



บทที่ ๕

การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนและระยะเวลาคืนทุนของ

กิจการโรงแรมชายทะเลในประเทศไทย

### การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในกิจการโรงแรม

การลงทุนในกิจการโรงแรมในต่างจังหวัด องค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวหรือการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ได้มีการวางแผนที่จะให้มีการขยายจำนวนห้องพักของโรงแรมในบริเวณที่มีสถานที่ท่องเที่ยว ซึ่งจำนวนห้องพักยังมีไม่เพียงพอต่อความต้องการ โดยเฉพาะจังหวัดที่มีสถานที่ตากอากาศชายทะเลที่มีชื่อเสียง อาทิเช่นภูเก็ต เป็นต้น จังหวัดที่มีสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นที่สนใจของนักท่องเที่ยวนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีโรงแรมขึ้นดีไว้รับรองนักท่องเที่ยวทั้งจากในประเทศและต่างประเทศ แต่การสร้างโรงแรมนั้นต้องใช้เวลาในการเตรียมการและก่อสร้างประมาณ ๒-๓ ปี จึงจะเปิดดำเนินการได้ ตลอดจนทำเลที่ตั้งหรือสถานที่ที่จะก่อสร้างก็จะต้องมีการศึกษาและวางแผนอย่างรัดกุม ในอดีตที่ผ่านมาได้มีการลงทุนในกิจการโรงแรมและที่พักประเภทต่าง ๆ อย่างมากมายในบริเวณสถานที่ท่องเที่ยวแห่งเดียวกัน เช่น บริเวณพัทยา เป็นผลให้จำนวนห้องพักในบริเวณดังกล่าวมีมากเกินไปเกินจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะไปพัก โดยเฉพาะในช่วงที่ไม่ใช่ฤดูชุกของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเข้ามาด้วยแล้ว ผู้บริหารโรงแรมเหล่านั้นต่างประสบปัญหาอย่างมาก ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาดังกล่าวขึ้นในบริเวณอื่น ๆ อีก ก่อนที่นักลงทุนจะตัดสินใจลงทุนในกิจการโรงแรมในทีใด ควรอย่างยิ่งที่จะได้มีการศึกษาภาวะตลาดการท่องเที่ยวและอื่น ๆ ที่จำเป็นให้อ่องแท้เสียก่อน

การลงทุนสร้างโรงแรมนั้น จะต้องคำนึงถึงจำนวนและประเภทของนักท่องเที่ยวที่จะไปพักอาศัย เป็นสำคัญ และสร้างให้เหมาะสมตรงตามความต้องการของนักท่องเที่ยว ทำให้ถูกต้องตามหลักทางเทคนิคของโรงแรม ,จากการประชุมสมาคมส่งเสริมการ

ห้องเที่ยวภาคพื้นแปซิฟิก ครั้งที่ ๑๗ ที่กรุงจาการ์ ไก่มีผู้เชี่ยวชาญให้คำแนะนำว่าโรงแรมในภาคพื้นแปซิฟิกนั้น ควรได้มีแบบทรงตรงและบรรยากาศ ตลอดจนบริการให้เป็นไปตามวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นของประเทศไทยนั้น ๆ ไม่ควรทำแบบตะวันตกโดยสิ้นเชิง ซึ่งอีกห้องเที่ยวได้ประสบพบเห็นมาประจำอยู่แล้ว และจะไม่เกิดความรู้สึกประทับใจแต่อย่างใด สิ่งสำคัญที่จะต้องยึดถือไว้เป็นมาตรฐานสากล คือความสะดวกสบายเกี่ยวกับการพักอาศัย การบริโภค การอนามัย ซึ่งจำเป็นต้องยึดถือให้เข้าแบบมาตรฐานสากลอย่างเคร่งครัด

ในด้านของรายได้จากการลงทุนในกิจการโรงแรมนั้น รายได้ของการดำเนินงานของกิจการโรงแรมชายทะเลขึ้นอยู่กับฤดูกาล กล่าวคือในฤดูกาลท่องเที่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศอยู่ระหว่างเดือนพฤศจิกายน ถึงเดือนเมษายน เพราะฉะนั้นในช่วงระหว่างเดือนพฤษภาคม ถึงเดือนตุลาคม จะเป็นช่วงที่โรงแรมและสถานที่ท่องเที่ยวขบเซาและรายได้ตก อีกประการหนึ่งที่น่าสังเกตคือ นักท่องเที่ยวที่มาเยือนจากต่างประเทศส่วนมากมีจุดมุ่งหมายสองอย่างในขณะเดียวกันคือ ท่องเที่ยว และใช้เวลาที่เหลือท่องเที่ยว ดังนั้นในอดีตโรงแรมในตัวเมืองทั้งในกรุงเทพมหานครและจังหวัดชายทะเล กับโรงแรมตามสถานตากอากาศแทบจะมีรายได้ขึ้นสูงและตกต่ำในช่วงระยะเวลาเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตามในด้านของรายได้ก็เป็นสิ่งที่นักลงทุนสนใจ จะวางใจได้ว่าผู้ที่ลงทุนสร้างโรงแรมนั้นจะได้ผลกำไรคุ้มค่าเสมอ ถ้าได้มีการศึกษาพิจารณาอย่างถูกต้อง เหมาะกับภาวะแวดล้อม การลงทุนในอดีตมีทั้งการลงทุนโดยนักลงทุนที่ร่ำรวยสร้างโรงแรมตามแบบอย่างที่ชอบใจ และการลงทุนโดยผู้ที่มีประสบการณ์จากการทำงานในด้านนี้มาก่อน ปัจจุบันการลงทุนมีมาก เกิดการแข่งขันเพิ่มขึ้น ตลอดจนต้นทุนการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินงานสูงขึ้นมาก, การลงทุนจึงเริ่มพิจารณาหลักเกณฑ์ทางวิชาการเข้ามาเกี่ยวข้อง ดังนั้นการที่จะสร้างโรงแรมให้มีความสมบูรณ์แบบและดีที่สุดเท่าที่จะทำได้นั้น ควรได้มีการศึกษาในเรื่องความเป็นไปได้ (Feasibility study) การศึกษาเรื่องความเป็นไปได้นี้มีความจำเป็นอย่างยิ่งควร

ที่จะได้มีการกระทำ เพราะการลงทุนสร้างโรงแรมนั้นไม่ใช่ลงทุนด้วยเงินจำนวนหนึ่งหรือจำนวนแสน หากแต่จะต้องลงทุนด้วยเงินจำนวนล้าน เป็นสิบล้าน ร้อยล้านขึ้นไป โรงแรมที่สร้างขึ้นแล้วถ้าไม่ถูกตามความประสงค์ของนักท่องเที่ยวที่จะเข้าพัก ก็ยากที่จะตัดแปลงเป็นอย่างอื่น เพราะการออกแบบกิจการแต่ละอย่างมีวัตถุประสงค์ไม่เหมือนกัน เมื่อสร้างแล้วไม่พอใจหรือดำเนินการแล้วเกิดขาดทุน การที่จะตัดแปลงเป็นโรงพยาบาลหรือโรงเรียนนั้น เป็นสิ่งที่มิได้ทำได้ง่าย ก่อทุนการลงทุนจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ควรได้มีการศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ ซึ่งการศึกษาที่อย่างน้อยที่สุดควรประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญ ๔ คน ด้วยกันคือ

๑. สถาปนิก
๒. วิศวกร
๓. ผู้เชี่ยวชาญทางด้านโรงแรม
๔. เจ้าของทุน

ขั้นตอนในการศึกษาความเป็นไปได้<sup>๑</sup>

ขั้นที่ ๑ ศึกษาถึงการวิจัยตลาด (market research) เป็นการศึกษาถึงสิ่งที่น่าสนใจดังนี้

ก. สภาพทั่วไปของเมืองที่จะตั้งโรงแรม โดยศึกษาถึงลักษณะภูมิศาสตร์ของที่ตั้ง ขนาดของเมือง ลมฟ้าอากาศ สิ่งที่น่าสนใจทางประวัติศาสตร์ ขนบธรรมเนียมประเพณี ภาวะอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่มี สิ่งสวยงามทางธรรมชาติ ตลอดจนตัวเลขคนเดินทางเข้าเมือง เป็นต้น

---

<sup>๑</sup>สมชาย หิรัญกิจ, "บทความ เรื่องข้อคิดเห็น เกี่ยวกับการลงทุนสร้างโรงแรม," อนุสาร อ.ส.ท., ฉบับที่ ๑๐, ปีที่ ๘ (พฤษภาคม ๒๕๑๑), หน้า ๑๑ - ๒๑,

ข. ความสะดวกในการเดินทางคมนาคม ศึกษาว่ามีความสะดวกเพียงใด สามารถจะเดินทางอย่างไรได้บ้าง เช่น การเดินทางโดยสายการบิน รถยนต์ รถไฟ หรือ เรือ ถ้าสามารถเดินทางเข้าไปได้หลาย ๆ ทางยิ่งดี การเดินทางโดยสายการบิน ต้องพิจารณาถึงสนามบินว่าสามารถจะรับ เครื่องบินขนาดใหญ่ได้หรือไม่ ในอนาคตจะมี แนวโน้มขยายสนามบินได้มากน้อยเพียงใด

ค. ศึกษาพิจารณาประเมินถึงความต้องการโรงแรมที่มีอยู่ในท้องถิ่นโดย ศึกษาถึงจำนวนโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบันทั้งขนาด อายุของโรงแรม และโรงแรมเหล่านี้ มีโครงการจะขยาย ปรับปรุงกิจการเพียงใด มีโครงการลงทุนในโรงแรมใหม่ ๆ หรือไม่ ลงทุนมากน้อยเพียงใด ตลอดจนการศึกษาถึงปริมาณการใช้โรงแรม อัตราการเข้าพัก (occupancy rate) และระยะเวลาพักเฉลี่ย อัตราค่าห้องพักโดยเฉลี่ยในท้องถิ่น จำนวนห้องพักมีประเภทห้องคู่ ห้องเดี่ยว มากน้อยเพียงใด

ง. ศึกษาถึงแนวโน้มทางเศรษฐกิจของท้องถิ่น โดยเฉพาะแนวโน้มทางการท่องเที่ยวของท้องถิ่นที่จะลงทุนสร้างโรงแรม รัฐบาลให้การสนับสนุนเพียงใด มีการพัฒนา สถานที่ท่องเที่ยวในท้องถิ่นหรือไม่ ความมากน้อยของอัตราการเพิ่มของประชากร และ อัตราการเพิ่มของอุตสาหกรรมร้านค้าต่าง ๆ

จ. ศึกษาถึงสิ่งจูงใจ (attraction) ที่มีอยู่ในท้องถิ่น เกี่ยวกับความสวยงามของธรรมชาติ โบราณสถาน ศิลปวัฒนธรรมทางประวัติศาสตร์ จำนวนร้านค้า ของที่ระลึก และสิ่งอื่น ๆ ที่จะ เป็นสิ่งดึงดูดใจทางการท่องเที่ยว โดยเฉพาะเป็นที่สนใจ ของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ นอกจากนี้จะต้องพิจารณาถึงยานพาหนะขนส่งที่จะ อำนวยความสะดวกในท้องถิ่น บริการนำเที่ยว และนโยบายของรัฐบาล หรือของท้องถิ่น เทศบาล คณะกรรมการจังหวัด ในการที่จะปรับปรุงการท่องเที่ยว สนับสนุนให้ดีขึ้น

ค. รวบรวมข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับอัตราค่าจ้างแรงงาน ปริมาณแรงงาน และความชำนาญของแรงงานในการทำงานในโรงแรม มีประสิทธิภาพและได้รับการ-

ฝึกรอบรามาเพียงใด นอกจากนี้เป็นการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับอัตราค่าอาหาร ค่าเครื่องใช้ต่าง ๆ ตลอดจนปัญหาที่เป็นอุปสรรคในการดำเนินงานรองกิจการโรงแรม ซึ่งอุปสรรคนั้นในแต่ละท้องถิ่นจะแตกต่างกันไป

ข. ศึกษาถึงความสงบของประเทศ เกี่ยวกับปัจจัยที่สำคัญถึงเรื่องทางการเมือง ศึกษาถึงความปลอดภัยของประเทศชาติ จากความรู้สึกความจากภายนอกประเทศ รัฐบาลมีท่าทีที่จะเป็นมิตรกับประเทศที่เป็นตลาดหลักของการท่องเที่ยวเพียงใด รัฐบาลให้การสนใจส่งเสริมสนับสนุนการท่องเที่ยวของประเทศหรือไม่ สำหรับประเทศไทยนั้น รัฐบาลทุกยุคทุกสมัยต่างก็ให้ความสนับสนุนส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างมาก อุตสาหกรรมโรงแรม ซึ่งถือเป็นกระตุกสันหลังของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ก็เป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน โดยได้รับสิทธิพิเศษหลาย ๆ อย่าง

ขั้นที่ ๒ ศึกษาพิจารณาถึงการเลือกที่ตั้งของโรงแรม โดยศึกษาว่าตั้งอยู่ในเส้นทางคมนาคมขั้วเมืองในอนาคตรึหรือไม่ แหล่งแรงงานอยู่ใกล้โรงแรมเพียงใด และพิจารณาถึงตลาดลูกค้าของโรงแรม การเลือกที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญ ถ้าเลือกที่ตั้งผิดพลาดให้นักท่องเที่ยวเสียเวลาในการเดินทางไปยังจุดหมายปลายทางมาก ก็อาจเป็นผลให้กิจการโรงแรมล้มเหลวได้ การเลือกที่ตั้งของโรงแรมแตกต่างกันตามประเภทของโรงแรมดังนี้

โรงแรมประเภทผู้เดินทางผ่านหรือประเภทธุรกิจเข้าพัก (Transient or Commercial Type) โรงแรมประเภทนี้จะตั้งอยู่ใกล้กับตัวเมือง ศูนย์กลางการค้า สถานที่ทำการรัฐบาล ธนาคาร เป็นต้น

โรงแรมตามสถานตากอากาศ (Resort Type Hotel) โรงแรมประเภทนี้ไม่จำเป็นต้องอยู่ใกล้ตัวเมือง หรือสถานที่ทำการของรัฐบาล แต่จะต้องอยู่ใกล้กับสถานตากอากาศที่มีความเด่นอย่างแน่ชัด เช่น ตั้งอยู่ใกล้ชายหาด และมีชายหาด และหาดทรายที่สวยงาม ตั้งอยู่บนภูเขาที่มีอากาศเย็นเป็นทิพย์ เป็นต้น นักท่องเที่ยวที่ไปพักในโรงแรมประเภทนี้ไม่มีความปรารถนาหรือความจำเป็นที่จะเดินทางเข้าตัวเมืองมากนัก



โรงแรมประเภทผู้พักอาศัยประจำ (Residential type hotel) เป็นแบบกึ่ง ๆ อพาร์ทเมนท์ โรงแรมประเภทนี้ผู้พักจะอยู่เพื่อประกอบอาชีพหรือประกอบธุรกิจในเมือง โรงแรมดังกล่าวนี้ไม่จำเป็นจะต้องอยู่ในศูนย์กลางตลาดร้านค้า อาจอยู่ตามชานเมืองออกไปก็ได้ ซึ่งให้เหมาะแก่การขึ้นรถเมล์ รถประจำทางไปทำงานได้สะดวก

เกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งโรงแรมนี้จะต้องพิจารณาตั้งอยู่ในเส้นทางของการขยายตัวเมืองในอนาคต ต้องพิจารณาว่าตัวเมืองในอนาคตมีแนวโน้มจะขยายออกไปทางไหน นอกจากนั้นควรได้พิจารณาถึงแหล่งของแรงงานด้วย พิจารณาถึงตลาดและลูกค้าโรงแรมควรตั้งไม่ไกลจากแหล่งที่สามารถจัดหาคนมาทำงานได้โดยง่าย

คำถามที่ว่าควรตั้งโรงแรมที่ใด เป็นคำถามที่สำคัญที่สุดต่อการลงทุนในอุตสาหกรรมประเภทนี้คำถามหนึ่ง สถานที่ตั้งของโรงแรม เป็นส่วนสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจประเภทนี้อย่างมาก เพราะธุรกิจโรงแรมจะต้องเสนอบริการโดยตรงต่อลูกค้าเป็นรายบุคคล ลูกค้าจะต้องมาใช้บริการ ณ. ที่ซึ่งขายบริการ โดยที่บริการนั้นผลิตหรือจัดให้มีขึ้นสถานที่เดียวกันนั้น บริการจะต้องจัดไว้ในที่มีอุปสงค์หมายความว่าตลาดเป็นสิ่งสำคัญ และเป็นสิ่งที่มีอิทธิพลต่อการเลือกสถานที่ตั้ง สถานที่ตั้งของโรงแรมมีความสำคัญมาก ขนาดที่ผู้ประกอบการประเภทนี้กล่าวไว้ว่าสถานที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจ สแตทเลอร์ (Elsworth M. Statler) กล่าวว่ากฎแห่งความสำเร็จในธุรกิจโรงแรม ๓ ข้อ คือ สถานที่ตั้ง สถานที่ตั้ง และสถานที่ตั้ง เพราะสถานที่ตั้งจะมีผลต่ออัตราการเข้าพัก และผลกำไรของกิจการโรงแรม

หลักเกณฑ์ในการเลือกสถานที่ตั้งของโรงแรม<sup>๑</sup>

๑. การตั้งอยู่ในที่ที่เห็นได้ชัดแต่ไกล เป็นจุดเด่นมองเห็นได้จากทุกทิศทาง
๒. ควรอยู่ในที่มีผู้สัญจรผ่านไปมาเสมอ ในที่ที่มีไม่หมายถึงผู้ที่ผ่านไปมาเป็นประจำ แต่หมายถึงผู้ที่เดินทางผ่านมา หรือผู้ที่ตั้งใจมาแวะแต่ไม่ใช่ผู้ที่อยู่ในชุมชนนั้นเอง
๓. การเดินทางไปยังสถานที่ตั้งของโรงแรม ควรสะดวกไม่มีปัญหาเรื่องถนนหนทาง หรือการจัดการจราจร
๔. สถานที่ตั้งควรอยู่ในที่ที่ดึงดูดความสนใจ เช่น อยู่ในบริเวณใกล้ทางแยกสำคัญ ๆ ซึ่งจะทำให้นักท่องเที่ยวจะชะลอรถหรือแวะหรือ เป็นสถานที่ที่อำนวยความสะดวกให้แก่นักท่องเที่ยว
๕. บริเวณใกล้เคียงของสถานที่ตั้งโรงแรมควรเป็นสถานที่ที่สำคัญและมีประโยชน์ต่อโรงแรม เช่น สถานที่ประชุมขนาดใหญ่ในกรณีที่โรงแรมไม่สามารถอำนวยความสะดวกในเรื่องนี้ได้
๖. สถานที่ตั้งของโรงแรมควรอยู่ใกล้เคียงคู่แข่งชั้น เพื่อประโยชน์ในการที่ผู้เข้าพัก จะมีโอกาสหาซื้อของในร้านค้าของโรงแรมหรือมาใช้บริการค่านอาหาร เครื่องดื่มของโรงแรม และในกรณีที่โรงแรมอื่นที่อยู่ใกล้เคียงเต็ม โรงแรมของเราจะได้แซงเพิ่ม
๗. โรงแรมควรตั้งอยู่ในที่ที่ปราศจากสิ่งรบกวน ผู้เข้าพักในโรงแรมย่อมปรารถนาที่จะได้หลับนอนพักผ่อนอย่างสบาย ดังนั้นสถานที่ตั้งของโรงแรมไม่ควรจะอยู่ใกล้ลม ในบริเวณที่มีโรงงานผลิตเคมีภัณฑ์ โรงงานฆ่าสัตว์ และจะต้องปราศจากเสียงรบกวน เช่น อยู่ห่างทางรถไฟ เป็นต้น

---

<sup>๑</sup>ม.ล.วรกัลยา นวรัตน์, "การลงทุนในอุตสาหกรรมโรงแรมในประเทศไทย," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๑๘), หน้า ๑๒๒ - ๑๒๓.

๔. สถานที่ตั้งของโรงแรมควรกว้างพอสำหรับการจอดรถ และเพื่อการขยายโรงแรมต่อไปในอนาคต

หลักเกณฑ์ในการเลือกสถานที่ตั้งของโรงแรมดังกล่าวข้างต้น จะสามารถช่วยในการกำหนดว่าการเลือกที่ใด เป็นที่ก่อสร้างโรงแรม อย่างไรก็ตาม เมื่อสามารถเลือกสถานที่ที่มีลักษณะดังกล่าวได้ก็อาจจะยังมีปัญหาอีก ๒ ประการ ที่อาจจะทำให้ไม่สามารถใช้สถานที่ดังกล่าวได้ คือปัญหาเกี่ยวกับผังเมือง ซึ่งเป็นเรื่องเกี่ยวข้องกับทางราชการ เพราะในสถานที่ที่เหมาะสมจะทำการก่อสร้างโรงแรมได้นั้น ถูกจัดให้อยู่ในเขตที่อยู่อาศัย (residential area) ซึ่งทำให้ไม่สามารถใช้สถานที่นั้น ๆ ได้ ดังนั้นการเลือกสถานที่ตั้งของโรงแรม นอกจากจะให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์แล้ว จะต้องได้รับอนุญาตจากทางสำนักผังเมืองด้วย ปัญหาอีกประการหนึ่ง เกี่ยวกับสถานที่ตั้งของโรงแรม คือ ปัญหาเรื่องการจัดหาบุคลากร โรงแรมควรจะต้องอยู่ในที่ซึ่งสามารถหาบุคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับหน้าที่งานในโรงแรมได้อย่างไม่ลำบากนัก การสร้างโรงแรมในสถานที่ท่องเที่ยวตากอากาศบางแห่งที่ห่างไกล ย่อมจะเกิดปัญหาเกี่ยวกับบุคลากร เพราะในเขตนั้น ๆ มีแต่ชาวบ้านที่ขาดการศึกษาที่มีเหมาะสมและไม่พร้อมที่จะเป็นพนักงานของโรงแรม การจัดหาพนักงานไปจากต่างถิ่นทั้งหมด จะทำให้ต้นทุนสูง ปัญหานี้เป็นสิ่งที่ผู้ดำเนินงานในธุรกิจโรงแรมควรจะต้องคำนึงถึงก่อนที่จะทำการลงทุน เพราะเป็นปัญหาที่ผู้บริหารกิจการโรงแรมในต่างจังหวัดกำลังประสบอยู่ในปัจจุบัน

ขั้นที่ ๓ พิจารณาถึงระดับมาตรฐานของโรงแรม และขนาดพื้นที่ระดับมาตรฐานของโรงแรม และประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะสร้างขึ้นในแต่ละโรงแรมขึ้นอยู่กับประเภทของลูกค้า หากการสร้างโรงแรม เป็นไปเพื่อผู้เดินทางในประเทศที่เป็นคนไทย หรือผู้เดินทางที่มาจากประเทศเพื่อนบ้าน การลงทุนในสิ่งอำนวยความสะดวกก็เป็นไปในลักษณะการประหยัด มีความสะอาด ความสะดวกสบายพอสมควร ลักษณะของการก่อสร้างก็ไม่จำเป็นต้องเป็นโรงแรมชั้นหนึ่ง ซึ่งทรูทรา ใช้เงินลงทุนสูง แต่ถ้าเป็นการสร้างโรงแรมให้แก่นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศก็อาจจำเป็นต้องสร้างให้มี



ความหรูหราเป็นพิเศษ นอกจากนี้ก็เป็นการศึกษาถึงการดำเนินงานเกี่ยวกับการติดต่อกับโรงแรมที่เป็นเครือในต่างประเทศบ้างหรือไม่ ถ้าไม่ใช่การติดต่อกับที่ใดเลย และรู้สึกว่าจะตลาดในท้องถิ่นค่อนข้างฝืด เคื่องก็ไม่ควรจะเสี่ยงสร้างโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักมากเกินไป ถ้าจำนวนห้องพักของโรงแรมในท้องถิ่นนั้น มีปริมาณค่อนข้างมากอยู่แล้ว จำนวนห้องพักที่จะสร้างควรให้มีปริมาณพอเหมาะพอควรต่ออัตราการเข้าพักและปริมาณในท้องถิ่น ที่สำคัญอีกประการคือ ต้องศึกษาถึงบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มเกี่ยวกับความเพียงพอของประเภทอาหาร เช่น อาหารไทย อาหารจีน อาหารฝรั่ง อาหารญี่ปุ่น เป็นต้น โดยจัดให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าที่จะมาใช้บริการ เช่นเดียวกับบริการอื่น ๆ บริการเกี่ยวกับที่จอดรถ บริการซักรีด สระอาบน้ำ โน้ทคลับ สนามเทนนิส สนามกอล์ฟ กิจกรรมและกีฬาทางน้ำ เป็นต้น สิ่งเหล่านี้จะจัดให้มีสิ่งใดมากน้อยเพียงไร ต้องศึกษาถึงความต้องการของท้องถิ่น ความต้องการของตลาดและลูกค้า

ในส่วนการศึกษาเกี่ยวกับพื้นที่ของโรงแรมนั้น นอกจากจะพิจารณาถึงเนื้อที่ที่จะขายให้แก่แขกผู้มาพักแล้ว พื้นที่ซึ่งใช้ในส่วนของบริการของโรงแรม เช่น พื้นที่สำหรับคลังพัสดุ พื้นที่สำหรับโรงรถ ลี้อผ้าต่าง ๆ พื้นที่เหล่านี้มีความสำคัญที่จะต้องพิจารณาด้วย เพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในภายหลัง สำหรับขนาดของพื้นที่ต่าง ๆ ที่สำคัญนั้นจะกล่าวถึงรายละเอียดในการศึกษาขั้นต่อไป

#### ขั้นที่ ๔ การออกแบบของโรงแรม

การออกแบบโรงแรมควรให้ผู้เชี่ยวชาญหรือสถาปนิก ซึ่งมีประสบการณ์ในงานโรงแรมเป็นผู้ดำเนินการ เพราะการสร้างโรงแรมไม่เหมือนกับการสร้างบ้าน หรืออาคารพาณิชย์อื่น ๆ ต้องมีการสร้างที่สามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้าพักมากที่สุด มร. นาริน เพลด ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารของสมาคมส่งเสริมการท่องเที่ยวภาคพื้น-แปซิฟิก ได้กล่าวไว้ว่า โรงแรมที่เจ้าของบางทนายพยายามจะลงมือออกแบบด้วยตนเอง โดยคิดที่จะสร้างให้เป็นโรงแรมชั้น ๑ โดยก็จะให้มีสระว่ายน้ำ โน้ทคลับ และสิ่ง-

ต่าง ๆ ที่เยี่ยมยอด โดยลงทุนด้วยเงินจำนวนมาก แต่เมื่อสร้างเสร็จเปิดโรงแรมแทนที่จะเป็นโรงแรมชั้น ๑ กลับกลายเป็นโรงแรมชั้น ๘ เพราะแม้จะมีสิ่งต่าง ๆ ที่ไม่เพียงพอแต่การจัดวางรูปสิ่งของต่าง ๆ ในที่ต่าง ๆ ไม่เหมาะสม อาทิเช่น ห้องอาหารแทนที่จะวางโกลด์ชัวร์ก็วางโกลด์ออกไปแทนที่อาหารซึ่งปรุงร้อน ๆ จะไปเสิร์ฟให้แขกได้ร้อน ๆ ก็เย็นเสียแล้ว นอกจากนี้การออกแบบโรงแรมก็ควรจะมีผู้ตกแต่งภายใน หรืออินทีเรียเตอร์ (Interior Decorator) เข้าไปช่วย

### ข้อพิจารณาในการออกแบบบางประการที่สำคัญ

ประการที่ ๑ เรื่องทิศทางของตัวโรงแรม การให้ตัวโรงแรมตั้งหันทิศทางไปทางทิศตะวันออก หรือตะวันตก เพื่อให้ด้านหน้าและด้านหลังของโรงแรมหันไปทางทิศเหนือ และทิศใต้ เพื่อแสงแดดจะได้ไม่ส่องเข้ามาบริเวณอาคารพักผ่อนของแขกในตอนเช้า และตอนบ่าย

ประการที่ ๒ ศึกษาถึงทิศทางของภูมิประเทศที่มีอยู่ พยายามให้ด้านหน้าของโรงแรมหันไปทางที่ทิศทางดีที่สุด เช่น ถ้าด้านหน้ามีภูเขาหรือแม่น้ำที่สวยงาม ก็ออกแบบให้ด้านหน้าของโรงแรมหันไปทางด้านนั้น ถ้าการทำเช่นนั้นเป็นผลให้ด้านหลังไปเผชิญสิ่งที่สกปรกเป็นแหล่งสลัมก็ไม่น่าดูอย่างยิ่ง ก็อาจเสี่ยงโดยหันตัวโรงแรมไปทางด้านขวางคือให้ด้านยาวของโรงแรม ตั้งฉากกับภูมิประเทศที่สวยงามนั้นเสีย คือตั้งฉากกับแม่น้ำ เพื่อให้ผู้พักทั้ง ๒ ซีกได้ดูทิศทางความสวยงามโดยทั่วกัน เป็นต้น

ประการที่ ๓ ห้องนอนควรสร้างให้ได้มาตรฐาน เท่าที่จะทำได้ห้องนอนที่เป็นมาตรฐานของอเมริกันถือว่า ต้องมีความกว้าง ๑๒.๕ ฟุต ยาวประมาณ ๒๔ ฟุต หรือ ๔ เมตร กว้าง ๔ เมตร ใช้วางเตียงเดี่ยวได้ ๒ เตียง รวมทั้งมีพื้นที่สำหรับทำห้องน้ำ และตู้เก็บเสื้อผ้าให้พอเหมาะอีกด้วย การออกแบบห้องนอนและห้องพักแขกในสมัยก่อนมีความคิดว่าจะต้องพยายามทำให้บรรยากาศของโรงแรมเหมือนบ้านเขาเอง เป็นเหมือนห้องนอนของยุโรป หรือเป็นห้องนอนแบบอเมริกัน ถือกันว่า home away from home

แต่ทัศนคติสมัยใหม่ถือว่าโรงแรมจะต้องมีความสะดวกสบายเหมือนอยู่ที่บ้าน การตกแต่ง  
ควรให้มีบรรยากาศแตกต่างไปจากบ้าน ต้องใช้ของดี เพราะผู้ที่เดินทางมาท่องเที่ยว  
จะใช้เวลาทุกนาทีที่จะได้เห็นของที่ใหม่ ๆ แต่ต้องมีความสะดวกสบายมากที่สุด

#### ประการที่ ๔ บรรยากาศในห้องอาหาร

ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยงต่าง ๆ นั้น ต้องพยายามให้มีแสงสีเสียงเป็น  
บรรยากาศที่ประทับใจแขกผู้พัก ห้องอาหารควรมีการวางแผน หรือวาง Theme ของ  
แต่ละแบบให้แน่ชัด เช่น ทำเป็น Theme แบบไทย วาง Theme แบบสริส การตกแต่ง  
ให้เป็น Theme แบบเดียวกัน ต้องทำให้เป็นประเภทเดียวกัน ไม่เป็นครึ่ง ๆ กลาง ๆ

ประการที่ ๕ โรงแรมต้องมีบาร์ มีลาวัจ บาร์เป็นสถานที่ทำเงินได้สูงสุด  
ของโรงแรม โดยใช้พื้นที่เพียงแต่น้อย แต่ขายเครื่องดื่มทำรายได้ให้โรงแรมได้มาก  
ผู้มาใช้บริการของโรงแรม ถ้าเข้าห้องอาหารสั่งเสต็กจานเดียวทานก็อ้อม น้อยนักที่จะ  
สั่งจานที่สอง แต่เครื่องดื่มเมื่อดื่มแก้วแรก ก็มักจะดื่มแก้วที่ ๒ ที่ ๓ ต่อไป ห้องเครื่อง-  
ดื่มเป็นห้องที่ทำรายได้มากที่สุด ทุกโรงแรมควรมีบาร์และบาร์ควรรออยู่ใกล้บริเวณที่เป็น  
ทางสัญจรของแขกมากที่สุด ใกล้กับแตรพีแเอเชีย คือใกล้ล็อบบี้หรือใกล้บริเวณห้องโถง  
ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้

#### ประการที่ ๖ ห้องประชุม

ห้องประชุมทำรายได้ให้โรงแรมได้ดี ถ้าเป็นไปได้โรงแรมควรถูกให้มีสถานที่  
ที่เป็น Function room คือเป็นห้องสำหรับประชุมก็ได้ จัดเลี้ยงก็ได้ หรือใช้ในงาน  
แต่งงาน หรืองานที่มีแขกมาจัดเลี้ยงจำนวนมาก กรณีแขกน้อยก็มีจากกันเป็นตอน ๆ  
การออกแบบเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ในโรงแรม ก็พยายามตกแต่งให้เป็น Typical ของไทย  
เป็นส่วนรวม เว้นห้องอาหารที่มี Theme พิเศษคงได้กล่าวไปแล้ว

ตัวอย่างการออกแบบของโรงแรมที่น่าสนใจแห่งหนึ่ง คือ การออกแบบสร้าง  
โรงแรมรอยัลลคัลฟ ที่บริเวณพญา โรงแรมนี้ตั้งอยู่บนหน้าผาและชายหาดเป็น ๒ ระดับ

ทางพญาที่ดินเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๖๓ หรือประมาณ ๓๕ ไร่ หันหลังให้กับทางเข้าซึ่งเป็น  
 เขาอยู่ทางด้านหลังและหันหน้าออกทะเล เลขของอำเภอไทย โรงแรมรอยัลคลิฟใช้เวลาออก-  
 แบบในระยะเริ่มแรกเพียง ๑๐ วัน เพื่อยื่นขอรับคำสั่งเสริมต่อสำนักงานส่งเสริมการ-  
 ลงทุน เมื่อได้รับอนุมัติจึงเริ่มงานออกแบบรายละเอียดสำหรับทำการก่อสร้าง และสามารถ  
 เริ่มดำเนินการก่อสร้างได้ในเดือนมกราคม ๒๔๖๖ และเริ่มเปิดบริการช่วงแรกได้ตั้งแต่  
 ต้นปี ๒๔๖๗ ปัจจุบันนี้สร้างเสร็จหมดทั้งโครงการแล้วคงเหลืองานเพิ่มเติมอีกบางส่วน  
 เท่านั้น แต่ก็ได้เปิดบริการโดยสมบูรณ์แล้ว โรงแรมนี้เป็นผลงานจากการออกแบบของ  
 สถาปนิกไทย วิศวกรไทย และก่อสร้างด้วยคนไทย ใช้ทุนคนไทย

เหตุผลในการออกแบบโรงแรมรอยัลคลิฟ เนื่องจากลักษณะภูมิประเทศทาง  
 ธรรมชาติ ซึ่งเป็นที่ราบบนหน้าผาและมีระดับที่ลดหลั่นลงสู่ชายหาด เบื้องล่าง ซึ่งต่ำลงไป  
 เกือบ ๒๐ เมตร สถาปนิกจึงได้อาศัยลักษณะสภาพภูมิประเทศนี้ในการเน้นรูปลักษณะของ  
 ตัวอาคารให้เห็นเป็นจุดเด่นในระยะไกล เมื่อมองเข้ามาจากทะเล ในขณะที่แขกผู้มาพัก  
 จะมีโอกาสเลือกพักในอาคารชายหาด เพื่อที่จะเล่นน้ำทะเล เป็นส่วนใหญ่ หรือผู้ที่ประสงค์  
 จะมาพักผ่อนเพื่อต้องการทัศนวิสัยในมุมกว้างในโรงแรม ซึ่งมีสิ่งบริการความสะดวก  
 สบายพร้อมสรรพ ด้วยเหตุนี้จึงออกแบบให้กลุ่มของอาคารแยกออกเป็น ๓ ส่วน คือ<sup>๑</sup>

ส่วนที่ ๑ อยู่ริมหาด เรียกคลิฟเทอเรซ หรือคลิฟเฮาส์ เป็นห้องพักริมหาด

ส่วนที่ ๒ คือส่วนพักผ่อน มีโถวี่ลิ่ง และซ็อบบิ่งอาร์เคด อยู่ทางด้านในใต้ของ  
 หน้าผาสูงชันมาจากชายหาด

ส่วนที่ ๓ อยู่ที่ราบบนหน้าผา เป็นตัวอาคารใหญ่ (main building)  
 ซึ่งเป็นห้องพักแยกตัวอาคารสูง ๑๐ ชั้น รายละเอียดต่าง ๆ เป็นดังนี้

---

<sup>๑</sup> Royal Cliff Beach Hotel, Architecture & Engineering & Construction, Vol. 1 (Bangkok: Aksornsampan press, 1976), p. 36 - 42.

คลิฟท์เทอ เรซหรือคลิฟเฮาส์ เป็นตัวอาคารสูง ๔ ชั้น ตั้งอยู่ริมหาดทราย ชายทะเล โดยหันหน้าตัวอาคารออกสู่ทะเล ปลายหนึ่งของอาคารห้อย เกาะอยู่กับหน้าผา ด้านทิศเหนือ ซึ่งมีเพียง ๑ ชั้น ตัวอาคารเลื้อยไปตามทิศใต้ตามระดับของภูมิประเทศ ซึ่งต่ำลงไป จำนวนชั้นก็จะเพิ่มขึ้นเป็น ๒-๓ และ ๔ ชั้น เมื่อถึงแนวราบที่ชายหาด การที่ออกแบบให้มีลักษณะลดหลั่นกันเช่นนี้ ก็เพื่อจะรักษาแนว เส้นโค้งของธรรมชาติไว้ โดยให้ตัวอาคารกลมกลืนไปกับธรรมชาติให้มากที่สุด อาคารคลิฟเทอ เรซมีเนื้อที่ทั้งหมด ๑๐,๓๒๑ ตารางเมตร มีห้องพักทั้งหมด ๑๐๖ ห้อง แบ่ง เป็นห้องชุด ๑๔ ห้อง ในแต่ละชั้นของตัวอาคารได้ถอยแนวของชั้นที่อยู่เหนือถัดขึ้นไปทุกชั้นไปทาง เบื้องหลัง เพื่อให้ความรู้สึกเป็นส่วนลึกในแต่ละชั้นที่จะ เห็นระเบียงยื่น เผลยล้ำจากชั้นที่สูงกว่า ทางเข้าอาคารเมื่อผ่านฝ่ายต้อนรับจะต้องลงมาจากชั้นบนสุดของอาคาร ด้วยลิฟท์หรือบันได อาคารหลังนี้เป็นส่วนที่อยู่ติดกับชายหาดมากที่สุด นอกจากมีห้องพักแขกแล้วก็มีในท์คลับ ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับใต้ดิน

อาคารโบว์ลิ่ง อยู่ในระดับที่สูงขึ้นมาจากคลิฟเทอ เรซ เป็นอาคารสูง ๓ ชั้น อยู่ทางด้านใต้ ซึ่งมองเห็นได้ทั้งสระว่ายน้ำและชายหาด เนื้อที่ทั้งหมด ๓ ชั้น รวม ๑๐,๑๔๘ ตารางเมตร ประกอบด้วยบริเวณโบว์ลิ่งจำนวน ๑๖ เลน และมีภัตตาคาร ในท์คลับ อาบ อบ นวด และส่วนขายของ (shopping Arcade)

อาคารใหญ่ เป็นอาคารหลักของโรงแรมมีเนื้อที่ทั้งหมด ๕๔,๓๖๑ ตารางเมตร มีความสูง ๑๐ ชั้น ในรูปลักษณะรูปตัวอักษร Y-Shaped ตัวอาคารตั้งบนที่ราบสูงสุดทางด้านทิศตะวันตกของคลิฟเทอ เรซ มุมหนึ่งของอาคารเป็นห้องชุด ซึ่งยื่นออกทางทะเลทางด้านทิศตะวันตก ซึ่งมองเห็นอาคารคลิฟเทอ เรซไปเห็นทะเลได้ชัดเจน ตั้งแต่ชั้น ๓ ขึ้นไปจนถึงชั้นที่ ๑๐ เป็นห้องพักแขก ทั้งห้องธรรมดาและห้องชุด รวมกันได้ ๕๑๗ ห้อง ชั้นล่างสุดของอาคารเป็นส่วนบริการต่าง ๆ ซึ่งประกอบด้วยห้องครัว ห้องรับประทานอาหารรวม เหนือขึ้นมาเป็นชั้นระดับดินจากทาง เข้าซึ่งมาตามถนนใหญ่ จาก เขาพระตำหนัก เป็นส่วนโถงทาง เข้าใหญ่ ฝ่ายต้อนรับลงทะเล เขียนและจองห้อง



มีห้องฉายภาพยนตร์ ห้องโถงพักผ่อน และทางเดินเชื่อมต่อกับอาคารโบว์ลิ่ง ซึ่งมีห้องร้านค้า ต่อเนื่องไปจนถึงอาคารโบว์ลิ่ง ในชั้นลอย (mezzanine floor) ของอาคารนี้ประกอบด้วยห้องโถงใหญ่จุคนได้ถึง ๑,๐๐๐ คน และมีห้องประชุมขนาดย่อมอีก ๕ ห้อง ซึ่งเชื่อมต่อไปถึงอาคารโบว์ลิ่ง ทางเข้าออกของโรงแรมอยู่ที่อาคารหลังนี้ ซึ่งเป็นด้านหลังของโรงแรม (โดยถือว่าด้านทะเลเป็นด้านหน้าของโรงแรม สถาปนิกจึงได้ออกแบบเน้นทางเข้า เป็นพิเศษด้วยรูปทรงของหลังคาในลักษณะแบบการพนมมือต้อนรับ ได้จัดส่วนประกอบบริเวณด้านนี้ด้วยภูมิสถาปัตยกรรม และบริเวณที่จอดรถซึ่งจุได้ถึง ๒๕๐ คัน การจัดองค์ประกอบเหล่านี้ทำให้ความรู้สึกว่าด้านทางเข้าหลักของโรงแรมเป็นด้านหลังหมดไป เมื่อพิจารณาถึงเหตุผลในการออกแบบแล้วจะเห็นว่า แม้สถาปนิกจะได้แบ่งอาคารออกเป็น ๕ ส่วน แต่ก็ได้จัดกลุ่มของอาคารให้เชื่อมโยงถึงกันได้เป็นอย่างดี ถ้าย้อนกลับไปที่ผังบริเวณชั้นระดับดิน จะเห็นได้ชัดว่าแขกที่มาพักโรงแรม เมื่อลงจากรถแล้วจะสามารถเข้าไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารทุกหลังได้โดยไม่เปียก แม้จะมีฝนตก เนื่องจากได้จัดทางเชื่อมต่อไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารไว้หมด นอกจากนี้เพื่อประโยชน์ใช้สอยดังกล่าวแล้ว ทางติดต่อระหว่างอาคารซึ่งออกมาในรูปแบบของห้องและทางเดินนี้กลายเป็นส่วนประกอบที่เชื่อมให้กลุ่มของอาคารมีความสัมพันธ์ และกลมกลืนกัน เป็นอย่างดีด้วย

โดยเหตุที่ตัวอาคารใหญ่อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลเกือบ ๒๐ เมตร ถ้าหากจะให้มีการเดินลงสู่ทะเลเพียงทางด้านคสิฟเทอ เรซทางเดียวแล้ว ก็รู้สึกว่าจะไม่เป็นการแก้ปัญหาที่ดีนัก สถาปนิกได้ช่วยให้ผู้ที่พักอยู่บนอาคารใหญ่ ซึ่งประสงค์จะลงสู่ริมหาดทรายได้สะดวกรวดเร็วด้วยการสร้างทางเดินยื่นออกไปจากระเบียงหน้าผา แล้วทำลิฟท์สำหรับลำเลียงผู้มาพักลงสู่ริมทะเลได้โดยสะดวก ส่วนประกอบอื่น ๆ นอกจากที่กล่าวมาแล้ว มุมที่สบายที่สุดมุมหนึ่งของโรงแรมก็คือ ระเบียงบนหน้าผา ซึ่งมีสระว่ายน้ำ ที่นั่งนอนพักผ่อน ซึ่งจะได้รับลมโกรกตลอดเวลาแม้ในขณะที่มีแสงแดดจ้า พิจารณาถึงรูปแบบของตัวอาคารแต่ละหลังจะเห็นได้ว่า มีรูปลักษณะที่แตกต่างกันตามลักษณะที่ตั้ง ตัวอาคารคสิฟเทอ เรซซึ่งอยู่ชั้นต่ำสุดติดทะเลนั้นออกแบบโดยวางตัวอาคารไปตายระดับและสภาพภูมิประเทศโดย-

ที่ตั้งอาคารมีความสูงทั้งหมด ๔ ชั้น เพื่อให้ระเหยของแต่ละห้องด้านที่ยื่นออกทะเล มีความเป็นสัดส่วนในตัวเอง และมีทัศนียภาพเป็นมุมกว้าง โดยไม่มีสิ่งกีดขวางสายตาจากพื้นของอาคารที่อยู่ในชั้นบน จึงออกแบบให้ชั้นที่อยู่ต่ำกว่ายื่นเลยชั้นแนวระเหยชั้นบนออกไปอีกในสัดส่วนที่พอดี สำหรับตัวอาคารใหญ่นั้น สถาปนิกออกแบบตัวอาคารในรูปลักษณะตัว Y เพื่อให้เหมาะกับลักษณะภูมิประเทศที่เป็นแหลมยื่นออกไปในทะเล ทำให้ได้ห้องพักแบบที่หันเข้ารับทัศนียภาพ จากทางด้านทะเลมากกว่าการวางรูปอาคารไปตามแนวยาวธรรมดา ส่วนด้านตรงข้ามจากทะเลซึ่งเป็นด้านทางเข้าหลัก ได้ทำห้องให้น้อยลงและจัดให้เป็นห้องพักสำหรับแขกแบบมาท่องเที่ยวเป็นกลุ่ม (Tourist Group Type) ศูนย์กลางอาคารซึ่งเป็นแนวแยกของรูป Y ได้จัดให้เป็นส่วนบริการ (Circulation core) นับได้ว่าเป็นเส้นทางที่สั้นที่สุดที่จะไปยังมุมต่าง ๆ ของอาคาร

ตัวอาคารโบว์ลิ่ง มีรูปลักษณะที่แตกต่างไปจากอาคารอีก ๒ หลังที่กล่าวมาแล้ว ตามประโยชน์และหน้าที่ใช้สอยที่ไม่เหมือนกัน ถ้านั่งเรืออยู่กลางทะเลแล้วมองเข้ามายังกลุ่มของอาคารจะเห็นว่า ตัวอาคารทั้งหมดมีความสัมพันธ์กันดี โดยตัวอาคารใหญ่จะเห็นเป็นจุดเด่นสูงขึ้นไปจากหน้าผาในขณะที่ตัวอาคารที่อยู่ริมหาดทรายจะเป็นตัวดึงให้สัมผัสกับทะเล โดยมีตัวอาคารโบว์ลิ่งเป็นตัวเชื่อมอยู่ตรงกลาง ทำให้อาคารทั้งหมดมีความกลมกลืนไปกับธรรมชาติ

#### ชั้นที่ ๔ การบรรจุพนักงาน

การบรรจุพนักงานเป็นสิ่งสำคัญ และเป็นปัญหาใหญ่ของกิจการโรงแรม โรงแรมไม่สามารถดำเนินการไปได้ โดยมีเพียงตัวตึกโรงแรม ในประเทศไทยทั่ว ๆ ไปใช้พนักงานโดยเฉลี่ย ๒ คนต่อห้อง ในยุโรปประมาณ ๑ คนต่อห้อง ในฮาวายใช้ประมาณ ๑.๕ คนต่อห้อง ทั้งนี้เพราะหาคนได้ยาก การมีพนักงานจำนวนมากที่สามารถให้บริการได้ทั่วถึง ส่วนผลเสียคือก่อให้เกิดปัญหาด้านธุรการ เสียเสียงเงินเดือน เงินทดแทนต่าง ๆ ตามมาภายหลัง การบรรจุพนักงานนั้น ปกติระดับผู้จัดการทั่วไปควรบรรจุก่อนเปิดดำเนินการ -

งาน ๖ เดือน ระดับสมุหบัญชี แม่บ้าน หัวหน้าฝ่ายพนักงาน ผู้จัดการฝ่ายที่พัก ผู้จัดการ-  
ฝ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม เหล่านี้ควรบรรจุก่อน ๓ เดือนเป็นอย่างน้อย เพื่อได้เตรียม  
วางแผนวางรูปงานต่าง ๆ วางรูปบัญชี วางแบบฟอร์มต่าง ๆ จัดพิมพ์ให้เรียบร้อย  
สำหรับพนักงานอื่น ๆ รองลงมา เช่น เวตเตอร์ (waiter) เมค (maid) ควรบรรจุ  
ก่อน ๑ เดือน เพื่อจะได้อบรมการปฏิบัติงาน

### ขั้นที่ ๖ การพิจารณาการลงทุน

การลงทุนที่สำคัญในกิจการโรงแรม คือ การประมาณค่าก่อสร้าง ค่าที่ดิน  
ตัวอาคาร เครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องประดับตกแต่งต่าง ๆ ของโรงแรม ซึ่งนักลงทุน  
ควรจะให้ผู้เชี่ยวชาญประเมินให้ เพราะถ้าประเมินเองอาจมีการบานปลาย ถ้าบานปลาย  
มาก ๆ สร้างไม่เสร็จ โรงแรมก็ไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ สำหรับราคาการก่อสร้าง  
โรงแรมในทางสากลของสหรัฐอเมริกา ถือว่าโรงแรมชั้น ๑ ควรมีราคาก่อสร้างประมาณ  
๑๐,๐๐๐ เหรียญต่อห้อง หรือ ๒๐๐,๐๐๐ บาทต่อห้อง สำหรับโรงแรมที่หรูหราต้องลงทุน  
สูงกว่านี้ เช่น โรงแรมโมนาเก (Maunakea) ที่ฮาวายของร็อกกี้เฟลเลอร์ ใช้เงินทุน  
ก่อสร้างถึง ๑๐๐,๐๐๐ เหรียญ หรือ ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาทต่อห้อง สำหรับในประเทศไทย  
ค่าแรงงาน และวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ไม่แพงนัก โดยเฉลี่ยการลงทุนประมาณ ๒๐๐,๐๐๐  
บาทต่อห้อง เป็นโรงแรมที่อยู่ในเกณฑ์ที่ใช้ได้ถือเป็น International hotel อยู่ใน  
เกณฑ์โรงแรมชั้น ๑ ได้เหมือนกัน ถ้าได้สถาปนิกที่ชำนาญในการออกแบบ ปัจจุบันการลง-  
ทุนอาจสูงขึ้นเนื่องจากต้นทุนต่าง ๆ ไม่ว่าจะค่าแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง และอื่น ๆ สูงขึ้น  
มาก เป็นผลสืบเนื่องจากภาวะวิกฤติการณ์น้ำมัน

### ต้นทุนการก่อสร้างโรงแรมที่น่าสนใจมีดังนี้<sup>๑</sup>

ก. ต้นทุนการก่อสร้างต่อห้องควรเท่ากับ ๑,๐๐๐ บาทต่อ ๑ บาทของอัตราค่าห้องเฉลี่ย หมายความว่าถ้าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ ๑๕๐ บาทต่อห้อง ต้นทุนการก่อสร้างต่อห้องไม่ควรเกิน ๑๕๐,๐๐๐ บาท ทั้งนี้โดยรวมต้นทุนของพื้นที่ที่ใช้สำหรับการบริการทั่วไปแล้ว เช่น ห้องพักแขก คอฟฟี่ชอร์พ (coffee shop) เป็นต้น การคำนวณต้นทุนต่อห้องได้จากการเอาจำนวนห้องพักทั้งหมดที่ต้องการจะสร้างหารต้นทุนการก่อสร้างโรงแรม

ข. ต้นทุนค่าที่ดินไม่ควรเกิน ๑๐% ของต้นทุนการก่อสร้างอาคาร ที่ใดราคาที่ดินสูงควรใช้วิธีสร้างห้องพักจำนวนมาก และสร้างจำนวนชั้นสูง ๆ เป็นการลดต้นทุนที่ดินต่อห้อง

ค. ในการลงทุนในบุคคลากรนั้น การดำเนินงานของโรงแรมควรใช้คนน้อยกว่าหนึ่งคนต่อห้อง เช่น ๘/๑๐ คนต่อห้อง นอกเสียจากว่าค่าแรงในเขตนั้นจะต่ำ

ง. พื้นที่ของโรงแรมอย่างน้อยครึ่งหนึ่งควรเป็นห้องพัก แม้ว่าในบางโรงแรมต้นทุนการก่อสร้างบริเวณพื้นที่ที่ใช้สำหรับบริการทั่วไปจะประมาณ ๖๐ - ๖๕% ของต้นทุนการก่อสร้าง หรือบางโรงแรมที่ตั้งอยู่ในเมือง ต้นทุนค่าที่ดินและค่าอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีราคาสูง ทำให้ค่าก่อสร้างห้องพักลดลง การสร้างห้องพัก ห้องที่มีขนาดใหญ่กว่าจะสามารถตั้งราคาได้สูงกว่า การดำเนินงานของกิจการโรงแรม การคิดกำไรควรพิจารณาจากแต่ละแผนก ปกติ กำไรจากห้องพักประมาณ ๘๐% กำไรจากการขายเครื่องดื่มประมาณ ๕๐% กำไรจากการให้เข้าสถานที่ประมาณ ๒๐% สำหรับกำไรจากการขายอาหารประมาณได้ลำบากเนื่องจากมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายอย่าง

---

<sup>๑</sup>Donald E. Lundberg, The Hotel and Restaurant Business, Revised Edition (Boston Mass. : Cahners Publishing Company, Inc.), p. 32 - 33.

จ. โรงแรมควรมีอัตราการเข้าพักอย่างต่ำ ๖๐ - ๖๕% จึงจะคุ้มทุน ในขณะที่อัตราการเข้าพักตกต่ำควรถาทางลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

ฉ. อัตราค่าที่พักแตกต่างกันขึ้นอยู่กับขนาดของห้องพัก ดังกล่าวมาแล้วข้างบน ห้องที่มีขนาดใหญ่มักตั้งราคาค่าที่พักได้สูง ขนาดห้องพักไม่ควรต่ำกว่า ๒๐ ตารางฟุต ตามมาตรฐานที่กำหนดไว้สำหรับห้องพักห้องเดี่ยวควรมีเนื้อที่ตั้งแต่ ๙๐-๑๑๐ ตารางฟุต ห้องคู่ควรมีเนื้อที่ตั้งแต่ ๑๓๐-๑๕๐ ตารางฟุต ห้องสองเตียง (twin bedroom) ควรมีเนื้อที่ตั้งแต่ ๑๖๐-๑๘๐ ตารางฟุต

สำหรับห้องอื่น ๆ ในโรงแรมนอกเหนือจากห้องพักได้กำหนดขนาดมาตรฐานไว้ดังนี้<sup>๑</sup>

ห้องอาหารควรมีเนื้อที่ ๑๘-๒๐ ตารางฟุตต่อหนึ่งที

coffee shop ควรมีเนื้อที่ ๑๕ ตารางฟุตต่อหนึ่งที

ห้อง Lobby หรือห้องนั่งเล่น (lounges) ควรมีเนื้อที่ ๑๒-๑๕ ตารางฟุตต่อหนึ่งที

ห้องจัดเลี้ยง (banquet facility) ควรมีเนื้อที่ ๑๐-๑๒ ตารางฟุตต่อหนึ่งที และสำรองเนื้อที่สำหรับการบริการ (service personnel) อีกประมาณ ๒๕-๓๓%

สำหรับ kitchen serving a dining room และ coffee shop ควรมีเนื้อที่ประมาณ ๖๐% ของเนื้อที่ทั้งหมดของห้องอาหารกลางวันและเย็น (dinning room) และห้องอาหารบริการทุกมื้อ (coffee shop) เนื้อที่ของ food service ควรมีประมาณ ๑๐-๑๑ ตารางฟุตต่อหนึ่งที ถ้าโรงแรมมีเพียง coffee shop ห้องครัว ควรมีขนาด ๔๕% ของขนาดของเนื้อที่ coffee shop serving คือประมาณ  $\frac{๖}{๕}$  ตารางฟุตต่อหนึ่งที เนื้อที่ที่ใช้ในการสำรองอาหารและเครื่องมือประมาณ ๔ ตารางฟุตต่อหนึ่งที

<sup>๑</sup>Ibid., p. 34.



ครัวของห้องจัดเลี้ยง (Banquet kitchen) ใช้เนื้อที่ไม่มากนักประมาณ ๑ ใน ๔ ของเนื้อที่ของห้องจัดเลี้ยง (banquet facility) ใช้สำหรับ banquet pantry และประมาณ ๘% ของ banquet ใช้สำหรับ banquet storage

เนื้อที่สำหรับแผนกบริหารและห้องพัก (administration and rooms department) ควรมีเนื้อที่ ๓ ฟุตต่อห้องพัก ๑ ห้อง (guest room) สำหรับโรงแรมขนาด ๑,๐๐๐ ห้อง และเนื้อที่ ๔ ฟุตต่อ ๑ ห้องพักสำหรับโรงแรมขนาด ๑๐๐ ห้อง

นอกจากนี้การลงทุนสร้างโรงแรมยังจำเป็นต้องมีเนื้อที่ให้พนักงาน เช่น เนื้อที่สำหรับ eating facilities, lockers, lounge, showers และอื่น ๆ ประมาณ ๗ ตารางฟุตต่อห้องพัก ๑ ห้อง ในโรงแรมขนาด ๑๐๐ ห้อง ควรใช้เป็นเนื้อที่ของ employee facilities

#### ขั้นที่ ๗ ทางด้านการเงิน

เป็นการศึกษาเกี่ยวกับปริมาณเงินทุนที่ต้องการใช้ในการก่อสร้างประมาณการถึงรายรับที่เป็นรายได้ของการดำเนินงานในโรงแรมในแต่ละปี รายได้หลักคิดจากอัตราการใช้ห้องพัก (occupancy rate) ซึ่งถือว่าโรงแรมที่จะดำเนินการก่อสร้างได้ควรมีอัตราการใช้ห้องพักอย่างน้อย ๖๐% และนิยมคิดใน ๓ อัตราเป็นเกณฑ์ คือ ๖๐%, ๗๕% หรือ ๙๐% นอกจากนี้ราคาห้องพักที่กำหนดจะตั้งราคาสูงมากน้อยเพียงใด ไม่มีกฎเกณฑ์ตายตัว นอกจากหลักของอเมริกันแอสตาดาร์ด์ที่ถืออัตรา ๑ ใน ๑,๐๐๐ ของราคาห้องพักเฉลี่ยของราคาค่าก่อสร้างดังกล่าวแล้ว ในเรื่องรายได้นอกจากคิดจากอัตราการใช้ห้องพักแล้วต้องคิดถึงรายได้อื่น ๆ ด้วย เช่น รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการเช่าห้องประชุม เช่าโทรศัพท์ เช่าซ็อบบิงอาร์เคด จากการซักรีด จากค่าตัดผม ตัดเสื้อผ้า จัดดอกไม้ต่าง ๆ และสิ่งอื่น ๆ ที่พอจะถือเป็นรายได้ของกิจการโรงแรม นำรายรับทั้งหมดเปรียบเทียบกับเงินลงทุน เพื่อหาอัตราผลตอบแทนและระยะเวลาคืนทุน เพื่อพิจารณาตัดสินใจการลงทุน

## ขั้นที่ ๔ ศึกษาเรื่อง เบ็ดเตล็ดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในกิจการโรงแรม

เป็นการศึกษาเกี่ยวกับสถิติพิเศษที่จะได้รับจากการส่งเสริมการลงทุน ภาษีเงินได้ จากการทำสัญญาเช่าโรงแรม ค่าเช่าอาคารสำหรับโรงแรม และหน่วยงานที่ช่วยส่งเสริม สนับสนุนโครงการก่อสร้างโรงแรม เช่น องค์การส่งเสริมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย บริษัทนำเที่ยว คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน บริษัทการบิน เป็นต้น

การที่จะลงทุนสร้างโรงแรมหรือไม่ ต้องเปรียบเทียบข้อมูลรายละเอียดต่าง ๆ อย่างถี่ถ้วน ให้ผู้เชี่ยวชาญออกความเห็น เมื่อตัดสินใจก่อสร้าง ระหว่างก่อสร้างก็ควรมีการ โฆษณาประชาสัมพันธ์ดำเนินการหาตลาด การโฆษณาควรทำก่อนโรงแรมเปิดดำเนินการ ประมาณ ๑๘ เดือนเป็นอย่างน้อย โดยการทำให้โปสเตอร์ โฟลเดอร์ของโรงแรม ให้สถาปนิกเขียนภาพโรงแรมทั้งภายในภายนอกในส่วนที่ติดของโรงแรม บอกถึงกำหนดการเปิด ดำเนินการ อัตราค่าห้องพักนำไปเผยแพร่ยังบริษัทนำเที่ยวทั้งในและนอกประเทศ และโรงแรมก่อสร้างห้องจำลอง ห้องพักแขกที่สมบูรณ์แบบขึ้น ๑ ห้อง เพื่อให้แขกท่องเที่ยวและบริษัท นำเที่ยวเข้าชมระหว่างก่อสร้าง และก่อนเปิดดำเนินการจริงควรเปิดรับแขกล่วงหน้าก่อน ๓ อาทิตย์เป็นอย่างน้อย ทดลองรับแขกเข้าพักให้ตีพิมพ์เป็นการ Test run เพื่อแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ หากการประชาสัมพันธ์เชิญแขกในวงการท่องเที่ยวและผู้เกี่ยวข้อง เช่น บริษัท นำเที่ยว บริษัทการบิน สื่อมวลชนและอื่น ๆ มาชมโรงแรมในวันเปิด แม้จะเสียค่าใช้จ่าย มากก็ตาม

ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่ขนานคู่กับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว มีอนาคตอย่างไม่ มีที่สิ้นสุด การดำเนินงานควรใช้หลักวิชาการ อย่าตกลงใจโดยใช้ความพอใจของผู้ประกอบการเอง อย่าดำเนินงานโดยใช้ระบบครอบครัว จงใช้ผู้ที่มีความรู้ด้านนี้อย่างจริงจังจะ ประสบความสำเร็จในการดำเนินงาน เป็นที่พอใจของนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวนี้เอง จะช่วยส่งเสริมโฆษณาการขายของกิจการโรงแรมในที่สุด

แหล่งที่มาของเงินทุนของกิจการโรงแรมชายทะเล

การดำเนินงานของกิจการโรงแรมโดยทั่วไปมีความต้องการเงินทุน ๓ ระบบ คือ เงินทุนระยะสั้น (น้อยกว่าหนึ่งปีถึงหนึ่งปี) เงินทุนระยะปานกลางและเงินทุนระยะยาว กิจการโรงแรมชายทะเลเล็ก เช่นกันโดยที่เงินทุนระยะสั้นจะได้จาก เงินเบิกเกินบัญชี และ เงินกู้ยืมจากธนาคาร เจ้าหนี้การค้าและตัวเงินจ่าย กำไรจ่ายค้างจ่ายต่าง ๆ เงินมัดจำและ เงินรับล่วงหน้า เงินทรงต่าง ๆ เงินกู้ยืมจากบริษัทในเครือและบริษัทร่วม (loans from subsidiary and associated companies) กรณีนี้กิจการอาจต้องการเงิน-สดเพื่อใช้ในการดำเนินงานหรือเพื่อซื้อสินทรัพย์ที่มีราคาสูง และสามารถจะชำระหนี้ได้ ภายในระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี ก็อาจจะขอกู้ยืมจากบริษัทในเครือหรือบริษัทร่วม ซึ่งมักจะ เสียดอกเบี้ยในอัตราต่ำกว่าการกู้ยืมจากธนาคาร หรือ เจ้าหนี้อื่นและอาจไม่จำเป็นต้องมี หลักทรัพย์เป็นประกันการกู้ยืมด้วย นอกจากนี้แหล่งที่มาของเงินทุนระยะสั้นอาจได้จาก หนี้สินระยะสั้นอื่น ๆ เป็นต้น เงินทุนระยะปานกลางและเงินทุนระยะยาวจะได้จาก เจ้าหนี้ และ เงินกู้ยืมจากกรรมการและลูกจ้าง (payables and loans from directors and employees) ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากกรรมการและลูกจ้างรวมทั้งหนี้สินที่กิจการมีต่อ กรรมการและลูกจ้างไม่ว่าจะโดยการซื้อสินค้าจากกรรมการและลูกจ้าง ซึ่งเมื่อกำหนดชำระ เกินกว่าหนึ่งปีขึ้นไป เงินกู้ยืมจากบริษัทในเครือและบริษัทร่วมที่มีใช้เป็นการกู้ยืมระยะสั้น เงินกองทุน เลี้ยงชีพและบำเหน็จ ซึ่งเป็นเงินสะสมของลูกจ้างที่หักจาก เงิน เดือนและค่าจ้าง แรงงาน และเงินส่วนที่กิจการจ่ายสมทบตามโครงการสวัสดิการของกิจการและของทาง-ราชการรวมทั้ง เงินบำเหน็จที่จะต้องจ่ายแก่ลูกจ้าง การกู้ยืมระยะยาวซึ่งอาจกู้จากบริษัท เงินทุนในประเทศ หรือกู้ยืมจากธนาคารต่างประเทศโดยผ่านธนาคารไทย ทั้งนี้เพื่อใช้ ซื้ออุปกรณ์ต่าง ๆ ของโรงแรม เงินทุนจากการออกหุ้นกู้ หุ้นบุริมสิทธิ หุ้นสามัญ และกำไร-สะสม เป็นต้น

สำหรับแหล่งที่มาของเงินทุนในการดำเนินงานในกิจการโรงแรมชายทะเลชั้น-หนึ่ง ซึ่งดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน ในระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ สามารถ

แบ่งประเภทแหล่งที่มาของเงินทุนได้ ๔ แหล่ง คือ แหล่งที่มาของเงินทุนจากหนี้สินระยะสั้น โดยเฉลี่ยมีประมาณ ๓๘% แหล่งที่มาของเงินทุนระยะยาวจากหนี้สินระยะยาวโดยเฉลี่ยมีประมาณ ๓๗% แหล่งที่มาของเงินทุนจากการออกหุ้นสามัญโดยเฉลี่ยมีประมาณ ๔๒% และแหล่งที่มาของเงินทุนจากกำไรสะสมโดยเฉลี่ยมีประมาณ (๑๗%) (ตารางที่ ๔๖)

เงินทุนจากกำไรสะสมโดยเฉลี่ย เป็นลบ เนื่องจากการดำเนินงานของกิจการโรงแรม-ชายทะเลในระยะเริ่มแรกส่วนมากประสบกับภาวะการขาดทุนต่อเนื่องกันหลายปี แหล่งที่มาของเงินทุนในขณะเริ่มกิจการจะได้จากการออกหุ้นสามัญจำหน่ายแก่เครือญาติ เมื่อมีการเพิ่มทุนให้ทุนจดทะเบียนมีจำนวนพอเพียง เป็นไปตามเงื่อนไขในการขอรับการส่งเสริมการพิจารณาให้การส่งเสริมการลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเลต้องมีอัตราส่วนหนี้สินต่อเงินทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้วไม่น้อยกว่า ๖๐ : ๔๐ จึงมีการออกหุ้นกู้ และหุ้นบุริมสิทธิเป็นการเพิ่มทุน และการซื้อก็ให้สิทธิพิเศษแก่ผู้ถือหุ้นเก่า หุ้นบุริมสิทธิที่ออกจำหน่ายเป็นชนิดจ่ายเงินปันผล ๑๒% และหุ้นกู้จ่ายดอกเบี้ยร้อยละ ๑๒ - ๑๒.๒๕ ต่อปี โดยให้สิทธิเปลี่ยนจากหุ้นกู้มาเป็นหุ้นสามัญได้เมื่อถึงวันครบกำหนดชำระคืน

#### สถาบันการเงินที่สามารถให้กู้ยืมเงินแก่กิจการโรงแรม

๑. ธนาคารพาณิชย์ ให้บริการเกี่ยวกับเงินกู้ระยะสั้น และระยะยาว อัตราดอกเบี้ยสูงสุด ๑๘%
๒. ธนาคารเพื่อการอุตสาหกรรม ให้บริการเกี่ยวกับเงินกู้ระยะปานกลาง และระยะยาวเพื่อซื้อเครื่องจักร อุปกรณ์ต่าง ๆ สำหรับโรงแรม ทั้งนี้โดยการกู้ที่มีหลักประกันและไม่มีหลักประกัน หลักประกันอาจเป็นที่ดิน อาคารของโรงแรม และกรรมการของบริษัท เป็นต้น
๓. สถาบันการเงินอื่น ๆ เช่น บริษัทประกันภัย บริษัทการบิน จะให้กู้ภายในระยะเวลา ๑๐ - ๒๐ ปี อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่กู้
๔. บริษัทผู้จำหน่ายเครื่องจักร อุปกรณ์ต่าง ๆ ให้บริการเกี่ยวกับเงินทุนระยะปานกลาง โดยการให้ผ่อนชำระค่าเครื่องจักร หรือโดยการให้เช่าเครื่องจักร
๕. การให้ความช่วยเหลือของรัฐบาลในรูปของเงินช่วยเหลือและเงินกู้

## ตารางที่ ๔๖

โครงสร้างแหล่งที่มาของเงินทุนโดยเฉลี่ยของกิจการโรงแรมชายทะเลที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑

	๔๓๔ ห้อง	๓๖๐ ห้อง	๒๗๖ ห้อง	๒๗๔ ห้อง	๒๗๐ ห้อง	๒๒๐ ห้อง	๑๙๔ ห้อง	๑๗๒ ห้อง	๑๕๐ ห้อง	๑๑๖ ห้อง	๑๑๕ ห้อง	๑๐๗ ห้อง	เฉลี่ย
<b>จากแหล่งภายนอกกิจการ</b>													
หนี้สินระยะสั้น	๓๘%	๖๘%	๘๗%	๑๕%	๑๒%	๑๕%	๓๗%	๓๘%	๔๒%	๗๙%	๑๘%	๑๖%	๓๘%
หนี้สินระยะยาว	๕๓%	๔%	๑๑%	๔๗%	๗๒%	๒%	๓๒%	๑๗%	๑๐%	๑๐๖%	๒๖%	๕๙%	๓๗%
<b>จากแหล่งภายในกิจการ</b>													
หุ้นสามัญ	๒๒%	๒๘%	๕๙%	๕๑%	๑๘%	๑๒๓%	๓๕%	๒๙%	๔๕%	๒๓%	๕๑%	๔๑%	๕๒%
กำไรสะสม	(๑๓%)	-	(๔๗%)	(๑๓%)	(๒%)	(๕๐%)	(๓%)	(๑๖%)	๕%	(๑๐๘%)	๕%	(๑๖%)	(๑๗%)
รวม	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%

ที่มา : จากงบการเงินของกระทรวงพาณิชย์ และสำนักงานพาณิชย์จังหวัดชลบุรี, จังหวัดภูเก็ต

ศูนย์วิทยพัชกร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รายได้และรายจ่ายของกิจการโรงแรมชายทะเล

พิจารณาในแง่ของการหากำไร การบริหารกิจการโรงแรมก็เหมือนกับการบริหารกิจการอื่น ๆ คือ ผู้บริหารต้องการจะทราบอยู่ทุกขณะว่าฐานะกำไรของกิจการเป็นอย่างไร กำล้งมีกำไร หรือกำล้งประสบภาวะการขาดทุน ถ้าขาดทุนเมื่อใดจะคุ้มทุนและเริ่มมีกำไร และถ้ากำล้งมีกำไรควรทำอย่างไร จึงจะทำให้มีกำไรมากขึ้นไปอีก ซึ่งวิธีการที่จะทำให้สถานะที่กำล้งขาดทุนกลายเป็นคุ้มทุนและเริ่มมีผลกำไร หรือทำให้สถานะที่กำล้งมีกำไรมีกำไรมากขึ้นไปอีกก็ได้แก่การเพิ่มรายรับ หรือยอดขายและการประหยัดค่าใช้จ่ายนั่นเอง แต่การเพิ่มกำไรโดยวิธีเพิ่มยอดขายและประหยัดค่าใช้จ่าย ไม่ใช่สิ่งทำได้ง่าย ๆ จะต้องมีการโฆษณาหรือส่งเสริมการขายสนับสนุน กิจการจะต้องมีบริการที่ดีและราคาที่ดีเข้ากับลูกค้าจะต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสม เป็นต้น ส่วนการประหยัดค่าใช้จ่ายนั้นในทางปฏิบัติก็ไม่ใช่จะทำได้ง่าย ๆ เพราะถ้าไปประหยัดในขณะที่ค่าใช้จ่ายทุกประเภทของกิจการกำล้งตั้งตัวอยู่แล้ว ก็อาจทำให้คุณภาพของสินค้าหรือบริการที่กิจการขายให้กับลูกค้าลดลง ทำให้รายรับหรือยอดขายลดลงยิ่ง เป็นผลให้ฐานะกำไรของกิจการสลดทรมานอยู่กับที่หรือเริ่มขาดทุน เป็นผลเสียหายยิ่งขึ้นไปอีกก็ได้ ดังนั้นการจะเพิ่มรายรับหรือประหยัดค่าใช้จ่ายต้องกระทำในลักษณะที่เหมาะสม ผู้บริหารกิจการจะต้องเป็นผู้ "กำหนด" ขึ้น หรือต้อง "วางแผน" ขึ้น ไม่ใช่ปล่อยให้กระแสของกิจกรรมต่าง ๆ ดำเนินไปโดยตัวของมันเองตามยถากรรม<sup>๑</sup>

การวิเคราะห์ฐานะกำไรขาดทุนของกิจการโรงแรม จะต้องพิจารณาถึงรายรับและรายจ่ายของกิจการ โดยทั่วไปสิ่งที่ควรพิจารณาในการดำเนินการในกิจการโรงแรมมี ๓ ประเภทคือ<sup>๒</sup>

<sup>๑</sup>ณรงค์ ลือสกุล, "การวิเคราะห์หาจุดคุ้มทุนของกิจการโรงแรม" วารสารนักบัญชี, เล่มที่ ๓, ปีที่ ๒๕ (มีนาคม ๒๕๑๗), หน้า ๑๙๓ - ๑๙๔.

<sup>๒</sup>Richard Kotas, Accounting in the Hotel and Catering Industry, 3rd Edition, p. 242 - 243.

๑. ปริมาณการขาย (volume of sales) ก็กิจการจำเป็นต้องเอาใจใส่เกี่ยวกับระดับ หรือปริมาณการขายเนื่องจาก

ประการแรก ธุรกิจหรือกิจการที่มีปริมาณการขายไม่ถึงระดับจุดคุ้มทุน จะไม่สามารถทำหรือมีกำไรได้

ประการที่สอง ปริมาณการขาย หรือค่าขายที่สูงกว่าต้นทุนแปรได้จะเป็นกำไรแปรได้ และกำไรแปรได้ที่สามารถชดเชยต้นทุนคงที่ หรือมีจำนวนมากกว่าต้นทุนคงที่ส่วนที่เกินจะเป็นกำไรของธุรกิจ และค่าขายที่สูงกว่าอัตราการใช้ฟักที่จุดเสมอตัว จะทำให้กำไรของธุรกิจเพิ่มขึ้น

ประการสุดท้าย การดำเนินงานมีความจำเป็นในการที่จะต้องมีการเปรียบเทียบปริมาณการขายในปัจจุบันกับปริมาณการขายในอดีตที่ผ่านมา เพื่อพิจารณาถึงผลการดำเนินงานและหาทางปรับปรุงข้อบกพร่องต่าง ๆ เพื่อประโยชน์สำหรับนักลงทุนในอนาคต

๒. ชนิดและส่วนผลมในการขาย (Sales mix) รายรับหลักของกิจการโรงแรมทั่วไปได้แก่ รายรับจากค่าเช่าห้องพัก รายรับจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายรับจากการให้เช่าร้านค้าภายในโรงแรม และกำไรจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศสำหรับโรงแรมที่เปิดดำเนินงานตามสถานตากอากาศ (resort hotels) จะมีรายได้นอกเหนือไปอีก เช่น รายได้เกี่ยวกับการนำผู้มาพักท่องเที่ยวในละแวกที่โรงแรมตั้งอยู่ รายได้จากการให้เช่าเครื่องเล่นกีฬาต่าง ๆ และรายได้จากการขายของเบ็ดเตล็ดให้ผู้มาพัก เป็นต้น สัดส่วนหรือส่วนผลมในการขายของกิจการโรงแรมโดยทั่วไปแยกเป็นรายการที่สำคัญ ๆ ได้ดังนี้

การขายที่พัก	๕๕%
การขายอาหารและเครื่องดื่ม	๓๕%
การขายอื่น ๆ	<u>๑๐%</u>
รวม	<u>๑๐๐%</u>

การดำเนินงานของกิจการโรงแรมชายทะเลชั้นนำในประเทศไทย แบ่งประเภทของที่มาของรายได้เป็น ๓ ประเภทใหญ่ ๆ เช่นกัน คือ รายได้จากการขายที่พัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่น ๆ ซึ่งมาจาก กำไรจิปจิก กำไรโทรศัพท์ ค่าเช่าห้องขายสินค้า กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ เป็นต้น เป็นที่น่าสังเกตว่าสัดส่วนหรือเปอร์เซ็นต์ของรายได้จากการขายที่พัก และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจะมีความสำคัญพอ ๆ กัน ในระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ สัดส่วนของรายรับของโรงแรมชายทะเลทุกขนาดโดยเฉลี่ยเป็นดังนี้ (ตารางที่ ๔๗)

รายรับจากการขายที่พัก	๕๐%
รายรับจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	๔๑%
รายรับจากการขายอื่น ๆ	๕%
รวม	๑๐๐%

อัตราค่าที่พักและค่าอาหารและเครื่องดื่มนั้น มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปีตามภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง การเปลี่ยนแปลงในอดีตดูได้จากตารางที่ ๔๘

๓. กำไรเบื้องต้นต่อค่าขาย (Gross profit margin) เป็นการพิจารณาถึงกำไรเบื้องต้นต่อค่าขายของแผนกต่าง ๆ ที่เป็นแหล่งที่มาของรายได้ ซึ่งแต่ละแผนกจะมีกำไรเบื้องต้นแตกต่างกัน กำไรเบื้องต้นต่อค่าขายของกิจการที่ขายบริการมักต่ำกว่าธุรกิจอื่น ๆ และเป็นสิ่งสำคัญต่อประสิทธิภาพในการหาคำไรของธุรกิจ เป็นสิ่งที่ธุรกิจจะละเลยไม่ได้ ต้องติดตามดูแลอย่างใกล้ชิด กำไรเบื้องต้นต่อค่าขายของธุรกิจที่เหลือจะเป็นกำไรสุทธิ ซึ่งจะมีมากน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งประกอบด้วย<sup>๑</sup>

- (๑) เงินเดือนและค่าจ้าง (Salaries and wages)
- (๒) ค่าอาหารของพนักงาน (Employee's meals)

<sup>๑</sup>Ernest B. Horwath, C.P.A and Louis Toth, C.P.A, Hotel Accounting (New York: the Ronald Press Co., 1963), p. 274 - 278.

## ตารางที่ ๔๗

สัดส่วนประเภทของรายได้โดยเฉลี่ยของกิจการโรงแรมชายทะเลชั้น ๑ ในประเทศไทย

ปี ๒๕๑๗-๒๕๒๑

ประเภทของรายได้	ร.ร.ขนาด ๔๓๕ ห้อง	ร.ร.ขนาด ๓๖๐ ห้อง	ร.ร.ขนาด ๒๗๖ ห้อง	ร.ร.ขนาด ๒๗๔ ห้อง	ร.ร.ขนาด ๒๗๐ ห้อง	ร.ร.ขนาด ๒๒๐ ห้อง	ร.ร.ขนาด ๑๔๔ ห้อง	ร.ร.ขนาด ๑๗๒ ห้อง	ร.ร.ขนาด ๑๕๐ ห้อง	ร.ร.ขนาด ๑๑๖ ห้อง	ร.ร.ขนาด ๑๑๕ ห้อง	ร.ร.ขนาด ๑๐๗ ห้อง	เฉลี่ย
รายได้จากค่าเช่าห้องพัก	๕๖%	๔๘%	๔๒%	๕๐%	๔๐%	๓๕%	๕๐%	๖๐%	๖๐%	๔๕%	๕๘%	๕๗%	๕๐%
รายได้จากการขายอาหาร- และเครื่องดื่ม	๓๖%	๕๐%	๔๗%	๔๐%	๕๐%	๔๐%	๓๘%	๓๐%	๓๐%	๕๔%	๔๐%	๔๒%	๔๑%
รายได้อื่น ๆ	๘%	๒%	๑๑%	๑๐%	๑๐%	๒๕%	๑๒%	๑๐%	๑๐%	๑%	๒%	๕%	๙%
รวม	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%	๑๐๐%

ที่มา : จากแบบสอบถามและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔๔

แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าที่พัก ค่าอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรมชายทะเล เลขที่ ๑  
ขนาดต่าง ๆ ที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุนระหว่างปี ๒๕๒๐-๒๕๒๒

ขนาดของโรงแรม	ห้องพัก (๒๕๒๑ - ๒๕๒๐)	อาหารและเครื่องดื่ม (๒๕๒๑ - ๒๕๒๐)	ห้องพัก (๒๕๒๒ - ๒๕๒๑)	อาหารและเครื่องดื่ม (๒๕๒๒ - ๒๕๒๑)
๑. โรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง	+ ๑๐	+ ๒๐	+ ๑๐	+ ๒๐
๒. โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง	+ ๑๐	+ ๒๐	+ ๑๐	+ ๒๐
๓. โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง	+ ๑๕	+ ๑๐	+ ๑๕	+ ๑๒
๔. โรงแรมขนาด ๒๗๕ ห้อง	+ ๑๐	+ ๑๐	+ ๒๐	+ ๒๐
๕. โรงแรมขนาด ๒๗๐ ห้อง	+ ๘๐	+ ๑๕	+ ๑๒	+ ๑๗
๖. โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง	+ ๔	+ ๔	+ ๖	+ ๖
๗. โรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง	+ ๒๐	+ ๓๐	+ ๒๐	+ ๓๐
๘. โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง	+ ๒๐	+ ๓๐	+ ๒๐	+ ๓๐
๙. โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง	+ ๑๐	+ ๒๐	+ ๑๐	+ ๒๐
๑๐. โรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง	+ ๑๐	+ ๑๓.๓	+ ๒๐	+ ๑๓.๓
๑๑. โรงแรมขนาด ๑๐๗ ห้อง	+ ๓๓	+ ๑๐	+ ๒๒	+ ๑๕

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



- (๓) ค่าเครื่องแบบพนักงาน (Uniforms)
- (๔) ค่าซักรีด (laundry)
- (๕) ค่าเครื่องถ้วยชาม เครื่องเงิน ผ้าลินิน (China, Classware, Silver, Linen)

- (๖) ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด (Cleaning Supplies)
- (๗) ค่าบริการทำความสะอาด (Contract cleaning)
- (๘) ค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในห้องพักแขก (Guest Supplies)
- (๙) ค่าสิ่งพิมพ์และเครื่องเขียน (Printing and Stationery)
- (๑๐) ค่าใช้จ่ายเครื่องทำครัว (Kitchenette Expense)
- (๑๑) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดเลี้ยง (Banquet expense)
- (๑๒) ค่าอุปกรณ์เครื่องครัว (Utensiles)
- (๑๓) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์กระดาษที่ใช้ในห้องอาหาร และในครัว (paper Supplies)

- (๑๔) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบาร์ (Bar Expense)
- (๑๕) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (outside work) ของแผนกรับใช้ เช่น

ซ่อมแซม เสื้อผ้าของแขก

- (๑๖) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับห้องพัก (Room Expenses)
- (๑๗) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage

Expenses)

- (๑๘) ค่าโทรศัพท์ (Telephone)
- (๑๙) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซักรีดของแขก (Guests' Laundry

Expenses

- (๒๐) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการและค่าใช้จ่ายทั่วไป

(Administrative and General Expenses)

๒๑. ค่าภาษีและสวัสดิการของพนักงาน (payroll Taxes and Employee Benefits)

๒๒. ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย (Advertising and Sales promotion)

๒๓. ค่าไฟฟ้า พลังงาน และเครื่องทำความเย็น (Heat, Light, Power and Refrigeration) โรงแรมส่วนมากซื้อน้ำมาใช้ ยกเว้นโรงแรมตามสถานตากอากาศบางแห่งที่มีบ่อเป็นของตนเอง

๒๔. ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (Repairs and maintenance)

๒๕. ค่าเช่า ภาษี ดอกเบี้ย ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น (Rent, taxes, Interest, Depreciation, etc.)

๒๖. ค่าใช้จ่ายของโรงซักรีด (House Laundry)

สำหรับกิจการโรงแรมชายทะเลมีค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อีก อาทิเช่น ค่าเช่าห้องพัก และบังกาลีจัดให้ลูกค้า ค่าเช่าสำนักงานและบ้านพัก ค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่ารถและเรือ ค่าซื้อน้ำ ค่าเช่าวิทยุโทรคมนาคม ค่าเช่าสถานที่ ค่าส่วนลดและนายหน้า ค่าเช่าอุปกรณ์ ค่าเช่าบ่อน้ำ ค่าสมาชิกบำรุง เช่น สมาชิกสมาคมโรงแรม เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้รวบรวมเป็นลักษณะที่สำคัญได้ ๔ ลักษณะ คือ<sup>๑</sup>

๑. เงินเดือนและค่าสวัสดิการ ได้แก่ อาหาร ที่อยู่ของพนักงาน และภาษี-เงินได้ของพนักงานระดับสูง เช่น ผู้จัดการ

๒. ค่าใช้จ่ายทำการอื่น ๆ (other operating expenses) ได้แก่ ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ค่าโทรศัพท์ เทเล็กซ์และโทรเลข ของใช้สำนักงาน-

<sup>๑</sup>ณรงค์ ลือสกุล, "บทความเรื่องการวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของกิจการโรงแรม," วารสารนักบัญชี, ฉบับที่ ๓, ปีที่ ๒๕ (มีนาคม ๒๕๑๗), หน้า ๑๙๗ - ๑๙๘.

ค่าไปรษณียากร ค่าหมาย ค่าบำรุงรักษา ค่าทำความสะอาด ค่าเลี้ยงรับรอง ค่าพาหนะพนักงาน ค่าแก๊สและไฟฟ้า ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าซ่อมแซม

๓. ค่าประกันภัย หมายถึง ค่าประกันภัยทุกชนิด
๔. ค่าเสื่อมราคา อาคาร และสินทรัพย์อื่น ๆ
๕. ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม
๖. ต้นทุนสินค้าเบ็ดเตล็ดที่ซื้อมาขาย
๗. ค่าธรรมเนียมและค่าหนังสือสัญญาต่าง ๆ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายประเภทที่ต้อง

จ่ายให้กับรัฐตามความจำเป็น ตลอดจนค่าบำรุงสมาชิกของสมาคมต่าง ๆ ที่โรงแรมเป็นสมาชิก เช่น สมาคมโรงแรมไทย เป็นต้น

๘. ค่าดอกเบี้ย ได้แก่ ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคาร
๙. ค่าภาษีการค้า เพิ่มภาษีการค้าสำหรับรายรับค่าห้องพัก ๘.๒๕% รายรับอื่น ๆ ๕.๕% ในต้นปี ๒๕๒๒ เป็นต้นมา ภาษีการค้าสำหรับรายรับค่าห้องพักเพิ่มเป็น ๑๖.๕% และภาษีการค้าสำหรับรายรับค่าอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มเป็น ๘.๒๕%

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกิจการโรงแรมนี้บางลักษณะก็คงที่ไม่ว่าจะมีแยกมาหักมากนักเพียงใด เช่น ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น บางลักษณะขึ้นอยู่กับจำนวนผู้มาพัก เช่น ภาษีการค้า และต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น จากค่าใช้จ่ายทั้ง ๔ ลักษณะดังกล่าวพอจำแนกค่าใช้จ่าย หรือต้นทุนออกได้เป็น ๒ ประเภทใหญ่ ๆ คือ ค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนคงที่ และค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนแปรได้ ดังนี้

ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed expenses) ได้แก่

๑. เงินเดือนและสวัสดิการต่าง ๆ
๒. ค่าใช้จ่ายทำการอื่น ๆ
๓. ค่าประกันภัย
๔. ค่าเสื่อมราคา
๕. ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ
๖. ค่าดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายแปรได้ (variable expenses) ได้แก่

๑. ค่าภาษีการค้าจากค่าเช่า หรือรายรับค่าห้องพัก และรายรับจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม และรายรับอื่น ๆ
๒. ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม
๓. ต้นทุนค่าขายสินค้าและบริการอื่น ๆ

ในตารางที่ ๔๔ แสดงถึงการเปรียบเทียบรายได้ ประเภทของรายได้ ต้นทุนแปรได้ ต้นทุนคงที่ และกำไรเบื้องต้นของกิจการโรงแรมชายทะเลชั้น ๑ ขนาดต่าง ๆ ที่เปิดดำเนินงานในประเทศไทย ตามข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ ต้นทุนไม่ว่าจะเป็นต้นทุนแปรได้หรือต้นทุนคงที่ ต่างก็มีอิทธิพลต่อกำไรของกิจการ การดำเนินงานของกิจการโรงแรมชายทะเลส่วนมากจะมีรายได้เพียงพอต่อการชดเชยต้นทุนแปรได้ และคงเหลือเป็นกำไรเบื้องต้น ในระหว่างปี ๒๕๑๗ เป็นต้นมา มีเพียงโรงแรมบางขนาดที่จะมีกำไรเบื้องต้นเหลือพอชดเชยต้นทุนคงที่ และปรากฏเป็นผลกำไรสุทธิ กิจการที่สามารถควบคุมต้นทุนต่าง ๆ ได้ดีจะมีกำไรสูงกว่ากิจการที่มีความสามารถในการควบคุมต้นทุนต่าง ๆ ไม่สู้ดีนัก อาทิเช่น การดำเนินงานของโรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง ในระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ รายรับรวมค่อนข้างสูง การควบคุมค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนต่าง ๆ ค่อนข้างดี ในขณะที่รายได้มีแนวโน้มสูง ต้นทุนแปรและต้นทุนคงที่ไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก คือปี ๒๕๑๗ รายรับรวม ๓๘,๔๘๔,๐๖๐ บาท ต้นทุนแปรได้ ๒๕% ต้นทุนคงที่ ๖๕% ปี ๒๕๑๘ รายรับรวม ๔๐,๑๒๒,๕๑๑ บาท มีต้นทุนแปรได้ ๒๕% ต้นทุนคงที่ ๗๓% ปี ๒๕๑๙ รายรับรวม ๓๘,๙๗๔,๙๓๑ บาท เป็นต้นทุนแปรได้ ๒๓% ต้นทุนคงที่ ๗๗% ปี ๒๕๒๐ รายรับรวม ๔๑,๐๐๔,๙๘๖ บาท ต้นทุนแปรได้ ๑๖% ต้นทุนคงที่ ๘๑% ปี ๒๕๒๑ รายรับรวม ๔๙,๗๗๘,๔๕๖ บาท ต้นทุนแปรได้ ๑๖% ต้นทุนคงที่ ๗๔% ผลของการควบคุมต้นทุนต่าง ๆ ให้อยู่ในลักษณะคงที่ทำให้กิจการนี้มีผลกำไรในขณะที่รายได้มีแนวโน้มสูง ในปี ๒๕๒๑ กิจการมีกำไรก่อนภาษีประมาณ ๔,๖๙๓,๘๒๓ บาท ในขณะที่ปี ๒๕๒๐ มีกำไรประมาณ ๑,๖๑๖,๕๙๙ บาท

อีกกิจการที่น่าสนใจวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนที่มีผลต่อกำไรคือ โรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง ในระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๐ รายรับรวมมีแนวโน้มลดลง จาก ๑๙,๘๘๔,๕๙๙ บาท ในปี ๒๕๑๗ เหลือ ๑๘,๘๖๐,๓๔๐ บาท ในปี ๒๕๒๐ ในขณะที่เดียวกันต้นทุนแปรได้ลดลงจาก ๒๔% เป็น ๒๓% ก็ลดลงจากจำนวน ๔,๘๖๑,๐๗๙ บาท ในปี ๒๕๑๗ เป็น ๔,๙๐๓,๔๔๔ บาท ในปี ๒๕๒๐ สำหรับต้นทุนคงที่การเปลี่ยนแปลงค่อนข้างคงที่โดยเฉลี่ยมีประมาณ ๖๕% ผลจากการควบคุมต้นทุนแปรได้ไม่ดีขึ้น ทำให้กำไรในช่วงดังกล่าวมีไม่มากเท่าที่ควร ในปี ๒๕๒๑ การควบคุมต้นทุนต่าง ๆ ดีขึ้น ประกอบกับรายรับรวมสูงขึ้น เป็น ๒๕,๔๖๗,๔๙๓ บาท และมีต้นทุนแปรได้ ๒๓% ต้นทุนคงที่ ๕๗% ทำให้ปีนี้มีผลกำไรก่อนภาษีสูงถึง ๔,๘๓๗,๓๒๗ บาท ในขณะที่ปี ๒๕๒๐ มีกำไรเพียง ๖๔๓,๒๗๑ บาท

#### การวิเคราะห์หาจุดคุ้มทุนของกิจการโรงแรมชายทะเล

ดังกล่าวแล้วว่าการบริหารกิจการโรงแรมไม่ว่าประเภทใด ผู้บริหารหรือนักลงทุนย่อมต้องการจะทราบอยู่ทุกขณะว่าผลการดำเนินงานในขณะที่กำลังมีกำไรหรือ-  
 ประสบภาวะการขาดทุน และถ้ากำลังประสบภาวะการขาดทุน เมื่อไรจึงจะคุ้มทุน การวิเคราะห์เพื่อคำนวณหาจุดคุ้มทุนเป็นเครื่องมือสำคัญอย่างหนึ่งในการวางแผนกำไร (profit planning) ที่จะสามารถช่วยในการตัดสินใจลงทุน และช่วยให้ผู้บริหารหรือนักลงทุนทราบว่ากิจการจะต้องมีรายรับเท่าใดจึงจะคุ้มกับค่าใช้จ่ายที่จ่ายไป การคำนวณหาจุดคุ้มทุนของการดำเนินงานของกิจการโรงแรมนั้น เนื่องจากโรงแรมเป็นกิจการที่มีรายได้จากการดำเนินงานหลายประเภท ได้แก่ รายได้ค่าเช่าห้องพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่น ๆ เช่น รายได้จากค่าเช่าร้านค้าภายในโรงแรม กำไรจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เป็นต้น สำหรับรายได้หลักของกิจการโรงแรมได้แก่ รายได้จากค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งรายได้ทั้งสองประเภทนี้เป็นจำนวนเปอร์เซ็นต์ที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้ประเภทอื่น ๆ



ตารางที่ ๔๔  
แสดงถึงการเปรียบเทียบรายได้ ประเภทของรายได้ ต้นทุนแปรได้ ต้นทุนคงที่และกำไรเบื้องต้นของกิจการโรงแรมชายทะเล ชั้น ๑  
ที่ดำเนินงานในประเทศไทยขนาดต่าง ๆ

	โรงแรมขนาด ๕๓๕ ห้อง				โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง		
	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๑๘	๒๕๒๐	๒๕๒๑
รายได้ค่าเช่าห้องพัก							
% ของรายรับ	๔๘%				๔๖%		
จำนวนเงิน	๑๘,๖๘๖,๓๖๕	๙๒%	๘๘%		๔,๙๕๓,๘๘๔		
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม							
% ของรายรับ	๔๕%	๓๗,๐๓๘,๒๘๕	๔๕,๐๗๘,๕๕๕	๔,๘๒๖,๐๐๐	๔๗%	๒๒๖,๙๘๔,๐๐๐	๕๘,๖๓๘,๐๐๐
จำนวนเงิน	๑๘,๕๔๕,๘๒๘				๕,๐๓๑,๓๗๘		
รายได้อื่น ๆ							
% ของรายรับ	๗%	๘%	๑๒%		๗%		
จำนวนเงิน	๒,๙๔๕,๖๑๘	๓,๑๗๘,๘๑๑	๕,๗๐๒,๕๒๐		๗๙๑,๐๒๖		
ต้นทุนแปรได้	๑๕,๓๐๓,๙๙๗	๑๗,๓๒๔,๐๙๗	๓๔,๔๑๘,๓๒๓	๕,๑๐๒,๐๐๐	๘,๔๑๙,๘๐๖	๒๑,๖๘๐,๐๐๐	๒๙,๓๗๘,๐๐๐
กำไรเบื้องต้น	๒๕,๘๘๘,๘๑๑	๑๙,๗๑๓,๑๘๗	๑๑,๓๖๕,๖๘๒	๑๕,๗๒๔,๐๐๐	๒,๓๕๖,๕๘๓	๑,๑๐๔,๐๐๐	๘,๒๖๘,๐๐๐
ต้นทุนคงที่	๓๒,๐๘๙,๒๖๕	๓๗,๙๖๕,๘๖๑	๑๘,๖๙๘,๖๘๖	๒๐,๗๑๙,๐๐๐	๓๑,๙๙๐,๓๕๒	๓๒,๐๘๘,๐๐๐	๒๖,๖๓๔,๐๐๐

ศูนย์วิทยพัชการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔๔ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง			โรงแรมขนาด ๒๗๔ ห้อง		โรงแรมขนาด ๒๗๐ ห้อง
	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๑๘
รายได้ค่าเช่าห้องพัก				๔๕%		๕๐%
% ของรายรับ				๘,๓๔๐,๗๘๔		๔,๙๑๒,๖๖๒
จำนวนเงิน						
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม				๕๘%	๓๒,๔๐๘,๐๐๐	๕๕%
% ของรายรับ	๒๕,๔๒๙,๐๐๐	๒๕,๕๗๔,๐๐๐	๕๓,๗๓๘,๐๐๐	๘,๙๑๑,๒๕๖		๔,๓๘๑,๔๑๔
จำนวนเงิน						
รายได้อื่น ๆ				๗%		๕%
% ของรายรับ				๑,๓๕๖,๓๖๓		๕๖๘,๖๖๕
จำนวนเงิน						
ต้นทุนแปรได้	๕,๐๔๕,๐๐๐	๔,๖๘๓,๐๐๐	๗,๐๑๖,๐๐๐	๑๐,๙๓๓,๗๑๒	๕,๘๓๒,๐๐๐	๒,๙๕๙,๙๔๕
กำไรเบื้องต้น	๒๐,๓๘๔,๐๐๐	๒๐,๘๙๑,๐๐๐	๓๖,๗๒๒,๐๐๐	๗,๖๗๔,๖๕๐	๒๖,๕๗๖,๐๐๐	๖,๘๐๒,๗๙๖
ต้นทุนคงที่	๒๕,๗๑๓,๐๐๐	๓๗,๐๗๖,๐๐๐	๓๕,๑๙๘,๐๐๐	๑๗,๔๖๐,๓๑๐	๓๒,๐๙๗,๐๐๐	๑๐,๘๒๖,๔๒๔

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔๔ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง				โรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง				
	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
รายได้ค่าเช่าห้องพัก									
% ของรายรับ					๘๖%	๘๕%	๘๗%	๘๖%	๘๕%
จำนวนเงิน					๙,๒๘๗,๗๐๔	๘,๘๗๑,๕๖๘	๘,๖๒๔,๔๔๗	๘,๖๕๙,๙๙๓	๑๑,๕๕๒,๑๔๑
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม									
% ของรายรับ	๒๙,๙๙๗,๐๐๐	๒๙,๐๙๔,๐๐๐	๘๘%	๘๗%	๘๙%	๘๙%	๘๗%	๘๘%	๘๙%
จำนวนเงิน			๒๙,๐๕๘,๘๒๖	๓๖,๓๘๗,๘๑๙	๙,๖๗๔,๙๑๐	๙,๖๔๗,๙๖๗	๘,๕๑๗,๕๔๔	๙,๐๙๔,๙๗๕	๑๒,๕๘๕,๑๑๗
รายได้อื่น ๆ									
% ของรายรับ			๑๒%	๑๓%	๖%	๖%	๖%	๖%	๗%
จำนวนเงิน			๕,๑๐๐,๐๐๐	๕,๐๕๑,๖๒๖	๑,๐๒๑,๙๘๕	๑,๐๕๖,๕๑๐	๑,๐๕๕,๐๙๖	๑,๑๐๖,๓๗๓	๑,๙๕๐,๒๓๕
ต้นทุนแปรได้	๔,๖๘๑,๐๐๐	๖,๐๐๙,๐๐๐	๕,๕๙๘,๒๒๑	๗,๓๕๖,๘๕๖	๔,๘๖๑,๐๗๙	๕,๖๙๙,๐๐๕	๔,๓๓๑,๗๒๘	๕,๖๐๒,๒๙๗	๕,๙๐๓,๕๙๔
กำไรเบื้องต้น	๒๕,๓๑๖,๐๐๐	๒๙,๐๘๖,๐๐๐	๒๓,๕๖๐,๖๒๖	๓๔,๐๕๒,๕๙๙	๑๕,๑๒๓,๕๒๐	๑๔,๘๗๖,๙๖๑	๑๓,๘๖๕,๓๑๙	๑๔,๒๕๙,๐๘๔	๑๙,๕๖๔,๖๔๙
ต้นทุนคงที่	๒๙,๗๕๒,๐๐๐	๒๙,๑๙๐,๐๐๐	๓๒,๒๑๓,๓๘๑	๓๓,๕๖๙,๘๙๙	๑๑,๗๐๖,๔๘๕	๑๒,๗๙๐,๓๒๗	๑๓,๓๑๐,๕๑๐	๑๓,๖๑๕,๗๗๒	๑๔,๗๒๖,๗๒๑

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔๔ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๒๕๘ ห้องเปิดดำเนินการ ๑๕๐ ห้อง					โรงแรมขนาด ๑๕๔ ห้อง				
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
รายได้ค่าเช่าห้องพัก										
% ของรายรับ	๔๘%	๔๗%	๔๖%			๔๙%	๕๐%	๕๐%		
จำนวนเงิน	๑๘,๓๐๗,๑๓๒	๑๘,๗๒๔,๘๗๑	๑๗,๙๒๑,๙๓๘	๙๑%	๙๓%	๓,๔๔๘,๘๐๘	๔,๕๘๗,๘๙๕	๕,๑๘๕,๖๘๓	๙๙%	๙๙%
รายได้จากการขาย- อาหารและเครื่องดื่ม										
% ของรายรับ	๔๓%	๔๔%	๔๗%	๓๗,๒๒๑,๔๐๒	๔๖,๖๘๐,๑๒๖	๓๙%	๓๙%	๔๐%	๑๕,๕๓๘,๒๗๑	๒๓,๒๐๘,๙๓๘
จำนวนเงิน	๑๘,๐๔๘,๓๙๓	๑๙,๑๙๗,๑๒๕	๑๘,๓๐๖,๑๙๗			๒,๗๙๙,๘๑๒	๓,๕๑๕,๘๗๐	๔,๑๐๘,๙๑๕		
รายได้อื่น ๆ										
% ของรายรับ	๕%	๕%	๗%	๙%	๗%	๑๒%	๑๒%	๑๐%	๑%	๑%
จำนวนเงิน	๒,๑๒๘,๕๓๕	๒,๒๐๐,๕๑๕	๒,๗๕๗,๗๙๖	๓,๗๘๓,๕๘๔	๓,๐๙๘,๓๒๐	๘๕๐,๙๙๘	๑,๐๓๑,๒๗๘	๑,๐๐๗,๔๓๒	๓๘,๘๔๑	๑๓๗,๗๐๐
ต้นทุนแปรได้	๙,๘๒๕,๐๖๔	๙,๗๓๔,๗๖๙	๙,๒๔๒,๗๐๙	๖,๖๕๖,๒๕๓	๘,๑๓๓,๕๗๙	๕,๙๑๖,๔๗๘	๗,๐๘๐,๑๕๔	๘,๒๘๒,๙๕๔	๒,๕๓๕,๘๒๘	๑๕,๑๕๖,๗๙๕
กำไรเบื้องต้น	๒๘,๖๕๘,๙๙๖	๓๐,๓๘๖,๗๕๒	๒๙,๗๓๓,๒๒๒	๓๔,๓๕๘,๗๓๓	๔๑,๖๕๔,๘๖๗	๑,๑๓๓,๑๓๙	๑,๙๕๔,๘๘๘	๒,๐๑๙,๐๘๖	๑๓,๑๕๑,๒๘๔	๘,๑๙๙,๘๕๐
ต้นทุนคงที่	๒๕,๓๘๙,๓๑๒	๒๙,๕๑๙,๖๒๕	๒๘,๗๘๐,๗๘๑	๓๓,๑๙๗,๑๓๔	๓๖,๙๕๑,๐๔๔	๒,๓๗๔,๖๓๕	๒,๖๓๘,๑๓๔	๔,๑๒๔,๒๖๑	๑๓,๑๗๕,๖๓๐	๓,๖๖๐,๘๗๕

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔๔ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง				โรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง			
	๒๕๑๕	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
รายได้ค่าเช่าห้องพัก								
% ของรายรับ					๔๖%			๔๓%
จำนวนเงิน				๙๕%	๕,๗๒๖,๘๘๗	๙๐%	๙๓%	๓,๑๐๗,๓๐๕
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	๑๒,๓๗๘,๐๐๐	๑๒,๓๕๓,๐๐๐	๑๒,๓๗๓,๐๐๐	๑๘,๒๐๗,๖๙๑		๙,๖๗๐,๙๙๕	๙,๙๗๑,๑๔๔	
% ของรายรับ					๔๒%			๓๐%
จำนวนเงิน					๕,๑๘๖,๙๙๘			๒,๑๓๔,๒๖๔
รายได้อื่น ๆ								
% ของรายรับ				๕%	๑๒%	๑๐%	๗%	๒๗%
จำนวนเงิน				๑,๐๔๓,๔๖๓	๑,๔๑๐,๖๔๐	๑,๐๔๐,๖๕๕	๗๒๑,๐๗๔	๒,๐๑๗,๗๘๕
ต้นทุนแปรได้	๔,๔๔๕,๐๐๐	๗,๖๖๖,๐๐๐	๘,๔๓๖,๐๐๐	๑๐,๘๘๕,๒๖๑	๓,๕๖๙,๐๙๓	๓,๒๔๐,๘๖๐	๒,๓๕๔,๕๑๔	๑,๖๙๒,๘๙๖
กำไรเบื้องต้น	๖,๙๓๒,๐๐๐	๔,๖๘๗,๐๐๐	๓,๙๓๗,๐๐๐	๘,๓๒๔,๔๓๒	๘,๗๕๕,๕๔๗	๗,๔๗๐,๗๙๑	๘,๖๑๗,๗๖๒	๕,๔๖๖,๘๘๘
ต้นทุนคงที่	๑๓,๒๐๙,๐๐๐	๑๐,๔๐๘,๐๐๐	๑๐,๗๘๓,๐๐๐	๑๒,๑๖๓,๗๓๖	๗,๙๐๒,๐๙๖	๗,๘๐๕,๘๖๔	๘,๔๔๓,๕๒๗	๕,๙๘๖,๔๗๙



ตารางที่ ๔๕ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๑๐๗ ห้อง			โรงแรมขนาด ๗๕ ห้อง
	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๒๒	๒๕๒๐
รายได้ค่าเช่าห้องพัก				
% ของรายรับ	๕๕%			๕๖%
จำนวนเงิน				
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	๒,๓๓๑,๑๒๒	๖,๑๓๗,๐๐๖	๕,๖๕๙,๒๕๔	๕,๘๒๑,๕๙๐
% ของรายรับ				
จำนวนเงิน				
รายได้อื่น ๆ				
% ของรายรับ	๑%			๔%
จำนวนเงิน	๘๙๗			๒๖๐,๖๓๒
ต้นทุนแปรได้	๑,๑๘๗,๕๔๕	๒,๐๕๘,๕๕๓	๒,๗๗๔,๖๕๘	๒,๕๒๔,๗๕๕
กำไรเบื้องต้น	๑,๑๔๔,๕๗๗	๔,๐๗๘,๐๕๓	๖,๘๘๔,๕๙๐	๓,๖๕๗,๓๗๗
ต้นทุนคงที่	๑,๘๐๘,๘๒๔	๘,๙๑๓,๕๐๕	๑๐,๓๒๙,๖๒๗	๘,๓๕๘,๑๖๒

ที่มา : จากงบการเงิน

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ดังนั้น การที่รายได้จากการให้เช่าที่พักมีจำนวนสูง เป็นรายได้หลักในการดำเนินงานของกิจการโรงแรม การคำนวณเพื่อหาว่ากิจการโรงแรมจะต้องมีแขกเข้าพักกี่คน กี่ห้อง จึงจะคุ้มทุน จึงเป็นสิ่งน่าสนใจอย่างยิ่งสำหรับผู้ลงทุน เพื่อที่จะนำมาใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน

ในการวิเคราะห์เพื่อหาจุดคุ้มทุนนี้ จะมีการแบ่งค่าใช้จ่ายออกเป็น ๒ ประเภท คือค่าใช้จ่ายแปรได้ (Variable expense) และค่าใช้จ่ายคงที่ (fixed expense) แต่เนื่องจากค่าใช้จ่ายทั้งสองประเภทนี้ไม่สามารถแยกจากกันได้โดยเด็ดขาดในบางรายการ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายประเภทกึ่งแปรได้ (Semi-Variable expense) การแบ่งค่าใช้จ่ายจึงทำได้แต่โดยประมาณเท่านั้น

ในการคำนวณหาจุดคุ้มทุนของกิจการโรงแรมชายทะเลนั้นไม่สามารถที่จะคำนวณหาได้ทุกขนาด เนื่องจากก่อนที่กระทรวงพาณิชย์ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๑๔ นั้น ธุรกิจที่ทำงานการเงินในประเทศไทยได้ทำงานการเงินตามแบบที่ตนเห็นสมควร มีทั้งแสดงรายการโดยละเอียด จนผู้อ่านสามารถเข้าใจได้ถูกต้องตรงตามความเป็นจริง และแบบย่อจนนักบัญชียากที่จะตีความหมายบางอย่างได้ รัฐบาลเล็งเห็นถึงความสำคัญของงบการเงิน หากแสดงรายการได้ละเอียดพอสมควรแล้วจะช่วยให้ผู้สนใจสามารถอ่านงบได้สอดคล้องกับความเป็นจริง เพื่อให้การจัดทำงบดุลและงบกำไรขาดทุนเป็นไปตามเจตนารมณ์ของทางราชการ และเป็นมาตรฐานเดียวกัน กระทรวงพาณิชย์จึงได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๔) ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๑๔ ออกตามความในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๕ กำหนดรายการย่อที่จะแสดงในงบดุลและงบกำไรขาดทุน ซึ่งรายการย่อที่แสดงไว้นั้นบางกิจการไม่เชื่ออำนาจที่จะทำให้แยกได้ละเอียดระหว่างเปอร์เซ็นต์ของประเภทรายรับต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายแปรได้และค่าใช้จ่ายคงที่ การคำนวณหาจุดคุ้มทุน จึงทำได้เพียงแสดงเป็นตัวอย่างเกี่ยวกับวิธีการและหลักการเพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ที่สนใจในการคำนวณต่อไป ทั้งนี้การคำนวณอยู่ภายใต้ข้อสมมติที่ว่า

๑. ก. รายได้ค่าเช่าห้องพักที่แสดงนี้ จะก่อให้เกิดรายได้อื่น ๆ ตามมาแต่ไม่เป็นอัตราส่วนแน่นอนตายตัว

๒. อัตราค่าเช่าห้องพักที่แสดงไว้นี้เป็นอัตราโดยเฉลี่ยของปีนั้น ๆ ของแต่ละโรงแรม ซึ่งตามความเป็นจริง อัตราค่าเช่าห้องพักนี้อาจจะสูงหรือต่ำกว่านั้นก็ได้ ทั้งนี้เนื่องจากค่าเช่าห้องพักในทางปฏิบัติอาจมีการตัดราคาหรือการให้ส่วนลด เป็นต้น

ในตารางที่ ๕๐ แสดงถึงจุดคุ้มทุนของการดำเนินงานของโรงแรมชายทะเล ชั้นหนึ่งขนาดต่าง ๆ ซึ่งสามารถดูรายละเอียดการคำนวณได้จากภาคผนวก ข. โดยแสดงจุดคุ้มทุนเกี่ยวกับจำนวนห้องพักที่จะต้องขายให้ได้ และอัตรากาเร่เข้าพัก ณ. จุดคุ้มทุน



ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕๐

แสดงถึงจุดคุ้มทุนของการดำเนินงานของโรงแรมชายทะเล ชั้นหนึ่งขนาดต่าง ๆ

โรงแรม	ขนาด ๑๑๔ ห้อง		ขนาด ๑๒๔ ห้อง	ขนาด ๑๓๒ ห้อง				
	ปี ๒๕๑๙	ปี ๒๕๒๑	ปี ๒๕๑๙	ปี ๒๕๑๗	ปี ๒๕๑๙	ปี ๒๕๑๙	ปี ๒๕๒๐	ปี ๒๕๒๑
จำนวนห้องที่จะต้องขาย								
ณ. จุดคุ้มทุน	๕๖.๖๕ ห้อง	๓๘.๘๑ ห้อง	๖๑.๗๔ ห้อง	๖๕.๖๕ ห้อง	๖๘.๖๖ ห้อง	๗๔.๖๐ ห้อง	๗๐.๗๙ ห้อง	๗๔.๓๘ ห้อง
อัตราการเข้าพัก ณ.								
จุดคุ้มทุน	๔๙.๒๖%	๓๔.๖๒%	๔๙.๗๔%	๓๘.๑๖%	๔๐.๕๐%	๔๓.๘๕%	๔๑.๑๖%	๔๓.๒๔%

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕๐ (ต่อ)

โรงแรม	ขนาด ๒๗๐	ขนาด ๒๗๔	ขนาด ๒๙๘ ห้อง			ขนาด ๔๓๔ ห้อง
	ห้อง	ห้อง	ปี ๒๕๑๙	ปี ๒๕๒๐	ปี ๒๕๑๙	ปี ๒๕๑๙
จุดคุ้มทุน						
จำนวนห้องที่จะต้องขาย ณ จุดคุ้มทุน	๘๕.๖๘ ห้อง	๑๖๒.๔๖ ห้อง	๑๔๘.๑๑ ห้อง	๑๖๕.๕๗ ห้อง	๑๔๘.๑๘ ห้อง	๒๖๗.๖๑ ห้อง
อัตราการเข้าหัก ณ. จุดคุ้มทุน	๓๑.๗๓%	๕๙.๒๙%	๕๙.๗๐%	๕๕.๕๖%	๕๓.๐๘%	๖๑.๕๒%

ศูนย์วิทยพัสดุ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





### ลักษณะสำคัญของการลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเล

กิจการโรงแรม เป็นกิจการประเภทขายบริการชนิดหนึ่ง ไม่เพียงแต่เป็นกิจการที่มีการจ้างงานสูง แต่ยังเป็นกิจการที่มีการลงทุนสูงด้วย และเห็นความหุรหราชของสถานที่เป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งเป็นลักษณะ เฉพาะของการลงทุนในกิจการโรงแรมทั่ว ๆ ไป สาเหตุที่ทำให้ผู้ลงทุน เน้นหนักถึงความหุรหราชมากกว่าการลงทุนโดยยึดถือหลักแห่งความประหยัด อาจจะเป็น เพราะว่าความหุรหราชโอ้อ่าจะสามารถดึงดูดใจลูกค้าได้ดีกว่า คิดค่าบริการได้สูงกว่าและที่สำคัญก็คือมีจำนวน เงินมากพอที่จะลงทุนทำให้เกิดความหุรหราช เช่นว่านั้นได้โดยไม่ต้องประสบความยุ่งยากลำบากในด้านการเงินมากนัก การที่ผู้ลงทุนคนใดจะเลือกเอา ความประหยัดหรือความหุรหราชหรือ เดินทางสายกลางเป็น เกณฑ์นั้น ย่อมอยู่ในดุลยพินิจของผู้ลงทุนแต่ละรายไป

การใช้จ่ายประเภททุน ต้นทุนการลงทุนมีแนวโน้มสูงขึ้นไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งประดับตกแต่ง ยานพาหนะ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ เป็นต้น และการลงทุนนั้นจะผูกพันกิจการเป็นระยะเวลายาวนาน ถ้าปรากฏว่าการลงทุนนั้นได้กระทำไปโดยหุ่มเฟือย เกินความจำเป็นก็จะเป็นตัวคอยทำให้กิจการมีแนวโน้มที่จะได้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำอยู่เสมอ คือถ้าการลงทุนนั้นใช้เงินมากกว่าที่ควรแล้ว จะเป็นผลเสียหายต่ออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนได้ ตลอดจนสิ้นอายุการใช้งานของสินทรัพย์นั้น ๆ

กิจการโรงแรมชายทะเล เป็นกิจการที่มีการลงทุนส่วนใหญ่ในรูปของสินทรัพย์ประจำ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ประเภทที่มีลักษณะคงทนถาวร มีอายุการใช้งานเกินกว่า ๑ ปีขึ้นไป และต้องมีวัตถุประสงค์ในการใช้งาน มิใช่เพื่อขายหรือให้เช่า การแสดงราคาสินทรัพย์ประจำในบัญชีใช้ราคาทุน ซึ่งกำหนดได้จากจำนวนเงินสดที่จ่ายไปแล้ว หรือจะต้องจ่ายในภายหลัง เพื่อเป็นค่าซื้อรวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันจำเป็น เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่จะใช้การได้ เช่น ค่าขนส่ง และติดตั้งเครื่องจักร ย่อมถือรวม

เป็นราคาต้นทุนของเครื่องจักร เป็นต้น การลงทุนในสินทรัพย์ประจำของกิจการโรงแรม โดยทั่วไปประกอบด้วยสิ่งต่อไปนี้<sup>๑</sup>

๑. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building) ต้นทุนของที่ดิน คือ ยอดรวมของค่าซื้อ (Purchase price) ค่านายหน้า และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จำเป็น เพื่อการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น เช่น ค่าธรรมเนียม การโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากร- แสตมป์ กรณีของการซื้อที่ดินที่มีผู้อื่นเช่าอยู่ และสัญญาเช่ายังไม่หมดอายุ เงินที่ต้องจ่ายให้ ผู้เช่าเดิมเป็นค่าขนย้ายออกไปก่อนอายุสัญญาเช่า ถือเป็นต้นทุนของที่ดินที่ซื้อมานั้นด้วย ในการซื้อที่ดินที่มีอาคารเก่าติดมาด้วยนั้น ถ้าอาคารนั้นใช้ประโยชน์ไม่ได้ และจำเป็นต้อง รื้อออก เงินที่ต้องจ่ายเป็นค่ารื้อถอนอาคารหักด้วยค่าขายซากอาคารให้นับรวมกับค่าซื้อที่ดิน และอาคาร ถือเป็นต้นทุนของที่ดินทั้งหมด นอกจากนี้ภายหลังจากที่ได้ซื้อที่ดินแล้ว อาจมี รายจ่ายอื่น ๆ เกิดขึ้นเกี่ยวกับที่ดินอีก อาทิเช่น ค่าหักล้างถางพง ค่าถมที่ ค่าปรับพื้นที่ ค่าทำถนน ค่าทำท่อระบายน้ำ เป็นต้น การพิจารณาว่ารายจ่ายใดควรนับรวมเป็นต้นทุน หรือไม่ให้ถือเป็นประโยชน์ที่รายจ่ายนั้น ให้แก่กิจการเป็นหลักสำคัญ ถ้ารายจ่ายนั้นให้ประโยชน์ แก่กิจการภายในระยะเวลาไม่จำกัด เช่นเดียวกับที่ดิน ให้ถือรวมเป็นต้นทุนของที่ดิน สำหรับ สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคาร ถ้าเป็นอาคารที่ซื้อมาราคาต้นทุนจะรวมค่าซื้อ ค่าซ่อมแซมและ เปลี่ยนแปลงเพื่อให้ใช้ได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้ ถ้าอาคารที่ซื้อมานั้นมีผู้เช่าเดิมอาศัยอยู่ ค่าใช้จ่ายในการทำให้ผู้เช่าขนย้ายออกไปควรถือเป็นต้นทุนของอาคารด้วย ในการก่อสร้าง อาคารต้นทุนของอาคารจะรวมค่าวัสดุคิบบ ค่าแรง และค่าใช้จ่ายโดยตรงและทางอ้อมใน การก่อสร้าง ค่าใบอนุญาตในการก่อสร้าง ค่าอาคารชั่วคราวที่ใช้ในการก่อสร้าง ค่า- ประกันภัยในระหว่างการก่อสร้าง หรือค่าเสียหายที่จะจ่ายให้คนงานบาดเจ็บ เนื่องจากไม่ มีการประกันภัยไว้ก่อน เป็นต้น

---

<sup>๑</sup>Ernest B. Horwath, Louis Toth and John D. Lesure, Hotel Accounting, (New York: The Ronald Press Co., 1963), p. 229-247.

๒. การปรับปรุงสิ่งปลูกสร้าง (Building Improvements) รายการนี้ จะเกิดขึ้นเมื่อกิจการมีกำไร ก็จะนำกำไรมาใช้จ่ายในการปรับปรุง บำรุงรักษา ซ่อมแซม สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เป็นการปรับปรุงคุณภาพของสิ่งปลูกสร้างให้ดีขึ้น โดยที่สิ่งที้นำมา เปลี่ยนแทนของ เดิมนั้นจะต้องมีคุณภาพดีกว่าคุณภาพของสิ่ง เดิม เมื่อได้รับมาในครั้งแรก ใช้จ่ายในการปรับปรุงคุณภาพให้ดีขึ้น อาจถือว่าเป็นได้ทั้งรายจ่าย เป็นทุนและรายจ่าย ประจำ ถ้าเป็นรายจ่ายที่เป็นจำนวนมาก ถือรายจ่ายเป็นทุน แต่ถ้าเป็นรายจ่ายจำนวน เล็กน้อย ให้ถือเป็นรายจ่ายประจำ

๓. ที่ดินหรือโรงเรือนที่ครอบครองไว้โดยสัญญาเช่า (Leasehold) มีอยู่ไม่น้อยของการลงทุนในกิจการโรงแรมที่ลงทุนปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่มีการเช่า จากผู้อื่น กรณีที่ต้นทุนรวมของสิ่งปลูกสร้างถือเป็น "Leasehold" สำหรับกรณีผู้ประกอบ การปรับปรุงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าถือเป็น "Leasehold Improvements" ซึ่งหมายถึง รายจ่ายในการต่อเติมอาคารหรือสินทรัพย์อื่น ๆ ตามสัญญาเช่า ซึ่งจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ แก่ผู้ให้เช่าในทันที กรณีที่ถือเป็นสินทรัพย์ของผู้เช่าได้ทั้ง ๆ ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ก็เพราะ ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้สินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

๔. เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ (Furniture and Equipment) อาทิเช่น พรม (carpets) ผ้าห่มชนิดหนาหรือพรมปูหน้าเตียง (rugs) ม่าน (curtains) สิ่งตกแต่ง (draperies) โต๊ะ (tables) เตียง (beds) เก้าอี้ (chairs) ในห้องพัก (quest rooms) เป็นต้น

๕. เครื่องถ้วยชาม เครื่องแก้ว เครื่องเงิน และผ้าลินิน (china, glass, silves, and linen)

๖. เครื่องครัว (kitchen utensils) เช่น หม้อ (pots) กะทะ (pans) มีด (knives) ช้อนช้อน (forks) ช้อนชา (spoons) และอื่น ๆ

๗. แบบฟอร์มของพนักงาน (uniforms)

## ตารางที่ ๕๑

การเปรียบเทียบการลงทุนในสินทรัพย์เกิดสภาพ และสินทรัพย์ประจำของ

โรงแรมชายทะเลชั้น ๑ ขนาดต่าง ๆ

จำนวนห้อง (ท.ศ.)	สินทรัพย์เกิด สภาพ	%	สินทรัพย์ประจำ*	%	รวม (%)
<b>โรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง</b>					
(๒๕๑๗)	๑๖,๙๕๕,๖๙๘	๑๕	๙๕,๗๖๐,๒๖๗	๘๕	๑๐๐
(๒๕๑๘)	๑๘,๓๓๓,๙๑๓	๑๑	๑๕๙,๖๒๑,๑๕๒	๘๙	๑๐๐
(๒๕๑๙)	๑๗,๓๐๔,๙๐๐	๑๐	๑๕๓,๕๗๗,๖๒๗	๙๐	๑๐๐
(๒๕๒๐)	๒๐,๐๙๕,๐๙๘	๑๑	๑๕๖,๗๖๐,๗๘๖	๘๙	๑๐๐
(๒๕๒๑)	๒๕,๔๙๖,๐๐๐	๑๓	๑๕๘,๒๑๒,๐๐๐	๘๗	๑๐๐
เฉลี่ย		๑๒		๘๘	๑๐๐
<b>โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง</b>					
(๒๕๑๘)	๕๑๒,๖๒๙	๑	๙๔,๖๕๔,๗๔๑	๙๙	๑๐๐
(๒๕๑๙)	๖,๖๗๒,๖๙๖	๔	๑๓๙,๕๙๕,๕๓๑	๙๖	๑๐๐
(๒๕๒๐)	๕,๘๓๔,๐๐๐	๔	๑๓๓,๐๕๘,๐๐๐	๙๖	๑๐๐
(๒๕๒๑)	๙,๗๒๔,๐๐๐	๖	๑๒๗,๑๐๖,๐๐๐	๙๔	๑๐๐
เฉลี่ย		๔		๙๖	๑๐๐
<b>โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง</b>					
(๒๕๑๗)	๕๑๔,๙๖๐	๑	๙๔,๖๕๗,๐๖๙	๙๙	๑๐๐
(๒๕๑๘)	๑๐,๐๒๗,๓๓๐	๙	๙๕,๘๐๖,๕๕๒	๙๑	๑๐๐
(๒๕๑๙)	๓,๘๕๘,๐๐๐	๕	๙๔,๓๓๙,๐๐๐	๙๖	๑๐๐
(๒๕๒๐)	๕,๓๓๖,๐๐๐	๕	๙๒,๔๕๘,๐๐๐	๙๕	๑๐๐
(๒๕๒๑)	๖,๐๑๑,๐๐๐	๖	๙๑,๗๔๕,๐๐๐	๙๙	๑๐๐
เฉลี่ย		๕		๙๕	๑๐๐
<b>โรงแรมขนาด ๒๗๔ ห้อง</b>					
(๒๕๑๗)	๗๑๗,๖๓๒	๒	๓๘,๗๕๙,๖๕๓	๙๘	๑๐๐
(๒๕๑๙)	๔,๖๒๕,๐๐๐	๔	๑๐๓,๕๓๖,๐๐๐	๙๖	๑๐๐
(๒๕๒๐)	๙,๑๐๒,๐๐๐	๗	๑๑๑,๘๒๗,๘๐๗	๙๓	๑๐๐
(๒๕๒๑)	๑๔,๐๕๑,๐๐๐	๑๐	๑๐๘,๓๗๘,๐๐๐	๙๐	๑๐๐
เฉลี่ย		๖		๙๕	๑๐๐

## ตารางที่ ๕๑ (ต่อ)

จำนวนห้อง (พ.ศ.)	สินทรัพย์เดิม สะสม	%	สินทรัพย์ประจำ*	%	รวม (%)
<b>โรงแรมขนาด ๒๗๐ ห้อง</b>					
(๒๕๑๗)	๒๕๘,๖๕๙	๑	๔๖,๒๘๐,๐๕๙	๕๙	๑๐๐
(๒๕๑๘)	๒,๑๕๔,๖๒๓	๓	๖๕,๙๓๐,๐๒๑	๙๗	๑๐๐
(๒๕๑๙)	๑๑,๒๖๑,๐๐๐	๑๓	๗๕,๓๘๔,๐๐๐	๘๗	๑๐๐
เฉลี่ย		๖		๕๕	๑๐๐
<b>โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง</b>					
(๒๕๑๗)	๒๒,๘๓๗,๕๒๘	๔๐	๓๔,๑๙๒,๖๕๘	๖๐	๑๐๐
(๒๕๑๘)	๕,๙๗๕,๐๐๐	๑๖	๓๑,๖๕๘,๐๐๐	๘๔	๑๐๐
(๒๕๑๙)	๙,๒๕๒,๐๐๐	๒๔	๒๘,๘๒๕,๐๐๐	๗๖	๑๐๐
(๒๕๒๐)	๙,๐๖๓,๐๐๐	๒๖	๒๖,๔๒๒,๒๕๔	๗๔	๑๐๐
(๒๕๒๑)	๑๑,๓๘๑,๐๐๐	๓๓	๒๓,๒๕๑,๙๑๔	๖๗	๑๐๐
เฉลี่ย		๒๗		๗๓	๑๐๐
<b>โรงแรมขนาด ๑๙๔ ห้อง</b>					
(๒๕๑๗)	๑,๘๕๘,๓๓๘	๑๕	๑๐,๕๕๗,๙๖๗	๘๕	๑๐๐
(๒๕๑๘)	๑,๗๓๐,๕๙๙	๑๓	๑๑,๑๐๘,๕๕๘	๘๗	๑๐๐
(๒๕๑๙)	๖,๙๘๕,๐๙๑	๒๐	๒๗,๑๕๙,๙๐๗	๘๐	๑๐๐
(๒๕๒๐)	๖,๓๕๒,๕๑๙	๑๔	๔๐,๓๓๗,๙๒๕	๘๖	๑๐๐
(๒๕๒๑)	๗,๙๕๖,๙๘๕	๑๕	๔๕,๕๙๑,๕๗๙	๘๕	๑๐๐
เฉลี่ย		๑๕		๘๕	๑๐๐
<b>โรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง</b>					
(๒๕๑๗)	๒,๑๙๒,๖๓๒	๖	๓๒,๓๔๘,๗๕๖	๙๔	๑๐๐
(๒๕๑๘)	๑,๖๖๗,๙๖๘	๕	๓๑,๕๑๘,๑๕๑	๙๕	๑๐๐
(๒๕๑๙)	๕,๙๓๙,๒๕๙	๑๖	๓๐,๙๘๐,๘๘๑	๘๕	๑๐๐
(๒๕๒๐)	๓,๐๙๘,๓๑๔	๙	๓๐,๐๓๘,๑๕๓	๙๑	๑๐๐
(๒๕๒๑)	๒,๕๗๕,๘๗๕	๘	๓๐,๑๖๒,๓๙๙	๙๒	๑๐๐
เฉลี่ย		๙		๙๑	๑๐๐

## ตารางที่ ๕๑ (ต่อ)

จำนวนห้อง (พ.ศ.)	สินทรัพย์ คงเหลือ	%	สินทรัพย์ประจำ*	%	รวม (%)
<b>โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง</b>					
(๒๕๑๗)	๑๕,๑๑๘,๕๐๘	๓๗	๒๖,๐๒๘,๖๒๕	๖๓	๑๐๐
(๒๕๑๘)	๑๑,๐๓๓,๒๓๐	๓๐	๒๖,๑๑๘,๐๓๘	๗๐	๑๐๐
(๒๕๑๙)	๙,๐๕๓,๐๕๒	๓๐	๒๓,๒๕๗,๙๗๓	๗๐	๑๐๐
(๒๕๒๐)	๗,๗๒๘,๓๖๘	๒๗	๒๐,๕๘๘,๑๑๘	๗๓	๑๐๐
(๒๕๒๑)	๑๒,๖๗๘,๗๑๗	๔๐	๑๘,๘๖๒,๗๕๑	๖๐	๑๐๐
เฉลี่ย		๓๒		๖๘	๑๐๐
<b>โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง</b>					
(๒๕๑๘)	๒,๙๗๕,๐๐๐	๖	๔๓,๓๕๓,๐๐๐	๙๔	๑๐๐
(๒๕๑๙)	๒,๒๙๘,๐๐๐	๕	๓๙,๘๒๘,๐๐๐	๙๕	๑๐๐
(๒๕๒๐)	๑,๘๒๐,๐๐๐	๔	๓๗,๘๖๕,๐๐๐	๙๖	๑๐๐
(๒๕๒๑)	๓,๕๗๑,๐๐๐	๘	๓๕,๐๖๒,๐๐๐	๙๒	๑๐๐
เฉลี่ย		๘		๙๒	๑๐๐
<b>โรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง</b>					
(๒๕๑๘)	๓,๐๑๙,๖๕๖	๑๕	๑๖,๖๖๕,๙๘๒	๘๕	๑๐๐
(๒๕๑๙)	๒,๗๘๘,๖๐๑	๑๕	๑๕,๗๖๖,๑๓๘	๘๕	๑๐๐
(๒๕๒๐)	๒,๕๑๖,๖๑๑	๑๕	๑๔,๘๑๖,๐๖๓	๘๕	๑๐๐
(๒๕๒๑)	๘๓๕,๑๕๗	๖	๑๓,๙๑๒,๕๙๙	๙๔	๑๐๐
เฉลี่ย		๑๓		๘๗	๑๐๐
<b>โรงแรมขนาด ๑๐๗ ห้อง</b>					
(๒๕๒๐)	๔๐๔,๖๒๘	๒	๒๘,๗๐๖,๕๕๘	๙๘	๑๐๐
(๒๕๒๑)	๑,๕๙๑,๕๕๕	๑๖	๒๗,๘๑๘,๓๕๙	๙๔	๑๐๐
(๒๕๒๒)	๑,๒๒๙,๕๒๙	๕	๒๗,๓๓๘,๕๕๗	๙๖	๑๐๐
เฉลี่ย		๗		๙๓	๑๐๐
เฉลี่ย		๑๒		๘๘	๑๐๐

ที่มา : งบการเงิน

\*สินทรัพย์ประจำสุทธิ



ในตารางที่ ๕๐ แสดงถึงการเปรียบเทียบการลงทุนในสินทรัพย์เดินสะพัดและสินทรัพย์ประจำของโรงแรมชายทะเลชั้น ๑ ขนาดต่าง ๆ ในช่วงปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ โดยเฉลี่ยโรงแรมขนาด ๔๓๔ ห้อง ลงทุนในสินทรัพย์เดินสะพัด ๑๒% และสินทรัพย์ประจำ ๘๘%.

โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ โดยเฉลี่ยลงทุนในสินทรัพย์เดินสะพัด ๔% ลงทุนในสินทรัพย์ประจำ ๙๖%

โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ โดยเฉลี่ยลงทุนในสินทรัพย์เดินสะพัด ๕% ลงทุนในสินทรัพย์ประจำ ๙๕%

โรงแรมขนาด ๒๗๔ ห้อง โดยเฉลี่ยระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ ลงทุนในสินทรัพย์เดินสะพัด ๖% ลงทุนในสินทรัพย์ประจำ ๙๔%

โรงแรมขนาด ๒๗๐ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๑๘ โดยเฉลี่ยลงทุนในสินทรัพย์เดินสะพัด ๖% ลงทุนในสินทรัพย์ประจำ ๙๔%

โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ โดยเฉลี่ยลงทุนในสินทรัพย์เดินสะพัด ๒๗% ลงทุนในสินทรัพย์ประจำ ๗๓%

โรงแรมขนาด ๑๙๔ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ โดยเฉลี่ยลงทุนในสินทรัพย์เดินสะพัด ๑๕% ลงทุนในสินทรัพย์ประจำ ๘๕%

โรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ โดยเฉลี่ยลงทุนในสินทรัพย์เดินสะพัด ๙% ลงทุนในสินทรัพย์ประจำ ๙๑%

โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ โดยเฉลี่ยลงทุนในสินทรัพย์เดินสะพัด ๓๒% ลงทุนในสินทรัพย์ประจำ ๖๘%

โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ โดยเฉลี่ยลงทุนในสินทรัพย์เดินสะพัด ๘% ลงทุนในสินทรัพย์ประจำ ๙๒%

โรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ โดยเฉลี่ยลงทุนในสินทรัพย์  
คืนสะพัด ๑๓% ลงทุนในสินทรัพย์ประจำ ๘๗%

และโรงแรมขนาด ๑๐๘ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๒๐ - ๒๕๒๒ โดยเฉลี่ยลงทุนในสิน-  
ทรัพย์คืนสะพัด ๗% ลงทุนในสินทรัพย์ประจำ ๘๓%

โดยเฉลี่ยโรงแรมชายทะเลเลขชั้น ๑ ที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการ-  
ลงทุนจะลงทุน ในสินทรัพย์คืนสะพัดประมาณ ๑๒% และลงทุนในสินทรัพย์ประจำประมาณ  
๘๘% จะเห็นได้ว่าการลงทุนในสินทรัพย์ประจำของกิจการโรงแรมนั้น เป็นเปอร์เซนต์ค่อนข้าง  
สูง ซึ่งสินทรัพย์ประจำเหล่านี้มีอายุการใช้งานยาวนาน และใช้เงินลงทุนสูง จึงมีการ  
คิดค่าเสื่อมราคา เพื่อเป็นการแบ่งต้นทุน หรือแบ่งรายจ่ายที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ประจำออกเป็น  
ส่วน ๆ เพื่อจัดสรรไปเป็นค่าใช้จ่ายประจำงวดต่าง ๆ ที่ได้รับประโยชน์จากการใช้สินทรัพย์  
นั้นอย่างมีหลักเกณฑ์ และชอบด้วยเหตุผล เหตุที่ต้องมีการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ก็เพราะ  
สินทรัพย์ทุกอย่างนอกจากที่ดินจะให้ประโยชน์แก่กิจการในเวลาจำกัด รายจ่ายเกี่ยวกับ  
สินทรัพย์ประจำก็เช่นเดียวกับรายจ่ายล่วงหน้า จึงต้องมีการประมาณระยะเวลาที่จะได้รับ  
ประโยชน์จากสินทรัพย์ประจำนั้น เพื่อจะได้แบ่งต้นทุนออกเป็นส่วน ๆ และจัดสรรเป็นราย  
จ่ายประจำของรอบระยะเวลาบัญชี เหล่านี้ได้ถูกต้อง จึงเห็นได้ว่าการคิดค่าเสื่อมราคา  
เป็นกระบวนการแบ่งสรรต้นทุนของสินทรัพย์ประจำ ไม่ใช่การตีราคาสินทรัพย์ประจำตาม  
สภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น สาเหตุที่ต้องคิดค่าเสื่อมราคามีทั้งจากสาเหตุภายในและภายนอก  
สาเหตุภายใน คือ สภาพของสินทรัพย์นั้นชำรุดทรุดโทรมไปเพราะการใช้งาน หรือ เป็นไป  
ตามกาลเวลา ส่วนสาเหตุภายนอกคือความด้าสมัย ดังนั้น การประมาณอายุการใช้งาน  
ของสินทรัพย์เพื่อคิดค่าเสื่อมราคา จึงต้องคำนึงถึงสาเหตุเหล่านี้ทั้งหมด

การคิดค่าเสื่อมราคานั้นไม่ใช่จะมีผลกระทบกระเทือนต่อการคิดกำไรประจำงวด  
เท่านั้น แต่ยังมีผลต่อการแสดงสินทรัพย์ประจำในงบดุลอีกด้วย ค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้น  
อาจจะลงบัญชีโดยจำหน่ายต้นทุนสินทรัพย์ประจำออกไปทันที หรืออาจจะตั้ง เป็นบัญชีค่าเสื่อม-  
ราคาสะสมไว้ ซึ่งจะต้องนำมาหักจากต้นทุนของสินทรัพย์ที่แสดงในงบดุลก็ได้ ดังนั้นราคา-

สินทรัพย์ที่แสดงในงบดุลก็คือ ต้นทุนส่วนที่ยังไม่ได้แบ่งสรร หรือประโยชน์ที่จะได้รับจากสินทรัพย์นั้นในภายหน้า ซึ่งถ้าคิดค่าเสื่อมราคาไม่ถูกต้องแล้วราคาสินทรัพย์ประจำในงบดุลก็จะผิดไปด้วย ด้วยเหตุนี้การคิดค่าเสื่อมราคาจึงควรทำอย่างมีหลักเกณฑ์และชอบด้วยเหตุผล หากคำนึงถึงแต่เพียงผลกำไรจากการดำเนินงาน คือปีใดมีกำไรมากก็คิดมาก ปีใดมีกำไรน้อยก็คิดน้อยหรือไม่คิดเลยนั้น ไม่ถือว่าเป็นวิธีที่มีหลักเกณฑ์และชอบด้วยเหตุผล เพราะการใช้หรือประโยชน์ที่ได้รับจากสินทรัพย์ประจำไม่ได้เป็นอัตราส่วนโดยตรงกับกำไรที่ได้รับ การคิดค่าเสื่อมราคานั้นมีปัจจัยที่ต้องนำมาพิจารณาในการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ประจำดังมีคือ

๑. ต้นทุน (cost) หมายถึงรายจ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์และให้อยู่ในสภาพและสถานที่ที่จะใช้งานได้ทันที
๒. อายุการใช้งานโดยประมาณ (Estimated life) คือระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้สินทรัพย์ในการดำเนินงานตามปกติ
๓. ราคาเศษ (Salvage or Scape or Residual Value) คือราคาที่คาดว่าจะขายได้เมื่อเลิกใช้งานแล้ว

จากปัจจัย ๓ ประการข้างต้นนี้นำมาคำนวณค่าเสื่อมราคาโดยวิธีต่าง ๆ อาทิ เช่น วิธีเส้นตรง วิธีคิดตามหน่วยงาน วิธีคิดจากยอดที่ลดลงตามลำดับ และวิธีผลบวกของลำดับปีที่ใช้งาน เป็นต้น

กิจการโรงแรมชายทะเลในประเทศไทย นิยมคิดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง อาทิเช่น โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง คำนวณค่าเสื่อมราคาสินถาวร ยกเว้นที่ดินและอาคารระหว่างก่อสร้าง โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของทรัพย์สินเป็นเวลาตั้งแต่ ๕ ปี ถึง ๒๗ ปี ยกเว้นเครื่องใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม ซึ่งตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์ของสินค้าคงเหลือ โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง คิดค่าเสื่อมราคาเครื่องใช้สำนักงาน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของทรัพย์สินนั้น

โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง คิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวรตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานของสินทรัพย์ เป็นเวลา ๕ ปี ยกเว้นเครื่องใช้ในการดำเนินงานกิจการโรงแรม ตัดบัญชีในอัตรา ๒๐% - ๔๐% ต่อปีของต้นทุนเริ่มแรก ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอุปกรณ์เครื่องใช้ในการดำเนินงานของโรงแรมได้บันทึก เป็นค่าใช้จ่ายโดยตรงในระหว่างปี

โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง คิดค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ นอกจากอุปกรณ์ดำเนินงานของโรงแรมได้ตัดค่าเสื่อมราคาจากราคาทุนตามอายุการใช้งานที่ประมาณไว้ตั้งแต่ ๕ ปี ถึง ๒๕ ปี อุปกรณ์การดำเนินงานของโรงแรม ซึ่งประกอบด้วย ลิ้น เครื่องใช้สอย เครื่องแก้ว เป็นส่วนใหญ่ได้ปรับปรุงให้ตรงกับยอดที่ตรวจนับได้ ณ วันสิ้นปี เป็นต้น

การคิดค่าเสื่อมราคาตามวิธีเส้นตรง (Straight line method) นั้น ถือว่ากิจการได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ใช้งานนั้น เท่ากันทุกปี ดังนั้นจึงคิดค่าเสื่อมราคาในแต่ละปีเท่ากันหมด โดยไม่คำนึงถึงการใช้สินทรัพย์ วิธีนี้ใช้สูตรดังนี้

$$\text{ค่าเสื่อมราคาทั้งหมด} = \frac{\text{ราคาต้นทุน} - \text{ราคาเศษ}}{\text{อายุการใช้งาน}}$$

#### ตัวอย่าง

เครื่องจักรมีต้นทุน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ราคาเศษ ๑๐,๐๐๐ บาท อายุการใช้งาน

๕ ปี

$$\text{ค่าเสื่อมราคาทั้งหมด} = \frac{๑๐๐,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐}{๕} = ๑๘,๐๐๐ \text{ บาท}$$

หรือ ๒๐% จากส่วนที่ต้องคิดค่าเสื่อมราคา คือ ๙๐,๐๐๐ บาท ในทางปฏิบัติ เมื่อใช้วิธีนี้ มักจะไม่คำนึงถึงราคาเศษ และคิดค่าเสื่อมราคา ๒๐% จากต้นทุนทั้งหมด ๑๐๐,๐๐๐ บาท เพราะการประเมินราคาเศษของสินทรัพย์ให้ใกล้เคียงความเป็นจริง เป็นสิ่งที่ทำได้ยาก

สำหรับทางปฏิบัติเกี่ยวกับการคิดค่าเสื่อมราคาในกิจการโรงแรมโดยทั่วไป  
 สิ่งปลูกสร้าง (construction) มีอายุการใช้งาน ๒๐ ปี คิดค่าเสื่อมราคาปีละ ๕%  
 เครื่องมือเครื่องใช้อุปกรณ์ต่าง ๆ และสิ่งประดับตกแต่ง (Equipment and Furniture)  
 มีอายุการใช้งาน ๑๐ ปี คิดค่าเสื่อมราคาปีละ ๑๐%

ตัวอย่างการคิดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินของกิจการโรงแรมชายทะเล ๓๑ รายนละ -  
 เอียดได้จากโรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง

ตัวอย่างรายละเอียดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน

ของโรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง ณ วันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๒๒

รายการทรัพย์สิน	ยอดคงเหลือ ณ ๓๑ มี.ค. ๒๑	เพิ่ม (ลด) ระหว่างปี	ค่าเสื่อมราคา		ยอดคงเหลือ ณ ๓๑ มี.ค. ๒๒
			อัตรา	จำนวนเงิน	
<u>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</u>			๕%		
อาคาร	๗,๘๗๔,๖๐๑.๘๓			๓๑๔,๙๘๕.๐๘	๗,๕๕๙,๖๑๗.๘๕
สวนและสถานพักผ่อน	๓๗๕,๙๒๑.๕๕			๑๘,๐๓๖.๘๖	๓๖๐,๘๘๔.๕๘
รวม	๘,๒๕๐,๕๒๓.๓๘	-		๓๓๓,๐๒๑.๙๔	๗,๙๑๗,๕๐๒.๔๓
<u>เครื่องเรือนและเครื่องตกแต่ง</u>			๑๐%		
เครื่องเรือน	๒,๐๕๑,๑๐๒.๐๕			๒๐๕,๑๑๐.๒๐	๑,๘๔๕,๙๙๑.๘๕
พรม	๕๕๔,๑๕๘.๗๑			๕๕,๔๑๕.๘๗	๔๙๘,๗๔๒.๘๔
ที่นอนสปริง	๑๑๗,๔๗๗.๗๘			๑๑,๗๔๗.๗๘	๑๐๕,๗๓๐.๐๑
รวม	๒,๗๒๒,๗๓๘.๕๔	-		๒๗๒,๒๗๓.๘๕	๒,๔๕๐,๔๖๔.๖๙
<u>เครื่องปรับอากาศ- เครื่อง กำเนิดไฟฟ้า</u>			๑๐%		
เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	๓๙๗,๘๐๕.๕๑			๓๙,๗๘๐.๕๕	๓๕๘,๐๒๔.๙๖
เครื่องปรับอากาศ	๔๗๓,๔๗๐.๙๗			๔๗,๓๔๗.๑๐	๔๒๖,๑๒๓.๘๗
เครื่องต้มน้ำร้อนและสตีม	๓๑๖,๑๓๑.๖๖			๓๑,๖๑๓.๑๗	๒๘๔,๕๑๘.๔๙
เครื่องปั้มน้ำและการประปา	๒๕๕,๗๗๐.๑๕			๒๕,๕๗๗.๐๑	๒๓๐,๑๙๓.๑๔
เครื่องปั้มน้ำและสระว่ายน้ำ	๖๗,๗๐๙.๐๓			๖,๗๗๐.๙๐	๖๐,๙๓๘.๑๓



รายการทรัพย์สิน	ยอดคงเหลือ ณ ๓๑ มี.ค.๒๑	เพิ่ม (ลด) ระหว่างปี	ค่าเสื่อมราคา		ยอดคงเหลือ ณ ๓๑ มี.ค.๒๒
			อัตรา	จำนวนเงิน	
เครื่องดับเพลิง	๓๙,๔๖๘.๐๔			๓,๙๔๖.๘๐	๓๕,๕๒๑.๒๔
เครื่องโทรศัพท์	๑๐๒,๔๖๐.๙๙			๑๐,๒๔๖.๑๐	๙๒,๒๑๔.๘๙
เครื่องระบบเสียงและขยาย- เสียง	๗๓,๔๒๑.๒๙			๗,๓๔๒.๑๓	๖๖,๐๗๙.๑๖
เครื่องใช้สำนักงาน	๑๕๓,๒๘๗.๕๘			๑๕,๓๒๘.๗๖	๑๓๗,๙๕๘.๘๒
เครื่องใช้สำหรับโรงแรม	๒๔๖,๙๓๙.๐๘			๒๔,๖๙๓.๙๑	๒๒๒,๒๔๕.๑๗
เครื่องใช้สำหรับครัว	๒๑๕,๒๒๑.๙๓			๒๑,๕๒๒.๑๙	๑๙๓,๖๙๙.๗๔
เครื่องใช้สำหรับช่าง	๒๖,๒๔๘.๑๒			๒,๖๒๔.๘๑	๒๓,๖๒๓.๓๑
เครื่องซักผ้า ลิฟท์	๒๖๐,๗๑๒.๗๗			๒๖,๐๗๐.๒๘	๒๓๔,๖๔๒.๔๙
	๑๒๗,๗๑๙.๐๘			๑๒,๗๗๑.๙๑	๑๑๔,๙๔๗.๑๗
รวม	๒,๗๕๖,๓๕๖.๒๐	-		๒๗๕,๖๓๕.๖๒	๒,๔๘๐,๗๒๐.๕๘
ยานพาหนะ			๑๐%		
รถโฟล์คสวาเก้น (ตู้)	๕๒,๑๐๑.๖๑			๕,๒๑๐.๑๖	๔๖,๘๙๑.๔๕
รถเชฟโรเล็ต	๕๑,๑๒๑.๐๖			๕,๑๑๒.๑๑	๔๖,๐๐๘.๙๕
รถไฮลैंค	๕๙,๖๕๘.๘๕			๕,๙๐๕.๘๘	๕๓,๗๕๒.๙๗
รวม	๑๖๒,๘๘๑.๕๒			๑๖,๒๒๘.๑๕	๑๔๖,๖๕๓.๓๗
รวมทั้งสิ้น	๑๓,๙๑๒,๔๘๙.๖๔			๑,๕๖๖,๒๑๙.๕๖	๑๒,๓๔๖,๒๗๐.๐๘

สำหรับอายุการใช้งานและการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ประจำของกิจการ

โรงแรมในประเทศสหรัฐอเมริกาที่น่าสนใจมีดังนี้<sup>๑</sup>

๑. ค่าเสื่อมราคาของตัวอาคารโรงแรม (Depreciation of Hotel Buildings) ในการชำระบัญชี (writing off) การคาดคะเนอัตราการใช้งาน จะคำนึงถึงอายุการใช้งาน และความล้าสมัย (obsolescence) โดยทั่วไปถือว่าอายุการใช้งานของ

<sup>๑</sup>Ernest B. Horwath, Louis Toth and John D. Lesure, Hotel Accounting, (New York: The Ronald Press Co., 1963), p. 229 - 241.



โรงแรมประมาณ ๒๐ - ๓๐ ปี การคิดค่าเสื่อมราคา The American Hotel Association of the United States and Canada ได้มอบหมายให้ The Bureau of Internal Revenue เป็นผู้ศึกษารวบรวมมีรายละเอียดข้างล่าง

<u>ตัวอาคารโรงแรม (Hotel building)</u>	<u>ค่าเสื่อมราคา/ปี</u>
๑. ตัวตึก (masonry), อิฐ (brick), คอนกรีต (concrete), คอนกรีตเสริมเหล็ก (reinforced concrete), โครงเหล็ก (steel frame) และโครงสร้างอื่น ๆ	๒.๘๖%
๒. วัสดุก่อสร้างประเภทตัวตึก, วัสดุที่ติดไฟช้า (slow-burning) และอื่น ๆ	๓.๓๓%
๓. โครงภายในตึก (masonry, with frame interior)	๔.๐๐%
๔. โครงสร้างอื่น ๆ (frame)	๔.๕๐%
<u>อุปกรณ์เครื่องใช้ทางด้านจักรกล (mechanical building equipment)</u>	
๑. หม้อต้มน้ำร้อน (boilers)	๕.๐๐%
๒. เครื่องจักรและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Enginers and generators)	๕.๐๐%
๓. ระบบระบายอากาศ (Ventilating system)	๖.๖๗%
๔. ระบบทำความเย็น (refrigeration system)	๕.๐๐%
๕. ลิฟท์ (Elevators)	๕.๐๐%
๖. เครื่องสูบน้ำและเครื่องทำความร้อน (Plumbing and heating)	๕.๐๐%
๗. งานไฟฟ้า (Electrical work)	๕.๐๐%

๒. ค่าเสื่อมราคาของเครื่องประดับตกแต่งและอุปกรณ์เครื่องใช้ (Depreciation of Furniture and Equipment) โดยทั่วไปคิด ๑๐% ต่อปี เพอร์นิเจอร์ของโรงแรมปกติมีอายุการใช้งาน ๑๕ - ๒๐ ปี

๓. ค่าเสื่อมราคาของถ้วยชามกระเบื้อง (china) เครื่องแก้ว (Glass) เครื่องเงิน (Silver) และผ้าปูที่นอน ปลอกหมอน (linen) ขึ้นอยู่กับความบ่อยครั้งในการใช้งาน การคิดค่าเสื่อมราคาเป็นดังนี้ อุปกรณ์ที่ใช้ - มูลค่าค่าเสื่อมราคาโดยเฉลี่ย - เปอร์เซ็นต์ของต้นทุน (Equipment in use - Average Depreciated Value - Percent of Cost)

สิ้นปีที่	ถ้วยชามกระเบื้อง	เครื่องแก้ว	เครื่องเงิน	ผ้าปูที่นอน
สิ้นปีที่ ๑	๙๕%	๑๐๐%	๙๐%	๘๗ $\frac{๑}{๓}$ %
สิ้นปีที่ ๒	๙๐%	๑๐๐%	๘๐%	๖๖ $\frac{๒}{๓}$ %
สิ้นปีที่ ๓	๘๕%	๑๐๐%	๗๐%	๕๐%
สิ้นปีที่ ๔	๘๐%	๑๐๐%	๖๐%	๕๐%
สิ้นปีที่ ๕ ขึ้นไป	๗๕%	๑๐๐%	๕๐%	๕๐%

๔. ค่าเสื่อมราคาของเครื่องใช้สอยในครัว (kitchen utensils) วิธีปฏิบัติส่วนมากนิยมคิดค่าเสื่อมราคาโดยหักจากราคาต้นทุนที่ซื้อมาครึ่งหนึ่งเมื่อใช้ไปประมาณ ๓-๕ ปี และซื้อของใหม่มาทดแทน (the most practical method of valuation is to write down the original cost to one half in the first 3 to 5 years and charge off all replacements.)

๕. ค่าเสื่อมราคาของแบบฟอร์มพนักงาน (Depreciation of uniforms) อายุการใช้งานประมาณ ๖-๑๘ เดือน ขึ้นอยู่กับคุณภาพและการใช้งาน ตลอดจนความล้าสมัยซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการประเมินอายุการใช้งานของแบบฟอร์มพนักงาน

#### การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนในกิจการโรงแรมชายทะเล

การประเมินผลการดำเนินงานของกิจการใดในรอบปีหนึ่ง ๆ ว่าดีหรือมีประสิทธิภาพเพียงใดนั้น จะต้องดูจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่กิจการนั้นทำได้

การที่จะกล่าวถึงเฉพาะตัวกำไรเป็นจำนวนเงิน เช่น กำไร ๑ ล้าน หรือ ๑๐ ล้านบาท ย่อมไม่มีความหมาย ถ้าไม่ทราบว่าผลกำไร ๑ ล้าน หรือ ๑๐ ล้านบาทนั้น ได้มาจากการใช้สินทรัพย์ หรือทุนทรัพย์ในระหว่างปีเท่าใด เช่น ถ้ากิจการที่ได้กำไรเพียง ๑ ล้านบาท นั้น ได้มาด้วยการใช้สินทรัพย์เพียง ๕ ล้านบาท ในระหว่างปีก็จะปรากฏว่าได้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ๒๐% ส่วนกิจการที่ได้กำไร ๑๐ ล้านบาทนั้น ถ้าได้มาโดยการใช้สินทรัพย์ในระหว่างปี ๒๐๐ ล้านบาท ก็จะมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพียง ๕% เท่านั้น ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการวัดประสิทธิภาพของการดำเนินงาน จะต้องเอาจำนวนเงินลงทุนระหว่างปีในรูปของสินทรัพย์มาเป็นเกณฑ์ในการวัดด้วย จะใช้กำไรสุทธิเป็นตัวชี้ตัวเดียวไม่ได้

ผลตอบแทนจากการลงทุน (Return on Investment) นั้นคือผลคูณของตัวประกอบสองตัว ได้แก่ อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ดำเนินการ (Total Assets turnover) และอัตราผลตอบแทนจากค่าขาย (Net profit margin)

เขียนเป็นสูตรได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ผลตอบแทนจากการลงทุน} &= \text{อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ดำเนินการ} \times \text{อัตราผลตอบแทนจากค่าขาย} \\ &= \frac{\text{ค่าขาย}}{\text{สินทรัพย์ดำเนินการโดยเฉลี่ย}} \times \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{ค่าขาย}} \end{aligned}$$

คำว่า การลงทุน (Investment) ในที่นี้หมายถึงสินทรัพย์ดำเนินการของกิจการทั้งหมด ได้แก่ สินทรัพย์ประจำ และสินทรัพย์เดินสะพัดรวมกัน ส่วนการลงทุนที่หมายถึงเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นนั้น เรียกว่า Invested Capital

แต่เดิมนั้นเมื่อต้องการทราบอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนก็ทำได้ง่าย ๆ โดยการเอาเงินลงทุน หรือ Investment ไปหารกำไรสุทธิหลังหักภาษีแล้วคูณด้วย ๑๐๐ ดังนี้

$$\text{อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน} = \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{เงินลงทุน}} \times ๑๐๐$$

แต่นักทฤษฎีการเงินเห็นว่า การคิดหาอัตราผลตอบแทนเช่นนั้น เป็นการสรุปมากเกินไปและไม่ให้ความกระจ่างอย่างละเอียดตามสมควรในการวิเคราะห์ จึงเขียนสูตรใหม่โดยเอายอดขายหรือรายรับมาเป็นตัวประกอบตัวหนึ่งของสูตรด้วยดังกล่าวไปแล้ว

โดยที่อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนนี้ ได้มาจากผลคูณของอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ดำเนินการ และอัตราผลตอบแทนจากค่าขายตัวประกอบทั้งสอง จึงมีอิทธิพลต่ออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนมาก ถ้าสามารถทำให้ตัวประกอบทั้งสองอยู่ในเกณฑ์สูง ผลตอบแทนจากการลงทุนก็จะสูงตามไปด้วย

อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ดำเนินการ (Total assets Turnover) คือ จำนวนครั้งที่สินทรัพย์ (Investment) สามารถสร้างยอดขายหรือยอดรายรับได้ในรอบปีหนึ่ง ๆ ในการประเมินผล การดำเนินงานในรอบปีหนึ่ง ๆ ยอดขายหรือยอดรายรับที่กิจการสามารถสร้างได้ในรอบปี เป็นตัวประกอบตัวหนึ่งที่จะชี้ให้เห็นว่า กิจการจะได้กำไรดีเพียงใด ถ้ากิจการขายได้มากหรือมีรายรับมาก โอกาสที่จะได้กำไรก็จะมีมาก แต่เนื่องจากการสร้างยอดขายนี้เป็นการสร้างขึ้นมากด้วยการใช้สินทรัพย์ที่กิจการครอบครองอยู่ในรอบปี ดังนั้นถ้าปรากฏว่าในรอบปีนั้น มีการใช้สินทรัพย์อย่างเต็มที่ คือไม่มีสินทรัพย์อยู่ว่างเปล่าเลย ก็จัดได้ว่ามีการใช้สินทรัพย์นั้นเต็มตามกำลังแล้ว และเมื่อเป็นเช่นนั้น ยอดขายก็สูงสุดแล้วในระดับสินทรัพย์นั้น เพราะฉะนั้นการใช้สินทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพจึงเป็นก้าวแรกในการเสริมสร้างกำไรที่ดีให้กับกิจการ การพิจารณาว่าได้มีการใช้สินทรัพย์เต็มที่หรือไม่เพียงใด ดูได้จากจำนวนครั้งที่สินทรัพย์นั้นได้ก่อให้เกิดรายรับหรือยอดขายขึ้น คือการนำเอาจำนวนสินทรัพย์ไปหารยอดขายในรอบปีหนึ่ง ๆ นั้นเอง ถ้ากิจการใดมีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ดำเนินการสูง แสดงว่ากิจการนั้นใช้สินทรัพย์ได้อย่างมีความสามารถ

สำหรับอัตราผลตอบแทนจากค่าขาย (Net Profit Margin) คือ เปอร์เซ็นต์ของกำไรสุทธิจากรายรับหรือยอดขาย หมายความว่าถ้ากิจการสามารถดำเนินการได้โดยประหยัด โอกาสที่จะมีอัตราผลตอบแทนจากค่าขายสูงก็มีมาก กล่าวได้อีกอย่างหนึ่งว่าอัตราผลตอบแทนจากค่าขายคือ ความสามารถในการดำเนินงาน วิธีการหาทำได้โดยรวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ กับภาษีเงินได้ นำไปหักจากค่าขายเป็นกำไรสุทธิหักหักภาษี ทารด้วยค่าขายจะเป็นอัตราผลตอบแทนจากค่าขาย ดังนั้น ผลคูณของความสามารถในการใช้สินทรัพย์กับความสามารถในการดำเนินงาน ก็คืออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนนั่นเอง หรือผลคูณของความสามารถในการใช้สินทรัพย์กับความสามารถในการดำเนินงาน ก็คือประสิทธิภาพของการดำเนินงานคือกิจการจะมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานดีเพียงใดขึ้นอยู่กับความสามารถในการใช้สินทรัพย์ประการหนึ่ง และความสามารถในการดำเนินงานอีกประการหนึ่ง ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนก็คือ ประสิทธิภาพในการดำเนินงานนั่นเอง

ตารางที่ ๕๒ แสดงถึงการเปรียบเทียบรายละเอียดเกี่ยวกับเงินทุนจดทะเบียน สินทรัพย์รวม สินทรัพย์ประจำ ส่วนของเจ้าของ รายรับรวม ค่าเสื่อมราคา กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี และกำไร (ขาดทุน) หลังภาษี กระแสเงินสดรับสุทธิของโรงแรมชายทะเล เลขขนาด ๔๓๔ ห้องระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ ขนาด ๓๖๐ ห้องระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ ขนาด ๒๓๖ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ (ปี ๒๕๑๗ มีเพียงรายการในงบดุล) ขนาด ๒๗๔ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ (ปี ๒๕๑๗ มีเพียงรายการในงบดุล ปี ๒๕๑๘ ไม่สามารถหาได้) ขนาด ๕๗๖ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๑๘ (ปี ๒๕๑๗ มีเพียงรายการในงบดุล ปี ๒๕๒๐ และ ๒๕๒๑ ไม่สามารถหาได้) ขนาด ๒๒๐ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ ขนาด ๑๘๔ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ ขนาด ๑๗๒ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ ขนาด ๑๕๐ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ ขนาด ๑๑๖ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ ขนาด ๑๑๔ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๒ และขนาด ๑๐๗ ห้อง ระหว่างปี ๒๕๒๐ - ๒๕๒๒ จากตารางจะเห็นได้ว่าการดำเนินงานของโรงแรมชายทะเล ซึ่งส่วนมากได้รับการส่งเสริมการลงทุน หลังจากปี ๒๕๑๖ เป็น

ตารางที่ ๕๒

แสดงถึงการเปรียบเทียบ เงินทุนจดทะเบียน สิทธิประโยชน์รวม สิทธิประโยชน์ประจำ ส่วนของ เจ้าของ รายรับรวม ค่าเสื่อมราคา กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี และกำไรขาดทุนหลังภาษี กระแสเงินสดรับสุทธิ ของโรงแรมชายทะเล เลขที่ ๑ ที่ดำเนินงาน โดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน

	โรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง				
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
เงินทุนจดทะเบียน	๔๐,๐๐๐,๐๐๐	๔๐,๐๐๐,๐๐๐	๔๐,๐๐๐,๐๐๐	๔๐,๐๐๐,๐๐๐	๔๐,๐๐๐,๐๐๐
สิทธิประโยชน์รวม*	๑๑๒,๗๑๕,๙๖๔	๑๖๗,๙๙๕,๐๖๕	๑๗๐,๘๘๒,๔๒๗	๑๗๖,๘๕๕,๘๘๔	๑๘๓,๖๙๘,๐๐๐
สิทธิประโยชน์ประจำ**	๙๕,๗๖๐,๒๖๗	๑๔๙,๖๒๑,๑๕๒	๑๕๓,๕๗๗,๖๒๗	๑๕๖,๗๖๐,๗๘๖	๑๖๘,๒๑๒,๐๐๐
ส่วนของผู้ถือหุ้น	๓๑,๒๓๘,๕๗๙	๒๕,๐๓๓,๐๒๖	๙,๙๕๙,๑๖๒	๒,๖๒๖,๑๖๙	๑,๖๓๒,๐๐๐
รายรับรวม	๑๖,๑๙๕,๑๗๘	๔๑,๑๘๗,๘๐๘	๔๐,๒๑๗,๐๙๕	๕๐,๗๘๑,๐๑๕	๖๘,๘๖๖,๐๐๐
ค่าเสื่อมราคา	๑,๕๘๙,๒๒๗	๖,๒๘๙,๗๕๑	๙,๖๗๖,๐๐๐	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(๕๕๔,๘๖๓)	(๖,๒๐๕,๕๕๓)	(๑๕,๐๗๓,๘๖๓)	(๗,๓๓๒,๙๙๔)	(๙๙๕,๐๐๐)
กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	(๕๕๔,๘๖๓)	(๖,๒๐๕,๕๕๓)	(๑๕,๐๗๓,๘๖๓)	(๗,๓๓๒,๙๙๔)	(๙๙๕,๐๐๐)
กระแสเงินสดรับสุทธิ	๙๙๕,๒๕๔	๘๔,๒๘๘	(๕,๓๘๗,๘๖๓)	(๗,๓๓๒,๙๙๔)	(๙๙๕,๐๐๐)



ตารางที่ ๕๒ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง			
	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
เงินทุนจดทะเบียน	๓๐,๐๐๐,๐๐๐	๕๕,๐๐๐,๐๐๐	๕๕,๐๐๐,๐๐๐	๕๕,๐๐๐,๐๐๐
สินทรัพย์รวม*	๕๕,๑๖๗,๓๗๐	๑๕๕,๑๕๘,๒๑๗	๑๓๘,๘๙๒,๐๐๐	๑๓๖,๘๓๐,๐๐๐
สินทรัพย์ประจำ**	๕๕,๖๕๕,๗๕๑	๑๓๘,๔๘๕,๕๓๑	๑๓๓,๐๕๘,๐๐๐	๑๒๗,๑๐๖,๐๐๐
ส่วนของผู้ถือหุ้น	๓๐,๐๐๐,๐๐๐	๑๕,๓๖๖,๑๕๐	(๑๕,๖๑๘,๐๐๐)	(๑๓,๓๕๓,๐๐๐)
รายรับรวม	-	๑๐,๗๗๖,๒๘๙	๒๒,๗๘๕,๐๐๐	๕๘,๒๓๘,๐๐๐
ค่าเสื่อมราคา	๑๙,๓๗๑	๘,๖๕๑,๐๐๐	๑๗,๗๘๕,๕๐๓	๒๘,๓๒๒,๐๐๐
กำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษี	-	(๒๙,๖๓๓,๘๕๙)	(๓๐,๙๘๕,๐๐๐)	๒,๒๒๕,๐๐๐
กำไร(ขาดทุน) หลังภาษี	-	(๒๙,๖๓๓,๘๕๙)	(๓๐,๙๘๕,๐๐๐)	๒,๒๒๕,๐๐๐
กระแสเงินสดรับสุทธิ	๑๙,๓๗๑	(๑๙,๙๙๓,๐๐๐)	(๑๓,๑๘๘,๕๙๗)	๓๐,๕๕๗,๐๐๐

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕๖ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง				
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
เงินทุนจดทะเบียน	๓๐,๐๐๐,๐๐๐	๓๐,๐๐๐,๐๐๐	๓๐,๐๐๐,๐๐๐	๓๐,๐๐๐,๐๐๐	๓๐,๐๐๐,๐๐๐
สินทรัพย์รวม*	๙๕,๑๗๑,๙๒๙	๑๐๕,๘๓๓,๘๗๒	๙๘,๑๙๗,๐๐๐	๙๗,๗๘๔,๐๐๐	๙๗,๗๕๖,๐๐๐
สินทรัพย์ประจำ**	๙๔,๖๕๗,๐๖๙	๙๔,๘๐๖,๕๔๒	๙๔,๓๓๙,๐๐๐	๙๒,๔๔๘,๐๐๐	๙๑,๗๔๔,๐๐๐
ส่วนของผู้ถือหุ้น	๒๐,๐๐๐,๐๐๐	(๒,๐๒๔,๐๑๖)	(๙,๗๗๗,๐๐๐)	๗,๙๓๘,๐๐๐	๑๒,๖๔๔,๐๐๐
รายรับรวม	-	๒๐,๙๑๒,๑๙๓	๒๕,๔๒๙,๐๐๐	๒๙,๔๗๙,๐๐๐	๔๓,๗๓๘,๐๐๐
ค่าเสื่อมราคา	๔๓,๑๔๗	๕,๗๔๑,๖๘๗	๘,๗๓๗,๐๖๑	๑๓,๗๕๐,๑๗๘	๑๖,๑๑๓,๕๑๑
กำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษี	-	(๒๒,๐๒๔,๐๑๖)	(๑๗,๗๕๓,๐๐๐)	(๑๒,๒๘๕,๐๐๐)	๑,๕๒๔,๐๐๐
กำไร(ขาดทุน) หลังภาษี	-	(๒๒,๐๒๔,๐๑๖)	(๑๗,๗๕๓,๐๐๐)	(๑๒,๒๘๕,๐๐๐)	๑,๕๒๔,๐๐๐
กระแสเงินสดรับสุทธิ	๔๓,๑๔๗	(๑๖,๒๘๒,๓๒๔)	(๙,๐๑๕,๔๓๙)	๑,๔๕๕,๑๗๘	๑๗,๖๓๗,๕๑๑

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕๒ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๒๗๔ ห้อง			
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๒๐	๒๕๒๑
เงินทุนจดทะเบียน	๔๖,๐๐๐,๐๐๐	๔๖,๐๐๐,๐๐๐	๔๖,๐๐๐,๐๐๐	๔๖,๐๐๐,๐๐๐
สินทรัพย์รวม*	๓๖,๔๗๗,๐๐๐	๑๐๘,๕๖๑,๐๐๐	๑๒๐,๙๒๙,๘๐๗	๑๒๒,๕๒๙,๐๐๐
สินทรัพย์ประจำ**	๓๔,๗๕๙,๖๕๓	๑๐๓,๙๓๖,๐๐๐	๑๑๑,๘๒๗,๘๐๗	๑๐๘,๓๗๘,๐๐๐
ส่วนของผู้ถือหุ้น	๒๓,๐๐๖,๐๐๐	๑๔,๒๒๒,๐๐๐	๑๕,๑๐๓,๐๔๐	๙,๒๘๐,๐๐๐
รายรับรวม	-	๑๓,๙๐๑,๐๐๐	๑๘,๖๐๘,๔๐๓	๓๒,๕๐๘,๐๐๐
ค่าเสื่อมราคา	-	๓,๓๐๙,๐๐๐	๑,๙๓๕,๔๐๕	-
กำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษี	(๓,๔๙๔,๐๐๐)	(๑๐,๓๐๘,๐๐๐)	(๙,๗๘๕,๖๒๐)	(๕,๕๒๑,๐๐๐)
กำไร(ขาดทุน) หลังภาษี	(๓,๔๙๔,๐๐๐)	(๑๐,๓๐๘,๐๐๐)	(๙,๗๘๕,๖๒๐)	(๕,๕๒๑,๐๐๐)
กระแสเงินสดสุทธิ	(๓,๔๙๔,๐๐๐)	(๖,๙๙๙,๐๐๐)	(๗,๘๕๐,๒๑๕)	(๕,๕๒๑,๐๐๐)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ตารางที่ ๔๒ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๒๗๐ ห้อง		
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙
เงินทุนจดทะเบียน	๑๒,๐๐๐,๐๐๐	๑๒,๐๐๐,๐๐๐	๑๒,๐๐๐,๐๐๐
สินทรัพย์รวม*	๔๖,๕๓๘,๗๑๘	๖๘,๐๘๔,๖๔๔	๘๕,๖๕๕,๐๐๐
สินทรัพย์ประจำ**	๔๖,๒๘๐,๐๕๙	๖๕,๙๓๐,๐๒๑	๗๔,๓๘๕,๐๐๐
ส่วนของผู้ถือหุ้น	๑๒,๐๐๐,๐๐๐	๖,๖๐๗,๐๙๒	(๑๕,๒๘๗,๐๐๐)
รายรับรวม	-	๙,๗๖๒,๗๔๑	๗,๗๕๙,๐๐๐
ค่าเสื่อมราคา	-	๖๘๔,๕๕๖	๗๒,๐๐๐
กำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษี	-	(๕,๓๙๒,๙๐๘)	(๑๑,๘๙๔,๐๐๐)
กำไร(ขาดทุน) หลังภาษี	-	(๕,๓๙๒,๙๐๘)	(๑๑,๘๙๔,๐๐๐)
กระแสเงินสดรับสุทธิ	-	(๕,๗๐๘,๓๕๖)	(๑๑,๘๑๙,๐๐๐)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕๒ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง				
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
เงินทุนจดทะเบียน	๖๐,๐๐๐,๐๐๐	๖๐,๐๐๐,๐๐๐	๖๐,๐๐๐,๐๐๐	๖๐,๐๐๐,๐๐๐	๖๐,๐๐๐,๐๐๐
สินทรัพย์รวม*	๔๗,๐๓๐,๑๗๖	๓๗,๖๒๓,๐๐๐	๓๘,๐๖๖,๐๐๐	๓๕,๔๘๕,๒๕๔	๓๔,๖๒๒,๙๑๔
สินทรัพย์ประจำ**	๓๔,๑๙๒,๖๔๘	๓๑,๖๔๘,๐๐๐	๒๘,๘๒๔,๐๐๐	๒๖,๔๒๒,๒๕๔	๒๓,๒๔๑,๙๑๔
ส่วนของผู้ถือหุ้น	๔๗,๙๒๔,๖๗๘	๔๓,๔๘๙,๐๐๐	๔๒,๓๙๕,๐๐๐	๓๗,๗๔๒,๐๐๐	๓๘,๓๒๕,๐๐๐
รายรับรวม	๓๔,๖๙๒,๘๗๔	๒๘,๙๙๗,๐๐๐	๓๔,๐๙๕,๐๐๐	๓๓,๑๕๘,๘๘๑	๔๑,๓๙๙,๔๔๕
ค่าเสื่อมราคา	-	๑๘,๓๖๐,๐๘๘	๒๒,๒๗๗,๑๖๒	๒๕,๗๕๒,๑๐๘	๒๘,๓๙๓,๕๑๐
กำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษี	(๕๘๕,๘๓๑)	(๔,๔๓๖,๐๐๐)	(๑,๐๙๔,๐๐๐)	(๔,๖๕๒,๗๕๙)	๔๘๓,๗๕๑
กำไร(ขาดทุน) หลังภาษี	(๕๘๕,๘๓๑)	(๔,๔๓๖,๐๐๐)	(๑,๐๙๔,๐๐๐)	(๔,๖๕๒,๗๕๙)	๕๘๖,๗๕๑
กระแสเงินสดสุทธิ	(๕๘๕,๘๓๑)	๑๓,๙๒๔,๐๘๘	๒๑,๑๘๓,๑๑๒	๒๑,๐๘๙,๓๔๐	๒๘,๙๗๖,๖๖๑

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕๒ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๑๕๕ ห้อง				
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
เงินทุนจดทะเบียน	๕,๐๐๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐,๐๐๐
สินทรัพย์รวม*	๑๒,๕๐๖,๓๐๕	๑๒,๘๓๙,๑๕๗	๓๕,๑๓๕,๙๙๘	๕๖,๖๘๐,๓๕๕	๕๒,๕๓๙,๕๖๕
สินทรัพย์ประจำ**	๑๐,๕๔๗,๙๖๗	๑๑,๑๐๘,๕๔๘	๒๗,๑๕๙,๙๐๗	๔๐,๓๓๗,๙๒๕	๔๕,๔๙๑,๕๗๙
ส่วนของผู้ถือหุ้น	๕,๐๐๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐,๐๐๐	๓,๓๒๑,๐๒๑	๘,๒๕๙,๙๙๕
รายได้รวม	๗,๐๔๙,๖๑๗	๙,๐๓๕,๐๔๒	๑๐,๓๐๒,๐๓๐	๑๕,๕๗๗,๑๑๒	๒๓,๓๕๖,๖๓๕
ค่าเสื่อมราคา	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(๑,๒๕๑,๔๙๖)	(๖๓๘,๒๕๖)	(๒,๑๐๕,๑๗๕)	(๓๕,๓๕๖)	๕,๕๓๘,๙๖๕
กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	(๑,๒๕๑,๔๙๖)	(๖๓๘,๒๕๖)	(๒,๑๐๕,๑๗๕)	(๓๕,๓๕๖)	๕,๕๓๘,๙๖๕
กระแสเงินสดสุทธิ	(๑,๒๕๑,๔๙๖)	(๖๓๘,๒๕๖)	(๒,๑๐๕,๑๗๕)	(๓๕,๓๕๖)	๕,๕๓๘,๙๖๕

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ ๑๖ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง				
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
เงินทุนจดทะเบียน	๙,๙๐๐,๐๐๐	๙,๙๐๐,๐๐๐	๙,๙๐๐,๐๐๐	๙,๙๐๐,๐๐๐	๙,๙๐๐,๐๐๐
สินทรัพย์รวม*	๓๔,๕๕๑,๓๘๘	๓๓,๑๙๖,๑๐๙	๓๖,๙๒๐,๑๓๐	๓๐,๐๓๘,๑๕๓	๓๒,๖๓๗,๒๗๔
สินทรัพย์ประจำ**	๓๒,๓๔๙,๗๕๖	๓๑,๕๑๙,๑๔๐	๓๐,๙๘๐,๙๙๑	๓๐,๐๓๘,๑๕๓	๓๐,๑๖๒,๓๙๕
ส่วนของผู้ถือหุ้น	๑๒,๖๕๐,๘๕๐	๑๔,๗๓๗,๘๖๕	๑๕,๒๙๒,๘๓๓	๑๕,๙๓๕,๗๐๔	๑๙,๖๓๘,๕๖๗
รายรับรวม	๑๙,๙๘๔,๕๙๙	๑๙,๕๗๕,๙๖๖	๑๙,๑๙๗,๑๐๗	๑๙,๘๖๑,๓๔๑	๒๕,๕๖๗,๔๙๓
ค่าเสื่อมราคา	๑,๐๕๒,๑๒๘	๑,๐๗๒,๙๐๔	๑,๐๘๓,๖๘๑	๑,๑๒๔,๗๗๐	๑,๑๓๗,๐๙๙
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	๓,๔๑๙,๒๔๕	๒,๐๙๖,๖๑๕	๕๕๔,๙๖๘	๖๔๓,๒๗๑	๔,๘๓๗,๒๗๗
กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	๓,๔๑๙,๒๔๕	๒,๐๙๖,๖๑๕	๕๕๔,๙๖๘	๖๔๓,๒๗๑	๓,๑๔๔,๖๖๓
กระแสเงินสดรับสุทธิ	๔,๕๖๑,๓๗๓	๓,๑๕๙,๕๑๙	๑,๖๓๘,๖๔๙	๑,๗๖๘,๐๔๑	๔,๒๘๑,๓๖๖

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔๒ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง				
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
เงินทุนจดทะเบียน	๑๘,๒๐๐,๐๐๐	๑๘,๒๐๐,๐๐๐	๑๘,๒๐๐,๐๐๐	๑๘,๒๐๐,๐๐๐	๑๘,๒๐๐,๐๐๐
สินทรัพย์รวม*	๔๑,๑๘๗,๑๓๓	๓๗,๑๕๒,๒๖๘	๓๒,๓๐๑,๐๒๔	๒๘,๓๑๒,๔๘๒	๓๑,๕๕๑,๘๕๘
สินทรัพย์ประจำ**	๒๖,๐๒๘,๖๒๕	๒๖,๑๑๙,๐๓๘	๒๓,๒๕๗,๔๙๓	๒๐,๕๘๘,๑๑๔	๑๘,๘๖๒,๗๔๑
ส่วนของผู้ถือหุ้น	๒๑,๐๘๕,๘๗๑	๑๙,๘๗๖,๒๐๙	๑๙,๗๙๙,๐๑๘	๑๙,๔๕๒,๒๓๓	๒๐,๖๘๗,๒๒๒
รายรับรวม	๓๘,๔๘๔,๐๖๐	๔๐,๑๒๒,๕๑๑	๓๘,๙๗๕,๙๓๑	๔๑,๐๐๔,๙๘๖	๔๙,๗๗๘,๔๘๖
ค่าเสื่อมราคา	๒,๘๙๔,๘๕๖	๓,๖๓๑,๙๕๗	๓,๘๘๑,๔๘๓	๓,๙๘๖,๘๘๘	๓,๖๘๕,๗๐๕
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	๓,๒๖๙,๖๘๔	๘๖๗,๑๑๗	๙๙๒,๔๔๑	๑,๑๖๑,๕๙๘	๔,๖๙๓,๗๘๓
กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	๒,๓๖๓,๗๗๙	๗๕๐,๓๓๘	๗๖๒,๘๐๙	๕๖๓,๘๓๑	๒,๕๕๗,๓๔๖
กระแสเงินสดสุทธิ	๕,๒๕๘,๖๓๕	๔,๓๘๒,๒๘๕	๔,๖๘๔,๒๙๒	๔,๕๕๐,๒๗๙	๖,๔๙๓,๐๕๑

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕๖ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง			
	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
เงินทุนจดทะเบียน	๒๕,๐๐๐,๐๐๐	๒๕,๐๐๐,๐๐๐	๒๕,๐๐๐,๐๐๐	๒๕,๐๐๐,๐๐๐
สินทรัพย์รวม*	๕๖,๓๑๘,๐๐๐	๕๒,๑๒๖,๐๐๐	๓๙,๖๘๕,๐๐๐	๓๘,๕๓๓,๐๐๐
สินทรัพย์ประจำ**	๔๓,๓๔๓,๐๐๐	๓๙,๘๒๘,๐๐๐	๓๗,๘๖๕,๐๐๐	๓๕,๐๖๒,๑๒๒
ส่วนของผู้ถือหุ้น	๑๒,๘๐๒,๐๐๐	๗,๐๘๑,๐๐๐	๒๓๕,๐๐๐	(๓,๕๖๓,๕๒๘)
รายรับรวม	๑๒,๓๗๘,๐๐๐	๑๒,๓๕๓,๐๐๐	๑๒,๓๗๓,๐๐๐	๑๙,๒๕๑,๑๔๓
ค่าเสื่อมราคา	๓,๘๕๑,๗๐๙	๖,๕๓๘,๓๔๒	๙,๖๖๖,๐๑๘	๑๒,๘๒๙,๒๘๑
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(๖,๓๗๖,๐๐๐)	(๕,๗๒๑,๐๐๐)	(๖,๘๕๖,๐๐๐)	๓,๗๙๗,๘๕๕
กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	(๖,๓๗๖,๐๐๐)	(๕,๗๒๑,๐๐๐)	(๖,๘๕๖,๐๐๐)	๓,๗๙๗,๘๕๕
กระแสเงินสดรับสุทธิ	(๒,๕๓๔,๒๙๑)	๘๑๗,๓๘๖	๒,๘๒๐,๐๑๘	๔,๐๓๑,๔๓๖

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕๒ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง			
	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
เงินทุนจดทะเบียน	๕,๐๐๐,๐๐๐	๕,๐๐๐,๐๐๐	๕,๐๐๐,๐๐๐	๕,๐๐๐,๐๐๐
สินทรัพย์รวม*	๑๕,๖๘๕,๖๓๘	๑๘,๕๑๔,๗๔๐	๑๗,๓๓๒,๖๗๔	๑๔,๗๔๗,๖๔๗
สินทรัพย์ประจำ**	๑๖,๖๖๕,๙๘๓	๑๕,๗๖๖,๑๓๘	๑๔,๘๑๖,๐๖๓	๑๓,๙๑๒,๘๙๙
ส่วนของผู้ถือหุ้น	๑๐,๑๕๑,๐๒๙	๙,๘๑๖,๙๕๔	๙,๗๑๖,๗๓๐	๙,๒๘๐,๗๐๙
รายได้รวม	๑๒,๓๒๔,๕๒๔	๑๐,๗๑๑,๖๕๑	๑๐,๖๙๒,๒๑๘	๗,๒๕๙,๓๕๔
ค่าเสื่อมราคา	๑,๑๙๘,๕๗๒	๑,๑๒๖,๗๗๗	-	๙๗๑,๗๑๔
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	๘๕๓,๓๓๖	(๓๓๔,๐๗๕)	(๑๐๖,๒๒๔)	(๘๒๐,๐๒๒)
กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	๘๕๓,๓๓๖	(๓๓๔,๐๗๕)	(๑๐๖,๒๒๔)	(๘๒๐,๐๒๒)
กระแสเงินสดสุทธิ	๒,๐๕๑,๘๐๘	๗๙๒,๖๕๒	(๑๐๖,๒๒๔)	๕๕๐,๖๙๒

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ตารางที่ ๕๒ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๑๐๗ ห้อง		
	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๒๒
เงินทุนจดทะเบียน	๑๕,๐๐๐,๐๐๐	๑๕,๐๐๐,๐๐๐	๑๕,๐๐๐,๐๐๐
สินทรัพย์รวม*	๒๙,๑๑๑,๑๗๖	๒๙,๓๐๙,๘๐๓	๒๙,๕๖๗,๙๗๖
สินทรัพย์ประจำ**	๒๙,๗๐๖,๕๕๘	๒๗,๘๑๘,๓๖๐	๒๗,๓๓๘,๔๘๗
ส่วนของผู้ถือหุ้น	๑๒,๘๕๐,๖๙๙	๑๓,๕๐๕,๐๐๐	๙,๕๖๐,๓๑๑
รายรับรวม	๒,๓๓๒,๐๑๘	๖,๑๓๗,๐๐๖	๙,๖๕๙,๒๕๕
ค่าเสื่อมราคา	-	๑,๒๙๐,๐๑๗	๑,๒๙๑,๐๗๑
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(๖๖๔,๓๐๐)	(๔,๘๓๕,๓๕๑)	(๓,๔๕๕,๐๓๗)
กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	(๖๖๔,๓๐๐)	(๔,๘๓๕,๓๕๑)	(๓,๔๕๕,๐๓๗)
กระแสเงินสดสุทธิ	(๖๖๔,๓๐๐)	(๓,๕๕๕,๓๓๔)	(๒,๑๕๓,๙๖๖)

ที่มา : งบการเงิน

\* สินทรัพย์เดินสะพักและสินทรัพย์ประจำสุทธิ

\*\* สินทรัพย์ประจำสุทธิ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕๓

แสดงถึงรายละเอียดเกี่ยวกับผลการดำเนินงานทางด้าน รายรับรวม ต้นทุนแปรได้ กำไรแปรได้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน  
กำไรขาดทุน หลังภาษีและกำไรสะสมของกิจการโรงแรมชายทะเลที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน

	โรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง				โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง		
	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
รายรับรวม	๔๑,๑๘๗,๘๐๘	๔๐,๒๑๗,๐๘๕	๕๐,๗๘๑,๐๑๕	๖๘,๘๒๖,๐๐๐	๑๐,๗๗๖,๐๐๐	๒๒,๗๘๔,๐๐๐	๕๘,๒๓๘,๐๐๐
ต้นทุนแปรได้	๑๔,๓๐๓,๕๘๖	๑๗,๓๒๕,๐๘๖	๓๘,๕๑๕,๐๐๐	๔๙,๑๐๒,๐๐๐	๘,๕๒๐,๐๐๐	๒๑,๖๙๐,๐๐๐	๒๙,๓๗๘,๐๐๐
กำไรแปรได้	๒๕,๘๘๓,๘๑๒	๒๒,๘๙๑,๙๙๙	๑๑,๒๖๖,๐๑๕	๑๙,๗๒๔,๐๐๐	๒,๒๕๖,๐๐๐	๑,๑๐๔,๐๐๐	๒๘,๘๖๐,๐๐๐
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	๓๒,๐๘๙,๒๖๘	๓๗,๙๖๕,๘๖๐	๑๘,๖๙๙,๐๐๘	๒๐,๗๑๙,๐๐๐	๓๑,๙๙๐,๐๐๐	๓๒,๐๘๘,๐๐๐	๒๖,๖๓๕,๐๐๐
กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	(๖,๒๐๕,๔๕๖)	๑๕,๐๗๓,๘๖๓	(๗,๓๓๒,๙๙๓)	(๘๙๕,๐๐๐)	(๒๙,๖๓๓,๐๐๐)	(๓๐,๙๘๔,๐๐๐)	๒,๒๒๕,๐๐๐
กำไรสะสม	(๑๔,๙๖๖,๙๗๔)	(๓๐,๐๔๐,๘๓๗)	(๓๗,๓๗๓,๘๓๑)	(๓๘,๓๖๘,๘๓๑)	(๒๙,๖๓๓,๐๐๐)	(๖๖,๖๑๘,๐๐๐)	(๕๘,๓๙๓,๐๐๐)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## ตารางที่ ๕๓ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง			โรงแรมขนาด ๒๗๔ ห้อง		โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง			
	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
รายรับรวม	๒๕,๕๒๙,๐๐๐	๒๙,๕๗๕,๐๐๐	๔๓,๗๓๘,๐๐๐	๑๘,๖๐๘,๐๐๐	๓๒,๕๐๘,๐๐๐	๒๙,๙๙๗,๐๐๐	๓๕,๐๙๕,๐๐๐	๓๓,๑๕๙,๘๕๒	๕๑,๓๙๙,๙๕๕
ต้นทุนแปรได้	๕,๐๕๕,๐๐๐	๕,๖๘๓,๐๐๐	๗,๐๑๖,๐๐๐	๓,๖๐๕,๐๐๐	๕,๘๓๒,๐๐๐	๕,๖๘๑,๐๐๐	๖,๐๐๙,๐๐๐	๕,๕๙๘,๒๒๑	๗,๓๕๖,๘๕๖
กำไรแปรได้	๒๐,๓๘๔,๐๐๐	๒๔,๘๙๑,๐๐๐	๓๖,๗๒๒,๐๐๐	๑๕,๐๐๓,๐๐๐	๒๖,๕๗๖,๐๐๐	๒๕,๓๑๖,๐๐๐	๒๘,๐๘๖,๐๐๐	๒๗,๕๖๑,๐๐๐	๓๔,๐๔๒,๕๙๙
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	๓๘,๑๓๗,๐๐๐	๓๗,๐๗๖,๐๐๐	๓๕,๑๙๘,๐๐๐	๒๕,๗๙๐,๐๐๐	๓๒,๐๙๗,๐๐๐	๒๙,๗๕๒,๐๐๐	๒๙,๑๘๐,๐๐๐	๓๒,๒๑๕,๐๐๐	๓๓,๕๖๙,๐๐๐
กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	(๑๗,๗๕๓,๐๐๐)	(๑๒,๒๘๕,๐๐๐)	๑,๕๒๔,๐๐๐	(๙,๗๘๒,๐๐๐)	(๕,๕๒๑,๐๐๐)	(๕,๔๓๖,๐๐๐)	(๑,๐๙๔,๐๐๐)	(๕,๖๕๓,๐๐๐)	๕๘๓,๕๙๙
กำไรสะสม	(๓๙,๗๗๗,๐๐๐)	(๕๒,๐๖๒,๐๐๐)	(๕๐,๕๓๘,๐๐๐)	(๓๐,๘๙๗,๐๐๐)	(๓๖,๕๑๘,๐๐๐)	(๑๖,๕๑๑,๐๐๐)	(๑๗,๖๐๕,๐๐๐)	(๒๒,๒๕๘,๐๐๐)	(๒๑,๖๗๕,๕๐๑)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔๓ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๑๙๔ ห้อง					โรงแรมขนาด ๑๙๖ ห้อง				
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
รายรับรวม	๗,๐๔๘,๑๗๗	๙,๐๓๕,๐๔๒	๑๐,๓๐๒,๐๓๐	๑๔,๕๗๗,๑๑๒	๒๓,๓๔๖,๖๓๕	๑๙,๙๘๔,๕๙๘	๑๙,๕๙๕,๙๔๖	๑๘,๑๙๗,๑๐๘	๑๘,๙๖๑,๓๔๑	๒๕,๔๖๗,๔๙๓
ต้นทุนแปรได้	๕,๙๑๖,๕๗๗	๗,๐๘๐,๑๕๓	๘,๒๘๒,๙๕๒	๑๓,๑๗๕,๖๓๐	๑๕,๑๕๖,๗๙๕	๓,๕๓๕,๖๐๕	๓,๕๐๖,๘๑๐	๓,๑๓๕,๑๑๖	๓,๓๙๖,๔๔๕	๕,๒๓๐,๒๙๔
กำไรแปรได้	๑,๑๓๑,๖๐๐	๑,๙๕๔,๘๘๙	๒,๐๑๙,๐๗๘	๒,๔๐๑,๔๘๒	๘,๑๙๙,๘๔๐	๑๖,๔๔๘,๙๙๓	๑๖,๐๘๙,๑๓๖	๑๕,๐๖๒,๙๙๒	๑๕,๕๖๔,๘๙๖	๒๑,๒๓๗,๑๙๙
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	๒,๓๗๙,๓๓๔	๒,๖๓๘,๑๓๔	๔,๑๒๔,๒๖๑	๒,๕๓๕,๘๒๗	๓,๖๖๐,๘๗๕	๑๓,๐๒๙,๙๙๘	๑๔,๐๘๒,๕๒๑	๑๕,๕๐๘,๐๒๐	๑๕,๘๒๑,๖๒๕	๑๘,๐๙๒,๙๓๖
กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	(๑,๒๔๗,๗๓๔)	(๖๘๓,๒๔๕)	(๒,๑๐๕,๑๘๓)	(๓๔,๓๔๕)	๕,๕๓๘,๙๖๕	๓,๔๑๙,๒๔๕	๒,๐๘๖,๖๑๕	๕๕๕,๙๖๘	๖๕๓,๒๗๑	๓,๑๕๕,๒๖๓
กำไรสะสม	(๓,๕๕๖,๒๑๓)	(๔,๑๓๙,๕๕๘)	(๖,๒๔๔,๖๓๒)	(๖,๒๗๘,๙๗๗)	(๑,๗๕๐,๐๑๓)	๒,๙๒๑,๘๑๒	๕,๐๐๘,๕๒๗	๕,๕๖๓,๓๙๕	๖,๒๐๖,๖๖๖	๙,๓๕๐,๙๒๘

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕๑ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง					โรงแรมขนาด ๑๖๖ ห้อง			
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑
รายรับรวม	๓๘,๔๘๔,๖๖๐	๔๐,๑๒๒,๕๑๑	๓๘,๔๗๕,๕๓๑	๔๑,๐๐๘,๕๘๖	๔๙,๗๗๘,๔๕๖	๑๒,๓๗๘,๐๐๐	๑๒,๓๕๓,๐๐๐	๑๒,๓๗๓,๐๐๐	๑๙,๒๕๑,๐๐๐
ต้นทุนแปรได้	๗,๒๘๗,๑๕๔	๗,๐๘๔,๒๑๐	๖,๖๗๙,๑๓๕	๖,๖๕๖,๒๕๓	๘,๑๓๓,๕๗๙	๕,๙๕๕,๐๐๐	๗,๖๖๖,๐๐๐	๘,๔๓๖,๐๐๐	๑๐,๘๘๕,๐๐๐
กำไรแปรได้	๓๑,๑๙๖,๕๐๖	๓๓,๐๓๘,๓๐๑	๓๑,๗๙๖,๓๙๖	๓๔,๓๕๒,๓๓๓	๔๑,๖๔๔,๘๗๗	๖,๔๒๓,๐๐๐	๔,๖๘๗,๐๐๐	๓,๙๓๗,๐๐๐	๘,๓๖๖,๐๐๐
ค่าใช้จ่ายค่าดำเนินงาน	๒๘,๘๓๓,๑๒๗	๓๒,๒๘๗,๙๖๓	๓๑,๕๓๓,๙๘๗	๓๓,๗๙๔,๙๐๒	๓๘,๖๙๗,๕๒๑	๑๓,๒๐๘,๐๐๐	๑๐,๔๐๘,๐๐๐	๑๐,๗๘๓,๐๐๐	๑๒,๑๖๔,๐๐๐
กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	๒,๓๖๓,๓๗๙	๗๕๐,๓๓๘	๗๖๒,๔๐๙	๕๖๓,๔๓๑	๒,๙๔๗,๓๕๖	(๖,๓๗๖,๐๐๐)	(๕,๗๒๑,๐๐๐)	(๖,๘๔๖,๐๐๐)	๓,๑๙๘,๐๐๐
กำไรสะสม	๒,๓๖๓,๓๗๙	๓,๑๑๕,๑๑๕	๓,๘๗๖,๙๒๔	๔,๔๔๐,๗๕๕	๗,๓๘๘,๑๐๑	(๑๒,๑๙๘,๐๐๐)	(๑๗,๔๑๘,๐๐๐)	(๒๔,๖๖๖,๐๐๐)	(๒๐,๙๖๘,๐๐๐)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕๓ (ต่อ)

	โรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง				โรงแรมขนาด ๑๐๗ ห้อง		
	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๒๒
รายรับรวม	๑๒,๓๒๔,๕๒๕	๑๐,๗๑๑,๖๕๑	๑๐,๖๘๒,๒๑๘	๗,๒๕๙,๓๕๔	๒,๓๓๒,๐๑๘	๖,๑๓๗,๐๐๖	๙,๖๕๙,๒๔๕
ต้นทุนแปรได้	๒,๗๒๑,๓๙๐	๒,๓๙๕,๖๐๒	๒,๓๕๔,๕๑๕	๑,๒๖๒,๗๗๖	๑,๐๓๐,๖๐๖	๑,๕๙๑,๓๗๐	๑,๘๙๑,๘๑๕
กำไรแปรได้	๙,๖๐๓,๑๓๕	๘,๓๑๖,๐๔๙	๘,๓๒๗,๗๐๓	๕,๙๙๖,๕๗๘	๑,๓๐๑,๔๑๒	๔,๕๔๕,๖๓๖	๗,๗๖๗,๔๓๐
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	๘,๗๕๙,๗๙๙	๘,๖๕๐,๑๒๕	๘,๔๔๓,๕๒๖	๖,๘๑๖,๖๐๐	๑,๙๖๕,๗๑๒	๙,๓๘๐,๙๘๖	๑๑,๒๑๒,๕๖๖
กำไร(ขาดทุน)หลังภาษี	๘๕๓,๓๓๖	(๓๓๔,๐๗๕)	(๑๐๖,๒๒๔)	(๕๒๐,๐๒๒)	(๖๖๔,๓๐๐)	(๔,๘๓๕,๓๕๐)	(๓,๔๔๕,๐๓๗)
กำไรสะสม	๑,๑๕๑,๐๒๙	๘๑๖,๙๕๕	๗๑๐,๗๓๐	๒๙๐,๗๐๘	(๖๖๔,๓๐๐)	(๕,๔๙๙,๖๕๐)	(๘,๙๕๔,๖๘๗)

ที่มา : งบการเงิน

ต้นมา ยังอยู่ในภาวะการขาดทุน รายรับไม่คุ้มกับค่าใช้จ่าย ในระยะเริ่มแรกของการดำเนินงาน กำไรแปรได้ไม่สามารถจะชดเชยต้นทุนคงที่ได้ทั้งหมด เมื่อประสบกับภาวะการขาดทุนต่อเนื่องกัน เป็นผลให้กำไรสะสมของกิจการเป็นลบ รายละเอียดเกี่ยวกับรายรับรวม ต้นทุนแปรได้ กำไรแปรได้ ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี และกำไรสะสม ได้แสดงไว้เป็นตัวอย่างประกอบการพิจารณาในตารางที่ ๕๓ กิจการโรงแรมที่ดำเนินงาน มีผลกำไรในช่วงเวลาดังกล่าว คือโรงแรมขนาด ๑๗๖ ห้อง ซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุน ในปี ๒๕๑๖ และโรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง ซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนในปี ๒๕๐๗ โรงแรมนี้เป็นโรงแรมแห่งแรกที่เปิดดำเนินการที่บริเวณพัทยา เป็นที่น่าสังเกตว่าโรงแรมทั้งสองนี้เป็นการลงทุนดำเนินงานโดยนักลงทุนกลุ่มเดียวกัน และลงทุนร่วมกันระหว่างชาวต่างชาติและคนไทย สำหรับโรงแรมขนาดอื่น ๆ เช่น ขนาด ๓๖๐ ห้อง ขนาด ๒๗๖ ห้อง ขนาด ๒๒๐ ห้อง และขนาด ๑๐๗ ห้อง แม้จะเป็นการลงทุนร่วมกับชาวต่างชาติ ผลการดำเนินงานในระยะการเปิดกิจการใหม่ ๆ ก็คือ ไม่ได้รับผลกำไร จากตารางที่ ๕๒ และ ๕๓ จะเห็นได้ว่าในปี ๒๕๒๖ เป็นปีที่ค่อนข้างแจ่มใสสำหรับการดำเนินงานของกิจการโรงแรมชายทะเลทั่วไป ปีนี้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย และเดินทางไปท่องเที่ยวพักผ่อนตามจังหวัดชายทะเล โดยเข้าพักในโรงแรมชายทะเลมีเพิ่มขึ้น ประกอบกับนักท่องเที่ยวในประเทศไทยนิยมเดินทางพักผ่อนตากอากาศชายทะเลมากขึ้น อัตราการเข้าพักของโรงแรมชายทะเลชั้นหนึ่งเป็นอัตราที่น่าพอใจ เฉลี่ยประมาณ ๗๕ - ๘๐% โรงแรมบางแห่งได้รับการจองล่วงหน้าตลอดปี ในช่วงฤดูตากอากาศคือฤดูร้อน ห้องพักของโรงแรมชายทะเลแทบไม่ว่างเลย ปีนี้ผลการดำเนินงานของโรงแรมต่าง ๆ เริ่มมีผลกำไร

การคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนของกิจการโรงแรมชายทะเลบริเวณพัทยา ใช้ตัวอย่างการศึกษาประมาณ ๕๐% โดยเลือกตัวอย่างจากโรงแรมขนาดต่าง ๆ โรงแรมที่เลือกมาคือโรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง และโรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง จากตารางที่ ๕๔ ผล-

ตอบแทนจากการลงทุนของโรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง ในปี ๒๕๑๗ ประมาณ (.๓๔)% ปี ๒๕๑๘ ประมาณ (๓.๖๕)% ปี ๒๕๑๙ ประมาณ (๘.๘๑)% ปี ๒๕๒๐ ประมาณ (๔.๑๘)% ปี ๒๕๒๑ ประมาณ (.๘๓)% ผลตอบแทนจากการลงทุนโดยเฉลี่ยประมาณ (๓.๕๒)% จะเห็นได้ว่าอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ดำเนินการ หรือความสามารถในการใช้สินทรัพย์ของกิจการนั้นมีแนวโน้มก่อนข้างที่ขึ้น คือกิจการได้พยายามใช้สินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ และอัตราผลตอบแทนจากค่าขาย หรือการประหยัดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินงาน เพื่อให้มีผลกำไรนั้นในระยะปี ๒๕๑๗ - ๒๕๑๙ กิจการประสบภาวะการขาดทุนเพิ่มสูงขึ้นทุกปี ในปี ๒๕๒๐ - ๒๕๒๑ ฐานะการดำเนินงานเริ่มดีขึ้น ยอดขายมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น การประหยัดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เริ่มดีขึ้น การขาดทุนเริ่มลดลงแต่ก็ยังไม่ีผลกำไร โดยสรุปแล้วการดำเนินงานของโรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง ซึ่งมีทุนจดทะเบียน ๕๐ ล้านบาทนี้ ในระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ ยังไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเลย และผลตอบแทนที่เจ้าของจะได้รับก็ยังไม่เห็นเช่นกัน

โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง ผลตอบแทนจากการลงทุนปี ๒๕๑๙ ประมาณ (๑๙.๒๔)% ปี ๒๕๒๐ ประมาณ (๒๑.๗๕)% ปี ๒๕๒๑ ประมาณ ๑.๖๐% ผลตอบแทนจากการลงทุนโดยเฉลี่ยประมาณ (๑๓.๓๑)% ความสามารถในการใช้สินทรัพย์ของโรงแรมแห่งนี้ค่อนข้างดี โดยเฉพาะในปี ๒๕๒๑ ประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์เพิ่มจากปี ๒๕๒๐ ถึง .๒๖ รอบ และอัตราผลตอบแทนจากค่าขายในปี ๒๕๒๑ กิจการสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในขณะที่ยอดขายมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างมาก จนมีผลกำไรทำให้ในปีนี้ได้ผลตอบแทนจากการลงทุน ๑.๖๐% ในขณะที่ปีอื่น ๆ ยังไม่เคยได้รับผลตอบแทนเลย จากการที่กิจการขาดทุนติดต่อกันทำให้ผลตอบแทนที่เจ้าของได้รับยังไม่มี

โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง ผลตอบแทนจากการลงทุน ในปี ๒๕๑๗ ประมาณ (๑๐.๐๓)% ปี ๒๕๑๘ ประมาณ (๑๑.๖๘)% ปี ๒๕๑๙ ประมาณ (๒.๘๘)% ปี ๒๕๒๐ ประมาณ (๑๓.๐๕)% ปี ๒๕๒๑ ประมาณ ๑.๖๘% ผลตอบแทนจากการลงทุนโดยเฉลี่ยประมาณ (๘.๓๙)% จะเห็นได้ว่าประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ของกิจการมีแนวโน้ม



สูงขึ้น ในขณะที่ยอดขายในปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๐ ขึ้น ๆ ลง ๆ การควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ไม่ได้เท่าที่ควร ผลตอบแทนจากค่าขายยังไม่มี ในปี ๒๕๒๑ ขณะที่ยอดขายเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก และกิจการสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้จนมีผลกำไร และ เป็นปีที่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน ในด้านของผลตอบแทนที่เจ้าของได้รับ ก็ เริ่มได้รับในปี ๒๕๒๑ ประมาณ ๑.๕๒%

โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง เป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการมานานแล้ว จึงเริ่มได้รับผลกำไร ผลตอบแทนจากการลงทุนในปี ๒๕๑๗ ประมาณ ๕.๗๗% ปี ๒๕๑๘ ประมาณ ๒.๐๒% ปี ๒๕๑๙ ประมาณ ๒.๓๗% ปี ๒๕๒๐ ประมาณ ๑.๙๙% ปี ๒๕๒๑ ประมาณ ๔.๓๕% ผลตอบแทนจากการลงทุนโดยเฉลี่ย ๔.๓% ประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ของโรงแรมขนาดนี้มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี ในขณะที่ผลตอบแทนจากค่าขายขึ้น ๆ ลง ๆ ในปี ๒๕๒๑ เป็นปีที่กิจการมี ยอดขายสูงและประหยัดค่าใช้จ่ายได้ดี มีผลตอบแทนจากค่าขายสูงประมาณ ๕.๙๒% จากการที่กิจการได้รับผลกำไรตลอดมาในช่วงปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ จึง เป็นผลให้ผลตอบแทนที่เจ้าของได้รับโดยเฉลี่ยประมาณ ๗.๒๐% ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกิจการโรงแรมที่เปิดดำเนินการ ในบริเวณเดียวกันก็เป็นอัตราที่น่าพอใจ

โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง ผลตอบแทนจากการลงทุนในปี ๒๕๑๘ ประมาณ (๑๓.๕๐)% ปี ๒๕๑๙ ประมาณ (๑๓.๔๓)% ปี ๒๕๒๐ ประมาณ (๑๗.๑๕)% ปี ๒๕๒๑ ประมาณ ๔.๙๖% ประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ของกิจการค่อนข้างดี ในขณะที่ยอดขายในปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๐ ค่อนข้างคงที่ แต่ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ มีแนวโน้มสูงเป็นผลให้ประสิทธิภาพการขาดทุน ไม่ได้ผลตอบแทนจากค่าขาย ในปี ๒๕๒๑ ยอดขายเพิ่มสูงขึ้นจากปี ๒๕๒๐ ประมาณ ๕๖% และกิจการประหยัดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้ดี จึงเป็นปีที่เริ่มได้รับผลตอบแทนจากค่าขายและผลตอบแทนจากการลงทุน สำหรับผลตอบแทนที่เจ้าของจะได้รับ เนื่องจากกิจการขาดทุนต่อเนื่องกันหลายปี ผลตอบแทนจึงยังไม่มี

โรงแรมขนาด ๑๙๔ ห้อง ในช่วงปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๐ ผลตอบแทนจากการลงทุน และผลตอบแทนที่เจ้าของจะได้รับยังไม่มี ประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ไม่เป็นที่น่าพอใจ

เกี่ยวกับผลตอบแทนจากค่าขาย ทั้ง ๆ ที่ยอดขายมีแนวโน้มสูงขึ้น แต่การควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ไม่ได้ดีนัก กิจการจึงคงประสบภาวะการขาดทุน ในปี ๒๕๒๑ ยอดขายเพิ่มจากปี ๒๕๒๐ ประมาณ ๕๐% และกิจการสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้เป็นผล ให้เริ่มมีผลกำไร ได้รับผลตอบแทนจากค่าขาย ๑๙.๔๔% และผลตอบแทนจากการลงทุนประมาณ ๘.๙๔%

โรงแรมขนาด ๑๐๗ ห้อง การดำเนินงานเริ่มในปี ๒๕๑๙ และยังไม่เคยได้รับผลกำไรเลย ทั้ง ๆ ที่ยอดขายมีแนวโน้มสูงขึ้น และประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ค่อนข้างดี เป็นผลให้ในช่วงปี ๒๕๒๐ - ๒๕๒๒ กิจการยังไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน และผลตอบแทนที่เจ้าของจะได้รับก็ไม่มีเช่นกัน

สำหรับโรงแรมขนาดอื่น ๆ ที่ไม่ได้แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และผลตอบแทนที่เจ้าของจะได้รับนั้น โรงแรมที่ดำเนินงานมีผลกำไรได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน คือ โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง ในปี ๒๕๒๑ ผลตอบแทนจากการลงทุนประมาณ ๑.๕๗% โรงแรมขนาดนี้ยอดขายมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยเฉพาะในปี ๒๕๒๑ ยอดขายเพิ่มจากปี ๒๕๒๐ ถึง ๔๘% เป็นปีแรกที่เริ่มมีผลกำไรจากการพิจารณาผลการดำเนินงาน ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑

โรงแรมขนาด ๑๓๒ ห้อง เป็นโรงแรมที่ผลการดำเนินงานระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ มีผลกำไรตลอดมา ประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์มีแนวโน้มสูงขึ้น ขณะที่ยอดขายค่อนข้างคงที่เพิ่มไม่มากนัก แต่การประหยัดและควบคุมค่าใช้จ่าย เป็นผลดี จึงได้รับผลตอบแทนจากค่าขายทุกปี ผลตอบแทนจากการลงทุนในปี ๒๕๑๗ ประมาณ ๙.๙๒% ปี ๒๕๑๘ ประมาณ ๖.๒๔% ปี ๒๕๑๙ ประมาณ ๑.๕๙% ปี ๒๕๒๐ ประมาณ ๒.๑๔% ปี ๒๕๒๑ ประมาณ ๙.๖๓% โดยเฉลี่ยผลตอบแทนจากการลงทุนประมาณ ๕.๘๙% และผลตอบแทนที่เจ้าของจะได้รับเฉลี่ยประมาณ ๑๓.๑๕% ซึ่งเป็นอัตราที่น่าพอใจ สำหรับโรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง การดำเนินงานระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนปีเดียวคือ ปี ๒๕๑๘ ได้รับผลตอบแทนประมาณ ๕.๓๖% ทั้งนี้เนื่องจากประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ไม่ดีนักมีแนวโน้มลดลง ยอดขายตกต่ำตลอดมา ผลตอบแทนจากค่าขายจึงไม่มี และโรงแรมขนาดอื่น ๆ นอกเหนือจากนี้การดำเนินงานก็ยังไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเลย

## ตารางที่ ๕๔

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโรงแรมชายทะเลชั้นนำ ซึ่งดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน 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 และขนาด ๑๐๗ ห้อง  
 ปี ๒๕๒๐-๒๕๒๒

โรงแรม	ขนาด ๔๓๕ ห้อง					
	ปี ๒๕๑๗		ปี ๒๕๑๘		ปี ๒๕๑๙	
ผลตอบแทนจากการลงทุน						
ค่าขาย	16,195,178	(454,983)	41,187,808	(6,205,453)	40,217,095	(15,073,863)
สินทรัพย์ดำเนินการ	112,715,765	16,195,178	167,995,065	41,187,818	170,882,427	40,217,095
	= 0.14	x (2.81)%	= 0.245	x (15.07)%	= 0.235	x (37.48)%
	=	(.39)%	=	(3.69)%	=	(8.81)%
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	(454,983)		(6,205,453)		(15,073,863)	
ส่วนของเจ้าของ	31,238,579		25,033,026		9,959,162	
	=	(1.46)%	=	(24.79)%	=	(151.32)%

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ตารางที่ ๔๔ (ต่อ)

โรงแรม	ปี ๒๕๖๐		ปี ๒๕๖๑		เฉลี่ย
	ปี ๒๕๖๐	ปี ๒๕๖๑	ปี ๒๕๖๐	ปี ๒๕๖๑	
ผลตอบแทนจากการลงทุน					
$\frac{\text{ค่าขาย}}{\text{สินทรัพย์ดำเนินการ}} \times \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{ค่าขาย}}$	$\frac{50,781,015}{176,855,884} \times \frac{(7,332,994)}{50,781,015}$	$\frac{68,826,000}{183,698,000} \times \frac{(995,000)}{68,826,000}$			
	= .29	x (14.44)%	= .37	x (1.45)%	
	= (4.18)%		= (.53)%		(3.52)%
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	(7,332,994)		(995,000)		
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,626,169		1,632,000		
	= (279.22)%		= (60.96)%		(103.55)%

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔๔ (ต่อ).

โรงแรม	ขนาด ๓๖๐ ห้อง					
	ปี ๒๕๑๙		ปี ๒๕๒๐		ปี ๒๕๒๑	เฉลี่ย
ผลตอบแทนจากการลงทุน.						
$\frac{\text{ค่าขาย}}{\text{สินทรัพย์ดำเนินการ}} \times \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{ค่าขาย}}$	$\frac{10,776,289}{145,158,217} \times \frac{(29,633,859)}{10,776,289}$	$\frac{22,784,000}{138,892,000} \times \frac{(30,984,000)}{22,784,000}$	$\frac{58,238,000}{136,830,000} \times \frac{2,225,000}{58,238,000}$			
	= .07 x (274.99)%	= .16 x (135.99)%	= .42 x 3.82%			
	= (19.24)%	= (21.75)%	= 1.60%			(13.13)%
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	(29,633,859)	(30,984,000)	2,225,000			
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,366,140	(15,618,000)	(13,393,000)			
	= (192.85)%	= (198.38)%	= (16.61)%			(135.94)%

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ตารางที่ ๕๔ (ต่อ)

โรงแรม	ขนาด ๒๒๐ ห้อง					
	ปี ๒๕๑๗		ปี ๒๕๑๘		ปี ๒๕๑๙	
ผลตอบแทนจากการลงทุน						
ค่าขาย	34,692,4	(585,831)	29,997,000	(4,436,000)	34,095,000	(1,094,000)
สินทรัพย์ดำเนินการ	57,030,0	34,692,874	37,623,000	29,997,000	38,066,000	34,095,000
	= .61	x (1.68)%	= .79	x (14.78)%	= .90	x (3.21)%
	=	.03)%	=	(11.68)%	=	(2.88)%
กำไรสุทธิหลักหักภาษี	(5,831)		(4,436,000)		(1,094,000)	
ส่วนของผู้ถือหุ้น	47,24,678		43,489,000		42,395,000	
	=	(12)%	=	(10.20)%	=	(2.58)%

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## ตารางที่ ๔๔ (ต่อ)

โรงแรม	ขนาด ๒๒๐ ห้อง		
	ปี ๒๕๒๐	ปี ๒๕๒๑	เฉลี่ย
ผลตอบแทนจากการลงทุน			
$\frac{\text{ค่าขาย}}{\text{สินทรัพย์ค่าเป็นการ}} \times \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{ค่าขาย}}$	$\frac{33,158,841}{35,485,254} \times \frac{(4,652,759)}{33,158,841}$	$\frac{41,399,445}{34,622,914} \times \frac{582,751}{41,399,445}$	
	= 0.93 x (14.03)%	= 1.19 x 1.41%	
	= (13.05)%	= 1.68%	(5.39)%
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	(4,652,759)	582,751	
ส่วนของผู้ถือหุ้น	37,742,000	38,325,000	(4.96)%
	= (12.32)%	= 1.52%	

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ตารางที่ ๕๔ (ต่อ)

ผลตอบแทนจากการลงทุน	ขนาด ๑๕๐ ห้อง					
	ปี ๒๕๖๗		ปี ๒๕๖๘		ปี ๒๕๖๙	
ค่าขาย x กำไรสุทธิหลังหักภาษี	<u>37,484,060</u>	x <u>2,363,779</u>	<u>40,122,511</u>	x <u>750,338</u>	<u>38,975,931</u>	x <u>762,809</u>
สินทรัพย์ดำเนินการ ค่าขาย	41,147,133	38,484,060	37,152,268	40,122,511	32,301,025	38,975,931
	= .94	x 6.14%	= 1.08	x 1.87%	= 1.21	x 1.96%
	= 5.77%		= 2.02%		= 2.37%	
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	<u>2,363,779</u>		<u>750,338</u>		<u>762,809</u>	
ส่วนของผู้ถือหุ้น	21,085,871		19,876,209		19,799,018	
	= 11.21%		= 3.78%		= 3.85%	

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔๔ (ต่อ)

โรงแรม	ขนาด ๑๕๐ ห้อง		
	ปี ๒๕๒๐	ปี ๒๕๒๑	เฉลี่ย
ผลตอบแทนจากการลงทุน			
$\frac{\text{ค่าขาย}}{\text{สินทรัพย์ดำเนินการ}} \times \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{ค่าขาย}}$	$\frac{41,004,986}{28,312,482} \times \frac{563,831}{41,004,986}$ $= 1.45 \times 1.38\%$ $= 1.99\%$	$\frac{49,778,446}{31,541,458} \times \frac{2,947,346}{49,778,446}$ $= 1.58 \times 5.92\%$ $= 9.35\%$	4.3%
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	563,831	2,947,346	
ส่วนของเจ้าของ	19,442,233	20,647,222	7.20%
	= 2.90%	= 14.27%	

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔๔ (ต่อ)

โรงแรม	ขนาด ๑๑๖ ห้อง				เฉลี่ย				
	ปี ๒๕๑๘		ปี ๒๕๑๙			ปี ๒๕๒๐		ปี ๒๕๒๑	
ผลตอบแทนจากการลงทุน									
ค้าขาย	12,378,000	(6,376,000)	12,353,000	(5,721,000)	12,373,000	(6,846,000)	19,251,153	3,797,845	
กำไรสุทธิหลังหักภาษี									
สินทรัพย์ดำเนินการ	46,318,000	12,378,000	42,126,000	12,353,000	39,685,000	12,373,000	38,533,000	19,251,153	
	= .27	x (51.51)%	= .29	x (46.31)%	= .31	x (55.33)%	= .50	x 19.73%	
	=	(13.90)%	=	(13.43)%	=	(17.15)%	=	9.86%	(8.65)%
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	(6,376,000)		(5,721,000)		(6,846,000)		3,797,845		
ส่วนของเจ้าของ	12,802,000		7,081,000		234,000		(3,563,525)		
	=	(49.80)%	=	(80.79)%	=	(2,925.64)%	=	(106.57)%	(790.7)%

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔๔ (ต่อ)

โรงแรม	ขนาด ๑๔๔ ห้อง		
	ปี ๒๕๑๗	ปี ๒๕๑๘	ปี ๒๕๑๙
ผลตอบแทนจากการลงทุน			
$\frac{\text{ค่าขาย}}{\text{สินทรัพย์ค่าเป็นการ}} \times \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{ค่าขาย}}$	$\frac{7,049,617}{12,406,305} \times \frac{(1,241,496)}{7,049,617}$	$\frac{9,035,042}{12,839,147} \times \frac{(638,246)}{9,035,042}$	$\frac{10,302,030}{34,134,998} \times \frac{(2,105,175)}{10,302,030}$
	= .56 x (17.61)%	= .70 x (7.06)%	= .30 x (20.43)%
	= (9.86)%	= (4.94)%	= (6.13)%
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	(1,241,496)	(638,246)	(2,105,175)
ส่วนของ เจ้าของ	5,000,000	10,000,000	10,000,000
	= (24.82)%	= (6.38)%	= (21.05)%

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๕๔ (ต่อ)

โรงแรม	ขนาด ๑๕๔ ห้อง		
	ปี ๒๕๖๐	ปี ๒๕๖๑	เฉลี่ย
ผลตอบแทนจากการลงทุน			
$\frac{\text{ค่าขาย}}{\text{สินทรัพย์ดำเนินการ}} \times \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{ค่าขาย}}$	$\frac{15,577,112}{46,680,344} \times \frac{(34,346)}{15,577,112}$	$\frac{23,346,635}{52,438,564} \times \frac{4,538,964}{23,346,635}$	
	= .33 x (.22)%	= .45 x 19.44%	
	= (.07)%	= 8.75%	(2.45)%
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	(34,346)	4,538,964	
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,721,021	8,259,985	
	= (.92)%	= 54.95%	.36%

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## ตารางที่ ๕๔ (ต่อ)

โรงแรม	ขนาด ๑๐๗ ห้อง					
	ปี ๒๕๒๐		ปี ๒๕๒๑		ปี ๒๕๒๒	เฉลี่ย
ผลตอบแทนจากการลงทุน						
ค่าขาย x กำไรสุทธิหลังหักภาษี	2,332,018 x (664,300)	6,137,000 x (4,835,351)	9,659,245 x (3,445,037)			
สินทรัพย์ดำเนินการ ค่าขาย	29,111,176 2,332,018	29,309,803 6,137,000	28,567,976 9,659,245			
	= .08 x (28.48)%	= .21 x (78.79)%	= .34 x (35.66)%			
	= (2.27)%	= (16.54)%	= (12.12)%			(10.31)%
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	(664,300)	(4,835,351)	(3,445,037)			
ส่วนของเจ้าของ	12,840,699	13,505,000	4,560,311			
	= (5.17)%	= (35.80)%	= (75.54)%			(38.83)%

ที่มา : จากตารางที่ ๕๑

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### การปรับปรุงผลตอบแทนจากการลงทุนให้สูงขึ้น

จากการศึกษาถึงผลตอบแทนจากการลงทุนของกิจการโรงแรมชายทะเล นั้น จะเห็นได้ว่าส่วนมากผลตอบแทนจากการลงทุนที่โรงแรมได้รับ ยังเป็นอัตราที่ต่ำหรือยังไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเลย อนึ่ง ผลตอบแทนจากการวิเคราะห์นี้ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินไว้อีก ซึ่งเป็นวิธีการตัดค่าใช้จ่ายในทางบัญชี ดังนั้น การที่การลงทุนขาดทุน แต่ผู้ประกอบการยังสามารถดำเนินงานต่อไปได้ เป็นเพราะผู้ประกอบการไม่ได้จ่ายเป็นเงินออกไป สำหรับค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินนั้น จึงทำให้ผู้ประกอบการอาจจะยังมีกระแสเงินสดรับคงเหลืออยู่ นอกจากนี้การลงทุนในกิจการโรงแรมอาจหวังผลประโยชน์ในด้านอื่น ๆ อาทิเช่น มูลค่าที่เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ที่ลงไป ประโยชน์และสิทธิพิเศษจากการได้รับการส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตาม การที่กิจการจะได้ใช้วิธีการต่าง ๆ ในอันที่จะทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูงขึ้นได้ก็เป็นสิ่งที่ดี

ผลตอบแทนจากการลงทุน เป็นผลคูณของอัตรากำไรหมุนเวียนในการใช้สินทรัพย์ดำเนินงาน และผลตอบแทนจากค่าขายคงได้กล่าวแล้ว ถ้าทำให้ตัวประกอบตัวใดตัวหนึ่งคงที่และทำให้อีกตัวหนึ่งดีขึ้น อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนจะดีขึ้น การที่จะปรับปรุงตัวประกอบตัวใด เพื่อที่จะให้ส่งผลดีต่ออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนนั้น ผู้บริหารจะต้องเลือกให้เหมาะสมแก่ลักษณะกิจการและในทางที่จะเป็นประโยชน์แก่การบริหารงาน บางกิจการอาจเห็นว่าการทำงานโดยมุ่งการประหยัดค่าใช้จ่ายมากเกินไป เพื่อหวังผลตอบแทนจากค่าขายให้มากจะทำความอึดอัดให้กับพนักงานก็อาจลดความพิถีพิถันด้านนี้ลง โดยอาจจะทำให้บรรลุนเป้าหมายของอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนด้วยการใช้สินทรัพย์ให้เต็มประสิทธิภาพมากขึ้น เป็นการเพิ่มอัตรากำไรหมุนเวียนในการใช้สินทรัพย์ดำเนินงาน แต่อีกกิจการหนึ่งอาจจะเห็นความยากลำบากในการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ ก็อาจจะมุ่งให้ความสนใจกับผลตอบแทนจากค่าขาย ซึ่งแต่ละกิจการต่างก็มีทางเลือกหาความลุ่มพิน้อันเหมาะสมระหว่างตัวประกอบทั้งสองได้มากมายหลายทางด้วยกัน

การดำเนินงานในกิจการโรงแรมนั้น เป็นที่ทราบกันดีแล้วว่า การลงทุนส่วนใหญ่ อยู่ในรูปของสินทรัพย์ประจำ จึงมีผลต่ออัตราการหมุนเวียนในการใช้สินทรัพย์ คือ ถ้ากิจการลงทุนต่อห้องสูง ก็จะมีแนวโน้มที่จะทำให้อัตราการหมุนเวียนในการใช้สินทรัพย์ต่ำ และจะส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำไปด้วย ในกรณีเช่นนี้การที่จะแก้ไขให้ผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่ในอัตราที่สูง ต้องใช้ความพยายาม เพิ่มผลตอบแทนจากค่าขาย หรือทำกำไรสุทธิจากรายรับทุก ๆ บาทที่รับเข้ามาให้สูง แต่การทำเช่นนี้จะทำไม่ได้ง่าย ๆ นัก ดังนั้นนโยบายอันดับแรกของผู้ลงทุนในกิจการโรงแรม ควรจะกระทำในการหวังผลเพื่อ เสริมสร้างอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ให้สูงอยู่เสมอในอนาคตก็คือ การลงทุนต่อห้องควรจะต่ำ ส่วนจะทำได้เพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับแนวความคิดและปรัชญาการลงทุนของผู้ลงทุน เป็นส่วนใหญ่ การที่ผู้ลงทุนคนใดจะให้โรงแรมของตนมีสภาพเป็นโรงแรมชั้นหนึ่งนั้น ไม่จำเป็นต้องลงทุนห้องละ ๕๐๐,๐๐๐ - ๖๐๐,๐๐๐ บาทเสมอไป แต่อาจทำได้ด้วยการลงทุนเพียง ๓๐๐,๐๐๐ - ๕๐๐,๐๐๐ บาทต่อห้อง หรือต่ำกว่าก็อาจจะได้ ทั้งนี้แล้วแต่ว่าผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินในครอบครอง เสียเองหรือจะเช่าที่ดินระยะยาวจากผู้อื่นมาดำเนินงาน ตามปกติ เงินลงทุนในกิจการโรงแรมขึ้นอยู่กับขนาดความหรูหราของโรงแรม เป็นสำคัญ ความแตกต่างอาจมาจากค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าเครื่องจักร, ค่าติดตั้งอุปกรณ์ เครื่องประดับตกแต่ง นอกจากนี้อาจเป็นผลมาจากการแบ่งชั้นของโรงแรม การแบ่งประเภทของผู้เข้าพัก การเลือกประเภทของลูกค้าที่โรงแรมจะสนองความต้องการก็มีส่วนสำคัญในการกำหนดต้นทุนการก่อสร้างโรงแรม การดำเนินงานของโรงแรมที่มีนโยบายรับลูกค้าชาวต่างประเทศ การลงทุนสร้างโรงแรมก็ต้องมีความหรูหรา มีการลงทุนในสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ได้มาตรฐานสากล เป็นที่พอใจของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ การลงทุนต่อห้องจึงอาจต้องใช้เงินลงทุนสูงกว่าโรงแรมที่มีนโยบายรับนักท่องเที่ยวในประเทศ

จำนวนเงินลงทุนต่อห้องนี้มีอิทธิพลต่อผลตอบแทนที่จะได้รับ ณ ระดับรายรับที่เท่ากันในปีหนึ่ง ๆ โรงแรมที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ต่อห้องต่ำย่อมจะมีกำไรต่อสินทรัพย์ได้สูงกว่า ถ้าปรากฏว่าโรงแรมทั้งสองต่างมีความสามารถในการดำเนินงาน คือ สามารถ-

ทำกำไรคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ต่อยอดรายรับได้เท่าเทียมกัน ที่เป็นเช่นนี้เพราะโรงแรมที่ลงทุนห้องต่ำกว่ามีจำนวนสินทรัพย์ที่ใช้จํานวนน้อยกว่า เมื่อนำสินทรัพย์ไปหารยอดรายรับจะได้ตัวอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ดำเนินงานสูงกว่านั่นเอง เมื่อได้ตัวอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ดำเนินงานสูงกว่า แต่มีผลตอบแทนจากค่าขายเท่ากัน อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของโรงแรมที่ใช้สินทรัพย์น้อยกว่าก็จะสูงกว่า เป็นธรรมดา

เงินลงทุนต่อห้องของกิจการโรงแรมชายทะเลที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน สามารถจะหามูลค่าของสินทรัพย์รวมต่อห้อง และมูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องได้โดยเอาจํานวนห้องหารสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งดูรายละเอียดได้จากตารางที่ ๕๕ จากตารางจะเห็นได้ว่าโรงแรมรอยัลคัลิฟ ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ มีมูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๓๕๕,๐๐๓ บาทต่อห้อง มูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ย ๓๕๙,๐๔๗ บาท โรงแรมฮอติเคย์ อินน์ แชนด์ โดยเฉลี่ยระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ สินทรัพย์รวมต่อห้องมีมูลค่าประมาณ ๓๕๙,๓๖๖ บาท มูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ย ๒๔๘,๔๖๕ บาท โรงแรมรีเจนท์พืทยา โดยเฉลี่ยมูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ ประมาณ ๓๕๙,๓๓๒ บาท มูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๓๓๙,๖๐๓ บาท โรงแรมสยาม เบย์ชอร์ ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ มูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๔๒๘,๑๒๖ บาท มูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๓๕๔,๓๓๒ บาท โรงแรมเอเชียพืทยา ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๑๙ มูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องโดยเฉลี่ย ๒๘๒,๑๓๙ บาท มูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๒๖๔,๘๗๕ บาท โรงแรมพืทยาพาเลศ ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ มูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๑๗๖,๑๓๑ บาท มูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๑๒๔,๖๑๑ บาท โรงแรมภูเก็ตไอร์แลนด์ ริชชอร์ท ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ มูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๒๖๓,๐๐๔ บาท มูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๒๒๐,๔๕๑ บาท โรงแรมออกิคัลจด์ ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ มูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๑๙๖,๔๙๒ บาท

มูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๑๗๘,๒๕๓ บาท โรงแรมนิภาล่อจัด  
 ระหว่างปี ๒๕๑๗ - ๒๕๒๑ มูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๒๓๑,๙๓๐ บาท  
 มูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๑๕๖,๓๓๒ บาท โรงแรมทรอปิคานา  
 ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ มูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๓๕๙,๑๘๓ บาท  
 มูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๓๓๖,๔๑๗ บาท โรงแรมโอเชียนริว  
 ระหว่างปี ๒๕๑๘ - ๒๕๒๑ มูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๑๕๒,๗๘๓ บาท  
 มูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ย ประมาณ ๑๓๒,๙๕๗ บาท โรงแรมป่าตองบีช  
 ระหว่างปี ๒๕๒๐ - ๒๕๒๒ มูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๒๗๖,๑๙๔ บาท  
 มูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ยประมาณ ๒๖๖,๒๑๒ บาท

จะเห็นได้ว่ามูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องโดยเฉลี่ยของกิจการโรงแรมชายทะเล  
 อยู่ระหว่าง ๑๕๒,๗๘๓ - ๔๒๘,๑๒๖ บาท โรงแรมโอเชียนริว มีมูลค่าสินทรัพย์รวมต่อ  
 ห้องต่ำสุด โรงแรมสยาม เบย์ชอร์ มีมูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องสูงสุด สำหรับมูลค่า  
 สินทรัพย์ประจำต่อห้องโดยเฉลี่ยอยู่ระหว่าง ๑๓๒,๙๕๗ - ๓๙๔,๓๓๒ บาท โดยโรงแรม  
 โอเชียนริว มีมูลค่าสินทรัพย์ประจำต่อห้องต่ำสุด และโรงแรมสยาม เบย์ชอร์ มีมูลค่า  
 สินทรัพย์ประจำต่อห้องสูงสุดเช่นกัน

สำหรับการคำนวณเกี่ยวกับอิทธิพลของเงินลงทุนต่อห้องที่มีต่ออัตราผลตอบแทน  
 จากการลงทุนที่ชัดเจนจะใช้ตัวอย่างของข้อมูลจากปี ๒๕๒๑ ซึ่งเป็นปีที่ฐานะการเงิน  
 และผลการดำเนินงานของโรงแรมชายทะเลทั่ว ๆ ไป อยู่ในสภาพการณ์ที่ดี ยกเว้น  
 โรงแรมขนาด ๒๗๐ ห้อง ซึ่งไม่สามารถจะหาข้อมูลได้ ในตารางที่ ๕๖ แสดงถึงสินทรัพย์  
 รวมสินทรัพย์ประจำ รายรับรวม กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี เงินลงทุนต่อห้อง อัตราการ-  
 หมุนเวียนในการใช้สินทรัพย์ดำเนินงาน (Turnover) ผลตอบแทนจากค่าขาย (margin)  
 และผลตอบแทนจากการใช้สินทรัพย์ประจำ (Return on fixed assets = ROFA)  
 ของกิจการโรงแรมชายทะเลชั้นหนึ่งที่ทำดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน เงิน-



ตารางที่ ๕๕

มูลค่าสินทรัพย์รวมต่อห้องและสินทรัพย์ประจำต่อห้องของกิจการโรงแรมชายทะเลที่ดำเนินงานโดยได้รับการส่งเสริมการลงทุน

	โรงแรมรอยแยลคัลิฟ				
	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	เฉลี่ย
สินทรัพย์รวม	๑๖๗,๙๙๕,๐๖๕	๑๗๐,๘๘๒,๕๒๗	๑๗๖,๘๕๕,๘๘๔	๑๘๓,๖๙๘,๐๐๐	
สินทรัพย์รวมต่อห้อง	๓๗๓,๓๒๒	๓๗๙,๗๓๘	๔๐๕,๖๓๐	๔๒๑,๓๒๕	๓๙๕,๐๐๓
สินทรัพย์ประจำ	๑๔๙,๖๒๑,๑๕๒	๑๕๓,๕๗๗,๖๒๗	๑๕๖,๗๖๐,๗๘๖	๑๕๘,๒๑๒,๐๐๐	
สินทรัพย์ประจำต่อห้อง	๓๓๒,๔๙๖	๓๕๑,๒๘๓	๓๕๙,๕๕๓	๓๖๒,๘๗๑	๓๕๙,๐๔๗

ตารางที่ ๕๕ (ต่อ)

	โรงแรมฮอลิเคย์ อินน์ แชนด์				
	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	เฉลี่ย
สินทรัพย์รวม	๙๕,๑๖๗,๓๗๐	๑๔๕,๑๕๘,๒๑๗	๑๓๘,๘๘๒,๐๐๐	๑๓๖,๘๓๐,๐๐๐	
สินทรัพย์รวมต่อห้อง	๒๖๔,๓๕๓	๔๐๓,๒๑๗	๓๘๕,๘๑๑	๓๘๐,๐๘๓	๓๕๘,๓๖๖
สินทรัพย์ประจำ	๙๔,๖๕๔,๗๔๑	๑๓๘,๔๘๕,๕๓๑	๑๓๓,๐๕๘,๐๐๐	๑๒๗,๑๐๖,๐๐๐	
สินทรัพย์ประจำต่อห้อง	๒๖๒,๙๒๙	๓๘๔,๖๘๒	๓๖๙,๗๑๖	๑๗๖,๔๓๖	๒๙๘,๕๖๕

หมายเหตุ โรงแรมรอยแยลคัลิฟ ปี ๒๕๑๘-๒๕๑๙ มีห้องพัก ๔๕๐ ห้อง ปี ๒๕๒๐-๒๕๒๑ มีห้องพัก ๔๓๕ ห้อง  
โรงแรมฮอลิเคย์ อินน์ แชนด์ ปี ๒๕๑๘-๒๕๒๑ มีห้องพัก ๓๖๐ ห้อง



ตารางที่ ๕๕ (ต่อ)

	โรงแรมริเจนท์พญา					เฉลี่ย
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	
สินทรัพย์รวม	๔๔,๑๗๑,๕๒๙	๑๐๔,๘๓๓,๘๗๒	๔๘,๑๙๗,๐๐๐	๙๗,๗๘๕,๐๐๐	๙๗,๗๕๖,๐๐๐	
สินทรัพย์รวมต่อห้อง	๓๔๓,๕๘๐	๓๘๓,๘๑๘	๓๕๕,๗๘๖	๓๕๔,๒๘๙	๓๕๔,๑๘๘	๓๕๘,๓๓๒
สินทรัพย์ประจำ	๔๔,๖๕๗,๐๖๙	๙๕,๘๐๖,๕๕๒	๔๔,๓๓๙,๐๐๐	๙๒,๔๔๘,๐๐๐	๙๐,๗๕๕,๐๐๐	
สินทรัพย์ประจำต่อห้อง	๓๔๑,๗๒๒	๓๔๗,๑๒๕	๓๔๑,๘๐๗	๓๓๔,๙๕๖	๓๓๒,๕๐๙	๓๓๙,๖๐๓

ตารางที่ ๕๕ (ต่อ)

	โรงแรมสยาม เบย์ชอร์			เฉลี่ย
	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	
สินทรัพย์รวม	๑๐๘,๕๖๑,๐๐๐	๑๒๖,๙๒๙,๘๐๗	๑๒๒,๔๒๙,๐๐๐	
สินทรัพย์รวมต่อห้อง	๓๙๖,๒๐๘	๔๔๑,๓๕๙	๔๔๖,๘๒๑	๔๒๘,๑๒๖
สินทรัพย์ประจำ	๑๐๓,๙๓๖,๐๐๐	๑๑๑,๘๒๗,๘๐๗	๑๐๘,๓๗๘,๐๐๐	
สินทรัพย์ประจำต่อห้อง	๓๗๙,๓๒๘	๔๐๘,๑๓๐	๓๙๕,๕๕๐	๓๙๔,๓๓๒

หมายเหตุ โรงแรมริเจนท์พญา ปี ๒๕๑๗ มีห้องพัก ๒๗๗ ห้อง ปี ๒๕๑๘-๒๕๒๑ มีห้องพัก ๒๗๖ ห้อง  
 โรงแรมสยาม เบย์ชอร์ ปี ๒๕๑๙-๒๕๒๑ มีห้องพัก ๒๗๔ ห้อง

ตารางที่ ๔๔ (ต่อ)

	โรงแรม เอเชียพัตยา			
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	เฉลี่ย
สินทรัพย์รวม	๔๖,๕๗๘,๗๑๘	๖๘,๐๘๔,๖๔๔	๘๕,๖๔๕,๐๐๐	
สินทรัพย์รวมต่อห้อง	๒๗๗,๒๕๔	๒๕๒,๑๖๕	๓๑๗,๐๐๐	๒๘๒,๑๓๘
สินทรัพย์ประจำ	๔๖,๒๗๔,๐๖๐	๖๕,๙๓๐,๐๒๑	๗๔,๓๘๔,๐๐๐	
สินทรัพย์ประจำต่อห้อง	๒๗๔,๔๔๐	๒๔๔,๑๘๕	๒๗๕,๐๐๐	๒๖๔,๘๗๔

ตารางที่ ๔๕ (ต่อ)

	โรงแรมพัตยาพา เลข					
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	เฉลี่ย
สินทรัพย์รวม	๕๗,๐๓๐,๑๗๖	๓๗,๖๒๓,๐๐๐	๓๘,๐๖๖,๐๐๐	๓๕,๔๘๕,๒๕๔	๓๔,๖๒๒,๙๑๔	
สินทรัพย์รวมต่อห้อง	๒๕๙,๒๒๘	๑๕๐,๔๙๒	๑๕๒,๒๖๔	๑๖๑,๒๙๖	๑๕๗,๘๗๖	๑๗๖,๑๓๑
สินทรัพย์ประจำ	๓๔,๑๙๒,๖๔๘	๓๑,๖๔๘,๐๐๐	๒๘,๘๒๔,๐๐๐	๒๖,๔๒๒,๒๕๔	๒๓,๒๔๑,๙๑๔	
สินทรัพย์ประจำต่อห้อง	๑๕๕,๔๒๑	๑๒๖,๕๙๒	๑๑๕,๒๙๖	๑๒๐,๑๐๑	๑๐๕,๖๔๕	๑๒๔,๖๑๑

หมายเหตุ โรงแรมเอเชียพัตยา ปี ๒๕๑๗ มีห้องพัก ๑๖๘ ห้อง ปี ๒๕๑๘-๒๕๒๑ มีห้องพัก ๒๗๐ ห้อง  
 โรงแรมพัตยาพา เลข ปี ๒๕๑๗ มีห้องพัก ๒๒๐ ห้อง ปี ๒๕๑๘-๒๕๑๙ มีห้องพัก ๒๕๐ ห้อง ปี ๒๕๒๐-๒๕๒๑ มีห้องพัก ๒๒๐ ห้อง

ตารางที่ ๕๕ (ต่อ)

	โรงแรมภูเก็ต โอเรียลแลนต์ รีสอร์ท					
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	เฉลี่ย
สินทรัพย์รวม	๑๒,๔๐๖,๓๐๕	๑๒,๘๓๙,๑๔๗	๓๕,๑๓๕,๙๙๘	๕๖,๖๘๐,๓๑๔	๕๒,๔๓๘,๕๖๕	
สินทรัพย์รวมต่อห้อง	๒๐๐,๑๐๑	๒๐๗,๐๘๓	๓๙๖,๙๑๘	๒๕๐,๖๒๐	๒๗๐,๓๐๑	๒๖๓,๐๐๔
สินทรัพย์ประจำ	๑๐,๕๔๗,๙๖๗	๑๑,๑๐๘,๕๕๘	๒๗,๑๕๙,๙๐๗	๔๐,๓๓๗,๙๒๕	๔๔,๔๙๑,๕๗๕	
สินทรัพย์ประจำต่อห้อง	๑๗๐,๑๒๘	๑๗๙,๑๗๐	๓๑๕,๖๙๖	๒๐๗,๙๒๗	๒๒๙,๓๓๘	๒๒๐,๔๕๑

ตารางที่ ๕๕ (ต่อ)

	โรงแรมออกัสตอล ภูเก็ต					
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	เฉลี่ย
สินทรัพย์รวม	๓๕,๕๔๑,๓๘๘	๓๓,๑๘๖,๑๐๙	๓๖,๕๒๐,๑๓๐	๓๓,๑๓๖,๕๖๗	๓๒,๖๓๗,๒๗๕	
สินทรัพย์รวมต่อห้อง	๒๐๐,๙๖๒	๑๘๗,๕๙๒	๒๑๑,๗๕๕	๑๙๒,๖๕๓	๑๘๙,๗๕๑	๑๙๖,๕๕๕
สินทรัพย์ประจำ	๓๒,๓๕๘,๗๕๖	๓๑,๕๑๘,๑๕๑	๓๐,๙๘๐,๘๘๑	๓๐,๐๓๘,๑๕๓	๓๐,๑๖๒,๓๙๘	
สินทรัพย์ประจำต่อห้อง	๑๘๘,๐๗๕	๑๗๘,๐๖๘	๑๘๐,๑๒๑	๑๗๕,๖๕๐	๑๗๕,๓๖๒	๑๗๕,๒๕๓

หมายเหตุ โรงแรมภูเก็ตโอเรียลแลนต์ รีสอร์ท ปี ๒๕๑๗-๒๕๑๘ มีห้องพัก ๖๒ ห้อง ปี ๒๕๑๙ มีห้องพัก ๘๖ ห้อง ปี ๒๕๒๐-๒๕๒๑ มีห้องพัก ๑๙๕ ห้อง

โรงแรมออกัสตอลภูเก็ต ปี ๒๕๑๗ มีห้องพัก ๑๗๒ ห้อง ปี ๒๕๑๘ มีห้องพัก ๑๗๗ ห้อง ปี ๒๕๑๙-๒๕๒๑ มีห้องพัก ๑๗๒ ห้อง

ตารางที่ ๔๕ (ต่อ)

	โรงแรมนิภา ลอจด์					
	๒๕๑๗	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	เฉลี่ย
สินทรัพย์รวม	๔๑,๑๔๗,๑๓๓	๓๗,๑๕๒,๒๖๘	๓๒,๓๐๑,๐๒๕	๒๙,๓๑๒,๔๘๒	๓๑,๕๔๑,๔๕๘	
สินทรัพย์รวมต่อห้อง	๒๗๙,๙๑๒	๒๖๕,๓๗๓	๒๑๕,๓๔๐	๑๘๘,๗๔๙	๒๑๐,๒๗๖	๒๓๑,๙๓๐
สินทรัพย์ประจำ	๒๖,๐๒๙,๖๒๕	๒๖,๑๑๙,๐๓๘	๒๓,๒๕๗,๙๗๓	๒๐,๕๘๔,๑๑๔	๑๙,๘๖๒,๗๕๑	
สินทรัพย์ประจำต่อห้อง	๑๗๗,๐๖๕	๑๘๖,๙๖๔	๑๕๕,๐๕๓	๑๓๗,๒๒๗	๑๒๕,๗๕๑	๑๕๖,๓๓๒

ตารางที่ ๔๕ (ต่อ)

	โรงแรมทรอปิคานา				
	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	เฉลี่ย
สินทรัพย์รวม	๔๖,๓๑๙,๐๐๐	๕๒,๑๒๖,๐๐๐	๓๙,๖๘๕,๐๐๐	๓๘,๕๓๓,๐๐๐	
สินทรัพย์รวมต่อห้อง	๓๙๙,๒๙๓	๓๖๓,๑๕๕	๓๔๒,๑๑๒	๓๓๒,๑๗๒	๓๕๕,๑๘๓
สินทรัพย์ประจำ	๔๓,๓๕๓,๐๐๐	๓๙,๘๒๘,๐๐๐	๓๗,๘๖๕,๐๐๐	๓๕,๖๖๒,๑๒๖	
สินทรัพย์ประจำต่อห้อง	๓๗๓,๖๔๖	๓๕๓,๓๔๘	๓๒๖,๘๒๒	๓๐๒,๒๕๕	๓๓๖,๔๑๗

หมายเหตุ โรงแรมนิภา ลอจด์ ปี ๒๕๑๗ มีห้องพัก ๑๔๗ ห้อง ปี ๒๕๑๘ มีห้องพัก ๑๔๐ ห้อง ปี ๒๕๑๙-๒๕๒๑ มีห้องพัก ๑๕๐ ห้อง  
 โรงแรมทรอปิคานา ปี ๒๕๑๘-๒๕๒๑ มีห้องพัก ๑๑๖ ห้อง

ตารางที่ ๔๔ (ต่อ)

	โรงแรมโอเชียน ริว				เฉลี่ย
	๒๕๑๘	๒๕๑๙	๒๕๒๐	๒๕๒๑	
สินทรัพย์รวม	๑๙,๖๘๕,๖๓๘	๑๘,๕๑๔,๗๓๙	๑๗,๓๓๒,๖๗๔	๑๕,๗๔๗,๖๕๖	
สินทรัพย์รวมต่อห้อง	๑๗๑,๑๗๙	๑๖๐,๙๘๗	๑๕๐,๗๑๘	๑๒๙,๒๕๐	๑๕๒,๗๘๓
สินทรัพย์ประจำ	๑๖,๖๖๕,๙๘๓	๑๕,๗๖๖,๖๓๘	๑๕,๘๑๖,๐๖๓	๑๓,๙๑๖,๘๙๙	
สินทรัพย์ประจำต่อห้อง	๑๔๔,๙๒๑	๑๓๗,๐๙๖	๑๒๙,๘๓๔	๑๒๐,๙๗๙	๑๓๖,๙๕๗

ตารางที่ ๔๕ (ต่อ)

	โรงแรมป่าตองบีช			เฉลี่ย
	๒๕๒๐	๒๕๒๑	๒๕๒๒	
สินทรัพย์รวม	๒๙,๑๑๑,๑๗๖	๒๙,๓๐๙,๘๐๓	๒๘,๕๖๗,๙๗๖	
สินทรัพย์รวมต่อห้อง	๒๗๒,๐๖๗	๒๘๑,๘๒๔	๒๗๔,๖๙๖	๒๗๖,๑๙๔
สินทรัพย์ประจำ	๒๘,๗๐๖,๕๔๘	๒๗,๘๑๘,๓๖๐	๒๗,๓๓๘,๕๔๗	
สินทรัพย์ประจำต่อห้อง	๒๖๘,๒๘๔	๒๖๗,๔๘๔	๒๖๒,๘๖๙	๒๖๖,๒๑๒

หมายเหตุ โรงแรมโอเชียนริว ปี ๒๕๑๘-๒๕๒๑ มีห้องพัก ๑๑๔ ห้อง

โรงแรมป่าตองบีช ปี ๒๕๒๐ มีห้องพัก ๑๐๗ ห้อง ปี ๒๕๒๑-๒๕๒๒ มีห้องพัก ๑๐๔ ห้อง

ที่มา : ตารางที่ ๔๑

ลงทุนต่อห้องนั้นในตารางนี้ไม่รวมค่าที่ดิน เนื่องจากโรงแรมบางแห่งแสดงราคาที่ดินในงบดุล เช่น โรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง โรงแรมขนาด ๑๙๔ ห้อง และโรงแรมขนาด ๑๐๗ ห้อง แต่บางแห่งเช่าที่ดินระยะยาวมาทำดำเนินงาน เช่น โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงหนึ่งในเนื้อที่ประมาณ ๑๕ ไร่ ซึ่งใช้เป็นที่ตั้งโรงแรม สัญญาเช่านี้มีกำหนดระยะเวลา ๓๐ ปี จะถึงกำหนดในวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ สัญญาเช่าที่ดินได้ระบุไว้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงต่าง ๆ ที่ได้ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่านี้จะตกเป็นของผู้ให้เช่าที่ดิน เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด แต่ผู้เช่ามีสิทธิในการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินต่อไปตามอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าซึ่งจะได้ตกลงกันในภายหลัง ภายใต้สัญญาการเช่าดังกล่าว บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่ารายปีดังต่อไปนี้

ระหว่างปี	จำนวนเงิน
๒๕๑๘ - ๒๕๒๕	๑๘๐,๐๐๐
๒๕๒๖ - ๒๕๓๕	๒๕๐,๐๐๐
๒๕๓๖ - ๒๕๔๖	๓๐๐,๐๐๐

ผู้เช่าได้จ่ายจำนวนเงิน ๑,๐๗๙,๒๕๒ บาท เพื่อเป็นค่าสิทธิในการเช่าที่ดิน เงินจำนวนดังกล่าวจะตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการเช่า และยอดสุทธิของเงินจำนวนนี้ได้แสดงไว้ในงบดุลภายใต้บัญชีสิทธิการเช่า

โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง ได้เช่าที่ดินเป็นที่ตั้งของโรงแรมเป็นเวลา ๓๐ ปี เมื่อหมดอายุจะต่อสัญญาได้อีก ๑๐ ปี โดยชำระค่าเช่าปีละ ๗๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อหมดอายุอาคารโรงแรมรวมทั้งอุปกรณ์ในการดำเนินงานจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ค่าเช่าในระยะ ๓๐ ปีชำระดังนี้

ระหว่างปี	จำนวนเงิน (ต่อปี)
๒๕๑๖ - ๒๕๒๐	๑๒๐,๐๐๐
๒๕๒๑ - ๒๕๒๕	๒๕๐,๐๐๐
๒๕๒๖ - ๒๕๓๐	๓๖๐,๐๐๐
๒๕๓๑ - ๒๕๓๕	๔๒๐,๐๐๐
๒๕๓๖ - ๒๕๔๐	๕๘๐,๐๐๐
๒๕๔๑ - ๒๕๔๖	๕๕๐,๐๐๐

โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง ได้เช่าที่ดิน ตึกแถว และบ้านพักอาศัยเป็นเวลาตั้งแต่ ๑๐-๓๐ ปี โดยค่าเช่าตามสัญญาที่เหลืออยู่ มีจำนวนไม่น้อยกว่าต่อไปนี้



ตารางที่ ๕๖

แสดงถึงสินทรัพย์รวม สินทรัพย์ประจำ รายรับรวม กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี เงินลงทุนต่อห้อง อัตราการหมุนเวียนในการใช้สินทรัพย์ดำเนินงาน (Turnover) ผลตอบแทนจากค่าขาย (margin) และผลตอบแทนจากการใช้สินทรัพย์ประจำ (ROFA) ของกิจการโรงแรมชายทะเลชั้น ๑ ปี ๒๕๒๑

จำนวนห้อง	สินทรัพย์รวม	สินทรัพย์ประจำ	รายรับรวม	กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	เงินลงทุนต่อห้อง	Turnover	margin	ROFA
๑. โรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง	๑๙๐,๒๕๔,๓๔๐	๑๕๔,๕๓๓,๓๔๐	๖๙,๘๒๖,๐๐๐	(๙๙๕,๐๐๐)	๔๑๕,๓๓๒	.๓๘	(๑.๕๕)%	(.๖๔)%
๒. โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง	๑๕๐,๑๗๓,๖๕๑	๑๒๕,๘๒๓,๖๕๑	๕๘,๒๓๙,๐๐๐	๒,๒๒๕,๐๐๐	๔๑๗,๑๕๙	.๓๙	๓.๘๒%	๑.๗๗%
๓. โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง	๙๙,๒๓๑,๐๐๐	๙๑,๗๕๕,๐๐๐	๔๓,๗๓๘,๐๐๐	๑,๕๒๕,๐๐๐	๓๕๙,๕๓๒	.๕๕	๓.๕๘%	๑.๖๖%
๔. โรงแรมขนาด ๒๗๕ ห้อง	๑๓๐,๓๖๕,๐๐๐	๑๐๘,๓๗๘,๐๐๐	๓๒,๕๖๘,๐๐๐	(๕,๕๒๑,๐๐๐)	๔๗๕,๗๘๕	.๒๕	(๑๗.๐๓)%	(๕.๐๕)%
๕. โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง	๕๖,๐๕๒,๐๐๐	๒๓,๒๕๑,๙๑๕	๔๑,๓๙๙,๐๐๐	๕๘๒,๗๕๑	๒๐๙,๕๐๙	.๙๐	๑.๕๐%	๒.๕๑%
๖. โรงแรมขนาด ๑๙๕ ห้อง	๕๒,๕๙๔,๗๐๖	๔๙,๓๐๘,๕๗๕	๒๓,๓๕๖,๖๓๕	๔,๕๓๘,๘๖๕	๒๗๑,๑๐๖	.๕๕	๑๙.๕๕%	๑๐.๒๕%
๗. โรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง	๓๒,๘๗๑,๖๑๙	๓๐,๑๖๖,๓๙๙	๒๕,๕๖๗,๕๙๓	๓,๑๙๔,๒๖๓	๑๙๑,๑๑๕	.๗๗	๑๖.๓๕%	๑๐.๕๒%
๘. โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง	๓๙,๕๒๑,๕๕๙	๑๙,๘๖๒,๗๕๑	๔๙,๗๗๘,๕๕๖	๒,๕๕๗,๓๕๖	๒๖๓,๕๗๖	๑.๒๖	๕.๕๖%	๑๔.๖๖%
๙. โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง	๓๙,๖๓๗,๐๐๐	๓๕,๐๖๒,๑๒๒	๑๙,๒๕๑,๐๐๐	๓,๗๙๗,๘๕๕	๓๕๑,๖๕๕	.๕๙	๑๙.๗๗%	๑๐.๘๗%
๑๐. โรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง	๑๕,๗๕๗,๖๕๗	๑๓,๙๑๒,๕๙๙	๗,๒๕๙,๓๕๕	(๕๒๐,๐๒๒)	๑๖๘,๒๕๐	.๕๙	(๕.๗๗)%	(๓.๐๒)%
๑๑. โรงแรมขนาด ๑๐๕ ห้อง	๓๐,๕๕๙,๕๕๑	๒๖,๐๕๙,๓๕๐	๖,๑๓๗,๐๐๖	(๕,๘๓๕,๓๕๑)	๒๙๒,๕๕๐	.๒๐	(๗๘.๗๙)%	(๑๘.๕๖)%

ที่มา : งบการเงิน

<u>ปี</u>	<u>จำนวนเงิน (ต่อปี)</u>
๒๕๒๒	๒,๖๕๐,๐๐๐
๒๕๒๓	๒,๕๗๖,๐๐๐
๒๕๒๔	๒,๓๕๐,๐๐๐
๒๕๒๕	๒,๓๕๐,๐๐๐
๒๕๒๖	๒,๕๕๐,๐๐๐
๒๕๒๗ ~ ๒๕๓๑	๑๓,๒๖๐,๐๐๐
๒๕๓๒ ~ ๒๕๓๖	๑๔,๙๗๕,๐๐๐
๒๕๓๗ ~ ๒๕๔๑	๑๗,๕๐๐,๐๐๐
ปีต่อ ๆ ไป	๑๔,๐๓๐,๐๐๐

สัญญาเช่าที่ดินได้ระบุว่าอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารต่าง ๆ ที่สร้างเพิ่มเติมขึ้นบนที่ดินที่เช่าจะตกเป็นของผู้ให้เช่าที่ดินเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง สัญญาดังกล่าวสามารถต่ออายุออกไปอีกเป็นเวลา ๓๐ ปี เป็นต้น

นอกจากนี้บางโรงแรมเป็นเจ้าของที่ดินแปลงนั้นมาก่อนและไม่ได้แสดงราคาที่ดินไว้ในงบดุล เพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์ จึงขอใช้เงินลงทุนต่อห้องโดยไม่ับรวมค่าที่ดิน ปรากฏว่าโรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง ใช้เงินลงทุนต่อห้องต่ำสุด และโรงแรมขนาด ๒๗๔ ห้อง ใช้เงินลงทุนต่อห้องสูงสุด

เงินลงทุนต่อห้องถ้านับรวมค่าที่ดิน ก็จะปรากฏว่าการลงทุนต่อห้องจะสูงขึ้นไปอีกประมาณ ๑๕ - ๓๐% ทั้งนี้เป็นประมาณการของ "The Investor" ฉบับเดือนพฤษภาคม ๑๙๖๔ หน้า ๕๐๐ ในตารางที่ ๕๗ ถ้าสมมติว่าโรงแรมแต่ละแห่งจะต้องลงทุนค่าที่ดินด้วยเงินอีก ๓๐% ของเงินลงทุนเดิม ก็จะปรากฏว่าเงินลงทุนต่อห้องของแต่ละโรงแรมจะเป็นดังนี้คือ โรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง ใช้เงินลงทุนห้องละ ๕๓๘,๖๕๐ บาท โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง ใช้เงินลงทุนห้องละ ๕๕๖,๒๕๓ บาท โรงแรมขนาด

## ตารางที่ ๕๗

แสดงถึงรายการสินทรัพย์รวม สินทรัพย์ประจำ รายรับรวม กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี เงินลงทุนต่อห้อง อัตราการหมุนเวียนในการใช้สินทรัพย์ดำเนินงาน ผลตอบแทนจากค่าขาย ผลตอบแทนจากการใช้สินทรัพย์ประจำ ของโรงแรมชายทะเล ๑ ปี ๒๕๖๑ กรณีการรวมเงินลงทุนในที่ดินอีก ๓๐%

จำนวนห้อง	สินทรัพย์รวม	สินทรัพย์ประจำ	รายรับรวม	กำไร (ขาดทุน) หลังภาษี	เงินลงทุนต่อห้อง	Turnover	margin	ROFA
๑. โรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง	๒๓๔,๓๓๐,๕๔๒	๒๐๐,๘๘๓,๓๘๒	๖๘,๘๒๕,๐๐๐	(๕๕๕,๐๐๐)	๕๓๘,๖๘๐	๐.๒๕๓	(๑.๕๕)%	(๐.๕๕)%
๒. โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง	๑๙๕,๒๒๕,๗๕๖	๑๖๓,๕๗๐,๗๕๖	๕๘,๒๓๘,๐๐๐	๒,๒๒๕,๐๐๐	๕๕๒,๒๕๓	๐.๒๕๘	๓.๘๒%	๑.๓๖%
๓. โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง	๑๒๙,๐๐๐,๓๐๐	๑๑๙,๒๖๘,๕๐๐	๔๓,๗๓๘,๐๐๐	๑,๕๒๕,๐๐๐	๔๖๗,๓๘๒	๐.๓๓๙	๓.๕๘%	๑.๒๘%
๔. โรงแรมขนาด ๒๗๕ ห้อง	๑๖๙,๕๗๕,๕๐๐	๑๕๐,๘๙๑,๕๐๐	๓๒,๕๐๘,๐๐๐	(๕,๕๒๑,๐๐๐)	๖๑๘,๕๒๐	๐.๑๙๑	(๑๗.๐๓)%	(๓.๕๑)%
๕. โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง	๕๙,๙๖๙,๖๐๐	๓๐,๒๑๔,๕๘๘	๕๑,๓๙๙,๐๐๐	๕๘๒,๗๕๑	๒๗๒,๓๖๑	๐.๖๙๐	๑.๕๐%	๑.๙๒%
๖. โรงแรมขนาด ๑๙๕ ห้อง	๖๘,๓๙๓,๑๑๗	๕๗,๖๐๑,๑๕๒	๒๓,๓๕๖,๖๓๕	๕,๕๓๘,๙๖๕	๓๕๒,๕๓๘	๐.๓๕๑	๑๙.๕๕%	๗.๘๗%
๗. โรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง	๕๒,๗๓๓,๑๐๕	๓๙,๒๑๑,๑๑๘	๒๕,๕๖๗,๕๙๓	๓,๑๕๕,๒๖๓	๒๕๘,๕๕๘	๐.๕๕๕	๑๒.๓๕%	๘.๐๑%
๘. โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง	๕๑,๓๗๗,๘๙๕	๒๕,๕๒๑,๕๖๓	๕๙,๗๗๘,๕๕๖	๒,๘๕๗,๓๕๖	๓๕๒,๕๑๕	๐.๙๖๘	๕.๙๒%	๑๒.๐๑%
๙. โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง	๕๑,๕๒๘,๑๐๐	๕๕,๕๙๐,๗๘๘	๑๙,๒๕๑,๐๐๐	๓,๗๙๗,๘๘๕	๕๕๕,๒๐๗	๐.๓๗๓	๑๙.๗๓%	๘.๓๓%
๑๐. โรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง	๑๙,๑๗๑,๘๕๑	๑๘,๐๘๖,๒๕๘	๗,๒๕๙,๓๕๕	(๕๒๐,๐๒๒)	๑๖๖,๗๑๒	๐.๓๗๘	(๕.๗๘)%	(๒.๓๒)%
๑๑. โรงแรมขนาด ๑๐๕ ห้อง	๓๙,๕๙๗,๕๖๖	๓๓,๘๗๗,๑๕๕	๖,๑๓๗,๐๐๖	(๕,๘๓๕,๓๕๑)	๓๘๐,๗๕๕	๐.๑๕๘	(๗๘.๗๙)%	(๑๕.๒๗)%

ที่มา : งบการเงิน

๒๗๖ ห้อง ใช้เงินลงทุนห้องละ ๔๖๗,๓๙๒ บาท โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง ใช้เงินลงทุน  
 ห้องละ ๖๑๘,๕๒๐ บาท โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง ใช้เงินลงทุนห้องละ ๒๗๒,๓๖๑ บาท  
 โรงแรมขนาด ๑๙๔ ห้อง ใช้เงินลงทุนห้องละ ๓๕๒,๔๓๘ บาท โรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง  
 ใช้เงินลงทุนห้องละ ๒๔๘,๔๔๘ บาท โรงแรมขนาด ๑๖๐ ห้อง ใช้เงินลงทุนห้องละ  
 ๓๔๒,๕๐๙ บาท โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง ใช้เงินลงทุนห้องละ ๔๔๔,๒๐๗ บาท  
 โรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง ใช้เงินลงทุนห้องละ ๖๖๖,๗๑๒ บาท และโรงแรมขนาด ๑๐๔  
 ห้อง ใช้เงินลงทุนห้องละ ๓๘๐,๗๔๔ บาท การที่ต้องลงทุนต่อห้องเพิ่มขึ้นนี้จะทำให้  
 อัตราการหมุนเวียนในการใช้สินทรัพย์ดำเนินงาน และอัตราผลตอบแทนจากการใช้สิน-  
 ทรัพย์ประจำของแต่ละแห่งลดลง ดังตารางที่ ๕๗

อิทธิพลของเงินลงทุนต่อห้องที่มีต่ออัตราผลตอบแทนในการใช้สินทรัพย์ประจำ  
 นั้น จะเห็นได้ชัดจากการเปรียบเทียบตารางที่ ๕๖ และตารางที่ ๕๗ กล่าวคือ เมื่อค่า  
 ลงทุนต่อห้องของโรงแรมต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ๓๐% อัตราผลตอบแทนในการใช้สินทรัพย์-  
 ประจำ (ROFA) ของโรงแรมจะลดลงในอัตราที่จัดได้ว่าสูง ดังนี้

โรงแรมขนาด ๔๓๔ ห้อง	เดิมมี ROFA	(๖.๖๔)%	ลดลงเหลือ	(๐.๔๔)%
โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง	เดิมมี ROFA	๑.๗๗%	ลดลงเหลือ	๑.๓๖%
โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง	เดิมมี ROFA	๑.๖๖%	ลดลงเหลือ	๑.๒๘%
โรงแรมขนาด ๒๗๔ ห้อง	เดิมมี ROFA	(๕.๐๐๔)%	ลดลงเหลือ	(๓.๕๑)%
โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง	เดิมมี ROFA	๒.๕๑%	ลดลงเหลือ	๑.๙๒%
โรงแรมขนาด ๑๙๔ ห้อง	เดิมมี ROFA	๑๐.๒๔%	ลดลงเหลือ	๗.๘๗%
โรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง	เดิมมี ROFA	๑๐.๘๒%	ลดลงเหลือ	๘.๐๑%
โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง	เดิมมี ROFA	๑๕.๖๖%	ลดลงเหลือ	๑๒.๐๑%
โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง	เดิมมี ROFA	๑๐.๘๓%	ลดลงเหลือ	๘.๓๓%
โรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง	เดิมมี ROFA	(๓.๐๒)%	ลดลงเหลือ	(๒.๓๒)%
โรงแรมขนาด ๑๐๔ ห้อง	เดิมมี ROFA	(๑๘.๕๖)%	ลดลงเหลือ	(๑๔.๒๓)%

สำหรับตัว เลขอัตราการหมุนเวียนในการใช้สินทรัพย์ค่า เนื้องานในตารางที่ ๕๖ หรือตารางที่ ๕๗ ก็คือ แสดงถึงความสามารถในการใช้สินทรัพย์ของโรงแรมต่าง ๆ ในปี ๒๕๖๑ ซึ่งแตกต่างกันมาก พิจารณาตามตารางที่ ๕๖ จะเห็นได้ว่าโรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง ใช้สินทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพที่สุด กล่าวคือใช้สินทรัพย์ไปสร้างรายรับได้ประมาณ ๔๙,๗๗๘,๕๔๖ บาท จากสินทรัพย์จำนวน ๓๙,๕๒๑,๙๕๘ บาท หรือมีอัตราการหมุนเวียนในการใช้สินทรัพย์ค่า เนื้องาน ๑.๒๖ รอบ

การที่โรงแรมใหม่มีอัตราการหมุนเวียนในการใช้สินทรัพย์ค่า เนื้องานสูงต่ำ เพียงใด ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินลงทุนต่อห้องประการหนึ่ง และขอบเขตของการใช้สินทรัพย์อีกประการหนึ่งนั่นเอง และถ้าจะให้อัตราการหมุนเวียนในการใช้สินทรัพย์ค่า เนื้องานมีค่าสูง จะต้องมีส่วนสินทรัพย์ค่า (เท่าที่เป็นไปได้) และที่สำคัญจะต้องใช้สินทรัพย์นั้นไปสร้างรายได้อย่างมีประสิทธิภาพ กรณีของโรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง แม้จะใช้เงินลงทุนต่อห้องต่ำ แต่เนื่องจากใช้สินทรัพย์นั้นไม่ได้เต็มที่ (กรณีของกิจการโรงแรม คือ มีห้องว่างมาก อัตราการเข้าพักต่ำ) ผลดีของการลงทุนต่อห้องต่ำจึงไม่สามารถจะลบล้างผล เสียของการใช้สินทรัพย์อย่างไม่เต็มที่ได้

อย่างไรก็ตาม เป็นข้อควรสัง เกตว่าการวิเคราะห์นี้ใช้ตัวอย่างจากตัวเลข ปี ๒๕๖๑ เพียงปีเดียว จึงไม่จำเป็นจะต้องหมายความว่าโรงแรมต่าง ๆ จะมีผลการดำเนินงานในลักษณะที่ดี หรือไม่ดีเช่นนี้ตลอดไป โรงแรมที่มีผลการดำเนินงานได้ดีอยู่แล้วในปี ๒๕๖๑ ก็อาจจะดำเนินงานได้ผลดีอีกในปีต่อ ๆ ไป ส่วนโรงแรมอื่น ๆ ที่ยังมีผลการดำเนินงานไม่ดีนัก ยังไม่เป็นที่น่าพอใจก็อาจจะ เป็นเพราะสาเหตุหลายประการด้วยกัน อาทิเช่น ต้องหยุดซ่อมแซมสถานที่ทำให้ขาดรายได้บางส่วน หรืออยู่ในช่วงก่อสร้างอาคารห้องพักเพิ่มเติม เป็นเหตุให้มีบรรยากาศไม่เหมาะในการรูงใจให้แขก เข้าพัก ทำให้อัตราการเข้าพักในช่วงนั้น ๆ ตกต่ำ เป็นต้น ซึ่งในปีต่อ ๆ ไปก็อาจจะดำเนินงานได้ผลดีขึ้น



ในด้านของผลตอบแทนจากค่าขาย โรงแรมต่าง ๆ จะมีโอกาสทำได้ตั้งแต่ ๐% คือไม่มีผลตอบแทนจากค่าขายเลย ซึ่งเป็นระยะที่ทำการในลักษณะเสมอตัว (break - even) หรือเลย ๐ เป็นติดลบ หมายความว่าค่าดำเนินงานในลักษณะขาดทุน หรือมีผลตอบแทนจากค่าขายเป็นค่าบวก หมายความว่าค่าดำเนินงานในลักษณะมีกำไร ในตารางที่ ๕๖ ผลตอบแทนจากค่าขายของโรงแรมขนาดต่าง ๆ มีตั้งแต่ติดลบถึงมีค่าเป็นบวก ในปี ๒๕๒๑ โรงแรมที่ผลการดำเนินงานขาดทุน เป็นผลให้ผลตอบแทนจากค่าขายมีค่าติดลบ คือโรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง โรงแรมขนาด ๒๗๔ ห้อง โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง และโรงแรมขนาด ๑๐๔ ห้อง โรงแรมที่ได้รับผลตอบแทนจากค่าขายสูงสุด ๑๔.๗๓% คือโรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง ผลตอบแทนจากค่าขายในตารางนี้ คัดจากกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ ซึ่งมีโรงแรม ๒ ขนาด คือ โรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง และโรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง ที่ดำเนินงานได้กำไรติดต่อกันเป็นเวลาหลายปี และปี ๒๕๒๑ เป็นปีที่สิ้นสุดผลประโยชน์ที่ได้รับจากการได้รับการส่งเสริมการลงทุน จึงต้องชำระภาษีเงินได้ในปีนี้ ในขณะที่โรงแรมขนาดอื่น ๆ ยังอยู่ในช่วงของการได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ถึงแม้จะได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในปีเดียวกัน เช่น โรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง เพราะผลการดำเนินงานยังประสบภาวะการขาดทุน ดังนั้นการคำนวณผลตอบแทนจากค่าขายของโรงแรมขนาดอื่น ๆ จึงใช้ตัวเลขกำไร (ขาดทุน) ก่อนหักภาษีเงินได้ เป็นตัวเดียวกับกำไร (ขาดทุน) หลังหักภาษีเงินได้ ผลตอบแทนจากค่าขายของโรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง ถ้าใช้ตัวเลขกำไรก่อนหักภาษีเงินได้จะได้รับผลตอบแทนประมาณ ๑๘.๘๘% และโรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง ได้รับผลตอบแทนประมาณ ๘.๔๓% ในขณะที่การคำนวณโดยใช้ตัวเลขกำไรหลังหักภาษี จะได้รับผลตอบแทนจากค่าขายประมาณ ๑๒.๓๔% และ ๕.๘๒% สำหรับโรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง และ ๑๕๐ ห้อง ตามลำดับ



## การวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุน (payback period)

เป็นการศึกษาถึงระยะเวลาที่กิจการจะได้รับเงินลงทุนคืนมาจากการลงทุนนั่นเอง หลักเกณฑ์ของวิธีนี้ก็คือกิจการจะเอาเงินลงทุนคืนได้เร็วหรือช้าเท่าใด หากถือว่าเงินเข้าทั้งหมดเป็นการคืนทุน เงินเข้าในที่นี้คือ กระแสเงินสดรับสุทธิในแต่ละปี การพิจารณาระยะเวลาคืนทุนนี้เป็นวิธีที่ง่ายมาก ด้วยเหตุนี้จึงเป็นที่รู้จักและนิยมใช้ในหมู่นักธุรกิจ โดยเฉพาะในขณะที่ยังขาดการพิจารณาถึงความต้องการในสภาพคล่องมีมาก วิธีการนี้จะเหมาะสมที่สุด อย่างไรก็ตามการใช้ระยะเวลาคืนทุนเพื่อประกอบการพิจารณาคัดสินใจลงทุนนี้จะมีข้อเสียที่สำคัญคือ วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงกระแสเงินสดภายหลังจากสิ้นระยะเวลาคืนทุนแล้ว จึงไม่อาจเรียกได้ว่าเป็นเครื่องวัดผลกำไรได้ ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนจึงเชื่อไม่ได้นักในการใช้ เป็นเครื่องวัดอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นวิธีนี้ยังไม่คำนึงถึงขนาดหรือ เวลาของกระแสเงินสดในระหว่างระยะเวลาคืนทุนด้วย คือคิดเฉพาะแต่ระยะเวลาคืนทุน แต่วิธีคิดระยะเวลาคืนทุนก็ยังคงใช้กันอยู่โดยใช้เข้าช่วยวิธีอื่น ๆ วิธีนี้สามารถทำให้ฝ่ายจัดการเห็น เข้าไปถึงความเสี่ยงและสภาพคล่องของโครงการ กิจการที่มีสภาพคล่องไม่สู้ดีนัก วิธีนี้จะมีประโยชน์โดยจะลงทุนในโครงการที่ให้การคืนทุนเร็ว

การคำนวณหาระยะเวลาคืนทุน แบ่ง เป็น ๒ กรณี

กรณีที่ ๑ กระแสเงินสดรับสุทธิในแต่ละปีเท่ากัน ใช้สูตรในการคำนวณดังนี้

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุนเริ่มแรก}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิรายปี}}$$

กรณีที่ ๒ กระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีไม่เท่ากัน การหาระยะเวลาคืนทุนทำได้โดยรวมกระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปี จนได้เท่ากับ เงินสดจ่ายลงทุนเริ่มแรก ระยะเวลาที่ได้จึงเป็นระยะเวลาคืนทุน

เนื่องจากการคำนวณระยะเวลาคืนทุน เป็นการเปรียบเทียบระหว่างกระแสเงินสดรับสุทธิ กับ เงินสดจ่ายลงทุนเริ่มแรก ซึ่งกระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปี มาจากการปรับปรุง

กำไรสุทธิหลังหักภาษีให้เป็นกระแสเงินสดรับสุทธิ โดยการบวกค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสดกลับเข้าไปในกำไรสุทธิหลังหักภาษี ดังนี้

กระแสเงินสดรับสุทธิ = กำไรสุทธิหลังหักภาษี+ค่าเสื่อมราคา+ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด

สำหรับเงินสดลงทุนเริ่มแรกในกิจการโรงแรมชายทะเล มักจะ เป็นการลงทุนในสิ่งต่อไปนี้

๑. ที่ดินและปรับปรุงที่ดิน
๒. สิ่งก่อสร้างต่าง ๆ
๓. อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ
๔. เฟอร์นิเจอร์และสิ่งตกแต่งต่าง ๆ
๕. ยานพาหนะและเรือ
๖. ค่าใช้จ่ายเริ่มต้นและอื่น ๆ
๗. เงินทุนหมุนเวียน

การคำนวณระยะเวลาคืนทุนของกิจการโรงแรมชายทะเลในประเทศไทยขอแสดงการคำนวณโดยใช้ตัวอย่างของโรงแรมขนาด ๒๐๐ ห้อง ซึ่งเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการในวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๑๔ ทุนจดทะเบียนเริ่มแรก ๑ ล้านบาท ต่อมาเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น ๔ ล้านบาท ในวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๑๖ และปัจจุบันเพิ่มเป็น ๑๐ ล้านบาท

การดำเนินงานครั้งแรกมีห้องพักจำนวน ๗๖ ห้อง ในปี ๒๕๑๔ ขยายห้องพักเป็น ๘๖ ห้อง และปัจจุบันมีห้องพัก ๒๐๐ ห้อง การขยายกิจการมีการลงทุนเพิ่มเติมทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ภัตตาคารขนาดใหญ่ สนามกอล์ฟขนาดเล็ก สนามเด็กเล่น ห้องประชุม เป็นต้น การลงทุนทางด้านห้องพักของโรงแรมแห่งนี้ เป็นไปเพื่อสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ซึ่งเป็นลูกค้าหลักของโรงแรมถึง ๔๕% อีก ๕% เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย

เงินสคลงทุน เริ่มแรก

(แหล่งที่มาของ เงินทุน)	( เงินทุนส่วนตัว)	(จากที่อื่น ๆ)	(บริษัทการเงิน)	รวม
ที่ดินและปรับปรุงที่ดิน	๑๘,๐๐๐	-	๑,๖๐๐,๐๐๐	๑,๖๑๘,๐๐๐
สิ่งก่อสร้าง	๔,๖๓๐,๐๐๐	-	๑๔,๕๕๙,๐๐๐	๑๙,๑๘๙,๐๐๐
อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ	๒,๓๙๗,๐๐๐	-	๘,๐๘๗,๐๐๐	๑๐,๔๘๔,๐๐๐
เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่งต่าง ๆ	๑,๓๔๘,๐๐๐	-	๒,๗๖๙,๐๐๐	๔,๑๑๗,๐๐๐
ยานพาหนะและ เรือ	๑,๒๘๕,๐๐๐	๕๓๔,๐๐๐	-	๑,๘๑๙,๐๐๐
ค่าใช้จ่ายเริ่มต้นและอื่น ๆ	๓๒๒,๐๐๐	-	-	๓๒๒,๐๐๐
เงินทุนหมุนเวียน	-	๘๙๖,๐๐๐	-	๘๙๖,๐๐๐
รวม	๑๐,๐๐๐,๐๐๐	๑,๔๓๐,๐๐๐	๒๗,๐๑๕,๐๐๐	๓๘,๔๔๕,๐๐๐

การลงทุนข้างต้นนี้ไม่รวมการลงทุนในที่ดินจำนวน ๑๐๔ ไร่ ๒๓๓ วา หรือประมาณ ๑๖๗,๓๓๒ ตารางเมตร ซึ่งใช้เป็นที่ตั้งของโรง-  
 แรม ที่ดินนี้เป็นมรดกส่วนตัวของกรรมการผู้จัดการ ไม่ได้ถือเป็นที่ทรัพย์สินของโรงแรม แต่อีก ๒๐ ปีจะตกเป็นของโรงแรม ถ้าคำนวณ  
 ที่ดินมูลค่าไร่ละ ๑๒๓,๐๐๐ บาท และรวมเป็นต้นทุนของโครงการ ถือว่าเป็นเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้น ต้นทุนของโครงการและแหล่ง  
 ที่มาของเงินทุน เป็นดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(เงินทุนส่วนตัว) (จากที่อื่น ๆ) (บริษัทการเงิน) รวม

ที่ดิน (๑๐๔ ไร่ ๒๓๓ วา

หรือ ๑๐๔.๕๔ ไร่ มูลค่า

ไร่ละ ๑๒๓,๐๐๐ บาท) ๑๒,๘๕๗,๐๐๐ " - ๑๒,๘๕๗,๐๐๐

รวมเงินลงทุนเริ่มแรก ๒๒,๘๕๗,๐๐๐ ๑,๔๕๐,๐๐๐ ๒๗,๐๑๕,๐๐๐ ๕๑,๓๐๒,๐๐๐

แหล่งที่มาของเงินทุน ๔๔% ๓% ๕๓% ๑๐๐%

การลงทุนแต่ละรายการมีรายละเอียดดังนี้

ที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน

ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโรงแรมมีเนื้อที่ ๑๐๔ ไร่ ๒๓๓ วา มูลค่าไร่ละประมาณ ๑๒๓,๐๐๐ บาท ที่ดินในส่วนของโครงการขยายกิจการมีเนื้อที่ ๑๔ ไร่ ใช้เป็นที่ตั้งโรงแรม ซึ่งหันหน้าออกสู่ทะเล ในที่ดินนี้สร้างอาคาร ๕ หลัง มีห้องพักหลังละ ๒๐ ห้อง ราคาที่ดินรวมการปรับปรุงมีมูลค่าไร่ละประมาณ ๑๑๔,๒๕๐ บาท จำนวน ๑๔ ไร่ เป็นเงินประมาณ ๑,๖๐๐,๐๐๐ บาท ใช้เงินลงทุนจากการกู้จากบริษัทการเงินแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ที่ดินส่วนของที่ดิน ซึ่งใช้เป็นอ่างเก็บน้ำ ใช้ที่ดินประมาณ ๐.๒๕ ไร่ ราคาประมาณ ๑๕,๐๐๐ บาท ใช้เงินส่วนตัวลงทุน

สิ่งก่อสร้าง ประกอบด้วย

บังกาลี ๗๖ ห้อง	เป็นเงิน	๓,๐๑๘,๒๐๐	บาท
อาคารที่ทำการ	เป็นเงิน	๖๑๗,๔๐๐	บาท
ภัตตาคาร	เป็นเงิน	๒๗๐,๐๐๐	บาท
บ้านพักผู้จัดการ	เป็นเงิน	๖๗๐,๐๐๐	บาท
ห้องกาแฟ	เป็นเงิน	๑๘๐,๐๐๐	บาท
รายการปลีกย่อยอื่น ๆ	เป็นเงิน	๒,๒๑๑,๓๐๐	บาท
รวมการลงทุนในสิ่งก่อสร้างเดิม		๖,๖๖๘,๙๐๐	บาท

สิ่งก่อสร้างในส่วนการขยายกิจการ

บังกาโล ๑๒ หลัง ๒๔ ห้อง	เป็นเงิน	๑,๖๐๗,๐๐๐	บาท
อาคาร ๕ หลัง ๑๐๐ ห้อง	เป็นเงิน	๘,๐๐๐,๐๐๐	บาท
ภัตตาคารขนาดใหญ่	เป็นเงิน	๒๔๘,๐๕๐	บาท
ภัตตาคารแห่งใหม่	เป็นเงิน	๕๕๐,๐๐๐	บาท
ห้องโถง	เป็นเงิน	๑๕๐,๐๐๐	บาท
สระว่ายน้ำ	เป็นเงิน	๔๐๐,๐๐๐	บาท
สนามเทนนิส	เป็นเงิน	๒๐,๐๐๐	บาท
สนามกอล์ฟ	เป็นเงิน	๕๐,๐๐๐	บาท
ร้านค้าเครื่องประดับน้ำ	เป็นเงิน	๕๐,๐๐๐	บาท
สนามเด็กเล่น	เป็นเงิน	๒๐,๐๐๐	บาท
เขื่อนระบายน้ำและสวนดอกไม้	เป็นเงิน	๑๐๐,๐๐๐	บาท
ถนนลาดยางเอลพีส (๑,๑๖๐ เมตร)	เป็นเงิน	<u>๒๓๒,๐๐๐</u>	บาท
รวมสิ่งก่อสร้างเป็นเงิน		๑๑,๔๑๘,๐๕๐	บาท
ค่าใช้จ่ายที่อาจเพิ่มขึ้น (contingencies)		<u>๑,๑๕๐,๕๕๐</u>	บาท
รวมทั้งสิ้น		<u>๑๒,๕๖๘,๐๐๐</u>	บาท

เพราะฉะนั้นการลงทุนในสิ่งก่อสร้างทั้งหมดของโรงแรม จะใช้เงินลงทุนทั้งหมดประมาณ ๑๔,๑๔๘,๐๐๐ บาท เงินลงทุนจะใช้จากเงินทุนส่วนตัวประมาณ ๔,๖๓๐,๐๐๐ บาท และกู้จากบริษัทการเงินประมาณ ๑๔,๕๕๘,๐๐๐ บาท

อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ

อุปกรณ์เครื่องมือ เครื่องใช้เติม	เป็นเงินประมาณ	๒,๓๘๗,๓๘๗	บาท
เครื่องมือใช้ในการบริการ	เป็นเงิน	๗,๗๕๐,๐๐๐	บาท
เครื่องมือเกี่ยวกับไฟฟ้า	เป็นเงิน	<u>๓๓๗,๐๐๐</u>	บาท

เป็นเงินทุนที่ลงทุนในอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ รวม ๑๐,๔๘๔,๐๐๐ บาท ซึ่งเงินจำนวนนี้ได้มาจากเงินทุนส่วนตัว ๒,๓๔๗,๐๐๐ บาท และกู้จากบริษัทการเงิน ๘,๐๘๗,๐๐๐ บาท

เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่งต่าง ๆ

เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่งเดิม	เป็นเงิน	๑,๓๔๘,๑๔๑	บาท
เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่งเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิ่ง- ก่อสร้างต่าง ๆ กือ			
บังกาวีล ๑๒ หลัง ๒๔ ห้อง	เป็นเงิน	๓๔๐,๖๘๖	บาท
ภัตตาคารเดิม	เป็นเงิน	๓๐,๔๐๐	บาท
ภัตตาคารใหม่	เป็นเงิน	๗๕,๐๐๐	บาท
ห้องโถง	เป็นเงิน	๑๗,๕๐๐	บาท
อาคาร ๕ หลัง ๑๐๐ ห้อง	เป็นเงิน	๒,๐๒๒,๕๐๐	บาท
ห้องพักผ่อน	เป็นเงิน	๕,๕๐๐	บาท
สระว่ายน้ำ	เป็นเงิน	<u>๒๑,๖๐๐</u>	บาท
รวม		๒,๕๑๗,๕๘๖	บาท
ค่าใช้จ่ายที่อาจเพิ่มขึ้น (Contingencies) ประมาณ		<u>๒๕๑,๔๐๔</u>	บาท

รวมเงินลงทุนในเฟอร์นิเจอร์และสิ่งตกแต่งทั้งหมดประมาณ ๔,๑๑๗,๐๐๐ บาท การ-  
ลงทุนใช้เงินทุนส่วนตัว ๑,๓๔๘,๐๐๐ บาท และกู้จากบริษัทการเงิน ๒,๗๖๙,๐๐๐ บาท

ยานพาหนะและเรือ

ลงทุนทั้งสิ้นประมาณ ๑,๘๑๘,๐๐๐ บาท โดยใช้เงินทุนส่วนตัวประมาณ  
๑,๒๘๔,๐๐๐ บาท และกู้จากธนาคารพาณิชย์ ประมาณ ๕๓๔,๐๐๐ บาท



ค่าใช้จ่ายเริ่มต้นและอื่น ๆ ประกอบด้วย

ค่าก่อสร้างบริษัท	๔๔,๐๐๐	บาท
ค่าธรรมเนียม สถาปัตยกรรม และวิศวกร	๑๕๖,๐๐๐	บาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการติดต่อกองาน	๒๐,๐๐๐	บาท
ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ	๕๐,๐๐๐	บาท
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	<u>๖๕,๐๐๐</u>	บาท
รวม	<u>๓๓๕,๐๐๐</u>	บาท

นอกจากนี้ เป็นค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับ เครื่องไฟฟ้าและพลังงานประมาณ ๒,๐๐๐ บาท การลงทุนใช้เงินทุนส่วนตัวทั้งหมด

ทุนหมุนเวียน

ความต้องการเงินทุนหมุนเวียนประมาณ ๘๕๖,๐๐๐ บาท ได้จากการกู้จากธนาคารพาณิชย์

กระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปี

เนื่องจากการลงทุนของโรงแรมแห่งนี้ ยังไม่หมดอายุโครงการ กระแสเงินสดรับสุทธิจึงแสดงตั้งแต่ปี ๒๕๑๔ - ๒๕๒๑ ดังนี้

	<u>๒๕๑๔ (พ.ย. - ธ.ค.)</u>	<u>๒๕๑๖</u>	<u>๒๕๑๗</u>
กระแสเงินสดรับสุทธิ (กำไรสุทธิหลังภาษี/ค่าเสื่อมราคา)	๖,๒๑๗.๕๖	๒๐๐,๓๗๕.๕๔	๗๒๑,๐๐๐
	<u>๒๕๑๔</u>	<u>๒๕๑๕</u>	
	(๑๙๓,๐๐๐)	๓,๒๘๙,๐๐๐	
	<u>๒๕๒๐</u>	<u>๒๕๒๑</u>	
	๔,๗๙๙,๐๐๐	๔,๘๕๐,๐๐๐	

ระยะเวลาคืนทุนของโรงแรมขนาด ๒๐๐ ห้อง การคำนวณเนื่องจากกระแสเงินสดรับ-  
สุทธิแต่ละปีไม่เท่ากัน จึงใช้วิธีบวกกระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีจนมีค่าเท่ากับ เงินลงทุน  
เริ่มแรก

กรณีไม่รวมที่ดิน เงินลงทุนเริ่มแรกประมาณ ๓๘,๔๔๕,๐๐๐ บาท

กระแสเงินสดรับสุทธิปี ๒๕๑๕-๒๕๖๑ ประมาณ ๑๕,๖๖๒,๕๘๒ บาท

การดำเนินงานผ่านไปประมาณ ๖ ปี ๒ เดือน ยังไม่คืนทุนยังขาดกระแสเงินสดรับสุทธิ  
อีกประมาณ ๒๓,๗๘๒,๔๐๘ บาท ถ้าเงินลงทุนเริ่มแรกรวมการลงทุนในที่ดิน ซึ่งเป็น  
เงินลงทุนทั้งสิ้นประมาณ ๕๑,๓๐๒,๐๐๐ บาท ก็จะขาดกระแสเงินสดรับสุทธิ ประมาณ  
๓๖,๖๓๙,๔๐๘ บาท จึงคืนทุน

สำหรับการคำนวณหาระยะ เวลาคืนทุนของการดำเนินงานในโรงแรมชาย-  
ทะเลขนาดอื่น ๆ นั้น เนื่องจากความไม่สมบูรณ์ของข้อมูลทั้งที่เกี่ยวกับ เงินสดจ่ายลง-  
ทุนเริ่มแรก และค่าเสื่อมราคาที่จะใช้ปรับปรุงกำไรสุทธิหลังหักภาษีให้เป็นกระแสเงิน  
สดรับสุทธิ ตลอดจนรายการกำไรสุทธิหลังหักภาษี ซึ่งบางโรงแรมไม่สามารถหาได้  
ดังตารางที่ ๘๖ การคำนวณจึงไม่อาจแสดงให้ปรากฏได้ แต่จากข้อมูลที่รวบรวมได้ เกี่ยว  
กับผลการดำเนินงาน ตลอดจนระยะเวลาที่เปิดกิจการของแต่ละโรงแรมพอจะวิเคราะห์  
เกี่ยวกับระยะเวลาคืนทุนของโรงแรมขนาดต่าง ๆ ได้ดังนี้

โรงแรมขนาด ๔๓๕ ห้อง เปิดดำเนินการมาแล้วประมาณ ๕ - ๖ ปี ด้วย  
ทุนจดทะเบียน ๔๐ ล้านบาท การดำเนินงานประสบความสำเร็จขาดทุนตลอดมา แม้จะ  
นำค่าเสื่อมราคามาขุด เขยาก็ไม่ได้ผลนัก เชื่อว่าการดำเนินงานคงยังไม่คืนทุน

โรงแรมขนาด ๓๖๐ ห้อง เปิดดำเนินการมาแล้วประมาณ ๕ - ๖ ปี ด้วย  
ทุนจดทะเบียนครั้งแรก ๓๐ ล้านบาท ต่อมาเพิ่มเป็น ๔๕ ล้านบาท การดำเนินงานเริ่ม  
มีผลกำไรในปี ๒๕๖๑ ปัจจุบันการดำเนินงานยังไม่คืนทุน

โรงแรมขนาด ๒๗๖ ห้อง เปิดดำเนินการมาแล้วประมาณ ๕ - ๖ ปี ด้วยทุนจดทะเบียน ๓๐ ล้านบาท การดำเนินงานเริ่มมีผลกำไรในปี ๒๕๕๑ ปัจจุบันการดำเนินงานยังไม่คืนทุน

โรงแรมขนาด ๒๗๕ ห้อง เปิดดำเนินการมาแล้วประมาณ ๕ - ๖ ปี ด้วยทุนจดทะเบียน ๕๖ ล้านบาท ผลการดำเนินงานประสบภาวะการขาดทุนตลอดมา ปัจจุบันยังไม่คืนทุน

โรงแรมขนาด ๒๗๐ ห้อง เปิดดำเนินการมาแล้วประมาณ ๖-๗ ปี ด้วยทุนจดทะเบียน ๑๒ ล้านบาท การดำเนินงานประสบภาวะการขาดทุนตลอดมา ปัจจุบันยังไม่คืนทุน

โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง ดำเนินงานมาแล้วประมาณ ๑๑ - ๑๒ ปี ด้วยทุนจดทะเบียน ๖๐ ล้านบาท ผลการดำเนินงานมีกำไรในปี ๒๕๖๑ ปีอื่น ๆ แม้จะขาดทุน แต่เมื่อชดเชยกับค่าเสื่อมราคาก็มีเหลือเป็นกระแสเงินสดรับสุทธิ แม้จะรวบรวมข้อมูลได้เพียง ๕ ปี แต่ก็เชื่อว่าโรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง การดำเนินงานคงได้รับการคืนทุนแล้ว

โรงแรมขนาด ๑๙๔ ห้อง เปิดดำเนินการมาประมาณ ๖ - ๗ ปี ด้วยทุนจดทะเบียนในปี ๒๕๑๗ จำนวน ๕ ล้านบาท ต่อมาเพิ่มเป็น ๑๐ ล้านบาท ผลการดำเนินงานเริ่มมีกำไรในปี ๒๕๖๑ การดำเนินงานยังไม่คืนทุน

โรงแรมขนาด ๑๗๒ ห้อง เปิดดำเนินการมาประมาณ ๖ - ๗ ปี ด้วยทุนจดทะเบียน ๕,๕๐๐,๐๐๐ บาท การดำเนินงานมีผลกำไรตลอดมาแต่ไม่มากนัก เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างกระแสเงินสดรับสุทธิ และสินทรัพย์ประจำซึ่งเป็นการลงทุนรายใหญ่ของกิจการโรงแรม เชื่อว่ายังไม่ได้รับทุนคืน

โรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง เปิดดำเนินการมาประมาณ ๑๕ - ๑๖ ปี ด้วยทุนจดทะเบียน ๑๕,๖๐๐,๐๐๐ บาท การดำเนินงานมีกำไรตลอดมา แม้จะรวบรวมข้อมูลได้เพียง ๕ ปี แต่เชื่อว่าการดำเนินงานของโรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง นี้ได้รับทุนคืนแล้ว

โรงแรมขนาด ๑๑๖ ห้อง เปิดดำเนินการมาประมาณ ๖ - ๗ ปี ด้วยทุนจดทะเบียน ๒๕ ล้านบาท การดำเนินงานเริ่มมีกำไรในปี ๒๕๖๑ การดำเนินงานในปัจจุบัน ยังไม่ได้รับทุนคืน

โรงแรมขนาด ๑๑๔ ห้อง เปิดดำเนินการมาประมาณ ๔ - ๕ ปี ด้วยทุนจดทะเบียน ๕ ล้านบาท ผลการดำเนินงานส่วนมากยังขาดทุน เชื่อว่าการดำเนินงานยังไม่ได้รับการคืนทุน

โรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง เปิดดำเนินการมาประมาณ ๔ - ๕ ปี ด้วยทุนจดทะเบียน ๑๕ ล้านบาท ผลการดำเนินงานยังอยู่ในสถานะการขาดทุนตลอดมา เชื่อว่ายังไม่ได้รับการคืนทุน

โดยสรุปจากการวิเคราะห์ระยะเวลาในการคืนทุน โรงแรมชายทะเลที่เชื่อว่าดำเนินการโดยได้รับคืนทุนแล้ว คือ โรงแรมขนาด ๒๒๐ ห้อง และโรงแรมขนาด ๑๕๐ ห้อง สำหรับโรงแรมขนาด ๑๑๕ ห้อง การดำเนินงานก็คงจะได้รับการคืนทุนในเร็ว ๆ นี้ ผลจากการวิเคราะห์พอจะประมาณได้ว่า ระยะเวลาการคืนทุนน่าจะอยู่ระหว่าง ๔ - ๕ ปี

ศูนย์วิทยพัชกร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย