

บทที่ 6

การดำเนินงานโครงการและการลงทุน

## การดำเนินงานโครงการและการลงทุน

การวางโครงการสำหรับก่อสร้างศูนย์การศึกษาแห่งนี้ เค้าวางโครงการเพื่อสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชน โดยรอบบริเวณนั้น ซึ่งขยายตัวออกไปทางทิศตะวันออกของเหนือของกรุงเทพฯ โดยจัดวางโครงการก่อสร้างเป็น 5 ระยะด้วยกัน ระยะเวลาก่อสร้างเสร็จสิ้นตลอดทั้งโครงการ 10 ปี โดยเริ่มโครงการตามลำดับดังนี้

แก่โครงการแต่ละระยะใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 2 ปี เพื่อเป็นการลงทุนน้อย โดยอาศัยการหมุนเวียนของเงินทุนมาใช้ในการก่อสร้าง ดังนั้นการออกแบบจึงเป็นการออกแบบเพื่อให้มีอิสระในการแบ่งโครงการแต่ละระยะให้สามารถแข่งเป็นส่วนย่อย ๆ ลงไปอีก และนอกจากนี้ยังมีอิสระที่จะสามารถเปลี่ยนโครงการหรือปรับรูปร่างส่วนใดของแต่ละโครงการให้ทันสมัยเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา

โครงการที่ 1 ทำการก่อสร้างอาคาร ร้านค้า และที่พักอาศัย โดยแบ่งการลงทุนออกเป็นดังนี้

ก. การลงทุน

|  |                               |                |
|--|-------------------------------|----------------|
| 1. อาคารเคหะ                                     | 10,500 หน่วย                  |                |
| ราคาต่อหน่วย                                     |                               | 24,750,000 บาท |
| 2. ห้องเช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 40 คูหา           |                               |                |
| ราคาต่อหน่วย                                     |                               | 6,000,000 บาท  |
| 3. อาคารพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย            |                               |                |
| (ห้องว่าง 400 หน่วย)                             |                               |                |
| ราคาต่อหน่วย                                     |                               | 31,500,000 บาท |
| 4. ค่าปรับที่ดิน ค่าก่อสร้างถนน ทูร์ระบายน้ำ และ |                               |                |
| สาธารณูปโภค 10 %                                 |                               | 6,275,000 บาท  |
|  | รวมเงินลงทุนในโครงการทั้งสิ้น | 69,025,000 บาท |

๗. รายได้จากโครงการที่ 1

รายได้จากการเก็บค่าเช่าล่วงหน้า

|   |                |
|---|----------------|
| 1. คลาสสิก คาเฟ่ โดยเฉลี่ย ค.ร.ม. ละ 50 บาท<br>คู่เดือน เก็บค่าเช่าล่วงหน้า 2 ปี ได้รับเงินทั้งสิ้น | 14,350,000 บาท |
| 2. หองแถวอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เพะเช่า 15 ปี เรือก<br>เงินกินเบส่าหองละ 300,000 บาท เป็นเงิน          | 12,000,000 บาท |
| 3. อาคารพักอาศัยเก็บค่าเช่าหน่วยละ 800 บาท คอ<br>เดือน เป็นเงินรายเคบี่ละ (เก็บล่วงหน้า 1 ปี)       | 3,340,000 บาท  |
| รวมรายได้จากเงินเก็บล่วงหน้า  | 30,690,000 บาท |

รายได้จากการเก็บค่าเช่า 1 ปี รวมอัตรากอออกเบือ รอยบละ 8 คอปี

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| 1. คาเช่าคลาสสิก       | 8,019,000 บาท  |
| 2. คาเช่าหองแถว        | 103,680 บาท    |
| 3. คาเช่าอาคารพักอาศัย | 4,147,200 บาท  |
| รวมคาเช่าคอสคปี        | 12,269,880 บาท |

|                            |      |
|----------------------------|------|
| หักค่าประกันภัย            | 5 %  |
| หักค่าเสื่อมราคาของอาคาร   | 5 %  |
| หักค่าบำรุงรักษาอาคาร      | 5 %  |
| หักค่าเช่าจายเนกรคาเนิงงาน | 5 %  |
| หักค่าภาษีเงินเค           | 25 % |

คงเหลือรายได้ที่แท้จริงทั้งสิ้น 7.36 ล้านบาท

โครงการที่ 2 ทำการก่อสร้างอาคารศูนย์การศึกษา อาคารสำนักงาน โรงภาพยนตร์ ทาง  
 ครัวผลิตกาแฟและอาคารที่พักอาศัยผู้มีรายได้นกลางและรายได้นสูง โดยแบ่งการลงทุนออกเป็น  
 ส่วนดังนี้

ก. การลงทุน

1. อาคารศูนย์การศึกษาแบบรวมหลายอัย ฐานละ  
 60 ต.ร.ม. จำนวน 386 ฐาน  
 ราคาทำก่อสร้าง 100,800,000 บาท
2. อาคารโรงภาพยนตร์ 1,500 ที่นั่ง 2 อาคาร  
 ราคาทำก่อสร้าง 24,000,000 บาท
3. ทางครัวผลิตกาแฟ 2 ฐาน ๆ ละ 2,700 ต.ร.ม.  
 ราคาทำก่อสร้าง 16,200,000 บาท
4. อาคารสำนักงานพิเศษ 2,000 ต.ร.ม.  
 2 อาคาร  
 ราคาทำก่อสร้าง 300,000,000 บาท
5. อาคารที่พักอาศัยผู้มีรายได้นสูง 160 ชุด  
 ราคาทำก่อสร้าง 48,000,000 บาท
6. อาคารที่พักอาศัยผู้มีราย ได้นกลางตอนข้างสูง  
 800 หน่วย  
 ราคาทำก่อสร้าง 96,000,000 บาท
7. ทำก่อสร้างอาคารที่จอดรถ 1,200 คัน 48,000,000 บาท

|  |                 |
|--|-----------------|
| ๑. ค่าปรับที่ดิน ค่าก่อสร้างถนน ชูระบายน้ำ<br>และสาธารณูปโภค 5 % | 31,650,000 บาท  |
| รวมเงินลงทุนเนโครงการที่ 2 ทั้งหมด                               | 664,650,000 บาท |

ข. ราย เคชองโครงการที่ 2  
ราย เคชองการ เกือบค่าเช่าล่วงหน้า

|  |                |
|--|----------------|
| 1. ราย เคชองค่าเช่าอาคารศูนย์การค้า 396 ถาน<br>ถานละ 6,000 บาท คอเคื่อน<br>ราย เคชองค่าเช่า ล่วงหนา 2 ปี           | 57,024,000 บาท |
| 2. ราย เคชองค่าเช่าโรงรถพอนคิ ค่าเช่าโรงละ<br>150,000 บาท คอเคื่อน<br>ราย เคชองค่าเช่าโรงรถพอนคิเกือบล่วงหน้า 1 ปี | 3,600,000 บาท  |
| 3. ราย เคชองค่าเช่าทางสรพฒนาคา ค.ร.ม. ละ<br>150 บาท คอเคื่อน<br>ราย เคชองค่าเช่าทางสรพฒนาคาเกือบล่วงหน้า 1 ปี      | 9,720,000 บาท  |
| 4. ราย เคชองอาคารลำนกงาน ค่าเช่า ค.ร.ม. ละ<br>30 บาท คอเคื่อน<br>เกือบล่วงหน้า 1 ปี                                | 80,640,000 บาท |
| 5. ราย เคชองอาคารที่พักอาศัยผู้มีราย เคชอง 160 ชุค<br>ชุคละ 6,000 บาท เกือบล่วงหน้า 1 ปี                           | 11,520,000 บาท |
| 6. ราย เคชองอาคารที่พักอาศัยบานกลางชนางสูง<br>800 หนวย ๆ ละ 2,000 บาท  |                |

เก็บล่วงหน้า 1 ปี 19,200,000 บาท

รวมรายได้จากการเก็บค่าเช่าล่วงหน้า 181,704,000 บาท

รายได้จากการเก็บค่าเช่า 1 ปี รวมคอกเบี้ย ระยะ 8 เดือน

|   |             |     |
|---|-------------|-----|
| 1. รายได้จากกรให้เช่าศูนย์การค้า              | 30,292,960  | บาท |
| 2. รายได้จากค่าเช่าโรงภาพยนตร์                | 3,888,000   | บาท |
| 3. รายได้จากค่าเช่าทางสรรพสินค้า              | 10,497,600  | บาท |
| 4. รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงาน              | 87,091,200  | บาท |
| 5. รายได้จากค่าเช่าที่พักอาศัยผู้มีรายได้น้อย | 12,441,600  | บาท |
| 6. รายได้จากค่าเช่าที่พักอาศัยผู้มีรายได้น้อย | 20,736,000  | บาท |
| รวมรายได้ทั้งสิ้น                             | 165,447,360 | บาท |

หักค่าภาษีการค้า 5 %

หักค่าเสื่อมราคาอาคาร 5 %

หักค่าบำรุงรักษา 5 %

ค่าเช่าจายเนการคาเนนงาน 5 %

หักค่าภาษีเงินเด 25 %

คงเหลือรายได้ที่แท้จริงทั้งสิ้น 99.26 ล้านบาท

โครงการที่ 3 ทำการก่อสร้างอาคารให้เป็นศูนย์รวมโรงแรมชั้นหนึ่ง สำหรับนักท่องเที่ยวที่มาพักผ่อนหย่อนใจ และนักธุรกิจชาวต่างชาติ โดยแบ่งลักษณะการลงทุนดังนี้

ก. การลงทุน

|  |                 |
|--|-----------------|
| 1. โรงแรมสำหรับพักผ่อนหย่อนใจของนักท่องเที่ยว 200 ห้อง การลงทุนเฉลี่ยห้องละ 3 แสนบาท เป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น | 60,000,000 บาท  |
| 2. โรงแรมสำหรับนักธุรกิจชาวต่างประเทศ 200 ห้อง การลงทุนเฉลี่ยห้องละ 250,000 บาท เป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น      | 100,000,000 บาท |
| รวมเงินลงทุนอาคารทั้งสิ้น  | 160,000,000 บาท |

ข. รายได้ของโครงการ

|  |                 |
|--|-----------------|
| รายได้จากค่าห้องพักโรงแรม 600 ห้อง เฉลี่ยห้องละ 500 บาท ต่อวัน |                 |
| รวมเป็นรายได้ทั้งสิ้นใน 1 ปี (บุ้พัก 80 %)                     | 90,000,000 บาท  |
| รายได้จากค่าอาหารและบริการ 50 %                                | 45,000,000 บาท  |
| รวมรายได้ทั้งสิ้น  | 135,000,000 บาท |
| หัก ค่าใช้จ่าย 40 % คงเหลือ (ค่าภาษีเงินได้ ได้รับการยกเว้น)   | 81,000,000 บาท  |
| รายได้ 1 ปี รวม คอยกเบี่ยง 8 % ต่อปี                           | 87,480,000 บาท  |



โครงการที่ 4 ทำการก่อสร้างอาคารศูนย์การศึกษา และโรงมหรสพ คำนึงตรงข้ามกับศูนย์การศึกษา

ก. การลงทุน

|  |                 |
|--|-----------------|
| 1. อาคารศูนย์การศึกษาแบบรานค้าย่อ รานละ 60 ต.ร.ม. 384 ราน<br>ราคาค่าก่อสร้าง | 100,000,000 บาท |
| 2. อาคารโรงมหรสพ 2 โรง<br>ราคาค่าก่อสร้าง                                    | 20,000,000 บาท  |
| 3. ทางลัดพื้ดิน 2 ราน ๆ ละ 2,700 ต.ร.ม.<br>ราคาค่าก่อสร้าง                   | 16,200,000 บาท  |
| 4. ค่ารับที่ดิน ค่าถนน สถานจอดรถ ทุระบายน้ำ และสาธารณูปโภค 10 %              | 12,000,000 บาท  |
| รวมเงินลงทุนในโครงการทั้งสิ้น  | 148,200,000 บาท |

ข. รายได้ของโครงการ

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| รายได้จากการ เก็บค่าเช่าล่วงหน้า   |                                  |
| 1. รายได้จากค่าเช่าอาคารรานค 384 ราน รานละ 6,000 บาทต่อเดือน รายได้ปีละ (เก็บค่าเช่าล่วงหน้า 2 ปี) | 27,648,000 บาท<br>55,296,000 บาท |
| 2. รายได้จากค่าเช่าอาคารมหรสพ เดือนละ 150,000 บาท  |                                  |

รายได้จากค่าเช่าอาคารมหรสพ ปีละ 3,600,000 บาท  
(เก็บค่าเช่าล่วงหน้า 1 ปี)

3. รายได้จากค่าเช่าทางสรรพสินค้า 1 ปี 9,720,000 บาท

รวมรายได้จากการเก็บค่าเช่าล่วงหน้า 68,616,000 บาท

รายได้จากค่าเช่า 1 ปี รวมคอกเบี้ย ร้อยละ 8 ต่อปี

1. ค่าเช่าอาคารร้านค้า 29,859,840 บาท

2. ค่าเช่าอาคารมหรสพ 3,888,000 บาท

3. ค่าเช่าทางสรรพสินค้า 10,497,600 บาท

รวมค่าเช่าตลอดปี 44,245,440 บาท

หักค่าภาษีการค้า 5 %

หักค่าเสื่อมราคาอาคาร 5 %

หักค่าบำรุงรักษา 5 %

หักค่าเช่าจ่ายเนการค่าเนิงงาน 5 %

หักค่าภาษีเงินเค 25 %

คงเหลือรายได้ที่แท้จริงทั้งสิ้น 26.55 ล้านบาท

โครงการที่ 5 ทำการก่อสร้างอาคารนาค ทางสรรพสินค้า อาคารสำนักงานเทศบาลและ  
 โรงมหรสพ โดยแบ่งลักษณะการลงทุนออกดังนี้

ก. การลงทุน

|   |             |     |
|---|-------------|-----|
| 1. อาคารคอก 16,500 ตร.ม.                  |             |     |
| ราคาทำก่อสร้าง                            | 24,750,000  | บาท |
| 2. ห้องแถวอาคารพาณิชย์ 28 คูหา            |             |     |
| ราคาทำก่อสร้างห้องละ 150,000 บาท          | 4,200,000   | บาท |
| 3. ศูนย์การค้าแบบรานขายย่อย รานละ 60      |             |     |
| ตร.ม. 114 ราน                             |             |     |
| ราคาทำก่อสร้าง                            | 29,000,000  | บาท |
| 4. อาคารสำนักงานเทศบาล 42,000 ตร.ม.       |             |     |
| ราคาทำก่อสร้าง                            | 150,000,000 | บาท |
| 5. โรงมหรสพ 1 โรง ๆ 1,500 ที่นั่ง         |             |     |
| ราคาทำก่อสร้าง                            | 10,000,000  | บาท |
| 6. ทางสรรพสินค้า 2,700 ตร.ม.              |             |     |
| ราคาทำก่อสร้าง                            | 8,000,000   | บาท |
| 7. ทำก่อสร้างอาคารที่จอดรถ 1,200 คัน      | 48,000,000  | บาท |
| 8. ค่าบริบทที่ดินทำก่อสร้างถนน คูระบายน้ำ |             |     |
| และสาธารณูปโภค 5 %                        | 12,547,500  | บาท |
| รวมเงินลงทุนในโครงการทั้งสิ้น             | 286,597,500 | บาท |

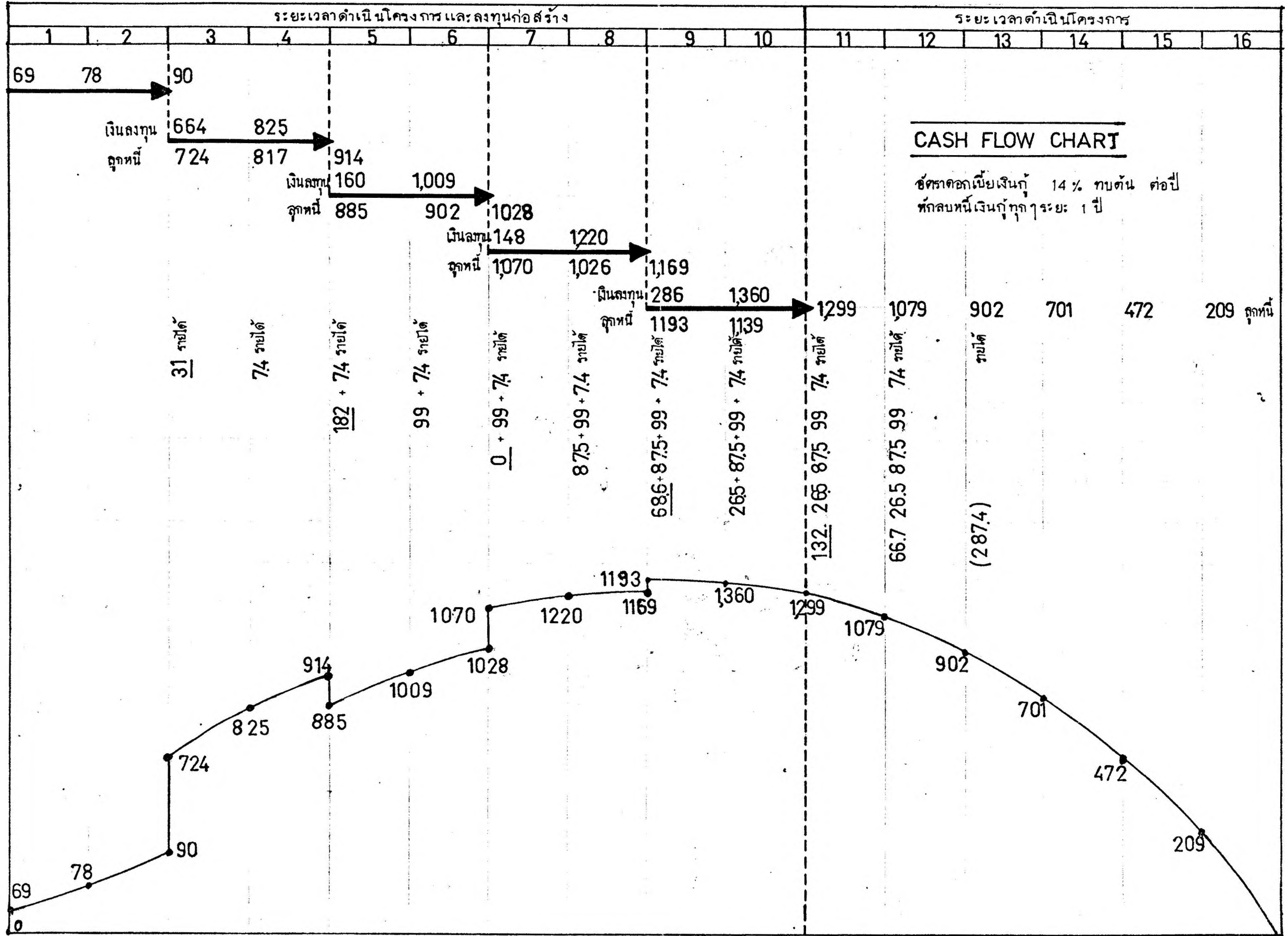
|    |  |             |     |
|----|--|-------------|-----|
| ๗. | รายได้จากโครงการที่ ๕<br>รวมโครงการเก็บค่าเช่าวงแหวน   |             |     |
| 1. | รายได้จากค่าเช่าตลาดคนเดิน ต.ร.ม. และ<br>๕๐ บาทต่อเดือน เก็บค่าเช่าวงแหวน 2 ปี<br>ได้รับเงินทั้งสิ้น | 14,850,000  | บาท |
| 2. | รายได้จากห้องแถวอาหารพื้นซอ 3 ชั้น ในเช่า<br>1๗ ปี เรียกเงินกินเบ้า ห้องละ 3 แสนบาท                  | ๘,400,000   | บาท |
| 3. | รายได้จากค่าเช่าร้านค้า 114 ร้าน ๆ ละ<br>๘,๐๐๐ บาท เก็บค่าเช่าวงแหวน 2 ปี                            | 16,416,๐๐๐  | บาท |
| 4. | อาคารสำนักงานในเช่า ต.ร.ม. และ 80 บาท<br>ต่อเดือน เก็บค่าเช่าวงแหวน 1 ปี                             | 80,6๘๐,๐๐๐  | บาท |
| 5. | ค่าเช่าอาหารมหรสพ เดือนละ 15๐,๐๐๐ บาท<br>เก็บค่าเช่าวงแหวน 1 ปี                                      | 1,800,๐๐๐   | บาท |
| 6. | รายได้จากค่าเช่าโรงรถดินตา<br>ค่าเช่าเก็บวงแหวน 1 ปี   | ๕,๗20,๐๐๐   | บาท |
|    | รวมรายได้จากการเก็บค่าเช่าวงแหวน   | 131,326,000 | บาท |

ราคาเช่าจากเช่าเช่า 1 ปี รวมคอกเบี้ย ร้อยละ 8 ต่อปี

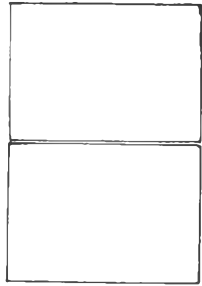
|                         |             |     |
|-------------------------|-------------|-----|
| 1. ค่าเช่าตึกคอก        | 8,019,000   | บาท |
| 2. ค่าเช่าห้องแถว       | 72,576      | บาท |
| 3. ค่าเช่าร้านค้า       | 8,864,640   | บาท |
| 4. ค่าเช่าสำนักงาน      | 87,091,200  | บาท |
| 5. ค่าเช่าอาคารมหรสพ    | 1,944,000   | บาท |
| 6. ค่าเช่าทางสรรพสินค้า | 5,228,800   | บาท |
| รวมเงิน                 | 111,249,216 | บาท |

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| หักค่าภาษีการค้า              | 5 %  |
| หักค่าเสื่อมราคาอาคาร         | 5 %  |
| หักค่าบำรุงรักษา              | 5 %  |
| หักค่าเช่าขายเนกการค่าเนิงงาน | 5 %  |
| หักค่าภาษีเงินเค              | 25 % |

คงเหลือราคาเคที่แท้จริงทั้งสิ้น 66.75 ล้านบาท



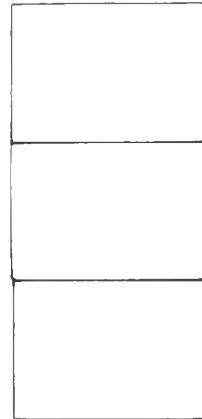
NUMBER OF CONSUMER PER MONTH



NEW TOWN  
1,000,000 PERSONS



OLD TOWN  
500,000 PERSONS



TOTAL  
1,500,000 PERSONS

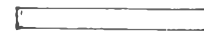
NUMBER OF CONSUMER PER DAY

$$1,500,000/30 = 50,000 \text{ PERSONS}$$



NUMBER OF CONSUMER PER PEAK HOUR

$$50,000 \times \frac{40}{100} \% = 20,000 \text{ PERSONS}$$



DEMAND OF SHOPPING AREA

$$\text{Icon of a person} : 4 \text{ M}^2 = 80,000 \text{ M}^2$$

NUMBER OF EMPLOYEE

$$\begin{array}{c} \text{Person} \\ \text{Icon} \end{array} : 3 \text{ M}^2 = 10,000 \begin{array}{c} \text{Person} \\ \text{Icon} \end{array}$$

TOTAL POPULATION IN PEAK HOUR

$$20,000 + 10,000 = 30,000 \begin{array}{c} \text{Person} \\ \text{Icon} \end{array}$$

DEMAND OFFICE SPACE IN BANGKOK

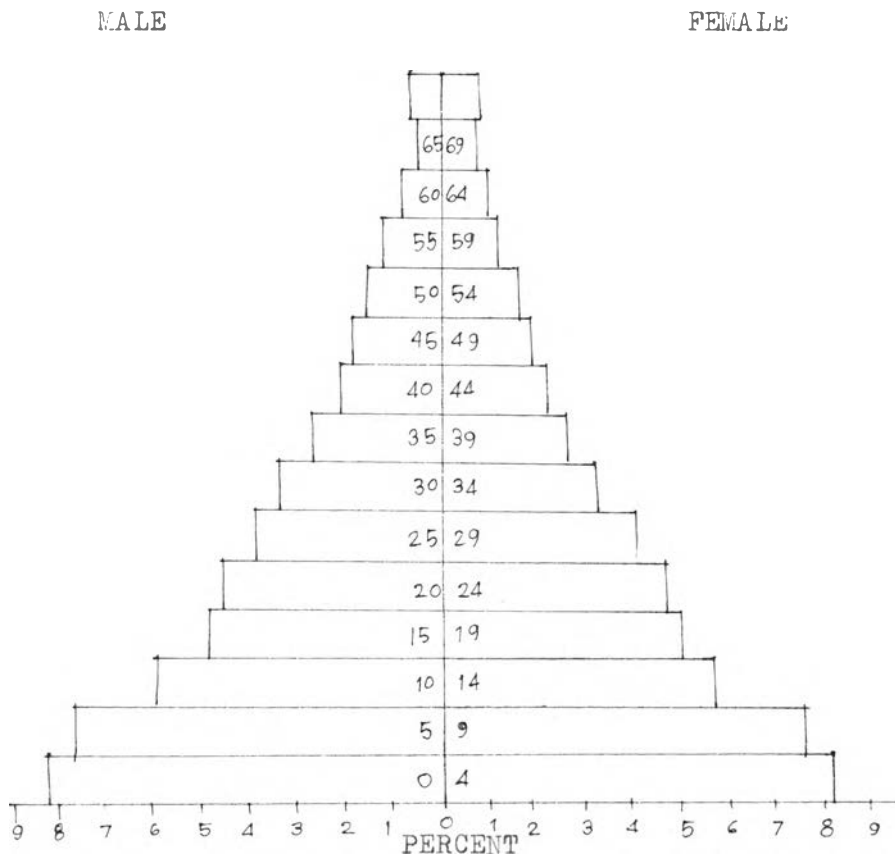
PRESENT : POPULATION 4,000,000 PERSONS  
1974  
POPULATION AGE 20 - 50 = 36.4 %  
POPULATION AGE 20 - 50 = 1,456,000 PERSONS  
OFFICE SPACE 200,000 M<sup>2</sup>  
7.2 PERSONS = 1 M<sup>2</sup>

$$\begin{array}{c} \text{Person} \\ \text{Icon} \end{array} : 1 \text{ M}^2$$



|      |   |                         |   |           |  |                |
|------|---|-------------------------|---|-----------|--|----------------|
| 1984 | : | POPULATION              |   | 6,000,000 |  | PERSONS        |
|      |   | POPULATION AGE 20 - 50  | = | 45        |  | %              |
|      |   | TOTAL POPULATION        | = | 2,700,000 |  | PERSONS        |
|      |   | 7.2 PERSONS             | = | 1         |  | M <sup>2</sup> |
|      |   | DEMAND OFFICE SPACE     | = | 375,000   |  | M <sup>2</sup> |
|      |   | INCREASING OFFICE SPACE | = | 175,000   |  | M <sup>2</sup> |

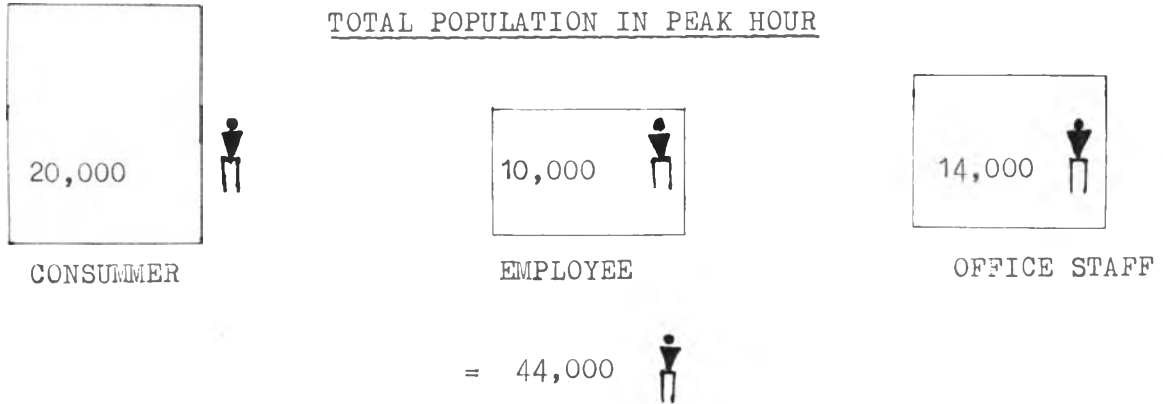
PROPORTION OF POPULATION AGE



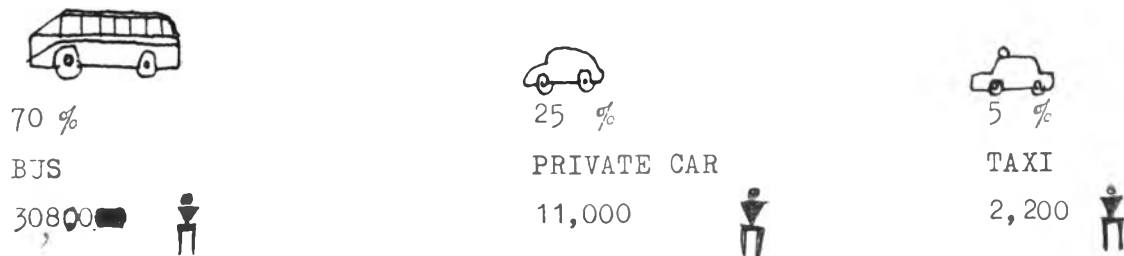
OFFICE SPACE

$$9 \text{ M}^2 : \text{[Person Icon]} = 126,000 \text{ M}^2 = 14,000 \text{ [Person Icon]}$$

TOTAL POPULATION IN PEAK HOUR



POPULATION TRANSPORTATION POPORTION






DEMAND OF TRANSPORTATION

4 P.M. - 7 P.M.

|               |   |    |   |       |
|---------------|---|----|---|-------|
| 1 BUS         | : | 80 | = | 380   |
| 1 PRIVATE CAR | : | 3  | = | 3,600 |
| 1 TAXI        | : | 3  | = | 700   |

TOTAL OF TRANSPORTATION PER HOUR

|             |       |   |
|-------------|-------|---|
| BUS         | 126   |  |
| PRIVATE CAR | 1,200 |  |
| TAXI        | 42    |  |

DEMAND OF PARKING SPACE

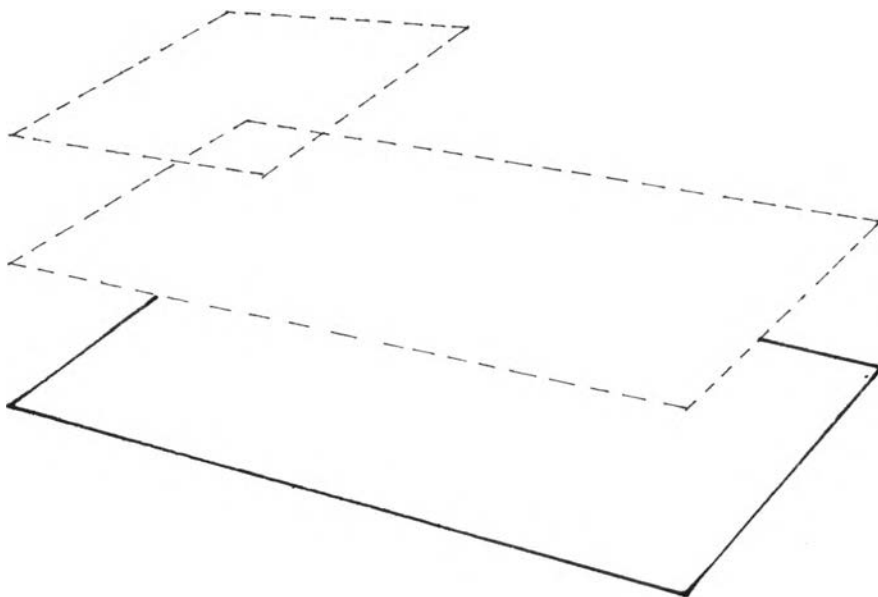
$$3,600 + 200 = 3,800$$


CONCLUSION

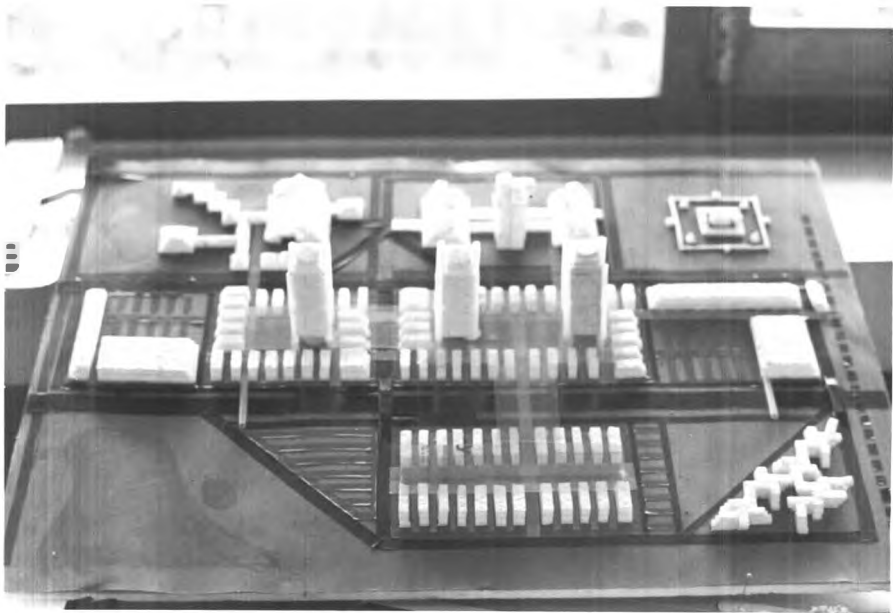
|                  |         |                |
|------------------|---------|----------------|
| SHOPPING SPACE   | 80,000  | M <sup>2</sup> |
| OFFICE SPACE     | 126,000 | M <sup>2</sup> |
| CIRCULATION 30 % | 61,800  | M <sup>2</sup> |
| SUPER MARKET     | 33,000  | M <sup>2</sup> |
| THEATER          | 8,500   | M <sup>2</sup> |
| LOW HOUSE        | 408     | M <sup>2</sup> |
| <hr/>            |         |                |
| TOTAL FLOOR AREA | 310,000 | M <sup>2</sup> |
| TOTAL AREA       | 248,000 | M <sup>2</sup> |

FLOOR AREA RATIO

1.25 : 1



3 DIMENSION DIAGRAM



• JUL • 74



Y

MOVING WALK, LIFT, ESCALATOR

R

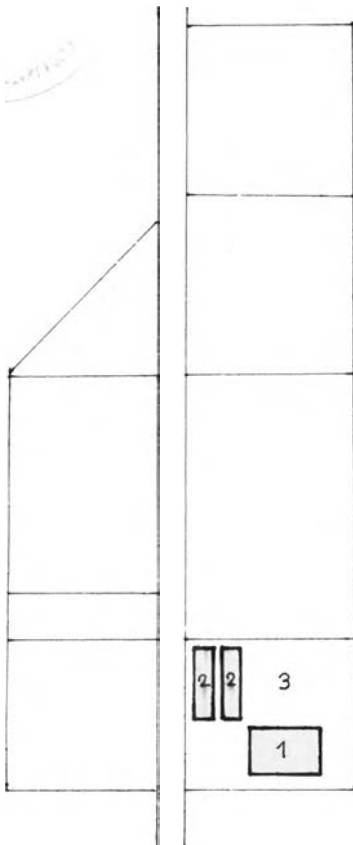
PARKING

D

CAR'S TRAFIC

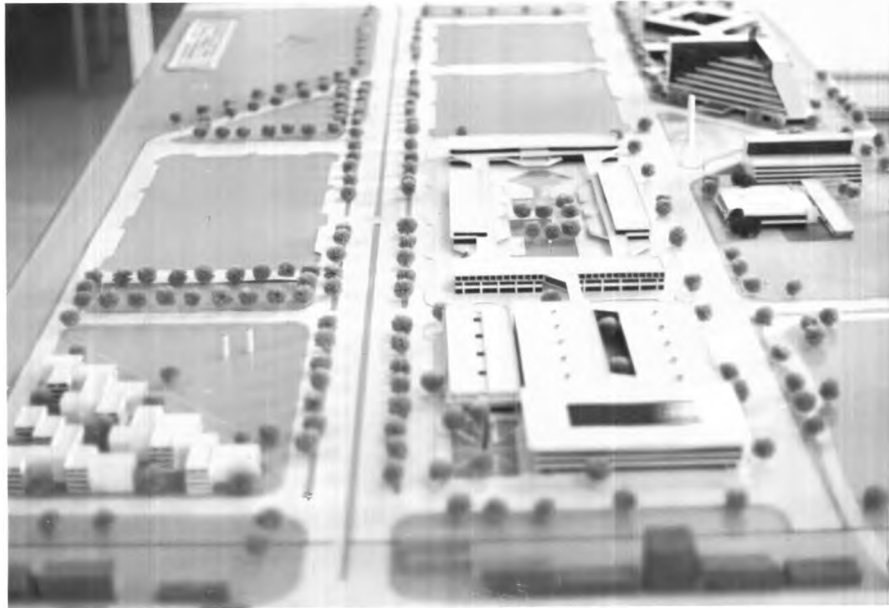


©  
74  
• AUG •

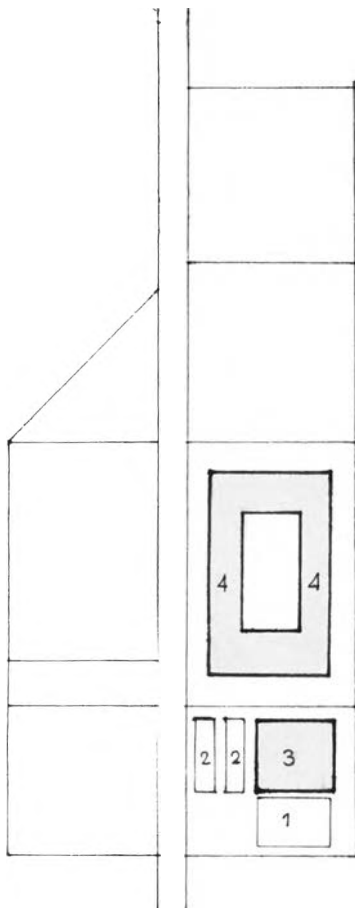


- 1 SUPER MARKET
  - 2 LOW HOUSE
  - 3 PARKING AREA
- HOUSING

PHASE A (1975)



• JUL 74

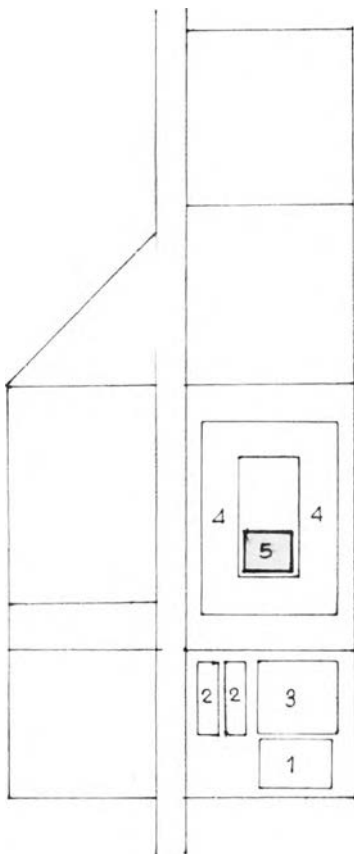


- 1 SUPER MARKET
- 2 LOW HOUSE
- 3 PARKING GARAD
- 4 SHOPPING CENTER
- THEATER
- AMUSIMENT PARK
- EXHIBITION
- RESTAURANT

PHASE A (1977)



• JUL • 74



- 1 SUPER MARKET
- 2 LOW HOUSE
- 3 PARKING GARAD
- 4 SHOPPING CENTER  
THEATER  
AMUSIMENT PARK  
EXHIBITION  
RESTAURANT
- 5 OFFICE BUILDING

PHASE A ( 1980 )





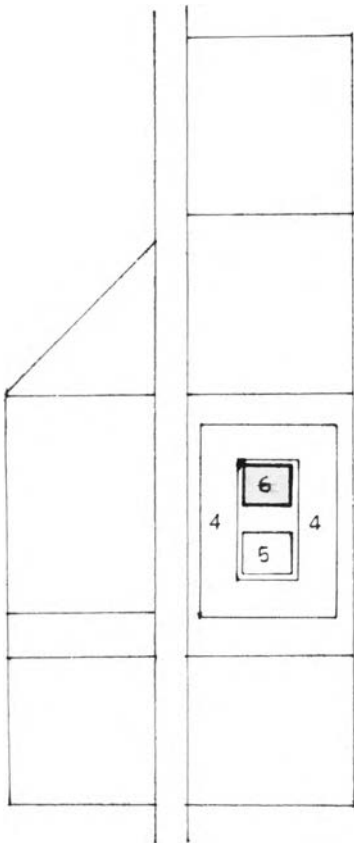
• 101 • 74

TOTAL PHASE A ( 1975 - 1980 )

1. SUPER MARKET
2. LOW HOUSE
3. PARKING GARAD
4. SHOPPING CENTER
- THEATER
- AMUSIMENT PARK
- EXHIBITION
- RESTAURANT
5. OFFICE BUILDING
- HOUSING

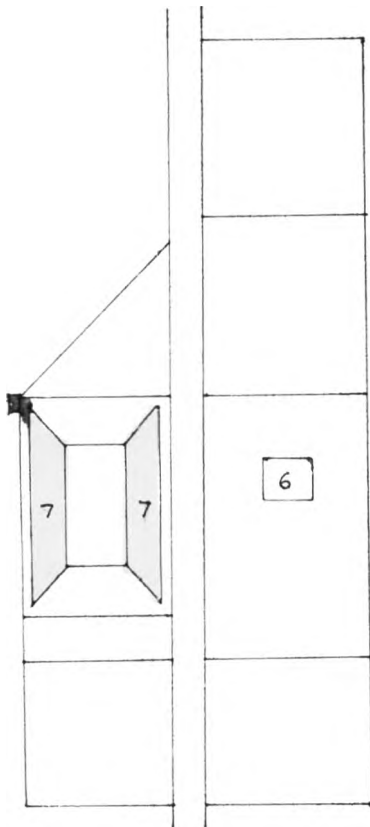
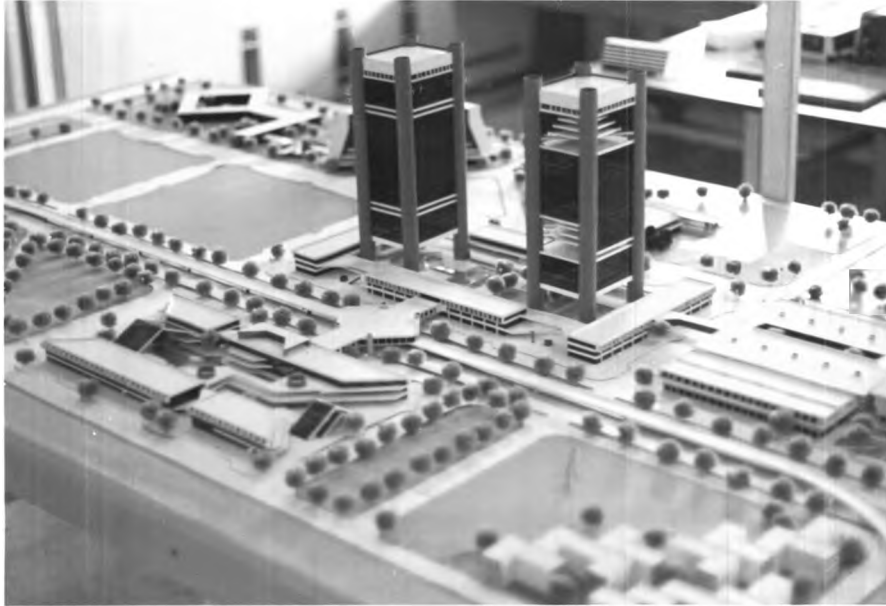


JUL 74



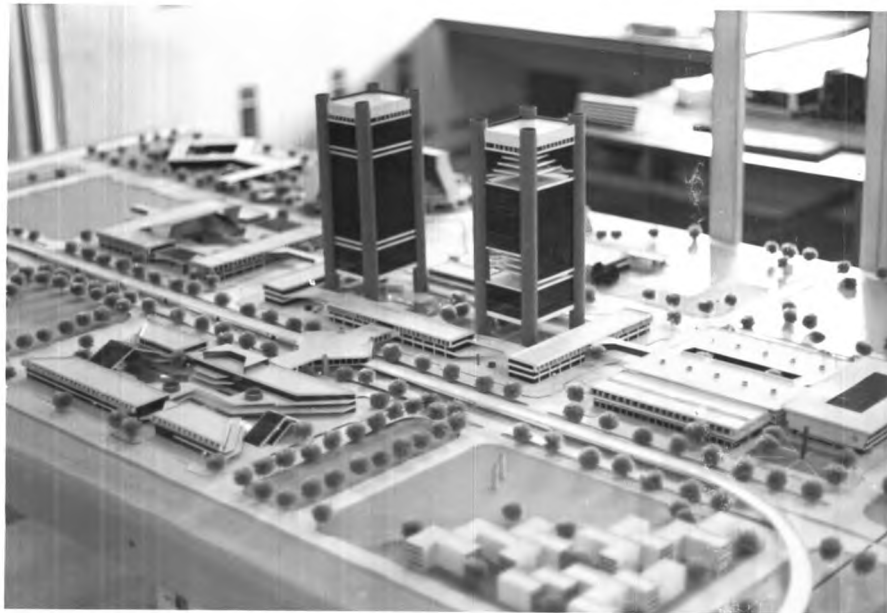
6. OFFICE BUILDING

PHASE B (1983)

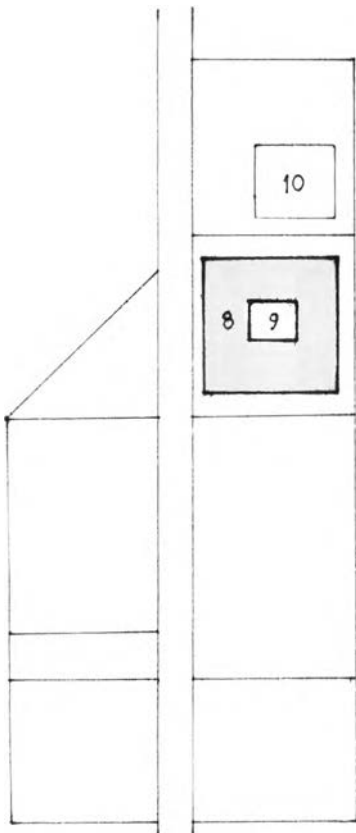


- 6 OFFICE BUILDING
- 7 SHOPPING &  
ENTERTAINMENT CENTER
- SWIMMING POOL
- THEATER
- RESTAURANT
- NIGHT CLUB
- TURGIST BATH
- CASINO
- ART GARALY
- GREEN HOUSE

PHASE B (1985)



JUL • 74



8 SHOPPING CENTER  
 AUDITORIUM  
 RESTAURANT  
 THEATER

PHASE C. (1986)



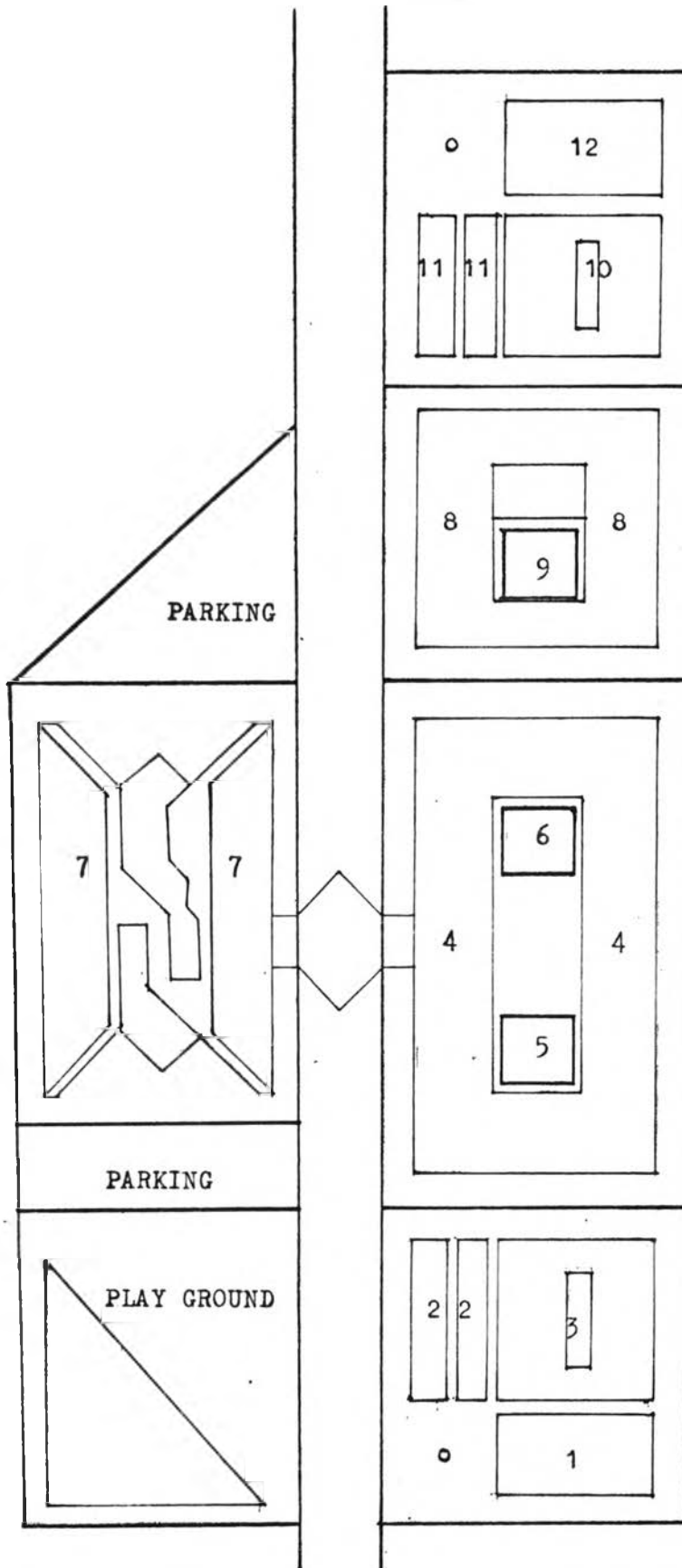
• 101 • 74

- 8 SHOPPING CENTER
- AUDITORIUM
- RESTAURANT
- THEATER
- 9 OFFICE BUILDING
- 10 PARKING AREA
- (FOR FUTURE EXPANSION)

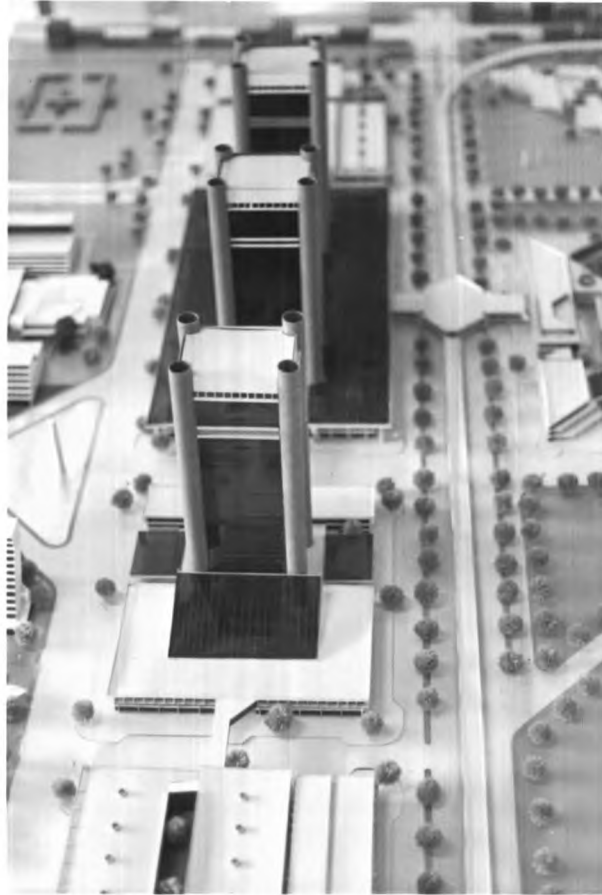
PHASE C ( 1988 )

SHOPPING CENTER

1975 - 1988



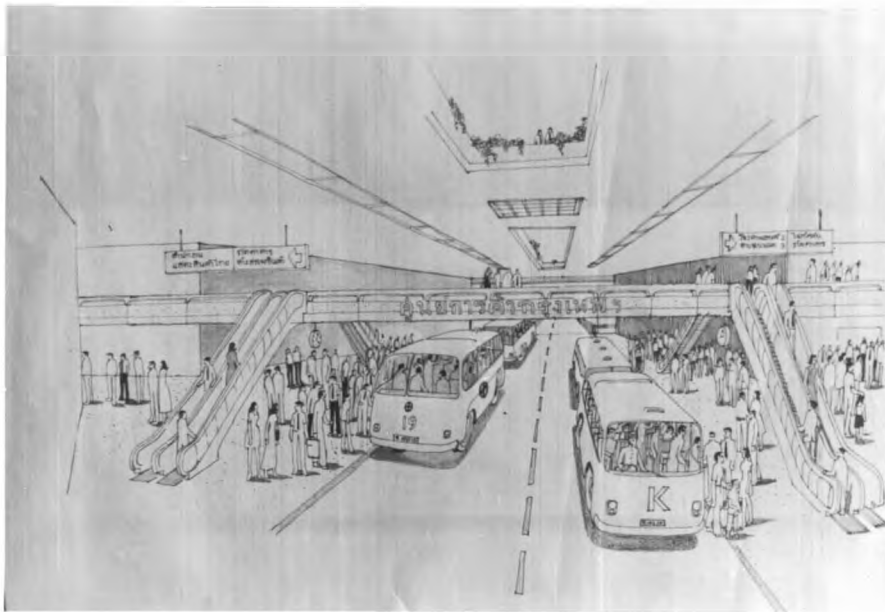
1. SUPER MARKET
2. LOW HOUSE
3. PARKING GARAD
4. SHOPPING CENTER  
THEATER  
AMUSIMENT PARK  
EXHIBITION  
RESTAURANT
5. OFFICE BUILDING
6. OFFICE BUILDING
7. SHOPPING AREA  
ENTERTAINMENT CENTER  
SWIMMING POOL  
THEATER  
RESTAURANT  
NIGHT CLUB  
TURGIST BATH  
CASINO  
ART GARALY  
GREEN HOUSE
8. SHOPPING CENTER  
AUDITORIUM  
RESTAURANT  
COFFEE SHOP  
THEATER
9. OFFICE BUILDING
10. PARKING GARAD
11. LOW HOUSE
12. SUPER MARKET



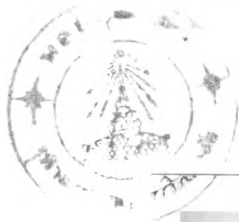
• JUL • 74

FINAL SCHEME (1990)

PHASE D



JULI 74



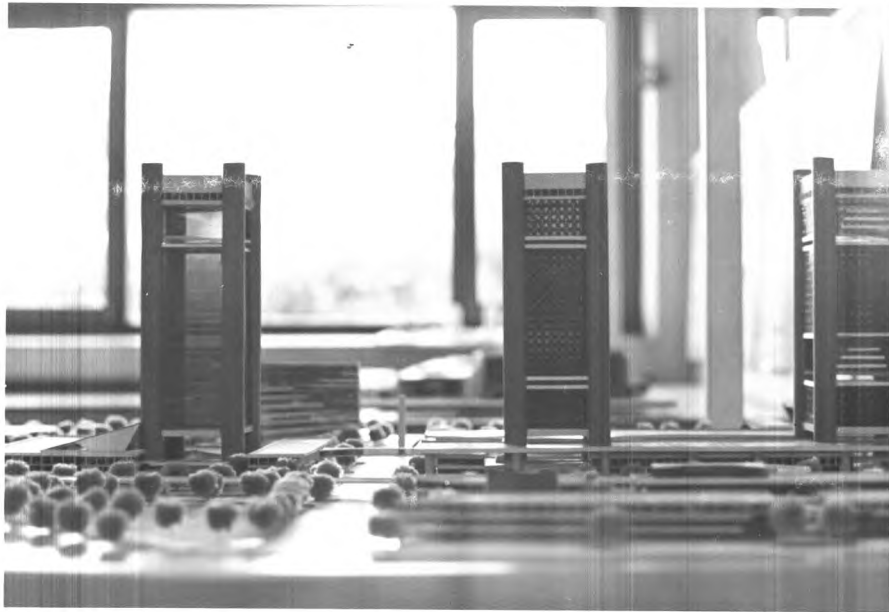
MASS TRANSIT STATION



JULI 74

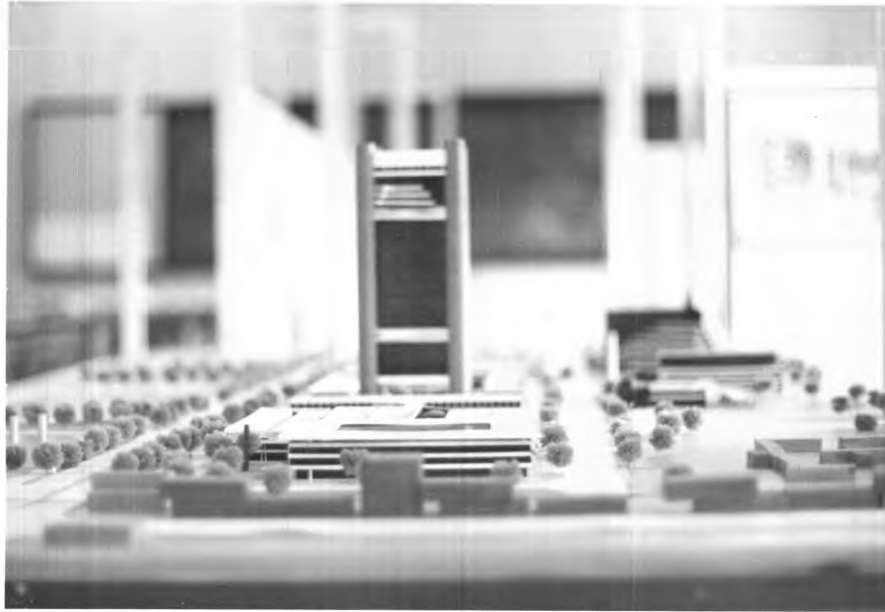
CENTRAL COURT OF SHOPPING CENTER





• JULI 74

SOUTH WEST ELEVATION



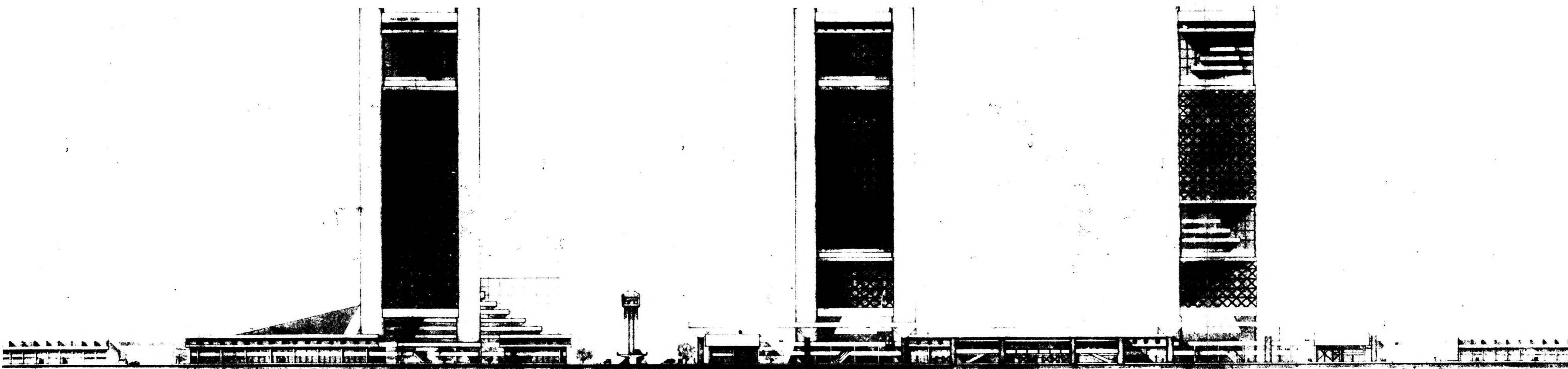
• JUL 74

SOUTH ELEVATION  
(FROM PETCHBURI ROAD)



• JUL 74

NORTH ELEVATION  
(FROM NEW HIGH WAY)



EAST ELEVATION 1 : 500