

บทที่ ๗

แผนการดำเนินการ การวิเคราะห์การลงทุนและการเงิน

แนวการดำเนินการ

ในการดำเนินกิจการนั้น ธุรกิจหลักเป็นการเก็บค่าเช่าจากผู้มาใช้สถานที่ทำการค้าและธุรกิจ โดยการบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายในด้านอำนวยความสะดวกเป็นภาระของเจ้าของโครงการส่วนการบริหาร และดำเนินงานศูนย์วัฒนธรรมไทยจะยกให้สำนักงานพระคลังข้างที่เป็นผู้ดำเนินงานเอง โดยที่เจ้าของโครงการจะเป็นผู้ปรับปรุงที่ดินและสร้างอาคารให้ แต่ทางสำนักงานพระคลังข้างที่จะคิดค่าจัดประโยชน์ที่ดินเพียง ๓๐% ของที่ดินทั้งหมด และรายได้ที่ได้จากศูนย์วัฒนธรรมทั้งหมดจะยกให้สำนักงานพระคลังข้างที่ไป

ศูนย์การค้า ได้แยกเป็น ๓ ส่วน คือ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาเกต ร้านค้าย่อย ห้างสรรพสินค้า และซูเปอร์มาเกตนั้นให้เช่าระยะยาว ๑๐ ปี โดยเก็บค่าเช่าล่วงหน้าตารางเมตรละ ๗,๐๐๐ บาท ส่วนร้านค้าย่อยนั้น เก็บค่าเช่าล่วงหน้าตารางเมตรละ ๑๕,๐๐๐ บาท นอกจากนี้ยังเก็บค่าเช่าพื้นที่อีกเพื่อเป็นค่าทำความสะอาดและรักษาอาคาร ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า

โรงแรม ขนาด ๖๐๐ ห้อง เป็นโรงแรมขนาดใหญ่และต้องพึ่งแขกจากต่างประเทศ ควรจะเหมาะช่วงไปดำเนินการโดยคิดเป็นการเช่าระยะ ๑๐ ปี และต่อสัญญาได้ และในราคาที่ตั้งลงกันไว้ นั้น ให้คิดค่าเช่าล่วงหน้าเป็นเวลา ๑ ปี ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่ในปัจจุบัน

อาคารสำนักงาน เจ้าของโครงการจะให้ห้างร้านมาเช่าโดยมีการปรับอากาศให้ส่วนค่าไฟฟ้า แสงสว่างนั้นคิดตามที่ใช้ เจ้าของอาคารให้บริการทำความสะอาดทางเดิน ห้องน้ำ และมีบริการรักษาความปลอดภัย

ศูนย์วัฒนธรรมไทย เป็นการดำเนินการโดยสำนักงานพระคลังข้างที่ และรายได้ส่วนใหญ่จะได้จากหมู่บ้านไทยซึ่งเก็บค่าผ่านประตูเข้าคนละ ๑๒๐ บาทต่อรอบการแสดง ส่วนผู้เข้าชมสวนเก็บคนละ ๑๐ บาท เพื่อเป็นค่าบำรุงรักษา นอกจากนี้ยังเก็บค่าเช่าจากร้านค้าอีก รายได้ส่วนนี้จะเป็นของสำนักงานพระคลังข้างที่

การตั้งราคาค่าเช่า

เนื่องจากโครงการนี้จำเป็นต้องแข่งขันกับกิจการแบบเดียว จึงควรที่จะตั้งราคาและเงื่อนไขการเช่าให้พอสามารถแข่งขันได้

ศูนย์การค้า เก็บค่าเช่าพื้นที่เป็นค่าเช่า ตารางเมตรละ ๑๐ บาทต่อเดือน ค่าทำความสะอาดและดูแลรักษา ตารางเมตรละ ๑๐ บาท/เดือน ค่าน้ำค่าไฟฟ้าตารางเมตร ๓๐ บาท/เดือน รวมเก็บค่าเช่าตารางเมตรละ ๕๐ บาทต่อเดือน

โรงแรม การคิดค่าเช่านี้ให้คิดว่าโรงแรมมีอัตราการใช้พัก ๗๕% และค่าเช่าห้องเฉลี่ย ๑,๐๐๐ บาทต่อห้อง และเนื่องจากมีร้านค้าและห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง และร้านอาหาร บาร์ ฯลฯ ครบถ้วน ควรจะมีรายได้เบื้องต้นจากแผนกจัดเลี้ยงอีก ๑.๖ เท่าของค่าเช่าห้อง ซึ่งมีรายได้เบื้องต้นดังนี้

๑. ค่าเช่าห้องอัตราการใช้พัก ๗๕% ห้องละ ๑,๐๐๐ บาท ๓๖๕ วัน = ๑๖๔.๒๕ ล้านบาท
๒. รายได้จากการจัดเลี้ยง อาหาร และค่าประชุม = ๒๖๒.๘๐ ล้านบาท
และค่าเช่าร้าน (๑.๖ เท่าของค่าเช่าห้อง)
๓. คิดต้นทุนดำเนินการทั้งสิ้นและกำไรของผู้ดำเนินการ ๖๕% = ๒๗๗.๕๘ ล้านบาท
๔. ดังนั้นอัตราค่าเช่าต่อปี ซึ่งผู้เช่าเสียให้ได้ = ๑๔๕.๘๗ ล้านบาท

อาคารสำนักงาน ให้เช่าตารางเมตรละ ๓๐๐ บาทต่อเดือน โดยเก็บค่าเช่าล่วงหน้า ๖ เดือน

ศูนย์วัฒนธรรมไทย เก็บค่าเช่าร้านค้าปลีกตารางเมตรละ ๑๕๐ บาทต่อเดือนโดยเก็บค่าเช่าล่วงหน้า ๖ เดือน

ขั้นตอนการดำเนินการ

ระยะการก่อสร้าง เนื่องจากเจ้าของโครงการจะต้องเสียค่าที่ดินให้กับพระคลังข้างที่เป็นเบื้องต้นและเป็นโครงการขนาดใหญ่ต้องใช้เวลาก่อสร้างเป็นระยะเวลาานาน จึงควรที่จะเริ่มก่อสร้างให้เร็วที่สุดเท่าที่จะเร็วได้ ในขั้นนี้ได้กำหนดระยะเวลาการก่อสร้างตารางแผนการก่อสร้างดังนี้

ตารางที่ ๓๔

ปี รายการ งวดที่	๑		๒		๓		๔		๕	
	๑	๒	๓	๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐
รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม	■	■								
ปรับปรุงที่ดิน		■	■	■	■	■				
ก่อสร้างศูนย์วัฒนธรรมไทย					■	■	■			
ก่อสร้างศูนย์การค้า			■	■	■	■				
ก่อสร้างสำนักงาน			■	■	■	■				
ก่อสร้างโรงแรม					■	■	■	■	■	■
ก่อสร้างอาคารจอดรถ					■	■				

แผนการก่อสร้างแต่ละโครงการ : แบ่งเป็น ๑๐ งวด ๆ ละ ๖ เดือน

ระยะการดำเนินการ ในขั้นนี้ได้กำหนดไว้ว่าศูนย์การค้าในระยะเวลา ๖ เดือนแรกจะมีร้านสรรพสินค้าและมีร้านค้าปลีกประมาณ ๕๐% และหลังจาก ๖ เดือนแล้ว จะมีการใช้อาคารเต็มที่ตั้งนี้โดยใช้วิธีการเปิดให้จองในระหว่างก่อสร้าง

อาคารสำนักงานนั้นในระยะเวลา ๖ เดือนแรกจะให้เช่าได้ ๕๐% และหลังจาก ๖ เดือน มีบริษัทมาใช้อาคารเต็ม ๑๐๐% โดยวิธีจองเช่นกัน

สำหรับโรงแรมนั้น เนื่องจากเป็นการให้เช่าช่วงไปดำเนินการข้อตกลงกับผู้รับช่วงไปดำเนินการเริ่มต้นตั้งแต่สร้างเสร็จเป็นต้นไป

ส่วนศูนย์วัฒนธรรม สามารถดำเนินการได้เมื่อกลางปีที่ ๒

การวิเคราะห์การลงทุนและการเงิน

เงินลงทุน โครงการนี้ประกอบด้วยเงินลงทุนดังต่อไปนี้

๑. ค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ที่ดิน ๘% ของราคาที่ดินจริง* ๕๖.๑๖ ล้านบาท

* จากหนังสือ PROPERTY DEVELOPMENT STUDY ปี 198๐/1982 VOLUME 4 เรื่อง (LAND) ศึกษาโดยบริษัท TISCO ซึ่งได้เฉลี่ยราคาที่ดินบริเวณโครงการเท่ากับ ๕๐,๐๐๐ บาทต่อตารางวา แต่ที่ดินทั้งหมดในบริเวณโครงการทั้งสิ้นเท่ากับ ๕๖,๘๐๐ ตารางวา เพราะฉะนั้นราคาที่ดินทั้งสิ้น ๒,๓๔๐ ล้านบาท และการคิด ๘% เป็นมาตรฐานของการรถไฟฟ้า (แต่ราคาที่ดินคิดเพียง ๓๐% ซึ่งเท่ากับ ๗๐๒ ล้านบาท)

๐	๒. ค่าปรับปรุงที่ดินและสาธารณูปโภค		
	ค่าปรับแต่งที่ดิน	๒๓.๔๐	ล้านบาท
	ถนน ทางเท้าและระบบระบายน้ำเสีย	๑๓.๒๐	ล้านบาท
	ค่าถมดิน	๖.๐๐	ล้านบาท
	สวนรอบบริเวณ	๗.๒๗	ล้านบาท
	ไฟฟ้าบริเวณและไฟฟ้าแรงสูง	๓.๐๐	ล้านบาท
	ระบบบำบัดน้ำเสีย	๑.๐๐	ล้านบาท
	ระบบน้ำประปา	๑.๕๐	ล้านบาท
	รวม		๕๕.๓๗ ล้านบาท
	๓. อาคารศูนย์การค้าและอุปกรณ์		
	อาคารพร้อมที่จอดรถใต้อาคาร		
	(๓,๐๐๐ บาท x ๗๔,๙๕๐ ตรม.)	๒๒๔.๘๒	ล้านบาท
	อุปกรณ์อาคาร ๘๐%	๑๗๘.๖๕	ล้านบาท
	รวม		๔๐๓.๔๗ ล้านบาท
	๔. อาคารสำนักงานและอุปกรณ์		
	อาคาร(๔,๕๐๐x๒๐,๐๐๐ ตรม.)	๙๐.๐๐	ล้านบาท
	อุปกรณ์อาคาร ๖๐%	๕๔.๐๐	ล้านบาท
	รวม		๑๔๔.๐๐ ล้านบาท
	๕. อาคารโรงแรม		
	อาคาร(เฉลี่ย ๓ แลนบาทต่อห้อง		
	ไม่รวมอุปกรณ์อาคารและตกแต่ง)	๑๘๐.๐๐	ล้านบาท
	อุปกรณ์อาคาร ๗๐%	๑๒๖.๐๐	ล้านบาท
	อุปกรณ์โรงแรมและตกแต่ง ๘๐%	๑๔๔.๐๐	ล้านบาท
	รวม		๔๕๐.๐๐ ล้านบาท

๖. อาคารศูนย์วัฒนธรรมไทย	๑		
อาคาร(๒,๕๐๐บาทx๘,๔๐๐ ตรม.)	๒๑.๐๐	ล้านบาท	
อุปกรณ์อาคาร ๑๐%	๒.๑๐	ล้านบาท	
รวม			๒๓.๑๐ ล้านบาท
๗. อาคารจอดรถ			
อาคาร(๑,๕๐๐บาทx๔๒,๑๐๐ ตรม.)	๖๓.๑๕	ล้านบาท	
อุปกรณ์อาคาร ๑๐%	๖.๓๒	ล้านบาท	
รวม			๖๙.๔๗ ล้านบาท
๘. จ่ายค่าดำเนินการเบื้องต้นและออกแบบ	๒.๕%		๒๘.๖๔ ล้านบาท
๙. ค่าเช่าที่ดินระหว่างก่อสร้าง(๗๕% ของ ๖.๒๕% ของค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ที่ดินหรือค่าเช่าที่ดินหลังก่อสร้าง)			๓.๕๗ ล้านบาท
๑๐. ค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง			๑๙๗.๐๓ ล้านบาท
รวมเงินลงทุน			๑,๔๓๐.๗๕ ล้านบาท

รายได้-รายจ่ายจากการดำเนินการ

ศูนย์การค้า

๑. รายรับต่อปี

ก. ค่าเช่าพื้นที่

@ ๕๐ บาท/ตารางเมตร/เดือน

๒๐.๑๐ ล้านบาท

๒. รายจ่าย

ก. รายจ่ายคงที่

ค่ากระแสไฟฟ้า

๖.๐๐ ล้านบาท

ค่าประกันอาคาร(๐.๒๕%)

๐.๔๗ ล้านบาท

ค่ารักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด

๐.๗๐ ล้านบาท

ค่าบริหาร

๑.๒๐ ล้านบาท

รวม

๘.๘๗ ล้านบาท

ข. ค่าบำรุงรักษา

	ปีที่ ๑-๓	ปีที่ ๔-๖	ปีที่ ๗ เป็นต้นไป
อาคาร	๐.๔๐	๐.๘๐	๐.๘๐
อุปกรณ์	๐.๘๐	๑.๒๐	๑.๖๐
รวม	๑.๒๐	๒.๐๐	๒.๔๐

ค. รวมรายจ่าย

	ปีที่ ๑-๓	ปีที่ ๔-๖	ปีที่ ๗ เป็นต้นไป
รายจ่ายคงที่	๘.๘๗	๘.๘๗	๘.๘๗
ค่าบำรุงรักษา	๑.๒๐	๒.๐๐	๒.๔๐
รวม	๑๐.๐๗	๑๐.๘๗	๑๑.๒๗

๓. ภาษีโรงเรือนคิด ๖.๒๕% ของค่าเช่า รวมปีละ ๑.๒๖ ล้านบาท

๔. รายได้ก่อนหักค่าดอกเบี้ยและภาษีเงินได้

ปีที่ ๑-๓	๘.๗๗	ล้านบาท
ปีที่ ๔-๖	๗.๘๗	ล้านบาท
ปีที่ ๗ เป็นต้นไป	๘.๕๗	ล้านบาท

อาคารสำนักงาน

๑. รายรับต่อปี

ก. ค่าเช่าสำนักงาน

๓๓ ๐๐ บาท/ตรม./เดือน ๖๔.๘๐ ล้านบาท

รวม ๖๔.๘๐ ล้านบาท

๒. รายจ่าย

ก. รายจ่ายคงที่

ค่ากระแสไฟฟ้า ๓.๖๐ ล้านบาท

ค่าประกันอาคาร(๐.๒๐%) ๐.๒๕ ล้านบาท

ค่ารักษาความปลอดภัยและ

ทำความสะอาด

ค่าบริหาร	๐.๖๐ ล้านบาท		
รวม	๔.๗๗ ล้านบาท		
ข. ค่าบำรุงรักษา	ปีที่ ๑-๓	ปีที่ ๔-๖	ปีที่ ๗ เป็นต้นไป
อาคาร	๐.๒๖	๐.๕๒	๐.๕๒
อุปกรณ์	๐.๓๒	๐.๔๘	๐.๖๔
รวม	๐.๕๘	๑.๐๐	๑.๑๖
ค. รวมค่าใช้จ่าย	ปีที่ ๑-๓	ปีที่ ๔-๖	ปีที่ ๗ เป็นต้นไป
รายจ่ายคงที่	๔.๗๗	๔.๗๗	๔.๗๗
ค่าบำรุงรักษา	๐.๕๘	๑.๐๐	๑.๑๖
รวม	๕.๓๕	๕.๗๗	๕.๙๓
๓. ภาษีโรงเรือน ๖.๒๕% ของค่าเช่า รวมปีละ	๔.๐๕ ล้านบาท		
๔. รายได้ก่อนหักค่าดอกเบี้ยและภาษีเงินได้			
ปีที่ ๑-๓	๕๕.๔๑ ล้านบาท		
ปีที่ ๔-๖	๕๕.๘๘ ล้านบาท		
ปีที่ ๗ เป็นต้นไป	๕๕.๘๒ ล้านบาท		
โรงแรม			
๑. รายรับ			
ค่าเช่ากิจการปีละ	๑๔๙.๔๗ ล้านบาท		
ศูนย์วัฒนธรรมไทย			
๑. รายได้ต่อปี			
ก. ค่าเช่าร้าน			
๑๑๕๐ บาท/ตรม./เดือน	๖.๘๐ ล้านบาท		
ข. ค่าผ่านประตู			
เข้าชมสวน ๑๐ บาท/คน/วัน			
๑,๘๔๖ คนx๑๐ บาทx๓๖๕ วัน	๖.๗๔ ล้านบาท		

ชมการแสดง ๑๒๐ บาท/คน/วัน

๑,๒๐๐ คน x ๑๒๐ บาท x ๓๖๕ วัน x ๘๐% ๔๒.๐๔ ล้านบาท

รวม

๕๕.๕๘ ล้านบาท

๒. รายจ่าย

ก. รายจ่ายคงที่

ค่ากระแสไฟฟ้า ๑.๒ ล้านบาท

ค่าประกันอาคาร (๐.๒๐%) ๐.๐๕ ล้านบาท

ค่ารักษาความปลอดภัยและ

ค่าทำความสะอาด

ค่าบริหาร ๐.๒๐ ล้านบาท

รวม

๑.๙๒ ล้านบาท

ข. ค่าบำรุงรักษา

	ปีที่ ๑-๓	ปีที่ ๔-๖	ปีที่ ๗ เป็นต้นไป
อาคาร	๐.๐๔	๐.๑๗	๐.๑๗
อุปกรณ์	๐.๐๔	๐.๑๒	๐.๑๖
สวน	๐.๖๐	๐.๗๘	๐.๒๐
รวม	๐.๖๘	๑.๐๗	๑.๒๓

ค. รวมค่าใช้จ่าย

	ปีที่ ๑-๓	ปีที่ ๔-๖	ปีที่ ๗ เป็นต้นไป
รายจ่ายคงที่	๑.๙๒	๑.๙๒	๑.๙๒
ค่าบำรุงรักษา	๐.๖๘	๑.๐๗	๑.๒๓
รวม	๒.๖๐	๒.๙๙	๓.๑๕

๓. ภาษีโรงเรือน ๖.๒๕%

๐.๓๔ ล้านบาท

๔. ภาษีการค้า ๑๒.๕%

๐.๘๔ ล้านบาท

๕. ภาษีโรงมหรสพ ๓๕%

๑๔.๗๑ ล้านบาท

๑๕

๖. รายได้ก่อนหักค่าดอกเบี้ยและภาษีเงินได้

ปีที่ ๑-๓	๓๖.๔๑	ล้านบาท
ปีที่ ๔-๖	๓๖.๖๑	ล้านบาท
ปีที่ ๗ เป็นต้นไป	๓๖.๔๕	ล้านบาท

รายได้จากค่าเช่าล่วงหน้าและค่าเช่า

๑. ค่าเช่าล่วงหน้า

ก. ค่าเช่าโรงแรม ๑ ปี	๑๔๙.๔๗	ล้านบาท
ข. ค่าเช่าสำนักงาน ๖ เดือน	๓๒.๔๐	ล้านบาท
ค. ค่าเช่าร้านในศูนย์วัฒนธรรมไทย ๖ เดือน	๓.๔๐	ล้านบาท

๒. ค่าเช่า

ก. ค่าเช่าห้างสรรพสินค้าในศูนย์การค้า	๔๓.๘๑	ล้านบาท
ข. ค่าเช่าร้านค้าในศูนย์การค้า	๓๐๑.๕๕	ล้านบาท
รวม(ยกเว้นค่าเช่าร้านในศูนย์วัฒนธรรมไทย)	๕๗๗.๒๓	ล้านบาท

แหล่งเงินทุน

ในโครงการนี้คาดว่าจะใช้เงินทุนดังนี้

๑. ทุนจดทะเบียน ๑๐๐ ล้านบาท

๒. เงินกู้ดอกเบี้ยร้อยละ ๒๐ ต่อปี จ่ายปีละครั้ง มีระยะปลอดชำระหนี้ ๕ ปี และระยะ

ชำระหนี้ไม่เกิน ๑๕ ปี วงเงินกู้ไม่เกิน ๗๕๐ ล้านบาท การเบิกจ่ายตามจำนวนที่จำเป็น

การวิเคราะห์การลงทุน

วิเคราะห์การลงทุนที่จะเสนอขึ้นนี้ได้อาศัยสมมุติฐานดังต่อไปนี้

๑. โครงการนี้มีอายุ ๓๐ ปี

๒. ระยะการดำเนินการ

ก. การเปิดดำเนินการ

ศูนย์การค้าเปิดดำเนินการเมื่อเริ่มปีที่ ๔ โดยใน ๖ เดือนแรกจะเปิดร้านค้าปลีก

และห้างสรรพสินค้า ๕๐% หลังจากนั้นอีก ๖ เดือนจะเปิดเต็มอัตรา

อาคารสำนักงานเปิดให้เข้าได้เมื่อเริ่มปีที่ ๔ โดย ๖ เดือนแรกจะมีผู้มาเช่า ๕๐% และหลังจากนั้นจะมีผู้เช่าเต็มอัตรา

โรงแรม เปิดดำเนินการเมื่อเริ่มปีที่ ๖ โดยได้ค่าเช่าเต็มเมื่อเริ่มให้เช่า
ศูนย์วัฒนธรรมไทย เริ่มดำเนินการได้เมื่อกลางปีที่ ๓

ข. ระยะก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนการก่อสร้าง โดยมีค่าใช้จ่าย

ตารางที่ ๓๕

รายการลงทุนในระยะก่อสร้าง

งวดละ ๖ เดือน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	เงินลงทุน	งวด ๑	งวด ๒	งวด ๓	งวด ๔	งวด ๕	งวด ๖	งวด ๗	งวด ๘	งวด ๙	งวด ๑๐
๑. ค่าก่อสร้าง											
ก. ค่าปรับปรุงที่ดินและ สาธารณูปโภค	๕๕.๓๗	-	๒.๗๗	๒.๗๗	๒.๗๗	๒.๗๗	๒.๗๗	๕.๕๔	๕.๕๔	๘.๓๑	๒๒.๑๓
ข. อาคารและอุปกรณ์	๑,๐๙๐.๐๔	-	๕๔.๕๐	๕๔.๕๐	๕๔.๕๐	๕๔.๕๐	๕๔.๕๐	๑๐๙.๐๐	๑๐๙.๐๐	๒๗๒.๕๑	๓๒๗.๐๓
รวมค่าก่อสร้าง	๑,๑๔๕.๔๑	-	๕๗.๒๗	๕๗.๒๗	๕๗.๒๗	๕๗.๒๗	๕๗.๒๗	๑๑๔.๕๔	๑๑๔.๕๔	๒๘๐.๘๒	๓๕๙.๑๖
๒. ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินการ											
ก. ค่าธรรมเนียมที่ดิน	๕๖.๑๖	๕๖.๑๖	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ข. ค่าเช่าที่ดินระหว่างก่อสร้าง	๓.๕๑	-	-	-	๐.๓๕	-	๐.๕๓	-	๐.๗๐	-	๑.๙๓
ค. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	๒๘.๖๔	๒.๘๖	-	๗.๑๖	-	๑๔.๓๒	-	-	-	-	๔.๓๐
ง. ค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	๑๙๗.๐๓	-	-	-	-	-	๑๙.๗๐	๒๙.๕๕	๓๙.๔๑	๔๙.๒๖	๕๙.๑๑
รวมค่าใช้จ่ายก่อน ดำเนินการ	๒๘๕.๓๔	๕๙.๐๒	-	๗.๑๖	๐.๓๕	๑๔.๓๒	๒๐.๒๓	๒๙.๕๕	๔๐.๑๑	๔๙.๒๖	๖๕.๓๔
รวมเงินลงทุน	๑,๔๓๐.๗๕	๕๙.๐๒	๕๗.๒๗	๖๔.๔๓	๕๗.๖๒	๗๑.๕๙	๗๗.๕๐	๑๔๔.๐๙	๑๕๔.๖๕	๓๓๐.๐๘	๔๒๔.๕๐

๓. การคิดค่าเสื่อมราคา

อาคารและการปรับปรุงที่ดินให้คิดอายุ ๒๐ ปี หรือ	๕% ต่อปี (เริ่มปีที่ ๖)
สาธารณูปโภค ๑๐ ปี	๑๐% ต่อปี (เริ่มปีที่ ๖)
อุปกรณ์อาคาร ๑๐ ปี	๑๐% ต่อปี (เริ่มปีที่ ๖)
ค่าธรรมเนียมที่ดินและค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินการ ๕ ปี	๒๐% ต่อปี (เริ่มปีที่ ๕)

การคิดค่าเสื่อมราคา

รายการ	รวม	ปีที่ ๕	ปีที่ ๖-๑๖	ปีที่ ๑๖-๒๖
ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินการรวม	๒๘๕.๓๔	๕๗.๐๗	-	-
ค่าปรับปรุงที่ดินและสาธารณูปโภค	๕๕.๓๗	-	๒.๗๗	๒.๗๗
อาคารศูนย์การค้า	๒๒๔.๑๕	-	๑๑.๒๑	๑๑.๒๑
อุปกรณ์ศูนย์การค้า	๑๗๙.๓๒	-	๑๗.๙๓	-
อาคารสำนักงาน	๙๐.๐๐	-	๔.๕๐	๔.๕๐
อุปกรณ์อาคารสำนักงาน	๕๔.๐๐	-	๕.๔๐	-
อาคารโรงแรม	๑๘๐.๐๐	-	๙.๐๐	๙.๐๐
อุปกรณ์อาคารโรงแรม	๑๒๖.๐๐	-	๑๒.๖๐	-
อุปกรณ์โรงแรม	๑๔๔.๐๐	-	๑๔.๔๐	-
อาคารศูนย์วัฒนธรรมไทย	๒๑.๐๐	-	๑.๐๕	๑.๐๕
อุปกรณ์อาคารศูนย์วัฒนธรรมไทย	๒.๑๐	-	๐.๒๑	-
อาคารจอดรถ	๖๓.๑๕	-	๓.๑๖	๓.๑๖
อุปกรณ์อาคารจอดรถ	๖.๓๒	-	๐.๖๓	-
รายการค่าเสื่อม	๑,๔๓๐.๗๕			
ค่าเสื่อมต่อปี		๕๗.๐๗	๘๒.๘๖	๓๑.๖๙

ตารางการเงินที่ ๓๗ (หน่วย : ล้านบาท)

ประมาณการกำไรขาดทุน

รายการ	ปีที่ ๑	ปีที่ ๒	ปีที่ ๓	ปี ๔
รายรับจากการดำเนินการ				
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ				
ค่าดำเนินการและบำรุงรักษา				
ค่าเช่าที่ดินที่เสนอให้การรถไฟ				
ภาษีโรงเรือน				
ดอกเบี้ยจ่าย				
ค่าเสื่อมราคา				
ค่าตัดจำหน่ายในการดำเนินการล่วงหน้า				
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ				
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน				
ภาษีเงินได้ ๓๔% ของกำไร				
กำไรสุทธิ				

สรุปการวิเคราะห์การเงิน

โครงการนี้ต้องการเงินกู้เป็นจำนวน ๗๒๐ ล้านบาท โดยมีระยะปลอดหนี้ ๕ ปี และต้อง
ผ่อนชำระใน ๑๕ ปี โดยเสียดอกเบี้ยร้อยละ ๒๐ ต่อปี ทั้งนี้ต้องมีทุนจดทะเบียนเป็นเงิน ๑๐๐ ล้านบาท
จากตารางเงินสดจะเห็นได้ว่าเป็นไปได้ว่าสามารถใช้หนี้ทั้งหมดในปีที่ ๑๕ และมีเงินปลายงวดสะสม
๕๕๘.๘๔ ล้านบาท