผนกการดำเนินงานในลักษณะของศูนย์กำไร
(Profit Center) คือ แสดงกำไรในการขายห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่ม
หากมีค่าใช้จ่ายส่วนใดที่ไม่สามารถกำหนดได้โดยตรงว่าเป็นของรายได้แหล่งใด
ก็จะรวมไว้ในรายการค่าใช้จ่ายการดำเนินงานทั่วไป

ตารางที่ 6 งบบุคลากรตามประเภทประจำเดือน

(หน่วย : %)

รายได้รวมทั้งโรงแรม			100.0
ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายทางตรงของแผนกต่าง ๆ			42.0
กำไรจากการดำเนินงานของแผนกต่าง ๆ			58.0
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไป			
ค่าใช้จ่ายในการขาย			
เงินเดือนและค่าแรง	2.0		
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	5.8	7.8	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร			
เงินเดือนและค่าแรง	8.2		
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	6.4		
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	9.3	23.9	
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน			31.7
กำไรสุทธิในการดำเนินงานก่อนหักภาษีเงินได้			26.3

* แสดงสัดส่วนของต้นทุน ค่าใช้จ่ายและกำไรต่อรายได้

ตารางที่ 7 รายได้ ต้นทุน ค่าใช้จ่ายทางตรง และกำไรของแผนกต่าง ๆ

(หน่วย : %)

ส่วนประกอบของรายได้ก่อนหักต้นทุนและค่าใช้จ่าย		
จากการขายห้องพัก		50
จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม		40
จากการให้เช่าทรัพย์สินและรายได้อื่น ๆ		10
	รวมรายได้	100
กำไรจากการดำเนินงานของแผนกห้องพัก		
รายได้ค่าขายห้องพัก		100
ค่าใช้จ่ายทางตรงของการขายห้องพัก		
เงิน เคียนและค่าแรง	12	
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	10	
	รวมค่าใช้จ่าย	22
	กำไรของแผนกห้องพัก	78
กำไรจากการดำเนินงานของแผนกอาหารและเครื่องดื่ม		
รายได้ค่าอาหาร	72	
รายได้ค่าเครื่องดื่ม	26	
รายได้อื่น ๆ	2	
	รวมรายได้	100
ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายทางตรง		
ต้นทุนขายอาหาร	27.0	
ต้นทุนขายเครื่องดื่ม	7.1	
เงิน เคียนและค่าแรง	28.5	
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	14.2	
	รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	76.8
	กำไรของแผนกขายอาหารและเครื่องดื่ม	23.2

* แสดงต้นทุนค่าใช้จ่ายและกำไรที่เกิดขึ้นในแผนกขายห้องพักและแผนกขายอาหารและเครื่องดื่ม

กรณีศึกษาที่ 3 โรงแรม 300 ห้องในต่างจังหวัด ดำเนินการมาได้ 3 ปี รายได้ของโรงแรม ประกอบด้วยการขายห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม การให้เช่าทรัพย์สิน และรายได้การจัดเลี้ยง บาร์ ดิสโก้เทค และอื่น ๆ เนื่องจากแผนกบัญชีบันทึกต้นทุนและค่าใช้จ่ายในจำนวนรวม โดยมีได้คิดเข้าแผนกต่าง ๆ ดังเช่นกรณีศึกษาที่ 1 และที่ 2 ดังนั้นการวิเคราะห์อัตราส่วนต้นทุน ค่าใช้จ่ายและกำไร จึงพิจารณาตามเกณฑ์ รายได้รวมทั้งสิ้น ดังรายละเอียดในตารางที่ 8

ตารางที่ 8 งบกำไรขาดทุนประจำเดือน (หน่วย : %)

รายได้ - ค่าห้องพัก	44
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	38
ค่าซักรีดและค่าเช่า	13
อื่น ๆ	5
รวมรายได้	100.0
ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายทางตรง	
ต้นทุนขาย	23.0
เงินเดือน ค่าแรงและค่าล่วงเวลา	10.4
ของใช้สำหรับแขก	1.8
ของใช้ทำความสะอาด	0.6
เครื่องเขียนแบบพิมพ์	0.7
ค่าโทรศัพท์	0.3
ค่าใช้จ่ายในการบริการแขก	0.6
ค่าตกแต่งห้องพักแขก	0.2
ค่าเครื่องแบบพนักงาน	0.2
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	0.3
ค่าซักรีด	1.3
ค่าเช่า วี ดี โอ	0.1
ค่ารับรอง	0.1
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	0.6
รวมต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายทางตรง	40.2
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	59.8
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	
ค่าใช้จ่ายในการขายและส่งเสริมการขาย	5.4
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	8.2
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค	6.5
ค่าซ่อมบำรุง	4.2
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	24.3
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	35.5
	31.8
กำไรสุทธิ	3.7

การวิเคราะห์ลักษณะการดำเนินงานของโรงแรมในประเทศไทย

ขั้นตอนในการคำนวณหาระดับผลตอบแทนของการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม

- ในการคำนวณหาระดับผลตอบแทนของโรงแรมจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้
1. หาเงินลงทุนทั้งหมด
 2. กำหนดอัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาคืนทุน
 3. คำนวณเงินลงทุนเฉลี่ยต่อปี
 4. กำหนดอัตราค่าไรก่อนหัก Fixed Charges
 5. หารายได้ที่คุ้มเงินลงทุนต่อปี ผลที่ได้คือ รายได้จากการดำเนินงานต่อปี
 6. หารายได้จากการขายห้องพักต่อปี ซึ่งคำนวณจากอัตราส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ทั้งหมด โดยมีจากรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมแต่ละโรงแรมที่ใช้เป็นกรณีศึกษา
 7. หาอัตราค่าที่พักที่ขายได้โดยเฉลี่ย จากแบบสอบถามที่คณะผู้วิจัยใช้สำรวจ จะทราบข้อมูลต่อไปนี้
 - 7.1 อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยช่วงสูงสุดของปี
 - 7.2 อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยช่วงต่ำสุดของปี
 - 7.3 ระยะเวลาของอัตราการเข้าพักในช่วงสูงสุดและต่ำสุด
 - 7.4 ลักษณะการขายห้องพักให้แก่ผู้เข้าพัก
 - 7.5 อัตราการลดราคาแต่ละประเภทผู้เข้าพัก
 - 7.6 จำนวนห้องพัก
 8. นำอัตราค่าห้องพักที่ขายได้เฉลี่ยไปหารายได้จากการขายห้องพักจะได้จำนวนห้องที่จะต้องขายต่อปีจึงจะคุ้มเงินลงทุน เฉลี่ยออกมาเป็นจำนวนห้องที่ขายต่อวันโดยการหารด้วย 365 วัน
 9. นำจำนวนห้องพักที่คำนวณได้ในข้อ 8 มาเปรียบเทียบกับจำนวนห้องพักที่มีไว้ขายคิดเป็นร้อยละของการเข้าพัก จะได้อัตราการเข้าพักที่คุ้มเงินลงทุน
 10. เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างอัตราการเข้าพักที่คุ้มการลงทุนกับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงตามสภาพการณ์ในปัจจุบัน จะทราบระดับผลตอบแทนของการดำเนินงานโรงแรมในแต่ละกรณี

หลักการและสมมติฐาน

1. มีจรรยาบรรณแวดล้อมของท้องถิ่นเป็นหลักในการกำหนดตัวแปรต่าง ๆ
2. เงินลงทุนทั้งหมด หมายถึง เงินลงทุนที่ใช้ในการก่อสร้างรวมดอกเบี้ยเป็นข้อมูลที่โรงแรมเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (B.O.I.) เพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุน
3. ระยะเวลาในการคำนวณดอกเบี้ย ใช้ระยะเวลาจากวันกู้ยืม มีระยะเวลาปลอดหนี้ 18 เดือน กำหนดการชำระหนี้คืนเงินต้นหมดภายใน 6 ปี
4. อัตราดอกเบี้ย 12% ทั้งนี้รวมถึงค่าเสียโอกาสของเงินทุนและโรงแรมที่นำมาพิจารณาเป็นโรงแรมมีอายุการดำเนินงาน 5 ปีลงมา และเกิน 10 ปี ดังนั้นอัตราผลตอบแทนเงินลงทุนจึงไม่ควรต่ำกว่าอัตราเงินฝากธนาคารในขณะนั้น
5. อัตราค่าไรก่อนหัก Fixed Charges แบ่งตามลักษณะของอายุการดำเนินงานของโรงแรม

ผลการศึกษาลักษณะการดำเนินงานของโรงแรมในประเทศไทยปรากฏตามตาราง และรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 9

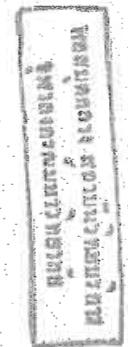
กรุงเทพมหานคร

	หน่วย	ก1	ก2	ก3	ก4	ก5	โรงแรม ที่องค์การศึกษา
เงินลงทุนทั้งหมด	ล้านบาท	2,556	708	246	912	342	
เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปี	ล้านบาท	426	118	41	152	57	
อัตรากำไรก่อนหัก		40%	50%	50%	40%	50%	
Fixed Charges							
รายได้ที่คุ้มเงินลงทุน							
เฉลี่ยต่อปี	ล้านบาท	1,065	236	82	380	114	
เฉลี่ยต่อเดือน	ล้านบาท	88.75	19.67	6.83	31.67	9.50	
เฉลี่ยต่อวัน	ล้านบาท	2.96	0.66	0.23	1.06	0.32	
อัตราส่วนรายได้ค่าห้องพัก/รายได้ทั้งหมด		58%	60%	50%	60%	45%	
รายได้ค่าห้องพักต่อเดือน	ล้านบาท	51.48	11.80	3.42	19.00	4.28	
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	บาท	3,900	2,900	1,400	3,900	1,400	
Average Room Rate							
จำนวนห้องที่จะต้องขายได้ต่อเดือน		13,200	4,069	2,443	4,872	3,057	
ณ จุดที่คุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อเดือน	ห้อง						
จำนวนห้องที่จะต้องขายได้ต่อวัน							
ณ จุดที่คุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อวัน	ห้อง	440	136	81	162	102	
จำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีไว้ขาย	ห้อง	700	525	500	310	500	
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยต่อวัน		63%	26%	16%	52%	20%	
ณ จุดที่คุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อวัน							
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในปีปัจจุบัน		80%	80%	90%	90%	90%	
ระดับปลอดภัยของโรงแรมจะมีอัตรา							
การเข้าพักอยู่ห่างจากจุดที่คุ้มเงินลงทุน		17%	54%	74%	38%	70%	

ตารางที่ 10

ชลประทาน

	หน่วย	พ1	พ2	พ3	พ4	พ5	โรงแรม ที่โครงการศึกษา
เงินลงทุนทั้งหมด	ล้านบาท	432	120	672	150	96	
เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปี	ล้านบาท	72	20	112	25	16	
อัตรากำไรก่อนหัก Fixed Charges		45%	45%	40%	45%	45%	
รายได้ที่คุ้มเงินลงทุน เฉลี่ยต่อปี	ล้านบาท	160	44	280	56	36	
เฉลี่ยต่อเดือน	ล้านบาท	13.33	3.70	23.33	4.63	2.96	
เฉลี่ยต่อวัน	ล้านบาท	0.44	0.12	0.78	0.15	0.10	
อัตราส่วนรายได้ค่าห้องพัก/รายได้ทั้งหมด		45%	45%	45%	65%	50%	
รายได้ค่าห้องพักต่อเดือน	ล้านบาท	6.00	1.67	10.50	3.01	1.48	
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	บาท	1,500	1,200	1,500	860	800	
Average Room Rate							
จำนวนห้องที่จะต้องขายได้ต่อเดือน		4,000	1,392	7,000	3,500	1,850	
ณ จุดคุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อเดือน	ห้อง						
จำนวนห้องที่จะต้องขายได้ต่อวัน							
ณ จุดคุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อวัน	ห้อง	133	46	233	117	62	
จำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีไว้ขาย	ห้อง	490	250	474	270	230	
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยต่อวัน		27%	18%	49%	43%	27%	
ณ จุดคุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อวัน							
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในปีปัจจุบัน		75%	75%	75%	75%	75%	
ระดับปลอดภัยของโรงแรมจะมีอัตรา							
การเข้าพักอยู่ห่างจากจุดคุ้มเงินลงทุน		48%	57%	26%	32%	48%	



ตารางที่ 11

เชียงใหม่

	หน่วย	ช1	ช2	ช3	ช4	โรงแรม พุดองการศึกษา
เงินลงทุนทั้งหมด	ล้านบาท	144	180	72	42	
เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปี	ล้านบาท	24	30	12	7	
อัตรากำไรก่อนหัก Fixed Charges		40%	40%	50%	50%	
รายได้ที่คุ้มเงินลงทุน						
เฉลี่ยต่อปี	ล้านบาท	60	75	24	14	
เฉลี่ยต่อเดือน	ล้านบาท	5.00	6.25	2.00	1.17	
เฉลี่ยต่อวัน	ล้านบาท	0.17	0.21	0.07	0.04	
อัตราร้อยรายได้ค่าห้องพัก/รายได้ทั้งหมด		60%	60%	60%	60%	
รายได้ค่าห้องพักต่อเดือน	ล้านบาท	3.00	2.50	0.80	0.47	
อัตราราคาห้องพักเฉลี่ย	บาท	760	570	470	400	
Average Room Rate						
จำนวนห้องที่จะต้องขายได้ต่อเดือน		3,947	4,386	1,702	1,175	
ณ จุดที่คุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อเดือน	ห้อง					
จำนวนห้องที่จะต้องขายได้ต่อวัน						
ณ จุดที่คุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อวัน	ห้อง	132	146	57	39	
จำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีไว้ขาย	ห้อง	265	160	170	130	
อัตรากำไรเข้าพักเฉลี่ยต่อวัน		50%	91%	34%	30%	
ณ จุดที่คุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อวัน						
อัตรากำไรเข้าพักเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในปีปัจจุบัน		75%	75%	75%	74%	
ระดับผลตอบแทนของโรงแรมจะมีอัตรา						
การเข้าพักอยู่ห่างจากจุดคุ้มเงินลงทุน		25%	-16%	41%	44%	

ตารางที่ 12

สงขลา

	หน่วย	ส1	ส2	ส3	ส4	โรงแรม ที่ต้องการศึกษา
เงินลงทุนทั้งหมด	ล้านบาท	90	60	66	60	
เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปี	ล้านบาท	15	10	11	10	
อัตรากำไรก่อนหัก Fixed Charges		40%	45%	55%	55%	
รายได้ที่คุ้มเงินลงทุน เฉลี่ยต่อปี	ล้านบาท	38	22	20	18	
เฉลี่ยต่อเดือน	ล้านบาท	3.13	1.85	1.67	1.52	
เฉลี่ยต่อวัน	ล้านบาท	0.10	0.06	0.06	0.05	
อัตราส่วนรายได้ค่าที่พัก/รายได้ทั้งหมด		50%	50%	50%	40%	
รายได้ค่าห้องพักต่อเดือน	ล้านบาท	1.56	0.93	0.83	0.61	
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	บาท	540	400	260	200	
Average Room Rate						
จำนวนห้องที่จะต้องขายได้ต่อเดือน		2,889	2,325	3,192	3,050	
๗ จุดที่คุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อเดือน	ห้อง					
จำนวนห้องที่จะต้องขายได้ต่อวัน						
๗ จุดที่คุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อวัน	ห้อง	96	78	106	102	
จำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีไว้ขาย	ห้อง	200	122	180	160	
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยต่อวัน		48%	64%	59%	64%	
๗ จุดที่คุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อวัน						
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในปีปัจจุบัน		70%	70%	70%	70%	
ระดับปลอดภัยของโรงแรมจะมีอัตรา การเข้าพักอยู่ห่างจากจุดที่คุ้มเงินลงทุน		22%	6%	11%	6%	

ตารางที่ 13

ภูเก็ต

	หน่วย	ภ1	ภ2	ภ3	ภ4	โรงแรม ที่ต้องการศึกษา
เงินลงทุนทั้งหมด	ล้านบาท	798	120	72	90	
เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปี	ล้านบาท	133	20	12	15	
อัตราค่าโถงห้องพัก		40%	40%	50%	50%	
Fixed Charges						
รายได้ที่คุ้มเงินลงทุน						
เฉลี่ยต่อปี	ล้านบาท	333	50	24	30	
เฉลี่ยต่อเดือน	ล้านบาท	27.71	4.17	2.00	2.50	
เฉลี่ยต่อวัน	ล้านบาท	0.92	0.14	0.07	0.08	
อัตราส่วนรายได้ค่าห้องพัก/รายได้ทั้งหมด		50%	50%	40%	50%	
รายได้ค่าห้องพักต่อเดือน	ล้านบาท	13.85	2.08	0.80	1.25	
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	บาท	1,500	950	460	525	
Average Room Rate						
จำนวนห้องที่จะต้องขายได้ต่อเดือน		9,233	2,189	1,739	2,381	
๗ จุดคุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อเดือน	ห้อง					
จำนวนห้องที่จะต้องขายได้ต่อวัน						
๗ จุดคุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อวัน	ห้อง	308	73	58	79	
จำนวนห้องพักทั้งหมดที่มีไว้ขาย	ห้อง	470	200	180	210	
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อวัน		66%	37%	32%	38%	
๗ จุดคุ้มเงินลงทุนเฉลี่ยต่อวัน						
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงในปีปัจจุบัน		70%	65%	65%	65%	
ระดับปลอดภัยของโรงแรมจะมีอัตรา						
การเข้าพักอยู่ห่างจากจุดคุ้มเงินลงทุน		4%	28%	33%	27%	

ลำดับ	ชื่อโรงเรียน	ค่าครองชีพตามปี	จำนวนห้อง	รายได้			อัตราค่าเช่า			แนวโน้มราคา			
				ค่าครองชีพ/ห้อง/ปี	โดยเฉลี่ย	โดยเฉลี่ย	โดยเฉลี่ย	สูงโดยเฉลี่ย	ต่ำโดยเฉลี่ย	โดยเฉลี่ย	ปี 2533	ปี 2534	ปี 2535
1		158,708,702	372	426,636	2,081	1,169	44	90	60	75	2,993	4,305	6,192
2		163,995,000	348	471,250	1,868	1,291	31	90	70	80	2,445	3,200	4,188
3		274,848,750	363	757,159	3,059	2,074	32	90	75	83	4,044	5,346	7,067
4		204,126,480	265	770,289	2,962	2,110	29	90	80	85	3,814	4,911	6,323
5		286,430,100	310	923,968	3,415	2,531	26	95	75	85	4,299	5,412	6,813
6		373,567,230	400	933,918	3,489	2,559	27	88	73	81	4,419	5,597	7,089
7		350,785,575	415	845,266	3,319	2,316	30	90	75	83	4,322	5,628	7,329
8		458,624,903	607	755,560	2,930	2,070	29	95	70	83	3,790	4,902	6,341
9		430,257,150	525	819,537	3,051	2,245	26	95	70	83	3,857	4,876	6,164
10		656,292,713	697	941,596	3,652	2,580	29	88	67	78	4,724	6,110	7,903
11		374,204,813	603	620,572	2,407	1,700	29	90	70	80	3,114	4,029	5,212
12		295,527,375	432	684,091	2,578	1,874	27	85	65	75	3,282	4,178	5,319
13		259,965,000	500	519,930	2,180	1,424	35	90	75	83	2,936	3,954	5,325
14		367,648,500	727	505,706	2,031	1,385	32	90	70	80	2,677	3,529	4,652
15		224,847,000	420	535,350	2,150	1,467	32	90	70	80	2,833	3,733	4,919
16		558,258,000	854	653,698	2,625	1,791	32	90	70	80	3,459	4,558	6,006
17		324,916,230	400	812,291	3,174	2,225	30	90	70	80	4,123	5,356	6,957
18		226,639,800	463	489,503	1,966	1,341	32	90	70	80	2,591	3,415	4,501
19		153,981,600	311	495,118	1,988	1,356	32	90	70	80	2,620	3,453	4,551
20		89,142,000	250	356,568	1,432	977	32	90	70	80	1,887	2,486	3,276
21		88,146,000	220	400,664	1,609	1,098	32	90	70	80	2,120	2,793	3,680
22		450,192,000	1,024	439,641	1,766	1,204	32	90	70	80	2,328	3,069	4,046
		6,771,104,921	10,506	14,158,311	55,732	38,787	679	1,986	1,555	1,774	72,677	94,840	123,853
โดยเฉลี่ย		307,777,496	478	643,560	2,533	1,763	31				3,304	4,311	5,630
โรงเรียนที่ลดลง/การศึกษา													

ตารางที่ 15 : การศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงงานในจังหวัดชลบุรี

ลำดับ	ชื่อโรงงาน	ค่าครองชีพทางปี	จำนวน ห้อง	รายได้ ค่าครองชีพ /ห้อง/ปี	ราคาต่อตาราง	ราคาต่อตาราง	อัตราผลตอบแทน	อัตราผลตอบแทน	อัตราผลตอบแทน	แนวโน้มราคา	แนวโน้มราคา	แนวโน้มราคา	
					โดยเฉลี่ย ตามประเภท	โดยเฉลี่ย ตามโรงงาน	ร้อยละ	ส่งโดยเฉลี่ย ร้อยละ	ค่าโดยเฉลี่ย ร้อยละ	โดยเฉลี่ย ร้อยละ	โดยเฉลี่ย ปี 2533	โดยเฉลี่ย ปี 2534	โดยเฉลี่ย ปี 2535
1		54,800,000	181	302,762	1,709	829	51	90	45	68	2,589	3,922	5,941
2		86,100,000	272	316,544	1,622	867	47	78	45	61	2,377	3,483	5,104
3		390,100,000	697	559,684	2,877	1,533	47	90	40	65	4,221	6,193	9,086
4		44,000,000	178	247,191	1,825	677	63	80	35	58	2,973	4,843	7,889
5		68,500,000	236	290,254	1,422	795	44	90	50	70	2,049	2,952	4,254
6		42,200,000	221	190,950	1,069	523	51	90	70	80	1,615	2,440	3,686
7		36,400,000	148	245,946	1,168	674	42	100	55	78	1,662	2,365	3,365
8		107,700,000	325	331,385	1,670	908	46	85	70	78	2,432	3,542	5,158
9		263,300,000	474	555,485	3,000	1,522	49	83	43	63	4,478	6,684	9,977
10		38,400,000	235	163,404	783	448	43	78	65	71	1,118	1,596	2,279
11		147,200,000	239	615,900	3,200	1,687	47	90	60	75	4,713	6,941	10,223
12		79,800,000	300	266,000	1,625	729	55	70	50	60	2,521	3,911	6,068
		1,358,500,000	3,506	4,085,505	21,970	11,192	585	1,023	628	827	32,748	48,872	73,030
	โดยเฉลี่ย	113,208,333	292	340,459	1,831	933	49				2,729	4,073	6,086
	โรงงานที่ตกลงการเช่า												

ตารางที่ 16 : การศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงเรียนในจังหวัดเชียงใหม่

ลำดับ	ชื่อโรงเรียน	ค่าของหอพัก	จำนวน ห้อง	รายได้ ค่าของหอ /ห้อง/ปี	ราคาของหอ	ราคาของหอ	อัตราเฉลี่ย	อัตราเข้าหอ	อัตราเข้าหอ	อัตราเข้าหอ	แนวโน้มราคา	แนวโน้มราคา	แนวโน้มราคา
					โดยเฉลี่ย	โดยเฉลี่ย	โดยเฉลี่ย	สูงโดยเฉลี่ย	ต่ำโดยเฉลี่ย	โดยเฉลี่ย	โดยเฉลี่ย	โดยเฉลี่ย	
					ตามประเภท	ตามโรงเรียน	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ปี 2533	ปี 2534	ปี 2535
1		47,543,010	198	240,116	1,236	658	47	60	85	73	1,814	2,662	3,907
2		73,847,880	265	278,671	1,646	763	54	60	85	73	2,529	3,886	5,971
3		103,107,240	374	275,688	1,706	755	56	40	97	69	2,657	4,138	6,445
4		23,013,900	170	135,376	967	371	62	38	85	61	1,563	2,526	4,083
5		69,973,320	242	289,146	1,610	792	51	45	80	63	2,428	3,662	5,523
6		16,336,720	168	97,242	563	266	53	30	85	58	860	1,314	2,007
7		15,421,620	128	120,461	881	330	63	63	95	79	1,432	2,328	3,784
8		81,003,480	328	246,962	1,341	677	50	55	80	68	2,005	2,998	4,483
9		47,933,880	359	133,521	807	366	55	45	75	60	1,248	1,930	2,985
10		32,156,460	227	141,658	940	388	59	50	70	60	1,492	2,368	3,758
		510,337,510	2,459	1,958,861	11,697	5,366	547	486	837	664	10,028	27,812	42,946
โดยเฉลี่ย		51,033,751	246	195,886	1,170	537	55				1,803	2,781	4,295
โรงเรียนที่ดูแลการศึกษา													

ตารางที่ 17 : การศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงเรียน (จังหวัดสงขลา)

ลำดับ	ชื่อโรงเรียน	ค่าของหอพัก/ห้อง/ปี	จำนวน ห้อง	รายได้ ค่าของหอ/ ห้อง/ปี	ราคาของหอ	ราคาของหอ	อัตรา	อัตราเข้าหอ	อัตราเข้าหอ	อัตราเข้าหอ	แนวโน้มราคา	แนวโน้มราคา	แนวโน้มราคา
					โดยเฉลี่ย ตามประเภท	โดยเฉลี่ย ตามวันจริง	โดยเฉลี่ย ร้อยละ	โดยเฉลี่ย สง	โดยเฉลี่ย ดว	โดยเฉลี่ย ร้อยละ	ปี 2533	ปี 2534	ปี 2535
1		40,639,140	208	195,380	879	535	39	90	45	68	1,223	1,702	2,368
2		13,961,190	170	82,125	401	225	44	78	45	61	577	830	1,194
3		7,873,140	122	64,534	538	177	67	60	40	50	899	1,502	2,510
4		9,718,920	108	89,990	500	247	51	80	35	56	753	1,134	1,708
5		17,005,890	180	94,477	577	259	55	90	50	70	895	1,388	2,153
6		13,843,620	119	116,333	678	319	53	90	70	80	1,037	1,566	2,426
7		10,834,080	160	67,713	335	186	44	100	55	78	484	699	1,010
8		30,174,600	210	143,689	577	394	32	85	70	78	760	1,001	1,319
9		25,870,500	182	142,146	689	389	44	83	43	63	989	1,420	2,038
10		9,600,390	145	66,210	380	181	52	78	65	72	579	882	1,344
		179,521,470	1,604	1,062,597	5,554	2,912	481	833	518	678	8,196	12,144	18,070
		17,952,147	160	106,260	555	291	48				820	1,214	1,807
	โรงเรียนที่รองการศึกษา												

ตารางที่ 18 : การศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงเรียนในจังหวัดภูเก็ต

ลำดับ	ชื่อโรงเรียน	ค่าเฉลี่ยค่าครองชีพ	จำนวนเด็ก	รายได้ค่าครองชีพ / เด็ก/ปี	ราคาที่ดิน	ราคาที่ดิน	อัตราผลตอบแทน	อัตราผลตอบแทน	อัตราผลตอบแทน	อัตราผลตอบแทน	แนวโน้มราคา	แนวโน้มราคา	แนวโน้มราคา
					โดยเฉลี่ย	โดยเฉลี่ย	โดยเฉลี่ย	โดยเฉลี่ย	ปี 2533	ปี 2534	ปี 2535		
1		196,966,800	470	419,078	2,552	1,148	55	90	60	75	3,956	6,133	9,507
2		74,809,140	280	267,176	1,638	732	55	65	60	73	2,544	3,951	6,136
3		121,802,610	230	529,577	2,900	1,451	50	97	40	69	4,349	6,522	9,781
4		97,630,380	210	464,907	2,330	1,274	45	85	38	61	3,386	4,921	7,151
5		84,809,160	255	332,585	2,196	911	59	80	45	63	3,481	5,518	8,747
6		70,263,720	204	344,430	2,377	944	60	85	30	58	3,810	6,107	9,789
7		73,768,860	108	683,045	3,587	1,871	48	95	63	79	5,303	7,840	11,591
8		32,913,760	212	155,254	941	425	55	80	55	68	1,457	2,256	3,493
9		30,455,640	180	169,198	950	464	51	75	45	60	1,436	2,171	3,282
10		78,535,600	323	243,145	1,690	666	61	70	50	60	2,714	4,358	6,999
		861,955,870	2,472	3,608,395	21,161	9,886	539	842	486	666	32,436	49,777	76,476
		86,195,587	247	360,640	2,116	989	54				3,244	4,978	7,648
	โรงเรียนที่คงการศึกษ												

29

การกำหนดอัตราที่หักของโรงแรมในกลุ่มการลงทุนระดับต่างๆ

ในกรุงเทพ

ข้อกำหนดในการคำนวณอัตราค่าที่พักของผู้วิจัยมีดังนี้

1	ขนาดของโรงแรมในกรุงเทพโดยเฉลี่ย	400	ห้อง		
2	เงินลงทุนโดยเฉลี่ยต่อห้องในช่วง พ.ศ. 2530-2533				
	2.1 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง	1.5	ล้านบาท		
	2.2 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง	2.1	ล้านบาท		
	2.3 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง	2.5	ล้านบาท		
3	อัตราการเข้าพัก (OCCUPANCY RATE)				
	ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 1.5 ล้านบาท	32.00%		คิดเป็นห้องที่ขายได้	328
	ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 2.1 ล้านบาท	88.00%		คิดเป็นห้องที่ขายได้	352
	ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 2.5 ล้านบาท	90.00%		คิดเป็นห้องที่ขายได้	360
4	จำนวนเงินลงทุนทั้งหมดต่อโรงแรมขนาด		400	ห้อง	
	ระดับเงินลงทุนต่อห้อง	1.5	ล้านบาท	เงินลงทุนทั้งหมด	600 ล้านบาท
	ระดับเงินลงทุนต่อห้อง	2.1	ล้านบาท	เงินลงทุนทั้งหมด	840 ล้านบาท
	ระดับเงินลงทุนต่อห้อง	2.5	ล้านบาท	เงินลงทุนทั้งหมด	1000 ล้านบาท
5	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และค่าเสียโอกาสของเงินทุน			12.00%	ต่อปี
	ระยะเวลา 5-9 ปี			ระยะปลอดหนี้	18 เดือน
6	ลักษณะการกู้ยืม				
	โครงการขยายห้อง	100.00%			
	บริษัทใหม่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนมีอัตราหนี้สิน:ทุน = 1.5:1				
7	ระยะเวลาคืนเงินกู้	5-9	ปี		
8	อัตราค่าไถ่ก่อน FIXED CHARGES				
	ระดับเงินลงทุนต่อห้อง	1.5	ล้านบาท		47.00%
	ระดับเงินลงทุนต่อห้อง	2.1	ล้านบาท		43.00%
	ระดับเงินลงทุนต่อห้อง	2.5	ล้านบาท		45.00%

ตารางที่ 19.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมกรีฑาก่อสร้างห้องละ 1.5 ล้านบาทในกรุงเทพ

เงินกู้ 600 ล้านบาท เวลาคืนทุน 4 ปี ระยะปลอดหนี้ ปี 1.6
อัตราดอกเบี้ย 12.00%

รายการ	ปี								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม									
หนี้คงงวด	600	600	450	300	150				
หนี้ปลายงวด	600	450	300	150					
หนี้เฉลี่ย	600	525	375	225	75				
ดอกเบี้ยชำระคืน	72.00	63.00	45.00	27.00	9.00				
		150	150	150	150				
รวมดอกเบี้ยจ่าย	72	213	195	177	159				
เงินลงทุนรวม						216.0			
						816.0			
ระยะเวลาคืนทุน(ปี) นับหลังเวลาปลอดหนี้	4	ปีรวมเวลากู้ยืม			5 ดอกเบี้ยรวม				

ตารางอัตราดอกเบี้ย ๗ ระดับการลงทุนล้านบาทต่างๆ

	ระยะเวลา การกู้ยืมปี				
	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม ล้านบาท	600				
เงินลงทุนต่อ ห้องล้านบาท	1.5				
รวมดอกเบี้ย ต่อปีล้านบาท	216	252	288	324	360

ตารางที่ 19.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในกรุงเทพ

๗ ระดับการลงทุน 1.5 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	600	600	600	600	600
2. ดอกเบี้ยจ่าย	216	252	288	324	360
3. เงินทุนรวม	816	852	888	924	960
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	163.20	142.00	126.86	115.50	106.67
5. จำนวนห้องพักที่ขายได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	328	328	328	328	328
6. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปีต่อห้อง(บาท)	497,561	432,927	386,760	352,134	325,203
7. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อวันต่อห้อง(บาท)	1,363.18	1,186.10	1,059.62	964.75	890.97
8. อัตราส่วนกำไรก่อนหักFIXED CHARGES	47.00%	47.00%	47.00%	47.00%	47.00%
9. อัตราค่าห้องพักขั้นค่า(บาท)ที่โรงแรมจะดำเนินการได้โดยสามารถคืนทุนได้ในเวลาที่ต้องการ	2,900	2,524	2,255	2,053	1,896

ตารางที่ 19.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในกรุงเทพ

๗ ระดับการลงทุน 1.5 ล้านบาทต่อห้อง
ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC.20%	DISC.30%	DISC.40%	DISC.50%
อัตราค่าห้องพัก	2,900	2,320	2,030	1,740	1,450
อัตราค่าบริการ(10%)	290	290	290	290	290
อัตราภาษีการค้า(11%)	319	319	319	319	319
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	3,509	2,929	2,639	2,349	2,059

ตารางที่ 20.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงเรียนฝึกหัดครูชั้นมัธยมศึกษา

2.1 ล้านบาทในกรุงเทพ

เงินกู้
อัตราดอกเบี้ย 840 ล้านบาท เวลาคืนทุน 4 ปี ระยะปลอดหนี้ ปี 1.6
12.00%

รายการ	ปี								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม									
หนี้ต้นงวด	840	840	630	420	210				
หนี้ปลายงวด	840	630	420	210					
หนี้เฉลี่ย	840	735	525	315	105				
ดอกเบี้ยชำระคืน	100.80	88.20	63.00	37.80	12.60				
		210	210	210	210				
รวมดอกเบี้ยจ่าย	100.8	298.2	273	247.8	222.6				
เงินลงทุนรวม					302.4				
					1,142.4				
ระยะเวลาคืนทุน(ปี) นับหลังเวลาปลอดหนี้	4	ปีรวมเวลากู้ยืม			5 ดอกเบี้ยรวม				
ตารางอัตราดอกเบี้ย ๗ ระดับการลงทุนล้านบาทต่างๆ									
	ระยะเวลา การกู้ยืมปี								
	5	6	7	8	9				
เงินกู้ยืม ล้านบาท	840								
เงินลงทุนต่อ ห้องเรียน	2.1								
รวมดอกเบี้ย ต่อปีล้านบาท	302.4	352.8	403.2	453.6	504				

ตารางที่ 20.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในกรุงเทพ

๗ ระดับการลงทุน 2.1 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	840	840	840	840	840
2. ดอกเบี้ยจ่าย	302.4	352.8	403.2	453.6	504
3. เงินทุนรวม	1,142.4	1,192.8	1,243.2	1,293.6	1,344.0
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	228.48	198.80	177.60	161.70	149.33
5. จำนวนห้องพักที่ขายได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	352	352	352	352	352
6. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปีต่อห้อง(บาท)	649,091	564,773	504,545	459,375	424,242
7. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อวันต่อห้อง(บาท)	1,778.33	1,547.32	1,382.32	1,258.56	1,162.31
8. อัตราส่วนกำไรก่อนหัก FIXED CHARGES	43.00%	43.00%	43.00%	43.00%	43.00%
9. อัตราค่าห้องพักขั้นต่ำ(บาท) ที่โรงแรมจะดำเนินการได้โดยสามารถคืนทุนได้ในเวลาที่ต้องการ	4,136	3,598	3,215	2,927	2,703

ตารางที่ 20.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่าง ๆ ในกรุงเทพ

๗ ระดับการลงทุน 2.1 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC.20%	DISC.30%	DISC.40%	DISC.50%
อัตราค่าห้องพัก	4,136	3,309	2,895	2,481	2,068
อัตราค่าบริการ(10%)	414	414	414	414	414
อัตราภาษีการค้า(11%)	455	455	455	455	455
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	5,004	4,177	3,763	3,349	2,936

ตารางที่ 21.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมการค้าก่อสร้างห้องละ 2.5 ล้านบาทในกรุงเทพ

รายการ	ปี								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
เงินกู้	1000 ล้านบาท เวลาคืนทุน								
อัตราดอกเบี้ย	12.00%								
เงินกู้ยืม									
ทุนคงงวด	1,000	1,000	750	500	250				
ทุนปลายงวด	1,000	750	500	250					
หนี้เฉลี่ย	1,000	875	625	375	125				
ดอกเบี้ยชำระคืน	120.00	105.00	75.00	45.00	15.00				
		250	250	250	250				
รวมดอกเบี้ยจ่าย	120	355	325	295	265				
เงินลงทุนรวม					360.0				
					1,360.0				

ระยะเวลาคืนทุน(ปี) นับหลังจากเวลาปลอดหนี้ 4 ปีรวมเวลากู้ยืม 5 ดอกเบี้ยรวม

ตารางอัตราดอกเบี้ย ณ ระดับการลงทุนล้านบาทต่างๆ

รายการ	ระยะเวลา การกู้ยืมปี				
	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม	1,000				
ล้านบาท					
เงินลงทุนต่อ	2.5				
ต่อห้องล้านบาท					
รวมดอกเบี้ย	360	420	480	540	600
ต่อปีล้านบาท					

ตารางที่ 21.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในกรุงเทพ

๗ ระดับการลงทุน 2.5 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2. ดอกเบี้ยจ่าย	360	420	480	540	600
3. เงินทุนรวม	1,360	1,420	1,480	1,540	1,600
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	272.00	236.67	211.43	192.50	177.78
5. จำนวนห้องพักที่ขายได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	360	360	360	360	360
6. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปีต่อห้อง(บาท)	755,556	657,407	587,302	534,722	493,827
7. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อวันต่อห้อง(บาท)	2,070.02	1,801.12	1,609.05	1,464.99	1,352.95
8. อัตราส่วนกำไรก่อนหัก FIXED CHARGES	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%
9. อัตราค่าห้องพักขั้นค่า(บาท) ที่โรงแรมจะดำเนินการได้ โดยสามารถคืนทุนได้ในเวลาที่ต้องการ	4,600	4,002	3,576	3,256	3,007

ตารางที่ 21.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในกรุงเทพ

๗ ระดับการลงทุน 2.5 ล้านบาทต่อห้อง
ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC.20%	DISC.30%	DISC.40%	DISC.50%
อัตราค่าห้องพัก	4,600	3,680	3,220	2,760	2,300
อัตราค่าบริการ(10%)	460	460	460	460	460
อัตราภาษีการค้า(11%)	506	506	506	506	506
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	5,566	4,646	4,186	3,726	3,266

ในพิพญา

ข้อกำหนดในการคำนวณอัตราค่าที่พักของผู้เยี่ยมชมดังนี้

- 1 ขนาดของโรงแรมในพิพญาโดยเฉลี่ย 400 ห้อง
- 2 เงินลงทุนโดยเฉลี่ยต่อห้องในช่วง พ.ศ. 2530-2533
 - 2.1 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 1 ล้านบาท
 - 2.2 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 1.1 ล้านบาท
 - 2.3 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 1.2 ล้านบาท
- 3 อัตราการเข้าพัก (OCCUPANCY RATE)
โดยเฉลี่ยตลอดปีเท่ากับ 75.00%
ตั้งนั้นคิดเป็นห้องที่ขายได้ 300
- 4 จำนวนเงินลงทุนทั้งหมดต่อโรงแรมขนาด 400 ห้อง
 - ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 1 ล้านบาทเงินลงทุนทั้งหมด 400 ล้านบาท
 - ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 1.1 ล้านบาทเงินลงทุนทั้งหมด 440 ล้านบาท
 - ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 1.2 ล้านบาทเงินลงทุนทั้งหมด 480 ล้านบาท
- 5 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และค่าเสียโอกาสของเงินทุน 12.00%ต่อปี
ระยะเวลา 5-9 ปี ระยะเวลาปลอดหนี้ 18 เดือน
- 6 ลักษณะการกู้ยืม
โครงการขยายห้อง 100.00%
บริษัทใหม่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริม
การลงทุนมีอัตราหนี้สิน:ทุน = 1.5:1
- 7 ระยะเวลาคืนเงินกู้ 5-9 ปี
- 8 อัตราค่าไว้ก่อน FIXED CHARGES= 45.00%สำหรับกลุ่มการลงทุน
ตั้งแต่ 1-1.2 ล้านบาทต่อห้อง

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 22.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมกรณีค่าก่อสร้างห้องละ

1 ล้านบาทในพัทยา

เงินกู้ 400 ล้านบาท เวลาคืนทุน 4 ปี ระยะปลอดหนี้ ปี 1.6
อัตราดอกเบี้ย 12.00%

รายการ	ปี								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม									
หนี้คงงวด	400	400	300	200	100				
หนี้ปลายงวด	400	300	200	100					
หนี้เฉลี่ย	400	350	250	150	50				
ดอกเบี้ย	48.00	42.00	30.00	18.00	6.00				
ชำระคืน		100	100	100	100				
รวมดอกเบี้ยจ่าย	48.0	142.0	130.0	118.0	106.0				
เงินลงทุนรวม						144.0			
						544.0			

ระยะเวลาคืนทุน(ปี) 4 ปีรวมเวลากู้ยืม 5 ดอกเบี้ยรวม
นับหลังเวลาปลอดหนี้

ตารางอัตราดอกเบี้ย ณ ระดับการลงทุนล้านบาทต่าง ๆ

	ระยะเวลา การกู้ยืมปี				
	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม					
ล้านบาท	400				
เงินลงทุนต่อ					
ต่อห้องล้านบาท	1				
รวมดอกเบี้ย	144	168	192	216	240
ต่อปีล้านบาท					

ตารางที่ 22.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในพัทยา

๗ ระดับการลงทุน 1 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	400	400	400	400	400
2. ดอกเบี้ยจ่าย	144	168	192	216	240
3. เงินทุนรวม	544	568	592	616	640
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	108.80	94.67	84.57	77.00	71.11
5. จำนวนห้องพักที่ขายได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	300	300	300	300	300
6. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปีต่อห้อง(บาท)	362,667	315,556	281,905	256,667	237,037
7. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อวันต่อห้อง(บาท)	993.61	864.54	772.34	703.20	649.42
8. อัตราส่วนกำไรก่อนหักFIXED CHARGES	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%
9. อัตราค่าห้องพักขั้นต่ำ(บาท) ที่โรงแรมจะดำเนินการได้ โดยสามารถคืนทุนได้ในเวลาที่ต้องการ	2,208	1,921	1,716	1,563	1,443

ตารางที่ 22.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในพัทยา

๗ ระดับการลงทุน 1 ล้านบาทต่อห้อง
ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC. 20%	DISC. 30%	DISC. 40%	DISC. 50%
อัตราค่าห้องพัก	2,208	1,766	1,546	1,325	1,104
อัตราค่าบริการ(10%)	221	221	221	221	221
อัตราภาษีการค้า(11%)	243	243	243	243	243
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	2,672	2,230	2,010	1,789	1,568

ตารางที่ 23.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงเรียนที่ค่าก่อสร้างห้องละ 1.1 ล้านบาทในพหุวิทยา

เงินกู้ 440 ล้านบาท เวลาคืนทุน 4 ปี ระยะปลอดหนี้ ปี 1.6
อัตราดอกเบี้ย 12.00%

รายการ	ปีที่								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม									
หนี้ต้นงวด	440	440	330	220	110	0			
หนี้ปลายงวด	440	330	220	110	0				
หนี้เฉลี่ย	440	385	275	165	55	0			
ดอกเบี้ยชำระคืน	52.80	46.20	33.00	19.80	6.60	0.00			
		100	100	100	100				
รวมดอกเบี้ยจ่าย	52.8	146.2	133.0	119.8	106.6	0.0			
เงินลงทุนรวม					158.4				
					558.4				
ระยะเวลาคืนทุน(ปี) นับหลังเวลาปลอดหนี้	4 ปีรวมเวลากู้ยืม				5 ดอกเบี้ยรวม				

ตารางอัตราดอกเบี้ย ๗ ระดับการลงทุนล้านบาทต่างๆ

รายการ	ระยะเวลา การกู้ยืมมี				
	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม	440				
ล้านบาท					
เงินลงทุนต่อ	1.1				
ต่อห้องล้านบาท					
รวมดอกเบี้ย	158.4	184.8	211.2	237.6	264
ต่อล้านบาท					

ตารางที่ 23.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในพญา

๗ ระดับการลงทุน 1.1 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	440	440	440	440	440
2. ดอกเบี้ยจ่าย	158.4	184.8	211.2	237.6	264
3. เงินลงทุนรวม	598.4	624.8	651.2	677.6	704
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	119.68	104.13	93.03	84.70	78.22
5. จำนวนห้องพักที่ขาย ได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	300	300	300	300	300
6. เงินลงทุนเฉลี่ย ต่อปีต่อห้อง(บาท)	398,933	347,111	310,095	282,333	260,741
7. เงินลงทุนเฉลี่ย ต่อวันต่อห้อง(บาท)	1,092.97	950.99	849.58	773.52	714.36
8. อัตราส่วนกำไรก่อน หักFIXED CHARGES	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%
9. อัตราค่าห้องพักขั้น ค่า(บาท) ที่โรงแรมจะดำเนินการได้ โดยสามารถคืนทุน ได้ในเวลาที่ต้องการ	2,429	2,113	1,888	1,719	1,587

ตารางที่ 23.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในพญา

๗ ระดับการลงทุน 1.1 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC.20%	DISC.30%	DISC.40%	DISC.50%
อัตราค่าห้องพัก	2,429	1,943	1,700	1,457	1,214
อัตราค่าบริการ(10%)	221	221	221	221	221
อัตราภาษีการค้า(11%)	243	243	243	243	243
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	2,893	2,407	2,164	1,921	1,678

ตารางที่ 24.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงเรียนที่ค่าก่อสร้างห้องละ 1.2 ล้านบาทในพื้ที่

เงินกู้ 480 ล้านบาท เวลาคืนทุน 4 ปี ระยะปลอดหนี้ ปี 1.6
อัตราดอกเบี้ย 12.00%

รายการ	ปีที่								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม									
หนี้ต้นงวด	480	480	360	240	120				
หนี้ปลายงวด	480	360	240	120					
หนี้เฉลี่ย	480	420	300	180	60				
ดอกเบี้ย	57.60	50.40	36.00	21.60	7.20				
ชำระคืน		100	100	100	100				
รวมดอกเบี้ยจ่าย	57.6	150.4	136.0	121.6	107.2				
เงินลงทุนรวม					172.8				
					572.8				

ระยะเวลาคืนทุน(ปี) 4 ปีรวมเวลากู้ยืม 5 ดอกเบี้ยรวม
นับหลังเวลาปลอดหนี้

ตารางอัตราดอกเบี้ย ณ ระดับการลงทุนล้านบาทต่างๆ

	ระยะเวลา การกู้ยืมปี				
	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม	480				
ล้านบาท					
เงินลงทุนต่อ	1.2				
ต่อห้องล้านบาท					
รวมดอกเบี้ย	172.8	201.6	230.4	259.2	288
ต่อปีล้านบาท					

ตารางที่ 24.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในพัทยา

๗ ระดับการลงทุน 1.2 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	480	480	480	480	480
2. คอกเบี้ยจ่าย	172.8	201.6	230.4	259.2	288
3. เงินทุนรวม	652.8	681.6	710.4	739.2	768
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	130.56	113.60	101.49	92.40	85.33
5. จำนวนห้องพักที่ขาย ได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	300	300	300	300	300
6. เงินลงทุนเฉลี่ย ต่อปีต่อห้อง(บาท)	435,200	378,667	338,286	308,000	284,444
7. เงินลงทุนเฉลี่ย ต่อวันต่อห้อง(บาท)	1,192.33	1,037.44	926.81	843.84	779.30
8. อัตราส่วนกำไรก่อน หักFIXED CHARGES	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%
9. อัตราค่าห้องพักขั้น ค่า(บาท) ที่โรงแรมจะดำเนินการได้ โดยสามารถคืนทุน ได้ในเวลาที่ต้องการ	2,650	2,305	2,060	1,875	1,732

ตารางที่ 24.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในพัทยา

๗ ระดับการลงทุน 1.2 ล้านบาทต่อห้อง
ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC. 20%	DISC. 30%	DISC. 40%	DISC. 50%
อัตราค่าห้องพัก	2,650	2,120	1,855	1,590	1,325
อัตราค่าบริการ(10%)	221	221	221	221	221
อัตราภาษีการค้า(11%)	243	243	243	243	243
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	3,113	2,584	2,319	2,054	1,789

ในจังหวัด เชียงใหม่

ข้อกำหนดในการคำนวณอัตราค่าที่พักของผู้วิจัยมีดังนี้

- 1 ขนาดของโรงแรมในจังหวัด เชียงใหม่โดยเฉลี่ย 200 ห้อง
- 2 เงินลงทุนโดยเฉลี่ยต่อห้องในช่วง พ.ศ. 2530-2533
 - 2.1 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 0.6 ล้านบาท
 - 2.2 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 0.9 ล้านบาท
 - 2.3 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 1.2 ล้านบาท
- 3 อัตราการเข้าพัก (OCCUPANCY RATE)

โดยเฉลี่ยตลอดปีเท่ากับ 65.00%

ตั้งนั้นคิด เป็นห้องที่ขายได้ 130
- 4 จำนวนเงินลงทุนทั้งหมดต่อโรงแรมขนาด 200 ห้อง

ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 0.6 ล้านบาท เงินลงทุนทั้งหมด 120 ล้านบาท

ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 0.9 ล้านบาท เงินลงทุนทั้งหมด 180 ล้านบาท

ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 1.2 ล้านบาท เงินลงทุนทั้งหมด 240 ล้านบาท
- 5 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และค่าเสียโอกาสของเงินทุน 12.00% ต่อปี

ระยะเวลา 5-9 ปี ระยะปลอดหนี้ 18 เดือน
- 6 ลักษณะการกู้ยืม

โครงการขยายห้อง 100.00%

บริษัทใหม่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนมีอัตราหนี้สิน :ทุน = 1.5:1
- 7 ระยะเวลาคืนเงินทุน 5-9 ปี
- 8 อัตราค่าไรก่อน FIXED CHARGES= 40.00% สำหรับกลุ่มการลงทุน

ตั้งแต่ 0.6-0.9 ล้านบาทต่อห้อง

อัตราค่าไรก่อน FIXED CHARGES= 38.00% สำหรับกลุ่มการลงทุน

ตั้งแต่ 1.2 ล้านบาทต่อห้องขึ้นไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 25.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงเรียนศรีศาก่อสร้างห้องละ

0.6 ล้านบาทในจังหวัด เชียงใหม่

เงินกู้ 120 ล้านบาท เวลาคืนทุน 4 ปี ระยะปลอดหนี้ ปี 1.6
อัตราดอกเบี้ย 12.00%

รายการ	ปี								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม									
หนี้คงงวด	120	120	90	60	30				
หนี้ปลายงวด	120	90	60	30					
หนี้เฉลี่ย	120	105	75	45	15				
ดอกเบี้ยชำระคืน	14.40	12.60	9.00	5.40	1.80				
		30	30	30	30				
	14.4	42.6	39.0	35.4	31.8				
รวมดอกเบี้ยจ่าย					43.2				
เงินลงทุนรวม					163.2				
ระยะเวลาคืนทุน(ปี)									
นับหลังเวลาปลอดหนี้	4	ปีรวมเวลากู้ยืม			5 ดอกเบี้ยรวม				

ตารางอัตราดอกเบี้ย ๗ ระดับการลงทุนล้านบาทต่างๆ

	ระยะเวลา การกู้ยืมปี				
	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม	120				
ล้านบาท					
เงินลงทุนต่อ	0.6				
ต่อห้องล้านบาท					
รวมดอกเบี้ย	43.2	50.4	57.6	64.8	72
ต่อปีล้านบาท					

ตารางที่ 25.2 : กำหนดอัตราค่าที่หักของโรงแรมในจังหวัด เชียงใหม่

๗ ระดับการลงทุน 0.6 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	120	120	120	120	120
2. ดอกเบี้ยจ่าย	43.2	50.4	57.6	64.8	72
3. เงินทุนรวม	163.2	170.4	177.6	184.8	192
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	32.64	28.40	25.37	23.10	21.33
5. จำนวนห้องพักที่ขาย ได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	130	130	130	130	130
6. เงินลงทุนเฉลี่ย ต่อปีต่อห้อง(บาท)	251,077	218,462	195,165	177,692	164,103
7. เงินลงทุนเฉลี่ย ต่อวันต่อห้อง(บาท)	687.88	598.52	534.70	486.83	449.60
8. อัตราส่วนกำไรก่อน หักFIXED CHARGES	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
9. อัตราค่าห้องพักขึ้น ค่า(บาท) ที่โรงแรมจะดำเนินการได้ โดยสามารถคืนทุน ได้ในเวลาที่ต้องการ	1,720	1,496	1,337	1,217	1,124

ตารางที่ 25.3 : แสดงอัตราค่าที่หักในราคาเต็มและในอัตราร้อยลดระดับต่างๆในจังหวัด เชียงใหม่

๗ ระดับการลงทุน 0.6 ล้านบาทต่อห้อง
ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC.20%	DISC.30%	DISC.40%	DISC.50%
อัตราค่าห้องพัก	1,720	1,376	1,204	1,032	860
อัตราค่าบริการ(10%)	172	172	172	172	172
อัตรารายการค่า(11%)	189	189	189	189	189
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	2,081	1,737	1,565	1,393	1,221

ตารางที่ 26.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมกรณีค่าก่อสร้างห้องละ 0.9 ล้านบาทในจังหวัดเชียงใหม่

เงินกู้	180 ล้านบาท	เวลาคืนทุน	4 ปี	ระยะปลอดหนี้	ปี	1.6				
อัตราดอกเบี้ย		12.00%								
รายการ	ปี									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
เงินกู้ยืม										
พื้นที่งวด	180	180	135	90	45					
พื้นที่ปลายงวด	180	135	90	45						
พื้นที่เฉลี่ย	180	158	113	68	23					
ดอกเบี้ยชำระคืน	21.60	18.90	13.50	8.10	2.70					
ชำระคืน		45	45	45	45					
รวมดอกเบี้ยจ่าย	21.6	63.9	58.5	53.1	47.7					
เงินลงทุนรวม					64.8					
ระยะเวลาคืนทุน(ปี)										
นับตั้งเวลาปลอดหนี้	4	ปีรวมเวลากู้ยืม			5 ดอกเบี้ยรวม					

ตารางอัตราดอกเบี้ย ๗ ระดับการลงทุนล้านบาทต่างๆ

	ระยะเวลา การกู้ยืมปี				
	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม	180				
ล้านบาท					
เงินลงทุนต่อ	0.9				
คู่ต่อห้องล้านบาท					
รวมดอกเบี้ย	64.8	75.6	86.4	97.2	108
คู่ต่อล้านบาท					

ตารางที่ 26.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่

๗ ระดับการลงทุน 0.9 ล้านบาทต่อห้อง
 ๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	180	180	180	180	180
2. ดอกเบี้ยจ่าย	64.8	75.6	86.4	97.2	108
3. เงินทุนรวม	244.8	255.6	266.4	277.2	288
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	48.96	42.60	38.06	34.65	32.00
5. จำนวนห้องพักที่ขายได้เฉลี่ย/ปี (ห้อง)	130	130	130	130	130
6. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อมิตต่อห้อง(บาท)	376,615	327,692	292,747	266,538	246,154
7. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อวันต่อห้อง(บาท)	1,031.82	897.79	802.05	730.24	674.39
8. อัตราส่วนกำไรก่อนหักFIXED CHARGES	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
9. อัตราค่าห้องพักขั้นค่า(บาท)ที่โรงแรมจะดำเนินการได้โดยสามารถคืนทุนได้ในเวลาที่ต้องการ	2,580	2,244	2,005	1,826	1,686

ตารางที่ 26.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในจังหวัดเชียงใหม่

๗ ระดับการลงทุน 0.9 ล้านบาทต่อห้อง
 ๗ ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC.20%	DISC.30%	DISC.40%	DISC.50%
อัตราค่าห้องพัก	2,580	2,064	1,806	1,548	1,290
อัตราค่าบริการ(10%)	258	258	258	258	258
อัตราภาษีการค้า(11%)	284	284	284	284	284
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	3,121	2,606	2,348	2,090	1,832

ตารางที่ 27.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในจังหวัด เชียงใหม่

ณ ระดับการลงทุน 1.2 ล้านบาทต่อห้อง
ณ ระยะการกักยืม 5-9 ปี

ระยะเวลาการกักยืม	ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	240	240	240	240	240
2. ดอกเบี้ยจ่าย	86.4	100.8	115.2	129.6	144
3. เงินทุนรวม	326.4	340.8	355.2	369.6	384
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	65.28	56.80	50.74	46.20	42.67
5. จำนวนห้องพักที่ขาย ได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	130	130	130	130	130
6. เงินลงทุนเฉลี่ย ต่อปีต่อห้อง(บาท)	502,154	436,923	390,330	355,385	328,205
7. เงินลงทุนเฉลี่ย ต่อวันต่อห้อง(บาท)	1,375.76	1,197.05	1,069.40	973.66	899.19
8. อัตราส่วนกำไรก่อน หักFIXED CHARGES	38.00%	38.00%	38.00%	38.00%	38.00%
9. อัตราค่าห้องพักขั้น ต่ำ(บาท) ที่โรงแรมจะดำเนินการได้ โดยสามารถคืนทุน ได้ในเวลาที่ต้องการ	3,620	3,150	2,814	2,562	2,366

ตารางที่ 27.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในจังหวัด เชียงใหม่

ณ ระดับการลงทุน 1.2 ล้านบาทต่อห้อง
ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC.20%	DISC.30%	DISC.40%	DISC.50%
อัตราค่าห้องพัก	3,620	2,896	2,534	2,172	1,810
อัตราค่าบริการ(10%)	362	362	362	362	362
อัตราภาษีการค้า(11%)	398	398	398	398	398
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	4,381	3,656	3,294	2,932	2,570

ในจังหวัดสงขลา

ข้อกำหนดในการคำนวณอัตราค่าที่พักของผู้วิจัยมีดังนี้

- 1 ขนาดของโรงแรมในจังหวัดสงขลาโดยเฉลี่ย 200 ห้อง
- 2 เงินลงทุนโดยเฉลี่ยต่อห้องในช่วง พ.ศ. 2530-2533
 - 2.1 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 0.5 ล้านบาท
 - 2.2 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 0.9 ล้านบาท
 - 2.3 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 1.4 ล้านบาท
- 3 อัตราการเข้าพัก (OCCUPANCY RATE)

โดยเฉลี่ยตลอดปีเท่ากับ 65.00%

ตั้งนั้นคิดเป็นห้องที่ขายได้ 130
- 4 จำนวนเงินลงทุนทั้งหมดต่อโรงแรมขนาด 200 ห้อง

ระดับเงินลงทุนต่อห้อง	0.5 ล้านบาท	เงินลงทุนทั้งหมด	100 ล้านบาท
ระดับเงินลงทุนต่อห้อง	0.9 ล้านบาท	เงินลงทุนทั้งหมด	180 ล้านบาท
ระดับเงินลงทุนต่อห้อง	1.4 ล้านบาท	เงินลงทุนทั้งหมด	280 ล้านบาท
- 5 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และค่าเสียโอกาสของเงินทุน 12.00% ต่อปี

ระยะเวลา 5 ปี ระยะปลอดหนี้ 18 เดือน
- 6 ลักษณะการกู้ยืม

โครงการขยายห้อง 100.00%

บริษัทใหม่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนมีอัตราหนี้สิน:ทุน = 1.5:1
- 7 ระยะเวลาคืนเงินกู้ 5 ปี
- 8 อัตราค่าไถ่ก่อน FIXED CHARGES= 58.00% สำหรับกลุ่มการลงทุน

ตั้งแต่ 0.5-0.9 ล้านบาทต่อห้อง

อัตราค่าไถ่ก่อน FIXED CHARGES= 47.00% สำหรับกลุ่มการลงทุน

ตั้งแต่ 1.4 ล้านบาทต่อห้อง

สถาบันวิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 28.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในจังหวัดสงขลา

๗ ระดับการลงทุน 0.5 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	๗ ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	100	100	100	100	100
2. ดอกเบี้ยจ่าย	36	42	48	54	60
3. เงินทุนรวม	136	142	148	154	160
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	27.20	23.67	21.14	19.25	17.78
5. จำนวนห้องพักที่ขายได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	130	130	130	130	130
6. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปีต่อห้อง(บาท)	209,231	182,051	162,637	148,077	136,752
7. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อวันต่อห้อง(บาท)	573.23	498.77	445.58	405.69	374.66
8. อัตราส่วนกำไรก่อนหักFIXED CHARGES	58.00%	58.00%	58.00%	58.00%	58.00%
9. อัตราค่าห้องพักขั้นค่า(บาท)ที่โรงแรมจะดำเนินการได้โดยสามารถคืนทุนได้ในเวลาที่ต้องการ	988	860	768	699	646

ตารางที่ 28.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในจังหวัดสงขลา

๗ ระดับการลงทุน 0.5 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC.20%	DISC.30%	DISC.40%	DISC.50%
อัตราค่าห้องพัก	988	791	692	593	494
อัตราค่าบริการ(10%)	99	99	99	99	99
อัตรากำไรการค้า(11%)	109	109	109	109	109
อัตราค่าห้องพัสดุ	1,196	999	900	801	702

ตารางที่ 29.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมกรณีค่าก่อสร้างห้องละ

0.9 ล้านบาทในจังหวัดสงขลา

เงินกู้
อัตราดอกเบี้ย

180 ล้านบาท เวลาคืนทุน
12.00%

4 ปี ระยะปลอดหนี้

ปี 1.6

รายการ	ปี								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม									
หนี้ต้นงวด	180	180	135	90	45				
หนี้ปลายงวด	180	135	90	45					
หนี้เฉลี่ย	180	158	113	68	23				
ดอกเบี้ย	21.60	18.90	13.50	8.10	2.70				
ชำระคืน		45	45	45	45				
รวมดอกเบี้ยจ่าย	21.6	63.9	58.5	53.1	47.7				
เงินลงทุนรวม					244.8				

ระยะเวลาคืนทุน(ปี)
นับหลังเวลาปลอดหนี้

4

ปีรวมเวลากู้ยืม

5 ดอกเบี้ยรวม

ตารางอัตราดอกเบี้ย ณ ระดับการลงทุนล้านบาทต่างๆ

	ระยะเวลา การกู้ยืมปี				
	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม	180				
ล้านบาท					
เงินลงทุนต่อ	0.9				
ต่อห้องล้านบาท					
รวมดอกเบี้ย	64.8	75.6	86.4	97.2	108
ต่อล้านบาท					

ตารางที่ 29.2 : ภาพตัดราคาที่พักของโรงแรมในจังหวัดสงขลา

๗ ระดับการลงทุน 0.9 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	ปี				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	180	180	180	180	180
2. ดอกเบี้ยจ่าย	64.8	75.6	86.4	97.2	108
3. เงินทุนรวม	244.8	255.6	266.4	277.2	288
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	48.96	42.60	38.06	34.65	32.00
5. จำนวนห้องพักที่ขายได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	130	130	130	130	130
6. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปีต่อห้อง(บาท)	376,615	327,692	292,747	266,538	246,154
7. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อวันต่อห้อง(บาท)	1,031.82	897.79	802.05	730.24	674.39
8. อัตราส่วนกำไรก่อนหักFIXED CHARGES	58.00%	58.00%	58.00%	58.00%	58.00%
9. อัตราค่าห้องพักขั้นค่า(บาท)ที่โรงแรมจะดำเนินการได้โดยสามารถคืนทุนได้ในเวลาที่ต้องการ	1,779	1,548	1,383	1,259	1,163

ตารางที่ 29.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในจังหวัดสงขลา

๗ ระดับการลงทุน 0.9 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC. 20%	DISC. 30%	DISC. 40%	DISC. 50%
อัตราค่าห้องพัก	1,779	1,423	1,245	1,067	890
อัตราค่าบริการ(10%)	178	178	178	178	178
อัตราภาษีการค้า(11%)	196	196	196	196	196
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	2,153	1,797	1,619	1,441	1,264

ตารางที่ 30.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมกรณีค่าก่อสร้างห้องละ

1.4 ล้านบาทในจังหวัดสงขลา

เงินกู้ 280 ล้านบาท เวลาคืนทุน 4 ปี ระยะปลอดหนี้ ปี 1.6
อัตราดอกเบี้ย 12.00%

รายการ	ปี								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม									
หนี้คงงวด	280	280	210	140	70				
หนี้ปลายงวด	280	210	140	70					
หนี้เฉลี่ย	280	245	175	105	35				
ดอกเบี้ย	33.60	29.40	21.00	12.60	4.20				
ชำระคืน		70	70	70	70				
รวมดอกเบี้ยจ่าย	33.6	99.4	91.0	82.6	74.2				
เงินลงทุนรวม					100.8				
					380.8				

ระยะเวลาคืนทุน(ปี)
นับหลังเวลาปลอดหนี้

4 ปีรวมเวลากู้ยืม 5 ดอกเบี้ยรวม

ตารางอัตราดอกเบี้ย ณ ระดับการลงทุนล้านบาทต่างๆ

ระยะเวลา การกู้ยืมปี

	ระยะเวลา การกู้ยืมปี				
	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม	280				
ล้านบาท					
เงินลงทุนต่อ	1.4				
ห้องล้านบาท					
รวมดอกเบี้ย	100.8	117.6	134.4	151.2	168
ต่อปีล้านบาท					

ตารางที่ 30.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในจังหวัดสงขลา

๗ ระดับการลงทุน 1.4 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	ปี				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	280	280	280	280	280
2. ดอกเบี้ยจ่าย	100.8	117.6	134.4	151.2	168
3. เงินลงทุนรวม	380.8	397.6	414.4	431.2	448
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	76.16	66.27	59.20	53.90	49.78
5. จำนวนห้องพักที่ขายได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	130	130	130	130	130
6. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปีต่อห้อง(บาท)	585,846	509,744	455,385	414,615	382,906
7. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อวันต่อห้อง(บาท)	1,605.06	1,396.56	1,247.63	1,135.93	1,049.06
8. อัตราส่วนกำไรก่อนหักFIXED CHARGES	47.00%	47.00%	47.00%	47.00%	47.00%
9. อัตราค่าห้องพักขึ้นค่า(บาท)ที่โรงแรมจะดำเนินการได้โดยสามารถคืนทุนได้ในเวลาที่ต้องการ	3,415	2,971	2,655	2,417	2,232

ตารางที่ 30.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในจังหวัดสงขลา

๗ ระดับการลงทุน 1.4 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC.20%	DISC.30%	DISC.40%	DISC.50%
อัตราค่าห้องพัก	3,415	2,732	2,391	2,049	1,708
อัตราค่าบริการ(10%)	342	342	342	342	342
อัตราภาษีการค้า(11%)	376	376	376	376	376
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	4,132	3,449	3,108	2,766	2,425

ในจังหวัดภูเก็ต

ข้อกำหนดในการคำนวณอัตราค่าที่พักของผู้วิจัยมีดังนี้

- 1 ขนาดของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตโดยเฉลี่ย 200 ห้อง
- 2 เงินลงทุนโดยเฉลี่ยต่อห้องในช่วง พ.ศ.2530-2533
 - 2.1 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 0.5 ล้านบาท
 - 2.2 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 0.8 ล้านบาท
 - 2.3 ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 1.1 ล้านบาท
- 3 อัตราการเข้าพัก (OCCUPANCY RATE) โดยเฉลี่ยตลอดปีเท่ากับ 70.00%
ดังนั้นคิดเป็นห้องที่ขายได้ 140
- 4 จำนวนเงินลงทุนทั้งหมดต่อโรงแรมขนาด 200 ห้อง
 - ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 0.5 ล้านบาทเงินลงทุนทั้งหมด 100 ล้านบาท
 - ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 0.8 ล้านบาทเงินลงทุนทั้งหมด 160 ล้านบาท
 - ระดับเงินลงทุนต่อห้อง 1.1 ล้านบาทเงินลงทุนทั้งหมด 220 ล้านบาท
- 5 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และค่าเสียโอกาสของเงินทุน 12.00%ต่อปี
ระยะเวลา 5-9 ปี ระยะเวลาปลอดหนี้ 18 เดือน
- 6 ลักษณะการกู้ยืม
โครงการขยายห้อง 100.00%
บริษัทใหม่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริม
การลงทุนมีอัตราหนี้สิน:ทุน = 1.5:1
- 7 ระยะเวลาคืนเงินกู้ 5-9 ปี
- 8 อัตราค่าไถ่ก่อน FIXED CHARGES= 37.00%สำหรับกลุ่มการลงทุน
ตั้งแต่ .5 ล้านบาทต่อห้อง
อัตราค่าไถ่ก่อน FIXED CHARGES= 40.00%สำหรับกลุ่มการลงทุน
ตั้งแต่ .8 ล้านบาทต่อห้องขึ้นไป

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 31.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมกรณีค่าก่อสร้างห้องละ 0.5 ล้านบาทในจังหวัดภูเก็ต

เงินกู้ยืม 100 ล้านบาท เวลาคืนทุน 4 ปี ระยะปลอดหนี้ ปี 1.6
อัตราดอกเบี้ย 12.00%

รายการ	ปี								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม									
หนี้ต้นงวด	100	100	75	50	25				
หนี้ปลายงวด	100	75	50	25					
หนี้เฉลี่ย	100	88	63	38	13				
ดอกเบี้ยชำระคืน	12.00	10.50	7.50	4.50	1.50				
		25	25	25	25				
รวมดอกเบี้ยจ่าย	12.0	35.5	32.5	29.5	26.5				
เงินลงทุนรวม					136.0				

ระยะเวลาคืนทุน(ปี) นับหลังจากปลอดหนี้ 4 ปีรวมเวลากู้ยืม 5 ดอกเบี้ยรวม

ตารางอัตราดอกเบี้ย ๗ ระดับการลงทุนล้านบาทต่างๆ

	ระยะเวลา การกู้ยืมปี				
	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม 100 ล้านบาท					
เงินลงทุนต่อห้องล้านบาท	0.5				
รวมดอกเบี้ยต่อปีล้านบาท	36	42	48	54	60

ตารางที่ 31.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

๗ ระดับการลงทุน 0.5 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	100	100	100	100	100
2. ดอกเบี้ยจ่าย	36	42	48	54	60
3. เงินทุนรวม	136	142	148	154	160
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	27.20	23.67	21.14	19.25	17.78
5. จำนวนห้องพักที่ขายได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	140	140	140	140	140
6. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปีต่อห้อง(บาท)	194,286	169,048	151,020	137,500	126,984
7. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อวันต่อห้อง(บาท)	532.29	463.14	413.75	376.71	347.90
8. อัตราส่วนกำไรก่อนหักFIXED CHARGES	37.00%	37.00%	37.00%	37.00%	37.00%
9. อัตราค่าห้องพักขึ้นค่า(บาท)ที่โรงแรมจะดำเนินการได้โดยสามารถคืนทุนได้ในเวลาที่ต้องการ	1,439	1,252	1,118	1,018	940

ตารางที่ 31.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในจังหวัดภูเก็ต

๗ ระดับการลงทุน 0.5 ล้านบาทต่อห้อง
ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC. 20%	DISC. 30%	DISC. 40%	DISC. 50%
อัตราค่าห้องพัก	1,439	1,151	1,007	863	719
อัตราค่าบริการ(10%)	144	144	144	144	144
อัตราภาษีการค้า(11%)	158	158	158	158	158
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	1,741	1,453	1,309	1,165	1,021

ตารางที่ 32.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมที่ดีค่าก่อสร้างห้องละ

0.8 ล้านบาทในจังหวัดภูเก็ต

เงินกู้ 160 ล้านบาท เวลาคืนทุน 4 ปี ระยะปลอดหนี้ ปี 1.6
อัตราดอกเบี้ย 12.00%

รายการ	ปี									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
เงินกู้ยืม										
หนี้ต้นงวด	160	160	120	80	40					
หนี้ปลายงวด	160	120	80	40						
หนี้เฉลี่ย	160	140	100	60	20					
ดอกเบี้ยชำระคืน	19.20	16.80	12.00	7.20	2.40					
		40	40	40	40					
รวมดอกเบี้ยจ่าย	19.2	56.8	52.0	47.2	42.4					
เงินลงทุนรวม					57.6					
					217.6					

ระยะเวลาคืนทุน(ปี) 4 ปีรวมเวลาพักยืม 5 ดอกเบี้ยรวม

ตารางอัตราดอกเบี้ย ณ ระดับการลงทุนล้านบาทต่างๆ

	ระยะเวลา การกู้ยืมปี				
	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม	160				
ล้านบาท					
เงินลงทุนต่อ	0.8				
ต่อห้องล้านบาท					
รวมดอกเบี้ย	57.6	67.2	76.8	86.4	96
ต่อปีล้านบาท					

ตารางที่ 32.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

๗ ระดับการลงทุน 0.8 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลากู้ยืม	ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	160	160	160	160	160
2. ดอกเบี้ยจ่าย	57.6	67.2	76.8	86.4	96
3. เงินทุนรวม	217.6	227.2	236.8	246.4	256
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	43.52	37.87	33.83	30.80	28.44
5. จำนวนห้องพักที่ขายได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	140	140	140	140	140
6. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปีต่อห้อง(บาท)	310,857	270,476	241,633	220,000	203,175
7. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อวันต่อห้อง(บาท)	851.66	741.03	662.01	602.74	556.64
8. อัตราส่วนกำไรก่อนหักFIXED CHARGES	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
9. อัตราค่าห้องพักขั้นต่ำ(บาท) ที่โรงแรมจะดำเนินการได้ โดยสามารถคืนทุนได้ในเวลาที่ต้องการ	2,129	1,853	1,655	1,507	1,392

ตารางที่ 32.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในจังหวัดภูเก็ต

๗ ระดับการลงทุน 0.8 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC.20%	DISC.30%	DISC.40%	DISC.50%
อัตราค่าห้องพัก	2,129	1,703	1,490	1,277	1,065
อัตราค่าบริการ(10%)	213	213	213	213	213
อัตรากำไรการค้า(11%)	234	234	234	234	234
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	2,576	2,150	1,937	1,724	1,512

ตารางที่ 33.1 : การวิเคราะห์การลงทุนของโรงเรียนที่ค่าก่อสร้างห้องละ

1.1 ล้านบาทในจังหวัดภูเก็ต

เงินกู้ 220 ล้านบาท เวลาคืนทุน 4 ปี ระยะปลอดหนี้ ปี 1.6
อัตราดอกเบี้ย 12.00%

รายการ	ปี									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
เงินกู้ยืม										
ต้นงวด	220	220	165	110	55	0				
ต้นปลายงวด	220	165	110	55	0					
หนี้เฉลี่ย	220	193	138	83	28	0				
ดอกเบี้ย	26.40	23.10	16.50	9.90	3.30	0.00				
ชำระคืน		55	55	55	55					
รวมดอกเบี้ยจ่าย	26.4	78.1	71.5	64.9	58.3	0.0				
เงินลงทุนรวม					79.2					
					299.2					

ระยะเวลาคืนทุน(ปี) นับหลังเวลาปลอดหนี้ 4 ปีรวมเวลากู้ยืม 5 ดอกเบี้ยรวม

ตารางอัตราดอกเบี้ย ณ ระดับการลงทุนล้านบาทต่างๆ

	ระยะเวลา การกู้ยืมปี				
	5	6	7	8	9
เงินกู้ยืม	220				
ล้านบาท					
เงินลงทุนต่อ	1.1				
ต่อห้องล้านบาท					
รวมดอกเบี้ย	79.2	92.4	105.6	118.8	132
ต่อปีล้านบาท					

ตารางที่ 33.2 : กำหนดอัตราค่าที่พักของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

๗ ระดับการลงทุน 1.1 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้ยืม 5-9 ปี

ระยะเวลาการกู้ยืม	ปีที่				
	5	6	7	8	9
1. เงินลงทุนล้านบาท	220	220	220	220	220
2. ดอกเบี้ยจ่าย	79.2	92.4	105.6	118.8	132
3. เงินทุนรวม	299.2	312.4	325.6	338.8	352
4. เงินลงทุนเฉลี่ย/ปี	59.84	52.07	46.51	42.35	39.11
5. จำนวนห้องพักที่ขายได้เฉลี่ย/ปี(ห้อง)	140	140	140	140	140
6. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อปีต่อห้อง(บาท)	427,429	371,905	332,245	302,500	279,365
7. เงินลงทุนเฉลี่ยต่อวันต่อห้อง(บาท)	1,171.04	1,018.92	910.26	828.77	765.38
8. อัตราส่วนกำไรก่อนหักFIXED CHARGES	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
9. อัตราค่าห้องพักขึ้นค่า(บาท)ที่โรงแรมจะดำเนินการได้โดยสามารถคืนทุนได้ในเวลาที่ต้องการ	2,928	2,547	2,276	2,072	1,913

ตารางที่ 33.3 : แสดงอัตราค่าที่พักในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่างๆในจังหวัดภูเก็ต

๗ ระดับการลงทุน 1.1 ล้านบาทต่อห้อง
๗ ระยะการกู้เงิน 5 ปี

	FULL RATE	DISC.20%	DISC.30%	DISC.40%	DISC.50%
อัตราค่าห้องพัก	2,928	2,342	2,049	1,757	1,464
อัตราค่าบริการ(10%)	293	293	293	293	293
อัตราภาษีการค้า(11%)	322	322	322	322	322
อัตราค่าห้องพักสุทธิ	3,542	2,957	2,664	2,372	2,079

การศึกษาการลงมติในโรงแรมและผดศนตมตม

ข้อมูลการผสมมติของโครงการโรงแรมที่จะสร้างใหม่ CU HOTEL

		OPTIONAL 1	OPTIONAL 2	OPTIONAL 3
SALES (Commencing July 1, 19x1)				
Rooms & Occupancy %	July 1, 19x1 to Dec 31, 19x1: 200 rooms a	60%	50%	60%
	Jan 1, 19x2 onwards : 600 rooms a	70%	75%	80%
Average room rate		1600	1600	1600
Sale projection price	plus % on average room rate previous year	10%	10%	10%
ROOM : F & B	100 :	30	10 30	100 : 30
FOOD : BEVERAGE	70 :	30	7 30	70 : 30
Telephone/Telex	% of room sales	1.50%	1.50%	1.50%
Laundry	% of room sales	0.75%	0.75%	0.75%
Foreign exchange	% of room sales	0.75%	0.75%	0.75%
Service charges	% on room/F & B/laundry	10%	10%	10%
Shop rentals	Thousand Baht per month	450	450	450
COST OF SALES				
Food		32%	32%	27%
Beverages		30%	35%	29%
Laundry		35%	35%	35%
STAFF COSTS (% on Total Revenues)				
Room	% of total staff costs	28.14%	28.14%	28.14%
F & B	% of total staff costs	34.39%	34.39%	34.39%
Telephone/Telex	% of total staff costs	1.87%	1.87%	1.87%
Admin. & Misc.	% of total staff costs	23.73%	23.73%	23.73%
Marketing	% of total staff costs	3.75%	3.75%	3.75%
Property maint.	% of total staff costs	8.12%	8.12%	8.12%
OTHER OPERATING EXPENSES (related to sales per dept.)				
Room		6.00%	6.00%	6.00%
F & B		2.80%	2.80%	2.60%
Telephone/Telex		0.30%	0.30%	0.30%
OTHER OPERATING EXPENSES (related to total revenues)				
Admin. & Misc.		4%	4%	4%
Marketing	(3% from 1993 onwards)	4%	4%	4%
Property maint.	(4% from 1994 onwards)	3%	3%	3%
ENERGY COSTS				
	Million Baht per p.a. + % on previous year	24 + 7.50%	27.50%	24 + 7.50%
INSURANCE				
	Million Baht p.a. upto 1994, in % p.a. thereafter	2.5 + 10%	2.10%	2.5 + 10%
BUILDING TAX				
	Million Baht p.a. upto 1994, in % p.a. thereafter	2.5 + 3%	2.3%	2.5 + 3%
DEPRECIATION (Straight-line Basis)				
	-@ % p.a. on Fixed Assets (excluding land capitalised in 1991 & 1992.	7%	8%	8%
	-@ % p.a. on Pre-operating	10%	10%	20%
	-@ % p.a. on subsequent capital addition	15%	15%	15%
INTEREST				
	-@ % on Baht 750 million, draw-down commencing Nov 1, '89; repayable with two years' moratorium at six monthly rests commencing from Jan 1, '92 over the next eight years.	13%	13%	13%
CORPORATE INCOME-TAX				
	@ % on taxable income	35%	35%	35%
INVENTORY				
	@ % on food & beverage sales	10%	10%	10%

INVESTMENT IN CU HOTEL PROJECT

	<u>COST</u>	<u>DEPRECIATION RATE</u>	<u>DEPRECIATION EXP.</u>	<u>DEPRECIATION RATE</u>	<u>DEPRECIATION E</u>
LAND	103.90	-	-	-	-
PRE-OPENING COSTS	15.00	10%	1.50	20%	3.00
BUILDING CONSTRUCTION COSTS:					
Preliminary expenses	1.36				
Building plans & fees	23.80				
Soil testing	0.11				
Fencint	0.23				
Temporary power	0.57				
Supervision	34.00				
Piling	30.60				
Excavation	2.27				
Foundation	58.94				
Water & septic tank/drainage	6.80				
Superstructure	154.71				
Water treatment	3.40				
Swimming pool	6.80				
Glazing & waterproofing	13.60				
MEPF services	221.02				
Lifts/escalators	27.88				
Contingencies	29.30				
	<u>615.39</u>	5%	30.77	5%	30.77
FURNITURE, FIXTURES & FITTINGS:					
Furniture - guest rooms	85.01				
Furniture - public areas	136.01				
Carpets	15.30				
Contingencies	11.82				
	<u>248.14</u>	10%	24.81	10%	24.81
OPERATING EQUIPMENT					
Equipment - guest rooms	12.24				
EPABX	9.07				
Laundry equipment	9.07				
F & B	7.25				
Sanitary fittings	7.48				
Kitchen equipment	29.13				
Front Office equipment	26.52				
Vehicles	2.83				
Equipment - others	4.53				
Contingencies	5.41				
	<u>113.53</u>	20%	22.71	20%	22.71
	<u>1,095.96</u>		<u>78.29</u>		<u>78.29</u>
			6.01%		6.01%

OPTIONAL 1

CU HOTEL - PROFIT PROJECTIONS (August 1969 to 2000)

(In million baht)

	1969 (Aug-Dec)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	TOTAL
REVENUES													
Room sales			35.04	269.81	296.79	326.47	359.12	395.03	434.53	477.96	525.76	576.36	3,696.91
F & B sales			10.51	60.94	69.03	97.93	107.72	118.49	130.34	143.37	157.71	173.48	1,109.52
Telephone/Telex			0.53	4.05	4.45	4.90	5.39	5.93	6.52	7.17	7.89	8.66	55.51
Laundry			0.26	2.02	2.23	2.45	2.69	2.96	3.26	3.58	3.94	4.34	27.73
Other income			7.54	42.70	46.97	51.67	56.84	62.52	68.77	75.65	83.22	91.54	587.42
TOTAL REVENUES			53.68	399.52	439.47	483.42	531.76	584.93	643.42	707.75	778.54	856.40	5,479.09
DEPT. - COST OF SALES													
F & B			3.30	25.42	27.96	30.75	33.82	37.21	40.93	45.02	49.52	54.47	346.40
Laundry			0.09	0.71	0.78	0.86	0.94	1.04	1.14	1.25	1.38	1.52	9.71
			3.39	26.13	28.74	31.61	34.76	38.25	42.07	46.27	50.90	55.99	356.11
PAYROLL & EMPL. BENF.													
Room			2.43	17.99	19.79	21.77	23.94	26.34	28.97	31.87	35.05	38.56	246.69
F & B			2.96	21.96	24.18	26.60	29.26	32.19	35.40	38.94	42.84	47.12	301.48
Telephone/Telex			0.16	1.20	1.31	1.45	1.59	1.75	1.93	2.12	2.33	2.56	16.39
			5.55	41.17	45.26	49.82	54.79	60.26	66.30	72.93	80.22	88.24	564.58
OTHER OPERATING EXPS.													
Room			2.10	16.19	17.81	19.59	21.55	23.70	26.07	28.68	31.55	34.70	221.93
F & B			0.29	2.27	2.49	2.74	3.02	3.32	3.65	4.01	4.42	4.86	31.07
Telephone/Telex				0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.17
			2.39	18.47	20.31	22.34	24.59	27.04	29.74	32.71	35.99	39.59	253.17
TOTAL DEPT. COST			11.33	65.77	94.33	103.77	114.14	125.57	138.11	151.91	167.11	183.62	1,175.66
GROSS OPERATING INCOME			42.55	313.75	345.14	379.65	417.62	459.36	505.31	555.84	611.43	672.58	4,303.23
PAYROLL & EMPL. BENF.													
Admin + Miscellaneous			2.05	15.17	16.69	18.35	20.19	22.21	24.43	26.87	29.56	32.52	208.04
Marketing			0.32	2.40	2.64	2.90	3.19	3.51	3.86	4.25	4.67	5.14	32.87
Property Oper. & Maint.			0.70	5.19	5.71	6.28	6.91	7.60	8.36	9.20	10.11	11.13	71.18
			3.07	22.76	25.04	27.54	30.29	33.32	36.65	40.31	44.35	48.76	312.10

OTHER OPERATING EXPS.

Admin + Miscellaneous	2.16	15.98	17.58	19.34	21.27	23.40	25.74	28.31	31.14	34.26	219.18
Marketing	2.16	15.98	13.18	14.50	15.95	17.55	19.30	21.23	23.36	25.69	168.90
Property Oper. & Maint.	1.62	11.99	13.18	19.34	21.27	23.40	25.74	28.31	31.14	34.26	210.25
	5.94	43.95	43.94	53.18	58.49	64.35	70.78	77.85	85.64	94.21	598.33
Energy costs	12.00	25.60	27.74	29.62	32.06	34.46	37.04	39.82	42.61	46.02	327.57
TOTAL DEPT. OVERHEAD	21.01	92.51	96.72	110.54	120.84	132.13	144.47	157.98	172.80	189.01	1,238.00
GROSS OPERATING PROFIT	21.54	221.24	248.42	269.11	296.78	327.23	360.84	397.86	438.63	483.57	3,065.23
OTHER DEDUCTIONS											
General insurance	1.25	2.50	2.50	2.50	2.75	3.03	3.33	3.66	4.03	4.43	29.98
Building tax	1.25	2.50	2.50	2.50	2.58	2.66	2.74	2.82	2.90	2.99	25.44
Interest		88.36	76.17	63.99	51.60	39.61	27.42	15.24	3.05		365.63
Depreciation & amortisation	30.56	69.89	72.29	74.93	77.83	81.02	84.53	88.39	92.64	97.31	769.39
Total:Other deductions	33.06	163.25	153.46	143.92	134.96	126.32	118.02	110.11	102.62	104.73	1,190.44
NET OPERATING PROFIT	(11.52)	57.99	94.96	125.20	161.82	200.91	242.82	287.75	336.02	378.84	1,874.79
Management fees	2.42	17.98	19.78	21.75	23.93	26.32	28.95	31.85	35.03	38.54	246.55
PROFIT BEFORE TAXES	(13.94)	40.01	75.18	103.45	137.89	174.59	213.87	255.90	300.99	340.30	1,628.24
CORPORATE INCOME TAX (@ 35%)		9.12	26.31	36.21	48.26	61.11	74.85	89.57	105.35	119.10	569.88
PROFIT AFTER TAXES	(13.94)	30.89	48.87	67.24	89.63	113.48	139.02	166.33	195.64	221.20	1,058.36
Appropriations:											
Legal reserve			2.44	3.36	4.48	5.67	19.05				35.00
Dividends			35.00	52.50	70.00	87.50	105.00	140.00	140.00	140.00	770.00
RETAINED EARNINGS	(13.94)	30.89	11.43	11.38	15.15	20.31	14.97	26.33	55.64	61.20	253.36
CASH PROFITS/(LOSSES)	16.62	100.78	83.72	86.31	92.98	101.33	99.50	114.72	148.28	178.51	1,022.75
CASH PROFITS/(LOSSES)CUMULATIVE	16.62	117.40	201.12	287.43	380.41	481.75	581.24	695.97	844.24	1,022.75	
LOAN REPAYMENTS		93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	750.00
LOAN REPAYMENTS (CUMULATIVE)		93.75	187.50	281.25	375.00	468.75	562.50	656.25	750.00	750.00	
GOP / REVENUE %	39.98	55.38	56.53	55.67	55.81	55.94	56.08	56.21	56.34	56.47	55.94
Dividend / Equity %			10.00	15.00	20.00	25.00	30.00	40.00	40.00	40.00	

LOAN REPAYMENTS			69.30	69.30	69.30	69.30	69.30	69.30	69.20		625.00
GOP as % to Total Revenue	39.98	55.38	56.53	55.67	55.81	55.94	56.08	56.21	56.34	56.47	55.94

August 23, 1989.

* INTEREST CALCULATION (@ 13% p.a. on loan of Bht 750 m, draw-down commencing Nov 1, 1989 repayable with three year moratorium at six monthly rests commencing from Jan 1, 1993 over next seven years.

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	TOTAL
BALANCE January beg				703.13	609.38	515.63	421.88	328.13	234.38	140.63	46.88		
BALANCE June end				703.13	609.38	515.63	421.88	328.13	234.38	140.63	46.88		
AVERAGE				703.13	609.38	515.63	421.88	328.13	234.38	140.63	46.88		
INTEREST @ 13% P.A.		11.54	33.98	45.70	39.61	33.52	27.42	21.33	15.23	9.14	3.05		240.52
BALANCE July beg			750.00	656.26	562.51	468.76	375.01	281.26	187.51	93.76	0.00		
BALANCE Dec end			750.00	656.26	562.51	468.76	375.01	281.26	187.51	93.76	0.00		
AVERAGE			750.00	656.26	562.51	468.76	375.01	281.26	187.51	93.76	0.00		
INTEREST @ 13% P.A.	4.02	19.95	45.69	42.66	36.56	30.47	24.38	18.28	12.19	6.09	0.00		240.29
	4.02	31.49	79.67	88.36	76.17	63.99	51.80	39.61	27.42	15.24	3.05		480.81
													69.49
													411.32
													115.18

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CU HOTEL - PROJECTED BALANCE SHEET (1989 TO 2000)

(In million baht)

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
ASSETS												
Current assets:												
Accounts receivable			13.32	49.26	54.16	59.60	65.56	72.11	79.33	87.26	95.98	105.58
Inventories			1.05	8.09	8.90	9.79	10.77	11.85	13.03	14.34	15.77	17.35
Cash & bank balances			14.96	11.14	28.46	27.41	32.69	45.70	68.29	102.37	132.62	282.60
			29.34	66.49	91.54	96.80	109.02	129.67	160.65	203.97	244.37	405.53
Fixed assets:												
Capital work-in-progress	222.53	687.95	107.00									
Gross fixed assets			974.00	1,081.00	1,096.98	1,114.56	1,133.90	1,155.17	1,176.56	1,204.30	1,232.61	1,263.75
Accumulated depreciation			30.56	98.95	169.74	243.17	319.50	399.02	482.05	568.94	660.08	755.89
	222.53	687.95	1,050.44	982.05	927.24	871.39	814.40	756.15	696.51	635.36	572.53	507.86
Pre-operating expenses												
Amortisation			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
				1.50	3.00	4.50	6.00	7.50	9.00	10.50	12.00	13.50
			15.00	13.50	12.00	10.50	9.00	7.50	6.00	4.50	3.00	1.50
TOTAL ASSETS	222.53	687.95	1,094.78	1,064.04	1,030.79	978.69	932.42	893.31	863.16	843.83	819.90	914.90
LIABILITIES & NET WORTH												
Liabilities:												
Bank borrowings	103.53	388.95	750.00	656.26	562.51	468.76	375.01	281.26	187.51	93.76	0.00	
Accounts payable			2.90	10.92	11.46	13.21	14.53	15.98	17.58	19.34	21.27	23.40
Accrued expenses			5.82	25.36	27.84	30.56	33.56	36.85	40.46	44.43	48.79	53.58
Income taxes payable				4.56	13.16	18.11	24.13	30.56	37.43	44.79	52.68	59.55
Dividends					35.00	52.50	70.00	87.50	105.00	140.00	140.00	140.00
	103.53	388.95	758.72	697.08	649.96	583.13	517.22	452.14	387.97	342.31	262.74	276.53
NET WORTH												
Share capital	119.00	299.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
Legal reserve					2.44	5.80	10.28	15.95	35.00	35.00	35.00	35.00
Retained earnings			(13.94)	16.95	28.38	39.76	54.91	75.23	90.19	116.53	172.16	253.36
	119.00	299.00	336.06	366.95	380.82	395.56	415.19	441.18	475.19	501.53	557.16	636.36
TOTAL LIABILITIES & NET WORTH	222.53	687.95	1,094.78	1,064.04	1,030.79	978.69	932.42	893.31	863.16	843.83	819.90	914.90

CU HOTEL - PROJECTED FUNDS FLOW STATEMENT (1989 TO 2000) (In million baht)

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
SOURCES OF FUNDS												
Profit after tax			(13.94)	30.89	48.87	67.24	89.63	113.48	139.02	166.33	195.64	221.20
Depreciation & amortisation			30.56	69.89	72.29	74.93	77.83	81.02	84.53	88.39	92.64	97.31
Equity capital	119.00	180.00	51.00									
Bank borrowings	103.53	285.42	361.05									
Increase in current liabilities												
Accounts payable			2.90	8.02	0.55	1.74	1.32	1.45	1.60	1.76	1.94	2.13
Accrued expenses			5.82	19.54	2.48	2.72	3.00	3.29	3.61	3.97	4.36	4.80
Income taxes				4.56	8.60	4.95	6.02	6.43	6.87	7.36	7.89	6.88
Dividends					35.00	17.50	17.50	17.50	17.50	35.00		
	222.53	465.42	437.39	132.90	167.79	169.08	195.31	223.17	253.13	302.81	302.46	332.31
APPLICATION OF FUNDS												
Fixed assets / Capital WIP	222.53	465.42	393.05		15.98	17.58	19.34	21.27	23.40	25.74	28.31	31.14
Pre-operating costs			15.00									
Repayment of bank borrowings				93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	93.75	0.00
Dividends					35.00	52.50	70.00	87.50	105.00	140.00	140.00	140.00
Increase in current assets												
Accounts receivable			13.32	35.93	4.93	5.42	5.96	6.56	7.21	7.93	8.73	9.60
Inventories			1.05	7.04	0.81	0.89	0.98	1.08	1.18	1.31	1.43	1.58
Cash & bank balances			14.96	(3.82)	17.32	(1.06)	5.28	13.01	22.59	34.08	30.24	149.98
	222.53	465.42	437.39	132.90	167.79	169.08	195.31	223.17	253.13	302.81	302.46	332.31
				11.14	28.46	27.41	32.69	45.70	68.29	102.37	132.62	282.60

OTHER OPERATING EXPS.									
Admin + Miscellaneous	4.01	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
Marketing	4.01	4.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
Property Oper. & Maint.	3.01	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	11.02	11.00	10.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
Energy costs	22.27	6.46	6.31	6.17	6.03	5.89	5.76	5.63	5.50
TOTAL DEPT. OVERHEAD	38.99	23.16	22.01	22.87	22.72	22.59	22.45	22.32	22.19
GROSS OPERATING PROFIT	39.98	55.38	56.53	55.67	55.81	55.94	56.08	56.21	56.34
OTHER DEDUCTIONS									
General insurance	2.32	0.63	0.57	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
Building tax	2.32	0.63	0.57	0.52	0.49	0.45	0.43	0.40	0.37
Interest		22.12	17.33	13.24	9.74	6.77	4.26	2.15	0.39
Depreciation & amortisation	56.72	17.49	16.45	15.50	14.64	13.85	13.14	12.49	11.90
Total:Other deductions	61.36	40.86	34.92	29.77	25.38	21.60	18.34	15.56	13.18
NET OPERATING PROFIT	(21.38)	14.51	21.61	25.90	30.43	34.35	37.74	40.66	43.16
Management fees	4.49	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
PROFIT BEFORE TAXES	(25.87)	10.01	17.11	21.40	25.93	29.85	33.24	36.16	38.66
CORPORATE INCOME TAX (@ 35%)		2.28	5.99	7.49	9.08	10.45	11.63	12.66	13.53
PROFIT AFTER TAXES	(25.87)	7.73	11.12	13.91	16.86	19.40	21.61	23.50	25.13
Appropriations:									
Legal reserve			0.56	0.70	0.84	0.97	2.96		
Dividends			7.96	10.86	13.16	14.96	16.32	19.78	17.98
RETAINED EARNINGS	(25.87)	7.73	2.60	2.35	2.85	3.47	2.33	3.72	7.15
CASH PROFITS/(LOSSES)	30.85	25.23	19.05	17.85	17.49	17.32	15.46	16.21	19.05
CASH PROFITS/(LOSSES)CUMULA	30.85	29.39	45.76	59.46	71.54	82.36	90.34	98.34	108.44
LOAN REPAYMENTS		23.47	21.33	19.39	17.63	16.03	14.57	13.25	12.04
LOAN REPAYMENTS (CUMULATIVE		23.47	42.67	58.18	70.52	80.14	87.42	92.72	96.33
GOP / REVENUE %	74.20	13.86	12.86	11.52	10.50	9.56	8.72	7.94	7.24
Dividend / Equity %			2.28	3.10	3.76	4.27	4.66	5.65	5.14
::									
LOAN REPAYMENTS									

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

UNIT : MILLION BART

PROGRAM STATEMENT

		JUL'91	JUL'92	JUL'93	JUL'94	JUL'95	JUL'96	JUL'97	JUL'98	JUL'99
OPTION	1	JUN'92	JUN'93	JUN'94	JUN'95	JUN'96	JUN'97	JUN'98	JUN'99	JUN'2000
REVENUES		253.51	419.23	460.61	506.13	556.21	611.29	671.87	738.52	811.83
LESS : COST OF SALES		(16.45)	(27.43)	(30.17)	(33.19)	(36.51)	(40.16)	(44.18)	(48.59)	(53.45)
DIRECT STAFF COST		(26.12)	(41.17)	(45.23)	(49.69)	(54.61)	(60.01)	(65.96)	(72.50)	(79.69)
DIRECT OTHER EXP.		(11.63)	(19.39)	(21.33)	(23.46)	(25.81)	(28.39)	(31.23)	(34.35)	(37.79)
GROSS OPERATING INCOME		199.31	331.24	363.88	399.78	439.28	482.72	530.51	583.08	640.90
LESS : INDIRECT STAFF COST		(14.44)	(23.86)	(26.24)	(28.83)	(31.68)	(34.82)	(38.27)	(42.07)	(46.24)
INDIRECT OTHER EXP.		(27.89)	(43.92)	(46.47)	(55.67)	(61.18)	(67.24)	(73.91)	(81.24)	(89.30)
ENERGY		(24.90)	(26.77)	(28.78)	(30.93)	(33.25)	(35.75)	(38.43)	(41.31)	(44.41)
GROSS OPERATING PROFIT		132.09	236.67	260.40	284.35	313.16	344.91	379.90	418.46	460.95
LESS : INSURANCE		(2.50)	(2.50)	(2.50)	(2.63)	(2.89)	(3.18)	(3.49)	(3.84)	(4.23)
BUILDING TAX		(2.50)	(2.50)	(2.50)	(2.54)	(2.61)	(2.69)	(2.77)	(2.86)	(2.94)
INTEREST		(44.18)	(82.27)	(70.08)	(57.89)	(45.70)	(33.52)	(21.33)	(9.14)	(1.52)
DEPRECIATION & AMORTISAT		(65.11)	(71.09)	(73.61)	(76.37)	(79.41)	(82.75)	(86.41)	(90.44)	(94.88)
NET OPERATING PROFIT		17.80	78.32	111.71	144.92	182.55	222.78	265.90	312.18	357.38
LESS : MANAGEMENT FEE	4.5%	(11.41)	(18.87)	(20.73)	(22.70)	(25.03)	(27.51)	(30.23)	(33.23)	(36.53)
PROFIT BEFORE INTEREST		6.39	59.45	90.98	122.15	157.52	195.28	235.66	278.94	320.85
LESS : INTEREST		(7.99)	(24.76)	(27.20)	(29.89)	(32.85)	(36.10)	(39.68)	(43.61)	(47.94)
PROFIT BEFORE INCOME TAX		(1.60)	34.69	63.78	92.26	124.67	159.18	195.98	235.33	272.90
LESS : INCOME TAX			(11.58)	(22.32)	(32.29)	(43.63)	(55.71)	(68.59)	(82.37)	(95.52)
NET P/(L)		(1.60)	23.11	41.46	59.97	81.04	103.46	127.39	152.96	177.39
CASH GENERATION BEFORE INTEREST		115.68	201.23	212.35	224.12	239.00	255.83	274.81	296.16	321.73
CASHFLOW										
CASH OUTFLOW										
LAND	(103.90)									
PREO-OPENING	(15.00)									
CONSTRUCTION & EQUI	(861.89)									
INTEREST	(115.18)									
(INC) & DEC IN W.C.	(67.25)	(44.90)	(11.08)	(12.19)	(13.41)	(14.75)	(16.23)	(17.85)	(19.63)	
TOTAL CASH OUTFL	(1,163.21)	(44.90)	(11.08)	(12.19)	(13.41)	(14.75)	(16.23)	(17.85)	(19.63)	
CASH INFLOW										
SALVAGE VALUE : LAND										103.90
RECOVERY OF W.C.										562.01
CASH GENERATION		115.68	201.23	212.35	224.12	239.00	255.83	274.81	296.16	321.73
TOTAL CASH INFLOW		115.68	201.23	212.35	224.12	239.00	255.83	274.81	296.16	987.64
NET CASH FLOW	(1,163.21)	70.78	190.15	200.16	210.71	224.25	239.60	256.96	276.53	967.64

IRR 14.6 %

PAYBACK 5 YEARS

5 MONTHS

TAX CALCULATION

YEAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9
NET P/(L) BEFORE TAX	-1.60256	34.69027	63.77949	92.25514	124.6710	159.1763	195.9845	235.3307	272.9036

LOSS CARRY FROM YEAR 5									
LOSS CARRY FROM YEAR 4									
LOSS CARRY FROM YEAR 3									
LOSS CARRY FROM YEAR 2									
LOSS CARRY FROM YEAR 1	-1.60256								

AVAILABLE FOR TAX YEAR 5					159.1763	195.9845	235.3307	272.9036	
AVAILABLE FOR TAX YEAR 4				124.6710	159.1763	195.9845	235.3307	272.9036	
AVAILABLE FOR TAX YEAR 3			92.25514	124.6710	159.1763	195.9845	235.3307	272.9036	
AVAILABLE FOR TAX YEAR 2		63.77949	92.25514	124.6710	159.1763	195.9845	235.3307	272.9036	
AVAILABLE FOR TAX YEAR 1	33.08771	63.77949	92.25514	124.6710	159.1763	195.9845	235.3307	272.9036	

INCOME AVAILABLE TO PAY TAX	33.08771	63.77949	92.25514	124.6710	159.1763	195.9845	235.3307	272.9036	
INCOME TAX 35%	11.58070	22.32282	32.28930	43.63487	55.71173	68.59460	82.36576	95.51626	

PAYBACK CALCULATION

BEGINING	1095.96	980.2795	779.0519	566.7059	342.5866	103.5909	-152.235	-427.044	-723.208	-1044.93
CASH GENERATION	115.680465	201.2275	212.3460	224.1193	238.9956	255.8262	274.8093	296.1635	321.7287	
ENDING	980.279534	779.0519	566.7059	342.5866	103.5909	-152.235	-427.044	-723.208	-1044.93	-1044.93

FIND YEAR	1	1	1	1	1					5
FIND MONTH						4.66				4.86

#####

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

REVENUES : SATRT UP 01-Jul-91

UNIT : MILLION BAHT

OPTION		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
ROOM SALES :		200	600	600	600	600	600	600	600	600	600
NO. OF ROOM OCCUPANCY		60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
ROOM RATE	10.0% GROWTH	1,600	1,760	1,936	2,130	2,343	2,577	2,834	3,118	3,430	3,773
ROOM SALES		34.94	269.81	296.79	326.47	359.11	395.03	434.53	477.98	525.76	578.36
FOOD & BEVERAG	30% OF ROOM SALES	10.48	80.94	89.04	97.94	107.73	118.51	130.36	143.39	157.73	173.51
TEL.&TELEX	1.5% OF ROOM SALES	0.52	4.05	4.45	4.90	5.39	5.93	6.52	7.17	7.89	8.68
LAUNDRY	0.75% OF ROOM SALES	0.26	2.02	2.23	2.45	2.69	2.96	3.26	3.58	3.94	4.34
FOREIGN EXCHAN	0.75% OF ROOM SALES	0.26	2.02	2.23	2.45	2.69	2.96	3.26	3.58	3.94	4.34
SERVICE CHARGE	10.00% OF ROOM SALES	4.57	35.28	38.81	42.69	46.95	51.65	56.81	62.50	68.75	75.62
SHOP RENTAL	450,000 BAHT/MONTH	2.70	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
TOTAL REVENUES		53.74	399.52	438.93	482.29	529.98	582.43	640.14	703.61	773.43	850.24

COST OF SALES :

		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
FOOD	32.00% 70.00%	2.35	18.13	19.94	21.94	24.13	26.55	29.20	32.12	35.33	38.87
BEVERAGE	30.00% 30.00%	0.94	7.28	8.01	8.81	9.70	10.67	11.73	12.91	14.20	15.62
LAUNDRY	35.00%	0.09	0.71	0.78	0.66	0.94	1.04	1.14	1.25	1.38	1.52
		3.38	26.12	28.74	31.61	34.77	38.25	42.07	46.28	50.91	56.00

STAFF COST :

		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
ROOM	28.14%	2.42	17.99	19.76	21.71	23.66	26.22	28.62	31.68	34.62	38.28
F&B	34.39%	2.96	21.98	24.15	26.54	29.16	32.05	35.22	38.72	42.86	46.76
TEL & TELEX	1.87%	0.16	1.20	1.31	1.44	1.59	1.74	1.92	2.11	2.31	2.54
DIRECT STAFF COST		5.54	41.17	45.23	49.69	54.61	60.01	65.96	72.50	79.69	87.61
ADMIN & MISC.	23.73%	2.04	15.17	16.67	18.31	20.12	22.11	24.30	26.71	29.37	32.28
MARKETING	3.75%	0.32	2.40	2.63	2.89	3.18	3.49	3.84	4.22	4.64	5.10
PROPERTY MAINT	8.12%	0.70	5.19	5.70	6.27	6.89	7.57	8.32	9.14	10.05	11.05
INDIRECT STAFF COST		3.06	22.76	25.00	27.47	30.19	33.16	36.46	40.06	44.05	48.43
TOTAL STAFF COST		8.60	63.92	70.23	77.17	84.80	93.19	102.42	112.58	123.75	136.04

DIR. OTHER OP. EXP. (REL. TO SALES PER DEPT.)

		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
ROOM	6.00%	2.10	16.19	17.81	19.59	21.55	23.70	26.07	28.68	31.55	34.70
F&B	2.60%	0.29	2.27	2.49	2.74	3.02	3.32	3.65	4.02	4.42	4.86
TEL/TELEX	0.30%	0.00	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03
TOTAL		2.39	18.47	20.31	22.35	24.58	27.04	29.74	32.72	35.99	39.59

INDIRECT OTHER OP. EXP. (RELATED TO REVENUE)		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
ADMIN & MISC	4.00%	2.15	15.98	17.56	19.29	21.20	23.30	25.61	28.14	30.94	34.01
MARKETING	4.00%	3.0%	2.15	15.98	13.17	14.47	15.90	17.47	19.20	21.11	23.20
PROPERTY MAINT	3.00%	4.0%	1.61	11.99	13.17	19.29	21.20	23.30	25.61	28.14	30.94
TOTAL		8.91	43.95	43.89	53.05	58.30	64.07	70.42	77.40	85.08	93.53
ENERGY COST		7.50% GROWTH	12.00	25.80	27.74	29.82	32.05	34.46	37.04	39.82	42.80
INSURANCE		2.5 MILLION BAHT	1.25	2.50	2.50	2.50	2.75	3.03	3.33	3.66	4.03
BUILDING TAX		10.00% GROWTH	1.25	2.50	2.50	2.50	2.58	2.65	2.73	2.81	2.90
BUILDING TAX		2.5 MILLION BAHT	1.25	2.50	2.50	2.50	2.58	2.65	2.73	2.81	2.90
BUILDING TAX		3.00% GROWTH	1.25	2.50	2.50	2.50	2.58	2.65	2.73	2.81	2.90
LONG TERM INTEREST :											
LOAN REATE		750 MILLION BAHT									
LOAN REATE		13.00%									
BEGIN JANUARY INTEREST			703.13	609.38	515.63	421.88	328.13	234.38	140.63	46.88	
BEGIN JULY INTEREST		750.00	656.25	562.50	468.75	375.00	281.25	187.50	93.75	3.05	
TOTAL			88.36	76.17	63.98	51.80	39.61	27.42	15.23	3.05	
DEPRECIATION & AMORTISATION											
INVESTMENT :		MILLION BAHT									
LAND		103.90									
PRE-OPENING		15.00									
CONSTRUCTION & EQUIP.		861.88									
INTEREST		115.18									
TOTAL		1,095.96									
INC. FIXED ASSE		4.0%	15.98	17.56	19.29	21.20	23.30	25.61	28.14	30.94	34.01
DEPRECIATION											
FIXED ASS		7.00%	30.17	68.39	68.39	68.39	68.39	68.39	68.39	68.39	68.39
INC. ASSE		15.00%		2.40	5.03	7.92	11.10	14.60	18.44	22.66	27.30
AMORTISATION		10.00%		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
TOTAL			30.17	69.89	72.29	74.92	77.62	81.00	84.49	88.33	92.56

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

WORKING CAPITAL

A/C RECEIVABLE 45 DAY
INVENTORIES 10.0%

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
A/C RECEIVABLE	13.29	98.78	106.53	119.25	131.04	144.01	158.28	173.97	191.23	210.22
INVENTORIES	1.05	8.09	8.90	9.79	10.77	11.85	13.04	14.34	15.77	17.35
	JUL'91	JUL'92	JUL'93	JUL'94	JUL'95	JUL'96	JUL'97	JUL'98	JUL'99	
	JUN'92	JUN'93	JUN'94	JUN'95	JUN'96	JUN'97	JUN'98	JUN'99	JUN'2000	
A/C RECEIVABLE	62.68	103.66	113.89	125.14	137.52	151.14	166.12	182.60	200.73	
INVENTORIES	4.57	8.50	9.35	10.28	11.31	12.44	13.69	15.06	16.56	
TOTAL WORKING CAPITAL	67.25	112.15	123.24	135.43	148.84	163.59	179.81	197.66	217.29	
(INC) DEC IN WORKING CAPITAL	67.25	44.90	11.08	12.19	13.41	14.75	16.23	17.85	19.63	

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เนื่องจากต้องการให้นักศึกษาเข้าใจสถานภาพการวิเคราะห์อย่างลึกซึ้ง ข้อสมมติ

เรื่องการลงทุนของโรงแรมแห่งหนึ่งที่จะเปิดใหม่ ลักษณะของการคาดการณ์จะเป็น 3 ระดับ คือ ๗ สถานการณ์ที่คาดหวัง สถานการณ์ขั้นต่ำ และสถานการณ์ขั้นสูง การคาดการณ์เป็นดังนี้

1. จะเปิดดำเนินการได้ในเดือนกรกฎาคม ดังนั้นในปีแรกจะมีผลกำไรดำเนินงาน 6 เดือน สถานการณ์ที่เป็นจริง การเปิดกิจการมักจะไม่สามารถจะดำเนินงานได้ ตั้งแต่เดือนมกราคม ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้ตั้งข้อสมมติฐานให้ใกล้เคียงความเป็นจริง
2. จำนวนห้องทั้งหมด 600 ห้อง ในปีแรก 200 ห้อง จะเปิดดำเนินการได้ ในปีที่ 2 จะเปิดดำเนินการได้ครบ 600 ห้อง
3. อัตราการเข้าพัก

ในสถานการณ์ที่คาดหวังจากตัวอย่างจะอยู่ใน Optional 1 สถานการณ์ขั้นต่ำ จะอยู่ใน Optional 2 และสถานการณ์ขั้นสูง จะอยู่ใน Optional 3

ในสถานการณ์ที่คาดหวัง คาดว่าในปีแรกที่ห้องพักจะมีการเข้าพักประมาณ ร้อยละ 60 ของจำนวนห้องทั้งหมด และสถานการณ์ขั้นต่ำ จะมีการเข้าพักร้อยละ 50 และขั้นสูงคาดว่า จะไม่เกินร้อยละ 60 ส่วนในปีที่ 2 คาดว่าอัตราการเข้าพักจะเป็นร้อยละ 70, 75 และ 80

ตามสถานการณ์ต่าง ๆ ที่นำมาเป็นตัวอย่างนี้เป็นของจริง ดังนั้นผู้วิจัยจึงสามารถ กำหนดข้อมูลได้ตรงกับสภาพเศรษฐกิจ ในขณะที่ทางานวิจัยนี้ ให้ผู้ศึกษาต่ออัตราการเข้าพักเฉลี่ย ในตารางที่ 14-18 ทั้งนี้แล้วแต่ที่ผู้ศึกษาต้องการสร้างโรงแรมในเขตจังหวัดใด

4. ราคาห้องพัก จะเป็น 1,600 บาท เนื่องจากโรงแรมที่กำหนดนี้เป็นโรงแรม เรียกว่า Business Hotel จากการศึกษาทราบว่า ในช่วงนี้ 2533 จะมีราคา 1,600-2,500 บาท ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลสามารถเปลี่ยนแปลงราคาตัวนี้ได้ ราคาที่ใช้เป็นราคาตลาดแล้ว โดยเฉลี่ยที่โรงแรมได้รับจริง

ราคาจะมีการคาดการณ์ว่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10% ทั้งนี้ผู้ใช้จะต้องทราบถึงการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจด้วย และศึกษาจากแนวโน้มของราคาในตาราง 14-18 ก็จะสามารถนำมาใช้ในข้อกำหนดนี้ได้

5. การกำหนดอัตราส่วนรายได้ กำหนดว่า
 - รายได้อาหารและเครื่องดื่ม จะเป็น 30% ของห้องพัก
 - รายได้ค่าอาหารต่อเครื่องดื่ม จะเป็น 70 : 30
 - รายได้ค่าโทรศัพท์จะเป็น 1.5% ของรายได้ทั้งหมด
 - รายได้ค่าซักรีดจะเป็น .75% ของรายได้ทั้งหมด
 - รายได้จากการบริหารเงินตรา .75% ของรายได้ทั้งหมด
 - ค่าบริการ จะเป็น 10% ของค่าห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม และค่าซักรีด
 โรงแรมจะมีร้านขายของบริการ ผู้เข้าพักจะมีรายได้ต่อเดือนประมาณ 450,000 บาท

6. เรื่องของต้นทุนขาย

อาหารจะมีต้นทุนอยู่ระหว่าง	32-27%
เครื่องดื่ม	29-30%
ค่าซักรีด	35%

7. ต้นทุนในการว่าจ้างพนักงาน ในสภามการปีที่คาดว่าจะ 16% ของรายได้ และสภามการปีอื่น ๆ 18.4% เนื่องจากราชการมีการปรับรายได้ในปี 33 ในค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างพนักงานยังแบ่งเป็นรายการดังนี้

ค่าใช้จ่ายว่าจ้างพนักงานในการให้บริการห้องฝึก	28.14%	ของต้นทุน
ค่าใช้จ่ายว่าจ้างพนักงานในการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม	34.39%	ของต้นทุน
ค่าใช้จ่ายว่าจ้างพนักงานในการให้บริการโทรศัพท์โทรสาร	1.83%	ของต้นทุน
ค่าใช้จ่ายว่าจ้างพนักงานในการบริหารและอื่น ๆ	23.73%	ของต้นทุน
ค่าใช้จ่ายว่าจ้างพนักงานในการตลาด	3.75%	ของต้นทุน
ค่าใช้จ่ายว่าจ้างพนักงานในการดูแลและรักษาสิ่งทรัพย์	8.12%	ของต้นทุน

8. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับห้องฝึก	6.0%	ของรายได้ค่าห้องฝึก
อาหารและเครื่องดื่ม	2.8%	ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
โทรศัพท์/โทรสาร	.3%	ของรายได้ค่าโทรศัพท์/โทรสาร

9. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารและอื่น ๆ	4%	ของรายได้
ค่าใช้จ่ายในการตลาด	4%	ของรายได้
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	3%	ของรายได้

10. ค่ากำลังไฟฟ้า 24 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 7.5 ของปีก่อน ๆ

11. ค่าประกันภัยประมาณ 2.5 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 10 ของปีก่อน ๆ

12. ค่าภาษีโรงเรือน 2.5 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 3 ของปีก่อน ๆ ค่าภาษีโรงเรือนขึ้นกับการประเมินของทางราชการ

13. ค่าเสื่อมราคา ให้ศึกษาจากตารางการคำนวณค่าเสื่อมราคาในหน้า ข้ออัตราเส้นตรง

14. การลงทุนในโรงแรมแห่งนี้

จะมีสัดส่วนดังนี้	ค่าที่ดิน	103.90	ล้านบาท
	ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงาน	15.00	"
	อาคารและอุปกรณ์อาคาร	615.00	"
	เครื่องตกแต่ง	248.14	"
	เครื่องใช้สำนักงาน	113.53	"

		1,095.57	"
		=====	

15. อัตราส่วนการลงทุน

เงินทุนจดทะเบียน	350	ล้านบาท
เงินกู้ระยะยาว	750	"

	1,100	"
	=====	

16. การนำเงินออกมาใช้จ่ายจะเป็นดังนี้

	ปี 1	ปี 2	ปี 3
เงินทุนการเรียกทุน	119.00	299.00	350
การกู้ยืม	103.53	388.95	750

17. สัญญากู้ยืมระยะปลอดหนี้ 2 ปี จ่ายคืนทุก ๆ 6 เดือน
18. อัตราดอกเบี้ย 13%
19. สิ้นค้าคงเหลือ 10% ของยอดขาย
20. ภาษีเงินได้ 35%

ถ้ากิจการได้รับการพิจารณาเป็นสมาชิกตลาดหลักทรัพย์ สามารถเปลี่ยนเป็น 30% ได้

ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ จะเป็นดังที่กล่าวมาแล้ว 20 ข้อ ดังนั้นผู้ศึกษาข้อมูลจำเป็นต้องทราบข้อมูลของตนเองก่อน จากนั้น จากตารางข้อกำหนดสมมติฐานโรงแรมที่จะสร้างโดย CU Hotel นำมาเปลี่ยนแปลงข้อมูล ตามข้อมูลของผู้ศึกษาแล้วกด F9 จะทำได้

1. CU HOTEL PROFIT PROJECTIONS

ซึ่งจะแสดงประมาณการรายได้ และผลกำไรของธุรกิจโรงแรมที่กำลังศึกษา

2. CU HOTEL PROJECTED BALANCE SHEET

ซึ่งจะแสดงงบดุล ซึ่งเป็นฐานะทางการเงินของกิจการที่ศึกษา

3. CU HOTEL PROJECTED FUNDS FLOW STATEMENT

จะแสดงแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของกิจการโรงแรมที่ศึกษา

4. CU HOTEL PROFIT PROJECTED RATIO

5. CU HOTEL PROJECTED BALANCE SHEET

ในข้อ 4 และ 5 จะทำให้ผู้ศึกษาเข้าใจถึงตัวเลขได้ชัดเจนกว่าข้อ 1 และ 2 เพราะแสดงงบการเงินในรูปแบบของอัตราส่วน

6. การทำอัตราผลตอบแทนของโครงการและงบกระแสเงินสดของกิจการ

ในตัวอย่างนี้ จากสภาพการณ์ที่คาดหวัง จะมีผลตอบแทน 14.6% และระยะเวลาการคืนทุนประมาณ 6 ปี

ซึ่งเป็นสภาพการณ์ที่ยังไม่สมควรลงทุน เนื่องจากอัตราผลตอบแทนต่ำ โดยปกติแล้วการตัดสินใจลงทุน จะทำ ๗ อัตราผลตอบแทนที่ 4 + Prim Ration ส่วนระยะเวลาการคืนทุนน่าสนใจ เพราะกิจการโรงแรมที่ผ่านมา กว่าจะคืนทุนได้ใช้เวลามากถึง 8 ปี

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประโยชน์และการใช้ตารางต่าง ๆ สรุปลงและเสนอแนะ

โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อช่วยในการวิเคราะห์การลงทุน และการดำเนินงานของธุรกิจ
โรงแรมนี้ จะมีเนื้อหาที่สำคัญดังนี้

บทที่ 1 จะช่วยให้ผู้ศึกษาธุรกิจโรงแรมเห็นความสำคัญและแนวโน้มของธุรกิจการ
การท่องเที่ยว โรงแรม ว่ามีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศ

บทที่ 2 จะกล่าวถึงประเภทของรายได้ ของโรงแรม โดยแสดงตารางว่าโรงแรมใน
ประเทศไทย มีอัตราส่วนของรายได้อะไรบ้าง โดยแสดง เป็นอัตราส่วนของโรงแรม ที่ตั้งอยู่ในจังหวัด
ที่มีการท่องเที่ยวสูง และแสดงการเปรียบเทียบกับภูมิภาคและทั่วโลก วิเคราะห์ประสงค์เพื่อให้เห็น
ลักษณะการหารายได้ของโรงแรมไทย มีตัวอย่างตารางอัตราค่าห้องพักของโรงแรมตากอากาศ
เนื่องจากโรงแรมแต่ละประเภทมีลักษณะของรายได้ที่แตกต่างกัน การตั้งราคาห้องพักของโรงแรม
เดียวกันก็ต่างกันขึ้นกับทำเลที่ตั้งของห้องพักด้วย

นอกจากนี้จะมีอัตราชนิดของแขกที่เข้าพัก โดยแสดงเป็นแต่ละจังหวัดที่มีการท่องเที่ยวสูง
เพราะประเภทของแขกเข้าพักจะเป็นตัวแสดงให้เห็นว่าการลงทุนที่เท่ากัน แต่ถ้าโรงแรมมีสัดส่วน
ผู้เข้าพักไม่เหมือนกันรายได้ย่อมส่งค่าไม่เท่ากัน

การวางแผนการเข้าพักก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่เป็นผลต่อรายได้ของโรงแรม ทำให้สินค้า
ของโรงแรมคือห้องพักถูกจำหน่ายหมด และจะทำให้เกิดผลกำไรสูงสุดตามมาด้วย ถ้าผู้ศึกษาได้มี
ความรู้เกี่ยวกับโรงแรมตามทีกล่าวมานี้จะเป็นพื้นฐานการวิเคราะห์ต่าง ๆ ต่อไป

บทที่ 3 จะแสดงให้เห็นถึงต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโรงแรม ในการดำเนินงานนั้น
นอกจากจะมีการวางแผนให้เกิดรายได้สูงสุดแล้ว การบริหารค่าใช้จ่ายให้ต่ำสุดแต่มีคุณภาพสูงสุด
จะเป็นผลให้เกิดกำไรสูงสุดได้

ผู้ศึกษาจะสามารถเข้าใจประเภทและลักษณะของต้นทุนและรายจ่าย ซึ่งแสดงให้เห็น
ถึงต้นทุนทางตรงห้องพัก ต้นทุนทางตรงห้องอาหาร และค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายประจำ
ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้จะทำให้ผู้ศึกษาได้แนวความคิดไปวิเคราะห์การดำเนินงาน การลงทุนต่อไป

โครงสร้างของต้นทุนและรายได้ของโรงแรม จะแสดงเป็นแต่ละกรณีศึกษา โรงแรมไทย
ในกรุงเทพ โรงแรมเครือข่ายต่างประเทศ โรงแรมในด้านจังหวัดซึ่งมีโครงสร้างต่างกันตาม
เศรษฐกิจและความพร้อมของผู้บริหาร

บทที่ 4 เป็นการวิเคราะห์ลักษณะการดำเนินงานของโรงแรม วิเคราะห์ถึงความสามารถ
ในการหาผลกำไร จุดคุ้มทุน ระดับปลอดภัยในการดำเนินงาน

ศึกษาแนวโน้มของราคาของธุรกิจโรงแรม ในแต่ละจังหวัดที่มีการท่องเที่ยวสูง

บทที่ 5 การกำหนดอัตราที่פקของโรงแรมในกลุ่มระดับการลงหนค่าง ๖
ในการกำหนดอัตราที่פקของโรงแรมนั้น มีความเกี่ยวเนื่องที่สำคัญ คือ ระดับการลงหน
อัตราคอกเบย ระยะเวลาการคืนเงินก็ รายได้ที่โรงแรมจะได้รับ
และที่สำคัญ คือ การมีค่าใช้จ่ายประจำ ทั้งนี้ชนกันผู้บริหารว่าสามารถจะบริหารให้ค่าใช้จ่าย
เหล่านี้ค่าสคได้อย่างไร

ในบทนี้จะมีตารางการหาเงินลงหนรวมโดยเฉลี่ย ๗ ระดับการลงหนค่าง ๖ ที่รวมคอกเบย
เพื่อใช้ในการคำนวณหาอัตราที่פקที่ควรจะเป็น

ตารางคำนวณหาอัตราคอกเบยอย่างง่าย ๖ จากนั้นจะนำมาคำนวณหา อัตราค่าที่פקที่ควรจะเป็น
เป็นเนื่องจากโรงแรมไม่ได้มีเฉพาะอัตราค่าที่פקเท่านั้น ยังมีค่าภาษี และค่าบริการ จึงมีตารางแสดง
การคำนวณ ราคาที่פק ๗ ระดับการลงหนค่าง ๖ ในระยะเวลาการกั้มค่าง เวลาสั้น

เนื่องจากอัตราที่פקของโรงแรม แต่ละท้องถิ่นไม่ เหมือนกันจึงแยกแสดงเป็นแต่ละจังหวัด
พร้อมการทองเที่ยวสูง

บทที่ 6 เป็นการศึกษาเพื่อคคสใจลงหนในการเข้าสู่คสากรรมโรงแรม โดยกำหนด
ข้อสมมติฐาน ๗ ระดับค่าง ๖ ตัวเลขในข้อสมมติฐานการลงหนสามารถเปลี่ยนแปลงได้ ตามลักษณะ
การศึกษาของผู้ลงหน

ผลการใช้โปรแกรมนี้จะทำให้ได้งบการเงิน งบกระแสเงินทง งบการเงินที่แสดงเป็น
อัตราส่วน งบแสดงผลคอบแทนจากการลงหน ซึ่งงบการเงินค่าง ๖ ที่กล่าวทั้งหมดจะเป็นตัวชี้ให้
เห็นว่าตามข้อสมมติฐานของการลงหนแต่ละโครงการนั้นควรจะคคสใจลงหนต่อไป หรือควรจะแก้ไข
ข้อสมมติฐานใดให้คั้ขขึ้น

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การใช้แผนโปรแกรม

เมื่อเปิดเครื่องผู้ใช้จะพบ Menu ที่จะกำหนดการเข้าสู่เรื่องราวต่าง ๆ ในแผน

MEMU CU HOTEL

1. เข้าสู่ชื่อโปรแกรมและสารบัญ
"โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อช่วยในการวิเคราะห์การลงทุนและการดำเนินงาน
ของธุรกิจโรงแรม"
2. การเข้าสู่ตารางเพื่อศึกษาลักษณะของรายได้
 - 2.1 ตารางที่ 1 อัตราส่วนร้อยละของรายได้หลักสำหรับโรงแรมไทย
 - 2.2 ตารางที่ 2 การเปรียบเทียบรายได้หลักของโรงแรมไทยกับภูมิภาคต่าง ๆ
 - 2.3 ตารางที่ 3 ตัวอย่างตารางอัตราค่าห้องพัก
 - 2.4 ตารางที่ 4 ประเภทผู้เข้าพัก
 - 2.5 ตารางที่ 5 การวางแผนการขายห้องพัก
3. การเข้าสู่ตารางเพื่อศึกษาลักษณะของต้นทุน
 - 3.1 ตารางที่ 6 แสดงอัตราส่วน งบกำไรขาดทุนของโรงแรมในเครือ
ต่างประเทศ ขนาด 400 ห้อง
 - 3.2 ตารางที่ 7 แสดงรายได้ ต้นทุน ค่าใช้จ่ายทางตรง กำไรของแผนก
 - 3.3 ตารางที่ 8 แสดงอัตราส่วน งบกำไรขาดทุนของโรงแรมในต่างจังหวัด
4. การเข้าสู่ตารางเพื่อศึกษาลักษณะการดำเนินงาน
 - 4.1 ตารางที่ 9 ศึกษาลักษณะการดำเนินงานของโรงแรมในกรุงเทพ
 - 4.2 ตารางที่ 10 ศึกษาลักษณะการดำเนินงานของโรงแรมในพื้ที่ยา
 - 4.3 ตารางที่ 11 ศึกษาลักษณะการดำเนินงานของโรงแรมในเชียงใหม่
 - 4.4 ตารางที่ 12 ศึกษาลักษณะการดำเนินงานของโรงแรมในสงขลา
 - 4.5 ตารางที่ 13 ศึกษาลักษณะการดำเนินงานของโรงแรมภูเก็ต
 - 4.6 ตารางที่ 14 ศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงแรมในกรุงเทพ
 - 4.7 ตารางที่ 15 ศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงแรมในพื้ที่ยา
 - 4.8 ตารางที่ 16 ศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงแรมในเชียงใหม่
 - 4.9 ตารางที่ 17 ศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงแรมในสงขลา
 - 4.10 ตารางที่ 18 ศึกษาแนวโน้มของราคาของโรงแรมในภูเก็ต

5. การเข้าสู่ตารางเพื่อศึกษาการกำหนดค่างานที่ฝึก
- 5.1 ตารางที่ 19.1 การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมในกรุงเทพ กรณี
ค่าง่อสร้างห้องละ 1.5 ล้านบาท
 - 5.2 ตารางที่ 19.2 การกำหนดค่างานที่ฝึกของโรงแรมในกรุงเทพ ๗ ระดับ
การลงทุน 1.5 ล้านบาท ระยะเวลาการกักขัง 5-9 ปี
 - 5.3 ตารางที่ 19.3 แสดงอัตราค่าที่ฝึกในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่าง ๆ
ในกรุงเทพ
 - 5.4 ตารางที่ 20.1 การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมในกรุงเทพ กรณี
ค่าง่อสร้างห้องละ 2.1 ล้านบาท
 - 5.5 ตารางที่ 20.2 การกำหนดค่างานที่ฝึกของโรงแรมในกรุงเทพ ๗ ระดับ
การลงทุน 2.1 ล้านบาท ระยะเวลาการกักขัง 5-9 ปี
 - 5.6 ตารางที่ 20.3 แสดงอัตราค่าที่ฝึกในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่าง ๆ
ในกรุงเทพ
 - 5.7 ตารางที่ 21.1 การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมในกรุงเทพ กรณี
ค่าง่อสร้างห้องละ 2.5 ล้านบาท
 - 5.8 ตารางที่ 21.2 การกำหนดค่างานที่ฝึกของโรงแรมในกรุงเทพ ๗ ระดับ
การลงทุน 2.5 ล้านบาท ระยะเวลาการกักขัง 5-9 ปี
 - 5.9 ตารางที่ 21.3 แสดงอัตราค่าที่ฝึกในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่าง ๆ
ในกรุงเทพ
 - 5.10 ตารางที่ 22.1 การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมในพืษยา กรณี
ค่าง่อสร้างห้องละ 1 ล้านบาท
 - 5.11 ตารางที่ 22.2 การกำหนดค่างานที่ฝึกของโรงแรมในพืษยา ๗ ระดับ
การลงทุน 1 ล้านบาท ระยะเวลาการกักขัง 5-9 ปี
 - 5.12 ตารางที่ 22.3 แสดงอัตราค่าที่ฝึกในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่าง ๆ
ในพืษยา
 - 5.13 ตารางที่ 23.1 การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมในพืษยา กรณี
ค่าง่อสร้างห้องละ 1.1 ล้านบาท
 - 5.14 ตารางที่ 23.2 การกำหนดค่างานที่ฝึกของโรงแรมในพืษยา ๗ ระดับ
การลงทุน 1.1 ล้านบาท ระยะเวลาการกักขัง 5-9 ปี
 - 5.15 ตารางที่ 23.3 แสดงอัตราค่าที่ฝึกในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่าง ๆ
ในพืษยา
 - 5.16 ตารางที่ 24.1 การวิเคราะห์การลงทุนของโรงแรมในพืษยา กรณี
ค่าง่อสร้างห้องละ 1.2 ล้านบาท
 - 5.17 ตารางที่ 24.2 การกำหนดค่างานที่ฝึกของโรงแรมในพืษยา ๗ ระดับ
การลงทุน 1.2 ล้านบาท ระยะเวลาการกักขัง 5-9 ปี
 - 5.18 ตารางที่ 24.3 แสดงอัตราค่าที่ฝึกในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่าง ๆ
ในพืษยา

- 5.37 ตารางที่ 31.1 การกำหนดค่าที่פקของโรงแรมในภูเก็ต ๗ ระดับ
ค่าก่อสร้างห้องละ 0.5 ล้านบาท
- 5.38 ตารางที่ 31.2 การกำหนดค่าที่פקของโรงแรมในภูเก็ต ๗ ระดับ
การลงทุน 0.5 ล้านบาท ระยะเวลาการกู้ยืม 5-9 ปี
- 5.39 ตารางที่ 31.3 แสดงอัตราค่าที่פקในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่าง ๆ
ในภูเก็ต
- 5.40 ตารางที่ 32.1 การกำหนดค่าที่פקของโรงแรมในภูเก็ต ๗ ระดับ
ค่าก่อสร้างห้องละ 0.8 ล้านบาท
- 5.41 ตารางที่ 32.2 การกำหนดค่าที่פקของโรงแรมในภูเก็ต ๗ ระดับ
การลงทุน 0.8 ล้านบาท ระยะเวลาการกู้ยืม 5-9 ปี
- 5.42 ตารางที่ 32.3 แสดงอัตราค่าที่פקในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่าง ๆ
ในภูเก็ต
- 5.43 ตารางที่ 33.1 การกำหนดค่าที่פקของโรงแรมในภูเก็ต ๗ ระดับ
ค่าก่อสร้างห้องละ 1.1 ล้านบาท
- 5.44 ตารางที่ 33.2 การกำหนดค่าที่פקของโรงแรมในภูเก็ต ๗ ระดับ
การลงทุน 1.1 ล้านบาท ระยะเวลาการกู้ยืม 5-9 ปี
- 5.43 ตารางที่ 33.3 แสดงอัตราค่าที่פקในราคาเต็มและในอัตราส่วนลดระดับต่าง ๆ
ในภูเก็ต
6. การเข้าสู่ตารางเพื่อศึกษาการลงทุนและผลตอบแทน
- 6.1 การศึกษาการลงทุนและผลตอบแทนการลงทุนในโรงแรม
- ตาราง - ข้อมูลพื้นฐานในการลงทุน
 - ตาราง - ต้นทุนของโครงการ และการคำนวณค่าเสื่อมราคา
 - ผลลัพธ์จากข้อมูลพื้นฐานต่าง ๆ
 - ตาราง CU HOTEL - PROFIT PROJECTION
 - ตาราง CU HOTEL - PROJECTED BALANCE SHEET
 - ตาราง CU HOTEL - PROJECTED FUND FLOW STATEMENT
 - ตาราง CU HOTEL - PROFIT PROJECTION RATIO
 - ตาราง CU HOTEL - PROJECTED BALANCE SHEET RATIO
 - ตาราง CU HOTEL - IRR
 - CASHFLOW
 - PAYBACK PERIOD

ประโยชน์และการใช้ตารางต่าง ๆ

ประโยชน์จากตารางที่ 1 และ 2

จาก 2 ตารางนี้ จะช่วยให้ผู้ศึกษาธุรกิจโรงแรมทราบถึงการบริหารงานของโรงแรมของตนเองว่ามีอัตราส่วนที่อยู่ในอุตสาหกรรมหรือไม่ การมีอัตราส่วนค่าที่พักสูงย่อมหมายถึงอัตราผลตอบแทนสูงไปด้วย จากผลการวิจัยพบว่าต้นทุนของการบริหารห้องพักจะอยู่ในช่วงร้อยละ 15-22 ของรายได้ และต้นทุนอาหารจะอยู่ในช่วงร้อยละ 27-35 ของรายได้

ในตารางที่ 1 นอกจากจะเปรียบเทียบกับอัตราส่วนเฉลี่ยแล้ว ยังมีอัตราส่วนของจังหวัดต่าง ๆ ให้ศึกษาด้วย ถ้าผู้ศึกษาธุรกิจโรงแรม มีสถานที่ตั้งอยู่ที่ใดให้นำไปเปรียบเทียบกับอัตราส่วนที่โรงแรมของผู้ศึกษาคงอยู่ จะให้ความหมายในการบริหารงานยิ่งขึ้น

ในตารางที่ 2 ผลการเปรียบเทียบทำให้ทราบว่าโรงแรมของผู้ศึกษาอยู่ระดับใดของภูมิภาคเอเชีย/แปซิฟิก และประเทศไทย

การใช้ตารางที่ 1 และ 2

จากตารางที่ 1 และ 2 ให้ผู้ศึกษาธุรกิจโรงแรม นำอัตราส่วนของรายได้นับที่กลางของอัตราส่วนโรงแรมที่ต้องการศึกษา โดยนำรายได้ค่าห้องพักหารด้วยรายได้ทั้งหมดกลางของค่าห้องพัก และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม หารด้วยรายได้ทั้งหมดกลางในช่องค่าอาหารและเครื่องดื่ม ส่วนรายได้อื่น ๆ ได้แก่ ค่าบริการ ค่าโทรศัพท์ ค่าเช่า ก็ทำเช่นเดียวกันกับรายได้ค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ส่วนตารางที่ 2 ใช้วิธี Copy จากตารางที่ 1 ลงมาโดยใช้คำสั่ง /C enter ไปที่ช่อง ในตารางที่ 2 ที่ต้องการ

ประโยชน์จากตารางที่ 3

จะช่วยให้ผู้ศึกษาทราบถึงวิธีการกำหนดอัตราค่าห้องพักของธุรกิจโรงแรมว่า แต่ละชั้นและชนิดของห้องพักมีราคาต่างกัน เมื่อรวมค่าบริการและค่าภาษีการแล้ว ราคาสุทธิจะเป็นเท่าใด และการให้บริการของโรงแรมนั้น จะมีอัตราส่วนกี่ ระดับต่าง ๆ กัน ตั้งแต่ร้อยละ 20-50 แล้วแต่ชนิดของผู้เข้าพัก จากการนำราคาของธุรกิจโรงแรมที่ศึกษามาเปรียบเทียบจะทำให้ทราบว่าธุรกิจโรงแรมของผู้ศึกษามีราคาโรงแรมอยู่ระดับใดของอุตสาหกรรม

การใช้ตารางที่ 3

ให้นักศึกษาธุรกิจโรงแรมนำราคาที่กำหนดไว้ในแผนผังรายการราคาใส่ในช่อง Full Rate จากนั้นจะทราบราคาสุทธิของราคาเต็ม และเครื่องจะคำนวณอัตราส่วนลดทุก ๆ อัตราให้

ประโยชน์จากตารางที่ 4-5

เนื่องจากการให้อัตราส่วนลดของแต่ละประเภทของผู้เข้าพักไม่เหมือนกัน ลูกค้าที่จองเข้ามาโดยตรงจะมีอัตราส่วนลด 20% สายการบิน และบริษัทนำเที่ยวมีอัตราส่วนลดสูงถึง 50% ส่วนบริษัท หน่วยงานที่ติดต่อกันเสมอ ประมาณ 30%

ดังนั้นการทราบว่าธุรกิจของตนเองมีประเภทของแขกแต่ละประเภทเป็นอัตราส่วนเท่าใด ทำให้สามารถประมาณรายได้ของตนเองได้ว่า ดีหรือไม่ดีเท่าอุตสาหกรรม ทำให้มีการจัดการ และปรับปรุงด้านการโฆษณา การเจาะจงหาลูกค้าโดยตรงเพื่อเพิ่มรายได้ของตนเอง

การใช้ตารางที่ 4-5

ให้นำจำนวนของชนิดของผู้เข้าพักหารด้วยจำนวนของผู้เข้าพักทั้งหมด ลงในช่องแต่ละประเภทของผู้เข้าพัก ก็จะทำให้ได้อัตราส่วนของแต่ละประเภทผู้เข้าพัก

ประโยชน์จากตารางที่ 6-8

เป็นการแสดงลักษณะของต้นทุนและค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงแรม โดยแยกเป็นแต่ละประเภทของโรงแรม เช่น โรงแรมคนไทยในกรุงเทพ โรงแรมที่มีเครือข่ายต่างประเทศในกรุงเทพ และโรงแรมคนไทยในต่างจังหวัดซึ่งจะสะท้อนให้เห็นถึงลักษณะของต้นทุนของโรงแรมต่าง ๆ ที่กล่าวข้างต้น เพื่อให้นักศึกษาธุรกิจโรงแรม ได้นำเอาลักษณะต้นทุนโรงแรมของตนเองมาเปรียบเทียบ เพื่อให้มีการบริหารและจัดการต้นทุนของตนเองให้อยู่ในระดับของอุตสาหกรรม ซึ่งจะเป็นผลดีให้เกิดกำไรสูงสุด

และเพื่อให้ผู้ศึกษาได้ทราบว่าต้นทุนต่าง ๆ ที่กล่าวมานั้น มีอะไรบ้าง และจะทำให้สามารถนำไปใช้ในการวิเคราะห์ต่าง ๆ ในบทต่อไป

ประโยชน์จากตารางที่ 9-13

ในการทำธุรกิจนั้น ผู้ประกอบการก็ย่อมหวังผลกำไร ซึ่งจะเป็นผลให้ธุรกิจสามารถคืนทุนได้ในเวลาสมควร และมีเงินหน้ามือขยับกิจการต่อไป ดังนั้นการที่ได้มีโอกาสทราบตัวเอง มีอัตราการเข้าฝึกโดยเฉลี่ยที่ทำให้ต้นทุนในแต่ละวันเป็นอย่างไร ช่วยให้ทราบถึงวิธีการหารายได้ที่ทำให้คุ้มกับค่าใช้จ่ายว่าอยู่ระดับใด และมีระดับปลอดภัยทางไกลมากน้อยอย่างไร ในตัวอย่างโรงแรม ก3 เป็นโรงแรมเก่ามีอัตราค่าโรก่อนหัก Fixed Charges สูง ทำให้จุดคุ้มทุนต่อวันต่ำ เป็นผลให้มีระดับปลอดภัยสูงกว่าโรงแรมอื่น ๆ และในความเป็นจริงโรงแรมนี้สามารถขยายกิจการไปทั่วประเทศ ผู้ศึกษาธุรกิจโรงแรมก็จำเป็นต้องบริหารงานให้ข้อมูลที่แม่นมาวิเคราะห์ใกล้เคียงกับโรงแรมที่มีอัตราระดับปลอดภัยสูงจึงจะเป็นผลดี จากผลวิจัยทำให้มีข้อมูลเป็นแต่ละจังหวัดการท่องเที่ยว ดังนั้นผู้ศึกษาเลือกเปรียบเทียบได้ตามจังหวัดที่โรงแรมของผู้ศึกษาตั้งอยู่

การใช้ตารางที่ 9-13

ให้ผู้ศึกษาธุรกิจโรงแรมนำข้อมูลของตนเองบันทึกลงในช่องต่อไปนี้

1. เงินลงทุนทั้งหมด
2. อัตราค่าโรก่อนหัก Fixed Charges
3. อัตราส่วนรายได้ค่าห้องพักต่อรายได้ทั้งหมด
4. อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย
5. จำนวนห้องพักทั้งหมดของโรงแรม
6. อัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงของโรงแรม

จากนั้นจะได้ผลการคำนวณ ระดับปลอดภัยของโรงแรมที่ศึกษา

ประโยชน์จากตารางที่ 14-18

ตารางนี้จะช่วยวิเคราะห์ ถึงแนวโน้มของราคาของธุรกิจโรงแรมที่กำลังศึกษา ถ้าราคาอยู่ไม่สูงกว่าอัตราเฉลี่ย และมีระดับปลอดภัยสูงย่อมหมายความว่าธุรกิจนี้มีโอกาสในตลาดสูง และถ้าหากมีอัตราการใช้ห้องพักในปีที่กำลังพิจารณาต่ำกว่าอุตสาหกรรม จะเป็นแนวทางให้มีการประชาสัมพันธ์ให้มากขึ้น และโอกาสสำเร็จสูง เพราะราคาเป็นกลยุทธ์การขายที่สำคัญ

ผู้วิจัยได้ให้ตารางศึกษาแยกเป็นแต่ละจังหวัดการท่องเที่ยว เช่นเดียวกับการวิเคราะห์เรื่องอื่น ๆ เพื่อให้ธุรกิจที่ต้องการศึกษามีข้อมูลวิเคราะห์ที่ใกล้ชิดมากที่สุด

นอกจากนี้การที่นักศึกษาได้เห็นภาพทั่วประเทศที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว จะช่วยให้ข้อมูลที่ใช้ตัดสินใจในการจะไปลงทุนที่จังหวัดต่าง ๆ เพราะการมีเครือข่ายในแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ จะช่วยให้เกิดสภาพคล่องตัวทางการขายได้

การใช้ตารางที่ 14-18

โรงแรมที่ต้องการศึกษานำข้อมูลมาบันทึกต่อท้ายเพื่อเปรียบเทียบ

1. ค่าห้องพักทั้งปี
2. จำนวนห้องพัก
3. รายได้ค่าห้องพักต่อห้องที่หารรายได้ได้
4. ราคาเฉลี่ยของราคาประกาศ
5. ราคาเฉลี่ยของค่าห้องพักที่ได้รับจริง
6. อัตราลดโดยเฉลี่ย
7. อัตราการใช้ห้องพัก ค่า และโดยเฉลี่ย
8. ราคาโดยเฉลี่ยของปีศึกษา

จากนั้นจะสามารถหาแนวโน้มของราคาของโรงแรมที่ศึกษาได้

ประโยชน์จากตารางที่ 19-33

ตารางนี้จะช่วยให้นักศึกษา สามารถคำนวณหาอัตราค่าห้องนักศึกษา ในราคาเต็มและ ในอัตราส่วนลดระดับต่าง ๆ เพื่อช่วยในการตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าห้องนัก

การใช้ตารางที่ 19-33

ให้นักศึกษากรอกจากรายละเอียดข้อมูลของตนเองบันทึกลงในช่องต่อไปนี้

1. ขนาดของโรงเรียน
2. เงินลงทุนโดยเฉลี่ยต่อห้อง
3. อัตราการเข้าพัก
4. จำนวนเงินลงทุนทั้งหมด
5. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และค่าเสียโอกาสของเงินทุน
6. ระยะเวลาคืนทุน
7. อัตราค่าไรก่อน Fixed charges

เมื่อบันทึกข้อมูลเรียบร้อยแล้ว ให้กด F9 เครื่องจะคำนวณตัวเลขใหม่ ถ้านักศึกษาต้องการที่จะคำนวณดอกเบี้ยจ่ายในระยะเวลาคืนทุนที่เกิน 4 ปี ระยะเวลาปลอดหนี้ ให้บันทึกตัวเลขในตาราง การวิเคราะห์การลงทุน ที่บรรทัดระยะเวลาคืนทุน จากนั้นให้สังเกตตัวเลขของดอกเบี้ยจ่ายจะ เปลี่ยนไปตามระยะเวลาคืนทุนที่บันทึกไว้

เมื่อดอกเบี้ยจ่ายของระยะเวลาคืนทุนเปลี่ยนไป ให้นักศึกษาแก้ไขตัวเลขของดอกเบี้ยจ่าย ในตารางอัตราดอกเบี้ย ๗ ระดับการลงทุนล้านบาทต่าง ๆ ซึ่งช่องดอกเบี้ยจ่ายนั้นจะไปคำนวณ การกำหนดอัตราค่าที่พักของโรงเรียนต่าง ๆ

ประโยชน์สำหรับบทที่ 6

การใช้โปรแกรมการศึกษาการลงทุนในกิจการ นักศึกษาต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในบทที่ 6 ตัวเลขทุกตัวสามารถเปลี่ยนแปลงได้ ความสับสนการตั้งของผู้วิเคราะห์ข้อมูล จากนั้นกด F9 เพื่อให้ ข้อมูลได้จากการคำนวณใหม่

จากนั้นนักศึกษาจะต้องนำมาตีความหมายของงบการเงินเอง หรือจะปรึกษานักมีความรู้ทางด้านนี้ จะทำให้ค้นพบการวิเคราะห์โครงการดังกล่าวจะต้องเสียค่าใช้จ่ายทำงานทั้งหมดโครงการนี้ เช่นนี้จะต้อง เสียค่าใช้จ่ายถึง 500,000 บาท ถ้าเพียงแต่ตีความหมายก็อาจจะลดลงเหลือเพียง 100,000 บาท

วิธีใช้ MENU

1. LOAD PROGRAM "THAI LOTUS"

2. RETRIEVE FILE "AUTO123"

- เมื่อเข้าไปใน FILE "AUTO123" PROGRAM จะขึ้น MAIN MENU มาที่คำสั่งใน MAIN MENU จะมีดังที่สรุปในหน้า A-1

- คำสั่งใน MENU ต่าง ๆ จะมีลักษณะคล้ายกับ LOTUS

- เมื่ออยู่ใน MENU ถ้าต้องการจะออกให้กดปุ่ม

- เมื่ออยู่นอก MENU แล้ว

* ถ้าจะใช้คำสั่งใน LOTUS ให้กดปุ่ม

* ถ้าต้องการจะเข้าไปใน MENU ให้กดปุ่ม และ พร้อมกัน

สรุปคำสั่งใน MAINMENU

- ดั้งหน้า A-1

- READ จะเป็นการเข้าไปอ่านข้อความในบทต่าง ๆ

- TABLE จะเป็นการไปสู่อารายณ์ต่าง ๆ

- FEAS-STUDY จะเป็นการเข้าไปใน PROGRAM การหาผลตอบแทนการลงทุน

- ACKNOWLEDGE เข้าไปอ่านกติการะเบียบประกาศ

- INDEX เข้าไปดูสารบัญ

สรุปคำสั่งใน CHAPTER 1

- เมื่อเข้าสู่ MAINMENU แล้วเลือก READ แล้วเลือก CHAPTER 1 PROGRAM จะเข้าไปสู่บทที่ 1 ซึ่งจะมีคำสั่งดัง A-1

- READ อ่านข้อความ

- OTHER-CHAPTER เข้าไปสู่อื่น ๆ

- MAINMENU กลับไปสู่ MAINMENU

สรุปคำสั่งใน CHAPTER 2, REVENUE

- เมื่อเข้าสู่ MAINMENU แล้วเลือก READ แล้วเลือก CHAPTER 2 หรือเลือก TABLE แล้วเลือก REVENUE PROGRAM จะเข้าไปสู่บทที่ 2 ซึ่งจะมีคำสั่งดัง A-1

- READ อ่านข้อความ

- TABLE เข้าไปสู่อารายณ์ต่าง ๆ โดยสามารถทดลองใส่ค่าของโรงแรมที่ต้องการศึกษาได้

- OTHER-CHAPTER เข้าไปสู่อื่น ๆ

- MAINMENU กลับไปสู่ MAINMENU

สรุปคำสั่งใน [CHAPTER 3, COST] และ [CHAPTER 4, OPERATE]

- มีลักษณะคล้าย ๆ กับ CHAPTER 2

สรุปคำสั่งใน CHAPTER 5, ROOMRATE

- เมื่อเข้าสู่ MAINMENU แล้วเลือก READ แล้วเลือก CHAPTER 5 หรือเลือก TABLE แล้วเลือก ROOMRATE PROGRAM จะเข้าสู่บทที่ 5 ซึ่งจะมีคำสั่งดัง A-3, A-4
- READ, OTHER-CHAPTER, MAINMENU เหมือนคำสั่งในบทอื่น ๆ
- TABLE จะให้เลือกจังหวัดก่อน จากนั้นให้เลือก ASSUMPTION และระดับการลงทุนต่าง ๆ กัน จากนั้นจะเข้าสู่ตารางต่าง ๆ

สรุปคำสั่งใน CHAPTER 6, FEAS-STUDY

- เมื่อเข้าสู่ MAINMENU แล้วเลือก READ แล้วเลือก CHAPTER 6 หรือเลือก FEAS-STUDY PROGRAM จะเข้าสู่บทที่ 6 ซึ่งจะมีคำสั่งดัง A-5
- READ, OTHER-CHAPTER, MAINMENU เหมือนคำสั่งในบทอื่น ๆ
- ANALYZE ภายใต้ ANALYZE จะมี
 - * ASSUMPTION ให้ใส่ ASSUMPTION ตามที่ต้องการศึกษา
 - * INVEST ให้ใส่ประมาณการลงทุน
 - * RUN-PROGRAM ให้กำหนดว่าจะเลือก RUN-PROGRAM ตาม OPTION ไทย 1, 2 หรือ 3
 - * RESULT เป็นผลลัพธ์จากการ RUN-PROGRAM ซึ่งจะมี
 - o PROFIT > PROFIT
 - o BALANCE-SHEET > BALANCE-SHEET
 - o FUND-FLOW > FUND-FLOW
 - o RATIO-1 > PROFIT RATION
 - o RATIO-2 > BALANCE SHEET RATIO
 - o IRR > IRR, PAY-BACK

สรุปคำสั่ง CHAPTER 7

- จาก MAINMENU เมื่อเลือก READ แล้วเลือก CHAPTER 7 จะเข้าสู่บทที่ 7 ซึ่งมีคำสั่งดัง A-5 คำสั่งจะคล้ายกับบทก่อน ๆ

MAIN MENU

=====

READ	TABLE	FEAS-STUDY	ACKNOWLEDGE	INDEX	QUIT
-- CHAPTER1	-- REVENUE			-- PAGEDOWN	
-- CHAPTER2	-- COST			-- UPPAGE	
-- CHAPTER3	-- OPERATE			-- QUIT	
-- CHAPTER4	-- ROOMRATE				
-- CHAPTER5	-- QUIT				
-- CHAPTER6					
-- CHAPTER7					
-- QUIT					

CHAPTER1

=====

READ	OTHER-CHAPTER	MAINMENU
-- PAGEDOWN	-- CHAPTER2	
-- UPPAGE	-- CHAPTER3	
-- FORWARD	-- CHAPTER4	
-- BACKWARD	-- CHAPTER5	
-- HOME	-- CHAPTER6	
-- QUIT	-- CHAPTER7	
	-- QUIT	

CHAPTER2, REVENUE

=====

READ	TABLE	OTHER-CHAPTER	MAINMENU
-- PAGEDOWN	-- TABLE1	-- STUDY	-- CHAPTER1
-- UPPAGE		-- QUIT	-- CHAPTER3
-- FORWARD			-- CHAPTER4
-- BACKWARD	-- TABLE2	-- STUDY	-- CHAPTER5
-- HOME		-- QUIT	-- CHAPTER6
-- QUIT			-- CHAPTER7
	-- TABLE3	-- STUDY	-- QUIT
		-- QUIT	
	-- TABLE4	-- STUDY	
		-- QUIT	
	-- TABLE5	-- STUDY	
	-- QUIT	-- QUIT	

CHAPTER3, COST

=====

READ	TABLE	OTHER-CHAPTER	MAINMENU
-- PAGEDOWN	-- TABLE6	-- PAGEDOWN	-- CHAPTER1
-- UPPAGE		-- UPPAGE	-- CHAPTER2
-- FORWARD		-- QUIT	-- CHAPTER4
-- BACKWARD			-- CHAPTER5
-- HOME	-- TABLE7	-- PAGEDOWN	-- CHAPTER6
-- QUIT		-- UPPAGE	-- CHAPTER7
		-- QUIT	-- QUIT
	-- TABLE8	-- PAGEDOWN	
	-- QUIT	-- UPPAGE	
		-- QUIT	

CHAPTER4, OPERATE

=====

READ	TABLE		
--- PAGEDOWN	--- TABLE9 ---	---	STUDY
--- UPPAGE		---	QUIT
--- FORWARD			
--- BACKWARD	--- TABLE10 ---	---	STUDY
--- HOME		---	QUIT
--- QUIT			
	--- TABLE11 ---	---	STUDY
		---	QUIT
	--- TABLE12 ---	---	STUDY
		---	QUIT
	--- TABLE13 ---	---	STUDY
		---	QUIT
--- MORE	--- TABLE14 ---	---	STUDY
--- QUIT		---	QUIT
	--- TABLE15 ---	---	STUDY
		---	QUIT
	--- TABLE16 ---	---	STUDY
		---	QUIT
	--- TABLE17 ---	---	STUDY
		---	QUIT
	--- TABLE18 ---	---	STUDY
	--- QUIT	---	QUIT

OTHER-CHAPTER MAINMENU

- CHAPTER1
- CHAPTER2
- CHAPTER3
- CHAPTER5
- CHAPTER6
- CHAPTER7
- QUIT

-- SONGKHLA --		-- ASSUMPTION	
	-- INVEST-1 --	-- TABLE 28.1	
		-- TABLE 28.2	
		-- TABLE 28.3	
		-- QUIT	
	-- INVEST-2 --	-- TABLE 29.1	
		-- TABLE 29.2	
		-- TABLE 29.3	
		-- QUIT	
	-- INVEST-3 --	-- TABLE 30.1	
		-- TABLE 30.2	
		-- TABLE 30.3	
		-- QUIT	
-- PHUKET --		-- ASSUMPTION	
	-- INVEST-1 --	-- TABLE 31.1	
		-- TABLE 31.2	
		-- TABLE 31.3	
		-- QUIT	
	-- INVEST-2 --	-- TABLE 32.1	
		-- TABLE 32.2	
		-- TABLE 32.3	
		-- QUIT	
	-- INVEST-3 --	-- TABLE 33.1	
		-- TABLE 33.2	
		-- TABLE 33.3	
		-- QUIT	
-- QUIT --			

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
กระทรวงพาณิชย์

CHAPTER6, FEAS-STUDY

READ	ANALYZE	OTHER-CHAPTER MAINMENU
-- PAGEDOWN	-- ASSUMPTION	-- CHAPTER1
-- UPPAGE	-- INVEST	-- CHAPTER2
-- FORWARD	-- RUN-PROGRAM	-- CHAPTER3
-- BACKWARD	-- RESULT	-- CHAPTER4
-- HOME	-- PROFIT	-- CHAPTER5
-- QUIT	-- BALANCE-SHEET	-- CHAPTER7
	-- FUND-FLOW	-- QUIT
	-- RATIO-1	
	-- RATIO-2	
	-- QUIT	
	-- QUIT	

CHAPTER7

READ	OTHER-CHAPTER	MAINMENU
-- PAGEDOWN	-- CHAPTER1	
-- UPPAGE	-- CHAPTER2	
-- FORWARD	-- CHAPTER3	
-- BACKWARD	-- CHAPTER4	
-- HOME	-- CHAPTER5	
-- QUIT	-- CHAPTER6	
	-- QUIT	



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย