บทที่ 7

แผนการเงิน (Financial Plan)

โครงการ “Sathorn Grace” เป็นโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ระดับกลาง จำนวน 8 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักทั้งหมด 62 ห้อง ใช้ระยะเวลาการเตรียมการและก่อสร้างรวมทั้งสิ้นประมาณ 1 ปี 2 เดือน สามารถวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงินจากแผนการเงิน ซึ่งจะมีรายละเอียดเป็นดังนี้

7.1 เงินลงทุนทั้งสิ้น

ค่าสิทธิ์ที่ดิน		51,000,000 บาท
ค่าโอนสิทธิ์การปลูกสร้าง		837,000 บาท
ค่าออกแบบ		2,000,000 บาท
ค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง		128,500,000 บาท
(รวมดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง และเงินสำรองฉุกเฉิน)		
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ		663,000 บาท
ค่าใช้จ่ายก่อนการเปิดโครงการ (Pre-Operation)		
เงินเดือน	780,000	
ค่าการตลาด	510,000	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	71,436	1,361,436 บาท
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		184,361,436 บาท

7.2 ที่มาของเงินทุน

เงินทุนหมุนเวียนจากเงินเบิกเกินบัญชี	1,361,436 บาท
เงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน	100,000,000 บาท
ส่วนของผู้ถือหุ้น	83,000,000 บาท
(ออกหุ้นสามัญ หุ้นละ 100 บาท จำนวน 830,000 หุ้น)	
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น	184,361,436 บาท

คิดเป็นสัดส่วนระหว่างการกู้ยืมและส่วนของเจ้าของ เท่ากับ 55 : 45

7.3 ต้นทุนของแหล่งเงินทุน

การคำนวณหาอัตราคิดลดที่ใช้ในโครงการ จะใช้วิธีต้นทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (Weighted Average Cost of Capital - WACC) ตามสัดส่วนเงินทุนของกิจการดังนี้

$$WACC = Wd * [Kd (1-T)] + We* (Ke)$$

ซึ่งเมื่อพิจารณาจากแหล่งที่มาของเงินทุนทั้ง 2 แหล่ง คือการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและส่วนของเจ้าของ มีต้นทุนดังนี้

7.3.1 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (Kd) จำนวน 100 ล้านบาท

มีสัญญาการกู้ยืม 9.5 ปี เริ่มตั้งแต่ปี 2551 - 2560 โดยมีเงื่อนไขดังนี้

- ช่วงปลอดการชำระคืนเงินต้น (Grace period) จำนวน 1.5 ปี (หรือ 18 เดือน)
- หลังจากนั้นในเดือนที่ 21 เริ่มต้นชำระคืนเงินกู้ทุกรายไตรมาส เป็นระยะเวลา 8 ปี

อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารคิด คือ อัตราดอกเบี้ย MLR ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ย MLR ณ วันที่ 21 มีนาคม 2551 ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด เท่ากับ 6.875%

ดังนั้น ต้นทุนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินก่อนหักภาษี (Kd) = 6.875%

7.3.2 ส่วนของเจ้าของ (Ke) จำนวน 83 ล้านบาท

7.3.2.1 คำนวณจากแบบจำลองในการกำหนดราคาหลักทรัพย์ (Capital Asset Pricing Model- CAPM)

$$Ke = Rf + (Rm - Rf) Beta$$

โดยที่

Rf = อัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง ซึ่งอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 8 ปี ณ วันที่ 20 มีนาคม 2551 ที่ระดับร้อยละ 4.21 ต่อปี

Rm = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ คำนวณจากการเปลี่ยนแปลงของ SET Index 20 ปีย้อนหลัง (2531-2550) ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 14.73

Beta* = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนระหว่างการเปลี่ยนของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ไทย (SET Index) กับราคาหุ้น โดยคำนวณหาค่าเบต้าจากบริษัทอ้างอิงที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีการนำค่าเบต้าของบริษัทอ้างอิงดังกล่าวมาทำการปรับปรุงโดยคำนึงถึงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราภาษีของบริษัทที่อ้างอิง ซึ่งได้ค่าเบต้าเท่ากับ 0.45

*การคำนวณหาค่าเบต้าภายหลังการปรับปรุง

1. ค่าเบต้าของบริษัทอ้างอิงที่มีการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ QH = 0.97 และ SPALI = 0.68 ทั้งนี้ค่าเบต้าที่นำมาใช้เป็นค่าเบต้าที่ย้อนหลัง 3 ปี เพื่อให้สะท้อนการเคลื่อนไหวของราคาหุ้นกับตลาดได้อย่างชัดเจน
2. นำค่าเบต้าของแต่ละบริษัทตามข้อ 1 มาเข้าสูตรเพื่อหา Unlevered Beta ของแต่ละบริษัทดังนี้

BL = Bu * [1+(1-t) (D/E)]

Bu = BL / [1+(1-t) (D/E)]

โดยที่ : BL = Levered beta

Bu = Unlevered beta

D/E = อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity ratio)

	หนี้สินที่มีดอกเบี้ย (พันบาท)	ส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	D/E (เท่า)	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	เบต้าของบริษัทอ้างอิง (BL)	Unlevered Beta (Bu)
QH	11,901.00	8,577.00	1.38754809	30	0.97	0.49
SPALI	3,847.00	4,207.00	0.91442833	30	0.68	0.41
ค่าเฉลี่ย Unlevered beta ของบริษัทอ้างอิง						0.45

ดังนั้น ต้นทุนของส่วนของเจ้าของ (Ke)

= 4.21% + ((14.73 - 4.21) *0.45)%

= 4.21% + 4.73%

= 8.90 %

7.3.2.2 บทวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งลงทุนในธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

บทวิเคราะห์	อัตราผลตอบแทน
บทความ “ข่าวสารผลิตภัณฑ์และบริการเดือนเมษายน – พฤษภาคม 2550” ของธนาคารกสิกรไทย ในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF)	7.4% - 7.5% (ประมาณการ 5 ปี คือ 2007-2012)
บทวิเคราะห์จากโจนส์ แลง ลาซาลส์ ในหนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ ลว. 15 พฤษภาคม 2550	8.0% - 10.0%
บทวิเคราะห์จากบล.เคจีไอ (ประเทศไทย) ในหนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ ลว. 30 ตุลาคม 2550	7.3%
บทวิเคราะห์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา (URBNPF) ลว. 20 กุมภาพันธ์ 2551	7.5% (ประมาณการปี 2008)

7.3.2.3 สรุปต้นทุนของส่วนของเจ้าของ

เมื่อพิจารณาข้อมูลในส่วนของเจ้าของทั้งในส่วนที่คำนวณได้จาก CAPM และในบทวิเคราะห์ต่าง ๆ พบว่า ประมาณการอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อยู่ที่ประมาณ 8.24% [(8.9%+7.5%+10.0%+7.3%+7.5%)/5] ดังนั้น เนื่องจากเป็นโครงการที่ไม่ได้อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ และดำเนินธุรกิจโดยผู้ประกอบการใหม่ จึงขอปรับความเสี่ยงเพิ่มเติมอีกประมาณร้อยละ 4.00 ทำให้อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการเพิ่มขึ้น เท่ากับร้อยละ 12.24

7.3.3 ดังนั้น เมื่อคำนวณหาอัตราคิดลด โดยใช้วิธีต้นทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (WACC) ที่มีสัดส่วนการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และส่วนของเจ้าของเป็น 55 : 45 จะคำนวณได้ดังนี้

$$= Wd * [Kd (1-T)] + We * (Ke)$$

$$= 55 * [0.06875 (1-.30)] + 45 * (0.1224)$$

$$= 2.64 + 5.508 \quad = 8.15\%$$

ซึ่งวิธีต้นทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (WACC) ที่อัตรา 8.15% จะเป็นอัตราคิดลดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดสุทธิต่อไป

7.4 ประมาณการทางการเงิน

7.4.1 ประมาณการงบกำไรขาดทุน

โครงการได้กำหนดสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนดังนี้

1. ประมาณการรายรับ

รายรับจากโครงการแบ่งได้เป็น 2 ส่วนคือ

1.1 รายรับจากค่าเช่าห้องพัก โดยกำหนดอัตราค่าห้องต่อเดือนและประมาณการ เข้าพักของลูกค้าได้ดังนี้

- อัตราค่าเช่าห้องพัก

ประเภทห้องพัก	ขนาด (ตารางเมตร)	ราคาต่อห้องต่อเดือน
ห้องเดี่ยว (Studio)	31.0	32,000
หนึ่งห้องนอน แบบ 1	52.5	46,000
หนึ่งห้องนอน แบบ 2	63.5	55,000
หนึ่งห้องนอน แบบ 3	69.3	60,000
สองห้องนอน	100.0	85,000

หมายเหตุ : การปรับอัตราค่าเช่าห้องพัก ปรับเพิ่มในอัตรา 5% ทุก 2 ปี

- เป้าหมายการเข้าพักของลูกค้าโครงการ

ปี	รูปแบบห้องพัก					รวมห้อง	อัตราการเข้าพัก (%)
	ห้องเดี่ยว	หนึ่งห้องนอน แบบ 1	หนึ่งห้องนอน แบบ 2	หนึ่งห้องนอน แบบ 3	สองห้องนอน		
ห้องพัก	18	6	26	10	2	62	100.0%
2552	14	4	18	7	1	38	70.1%
2553	16	5	22	8	1	49	83.8%
2554	16	6	24	9	2	53	91.9%
2555	16	6	24	9	2	53	91.9%
2556 เป็นต้นไป	16	6	22	8	2	50	85.5%

1.2 รายได้จากค่าบริการอื่น ๆ ได้แก่

- รายรับจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม ในอัตราประมาณการ 25% ของรายได้ ค่าห้องพัก
- รายรับจากค่าโทรศัพท์ และรายได้อื่น ๆ ใช้อัตราประมาณการ 7% ของรายได้ค่าห้องพัก

2. ประมาณการค่าใช้จ่าย

2.1 ประมาณการต้นทุน

- ต้นทุนค่าอาหาร กำหนดอัตราที่ 35% ของรายได้ค่าอาหาร
- ต้นทุนค่าเครื่องดื่ม กำหนดอัตราที่ 35% ของรายได้ค่าเครื่องดื่ม
- ต้นทุนค่าโทรศัพท์และอื่น ๆ กำหนดอัตราที่ 60% ของรายได้ค่าโทรศัพท์ และอื่นๆ

2.2 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2.2.1 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร ได้แก่ เงินเดือน ค่าแรง และเงินโบนัส 1 เท่าของเงินเดือน

ตำแหน่งงาน	จำนวนบุคลากรระยะเริ่มต้น	จำนวนบุคลากรปีที่ 2 เป็นต้นไป	อัตราเงินเดือนต่อคน
ผู้บริหารระดับสูง			
- Managing Director	1	1	50,000
- General Manager	1	1	60,000
พนักงานระดับปฏิบัติการ			
- Front Of The House	2	3	10,000-12,000
- Admin Officer	1	1	9,000-10,000
- Maintenance	1	1	8,000
- Account & Cashier	1	1	15,000
- Restaurant Supervisor	1	1	12,000
พนักงานระดับแรงงาน			
- Housekeeping	5	8	7,000-8,000
- Food Preparation	2	2	7,000-8,000
- Food and Beverage Service	5	5	7,000
จำนวนรวม	20	24	

หมายเหตุ : อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายบุคลากร ปรับเพิ่มในอัตรา 5% ต่อปี

2.2.2 ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไปของบริษัท เช่น ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าเดินทาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ และค่าเสื่อมราคา เป็นต้น ดังนี้รายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายการตลาด รวม Incentive	เฉลี่ยประมาณ8.0%	ของรายได้ห้องพักใน 2 ปีแรก
(ตามแนวทางการส่งเสริมการขายที่ตั้งไว้)	5.0%	ของรายได้ห้องพักในปีต่อไป
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (ค่าน้ำ, ค่าไฟ)	150,000	บาทต่อเดือน
ค่าประกันสังคม	10,000	บาทต่อเดือน
ค่าโทรศัพท์ และไปรษณีย์	6,000	บาทต่อเดือน
ค่าอินเตอร์เน็ท – ยูบีซี (UBC)	10,000	บาทต่อเดือน
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าพาหนะ	8,000	บาทต่อเดือน
ค่าประกันภัย	4,000	บาทต่อเดือน
ค่าเครื่องเขียน แบบพิมพ์	3,500	บาทต่อเดือน
ค่ายามรักษาความปลอดภัย	42,000	บาทต่อเดือน
ค่าตรวจสอบบัญชี	48,000	บาทต่อปี
ค่าบำรุงรักษา	2%	ของรายได้รวม
ค่าภาษีโรงเรือน	12.5%	ของ 40%ของรายได้ห้องพัก
ค่าเช่ากรมธนารักษ์	376,470	บาทต่อปี

	2551				2552											
ค่าใช้จ่ายการตลาด	ตค.	พย.	ธค.	รวม	มค.	กพ.	มีค.	เมย.	พค.	มิย.	กค.	สค.	กย.	ตค.	พย.	ธค.	รวม
แผนการตลาด																	
1. แผ่นพับ จำนวน 2,000 แผ่นละ30 บาท	60,000			60,000													-
2. Website ของโครงการ	100,000			100,000													-
3. โฆษณา	-			-													-
ป้ายโฆษณา - สาทร	200,000			200,000													-
โฆษณา - Internet	50,000			50,000													-
4. Agency				-													-
Commission - 8% หรือ 1 เดือน			100,000	100,000	107,200	107,200	107,200	107,200	120,800	137,680	156,000	156,000	156,000	156,000	156,000	156,000	1,623,280
Incentive 3% จากส่วนเกิน 5 long term contract Assume ว่ามี Incentive 3 ใน 10 ห้อง				-	12,060	12,060	12,060	12,060	13,590	15,489	17,550	17,550	17,550	17,550	17,550	17,550	182,619
รวม	410,000	-	100,000	510,000	119,260	119,260	119,260	119,260	134,390	153,169	173,550	173,550	173,550	173,550	173,550	173,550	1,805,899

2.2.3 ค่าปรับปรุงอาคารจะดำเนินการอย่างต่อเนื่องทุกปี นับจากปีที่สองเป็นต้นไป โดยคิดค่าใช้จ่ายในอัตรา 2% ของรายได้รวม

2.2.4 ค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ตกแต่ง ใช้วิธีการคำนวณตามวิธีเส้นตรง

- ค่าเสื่อมราคาอาคาร
  กำหนดอายุการใช้งานเท่ากับ 30 ปีเท่ากับสิทธิการเช่า
- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ตกแต่ง
  กำหนดอายุการใช้งานเท่ากับ 5 ปี

2.3 ประมาณการค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (MLR) ที่ 6.875% โดยปีแรกของการก่อสร้างอาคารเป็นช่วงปลอดการชำระคืนเงินต้น

2.4 ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษี

2.4.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคล ประมาณการอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 30 โดยมีการนำขาดทุนสะสมที่เกิดขึ้นในปีก่อนหน้าไม่เกิน 5 ปี มาหักก่อนคำนวณภาษีเงินได้ (ถ้ามี)

2.4.2 ภาษีโรงเรือน กำหนดอัตราภาษีโรงเรือนในอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้จากค่าเช่ารายเดือนที่จัดเก็บ โดยแบ่งสัดส่วนเป็นรายได้จากค่าเช่าห้องพักร้อยละ 40 และค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์และบริการร้อยละ 60 เพื่อประโยชน์ทางด้านภาษี

สรุปผลประมาณการงบกำไรขาดทุนเป็นดังนี้ (รายละเอียดดูในตารางที่ 20)

หน่วย : พันบาท

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
กำไรจากการดำเนินงาน	(1,352)	7,391	13,886	20,103	19,609	18,825	24,088	25,678	25,362	27,016
กำไรหลังหักดอกเบี้ยจ่าย	(1,361)	559	7,458	14,224	14,418	14,459	20,684	23,340	24,159	26,706
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(1,361)	559	5,461	9,957	10,093	10,121	14,479	16,338	16,911	18,694

7.4.2 ประมาณการเงินสด (Cash Budget) มีสมมติฐานดังนี้

1. ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) = 8.15% (ดูรายละเอียดการคำนวณข้อ 7.3)
2. ประมาณการกระแสเงินสดปี 2551-2560 โดยมีเงินลงทุนเริ่มแรก 184,361,436 บาท
3. ณ สิ้นปีที่ 9 ซึ่งเป็นปีที่มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้หมดพอดี บริษัทฯ ประมาณการขายค่าซากของทรัพย์สินประกอบด้วย อาคาร ที่ดิน และอุปกรณ์ ซึ่งจะมีมูลค่าทรัพย์สินคงเหลือเท่ากับราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาแล้ว คือ 108,525,491 บาท

สรุปผลประมาณการเงินสดได้ดังนี้ (รายละเอียดดูในตารางที่ 21) หน่วย : พันบาท

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	**2552**	**2553**	**2554**	**2555**	**2556**	**2557**	**2558**	**2559**	**2560**
เงินลงทุนเริ่มแรก	(184,361)									
เงินสดจากการดำเนินงาน										
เงินสดรับจากรายได้										
ค่าห้องพัก		21,255	29,870	35,286	35,507	35,053	35,033	36,712	36,784	38,547
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม		5,545	7,551	8,877	8,877	8,758	8,758	9,196	9,196	9,656
ค่าโทรศัพท์และอื่นๆ		1,553	2,114	2,485	2,485	2,452	2,452	2,575	2,575	2,704
รวมเงินสดรับจากรายได้		28,352	39,535	46,648	46,869	46,263	46,244	48,483	48,556	50,907
เงินสดจ่าย										
ต้นทุนขาย		2,872	3,911	4,598	4,598	4,537	4,537	4,764	4,764	5,002
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,361	8,247	11,306	11,402	11,896	12,116	12,458	12,954	13,270	13,806
ค่าภาษีนิติบุคคล		-	-	1,997	4,267	4,325	4,338	6,205	7,002	7,248
รวมเงินสดจ่าย		11,119	15,217	17,996	20,761	20,978	21,333	23,923	25,035	26,055
เงินสดจากการดำเนินงาน	(1,361)	17,233	24,318	28,652	26,108	25,286	24,911	24,560	23,521	24,852
เงินเบิกเกินบัญชี	1,361	(1361)								
ค่าซาก : อาคาร ที่ดิน และ อุปกรณ์										108,525
กระแสเงินสดสุทธิ	(184,361)	15,872	24,318	28,652	26,108	25,286	24,911	24,560	23,521	133,377
เงินสดต้นงวด		0	15,872	40,190	68,841	94,949	120,235	145,145	169,705	193,226
เงินสดปลายงวด		15,872	40,190	68,841	94,949	120,235	145,145	169,705	193,226	326,603

คำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV on Project) = 16,781,529 บาท

อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR on Project) = 9.94%

อัตราผลตอบแทนภายในแบบปรับปรุง(MIRR on Project) = 9.28%

ระยะเวลาคืนทุนทั้งสิ้น (Pay Back Period) = 7.6 ปี

กระแสเงินสดสุทธิ	(184,361)	15,872	24,318	28,652	26,108	25,286	24,911	24,560	23,521	133,377
หัก ดอกเบี้ย		6,832	6,428	5,878	5,191	4,366	3,403	2,338	1,203	309
หัก เงินกู้		3,000	7,000	9,000	11,000	13,000	15,000	16,000	17,000	9,000
กระแสเงินสด on equity	(83,000)	6,040	10,890	13,773	9,917	7,920	6,508	6,222	5,317	124,068

คำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของส่วนของผู้ถือหุ้น (NPV on Equity) = 25,134,741 บาท

อัตราผลตอบแทนภายในของส่วนของผู้ถือหุ้น (IRR on Equity) = 12,97%

อัตราผลตอบแทนภายในแบบปรับปรุง(MIRR on Equity) = 11.61%

ระยะเวลาคืนทุนทั้งสิ้น (Pay Back Period) = 8.1 ปี

7.4.3 ประมาณการงบดุล

มีสมมติฐานดังนี้

1. ลูกหนี้ ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 15 วัน
2. วัตถุดิบ ระยะเวลาเก็บสินค้าเฉลี่ย 30 วัน
3. เจ้าหนี้การค้า ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย 30 วัน
4. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จะเริ่มจ่ายคืนเงินต้นในเดือนที่ 21 เป็นต้นไป

สรุปผลประมาณการงบดุลได้ดังนี้ (รายละเอียดดูในตารางที่ 22) หน่วย : พันบาท

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	**2552**	**2553**	**2554**	**2555**	**2556**	**2557**	**2558**	**2559**	**2560**
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน		7,150	18,408	32,441	42,358	50,255	56,763	63,071	68,388	84,021
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)	183,000	172,233	161,467	150,700	139,934	129,167	124,007	118,846	113,686	108,525
สินทรัพย์รวม	183,000	179,384	179,875	183,142	182,292	179,423	180,770	181,917	182,074	192,546
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
หนี้สินหมุนเวียน	1,361	186	2,217	4,526	4,584	4,593	6,461	7,270	7,516	8,293
เงินกู้ยืมระยะยาว	100,000	97,000	90,000	81,000	70,000	57,000	42,000	26,000	9,000	-
หนี้สินรวม	101,361	97,186	92,217	85,526	74,584	61,593	48,461	33,270	16,516	8,293
ทุน	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000
ส่วนของผู้ถือหุ้น	81,639	82,197	87,659	97,615	107,708	117,830	132,309	148,647	165,558	184,253

ณ ปี 2551 บริษัทลงทุนในโครงการทั้งสิ้น 184,361,436 บาท ประมาณการว่าหากบริษัท ฯ สามารถบริหารโครงการได้ตามเป้าหมายที่ประมาณการไว้ บริษัทฯ จะมีมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น ณ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 192,546,229 บาท โดยที่บริษัทฯ ได้ทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 100 ล้านบาทหมดพอดี

ผลการประเมินโครงการลงทุน

จากการประมาณการทางการเงิน เมื่อนำมาคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ตั้งแต่ปีที่ 0–9 (พ.ศ.2551-2560) โดยใช้วิธีต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (WACC) ที่คำนวณได้คือ 8.15% เป็นอัตราคิดลด ได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ คือ 16,781,529 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR on Project) เท่ากับ 9.94% และ อัตราผลตอบแทนภายในแบบปรับปรุงของโครงการ (MIRR on Project) เท่ากับ 9.28% ซึ่งสูงกว่าต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) นอกจากนี้โครงการใช้ระยะเวลาคืนทุนทั้งสิ้น7.6 ปี

มีอัตราส่วนทางการเงินที่น่าสนใจดังนี้ หน่วย : พันบาท

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	559	5,461	9,957	10,093	10,121	14,479	16,338	16,911	18,694
สินทรัพย์รวม	179,384	179,875	183,142	182,292	179,423	180,770	181,917	182,074	192,546
ส่วนของผู้ถือหุ้น	82,197	87,659	97,615	107,708	117,830	132,309	148,647	165,558	184,253
ROA	0.3%	3.0%	5.4%	5.5%	5.6%	8.0%	9.0%	9.3%	9.7%
ROE	0.7%	6.2%	10.2%	9.4%	8.6%	10.9%	11.0%	10.2%	10.1%

จะเห็นว่าบริษัท ฯ มีความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ เพื่อก่อให้เกิดรายได้อย่างมีประสิทธิภาพพอควร ในระยะแรกของโครงการจะพบว่าอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Return on Equity - ROE) มีค่าสูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (Return on Asset - ROA) อันเนื่องมาจากบริษัทฯ ใช้เงินทุนจากการก่อหนี้ในอัตราที่สูงกว่าส่วนของเจ้าของ ซึ่งทำให้โครงการมีความเสี่ยงในช่วงแรก แต่ อัตราส่วนดังกล่าวเข้ามาใกล้เคียงกันในช่วงระยะปีที่ 7 – 8 อันเนื่องจากมีการทยอยจ่ายคืนเงินกู้ตลอดมา ทำให้ความเสี่ยงของโครงการลดลง

ดังนั้น จึงสามารถสรุปได้ว่าโครงการนี้ เป็นโครงการที่น่าลงทุน เพราะให้ผลตอบแทนเป็นที่น่าพอใจทั้งแก่สถาบันการเงินและเจ้าของกิจการ

ปัจจัยความสำเร็จ (Key Success Factor) ที่ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารโครงการได้ตามเป้าหมาย มีดังนี้

1. เป็นโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีคุณภาพระดับกลางตั้งอยู่ใกล้ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งลูกค้าสามารถเดินทางได้สะดวก ตลอดจนจำนวนโครงการในเขตพื้นที่ที่ตั้งของโครงการยังมีไม่มากนัก ในขณะที่ความต้องการเช่าพักอาศัยของลูกค้ายังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง
2. เจ้าของโครงการเป็นผู้มีประสบการณ์ในการควบคุมงานก่อสร้างเป็นอย่างดี ทำให้สามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้ จึงทำให้มีต้นทุนต่ำ
3. มีการวางตำแหน่งทางการตลาด เทียบเคียงกับโครงการอ้างอิง ซึ่งบริหารงานโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ได้ประสบความสำเร็จมาแล้ว จึงทำให้สามารถจัดทำแผนการตลาดเพื่อส่งเสริมการขาย และให้อัตราเพิ่มจูงใจแก่ตัวแทนขายได้ใกล้เคียงกับโครงการอ้างอิง

7.5 วิเคราะห์ความอ่อนไหวทางการเงิน (Sensitivity Analysis)

เนื่องจากผลลัพธ์การลงทุนทั้งหมดเป็นการคาดคะเน เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้ ดังนั้น จึงได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวทางการเงิน (Sensitivity Analysis) ของโครงการ โดยจัดทำเป็น 3 กรณีคือ

1. กรณีดีกว่าแผนปกติ (Best Case)
   เมื่อความต้องการในการเข้าพักของลูกค้าเพิ่มขึ้น 10% จากยอดขายที่ประมาณการไว้ในแต่ละปี โดยในปีที่ 3 และ 4 เพิ่มขึ้นเพียง 8% เนื่องจากยอดขายที่ประมาณการไว้อยู่ที่ 91.4% ทั้งนี้ อยู่ภายใต้สมมุติฐานว่าค่าใช้จ่ายคงที่ไม่เปลี่ยนแปลง แต่ค่าใช้จ่ายผันแปรจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่บางรายการคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของรายได้
2. กรณีแย่กว่าตามแผนปกติ (Worst Case)
   เมื่อความต้องการในการเข้าพักของลูกค้าลดลง 10% จากยอดขายที่ประมาณการไว้ในแต่ละปี ทั้งนี้ อยู่ภายใต้สมมุติฐานว่าค่าใช้จ่ายคงที่ไม่เปลี่ยนแปลง แต่ค่าใช้จ่ายผันแปรจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่บางรายการคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของรายได้

3. กรณีแย่กว่าตามแผนปกติ (Worst Case)

เมื่อไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าห้องพักในอัตรา 5% ทุก 2 ปี ทั้งนี้ อยู่ภายใต้สมมุติฐานว่าอัตราการเข้าพักยังคงเป็นไปตามประมาณการยอดขายปกติ โดยที่ค่าใช้จ่ายคงที่ไม่เปลี่ยนแปลง แต่ค่าใช้จ่ายผันแปรจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่บางรายการคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของรายได้

7.5.1 ประมาณการทางการเงิน กรณีดีกว่าแผนปกติ (Best Case)

เมื่อความต้องการในการเข้าพักของลูกค้าเพิ่มขึ้น 10% จากยอดขายที่ประมาณการไว้ ในแต่ละปี โดยในปีที่ 3 และ 4 เพิ่มขึ้นเพียง 8% เนื่องจากยอดขายที่ประมาณการไว้อยู่ที่ 91.4% ทั้งนี้ อยู่ภายใต้สมมุติฐานว่าค่าใช้จ่ายคงที่ไม่เปลี่ยนแปลง แต่ค่าใช้จ่ายผันแปรจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่บางรายการคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของรายได้

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุน

สรุปผลประมาณการงบกำไรขาดทุนเป็นดังนี้ ((รายละเอียดดูในตารางที่ 23)

หน่วย : พันบาท

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
กำไรจากการดำเนินงาน	(1,352)	9,756	17,094	23,957	23,440	22,605	27,868	29,647	29,331	31,183
กำไรหลังหักดอกเบี้ยจ่าย	(1,361)	2,924	10,666	18,079	18,249	18,240	24,465	27,310	28,128	30,874
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(1,361)	2,455	7,466	12,656	12,775	12,768	17,126	19,117	19,690	21,612

2. ประมาณการเงินสด (Cash Budget) สรุปผลประมาณการเงินสด ได้ดังนี้

(รายละเอียดดูในตารางที่ 24) หน่วย : พันบาท

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	**2552**	**2553**	**2554**	**2555**	**2556**	**2557**	**2558**	**2559**	**2560**
เงินลงทุนเริ่มแรก	(184,361)									
เงินสดจากการดำเนินงาน										
เงินสดรับจากรายได้										
ค่าห้องพัก		23,473	32,764	38,814	39,057	38,558	38,536	40,383	40,463	42,402
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม		6,099	8,306	9,764	9,764	9,634	9,634	10,116	10,116	10,622
ค่าโทรศัพท์และอื่นๆ		1,708	2,326	2,734	2,734	2,698	2,698	2,832	2,832	2,974
รวมเงินสดรับจากรายได้		31,280	43,396	51,313	51,556	50,890	50,868	53,331	53,411	55,998
เงินสดจ่าย										
ต้นทุนขาย		3,159	4,303	5,058	5,058	4,990	4,990	5,240	5,240	5,502
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,361	8,522	11,693	11,774	12,291	12,506	12,849	13,364	13,679	14,236
ค่าภาษีนิติบุคคล		0	469	3,120	5,424	5,475	5,472	7,340	8,193	8,439
รวมเงินสดจ่าย	1,361	11,681	16,464	20,032	22,773	22,971	23,311	25,943	27,112	28,177
เงินสดจากการดำเนินงาน	(1,361)	19,599	26,932	31,281	28,783	27,919	27,557	27,388	26,299	27,821
เงินเบิกเกินบัญชี	1,361	(1,361)								
ค่าซาก : อาคาร ที่ดิน และ อุปกรณ์										108,525
กระแสเงินสดสุทธิ	(184,361)	18,237	26,932	31,281	28,783	27,919	27,557	27,388	26,299	136,347
เงินสดต้นงวด		0	18,327	45,169	76,450	105,233	133,151	160,708	188,096	214,395
เงินสดปลายงวด		18,327	45,169	76,450	105,233	133,151	160,708	188,096	214,395	350,742

คำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV on Project) = 32,015,092 บาท

อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR on Project) = 11.54%

อัตราผลตอบแทนภายในแบบปรับปรุง(MIRR on Project) = 10.24%

ระยะเวลาคืนทุนทั้งสิ้น (Pay Back Period) = 6.9 ปี

3. ประมาณการงบดุล

สรุปผลประมาณการงบดุลได้ดังนี้ (รายละเอียดดูในตารางที่ 25)

หน่วย : พันบาท

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	**2552**	**2553**	**2554**	**2555**	**2556**	**2557**	**2558**	**2559**	**2560**
ทรัพย์สิน										
สินทรัพย์หมุนเวียน		9,534	23,535	40,224	52,816	63,344	72,497	81,642	89,738	108,349
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)	183,000	172,233	161,467	150,700	139,934	129,167	124,007	118,846	113,686	108,525
สินทรัพย์รวม	183,000	181,768	185,002	190,924	192,750	192,511	196,504	200,489	203,424	216,874
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
หนี้สินหมุนเวียน	1,361	674	3,442	5,709	5,760	5,753	7,621	8,488	8,734	9,572
เงินกู้ยืมระยะยาว	100,000	97,000	90,000	81,000	70,000	57,000	42,000	26,000	9,000	-
หนี้สินรวม	101,361	97,674	93,442	86,709	75,760	62,753	49,621	34,488	17,734	9,572
ทุน	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000
ส่วนของผู้ถือหุ้น	183,000	181,768	185,002	190,924	192,750	192,511	196,504	200,489	203,424	216,874

4. ผลการวิเคราะห์ กรณีดีกว่าแผนปกติ (Best Case)

เมื่ออัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น 10% จากยอดขายที่ประมาณการไว้ ในแต่ละปี โดยในปีที่ 3 และ 4 เพิ่มขึ้นเพียง 8% เนื่องจากยอดขายที่ประมาณการไว้อยู่ที่ 91.4% พบว่าโครงการใช้ระยะเวลาคืนทุนเพียง 6.9 ปี ขณะที่มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีเท่ากับ 32,015,092 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR on Project) เท่ากับ 11.54% และอัตราผลตอบแทนภายในแบบปรับปรุงของโครงการ (MIRR on Project) เท่ากับ 10.24%ซึ่งยังคงให้ผลตอบแทนสูงกว่าวิธีต้นทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (WACC) ที่อัตรา 8.15%

7.5.2 ประมาณการทางการเงิน กรณีแย่กว่าตามแผนปกติ (Worst Case)

เมื่อความต้องการในการเข้าพักของลูกค้าลดลง 10% จากยอดขายที่ประมาณการไว้ในแต่ละปี ทั้งนี้ อยู่ภายใต้สมมุติฐานว่าค่าใช้จ่ายคงที่ไม่เปลี่ยนแปลง แต่ค่าใช้จ่ายผันแปรจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่บางรายการคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของรายได้

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุน

สรุปผลประมาณการงบกำไรขาดทุนเป็นดังนี้ (รายละเอียดดูในตารางที่ 26)

หน่วย : พันบาท

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
กำไรจากการดำเนินงาน	(1,352)	5,173	10,677	16,248	15,777	15,044	20,308	21,708	21,393	22,847
กำไรหลังหักดอกเบี้ยจ่าย	(1,361)	(1,659)	4,249	10,369	10,586	10,679	16,904	19,371	20,190	22,538
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(1,361)	(1,659)	3,880	7,259	7,410	7,475	11,833	13,560	14,133	15,777

2. ประมาณการเงินสด (Cash Budget) สรุปผลประมาณการเงินสด ได้ดังนี้

(รายละเอียดดูในตารางที่ 27) หน่วย : พันบาท

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	**2552**	**2553**	**2554**	**2555**	**2556**	**2557**	**2558**	**2559**	**2560**
เงินลงทุนเริ่มแรก	(184,361)									
เงินสดจากการดำเนินงาน										
เงินสดรับจากรายได้										
ค่าห้องพัก		19,037	26,975	31,757	31,956	31,548	31,530	33,041	33,106	34,693
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม		5,545	9,796	7,989	7,989	7,882	7,882	8,277	8,277	8,690
ค่าโทรศัพท์และอื่นๆ		1,553	1,903	2,237	2,237	2,207	2,207	2,317	2,317	2,433
รวมเงินสดรับจากรายได้		26,134	35,674	41,983	42,182	41,637	41,619	43,635	43,700	45,816
เงินสดจ่าย										
ต้นทุนขาย		2,872	3,520	4,138	4,138	4,083	4,083	4,287	4,287	4,502
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,361	8,247	10,918	11,030	11,500	11,725	12,068	12,544	12,860	13,375
ค่าภาษีนิติบุคคล		0	0	369	3,111	3,176	3,204	5,071	5,811	6,057
รวมเงินสดจ่าย	1,361	11,119	14,439	15,537	18,750	18,984	19,355	21,903	22,958	23,934
เงินสดจากการดำเนินงาน	(1,361)	15,015	21,235	26,447	23,433	22,653	22,265	21,732	20,742	21,882
เงินเบิกเกินบัญชี	1,361	(1,361)								
ค่าซาก : อาคาร ที่ดิน และ อุปกรณ์										108,525
กระแสเงินสดสุทธิ	(184,361)	13,654	21,235	26,447	23,433	22,653	22,265	21,732	20,742	130,408
เงินสดต้นงวด		0	13,654	34,889	61,336	84,768	107,421	129,686	151,417	172,159
เงินสดปลายงวด		13,654	34,889	61,336	84,768	107,421	129,686	151,417	172,159	302,567

คำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV on Project) = 1,613,791 บาท

อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR on Project) = 8.32%

อัตราผลตอบแทนภายในแบบปรับปรุง(MIRR on Project) = 8.26%

ระยะเวลาคืนทุนทั้งสิ้น (Pay Back Period) = 8.1 ปี

ประมาณการงบดุล

สรุปผลประมาณการงบดุลได้ดังนี้ (รายละเอียดดูในตารางที่ 28)

หน่วย : พันบาท

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	**2552**	**2553**	**2554**	**2555**	**2556**	**2557**	**2558**	**2559**	**2560**
ทรัพย์สิน										
สินทรัพย์หมุนเวียน		4,932	12,960	24,762	32,004	37,270	41,132	44,603	47,142	59,796
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)	183,000	172,233	161,467	150,700	139,934	129,167	124,007	118,846	113,686	108,525
สินทรัพย์รวม	183	177,166	174,427	175,462	171,938	166,438	165,139	163,449	160,828	168,321
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
หนี้สินหมุนเวียน	1,361	186	567	3,344	3,409	3,434	5,301	6,053	6,298	7,015
เงินกู้ยืมระยะยาว	100,000	97,000	90,000	81,000	70,000	57,000	42,000	26,000	9,000	-
หนี้สินรวม	101,361	97,186	90,567	84,344	73,409	60,434	47,301	32,053	15,298	7,015
ทุน	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000
ส่วนของผู้ถือหุ้น	81,639	79,980	83,860	91,119	98,529	106,004	117,837	131,397	145,530	161,306

4. ผลการวิเคราะห์กรณีแย่กว่าตามแผนปกติ (Worst Case)

เมื่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจหดตัว ส่งผลให้จำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศน้อยลง ทำให้อัตราการเข้าพักลดลง 10% จากยอดขายที่ประมาณการไว้ในแต่ละปี พบว่ามูลค่าเงินสดปัจจุบันของโครงการลดลงเหลือเท่ากับ 1,613,791 บาท โดยอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และ อัตราผลตอบแทนภายในแบบปรับปรุง (MIRR) = 8.32% และ 8.26% ตามลำดับ ทั้งนี้ โครงการใช้ระยะเวลาคืนทุนทั้งสิ้น 8.1 ปี

7.5.4 ประมาณการทางการเงิน กรณีแย่กว่าตามแผนปกติ (Worst Case)

เมื่อไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าห้องพักในอัตรา 5% ทุก 2 ปี ทั้งนี้อยู่ภายใต้สมมุติฐานว่า อัตราการเข้าพักยังคงเป็นไปตามประมาณการยอดขายปกติ โดยที่ค่าใช้จ่ายคงที่ไม่เปลี่ยนแปลง แต่ค่าใช้จ่ายผันแปรจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่บางรายการคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของรายได้

1.ประมาณการงบกำไรขาดทุน

สรุปผลประมาณการงบกำไรขาดทุนเป็นดังนี้ (รายละเอียดดูในตารางที่ 29)

หน่วย : พันบาท

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
กำไรจากการดำเนินงาน	(1,352)	7,391	13,886	18,267	17,784	15,310	20,573	20,273	19,957	19,626
กำไรหลังหักดอกเบี้ยจ่าย	(1,361)	559	7,458	12,387	12,593	10,944	17,170	17,935	18,754	19,317
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(1,361)	559	5,461	8,672	8,815	7,661	12,019	12,555	13,128	13,522

2. ประมาณการเงินสด (Cash Budget) สรุปผลประมาณการเงินสด ได้ดังนี้

(รายละเอียดดูในตารางที่ 30) หน่วย : พันบาท

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	**2552**	**2553**	**2554**	**2555**	**2556**	**2557**	**2558**	**2559**	**2560**
เงินลงทุนเริ่มแรก	(184,361)									
เงินสดจากการดำเนินงาน										
เงินสดรับจากรายได้										
ค่าห้องพัก		21,255	29,870	33,666	33,816	31,861	31,776	31,776	31,776	31,776
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม		5,545	7,551	8,454	8,454	7,944	7,944	7,944	7,944	7,944
ค่าโทรศัพท์และอื่นๆ		1,553	2,114	2,367	2,367	2,224	2,224	2,224	2,224	2,224
รวมเงินสดรับจากรายได้		28,352	39,535	44,487	44,637	42,029	41,944	41,944	41,944	41,944
เงินสดจ่าย										
ต้นทุนขาย		2,872	3,911	4,379	4,379	4,115	4,115	4,115	4,115	4,115
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,361	8,247	11,306	11,225	11,707	11,753	12,095	12,396	12,712	13,043
ค่าภาษีนิติบุคคล		0	0	1,997	3,717	3,778	3,283	5,151	5,381	5,626
รวมเงินสดจ่าย	1,361	11,119	15,217	17,600	19,803	19,646	19,494	21,662	22,207	22,784
เงินสดจากการดำเนินงาน	(1,361)	17,233	24,318	26,886	24,834	22,384	22,451	20,282	19,737	19,160
เงินเบิกเกินบัญชี	1,361	(1,361)								
ค่าซาก : อาคาร ที่ดิน และ อุปกรณ์										108,525
กระแสเงินสดสุทธิ	(184,361)	15,872	24,318	26,886	24,834	22,384	22,451	20,282	19,737	127,686
เงินสดต้นงวด		0	15,872	40,190	67,076	91,910	114,293	136,744	157,026	176,763
เงินสดปลายงวด		15,872	40,190	67,076	91,910	114,293	136,744	157,026	176,763	304,449

คำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV on Project) = 4,640,403 บาท

อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR on Project) = 8.66%

อัตราผลตอบแทนภายในแบบปรับปรุง(MIRR on Project) = 8.47%

ระยะเวลาคืนทุนทั้งสิ้น (Pay Back Period) = 8.1 ปี

ประมาณการงบดุล

สรุปผลประมาณการงบดุลได้ดังนี้ (รายละเอียดดูในตารางที่ 31)

หน่วย : พันบาท

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	**2552**	**2553**	**2554**	**2555**	**2556**	**2557**	**2558**	**2559**	**2560**
ทรัพย์สิน										
สินทรัพย์หมุนเวียน		7,150	18,408	30,593	39,237	44,155	48,202	50,147	51,681	61,532
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)	183,000	172,233	161,467	150,700	139,934	129,167	124,007	118,846	113,686	108,525
สินทรัพย์รวม	183,000	179,384	179,875	181,294	179,171	173,322	172,209	168,993	165,367	170,057
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
หนี้สินหมุนเวียน	1,361	186	2,217	3,963	4,025	3,515	5,383	5,612	5,858	6,027
เงินกู้ยืมระยะยาว	100,000	97,000	90,000	81,000	70,000	57,000	42,000	26,000	9,000	-
หนี้สินรวม	101,361	97,186	32,217	84,963	74,025	60,515	47,383	31,612	14,858	6,027
ทุน	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000	83,000
ส่วนของผู้ถือหุ้น	81,637	82,197	87,659	96,331	105,146	112,807	124,826	137,381	150,509	164,030

4. ผลการวิเคราะห์กรณีแย่กว่าตามแผนปกติ (Worst Case)

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวทางการเงิน ในกรณีโครงการไม่สามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าห้องพัก 5% ทุก 2 ปี ตามแผนที่ตั้งไว้ พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของโครงการเท่ากับ 4,640,403 บาท โดย อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และ อัตราผลตอบแทนภายในแบบปรับปรุง (MIRR) = 8.66% และ 8.47% ตามลำดับ ทั้งนี้ โครงการใช้ระยะเวลาคืนทุนทั้งสิ้น 8.1 ปี

7.4 สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงิน

สถานการณ์	ระยะเวลาคืนทุน Pay back period	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ NPV on Project	อัตราผลตอบแทนภายใน IRR on Project	อัตราผลตอบแทนภายในแบบปรับปรุง MIRR on Project
ปกติ (Most Likely)	7.6 ปี	16,781,529 บาท	9.94%	9.28%
ดีกว่าแผน (Best Case) : อัตราการพักเพิ่มขึ้น 10%	6.9 ปี	32,015,092 บาท	11.54%	10.14%
แย่กว่าแผน(Worst Case) : อัตราการพักลดลง 10%	8.1 ปี	1,613,791 บาท	8.32%	8.26%
แย่กว่าแผน(Worst Case) : อัตราการเช่าคงที่ตลอด	8.1 ปี	4,640,403 บาท	8.66%	8.47%

จากการวิเคราะห์โครงการ โดยพิจารณาจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวทางการเงิน (Sensitivity Analysis) พบว่า หากบริษัทฯ บริหารโครงการให้ยอดขายเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด หรือเพิ่มขึ้นอีก 10% สำหรับกรณีดีกว่าแผนปกติ (Best case) พบว่าโครงการยังคงให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าต้นทุนของเงินตามโครงสร้างของเงินทุน คือ 8.15% แต่สำหรับกรณียอดขายลดลง 10% และกรณีอัตราค่าเช่าห้องพักคงที่ตลอด โดยไม่สามารถปรับเพิ่มค่าเช่าได้ พบว่า โครงการให้ผลตอบแทนใกล้เคียงกับต้นทุนของเงิน ซึ่งบริษัทฯ จำเป็นต้องมีแผนฉุกเฉินที่จะนำมาปรับใช้กับแผนการตลาดและกระบวนการเพื่อเพิ่มยอดขายและลดต้นทุน อันจะได้กล่าวต่อไปในเรื่องแผนฉุกเฉิน (Contingency plan) ในบทต่อไป

ตารางที่ 20

งบกำไรขาดทุน – แผนปกติ (Normal Case)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	**2552**	**2553**	**2554**	**2555**	**2556**	**2557**	**2558**	**2559**	**2560**
รายได้										
รายได้จากค่าห้องพัก		22,179,000	30,204,000	35,506,800	35,506,800	35,033,040	35,033,040	36,784,692	36,784,692	38,623,927
รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม		5,544,750	7,551,000	8,876,700	8,876,700	8,758,260	8,758,260	9,196,173	9,196,173	9,655,982
รายได้จากค่าโทรศัพท์และอื่น ๆ		1,552,530	2,114,280	2,485,476	2,485,476	2,452,313	2,452,313	2,574,928	2,574,928	2,703,675
รวมรายได้ทั้งหมด	0	29,276,280	39,869,280	46,868,976	46,868,976	46,243,613	46,243,613	48,555,793	48,555,793	50,983,583
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย		2,872,181	3,911,418	4,598,131	4,598,131	4,536,779	4,536,779	4,763,618	4,763,618	5,001,798
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (ดูรายละเอียด)	1,352,000	8,246,666	11,305,623	11,401,833	11,895,790	12,115,606	12,458,299	12,953,967	13,269,528	13,805,757
ค่าเสื่อมราคา		10,766,501	10,766,501	10,766,501	10,766,501	10,766,501	5,160,501	5,160,501	5,160,501	5,160,501
รวมค่าใช้จ่าย	1,352,000	21,885,348	25,983,542	26,766,464	27,260,422	27,418,886	22,155,579	22,878,086	23,193,646	23,968,057
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย	**(1,352,000)**	**7,390,933**	**13,885,738**	**20,102,512**	**19,608,554**	**18,824,727**	**24,088,034**	**25,677,708**	**25,362,147**	**27,015,527**
ดอกเบี้ยจ่าย	9,436	6,832,031	6,428,125	5,878,125	5,190,625	4,365,625	3,403,125	2,337,500	1,203,125	309,375
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักภาษี	**(1,361,436)**	**558,901**	**7,457,613**	**14,224,387**	**14,417,929**	**14,459,102**	**20,684,909**	**23,340,208**	**24,159,022**	**26,706,152**
ภาษีจ่าย		-	1,996,524	4,267,316	4,325,379	4,337,731	6,205,473	7,002,062	7,247,707	8,011,845
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**(1,361,436)**	**558,901**	**5,461,090**	**9,957,071**	**10,092,551**	**10,121,371**	**14,479,436**	**16,338,145**	**16,911,316**	**18,694,306**
รายละเอียดค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน										
เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน	780,000	3,090,000	4,225,000	4,436,250	4,658,063	4,890,966	5,135,514	5,392,290	5,661,904	5,944,999
ค่าการตลาด	510,000	1,973,931	2,416,320	1,775,340	1,775,340	1,751,652	1,751,652	1,839,235	1,839,235	1,931,196
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าพาหนะ	16,000	56,000	96,000	100,800	105,840	111,132	116,689	122,523	128,649	135,082
ค่าโทรศัพท์ และไปรษณีย์	18,000	42,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	-	1,050,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
ค่าประกันภัย	-	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
ค่าเครื่องเขียน แบบพิมพ์	6,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000
ค่าตรวจสอบบัญชี	-	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
ค่าอินเตอร์เนต UBC	-	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
ค่า รปภ.	-	504,000	504,000	529,200	555,660	583,443	612,615	643,246	675,408	709,179
ค่าประกันสังคม	22,000	120,000	120,000	126,000	132,300	138,915	145,861	153,154	160,811	168,852
ค่า Maintemance	-	-	398,693	703,035	937,380	924,872	924,872	971,116	971,116	1,019,672
ค่าเช่ากรมธนารักษ์	-	376,470	376,470	376,470	376,470	376,470	432,940	432,940	432,940	432,940
ภาษีโรงเรือน	-	776,265	1,057,140	1,242,738	1,242,738	1,226,156	1,226,156	1,287,464	1,287,464	1,351,837
รวมค่าใช้จ่าย	1,352,000	8,246,666	11,305,623	11,401,833	11,895,790	12,115,606	12,458,299	12,953,967	13,269,528	13,805,757

ตารางที่ 21

งบประมาณเงินสด – แผนปกติ (Normal Case)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	**2552**	**2553**	**2554**	**2555**	**2556**	**2557**	**2558**	**2559**	**2560**
เงินลงทุนเริ่มแรก	**-184,361,436**									
เงินสดจากการดำเนินงาน										
เงินสดรับ										
รายได้จากค่าห้องพัก		21,254,875	29,869,625	35,285,850	35,506,800	35,052,780	35,033,040	36,711,707	36,784,692	38,547,292
รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม		5,544,750	7,551,000	8,876,700	8,876,700	8,758,260	8,758,260	9,196,173	9,196,173	9,655,982
รายได้จากค่าโทรศัพท์และอื่น ๆ		1,552,530	2,114,280	2,485,476	2,485,476	2,452,313	2,452,313	2,574,928	2,574,928	2,703,675
รวมเงินสดรับ		28,352,155	39,534,905	46,648,026	46,868,976	46,263,353	46,243,613	48,482,808	48,555,793	50,906,948
เงินสดจ่าย										
ต้นทุนขาย		2,872,181	3,911,418	4,598,131	4,598,131	4,536,779	4,536,779	4,763,618	4,763,618	5,001,798
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,361,436	8,246,666	11,305,623	11,401,833	11,895,790	12,115,606	12,458,299	12,953,967	13,269,528	13,805,757
ค่าภาษีนิติบุคคล		-	-	1,996,524	4,267,316	4,325,379	4,337,731	6,205,473	7,002,062	7,247,707
รวมเงินสดจ่าย		11,118,847	15,217,041	17,996,487	20,761,237	20,977,764	21,332,808	23,923,057	25,035,208	26,055,262
เงินสดจากการดำเนินงาน	(1,361,436)	17,233,309	24,317,864	28,651,539	26,107,739	25,285,589	24,910,805	24,559,751	23,520,586	24,851,686
เงินเบิกเกินบัญชี	1,361,436	(1,361,436)								
ค่าซาก : อาคาร ที่ดิน และ อุปกรณ์										108,525,491
กระแสเงินสดสุทธิ	**-184,361,436**	**15,871,873**	**24,317,864**	**28,651,539**	**26,107,739**	**25,285,589**	**24,910,805**	**24,559,751**	**23,520,586**	**133,377,177**
เงินสดต้นงวด		0	15,871,873	40,189,737	68,841,276	94,949,015	120,234,604	145,145,409	169,705,160	193,225,745
เงินสดปลายงวด		15,871,873	40,189,737	68,841,276	94,949,015	120,234,604	145,145,409	169,705,160	193,225,745	326,602,923

ตารางที่ 22

ประมาณการงบดุล – แผนปกติ (Normal Case)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	**2552**	**2553**	**2554**	**2555**	**2556**	**2557**	**2558**	**2559**	**2560**
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดและเงินฝากธนาคาร		6,039,841	16,929,581	30,702,995	40,620,109	48,540,073	55,047,753	61,270,003	66,587,464	82,129,775
ลูกหนี้การค้า		924,125	1,258,500	1,479,450	1,479,450	1,459,710	1,459,710	1,532,696	1,532,696	1,609,330
วัตถุดิบ		186,113	220,238	258,904	258,904	255,449	255,449	268,222	268,222	281,633
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		7,150,079	18,408,318	32,441,349	42,358,463	50,255,232	56,762,912	63,070,920	68,388,381	84,020,738
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน										
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	183,000,000	172,233,499	161,466,998	150,700,497	139,933,996	129,167,495	124,006,994	118,846,493	113,685,992	108,525,491
รวมสินทรัพย์	**183,000,000**	**179,383,578**	**179,875,316**	**183,141,846**	**182,292,459**	**179,422,727**	**180,769,906**	**181,917,413**	**182,074,373**	**192,546,229**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
หนี้สินหมุนเวียน										
เงินเบิกเกินบัญชี	1,361,436	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า		186,113	220,238	258,904	258,904	255,449	255,449	268,222	268,222	281,633
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	1,996,524	4,267,316	4,325,379	4,337,731	6,205,473	7,002,062	7,247,707	8,011,845
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,361,436	186,113	2,216,761	4,526,220	4,584,283	4,593,180	6,460,922	7,270,284	7,515,928	8,293,478
หนี้สินไม่หมุนเวียน										
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	100,000,000	97,000,000	90,000,000	81,000,000	70,000,000	57,000,000	42,000,000	26,000,000	9,000,000	-
รวมหนี้สิน	**101,361,436**	**97,186,113**	**92,216,761**	**85,526,220**	**74,584,283**	**61,593,180**	**48,460,922**	**33,270,284**	**16,515,928**	**8,293,478**
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
ทุน	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(1,361,436)	(802,535)	4,658,555	14,615,626	24,708,176	34,829,548	49,308,984	65,647,129	82,558,445	101,252,751
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**81,638,564**	**82,197,465**	**87,658,555**	**97,615,626**	**107,708,176**	**117,829,548**	**132,308,984**	**148,647,129**	**165,558,445**	**184,252,751**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**183,000,000**	**179,383,578**	**179,875,316**	**183,141,846**	**182,292,459**	**179,422,727**	**180,769,906**	**181,917,413**	**182,074,373**	**192,546,229**

ตารางที่ 23

ประมาณการงบกำไรขาดทุน – กรณีดีกว่าแผนปกติ BEST Case (อัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น 10%)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
รายได้										
รายได้จากค่าห้องพัก		24,396,900	33,224,400	39,057,480	39,057,480	38,536,344	38,536,344	40,463,161	40,463,161	42,486,319
รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม		6,099,225	8,306,100	9,764,370	9,764,370	9,634,086	9,634,086	10,115,790	10,115,790	10,621,580
รายได้จากค่าโทรศัพท์และอื่น ๆ		1,707,783	2,325,708	2,734,024	2,734,024	2,697,544	2,697,544	2,832,421	2,832,421	2,974,042
รวมรายได้ทั้งหมด	0	32,203,908	43,856,208	51,555,874	51,555,874	50,867,974	50,867,974	53,411,373	53,411,373	56,081,941
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย		3,159,399	4,302,560	5,057,944	5,057,944	4,990,457	4,990,457	5,239,979	5,239,979	5,501,978
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (ดูรายละเอียด)	1,352,000	8,521,686	11,692,838	11,773,944	12,291,336	12,505,874	12,848,567	13,363,748	13,679,309	14,236,028
ค่าเสื่อมราคา		10,766,501	10,766,501	10,766,501	10,766,501	10,766,501	5,160,501	5,160,501	5,160,501	5,160,501
รวมค่าใช้จ่าย	1,352,000	22,447,585	26,761,899	27,598,389	28,115,780	28,262,832	22,999,525	23,764,229	24,079,789	24,898,507
กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย	**(1,352,000)**	**9,756,323**	**17,094,309**	**23,957,485**	**23,440,093**	**22,605,142**	**27,868,449**	**29,647,144**	**29,331,583**	**31,183,435**
ดอกเบี้ยจ่าย	9,436	6,832,031	6,428,125	5,878,125	5,190,625	4,365,625	3,403,125	2,337,500	1,203,125	309,375
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	**(1,361,436)**	**2,924,292**	**10,666,184**	**18,079,360**	**18,249,468**	**18,239,517**	**24,465,324**	**27,309,644**	**28,128,458**	**30,874,060**
ภาษีจ่าย		468,857	3,199,855	5,423,808	5,474,840	5,471,855	7,339,597	8,192,893	8,438,537	9,262,218
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**(1,361,436)**	**2,455,435**	**7,466,329**	**12,655,552**	**12,774,628**	**12,767,662**	**17,125,727**	**19,116,751**	**19,689,921**	**21,611,842**
รายละเอียดค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน										
เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน	780,000	3,090,000	4,225,000	4,436,250	4,658,063	4,890,966	5,135,514	5,392,290	5,661,904	5,944,999
ค่าการตลาด	510,000	2,171,324	2,657,952	1,952,874	1,952,874	1,926,817	1,926,817	2,023,158	2,023,158	2,124,316
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าพาหนะ	16,000	56,000	96,000	100,800	105,840	111,132	116,689	122,523	128,649	135,082
ค่าโทรศัพท์ และไปรษณีย์	18,000	42,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	-	1,050,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
ค่าประกันภัย	-	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
ค่าเครื่องเขียน แบบพิมพ์	6,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000
ค่าตรวจสอบบัญชี	-	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
ค่าอินเตอร์เนต UBC	-	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
ค่า รปภ.	-	504,000	504,000	529,200	555,660	583,443	612,615	643,246	675,408	709,179
ค่าประกันสังคม	22,000	120,000	120,000	126,000	132,300	138,915	145,861	153,154	160,811	168,852
ค่า Maintemance	-	-	438,562	773,338	1,031,117	1,017,359	1,017,359	1,068,227	1,068,227	1,121,639
ค่าเช่ากรมธนารักษ์	-	376,470	376,470	376,470	376,470	376,470	432,940	432,940	432,940	432,940
ภาษีโรงเรือน	-	853,892	1,162,854	1,367,012	1,367,012	1,348,772	1,348,772	1,416,211	1,416,211	1,487,021
รวมค่าใช้จ่าย	1,352,000	8,521,686	11,692,838	11,773,944	12,291,336	12,505,874	12,848,567	13,363,748	13,679,309	14,236,028

ตารางที่ 24

งบประมาณเงินสด กรณีดีกว่าแผนปกติ BEST Case (อัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น 10%)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
เงินลงทุนเริ่มแรก	-184,361,436									
เงินสดจากการดำเนินงาน										
เงินสดรับ										
รายได้จากค่าห้องพัก		23,472,775	32,764,175	38,814,435	39,057,480	38,558,058	38,536,344	40,382,877	40,463,161	42,402,021
รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม		6,099,225	8,306,100	9,764,370	9,764,370	9,634,086	9,634,086	10,115,790	10,115,790	10,621,580
รายได้จากค่าโทรศัพท์และอื่น ๆ		1,707,783	2,325,708	2,734,024	2,734,024	2,697,544	2,697,544	2,832,421	2,832,421	2,974,042
รวมเงินสดรับ		31,279,783	43,395,983	51,312,829	51,555,874	50,889,688	50,867,974	53,331,089	53,411,373	55,997,643
เงินสดจ่าย										
ต้นทุนขาย		3,159,399	4,302,560	5,057,944	5,057,944	4,990,457	4,990,457	5,239,979	5,239,979	5,501,978
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,361,436	8,521,686	11,692,838	11,773,944	12,291,336	12,505,874	12,848,567	13,363,748	13,679,309	14,236,028
ค่าภาษีนิติบุคคล		-	468,857	3,199,855	5,423,808	5,474,840	5,471,855	7,339,597	8,192,893	8,438,537
รวมเงินสดจ่าย		11,681,084	16,464,255	20,031,743	22,773,087	22,971,171	23,310,879	25,943,325	27,112,182	28,176,543
เงินสดจากการดำเนินงาน	(1,361,436)	19,598,699	26,931,728	31,281,086	28,782,786	27,918,517	27,557,095	27,387,764	26,299,191	27,821,100
เงินเบิกเกินบัญชี	1,361,436	(1,361,436)								
ค่าซาก : อาคาร ที่ดิน และ อุปกรณ์										108,525,491
กระแสเงินสดสุทธิ	**-184,361,436**	**18,237,263**	**26,931,728**	**31,281,086**	**28,782,786**	**27,918,517**	**27,557,095**	**27,387,764**	**26,299,191**	**136,346,591**
เงินสดต้นงวด		0	18,237,263	45,168,991	76,450,077	105,232,863	133,151,380	160,708,475	188,096,239	214,395,430
เงินสดปลายงวด		18,237,263	45,168,991	76,450,077	105,232,863	133,151,380	160,708,475	188,096,239	214,395,430	350,742,021

ตารางที่ 25

ประมาณการงบดุล กรณีดีกว่าแผนปกติ BEST Case (อัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น 10%)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดและเงินฝากธนาคาร		8,405,232	21,908,835	38,311,796	50,903,957	61,456,849	70,610,819	79,661,083	87,757,149	106,268,874
ลูกหนี้การค้า		924,125	1,384,350	1,627,395	1,627,395	1,605,681	1,605,681	1,685,965	1,685,965	1,770,263
สต๊อควัตถุดิบ		204,724	242,261	284,794	284,794	280,994	280,994	295,044	295,044	309,796
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		9,534,081	23,535,446	40,223,985	52,816,146	63,343,524	72,497,494	81,642,092	89,738,158	108,348,933
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน										
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	183,000,000	172,233,499	161,466,998	150,700,497	139,933,996	129,167,495	124,006,994	118,846,493	113,685,992	108,525,491
รวมสินทรัพย์	**183,000,000**	**181,767,580**	**185,002,444**	**190,924,482**	**192,750,142**	**192,511,019**	**196,504,488**	**200,488,585**	**203,424,150**	**216,874,424**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
หนี้สินหมุนเวียน										
เงินเบิกเกินบัญชี	1,361,436	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า		204,724	242,261	284,794	284,794	280,994	280,994	295,044	295,044	309,796
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		468,857	3,199,855	5,423,808	5,474,840	5,471,855	7,339,597	8,192,893	8,438,537	9,262,218
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,361,436	673,580	3,442,116	5,708,602	5,759,635	5,752,849	7,620,591	8,487,937	8,733,581	9,572,014
หนี้สินไม่หมุนเวียน										
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	100,000,000	97,000,000	90,000,000	81,000,000	70,000,000	57,000,000	42,000,000	26,000,000	9,000,000	-
รวมหนี้สิน	**101,361,436**	**97,673,580**	**93,442,116**	**86,708,602**	**75,759,635**	**62,752,849**	**49,620,591**	**34,487,937**	**17,733,581**	**9,572,014**
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
ทุน	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(1,361,436)	1,093,999	8,560,328	21,215,880	33,990,508	46,758,170	63,883,897	83,000,648	102,690,568	124,302,410
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**81,638,564**	**84,093,999**	**91,560,328**	**104,215,880**	**116,990,508**	**129,758,170**	**146,883,897**	**166,000,648**	**185,690,568**	**207,302,410**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**183,000,000**	**181,767,580**	**185,002,444**	**190,924,482**	**192,750,142**	**192,511,019**	**196,504,488**	**200,488,585**	**203,424,150**	**216,874,424**

ตารางที่ 26

ประมาณการงบกำไรขาดทุน – กรณีแย่กว่าแผนปกติ WORST Case (อัตราการเข้าพักลดลง 10%)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
รายได้										
รายได้จากค่าห้องพัก		19,961,100	27,183,600	31,956,120	31,956,120	31,529,736	31,529,736	33,106,223	33,106,223	34,761,534
รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม		5,544,750	6,795,900	7,989,030	7,989,030	7,882,434	7,882,434	8,276,556	8,276,556	8,690,383
รายได้จากค่าโทรศัพท์และอื่น ๆ		1,552,530	1,902,852	2,236,928	2,236,928	2,207,082	2,207,082	2,317,436	2,317,436	2,433,307
รวมรายได้ทั้งหมด	0	27,058,380	35,882,352	42,182,078	42,182,078	41,619,252	41,619,252	43,700,214	43,700,214	45,885,225
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย		2,872,181	3,520,276	4,138,318	4,138,318	4,083,101	4,083,101	4,287,256	4,287,256	4,501,619
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (ดูรายละเอียด)	1,352,000	8,246,666	10,918,408	11,029,721	11,500,244	11,725,338	12,068,031	12,544,186	12,859,746	13,375,486
ค่าเสื่อมราคา		10,766,501	10,766,501	10,766,501	10,766,501	10,766,501	5,160,501	5,160,501	5,160,501	5,160,501
รวมค่าใช้จ่าย	1,352,000	21,885,348	25,205,185	25,934,540	26,405,063	26,574,940	21,311,633	21,991,942	22,307,503	23,037,606
กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย	**(1,352,000)**	**5,173,033**	**10,677,167**	**16,247,538**	**15,777,016**	**15,044,311**	**20,307,619**	**21,708,272**	**21,392,711**	**22,847,619**
ดอกเบี้ยจ่าย	9,436	6,832,031	6,428,125	5,878,125	5,190,625	4,365,625	3,403,125	2,337,500	1,203,125	309,375
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	**(1,361,436)**	**(1,658,999)**	**4,249,042**	**10,369,413**	**10,586,391**	**10,678,686**	**16,904,494**	**19,370,772**	**20,189,586**	**22,538,244**
ภาษีจ่าย		-	368,582	3,110,824	3,175,917	3,203,606	5,071,348	5,811,232	6,056,876	6,761,473
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**(1,361,436)**	**(1,658,999)**	**3,880,460**	**7,258,589**	**7,410,473**	**7,475,081**	**11,833,146**	**13,559,540**	**14,132,710**	**15,776,771**
รายละเอียดค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน										
เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน	780,000	3,090,000	4,225,000	4,436,250	4,658,063	4,890,966	5,135,514	5,392,290	5,661,904	5,944,999
ค่าการตลาด	510,000	1,973,931	2,174,688	1,597,806	1,597,806	1,576,487	1,576,487	1,655,311	1,655,311	1,738,077
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าพาหนะ	16,000	56,000	96,000	100,800	105,840	111,132	116,689	122,523	128,649	135,082
ค่าโทรศัพท์ และไปรษณีย์	18,000	42,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	-	1,050,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
ค่าประกันภัย	-	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
ค่าเครื่องเขียน แบบพิมพ์	6,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000
ค่าตรวจสอบบัญชี	-	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
ค่าอินเตอร์เน็ท ยูบีซี	-	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
ค่า รปภ.	-	504,000	504,000	529,200	555,660	583,443	612,615	643,246	675,408	709,179
ค่าประกันสังคม	22,000	120,000	120,000	126,000	132,300	138,915	145,861	153,154	160,811	168,852
ค่า Maintemance	-	-	358,824	632,731	843,642	832,385	832,385	874,004	874,004	917,704
ค่าเช่ากรมธนารักษ์	-	376,470	376,470	376,470	376,470	376,470	432,940	432,940	432,940	432,940
ภาษีโรงเรือน	-	776,265	951,426	1,118,464	1,118,464	1,103,541	1,103,541	1,158,718	1,158,718	1,216,654
รวมค่าใช้จ่าย	1,352,000	8,246,666	10,918,408	11,029,721	11,500,244	11,725,338	12,068,031	12,544,186	12,859,746	13,375,486

ตารางที่ 27
งบประมาณเงินสด กรณีแย่กว่าแผนปกติ WORST Case (อัตราการเข้าพักลดลง 10%)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
เงินลงทุนเริ่มแรก	-184,361,436									
เงินสดจากการดำเนินงาน										
เงินสดรับ										
รายได้จากค่าห้องพัก		19,036,975	26,975,075	31,757,265	31,956,120	31,547,502	31,529,736	33,040,536	33,106,223	34,692,563
รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม		5,544,750	6,795,900	7,989,030	7,989,030	7,882,434	7,882,434	8,276,556	8,276,556	8,690,383
รายได้จากค่าโทรศัพท์และอื่น ๆ		1,552,530	1,902,852	2,236,928	2,236,928	2,207,082	2,207,082	2,317,436	2,317,436	2,433,307
รวมเงินสดรับ		26,134,255	35,673,827	41,983,223	42,182,078	41,637,018	41,619,252	43,634,527	43,700,214	45,816,254
เงินสดจ่าย										
ต้นทุนขาย		2,872,181	3,520,276	4,138,318	4,138,318	4,083,101	4,083,101	4,287,256	4,287,256	4,501,619
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,361,436	8,246,666	10,918,408	11,029,721	11,500,244	11,725,338	12,068,031	12,544,186	12,859,746	13,375,486
ค่าภาษีนิติบุคคล		-	-	368,582	3,110,824	3,175,917	3,203,606	5,071,348	5,811,232	6,056,876
รวมเงินสดจ่าย		11,118,847	14,438,684	15,536,621	18,749,386	18,984,356	19,354,738	21,902,790	22,958,234	23,933,981
เงินสดจากการดำเนินงาน	(1,361,436)	15,015,409	21,235,143	26,446,602	23,432,693	22,652,661	22,264,514	21,731,738	20,741,981	21,882,273
เงินเบิกเกินบัญชี	1,361,436	(1,361,436)								
ค่าซาก : อาคาร ที่ดิน และ อุปกรณ์										108,525,491
กระแสเงินสดสุทธิ	**-184,361,436**	**13,653,973**	**21,235,143**	**26,446,602**	**23,432,693**	**22,652,661**	**22,264,514**	**21,731,738**	**20,741,981**	**130,407,764**
เงินสดต้นงวด		0	13,653,973	34,889,116	61,335,718	84,768,411	107,421,072	129,685,586	151,417,323	172,159,304
เงินสดปลายงวด		13,653,973	34,889,116	61,335,718	84,768,411	107,421,072	129,685,586	151,417,323	172,159,304	302,567,068

ตารางที่ 28
ประมาณการงบดุล กรณีแย่กว่าแผนปกติ WORST Case (อัตราการเข้าพักลดลง 10%)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดและเงินฝากธนาคาร		3,821,941	11,628,960	23,197,437	30,439,504	35,726,541	39,587,929	42,982,167	45,521,023	58,093,920
ลูกหนี้การค้า		924,125	1,132,650	1,331,505	1,331,505	1,313,739	1,313,739	1,379,426	1,379,426	1,448,397
วัตถุดิบ		186,113	198,214	233,013	233,013	229,904	229,904	241,400	241,400	253,470
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,932,179	12,959,823	24,761,955	32,004,023	37,270,184	41,131,573	44,602,993	47,141,848	59,795,787
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน										
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	183,000,000	172,233,499	161,466,998	150,700,497	139,933,996	129,167,495	124,006,994	118,846,493	113,685,992	108,525,491
รวมสินทรัพย์	**183,000,000**	**177,165,678**	**174,426,821**	**175,462,452**	**171,938,019**	**166,437,679**	**165,138,567**	**163,449,486**	**160,827,840**	**168,321,278**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
หนี้สินหมุนเวียน										
เงินเบิกเกินบัญชี	1,361,436	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า		186,113	198,214	233,013	233,013	229,904	229,904	241,400	241,400	253,470
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	368,582	3,110,824	3,175,917	3,203,606	5,071,348	5,811,232	6,056,876	6,761,473
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,361,436	186,113	566,796	3,343,837	3,408,931	3,433,510	5,301,252	6,052,631	6,298,275	7,014,943
หนี้สินไม่หมุนเวียน										
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	100,000,000	97,000,000	90,000,000	81,000,000	70,000,000	57,000,000	42,000,000	26,000,000	9,000,000	-
รวมหนี้สิน	**101,361,436**	**97,186,113**	**90,566,796**	**84,343,837**	**73,408,931**	**60,433,510**	**47,301,252**	**32,052,631**	**15,298,275**	**7,014,943**
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
ทุน	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(1,361,436)	(3,020,435)	860,025	8,118,615	15,529,088	23,004,169	34,837,314	48,396,855	62,529,565	78,306,335
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**81,638,564**	**79,979,565**	**83,860,025**	**91,118,615**	**98,529,088**	**106,004,169**	**117,837,314**	**131,396,855**	**145,529,565**	**161,306,335**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**183,000,000**	**177,165,678**	**174,426,821**	**175,462,452**	**171,938,019**	**166,437,679**	**165,138,567**	**163,449,486**	**160,827,840**	**168,321,278**

ตารางที่ 29

ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีแย่กว่าแผนปกติ WORST Case (อัตราค่าเช่าคงที่ตลอด)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
รายได้										
รายได้จากค่าห้องพัก		22,179,000	30,204,000	33,816,000	33,816,000	31,776,000	31,776,000	31,776,000	31,776,000	31,776,000
รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม		5,544,750	7,551,000	8,454,000	8,454,000	7,944,000	7,944,000	7,944,000	7,944,000	7,944,000
รายได้จากค่าโทรศัพท์และอื่น ๆ		1,552,530	2,114,280	2,367,120	2,367,120	2,224,320	2,224,320	2,224,320	2,224,320	2,224,320
รวมรายได้ทั้งหมด	0	29,276,280	39,869,280	44,637,120	44,637,120	41,944,320	41,944,320	41,944,320	41,944,320	41,944,320
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขาย		2,872,181	3,911,418	4,379,172	4,379,172	4,114,992	4,114,992	4,114,992	4,114,992	4,114,992
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (ดูรายละเอียด)	1,352,000	8,246,666	11,305,623	11,224,637	11,707,435	11,752,772	12,095,465	12,395,999	12,711,559	13,042,898
ค่าเสื่อมราคา		10,766,501	10,766,501	10,766,501	10,766,501	10,766,501	5,160,501	5,160,501	5,160,501	5,160,501
รวมค่าใช้จ่าย	1,352,000	21,885,348	25,983,542	26,370,310	26,853,108	26,634,265	21,370,958	21,671,492	21,987,052	22,318,391
กำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย	**(1,352,000)**	**7,390,933**	**13,885,738**	**18,266,810**	**17,784,012**	**15,310,055**	**20,573,362**	**20,272,828**	**19,957,268**	**19,625,929**
ดอกเบี้ยจ่าย	9,436	6,832,031	6,428,125	5,878,125	5,190,625	4,365,625	3,403,125	2,337,500	1,203,125	309,375
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	**(1,361,436)**	**558,901**	**7,457,613**	**12,388,685**	**12,593,387**	**10,944,430**	**17,170,237**	**17,935,328**	**18,754,143**	**19,316,554**
ภาษีจ่าย		-	1,996,524	3,716,606	3,778,016	3,283,329	5,151,071	5,380,598	5,626,243	5,794,966
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**(1,361,436)**	**558,901**	**5,461,090**	**8,672,080**	**8,815,371**	**7,661,101**	**12,019,166**	**12,554,730**	**13,127,900**	**13,521,588**
รายละเอียดค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน										
เงินเดือนผู้บริหารและพนักงาน	780,000	3,090,000	4,225,000	4,436,250	4,658,063	4,890,966	5,135,514	5,392,290	5,661,904	5,944,999
ค่าการตลาด	510,000	1,973,931	2,416,320	1,690,800	1,690,800	1,588,800	1,588,800	1,588,800	1,588,800	1,588,800
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าพาหนะ	16,000	56,000	96,000	100,800	105,840	111,132	116,689	122,523	128,649	135,082
ค่าโทรศัพท์ และไปรษณีย์	18,000	42,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000	54,000
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	-	1,050,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
ค่าประกันภัย	-	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
ค่าเครื่องเขียน แบบพิมพ์	6,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000
ค่าตรวจสอบบัญชี	-	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
ค่าอินเตอร์เนต UBC	-	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
ค่า รปภ.	-	504,000	504,000	529,200	555,660	583,443	612,615	643,246	675,408	709,179
ค่าประกันสังคม	22,000	120,000	120,000	126,000	132,300	138,915	145,861	153,154	160,811	168,852
ค่า Maintemance	-	-	398,693	669,557	892,742	838,886	838,886	838,886	838,886	838,886
คาเช่ากรมธนารักษ์	-	376,470	376,470	376,470	376,470	376,470	432,940	432,940	432,940	432,940
ภาษีโรงเรือน	-	776,265	1,057,140	1,183,560	1,183,560	1,112,160	1,112,160	1,112,160	1,112,160	1,112,160
รวมค่าใช้จ่าย	1,352,000	8,246,666	11,305,623	11,224,637	11,707,435	11,752,772	12,095,465	12,395,999	12,711,559	13,042,898

ตารางที่ 30
งบประมาณเงินสด กรณีแย่กว่าแผนปกติ WORST Case (อัตราค่าเช่าคงที่ตลอด)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
เงินลงทุนเริ่มแรก	-184,361,436									
เงินสดจากการดำเนินงาน										
เงินสดรับ										
รายได้จากค่าห้องพัก		21,254,875	29,869,625	33,665,500	33,816,000	31,861,000	31,776,000	31,776,000	31,776,000	31,776,000
รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม		5,544,750	7,551,000	8,454,000	8,454,000	7,944,000	7,944,000	7,944,000	7,944,000	7,944,000
รายได้จากค่าโทรศัพท์และอื่น ๆ		1,552,530	2,114,280	2,367,120	2,367,120	2,224,320	2,224,320	2,224,320	2,224,320	2,224,320
รวมเงินสดรับ		28,352,155	39,534,905	44,486,620	44,637,120	42,029,320	41,944,320	41,944,320	41,944,320	41,944,320
เงินสดจ่าย										
ต้นทุนขาย		2,872,181	3,911,418	4,379,172	4,379,172	4,114,992	4,114,992	4,114,992	4,114,992	4,114,992
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,361,436	8,246,666	11,305,623	11,224,637	11,707,435	11,752,772	12,095,465	12,395,999	12,711,559	13,042,898
ค่าภาษีนิติบุคคล		-	-	1,996,524	3,716,606	3,778,016	3,283,329	5,151,071	5,380,598	5,626,243
รวมเงินสดจ่าย		11,118,847	15,217,041	17,600,332	19,803,212	19,645,780	19,493,786	21,662,062	22,207,150	22,784,133
เงินสดจากการดำเนินงาน	(1,361,436)	17,233,309	24,317,864	26,886,288	24,833,908	22,383,540	22,450,534	20,282,258	19,737,170	19,160,187
เงินเบิกเกินบัญชี	1,361,436	(1,361,436)								
ค่าซาก : อาคาร ที่ดิน และ อุปกรณ์										108,525,491
กระแสเงินสดสุทธิ	**-184,361,436**	**15,871,873**	**24,317,864**	**26,886,288**	**24,833,908**	**22,383,540**	**22,450,534**	**20,282,258**	**19,737,170**	**127,685,678**
เงินสดต้นงวด		0	15,871,873	40,189,737	67,076,024	91,909,932	114,293,472	136,744,006	157,026,264	176,763,434
เงินสดปลายงวด		15,871,873	40,189,737	67,076,024	91,909,932	114,293,472	136,744,006	157,026,264	176,763,434	304,449,113

ตารางที่ 31
ประมาณการงบดุล กรณีแย่กว่าแผนปกติ WORST Case (อัตราค่าเช่าคงที่ตลอด)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดและเงินฝากธนาคาร		6,039,841	16,929,581	28,937,743	37,581,026	42,598,941	46,646,350	48,591,108	50,125,153	59,975,965
ลูกหนี้การค้า		924,125	1,258,500	1,409,000	1,409,000	1,324,000	1,324,000	1,324,000	1,324,000	1,324,000
วัตถุดิบ		186,113	220,238	246,575	246,575	231,700	231,700	231,700	231,700	231,700
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		7,150,079	18,408,318	30,593,318	39,236,601	44,154,641	48,202,050	50,146,808	51,680,853	61,531,665
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน										
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	183,000,000	172,233,499	161,466,998	150,700,497	139,933,996	129,167,495	124,006,994	118,846,493	113,685,992	108,525,491
รวมสินทรัพย์	**183,000,000**	**179,383,578**	**179,875,316**	**181,293,815**	**179,170,597**	**173,322,136**	**172,209,044**	**168,993,301**	**165,366,845**	**170,057,156**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น										
หนี้สินหมุนเวียน										
เงินเบิกเกินบัญชี	1,361,436	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้า		186,113	220,238	246,575	246,575	231,700	231,700	231,700	231,700	231,700
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	1,996,524	3,716,606	3,778,016	3,283,329	5,151,071	5,380,598	5,626,243	5,794,966
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,361,436	186,113	2,216,761	3,963,181	4,024,591	3,515,029	5,382,771	5,612,298	5,857,943	6,026,666
หนี้สินไม่หมุนเวียน										
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	100,000,000	97,000,000	90,000,000	81,000,000	70,000,000	57,000,000	42,000,000	26,000,000	9,000,000	-
รวมหนี้สิน	**101,361,436**	**97,186,113**	**92,216,761**	**84,963,181**	**74,024,591**	**60,515,029**	**47,382,771**	**31,612,298**	**14,857,943**	**6,026,666**
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
ทุน	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000	83,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(1,361,436)	(802,535)	4,658,555	13,330,635	22,146,006	29,807,107	41,826,273	54,381,002	67,508,902	81,030,490
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**81,638,564**	**82,197,465**	**87,658,555**	**96,330,635**	**105,146,006**	**112,807,107**	**124,826,273**	**137,381,002**	**150,508,902**	**164,030,490**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**183,000,000**	**179,383,578**	**179,875,316**	**181,293,815**	**179,170,597**	**173,322,136**	**172,209,044**	**168,993,301**	**165,366,845**	**170,057,156**