ภาคผนวก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 47 แสดงการคำนวนดอกเบี้ยจ่ายและการชำระคืนเงินกู้

ปีที่	เดือน	จ่ายทั้งหมด	เงินต้น	ดอกเบี้ย	เบิกเงินกู้	คงเหลือเงินต้น
						4,000,000
1	พ.ค.	55,000	35,000	20,000		3,965,000
	มิ.ย.	55,000	35,175	19,825		3,929,825
	ก.ค.	55,000	35,351	19,649		3,894,474
	ส.ค.	55,000	35,528	19,472		3,858,946
	ก.ย.	55,000	35,705	19,295		3,823,241
	ต.ค.	55,000	35,884	19,116		3,787,357
	พ.ย.	55,000	36,063	18,937		3,751,294
	ธ.ค.	55,000	36,244	18,756		3,715,051
	ม.ค.	55,000	36,425	18,575		3,678,626
	ก.พ.	55,000	36,607	18,393		3,642,019
	มี.ค.	55,000	36,790	18,210		3,605,229
	เม.ย.	55,000	36,974	18,026		3,568,255
รวม		**660,000**	431,745	228,255	-	
2	พ.ค.	55,000	37,159	17,841		3,531,097
	มิ.ย.	55,000	37,345	17,655		3,493,752
	ก.ค.	55,000	37,531	17,469		3,456,221
	ส.ค.	55,000	37,719	17,281		3,418,502
	ก.ย.	55,000	37,907	17,093		3,380,594
	ต.ค.	55,000	38,097	16,903		3,342,497
	พ.ย.	55,000	38,288	16,712		3,304,210
	ธ.ค.	55,000	38,479	16,521		3,265,731
	ม.ค.	55,000	38,671	16,329		3,227,060
	ก.พ.	55,000	38,865	16,135		3,188,195
	มี.ค.	55,000	39,059	15,941		3,149,136
	เม.ย.	55,000	39,254	15,746		3,109,882
รวม		**660,000**	458,374	201,626	-	
3	พ.ค.	55,000	39,451	15,549		3,070,431
	มิ.ย.	55,000	39,648	15,352		3,030,783
	ก.ค.	55,000	39,846	15,154		2,990,937
	ส.ค.	55,000	40,045	14,955		2,950,892
	ก.ย.	55,000	40,246	14,754		2,910,646
	ต.ค.	55,000	40,447	14,553		2,870,199
	พ.ย.	55,000	40,649	14,351		2,829,550
	ธ.ค.	55,000	40,852	14,148		2,788,698
	ม.ค.	55,000	41,057	13,943		2,747,642
	ก.พ.	55,000	41,262	13,738		2,706,380
	มี.ค.	55,000	41,468	13,532		2,664,912
	เม.ย.	55,000	41,675	13,325		2,623,236
รวม		**660,000**	486,645	173,355		
4	พ.ค.	55,000	41,884	13,116		2,581,353
	มิ.ย.	55,000	42,093	12,907		2,539,259
	ก.ค.	55,000	42,304	12,696		2,496,956
	ส.ค.	55,000	42,515	12,485		2,454,440
	ก.ย.	55,000	42,728	12,272		2,411,713
	ต.ค.	55,000	42,941	12,059		2,368,771
	พ.ย.	55,000	43,156	11,844		2,325,615
	ธ.ค.	55,000	43,372	11,628		2,282,243
	ม.ค.	55,000	43,589	11,411		2,238,654
	ก.พ.	55,000	43,807	11,193		2,194,848
	มี.ค.	55,000	44,026	10,974		2,150,822
	เม.ย.	55,000	44,246	10,754		2,106,576
รวม		**660,000**	**516,660**	**143,340**		

ปีที่	เดือน	จ่ายทั้งหมด	เงินต้น	ดอกเบี้ย	เบิกเงินกู้	คงเหลือเงินต้น
5	พ.ค.	55,000	43,589	11,411		2,062,987
	มิ.ย.	55,000	44,685	10,315		2,018,302
	ก.ค.	55,000	44,908	10,092		1,973,394
	ส.ค.	55,000	45,133	9,867		1,928,261
	ก.ย.	55,000	45,359	9,641		1,882,902
	ต.ค.	55,000	45,585	9,415		1,837,316
	พ.ย.	55,000	45,813	9,187		1,791,503
	ธ.ค.	55,000	46,042	8,958		1,745,460
	ม.ค.	55,000	46,273	8,727		1,699,188
	ก.พ.	55,000	46,504	8,496		1,652,684
	มี.ค.	55,000	46,737	8,263		1,605,947
	เม.ย.	55,000	46,970	8,030		1,558,977
รวม		**660,000**	547,599	112,401		
6	พ.ค.	55,000	47,205	7,795		1,511,772
	มิ.ย.	55,000	47,441	7,559		1,464,331
	ก.ค.	55,000	47,678	7,322		1,416,652
	ส.ค.	55,000	47,917	7,083		1,368,735
	ก.ย.	55,000	48,156	6,844		1,320,579
	ต.ค.	55,000	48,397	6,603		1,272,182
	พ.ย.	55,000	48,639	6,361		1,223,543
	ธ.ค.	55,000	48,882	6,118		1,174,661
	ม.ค.	55,000	49,127	5,873		1,125,534
	ก.พ.	55,000	49,372	5,628		1,076,162
	มี.ค.	55,000	49,619	5,381		1,026,542
	เม.ย.	55,000	49,867	5,133		976,675
รวม		**660,000**	582,302	77,698		
7	พ.ค.	55,000	50,117	4,883		926,559
	มิ.ย.	55,000	50,367	4,633		876,191
	ก.ค.	55,000	50,619	4,381		825,572
	ส.ค.	55,000	50,872	4,128		774,700
	ก.ย.	55,000	51,126	3,874		723,574
	ต.ค.	55,000	51,382	3,618		672,192
	พ.ย.	55,000	51,639	3,361		620,552
	ธ.ค.	55,000	51,897	3,103		568,655
	ม.ค.	55,000	52,157	2,843		516,499
	ก.พ.	55,000	52,418	2,582		464,081
	มี.ค.	55,000	52,680	2,320		411,401
	เม.ย.	55,000	52,943	2,057		358,458
รวม		**660,000**	618,217	41,783		
8	พ.ค.	55,000	53,208	1,792		305,251
	มิ.ย.	55,000	53,474	1,526		251,777
	ก.ค.	55,000	53,741	1,259		198,036
	ส.ค.	55,000	54,010	990		144,026
	ก.ย.	55,000	54,280	720		89,746
	ต.ค.	55,000	54,551	449		35,195
	พ.ย.	35,371	35,195	176		(0)
	ธ.ค.					
	ม.ค.					
	ก.พ.					
	มี.ค.					
	เม.ย.					
รวม		365,371	358,459	6,912		

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 48 แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องเช่าและรายได้จากห้องเช่าในแต่ละภาคการศึกษา (กรณีมีผู้เช่า 95%)

ภาคการศึกษา	ระยะเวลา	จำนวนเดือน	อัตราการเข้าพัก	จำนวนห้องที่ถูกเช่า/เดือน			ยอดเช่าอุปกรณ์	รายได้ค่าเช่า
				25 ตรม. (3,800 บาท)	32 ตรม. (4,200 บาท)	39 ตรม. (5,000 บาท)	ตู้เย็น/ทีวี (200 บาท)	แต่ละช่วงเวลา
ภาคการศึกษาที่ 1	มิถุนายน-กันยายน	5	95%	26	8	3	14	751,000
ภาคการศึกษาที่ 2	ตุลาคม-กุมภาพันธ์	5	95%	26	8	3	14	751,000
ภาคการศึกษาฤดูร้อน	มีนาคม-พฤษภาคม	2	70%	20	6	2	11	181,440
รวม 1 ปี								**1,683,440**

ตารางที่ 49 แสดงรายได้รวมของหอพัก (กรณีมีผู้เช่า 95%)

ภาคการศึกษา	ระยะเวลา/เดือน	จำนวนเดือน	รายได้ค่าเช่า แต่ละช่วงเวลา	ค่าน้ำ (บาท) ยูนิตละ 10 บาท	ค่าไฟ (บาท) ยูนิตละ 5 บาท	ค่าโทรศัพท์ (บาท)	ค่าเช่าร้านซักรีด เดือนละ 7,000 บาท	รายได้รวม แต่ละช่วงเวลา
ภาคการศึกษาที่ 1	มิถุนายน-ตุลาคม	5	751,000	18,000	225,000	27,000	35,000	1,056,000
ภาคการศึกษาที่ 2	พฤศจิกายน-มีนาคม	5	751,000	18,000	225,000	27,000	35,000	1,056,000
ภาคการศึกษาฤดูร้อน	เมษายน-พฤษภาคม	2	181,440	5,600	70,000	42,056	14,000	313,096
รวม 1 ปี			**1,683,440**	**41,600**	**520,000**	**96,056**	**84,000**	**2,425,096**

สมมติฐาน

-ค่าน้ำใช้เฉลี่ยห้องละ 10 ยูนิต

-ค่าไฟใช้เฉลี่ยห้องละ 250 ยูนิต

-ค่าโทรศัพท์ใช้เฉลี่ยห้องละ 150 บาท

-ค่าเช่าร้านซักรีด ไม่รวมค่าน้ำ ค่าไฟ ซึ่งแยกมิเตอร์ ทางร้านจ่ายต่างหาก

-ค่าเช่าห้องพักภาคการศึกษาฤดูร้อนลด 20%

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 50 แสดงการประมาณการรายได้ปีที่ 1-20 (กรณีมีผู้เช่า 95%)

ประเภทรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าเช่าห้องพัก	1,683,440	1,683,440	1,683,440	1,683,440	1,683,440	1,767,612	1,767,612	1,767,612	1,767,612	1,767,612
ค่าน้ำ	41,600	41,600	41,600	41,600	41,600	43,680	43,680	43,680	43,680	43,680
ค่าไฟ	520,000	520,000	520,000	520,000	520,000	546,000	546,000	546,000	546,000	546,000
ค่าโทรศัพท์	96,056	96,056	96,056	96,056	96,056	100,859	100,859	100,859	100,859	100,859
ค่าเช่าร้านซักรีด	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	88,200	88,200	88,200	88,200	88,200
รายได้รวม	**2,425,096**	**2,425,096**	**2,425,096**	**2,425,096**	**2,425,096**	**2,546,351**	**2,546,351**	**2,546,351**	**2,546,351**	**2,546,351**

ประเภทรายได้	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ค่าเช่าห้องพัก	1,855,993	1,855,993	1,855,993	1,855,993	1,855,993	1,948,792	1,948,792	1,948,792	1,948,792	1,948,792
ค่าน้ำ	45,864	45,864	45,864	45,864	45,864	48,157	48,157	48,157	48,157	48,157
ค่าไฟ	573,300	573,300	573,300	573,300	573,300	601,965	601,965	601,965	601,965	601,965
ค่าโทรศัพท์	105,902	105,902	105,902	105,902	105,902	111,197	111,197	111,197	111,197	111,197
ค่าเช่าร้านซักรีด	92,610	92,610	92,610	92,610	92,610	97,241	97,241	97,241	97,241	97,241
รายได้รวม	**2,673,668**	**2,673,668**	**2,673,668**	**2,673,668**	**2,673,668**	**2,807,352**	**2,807,352**	**2,807,352**	**2,807,352**	**2,807,352**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 51 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 1-10 (กรณีมีผู้เช่า 95%)

หน่วย : บาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้											
ยอดขายรวม	-	2,425,096	2,425,096	2,425,096	2,425,096	2,425,096	2,546,351	2,546,351	2,546,351	2,546,351	2,546,351
ค่าใช้จ่าย											
ค่าเช่าที่ดิน	-	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	264,000	264,000	264,000	264,000	264,000
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	679,200										
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	985,100	993,560	1,002,274	1,011,249	1,020,493	1,042,030	1,051,838	1,061,939	1,072,344	1,083,061
ค่าเสื่อมราคา	-	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000
รวมค่าใช้จ่าย	679,200	2,275,100	2,283,560	2,292,274	2,301,249	2,310,493	1,856,030	1,865,838	1,875,939	1,886,344	1,897,061
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	(679,200)	149,996	141,536	132,822	123,847	114,603	690,321	680,513	670,411	660,007	649,290
หักดอกเบี้ยจ่าย	-	228,255	201,626	173,355	143,340	112,401	77,698	41,783	6,912	-	-
กำไรก่อนภาษี	(679,200)	(78,259)	(60,090)	(40,533)	(19,493)	2,202	612,622	638,730	663,499	660,007	649,290
หักภาษีจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	75,196	132,700	132,001	129,858
กำไรสุทธิ	**(679,200)**	**(78,259)**	**(60,090)**	**(40,533)**	**(19,493)**	**2,202**	**612,622**	**563,534**	**530,799**	**528,005**	**519,432**
กำไรสะสม	**(679,200)**	**(757,459)**	**(817,550)**	**(858,082)**	**(877,575)**	**(875,373)**	**(262,751)**	**300,783**	**831,582**	**1,359,588**	**1,879,019**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 52 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 11-20 (กรณีมีผู้เช่า 95%)

หน่วย : บาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้										
ยอดขายรวม	2,673,668	2,673,668	2,673,668	2,673,668	2,673,668	2,807,352	2,807,352	2,807,352	2,807,352	2,807,352
ค่าใช้จ่าย										
ค่าเช่าที่ดิน	290,400	290,400	290,400	290,400	290,400	319,440	319,440	319,440	319,440	319,440
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน										
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,106,715	1,118,085	1,129,795	1,141,857	1,154,281	1,180,324	1,193,505	1,207,080	1,221,063	1,235,466
ค่าเสื่อมราคา	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000
รวมค่าใช้จ่าย	1,947,115	1,958,485	1,970,195	1,982,257	1,994,681	2,049,764	2,062,945	2,076,520	2,090,503	2,104,906
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	726,553	715,184	703,473	691,411	678,987	757,588	744,407	730,831	716,848	702,446
หักดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนภาษี	726,553	715,184	703,473	691,411	678,987	757,588	744,407	730,831	716,848	702,446
หักภาษีจ่าย	145,311	143,037	140,695	138,282	135,797	151,518	148,881	146,166	143,370	140,489
กำไรสุทธิ	**581,243**	**572,147**	**562,778**	**553,129**	**543,190**	**606,070**	**595,526**	**584,665**	**573,479**	**561,957**
กำไรสะสม	**2,460,262**	**3,032,409**	**3,595,187**	**4,148,316**	**4,691,506**	**5,297,576**	**5,893,102**	**6,477,767**	**7,051,246**	**7,613,202**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 53 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 0-5 (กรณีมีผู้เช่า 95%)

หน่วย : บาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
กระแสเงินสดรับ						
เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น	10,200,000					
เงินกู้	4,000,000					
ค่าเช่าห้องพัก		1,683,440	1,683,440	1,683,440	1,683,440	1,683,440
ค่าน้ำ		41,600	41,600	41,600	41,600	41,600
ค่าไฟ		520,000	520,000	520,000	520,000	520,000
ค่าโทรศัพท์		96,056	96,056	96,056	96,056	96,056
ค่าเช่าร้านซักรีด		84,000	84,000	84,000	84,000	84,000
รวมกระแสเงินสดรับ	**14,200,000**	**2,425,096**	**2,425,096**	**2,425,096**	**2,425,096**	**2,425,096**
กระแสเงินสดจ่าย						
ค่าก่อสร้าง	13,500,000					
ค่าเช่าที่ดิน		240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
วิจัยตลาด	30,000					
ค่าจดทะเบียนบริษัท และใบอนุญาตหอพัก	15,200					
ยื่นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์	30,000					
ค่าออกแบบและยื่นใบอนุญาตก่อสร้าง	500,000					
จัดทำแผ่นพับและใบปลิว	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์	40,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	46,000	276,000	284,280	292,808	301,593	310,640
สมทบประกันสังคม	1,000	6,000	6,180	6,365	6,556	6,753
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	4,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	600	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	2,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	400	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน		240,300	240,300	240,300	240,300	240,300
ค่าทำบัญชี		24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ภาษีจ่าย						
ดอกเบี้ยจ่าย		228,255	201,626	173,355	143,340	112,401
รวมกระแสเงินสดจ่าย	**14,179,200**	**1,225,100**	**1,233,560**	**1,242,274**	**1,251,249**	**1,260,493**
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**20,800**	**1,199,996**	**1,191,536**	**1,182,822**	**1,173,847**	**1,164,603**
คืนเงินกู้	-	431,745	458,374	486,645	516,660	547,599
กระแสเงินสดสุทธิ (ในแต่ละปี)	***20,800***	***768,251***	***733,162***	***696,177***	***657,187***	***617,003***
กระแสเงินสดต้นงวด	-	***20,800***	***789,051***	***1,522,214***	***2,218,391***	***2,875,577***
เงินสดคงเหลือปลายงวด	***20,800***	***789,051***	***1,522,214***	***2,218,391***	***2,875,577***	***3,492,581***
ตัวคูณจากอัตราลดค่า 12%	*1.0000*	*0.8929*	*0.7972*	*0.7118*	*0.6355*	*0.5674*
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี	20,800	1,071,476	949,892	841,933	745,980	660,795
มูลค่าปัจจุบันรวม	8,656,544					
กระแสเงินสดจ่ายตอนเริ่มโครงการ	14,200,000					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	***(5,543,456)***					

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 54 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 6-10 (กรณีมีผู้เช่า 95%)

หน่วย : บาท	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดรับ					
เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น					
เงินกู้					
ค่าเช่าห้องพัก	1,767,612	1,767,612	1,767,612	1,767,612	1,767,612
ค่าน้ำ	43,680	43,680	43,680	43,680	43,680
ค่าไฟ	546,000	546,000	546,000	546,000	546,000
ค่าโทรศัพท์	100,859	100,859	100,859	100,859	100,859
ค่าเช่าร้านซักรีด	88,200	88,200	88,200	88,200	88,200
รวมกระแสเงินสดรับ	**2,546,351**	**2,546,351**	**2,546,351**	**2,546,351**	**2,546,351**
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าก่อสร้าง					
ค่าเช่าที่ดิน	264,000	264,000	264,000	264,000	264,000
วิจัยตลาด					
ค่าจดทะเบียนบริษัท และใบอนุญาตหอพัก					
ยื่นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์					
ค่าออกแบบและยื่นใบอนุญาตก่อสร้าง					
จัดทำแผ่นพับและใบปลิว	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	319,960	329,558	339,445	349,629	360,117
สมทบประกันสังคม	6,956	7,164	7,379	7,601	7,829
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน	252,315	252,315	252,315	252,315	252,315
ค่าทำบัญชี	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ภาษีจ่าย	-	75,196	132,700	132,001	129,858
ดอกเบี้ยจ่าย	77,698	41,783	6,912	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	**1,306,030**	**1,391,034**	**1,458,639**	**1,468,345**	**1,476,919**
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**1,240,321**	**1,155,317**	**1,087,712**	**1,078,005**	**1,069,432**
คืนเงินกู้	582,302	618,217	358,459	-	-
กระแสเงินสดสุทธิ (ในแต่ละปี)	***658,019***	***537,101***	***729,253***	***1,078,005***	***1,069,432***
กระแสเงินสดต้นงวด	***3,492,581***	***4,150,599***	***4,687,700***	***5,416,953***	***6,494,958***
เงินสดคงเหลือปลายงวด	***4,150,599***	***4,687,700***	***5,416,953***	***6,494,958***	***7,564,390***
ตัวคูณจากอัตราลดค่า 12%	*0.5066*	0.4523	0.4039	0.3606	0.3220
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี	628,346	522,550	439,327	388,729	344,357
มูลค่าปัจจุบันรวม					
กระแสเงินสดจ่ายตอนเริ่มโครงการ					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ					

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 55 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 11-15 (กรณีมีผู้เช่า 95%)

หน่วย : พันบาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
กระแสเงินสดรับ					
เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น					
เงินกู้					
ค่าเช่าห้องพัก	1,855,993	1,855,993	1,855,993	1,855,993	1,855,993
ค่าน้ำ	45,864	45,864	45,864	45,864	45,864
ค่าไฟ	573,300	573,300	573,300	573,300	573,300
ค่าโทรศัพท์	105,902	105,902	105,902	105,902	105,902
ค่าเช่าร้านซักรีด	92,610	92,610	92,610	92,610	92,610
รวมกระแสเงินสดรับ	**2,673,668**	**2,673,668**	**2,673,668**	**2,673,668**	**2,673,668**
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าก่อสร้าง					
ค่าเช่าที่ดิน	290,400	290,400	290,400	290,400	290,400
วิจัยตลาด					
ค่าจดทะเบียนบริษัท และใบอนุญาตหอพัก					
ยื่นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์					
ค่าออกแบบและยื่นใบอนุญาตก่อสร้าง					
จัดทำแผ่นพับและใบปลิว	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	370,921	382,049	393,510	405,315	417,475
สมทบประกันสังคม	8,063	8,305	8,555	8,811	9,076
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน	264,931	264,931	264,931	264,931	264,931
ค่าทำบัญชี	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ภาษีจ่าย	145,311	143,037	140,695	138,282	135,797
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	**1,542,426**	**1,551,521**	**1,560,890**	**1,570,539**	**1,580,479**
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**1,131,243**	**1,122,147**	**1,112,778**	**1,103,129**	**1,093,190**
คืนเงินกู้	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิ (ในแต่ละปี)	***1,131,243***	***1,122,147***	***1,112,778***	***1,103,129***	***1,093,190***
กระแสเงินสดต้นงวด	*7,564,390*	*8,695,633*	*9,817,779*	*10,930,558*	*12,033,687*
เงินสดคงเหลือปลายงวด	*8,695,633*	*9,817,779*	*10,930,558*	*12,033,687*	*13,126,877*
ตัวคูณจากอัตราลดค่า 12%	0.2875	0.2567	0.2292	0.2046	0.1827
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี	325,232	288,055	255,049	225,700	199,726
มูลค่าปัจจุบันรวม					
กระแสเงินสดจ่ายตอนเริ่มโครงการ					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ					

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 56 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 16-20 (กรณีมีผู้เช่า 95%)

หน่วย : พันบาท	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดรับ					
เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น					
เงินกู้					
ค่าเช่าห้องพัก	1,948,792	1,948,792	1,948,792	1,948,792	1,948,792
ค่าน้ำ	48,157	48,157	48,157	48,157	48,157
ค่าไฟ	601,965	601,965	601,965	601,965	601,965
ค่าโทรศัพท์	111,197	111,197	111,197	111,197	111,197
ค่าเช่าร้านซักรีด	97,241	97,241	97,241	97,241	97,241
รวมกระแสเงินสดรับ	**2,807,352**	**2,807,352**	**2,807,352**	**2,807,352**	**2,807,352**
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าก่อสร้าง					
ค่าเช่าที่ดิน	319,440	319,440	319,440	319,440	319,440
วิจัยตลาด					
ค่าจดทะเบียนบริษัท และใบอนุญาตหอพัก					
ขึ้นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์					
ค่าออกแบบและขึ้นใบอนุญาตก่อสร้าง					
จัดทำแผ่นพับและใบปลิว	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	429,999	442,899	456,186	469,872	483,968
สมทบประกันสังคม	9,348	9,628	9,917	10,215	10,521
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน	278,177	278,177	278,177	278,177	278,177
ค่าทำบัญชี	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ภาษีจ่าย	151,518	148,881	146,166	143,370	140,489
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-
รวมกระแสเงินสดจ่าย	**1,651,282**	**1,661,826**	**1,672,687**	**1,683,873**	**1,695,395**
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**1,156,070**	**1,145,526**	**1,134,665**	**1,123,479**	**1,111,957**
คืนเงินกู้	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิ (ในแต่ละปี)	***1,156,070***	***1,145,526***	***1,134,665***	***1,123,479***	***1,111,957***
กระแสเงินสดต้นงวด	*13,126,877*	*14,282,947*	*15,428,473*	*16,563,138*	*17,686,616*
เงินสดคงเหลือปลายงวด	*14,282,947*	*15,428,473*	*16,563,138*	*17,686,616*	*18,798,573*
ตัวคูณจากอัตราลดค่า 12%	0.1631	0.1456	0.1300	0.1161	0.1037
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี	188,555	166,789	147,506	130,436	115,310
มูลค่าปัจจุบันรวม					
กระแสเงินสดจ่ายตอนเริ่มโครงการ					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ					

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 57 แสดงการคาดการณ์จำนวนห้องเช่าและรายได้จากห้องเช่าในแต่ละภาคการศึกษา (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)

ภาคการศึกษา	ระยะเวลา	จำนวนเดือน	อัตราการเข้าพัก	จำนวนห้องที่ถูกเช่า/เดือน			ยอดเช่าอุปกรณ์	รายได้ค่าเช่า
				25 ตรม. (3,800 บาท)	32 ตรม. (4,200 บาท)	39 ตรม. (5,000 บาท)	ตู้เย็น/ทีวี (200 บาท)	แต่ละช่วงเวลา
ภาคการศึกษาที่ 1	มิถุนายน-กันยายน	5	100%	27	9	4	14	856,000
ภาคการศึกษาที่ 2	ตุลาคม-กุมภาพันธ์	5	100%	27	9	4	14	856,000
ภาคการศึกษาฤดูร้อน	มีนาคม-พฤษภาคม	2	80%	23	7	2	11	216,640
รวม 1 ปี								**1,928,640**

ตารางที่ 58 แสดงรายได้รวมของหอพัก (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)

ภาคการศึกษา	ระยะเวลา/เดือน	จำนวนเดือน	รายได้ค่าเช่า	ค่าน้ำ (บาท)	ค่าไฟ (บาท)	ค่าโทรศัพท์	ค่าเช่าร้านซักรีด	รายได้รวม
			แต่ละช่วงเวลา	ยูนิตละ 10 บาท	ยูนิตละ 5 บาท	(บาท)	เดือนละ 7,000 บาท	แต่ละช่วงเวลา
ภาคการศึกษาที่ 1	มิถุนายน-ตุลาคม	5	856,000	20,000	250,000	30,000	35,000	1,191,000
ภาคการศึกษาที่ 2	พฤศจิกายน-มีนาคม	5	856,000	20,000	250,000	30,000	35,000	1,191,000
ภาคการศึกษาฤดูร้อน	เมษายน-พฤษภาคม	2	216,640	6,400	80,000	48,064	14,000	365,104
รวม 1 ปี			**1,928,640**	**46,400**	**580,000**	**108,064**	**84,000**	**2,747,104**

สมมติฐาน

-ค่าน้ำใช้เฉลี่ยห้องละ 10 ยูนิต

-ค่าไฟใช้เฉลี่ยห้องละ 250 ยูนิต

-ค่าโทรศัพท์ใช้เฉลี่ยห้องละ 150 บาท

-ค่าเช่าร้านซักรีด ไม่รวมค่าน้ำ ค่าไฟ ซึ่งแยกมิเตอร์ ทางร้านจ่ายต่างหาก

-ค่าเช่าห้องพักภาคการศึกษาฤดูร้อนลด 20%

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 59 แสดงการประมาณการรายได้ปีที่ 1-20 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)

ประเภทรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าเช่าห้องพัก	1,928,640	1,928,640	1,928,640	1,928,640	1,928,640	2,025,072	2,025,072	2,025,072	2,025,072	2,025,072
ค่าน้ำ	46,400	46,400	46,400	46,400	46,400	48,720	48,720	48,720	48,720	48,720
ค่าไฟ	580,000	580,000	580,000	580,000	580,000	609,000	609,000	609,000	609,000	609,000
ค่าโทรศัพท์	108,064	108,064	108,064	108,064	108,064	113,467	113,467	113,467	113,467	113,467
ค่าเช่าร้านซักรีด	84,000	84,000	84,000	84,000	84,000	88,200	88,200	88,200	88,200	88,200
รายได้รวม	**2,747,104**	**2,747,104**	**2,747,104**	**2,747,104**	**2,747,104**	**2,884,459**	**2,884,459**	**2,884,459**	**2,884,459**	**2,884,459**

ประเภทรายได้	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ค่าเช่าห้องพัก	2,126,326	2,126,326	2,126,326	2,126,326	2,126,326	2,232,642	2,232,642	2,232,642	2,232,642	2,232,642
ค่าน้ำ	51,156	51,156	51,156	51,156	51,156	53,714	53,714	53,714	53,714	53,714
ค่าไฟ	639,450	639,450	639,450	639,450	639,450	671,423	671,423	671,423	671,423	671,423
ค่าโทรศัพท์	119,141	119,141	119,141	119,141	119,141	125,098	125,098	125,098	125,098	125,098
ค่าเช่าร้านซักรีด	92,610	92,610	92,610	92,610	92,610	97,241	97,241	97,241	97,241	97,241
รายได้รวม	**3,028,682**	**3,028,682**	**3,028,682**	**3,028,682**	**3,028,682**	**3,180,116**	**3,180,116**	**3,180,116**	**3,180,116**	**3,180,116**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 60 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 1-10 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)

หน่วย : บาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้											
ยอดขายรวม	-	2,747,104	2,747,104	2,747,104	2,747,104	2,747,104	2,884,459	2,884,459	2,884,459	2,884,459	2,884,459
ค่าใช้จ่าย											
ค่าเช่าที่ดิน	-	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	264,000	264,000	264,000	264,000	264,000
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	679,200	-									
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		985,100	993,560	1,002,274	1,011,249	1,020,493	1,042,030	1,051,838	1,061,939	1,072,344	1,083,061
ค่าเสื่อมราคา		1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000
รวมค่าใช้จ่าย	679,200	2,275,100	2,283,560	2,292,274	2,301,249	2,310,493	1,856,030	1,865,838	1,875,939	1,886,344	1,897,061
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	(679,200)	472,004	463,544	454,830	445,855	436,611	1,028,429	1,018,621	1,008,520	998,115	987,398
หักดอกเบี้ยจ่าย	-	228,255	201,626	173,355	143,340	112,401	77,698	41,783	6,912		
กำไรก่อนภาษี	(679,200)	243,749	261,918	281,475	302,515	324,210	950,731	976,838	1,001,607	998,115	987,398
หักภาษีจ่าย				21,588	60,503	64,842	190,146	195,368	200,321	199,623	197,480
กำไรสุทธิ	**(679,200.0)**	**243,749**	**261,918**	**259,887**	**242,012**	**259,368**	**760,584**	**781,471**	**801,286**	**798,492**	**789,919**
กำไรสะสม	**(679,200.0)**	**(435,451)**	**(173,534)**	**86,353**	**328,366**	**587,734**	**1,348,318**	**2,129,789**	**2,931,074**	**3,729,566**	**4,519,485**

ตารางที่ 61 แสดงงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า ปีที่ 11-20 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)

หน่วย : บาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้										
ยอดขายรวม	3,028,682	3,028,682	3,028,682	3,028,682	3,028,682	3,180,116	3,180,116	3,180,116	3,180,116	3,180,116
ค่าใช้จ่าย										
ค่าเช่าที่ดิน	290,400	290,400	290,400	290,400	290,400	319,440	319,440	319,440	319,440	319,440
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน										
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,106,715	1,118,085	1,129,795	1,141,857	1,154,281	1,180,324	1,193,505	1,207,080	1,221,063	1,235,466
ค่าเสื่อมราคา	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000
รวมค่าใช้จ่าย	1,947,115	1,958,485	1,970,195	1,982,257	1,994,681	2,049,764	2,062,945	2,076,520	2,090,503	2,104,906
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	1,081,567	1,070,197	1,058,487	1,046,425	1,034,001	1,130,352	1,117,172	1,103,596	1,089,613	1,075,210
หักดอกเบี้ยจ่าย										
กำไรก่อนภาษี	1,081,567	1,070,197	1,058,487	1,046,425	1,034,001	1,130,352	1,117,172	1,103,596	1,089,613	1,075,210
หักภาษีจ่าย	220,392	217,549	214,622	211,606	208,500	232,588	229,293	225,899	222,403	218,803
กำไรสุทธิ	**861,175**	**852,648**	**843,865**	**834,819**	**825,501**	**897,764**	**887,879**	**877,697**	**867,210**	**856,408**
กำไรสะสม	**5,380,660**	**6,233,308**	**7,077,173**	**7,911,992**	**8,737,493**	**9,635,257**	**10,523,136**	**11,400,833**	**12,268,042**	**13,124,450**

ตารางที่ 62 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 0-5 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)

หน่วย : บาท	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
กระแสเงินสดรับ						
เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น	10,200,000					
เงินกู้	4,000,000					
ค่าเช่าห้องพัก		1,928,640	1,928,640	1,928,640	1,928,640	1,928,640
ค่าน้ำ		46,400	46,400	46,400	46,400	46,400
ค่าไฟ		580,000	580,000	580,000	580,000	580,000
ค่าโทรศัพท์		108,064	108,064	108,064	108,064	108,064
ค่าเช่าร้านซักรีด		84,000	84,000	84,000	84,000	84,000
รวมกระแสเงินสดรับ	**14,200,000**	**2,747,104**	**2,747,104**	**2,747,104**	**2,747,104**	**2,747,104**
กระแสเงินสดจ่าย						
ค่าก่อสร้าง	13,500,000					
ค่าเช่าที่ดิน		240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
วิจัยตลาด	30,000					
ค่าจดทะเบียนบริษัท และใบอนุญาตหอพัก	15,200					
ขึ้นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์	30,000					
ค่าออกแบบและขึ้นใบอนุญาตก่อสร้าง	500,000					
จัดทำแผ่นพับและใบปลิว	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์	40,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	46,000	276,000	284,280	292,808	301,593	310,640
สมทบประกันสังคม	1,000	6,000	6,180	6,365	6,556	6,753
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	4,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	600	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	2,000	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	400	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน		240,300	240,300	240,300	240,300	240,300
ค่าทำบัญชี		24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ดอกเบี้ยจ่าย		228,255	201,626	173,355	143,340	112,401
ภาษีจ่าย				21,588	60,503	64,842
รวมกระแสเงินสดจ่าย	**14,179,200**	**1,453,355**	**1,435,186**	**1,437,217**	**1,455,092**	**1,437,736**
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**20,800**	**1,293,749**	**1,311,918**	**1,309,887**	**1,292,012**	**1,309,368**
จ้นเงินกู้	-	660,000	660,000	660,000	660,000	660,000
กระแสเงินสดสุทธิ (ในแต่ละปี)	***20,800***	***633,749***	***651,918***	***649,887***	***632,012***	***649,368***
กระแสเงินสดต้นงวด	-	***20,800***	***654,549***	***1,306,466***	***1,956,353***	***2,588,366***
เงินสดคงเหลือปลายงวด	***20,800***	***654,549***	***1,306,466***	***1,956,353***	***2,588,366***	***3,237,734***
ัวคูณจากอัตราลดค่า 12%	*1.0*	*0.8929*	*0.7972*	*0.7118*	*0.6355*	*0.5674*
ูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี	20,800.0	1,155,188.2	1,045,860.8	932,377.6	821,073.8	742,935.2
ูลค่าปัจจุบันรวม	4,718,235.7					
กระแสเงินสดจ่ายตอนเริ่มโครงการ	14,179,200.0					
ลค่าปัจจุบันสุทธิ	***(9,460,964.29)***					

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 63 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 6-10 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)

หน่วย : บาท	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดรับ					
เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น					
เงินกู้					
ค่าเช่าห้องพัก	2,025,072	2,025,072	2,025,072	2,025,072	2,025,072
ค่าน้ำ	48,720	48,720	48,720	48,720	48,720
ค่าไฟ	609,000	609,000	609,000	609,000	609,000
ค่าโทรศัพท์	113,467	113,467	113,467	113,467	113,467
ค่าเช่าร้านซักรีด	88,200	88,200	88,200	88,200	88,200
รวมกระแสเงินสดรับ	**2,884,459**	**2,884,459**	**2,884,459**	**2,884,459**	**2,884,459**
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าก่อสร้าง					
ค่าเช่าที่ดิน	264,000	264,000	264,000	264,000	264,000
วิจัยตลาด					
ค่าจดทะเบียนบริษัท และใบอนุญาตหอพัก					
ยื่นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์					
ค่าออกแบบและยื่นใบอนุญาตก่อสร้าง					
จัดทำแผ่นพับและใบปลิว	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	319,960	329,558	339,445	349,629	360,117
สมทบประกันสังคม	6,956	7,164	7,379	7,601	7,829
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน	252,315	252,315	252,315	252,315	252,315
ค่าทำบัญชี	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ดอกเบี้ยจ่าย	77,698	41,783	6,912		
ภาษีจ่าย	190,146	195,368	200,321	199,623	197,480
รวมกระแสเงินสดจ่าย	**1,573,875**	**1,552,989**	**1,533,173**	**1,535,967**	**1,544,541**
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**1,310,584**	**1,331,471**	**1,351,286**	**1,348,492**	**1,339,919**
คืนเงินกู้	660,000	660,000	365,371		
กระแสเงินสดสุทธิ (ในแต่ละปี)	***650,584***	***671,471***	***985,915***	***1,348,492***	***1,339,919***
กระแสเงินสดต้นงวด	*3,237,734*	*3,888,318*	*4,559,789*	*5,545,703*	*6,894,195*
เงินสดคงเหลือปลายงวด	*3,888,318*	*4,559,789*	*5,545,703*	*6,894,195*	*8,234,114*
ตัวคูณจากอัตราลดค่า 12%	*0.5066*	0.4523	0.4039	0.3606	0.322
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี	663,942.1	602,224.1	545,784.4	486,266.2	431,453.8
มูลค่าปัจจุบันรวม					
กระแสเงินสดจ่ายตอนเริ่มโครงการ					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ					

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 64 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 11-15 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)

หน่วย : บาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
กระแสเงินสดรับ					
เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น					
เงินกู้					
ค่าเช่าห้องพัก	2,126,326	2,126,326	2,126,326	2,126,326	2,126,326
ค่าน้ำ	51,156	51,156	51,156	51,156	51,156
ค่าไฟ	639,450	639,450	639,450	639,450	639,450
ค่าโทรศัพท์	119,141	119,141	119,141	119,141	119,141
ค่าเช่าร้านซักรีด	92,610	92,610	92,610	92,610	92,610
รวมกระแสเงินสดรับ	**3,028,682**	**3,028,682**	**3,028,682**	**3,028,682**	**3,028,682**
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าก่อสร้าง					
ค่าเช่าที่ดิน	290,400	290,400	290,400	290,400	290,400
วิจัยตลาด					
ค่าจดทะเบียนบริษัท และใบอนุญาตหอพัก					
ยื่นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์					
ค่าออกแบบและยื่นใบอนุญาตก่อสร้าง					
จัดทำแผ่นพับและใบปลิว	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	370,921	382,049	393,510	405,315	417,475
สมทบประกันสังคม	8,063	8,305	8,555	8,811	9,076
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน	264,931	264,931	264,931	264,931	264,931
ค่าทำบัญชี	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ดอกเบี้ยจ่าย					
ภาษีจ่าย	220,392	217,549	214,622	211,606	208,500
รวมกระแสเงินสดจ่าย	**1,617,507**	**1,626,034**	**1,634,817**	**1,643,863**	**1,653,181**
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**1,411,175**	**1,402,648**	**1,393,865**	**1,384,819**	**1,375,501**
คืนเงินกู้					
กระแสเงินสดสุทธิ (ในแต่ละปี)	***1,411,175***	***1,402,648***	***1,393,865***	***1,384,819***	***1,375,501***
กระแสเงินสดต้นงวด	***8,234,114***	***9,645,289***	***11,047,937***	***12,441,802***	***13,826,621***
เงินสดคงเหลือปลายงวด	***9,645,289***	***11,047,937***	***12,441,802***	***13,826,621***	***15,202,122***
ตัวคูณจากอัตราลดค่า 12%	0.2875	0.2567	0.2292	0.2046	0.1827
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี	405,712.9	360,059.8	319,473.9	283,333.9	251,304.0
มูลค่าปัจจุบันรวม					
กระแสเงินสดจ่ายตอนเริ่มโครงการ					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ					

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 65 แสดงงบกระแสเงินสดปีที่ 16-20 (กรณีราคาห้องพักเพิ่ม 200 บาทต่อห้อง)

หน่วย : บาท	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
กระแสเงินสดรับ					
เงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น					
เงินกู้					
ค่าเช่าห้องพัก	2,232,642	2,232,642	2,232,642	2,232,642	2,232,642
ค่าน้ำ	53,714	53,714	53,714	53,714	53,714
ค่าไฟ	671,423	671,423	671,423	671,423	671,423
ค่าโทรศัพท์	125,098	125,098	125,098	125,098	125,098
ค่าเช่าร้านซักรีด	97,241	97,241	97,241	97,241	97,241
รวมกระแสเงินสดรับ	**3,180,116**	**3,180,116**	**3,180,116**	**3,180,116**	**3,180,116**
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าก่อสร้าง					
ค่าเช่าที่ดิน	319,440	319,440	319,440	319,440	319,440
วิจัยตลาด					
ค่าจดทะเบียนบริษัท และใบอนุญาตหอพัก					
ยื่นติดตั้งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์					
ค่าออกแบบและยื่นใบอนุญาตก่อสร้าง					
จัดทำแผ่นพับและใบปลิว	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ป้ายโฆษณาและโปสเตอร์	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
เงินเดือนพนักงาน	429,999	442,899	456,186	469,872	483,968
สมทบประกันสังคม	9,348	9,628	9,917	10,215	10,521
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ค่าน้ำ	29,000	29,000	29,000	29,000	29,000
ค่าไฟ	348,000	348,000	348,000	348,000	348,000
ค่าโทรศัพท์	34,800	34,800	34,800	34,800	34,800
ภาษีโรงเรือน	278,177	278,177	278,177	278,177	278,177
ค่าทำบัญชี	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
ดอกเบี้ยจ่าย					
ภาษีจ่าย	232,588	229,293	225,899	222,403	218,803
รวมกระแสเงินสดจ่าย	**1,732,352**	**1,742,237**	**1,752,419**	**1,762,907**	**1,773,709**
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**1,447,764**	**1,437,879**	**1,427,697**	**1,417,210**	**1,406,408**
คืนเงินกู้	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิ (ในแต่ละปี)	***1,447,764***	***1,437,879***	***1,427,697***	***1,417,210***	***1,406,408***
กระแสเงินสดต้นงวด	*15,202,122*	*16,649,886*	*18,087,765*	*19,515,462*	*20,932,671*
เงินสดคงเหลือปลายงวด	*16,649,886*	*18,087,765*	*19,515,462*	*20,932,671*	*22,339,079*
ตัวคูณจากอัตราลดค่า 12%	0.1631	0.1456	0.13	0.1161	0.1037
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี	236,130.3	209,355.2	185,600.6	164,538.0	145,844.5
มูลค่าปัจจุบันรวม					
กระแสเงินสดจ่ายตอนเริ่มโครงการ					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ					

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

แบบสอบถาม

การศึกษาความต้องการหอพักเอกชน บริเวณใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

การวิจัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการค้นคว้าแบบอิสระของนักศึกษาปริญญาโทหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ข้อมูลทั้งหมดจะเป็นประโยชน์เพื่อการศึกษาเท่านั้น

ตอนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

( ) ชาย ( ) หญิง

2. อายุ

( ) ต่ำกว่า 19 ปี ( ) 19 ปี

( ) 20 ปี ( ) 21 ปี

( ) 22 ปี ( ) มากกว่า 22 ปี

3. รายได้ของผู้ปกครองต่อเดือน

( ) ต่ำกว่า 10,000 บาท ( ) ระหว่าง 10,001 – 25,000 บาท

( ) 25,001 – 50,000 บาท ( ) 50,001 – 75,000 บาท

( ) 75,001 -100,000 บาท ( ) มากกว่า 100,000 บาท

4. ภูมิลำเนา

( ) ต่างจังหวัด

( ) กรุงเทพ หรือ ปริมณฑล สะดวกเดินทางไป-กลับ สถานศึกษาได้

( ) กรุงเทพ หรือ ปริมณฑล ไม่สะดวกเดินทางไป-กลับสถานศึกษาได้

5. ที่พักอาศัยในปัจจุบัน

( ) บ้านพัก ( ) หอพักภายในมหาวิทยาลัย

( ) หอพักเอกชน ( ) อื่น ๆ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการหอพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

5. ท่านมีความต้องการหอพักเอกชนบริเวณใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต หรือไม่

( ) ต้องการ ( ) ไม่ต้องการ

6. ท่านคิดว่าหอพักเอกชนที่มีทำเลใกล้กับมหาวิทยาลัยฯ มีเพียงพอหรือไม่

( ) เพียงพอ ( ) ไม่เพียงพอ

7. ระยะทางที่เหมาะสมที่สุดของหอพักบริเวณใกล้มหาวิทยาลัยฯ คือ เท่าใด

( ) 500 เมตร ( ) 1 กิโลเมตร

( ) 2 กิโลเมตร ( ) 3 กิโลเมตร

( ) 4 กิโลเมตร ( ) 5 กิโลเมตร

( ) อื่น ๆ .....

8. อัตราของค่าเช่าหอพักต่อเดือน/คนที่ท่านคิดว่าเหมาะสมที่สุด ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบตามที่ท่านต้องการ

( ) 500 บาท ( ) 1,000 บาท

( ) 1,500 บาท ( ) 2 ,000 บาท

( ) 2,500 บาท ( ) 3,000 บาท

( ) อื่น ๆ .....

9. ท่านมีความต้องการห้องพักขนาดใด

( ) 18 ตร.ม. ( ) 24 ตร.ม.

( ) 20 ตร.ม. ( ) 28 ตร.ม.

( ) 22 ตร.ม. ( ) 32 ตร.ม.

( ) อื่น ๆ .....

10. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านคิดว่าจำเป็นที่สุดในห้องพัก (เรียงลำดับความสำคัญ 1-3)

( ) เครื่องทำน้ำอุ่น ( ) ทีวี

( ) เครื่องปรับอากาศ ( ) โทรศัพท์

( ) พัดลม ( ) ยูบีซี

( ) ตู้เย็น ( ) อื่น ๆ .....

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

11. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านคิดว่าจำเป็นที่สุดในหอพัก (เรียงลำดับความสำคัญ 1-3)

( ) ยามรักษาความปลอดภัย ( ) ที่จอดรถ

( ) ร้านค้า ( ) ร้านซักอบรีด

( ) ร้านอาหาร ( ) ห้องฟิตเนต

( ) ห้องบริการอินเตอร์เน็ต ( ) อื่น ๆ .....

12. แหล่งข้อมูลที่ท่านพบเกี่ยวกับหอพักเอกชนบ่อยที่สุด (เลือกตอบข้อเดียว)

( ) ป้ายโฆษณากลางแจ้ง ( ) แผ่นพับ

( ) ใบปลิว ( ) ป้ายประกาศ

( ) อื่น ๆ .....

13. สถานที่ที่ท่านพบข้อมูลเกี่ยวกับหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัย (ตอบได้หลายข้อ)

( ) ป้ายประกาศในมหาวิทยาลัย

( ) อาคารเรียน

( ) หอพักในมหาวิทยาลัย

( ) ร้านค้าในมหาวิทยาลัย

( ) ร้านค้าบริเวณใกล้เคียงกับมหาวิทยาลัย

( ) ร้านอาหารในมหาวิทยาลัย

( ) ร้านอาหารบริเวณใกล้เคียงกับมหาวิทยาลัย

( ) สถานที่จอดรถ

( ) ตู้โทรศัพท์

( ) อื่น ๆ .....

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

14. คุณสมบัติของบุคลากรหอพักที่ต้องการ (เรียงลำดับความสำคัญ 1-3)

( ) ความน่าเชื่อถือของพนักงานและผู้ดูแลหอพัก

( ) อัธยาศัยที่ดีของพนักงานและผู้ดูแลหอพัก

( ) พนักงานดูแลเอาใจใส่ในด้านความสะอาด

( ) ร้านค้าในมหาวิทยาลัย

( ) พนักงานดูแลเอาใจใส่ในด้านความปลอดภัย

( ) ร้านอาหารในมหาวิทยาลัย

( ) พนักงานพูดจาสุภาพเรียบร้อย

( ) พนักงานเข้าใจในในขั้นตอนการปฏิบัติงานเป็นอย่างดี

( ) อื่น ๆ .....

15. กระบวนการบริการที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจเช่าหอพัก (เรียงลำดับความสำคัญ 1-3)

( ) ความสะดวกรวดเร็วในการทำสัญญาเช่า

( ) ความรวดเร็วในการซ่อมบำรุงห้องพัก เช่นห้องน้ำเสีย/ชำรุด

( ) ความเข้มงวดในการรักษาความปลอดภัย

( ) ระบบบริการรับฝากข่าวสารข้อความถึงผู้เข้าพัก

( ) การทำงานเป็นกะมีพนักงานให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง

( ) การกำหนดวันเวลาในการทำความสะอาดชัดเจน

( ) อื่น ๆ .....

****

ขอขอบคุณทุกท่านที่ตอบแบบสอบถาม

****

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	นายภีม ลิ่วลม
วัน เดือน ปีเกิด	2 พฤษภาคม 2516
ประวัติการศึกษา	สำเร็จการศึกษาระดับประถม และมัธยมศึกษาที่โรงเรียนสาธิตแห่งมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
	สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ-การตลาด มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
	ปัจจุบันกำลังศึกษาระดับปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
ประสบการณ์ทำงาน	
ปี 2537-2544	ผู้จัดการลูกค้ารายใหญ่ (Key Account Manager) บริษัทพรอคเตอร์ แอนด์ แกมเบิล (ประเทศไทย) จำกัด
ปี 2544-ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาตลาด (Market Development Manager) บริษัทเอฟเฟ็ม ไทยแลนด์ อิงค์

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved