

ภาคผนวก ง

ผลการประกอบการโครงการศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ

ตารางที่ ง.1

รายได้ รายจ่าย และกำไร ในการดำเนินโครงการ ระยะเวลา 15 ปี

ปีการงบประมาณ	0	1	2	3	4
ประมาณการอัตราเข้าพัก (Occupancy Rate)	0%	80%	85%	85%	85%
รายได้จากการดำเนินงาน					
รายได้ค่าบริการพื้นที่แสดงสินค้า		1,471,841,280	1,563,831,360	1,720,214,496	1,720,214,496
รายได้ค่าบริการลานแสดงสินค้ากลางแจ้ง		874,540,800	929,199,600	929,199,600	929,199,600
รายได้ค่าบริการห้องประชุม		517,104,000	549,423,000	576,894,150	576,894,150
รายได้ค่าเช่าศูนย์การค้า		36,050,400	38,303,550	40,218,728	40,218,728
รายได้ค่าเช่าศูนย์อาหาร		59,136,000	62,832,000	65,973,600	65,973,600
รายได้ค่าเช่าสำนักงาน		43,178,400	45,877,050	48,170,903	48,170,903
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เช่าอื่น		16,848,000	17,901,000	18,796,050	18,796,050
รวมรายได้จากค่าเช่า		3,018,698,880	3,207,367,560	3,399,467,526	3,399,467,526
รายได้อื่น					
รายได้จากค่าบริการ (20%) ของรายรับจากค่าเช่า		603,739,776	641,473,512	679,893,505	679,893,505
รายได้ค่าจอดรถ		57,274,560	60,854,220	60,854,220	60,854,220
รวมรายได้ทั้งหมด		3,679,713,216	3,909,695,292	4,140,215,251	4,140,215,251
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนในการก่อสร้าง (Initial Cost)					
ค่าก่อสร้าง	8,311,884,500				
ค่าพัฒนาอื่นๆ	831,188,450				
ค่าติดตั้งงานระบบ	3,740,348,025				
ค่าสำรองความเสี่ยงการก่อสร้าง (Contingency)	415,594,225				
รวมต้นทุนในการก่อสร้าง	13,299,015,200				
ค่าเช่าที่ดิน 250 ไร่					
ค่าเช่าที่ดิน 250 ไร่	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (Operation Expense)					
เงินเดือนและค่าแรง	47,940,000	47,940,000	49,378,200	49,378,200	50,859,546
ค่าสาธารณูปโภค	41,559,423	43,637,394	45,819,263	48,110,226	50,515,738
ค่าบำรุงรักษาและค่าจัดขยะ	37,781,293	39,670,358	41,653,876	43,736,570	45,923,398
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	-	301,869,888	160,368,378	169,973,376	169,973,376
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (คิดเป็น 5% ของค่าเช่า)	-	150,934,944	160,368,378	169,973,376	169,973,376
ค่าปรับปรุงและซ่อมแซมอาคาร					651,250,075
รวมค่าใช้จ่าย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	127,280,716	584,052,583	457,588,095	481,171,749	1,138,495,509
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	13,426,295,916	634,052,583	507,588,095	531,171,749	1,188,495,509
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายคงที่					
ค่าภาษีโรงเรือน	-	150,934,944	160,368,378	169,973,376	169,973,376
ค่าเบี้ยประกัน	103,898,556	103,898,556	103,898,556	103,898,556	103,898,556
รวมค่าภาษีโรงเรือนและค่าเบี้ยประกัน	103,898,556	254,833,500	264,266,934	273,871,933	273,871,933
หักค่าดอกเบี้ยและเงินต้น เงินกู้ยืม					
หักดอกเบี้ยเงินกู้	79,140,000	79,140,000	75,989,129	72,743,733	69,400,974
หักเงินต้น		105,029,017	108,179,887	111,425,284	114,768,043
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	- 13,698,334,472	2,606,658,115	2,953,671,246	3,151,002,553	2,493,678,793

ตารางที่ ง.1 (ต่อ)

ปีการลงทุน	5	6	7	8	9
ประมาณการอัตราเข้าพัก (Occupancy Rate)	85%	90%	90%	90%	90%
รายได้จากการดำเนินงาน					
รายได้ค่าบริการพื้นที่แสดงสินค้า	1,720,214,496	2,003,543,942	2,003,543,942	2,003,543,942	2,203,898,337
รายได้ค่าบริการลานแสดงสินค้ากลางแจ้ง	929,199,600	983,858,400	983,858,400	983,858,400	983,858,400
รายได้ค่าบริการห้องประชุม	576,894,150	671,912,010	671,912,010	671,912,010	739,103,211
รายได้ค่าเช่าศูนย์การค้า	40,218,728	46,842,989	46,842,989	46,842,989	51,527,287
รายได้ค่าเช่าศูนย์อาหาร	65,973,600	76,839,840	76,839,840	76,839,840	84,523,824
รายได้ค่าเช่าสำนักงาน	48,170,903	56,104,934	56,104,934	56,104,934	61,715,427
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เช่าอื่น	18,796,050	21,891,870	21,891,870	21,891,870	24,081,057
รวมรายได้จากค่าเช่า	3,399,467,526	3,860,993,984	3,860,993,984	3,860,993,984	4,148,707,543
รายได้อื่น					
รายได้จากค่าบริการ (20%) ของรายรับจากค่าเช่า	679,893,505	772,198,797	772,198,797	772,198,797	829,741,509
รายได้ค่าจอดรถ	60,854,220	64,433,880	64,433,880	64,433,880	64,433,880
รวมรายได้ทั้งหมด	4,140,215,251	4,697,626,661	4,697,626,661	4,697,626,661	5,042,882,931
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนในการก่อสร้าง (Initial Cost)					
ค่าก่อสร้าง					
ค่าพัฒนาอื่นๆ					
ค่าติดตั้งงานระบบ					
ค่าสำรองความเสี่ยงการก่อสร้าง (Contingency)					
รวมต้นทุนในการก่อสร้าง					
ค่าเช่าที่ดิน 250 ไร่					
ค่าเช่าที่ดิน 250 ไร่	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (Operation Expense)					
เงินเดือนและค่าแรง	50,859,546	52,385,332	52,385,332	53,956,892	53,956,892
ค่าสาธารณูปโภค	53,041,525	55,693,601	58,478,281	61,402,195	64,472,305
ค่าบำบัดน้ำเสียและกำจัดขยะ	48,219,568	50,630,546	53,162,074	55,820,177	58,611,186
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	169,973,376	193,049,699	193,049,699	193,049,699	207,435,377
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (คิดเป็น 5% ของค่าเช่า)	169,973,376	193,049,699	193,049,699	193,049,699	207,435,377
ค่าปรับปรุงและซ่อมแซมอาคาร				749,122,474	
รวมค่าใช้จ่าย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (Operation Expense)	492,067,391	544,808,878	550,125,085	1,306,401,137	591,911,138
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	542,067,391	594,808,878	600,125,085	1,356,401,137	641,911,138
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายคงที่					
ค่าภาษีโรงเรือน	169,973,376	193,049,699	193,049,699	193,049,699	207,435,377
ค่าเบี้ยประกัน	103,898,556	103,898,556	103,898,556	103,898,556	103,898,556
รวมค่าภาษีโรงเรือนและค่าเบี้ยประกัน	273,871,933	296,948,255	296,948,255	296,948,255	311,333,933
หักค่าดอกเบี้ยและเงินต้น เงินกู้ยืม					
หักดอกเบี้ยเงินกู้	65,957,933	62,411,601	58,758,878	54,996,574	51,121,401
หักเงินต้น	118,211,084	121,757,416	125,410,139	129,172,443	133,047,616
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	3,140,106,911	3,621,700,511	3,616,384,303	2,860,108,252	3,905,468,844

ตารางที่ ง.1 (ต่อ)

ปีการลงทุน	10	11	12	13	14	15
ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รายได้จากการดำเนินงาน						
รายได้ค่าบริการพื้นที่แสดงสินค้า	2,203,898,337	2,203,898,337	2,424,288,170	2,424,288,170	2,424,288,170	2,424,288,170
รายได้ค่าบริการลานแสดงสินค้ากลางแจ้ง	983,858,400	983,858,400	983,858,400	983,858,400	983,858,400	983,858,400
รายได้ค่าบริการห้องประชุม	739,103,211	739,103,211	813,013,532	813,013,532	813,013,532	813,013,532
รายได้ค่าเช่าศูนย์การค้า	51,527,287	51,527,287	56,680,016	56,680,016	56,680,016	56,680,016
รายได้ค่าเช่าศูนย์อาหาร	84,523,824	84,523,824	92,976,206	92,976,206	92,976,206	92,976,206
รายได้ค่าเช่าสำนักงาน	61,715,427	61,715,427	67,886,970	67,886,970	67,886,970	67,886,970
รายได้ค่าเช่าพื้นที่เช่าอื่น	24,081,057	24,081,057	26,489,163	26,489,163	26,489,163	26,489,163
รวมรายได้จากค่าเช่า	4,148,707,543	4,148,707,543	4,465,192,457	4,465,192,457	4,465,192,457	4,465,192,457
รายได้อื่น						
รายได้จากค่าบริการ (20%) ของรายได้จากค่าเช่า	829,741,509	829,741,509	893,038,491	893,038,491	893,038,491	893,038,491
รายได้ค่าจอดรถ	64,433,880	64,433,880	64,433,880	64,433,880	64,433,880	64,433,880
รวมรายได้ทั้งหมด	5,042,882,931	5,042,882,931	5,422,664,829	5,422,664,829	5,422,664,829	5,422,664,829
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนในการก่อสร้าง (Initial Cost)						
ค่าก่อสร้าง						
ค่าพัฒนาอื่นๆ						
ค่าติดตั้งระบบ						
ค่าสำรองความเสี่ยงการก่อสร้าง (Contingency)						
รวมต้นทุนในการก่อสร้าง						
ค่าเช่าที่ดิน 250 ไร่						
ค่าเช่าที่ดิน 250 ไร่	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (Operation Expense)						
เงินเดือนและค่าแรง	55,575,599	55,575,599	57,242,867	57,242,867	58,960,153	58,960,153
ค่าสาธารณูปโภค	67,695,920	71,080,716	74,634,752	78,366,489	82,284,814	86,399,055
ค่าบำรุงรักษาและค่าจัดขยะ	61,541,745	64,618,833	67,849,774	71,242,263	74,804,376	78,544,595
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	207,435,377	207,435,377	223,259,623	223,259,623	223,259,623	223,259,623
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (คิดเป็น 5% ของค่าเช่า)	207,435,377	207,435,377	223,259,623	223,259,623	223,259,623	223,259,623
ค่าปรับปรุงและซ่อมแซมอาคาร			845,565,754			
รวมค่าใช้จ่าย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (Operation Expense)	599,684,019	606,145,902	1,491,812,393	653,370,865	662,568,589	670,423,048
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	649,684,019	656,145,902	1,541,812,393	703,370,865	712,568,589	720,423,048
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายคงที่						
ค่าภาษีโรงเรือน	207,435,377	207,435,377	223,259,623	223,259,623	223,259,623	223,259,623
ค่าเบี้ยประกัน	103,898,556	103,898,556	103,898,556	103,898,556	103,898,556	103,898,556
รวมค่าภาษีโรงเรือนและค่าเบี้ยประกัน	311,333,933	311,333,933	327,158,179	327,158,179	327,158,179	327,158,179
หักค่าดอกเบี้ยและเงินต้น เงินกู้ยืม						
หักดอกเบี้ยเงินกู้	47,129,972	43,018,801	38,784,294	34,422,753	29,930,365	25,303,205
หักเงินต้น	137,039,045	141,150,216	145,384,723	149,746,284	154,238,652	158,865,812
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	3,897,695,962	3,891,234,079	3,369,525,239	4,207,966,767	4,198,769,044	4,190,914,584