



ภาคผนวก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University.  
All rights reserved

**แบบสัมภาษณ์ (ผู้ประกอบการศูนย์สินค้าด้านหัตถกรรม)**  
**เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน**  
**โครงการศูนย์จำหน่ายหัตถกรรมและอาหารพื้นเมือง จังหวัดลำพูน**

ตอนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ประกอบการศูนย์สินค้าด้านหัตถกรรม

1. ชื่อผู้ประกอบการศูนย์สินค้าด้านหัตถกรรม

(นาย, นาง, นางสาว) ..... เพศ .....

อายุ ..... ปี การศึกษา ..... ชื่อสถานประกอบการ .....

2. สมาชิกในครัวเรือน ..... คน ชาย ..... คน หญิง .....

3. อาชีพหลัก ..... รายได้จากอาชีพหลัก.....

4. อาชีพเสริม ..... รายได้จากอาชีพเสริม.....

5. อาชีพเดิมก่อนมาเป็นผู้ประกอบการด้านสินค้าหัตถกรรม .....

6. ระยะเวลาที่ประกอบธุรกิจ ..... ปี

7. สาเหตุที่เริ่มมาเป็นผู้ประกอบการศูนย์สินค้าด้านหัตถกรรม .....

.....

.....

8. ประสบการณ์ด้านสินค้าหัตถกรรม.....

.....

9. สถานที่ที่ใช้ในการประกอบการ

สถานที่ตั้งกิจการ.....

สาเหตุที่เลือก.....ปัจจุบันมีความเหมาะสมหรือไม่ .....

เนื้อที่ในการถือครอง ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

(.....) เป็นที่ของตนเอง จำนวน .....

(.....) เช่า จำนวน .....

(.....) เป็นของญาติ/พี่น้อง จำนวน .....

10. เงินลงทุนที่ใช้ในการลงทุนจัดตั้งศูนย์สินค้าด้านหัตถกรรมเป็นของตนเองหรือกู้มาลงทุน

จำนวนเท่าไร และเป็นสัดส่วนเท่าไร

เป็นของตนเอง จำนวน : .....

คิดเป็นสัดส่วน : .....

กู้ จำนวน : .....

คิดเป็นสัดส่วน : .....

## ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านเทคนิค

### 1. รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง สำหรับการลงทุน รวมถึงขนาด โครงสร้างและราคา

- โครงสร้างอาคารภายในสถานประกอบการมีกี่อาคาร ..... อาคาร
- เป็นอาคารอะไร เอาไว้ใช้ประโยชน์ในด้านใด .....
- .....
- แต่ละอาคารมีขนาดเท่าไร? .....
- .....
- เงินลงทุนสำหรับสร้างอาคาร เป็นเงินเท่าไร.....
- .....
- เงินลงทุนสำหรับการจัดตั้งสาธารณูปโภค เป็นเงินเท่าไร .....
- .....

### 2. รายการอุปกรณ์ การตกแต่งภายในและเฟอร์นิเจอร์ที่จำเป็นรวมถึงราคา

- อุปกรณ์ และเฟอร์นิเจอร์ ที่จำเป็นมีอะไรบ้าง ชื่อที่ไหน และมีราคาเท่าไร.....
- ..... ราคา .....
- การตกแต่งภายในเป็นอย่างไร และใช้เงินเท่าไร .....
- .....

### 3. การวางผังนอกอาคาร รวมถึงการวางผังภายใน

- การวางผังโดยรวมของสถานประกอบการเป็นอย่างไร .....
- .....
- การวางผังภายในแต่ละอาคาร เป็นอย่างไร .....
- .....

### 4. สินค้าและบริการ

- สินค้าและบริการที่นำเสนอ มีอะไรบ้าง .....
- .....
- สินค้าและบริการดังกล่าวมีความแตกต่าง หรือมีจุดขายอะไรบ้างที่ต่างจากคู่แข่งชั้นราย

อื่น .....

### 5. ความสามารถในการผลิตและให้บริการ

- กิจการสามารถผลิตและให้บริการได้เท่าไร .....
- .....

6. ต้นทุนในการผลิตและให้บริการ

- ประกอบด้วยอะไรบ้างและเป็นจำนวนเงินเท่าไร .....

ตอนที่ 3 รายได้ของสถานประกอบการ

1. รายได้ของกิจการมาจากอะไรบ้าง เดือนหนึ่งได้รับรายได้ประมาณเท่าไร .....

2. การชำระเงินของลูกค้า ชำระเป็นเงินสดทันที หรือวิธีอื่น ๆ .....

3. รายได้ที่ได้รับการลงทุนท่านคิดว่ามีความคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่ เพราะอะไร .....

4. วิธีการกำหนดราคา กำหนดตามราคาใด ตามตลาด ตามคุณภาพ ตามความต้องการของลูกค้า หรืออื่น ๆ .....

5. การเปลี่ยนแปลงของราคาเกิดขึ้นจากสาเหตุอะไรบ้าง .....

6. กิจการหาผู้ผลิตสินค้าหัตถกรรมที่จะมาเช่าสถานประกอบการจากที่ใด .....

7. การหารายได้และการขายสินค้าหัตถกรรมให้กับนักท่องเที่ยวทำได้ง่ายหรือไม่ .....

8. ใช้วิธีใดในการทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์ .....

ตอนที่ 4 ด้านการจัดการ การกำหนดรูปแบบขององค์กรที่ใช้ในการดำเนินงาน

1. การจัดโครงสร้างองค์กรธุรกิจ เป็นแบบใด .....

2. ระบบการบริหารงานบุคคล และกระบวนการบริหารงานบุคคล .....

3. การวางแผนความต้องการกำลังคน ปัจจุบันมีบุคลากรกี่คน แต่ละคนมีตำแหน่งอะไรบ้าง และได้รับเงินเดือนเท่าไร .....

4. การกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละสายงานและตำแหน่งงาน .....

5. การกำหนดคุณสมบัติของบุคลากรในแต่ละตำแหน่งงาน .....

.....

.....

ตอนที่ 5 ภูมิหลังของตลาด ผลิตภัณฑ์ คู่แข่งขันและ สิ่งแวดล้อมมหภาคที่เกี่ยวข้อง

1. ตลาดสินค้าด้านหัตถกรรมในปัจจุบันเป็นอย่างไรบ้าง .....

.....

2. ผลิตภัณฑ์ด้านหัตถกรรมในปัจจุบันเป็นอย่างไรบ้าง .....

.....

3. คู่แข่งขันของกิจการปัจจุบันเป็นอย่างไรบ้าง .....

.....

4. แนวความคิดของท่านเกี่ยวกับแนวโน้มของสินค้าด้านหัตถกรรมในปัจจุบันและอนาคต .....

.....

5. สิ่งแวดล้อมมหภาคอะไรบ้างที่ท่านคิดว่าเกี่ยวข้องและมีผลกระทบกับการดำเนินงาน .....

.....

ตอนที่ 6 ปัญหาในการดำเนินงาน ทักษะของผู้ประกอบการศูนย์สินค้าด้านหัตถกรรม และ  
ข้อเสนอแนะในอนาคตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจด้านนี้

1. ในอนาคตท่านคิดว่าจะขยายกิจการของท่านหรือไม่

- ไม่คิด เพราะ.....

- คิดจะขยาย เพราะ.....

2. ถ้าคิดจะขยายเพิ่มขึ้น จะขยายอย่างไร .....

3. ปัญหาและอุปสรรคในการหาผู้มาเช่า และการจัดการภายใน มีอะไรบ้าง .....

.....

4. ปัญหาและอุปสรรคในการจำหน่ายสินค้าให้นักท่องเที่ยว มีอะไรบ้าง .....

.....

5. ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการจัดตั้งศูนย์สินค้าด้านหัตถกรรม .....

.....

.....

แบบสัมภาษณ์ (ผู้ผลิตสินค้าหัตถกรรมและอาหารพื้นเมือง จังหวัดลำพูน)

เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน

โครงการศูนย์จำหน่ายหัตถกรรมและอาหารพื้นเมือง จังหวัดลำพูน

ตอนที่ 1 ข้อมูลลักษณะทั่วไปของผู้ผลิตสินค้าหัตถกรรมและอาหารพื้นเมือง

1. ชื่อผู้ผลิตสินค้าหัตถกรรมและอาหารพื้นเมือง จังหวัดลำพูน

(นาย, นาง, นางสาว) .....

2. อายุ  น้อยกว่า 30 ปี  30 - 35  
 36 - 40  41 - 45  
 46 - 50  มากกว่า 50 ปี

3. สถานภาพ  โสด  สมรส  ม่าย

4. ระดับการศึกษา

- ประถมศึกษา  มัธยมศึกษาตอนต้น  มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.  
 อนุปริญญา/ปวส.  ปริญญาตรี  สูงกว่าปริญญาตรี

5. ชื่อกิจการ .....

6. สถานที่ที่ใช้ในการประกอบการผลิต .....

7. ท่านทำอาชีพการผลิตสินค้าหัตถกรรมและอาหารพื้นเมืองนี้เป็นอาชีพหลักหรืออาชีพเสริม

- อาชีพหลัก  อาชีพเสริม

8. ระดับรายได้จากการจำหน่ายสินค้าหัตถกรรมและอาหารพื้นเมือง

- น้อยกว่า 10,000 บาท  10,000 - 20,000 บาท  20,001 - 30,000 บาท  
 30,001 - 40,000 บาท  40,001 - 50,000 บาท  50,001 บาท ขึ้นไป

9. ระยะเวลาที่ประกอบธุรกิจ

- น้อยกว่า 1 ปี  1 - 5 ปี  
 6 - 10 ปี  มากกว่า 10 ปี ขึ้นไป

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านการผลิตและจำหน่ายของผู้ผลิตสินค้าหัตถกรรมและอาหารพื้นเมือง

1. สินค้าและบริการที่นำเสนอ มีอะไรบ้าง

.....  
 .....  
 .....

2. ปัจจุบันท่านจำหน่ายสินค้าอยู่ที่ไหน หรือส่งสินค้าไปขายที่ใดบ้าง

.....

.....

.....

4. ท่านต้องการขยายแหล่งจำหน่ายให้เพิ่มมากขึ้นอีกหรือไม่

ต้องการ  ไม่ต้องการ

5. ท่านมีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานหรือไม่ในปัจจุบัน

ไม่มี  มีระบุ.....

ตอนที่ 3 ความคิดเห็นของผู้ผลิตสินค้าหัตถกรรมและอาหารพื้นเมือง ที่มีต่อโครงการดังกล่าว

1. หากมีแหล่งในการจำหน่ายสินค้าที่อยู่ใกล้กับถนนชูปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง ซึ่งเป็นเส้นทางที่นักท่องเที่ยวเดินทางผ่าน รวมทั้งเป็นศูนย์รวมสินค้าหัตถกรรมและอาหารพื้นเมืองของจังหวัดลำพูน ที่กระจายอยู่ทั่วจังหวัดลำพูนไว้ในที่เดียวกัน และมีห้องน้ำสะอาดเป็นจุดพักของนักท่องเที่ยวได้ ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสให้สามารถขายสินค้าได้ง่ายขึ้น ท่านสนใจจะเข้าพื้นที่ในโครงการดังกล่าวหรือไม่

สนใจ  ไม่สนใจ เพราะเหตุใด.....

2. หากต้องเช่าสถานที่เพื่อขายสินค้า ต้องการเช่าในราคาเท่าไรต่อเดือน

4,500 บาท  4,000 บาท  3,500 บาท

3,000 บาท  2,500 บาท  2,000 บาท

1,500 บาท  1,000  อื่น ๆ ระบุ.....

3. ท่านต้องการพื้นที่กว้างเท่าไรในการเช่า เพื่อขายสินค้า

2 x 2 เมตร  2 x 3 เมตร  3 x 3 เมตร

3 x 4 เมตร  4 x 4 เมตร  4 x 5 เมตร

อื่น ๆ ระบุ.....

4. ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการจัดตั้งศูนย์สินค้าด้านหัตถกรรม .....

.....

.....

.....

.....

## การคำนวณค่าเสื่อมราคาสะสม

ตารางที่ 45 แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารศูนย์โรค

| รายการ                          | มูลค่า  | อัตรา  | ปีละ   | ค่าเสื่อมราคาสะสม-อาคารศูนย์โรค |         |         |         |         |         |         |         |         |          |         |
|---------------------------------|---------|--------|--------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
|                                 |         |        |        | ปีที่ 1                         | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 | ปีที่ 10 |         |
| ระบบบำบัด                       | 150,000 | 10.00% | 15,000 | 15,000                          | 30,000  | 45,000  | 60,000  | 75,000  | 90,000  | 105,000 | 120,000 | 135,000 | 150,000  | 150,000 |
| ระบบไฟฟ้า                       | 300,000 | 10.00% | 30,000 | 30,000                          | 60,000  | 90,000  | 120,000 | 150,000 | 180,000 | 210,000 | 240,000 | 270,000 | 300,000  | 300,000 |
| รวมค่าเสื่อมราคา<br>สะสมประจำปี | 450,000 |        |        | 45,000                          | 90,000  | 135,000 | 180,000 | 225,000 | 270,000 | 315,000 | 360,000 | 405,000 | 450,000  | 450,000 |

ตารางที่ 46 แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

| รายการ                          | มูลค่า    | อัตรา | ปีละ   | ค่าเสื่อมราคาสะสม-อาคารและสิ่งปลูกสร้าง |         |         |         |         |         |         |         |         |          |         |
|---------------------------------|-----------|-------|--------|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
|                                 |           |       |        | ปีที่ 1                                 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 | ปีที่ 10 |         |
| อาคารห้องเช่าชาย<br>สินค้าโซน A | 960,000   | 5.00% | 48,000 | 48,000                                  | 96,000  | 144,000 | 192,000 | 240,000 | 288,000 | 336,000 | 384,000 | 432,000 | 480,000  | 480,000 |
| อาคารห้องเช่าชาย<br>สินค้าโซน B | 960,000   | 5.00% | 48,000 | 48,000                                  | 96,000  | 144,000 | 192,000 | 240,000 | 288,000 | 336,000 | 384,000 | 432,000 | 480,000  | 480,000 |
| อาคารห้องเช่าชาย<br>สินค้าโซน C | 1,440,000 | 5.00% | 72,000 | 72,000                                  | 144,000 | 216,000 | 288,000 | 360,000 | 432,000 | 504,000 | 576,000 | 648,000 | 720,000  | 720,000 |



| รายการ            | มูลค่า    | อัตรา | ปีละ   | คำนวณราคาสะสม-อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ) |         |         |         |         |         |         |         |         |          |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------|-----------|-------|--------|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|--|--|--|--|--|--|--|
|                   |           |       |        | ปีที่ 1                                   | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 | ปีที่ 10 |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารห้องเช่าชาย  |           |       |        |   |         |         |         |         |         |         |         |         |          |  |  |  |  |  |  |  |
| สินค้าโซน D       | 1,440,000 | 5.00% | 72,000 |   | 144,000 | 216,000 | 288,000 | 360,000 | 432,000 | 504,000 | 576,000 | 648,000 | 720,000  |  |  |  |  |  |  |  |
| ทางเดินภายใน      |           |       |        |   |         |         |         |         |         |         |         |         |          |  |  |  |  |  |  |  |
| ห้องเช่า          | 67,200    | 5.00% | 3,360  | 3,360                                     | 6,720   | 10,080  | 13,440  | 16,800  | 20,160  | 23,520  | 26,880  | 30,240  | 33,600   |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารห้องนำ 2 ที่ | 420,000   | 5.00% | 21,000 | 21,000                                    | 42,000  | 63,000  | 84,000  | 105,000 | 126,000 | 147,000 | 168,000 | 189,000 | 210,000  |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารที่พักรับ    |           |       |        |   |         |         |         |         |         |         |         |         |          |  |  |  |  |  |  |  |
| ประทานอาหาร       | 800,000   | 5.00% | 40,000 | 40,000                                    | 80,000  | 120,000 | 160,000 | 200,000 | 240,000 | 280,000 | 320,000 | 360,000 | 400,000  |  |  |  |  |  |  |  |
| สำนักงานของ       |           |       |        |   |         |         |         |         |         |         |         |         |          |  |  |  |  |  |  |  |
| โครงการ           | 150,000   | 5.00% | 7,500  | 7,500                                     | 15,000  | 22,500  | 30,000  | 37,500  | 45,000  | 52,500  | 60,000  | 67,500  | 75,000   |  |  |  |  |  |  |  |
| ลานอเนก           |           |       |        |   |         |         |         |         |         |         |         |         |          |  |  |  |  |  |  |  |
| ประสงค์และลาน     |           |       |        |   |         |         |         |         |         |         |         |         |          |  |  |  |  |  |  |  |
| สวัสดิการผลิต     |           |       |        |   |         |         |         |         |         |         |         |         |          |  |  |  |  |  |  |  |
| สินค้าที่ลดกรรม   | 624,000   | 5.00% | 31,200 | 31,200                                    | 62,400  | 93,600  | 124,800 | 156,000 | 187,200 | 218,400 | 249,600 | 280,800 | 312,000  |  |  |  |  |  |  |  |
| โรงจอดรถยนต์      | 600,000   | 5.00% | 30,000 | 30,000                                    | 60,000  | 90,000  | 120,000 | 150,000 | 180,000 | 210,000 | 240,000 | 270,000 | 300,000  |  |  |  |  |  |  |  |
| โรงจอดรถบัส       | 312,000   | 5.00% | 15,600 | 15,600                                    | 31,200  | 46,800  | 62,400  | 78,000  | 93,600  | 109,200 | 124,800 | 140,400 | 156,000  |  |  |  |  |  |  |  |

| รายการ                      | มูลค่า    | อัตรา | ปีละ    | ค่าเสื่อมราคาสะสม-อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ) |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
|-----------------------------|-----------|-------|---------|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
|                             |           |       |         | ปีที่ 1                                       | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10 |
| ถนนภายในโครงการ             | 695,000   | 5.00% | 34,750  |   | 69,500    | 104,250   | 139,000   | 173,750   | 208,500   | 243,250   | 278,000   | 312,750   | 347,500  |
| ค่าตกแต่งอื่นๆ              | 131,800   | 5.00% | 6,590   |   | 13,180    | 19,770    | 26,360    | 32,950    | 39,540    | 46,130    | 52,720    | 59,310    | 65,900   |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสมประจำปี | 8,600,000 |       | 430,000 | 860,000                                       | 1,290,000 | 1,720,000 | 2,150,000 | 2,580,000 | 3,010,000 | 3,440,000 | 3,870,000 | 4,300,000 |          |

ตารางที่ 47 แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคาสะสม - อุปกรณ์และเครื่องใช้

| รายการ                      | มูลค่า  | อัตรา | ปีละ   | ค่าเสื่อมราคาสะสม-อุปกรณ์และเครื่องใช้ |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|-----------------------------|---------|-------|--------|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
|                             |         |       |        | ปีที่ 1                                | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 | ปีที่ 10 |
| 1. อุปกรณ์ห้องน้ำ           | 73,700  | 20%   | 14,740 | 14,740                                 | 29,480  | 44,220  | 58,960  | 73,700  | -       | -       | -       | -       | -        |
| 2. อุปกรณ์ที่ภัตตาคารอาหาร  | 53,950  | 20%   | 10,790 | 10,790                                 | 21,580  | 32,370  | 43,160  | 53,950  | -       | -       | -       | -       | -        |
| 3. อุปกรณ์ตามแผนกประสงค์    | 18,300  | 20%   | 3,660  | 3,660                                  | 7,320   | 10,980  | 14,640  | 18,300  | -       | -       | -       | -       | -        |
| 4. อุปกรณ์สำนักงาน          | 31,570  | 20%   | 6,314  | 6,314                                  | 12,628  | 18,942  | 25,256  | 31,570  | -       | -       | -       | -       | -        |
| 5. อุปกรณ์ตกแต่งอื่นๆ       | 46,750  | 20%   | 9,350  | 9,350                                  | 18,700  | 28,050  | 37,400  | 46,750  | -       | -       | -       | -       | -        |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสมประจำปี | 224,270 |       | 44,854 | 44,854                                 | 89,708  | 134,562 | 179,416 | 224,270 | -       | -       | -       | -       | -        |

การวิเคราะห์ความไว วิธีที่ 1 (กรณีที่ 1 จำนวนการเข้าห้องลดลง 10 % ในปีที่ 3 - 10)

แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีที่ 1 จำนวนการเข้าห้องลดลง 10 % ในปีที่ 3 - 10

| งบกำไรขาดทุน                 | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า   | 2,520,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 |
| รวมรายได้                    | 2,520,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 |
| หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | 1,754,209 | 1,871,065 | 1,880,561 | 1,890,199 | 1,899,982 | 1,932,557 | 1,942,635 | 1,952,865 | 1,963,249 | 1,973,788 |
| กำไรจากการดำเนินงาน          | 765,791   | 1,908,935 | 1,899,439 | 1,889,801 | 1,880,018 | 2,387,443 | 2,377,365 | 2,367,135 | 2,356,751 | 2,346,212 |
| หัก ดอกเบี้ยเงินกู้          | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี         | 445,791   | 1,652,935 | 1,707,439 | 1,761,801 | 1,816,018 | 2,387,443 | 2,377,365 | 2,367,135 | 2,356,751 | 2,346,212 |
| หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล     | 66,869    | 313,234   | 326,860   | 340,450   | 354,004   | 496,861   | 494,341   | 491,784   | 489,188   | 486,553   |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ            | 378,922   | 1,339,701 | 1,380,579 | 1,421,351 | 1,462,014 | 1,890,582 | 1,883,024 | 1,875,351 | 1,867,563 | 1,859,659 |

หมายเหตุ :

1. รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้าปีที่ 1 เท่ากับ 80 ห้อง 9 เดือน เนื่องจากฟรี 3 เดือนแรก ปีที่ 2-10 เท่ากับ 90 ห้อง ราคาค่าเช่า ปีที่ 1-5 ห้องละ 3,500 บาท ส่วนปีที่ 6-10 ห้องละ 4,000 บาท

หมายเหตุ (ต่อ) :

2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ตารางที่ 30

3. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |      |         |
|------------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 1                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 445,791   | 15%   |      | 66,869  |
| รวม                          | 445,791   |       |      | 66,869  |
| ปีที่ 2                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 652,935   | 25%   |      | 163,234 |
| รวม                          | 1,652,935 |       |      | 313,234 |
| ปีที่ 3                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 707,439   | 25%   |      | 176,860 |
| รวม                          | 1,707,439 |       |      | 326,860 |

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |      |         |
|------------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 4                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 761,801   | 25%   |      | 190,450 |
| รวม                          | 1,761,801 |       |      | 340,450 |
| ปีที่ 5                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 816,018   | 25%   |      | 204,004 |
| รวม                          | 1,816,018 |       |      | 354,004 |
| ปีที่ 6                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,387,443 | 25%   |      | 346,861 |
| รวม                          | 2,387,443 |       |      | 496,861 |

หมายเหตุ (ต่อ) :

3. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |         |  |
|------------------------------|-----------|-------|---------|--|
| ปีที่ 7                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
| รวม                          | 1,377,365 | 25%   | 344,341 |  |
|                              | 2,377,365 |       | 494,341 |  |
| ปีที่ 8                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                              | 1,367,135 | 25%   | 341,784 |  |
| รวม                          | 2,367,135 |       | 491,784 |  |

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |         |  |
|------------------------------|-----------|-------|---------|--|
| ปีที่ 9                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                              | 1,356,751 | 25%   | 339,188 |  |
| รวม                          | 2,356,751 |       | 489,188 |  |
| ปีที่ 10                     | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                              | 1,346,212 | 25%   | 336,553 |  |
| รวม                          | 2,346,212 |       | 486,553 |  |

แสดงผลการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ กรณี 1 จำนวนการเข้าห้องทดลอง 10% ในปี 3 - 10

| ประเภทการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ        | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                            |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                    | 2,520,000   | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                         | 2,520,000   | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ                      | 14,932,000  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ                  | 1,754,209   | 1,871,065 | 1,880,561 | 1,880,561 | 1,890,199 | 1,899,982 | 1,932,557 | 1,942,635 | 1,952,865 | 1,963,249 | 1,973,788 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและ<br>ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย | 538,359     | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                      | 66,869      | 313,234   | 326,860   | 326,860   | 340,450   | 354,004   | 496,861   | 494,341   | 491,784   | 489,188   | 486,553   |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                        | 14,932,000  | 1,282,719 | 1,645,940 | 1,669,062 | 1,692,290 | 1,715,627 | 1,935,913 | 1,943,471 | 1,951,144 | 1,958,932 | 1,966,836 |
| กระแสเงินสดรับ(จ่าย) สุทธิ                | -14,932,000 | 1,237,281 | 2,134,060 | 2,110,938 | 2,087,710 | 2,064,373 | 2,384,087 | 2,376,529 | 2,368,856 | 2,361,068 | 2,353,164 |

การวิเคราะห์ความไว วิธีที่ 1 (กรณีที่ 2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น 5%)  
แสดงประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีที่ 2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น 5%

| งบกำไรขาดทุน                | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า  | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมรายได้                   | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | 1,841,919 | 1,964,618 | 2,029,714 | 2,039,834 | 2,050,106 | 2,092,185 | 2,102,767 | 2,113,508 | 2,124,411 | 2,135,477 |
| กำไรจากการดำเนินงาน         | 678,081   | 1,815,382 | 2,170,286 | 2,160,166 | 2,149,894 | 2,707,815 | 2,697,233 | 2,686,492 | 2,675,589 | 2,664,523 |
| หักดอกเบี้ยเงินกู้          | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี        | 358,081   | 1,559,382 | 1,978,286 | 2,032,166 | 2,085,894 | 2,707,815 | 2,697,233 | 2,686,492 | 2,675,589 | 2,664,523 |
| หักภาษีเงินได้นิติบุคคล     | 53,712    | 289,846   | 394,572   | 408,042   | 421,474   | 576,954   | 574,308   | 571,623   | 568,897   | 566,131   |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ           | 304,369   | 1,269,536 | 1,583,714 | 1,624,124 | 1,664,420 | 2,130,861 | 2,122,925 | 2,114,869 | 2,106,692 | 2,098,392 |

หมายเหตุ :

1. รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้าปีที่ 1 เท่ากับ 80 ห้อง 9 เดือน เนื่องจากฟรี 3 เดือนแรก ปีที่ 2 เท่ากับ 90 ห้อง ปีที่ 3-10 เท่ากับ 100 ห้อง ราคาเช่า ปีที่ 1-5 ห้องละ 3,500 บาท ส่วนปีที่ 6-10 ห้องละ 4,000 บาท

หมายเหตุ (ต่อ) :

2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ตารางที่ 30 เพิ่มขึ้น 5 %
3. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |         |  |
|------------------------------|-----------|-------|---------|--|
| ปีที่ 1                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                              | 358,081   | 15%   | 53,712  |  |
| รวม                          | 358,081   |       | 53,712  |  |
| ปีที่ 2                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
| รวม                          | 559,382   | 25%   | 139,846 |  |
|                              | 1,559,382 |       | 289,846 |  |
| ปีที่ 3                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
| รวม                          | 978,286   | 25%   | 244,572 |  |
|                              | 1,978,286 |       | 394,572 |  |

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |         |  |
|------------------------------|-----------|-------|---------|--|
| ปีที่ 4                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                              | 1,032,166 | 25%   | 258,042 |  |
| รวม                          | 2,032,166 |       | 408,042 |  |
| ปีที่ 5                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                              | 1,085,894 | 25%   | 271,474 |  |
| รวม                          | 2,085,894 |       | 421,474 |  |
| ปีที่ 6                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                              | 1,707,815 | 25%   | 426,954 |  |
| รวม                          | 2,707,815 |       | 576,954 |  |



หมายเหตุ (ต่อ) :

3. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |         |
|------------------------------|-----------|-------|---------|
| ปีที่ 7                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                              | 1,697,233 | 25%   | 424,308 |
| รวม                          | 2,697,233 |       | 574,308 |
| ปีที่ 8                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                              | 1,686,492 | 25%   | 421,623 |
| รวม                          | 2,686,492 |       | 571,623 |

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |         |
|------------------------------|-----------|-------|---------|
| ปีที่ 9                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                              | 1,675,589 | 25%   | 418,897 |
| รวม                          | 2,675,589 |       | 568,897 |
| ปีที่ 10                     | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                              | 1,664,523 | 25%   | 416,131 |
| รวม                          | 2,664,523 |       | 566,131 |

แสดงผลประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ กรณีที่ 2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น 5 %

| ประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ        | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                            |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                    |             | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                         |             | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ                      | 15,002,168  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ                  |             | 1,841,919 | 1,964,618 | 2,029,714 | 2,039,834 | 2,050,106 | 2,092,185 | 2,102,767 | 2,113,508 | 2,124,411 | 2,135,477 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและ<br>ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย |             | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                      |             | 53,712    | 289,846   | 394,572   | 408,042   | 421,474   | 576,954   | 574,308   | 571,623   | 568,897   | 566,131   |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                        | 15,002,168  | 1,357,272 | 1,716,105 | 1,885,927 | 1,909,517 | 1,933,221 | 2,175,634 | 2,183,570 | 2,191,626 | 2,199,803 | 2,208,103 |
| กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ               | -15,002,168 | 1,162,728 | 2,063,895 | 2,314,073 | 2,290,483 | 2,266,779 | 2,624,366 | 2,616,430 | 2,608,374 | 2,600,197 | 2,591,897 |

## การวิเคราะห์ความไว วิธีที่ 2

แสดงการคำนวณการวิเคราะห์ความไว กรณีต่างๆ

## 1. จำนวนการเช่าห้อง

1.1. จำนวนการเช่าห้องลดลง 20% ในปีที่ 3-10 (ปีที่ 1 เท่ากับ 80 ห้อง พร 3 เดือนแรก ปีที่ 2 เท่ากับ 90 ห้อง ปีที่ 3-10 เท่ากับ 80 ห้อง)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

|                             | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า  | 2,520,000 | 3,780,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 |
| รวมรายได้                   | 2,520,000 | 3,780,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 |
| หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | 1,754,209 | 1,871,065 | 1,828,061 | 1,837,699 | 1,847,482 | 1,872,557 | 1,882,635 | 1,892,865 | 1,903,249 | 1,913,788 |
| กำไรจากการดำเนินงาน         | 765,791   | 1,908,935 | 1,531,939 | 1,522,301 | 1,512,518 | 1,967,443 | 1,957,365 | 1,947,135 | 1,936,751 | 1,926,212 |
| หักดอกเบี้ยเงินกู้          | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไรก่อนภาษี                | 445,791   | 1,652,935 | 1,339,939 | 1,394,301 | 1,448,518 | 1,967,443 | 1,957,365 | 1,947,135 | 1,936,751 | 1,926,212 |
| หักภาษีเงินได้นิติบุคคล     | 66,869    | 313,234   | 234,985   | 248,575   | 262,129   | 391,861   | 389,341   | 386,784   | 384,188   | 381,553   |
| กำไรสุทธิ                   | 378,922   | 1,339,701 | 1,104,954 | 1,145,726 | 1,186,389 | 1,575,582 | 1,568,024 | 1,560,351 | 1,552,563 | 1,544,659 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |         |  |
|--------------------------|-----------|-------|---------|--|
| ปีที่ 1                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                          | 445,791   | 15%   | 66,869  |  |
| รวม                      | 445,791   |       | 66,869  |  |
| ปีที่ 2                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                          | 652,935   | 25%   | 163,234 |  |
| รวม                      | 1,652,935 |       | 313,234 |  |
| ปีที่ 3                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                          | 339,939   | 25%   | 84,985  |  |
| รวม                      | 1,339,939 |       | 234,985 |  |
| ปีที่ 4                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                          | 394,301   | 25%   | 98,575  |  |
| รวม                      | 1,394,301 |       | 248,575 |  |
| ปีที่ 5                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                          | 448,518   | 25%   | 112,129 |  |
| รวม                      | 1,448,518 |       | 262,129 |  |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |         |  |
|--------------------------|-----------|-------|---------|--|
| ปีที่ 6                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                          | 967,443   | 25%   | 241,861 |  |
| รวม                      | 1,967,443 |       | 391,861 |  |
| ปีที่ 7                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                          | 957,365   | 25%   | 239,341 |  |
| รวม                      | 1,957,365 |       | 389,341 |  |
| ปีที่ 8                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                          | 947,135   | 25%   | 236,784 |  |
| รวม                      | 1,947,135 |       | 386,784 |  |
| ปีที่ 9                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                          | 936,751   | 25%   | 234,188 |  |
| รวม                      | 1,936,751 |       | 384,188 |  |
| ปีที่ 10                 | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |  |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |  |
|                          | 926,212   | 25%   | 231,553 |  |
| รวม                      | 1,926,212 |       | 381,553 |  |

## ประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ

|  | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|--|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                   | 2,520,000   |           | 3,780,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                        | 2,520,000   |           | 3,780,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                          |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ                     | 14,932,000  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                 | 1,754,209   |           | 1,871,065 | 1,828,061 | 1,837,699 | 1,847,482 | 1,872,557 | 1,882,635 | 1,892,865 | 1,903,249 | 1,913,788 |
| หักค่าเสื่อมราคาและ<br>ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย | 538,359     | 538,359   | 313,234   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                     | 66,869      | 66,869    | 313,234   | 234,985   | 248,575   | 262,129   | 391,861   | 389,341   | 386,784   | 384,188   | 381,553   |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                       | 14,932,000  | 1,282,719 | 1,645,940 | 1,524,687 | 1,547,915 | 1,571,252 | 1,770,913 | 1,778,471 | 1,786,144 | 1,793,932 | 1,801,836 |
| กระแสเงินสดรับ(จ่าย) สุทธิ               | -14,932,000 | 1,237,281 | 2,134,060 | 1,835,313 | 1,812,085 | 1,788,748 | 2,069,087 | 2,061,529 | 2,053,856 | 2,046,068 | 2,038,164 |

| การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ            | กระแสเงินสดรับ | PVIF 9.46 % | NPV        |
|--|----------------|-------------|------------|
| กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน            |                |             |            |
| ปีที่ 1                                  | 1,237,281      | 0.913       | 1,129,638  |
| ปีที่ 2                                  | 2,134,060      | 0.835       | 1,781,940  |
| ปีที่ 3                                  | 1,835,313      | 0.762       | 1,398,509  |
| ปีที่ 4                                  | 1,812,085      | 0.697       | 1,263,023  |
| ปีที่ 5                                  | 1,788,748      | 0.637       | 1,139,433  |
| ปีที่ 6                                  | 2,069,087      | 0.581       | 1,202,140  |
| ปีที่ 7                                  | 2,061,529      | 0.531       | 1,094,672  |
| ปีที่ 8                                  | 2,053,856      | 0.486       | 998,174    |
| ปีที่ 9                                  | 2,046,068      | 0.443       | 906,408    |
| ปีที่ 10                                 | 2,038,164      | 0.405       | 825,456    |
| รวมกระแสเงินสดรับ                        | 19,076,191     |             | 11,739,393 |
| กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ(ปีที่ 10) |                |             |            |
| ที่ดิน                                   | 4,500,000      |             |            |
| เงินทุนหมุนเวียน                         | 972,680        |             |            |
| รวมกระแสเงินสดเมื่อสิ้นโครงการ           | 5,472,680      | 0.405       | 2,216,435  |
| รวมกระแสเงินสดรับตลอดอายุโครงการ         | 24,548,871     |             | 13,955,828 |
| เงินลงทุนเริ่มแรก                        |                |             | 14,932,000 |
| มูลค่าปัจจุบัน(NPV)                      |                |             | - 976,172  |

1.2. จำนวนการเช่าห้องลดลง 10% ในปีที่ 3-10 (ปีที่ 1 เท่ากับ 80 ห้อง ฟรี 3 เดือนแรก ปีที่ 2 – 10 เท่ากับ 90 ห้อง) (การคำนวณแสดงในหน้า 79-81 และ 107-110)

1.3. กรณีปกติ (Base Case) จำนวนการเช่าห้อง ในปีที่ 1 เท่ากับ 80 ห้อง ฟรี 3 เดือนแรก ปีที่ 2 เท่ากับ 90 ห้อง ปีที่ 3 – 10 เท่ากับ 100 ห้อง (การคำนวณแสดงในตารางที่ 30-40)

1.4. จำนวนการเช่าห้องเพิ่มขึ้น 10% ในปีที่ 1-2 (ปีที่ 1 เท่ากับ 90 ห้อง ฟรี 3 เดือนแรก ปีที่ 2 – 10 เท่ากับ 100 ห้อง)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

|                             | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า  | 2,835,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมรายได้                   | 2,835,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | 1,793,584 | 1,923,565 | 1,933,061 | 1,942,699 | 1,952,482 | 1,992,557 | 2,002,635 | 2,012,865 | 2,023,249 | 2,033,788 |
| กำไรจากการดำเนินงาน         | 1,041,416 | 2,276,435 | 2,266,939 | 2,257,301 | 2,247,518 | 2,807,443 | 2,797,365 | 2,787,135 | 2,776,751 | 2,766,212 |
| หัก ดอกเบี้ยเงินกู้         | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไรก่อนภาษี                | 721,416   | 2,020,435 | 2,074,939 | 2,129,301 | 2,183,518 | 2,807,443 | 2,797,365 | 2,787,135 | 2,776,751 | 2,766,212 |
| หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล    | 108,212   | 405,109   | 418,735   | 432,325   | 445,879   | 601,861   | 599,341   | 596,784   | 594,188   | 591,553   |
| กำไรสุทธิ                   | 613,204   | 1,615,326 | 1,656,204 | 1,696,976 | 1,737,639 | 2,205,582 | 2,198,024 | 2,190,351 | 2,182,563 | 2,174,659 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |      |         |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 1                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 721,416   | 15%   |      | 108,212 |
| รวม                      | 721,416   |       |      | 108,212 |
| ปีที่ 2                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,020,435 | 25%   |      | 255,109 |
| รวม                      | 2,020,435 |       |      | 405,109 |
| ปีที่ 3                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,074,939 | 25%   |      | 268,735 |
| รวม                      | 2,074,939 |       |      | 418,735 |
| ปีที่ 4                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,129,301 | 25%   |      | 282,325 |
| รวม                      | 2,129,301 |       |      | 432,325 |
| ปีที่ 5                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,183,518 | 25%   |      | 295,879 |
| รวม                      | 2,183,518 |       |      | 445,879 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |      |         |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 6                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,807,443 | 25%   |      | 451,861 |
| รวม                      | 2,807,443 |       |      | 601,861 |
| ปีที่ 7                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,797,365 | 25%   |      | 449,341 |
| รวม                      | 2,797,365 |       |      | 599,341 |
| ปีที่ 8                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,787,135 | 25%   |      | 446,784 |
| รวม                      | 2,787,135 |       |      | 596,784 |
| ปีที่ 9                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,776,751 | 25%   |      | 444,188 |
| รวม                      | 2,776,751 |       |      | 594,188 |
| ปีที่ 10                 | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,766,212 | 25%   |      | 441,553 |
| รวม                      | 2,766,212 |       |      | 591,553 |



## ประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ

|                                       | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|---------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                        |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                |             | 2,835,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                     |             | 2,835,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                       |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ                  | 14,963,500  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน              |             | 1,793,584 | 1,923,565 | 1,933,061 | 1,942,699 | 1,952,482 | 1,992,557 | 2,002,635 | 2,012,865 | 2,023,249 | 2,033,788 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย |             | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                  |             | 108,212   | 405,109   | 418,735   | 432,325   | 445,879   | 601,861   | 599,341   | 596,784   | 594,188   | 591,553   |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                    | 14,963,500  | 1,363,437 | 1,790,315 | 1,813,437 | 1,836,665 | 1,860,002 | 2,100,913 | 2,108,471 | 2,116,144 | 2,123,932 | 2,131,836 |
| กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ           | -14,963,500 | 1,471,563 | 2,409,685 | 2,386,563 | 2,363,335 | 2,339,998 | 2,699,087 | 2,691,529 | 2,683,856 | 2,676,068 | 2,668,164 |

| การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ             | กระแสเงินสดรับ | PVIF 9.46 % | NPV        |
|---|----------------|-------------|------------|
| กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน           |                |             |            |
| ปีที่ 1                                 | 1,471,563      | 0.913       | 1,343,537  |
| ปีที่ 2                                 | 2,409,685      | 0.835       | 2,012,087  |
| ปีที่ 3                                 | 2,386,563      | 0.762       | 1,818,561  |
| ปีที่ 4                                 | 2,363,335      | 0.697       | 1,647,245  |
| ปีที่ 5                                 | 2,339,998      | 0.637       | 1,490,579  |
| ปีที่ 6                                 | 2,699,087      | 0.581       | 1,568,170  |
| ปีที่ 7                                 | 2,691,529      | 0.531       | 1,429,202  |
| ปีที่ 8                                 | 2,683,856      | 0.486       | 1,304,354  |
| ปีที่ 9                                 | 2,676,068      | 0.443       | 1,185,498  |
| ปีที่ 10                                | 2,668,164      | 0.405       | 1,080,606  |
| รวมกระแสเงินสดรับ                       | 24,389,848     |             | 14,879,839 |
| กระแสเงินสดรับเมื่อต้นโครงการ(ปีที่ 10) |                |             |            |
| ที่ดิน                                  | 4,500,000      |             |            |
| เงินทุนหมุนเวียน                        | 1,004,180      |             |            |
| รวมกระแสเงินสดเมื่อต้นโครงการ           | 5,504,180      | 0.405       | 2,229,193  |
| รวมกระแสเงินสดรับตลอดอายุโครงการ        | 29,894,028     |             | 17,109,032 |
| เงินลงทุนเริ่มแรก                       |                |             | 14,963,500 |
| มูลค่าปัจจุบัน(NPV)                     |                |             | 2,145,532  |

1.5. จำนวนการเช่าห้องเพิ่มขึ้น 20 % ในปีที่ 1 ส่วนปีที่ 2 เพิ่มขึ้น 10 % (ปีที่ 1 เท่ากับ 100 ห้อง ฟรี 3 เดือนแรก ปีที่ 2 เท่ากับ 100 ห้อง ปีที่ 3- 10 เท่ากับ 100 ห้อง)

ประมาณการกำไรขาดทุนล่วงหน้า

|                             | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า  | 3,150,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมรายได้                   | 3,150,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | 1,832,959 | 1,923,565 | 1,933,061 | 1,942,699 | 1,952,482 | 1,992,557 | 2,002,635 | 2,012,865 | 2,023,249 | 2,033,788 |
| กำไรจากการดำเนินงาน         | 1,317,041 | 2,276,435 | 2,266,939 | 2,257,301 | 2,247,518 | 2,807,443 | 2,797,365 | 2,787,135 | 2,776,751 | 2,766,212 |
| หัก ดอกเบี้ยเงินกู้         | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไรก่อนภาษี                | 997,041   | 2,020,435 | 2,074,939 | 2,129,301 | 2,183,518 | 2,807,443 | 2,797,365 | 2,787,135 | 2,776,751 | 2,766,212 |
| หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล    | 149,556   | 405,109   | 418,735   | 432,325   | 445,879   | 601,861   | 599,341   | 596,784   | 594,188   | 591,553   |
| กำไรสุทธิ                   | 847,485   | 1,615,326 | 1,656,204 | 1,696,976 | 1,737,639 | 2,205,582 | 2,198,024 | 2,190,351 | 2,182,563 | 2,174,659 |

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |      |         |
|------------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 6                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,807,443 | 25%   |      | 451,861 |
| รวม                          | 2,807,443 |       |      | 601,861 |
| ปีที่ 7                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,797,365 | 25%   |      | 449,341 |
| รวม                          | 2,797,365 |       |      | 599,341 |
| ปีที่ 8                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,787,135 | 25%   |      | 446,784 |
| รวม                          | 2,787,135 |       |      | 596,784 |
| ปีที่ 9                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,776,751 | 25%   |      | 444,188 |
| รวม                          | 2,776,751 |       |      | 594,188 |
| ปีที่ 10                     | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,766,212 | 25%   |      | 441,553 |
| รวม                          | 2,766,212 |       |      | 591,553 |

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |      |         |
|------------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 1                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 997,041   | 15%   |      | 149,556 |
| รวม                          | 997,041   |       |      | 149,556 |
| ปีที่ 2                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,020,435 | 25%   |      | 255,109 |
| รวม                          | 2,020,435 |       |      | 405,109 |
| ปีที่ 3                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,074,939 | 25%   |      | 268,735 |
| รวม                          | 2,074,939 |       |      | 418,735 |
| ปีที่ 4                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,129,301 | 25%   |      | 282,325 |
| รวม                          | 2,129,301 |       |      | 432,325 |
| ปีที่ 5                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,183,518 | 25%   |      | 295,879 |
| รวม                          | 2,183,518 |       |      | 445,879 |

ประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ

|   | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                            |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                    | 3,150,000   | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                         | 3,150,000   | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ                      | 14,995,000  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ                  | 1,832,959   | 1,923,565 | 1,933,061 | 1,942,699 | 1,952,482 | 1,992,557 | 2,002,635 | 2,012,865 | 2,023,249 | 2,033,788 |           |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและ<br>ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย | 538,359     | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                      | 149,556     | 405,109   | 418,735   | 432,325   | 445,879   | 601,861   | 599,341   | 596,784   | 594,188   | 591,553   |           |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                        | 14,995,000  | 1,790,315 | 1,813,437 | 1,836,665 | 1,860,002 | 2,100,913 | 2,108,471 | 2,116,144 | 2,123,932 | 2,131,836 |           |
| กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ               | -14,995,000 | 1,705,844 | 2,409,685 | 2,386,563 | 2,363,335 | 2,339,998 | 2,699,087 | 2,691,529 | 2,683,856 | 2,676,068 | 2,668,164 |

| การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ            | กระแสเงินสดรับ | PVIF 9.46 % | NPV        |
|--|----------------|-------------|------------|
| กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน            |                |             |            |
| ปีที่ 1                                  | 1,705,844      | 0.913       | 1,557,435  |
| ปีที่ 2                                  | 2,409,685      | 0.835       | 2,012,087  |
| ปีที่ 3                                  | 2,386,563      | 0.762       | 1,818,561  |
| ปีที่ 4                                  | 2,363,335      | 0.697       | 1,647,245  |
| ปีที่ 5                                  | 2,339,998      | 0.637       | 1,490,579  |
| ปีที่ 6                                  | 2,699,087      | 0.581       | 1,568,170  |
| ปีที่ 7                                  | 2,691,529      | 0.531       | 1,429,202  |
| ปีที่ 8                                  | 2,683,856      | 0.486       | 1,304,354  |
| ปีที่ 9                                  | 2,676,068      | 0.443       | 1,185,498  |
| ปีที่ 10                                 | 2,668,164      | 0.405       | 1,080,606  |
| รวมกระแสเงินสดรับ                        | 24,624,129     |             | 15,093,737 |
| กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ(ปีที่ 10) |                |             |            |
| ที่ดิน                                   | 4,500,000      |             |            |
| เงินทุนหมุนเวียน                         | 1,035,680      |             |            |
| รวมกระแสเงินสดเมื่อสิ้นโครงการ           | 5,535,680      | 0.405       | 2,241,950  |
| รวมกระแสเงินสดรับตลอดอายุโครงการ         | 30,159,809     |             | 17,335,687 |
| เงินลงทุนเริ่มแรก                        |                |             | 14,995,000 |
| มูลค่าปัจจุบัน(NPV)                      |                |             | 2,340,687  |

## 2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### 2.1. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลง 20 %

#### ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

|                              | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า   | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมรายได้                    | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | 1,403,367 | 1,496,852 | 1,546,449 | 1,554,159 | 1,561,986 | 1,594,046 | 1,602,108 | 1,610,292 | 1,618,600 | 1,627,031 |
| กำไรจากการดำเนินงาน          | 1,116,633 | 2,283,148 | 2,653,551 | 2,645,841 | 2,638,014 | 3,205,954 | 3,197,892 | 3,189,708 | 3,181,400 | 3,172,969 |
| หัก ดอกเบี้ยเงินกู้          | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไรก่อนภาษี                 | 796,633   | 2,027,148 | 2,461,551 | 2,517,841 | 2,574,014 | 3,205,954 | 3,197,892 | 3,189,708 | 3,181,400 | 3,172,969 |
| หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล     | 119,495   | 406,787   | 515,388   | 529,460   | 543,504   | 701,489   | 699,473   | 697,427   | 695,350   | 693,242   |
| กำไรสุทธิ                    | 677,138   | 1,620,361 | 1,946,163 | 1,988,381 | 2,030,510 | 2,504,465 | 2,498,419 | 2,492,281 | 2,486,050 | 2,479,727 |

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |      |         |
|------------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 6                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 2,205,954 | 25%   |      | 551,489 |
| รวม                          | 3,205,954 |       |      | 701,489 |
| ปีที่ 7                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 2,197,892 | 25%   |      | 549,473 |
| รวม                          | 3,197,892 |       |      | 699,473 |
| ปีที่ 8                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 2,189,708 | 25%   |      | 547,427 |
| รวม                          | 3,189,708 |       |      | 697,427 |
| ปีที่ 9                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 2,181,400 | 25%   |      | 545,350 |
| รวม                          | 3,181,400 |       |      | 695,350 |
| ปีที่ 10                     | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 2,172,969 | 25%   |      | 543,242 |
| รวม                          | 3,172,969 |       |      | 693,242 |

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |      |         |
|------------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 1                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 796,633   | 15%   |      | 119,495 |
| รวม                          | 796,633   |       |      | 119,495 |
| ปีที่ 2                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,027,148 | 25%   |      | 256,787 |
| รวม                          | 2,027,148 |       |      | 406,787 |
| ปีที่ 3                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,461,551 | 25%   |      | 365,388 |
| รวม                          | 2,461,551 |       |      | 515,388 |
| ปีที่ 4                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,517,841 | 25%   |      | 379,460 |
| รวม                          | 2,517,841 |       |      | 529,460 |
| ปีที่ 5                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,574,014 | 25%   |      | 393,504 |
| รวม                          | 2,574,014 |       |      | 543,504 |



## ประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ

|   | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                            |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                    |             | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                         |             | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ                      | 14,651,327  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ                  |             | 1,403,367 | 1,496,852 | 1,546,449 | 1,554,159 | 1,561,986 | 1,594,046 | 1,602,108 | 1,610,292 | 1,618,600 | 1,627,031 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและ<br>ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย |             | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                      |             | 119,495   | 406,787   | 515,388   | 529,460   | 543,504   | 701,489   | 699,473   | 697,427   | 695,350   | 693,242   |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                        | 14,651,327  | 984,503   | 1,365,280 | 1,523,478 | 1,545,260 | 1,567,131 | 1,802,030 | 1,808,076 | 1,814,214 | 1,820,445 | 1,826,768 |
| กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ               | -14,651,327 | 1,535,497 | 2,414,720 | 2,676,522 | 2,654,740 | 2,632,869 | 2,997,970 | 2,991,924 | 2,985,786 | 2,979,555 | 2,973,232 |

| การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ              | กระแสเงินสดรับ | PVIF 9.46 % | NPV        |
|--|----------------|-------------|------------|
| กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน            |                |             |            |
| ปีที่ 1                                  | 1,535,497      | 0.913       | 1,401,909  |
| ปีที่ 2                                  | 2,414,720      | 0.835       | 2,016,291  |
| ปีที่ 3                                  | 2,676,522      | 0.762       | 2,039,510  |
| ปีที่ 4                                  | 2,654,740      | 0.697       | 1,850,354  |
| ปีที่ 5                                  | 2,632,869      | 0.637       | 1,677,138  |
| ปีที่ 6                                  | 2,997,970      | 0.581       | 1,741,821  |
| ปีที่ 7                                  | 2,991,924      | 0.531       | 1,588,712  |
| ปีที่ 8                                  | 2,985,786      | 0.486       | 1,451,092  |
| ปีที่ 9                                  | 2,979,555      | 0.443       | 1,319,943  |
| ปีที่ 10                                 | 2,973,232      | 0.405       | 1,204,159  |
| รวมกระแสเงินสดรับ                        | 26,842,815     |             | 16,290,929 |
| กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ(ปีที่ 10) |                |             |            |
| ที่ดิน                                   | 4,500,000      |             |            |
| เงินทุนหมุนเวียน                         | 692,007        |             |            |
| รวมกระแสเงินสดเมื่อสิ้นโครงการ           | 5,192,007      | 0.405       | 2,102,763  |
| รวมกระแสเงินสดรับตลอดอายุโครงการ         | 32,034,822     |             | 18,393,692 |
| เงินลงทุนเริ่มแรก                        |                |             | 14,651,327 |
| มูลค่าปัจจุบัน(NPV)                      |                |             | 3,742,365  |

## 2.2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการลดลง 10 %

## ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

|                             | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า  | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมรายได้                   | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | 1,578,788 | 1,683,958 | 1,739,755 | 1,748,429 | 1,757,234 | 1,793,301 | 1,802,371 | 1,811,579 | 1,820,924 | 1,830,409 |
| กำไรจากการดำเนินงาน         | 941,212   | 2,096,042 | 2,460,245 | 2,451,571 | 2,442,766 | 3,006,699 | 2,997,629 | 2,988,421 | 2,979,076 | 2,969,591 |
| หัก ดอกเบี้ยเงินกู้         | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไรก่อนภาษี                | 621,212   | 1,840,042 | 2,268,245 | 2,323,571 | 2,378,766 | 3,006,699 | 2,997,629 | 2,988,421 | 2,979,076 | 2,969,591 |
| หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล    | 93,182    | 360,011   | 467,061   | 480,893   | 494,691   | 651,675   | 649,407   | 647,105   | 644,769   | 642,398   |
| กำไรสุทธิ                   | 528,030   | 1,480,031 | 1,801,184 | 1,842,678 | 1,884,075 | 2,355,024 | 2,348,222 | 2,341,316 | 2,334,307 | 2,327,193 |

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |      |         |
|------------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 6                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
| รวม                          | 2,006,699 | 25%   |      | 501,675 |
|                              | 3,006,699 |       |      | 651,675 |
| ปีที่ 7                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,997,629 | 25%   |      | 499,407 |
| รวม                          | 2,997,629 |       |      | 649,407 |
| ปีที่ 8                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,988,421 | 25%   |      | 497,105 |
| รวม                          | 2,988,421 |       |      | 647,105 |
| ปีที่ 9                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,979,076 | 25%   |      | 494,769 |
| รวม                          | 2,979,076 |       |      | 644,769 |
| ปีที่ 10                     | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,969,591 | 25%   |      | 492,398 |
| รวม                          | 2,969,591 |       |      | 642,398 |

| การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล |           |       |      |         |
|------------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 1                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 621,212   | 15%   |      | 93,182  |
| รวม                          | 621,212   |       |      | 93,182  |
| ปีที่ 2                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 840,042   | 25%   |      | 210,011 |
| รวม                          | 1,840,042 |       |      | 360,011 |
| ปีที่ 3                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,268,245 | 25%   |      | 317,061 |
| รวม                          | 2,268,245 |       |      | 467,061 |
| ปีที่ 4                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,323,571 | 25%   |      | 330,893 |
| รวม                          | 2,323,571 |       |      | 480,893 |
| ปีที่ 5                      | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                              | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                              | 1,378,766 | 25%   |      | 344,691 |
| รวม                          | 2,378,766 |       |      | 494,691 |

ประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ

|   | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                            |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                    |             | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                         |             | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ                      | 14,791,663  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ                  |             | 1,578,788 | 1,683,958 | 1,739,755 | 1,748,429 | 1,757,234 | 1,793,301 | 1,802,371 | 1,811,579 | 1,820,924 | 1,830,409 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและ<br>ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย |             | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                      |             | 93,182    | 360,011   | 467,061   | 480,893   | 494,691   | 651,675   | 649,407   | 647,105   | 644,769   | 642,398   |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                        | 14,791,663  | 1,133,611 | 1,505,610 | 1,668,457 | 1,690,963 | 1,713,566 | 1,951,471 | 1,958,273 | 1,965,179 | 1,972,188 | 1,979,302 |
| กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ               | -14,791,663 | 1,386,389 | 2,274,390 | 2,531,543 | 2,509,037 | 2,486,434 | 2,848,529 | 2,841,727 | 2,834,821 | 2,827,812 | 2,820,698 |

| การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ            | กระแสเงินสดรับ | PVIF 9.46 % | NPV        |
|--|----------------|-------------|------------|
| กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน            |                |             |            |
| ปีที่ 1                                  | 1,386,389      | 0.913       | 1,265,773  |
| ปีที่ 2                                  | 2,274,390      | 0.835       | 1,899,115  |
| ปีที่ 3                                  | 2,531,543      | 0.762       | 1,929,035  |
| ปีที่ 4                                  | 2,509,037      | 0.697       | 1,748,799  |
| ปีที่ 5                                  | 2,486,434      | 0.637       | 1,583,859  |
| ปีที่ 6                                  | 2,848,529      | 0.581       | 1,654,995  |
| ปีที่ 7                                  | 2,841,727      | 0.531       | 1,508,957  |
| ปีที่ 8                                  | 2,834,821      | 0.486       | 1,377,723  |
| ปีที่ 9                                  | 2,827,812      | 0.443       | 1,252,721  |
| ปีที่ 10                                 | 2,820,698      | 0.405       | 1,142,383  |
| รวมกระแสเงินสดรับ                        | 25,361,380     |             | 15,363,360 |
| กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ(ปีที่ 10) |                |             |            |
| ที่ดิน                                   | 4,500,000      |             |            |
| เงินทุนหมุนเวียน                         | 832,343        |             |            |
| รวมกระแสเงินสดเมื่อสิ้นโครงการ           | 5,332,343      | 0.405       | 2,159,599  |
| รวมกระแสเงินสดรับตลอดอายุโครงการ         | 30,693,723     |             | 17,522,959 |
| เงินลงทุนเริ่มแรก                        |                |             | 14,791,663 |
| มูลค่าปัจจุบัน(NPV)                      |                |             | 2,731,296  |

2.3. กรณีปกติ (Base Case) (การคำนวณแสดงในตารางที่ 30-40)

2.4. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น 10 %

ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

|                             | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า  | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมรายได้                   | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | 1,929,630 | 2,058,171 | 2,126,367 | 2,136,968 | 2,147,731 | 2,191,813 | 2,202,898 | 2,214,152 | 2,225,574 | 2,237,167 |
| กำไรจากการดำเนินงาน         | 590,370   | 1,721,829 | 2,073,633 | 2,063,032 | 2,052,269 | 2,608,187 | 2,597,102 | 2,585,848 | 2,574,426 | 2,562,833 |
| หักดอกเบี้ยเงินกู้          | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไรก่อนภาษี                | 270,370   | 1,465,829 | 1,881,633 | 1,935,032 | 1,988,269 | 2,608,187 | 2,597,102 | 2,585,848 | 2,574,426 | 2,562,833 |
| หักภาษีเงินได้นิติบุคคล     | 40,556    | 266,457   | 370,408   | 383,758   | 397,067   | 552,047   | 549,275   | 546,462   | 543,606   | 540,708   |
| กำไรสุทธิ                   | 229,814   | 1,199,372 | 1,511,225 | 1,551,274 | 1,591,202 | 2,056,140 | 2,047,827 | 2,039,386 | 2,030,820 | 2,022,125 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |      |         |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 6                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,608,187 | 25%   |      | 402,047 |
| รวม                      | 2,608,187 |       |      | 552,047 |
| ปีที่ 7                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,597,102 | 25%   |      | 399,275 |
| รวม                      | 2,597,102 |       |      | 549,275 |
| ปีที่ 8                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,585,848 | 25%   |      | 396,462 |
| รวม                      | 2,585,848 |       |      | 546,462 |
| ปีที่ 9                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,574,426 | 25%   |      | 393,606 |
| รวม                      | 2,574,426 |       |      | 543,606 |
| ปีที่ 10                 | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,562,833 | 25%   |      | 390,708 |
| รวม                      | 2,562,833 |       |      | 540,708 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |      |         |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 1                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 270,370   | 15%   |      | 40,556  |
| รวม                      | 270,370   |       |      | 40,556  |
| ปีที่ 2                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 465,828   | 25%   |      | 116,457 |
| รวม                      | 1,465,828 |       |      | 266,457 |
| ปีที่ 3                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 881,633   | 25%   |      | 220,408 |
| รวม                      | 1,881,633 |       |      | 370,408 |
| ปีที่ 4                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 935,032   | 25%   |      | 233,758 |
| รวม                      | 1,935,032 |       |      | 383,758 |
| ปีที่ 5                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 988,269   | 25%   |      | 247,067 |
| รวม                      | 1,988,269 |       |      | 397,067 |



## ประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ

|   | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                            |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                    |             | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                         |             | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ                      | 15,072,337  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ                  |             | 1,929,630 | 2,058,171 | 2,126,367 | 2,136,968 | 2,147,731 | 2,191,813 | 2,202,898 | 2,214,152 | 2,225,574 | 2,237,167 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและ<br>ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย |             | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                      |             | 40,556    | 266,457   | 370,408   | 383,758   | 397,067   | 552,047   | 549,275   | 546,462   | 543,606   | 540,708   |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                        | 15,072,337  | 1,431,827 | 1,786,269 | 1,958,416 | 1,982,367 | 2,006,439 | 2,250,355 | 2,258,668 | 2,267,109 | 2,275,675 | 2,284,370 |
| กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ               | -15,072,337 | 1,088,173 | 1,993,731 | 2,241,584 | 2,217,633 | 2,193,561 | 2,549,645 | 2,541,332 | 2,532,891 | 2,524,325 | 2,515,630 |

| การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ              | กระแสเงินสดรับ | PVIF 9.46 % | NPV        |
|--|----------------|-------------|------------|
| กระแสเงินสดรับจากการทำงาน                |                |             |            |
| ปีที่ 1                                  | 1,088,173      | 0.913       | 993,502    |
| ปีที่ 2                                  | 1,993,731      | 0.835       | 1,664,765  |
| ปีที่ 3                                  | 2,241,584      | 0.762       | 1,708,087  |
| ปีที่ 4                                  | 2,217,633      | 0.697       | 1,545,690  |
| ปีที่ 5                                  | 2,193,561      | 0.637       | 1,397,298  |
| ปีที่ 6                                  | 2,549,645      | 0.581       | 1,481,344  |
| ปีที่ 7                                  | 2,541,332      | 0.531       | 1,349,447  |
| ปีที่ 8                                  | 2,532,891      | 0.486       | 1,230,985  |
| ปีที่ 9                                  | 2,524,325      | 0.443       | 1,118,276  |
| ปีที่ 10                                 | 2,515,630      | 0.405       | 1,018,830  |
| รวมกระแสเงินสดรับ                        | 22,398,505     |             | 13,508,224 |
| กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ(ปีที่ 10) |                |             |            |
| ที่ดิน                                   | 4,500,000      |             |            |
| เงินทุนหมุนเวียน                         | 1,113,017      |             |            |
| รวมกระแสเงินสดเมื่อสิ้นโครงการ           | 5,613,017      | 0.405       | 2,273,272  |
| รวมกระแสเงินสดรับตลอดอายุโครงการ         | 28,011,522     |             | 15,781,496 |
| เงินลงทุนเริ่มแรก                        |                |             | 15,072,337 |
| มูลค่าปัจจุบัน(NPV)                      |                |             | 709,159    |

## 2.5. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น 20 %

## ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

|                              | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า   | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมรายได้                    | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | 2,105,051 | 2,245,277 | 2,319,674 | 2,331,238 | 2,342,979 | 2,391,068 | 2,403,161 | 2,415,438 | 2,427,899 | 2,440,546 |
| กำไรจากการดำเนินงาน          | 414,949   | 1,534,723 | 1,880,326 | 1,868,762 | 1,857,021 | 2,408,932 | 2,396,839 | 2,384,562 | 2,372,101 | 2,359,454 |
| หัก ดอกเบี้ยเงินกู้          | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไรก่อนภาษี                 | 94,949    | 1,278,723 | 1,688,326 | 1,740,762 | 1,793,021 | 2,408,932 | 2,396,839 | 2,384,562 | 2,372,101 | 2,359,454 |
| หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล     | 14,242    | 219,680   | 322,082   | 335,190   | 348,255   | 502,233   | 499,210   | 496,140   | 493,025   | 489,864   |
| กำไรสุทธิ                    | 80,707    | 1,059,043 | 1,366,244 | 1,405,572 | 1,444,766 | 1,906,699 | 1,897,629 | 1,888,422 | 1,879,076 | 1,869,590 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |      |         |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 6                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,408,932 | 25%   |      | 352,233 |
| รวม                      | 2,408,932 |       |      | 502,233 |
| ปีที่ 7                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,396,839 | 25%   |      | 349,210 |
| รวม                      | 2,396,839 |       |      | 499,210 |
| ปีที่ 8                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,384,562 | 25%   |      | 346,140 |
| รวม                      | 2,384,562 |       |      | 496,140 |
| ปีที่ 9                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,372,101 | 25%   |      | 343,025 |
| รวม                      | 2,372,101 |       |      | 493,025 |
| ปีที่ 10                 | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,359,454 | 25%   |      | 339,864 |
| รวม                      | 2,359,454 |       |      | 489,864 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |      |         |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 1                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 94,949    | 15%   |      | 14,242  |
| รวม                      | 94,949    |       |      | 14,242  |
| ปีที่ 2                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 278,722   | 25%   |      | 69,680  |
| รวม                      | 1,278,722 |       |      | 219,680 |
| ปีที่ 3                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 688,326   | 25%   |      | 172,082 |
| รวม                      | 1,688,326 |       |      | 322,082 |
| ปีที่ 4                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 740,762   | 25%   |      | 185,190 |
| รวม                      | 1,740,762 |       |      | 335,190 |
| ปีที่ 5                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 793,021   | 25%   |      | 198,255 |
| รวม                      | 1,793,021 |       |      | 348,255 |

## ประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ

|   | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                            |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                    |             | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                         |             | 2,520,000 | 3,780,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,200,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 | 4,800,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ                      | 15,212,673  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ                  |             | 2,105,051 | 2,245,277 | 2,319,674 | 2,331,238 | 2,342,979 | 2,391,068 | 2,403,161 | 2,415,438 | 2,427,899 | 2,440,546 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและ<br>ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย |             | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                      |             | 14,242    | 219,680   | 322,082   | 335,190   | 348,255   | 502,233   | 499,210   | 496,140   | 493,025   | 489,864   |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                        | 15,212,673  | 1,580,934 | 1,926,598 | 2,103,397 | 2,128,069 | 2,152,875 | 2,399,796 | 2,408,866 | 2,418,073 | 2,427,419 | 2,436,905 |
| กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ               | -15,212,673 | 939,066   | 1,853,402 | 2,096,603 | 2,071,931 | 2,047,125 | 2,400,204 | 2,391,134 | 2,381,927 | 2,372,581 | 2,363,095 |

| การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ            | กระแสเงินสดรับ | PVIF 9.46 % | NPV        |
|--|----------------|-------------|------------|
| กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน            |                |             |            |
| ปีที่ 1                                  | 939,066        | 0.913       | 857,367    |
| ปีที่ 2                                  | 1,853,402      | 0.835       | 1,547,591  |
| ปีที่ 3                                  | 2,096,603      | 0.762       | 1,597,611  |
| ปีที่ 4                                  | 2,071,931      | 0.697       | 1,444,136  |
| ปีที่ 5                                  | 2,047,125      | 0.637       | 1,304,019  |
| ปีที่ 6                                  | 2,400,204      | 0.581       | 1,394,519  |
| ปีที่ 7                                  | 2,391,134      | 0.531       | 1,269,692  |
| ปีที่ 8                                  | 2,381,927      | 0.486       | 1,157,617  |
| ปีที่ 9                                  | 2,372,581      | 0.443       | 1,051,053  |
| ปีที่ 10                                 | 2,363,095      | 0.405       | 957,053    |
| รวมกระแสเงินสดรับ                        | 20,917,068     |             | 12,580,658 |
| กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ(ปีที่ 10) |                |             |            |
| ที่ดิน                                   | 4,500,000      |             |            |
| เงินทุนหมุนเวียน                         | 1,253,353      |             |            |
| รวมกระแสเงินสดเมื่อสิ้นโครงการ           | 5,753,353      | 0.405       | 2,330,108  |
| รวมกระแสเงินสดรับตลอดอายุโครงการ         | 26,670,421     |             | 14,910,766 |
| เงินลงทุนเริ่มแรก                        |                |             | 15,212,673 |
| มูลค่าปัจจุบัน(NPV)                      |                |             | - 301,907  |

## 3. ราคาเช่าห้อง

3.1. ราคาเช่าห้องลดลง 20 % (ปีที่ 1-5 ราคา 2,800 บาทต่อเดือน ปีที่ 6-10 ราคา 3,200 บาทต่อเดือน)

## ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

|                              | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า   | 2,016,000 | 3,024,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 |
| รวมรายได้                    | 2,016,000 | 3,024,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 |
| หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | 1,691,209 | 1,776,565 | 1,828,061 | 1,837,699 | 1,847,482 | 1,872,557 | 1,882,635 | 1,892,865 | 1,903,249 | 1,913,788 |
| กำไรจากการดำเนินงาน          | 324,791   | 1,247,435 | 1,531,939 | 1,522,301 | 1,512,518 | 1,967,443 | 1,957,365 | 1,947,135 | 1,936,751 | 1,926,212 |
| หัก ดอกเบี้ยเงินกู้          | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไรก่อนภาษี                 | 4,791     | 991,435   | 1,339,939 | 1,394,301 | 1,448,518 | 1,967,443 | 1,957,365 | 1,947,135 | 1,936,751 | 1,926,212 |
| หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล     | 719       | 148,715   | 234,985   | 248,575   | 262,129   | 391,861   | 389,341   | 386,784   | 384,188   | 381,553   |
| กำไรสุทธิ                    | 4,072     | 842,720   | 1,104,954 | 1,145,726 | 1,186,389 | 1,575,582 | 1,568,024 | 1,560,351 | 1,552,563 | 1,544,659 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |      |         |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 6                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 967,443   | 25%   |      | 241,861 |
| รวม                      | 1,967,443 |       |      | 391,861 |
| ปีที่ 7                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 957,365   | 25%   |      | 239,341 |
| รวม                      | 1,957,365 |       |      | 389,341 |
| ปีที่ 8                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 947,135   | 25%   |      | 236,784 |
| รวม                      | 1,947,135 |       |      | 386,784 |
| ปีที่ 9                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 936,751   | 25%   |      | 234,188 |
| รวม                      | 1,936,751 |       |      | 384,188 |
| ปีที่ 10                 | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 926,212   | 25%   |      | 231,553 |
| รวม                      | 1,926,212 |       |      | 381,553 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |      |         |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 1                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 4,791     | 15%   |      | 719     |
| รวม                      | 4,791     |       |      | 719     |
| ปีที่ 2                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 991,435   | 15%   |      | 148,715 |
| รวม                      | 991,435   |       |      | 148,715 |
| ปีที่ 3                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 339,939   | 25%   |      | 84,985  |
| รวม                      | 1,339,939 |       |      | 234,985 |
| ปีที่ 4                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 394,301   | 25%   |      | 98,575  |
| รวม                      | 1,394,301 |       |      | 248,575 |
| ปีที่ 5                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 448,518   | 25%   |      | 112,129 |
| รวม                      | 1,448,518 |       |      | 262,129 |



## ประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ

|   | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                            |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                    |             | 2,016,000 | 3,024,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                         |             | 2,016,000 | 3,024,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,360,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 | 3,840,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ                      | 14,881,600  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ                  |             | 1,691,209 | 1,776,565 | 1,828,061 | 1,837,699 | 1,847,482 | 1,872,557 | 1,882,635 | 1,892,865 | 1,903,249 | 1,913,788 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและ<br>ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย |             | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                      |             | 719       | 148,715   | 234,985   | 248,575   | 262,129   | 391,861   | 389,341   | 386,784   | 384,188   | 381,553   |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                        | 14,881,600  | 1,153,569 | 1,386,921 | 1,524,687 | 1,547,915 | 1,571,252 | 1,770,913 | 1,778,471 | 1,786,144 | 1,793,932 | 1,801,836 |
| กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ               | -14,881,600 | 862,431   | 1,637,079 | 1,835,313 | 1,812,085 | 1,788,748 | 2,069,087 | 2,061,529 | 2,053,856 | 2,046,068 | 2,038,164 |

| การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ            | กระแสเงินสดรับ | PVIF 9.46 % | NPV         |
|--|----------------|-------------|-------------|
| กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน            |                |             |             |
| ปีที่ 1                                  | 862,431        | 0.913       | 787,400     |
| ปีที่ 2                                  | 1,637,079      | 0.835       | 1,366,961   |
| ปีที่ 3                                  | 1,835,313      | 0.762       | 1,398,509   |
| ปีที่ 4                                  | 1,812,085      | 0.697       | 1,263,023   |
| ปีที่ 5                                  | 1,788,748      | 0.637       | 1,139,433   |
| ปีที่ 6                                  | 2,069,087      | 0.581       | 1,202,140   |
| ปีที่ 7                                  | 2,061,529      | 0.531       | 1,094,672   |
| ปีที่ 8                                  | 2,053,856      | 0.486       | 998,174     |
| ปีที่ 9                                  | 2,046,068      | 0.443       | 906,408     |
| ปีที่ 10                                 | 2,038,164      | 0.405       | 825,456     |
| รวมกระแสเงินสดรับ                        | 18,204,360     |             | 10,982,176  |
| กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ(ปีที่ 10) |                |             |             |
| ที่ดิน                                   | 4,500,000      |             |             |
| เงินทุนหมุนเวียน                         | 922,280        |             |             |
| รวมกระแสเงินสดเมื่อสิ้นโครงการ           | 5,422,280      | 0.405       | 2,196,023   |
| รวมกระแสเงินสดรับตลอดอายุโครงการ         | 23,626,640     |             | 13,178,199  |
| เงินลงทุนเริ่มแรก                        |                |             | 14,881,600  |
| มูลค่าปัจจุบัน(NPV)                      |                |             | - 1,703,401 |

## 3.2. ราคาเช่าห้องลดลง 10 % (ปีที่ 1-5 ราคา 3,150 บาทต่อเดือน ปีที่ 6-10 ราคา 3,600 บาทต่อเดือน)

## ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

|                              | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า   | 2,268,000 | 3,402,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 |
| รวมรายได้                    | 2,268,000 | 3,402,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 |
| หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | 1,722,709 | 1,823,815 | 1,880,561 | 1,890,199 | 1,899,982 | 1,932,557 | 1,942,635 | 1,952,865 | 1,963,249 | 1,973,788 |
| กำไรจากการดำเนินงาน          | 545,291   | 1,578,185 | 1,899,439 | 1,889,801 | 1,880,018 | 2,387,443 | 2,377,365 | 2,367,135 | 2,356,751 | 2,346,212 |
| หัก ดอกเบี้ยเงินกู้          | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไรก่อนภาษี                 | 225,291   | 1,322,185 | 1,707,439 | 1,761,801 | 1,816,018 | 2,387,443 | 2,377,365 | 2,367,135 | 2,356,751 | 2,346,212 |
| หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล     | 33,794    | 230,546   | 326,860   | 340,450   | 354,004   | 496,861   | 494,341   | 491,784   | 489,188   | 486,553   |
| กำไรสุทธิ                    | 191,497   | 1,091,639 | 1,380,579 | 1,421,351 | 1,462,014 | 1,890,582 | 1,883,024 | 1,875,351 | 1,867,563 | 1,859,659 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |      |         |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 6                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,387,443 | 25%   |      | 346,861 |
| รวม                      | 2,387,443 |       |      | 496,861 |
| ปีที่ 7                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,377,365 | 25%   |      | 344,341 |
| รวม                      | 2,377,365 |       |      | 494,341 |
| ปีที่ 8                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,367,135 | 25%   |      | 341,784 |
| รวม                      | 2,367,135 |       |      | 491,784 |
| ปีที่ 9                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,356,751 | 25%   |      | 339,188 |
| รวม                      | 2,356,751 |       |      | 489,188 |
| ปีที่ 10                 | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,346,212 | 25%   |      | 336,553 |
| รวม                      | 2,346,212 |       |      | 486,553 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |      |         |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 1                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 225,291   | 15%   |      | 33,794  |
| รวม                      | 225,291   |       |      | 33,794  |
| ปีที่ 2                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 322,185   | 25%   |      | 80,546  |
| รวม                      | 1,322,185 |       |      | 230,546 |
| ปีที่ 3                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 707,439   | 25%   |      | 176,860 |
| รวม                      | 1,707,439 |       |      | 326,860 |
| ปีที่ 4                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 761,801   | 25%   |      | 190,450 |
| รวม                      | 1,761,801 |       |      | 340,450 |
| ปีที่ 5                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 816,018   | 25%   |      | 204,004 |
| รวม                      | 1,816,018 |       |      | 354,004 |

ประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ

|   | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                            |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                    |             | 2,268,000 | 3,402,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                         |             | 2,268,000 | 3,402,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 3,780,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 | 4,320,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ                      | 14,906,800  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ                  |             | 1,722,709 | 1,823,815 | 1,880,561 | 1,890,199 | 1,899,982 | 1,932,557 | 1,942,635 | 1,952,865 | 1,963,249 | 1,973,788 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและ<br>ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย |             | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                      |             | 33,794    | 230,546   | 326,860   | 340,450   | 354,004   | 496,861   | 494,341   | 491,784   | 489,188   | 486,553   |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                        | 14,906,800  | 1,218,144 | 1,516,002 | 1,669,062 | 1,692,290 | 1,715,627 | 1,935,913 | 1,943,471 | 1,951,144 | 1,958,932 | 1,966,836 |
| กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ               | -14,906,800 | 1,049,856 | 1,885,998 | 2,110,938 | 2,087,710 | 2,064,373 | 2,384,087 | 2,376,529 | 2,368,856 | 2,361,068 | 2,353,164 |

| การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ            | กระแสเงินสดรับ | PVIF 9.46 % | NPV        |
|--|----------------|-------------|------------|
| กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน            |                |             |            |
| ปีที่ 1                                  | 1,049,856      | 0.913       | 958,519    |
| ปีที่ 2                                  | 1,885,998      | 0.835       | 1,574,808  |
| ปีที่ 3                                  | 2,110,938      | 0.762       | 1,608,535  |
| ปีที่ 4                                  | 2,087,710      | 0.697       | 1,455,134  |
| ปีที่ 5                                  | 2,064,373      | 0.637       | 1,315,006  |
| ปีที่ 6                                  | 2,384,087      | 0.581       | 1,385,155  |
| ปีที่ 7                                  | 2,376,529      | 0.531       | 1,261,937  |
| ปีที่ 8                                  | 2,368,856      | 0.486       | 1,151,264  |
| ปีที่ 9                                  | 2,361,068      | 0.443       | 1,045,953  |
| ปีที่ 10                                 | 2,353,164      | 0.405       | 953,031    |
| รวมกระแสเงินสดรับ                        | 21,042,579     |             | 12,709,342 |
| กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ(ปีที่ 10) |                |             |            |
| ที่ดิน                                   | 4,500,000      |             |            |
| เงินทุนหมุนเวียน                         | 947,480        |             |            |
| รวมกระแสเงินสดเมื่อสิ้นโครงการ           | 5,447,480      | 0.405       | 2,206,229  |
| รวมกระแสเงินสดรับตลอดอายุโครงการ         | 26,490,059     |             | 14,915,571 |
| เงินลงทุนเริ่มแรก                        |                |             | 14,906,800 |
| มูลค่าปัจจุบัน(NPV)                      |                |             | 8,771      |

3.3. กรณีปกติ (Base Case) ราคาเช่าห้อง ในปีที่ 1-5 เท่ากับ 3,500 บาทต่อเดือน ปีที่ 6-10 เท่ากับ 4,000 บาทต่อเดือน (การคำนวณแสดงในตารางที่ 30-

40)

3.4. ราคาเช่าห้องเพิ่มขึ้น 10% (ปีที่ 1-5 ราคา 3,850 บาทต่อเดือน ปีที่ 6-10 ราคา 4,400 บาทต่อเดือน)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

|                             | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า  | 2,772,000 | 4,158,000 | 4,620,000 | 4,620,000 | 4,620,000 | 5,280,000 | 5,280,000 | 5,280,000 | 5,280,000 | 5,280,000 |
| รวมรายได้                   | 2,772,000 | 4,158,000 | 4,620,000 | 4,620,000 | 4,620,000 | 5,280,000 | 5,280,000 | 5,280,000 | 5,280,000 | 5,280,000 |
| หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | 1,785,709 | 1,918,315 | 1,985,561 | 1,995,199 | 2,004,982 | 2,052,557 | 2,062,635 | 2,072,865 | 2,083,249 | 2,093,788 |
| กำไรจากการดำเนินงาน         | 986,291   | 2,239,685 | 2,634,439 | 2,624,801 | 2,615,018 | 3,227,443 | 3,217,365 | 3,207,135 | 3,196,751 | 3,186,212 |
| หักดอกเบี้ยเงินกู้          | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไรก่อนภาษี                | 666,291   | 1,983,685 | 2,442,439 | 2,496,801 | 2,551,018 | 3,227,443 | 3,217,365 | 3,207,135 | 3,196,751 | 3,186,212 |
| หักภาษีเงินได้นิติบุคคล     | 99,944    | 395,921   | 510,610   | 524,200   | 537,754   | 718,233   | 715,210   | 712,140   | 709,025   | 705,864   |
| กำไรสุทธิ                   | 566,347   | 1,587,764 | 1,931,829 | 1,972,601 | 2,013,264 | 2,509,210 | 2,502,155 | 2,494,995 | 2,487,726 | 2,480,348 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |         |
|--------------------------|-----------|-------|---------|
| ปีที่ 6                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                          | 2,000,000 | 25%   | 500,000 |
|                          | 227,443   | 30%   | 68,233  |
| รวม                      | 3,227,443 |       | 718,233 |
| ปีที่ 7                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                          | 2,000,000 | 25%   | 500,000 |
|                          | 217,365   | 30%   | 65,210  |
| รวม                      | 3,217,365 |       | 715,210 |
| ปีที่ 8                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                          | 2,000,000 | 25%   | 500,000 |
|                          | 207,135   | 30%   | 62,140  |
| รวม                      | 3,207,135 |       | 712,140 |
| ปีที่ 9                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                          | 2,000,000 | 25%   | 500,000 |
|                          | 196,751   | 30%   | 59,025  |
| รวม                      | 3,196,751 |       | 709,025 |
| ปีที่ 10                 | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                          | 2,000,000 | 25%   | 500,000 |
|                          | 186,212   | 30%   | 55,864  |
| รวม                      | 3,186,212 |       | 705,864 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |         |
|--------------------------|-----------|-------|---------|
| ปีที่ 1                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                          | 666,291   | 15%   | 99,944  |
| รวม                      | 666,291   |       | 99,944  |
| ปีที่ 2                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                          | 983,685   | 25%   | 245,921 |
| รวม                      | 1,983,685 |       | 395,921 |
| ปีที่ 3                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                          | 1,442,439 | 25%   | 360,610 |
| รวม                      | 2,442,439 |       | 510,610 |
| ปีที่ 4                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                          | 1,496,801 | 25%   | 374,200 |
| รวม                      | 2,496,801 |       | 524,200 |
| ปีที่ 5                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   | 150,000 |
|                          | 1,551,018 | 25%   | 387,754 |
| รวม                      | 2,551,018 |       | 537,754 |



## ประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ

|   | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                            |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                    | 2,772,000   | 2,772,000 | 4,158,000 | 4,620,000 | 4,620,000 | 4,620,000 | 5,280,000 | 5,280,000 | 5,280,000 | 5,280,000 | 5,280,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                         | 2,772,000   | 2,772,000 | 4,158,000 | 4,620,000 | 4,620,000 | 4,620,000 | 5,280,000 | 5,280,000 | 5,280,000 | 5,280,000 | 5,280,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสละขายลงทุนสุทธิ                      | 14,957,200  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ                  | 1,785,709   | 1,785,709 | 1,918,315 | 1,985,561 | 1,995,199 | 2,004,982 | 2,052,557 | 2,062,635 | 2,072,865 | 2,083,249 | 2,093,788 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและ<br>ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย | 538,359     | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                      | 99,944      | 99,944    | 395,921   | 510,610   | 524,200   | 537,754   | 718,233   | 715,210   | 712,140   | 709,025   | 705,864   |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                        | 14,957,200  | 1,347,294 | 1,775,877 | 1,957,812 | 1,981,040 | 2,004,377 | 2,277,285 | 2,284,340 | 2,291,500 | 2,298,769 | 2,306,147 |
| กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ               | -14,957,200 | 1,424,706 | 2,382,123 | 2,662,188 | 2,638,960 | 2,615,623 | 3,002,715 | 2,995,660 | 2,988,500 | 2,981,231 | 2,973,853 |

| การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ            | กระแสเงินสดรับ | PVIF 9.46 % | NPV        |
|--|----------------|-------------|------------|
| กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน            |                |             |            |
| ปีที่ 1                                  | 1,424,706      | 0.913       | 1,300,757  |
| ปีที่ 2                                  | 2,382,123      | 0.835       | 1,989,073  |
| ปีที่ 3                                  | 2,662,188      | 0.762       | 2,028,587  |
| ปีที่ 4                                  | 2,638,960      | 0.697       | 1,839,355  |
| ปีที่ 5                                  | 2,615,623      | 0.637       | 1,666,152  |
| ปีที่ 6                                  | 3,002,715      | 0.581       | 1,744,577  |
| ปีที่ 7                                  | 2,995,660      | 0.531       | 1,590,695  |
| ปีที่ 8                                  | 2,988,500      | 0.486       | 1,452,411  |
| ปีที่ 9                                  | 2,981,231      | 0.443       | 1,320,685  |
| ปีที่ 10                                 | 2,973,853      | 0.405       | 1,204,410  |
| รวมกระแสเงินสดรับ                        | 26,665,559     |             | 16,136,702 |
| กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ(ปีที่ 10) |                |             |            |
| ที่ดิน                                   | 4,500,000      |             |            |
| เงินทุนหมุนเวียน                         | 997,880        |             |            |
| รวมกระแสเงินสดเมื่อสิ้นโครงการ           | 5,497,880      | 0.405       | 2,226,641  |
| รวมกระแสเงินสดรับตลอดอายุโครงการ         | 32,163,439     |             | 18,363,343 |
| เงินลงทุนเริ่มแรก                        |                |             | 14,957,200 |
| มูลค่าปัจจุบัน(NPV)                      |                |             | 3,406,143  |

3.5. ราคาเช่าห้องเพิ่มขึ้น 20 % (ปีที่ 1-5 ราคา 4,200 บาทต่อเดือน ปีที่ 6-10 ราคา 4,800 บาทต่อเดือน)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

|                             | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| รายได้                      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้ค่าเช่าห้องขายสินค้า  | 3,024,000 | 4,536,000 | 5,040,000 | 5,040,000 | 5,040,000 | 5,760,000 | 5,760,000 | 5,760,000 | 5,760,000 | 5,760,000 |
| รวมรายได้                   | 3,024,000 | 4,536,000 | 5,040,000 | 5,040,000 | 5,040,000 | 5,760,000 | 5,760,000 | 5,760,000 | 5,760,000 | 5,760,000 |
| หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ | 1,817,209 | 1,965,565 | 2,038,061 | 2,047,699 | 2,057,482 | 2,112,557 | 2,122,635 | 2,132,865 | 2,143,249 | 2,153,788 |
| กำไรจากการดำเนินงาน         | 1,206,791 | 2,570,435 | 3,001,939 | 2,992,301 | 2,982,518 | 3,647,443 | 3,637,365 | 3,627,135 | 3,616,751 | 3,606,212 |
| หัก ดอกเบี้ยเงินกู้         | 320,000   | 256,000   | 192,000   | 128,000   | 64,000    | -         | -         | -         | -         | -         |
| กำไรก่อนภาษี                | 886,791   | 2,314,435 | 2,809,939 | 2,864,301 | 2,918,518 | 3,647,443 | 3,637,365 | 3,627,135 | 3,616,751 | 3,606,212 |
| หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล    | 133,019   | 478,609   | 602,485   | 616,075   | 629,629   | 844,233   | 841,210   | 838,140   | 835,025   | 831,864   |
| กำไรสุทธิ                   | 753,772   | 1,835,826 | 2,207,454 | 2,248,226 | 2,288,889 | 2,803,210 | 2,796,155 | 2,788,995 | 2,781,726 | 2,774,348 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |      |         |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 6                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 2,000,000 | 25%   |      | 500,000 |
|                          | 647,443   | 30%   |      | 194,233 |
| รวม                      | 3,647,443 |       |      | 844,233 |
| ปีที่ 7                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 2,000,000 | 25%   |      | 500,000 |
|                          | 637,365   | 30%   |      | 191,210 |
| รวม                      | 3,637,365 |       |      | 841,210 |
| ปีที่ 8                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 2,000,000 | 25%   |      | 500,000 |
|                          | 627,135   | 30%   |      | 188,140 |
| รวม                      | 3,627,135 |       |      | 838,140 |
| ปีที่ 9                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 2,000,000 | 25%   |      | 500,000 |
|                          | 616,751   | 30%   |      | 185,025 |
| รวม                      | 3,616,751 |       |      | 835,025 |
| ปีที่ 10                 | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 2,000,000 | 25%   |      | 500,000 |
|                          | 606,212   | 30%   |      | 181,864 |
| รวม                      | 3,606,212 |       |      | 831,864 |

| การคำนวณภาษีเงินได้บุคคล |           |       |      |         |
|--------------------------|-----------|-------|------|---------|
| ปีที่ 1                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 886,791   | 15%   |      | 133,019 |
| รวม                      | 886,791   |       |      | 133,019 |
| ปีที่ 2                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,314,435 | 25%   |      | 328,609 |
| รวม                      | 2,314,435 |       |      | 478,609 |
| ปีที่ 3                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,809,939 | 25%   |      | 452,485 |
| รวม                      | 2,809,939 |       |      | 602,485 |
| ปีที่ 4                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,864,301 | 25%   |      | 466,075 |
| รวม                      | 2,864,301 |       |      | 616,075 |
| ปีที่ 5                  | เงินได้   | อัตรา | ภาษี | ภาษี    |
|                          | 1,000,000 | 15%   |      | 150,000 |
|                          | 1,918,518 | 25%   |      | 479,629 |
| รวม                      | 2,918,518 |       |      | 629,629 |

ประมาณการกระแสเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิ

|   | ปีที่ 0     | ปีที่ 1   | ปีที่ 2   | ปีที่ 3   | ปีที่ 4   | ปีที่ 5   | ปีที่ 6   | ปีที่ 7   | ปีที่ 8   | ปีที่ 9   | ปีที่ 10  |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| กระแสเงินสดรับ                            |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| รายได้                                    | 3,024,000   | 4,536,000 | 5,040,000 | 5,040,000 | 5,040,000 | 5,040,000 | 5,760,000 | 5,760,000 | 5,760,000 | 5,760,000 | 5,760,000 |
| รวมกระแสเงินสดรับ                         | 3,024,000   | 4,536,000 | 5,040,000 | 5,040,000 | 5,040,000 | 5,040,000 | 5,760,000 | 5,760,000 | 5,760,000 | 5,760,000 | 5,760,000 |
| กระแสเงินสดจ่าย                           |             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| เงินสต่ายลงทุนสุทธิ                       | 14,982,400  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ                  | 1,817,209   | 1,965,565 | 2,038,061 |           | 2,047,699 | 2,057,482 | 2,112,557 | 2,122,635 | 2,132,865 | 2,143,249 | 2,153,788 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาและ<br>ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย | 538,359     | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 538,359   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   | 493,505   |
| ภาษีเงินได้บุคคล                          | 133,019     | 478,609   | 602,485   | 602,485   | 616,075   | 629,629   | 844,233   | 841,210   | 838,140   | 835,025   | 831,864   |
| รวมกระแสเงินสดจ่าย                        | 14,982,400  | 1,411,869 | 1,905,815 | 2,102,187 | 2,125,415 | 2,148,752 | 2,463,285 | 2,470,340 | 2,477,500 | 2,484,769 | 2,492,147 |
| กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ               | -14,982,400 | 1,612,131 | 2,630,185 | 2,937,813 | 2,914,585 | 2,891,248 | 3,296,715 | 3,289,660 | 3,282,500 | 3,275,231 | 3,267,853 |

| การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ              | กระแสเงินสดรับ | PVIF 9.46% | NPV        |
|--|----------------|------------|------------|
| กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน            |                |            |            |
| ปีที่ 1                                  | 1,612,131      | 0.913      | 1,471,876  |
| ปีที่ 2                                  | 2,630,185      | 0.835      | 2,196,204  |
| ปีที่ 3                                  | 2,937,813      | 0.762      | 2,238,614  |
| ปีที่ 4                                  | 2,914,585      | 0.697      | 2,031,466  |
| ปีที่ 5                                  | 2,891,248      | 0.637      | 1,841,725  |
| ปีที่ 6                                  | 3,296,715      | 0.581      | 1,915,391  |
| ปีที่ 7                                  | 3,289,660      | 0.531      | 1,746,809  |
| ปีที่ 8                                  | 3,282,500      | 0.486      | 1,595,295  |
| ปีที่ 9                                  | 3,275,231      | 0.443      | 1,450,927  |
| ปีที่ 10                                 | 3,267,853      | 0.405      | 1,323,480  |
| รวมกระแสเงินสดรับ                        | 29,397,921     |            | 17,811,787 |
| กระแสเงินสดรับเมื่อสิ้นโครงการ(ปีที่ 10) |                |            |            |
| ที่ดิน                                   | 4,500,000      |            |            |
| เงินทุนหมุนเวียน                         | 1,023,080      |            |            |
| รวมกระแสเงินสดเมื่อสิ้นโครงการ           | 5,523,080      | 0.405      | 2,236,847  |
| รวมกระแสเงินสดรับตลอดอายุโครงการ         | 34,921,001     |            | 20,048,634 |
| เงินลงทุนเริ่มแรก                        |                |            | 14,982,400 |
| มูลค่าปัจจุบัน(NPV)                      |                |            | 5,066,234  |

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล

นางสาวจุฬารัตน์ สมพฤกษ์

วัน เดือน ปีเกิด

29 สิงหาคม 2526

ประวัติการศึกษา

สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาการบัญชี จากมหาวิทยาลัยแม่โจ้  
จังหวัดเชียงใหม่  
ปัจจุบันกำลังศึกษาระดับปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ  
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved