

บทที่ 4

การวิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุน

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ จำเป็นอย่างอื่นที่จะต้องพิจารณาถึงต้นทุน และผลตอบแทนที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการอย่างละเอียด และถูกต้อง จึงจะทำให้ผลการวิเคราะห์มีความน่าเชื่อถือ และสามารถนำไปใช้ในการตัดสินใจ และการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4.1 การประมาณผลตอบแทน หรือผลได้ของโครงการ

การศึกษานี้ เป็นการศึกษาวิเคราะห์โครงการของโรงงานหนึ่ง โดยประมาณผลตอบแทนและต้นทุนการผลิตจากพื้นฐานการผลิตของ บริษัทเชียงใหม่ฟ้างาม จำกัด ตั้งอยู่ที่ ต.หนองควาย อ.หางดง จ.เชียงใหม่

4.1.1 ชนิดของผลิตภัณฑ์ที่จำหน่าย

ผลตอบแทนของโครงการผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป มาจากการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ดังนี้

- 1) ผนังและพื้นคอนกรีต ของระบบ Waffle Crete
- 2) พื้นคอนกรีตสำเร็จรูปท้องเรียบ
- 3) คานสะพานคอนกรีตอัดแรง
- 4) เสาเข็มคอนกรีตอัดแรง

4.1.2 การกำหนดราคาจำหน่ายผลิตภัณฑ์

จากการสอบถามราคาผลิตภัณฑ์คอนกรีตในจังหวัดเชียงใหม่ ถ้าปูน และล้าปาง โดยส่วนใหญ่แล้วราคาของผลิตภัณฑ์คอนกรีต จะมีราคาไม่แตกต่างกัน โดยมีราคาจำหน่ายอยู่ที่ถูกบาทละประมาณ 3,800 - 4,500 บาท (ไม่รวมค่าขนส่งและติดตั้ง) ดังนั้นเราสามารถกำหนดราคาจำหน่ายโดยเฉลี่ยของผลิตภัณฑ์แต่ละชนิดในราคาเดิวก็คือถูกบาทละ 4,200 บาท

4.1.3 กำตั้งการผลิต

ขนาดการผลิตของโรงงาน หากผลิตเต็ม 100 % สามารถผลิตได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.1 ขนาดการผลิตของโรงงาน

ผลิตภัณฑ์	กำตั้งการผลิต/เดือน (ลบ.ม.)
ผนังและพื้นคอนกรีต ระบบ Waffle Crete	300
พื้นคอนกรีตสำเร็จรูปที่องเรียบ	200
คานสะพานคอนกรีตอัดแรง	250
เสาเข็มคอนกรีตอัดแรง	250

(ที่มา : จากกำตั้งการผลิตของเครื่องจักร)

4.1.4 การคำนวณผลตอบแทนหรือผลได้ของโครงการ

ผลตอบแทนหรือรายรับของโครงการจะใช้วิธีประมาณการการตั้งซื้อเป็นตัวกำหนด โดยจะกำหนดประมาณการการตั้งซื้อของลูกค้าในปีที่ 1 มียอดการตั้งซื้อร้อยละ 25 ของกำตั้งการผลิตทั้งหมด ปีที่ 2 ถึงปีที่ 3 มียอดตั้งซื้อเป็นร้อยละ 50 ของกำตั้งการผลิต ส่วนในปีที่ 4 ถึงปีที่ 6 มียอดการตั้งซื้อเป็นร้อยละ 60 ของกำตั้งการผลิต และในปีที่ 7 จนถึงปีที่ 10 มียอดการตั้งซื้อเป็นร้อยละ 70 ของกำตั้งการผลิตทั้งหมด ซึ่งจะประมาณการผลได้ของโครงการ ดังแสดงในตารางที่ 4.3

4.2 การประมาณต้นทุนของโครงการ

ต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายของโครงการ แบ่งเป็น 3 ส่วน คือ

4.2.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Investment Cost) ประกอบด้วย

1) ต้นทุนค่าที่ดิน

สถานที่ก่อสร้างโรงงาน อยู่บนถนนเชียงใหม่-หางดง ระหว่างกิโลเมตรที่ 11-12 ที่ดินห่างจากถนนประมาณ 500 เมตร ขนาดที่ดินประมาณ 4 ไร่ ราคารวม 4,000,000 บาท (จากการประเมินของธนาคารกรุงศรีอยุธยา)

2) คำนวณค่าก่อสร้าง

ก. ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงาน

เป็นอาคารชั้นเดียว ขนาด 60 ตารางเมตร ค่าก่อสร้างตารางเมตรละ 4,000 บาท คิดเป็นค่าก่อสร้างอาคารสำนักงาน 240,000 บาท

ข. ค่าก่อสร้างห้องทดสอบวัสดุ

เป็นอาคารชั้นเดียว ขนาด 20 ตารางเมตร ค่าก่อสร้างตารางเมตรละ 4,000 บาท คิดเป็นค่าก่อสร้าง 80,000 บาท

ค. ค่าก่อสร้างโรงเก็บวัสดุ

เป็นอาคารโรงงาน ขนาด 100 ตารางเมตร ค่าก่อสร้างตารางเมตรละ 3,000 บาท คิดเป็นค่าก่อสร้าง 300,000 บาท

ง. ค่าถมดิน

ถมดินสูงจากพื้นเดิม เฉลี่ย 0.50 เมตร ค่าถมดินไร่ละ 56,000 บาท จำนวน 4 ไร่ คิดเป็นค่าถมดิน 224,000 บาท

จ. ค่าก่อสร้างรั้ว

ความยาวรั้วทั้งสิ้น 230 เมตร ค่าก่อสร้างเมตรละ 1,000 บาท คิดเป็นค่าก่อสร้างรั้ว 230,000 บาท

ฉ. ค่าก่อสร้างโรงงานผลิต

ลักษณะของโรงงาน จะเป็นถนนคอนกรีต กว้าง 25 เมตร ยาว 60 เมตร มีหลังคาคลุมบางส่วน ค่าก่อสร้างเฉลี่ยตารางเมตรละ 800 บาท คิดเป็นค่าก่อสร้างโรงงาน 1,200,000 บาท

3) ค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์การผลิต 3,100,000 บาท

4) ค่าขนพาหนะ เป็นค่ารถกระบะ 2 คัน ๆ ละ 350,000 บาท รวมเป็นเงิน 700,000 บาท

5) ค่าอุปกรณ์สำนักงาน 200,000 บาท

6) ค่าระบบไฟฟ้าและน้ำบาดาล 250,000 บาท

4.2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Cost) ประกอบด้วย

1) เงินเดือนพนักงาน ดังนี้

ตารางที่ 4.2 เงินเดือนของพนักงานในโรงงาน

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	อัตราเงินเดือน (บาท)	รวม (บาท)
ผู้จัดการ	1	15,000	15,000
วิศวกร	1	13,500	13,500
หัวหน้างาน	2	8,000	16,000
พนักงานบัญชี	1	7,500	7,500
พนักงานขาย	2	5,000	10,000
พนักงานการเงิน	1	6,000	6,000
พนักงานคลังสินค้า	1	4,000	4,000
พนักงานขับรถ	2	3,500	7,000
แม่บ้าน	1	3,000	3,000
รวม	13		82,000

(ที่มา : จากการประเมิน)

- เงินเดือนพนักงาน กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุกปี ตั้งแต่ปีที่ 2 จนถึงปีที่ 10 ของโครงการ
- 2) ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองของสำนักงาน
 - ปีที่ 1 – 5 คิดเฉลี่ยเดือนละ 2,500 บาท
 - ปีที่ 6-10 คิดเฉลี่ยเดือนละ 3,000 บาท
 - 3) ค่าไฟฟ้า
 - ปีที่ 1 – 3 คิดเฉลี่ยเดือนละ 20,000 บาท
 - ปีที่ 4 – 6 คิดเฉลี่ยเดือนละ 22,000 บาท
 - ปีที่ 7-10 คิดเฉลี่ยเดือนละ 24,000 บาท
 - 4) ค่าโทรศัพท์
 - ปีที่ 1 – 3 คิดเฉลี่ยเดือนละ 7,000 บาท
 - ปีที่ 4 – 6 คิดเฉลี่ยเดือนละ 7,700 บาท
 - ปีที่ 7-10 คิดเฉลี่ยเดือนละ 8,470 บาท

- 5) ค่าน้ำมันรถ
 - ปีที่ 1 – 3 คิดเฉลี่ยเดือนละ 20,000 บาท
 - ปีที่ 4 – 6 คิดเฉลี่ยเดือนละ 22,000 บาท
 - ปีที่ 7 – 10 คิดเฉลี่ยเดือนละ 24,200 บาท
- 6) ค่าบำรุงรักษาเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่าง ๆ
 - ปีที่ 1 – 3 คิดเฉลี่ยปีละ 300,000 บาท
 - ปีที่ 4 – 6 คิดเฉลี่ยปีละ 360,000 บาท
 - ปีที่ 7 – 10 คิดเฉลี่ยปีละ 363,000 บาท
- 7) ค่าเบี้ยประกันภัย ปีละ 25,000 บาท คงที่ตลอดระยะเวลาของโครงการ 10 ปี
- 8) ค่าภาษีโรงเรือน ปีละ 20,000 บาท คงที่ตลอดระยะเวลาของโครงการ 10 ปี

4.2.3 ค่าใช้จ่ายในการผลิต ประกอบด้วย

1) วัสดุคงคลัง

ใช้สำหรับหมุนเวียนในการผลิตตลอดทั้งเดือน ประกอบด้วย ปูนซีเมนต์ หิน ทราช เหล็กเสริม และลวดคอนกรีตอัดแรง คิดเป็นค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อปี ปีละ 500,000 บาท เมื่อนำวัสดุคงคลังนี้ไปใช้ในการผลิตแล้ว จะต้องมีคำสั่งซื้อวัสดุคงคลังสำหรับการผลิตต่อไปเสมอ

2) ค่าวัสดุและอุปกรณ์ในการผลิต

ราคาค่าต้นทุนของคอนกรีตอัดแรง 1 ลูกบาศก์เมตร ประกอบด้วย

- คอนกรีตกำลังอัด 420 กก./ตร.ซม. ราคา 1,400 บาท
- ลวดอัดแรง 30 กก. กก.ละ 26 บาท คิดเป็นเงิน 780 บาท
- เหล็กเสริมคอนกรีต 20 กก.ๆ ละ 12 บาท คิดเป็นเงิน 240 บาท
- ค่าอุปกรณ์เบ็ดเตล็ด 100 บาท

รวมต้นทุนค่าวัสดุและอุปกรณ์ในการผลิตคอนกรีตอัดแรง 1 ลูกบาศก์เมตร เป็นเงิน 2,520 บาท

3) ค่าจ้างเหมาผลิต

ประกอบด้วย ค่าแรงประกอบแบบหล่อ เสริมเหล็ก เทคอนกรีต รวมทั้ง
ขกจีนส่วนออกจากแบบหล่อไปรวมกองไว้ เฉลี่ยถูกบาศก์เมตรละ 200
บาท

4.3 การกำหนดค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาของโครงการคิดจากค่าใช้จ่ายลงทุนในทรัพย์สินถาวร ได้แก่ ค่าก่อสร้าง
ค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์การผลิต ค่ายานพาหนะ ค่าอุปกรณ์สำนักงาน โดยคิดค่าเสื่อมราคา
ร้อยละ 10 ต่อปี เท่ากันทุกปีตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สิน

4.4 แหล่งที่มาของเงินทุน

พิจารณากระแสเงินสดของโครงการลงทุน ในธุรกิจผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป
เงินลงทุนของโครงการทั้งหมดเท่ากับ 10,524,000 บาท กำหนดแหล่งที่มาของเงินลงทุนเป็น
2 ส่วน คือ

4.4.1 ส่วนของเจ้าของ 5,000,000 บาท

4.2.2 เงินกู้ยืม 6,000,000 บาท

คงเหลือเงินสดไว้ใช้หมุนเวียน 476,000 บาท

ตารางที่ 4.3 แสดงรายได้ที่ประมาณการ 10 ปี

ประเภทผลิตภัณฑ์	ปี										รวม
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
ผนังและพื้นคอนกรีต Waffle Crete	3,780,000	7,560,000	7,560,000	9,072,000	9,072,000	9,072,000	10,584,000	10,584,000	10,584,000	10,584,000	88,452,000
พื้นสำเร็จรูปห้องเรียน	2,520,000	5,040,000	5,040,000	6,048,000	6,048,000	6,048,000	7,056,000	7,056,000	7,056,000	7,056,000	58,968,000
คานสะพานคอนกรีตอัดแรง	3,150,000	6,300,000	6,300,000	7,560,000	7,560,000	7,560,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	73,710,000
เสาเข็มคอนกรีตอัดแรง	3,150,000	6,300,000	6,300,000	7,560,000	7,560,000	7,560,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	73,710,000
รวมรายได้ (บาท)	12,600,000	25,200,000	25,200,000	30,240,000	30,240,000	30,240,000	35,280,000	35,280,000	35,280,000	35,280,000	294,840,000

(ที่มา : จากการคำนวณ)

หมายเหตุ : ปีที่ 1 ผลิตได้ร้อยละ 25 ของกำลังการผลิต เนื่องจากโรงงานใช้เวลาในการก่อสร้าง 6 เดือน จึงเหลือระยะเวลาทำการผลิตได้แค่ 6 เดือน

ปีที่ 2 - 3 ผลิตได้ร้อยละ 50 ของกำลังการผลิต

ปีที่ 4 - 6 ผลิตได้ร้อยละ 60 ของกำลังการผลิต

ปีที่ 7-10 ผลิตได้ร้อยละ 70 ของกำลังการผลิต

ตารางที่ 4.4 แสดงต้นทุนประเภทต่างๆ และผลตอบแทนรวมตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10

ปี	ต้นทุนที่ก่อขึ้น		ต้นทุนรวม	ผลประโยชน์
	ปีแรก	ต้นทุนต่อปี (ปี 2-10)		
1	10,524,000	2,523,000	21,707,000	12,600,000
2	0	3,022,200	19,842,200	25,200,000
3	0	3,473,860	20,293,860	25,200,000
4	0	3,514,503	23,478,503	30,240,000
5	0	3,471,458	23,435,458	30,240,000
6	0	3,437,261	23,401,261	30,240,000
7	0	3,495,094	26,615,094	35,280,000
8	0	3,011,027	26,131,027	35,280,000
9	0	2,580,256	25,700,256	35,280,000
10	0	2,652,947	25,272,947	35,280,000
รวม	10,524,000	31,181,606	235,877,606	294,840,000

(ที่มา : จากการศึกษา)

ตารางที่ 4.5 แสดงปริมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

หน่วย : บาท

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. ค่าใช้จ่ายในการลงทุน										
1.1 ค่าซื้อที่ดิน	4,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 ค่าก่อสร้างโรงงาน และโรงเก็บวัสดุ	1,500,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานและห้องทดลอง	320,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4 ค่าที่ดินและก่อสร้างรั้ว	454,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5 ค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ประกอบ	3,100,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.6 ค่าขนพาหนะ	700,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.7 ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	200,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.8 ค่าระบบไฟฟ้าและน้ำบาด	250,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน	10,524,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน										
2.1 เงินเดือนพนักงาน	984,000	1,033,200	1,084,860	1,139,103	1,196,058	1,255,861	1,318,654	1,384,587	1,453,816	1,526,507
2.2 ค่าใช้จ่ายวัสดุใช้สิ้นเปลือง	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000
2.5 ค่าน้ำ-ไฟฟ้าและโทรศัพท์	324,000	324,000	324,000	356,400	356,400	356,400	392,040	392,040	392,040	392,040
2.6 ค่าบำรุงรักษา	300,000	300,000	300,000	330,000	330,000	330,000	363,000	363,000	363,000	363,000
2.7 ค่าน้ำมัน	240,000	240,000	240,000	264,000	264,000	264,000	290,400	290,400	290,400	290,400
2.8 ค่าเบี้ยประกันภัย	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
2.9 ค่าภาษีโรงเรือน	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
2.10 ข่ายคิมเงินกู้	-	500,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	500,000	-	-
2.11 ดอกเบี้ยจ่าย (คิดอัตราดอกเบี้ย 10% ต่อปี)	600,000	550,000	450,000	350,000	250,000	150,000	50,000	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	2,523,000	3,022,200	3,473,860	3,514,503	3,471,458	3,437,261	3,495,094	3,011,027	2,580,256	2,652,947
3. ค่าใช้จ่ายในการผลิต										
3.1 ค่าวัสดุคงคลัง	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	-
3.2 ค่าวัสดุและอุปกรณ์ในการผลิต	7,560,000	15,120,000	15,120,000	18,144,000	18,144,000	18,144,000	21,168,000	21,168,000	21,168,000	21,168,000
3.3 ค่าจ้างมหาผลิต	600,000	1,200,000	1,200,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,452,000	1,452,000	1,452,000	1,452,000
รวมค่าใช้จ่ายในการผลิต	8,660,000	16,820,000	16,820,000	19,964,000	19,964,000	19,964,000	23,120,000	23,120,000	23,120,000	23,120,000
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	21,707,000	19,842,200	20,293,860	23,478,503	23,435,458	23,401,261	26,615,094	26,131,027	25,700,256	25,272,947

(ที่มา : จากการทำนาย)

ตารางที่ 4.6 แสดงงบดุล (Balance Sheet)

บัญชี	ปี														
	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570					
สินทรัพย์															
สินทรัพย์หมุนเวียน															
เงินสด	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
เงินฝากธนาคาร	673,722	4,537,962	7,987,776	12,808,237	17,731,873	22,753,561	29,147,506	36,132,345	43,678,430	51,638,795	43,678,430	51,638,795	43,678,430	51,638,795	51,638,795
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,673,722	5,537,962	8,987,776	13,808,237	18,731,873	23,753,561	30,147,506	37,132,345	44,678,430	52,638,795	44,678,430	52,638,795	44,678,430	52,638,795	52,638,795
สินทรัพย์ถาวร															
ที่ดิน	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
โรงงาน	2,271,600	2,019,200	1,766,800	1,514,400	1,262,000	1,009,600	757,200	504,800	252,400	-	252,400	-	252,400	-	-
เครื่องจักรและอุปกรณ์ประกอบ	2,790,000	2,480,000	2,170,000	1,860,000	1,550,000	1,240,000	930,000	620,000	310,000	-	310,000	-	310,000	-	-
อุปกรณ์สำนักงาน	180,000	160,000	140,000	120,000	100,000	80,000	60,000	40,000	20,000	-	20,000	-	20,000	-	-
ยานพาหนะ	630,000	560,000	490,000	420,000	350,000	280,000	210,000	140,000	70,000	-	70,000	-	70,000	-	-
รวมสินทรัพย์ถาวร	9,871,600	9,219,200	8,566,800	7,914,400	7,262,000	6,609,600	5,957,200	5,304,800	4,652,400	4,000,000	4,652,400	4,000,000	4,652,400	4,000,000	4,000,000
รวมสินทรัพย์	11,545,322	14,757,162	17,554,576	21,722,637	25,993,873	30,363,161	36,104,706	42,437,145	49,330,830	56,638,795	49,330,830	56,638,795	49,330,830	56,638,795	56,638,795
หนี้สินและทุน															
หนี้สินระยะยาว															
เจ้าหนี้เงินกู้ยืม	6,000,000	5,500,000	4,500,000	3,500,000	2,500,000	1,500,000	500,000	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น															
เงินลงทุนเจ้าของกิจการ	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	545,322	4,257,162	8,054,576	13,222,637	18,493,873	23,863,161	30,604,706	37,437,145	44,330,830	51,638,795	44,330,830	51,638,795	44,330,830	51,638,795	51,638,795
รวมหนี้สินและทุน	11,545,322	14,757,162	17,554,576	21,722,637	25,993,873	30,363,161	36,104,706	42,437,145	49,330,830	56,638,795	49,330,830	56,638,795	49,330,830	56,638,795	56,638,795

(ที่มา : จากการทำาง)

ตารางที่ 4.7 แสดงงบกำไร - ขาดทุน (Profit - Lost Statement)

	หน่วย : บาท									
รายรับ										
ค่านิ่งและทุนถอนกำไร	3,780,000	7,560,000	7,560,000	9,072,000	9,072,000	10,584,000	10,584,000	10,584,000	10,584,000	10,584,000
พื้นที่สำเร็จรูปที่ยังรอขาย	2,520,000	5,040,000	5,040,000	6,048,000	6,048,000	7,056,000	7,056,000	7,056,000	7,056,000	7,056,000
กำไรจากขายที่ดิน	3,150,000	6,300,000	6,300,000	7,560,000	7,560,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000
กำไรจากขายที่ดิน	3,150,000	6,300,000	6,300,000	7,560,000	7,560,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000	8,820,000
รวมรายรับ	12,600,000	25,200,000	25,200,000	30,240,000	30,240,000	35,280,000	35,280,000	35,280,000	35,280,000	35,280,000
รายจ่าย										
ค่าวัสดุคงคลัง	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
ค่าวัสดุและอุปกรณ์ในการผลิต	7,560,000	15,120,000	15,120,000	18,144,000	18,144,000	21,168,000	21,168,000	21,168,000	21,168,000	21,168,000
ค่าจ้างขายที่ดิน	600,000	1,200,000	1,200,000	1,320,000	1,320,000	1,452,000	1,452,000	1,452,000	1,452,000	1,452,000
เงินเดือนพนักงาน	984,000	1,033,200	1,084,860	1,139,103	1,196,058	1,318,654	1,384,587	1,453,816	1,526,507	1,603,816
กำไรจ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000
กำไร-โทที่ และ โทกรสิทธิ์	324,000	324,000	324,000	356,400	356,400	392,040	392,040	392,040	392,040	392,040
ค่าจ้างรับ	300,000	300,000	300,000	330,000	330,000	363,000	363,000	363,000	363,000	363,000
ค่าจ้างประกัน	240,000	240,000	240,000	264,000	264,000	290,400	290,400	290,400	290,400	290,400
ค่าเบี้ยประกันภัย	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
ค่าภาษีโรงเรือน	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
รวมรายจ่าย	10,583,000	18,792,200	18,843,860	22,128,503	22,185,458	25,565,094	25,631,027	25,700,256	25,772,947	25,845,816
กำไรขั้นต้น	2,017,000	6,407,800	6,356,140	8,111,497	8,054,542	9,714,906	9,648,973	9,579,744	9,507,053	9,438,184
หัก ค่าเสื่อมราคา	600,000	550,000	450,000	350,000	250,000	150,000	50,000	-	-	-
กำไรสุทธิ	1,417,000	5,857,800	5,906,140	7,761,497	7,804,542	9,564,906	9,598,973	9,579,744	9,507,053	9,438,184
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักภาษี	764,600	5,205,400	5,253,740	7,109,097	7,152,142	8,914,906	8,948,973	8,929,744	8,857,053	8,787,184
ภาษีเงินได้ (30%)	229,380	1,561,620	1,576,122	2,132,729	2,145,643	2,703,754	2,703,754	2,703,754	2,703,754	2,703,754
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	535,220	3,643,780	3,677,618	4,976,368	5,006,499	6,211,152	6,245,219	6,225,989	6,153,299	6,083,430
บวก รายได้จากการขายที่ดิน (1.5%)	10,102	68,059.30	119,796	191,693	264,737	338,851	432,791	534,837	644,545	759,708
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	545,322	3,711,839	3,797,414	5,168,061	5,271,236	6,550,003	6,678,010	6,760,826	6,817,844	6,843,138
กำไร (ขาดทุน) เฉลี่ย	545,322	4,257,162	8,054,576	13,222,637	18,493,873	23,863,161	30,604,706	37,437,145	44,330,830	51,638,795

(ที่มา : จากงบการเงินรวม)

ตารางที่ 4.8 แสดงกระแสการไหลของทุน (Fund Flow Analysis)

หน่วย : บาท

รายการ	ปี												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
แหล่งเงินรับ													
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	545,322	3,711,839	3,797,414	5,168,061	5,271,236	5,369,288	6,741,545	6,832,439	6,893,685	7,307,965			
ค่าเสื่อมราคา	652,400	652,400	652,400	652,400	652,400	652,400	652,400	652,400	652,400	652,400			
เงินทุนเจ้าของ	5,000,000												
เงินทุนกู้ยืม	6,000,000												
รวมเงินสดเข้าสู่สุทธิ	12,197,722	4,364,239	4,449,819	5,820,461	5,923,636	6,021,688	7,393,945	7,484,839	7,546,085	7,960,365			
แหล่งเงินจ่าย													
จ่ายชำระคืนเงินกู้	-	(500,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(500,000)	-	-			
ซื้อทรัพย์สิน	(10,524,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
กระแสเงินสดสุทธิ	1,673,722	3,864,239	3,449,814	4,820,461	4,923,636	5,021,688	6,393,945	6,984,839	7,546,085	7,960,365			
กระแสเงินสดสะสม	1,673,722	5,537,962	8,987,776	13,808,237	18,731,873	23,753,561	30,147,506	37,132,345	44,678,430	52,638,795			

(ที่มา : จากงบคำนวณ)

ตารางที่ 4.9 แสดงกระแสเงินสด (Cash Flow) ของโครงการ

หน่วย : บาท

ปี	ผลประโยชน์ Benefit	ต้นทุนรวม Cost	กระแสเงินสด Cash Flow
1	12,600,000	21,707,000	(9,107,000)
2	25,200,000	19,842,200	5,357,800
3	25,200,000	20,293,860	4,906,140
4	30,240,000	23,478,503	6,761,497
5	30,240,000	23,435,458	6,804,542
6	30,240,000	23,401,261	6,838,739
7	35,280,000	26,615,094	8,664,906
8	35,280,000	26,131,027	9,148,973
9	35,280,000	25,700,256	9,579,744
10	35,280,000	25,272,947	10,007,053
รวม	294,840,000	235,877,606	58,962,394

(ที่มา : จากการคำนวณ)