

**การวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายเพื่อศึกษาความเป็นไปได้  
ในการลงทุน ธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์แบบบูติกโฮเทล  
AN ANALYSIS MARGINAL COST AND MARGINAL REVENUE FOR SERVICES  
APARTMENT BOUTIQUE HOTEL FEASIBILITY**

**ดร.ธีระวัฒน์ จันทิก**

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตสารสนเทศเพชรบุรี

**บทคัดย่อ**

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการ (Demand) ของผู้บริโภค ตามกลยุทธ์ส่วนประสมทางการตลาด 7Ps เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายในการศึกษาระดับกำไรสูงสุดของการดำเนินกิจการ ตลอดจนวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์แบบบูติกโฮเทล โดยจัดทำรายงานการวิเคราะห์ทางการเงิน และการวิเคราะห์โครงการลงทุน เก็บข้อมูลกับผู้ที่มีโอกาสมาเข้าพักของธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ได้แก่ กลุ่มนักท่องเที่ยว กลุ่มนักศึกษา และพนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 400 คน ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบไม่อาศัยหลักความน่าจะเป็นเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง เครื่องมือเก็บรวบรวมข้อมูล คือ แบบสอบถาม วิเคราะห์ข้อมูลโดยสถิติเชิงพรรณนา วิเคราะห์แนวทางการตัดสินใจด้วยต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้าย และการวิเคราะห์โครงการลงทุน ผลการศึกษา พบว่าลูกค้าที่มาเข้าพัก ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก ต้องการอาคารสวยงามมีรูปแบบที่ทันสมัย ไม่ใหญ่โต แต่ต้องมีความเป็นเอกลักษณ์ของตนเองในรูปแบบบูติกโฮเทล ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวสนใจจะเช่ารายวัน และพนักงานโรงแรมสนใจจะเช่ารายเดือน ทั้งนี้ลูกค้ายังต้องการคุณสมบัติของอพาร์ทเมนต์ที่มีการจัดวางพื้นที่ใช้สอยอย่างลงตัว การวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายนี้พบว่าโครงการสามารถสร้างกำไรได้โดยวิเคราะห์จำนวน 2 ทางเลือก คือ ทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง และทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง เมื่อพิจารณาถึงการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน พบว่า ในทางเลือกที่ 2 มีความน่าลงทุนมากกว่าอันเนื่องมาจากการประหยัดต่อขนาด โดยจะถึงจุดคุ้มทุนเมื่อมีจำนวนห้องพักสะสมจำนวน 1,097.15 ห้อง ในขณะที่จุดกำไรสูงสุด เมื่อมีจำนวนห้องพักสะสมจำนวน 1,327.62 ห้อง มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่า 37,551,850.67 บาท ค่าอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ 20 ปี 16% รวมถึงค่าดัชนีกำไร 1.63 ระยะเวลาคืนทุน 8 ปี 2 เดือน

**คำสำคัญ:** การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน ต้นทุนหน่วยสุดท้าย รายรับหน่วยสุดท้าย บูติกโฮเทล

**ABSTRACT**

This paper aimed to demand study of consumer. Follow 7Ps strategic for analysis to marginal cost and marginal revenue in profit of business operation. Including has analysis feasibility of service apartment boutique hotel, by used financial statement and ratio study to decision making on project investment. The data of this research were collected from 400 sample sampling by non-probability, purposive sampling, guests who stayed at the service apartments such as tourists, students and private company's staff. The data collection was random selected the answerers by using questionnaire as a tool. Such data was analyzed by descriptive statistics, marginal cost and marginal revenue for of decision-making and project analysis. According to the study result, found that guests who rented the rooms wanted to rent rooms that provided facilities. Also, the apartments should be modern and beautiful design – or modern boutique hotel design. Size of the apartment was not the main factor but it should be unique representing a characteristic of the boutique hotel, Most tourists were interested in daily rent while hotel's staffs were interested in monthly rent. Additionally, the customers mostly considered renting apartments that well managed spaces by providing additional facilities. Therefore, the analysis of marginal cost and marginal revenue found that these service apartments can generate profit through 2 main investment options analyzed by the researcher: 1) 49 rooms and 2) 54 rooms. When considered

the break - even point, it is found that second option was better for investment due to the economics of scale. The break - even point will be achieved when the rental volume hits 1,097.15 rooms. The highest profit will be achieved when rental volume hits 1,327.62 rooms. Net Present Value (NPV) was 37,551,850.67 Baht, Internal Rate of Return (IRR) for 20 years was 16% and Profitability Index (PI) is 1.63 with the payback period of 8 years and 2 months.

**Keywords:** Feasibility, Marginal cost, Marginal revenue, Boutique hotel

## บทนำ

อุตสาหกรรมบริการก่อสร้างเริ่มเข้ามามีบทบาทกับการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทยมากขึ้น ปัจจุบันการก่อสร้างมีทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชน ในช่วงการพัฒนาเศรษฐกิจของแผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับที่ 10 ที่ผ่านมาและย่างเข้าสู่ฉบับที่ 11 การเติบโตของอุตสาหกรรมบริการก่อสร้างในภาคเอกชนมีมากขึ้น โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจก่อสร้างในกลุ่มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม ธุรกิจที่พัก รวมถึงธุรกิจบริการอพาร์ทเมนท์ ก็มีการพัฒนาพื้นที่เพื่อขยายโครงการก่อสร้างมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นที่น่าจับตามองว่าในภาคอุตสาหกรรมบริการก่อสร้างในภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันจนถึงอนาคตอันใกล้ ที่เผชิญกับการชะลอตัวทางเศรษฐกิจลงอย่างต่อเนื่อง (Vilas S. Bagad. 2014) ส่งผลให้เกิด “ภาวะเศรษฐกิจถดถอย” ผู้ประกอบการเริ่มลดอัตราการผลิต (ดลพิวัฒน์ ปรีดาวิภาต และคณะ, 2555) มีการใช้ทรัพยากรลดลง และอีกส่วนหนึ่งก็มีความจำเป็นที่จะต้องเร่งขยายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วให้หมด โดยใช้กลยุทธ์ต่างๆ ทั้งด้านการเงิน การตลาด การบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์ (Kaplan, R.S. and Norton, D.P.) อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการลงทุนขยายการผลิตในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ถึงแม้ว่าคนไทยโดยเฉพาะคนในสังคมเมืองนั้นจะมีความนิยมซื้อบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม ธุรกิจที่พัก และธุรกิจอพาร์ทเมนท์เพิ่มมากขึ้น อันเนื่องมาจากความสะดวกสบายและกระแสการสื่อสารทางการตลาดที่ผู้ประกอบการได้ใช้เป็นกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภคมาโดยตลอด (Mowen, J. C., & Minor, M., 1998)

แม้ว่าสถานการณ์การเกิดภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจ (Economic Crisis) ชะลอตัวในปัจจุบัน ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีความกังวลกับโอกาสและความเป็นไปได้อนาคตของการขยายตัวทางการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (A. Franklin & D. Gale, 2000) แต่

จำนวนการผลิตในระยะที่ผ่านมาจำนวนมากประกอบกับสถาบันการเงินเองก็ต้องมีความระมัดระวังทางการเงินในการปล่อยกู้ในสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีความรัดกุมเพิ่มมากขึ้น (Copeland, L. 2000) ผลทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ก็เข้าสู่ปรากฏการณ์ over supply (William, M., James, E. Reinmuth & Robert J. Beaver, 1993) จนกระทั่งรัฐบาลต้องออกมาตรการมากระตุ้นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในหลายรูปแบบ เช่น การยกเว้นภาษี 3 ปีแรก การผ่อนต่อเดือนในอัตราที่ต่ำลง เป็นต้น อย่างไรก็ตามการพัฒนาพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ก็มีแนวโน้มที่ทำให้ผู้ประกอบการมีความสนใจลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เขาถือว่ามีการเติบโตอย่างรวดเร็ว เนื่องจากผู้ประกอบการได้ลดความเสี่ยงจากผลิตในกลุ่มบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมที่ถูกจำกัดกฎเกณฑ์เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับการไม่ต้องคำนึงถึงภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา (Eugene F. Brigham and Joel F. Houston, 2003) เพราะทุกคนในสังคมเมืองและพื้นที่การท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทยมีความจำเป็นต้องมีห้องพักในการอยู่อาศัย โดยเฉพาะคนทำงาน นักศึกษา และนักท่องเที่ยว

จากแนวโน้มความต้องการของผู้บริโภคที่สูงขึ้นทำให้ผู้ประกอบการในธุรกิจอพาร์ทเมนท์มีเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เกิดการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในธุรกิจอพาร์ทเมนท์เพื่อแย่งส่วนแบ่งทางการตลาด ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเป็นผู้บริโภคกลุ่มเดียวกันคือ กลุ่มคนทำงานกลุ่มนักศึกษาและนักท่องเที่ยว ผู้ประกอบการจึงมีความจำเป็นต้องหาจุดเด่นของตัวเองเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ที่ไม่เพียงแต่ต้องคำนึงถึงคุณภาพการให้บริการ สิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัยและราคา ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานที่ทุกอพาร์ทเมนท์ต้องมี แต่สิ่งที่จะสร้างความแตกต่างได้คือความมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ปัจจุบันจึงได้เกิดเป็นธุรกิจ Service Apartment แบบ บูติกโฮเทลขึ้น

(ธัญพร เลิศวรรณพงษ์, 2554) เพราะหนึ่งในกลยุทธ์ที่สร้างความได้เปรียบให้แก่ผู้ประกอบการในธุรกิจนี้ได้รับความนิยมนำมาใช้เป็นอันดับต้นๆ คือ การออกแบบที่มีเอกลักษณ์และสะท้อนความเป็นตัวตนที่โดดเด่นไม่เหมือนใคร ควบคู่ไปกับการมีรูปแบบของการให้บริการที่หลากหลายและครบวงจร สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้บริการ ซึ่งโรงแรมหรูหรานาขนาดเล็กที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่เน้นการให้บริการและความเป็นส่วนตัวของลูกค้า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ (มิ่งสรรพ ขาวสะอาด และคณะ, 2548)

จากความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ดังที่ได้กล่าวไว้ในเบื้องต้น (David L. Loudon and Albert J. Della Bitta, 1993) ส่งผลให้ธุรกิจอพาร์ทเมนต์แบบบูติกโฮเทลขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งได้มีการพัฒนาการอย่างมากในทุกๆ ด้าน เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการเดินทางในรูปแบบการดำเนินชีวิตของนักธุรกิจได้อย่างสะดวกสบายมากที่สุด ทั้งนี้การออกแบบอพาร์ทเมนต์ให้มีเอกลักษณ์และมีการให้บริการในรูปแบบที่เป็นการสนองตอบต่อรูปแบบการดำรงชีวิตของกลุ่มผู้ใช้บริการเป้าหมาย (Customized Service) ดังกล่าวนี้นี้ ถือว่าเป็นข้อได้เปรียบหรือเป็นจุดเด่นที่อาจกล่าวได้ว่าเป็นเอกลักษณ์อันสำคัญยิ่งของธุรกิจเชอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แบบบูติกโฮเทล (Lucienne Anhar, 2001) โดยเฉพาะธุรกิจเชอร์วิส อพาร์ทเมนต์แบบบูติกโฮเทลที่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยว เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีความนิยมที่พักอาศัยที่มีความเป็นเอกลักษณ์ ปัจจุบันธุรกิจนี้จึงเติบโตควบคู่ไปกับการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้สามารถพิจารณาจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 ถึง 2557 ได้ดังตารางที่ 1 (กรมการท่องเที่ยว, 2557)

ตารางที่ 1 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรายไตรมาส ปี พ.ศ. 2554 ถึง พ.ศ. 2557 (หน่วย: ล้านคน)

| ไตรมาส/ปี | 2554  | 2555  | 2556  | 2557  | % การเติบโต |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------------|
| 1         | 5.36  | 5.74  | 7.01  | 7.60  | 8.42        |
| 2         | 4.44  | 4.88  | 5.92  | 6.84  | 15.54       |
| 3         | 4.93  | 5.34  | 6.75  | 7.39  | 9.48        |
| 4         | 4.54  | 6.38  | 7.02  | 8.09  | 15.24       |
| รวม       | 19.23 | 22.35 | 26.69 | 29.92 | 12.10       |

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว, (2557).

จากตารางที่ 1 จะเห็นได้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ที่จะเป็นการสร้างโอกาสที่ดีให้กับเชอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แบบบูติกโฮเทล และธุรกิจนี้จะมีอนาคตที่สดใสกว่าหากเปรียบเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ที่มีอยู่ในปัจจุบันที่เผชิญกับภาวะเศรษฐกิจแบบซบเซา แต่ในทางกลับกันก็จะส่งผลให้ธุรกิจประเภทนี้มีอัตราการแข่งขันที่สูงมากขึ้น ทั้งที่เกิดจากการแข่งขันของผู้ประกอบการในประเทศเอง และนักลงทุนจากต่างชาติซึ่งอาจพบมากขึ้นจากการเปิดเสรีในเศรษฐกิจของอาเซียน และในบางครั้งยังมีความได้เปรียบผู้ประกอบการในประเทศไทยด้วย เนื่องจากผู้ประกอบการชาวต่างชาติ มีชื่อเสียงและการบริการที่เป็นสากล ทำให้สามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าได้ตรงจุด ส่งผลให้เป็นที่ยอมรับของลูกค้าได้รับความไว้วางใจอย่างมาก (ชนกฤต สังข์เจย, 2550) เพราะเหตุว่าส่วนหนึ่งเป็นผู้ลงทุนในอุตสาหกรรมนี้มาอย่างยาวนาน

จากปรากฏการณ์ข้างต้น จึงทำให้การลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์แบบบูติกโฮเทล จึงเป็นสิ่งที่มีความน่าสนใจเป็นอย่างมาก ทั้งจากสถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยที่มีแนวโน้มเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกันรูปแบบการใช้ชีวิตของนักท่องเที่ยวยุคใหม่ ซึ่งความคาดหวังและความพึงพอใจของนักท่องเที่ยวไม่ได้จำกัดอยู่เฉพาะแต่ความเพลิดเพลินในการได้มีโอกาสไปเยี่ยมชมสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ การซื้อของ หรือรับประทานอาหารอร่อยๆ ในแต่ละแหล่งท่องเที่ยวหรือท้องถิ่นเท่านั้น แต่การได้รับประสบการณ์ในการเดินทางที่แตกต่าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านที่พักของนักท่องเที่ยวที่ต้องการความแตกต่าง ทำให้โรงแรมบูติก เป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่ไม่ใช่เพียงการเป็นที่พัก แต่ได้เป็นส่วนหนึ่งของประสบการณ์ในการเดินทางที่แปลกใหม่ (Cecilia Irina Rabontu & George Niculescu, 2009) ด้วยบุคลิกของจุดขายที่แตกต่าง เช่น การออกแบบที่โดดเด่น แนวคิดในการก่อสร้างที่น่าสนใจ ด้วยไอเดียที่แปลกแหวกแนว การบริหารเฉพาะบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่หาไม่ได้จากที่อื่น (สมพัทธ วงศ์เจริญ, 2558) แต่ทั้งนี้ก็มีข้อควรระวังจากปรากฏการณ์นี้ เพราะอาจทำให้เกิดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ล้นตลาด และความรู้เท่าไม่ถึงการณ์ของผู้ประกอบการหรือผู้ประกอบการบางรายอาจจะไม่ยอมเสียโอกาสทางการลงทุนอันเนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านที่ตั้งโครงการเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมทางเศรษฐกิจสูง และนั่นหมายถึงหากไม่มีการดำเนินโครงการลงทุนอาจจะต้องเผชิญต้นทุนค่าเสียโอกาสที่สูงขึ้นในอนาคต จึงเป็นสาเหตุหลักประการหนึ่งที่ทำให้ผู้ประกอบการมีความจำเป็นที่จะต้องวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนเสียก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการก่อสร้างเพื่อวิเคราะห์โอกาสความ

เป็นไปได้ทางธุรกิจในอนาคต ผู้วิจัยจึงมีความต้องการที่จะวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ โดยเน้นการวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายที่ชี้ให้เห็นขอบเขตภาวะกำไรที่เกิดขึ้นจากการลงทุนเสียก่อนที่จะเข้าสู่การวิเคราะห์ความเป็นไปได้เพื่อตัดสินใจลงทุนในอุตสาหกรรมบริการธุรกิจ Service Apartment แบบบูติกโฮเทล

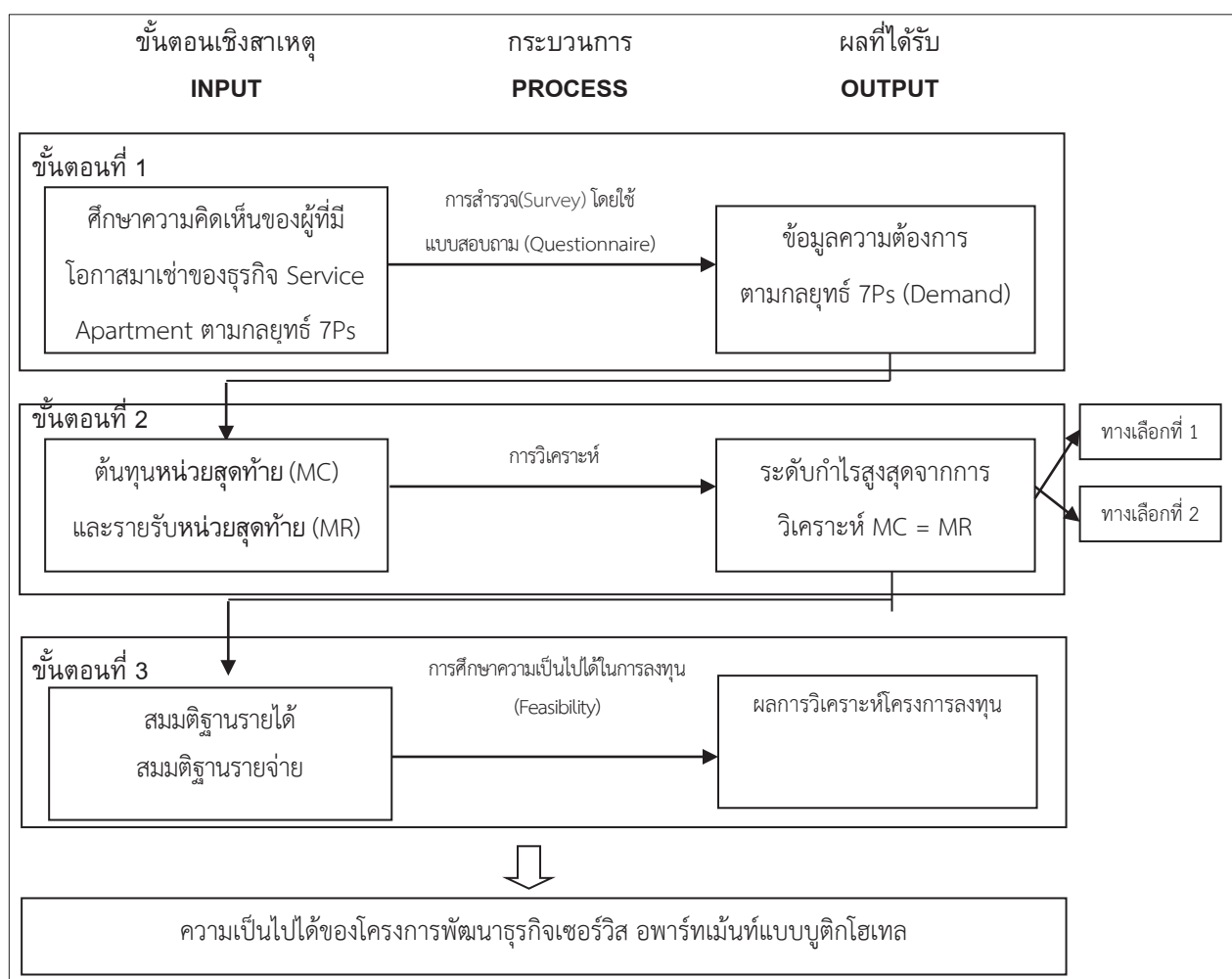
### วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาความต้องการ (Demand) ของผู้บริโภคในธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์แบบบูติกโฮเทล ตามกลยุทธ์ส่วนประสมทางการตลาด 7Ps

2. เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายสำหรับศึกษาระดับกำไรสูงสุดของการดำเนินกิจการในธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์แบบบูติกโฮเทล

3. เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์แบบบูติกโฮเทล โดยจัดทำรายงานการวิเคราะห์ทางการเงิน และการวิเคราะห์โครงการลงทุน

และจากวัตถุประสงค์ของการวิจัยสามารถแสดงกรอบแนวคิดของการวิจัยได้ ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดของการวิจัย

## วิธีการวิจัย

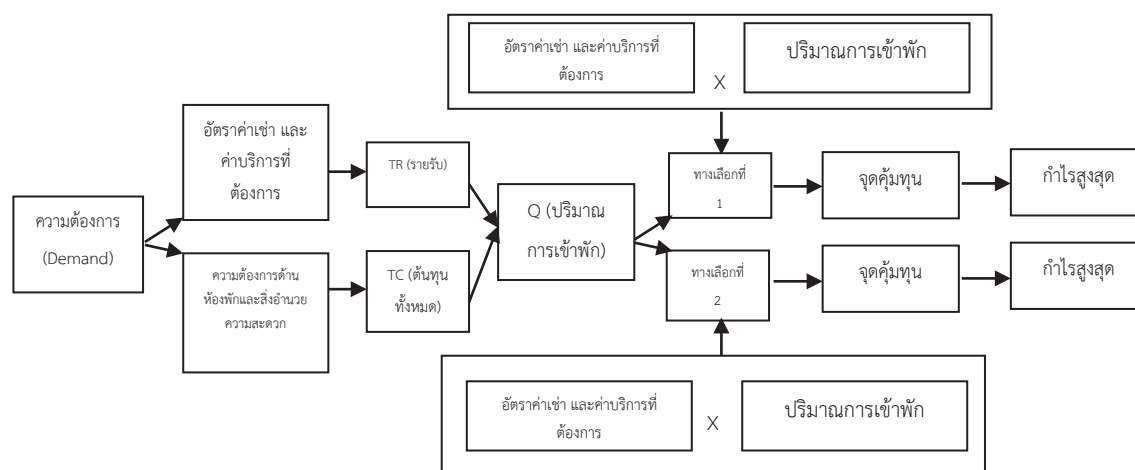
การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ โดยมีวิธีการวิจัยแบ่งเป็น 3 ขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การศึกษาความต้องการ (Demand) ตามส่วนประสมทางการตลาด 7Ps ผู้วิจัยกำหนดกลุ่มตัวอย่างใช้แนวคิดของ Taro Yamane และตามความเหมาะสมของโครงสร้างการปฏิบัติงานภายใต้คุณภาพการวิจัยกับตลาดเฉพาะกลุ่ม (Niche market) (ประสพชัย พสุนนท์, 2555) ศึกษาไปยังผู้บริโภคที่เป็นนักท่องเที่ยวในพื้นที่ท่องเที่ยวของอำเภอหัวหินและใกล้เคียง กำหนดตามขนาดประชากรที่มีมากกว่า 100,000 คนและเมื่อนำมาคิดคำนวณจากตารางสำเร็จรูปของ Taro Yamane ณ ค่าความคลาดเคลื่อน 0.05 พบว่าจะต้องใช้กลุ่มตัวอย่างประชากรจำนวนทั้งสิ้น 400 คน ซึ่งเป็นผู้พักอาศัยในพื้นที่ท่องเที่ยวของอำเภอหัวหินและใกล้เคียง ได้แก่ นักท่องเที่ยว 200 คน พนักงานโรงแรม 100 คน และอื่นๆ 100 คน (ศิริชัย กาญจนวาสี, ทวีวัฒน์ ปิตยานนท์ และ ดิเรก ศรีสุข, 2544, น. 132 – 133) ทั้งนี้ผู้วิจัยใช้วิธีการเลือกตัวอย่างโดยไม่อาศัยหลักความน่าจะเป็น และใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) (วรรณิ แกมเกตุ, 2551) เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสอบถาม (Questionnaire) ศึกษาความต้องการ (Demand) (Chrystal K. A. & Kipsey. R. G. 1997) ตามส่วนประสมทางการตลาด 7Ps ประกอบด้วย Product, Price, Place, Promotion, People, Physical, Process ใช้

สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistic) ได้แก่ การแจกแจงความถี่ (Frequency) คิดเป็นร้อยละ (Percentage) (ชูศรี วงศ์รัตนะ, 2550)

ขั้นตอนที่ 2 การศึกษาวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายเพื่อศึกษาระดับกำไรสูงสุด (พฤทธสรรค์ สุทธิไชยเมธี, 2555) โดยใช้ข้อมูลที่ได้จากขั้นตอนที่ 1 เป็นข้อมูลพื้นฐานไปสู่การจัดทำสมมติฐานต้นทุนและรายรับ จากนั้นจึงนำมาวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้าย (จรี ตาปานนท์, 2551) ด้วยการวิเคราะห์ทางต้นทุน ได้แก่ TC คือ ต้นทุนทั้งหมด, TVC คือ ต้นทุนแปรผันทั้งหมด, TFC คือ ต้นทุนคงที่ทั้งหมด, AVC คือ ต้นทุนแปรผันต่อหน่วย และ MC คือ ต้นทุนหน่วยสุดท้าย และ MR คือ รายได้หน่วยสุดท้าย (ธีระวัฒน์ จันทิก, 2556) (วันรักษ์ มิ่งมณีนาคน, 2550) เพื่อศึกษาระดับกำไรสูงสุด ณ  $MC = MR$  (วิธสิริ ใจมา, 2553) และวิเคราะห์ทางรายรับ P คือ ราคาค่าเช่า และค่าบริการอื่นๆ, Q คือ ปริมาณการเข้าพัก, TR คือ รายรับจากค่าเช่ารายวัน รายเดือน และค่าบริการอื่นๆ, MR คือ รายรับหน่วยสุดท้าย จากนั้นก็วิเคราะห์หาจุดคุ้มทุนด้วย (นราทิพย์ ชูติวงศ์, 2558)

โดยการวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายเพื่อศึกษาระดับกำไรสูงสุด (Christiaan, H., et al., 2004) สามารถแสดงแบบแผนการวิเคราะห์ได้ดังภาพที่ 2



ภาพที่ 2 แบบแผนการวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายเพื่อศึกษาระดับกำไรสูงสุด

ขั้นตอนที่ 3 การศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนารูทจอร์วิส อพาร์ทเมนต์แบบบูติกโฮเทล โดยจัดทำรายงานการวิเคราะห์ทางการเงิน และการวิเคราะห์โครงการลงทุน ผู้วิจัยศึกษาจากข้อมูลที่ได้จากการสอบถามความคิดเห็นผู้มีโอกาสมาเช่า มาจัดทำรายงานการวิเคราะห์ทางการเงิน ได้แก่ งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงฐานะการเงิน จากนั้นจึงนำมาหาค่าความเป็นไปได้โดยหาผลตอบแทนจากการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period :PB) แบบไม่คำนึงถึงค่าของเงินตามเวลา จะเป็นตัวกำหนดการตัดสินใจแบบไม่คำนึงถึงค่าของเงินตามเวลาโดยเลือกโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้น (Noreen, E. W. & Ray, H., 1997) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) จะเป็นตัวกำหนดการตัดสินใจแบบคำนึงถึงค่าของเงินตามงวดเวลา NPV ต้องมีค่ามากกว่า 0 จึงจะคุ้มค่าที่จะลงทุน (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2544) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Returns : IRR) เป็นมูลค่าปัจจุบันของเงินสตรีตสุทธิตลอดอายุโครงการ ที่มีค่าเท่ากับเงินสตรีตจ่ายสุทธิลงทุนเริ่มแรก IRR ต้องมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ จึงจะคุ้มค่าที่จะลงทุน (ภาสมา สุทธิพงศ์, 2549) ดัชนีกำไร (Profitability Index: PI) ต้องมีค่ามากกว่าหนึ่งจึงจะน่าลงทุน (หฤทัย มีนะพันธ์, 2550) โดยประมาณว่าโครงการลงทุนมีอายุการให้ประโยชน์ 20 ปี

## ผลการวิจัย

### ตอนที่ 1 ผลการศึกษาความต้องการ (Demand) ตามส่วนประสมทางการตลาด 7Ps

กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามเป็นครั้งหนึ่งเป็นเพศหญิง ผู้มีอายุ 21-25 ปี การศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวและพนักงานโรงแรม มีสถานภาพโสด มีรายได้รวมทั้งครอบครัว 20,001-30,000 บาท โดยเกือบทั้งหมดมีรายได้จากค่าจ้างเงินเดือน ด้านผลิตภัณฑ์ พบว่า ประชาชนผู้มีโอกาสมาเช่ามีแบบห้องพักที่ต้องการ เกือบทั้งหมด ต้องการห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก (แม้ต้องจ่ายเพิ่ม) โดยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการได้แก่ แอร์ เตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ทีวีดูเย็น มีรูปแบบอพาร์ทเมนต์ที่ต้องการการออกแบบอาคารสวยงามมีความทันสมัย มีความเป็นเอกลักษณ์ของตนเองในรูปแบบบูติกโฮเทล และคุณสมบัติ

ของอพาร์ทเมนต์ที่ต้องการคือ ต้องการการจัดวางพื้นที่ใช้สอยอย่างลงตัว สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ของอพาร์ทเมนต์ ประชาชนผู้มีโอกาสมาเช่าต้องการลิฟท์ คีย์การ์ด รม.รักษาความปลอดภัย และเจ้าหน้าที่คอยบริการติดต่อสอบถาม เป็นต้น เมื่อพิจารณาถึงด้านราคา ประชาชนผู้มีโอกาสมาเช่าให้ความสำคัญกับอัตราค่าเช่ารายเดือน/รายวันมากกว่า อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ อัตราค่าบริการเสริมที่ได้รับ เช่น ค่าบริการซักรีด อัตราค่ามัดจำห้องพัก อัตราค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ที่ต้องจ่ายเพิ่ม โดยเห็นว่าราคาอัตราค่ามัดจำห้องพักรายเดือนที่เหมาะสมไม่ควรเกิน 20,000 บาท และค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ต่อเดือนที่ต้องการไม่เกิน 8,000 บาท และค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ต่อวันที่ต้องการ ไม่เกิน 1,000 บาท สำหรับด้านสถานที่ ประชาชนผู้มีโอกาสมาเช่ามีความต้องการพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก 21 – 25 ตารางเมตร โดยให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งควรมีความสะดวกต่อการเดินทาง เช่น มีรถประจำทางผ่าน และความต้องการสถานที่อำนวยความสะดวกภายในอพาร์ทเมนต์ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องรับประทานอาหาร สปา และฟิตเนส เป็นต้น และด้านการส่งเสริมการตลาด ประชาชนผู้มีโอกาสมาเช่า มีความต้องการให้ส่งเสริมการตลาดด้วยการโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ สื่อโฆษณาที่ทำให้เกิดการตัดสินใจในการเช่า อันดับแรก คือ โทรทัศน์ รองลงมาคือ จัดบูธ โดยปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนต์ คือ การจัดโปรโมชั่นจูงใจ และมีห้องตัวอย่างให้ชม และบริการเสริมที่ต้องการ คือ บริการให้ความช่วยเหลือเมื่อเกิดความเดือดร้อนภายในอพาร์ทเมนต์ รองลงมาคือ บริการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักที่ชำรุด รวมถึงด้านบุคลากร ประชาชนผู้มีโอกาสมาเช่าให้ความสำคัญกับบุคลากรที่มีมนุษยสัมพันธ์ดีต่อผู้อาศัย โดยให้ความสำคัญกับพนักงานรักษาความปลอดภัยมากที่สุด รองลงมา คือ พนักงานทำความสะอาด และการบริการของพนักงานที่ประชาชนผู้มีโอกาสมาเช่าต้องการ คือ การให้คำอธิบายรายละเอียดขั้นตอนในการเช่าอพาร์ทเมนต์ รองลงมา คือ การที่พนักงานมีความกระตือรือร้น เอาใจใส่ลูกค้า อีกทั้งด้านกระบวนการ ประชาชนผู้มีโอกาสมาเช่าให้ความสำคัญกับกระบวนการในการดำเนินงานของอพาร์ทเมนต์ ที่มีความสะดวก รวดเร็ว และเข้าใจง่าย และต้องการให้มีพนักงานให้บริการได้ 24 ชั่วโมง มีการดูแล

ความปลอดภัยในทรัพย์สินของผู้พักอาศัยเป็นอย่างดี ตลอดจนด้านสภาพแวดล้อมประชาชนผู้ที่มีโอกาสมาเช่ามีความต้องการสภาพแวดล้อมที่เป็นอาคารที่พักเงียบสงบ ไม่มีเสียงดังรบกวน สภาพอาคารมีความคงทน ทั้งนี้สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปควรมีความเป็นเอกลักษณ์ที่โดดเด่นเฉพาะตัว

เมื่อผู้วิจัยได้ข้อมูลความคิดเห็นของผู้ที่มีโอกาสมาเช่าของธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ตามกลยุทธ์ส่วนประสมทางการตลาด 7Ps (Product, Price, Place, Promotion, People, Physical, Process) ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นแล้วนั้น ผู้วิจัยได้นำมาเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายเพื่อศึกษาระดับกำไรสูงสุด ดังตอนที่ 2

ตอนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายเพื่อศึกษาระดับกำไรสูงสุด

สำหรับในตอนี่ 2 เป็นการวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายเพื่อศึกษาระดับกำไรสูงสุด โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการวิเคราะห์ทางเลือก จำนวน 2 ทางเลือก เพื่อศึกษาโอกาสในการลงทุนเชิงเปรียบเทียบของโครงการโดยทางเลือกที่ 1 มี 49 ห้อง ในจำนวนนั้นจะมีการออกแบบพื้นที่เป็นห้องขนาดใหญ่ให้เป็นห้องพักแบบสวีท룸เพิ่ม 4 ห้อง และแบบที่ 2 มี 54 ห้อง คือ มีการออกแบบขนาดห้องเท่ากันทั้งโครงการโดยไม่มีห้องแบบสวีท룸 โดยสามารถแสดงการวิเคราะห์ทั้ง 2 ทางเลือกได้ดังนี้

2.1 การวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายเพื่อศึกษาระดับกำไรสูงสุดของทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง

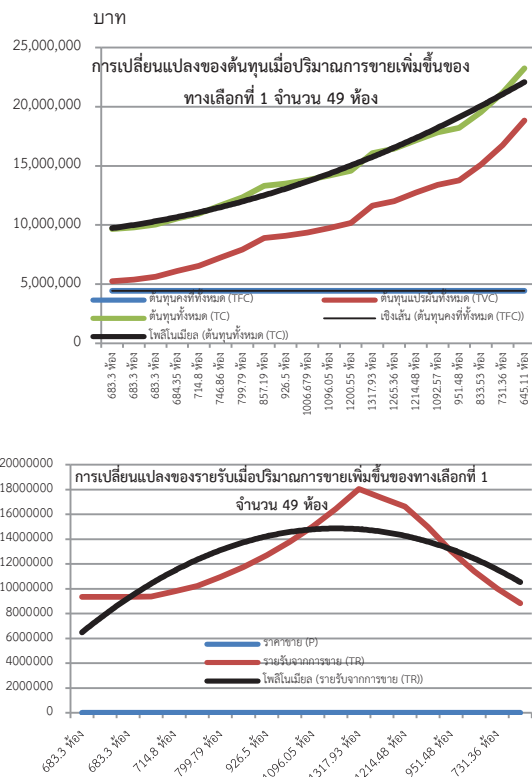
2.1.1 รายการต้นทุน ของทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง (ระยะเวลา:เดือน)

| ปริมาณขาย (Q) | ต้นทุนคงที่ทั้งหมด (TFC) | ต้นทุนแปรผันทั้งหมด (TVC) | ต้นทุนทั้งหมด (TC) |
|---------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|
| 683.30 ห้อง   | 4,427,203                | 5,240,214.65              | 9,667,418          |
| 683.30 ห้อง   | 4,427,203                | 5,375,725.57              | 9,802,929          |
| 683.30 ห้อง   | 4,427,203                | 5,613,794.55              | 10,040,998         |
| 684.35 ห้อง   | 4,427,203                | 6,117,041.62              | 10,544,245         |
| 714.80 ห้อง   | 4,427,203                | 6,537,050.65              | 10,964,254         |
| 746.86 ห้อง   | 4,427,203                | 7,235,317.79              | 11,662,521         |
| 799.79 ห้อง   | 4,427,203                | 7,910,173.37              | 12,337,377         |
| 857.19 ห้อง   | 4,427,203                | 8,897,327.09              | 13,324,530         |
| 926.50 ห้อง   | 4,427,203                | 9,076,743.91              | 13,503,947         |
| 1006.67ห้อง   | 4,427,203                | 9,364,299.39              | 13,791,503         |
| 1096.05 ห้อง  | 4,427,203                | 9,749,852.56              | 14,177,056         |
| 1200.55 ห้อง  | 4,427,203                | 10,168,065.22             | 14,595,268         |
| 1317.93 ห้อง  | 4,427,203                | 11,641,118.23             | 16,068,321         |
| 1265.36 ห้อง  | 4,427,203                | 12,020,933.58             | 16,448,137         |
| 1214.48 ห้อง  | 4,427,203                | 12,733,162.77             | 17,160,366         |
| 1092.57 ห้อง  | 4,427,203                | 13,404,071.36             | 17,831,274         |
| 951.48 ห้อง   | 4,427,203                | 13,784,799.25             | 18,212,002         |
| 833.53 ห้อง   | 4,427,203                | 15,105,170.96             | 19,532,374         |
| 731.36 ห้อง   | 4,427,203                | 16,763,030.01             | 21,190,233         |
| 645.11 ห้อง   | 4,427,203                | 18,831,560.44             | 23,258,764         |

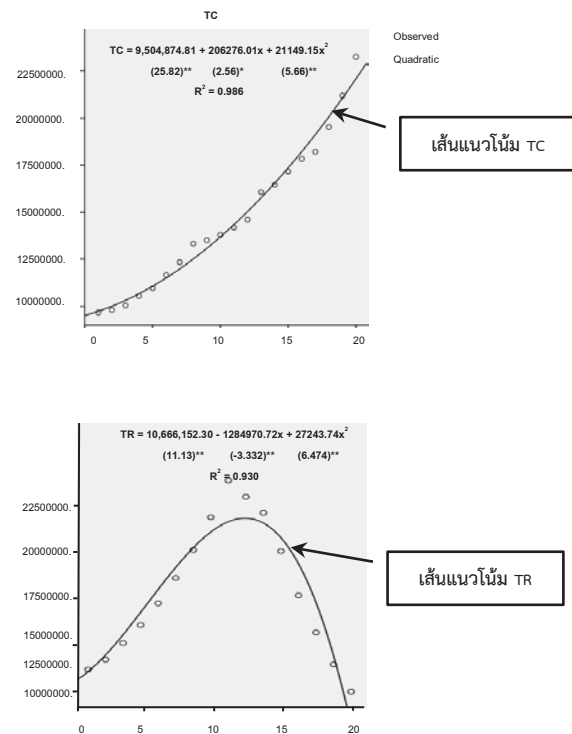
2.1.2 รายการรายรับ ของทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง (ระยะเวลา:เดือน)

| ปริมาณขาย (Q) | ราคาขาย (P) | รายรับจากการขาย (TR) |
|---------------|-------------|----------------------|
| 683.30 ห้อง   | 13700       | 9,361,197            |
| 683.30 ห้อง   | 13700       | 9,361,197            |
| 683.30 ห้อง   | 13700       | 9,361,197            |
| 684.35 ห้อง   | 13700       | 9,375,542            |
| 714.80 ห้อง   | 13700       | 9,792,749            |
| 746.86 ห้อง   | 13700       | 10,231,988           |
| 799.79 ห้อง   | 13700       | 10,957,085           |
| 857.19 ห้อง   | 13700       | 11,743,518           |
| 926.50 ห้อง   | 13700       | 12,693,042           |
| 1006.67ห้อง   | 13700       | 13,739,265           |
| 1096.05 ห้อง  | 13700       | 15,015,916           |
| 1200.55 ห้อง  | 13700       | 16,447,547           |
| 1317.93 ห้อง  | 13700       | 18,055,662           |
| 1265.36 ห้อง  | 13700       | 17,335,463           |
| 1214.48 ห้อง  | 13700       | 16,638,424           |
| 1092.57 ห้อง  | 13700       | 14,968,204           |
| 951.48 ห้อง   | 13700       | 13,035,309           |
| 833.53 ห้อง   | 13700       | 11,419,390           |
| 731.36 ห้อง   | 13700       | 10,019,678           |
| 645.11 ห้อง   | 13700       | 8,838,017            |

หมายเหตุ: Q หมายถึง ปริมาณการเข้าพัก (ห้องรายวันราคา 1,000 บาทต่อคืน ห้องรายเดือน 9,000 บาท ค่าพิตเนสรายเดือน 1,500 บาท ต่อเดือน ค่าอาหาร 200 บาท ต่อมือ ค่าน้ำค่าไฟ 1,650 บาทต่อเดือน และค่าบริการอินเทอร์เน็ต 350 บาทต่อเดือน รวมเป็น 13,700 บาท)



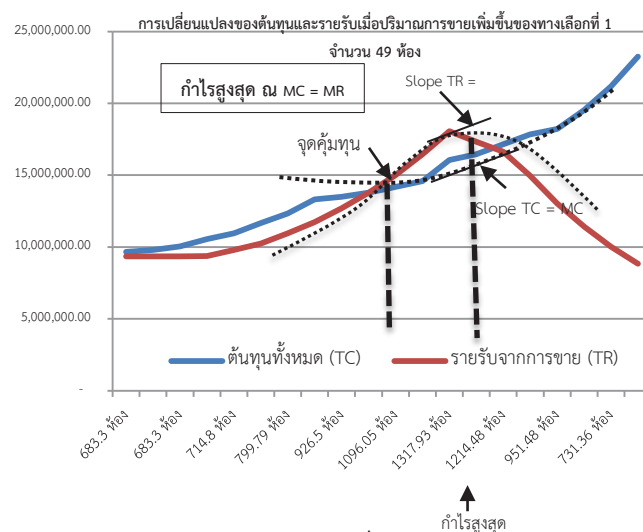
ภาพที่ 3 รายการต้นทุน ของทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง



ภาพที่ 4 รายการรายรับ ของทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง

### 2.1.3 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน และกำไรสูงสุด ของทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง

| ปริมาณขาย (Q) | ต้นทุนทั้งหมด (TC) | รายรับจากการขาย (TR) |
|---------------|--------------------|----------------------|
| 683.3 ห้อง    | 9,667,417.78       | 9,361,197.14         |
| 683.3 ห้อง    | 9,802,928.70       | 9,361,197.14         |
| 683.3 ห้อง    | 10,040,997.68      | 9,361,197.14         |
| 684.35 ห้อง   | 10,544,244.75      | 9,375,542.36         |
| 714.8 ห้อง    | 10,964,253.78      | 9,792,749.10         |
| 746.86 ห้อง   | 11,662,520.92      | 10,231,987.88        |
| 799.79 ห้อง   | 12,337,376.50      | 10,957,084.75        |
| 857.19 ห้อง   | 13,324,530.22      | 11,743,517.97        |
| 926.5 ห้อง    | 13,503,947.04      | 12,693,042.18        |
| 1006.679 ห้อง | 13,791,502.52      | 13,791,502.30        |
| 1096.05 ห้อง  | 14,177,055.69      | 15,015,915.54        |
| 1200.55 ห้อง  | 14,595,268.35      | 16,447,546.99        |
| 1317.93 ห้อง  | 16,068,321.36      | 18,055,662.03        |
| 1265.36 ห้อง  | 16,448,136.71      | 17,335,463.04        |
| 1214.48 ห้อง  | 17,160,365.90      | 16,638,423.82        |
| 1092.57 ห้อง  | 17,831,274.49      | 14,968,203.50        |
| 951.48 ห้อง   | 18,212,002.36      | 13,035,309.22        |
| 833.53 ห้อง   | 19,532,374.09      | 11,419,390.14        |
| 731.36 ห้อง   | 21,190,233.14      | 10,019,678.11        |
| 645.11 ห้อง   | 23,258,763.57      | 8,838,016.87         |



ภาพที่ 5 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน และกำไรสูงสุด ของทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง

จากภาพที่ 6 พบว่า ณ จุดของปริมาณการเข้าพัก (Q) จำนวนห้องพักสะสม 1,006.67 ห้อง ระยะเวลา 10 เดือน ปริมาณ เกิดจุดคุ้มทุน ซึ่งเป็นจุดที่  $TR = TC$  ต่อมา ณ ปริมาณการเข้าพัก (Q) จำนวนห้องพักสะสม 1,317.93 ห้อง เป็นจุดกำไรสูงสุด (Maximum Profit) คือ จุดที่ TR ห่างจาก TC มากที่สุด หรือความชัน  $TR =$  ความชัน

TC หรือ ณ ระดับ  $MR=MC$  โดยมีแบบแผนของเส้นต้นทุนทั้งหมด (TC) ตามระบบสมการโพลิโนเมียล ดังสมการ  $y = 9,504,874.81 + 206276.01x + 21149.15x^2$  ( $R^2 = 0.968$ ) และมีแบบแผนของเส้นรายรับจากการขาย (TR) ตามระบบสมการโพลิโนเมียลดังสมการ  $y = 10,666,152.30 - 1284970.72x + 27243.74x^2$  ( $R^2 = 0.930$ )

**2.2 การวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายเพื่อศึกษาระดับกำไรสูงสุด ของทางเลือกที่ 2**  
จำนวน 54 ห้อง

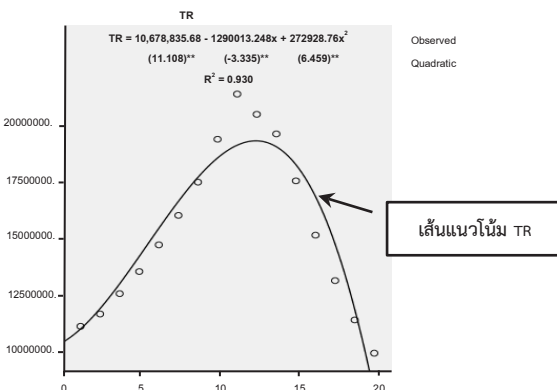
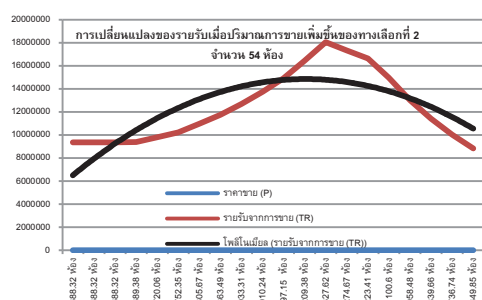
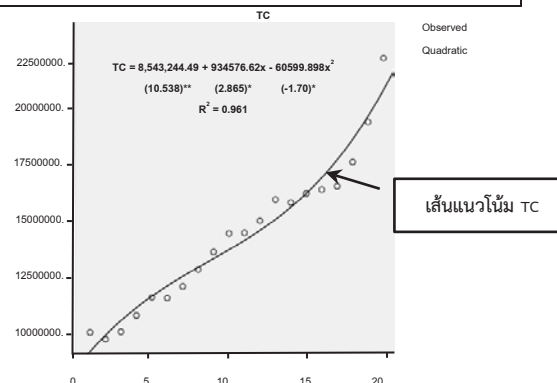
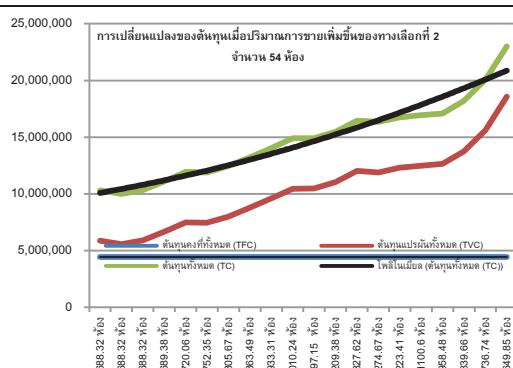
### 2.2.1 รายการต้นทุน ของทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง

| ปริมาณขาย (Q) | ต้นทุนคงที่ทั้งหมด (TFC) | ต้นทุนแปรผันทั้งหมด | ต้นทุนทั้งหมด (TC) |
|---------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| 688.32 ห้อง   | 4,441,823                | 5,872,754           | 10,314,577         |
| 688.32 ห้อง   | 4,441,823                | 5,557,346           | 9,999,169          |
| 688.32 ห้อง   | 4,441,823                | 5,904,367           | 10,346,190         |
| 689.38 ห้อง   | 4,441,823                | 6,663,231           | 11,105,054         |
| 720.06 ห้อง   | 4,441,823                | 7,495,826           | 11,937,649         |
| 752.35 ห้อง   | 4,441,823                | 7,459,064           | 11,900,887         |
| 805.67 ห้อง   | 4,441,823                | 8,000,841           | 12,442,664         |
| 863.49 ห้อง   | 4,441,823                | 8,785,345           | 13,227,168         |
| 933.31 ห้อง   | 4,441,823                | 9,593,565           | 14,035,388         |
| 1010.24 ห้อง  | 4,441,823                | 10,457,392          | 14,899,215         |
| 1097.15 ห้อง  | 4,441,823                | 10,479,388          | 14,921,211         |
| 1209.38 ห้อง  | 4,441,823                | 11,043,893          | 15,485,716         |
| 1327.62 ห้อง  | 4,441,823                | 12,027,313          | 16,469,137         |
| 1274.67 ห้อง  | 4,441,823                | 11,896,269          | 16,338,092         |
| 1223.41 ห้อง  | 4,441,823                | 12,312,346          | 16,754,169         |
| 1100.6 ห้อง   | 4,441,823                | 12,488,002          | 16,929,825         |
| 958.48 ห้อง   | 4,441,823                | 12,645,628          | 17,087,451         |
| 839.66 ห้อง   | 4,441,823                | 13,763,756          | 18,205,579         |
| 736.74 ห้อง   | 4,441,823                | 15,627,099          | 20,068,922         |
| 649.85 ห้อง   | 4,441,823                | 18,581,321          | 23,023,144         |

### 2.2.2 รายการรายรับ ของทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง

| ปริมาณขาย (Q) | ราคาขาย (P) | รายรับจากการขาย (TR) |
|---------------|-------------|----------------------|
| 688.32 ห้อง   | 13600       | 9,361,152            |
| 688.32 ห้อง   | 13600       | 9,361,152            |
| 688.32 ห้อง   | 13600       | 9,361,152            |
| 689.38 ห้อง   | 13600       | 9,375,568            |
| 720.06 ห้อง   | 13600       | 9,792,816            |
| 752.35 ห้อง   | 13600       | 10,231,960           |
| 805.67 ห้อง   | 13600       | 10,957,112           |
| 863.49 ห้อง   | 13600       | 11,743,464           |
| 933.31 ห้อง   | 13600       | 12,693,016           |
| 1010.24 ห้อง  | 13600       | 13,739,264           |
| 1097.15 ห้อง  | 13600       | 14,921,211           |
| 1209.38 ห้อง  | 13600       | 16,447,568           |
| 1327.62 ห้อง  | 13600       | 18,055,632           |
| 1274.67 ห้อง  | 13600       | 17,335,512           |
| 1223.41 ห้อง  | 13600       | 16,638,376           |
| 1100.6 ห้อง   | 13600       | 14,968,160           |
| 958.48 ห้อง   | 13600       | 13,035,328           |
| 839.66 ห้อง   | 13600       | 11,419,376           |
| 736.74 ห้อง   | 13600       | 10,019,664           |
| 649.85 ห้อง   | 13600       | 8,837,960            |

หมายเหตุ: Q หมายถึง ปริมาณการเข้าพักรักษา (ห้องรายวันราคา 900 บาทต่อคืน ห้องรายเดือน 8,500 บาท ค่าพิตินสรายเดือน 2,000 บาท ต่อเดือน ค่าอาหาร 200 บาท ต่อมื้อ ค่าน้ำค่าไฟ 1,650 บาทต่อเดือน และค่าบริการอินเทอร์เน็ต 350 บาทต่อเดือน รวมเป็น 13,600 บาท)

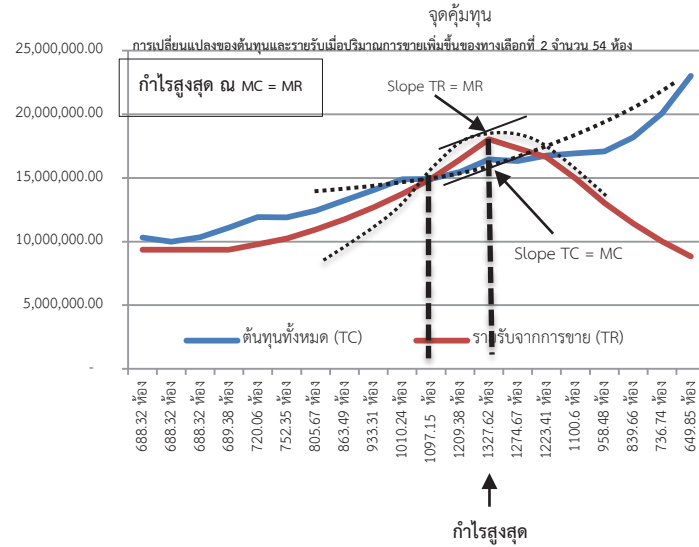


**ภาพที่ 6** รายการต้นทุน ของทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง

ภาพที่ 7 รายการรายรับ ของทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง

### 2.1.3 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน และกำไรสูงสุด ของทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง

| ปริมาณขาย (Q) | ต้นทุนทั้งหมด (TC) | รายรับจากการขาย (TR) |
|---------------|--------------------|----------------------|
| 688.32 ห้อง   | 10,314,576.93      | 9,361,152.00         |
| 688.32 ห้อง   | 9,999,169.08       | 9,361,152.00         |
| 688.32 ห้อง   | 10,346,189.75      | 9,361,152.00         |
| 689.38 ห้อง   | 11,105,054.40      | 9,375,568.00         |
| 720.06 ห้อง   | 11,937,649.32      | 9,792,816.00         |
| 752.35 ห้อง   | 11,900,886.90      | 10,231,960.00        |
| 805.67 ห้อง   | 12,442,664.46      | 10,957,112.00        |
| 863.49 ห้อง   | 13,227,167.87      | 11,743,464.00        |
| 933.31 ห้อง   | 14,035,387.97      | 12,693,016.00        |
| 1010.24 ห้อง  | 14,899,214.97      | 13,739,264.00        |
| 1097.15 ห้อง  | 14,921,210.97      | 14,921,210.97        |
| 1209.38 ห้อง  | 15,485,715.86      | 16,447,568.00        |
| 1327.62 ห้อง  | 16,469,136.52      | 18,055,632.00        |
| 1274.67 ห้อง  | 16,338,091.72      | 17,335,512.00        |
| 1223.41 ห้อง  | 16,754,169.16      | 16,638,376.00        |
| 1100.6 ห้อง   | 16,929,825.45      | 14,968,160.00        |
| 958.48 ห้อง   | 17,087,451.22      | 13,035,328.00        |
| 839.66 ห้อง   | 18,205,578.96      | 11,419,376.00        |
| 736.74 ห้อง   | 20,068,922.11      | 10,019,664.00        |
| 649.85 ห้อง   | 23,023,143.95      | 8,837,960.00         |



ภาพที่ 8 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน และกำไรสูงสุด ของทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง

จากภาพที่ 8 พบว่า ณ จุดของปริมาณการเข้าพัก (Q) จำนวนห้องพักสะสม 1,097.15 ห้อง ปริมาณเกิดจุดคุ้มทุน ซึ่งเป็นจุดที่  $TR = TC$  ต่อมา ณ ปริมาณการเข้าพัก (Q) จำนวนห้องพักสะสม 1,327.62 ห้อง เป็นจุดกำไรสูงสุด (Maximum Profit) คือ จุดที่ TR ห่างจาก TC มากที่สุด หรือความชัน  $TR =$  ความชัน  $TC$  หรือ ณ ระดับ  $MR=MC$  โดยมีแบบแผนของเส้นต้นทุนทั้งหมด (TC) ตามระบบสมการพหุนามกำลังสอง ดังสมการ  $y = 8,543,244.49 + 934,576.62x - 60,599.898x^2$  ( $R^2 = 0.961$ ) และมีแบบแผนของเส้นรายรับจากการขาย (TR) ตามระบบสมการพหุนามกำลังสอง ดังสมการ

$$y = 10,678,835.68 - 1,290,013.248x + 272,928.76x^2$$

( $R^2 = 0.930$ )

ตอนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนารูทกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์แบบบูติกโฮเทล โดยจัดทำรายงานการวิเคราะห์ทางการเงินและการวิเคราะห์โครงการลงทุน

#### 3.1 ประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

3.1.1 ประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง

ตารางที่ 2 ประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง (หน่วย : บาท)

| รายการ                             | ปีที่ 1       | ปีที่ 2       | ปีที่ 3       | ปีที่ 4       | ปีที่ 5       | ปีที่ 6       | ปีที่ 7       | ปีที่ 8       | ปีที่ 9       | ปีที่ 10       |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| ยอดขาย                             | 9,361,197.14  | 9,361,197.14  | 9,361,197.14  | 9,375,542.36  | 9,792,749.10  | 10,231,987.88 | 10,957,084.75 | 11,743,517.97 | 12,693,042.18 | 13,739,265.43  |
| หัก ต้นทุนแปรผัน                   | 2,268,083.52  | 2,403,594.45  | 2,641,683.42  | 3,144,910.49  | 3,584,919.53  | 4,263,186.67  | 4,938,042.24  | 5,925,195.96  | 6,104,612.79  | 6,392,168.27   |
| กำไร(ขาดทุน) ส่วนเกิน              | 7,093,113.62  | 6,957,602.69  | 6,719,513.72  | 6,230,631.86  | 6,207,829.57  | 5,968,801.21  | 6,019,042.51  | 5,818,322.01  | 6,588,429.40  | 7,347,097.17   |
| หัก ต้นทุนคงที่                    | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00   |
| กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน        | 5,638,041.62  | 5,502,530.69  | 5,264,441.72  | 4,775,559.86  | 4,752,757.57  | 4,513,729.21  | 4,563,970.51  | 4,363,250.01  | 5,133,357.40  | 5,892,025.17   |
| หัก ค่าเสื่อมราคา                  | 3,801,317.63  | 3,801,317.63  | 3,801,317.63  | 3,801,317.63  | 3,801,317.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63   |
| หัก ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ระยะยาว  | 1,709,530.83  | 1,373,310.42  | 1,015,463.71  | 634,599.65    | 229,237.72    | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00           |
| หัก ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ระยะสั้น | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ ก่อนหักภาษี     | 127,193.17    | 327,902.65    | 447,680.39    | 339,642.59    | 742,202.23    | 1,817,993.59  | 1,868,234.88  | 1,667,514.38  | 2,437,621.77  | 3,196,289.54   |
| หัก ภาษีเงินได้ 30%                | 38,157.95     | 98,370.79     | 134,304.12    | 101,892.78    | 222,660.67    | 545,398.08    | 560,470.46    | 500,254.32    | 731,286.53    | 958,886.86     |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ                 | 89,035.22     | 229,531.85    | 313,376.27    | 237,749.82    | 519,541.56    | 1,272,595.51  | 1,307,764.42  | 1,167,260.07  | 1,706,335.24  | 2,237,402.68   |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ สะสม ยกไป       | 89,035.22     | 318,567.07    | 631,943.34    | 869,693.16    | 1,389,234.72  | 2,661,830.23  | 3,969,594.65  | 5,136,854.71  | 6,843,189.95  | 9,080,592.63   |
| รายการ                             | ปีที่ 11      | ปีที่ 12      | ปีที่ 13      | ปีที่ 14      | ปีที่ 15      | ปีที่ 16      | ปีที่ 17      | ปีที่ 18      | ปีที่ 19      | ปีที่ 20       |
| ยอดขาย                             | 15,015,915.54 | 16,447,546.99 | 18,055,662.03 | 17,335,463.04 | 16,638,423.82 | 14,968,203.50 | 13,035,309.22 | 11,419,390.14 | 10,019,678.11 | 8,838,016.87   |
| หัก ต้นทุนแปรผัน                   | 6,777,721.44  | 7,195,934.09  | 8,668,987.11  | 9,048,802.45  | 9,761,031.65  | 10,431,940.24 | 10,812,668.12 | 12,133,039.83 | 13,790,896.89 | 15,859,429.31  |
| กำไร(ขาดทุน) ส่วนเกิน              | 8,238,194.10  | 9,251,612.89  | 9,386,674.92  | 8,286,660.59  | 6,877,392.17  | 4,536,263.26  | 2,222,641.10  | -713,649.69   | -3,771,220.77 | -7,021,412.44  |
| หัก ต้นทุนคงที่                    | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00  | 1,455,072.00   |
| กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน        | 6,783,122.10  | 7,796,540.89  | 7,931,602.92  | 6,831,588.59  | 5,422,320.17  | 3,081,191.26  | 767,569.10    | -2,168,721.69 | -5,226,292.77 | -8,476,484.44  |
| หัก ค่าเสื่อมราคา                  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63   |
| หัก ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ระยะยาว  | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00           |
| หัก ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ระยะสั้น | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ ก่อนหักภาษี     | 4,087,386.48  | 5,100,805.27  | 5,235,867.30  | 4,135,852.96  | 2,726,584.54  | 385,455.64    | -1,928,166.53 | -4,864,457.32 | -7,922,028.40 | -11,172,220.07 |
| หัก ภาษีเงินได้ 30%                | 1,226,215.94  | 1,530,241.58  | 1,570,760.19  | 1,240,755.89  | 817,975.36    | 115,636.69    | -             | -             | -             | -              |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ                 | 2,861,170.53  | 3,570,563.69  | 3,665,107.11  | 2,895,097.07  | 1,908,609.18  | 269,818.95    | -1,928,166.53 | -4,864,457.32 | -7,922,028.40 | -11,172,220.07 |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ สะสม ยกไป       | 11,941,763.17 | 15,512,326.85 | 19,177,433.96 | 22,072,531.04 | 23,981,140.22 | 24,250,959.17 | 22,322,792.64 | 17,458,335.32 | 9,536,306.92  | -1,635,913.15  |

จากสมมติฐานรายได้ และสมมติฐานรายจ่ายที่ได้จากการเก็บข้อมูล งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีแรกมียอดขาย 9,361,197.14 บาท หักต้นทุนขาย 2,268,083.52 บาท เท่ากับกำไรส่วนเกิน 7,093,113.62 บาท หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 1,455,072.00 บาท เท่ากับกำไรจากการดำเนินงาน 5,638,041.62 บาท

หักดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะยาว 1,709,530.83 บาท เท่ากับกำไรสุทธิก่อนหักภาษี 127,193.17 บาท หักภาษีเงินได้ 38,157.95 บาท กำไรสุทธิ 89,035.22 บาท

3.1.2 ประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง

ตารางที่ 3 ประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง (หน่วย : บาท)

| ที่ | รายการ                             | ปีที่ 1       | ปีที่ 2       | ปีที่ 3       | ปีที่ 4       | ปีที่ 5       | ปีที่ 6        | ปีที่ 7        | ปีที่ 8        | ปีที่ 9        | ปีที่ 10       |
|-----|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1   | ยอดขาย                             | 12,386,124.00 | 12,386,124.00 | 13,520,330.85 | 14,902,899.66 | 16,738,255.83 | 19,010,873.66  | 21,964,518.22  | 25,445,014.72  | 28,366,621.89  | 31,277,229.18  |
| 2   | หัก ต้นทุนแปรผัน                   | 2,886,002.68  | 5,557,345.95  | 5,904,366.62  | 6,663,231.27  | 7,495,826.19  | 7,459,063.77   | 8,000,841.33   | 8,785,344.74   | 9,593,564.84   | 10,457,391.84  |
| 3   | กำไร(ขาดทุน) ส่วนเกิน              | 9,500,121.32  | 6,828,778.05  | 7,615,964.23  | 8,239,668.38  | 9,242,429.64  | 11,551,809.89  | 13,963,676.89  | 16,659,669.98  | 18,773,057.06  | 20,819,837.34  |
| 4   | หัก ต้นทุนคงที่                    | 1,455,072.00  | 4,441,823.13  | 4,441,823.13  | 4,441,823.13  | 4,441,823.13  | 4,441,823.13   | 4,441,823.13   | 4,441,823.13   | 4,441,823.13   | 4,441,823.13   |
| 5   | กำไร(ขาดทุน)จากการดอง.             | 8,045,049.32  | 2,386,954.93  | 3,174,141.10  | 3,797,845.26  | 4,800,606.51  | 7,109,986.76   | 9,521,853.76   | 12,217,846.85  | 14,331,233.93  | 16,378,014.22  |
| 6   | หัก ค่าเสื่อมราคา                  | 3,859,797.63  | 3,859,797.63  | 3,859,797.63  | 3,859,797.63  | 3,859,797.63  | 2,695,735.63   | 2,695,735.63   | 2,695,735.63   | 2,695,735.63   | 2,695,735.63   |
| 7   | หัก ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ระยะยาว  | 1,709,530.83  | 1,373,310.42  | 1,015,463.71  | 634,599.65    | 229,237.72    | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           |
| 8   | หัก ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ระยะสั้น | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 9   | กำไร(ขาดทุน) สุทธิ ก่อนหักภาษี     | 2,475,720.87  | -2,846,153.12 | -1,701,120.23 | -696,552.01   | 711,571.17    | 4,414,251.14   | 6,826,118.14   | 9,522,111.23   | 11,635,498.31  | 13,682,278.59  |
| 10  | หัก ภาษีเงินได้ 30%                | 742,716.26    | -             | -             | -             | 213,471.35    | 1,324,275.34   | 2,047,835.44   | 2,856,633.37   | 3,490,649.49   | 4,104,683.58   |
| 11  | กำไร(ขาดทุน) สุทธิ                 | 1,733,004.61  | -2,846,153.12 | -1,701,120.23 | -696,552.01   | 498,099.82    | 3,089,975.80   | 4,778,282.69   | 6,665,477.86   | 8,144,848.81   | 9,577,595.01   |
| 12  | กำไร(ขาดทุน) สุทธิ สะสม ยกไป       | 1,733,004.61  | -6,343,934.49 | -8,045,054.72 | -8,741,606.73 | -8,243,506.91 | -5,153,531.11  | -375,248.42    | 6,290,229.44   | 14,435,078.25  | 24,012,673.27  |
| ที่ | รายการ                             | ปีที่ 11      | ปีที่ 12      | ปีที่ 13      | ปีที่ 14      | ปีที่ 15      | ปีที่ 16       | ปีที่ 17       | ปีที่ 18       | ปีที่ 19       | ปีที่ 20       |
| 1   | ยอดขาย                             | 34,963,665.74 | 39,157,571.82 | 43,932,935.88 | 41,957,244.31 | 40,073,708.66 | 35,061,340.87  | 29,327,531.86  | 24,650,992.51  | 20,826,533.33  | 17,689,564.24  |
| 2   | หัก ต้นทุนแปรผัน                   | 10,479,387.84 | 11,043,892.73 | 12,027,313.39 | 11,896,268.59 | 12,312,346.03 | 12,488,002.32  | 12,645,628.09  | 13,763,755.83  | 15,627,098.98  | 18,581,320.82  |
| 3   | กำไร(ขาดทุน) ส่วนเกิน              | 24,484,277.90 | 28,113,679.09 | 31,905,622.49 | 30,060,975.72 | 27,761,362.63 | 22,573,338.55  | 16,681,903.77  | 10,887,236.68  | 5,199,434.35   | - 891,756.58   |
| 4   | หัก ต้นทุนคงที่                    | 4,441,823.13  | 4,441,823.13  | 4,441,823.13  | 4,441,823.13  | 4,441,823.13  | 4,441,823.13   | 4,441,823.13   | 4,441,823.13   | 4,441,823.13   | 4,441,823.13   |
| 5   | กำไร(ขาดทุน)จากการดอง.             | 20,042,454.78 | 23,671,855.96 | 27,463,799.36 | 25,619,152.60 | 23,319,539.50 | 18,131,515.43  | 12,240,080.65  | 6,445,413.56   | 757,611.22     | -5,333,579.71  |
| 6   | หัก ค่าเสื่อมราคา                  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63  | 2,695,735.63   | 2,695,735.63   | 2,695,735.63   | 2,695,735.63   | 2,695,735.63   |
| 7   | หัก ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ระยะยาว  | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           |
| 8   | หัก ดอกเบี้ยจ่าย - เงินกู้ระยะสั้น | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 9   | กำไร(ขาดทุน) สุทธิ ก่อนหักภาษี     | 17,346,719.15 | 20,976,120.34 | 24,768,063.74 | 22,923,416.97 | 20,623,803.88 | 15,435,779.80  | 9,544,345.02   | 3,749,677.93   | -1,938,124.40  | -8,029,315.33  |
| 10  | หัก ภาษีเงินได้ 30%                | 5,204,015.75  | 6,292,836.10  | 7,430,419.12  | 6,877,025.09  | 6,187,141.16  | 4,630,733.94   | 2,863,303.51   | 1,124,903.38   | -              | -              |
| 11  | กำไร(ขาดทุน) สุทธิ                 | 12,142,703.41 | 14,683,284.24 | 17,337,644.62 | 16,046,391.88 | 14,436,662.71 | 10,805,045.86  | 6,681,041.51   | 2,624,774.55   | -1,938,124.40  | -8,029,315.33  |
| 12  | กำไร(ขาดทุน) สุทธิ สะสม ยกไป       | 36,155,376.67 | 50,838,660.91 | 68,176,305.52 | 84,222,697.41 | 98,659,360.12 | 109,464,405.98 | 116,145,447.50 | 118,770,222.05 | 116,832,097.65 | 108,802,782.31 |

จากสมมติฐานรายได้ และสมมติฐานรายจ่ายที่ได้จากการเก็บข้อมูล งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีแรกมียอดขาย 12,386,124.00 บาท หักต้นทุนขาย 2,886,002.68 บาท เท่ากับกำไรขั้นต้น 9,500,121.32 บาท หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 1,455,072.00 บาท เท่ากับกำไรจากการดำเนินงาน 8,045,049.32 บาท หัก

ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะยาว 1,709,530.83 บาท เท่ากับกำไรสุทธิก่อนหักภาษี 2,475,720.87 บาท หักภาษีเงินได้ 742,716.26 บาท กำไรสุทธิ 1,733,004.61 บาท

3.2 ประมาณการงบแสดงฐานะการเงิน

3.2.1 ประมาณการงบแสดงฐานะการเงินของทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง

ตารางที่ 4 ประมาณการงบแสดงฐานะการเงินของทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง (หน่วย : บาท)

| รายการ                      | งบแสดงฐานะการเงินปีที่ 1 - 10 |               |               |               |                |                |                |               |               |               |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                             | ปีที่ 1                       | ปีที่ 2       | ปีที่ 3       | ปีที่ 4       | ปีที่ 5        | ปีที่ 6        | ปีที่ 7        | ปีที่ 8       | ปีที่ 9       | ปีที่ 10      |
| สินทรัพย์                   |                               |               |               |               |                |                |                |               |               |               |
| สินทรัพย์หมุนเวียน          |                               |               |               |               |                |                |                |               |               |               |
| เงินสด                      | -1,326,031.66                 | -2,852,938.45 | -4,646,817.58 | -6,880,315.32 | - 9,233,282.70 | - 5,212,141.62 | - 1,156,300.76 | 2,777,893.32  | 7,187,954.15  | 12,129,313.46 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน       | -1,326,031.66                 | -2,852,938.45 | -4,646,817.58 | -6,880,315.32 | - 9,233,282.70 | - 5,212,141.62 | - 1,156,300.76 | 2,777,893.32  | 7,187,954.15  | 12,129,313.46 |
| สินทรัพย์ถาวร (Fixed Asset) | 59,442,622.50                 | 59,442,622.50 | 59,442,622.50 | 59,442,622.50 | 59,442,622.50  | 59,442,622.50  | 59,442,622.50  | 59,442,622.50 | 59,442,622.50 | 59,442,622.50 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม       | 3,801,317.63                  | 7,602,635.25  | 11,403,952.88 | 15,205,270.50 | 19,006,588.13  | 21,702,323.75  | 24,398,059.38  | 27,093,795.00 | 29,789,530.63 | 32,485,266.25 |
| รวมสินทรัพย์ถาวร            | 55,641,304.88                 | 51,839,987.25 | 48,038,669.63 | 44,237,352.00 | 40,436,034.38  | 37,740,298.75  | 35,044,563.13  | 32,348,827.50 | 29,653,091.88 | 26,957,356.25 |
| รวมสินทรัพย์                | 54,315,273.22                 | 48,987,048.80 | 43,391,852.05 | 37,357,036.68 | 31,202,751.67  | 32,528,157.13  | 33,888,262.36  | 35,126,720.82 | 36,841,046.03 | 39,086,669.71 |
| หนี้สิน (Liability)         |                               |               |               |               |                |                |                |               |               |               |
| หนี้สินหมุนเวียน            |                               |               |               |               |                |                |                |               |               |               |
| เจ้าหนี้การค้า              | 10,775.34                     | 16,399.31     | 29,053.24     | 58,579.08     | 92,205.45      | 145,015.40     | 197,356.22     | 268,554.60    | 276,544.57    | 284,765.58    |
| เงินกู้ระยะสั้น (S/T Loan)  | 0                             | 0             | 0             | 0             | 0              | 0              | 0              | 0             | 0             | 0             |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน         | 10,775.34                     | 16,399.31     | 29,053.24     | 58,579.08     | 92,205.45      | 145,015.40     | 197,356.22     | 268,554.60    | 276,544.57    | 284,765.58    |
| เงินกู้ระยะยาว (L/T Loan)   | 24,494,151.16                 | 18,930,770.92 | 13,009,543.97 | 6,707,452.95  | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00          | 0.00          | 0.00          |
| รวมหนี้สิน                  | 24,504,926.50                 | 18,947,170.23 | 13,038,597.20 | 6,766,032.03  | 92,205.45      | 145,015.40     | 197,356.22     | 268,554.60    | 276,544.57    | 284,765.58    |

ตารางที่ 4 (ต่อ)

| รายการ                          | งบแสดงฐานะการเงินปีที่ 1 - 10 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                 | ปีที่ 1                       | ปีที่ 2       | ปีที่ 3       | ปีที่ 4       | ปีที่ 5       | ปีที่ 6       | ปีที่ 7       | ปีที่ 8       | ปีที่ 9       | ปีที่ 10      |
| ทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Owner)    |                               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| ทุน                             | 29,721,311.50                 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ สะสม ยกไป    | -                             | 89,035.22     | 318,567.07    | 631,943.34    | 869,693.16    | 1,389,234.72  | 2,661,830.23  | 3,969,594.65  | 5,136,854.71  | 6,843,189.95  |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ              | 89,035.22                     | 229,531.85    | 313,376.27    | 237,749.82    | 519,541.56    | 1,272,595.51  | 1,307,764.42  | 1,167,260.07  | 1,706,335.24  | 2,237,402.68  |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น            | 29,810,346.72                 | 30,039,878.57 | 30,353,254.84 | 30,591,004.66 | 31,110,546.22 | 32,383,141.73 | 33,690,906.15 | 34,858,166.21 | 36,564,501.45 | 38,801,904.13 |
| รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น | 54,315,273.22                 | 48,967,048.80 | 43,391,852.05 | 37,357,036.68 | 31,202,751.67 | 32,528,157.13 | 33,886,262.36 | 35,126,720.82 | 36,841,046.03 | 39,086,669.71 |

| รายการ                          | งบแสดงฐานะการเงินปีที่ 11 - 20 |               |               |               |               |               |               |               |               |                |
|---------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                                 | ปีที่ 11                       | ปีที่ 12      | ปีที่ 13      | ปีที่ 14      | ปีที่ 15      | ปีที่ 16      | ปีที่ 17      | ปีที่ 18      | ปีที่ 19      | ปีที่ 20       |
| สินทรัพย์                       |                                |               |               |               |               |               |               |               |               |                |
| สินทรัพย์หมุนเวียน              |                                |               |               |               |               |               |               |               |               |                |
| เงินสด                          | 17,700,372.77                  | 23,981,520.13 | 30,436,661.76 | 36,068,495.23 | 40,740,445.99 | 43,783,851.95 | 44,611,171.37 | 42,573,622.32 | 37,504,673.15 | 29,216,950.17  |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน           | 17,700,372.77                  | 23,981,520.13 | 30,436,661.76 | 36,068,495.23 | 40,740,445.99 | 43,783,851.95 | 44,611,171.37 | 42,573,622.32 | 37,504,673.15 | 29,216,950.17  |
| สินทรัพย์ถาวร (Fixed Asset)     | 59,442,622.50                  | 59,442,622.50 | 59,442,622.50 | 59,442,622.50 | 59,442,622.50 | 59,442,622.50 | 59,442,622.50 | 59,442,622.50 | 59,442,622.50 | 59,442,622.50  |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม           | 35,161,001.88                  | 37,876,737.50 | 40,572,473.13 | 43,268,208.75 | 45,963,944.38 | 48,659,680.00 | 51,355,415.63 | 54,051,151.25 | 56,746,886.88 | 59,442,622.50  |
| รวมสินทรัพย์ถาวร                | 24,261,620.63                  | 21,565,885.00 | 18,870,149.38 | 16,174,413.75 | 13,478,678.13 | 10,782,942.50 | 8,087,206.88  | 5,391,471.25  | 2,695,735.63  | -              |
| รวมสินทรัพย์                    | 41,961,993.40                  | 45,547,405.13 | 49,306,811.14 | 52,242,908.98 | 54,219,124.11 | 54,566,794.45 | 52,698,378.25 | 47,965,093.57 | 40,200,408.77 | 29,216,950.17  |
| หนี้สิน (Liability)             |                                |               |               |               |               |               |               |               |               |                |
| หนี้สินหมุนเวียน                |                                |               |               |               |               |               |               |               |               |                |
| เจ้าหนี้การค้า                  | 298,918.73                     | 313,766.77    | 408,065.67    | 449,066.44    | 516,672.39    | 594,523.78    | 654,274.11    | 785,446.75    | 942,790.35    | 1,131,551.82   |
| เงินกู้ระยะสั้น (S/T Loan)      | 0                              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0              |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน             | 298,918.73                     | 313,766.77    | 408,065.67    | 449,066.44    | 516,672.39    | 594,523.78    | 654,274.11    | 785,446.75    | 942,790.35    | 1,131,551.82   |
| เงินกู้ระยะยาว (L/T Loan)       | 0.00                           | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00           |
| รวมหนี้สิน(29+30)               | 298,918.73                     | 313,766.77    | 408,065.67    | 449,066.44    | 516,672.39    | 594,523.78    | 654,274.11    | 785,446.75    | 942,790.35    | 1,131,551.82   |
| ทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Owner)    |                                |               |               |               |               |               |               |               |               |                |
| ทุน                             | 29,721,311.50                  | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50 | 29,721,311.50  |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ สะสม ยกไป    | 9,080,592.63                   | 11,941,763.17 | 15,512,326.85 | 19,177,433.96 | 22,072,531.04 | 23,981,140.22 | 24,250,959.17 | 22,322,792.64 | 17,458,335.32 | 9,536,306.92   |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ              | 2,861,170.53                   | 3,570,563.69  | 3,665,107.11  | 2,895,097.07  | 1,908,609.18  | 269,818.95    | -1,928,166.53 | -4,864,457.32 | -7,922,028.40 | -11,172,220.07 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น            | 41,663,074.67                  | 45,233,638.35 | 48,898,745.46 | 51,793,842.54 | 53,702,451.72 | 53,972,270.67 | 52,044,104.14 | 47,179,646.82 | 39,257,618.42 | 28,085,398.35  |
| รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น | 41,961,993.40                  | 45,547,405.13 | 49,306,811.14 | 52,242,908.98 | 54,219,124.11 | 54,566,794.45 | 52,698,378.25 | 47,965,093.57 | 40,200,408.77 | 29,216,950.17  |

จากสมมติฐานรายได้ และสมมติฐานรายจ่ายที่ได้จากการเก็บข้อมูล งบแสดงฐานะการเงินสำหรับปีแรก มีสินทรัพย์หมุนเวียน เท่ากับ (-1,326,031.66) บาทสินทรัพย์ถาวร เท่ากับ 55,641,304.88 บาท รวมสินทรัพย์ทั้งสิ้น 54,315,273.22 บาท มีหนี้สินไม่หมุนเวียนเท่ากับ

24,504,926.50 บาท และส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 29,810,346.72 บาท รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 54,315,273.22 บาท

3.2.2 ประเมินการงบแสดงฐานะทางการเงินของทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง

ตารางที่ 5 ประเมินการงบแสดงฐานะการเงินของทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง

| รายการต้นทุน                         | งบแสดงฐานะการเงินที่ 1 - 10 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | ปีที่ 1                     | ปีที่ 2       | ปีที่ 3       | ปีที่ 4       | ปีที่ 5       | ปีที่ 6       | ปีที่ 7       | ปีที่ 8       | ปีที่ 9       | ปีที่ 10      |
| สินทรัพย์                            |                             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| สินทรัพย์หมุนเวียน (Current Asset)   |                             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| เงินสด                               | 382,284.05                  | 867,845.82    | 1,798,875.69  | 3,052,605.28  | 4,887,312.23  | 14,857,967.48 | 26,517,984.54 | 40,066,023.01 | 55,092,543.05 | 71,551,808.52 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                | 382,284.05                  | 867,845.82    | 1,798,875.69  | 3,052,605.28  | 4,887,312.23  | 14,857,967.48 | 26,517,984.54 | 40,066,023.01 | 55,092,543.05 | 71,551,808.52 |
| สินทรัพย์ถาวร (Fixed Asset)          | 59,735,022.50               | 59,735,022.50 | 59,735,022.50 | 59,735,022.50 | 59,735,022.50 | 59,735,022.50 | 59,735,022.50 | 59,735,022.50 | 59,735,022.50 | 59,735,022.50 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                | 3,659,797.63                | 7,719,595.25  | 11,579,392.88 | 15,439,190.50 | 19,298,988.13 | 21,994,723.75 | 24,690,459.38 | 27,386,195.00 | 30,081,930.63 | 32,777,686.25 |
| รวมสินทรัพย์ถาวร                     | 55,875,224.88               | 52,015,427.25 | 48,155,629.63 | 44,295,832.00 | 40,436,034.38 | 37,740,298.75 | 35,044,563.13 | 32,348,827.50 | 29,653,091.88 | 26,957,356.25 |
| รวมสินทรัพย์                         | 56,257,508.92               | 52,883,273.07 | 49,954,505.31 | 47,348,437.28 | 45,323,346.61 | 52,598,266.23 | 61,562,547.66 | 72,414,850.51 | 84,745,634.93 | 98,509,164.77 |
| หนี้สิน (Liability)                  |                             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| หนี้สินหมุนเวียน (Current Liability) |                             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| เจ้าหนี้การค้า                       | 16,641.65                   | 16,641.65     | 18,433.43     | 20,591.25     | 23,402.13     | 26,894.38     | 31,441.54     | 36,814.95     | 41,298.98     | 45,782.23     |
| เงินกู้ระยะสั้น (S/T Loan)           | 0                           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน                  | 16,641.65                   | 16,641.65     | 18,433.43     | 20,591.25     | 23,402.13     | 26,894.38     | 31,441.54     | 36,814.95     | 41,298.98     | 45,782.23     |
| เงินกู้ระยะยาว (L/T Loan)            | 24,494,151.16               | 18,930,770.92 | 13,009,543.97 | 6,707,452.95  | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          |
| รวมหนี้สินทั้งหมด                    | 24,510,792.81               | 18,947,412.57 | 13,027,977.39 | 6,728,044.20  | 23,402.13     | 26,894.38     | 31,441.54     | 36,814.95     | 41,298.98     | 45,782.23     |
| ทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Owner)         |                             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| ทุน                                  | 30,013,711.50               | 30,013,711.50 | 30,013,711.50 | 30,013,711.50 | 30,013,711.50 | 30,013,711.50 | 30,013,711.50 | 30,013,711.50 | 30,013,711.50 | 30,013,711.50 |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ สะสม ยกไป         | -                           | 1,733,004.61  | 3,922,149.01  | 6,912,816.42  | 10,606,681.59 | 15,286,232.98 | 22,557,660.35 | 31,517,394.62 | 42,364,324.06 | 54,690,624.45 |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ                   | 1,733,004.61                | 2,189,144.39  | 2,990,667.42  | 3,693,865.17  | 4,679,551.39  | 7,271,427.37  | 8,959,734.27  | 10,846,929.43 | 12,326,300.39 | 13,759,046.59 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                 | 31,746,716.11               | 33,935,860.51 | 36,926,527.92 | 40,620,393.09 | 45,299,944.48 | 52,571,371.85 | 61,531,106.12 | 72,378,035.56 | 84,704,335.95 | 98,463,382.54 |
| รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น      | 56,257,508.92               | 52,883,273.07 | 49,954,505.31 | 47,348,437.28 | 45,323,346.61 | 52,598,266.23 | 61,562,547.66 | 72,414,850.51 | 84,745,634.93 | 98,509,164.77 |

| รายการต้นทุน                       | งบแสดงฐานะการเงินที่ 11 - 20 |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|------------------------------------|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                    | ปีที่ 11                     | ปีที่ 12       | ปีที่ 13       | ปีที่ 14       | ปีที่ 15       | ปีที่ 16       | ปีที่ 17       | ปีที่ 18       | ปีที่ 19       | ปีที่ 20       |
| สินทรัพย์                          |                              |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| สินทรัพย์หมุนเวียน (Current Asset) |                              |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| เงินสด                             | 90,577,404.09                | 112,144,378.12 | 136,366,626.89 | 159,287,204.75 | 180,598,195.43 | 198,272,762.61 | 211,822,178.84 | 221,316,981.14 | 226,831,651.91 | 227,466,816.32 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน              | 90,577,404.09                | 112,144,378.12 | 136,366,626.89 | 159,287,204.75 | 180,598,195.43 | 198,272,762.61 | 211,822,178.84 | 221,316,981.14 | 226,831,651.91 | 227,466,816.32 |
| สินทรัพย์ถาวร (Fixed Asset)        | 59,735,022.50                | 59,735,022.50  | 59,735,022.50  | 59,735,022.50  | 59,735,022.50  | 59,735,022.50  | 59,735,022.50  | 59,735,022.50  | 59,735,022.50  | 59,735,022.50  |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม              | 35,473,401.88                | 38,169,137.50  | 40,864,873.13  | 43,560,608.75  | 46,256,344.38  | 48,952,080.00  | 51,647,815.63  | 54,343,551.25  | 57,039,286.88  | 59,735,022.50  |
| รวมสินทรัพย์ถาวร                   | 24,261,620.63                | 21,565,885.00  | 18,870,149.38  | 16,174,413.75  | 13,478,678.13  | 10,782,942.50  | 8,087,206.88   | 5,391,471.25   | 2,695,735.63   | -              |
| รวมสินทรัพย์                       | 114,839,024.72               | 133,710,263.12 | 155,236,776.27 | 175,461,618.50 | 194,076,873.56 | 209,055,705.11 | 219,909,385.71 | 226,708,452.39 | 229,527,387.54 | 227,466,816.32 |

ตารางที่ 5 (ต่อ)

| รายการต้นทุน                         | งบแสดงฐานะการเงินที่ 11 - 20 |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                      | ปีที่ 11                     | ปีที่ 12       | ปีที่ 13       | ปีที่ 14       | ปีที่ 15       | ปีที่ 16       | ปีที่ 17       | ปีที่ 18       | ปีที่ 19       | ปีที่ 20       |
| หนี้สิน (Liability)                  |                              |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| หนี้สินหมุนเวียน (Current Liability) |                              |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| เจ้าหนี้การค้า                       | 51,487.20                    | 57,989.79      | 65,406.75      | 62,405.53      | 59,546.29      | 51,880.41      | 43,067.92      | 35,908.47      | 30,079.13      | 25,320.99      |
| เงินกู้ระยะสั้น (S/T Loan)           | 0                            | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน                  | 51,487.20                    | 57,989.79      | 65,406.75      | 62,405.53      | 59,546.29      | 51,880.41      | 43,067.92      | 35,908.47      | 30,079.13      | 25,320.99      |
| เงินกู้ระยะยาว (L/T Loan)            | 0.00                         | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 0.00           |
| รวมหนี้สินทั้งหมด                    | 51,487.20                    | 57,989.79      | 65,406.75      | 62,405.53      | 59,546.29      | 51,880.41      | 43,067.92      | 35,908.47      | 30,079.13      | 25,320.99      |
| ทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Owner)         |                              |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| ทุน                                  | 30,013,711.50                | 30,013,711.50  | 30,013,711.50  | 30,013,711.50  | 30,013,711.50  | 30,013,711.50  | 30,013,711.50  | 30,013,711.50  | 30,013,711.50  | 30,013,711.50  |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ สะสม ย้ายไป       | 68,449,671.04                | 84,773,626.02  | 103,636,561.83 | 125,157,658.02 | 145,385,501.47 | 164,003,615.76 | 178,990,113.20 | 189,852,606.29 | 196,658,832.42 | 199,483,596.91 |
| กำไร(ขาดทุน) สุทธิ                   | 16,324,154.98                | 18,864,735.81  | 21,519,096.19  | 20,227,843.46  | 18,618,114.29  | 14,986,497.44  | 10,862,493.09  | 6,806,226.13   | 2,824,764.49   | - 2,055,813.08 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                 | 114,787,537.52               | 133,652,273.33 | 155,171,369.52 | 175,399,212.97 | 194,017,327.26 | 209,003,824.70 | 219,866,317.79 | 226,672,543.92 | 229,497,308.41 | 227,441,495.33 |
| รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น      | 114,839,024.72               | 133,710,263.12 | 155,236,776.27 | 175,461,618.50 | 194,076,873.56 | 209,055,705.11 | 219,909,385.71 | 226,708,452.39 | 229,527,387.54 | 227,466,616.32 |

จากสมมติฐานรายได้ และสมมติฐานรายจ่ายที่ได้จากการเก็บข้อมูล งบแสดงฐานะการเงินสำหรับปีแรก มีสินทรัพย์หมุนเวียน เท่ากับ 382,284.05 บาท สินทรัพย์ถาวร เท่ากับ 55,875,224.88 บาท รวมสินทรัพย์ทั้งสิ้น 56,257,508.92 บาท มีหนี้สินไม่หมุนเวียนเท่ากับ 24,510,792.81 บาท และส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ

31,746,716.11 บาท รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 56,257,508.92 บาท

3.3 ประมาณการระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period) ดังตารางที่ 6

ตารางที่ 6 ประมาณการระยะเวลาคืนทุน

| 3.3.1 ประมาณการกระแสเงินสดของทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง |                            |                  |                          |           | 3.3.2 ประมาณการกระแสเงินสดของทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง |                            |                  |                          |           |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|--------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|--------------------------|-----------|
| ปีที่                                                    | กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน | เงินสดรับ (สะสม) | เงินลงทุน ณ เริ่มโครงการ | แปลผล     | ปีที่                                                    | กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน | เงินสดรับ (สะสม) | เงินลงทุน ณ เริ่มโครงการ | แปลผล     |
| ปีที่1                                                   | 3,901,128.18               | 3,901,128.18     | 59,442,622.50            | ไม่คืนทุน | ปีที่1                                                   | 5,609,443.88               | 5,609,443.88     | 59,735,022.50            | ไม่คืนทุน |
| ปีที่2                                                   | 4,036,473.45               | 7,937,601.63     | 59,442,622.50            | ไม่คืนทุน | ปีที่2                                                   | 6,048,942.02               | 11,658,385.90    | 59,735,022.50            | ไม่คืนทุน |
| ปีที่3                                                   | 4,127,347.83               | 12,064,949.46    | 59,442,622.50            | ไม่คืนทุน | ปีที่3                                                   | 6,852,256.82               | 18,510,642.72    | 59,735,022.50            | ไม่คืนทุน |
| ปีที่4                                                   | 4,068,593.28               | 16,133,542.74    | 59,442,622.50            | ไม่คืนทุน | ปีที่4                                                   | 7,555,820.61               | 26,066,463.34    | 59,735,022.50            | ไม่คืนทุน |
| ปีที่5                                                   | 4,354,485.56               | 20,488,028.30    | 59,442,622.50            | ไม่คืนทุน | ปีที่5                                                   | 8,542,159.90               | 34,608,623.23    | 59,735,022.50            | ไม่คืนทุน |
| ปีที่6                                                   | 4,021,141.08               | 24,509,169.38    | 59,442,622.50            | ไม่คืนทุน | ปีที่6                                                   | 9,970,655.25               | 44,579,278.48    | 59,735,022.50            | ไม่คืนทุน |
| ปีที่7                                                   | 4,055,840.86               | 28,565,010.24    | 59,442,622.50            | ไม่คืนทุน | ปีที่7                                                   | 11,660,017.05              | 56,239,295.54    | 59,735,022.50            | ไม่คืนทุน |
| ปีที่8                                                   | 3,934,194.08               | 32,499,204.32    | 59,442,622.50            | ไม่คืนทุน | ปีที่8                                                   | 13,548,038.47              | 69,787,334.01    | 59,735,022.50            | คืนทุน    |
| ปีที่9                                                   | 4,410,060.84               | 36,909,265.15    | 59,442,622.50            | ไม่คืนทุน | ระยะคืนทุน 8 ปี 2 เดือน                                  |                            |                  |                          |           |
| ปีที่10                                                  | 4,941,359.31               | 41,850,624.46    | 59,442,622.50            | ไม่คืนทุน |                                                          |                            |                  |                          |           |
| ปีที่11                                                  | 5,571,059.31               | 47,421,683.77    | 59,442,622.50            | ไม่คืนทุน |                                                          |                            |                  |                          |           |
| ปีที่12                                                  | 6,281,147.35               | 53,702,831.13    | 59,442,622.50            | ไม่คืนทุน |                                                          |                            |                  |                          |           |
| ปีที่13                                                  | 6,455,141.63               | 60,157,972.76    | 59,442,622.50            | คืนทุน    |                                                          |                            |                  |                          |           |

จากตารางที่ 6 จะเห็นได้ว่า เงินลงทุน ณ เริ่มโครงการ ทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง เท่ากับ 59,442,622.50 บาท ซึ่งเงินสดรับสะสมปีที่ 1 เท่ากับ 3,901,128.18 บาท และ เงินสดรับสะสมปีที่ 13 เท่ากับ 60,157,972.76 บาท นั้นแสดงว่า ระยะเวลาคืนทุนของกิจการ คือ กว่าปีที่ 13 ในขณะที่ทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง เงินลงทุน ณ เริ่มโครงการ เท่ากับ 59,735,022.50 บาท ซึ่งเงินสดรับสะสมปีที่ 1 เท่ากับ 5,609,443.88 บาท

และ เงินสดรับสะสมปีที่ 8 เท่ากับ 69,787,334.01 บาท นั้นแสดงว่า ระยะเวลาคืนทุนของกิจการ คือ ปีที่ 8 เดือนที่ 2 จึงสรุปได้ว่าทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง มีระยะเวลาคืนทุนเร็วกว่าทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง

3.4 การวิเคราะห์โครงการลงทุน ได้แก่มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ดัชนีกำไร (PI)

ตารางที่ 7 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ใช้อัตราคิดลด 10%

|                             |                |                             |               |
|-----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| ทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง |                | ทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง |               |
| ปีที่                       | NPV            | ปีที่                       | NPV           |
| 20                          | -27,190,635.51 | 20                          | 37,551,850.67 |

หมายเหตุ NPV ต้องมีค่ามากกว่าศูนย์จึงจะนำลงทุน

### ตารางที่ 8 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

| ทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง |                        |                |      | ทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง |                        |                |      |
|-----------------------------|------------------------|----------------|------|-----------------------------|------------------------|----------------|------|
| ปีที่                       | เงินสด รับ/-จ่าย สุทธิ | กระแสเงินสด    | IRR  | ปีที่                       | เงินสด รับ/-จ่าย สุทธิ | กระแสเงินสด    | IRR  |
| 0                           | ณ วันที่เริ่มทำงาน     | -59,442,622.50 |      | 0                           | ณ วันที่เริ่มทำงาน     | -59,735,022.50 |      |
| 5                           | 4,354,485.56           | 4,354,485.56   | -27% | 5                           | 8,542,159.90           | 8,542,159.90   | -15% |
| 10                          | 4,941,359.31           | 4,941,359.31   | -6%  | 10                          | 16,459,265.47          | 16,459,265.47  | 9%   |
| 15                          | 4,671,950.76           | 4,671,950.76   | 2%   | 15                          | 21,310,990.68          | 21,310,990.68  | 16%  |
| 20                          | -8,287,722.97          | -8,287,722.97  | 0%   | 20                          | 635,164.40             | 635,164.40     | 16%  |

หมายเหตุ IRR ต้องมีค่ามากกว่าผลตอบแทนทางการลงทุนอื่น เช่น การนำเงินไปฝากธนาคาร ลงทุนในตราสารหนี้ ทองคำ และหุ้นสามัญ

### ตารางที่ 9 ดัชนีกำไร (PI) ใช้อัตราคิดลด 10%

| ทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง |                        |      | ทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง |                        |      |
|-----------------------------|------------------------|------|-----------------------------|------------------------|------|
| ปีที่                       | เงินสด รับ/-จ่าย สุทธิ | PI   | ปีที่                       | เงินสด รับ/-จ่าย สุทธิ | PI   |
| 20                          | -8,287,722.97          | 0.54 | 20                          | 635,164.40             | 1.63 |

หมายเหตุ PI ต้องมีค่ามากกว่าหนึ่งจึงจะนำลงทุน

จากตารางที่ 7-9 แสดงให้เห็นว่าการประเมินภาพรวมในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แบบบูติกโฮเทล ในทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง ไม่มีความน่าลงทุน เนื่องจากได้พิจารณาตัวเลขของค่า NPV 20 ปี มีค่า -27,190,635.51 บาท และค่า IRR 20 ปี 0% รวมถึงค่า PI มีค่า 0.54 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่สมควรลงทุน ในขณะที่ทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง มีความน่าลงทุน เนื่องจากได้พิจารณาตัวเลขของค่า NPV 20 ปี มีค่า 37,551,850.67 บาท และค่า IRR 20 ปี 16% รวมถึงค่า PI มีค่า 1.63

### อภิปรายผลการวิจัย

การวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้ายเพื่อตัดสินใจลงทุนในธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แบบบูติกโฮเทล ผู้วิจัยมุ่งศึกษาความคิดเห็นจากผู้ที่มีโอกาสมาเช่าของธุรกิจ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ตามกลยุทธ์ 7 Ps (Product, Price, Place, Promotion, People, Physical, Process) เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานฐานในการกำหนดต้นทุนและรายรับ โดยจากผลการศึกษาตามกลยุทธ์ 7Ps พบว่าประชาชนผู้ที่มีโอกาสมาเช่า ต้องการห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ แอร์ เตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ทีวีตู้เย็น ระบบความปลอดภัยและฟิตเนส โดยรูปแบบ อพาร์ทเมนท์ที่ต้องการการออกแบบอาคารสวยงามมีความทันสมัย ไม่จำเป็นต้องเป็นอพาร์ทเมนท์ที่ใหญ่โต แต่ต้องมีความเป็นเอกลักษณ์ของตนเองในรูปแบบบูติกโฮเทลเนื่องจากตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว ทั้งนี้เนื่องจากกลุ่มผู้มีโอกาสมาเช่าส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเช่ารายวันและ พนักงานโรงแรมเช่ารายเดือนซึ่งเป็น

ผู้พักอาศัยในพื้นที่ท่องเที่ยวของอำเภอหัวหินและใกล้เคียง ได้สอดคล้องกับงานวิจัยของ Callan & Fearon (1997) ได้ศึกษาลักษณะสำคัญของโรงแรมบูติกพบว่า บูติกโฮเทลมักตั้งอยู่ในเมืองหรือเมืองสำคัญที่มีสถานที่ท่องเที่ยว โดยลูกค้าประจำส่วนใหญ่จะเป็นนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางไปประชุมงาน เป็นต้น เมื่อธุรกิจอพาร์ทเมนท์ที่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยววันนั้นก็ย่อมมีความจำเป็นที่ผู้ประกอบการต้องให้ความสำคัญกับการคงความเป็นธรรมชาติของพื้นที่ตั้ง เช่นเดียวกับงานวิจัยของ Aytakin F., et. al. (2014) ได้ศึกษากลุ่มเป้าหมายทางการตลาดของโรงแรม บูติก ผลการศึกษาพบว่า ความสวยงามทางธรรมชาติและประวัติศาสตร์ได้ถูกทำลายไป หากไม่มีการควบคุมอาจส่งผลให้เกิดความเสียหายทางธรรมชาติได้ สำหรับโรงแรมบูติกนั้น พบว่าเป็นโรงแรมขนาดเล็กที่มีการสร้างขึ้นด้วยการทำลายธรรมชาติที่น้อยที่สุด เลือกที่จะใช้ธรรมชาติเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรม เพื่อดึงดูดกลุ่มเป้าหมายซึ่งกลุ่มเป้าหมายในกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีกำลังในการซื้อที่สูง และมีความชอบส่วนบุคคลที่มีเอกลักษณ์ และนอกจากรูปแบบของอพาร์ทเมนท์แล้ว คุณสมบัติของอพาร์ทเมนท์ที่ต้องการคือต้องการการจัดวางพื้นที่ใช้สอยอย่างลงตัว สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ของอพาร์ทเมนท์มีความต้องการ ลิฟท์ คีย์การ์ด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ด้านอัตราค่าเช่าต่อเดือนที่ต้องการ ไม่เกิน 8,000 บาท และค่าเช่าอพาร์ทเมนท์ต่อวันที่ต้องการ ไม่เกิน 1,000 บาท โดยในส่วนนี้ผู้วิจัยได้นำไปใช้ในการกำหนดอัตราค่าเช่า เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ทางเลือกและความเป็นไปได้ในการลงทุน

เมื่อผู้วิจัยได้ข้อมูลจากการสอบถามความคิดเห็นจากลูกค้าผู้มีโอกาสมาเช่าแล้วนั้น จึงได้นำข้อมูลทั้งหมดมาจัดทำเป็นรายการต้นทุน และรายรับ เพื่อนำมาวิเคราะห์ต้นทุนหน่วยสุดท้ายและรายรับหน่วยสุดท้าย โดยผู้วิจัยได้วิเคราะห์จำนวน 2 ทางเลือก คือ ทางเลือกที่ 1 จำนวน 49 ห้อง และทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง ในด้านของต้นทุนหน่วยสุดท้ายแตกต่างกันอยู่ไม่ถึงหนึ่งล้านบาท แต่เมื่อพิจารณาถึงรายรับหน่วยสุดท้ายนั้นจะเห็นได้ว่าทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้องมีรายรับเพิ่มขึ้นกว่าสามล้านบาท ทั้งนี้เนื่องมาจากการที่จำนวนห้องเพิ่มขึ้นแต่พื้นที่ก่อสร้างเท่าเดิมนั้นมีความจำเป็นจะต้องทำให้ขนาดของห้องเล็กลงตามไปด้วยก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ทั้งนี้ก็หมายถึงราคาห้องก็ลดลงตามไปแต่ไม่มากนัก ซึ่งจากราคาห้องที่ลดลงทำให้มีผู้สนใจเช่าห้องเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้ทางเลือกที่ 2 ได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่าทางเลือกที่ 1

และเมื่อพิจารณาถึงการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน พบว่าในทางเลือกที่ 2 จะถึงจุดคุ้มทุน เมื่อมีปริมาณการเข้าพักสะสมจำนวน 1,097.15 ห้อง ในขณะที่จุดกำไรสูงสุด (David A. Besanko, R. R. Braeutigam, H., 2008) เมื่อมีผู้เข้าพักสะสมจำนวน 1,327.62 ห้อง โดยมีสมมติฐานของระยะเวลาการใช้ประโยชน์ คือ 20 ปี ทั้งนี้เมื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนพบว่าทางเลือกที่ 2 จำนวน 54 ห้อง มีความน่าลงทุน เนื่องจากได้พิจารณาตัวเลขของค่า NPV 20 ปี มีค่า 37,551,850.67 บาท และค่า IRR 20 ปี 16% รวมถึงค่า PI มีค่า 1.63 โดยมีระยะเวลาคืนทุน 8 ปี 2 เดือน ซึ่งได้สอดคล้องกับงานวิจัยของธนธิษฐ์ นาคประเสริฐ (2554) การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของธุรกิจหอพักให้เช่าแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการหอพักให้เช่าบริเวณหลังมหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ซึ่งรายล้อมไปด้วยพื้นที่การท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่พบว่า การดำเนินงานของโครงการเมื่อนำผลจากการศึกษาที่ได้เปรียบเทียบกับเกณฑ์การตัดสินใจลงทุนแล้วโครงการหอพักให้เช่าในลักษณะนี้มีความคุ้มค่าที่จะลงทุนสูง

### ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

1. เนื่องจากธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์แบบบูติกโฮเทล ตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว และจากผลการวิจัยพบว่ากลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยว ดังนั้นภายใน

ห้องพักรวมควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่เครื่องปรับอากาศ เตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ที่วีดีทัศน์ การจัดระบบความปลอดภัย และฟิตเนสด้วย ทั้งนี้เมื่อธุรกิจอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยวนั้นก็ย่อมมีความจำเป็นที่ผู้ประกอบการต้องให้ความสำคัญกับการคงความเป็นธรรมชาติของพื้นที่ตั้ง ด้วยการใช้วัสดุธรรมชาติที่ไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม และควรมีความเป็นเอกลักษณ์ที่โดดเด่นเฉพาะตัวผสมผสานกับลักษณะรูปแบบที่ทันสมัย

2. จากที่พบผู้ที่มีโอกาสมาเช่าส่วนใหญ่ คำนึงถึงความสะอาดสบายและความปลอดภัย ดังนั้น ควรมี ลิฟท์ คีย์การ์ด ระบบรักษาความปลอดภัย และเจ้าหน้าที่คอยบริการติดต่อสอบถาม สถานที่ตั้งของ อพาร์ทเมนต์ควรมีความสะดวกต่อการเดินทาง เช่น มีรถประจำทางผ่านติดถนนใหญ่ เป็นต้น และต้องกำหนดอัตราค่าบริการไม่ควรสูงจนเกินไป โดยราคาที่เหมาะสม คือ ค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ต่อเดือนที่ต้องการไม่เกิน 8,000 บาท และค่าเช่า อพาร์ทเมนต์ต่อวันที่ต้องการ ไม่เกิน 1,000 บาท ต่อห้องพักต่อคืน แต่อย่างไรก็ตามหากผู้ประกอบการมีการก่อสร้างอาคารและการบริการให้มีเอกลักษณ์ การตั้งราคาขายผู้ประกอบการในธุรกิจนี้มีโอกาสสูงในการรวมตัวกันเป็นคาร์เทล ในลักษณะโครงสร้างตลาดผู้ขายน้อยรายได้

### ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

จากการศึกษาข้างพบอีกว่าหากผู้ประกอบการในธุรกิจนี้เลือกโครงการที่ก่อสร้างโดยให้มีจำนวนห้องพักที่ 54 ห้องต่อ 1 โครงการ คือ ไม่ต้องมีการทำห้องให้ขยายขนาดให้เป็นห้องแบบสวีท룸ให้ปะปนกับห้องอื่น โดยให้แต่ละห้องมีพื้นที่เท่ากัน ซึ่งจะทำให้มีความน่าลงทุนมากกว่า การก่อสร้างจำนวนห้องพักที่ 49 ห้อง อันเนื่องมาจากเกิดการประหยัดต่อขนาด ในการศึกษาครั้งต่อไปผู้วิจัยควรมุ่งศึกษาระดับการเผชิญกับการประหยัดต่อขนาดของธุรกิจนี้ไว้เป็นแบบแผนในการวางแผนโครงการก่อนเริ่มโครงการได้ และเนื่องจากโครงการนี้มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนไม่สูงเท่าที่ควร แต่ก็พอที่จะชี้วัดได้ว่าโครงการมีความน่าลงทุน ดังนั้น ผู้วิจัยจึงควรมีศึกษาเพื่อหามาตรการที่ก่อให้เกิดการประหยัดต้นทุนระหว่างการดำเนินโครงการร่วมด้วย เช่น การจัดท่ากลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสม การบริหารทรัพยากรบุคคลที่คุ้มค่า แนวทางที่ก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาดระหว่างการผลิต เป็นต้น

## บรรณานุกรม

- กรมการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2557). *สถิตินักท่องเที่ยวไทยและชาวต่างประเทศ*. สืบค้นเมื่อ 10 กันยายน 2557, จาก <http://www.tat.or.th>
- จุรี ตาปานานท์. (2551). *เศรษฐศาสตร์การจัดการ*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. (2544). *เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ*. กรุงเทพฯ: เท็กซ์ แอนด์ เจอร์นัล.
- ชูศรี วงศ์รัตน์. (2550). *สถิติเพื่อการวิจัย*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ดลพิวัฒน์ ปรีดาวิภาต และคณะ. (2555) การพัฒนารูปแบบการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะเศรษฐกิจถดถอย. *วารสารวิชาการพระจอมเกล้าพระนครเหนือ* 22(2) พ.ศ. - ส.ศ. 2555
- ธนกฤต สังข์เนย. (2550). *อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการบริการ*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- ธนัฐ นาคประเสริฐ. (2554). *การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงิน ของธุรกิจหอพักให้เช่าแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่*. วิทยานิพนธ์. คณะเศรษฐศาสตร์. มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ธัญพร เลิศวรรณพงษ์. (2554). *ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้บริการบ้านเพลินิจิตรอาร์ทเม้นต์*. สารนิพนธ์ บธ.ม. (การจัดการ). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- ธีระวัฒน์ จันทิก. (2556). *เศรษฐศาสตร์เบื้องต้น*. โครงการตำราและหนังสือ คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร. โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- นราทิพย์ ชุตินวงศ์. (2558). *เศรษฐศาสตร์การจัดการ*. คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประสพชัย พสุนนท์. (2555). *การวิจัยการตลาด = Marketing research*. พิมพ์ลักษณ์, นครปฐม : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยศิลปากร
- พฤทธสรณ์ สุทธิไชยเมธี. (2555). *เศรษฐศาสตร์การจัดการและกลยุทธ์ทางธุรกิจ*. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น.
- ภาสมา สุทธิพงศ์. (2549). *การวิเคราะห์โครงการ*. นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- มิ่งสรรพ ขาวสะอาด นุกูล เครือฟู และอัครพงษ์ อันทอง. (2548). *อุตสาหกรรมโรงแรมของประเทศไทย*. เชียงใหม่ : สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- วรรณ แกมเกตุ. (2551). *วิธีทฤษฎีทางพฤติกรรมศาสตร์*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย .
- วันรักษ์ มิ่งมณีนาถ. (2550). *เศรษฐศาสตร์เบื้องต้น*. พิมพ์ลักษณ์, กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,
- วิธณสิริ ใจมา, (2553). *เศรษฐศาสตร์จุลภาค 1*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศิริชัย กาญจนวาศี, ทวีวัฒน์ ปิตยานนท์ และ ดิเรก ศรีสุขโข (2544). *การเลือกใช้สถิติที่เหมาะสมสำหรับการวิจัย*. พิมพ์ลักษณ์, กรุงเทพฯ : บุญศิริการพิมพ์
- สมพัตสร วงศ์เจริญ. (2558). *ความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนโรงแรมบูติกในอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา*. บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการประกอบการ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- หฤทัย มีนะพันธ์. (2550). *หลักการวิเคราะห์โครงการ : ทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ*. พิมพ์ลักษณ์, กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- Bagad, V. S. (2014). *Engineering economics & management*. India : Technical publications.
- Besanko, D. A. & Braeutigam, R. R. (2008). *Microeconomics*. Hoboken, NJ : John Wiley & Sons.
- Brigham, E. F. & Houston, J. F. (2003). *Fundamentals of Financial Management*, South-Western College Pub.
- Callan, R.J. & Fearon, R. (1997). Town House Hotels— an Emerging Sector, *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 9(4), pp.168-75.

- Christiaan, H., et al., (2004). *Econometric Methods with Applications in Business and Economics*, New York : Oxford.
- Chrystal, K. A. & Kipsey, R. G. (1997). *Economics for business and management*. New York : Oxford University Press.
- Copeland, L. (2000). *Exchange Rate and International Finance*. 3<sup>rd</sup> edition, Prentice Hall: UK.
- Crystal, K. A. Y. & Lipsey, R. G. (1997). *Economics for Business and Management*. New York : Oxford University Press.
- Firat, A., et al. (2014). Specification of Target Market in Small and Medium Scale Accommodation Businesses: A Study on Boutique Hotels Operating in City of Mugla. *International Journal of Academic Research*. 6(1). pp. 82-88
- Franklin, A. & Gale, D. (2000). Bubbles and Crisis., *The Economic Journal*, 110(460) pp. 236-255
- Kaplan, R.S. & Norton, D.P. (1996). *The Balanced Scorecard: Translating Strategy into Action*. Boston, Mass: Harvard Business School Press.
- Loudon, D. L. & Della Bitta, A. J. (1993). *Consumer Behavior: Concepts* New York : McGraw – Hill International, Inc.
- Lucienne, A. (2001). *The Definition of Boutique Hotels*. Retrieved from hospitality net Institute website: <http://www.hospitalitynet.org>.
- Mendenhall, W., Reinmuth, J. E. & Beaver, R. J. (1993). *Statistics for Management and Economics*. Belmont, Calif. : Duxbury.
- Mowen, J. C. & Minor, M. (1998). *Consumer Behavior*, New York: Macmilan.
- Noreen, E. W. & Ray, H. (1997). *Management accounting*, 8<sup>th</sup> ed. Boston : McGraw-Hill/Irwin.
- Rabontu, C. I. & Niculescu, G. (2009). Boutique Hotels – New Appearances in Hotel Industry in Romania. *Annals of the University of Petroani, Economics*, 9(2), 2009, 209-214

