

ผลตอบแทนจากการลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเลในประเทศไทย



นางสาวอิงอร ตันพันธ์


006621

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบัญชีมหาบัณฑิต  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ภาควิชาการธนาคารและการเงิน

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. ๒๕๖๓

Return On Investment Of Seaside Resort Hotels  
In Thailand



Miss Ingorn Tanphan

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Accountancy

Department of Banking and Finance

Graduate School

Chulalongkorn University

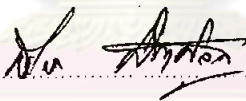
1980

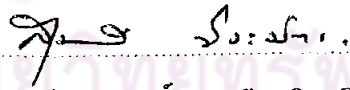
หัวข้อวิทยานิพนธ์ ผดออบแทนจากการลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเลในประเทศไทย  
โดย นางสาวอิงอร ตันพันธ์  
ภาควิชา การธนาคารและการเงิน  
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชลิตา ลอยกุลนันท์

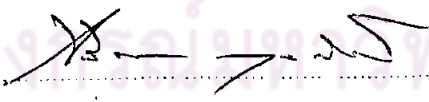
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

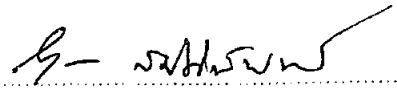
  
คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร. สุประสิทธิ์ บุนนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
ประธานกรรมการ  
(ศาสตราจารย์ สังวร ปัญญาติลล)

  
กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุมาลี จิระมิตร)

  
กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชลิตา ลอยกุลนันท์)

  
กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นฤมล สมิตินันท์)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์      ผลตอบแทนจากการลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเลในประเทศไทย  
ชื่อ      นางสาวอิงอร ตันพันธ์  
อาจารย์ที่ปรึกษา      ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชลิตา ลอยกุลนันท์  
ภาควิชา      การธนาคารและการเงิน  
ปีการศึกษา      ๒๕๖๓



บทคัดย่อ

การลงทุนประกอบการในกิจการโรงแรมชายทะเล เป็นการลงทุนที่มีความสำคัญ ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ เศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศและท้องถิ่นที่กิจการนั้นตั้งอยู่ และ จากการยืนยันจากสถาบันวิจัยที่มีชื่อเสียงแห่งหนึ่ง ว่าถ้าประเทศไทยมีการส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างจริงจังก็จะเป็นผลอย่างมากที่จะทำให้เกิดการเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวขึ้น ซึ่งจะ เป็นช่องทางที่สำคัญในการก่อให้เกิดการลงทุนสร้างที่พัก ในขณะที่ชายทะเลของประเทศไทย มีภูมิประเทศที่งดงาม เป็นที่ดึงดูดใจนักท่องเที่ยวทั้งภายในและภายนอกประเทศในการที่จะ เดินทางไปพักผ่อน ฉะนั้นโอกาสที่จะลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเลจึง เป็นสิ่งที่น่าสนใจ และความเป็นไปได้ก็มีมาก แต่ก็มีข้อดกเถียงกันว่าผู้ที่ประกอบกิจการโรงแรมชายทะเลจะ ต้องลงทุนด้วยเงินจำนวนมาก และจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางไปพักมีไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับฤดูกาลการท่องเที่ยวและภาวะการท่องเที่ยวทั่ว ๆ ไป การลงทุนในกิจการประเภทนี้ จะได้รับผลตอบแทนเพียงใด ปัญหาดังกล่าวยังมิได้มีผู้ใดศึกษาไว้ ดังนั้นวิทยานิพนธ์นี้จึงมี วัตถุประสงค์หลักที่จะมุ่งศึกษาถึงผลตอบแทนจากการลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเลใน ประเทศไทย และศึกษาถึงภาวะการท่องเที่ยวของจังหวัดชายทะเลที่สำคัญ ตลอดจนการ ประเมินการจำนวนนักท่องเที่ยวในอนาคตและจำนวนห้องพักที่จะสนองความต้องการเพื่อ ดูถึงโอกาสการลงทุนเพิ่มเติม และปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ในการลงทุนเพื่อให้ผู้สนใจ และ ผู้ที่กำลังตัดสินใจจะลงทุนจะได้ทราบถึงข้อมูลต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจ อย่างถูกต้องยิ่งขึ้น และข้อมูลนี้จะสามารถนำมาใช้ในการพิจารณาแนวโน้มสำหรับการลงทุน

ในอนาคต และประโยชน์ในการปรับปรุงกิจการที่กำลังดำเนินงานในปัจจุบัน การศึกษาจะเลือกเฉพาะโรงแรมชายทะเลชั้นหนึ่งที่กำลังดำเนินการโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งในปัจจุบันมี ๑๒ โรงแรม จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการเมื่อสิ้นปี ๒๕๒๑ มีประมาณ ๒,๖๘๖ ห้อง จังหวัดที่มีการลงทุนมากที่สุด คือ จังหวัดชลบุรี บริเวณพัทยา ข้อมูลต่าง ๆ ที่ใช้ในการเขียนวิทยานิพนธ์นี้ส่วนมากเป็นข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากรายงาน เอกสาร วารสาร ตำรา และงานวิจัยต่าง ๆ นอกจากนี้ยังประกอบด้วยข้อมูลจากการออกแบบสอบถาม การสังเกตการณ์ และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ตลอดจนนักวิชาการผู้เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม ในส่วนของการวิเคราะห์ทางการเงิน ใช้ข้อมูลจากงบการเงิน ซึ่งได้จากกระทรวงพาณิชย์ และสำนักงานพาณิชย์จังหวัดชลบุรี จังหวัดภูเก็ต จนถึงสิ้นปี ๒๕๒๑

ผลจากการวิจัย ปรากฏว่าการดำเนินงานของกิจการโรงแรมชายทะเลส่วนมากยังประสบกับภาวะการขาดทุน ทั้งนี้เนื่องจากอัตราการเข้าพักต่ำ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานค่อนข้างสูง ในปี ๒๕๒๑ ภาวะการท่องเที่ยวเริ่มดีขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นมาก การดำเนินงานของโรงแรมชายทะเล เริ่มมีผลกำไร ผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่ระหว่าง ๑.๓๔% - ๔.๘๖% โรงแรมที่ดำเนินงานได้รับผลตอบแทนสูงสุด คือ โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง, ๑๗๒ ห้อง และ ๑๙๔ ห้อง ก็ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูงเช่นกัน สำหรับระยะเวลาคืนทุนนั้นจากการศึกษาที่กระทำมาโดยอาศัยมูลฐานอันจำกัดนี้ พอสรุปอย่างกว้าง ๆ ได้ว่าการดำเนินงานของกิจการโรงแรมชายทะเลชั้นหนึ่ง จะมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ ๘-๙ ปี ปัญหาและอุปสรรคในการลงทุน คือการมีจำนวนห้องพักมากกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางไปพัก โดยเฉพาะช่วงนอกฤดูการท่องเที่ยวเป็นผลให้อัตราการเข้าพักต่ำ และมีปัญหาเกี่ยวกับกำลังคนที่จะปฏิบัติงานในโรงแรมที่มีจำนวนไม่เพียงพอ ขาดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

สำหรับการลงทุนในอนาคตจากการศึกษาข้อมูลต่าง ๆ ที่รวบรวมได้ทำให้ทราบว่าผู้ที่สนใจจะลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเลยังสามารถลงทุนได้อีกในบริเวณพัทยา

และจังหวัดภูเก็ต โรงแรมที่ควรลงทุนคือโรงแรมชั้นหนึ่งขนาดไม่เกิน ๒๐๐ ห้อง เพราะ-  
 โรงแรมขนาดดังกล่าวมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย และผลตอบแทนจากการลงทุนสูงกว่าโรงแรม  
 ขนาดอื่น ๆ ที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยประมาณ ๗๕% และโรงแรมขนาด ๒๐๐ ห้อง ที่จะ  
 ลงทุนที่บริเวณพัทยาในอนาคตจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนประมาณ ๔.๗๕% - ๔.๕๐%  
 ผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นประมาณ ๑๐% - ๒๐% ระยะเวลาคืนทุนประมาณ ๑๐-๒๐ ปี  
 การลงทุนที่จังหวัดภูเก็ตโดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย ๖๕% จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน  
 ประมาณ ๕% ผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นประมาณ ๔.๕% ระยะเวลาคืนทุนประมาณ  
 ๑๒ ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงินลงทุน อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราผลตอบแทน  
 จากค่าขายที่กิจการสามารถทำได้

ในส่วนของการพิจารณาใช้เงินทุนตามเงื่อนไขของคณะกรรมการส่งเสริมการ-  
 ลงทุนต้องมีอัตราส่วนระหว่างทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วต่อเงินกู้ไม่เกิน ๑ : ๓ นับว่าเป็น  
 อัตราส่วนที่สามารถจะปฏิบัติได้ นอกจากนี้การลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเล ปัจจัยที่  
 สำคัญมากอีกประการคือ การเลือกสถานที่ตั้งซึ่งควรคำนึงถึงการพัฒนาสถานที่ท่องเที่ยว  
 ของรัฐบาลในส่วนที่เกี่ยวกับการสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการด้วย โรงแรมที่ควรสร้าง  
 ควรได้มาตรฐานสากลโดยลงทุนในสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับประเภทของ  
 ลูกค้า และเน้นการลงทุนทางด้านกิจกรรมการกีฬาประเภทต่าง ๆ ตลอดจนออกแบบตกแต่ง  
 ให้มีทิวทัศน์และบรรยากาศเป็นไปตามวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อมของท้องถิ่น สำหรับการ-  
 ปรับปรุงกิจการโรงแรมที่ดำเนินการไปแล้วควรมุ่งพัฒนาเกี่ยวกับการให้บริการต่าง ๆ แก่  
 นักท่องเที่ยว และพยายามประหยัดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ พร้อมทั้งหาทางเพิ่มอัตราการเข้าพัก  
 เพื่อให้เกิดผลกำไรแก่กิจการ

Thesis Title        Return on Investment of Seaside Resort Hotels in  
                         Thailand  
Name                 Miss Ingorn Tanphan  
Thesis Advisor     Assistant Professor Chalita Loykulnant  
Department of     Banking and Finance  
Academic year     1980

#### ABSTRACT

Investment in Seaside Resort hotels is one of the important sources of income which is of public interest and beneficial to local economy. The reports of a reputable research institute confirms that if Thailand has made a serious effort to promote tourism, an increasing number of foreign tourists will undoubtedly be attracted. Thailand has splendid and a good deal of attractive sceneries to the tourists already, thus it is a good opportunity to do this kind of business. However, it is argued that the investor needs a lot of money and effort and that the number of accomodating tourists is varied to the touring situation and season. There is no research of the return of this business, therefore, the aim of this thesis is to study the return on investment of seaside resort hotels in thailand and the touring situation of the seaside resorts, and to estimate the number of tourists and lodges available for the future need in order to study the opportunity and problems in raising the investment so that the interested investors could identify the data and make the right decision in investing. This data could be used in perusing the tendency of future investment and to adjust the present one. The study will focus mainly on the 12 first class seaside resort hotels which proceed under the Board of Investment's promotion. At the end of 1978, the number of rooms operated was 2,686. Most investment spread over chonburi and Pattaya area. This thesis is based on various datas,

8

most of which come from secondary sources such as reports, documents, magazines, texts, research, including the sources from questionnaire, observation, the interview with entrepreneur and the intellectuals involved in hotel business. The financial statements collected until 1978, obtained from Commercial Ministry and Commercial Office Bureau, of Chonburi and Phuket are used in financial analyzing, as well.

According to the research operation most hotels do not yet gain benefit due to low occupancy rate and high expense in operation. But in the year of 1978, touring has improved as the number of tourists were increased. Consequently, the return on investment grew at the rate of 1.38% to 9.86%, of which the highest return came from hotels with 115, 150, 172 and 194 rooms. As the study proceeding on the data available is limited, it could therefore be summarized that the payback period of the first class seaside resort hotels operation would be 8 to 9 years. The problems and obstacles concerning investment, still arose especially during the off touring season as the amount of rooms exceed the tourists number which is the cause of lower occupancy rate. Moreover, manpower in operation is inadequate and inefficient.

Future investment according to the data collected, still invites the expansion of seaside resort hotels among prospective investors especially such investment in Pattaya and Phuket. The hotel investment should be on the first class one with no more than 200 rooms since this size of hotel gives the higher average occupancy rate and return on investment than the others. This means the 200 rooms hotel's size will provide the average occupancy rate of about 75% bringing the Pattaya investors the return on investment of about 4.75% to 9.50%, the return on net



worth about 10% to 20%, and payback period about 10 to 20 years. On the part of Phuket, the average occupancy rate of about 65% will bring about 5% on return on investment, 9.9% on networth, and 12 years for payback period. However, it depends on the initial investment, the ratio of debt to equity, and the net profit margin that the business could make.

The Board of Investment Promotion would agree to promote the investment on one condition that the ratio of called up capital stock and loaning must not be more than 1:3. Considering the part of location, the seaside resort hotels should be set up in the developed area where the government has already provided public utility and public health services. Such hotels should meet the international standard: providing the right facilities for the right guests, encouraging various kinds of sports activities and above all, the hotel's designing as well as decorating should be shaped and conditioned correspondingly with local culture and environment. For the already operated hotels, the improvement should be oriented to providing the tourists with facilities, the efforts to cut the unnecessary expenditures and increasing the occupancy rate so as to make the business beneficial.

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่องนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ก็ด้วยความร่วมมือและได้รับความอนุเคราะห์อย่างดีจากหลายฝ่าย โดยเฉพาะอย่างยิ่งใคร่ขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ สังวร ปัญญาติลก หัวหน้าแผนกวิชาการธนาคารและการเงิน บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ได้กรุณาให้แนวความคิดในการก่อให้เกิดการศึกษาเรื่องนี้ และใคร่ขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงในความกรุณาของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชลิตา ลอยกุลนันท์ อาจารย์ประจำคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งได้สละเวลาอันมีค่ายิ่งในการรับเป็นอาจารย์ผู้ควบคุมการศึกษา และช่วยเหลือด้านการแนะนำ ตรวจสอบแก้ไขข้อผิดพลาดในการเรียบเรียงวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ และโดยเฉพาะอย่างยิ่งได้รับความช่วยเหลือจาก คุณประสาน ต้นประเสริฐ บริษัทเงินทุนแห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่กองแผนงาน เจ้าหน้าที่ฝ่ายวิเคราะห์และรวบรวมข่าวสาร การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เจ้าหน้าที่กระทรวงพาณิชย์ หัวหน้าสำนักงานพาณิชย์จังหวัดชลบุรี จังหวัดภูเก็ต คุณสมนึก สิงหนแพทย์ นายกสมาคมโรงแรม และผู้จัดการโรงแรมชายทะเล จังหวัดภูเก็ต และบริเวณพัทธยา ซึ่งได้กรุณาให้คำแนะนำและจัดหาข้อมูลต่าง ๆ เพื่อประกอบการศึกษาค้นคว้า และคุณรัตน์ สงวนพงษ์ อาจารย์วรรางคณา อินทรพินทุวัฒน์ อาจารย์สัตยาพร ต้นเต็มทรัพย์ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ซึ่งช่วยเหลือทางด้านทุนการศึกษาค้นคว้า จึงใคร่ขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงมา ณ ที่นี้

ความดีและความสำเร็จทั้งหลายอันพึงจะได้รับจากวิทยานิพนธ์นี้ ขอมอบแด่ผู้ได้รับการกล่าวชื่อนามข้างต้น และอาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาทุกท่าน

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	ช
กิตติกรรมประกาศ .....	ญ
รายการตารางประกอบ .....	ท
รายการรูปประกอบ .....	น
<b>บทที่</b>	
<b>๑</b> <b>บทนำ</b> .....	๑
ความสำคัญของ เรื่อง .....	๑
วัตถุประสงค์ของการศึกษา .....	๑๘
ขอบเขตของการศึกษา .....	๒๑
ข้อจำกัดและอุปสรรคในการศึกษา .....	๒๓
วิธีการศึกษา .....	๒๔
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย .....	๒๔
<b>๒</b> <b>กิจการโรงแรมชายทะเลในประเทศไทย</b> .....	๒๖
โรงแรมในประเทศไทย .....	๒๖
ลักษณะสำคัญของโรงแรม .....	๒๘
การกำหนดมาตรฐานของโรงแรม .....	๓๐
การจัดจำพวกโรงแรม .....	๓๓
การแบ่งประเภทของโรงแรม .....	๓๔
ความเป็นมาของกิจการโรงแรมชายทะเลในประเทศไทย .....	๓๘
ความสำคัญของกิจการโรงแรมชายทะเลในประเทศไทย .....	๔๗
การลงทุนในที่พักชายทะเลของจังหวัดชายทะเล .....	๗๑



สารบัญ (ต่อ)

บทที่

หน้า

๓	การส่งเสริมการลงทุนของรัฐในกิจการโรงแรมชายทะเลในประเทศไทย	๘๖
	ความสำคัญของกิจการโรงแรมชายทะเลในการได้รับการส่งเสริมการลงทุน	๘๖
	กิจการโรงแรมชายทะเลที่ได้รับการส่งเสริม	๘๗
	หลักประกัน การคุ้มครอง และสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐	๘๑
	การเพิกถอนสิทธิและประโยชน์	๑๐๓
	โรงแรมชายทะเลที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุนในปัจจุบัน	๑๐๔
๔	การวิเคราะห์ภาวะการท่องเที่ยวและประมาณการความต้องการห้องพักในจังหวัดชายทะเลที่สำคัญ	
	การวิเคราะห์ภาวะการท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์	๑๒๔
	การวิเคราะห์ภาวะการท่องเที่ยวจังหวัดสงขลา	๑๒๔
	การประมาณการความต้องการห้องพักในสงขลา-หาดใหญ่	๑๓๗
	การวิเคราะห์ภาวะการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต	๑๔๗
	การประมาณการความต้องการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับที่พักของนักท่องเที่ยวที่ภูเก็ต	๑๖๕
	การวิเคราะห์ภาวะการท่องเที่ยวจังหวัดชลบุรีบริเวณพัทยา	๑๗๗
	การประมาณการความต้องการห้องพักที่จังหวัดชลบุรีบริเวณพัทยา	๒๐๗

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
๕ การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนและระยะเวลาคืนทุนของกิจการโรงแรมชายทะเลในประเทศไทย .....	๒๑๒
การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในกิจการโรงแรม .....	๒๑๒
แหล่งที่มาของเงินทุนของกิจการโรงแรมชายทะเล .....	๒๓๒
รายได้และรายจ่ายของกิจการโรงแรมชายทะเล .....	๒๓๔
การวิเคราะห์หาจุดคุ้มทุน .....	๒๔๔
ลักษณะสำคัญของการลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเล .....	๒๕๔
การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเล .....	๒๖๔
การปรับปรุงผลตอบแทนจากการลงทุนให้สูงขึ้น .....	๓๐๔
การวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุน .....	๓๕๑
๖ ปัญหาและอุปสรรคของการลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเล .....	๓๓๑
การขยายตัวของการลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเล .....	๓๓๑
ปัญหาและอุปสรรคจากการลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเล .....	๓๓๕
การลงทุนในอนาคตและปรับปรุงกิจการที่ลงทุนไปแล้ว .....	๓๖๔
สรุปและเสนอแนะ .....	๓๗๘
บรรณานุกรม .....	๓๘๕
ภาคผนวก .....	๓๘๘
ประวัติ .....	๔๒๖

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
๑	รายได้จากการท่องเที่ยวปี ๒๕๐๓ - ๒๕๒๑ .....	๕
๒	ดุลการชำระเงินปี ๒๕๑๒ - ๒๕๒๑ .....	๘
๓	จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย ปี ๒๕๐๓ - ๒๕๒๑ .....	๖
๔	เปรียบเทียบรายได้จากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและสินค้าออกอื่น ๆ ปี ๒๕๑๔ - ๒๕๒๐ .....	๘
๕	การพยากรณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในระยะของแผนฯ ฉบับที่ ๔ .....	๑๐
๖	แสดงถึงค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อวันของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย สัปดาห์ปี ๒๕๐๗, ๒๕๑๓ และ ๒๕๑๗ และระยะเวลาพักเฉลี่ยปี ๒๕๐๓ - ๒๕๒๑ .....	๑๑
๗	เปรียบเทียบจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปยังประเทศมาเก๊า, ฮองกง, สิงคโปร์ มาเลเซีย, ไต้หวัน, เกาหลี, ญี่ปุ่น, สหประชาชาติ, อินโดนีเซีย และประเทศไทย ปี ๒๕๑๓ - ๒๕๑๑ .....	๑๓
๘	แสดงถึงรายละเอียดเกี่ยวกับวันเปิดดำเนินการ ภายหลังจากได้รับการส่งเสริมการลงทุน จำนวนนักท่องเที่ยวที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน ทุนจดทะเบียน สิทธิประโยชน์รวม จำนวนคนงาน ของกิจการโรงแรมชายทะเลชั้นนำในประเทศไทย ปี ๒๕๒๑ .....	๔๕
๙	จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปเข้าพักโรงแรมที่พัทยา แยกตามสัญชาติ ปี ๒๕๑๔ - ๒๕๒๑ .....	๔๘
๑๐	จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักโรงแรมที่ภูเก็ต ปี ๒๕๒๑ .....	๕๑

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
๑๑	จำนวนนักท่องเที่ยวที่ท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต ปี ๒๕๒๑ .....	๕๔
๑๒	จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการของโรงแรมบริเวณพัทยาศูนย์ ปี ๒๕๑๔ - ๒๕๒๒ .....	๕๗
๑๓	จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการของโรงแรมในภูเก็ต ปี ๒๕๑๗ - เดือนมีนาคม ๒๕๒๒ .....	๖๐
๑๔	จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการของโรงแรมในสงขลาและหาด- ใหญ่ ปี ๒๕๑๖ - ๒๕๒๒ .....	๖๓
๑๕	จำนวนห้องพักของโรงแรมและที่พักชายทะเลอื่น ๆ ในประเทศ- ไทยปี ๒๕๒๒ .....	๗๓
๑๖	จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการของโรงแรมชายทะเลชั้น ๑ ที่ ดำเนินการโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน จากคณะกรรมการ ส่งเสริมการลงทุน ปี ๒๕๒๑ .....	๗๗
๑๗	รายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ (facilities) และอัตราค่าห้องพักของโรงแรมชายทะเล ชั้น ๑ ที่ดำเนินการโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะ- กรรมการส่งเสริมการลงทุน ปี ๒๕๒๑ .....	๗๘
๑๘	รายละเอียดเกี่ยวกับอัตราค่าที่พักของโรงแรมชายทะเลชั้น ๑ ที่ดำเนินการโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน จากคณะกรรมการ ส่งเสริมการลงทุน แห่งประเทศไทย ปี ๒๕๒๑ .....	๘๒
๑๙	อัตราการให้ส่วนลดลูกค้าที่มาใช้บริการโรงแรมชายทะเลชั้น ๑ ปี ๒๕๒๐ - ๒๕๒๑ .....	๘๓

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
๒๐	รายละเอียดเกี่ยวกับอัตราค่าอาหารของโรงแรมชั้น ๑ ที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ในประเทศไทย ปี ๒๕๒๑ .....	๕๔
๒๑	โรงแรมที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุนในจังหวัดภูเก็ต (พฤษภาคม ๒๕๒๐) .....	๑๑๓
๒๒	โรงแรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในหาดใหญ่, สงขลา ปี ๒๕๒๐ - เดือนตุลาคม ๒๕๒๑ .....	๑๑๕
๒๓	แผนพัฒนาการท่องเที่ยวในจังหวัดชายทะเลที่สำคัญ เริ่มจาก ๑ มกราคม ๒๕๑๘ - ๑ มกราคม ๒๕๒๓ .....	๑๒๐
๒๔	รายละเอียดเกี่ยวกับที่พักจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ปี ๒๕๒๐ .....	๑๒๗
๒๕	รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนห้องพัก ประเภทของห้องพัก อัตราค่าห้องพัก อัตราค่าอาหาร ประเภทของอาหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโรงแรมในสงขลาและหาดใหญ่ ปี ๒๕๒๒ .....	๑๓๑
๒๖	นักท่องเที่ยวต่างชาตินักที่เดินทางไปหาดใหญ่ จำแนกตามสัญชาติ ปี ๒๕๑๕ - ๖ เดือนแรกของปี ๒๕๒๒ .....	๑๔๑
๒๗	การประมาณการความต้องการที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวต่างประเทศในอนาคต ปี ๒๕๒๒ - ๒๕๓๖ .....	๑๔๓
๒๘	การพยากรณ์ความต้องการห้องพักและจำนวนห้องพักที่มี ปี ๒๕๒๒ - ๒๕๓๖ .....	๑๕๖



สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่

หน้า

๒๔	รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนห้องพักประเภทของห้องพัก อัตราค่าอาหาร ประเภทของอาหาร อัตราค่าที่พัก และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโรงแรมและที่พักประเภทบังกาโลและอื่น ๆ ในจังหวัดภูเก็ต ปี ๒๕๒๒	๑๕๖
๓๐	สรุปการประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปภูเก็ต ปี ๒๕๒๐	๑๖๕
๓๑	การประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปภูเก็ตในอนาคตก	๑๖๖
๓๒	การประมาณการระยะเวลาพักของนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปจังหวัดภูเก็ตในอนาคตก (วัน)	๑๖๘
๓๓	การประมาณการอัตราการเข้าพักในโรงแรมภูเก็ตในอนาคตก (คนต่อห้อง)	๑๗๐
๓๔	จำนวนห้องพักจำแนก เป็นประเภทของที่พักที่จังหวัดภูเก็ต ปี ๒๕๒๑ - ๒๕๓๒	๑๗๒
๓๕	การประมาณการความต้องการห้องพักในโรงแรมที่ภูเก็ต ปี ๒๕๒๑ - ๒๕๓๒	๑๗๔
๓๖	การประมาณการความต้องการห้องพักในโรงแรมชายทะเลชั้นหนึ่งในจังหวัดภูเก็ต ปี ๒๕๒๑ - ๒๕๓๒	๑๗๕
๓๗	รายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนห้องพัก ประเภทของห้องพัก อัตราค่าห้องพัก อัตราค่าอาหาร ประเภทของอาหาร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโรงแรมที่เปิดดำเนินการบริเวณพืทยา ปี ๒๕๒๑	๑๘๔
๓๘	โรงแรมชั้นนำที่เปิดดำเนินการที่พืทยา ปี ๒๕๒๒	๑๘๑

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
๓๙	จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมที่พัทยา ปี ๒๕๑๖-๒๕๑๘	๑๙๖
๔๐	จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมที่พัทยา จำแนกเป็นเดือน ระหว่างปี ๒๕๑๙ - ๒๕๒๑	๑๙๘
๔๑	จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักโรงแรมที่พัทยา จำแนก เป็นสัญชาติ ปี ๒๕๑๖ - ๒๕๑๘	๑๙๙
๔๒	การพยากรณ์จำนวนผู้เข้าพักโรงแรมในพัทยา (ระยะยาว)	๒๐๑
๔๓	การพยากรณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในระยะยาวและจำนวนห้อง ของโรงแรมที่จะต้องสร้างเพิ่มเติมที่พัทยา	๒๐๓
๔๔	การประมาณการความต้องการห้องพักเพิ่มเติมที่บริเวณพัทยา ปี ๒๕๒๑ - ๒๕๓๕	๒๐๘
๔๕	การประมาณการความต้องการห้องพักในโรงแรมชายทะเลชั้น- นำในอนาคตที่บริเวณพัทยา ปี ๒๕๒๑ - ๒๕๓๖	๒๐๙
๔๖	โครงสร้างแหล่งที่มาของเงินทุนโดยเฉลี่ยของกิจการโรงแรม ชายทะเลที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน ปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑	๒๓๔
๔๗	สัดส่วนประเภทของรายได้โดยเฉลี่ยของกิจการโรงแรมชายทะเล ชั้น ๑ ในประเทศไทย ปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑	๒๓๕
๔๘	แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าที่พัก ค่าอาหาร และ เครื่องดื่ม ของโรงแรมชายทะเลชั้น ๑ ขนาดต่าง ๆ ที่ดำเนิน งานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน ปี ๒๕๒๐ - ๒๕๓๒	๒๓๕

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
๔๙	แสดงถึงการเปรียบเทียบรายได้ ประเภทของรายได้ ต้นทุนแปรได้ ต้นทุนคงที่ และกำไร เบื้องต้นของกิจการโรงแรมชายทะเล ชั้น ๑ ที่ดำเนินงานในประเทศไทยขนาดต่าง ๆ .....	๒๔๕
๕๐	แสดงถึงจุดคุ้มทุนของการดำเนินงานของโรงแรมชายทะเล ชั้นหนึ่ง ขนาดต่าง ๆ .....	๒๔๓
๕๑	การเปรียบเทียบการลงทุนในสินทรัพย์เดินสะพัด และสินทรัพย์ประจำของโรงแรมชายทะเล ชั้น ๑ ขนาดต่าง ๆ .....	๒๔๘
๕๒	แสดงถึงการเปรียบเทียบเงินทุนจดทะเบียน สินทรัพย์รวม สินทรัพย์ประจำ ส่วนของเจ้าของ รายรับรวม ค่าเสื่อมราคากำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี กำไร(ขาดทุน)หลังภาษี และกระแสเงินสดรับสุทธิของโรงแรมชายทะเล ชั้น ๑ ที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน .....	๒๗๒
๕๓	แสดงถึงรายละเอียดเกี่ยวกับผลการดำเนินงานทางด้านรายรับรวม ต้นทุนแปรได้ กำไรแปรได้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน กำไร(ขาดทุน)หลังภาษี และกำไรสะสมของกิจการโรงแรมชายทะเลที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน .....	๒๘๔
๕๔	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโรงแรมชายทะเล ชั้นหนึ่ง ซึ่งดำเนินงานโดยได้รับการลงทุน ขนาด ๔๓๕ ห้อง ปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ ขนาด ๓๖๐ ห้อง ปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ ขนาด ๒๒๐ ห้อง ปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ ขนาด ๑๕๐ ห้อง ปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ ขนาด ๑๑๖ ห้อง ปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ ขนาด ๑๘๔ ห้อง ปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ ขนาด ๑๐๗ ห้อง ปี ๒๕๒๐ - ๒๕๒๒ .....	๒๘๓

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
๕๕	มูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องและสินทรัพย์ประจำต่อห้องของกิจการ โรงแรมชายทะเลที่ดำเนินการโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน.....	๓๐๘
๕๖	แสดงถึงสินทรัพย์รวม สินทรัพย์ประจำ รายรับรวม กำไร (ขาด- ทุน) หลังภาษี เงินลงทุนต่อห้อง อัตราการหมุนเวียนในการใช้ สินทรัพย์ดำเนินงาน (Turnover) ผลตอบแทนจากค่าขาย (Margin) และผลตอบแทนจากการใช้สินทรัพย์ประจำ (ROFA) ของกิจการโรงแรมชายทะเลชั้น ๑ ปี ๒๕๖๑ .....	๓๑๕
๕๗	แสดงถึงรายการสินทรัพย์รวม สินทรัพย์ประจำ รายรับรวม กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี เงินลงทุนต่อห้อง อัตราการหมุนเวียน ในการใช้สินทรัพย์ดำเนินการ ผลตอบแทนจากการใช้สินทรัพย์- ประจำ ของโรงแรมชายทะเลชั้น ๑ ปี ๒๕๕๑ การถือครองรวมเงิน ลงทุนในที่ดินอีก ๓๐% .....	๓๑๗
๕๘	การทำอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ดำเนินการ และอัตรา ผลตอบแทนจากค่าขายโดยใช้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เป็นเป้าหมาย กรณีมีรายรับปีละ ๕๖ ล้านบาท .....	๓๒๖
๕๙	การทำอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ดำเนินการ และอัตรา ผลตอบแทนจากค่าขาย โดยใช้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เป็นเป้าหมาย กรณีมีรายรับปีละ ๕๖ ล้านบาท กรณีการลงทุน แบบประหยัด .....	๓๒๘

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่

หน้า

- ๖๐ การทำอัตราผลตอบแทนจากค่าขาย อัตราการหมุนเวียนในการ  
ใช้สินทรัพย์ดำเนินการ โดยให้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน  
เป็นเป้าหมาย กรณีมีรายรับต่อปีในระดับต่าง ๆ .....
- ๖๑ แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับผลตอบแทนจากการลงทุน  
ระยะเวลาคืนทุน และผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น กรณี  
อัตราการเข้าพัก เงินลงทุน อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้  
ระยะเวลาการกู้ยืม และระยะเวลาคิดค่าเสื่อมราคา  
ค่าเปลี่ยนแปลง .....

๓๗๒

๓๗๔

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญประกอบ

รูปประกอบที่		หน้า
๑	จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย ปี ๒๕๐๓ - ๒๕๒๑ .....	๗
๒	การสำรวจค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว ปี ๒๕๐๗, ๒๕๑๓ และ ๒๕๑๗ .....	๑๕
๓	การแจกแจงรายได้จากการท่องเที่ยว ปี ๒๕๒๑ .....	๑๖
๔	แผนที่ประเทศไทย .....	๑๒๕
๕	แผนที่จังหวัดภูเก็ต .....	๑๔๘
๖	จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในโรงแรมที่พัทยา .....	๑๙๗
๗	สรุปผลจำนวนของนักท่องเที่ยวและความต้องการของนักท่องเที่ยว	๒๐๖

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย