**Business Plan of Industrial Estate Bowin Khao Kan Song**

**博文-考坎松工业园区商业计划书**

**Land Area 1,318 rai ( 土地面积：1,318莱 )**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Phase A** | **Warehouses and Factories**  | **92.01 rai** |
| **Phase B** | **Warehouses and Factories** | **68.10 rai** |
| **Phase C** | **Warehouses and Factories** | **64.40 rai** |
| **Phase D** | **Warehouses and Factories** | **59.48 rai** |
| **Phase E** | **Warehouses and Factories** | **184.45 rai** |
| **Phase F** | **Warehouses and Factories** | **155.77 rai** |
| **Phase G** | **Commercial/Residential**  | **185.42 rai** |
| **Phase H** | **Container Terminal/CTN**  | **508.49 rai** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **No.**  | **Phase…….** | **Area Size(s.q.m.) /Or square wa**  | **Area for Warehouse or Factory Building**  | **Selling Price**  |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |
| 12  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |
| 17 |  |  |  |  |
| 18 |  |  |  |  |
| 19 |  |  |  |  |
| 20 |  |  |  |  |

**Sales and Marketing Plan**

**แผนการขายและการตลาด**

**Advertising and public relations Plan**

**การโฆษณาและประชาสัมพันธ์**

 **Online media และ others ใช้สื่อออนไลน์**

**Project land analysis**

**( 项目用地分析 )**

**การวิเคราะห์ที่ดินของโครงการ**

1. **Land Shape ลักษณะที่ดิน**

 A large, wide………meter and long……….meter and plot of land shaped like an panda bear.

**The north side of the project is adjacent to**

**ทิศเหนือของโครงการติดกับ**

**The east side of the project is adjacent to**

**ทิศตะวันออกติดกับ**

**The west side of the project is adjacent to**

**ทิศตะวันตกติดกับ**

**The south side of the project is adjacent to**

**ทิศใต้ติดกับ**

1. **General environment of area and law enforcement สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป**

 **• 区域总体环境与法律执行**

In the preparation of a warehouse project, there are main laws that must be examined before purchasing land to consider investment, Such as land expropriation and ministerial regulations on the enforcement of urban planning and laws related to project design such as the Land Subdivision Act, the National Environmental Quality Promotion and Conservation Act, and the Building Control Act according to Ministerial Regulation No. **55.**ในการจัดทำโครงการโกดัง จะมีกฎหมายหลักที่ต้องทําการตรวจสอบก่อนการซื้อที่ดิน เพื่อพิจารณาการลงทุน เช่น แนวเวนคืนที่ดิน และกฎกระทรวงเรื่องการบังคับใช้ผังเมือง และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องในการออกแบบโครงการ เช่น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิงแวดล้อมแห่งชาติ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 โดยที่ดินอยู่ในโซนผังเมืองสีเหลืองสามารถทําการจัดสรรที่ดินเพื่อทำโกดัง ได้ ขนาดตั้งแต่ 50 ตร.ว.ขึ้นไป ซึ่งในการแบ่งขนาดแปลงจัดสรรของโครงการประมาณ ........ ตร.ว. และที่ดินไม่อยู่ในแนวเวนคืนที่ดินใดๆ โดยข้อกฎหมายต่างๆ ที่ใช้ในการออกแบบเป็น ดังนี้

• According to the Ministerial Regulation No. 414 of 1999, the city plan is enforced………………………………………………………………………………………….• Land Subdivision Act B.E. 2543 (2000) Since this project is a sale of land that is a sub-plot totaling more than 10 plots, a request for permission to subdividing must be made in accordance with the Land Subdivision Act B.E. 2543 (2000).

• National Environmental Quality Promotion and Conservation Act B.E. 2535, the types and sizes of real estate business projects that must prepare an environmental impact assessment report are as follows:

• Building Control Act, as per Ministerial Regulation No. 55 B.E. 2543, specific content related to house design in the project

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 414 พ.ศ. 2542 ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่กรุงเทพฯ ปรากฏว่า โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง ซึ่งเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนา แน่นน้อย สามารถสร้างโครงการโกดัง ได้

* พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เนื่องจากโครงการนี้เป็นการจำหน่ายที่ดิน ที่เป็นแปลงย่อยรวมกันเกิน 10 แปลง จึงจะต้องทำการขออนุญาตจัดสรรตาม พระราชบัญญัติที่ดิน พ.ศ. 2543
* พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ประเภท และขนาดของโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีลักษณะดังนี้
1. การจัดสรรที่ดินที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้น หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่
2. อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายการควบคุมอาคาร เช่น อาคารชุดที่มีจำนวนรห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
3. โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
4. โครงการนี้ เป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อย 27 แปลง และมีเนื้อที่ 9 ไร่ 32 ตร.ว. จึงไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
* พระราชบัญญัติควบคุมอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที 55 พ.ศ. 2543 สาระสำคัญเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบบ้านในโครงการ ได้ดังนี้
1. มีที่ว่างร้อยละ 30
2. หน้าต่างริมระเบียง ห่างเขตที่ดิน 2 เมตร สำหรับชั้นล่างชั้น 2 และ 3 เมตรสำหรับชั้น 3
3. สูงไม่เกิน 3 ชั้น และมีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร จะร่นแนวผนังอาคาร ห่าง เขตที่ดิน 0.5 เมตร
4. ร่นแนวจากศูนย์กลางทางสาธารณะ 3 เมตร ต้องสูงไม่เกิน 10 เมตร ไม่เกิน 3 ชั้น (พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม. เฉพาะในกรุงเทพฯ) แต่ถ้านอกกรุงเทพฯ ต้องสูงไม่เกิน 2 ชั้น และสูงไม่เกิน 8 เมตร
5. ต้องอยู่ห่างจากอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4 เมตร ถ้าสูงไม่เกิน 9 เมตร และ 6 เมตร
6. ความสูงของสวนพักอาศัยจากพื้นดินถึงพื้นถนนต้องมีความสูงอย่างน้อย 2.6 เมตร

Project management

( 管理团队 )

**Management Team ทีมงานบริหาร**

Organization Chart

Law and Management

Feasibility Analysis Team

Project Management

Architecture and Interior

Sales and Marketing Team

Project Engineer and Sub-Contractor

Project Auditor

**Project development and operation plans**

**( 项目开发与运营计划 )**

**แผนการพัฒนาโครงการและการดำเนินงาน**

|  |  |
| --- | --- |
| Activity กิจกรรม | Month เดือนที่ |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
|  List of Potential Buyers ระบุชื้อลูกค้าเป้าหมาย  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pre-Sales to Potential Customers ฟรีเซล ให้กับลูกค้าเป้าหมาย |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| project developmentการพัฒนาโครงการ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Land purchase or land leaseการซื้อที่ดิน หรือการเช่าที่ดิน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Boi Approval processing การยื่นขออนุญาต Boi  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Land Filling การถมดิน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **บทที่ 8****กำหนดการดำเนินงาน** |
| Construction of the project's entrance fence and archwayการทำรั้วและซุ้มทางเข้าโครงการ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Road and drainage constructionการก่อสร้างถนนและท่อระบายน้ำ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Building of Sales officeการสร้างสำนักงานส่วนกลาง |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Building of Landscape การตกแต่งสวน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Land Surveying and construction permitsการรังวัดและขออนุญาตสร้าง |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| The Utility Construction การก่อสร้างสาธารณูปโภค |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Construction of Factories and Warehouses for selling การก่อสร้างโรงงานและโกดังเพี่อขาย |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Plan Design การออกแบบ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Operation Expenses ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Sales and Marketing** **การขายและการตลาด**  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Transfer of property ownership and customer deposit** **การโอนทรัพย์สิน และการเก็บมัดจำ**  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Transfer of property and possession rights to the purchasing customer****การโอนทรัพย์สินและสิทธิครอบครองให้ลูกค้าผู้ซื้อ** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Financial Activities** **กิจกรรมการเงิน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| disbursement of loanการเบิกเงินกู้ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| loan repaymentการชำระคืนเงินกู้ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Risks, Issues and Contingency Plans**

**( 风险、问题与应急预案)**

**ความเสี่ยง ปัญหา และแผนรองรับความเสี่ยง**

**Key risks and potential problems of the Borwin Industrial Estate Project**

**博文工业园区项目的关键风险与潜在问题**

**ความเสี่ยงและปัญหาหลักที่อาจเกิดขึ้นของโครงการนิคมอุตสาหกรรมบ่อวิน**

 1. Interest rate risk An increase in interest rates will affect both project costs and consumer purchasing power.ความเสี่ยงทางด้านดอกเบี้ย การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อทั้งต้นทุนของโครงการและกำลังซื้อของผู้บริโภค

 2. Construction Risk Delays in construction and increases in construction material prices are also factors that pose risks to project development, especially if the project takes a long time to develop and has high development costs.

ความเสี่ยงทางด้านการก่อสร้าง การก่อสร้างที่ล่าช้าและการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่เป็นความเสี่ยงต่อการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากเป็นโครงการที่ใช้เวลาในการพัฒนามากและมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่สูง

 3. Demand risk: Since warehouse development projects are projects that investors can easily invest in, there are always new competitors entering the market (supply increases according to the number of project developers). As purchasing power is limited, supply will exceed demand.

ความเสี่ยงทางด้านอุปสงค์ เนื่องจากโครงการการพัฒนาโกดัง เป็นโครงการที่นักลงทุนสามารถเข้ามาลงทุนได้ง่าย ทำให้มีคู่แข่งรายใหม่ ๆ เข้ามาในตลาดตลอดเวลา (อุปทานเพิ่มขึ้นตามจำนวนผู้เข้ามาพัฒนาโครงการ) ในขณะที่อุปสงค์ที่มีกำลังซื้อมีจำกัด ย่อมทำให้เกิดจำนวนอุปทานมีมากกว่าอุปสงค์

From the 3 risk factors above, the company has the following risk mitigation measures:

 จากปัจจัยความเสี่ยงทั้ง 3 ปัจจัยข้างต้น บริษัทฯ มีแนวทางในการรองรับความเสี่ยง ดังนี้

 1. Interest Risk In estimating interest expenses, the project has already provided for increased interest by calculating the interest rate at the Bo Win Khao Khan Song Industrial Estate project. The payment must be made at 7% per year. As for the high interest rate that affects the purchasing power of consumers, it will cause consumers to make purchasing decisions more slowly. The company has set a strategy to stimulate the purchasing power of consumers. By reducing the selling price of some units and creating added value in sales activities that want to stimulate sales, including contacting various banks to help customers find sources of loans

ความเสี่ยงทางด้านดอกเบี้ย ในการประมาณการรายจ่ายค่าดอกเบี้ยนั้น ทางโครงการได้มีการเผื่อค่าดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นไว้แล้ว โดยคำนวณอัตราดอกเบี้ยที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมบ่อวินเขาคันทรง ต้องจ่ายไว้ที่ 7% ต่อปี ส่วนภาวะดอกเบี้ยที่สูงขึ้นที่มีผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคนั้น จะทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อช้าลงโดยบริษัทได้วางกลยุทธ์ในการกระตุ้นกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยการลดราคาขายบางหน่วยที่ต้องการกระตุ้นยอดขาย รวมทั้งการติดต่อกับธนาคาร ต่าง ๆ เพื่อช่วยลูกค้าในการหาแหล่งเงินกู้

 2. Construction Risk The Company has entered into various employment contracts, agreed to purchase and place a deposit for construction or decoration materials in advance, and selected quality contractors and signed a construction guarantee contract.

ความเสี่ยงทางด้านการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้มีการทำสัญญาจัดจ้างต่างๆ พร้อมทั้งมีการตกลงซื้อและวางมัดจำวัสดุก่อสร้างหรือตกแต่งไว้ล่วงหน้า พร้อมทั้งคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพและมีการทำสัญญาประกันการก่อสร้างไว้ด้วย

 3. Demand risk If there are many competitors entering the market, the project may have to use marketing promotions by finding new customers, discounts, freebies, and giveaways to close the project as quickly as possible

 ความเสี่ยงทางด้านอุปสงค์ หากมีคู่แข่งเข้ามาในตลาดมาก ทางโครงการอาจต้องใช้การส่งเสริมการตลาดโดยหาลูกค้าใหม่ๆ การลดแลก แจก และแถม เพื่อทำการปิดการขายโครงการให้ได้เร็วที่สุด

**Financial Plan**

**( 财务计划 )**

**แผนการเงิน**

**Investment assumptions**

**( 投资假设 )**

**สมมติฐานด้านการลงทุน**

1. **Assumption of Investment**

**ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ**

* Land Cost total 1,318 rai………..Total of Land Cost………………Baht ค่าที่ดิน จำนวน 1318 ไร่ .......งาน .....ตร.ว. คิดเป็นเงินทั้งสิ้น .............บาท

Payment Period………By down payment……… ชำระงวด.............โดยแบ่งเป็นInitial Cost……………Baht เงินลงทุน...... บาท Loan Amount……….Baht

และเงินกู้ ......... บาท

* Total Construction Cost………………………ค่าก่อสร้างทั้งหมด Width… กว้าง\*Length ยาว = 1,842,xxx S.q.m ตร.ม. Price per S.q.m. ราคา 20,000 Baht บาท Totally A-B-C-D-F-G-H รวม………Unit หลัง ตร.ม.ละ 20,000 บาท ทั้งหมด……..หลัง เป็นเงิน = 36,848,000,000 บาท Baht
* Utility Expense ค่าสาธารณูปโภค

1. Drainage system ditch length คูระบบระบายน้ำ ความยาว………. เมตร \*4,800 = xx,xxx,000 บาท

2. Concrete 20 cm. ถนนคสล area พื้นที่ 210,880 บาท \*950 บาท = 200,336,000 บาท

3. Car Parking ลานจอดรถส่วนอาคาร 3,000 s.q.m\*950= 2,850,000 Baht บาท

4. Central Parking Lots ลานจอดรถส่วนกลาง 4,000 s.q.m.\*950= 3,800,000 Baht บาท

5. Outdoor water system + water tankระบบน้ำภายนอกอาคาร + ถังเก็บน้ำ = 850,000 Baht บาท

6. Fire extinguishing system and fire hydrants, water reservoirs and fire protection systems ระบบดับเพลิง และท่อดับเพลิง อ่างเก็บน้ำ และ ระบบป้องกันเพลิงไหม้ = 2,500,000 Baht บาท

* Land Filling ค่าถมดิน 1,318 Rai ไร่…..งาน 64 ตร.วา Land Adjustment ปรับพื้นที่ 1.2\*50\*700= 42,000 Cubic Meter ลบ.ม. \* 350 = 42,000\*35= 14,700,000 บาท
* Land Scape ค่าปรับภูมิทัศน์ 50\*100 = 5,000 s.q.m ตร.ม. = 50,000\*550 = 2,750,000 Baht บาท
* Pipe Connection Cost ค่าเชื่อมท่อช่องทาง = 150,000 Baht บาท + Concrete Retaining Wall กำแพงกันดินรั้ว 1,500 meter เมตร \* 3,500 Baht บาท = 5,700,000 บาท = 5,850,000 Baht บาท
* Design Expense ค่าออกแบบ เป็นเงิน = 1800\*350\*5 = 3,150,000 Baht บาท
* Common office fee for Khao Khan Song Industrial Estate juristic person to take care of common area after transferring common property to Khao Khan Song Industrial Estate juristic person 500,000 baht

ค่าสำนักงานส่วนกลาง สำหรับนิติบุคคลนิคมอุตสาหกรรมเขาคันทรง เพื่อดูแลพื้นที่ส่วนกลางหลังจากโอนทรัพย์ส่วนกลางให้กับนิติบุคคลอุตสาหกรรมเขาคันทรงแล้ว 500,000 บาท

* Garden and common area decoration costs

ค่าตกแต่งสวน และส่วนกลาง เป็นเงิน 3,000,000 Baht บาท

* Surveying and building permit fees

ค่ารังวัดและขออนุญาตก่อสร้าง ….. Unit หลัง หลังละ 17,000 Baht บาท เป็นเงิน 459,000 Baht บาท

* Electricity include Meter ค่าไฟฟ้ารวมมิเตอร์ 15 Unit หลัง per unit หลังละ 27,000 Baht บาท Total เป็นเงิน 675,000 Baht บาท
* Operation Expense of Each Month ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เดือนละ 220,000 บาท 24 Month เดือน Total เป็นเงิน 5,280,000 Baht บาท

**2. Selling Expenses and Services ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการ**

* Marketing Expense 3-5% of Total project Value ค่าใช้จ่ายทางการตลาด 3-5% ของมูลค่าโครงการ
* Selling Expense of Each Unit ค่าใช้จ่ายในการขาย หลังละ 50,000 Bath บาท
* Cost of Decoration for Sample of Factory or Warehouse each unit ค่าตกแต่งโรงงานและโกดังตัวอย่าง 3 หลัง 10,000 s.q.m. ตร.ม. each ตารางเมตรละ 6,500 Baht บาท
* Common Care Expense of Each Month ค่าดูแลส่วนกลาง เดือนละ 80,000 Bath บาท
* Specific Business Tax 3.3% Total Project Amount ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของมูลค่าโครงการ
* Ownership Transfer Fee 1% of Total Project Amount ค่าธรรมเนียมการโอน 1% ของมูลค่าโครงการ (2% Split the payment in half with the buyer. แบ่งจ่ายคนละครึ่งกับผู้ซื้อ)
* Mortgage and Others Expenses ค่าจำนองและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 550,000 Bahtบาท
* Contingency expenses for sales of 5% of construction costs

ค่าใช้จ่ายเผื่อเหลือเผื่อขาย 5% ของค่าก่อสร้าง

* Loan fee 1.25% of the loan amount

ค่าธรรมเนียมการกู้เงิน 1.25% ของวงเงิน

* Interest paid at 7% per year (will not be equal to the total loan multiplied by 7% because the loan is disbursed in installments each month)
* ดอกเบี้ยจ่าย 7% ต่อปี (จะไม่เท่ากับเงินกู้ทั้งหมดคูณด้วย 7% เนื่องจากทยอยเบิกเงินกู้ในแต่ละเดือน)
* Corporate income tax 30% of pre-tax profit.

ภาษีเงินได้นิติบุคคล 30% ของกำไรก่อนภาษี

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Estimate income and expenses****( 收入与支出估算 )****ประมาณการรายได้และค่าจ่าย** |  |
| **No.**  | **Details**  | **Amount Baht (บาท)** | **%** |
| 1 | Total Sales ยอดขาย 1,318\*1,600\*20,000  | 42,276,000,000 | 100% |
|   | Cost of Sales ต้นทุนขาย |   |   |
| 3 | Land Cost ที่ดิน | 2,636,000,000 | 0.08 |
| 4 | Warehouse and Factory Cost of Constructionค่าก่อสร้างโกดัง และโรงงาน  | 108,000,000 | 0.24 |
| 5 | Utility Construction ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค  | 5,280,000 | 0.01173333 |
| 6 | Concrete Road ค่าก่อสร้างถนน คสล  | 15,010,000 | 0.03335556 |
| 7 | Car Park Lot Cost ค่าก่อสร้างลานจอดรถส่วนอาคาร  | 2,850,000 | 0.00633333 |
| 8 | Car Park Lot for Central Office ค่าก่อสร้างลานจอดรถส่วนกลาง  | 3,800,000 | 0.00844444 |
| 9 | Drainage Cost of inside and outside building ค่าระบบน้ำภายในนอกอาคาร  | 850,000 | 0.00188889 |
| 10 | Fire alarm ค่าระบบดับเพลิง  | 2,500,000 | 0.00555556 |
| 11 | Land Filling ค่าถมดิน  | 14,700,000 | 0.03266667 |
| 12 | Landscape ค่าปรับภูมิทัศน์  | 2,750,000 | 0.00611111 |
| 13 | Pipe connection cost, retaining wallค่าเชื่อมท่อช่องทาง กำแพงกันดิน  | 5,850,000 | 0.013 |
| 14 | Plan Design Cost ค่าออกแบบ | 3,150,000 | 0.007 |
| 15 | Common Office Expense ค่าสำนักงานส่วนกลาง | 500,000 | 0.00111111 |
| 16 | Garden and common area decoration costsค่าตกแต่งสวน และส่วนกลาง | 30,000,000 | 0.06666667 |
| 17 | Surveying and building permit feesค่ารังวัดและขออนุญาตก่อสร้าง…….Unit หลัง | 459,000 | 0.00102 |
| 18 | Electricity cost including meterค่าไฟฟ้ารวมมิเตอร์…..หลัง | 675,000 | 0.0015 |
| 19 | Operation Expense ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 220,000\*24 Month เดือน  | 5,280, 000 |   |
|   | Total Initial Cost รวมต้นทุนขั้นต้น  | 232,374,000 | 0.51638667 |
|   |   |   |   |
|   | **Gross Profit กำไรขั้นต้น** | **21,138,000,000** |   |
| 20 | Selling and administrative expensesค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร |   |   |
|   | Marketing expensesค่าใช้จ่ายทางการตลาด | 5,471,820 | 3 |
|   | Selling expensesค่าใช้จ่ายในการขาย | 1,350,000 | 0.74 |
|   | Sample warehouse or factory decoration costค่าตกแต่งโกดังหรือโรงงานตัวอย่าง | 4,225,000 | 2.32 |
|   | Common maintenance feeค่าดูแลส่วนกลาง | 1,520,000 | 0.83 |
|   | Specific business taxภาษีธุรกิจเฉพาะ | 6,019,002 | 3.3 |
|   | Transfer Ownership feeค่าธรรมเนียมการโอน | 1,823,940 | 1 |
|   | Loan Feeค่าธรรมเนียมการกู้เงิน | 598,844 | 0.49 |
|   | Mortgage and other expensesค่าจำนองและค่าใช้จ่ายอื่นๆ | 550,000 | 0.3 |
|   | Total sales and service expensesรวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ | 21,858,606 | 11.98 |
| 21 | Contingency expensesค่าใช้จ่ายเผื่อเหลือเผื่อขาด | 26,636,250 | 1.45 |
| 22 | Earnings before interest and corporate income taxรายได้ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้นิติบุคคล | 35,839,144 | 19.65 |
| 23 | Interest expenseดอกเบี้ยจ่าย | 5,027,529 | 2.76 |

**1. อัตรากำไรขั้นต้น (Gross margin) และอัตรากำไรสุทธิ (Net profit margin)**

กำไรขั้นต้น **21,138,000,000** ล้านบาท หรือ 50.00% ของมูลค่าโครงการ อัตรากำไรสุทธิ 11.83% ของมูลค่าโครงการ หรือ 21.57 ล้านบาท

**2. อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net present value : NPV)** อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ของโครงการนี้กับ 30.59% และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ

 18,601,000.44 ล้านบาท (ด้วยอัตราคิดลด (Discount Rate) 12% ต่อปี)

**3. จำนวนหน่วยทีคุ้มทุน (Breakeven point)** หลังจากที่ขายยูนิตที่ 50% แล้ว จำนวนหน่วยขายที่เหลืออีก 7 หน่วยจะเป็นกำไรของโครงการ

**4. อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio : D/E Ratio)**โครงการนี้ดำเนินงานด้วย เงินกู้จากการซื้อที่ดิน 70% หรือ ……. ล้านบาท เงินกู้จากการก่อสร้างอีก 70% หรือ ……..ล้านบาท และส่วนของเงินทุนอีก …….. ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) 0.50 เท่า

**5. อัตราผลตอบแทนของการลงทุน (Return on lnvestment : ROI) และอัตราผลตอบแทนของเงินทุน (Return on Equity : ROE)** หลังจากจบโครงการอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI) ที่ผู้ลงทุนได้รับคือ 50.00% ส่วนอัตราผลตอบแทนของเงินทุน (ROE) ที่ผู้ลงทุนได้รับคือ 15.00%

**Warehouse sales report form, Bo Win Khao Khansong Industrial Estate Project**

**博文-考坎松工业园区仓库销售明细表**

**แบบแสดงรายคาขายโกดัง โครงการนิคมอุตสาหกรรมบ่อวินเขาคันทรง**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Phase** **เฟส**  | **Land Area****(square wa) ที่ดิน (ตารางวา)** | **Ware house /Factory Planแบบโกดัง/****โรงงานา**  | **Usable Area(****พื้นที่ใช้สอย****(ตารางเมตร)** | **รวม (บาท)** |
| **A** |  |  |  |  |
| **B** |  |  |  |  |
| **C** |  |  |  |  |
| **D** |  |  |  |  |
| **E** |  |  |  |  |
| **F** |  |  |  |  |
| **G**  |  |  |  |  |
| **H**  |  |  |  |  |

Sales, Construction and Transfer Estimates

**ประมาณการยอดขาย การก่อสร้าง และการโอน**

**Terms and conditions for booking, contract making and down payment**

**( 预订、合同签订及首付款的条款和条件 )**

**เงื่อนไขการจอง ทำสัญญา และการผ่อนดาวน์**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Plan of Warehouses/****Factories****แบบโกดัง** **และโรงงาน** | **Area** **ที่ดิน****(ตารางวา)** | **พื้นที่ใช้สอย****(ตารางเมตร)** | **Unit** **จำนวน (หน่วย)** | **Price****ราคาขาย** | **Total Sales Revenue** **ยอดขาย** | **Down Payment Amount****เงินจอง** | **Payment at Contract day** **ทำสัญญา** | **Down Payment %****เงินดาวน์** | **Down Payment Installation** **ผ่านดาวน์****8 งวด** | **Transfer Rate %****เงินโอน** | **Cost of Construction per S.Q.M.** **ต้นทุนค่าก่อสร้าง****(บาทต่อตารางเมตร)** | **Cost of Construction Per Unit** **ต้นทุนก่อสร้าง****(บาทต่อหน่วย)** |
| A | 50 | 150 | 7 | 4,920,000 | 34,440,000 | 50,000 | 150,000 | 25% | 128,750 | 75% | 9,500 | 1,425,000 |
| B | 80 | 200 | 15 | 6,560,000 | 96,400,000 | 50,000 | 150,000 | 25% | 180,000 | 75% | 9,500 | 1,900,000 |
| C | 100 | 300 | 5 | 9,000,000 | 45,000,000 | 50,000 | 150,000 | 25% | 256,250 | 75% | 9,500 | 2,850,000 |
| รวม |  |  | 27 |  | 177,840ล000 | 1350,000 | 4,050,000 |  |  | 133,380,000 |  |  |

 **Sales Forecast (Unit)**

 **销售量估算（单）**

 **ประมาณการยอดขาย (หน่วย)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Plan of Warehouses/Factoriesแบบโกดัง** | **Total Sales Unit** **รวม** | **Month****เดือนที่ 0** | **Month** **เดือนที่ 1** | **Month****เดือนที่ 2** | **Month เดือนที่ 3** | **Month เดือนที่ 4** | **Month เดือนที่ 5** | **Month เดือนที่ 6** | **Month เดือนที่ 7** | **Month เดือนที่ 8** | **Month เดือนที่ 9** | **Month เดือนที่ 10** | **Month เดือนที่ 11** | **Month เดือนที่ 12** | **Month เดือนที่ 13** | **Month เดือนที่ 14** |
| A | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| B | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 1 | 1 | 2 | 3 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| C | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Total รวม | 27 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 4 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 1 | 1 |

**Construction Estimate (unit)**

**施工估算（ 单位 ）**

**ประมาณการการก่อสร้าง (หน่วย)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Plan of Warehouses/****Factories****แบบโกดัง** | **Total** **รวม** | **Month****เดือนที่ 0** | **Month****เดือนที่ 1** | **Month****เดือนที่ 2** | **Month****เดือนที่ 3** | **Month****เดือนที่ 4** | **Month****เดือนที่ 5** | **Month****เดือนที่ 6** | **Month****เดือนที่ 7** | **Month****เดือนที่ 8** | **Month****เดือนที่ 9** |
| A | 7 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| B | 15 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| C | 5 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Total รวม | 27 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 4 | 4 | 2 |

**Construction progress estimate (Proportion %)**

 **施工进度估算（比例 ）**

**ประมาณการความคืบหน้าในการก่อสร้าง (สัดส่วน)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Plan of Warehouses/****Factories****แบบโกดัง**  | **Total****รวม** | **Month****เดือนที่ 0** | **Month****เดือนที่ 1** | **Month****เดือนที่ 2** | **Month****เดือนที่ 3** | **Month****เดือนที่ 4** | **Month****เดือนที่ 5** | **Month****เดือนที่ 6** | **Month****เดือนที่ 7** |
|  Sample of Warehouse โกดังตัวอย่าง | 1 |  | 25% | 25% | 25% | 25% |  |  |  |
| Warehouse for Selling โกดังขาย | 1 |  | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 10% |

**Construction cost estimate (baht) Payment is 1 month late than the project period.**

**施工成本估算（泰铢）延迟付款1个月**

**ประมาณการค่าก่อสร้าง (บาท) จ่ายเงินช้ากว่างวดงาน 1 เดือน**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Plan of Warehouses/****Factories** **แบบโกดัง**  | **Total****รวม** | **Month****เดือนที่ 2** | **Month****เดือนที่ 3** | **Month****เดือนที่ 4** | **Month****เดือนที่ 5** | **Month****เดือนที่ 6** | **Month****เดือนที่ 7** | **Month****เดือนที่ 8** | **Month****เดือนที่ 9** |
| A | 9,975,000 | 356,250 | 356,250 | 356,250 | 356,250 | 427,500 | 855,000 | 1,068,750 | 1,282,500 |
| B | 29,500,000 | 475,000 | 475,000 | 475,000 | 475,000 | 570,000 | 1,140,000 | 1,710,000 | 2,280,000 |
| C | 14,250,000 | 712,500 | 712,500 | 712,500 | 712,500 | 427,500 | 855,000 | 1,282,500 | 1,710,000 |
| Total รวม | 52,725,000 | 1,543,750 | 1,543,750 | 1,543,750 | 1,543,750 | 1,425,000 | 2,850,000 | 4,061,250 | 5,272,500 |

**Construction cost estimate (baht) Payment is 1 month late than the project period(extend)**

**施工成本估算（泰铢），付款比施工进度延迟1个月**

**ประมาณการค่าก่อสร้าง (บาท) จ่ายเงินช้ากว่างวดงาน 1 เดือน (ต่อ)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Plan of Warehouses/****Factories****แบบโกดัง**  | **Total** **รวม** | **Month****เดือนที่ 10** | **Month****เดือนที่ 11** | **Month****เดือนที่ 12** | **Month****เดือนที่ 13** | **Month****เดือนที่ 14** | **Month****เดือนที่ 15** | **Month****เดือนที่ 16** | **Month****เดือนที่ 17** | **Month****เดือนที่ 18** |
| A | 9,975,000 | 1,282,500 | 1,282,500 | 1,140,000 | 712,500 | 356,250 | 142,500 | 0 | 0 | 0 |
| B | 29,500,000 | 2,850,000 | 3,420,000 | 3,800,000 | 3,230,000 | 2,660,000 | 2,090,000 | 1,520,000 | 950,000 | 380,000 |
| C | 14,250,000 | 1,710,000 | 1,710,000 | 1,567,500 | 1,140,000 | 712,500 | 285,000 | 0 | 0 | 0 |
| Total รวม | 52,725,000 | 5,842,500 | 6,412,500 | 6,507,500 | 5,082,500 | 3,728,750 | 2,517,500 | 1,520,000 | 950,000 | 380,000 |

**Estimated Transfer Ownership (units)**

**过户量估算（单位）**

**ประมาณการยอดโอน (หน่วย)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Plan of Warehouses/****Factories** **แบบ โกดัง**  | **Total****รวม** | **Month****เดือนที่ 15** | **Month****เดือนที่ 16** | **Month****เดือนที่ 17** | **Month****เดือนที่ 18** | **Month****เดือนที่ 19** | **Month****เดือนที่ 20** | **Month****เดือนที่ 21** | **Month****เดือนที่ 22** | **Month****เดือนที่ 23** | **Month****เดือนที่ 24** |
| A | 7 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| B | 15 | 2 | 2 | 1 | 1 | 2 | 3 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| C | 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| รวม | 27 | 5 | 4 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 1 | 1 |