
ภาคผนวก จ

ผลตอบแทนทางการเงิน

ตารางที่ ฉ.1 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการ

	ปีที่ 0	2551 1	2552 2	2553 3	2554 4	2555 5
รายจ่ายในการลงทุน						
ค่าก่อสร้างและตกแต่งศูนย์บริการ	1,000,000.00					
เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	214,295.00					
อุปกรณ์สำนักงาน	86,160.00					
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	164,700.00					
เงินมัดจำค่าเช่าที่ดิน	180,000.00					
ความต้องการเงินทุนหมุนเวียน	354,845.00					
รวมรายจ่ายในการลงทุนขั้นต้น	2,000,000.00					
หนี้สิน	800,000.00					
เงินลงทุนที่ต้องการ	1,200,000.00					
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT)		392,109.00	406,815.50	1,104,499.18	1,152,777.52	2,989,935.61
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (NOPAT = EBIT (1-T))		274,476.30	284,770.85	773,149.43	806,944.26	2,092,954.93
บวก ค่าเสื่อมราคา		293,031.00	298,901.00	304,771.00	310,641.00	310,638.00
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		567,507.30	583,671.85	1,077,920.43	1,117,585.26	2,403,592.93
(หัก) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	39,993.43	5,890.25	194,886.99	9,463.28	507,319.51

(หัก) การเปลี่ยนแปลงในรายจ่ายลงทุน	(1,465,155.00)	-	(29,350.00)	(29,350.00)	(29,350.00)	-
กระแสเงินสดสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	607,500.73	560,212.10	1,243,457.42	1,097,698.55	2,910,912.43
มูลค่าของกระแสเงินสดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป (Terminal Value)						17,798,527.05
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	607,500.73	560,212.10	1,243,457.42	1,097,698.55	20,709,439.48
(WACC)		13.23%	14.02%	14.96%	15.72%	16.35%
factor	1	0.8832	0.7692	0.6583	0.5577	0.4689
Discount FCFF	(1,465,155.00)	536,521.67	430,933.49	818,540.45	612,206.15	9,710,619.49
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ						
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสะสม (NPV)	10,643,666.24					
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR)	94%					
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	2.0287	2 ปี 3 เดือน				
ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discounted Payback Period)	2.0730	2 ปี 7 เดือน				

ตารางที่ ๑.๒ แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในแต่ละปี

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 1 (2551)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 1} &= 32\% * 0.065625 + 68\% * 16.35\% \\ &= 13.23\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 2 (2552)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 2} &= 24\% * 0.065625 + 76\% * 16.35\% \\ &= 14.02\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 3 (2553)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 3} &= 14\% * 0.065625 + 86\% * 16.35\% \\ &= 14.96\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 4 (2554)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 4} &= 7\% * 0.065625 + 93\% * 16.35\% \\ &= 15.72\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 5 (2555)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 5} &= 0\% * 0.065625 + 100\% * 16.35\% \\ &= 16.35\% \end{aligned}$$

ตารางที่ ฉ.3 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการในกรณีต่างๆ
กรณีที่ 1-1: ราคาขายไม่สามารถปรับเพิ่มขึ้นได้เลย จากที่ได้ประมาณการไว้ว่าจะขึ้นทุก 2 ปี 10%

	ปีที่	2551	2552	2553	2554	2555
	0	1	2	3	4	5
รายจ่ายในการลงทุน						
ค่าก่อสร้างและตกแต่งศูนย์บริการ	1,000,000.00					
เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	214,295.00					
อุปกรณ์สำนักงาน	86,160.00					
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	164,700.00					
เงินมัดจำค่าเช่าที่ดิน	180,000.00					
ความต้องการเงินทุนหมุนเวียน	354,845.00					
รวมรายจ่ายในการลงทุนขั้นต้น	2,000,000.00					
หนี้สิน	800,000.00					
เงินลงทุนที่ต้องการ	1,200,000.00					
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT)		392,109.00	406,815.50	355,768.68	288,927.13	811,299.63
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (NOPAT = EBIT (1-T))		274,476.30	284,770.85	249,038.08	202,248.99	567,909.74
บวก ค่าเสื่อมราคา		293,031.00	298,901.00	304,771.00	310,641.00	310,638.00
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		567,507.30	583,671.85	553,809.08	512,889.99	878,547.74
(หัก) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	39,993.43	5,890.25	(11,662.80)	(14,956.90)	153,079.72

(หัก) การเปลี่ยนแปลงในรายจ่ายลงทุน	(1,465,155.00)	-	(29,350.00)	(29,350.00)	(29,350.00)	-
กระแสเงินสดสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	607,500.73	560,212.10	512,796.28	468,583.09	1,031,627.46
มูลค่าของกระแสเงินสดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป (Terminal Value)						6,307,798.57
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	607,500.73	560,212.10	512,796.28	468,583.09	7,339,426.03
(WACC)		13.23%	14.02%	14.72%	15.48%	16.35%
factor	1	0.8832	0.7692	0.6623	0.5623	0.4689
Discount FCFF	(1,465,155.00)	536,521.67	430,933.49	339,635.81	263,472.01	3,441,443.87
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ						
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสะสม (NPV)	3,546,851.84					
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR)	61%					
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	2.0696	2 ปี 7 เดือน				
ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discounted Payback Period)	3.0720	3 ปี 7 เดือน				

ตารางที่ ๑.๔ แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในแต่ละปี สำหรับ Sensitivity Analysis Case 1-1

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 1 (2551)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 1} &= 32\% * 0.065625 + 68\% * 16.35\% \\ &= 13.23\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 2 (2552)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 2} &= 24\% * 0.065625 + 76\% * 16.35\% \\ &= 14.02\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 3 (2553)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 3} &= 17\% * 0.065625 + 83\% * 16.35\% \\ &= 14.72\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 4 (2554)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 4} &= 9\% * 0.065625 + 91\% * 16.35\% \\ &= 15.48\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 5 (2555)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 5} &= 0\% * 0.065625 + 100\% * 16.35\% \\ &= 16.35\% \end{aligned}$$

ตารางที่ ฉ.5 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการในกรณีที่ 1-2

กรณีที่ 1-2: ราคาขายสามารถปรับเพิ่มขึ้นเพียง 5% เท่านั้น จากที่ได้ประมาณการไว้ว่าจะขึ้นทุก 2 ปี 10%

	ปีที่	2551	2552	2553	2554	2555
	0	1	2	3	4	5
รายจ่ายในการลงทุน						
ค่าก่อสร้างและตกแต่งศูนย์บริการ	1,000,000.00					
เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	214,295.00					
อุปกรณ์สำนักงาน	86,160.00					
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	164,700.00					
เงินมัดจำค่าเช่าที่ดิน	180,000.00					
ความต้องการเงินทุนหมุนเวียน	354,845.00					
รวมรายจ่ายในการลงทุนขั้นต้น	2,000,000.00					
หนี้สิน	800,000.00					
เงินลงทุนที่ต้องการ	1,200,000.00					
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT)		392,109.00	406,815.50	730,133.93	720,852.33	1,874,681.48
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (NOPAT = EBIT (1-T))		274,476.30	284,770.85	511,093.75	504,596.63	1,312,277.03
บวก ค่าเสื่อมราคา		293,031.00	298,901.00	304,771.00	310,641.00	310,638.00
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		567,507.30	583,671.85	815,864.75	815,237.63	1,622,915.03
(หัก) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง		-	5,890.25	91,612.10	(2,746.81)	323,044.70

(หัก) การเปลี่ยนแปลงในรายจ่ายลงทุน	(1,465,155.00)	-	(29,350.00)	(29,350.00)	(29,350.00)	-
กระแสเงินสดสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	607,500.73	560,212.10	878,126.85	783,140.82	1,945,959.73
มูลค่าของกระแสเงินสดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป (Terminal Value)						11,898,405.64
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	607,500.73	560,212.10	878,126.85	783,140.82	13,844,365.37
(WACC)		13.23%	14.02%	14.85%	15.62%	16.35%
factor	1	0.8832	0.7692	0.6601	0.5596	0.4689
Discount FCFF	(1,465,155.00)	536,521.67	430,933.49	579,685.89	438,273.63	6,491,598.39
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ						
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสะสม (NPV)	7,011,858.08					
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR)	80%					
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	2.0406	2 ปี 4 เดือน				
ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discounted Payback Period)	2.1030	2 ปี 10 เดือน				

ตารางที่ ๑.๖ แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในแต่ละปี สำหรับ Sensitivity Analysis Case 1-2

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 1 (2551)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 1} &= 32\% * 0.065625 + 68\% * 16.35\% \\ &= 13.23\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 2 (2552)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 2} &= 24\% * 0.065625 + 76\% * 16.35\% \\ &= 14.02\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 3 (2553)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 3} &= 15\% * 0.065625 + 85\% * 16.35\% \\ &= 14.85\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 4 (2554)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 4} &= 8\% * 0.065625 + 92\% * 16.35\% \\ &= 15.62\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 5 (2555)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 5} &= 0\% * 0.065625 + 100\% * 16.35\% \\ &= 16.35\% \end{aligned}$$

ตารางที่ ฉ.7 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการในกรณีที่ 2-1

กรณีที่ 2-1: กรณีปรับจำนวนสินค้าที่ขายสำหรับแต่ละประเภทลดลง 10% สำหรับทุกๆปีจากที่ได้ประมาณการไว้

	ปีที่	2551	2552	2553	2554	2555
	0	1	2	3	4	5
รายจ่ายในการลงทุน						
ค่าก่อสร้างและตกแต่งศูนย์บริการ	1,000,000.00					
เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	214,295.00					
อุปกรณ์สำนักงาน	86,160.00					
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	164,700.00					
เงินมัดจำค่าเช่าตึก	180,000.00					
ความต้องการเงินทุนหมุนเวียน	354,845.00					
รวมรายจ่ายในการลงทุนขั้นต้น	2,000,000.00					
หนี้สิน	800,000.00					
เงินลงทุนที่ต้องการ	1,200,000.00					
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT)		19,209.00	7,225.75	584,558.03	570,362.66	2,198,450.59
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (NOPAT = EBIT (1-T))		13,446.30	5,058.02	409,190.62	399,253.86	1,538,915.41
บวก ค่าเสื่อมราคา		293,031.00	298,901.00	304,771.00	310,641.00	310,638.00
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		306,477.30	303,959.03	713,961.62	709,894.86	1,849,553.41
(หัก) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	(62,336.02)	3,697.55	165,355.62	(2,978.68)	454,898.33

(หัก) การเปลี่ยนแปลงในรายจ่ายลงทุน	(1,465,155.00)	-	(29,350.00)	(29,350.00)	(29,350.00)	-
กระแสเงินสดสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	244,141.28	278,306.57	849,967.24	677,566.19	2,304,451.75
มูลค่าของกระแสเงินสดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป (Terminal Value)						14,090,374.66
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	244,141.28	278,306.57	849,967.24	677,566.19	16,394,826.41
(WACC)		12.78%	13.25%	14.32%	15.34%	16.35%
factor	1	0.8866	0.7796	0.6693	0.5649	0.4689
Discount FCFF	(1,465,155.00)	216,467.08	216,980.85	568,844.62	382,790.45	7,687,505.06
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ						
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสะสม (NPV)	7,607,433.06					
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR)	75%					
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	3.0164	3 ปี 2 เดือน				
ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discounted Payback Period)	4.0089	4 ปี 1 เดือน				

ตารางที่ ๘.๘ แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในแต่ละปี สำหรับ Scenario Analysis Case 2-1

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 1 (2551)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 1} &= 36\% * 0.065625 + 64\% * 16.35\% \\ &= 12.78\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 2 (2552)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 2} &= 32\% * 0.065625 + 68\% * 16.35\% \\ &= 13.25\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 3 (2553)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 3} &= 21\% * 0.065625 + 79\% * 16.35\% \\ &= 14.32\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 4 (2554)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 4} &= 10\% * 0.065625 + 90\% * 16.35\% \\ &= 15.34\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 5 (2555)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 5} &= 0\% * 0.065625 + 100\% * 16.35\% \\ &= 16.35\% \end{aligned}$$

ตารางที่ ๑.๑ แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการในกรณีที่ 2-2

กรณีที่ 2-2: กรณีปรับจำนวนสินค้าที่ขายสำหรับแต่ละประเภทลดลง 15% สำหรับทุกๆปีจากที่ได้ประมาณการไว้

	ปีที่ 0	2551 1	2552 2	2553 3	2554 4	2555 5
รายจ่ายในการลงทุน						
ค่าก่อสร้างและตกแต่งศูนย์บริการ	1,000,000.00					
เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	214,295.00					
อุปกรณ์สำนักงาน	86,160.00					
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	164,700.00					
เงินมัดจำค่าเช่าตึก	180,000.00					
ความต้องการเงินทุนหมุนเวียน	354,845.00					
รวมรายจ่ายในการลงทุนขั้นต้น	2,000,000.00					
หนี้สิน	800,000.00					
เงินลงทุนที่ต้องการ	1,200,000.00					
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT)		(167,241.00)	(192,569.13)	324,587.46	279,155.23	1,802,708.08
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (NOPAT = EBIT (1-T))		(117,068.70)	(134,798.39)	227,211.22	195,408.66	1,261,895.66
บวก ค่าเสื่อมราคา		293,031.00	298,901.00	304,771.00	310,641.00	310,638.00
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		175,962.30	164,102.61	531,982.22	506,049.66	1,572,533.66
(หัก) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	(113,500.75)	2,601.20	150,589.93	(9,199.66)	428,687.75

(หัก) การเปลี่ยนแปลงในรายจ่ายลงทุน	(1,465,155.00)	-	(29,350.00)	(29,350.00)	(29,350.00)	-
กระแสเงินสดสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	62,461.55	137,353.81	653,222.15	467,500.01	2,001,221.41
มูลค่าของกระแสเงินสดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป (Terminal Value)						12,236,298.47
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	62,461.55	137,353.81	653,222.15	467,500.01	14,237,519.87
(WACC)		12.51%	12.65%	13.73%	14.93%	16.35%
factor	1	0.8888	0.7881	0.6798	0.5732	0.4689
Discount FCFF	(1,465,155.00)	55,516.04	108,242.64	444,040.29	267,956.39	6,675,947.85
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ						
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสะสม (NPV)	6,086,548.20					
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR)	65%					
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	4.0087	4 ปี 1 เดือน				
ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discounted Payback Period)	4.0754	4 ปี 8 เดือน				

ตารางที่ จ.10 แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในแต่ละปี สำหรับ Scenario Analysis Case 2-2

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 1 (2551)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 1} &= 39\% * 0.065625 + 61\% * 16.35\% \\ &= 12.51\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 2 (2552)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 2} &= 38\% * 0.065625 + 62\% * 16.35\% \\ &= 12.65\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 3 (2553)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 3} &= 27\% * 0.065625 + 73\% * 16.35\% \\ &= 13.73\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 4 (2554)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 4} &= 15\% * 0.065625 + 85\% * 16.35\% \\ &= 14.93\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 5 (2555)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 5} &= 0\% * 0.065625 + 100\% * 16.35\% \\ &= 16.35\% \end{aligned}$$

ตารางที่ ฉ.11 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการในกรณีที่ 3-1

กรณีที่ 3-1: กรณีต้นทุนสินค้าเพิ่มขึ้นปีละ 10 % จากที่ได้ประมาณการไว้ว่าจะเพิ่มปีละ 5%

	ปีที่	2551	2552	2553	2554	2555
	0	1	2	3	4	5
รายจ่ายในการลงทุน						
ค่าก่อสร้างและตกแต่งศูนย์บริการ	1,000,000.00					
เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	214,295.00					
อุปกรณ์สำนักงาน	86,160.00					
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	164,700.00					
เงินมัดจำค่าเช่าที่ดิน	180,000.00					
ความต้องการเงินทุนหมุนเวียน	354,845.00					
รวมรายจ่ายในการลงทุนขั้นต้น	2,000,000.00					
หนี้สิน	800,000.00					
เงินลงทุนที่ต้องการ	1,200,000.00					
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT)		392,109.00	287,063.00	808,411.13	601,900.58	2,041,328.24
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (NOPAT = EBIT (1-T))		274,476.30	200,944.10	565,887.79	421,330.41	1,428,929.77
บวก ค่าเสื่อมราคา		293,031.00	298,901.00	304,771.00	310,641.00	310,638.00
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		567,507.30	499,845.10	870,658.79	731,971.41	1,739,567.77
(หัก) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	39,993.43	(26,077.01)	148,248.16	(56,719.64)	404,875.70

(หัก) การเปลี่ยนแปลงในรายจ่ายลงทุน	(1,465,155.00)	-	(29,350.00)	(29,350.00)	(29,350.00)	-
กระแสเงินสดสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	607,500.73	444,418.09	989,556.95	645,901.76	2,144,443.47
มูลค่าของกระแสเงินสดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป (Terminal Value)						13,112,017.61
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	607,500.73	444,418.09	989,556.95	645,901.76	15,256,461.08
(WACC)		13.23%	13.92%	14.82%	15.59%	16.35%
factor	1	0.8832	0.7705	0.6606	0.5602	0.4689
Discount FCFF	(1,465,155.00)	536,521.67	342,418.17	653,747.91	361,862.81	7,153,727.57
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ						
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสะสม (NPV)	7,583,123.14					
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR)	82%					
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	2.0501	2 ปี 5 เดือน				
ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discounted Payback Period)	2.1076	2 ปี 11 เดือน				

ตารางที่ จ.12 แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในแต่ละปี สำหรับ Scenario Analysis Case 3-1

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 1 (2551)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 1} &= 32\% * 0.065625 + 68\% * 16.35\% \\ &= 13.23\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 2 (2552)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 2} &= 25\% * 0.065625 + 75\% * 16.35\% \\ &= 13.92\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 3 (2553)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 3} &= 16\% * 0.065625 + 84\% * 16.35\% \\ &= 14.82\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 4 (2554)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 4} &= 8\% * 0.065625 + 92\% * 16.35\% \\ &= 15.59\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 5 (2555)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 5} &= 0\% * 0.065625 + 100\% * 16.35\% \\ &= 16.35\% \end{aligned}$$

ตารางที่ ฉ.13 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนของโครงการในกรณีที่ 3-2

กรณีที่ 3-2: กรณีต้นทุนสินค้าเพิ่มขึ้นปีละ 15 % จากที่ได้ประมาณการไว้ว่าจะเพิ่มปีละ 5%

	ปีที่	2551	2552	2553	2554	2555
	0	1	2	3	4	5
รายจ่ายในการลงทุน						
ค่าก่อสร้างและตกแต่งศูนย์บริการ	1,000,000.00					
เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	214,295.00					
อุปกรณ์สำนักงาน	86,160.00					
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	164,700.00					
เงินมัดจำค่าเช่าที่ดิน	180,000.00					
ความต้องการเงินทุนหมุนเวียน	354,845.00					
รวมรายจ่ายในการลงทุนขั้นต้น	2,000,000.00					
หนี้สิน	800,000.00					
เงินลงทุนที่ต้องการ	1,200,000.00					
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT)		392,109.00	167,310.50	498,551.53	(1,403.00)	954,156.22
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (NOPAT = EBIT (1-T))		274,476.30	117,117.35	348,986.07	(982.10)	667,909.35
บวก ค่าเสื่อมราคา		293,031.00	298,901.00	304,771.00	310,641.00	310,638.00
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		567,507.30	416,018.35	653,757.07	309,658.90	978,547.35
(หัก) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง		-	(58,044.28)	97,875.25	(133,248.73)	279,589.84

(หัก) การเปลี่ยนแปลงในรายจ่ายลงทุน	(1,465,155.00)	-	(29,350.00)	(29,350.00)	(29,350.00)	-
กระแสเงินสดสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	607,500.73	328,624.07	722,282.32	147,060.18	1,258,137.19
มูลค่าของกระแสเงินสดตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป (Terminal Value)						7,692,773.09
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับกิจการ (FCFF)	(1,465,155.00)	607,500.73	328,624.07	722,282.32	147,060.18	8,950,910.29
(WACC)		13.23%	13.82%	14.64%	15.37%	16.35%
factor	1	0.8832	0.7718	0.6636	0.5644	0.4689
Discount FCFF	(1,465,155.00)	536,521.67	253,647.69	479,338.30	83,003.96	4,197,065.98
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ						
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสะสม (NPV)	3,084,422.59					
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR)	63%					
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	2.0879	2 ปี 9 เดือน				
ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discounted Payback Period)	4.0229	4 ปี 2 เดือน				

ตารางที่ จ.14 แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในแต่ละปี สำหรับ Scenario Analysis Case 3-2

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 1 (2551)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 1} &= 32\% * 0.065625 + 68\% * 16.35\% \\ &= 13.23\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 2 (2552)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 2} &= 26\% * 0.065625 + 74\% * 16.35\% \\ &= 13.82\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 3 (2553)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 3} &= 17\% * 0.065625 + 83\% * 16.35\% \\ &= 14.64\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 4 (2554)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 4} &= 10\% * 0.065625 + 90\% * 16.35\% \\ &= 15.37\% \end{aligned}$$

อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปีที่ 5 (2555)

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= \frac{D}{(D+E)} * Kd (1-T) + \frac{E}{(D+E)} * Ke \\ \text{ปีที่ 5} &= 0\% * 0.065625 + 100\% * 16.35\% \\ &= 16.35\% \end{aligned}$$