

แผนการเงิน

สมมติฐาน

นโยบายการบริหารและข้อมูลทางการเงิน

- รายได้จาก SELF LOCKER มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 12 ต่อปี
- รายได้จาก SELF STORAGE เติบโตร้อยละ 20 15 และ 10 ในปี 2 3 และปีที่ 4 เป็นต้นไป
- การคำนวณค่าเสื่อมราคาใช้วิธีเส้นตรง
 - อาคารและสิ่งก่อสร้าง 20 ปี
 - เครื่องจักรและอุปกรณ์ 10 ปี
 - ค่าตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน 5 ปี
 - ยานพาหนะ 5 ปี
- ค่าตอบแทนพนักงานเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 7 ต่อปี
- รางวัลประจำปีพนักงานปีละ 1 เท่าของอัตราค่าตอบแทนรายเดือน
- สวัสดิการพนักงานที่ร้อยละ 10 ของอัตราค่าตอบแทนรายเดือน
- ค่าจ้างที่ปรึกษาด้านกฎหมายและวางแผนภาษี ปีละ 600,000 บาท
- ค่าสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี
- ค่าส่งเสริมการขายและโฆษณา ที่ร้อยละ 3 ถึง 4 ของยอดขายได้
- ประมาณการอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน MLR ร้อยละ 7 และ MOR ร้อยละ 7.5

ค่าตอบแทนรายเดือน รางวัลประจำปีและสวัสดิการของพนักงาน

ค่าตอบแทนรายเดือน	1,061,000 บาทต่อเดือน
รางวัลประจำปี	88,417 บาทต่อเดือน
สวัสดิการ	<u>106,100 บาทต่อเดือน</u>
รวม	<u>1,255,517 บาทต่อเดือน</u>

การปันส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะพิจารณาจากยอดขายได้รายผลิตภัณฑ์คือ จัดสรรตามยอดขายได้ของ SELF LOCKER 608,229 บาทต่อเดือนและจัดสรรตามยอดขายได้ของ SELF STORAGE 647,288 บาทต่อเดือน

สมมติฐาน SELF LOCKER

- การลงทุน

ราคาเฉลี่ยของตู้มาตรฐานที่มี 8 ช่องเก็บ ขนาด กว้าง 30 เซนติเมตร ลึก 50 เซนติเมตร สูง 90 เซนติเมตร อยู่ที่ 59,000 บาท โดยในแต่ละสถานีจะใช้ 40 ช่องเก็บหรือตู้มาตรฐาน 5 ตู้

ตู้และงานติดตั้ง (59,000x5x12)	3,540,000 บาท
อุปกรณ์กุญแจเสริม	360,000 บาท
อุปกรณ์ทางด้านความปลอดภัย	360,000 บาท
อุปกรณ์ระบบสารสนเทศ	1,440,000 บาท
ค่าตกแต่งอื่น	360,000 บาท
ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินการ	<u>2,612,000 บาท</u>
- ค่าเช่าพื้นที่จ่ายล่วงหน้า 3 เดือน	1,512,000
- ค่าใช้จ่ายเงินเดือน	1,300,000
- ค่าใช้จ่ายอื่น	100,000
รวมการลงทุน	<u>8,972,000บาท</u>

- การใช้บริการและประมาณการรายได้

ตั้งราคาค่าบริการอยู่ที่ 10 บาทต่อชั่วโมงใช้งานประมาณ 2 ชั่วโมงต่อครั้ง โดยในหนึ่งสถานีมี 40 ช่อง และมีผู้ใช้บริการเฉลี่ยร้อยละ 60 ของจำนวนที่มีในช่วงการให้บริการ 18 ชั่วโมงตามเวลาการเปิดสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

รายได้เท่ากับ (10x40x0.6x18)	4,320 บาทต่อวันต่อสถานี
รายได้รวมทุกสถานี (4,320x12x30)	<u>1,555,200 บาทต่อเดือน</u>
(ยอดรายได้นี้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว)	

- ค่าใช้จ่าย

ประมาณการใช้พื้นที่ 6 ตารางเมตรต่อสถานีในการวางผลิตภัณฑ์ โดยมีอัตราค่าเช่า 7,000 บาทต่อเดือน

ค่าเช่าพื้นที่ (6x7,000x12)	504,000 บาทต่อเดือน
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	40,000 บาทต่อเดือน
ค่าวิจัยและพัฒนา	30,000 บาทต่อเดือน
ค่าจ้างที่ปรึกษาด้านกฎหมายและการวางแผนภาษี	25,000 บาทต่อเดือน

ค่าสาธารณูปโภค (เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี)	15,000 บาทต่อเดือน
ค่าประกันภัย	2,500 บาทต่อเดือน
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	<u>3,000 บาทต่อเดือน</u>
รวม	<u>619,500 บาทต่อเดือน</u>

สมมติฐาน SELF STORAGE และ HELP MOVER

- การลงทุน

ค่าก่อสร้างอาคารและสถานที่เก็บสิ่งของ	15,000,000 บาท
ค่าออกแบบอาคาร	1,500,000 บาท
อุปกรณ์ความปลอดภัย	10,000,000 บาท
ค่าระบบสารสนเทศ	5,000,000 บาท
อุปกรณ์และเครื่องมือต่างๆ	3,000,000 บาท
ระบบปรับอากาศ	3,000,000 บาท
อุปกรณ์สำนักงาน	700,000 บาท
ยานพาหนะ	1,500,000 บาท
ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินการ	<u>3,250,000 บาท</u>
- ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า 2 เดือน	600,000
- ค่าเช่าก่อนเปิดดำเนินการ 4 เดือน	1,200,000
- ค่าเชื่อมต่อสาธารณูปโภค	100,000
- ค่าดำเนินการขออนุญาตก่อสร้าง	100,000
- ค่าดำเนินการขออนุญาตจัดตั้งบริษัท	50,000
- ค่าใช้จ่ายเงินเดือน	1,200,000
รวม	<u>42,950,000 บาท</u>

- การใช้บริการและประมาณการรายได้ SELF STORAGE และ HELP MOVER

กำหนดราคาค่าบริการ SELF STORAGE ที่ 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนและมีพื้นที่ให้บริการรวมทั้งหมด 6,760 ตารางเมตรต่อสาขาโดยคิดอัตราการใช้บริการในปีแรกที่ร้อยละ 60 ของจำนวนพื้นที่ให้บริการทั้งหมด ทำให้มีรายได้ 1,622,400 บาทต่อเดือนต่อสาขาหรือ 3,244,800 บาทต่อสองสาขา (ยอดรายนี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยจะเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนที่ 5 หลังจากดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ สำหรับ HELP MOVER จะดำเนินการให้บริการแก่ลูกค้าผ่านการว่าจ้างผู้ประกอบการขนส่งซึ่งไม่ต้อง

มีการลงทุน และคาดการณ์ว่าจะลูกค้าใช้บริการประมาณ 40 รายต่อสาขาต่อเดือน โดยจะมีรายได้ร้อยละ 5 จากราคาที่ผู้ประกอบการให้บริการกับลูกค้า หากประมาณการค่าจัดส่งที่ 3,500 บาทต่อครั้ง จะมีรายได้จากการดำเนินการร้อยละ 5 ที่ 175 บาทต่อครั้ง หรือ 14,000 บาทต่อเดือนและคำนวณภาษีโรงเรือนในอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้จากค่าเช่าห้องรายเดือนที่จัดเก็บได้ โดยแบ่งสัดส่วนเป็นรายได้จากค่าเช่าห้องเก็บของร้อยละ 40 และค่าเช่าอุปกรณ์และบริการร้อยละ 60 และค่าใช้จ่ายอื่น

- ค่าใช้จ่าย

ค่าเช่าที่ดิน (150,000 บาทต่อแปลงต่อเดือน)	300,000 บาทต่อเดือน
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	100,000 บาทต่อเดือน
ค่าวิจัยและพัฒนา	50,000 บาทต่อเดือน
ค่าจ้างที่ปรึกษาด้านกฎหมายและการวางแผนภาษี	25,000 บาทต่อเดือน
ค่าสาธารณูปโภค (เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี)	20,000 บาทต่อเดือน
ค่าเชื้อเพลิงของพาหนะ	20,000 บาทต่อเดือน
ค่าจ้างรักษาความปลอดภัย	35,000 บาทต่อเดือน
ค่าภาษีโรงเรือน (ร้อยละ 12.5 x 0.40 x 3,244,800 บาท)	162,240 บาทต่อเดือน
ค่าประกันภัย	5,000 บาทต่อเดือน
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	<u>4,000 บาทต่อเดือน</u>
รวม	<u>721,240 บาทต่อเดือน</u>

เงินลงทุนและที่มาของเงินทุน

SELF LOCKER	<u>8,972,000บาท</u>
SELF STORAGE	<u>42,950,000 บาท</u>
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น	<u>51,922,000 บาท</u>
เงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน	31,922,000 บาท
ส่วนของผู้ถือหุ้นและเจ้าของ	20,000,000 บาท
สัดส่วนระหว่างการกู้ยืมและส่วนของผู้ถือหุ้น	1.59 เท่า

การวิเคราะห์ทางการเงิน

เมื่อพิจารณาสถานะการเงินของประเทศไทยในช่วงต้นปี พ.ศ.2551 พบว่าเงินฝากของสถาบันที่รับฝากเงิน ขยายตัวร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเดียวกันของปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นของเงินฝากภาคครัวเรือน เนื่องจากธนาคารพาณิชย์หลายแห่งได้เสนออัตราดอกเบี้ยในอัตราพิเศษเพื่อจูงใจผู้ฝาก สำหรับสินเชื่อภาคเอกชนของสถาบันที่รับฝากเงินขยายตัวร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากสินเชื่อที่ให้แก่ภาคธุรกิจที่เริ่มฟื้นตัวขึ้น โดย ฐานเงิน ณ สิ้นเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2551 ขยายตัวร้อยละ 7 จากระยะเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ปริมาณเงินตามความหมายกว้างขยายตัวร้อยละ 1.9 จากการขยายตัวของเงินฝากที่สถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยระยะสั้นในตลาดเงิน อัตราดอกเบี้ยธุรกรรมซื้อคืนพันธบัตรระยะ 1 วัน ทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.25 ต่อปีตามทิศทางของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 5.4 ส่วนดัชนีราคาผู้ผลิตสูงขึ้นร้อยละ 11.2 เติบโตขึ้นจากเดือนก่อนจากการปรับตัวสูงขึ้นของราคาราคาในหมวด

ทั้งนี้การคำนวณหาอัตราคิดลดที่ใช้ในการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการเพื่อหาต้นทุนของแหล่งเงินทุน WACC (WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL) ตามสัดส่วนเงินทุนของกิจการ โดยจะพิจารณาจากแหล่งที่มาของเงินทุนทั้ง 2 แหล่ง คือการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และส่วนของผู้ถือหุ้นและเจ้าของ ได้ดังนี้

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

โดยที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 31.922 ล้านบาท มีสัญญาการกู้ยืมระยะ 5 ปี อัตราดอกเบี้ย MLR ที่ธนาคารคำนวณเท่ากับร้อยละ 6.875 และ MOR เท่ากับร้อยละ 7.375 ดังนั้นเพื่อรองรับความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ จึงกำหนดค่าต้นทุนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินก่อนหักภาษี (Kd) ไว้ที่ร้อยละ 7.0

ส่วนของผู้ถือหุ้นและเจ้าของ จำนวน 20 ล้านบาท ที่เป็นโครงการที่ดำเนินธุรกิจโดยผู้ประกอบการรายใหม่และอาจมีความเสี่ยงสูงในการดำเนินงานโครงการนี้ จึงพิจารณาความคาดหวังอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ค่อนข้างสูง ซึ่งพิจารณาจากข้อมูลอัตราผลตอบแทนในปัจจุบัน เช่น พันธบัตรรัฐบาลที่ประมาณร้อยละ 3.5 ถึง 4.5 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นที่ร้อยละ 6.5 ถึง 7.5 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ที่ร้อยละ 14.5 ถึง 15 ดังนั้นเพื่อให้ผลตอบแทนเป็นที่น่าพอใจในการลงทุนและคุ้มค่าความเสี่ยง จึงประมาณการอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยส่วนของผู้ถือหุ้นและเจ้าของที่ต้องการสำหรับโครงการนี้ (Ke) ไว้เท่ากับร้อยละ 18

คำนวณหา WACC ที่มีสัดส่วนการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และส่วนของผู้ถือหุ้นและเจ้าของเป็น 61:39 จะคำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= 0.61 * [0.070 (1-.30)] + 0.39 * (0.18) \\ &= 0.02989 + 0.07020 = 0.10009 \end{aligned}$$

ดังนั้นจึงเลือกใช้ค่า WACC ที่อัตราเท่ากับร้อยละ 10

ในการดำเนินการตามแผนธุรกิจนี้ ในช่วงเริ่มต้น มีทุนจดทะเบียน 20.0 ล้านบาท และมีมูลค่าการลงทุนของโครงการตามการประมาณการเท่ากับ 51.922 ล้านบาท เป็นเงินกู้จากสถาบันการเงินหรือธนาคารพาณิชย์ 31.922 ล้านบาท และเป็นเงินทุนจากผู้ถือหุ้นและเจ้าของ 20 ล้านบาท สำหรับการประมาณการเงินลงทุนประกอบด้วย การลงทุนในส่วนอาคารสำนักงาน 16.5 ล้านบาท เครื่องจักรและอุปกรณ์ 20.7 ล้านบาท และสินทรัพย์ถาวรอื่น 8.5 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มดำเนินการและเงินทุนหมุนเวียน 6.2 ล้านบาทโดยที่แสดงตารางวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินไว้ดังนี้

ตารางที่ 22

รายการงบประมาณลงทุน

รายการงบประมาณลงทุน	มูลค่า (บาท)
อาคารสำนักงาน ร้านค้า	16,500,000
เครื่องจักรและอุปกรณ์	20,700,000
ค่าตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์	3,360,000
เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน	3,700,000
ยานพาหนะ	1,500,000
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินการ	6,162,000
รวม	51,922,000

ตารางที่ 23

ผลตอบแทนทางการเงิน

ผลตอบแทนทางการเงิน	ผลลัพธ์
เงินลงทุนโครงการ	51,922,000 บาท
ส่วนของทุน	20,000,000 บาท
ระยะเวลาคืนทุน	2 ปี 11 เดือน
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	22,106,090 บาท
อัตราผลตอบแทน (INTERNAL RATE OF RETURN) : IRR	ร้อยละ 22.96
อัตราผลตอบแทน (MODIFIED INTERNAL RATE OF RETURN) : MIRR	ร้อยละ 18.09

ตารางที่ 24

อัตราส่วนทางการเงินเฉลี่ยในปีแรก

อัตราส่วนทางการเงินเฉลี่ยในปีแรก	ผลลัพธ์
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (DEBT TO EQUITY RATIO)	1.32 เท่า
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (DEBT TO ASSET RATIO)	0.57 เท่า
อัตราหมุนเวียนสินทรัพย์รวม (TOTAL ASSET TURN OVER)	0.77 เท่า
อัตรากำไรสุทธิ (NET PROFIT MARGIN)	ร้อยละ 14.76
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (RETURN ON ASSET)	ร้อยละ 11.36
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (RETURN ON EQUITY)	ร้อยละ 26.40

เมื่อพิจารณาโดยภาพรวมหลังจากที่ได้เปิดดำเนินการก็จะเป็นระยะเวลา 2 ปี 11 เดือน จะเป็นระยะเวลาคืนทุนสำหรับการลงทุนทั้งหมด และมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อยู่ที่ 22,106,090 บาท อัตราผลตอบแทน INTERNAL RATE OF RETURN: IRR ที่ร้อยละ 22.96 สำหรับอัตราผลตอบแทน MODIFIED INTERNAL RATE OF RETURN: MIRR อยู่ที่ร้อยละ 18.09 โดยประมาณการรายได้ด้วย อัตราการใช้พื้นที่ดำเนินการที่ร้อยละ 60 ในปีแรก จากนั้นจึงเติบโตขึ้นในปีถัดไป ซึ่งเป็นการวางสมมติฐานที่ช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นในผลตอบแทนทางการเงินของตัวโครงการว่ามีความน่าสนใจในการลงทุน อีกทั้งเมื่อมาดูที่อัตราส่วนทางการเงินอื่น เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (DEBT TO EQUITY RATIO) ที่ 1.32 เท่า อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (RETURN ON EQUITY) อยู่ที่ร้อยละ 26.40 และ อัตรากำไรสุทธิ

(NET PROFIT MARGIN) ที่ร้อยละ 14.76 ซึ่งมีผลกำไรในเกณฑ์ดี แสดงถึงความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนได้ง่ายและให้ผลตอบแทนที่สูงแก่ผู้ลงทุนอีกด้วย

เมื่อพิจารณาเป็นรายผลิตภัณฑ์ พบว่า SELF LOCKER มีมูลค่าการลงทุนของโครงการประมาณ 8.9 ล้านบาท มีระยะเวลาคืนทุน 3 ปี 1 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อยู่ที่ 2,302,047 บาท อัตราผลตอบแทน INTERNAL RATE OF RETURN: IRR ที่ร้อยละ 17.22 อัตราผลตอบแทน MODIFIED INTERNAL RATE OF RETURN: MIRR อยู่ที่ร้อยละ 15.14 ในขณะที่ผลิตภัณฑ์ SELF STORAGE และ HELP MOVER มีมูลค่าการลงทุนของโครงการเท่ากับ 42.9 ล้านบาท มีระยะเวลาคืนทุน 2 ปี 10 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อยู่ที่ 19,804,042 บาท อัตราผลตอบแทน INTERNAL RATE OF RETURN: IRR ที่ร้อยละ 24.27 อัตราผลตอบแทน MODIFIED INTERNAL RATE OF RETURN: MIRR อยู่ที่ร้อยละ 18.67 ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีผลตอบแทนการลงทุนของแต่ละผลิตภัณฑ์สูงกว่าผลตอบแทนที่คาดหวัง

สรุปการประมาณการงบกำไรขาดทุน

- ประมาณการอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน MLR ร้อยละ 7 และ MOR ร้อยละ 7.50
- ภาษีเงินได้นิติบุคคล ประมาณการอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 30
- ภาษีโรงเรือน กำหนดอัตราภาษีโรงเรือนในอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้จากค่าเช่าห้องรายเดือนที่จัดเก็บ โดยแบ่งสัดส่วนเป็นรายได้จากค่าเช่าห้องเก็บของร้อยละ 40 และค่าเช่าอุปกรณ์และบริการ ร้อยละ 60 เพื่อประโยชน์ทางด้านภาษี
- ค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ตกแต่ง ใช้วิธีการคำนวณตามวิธีเส้นตรง
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไปของบริษัท เช่น ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าเดินทาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมอื่น และค่าเสื่อมราคา เป็นต้น
- ค่าตอบแทนรายเดือนพนักงานเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 7 ต่อปี จ่ายเงินรางวัลประจำปีแก่พนักงานปีละ 1 เท่าของค่าตอบแทนรายเดือน
- สวัสดิการของพนักงานที่ร้อยละ 10 ของรายจ่ายที่เป็นค่าตอบแทนรายเดือน
- ค่าจ้างที่ปรึกษาด้านกฎหมายและวางแผนภาษี ปีละ 600,000 บาท
- ในปีแรกผลิตภัณฑ์ SELF LOCKER จะรับรู้รายได้ในเดือนที่ 3 ในขณะที่ผลิตภัณฑ์ SELF STORAGE จะรับรู้รายได้ในเดือนที่ 5
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ผ่อนชำระทุกเดือนเป็นเวลา 60 เดือน จะเริ่มจ่ายคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ตั้งแต่เดือนที่ 1 เป็นต้นไป ส่วนเงินกู้ระยะสั้นผ่อนชำระดอกเบี้ยทุกเดือนเป็นเวลา 12 เดือน และจะจ่ายคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดการกู้ยืม

สรุปการประมาณการงบกระแสเงินสด

- ใช้ WACC ที่ร้อยละ 10
- ประมาณการอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน MLR ที่ร้อยละ 7.00 และ MOR ที่ร้อยละ 7.50
- ประมาณการกระแสเงินสดปีที่ 1 ถึง 5 โดยมีเงินลงทุนเริ่มแรก 51,922,000 บาท เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นและเจ้าของ 20,000,000 บาทและเงินกู้ระยะยาว 31,922,000 บาท ชำระคืนทุกเดือนเป็นระยะเวลา 60 เดือน
- ประมาณการกระแสเงินสดปีที่ 1 พิจารณาเป็นรายเดือน โดยตั้งสมมติฐานว่าในปีแรกผลิตภัณฑ์ SELF LOCKER จะรับรู้รายได้ในเดือนที่ 3 ในขณะที่ผลิตภัณฑ์ SELF STORAGE จะรับรู้รายได้ในเดือนที่ 5 โดยที่จะมีแผนการใช้เงินกู้ระยะสั้นในช่วงแรกและผ่อนชำระดอกเบี้ยทุกเดือนเป็นเวลา 12 เดือน และจะจ่ายคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดการกู้ยืม
- ประมาณการกระแสเงินสดปีที่ 2 จะพิจารณางบกระแสเงินสดเป็นรายไตรมาส เพื่อดูความสามารถในการจัดการกระแสเงินสดและการชำระหนี้ของแผนการดำเนินงาน

สรุปการประมาณการงบดุล

- มีเงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้นและเจ้าของจำนวน 20,000,000 บาท
- ประมาณการสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเช่าพื้นที่บนสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสโดยต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน 1,512,000 บาท และค่าใช้จ่ายเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารล่วงหน้า 600,000 บาท
- ระยะเวลาเก็บหนี้ไม่มีสำหรับ SELF LOCKER เนื่องจากรับเป็นเงินสด
- ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยสำหรับ SELF STORAGE เฉลี่ยที่ 30 วัน
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ผ่อนชำระทุกเดือนเป็นเวลา 60 เดือน เริ่มจ่ายคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตั้งแต่เดือนที่ 1 เป็นต้นไป ส่วนเงินกู้ระยะสั้นผ่อนชำระดอกเบี้ยทุกเดือนเป็นเวลา 12 เดือน และจ่ายคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดการกู้ยืม
- บริษัทลงทุนในโครงการ ในปีแรกทั้งหมด 51,922,000 บาท เมื่อสิ้นปีที่ 5 บริษัทจะมีมูลค่ารวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 23,353,667 บาท และเป็นส่วนสินทรัพย์หมุนเวียน 86,769,965 บาท
- ประมาณการมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งหมด ณ สิ้นปีที่ 5 เท่ากับ 110,123,631 บาท มีส่วนของผู้ถือหุ้นและเจ้าของ เท่ากับ 20,000,000 บาท และมีกำไรสะสม 79,674,374 บาท โดยส่วนของหนี้สินทั้งหมดได้รับการชำระทั้งหมด

ตารางที่ 25

งบกำไรขาดทุน SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED) ¹¹² ระยะเวลา 5 ปี

งบกำไรขาดทุน (บาท)	ปีที่	1	2	3	4	5
รายได้		48,436,032	56,844,204	64,833,636	71,718,108	79,339,152
รายได้อื่น		168,000	184,800	203,280	223,608	246,000
รวมรายได้		48,604,032	57,029,004	65,036,916	71,941,716	79,585,152
ต้นทุนขายและบริการ		1,622,400	1,946,880	2,238,912	2,462,803	2,709,083
ค่าเสื่อมราคา		3,078,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
รวมต้นทุนขาย		4,700,733	6,778,880	7,070,912	7,294,803	7,541,083
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)		43,903,299	50,250,124	57,966,004	64,646,913	72,044,069
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ		31,155,084	32,052,516	33,436,476	35,143,956	36,971,136
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ		31,155,084	32,052,516	33,436,476	35,143,956	36,971,136
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)		12,748,215	18,197,608	24,529,528	29,502,957	35,072,933
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		2,497,520	1,665,237	1,135,891	688,983	242,075
กำไรก่อนหักภาษี		10,250,695	16,531,371	23,393,637	28,813,974	34,830,857
หัก ภาษีเงินได้บุคคล	30.00%	3,075,209	4,959,411	7,018,091	8,644,192	10,449,257
กำไรสุทธิ (Net Operating Profit after Tax (NOPAT))		7,175,487	11,571,960	16,375,546	20,169,782	24,381,600
งบกำไรสะสม						
กำไรสะสมต้นงวด		0	7,175,487	18,747,446	35,122,992	55,292,774
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		7,175,487	11,571,960	16,375,546	20,169,782	24,381,600
กำไรสะสมปลายงวด		7,175,487	18,747,446	35,122,992	55,292,774	79,674,374
กำไรจากการดำเนินงาน/ยอดขาย		26.23%	31.91%	37.72%	41.01%	44.07%
กำไรสุทธิ/ยอดขาย		14.76%	20.29%	25.18%	28.04%	30.64%

ตารางที่ 26

งบกำไรขาดทุน SPACE SOLUTION (SELF LOCKER) ¹ ระยะเวลา 5 ปี

งบกำไรขาดทุน (บาท)	ปี	1	2	3	4	5
รายได้		15,988,032	17,906,604	20,055,396	22,462,044	25,157,484
รายได้อื่น		0	0	0	0	0
รวมรายได้		15,988,032	17,906,604	20,055,396	22,462,044	25,157,484
ต้นทุนขายและบริการ		0	0	0	0	0
ค่าเสื่อมราคา		535,000	642,000	642,000	642,000	642,000
รวมต้นทุนขาย		535,000	642,000	642,000	642,000	642,000
กำไรขั้นต้น		15,453,032	17,264,604	19,413,396	21,820,044	24,515,484
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ		14,732,748	15,130,860	15,685,020	16,349,736	17,067,744
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ		14,732,748	15,130,860	15,685,020	16,349,736	17,067,744
กำไรจากการดำเนินงาน		720,284	2,133,744	3,728,376	5,470,308	7,447,740
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		408,949	254,966	176,920	107,312	37,704
กำไรก่อนหักภาษี		311,335	1,878,778	3,551,456	5,362,996	7,410,036
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	30.00%	93,401	563,633	1,065,437	1,608,899	2,223,011
กำไรสุทธิ		217,935	1,315,145	2,486,019	3,754,097	5,187,025
งบกำไรสะสม						
กำไรสะสมต้นงวด		0	217,935	1,533,079	4,019,098	7,773,195
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		217,935	1,315,145	2,486,019	3,754,097	5,187,025
กำไรสะสมปลายงวด		217,935	1,533,079	4,019,098	7,773,195	12,960,220
กำไรจากการดำเนินงาน/ยอดขาย		4.51%	11.92%	18.59%	24.35%	29.60%
กำไรสุทธิ/ยอดขาย		1.36%	7.34%	12.40%	16.71%	20.62%

ตารางที่ 27

งบกำไรขาดทุน SPACE SOLUTION (SELF STORAGE & HELP MOVER) ² ระยะเวลา 5 ปี

งบกำไรขาดทุน (บาท)	ปีที่	1	2	3	4	5
รายได้		32,448,000	38,937,600	44,778,240	49,256,064	54,181,668
รายได้อื่น		168,000	184,800	203,280	223,608	246,000
รวมรายได้		32,616,000	39,122,400	44,981,520	49,479,672	54,427,668
ต้นทุนขายและบริการ		1,622,400	1,946,880	2,238,912	2,462,803	2,709,083
ค่าเสื่อมราคา		2,543,333	4,190,000	4,190,000	4,190,000	4,190,000
รวมต้นทุนขาย		4,165,733	6,136,880	6,428,912	6,652,803	6,899,083
กำไรขั้นต้น		28,450,267	32,985,520	38,552,608	42,826,869	47,528,585
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ		16,422,336	16,921,656	17,751,456	18,794,220	19,903,392
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ		16,422,336	16,921,656	17,751,456	18,794,220	19,903,392
กำไรจากการดำเนินงาน		12,027,931	16,063,864	20,801,152	24,032,649	27,625,193
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		2,088,571	1,411,271	958,971	581,671	204,371
กำไรก่อนหักภาษี		9,939,360	14,652,593	19,842,181	23,450,978	27,420,822
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	30.00%	2,981,808	4,395,778	5,952,654	7,035,293	8,226,247
กำไรสุทธิ		6,957,552	10,256,815	13,889,527	16,415,685	19,194,575
งบกำไรระยะสม						
กำไรระยะสมต้นงวด		0	6,957,552	17,214,367	31,103,894	47,519,578
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		6,957,552	10,256,815	13,889,527	16,415,685	19,194,575
กำไรระยะสมปลายงวด		6,957,552	17,214,367	31,103,894	47,519,578	66,714,154
กำไรจากการดำเนินงาน/ยอดขาย						
		36.88%	41.06%	46.24%	48.57%	50.76%
กำไรสุทธิ/ยอดขาย						
		21.33%	26.22%	30.88%	33.18%	35.27%

ตารางที่ 28

งบกระแสเงินสด SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED) 12 เดือน

งบกระแสเงินสดในปีที่ 1 (บาท) เดือนที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
เงินสดรับ												
ค่าไว้นัดรับ	0	0	1,545,303	1,545,303	4,212,516	4,212,516	5,101,587	5,101,587	5,101,587	5,101,587	5,990,657	5,990,657
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	(2,596,257)	(2,596,257)	(2,596,257)	(2,596,257)	(2,596,257)	(2,596,257)	(2,596,257)	(2,596,257)	(2,596,257)	(2,596,257)	(2,596,257)	(2,596,257)
ชำระดอกเบี้ยจ่าย	(169,142)	(190,080)	(202,580)	(215,080)	(215,080)	(215,080)	(215,080)	(215,080)	(215,080)	(215,080)	(215,080)	(215,080)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(3,075,209)
กำไรสุทธิ	(2,765,399)	(2,786,337)	(1,253,534)	(1,266,034)	1,401,179	1,401,179	2,290,250	2,290,250	2,290,250	2,290,250	3,179,321	104,112
ค่าเสื่อมราคา	0	0	53,500	53,500	371,417	371,417	371,417	371,417	371,417	371,417	371,417	371,417
ภาษีหักจ่าย	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,075,209
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	(2,765,399)	(2,786,337)	(1,200,034)	(1,212,534)	1,772,596	1,772,596	2,661,666	2,661,666	2,661,666	2,661,666	3,550,737	3,550,737
เงินกู้ยืมระยะสั้น	0	3,350,000	2,000,000	2,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
เงินกู้ยืมระยะยาว	31,922,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
เงินลงทุน	20,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	51,922,000	3,350,000	2,000,000	2,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมเงินสดรับ	49,156,601	563,663	799,966	787,466	1,772,596	1,772,596	2,661,666	2,661,666	2,661,666	2,661,666	3,550,737	3,550,737
เงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายลงทุนเป็นทรัพย์สิน	45,760,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
สินทรัพย์ถาวรเวียนอื่น	2,112,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมเงินสดจ่าย	47,872,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
เงินสดคงเหลือก่อนชำระหนี้	47,872,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ชำระเงินสด หนี้เงินกู้ระยะสั้น	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ชำระเงินสด หนี้เงินกู้ระยะยาว	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033
รวมชำระหนี้เงินต้น	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033	532,033
เงินสดเปลี่ยนแปลงสุทธิ	752,567	31,630	267,933	255,433	1,240,562	1,240,562	2,129,633	2,129,633	2,129,633	2,129,633	3,018,704	3,018,704
เงินสดค้างงวด	0	752,567	784,197	1,052,130	1,307,564	2,548,126	3,788,688	5,918,321	8,047,954	10,177,587	12,307,220	15,325,924
เงินสดปลายงวด	752,567	784,197	1,052,130	1,307,564	2,548,126	3,788,688	5,918,321	8,047,954	10,177,587	12,307,220	15,325,924	18,344,628

ตารางที่ 29

งบกระแสเงินสด SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED) ปีที่ 2 ระยะเวลา 4 ไตรมาส

งบกระแสเงินสดในปีที่ 2 (บาท)	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 4
เงินสดรับ				
กำไรขั้นต้น	12,562,531	12,562,531	12,562,531	12,662,531
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	(8,013,129)	(8,013,129)	(8,013,129)	(8,013,129)
ชำระดอกเบี้ยจ่าย	(466,637)	(408,200)	(395,700)	(395,700)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(3,075,209)	0	0	(4,959,411)
กำไรสุทธิ	1,007,556	4,141,202	4,153,702	(805,709)
ค่าเสื่อมราคา	1,208,000	1,208,000	1,208,000	1,208,000
ภาษีค้างจ่าย				4,959,411
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	2,215,556	5,349,202	5,361,702	5,361,702
เงินกู้ยืมระยะสั้น	0	0	0	0
เงินกู้ยืมระยะยาว	0	0	0	0
เงินลงทุน	0	0	0	0
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	0	0	0	0
รวมเงินสดรับ	2,215,556	5,349,202	5,361,702	5,361,702
เงินสดจ่าย				
ค่าใช้จ่ายลงทุนสินทรัพย์	0	0	0	0
รวมเงินสดจ่าย	0	0	0	0
เงินสดคงเหลือก่อนชำระหนี้	2,215,556	5,349,202	5,361,702	5,361,702
ชำระเงินต้น ทนเงินกู้ระยะสั้น	5,350,000	2,000,000	0	0
ชำระเงินต้น ทนเงินกู้ระยะยาว	1,596,100	1,596,100	1,596,100	1,596,100
รวมชำระหนี้เงินต้น	6,946,100	3,596,100	1,596,100	1,596,100
เงินสดเปลี่ยนแปลงสุทธิ	(4,730,544)	1,753,102	3,765,602	3,765,602
เงินสดต้นงวด	18,344,628	13,614,085	15,367,187	19,132,789
เงินสดปลายงวด	13,614,085	15,367,187	19,132,789	22,898,391

ตารางที่ 30

งบกระแสเงินสด SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED) ¹¹² ระยะเวลา 5 ปี

งบกระแสเงินสด (บาท)	ปีที่	1	2	3	4	5
เงินสดรับ						
กำไรสุทธิ		7,175,487	11,571,960	16,375,546	20,169,782	24,381,600
ค่าเสื่อมราคา		3,078,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
ภาษีค้างจ่าย		3,075,209	1,884,203	2,058,680	1,626,101	1,805,065
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		13,329,028	18,288,163	23,266,225	26,627,883	31,018,665
เงินกู้ยืมระยะสั้น		7,350,000	0	0	0	0
เงินกู้ยืมระยะยาว		31,922,000	0	0	0	0
เงินลงทุน		20,000,000	0	0	0	0
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน		59,272,000	0	0	0	0
รวมเงินสดรับ		72,601,028	18,288,163	23,266,225	26,627,883	31,018,665
เงินสดจ่าย						
ค่าใช้จ่ายลงทุน		45,760,000	0	0	0	0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,112,000	0	0	0	0
รวมเงินสดจ่าย		47,872,000	0	0	0	0
เงินสดคงเหลือก่อนชำระหนี้		24,729,028	18,288,163	23,266,225	26,627,883	31,018,665
ชำระเงินต้น หนี้เงินกู้ระยะสั้น		0	7,350,000	0	0	0
ชำระเงินต้น หนี้เงินกู้ระยะยาว		6,384,400	6,384,400	6,384,400	6,384,400	6,384,400
รวมชำระหนี้เงินต้น		6,384,400	13,734,400	6,384,400	6,384,400	6,384,400
เงินสดเปลี่ยนแปลงสุทธิ		18,344,628	4,553,763	16,881,825	20,243,483	24,634,265
เงินสดต้นงวด		0	18,344,628	22,898,391	39,780,217	60,023,699
เงินสดปลายงวด		18,344,628	22,898,391	39,780,217	60,023,699	84,657,965

ตารางที่ 31

งบกระแสเงินสด SPACE SOLUTION (SELF LOCKER) 1 ปีที่ 1 ระยะเวลา 12 เดือน

งบกระแสเงินสดในปี 1 (บาท) เดือนที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
เงินสดรับ												
กำไรขั้นต้น	0	0	1,545,303	1,545,303	1,545,303	1,545,303	1,545,303	1,545,303	1,545,303	1,545,303	1,545,303	1,545,303
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	(1,227,729)	(1,227,729)	(1,227,729)	(1,227,729)	(1,227,729)	(1,227,729)	(1,227,729)	(1,227,729)	(1,227,729)	(1,227,729)	(1,227,729)	(1,227,729)
ชำระดอกเบี้ยจ่าย	(26,345)	(34,782)	(34,782)	(34,782)	(34,782)	(34,782)	(34,782)	(34,782)	(34,782)	(34,782)	(34,782)	(34,782)
ภาษีเงินได้บุคคล	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(93,401)
กำไรสุทธิ	(1,254,074)	(1,262,511)	282,792	282,792	282,792	282,792	282,792	282,792	282,792	282,792	282,792	189,391
บวก ค่าเสื่อมราคา	0	0	53,500	53,500	53,500	53,500	53,500	53,500	53,500	53,500	53,500	53,500
ภาษีหักจ่าย												93,401
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	(1,254,074)	(1,262,511)	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292
เงินกู้ยืมระยะสั้น	0	1,350,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,972,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
เงินลงทุน	4,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	8,972,000	1,350,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมเงินสดรับ	7,717,926	87,489	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292
เงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายลงทุนในทรัพย์สิน	6,060,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,512,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมเงินสดจ่าย	7,572,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
เงินสดคงเหลือก่อนชำระหนี้	145,926	87,489	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292	336,292
ชำระหนี้ต้น หนี้เงินกู้ระยะสั้น	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ชำระหนี้ต้น หนี้เงินกู้ระยะยาว	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867
รวมชำระหนี้เงินต้น	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867	82,867
เงินสดเปลี่ยนแปลงสุทธิ	63,060	4,622	253,425	253,425	253,425	253,425	253,425	253,425	253,425	253,425	253,425	253,425
เงินสดต้นงวด	0	63,060	67,682	321,107	574,532	827,958	1,081,383	1,334,808	1,588,234	1,841,659	2,095,084	2,348,510
เงินสดปลายงวด	63,060	67,682	321,107	574,532	827,958	1,081,383	1,334,808	1,588,234	1,841,659	2,095,084	2,348,510	2,601,935

ตารางที่ 32

งบกระแสเงินสด SPACE SOLUTION (SELF LOCKER) ¹ ระยะเวลา 5 ปี

งบกระแสเงินสด (บาท) ปีที่	1	2	3	4	5
เงินสดรับ					
กำไรสุทธิ	217,935	1,315,145	2,486,019	3,754,097	5,187,025
ค่าเสื่อมราคา	535,000	642,000	642,000	642,000	642,000
ภาษีค้างจ่าย	93,401	470,233	501,803	543,462	614,112
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	846,335	2,427,378	3,629,822	4,939,559	6,443,137
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,350,000	0	0	0	0
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,972,000	0	0	0	0
เงินลงทุน	4,000,000	0	0	0	0
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	10,322,000	0	0	0	0
รวมเงินสดรับ	11,168,335	2,427,378	3,629,822	4,939,559	6,443,137
เงินสดจ่าย					
ค่าใช้จ่ายลงทุนสินทรัพย์	6,060,000	0	0	0	0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,512,000	0	0	0	0
รวมเงินสดจ่าย	7,572,000	0	0	0	0
เงินสดคงเหลือก่อนชำระหนี้	3,596,335	2,427,378	3,629,822	4,939,559	6,443,137
ชำระเงินต้น หนี้เงินกู้ระยะสั้น	0	1,350,000	0	0	0
ชำระเงินต้น หนี้เงินกู้ระยะยาว	994,400	994,400	994,400	994,400	994,400
รวมชำระหนี้เงินต้น	994,400	2,344,400	994,400	994,400	994,400
เงินสดเปลี่ยนแปลงสุทธิ	2,601,935	82,978	2,635,422	3,945,159	5,448,737
เงินสดต้นงวด	0	2,601,935	2,684,913	5,320,335	9,265,494
เงินสดปลายงวด	2,601,935	2,684,913	5,320,335	9,265,494	14,714,231

ตารางที่ 33

งบกระแสเงินสด SPACE SOLUTION (SELF STORAGE & HELP MOVER) ปีที่ 1 ระยะเวลา 12 เดือน

งบกระแสเงินสดในปีที่ 1 (บาท) เดือนที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
เงินสดรับ												
กำไรขั้นต้น	0	0	0	0	2,667,213	2,667,213	3,556,283	3,556,283	3,556,283	3,556,283	4,445,354	4,445,354
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	(1,368,528)	(1,368,528)	(1,368,528)	(1,368,528)	(1,368,528)	(1,368,528)	(1,368,528)	(1,368,528)	(1,368,528)	(1,368,528)	(1,368,528)	(1,368,528)
ชำระดอกเบี้ยจ่าย	(142,798)	(155,298)	(167,798)	(180,298)	(180,298)	(180,298)	(180,298)	(180,298)	(180,298)	(180,298)	(180,298)	(180,298)
กำไรสุทธิ	(1,511,326)	(1,523,826)	(1,536,326)	(1,548,826)	1,118,387	1,118,387	2,007,458	2,007,458	2,007,458	2,007,458	2,896,529	(85,279)
บวก ค่าเสื่อมราคา	0	0	0	0	317,917	317,917	317,917	317,917	317,917	317,917	317,917	317,917
กำไรค้างจ่าย												2,981,808
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	(1,511,326)	(1,523,826)	(1,536,326)	(1,548,826)	1,436,304	1,436,304	2,325,374	2,325,374	2,325,374	2,325,374	3,214,445	3,214,445
เงินกู้ยืมระยะสั้น	0	2,000,000	2,000,000	2,000,000								
เงินกู้ยืมระยะยาว	26,950,000											
เงินลงทุน	16,000,000											
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	42,950,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมเงินสดรับ	41,438,674	476,174	463,674	451,174	1,436,304	1,436,304	2,325,374	2,325,374	2,325,374	2,325,374	3,214,445	3,214,445
เงินสดจ่าย												
ค่าใช้จ่ายลงทุนสินทรัพย์	39,700,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	600,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมเงินสดจ่าย	40,300,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
เงินสดคงเหลือก่อนชำระหนี้	1,138,674	476,174	463,674	451,174	1,436,304	1,436,304	2,325,374	2,325,374	2,325,374	2,325,374	3,214,445	3,214,445
ชำระหนี้ต้น ทนเงินกู้ระยะสั้น	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ชำระหนี้ต้น ทนเงินกู้ระยะยาว	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167
รวมชำระหนี้เงินต้น	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167	449,167
เงินสดเปลี่ยนแปลงสุทธิ	689,508	27,008	14,508	2,008	987,137	987,137	1,876,208	1,876,208	1,876,208	1,876,208	2,765,279	2,765,279
เงินสดต้นงวด	0	689,508	716,516	731,023	733,031	1,720,168	2,707,305	4,583,513	6,459,720	8,335,928	10,212,136	12,977,415
เงินสดปลายงวด	689,508	716,516	731,023	733,031	1,720,168	2,707,305	4,583,513	6,459,720	8,335,928	10,212,136	12,977,415	15,742,693

ตารางที่ 34

งบกระแสเงินสด SPACE SOLUTION (SELF STORAGE & HELP MOVER) ² ระยะเวลา 5 ปี

งบกระแสเงินสด (บาท) ปีที่	1	2	3	4	5
เงินสดรับ					
กำไรสุทธิ	6,957,552	10,256,815	13,889,527	16,415,685	19,194,575
บวก ค่าเสื่อมราคา	2,543,333	4,190,000	4,190,000	4,190,000	4,190,000
ภาษีค้างจ่าย	2,981,808	1,413,970	1,556,876	1,082,639	1,190,953
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	12,482,693	15,860,785	19,636,403	21,688,324	24,575,528
เงินกู้ยืมระยะสั้น	6,000,000	0	0	0	0
เงินกู้ยืมระยะยาว	26,950,000	0	0	0	0
เงินลงทุน	16,000,000	0	0	0	0
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	48,950,000	0	0	0	0
รวมเงินสดรับ	61,432,693	15,860,785	19,636,403	21,688,324	24,575,528
เงินสดจ่าย					
ค่าใช้จ่ายลงทุนสินทรัพย์	39,700,000	0	0	0	0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	600,000	0	0	0	0
รวมเงินสดจ่าย	40,300,000	0	0	0	0
เงินสดคงเหลือก่อนชำระหนี้	21,132,693	15,860,785	19,636,403	21,688,324	24,575,528
ชำระเงินต้น หนี้เงินกู้ระยะสั้น	0	6,000,000	0	0	0
ชำระเงินต้น หนี้เงินกู้ระยะยาว	5,390,000	5,390,000	5,390,000	5,390,000	5,390,000
รวมชำระหนี้เงินต้น	5,390,000	11,390,000	5,390,000	5,390,000	5,390,000
เงินสดเปลี่ยนแปลงสุทธิ	15,742,693	4,470,785	14,246,403	16,298,324	19,185,528
เงินสดต้นงวด	0	15,742,693	20,213,478	34,459,882	50,758,205
เงินสดปลายงวด	15,742,693	20,213,478	34,459,882	50,758,205	69,943,734

ตารางที่ 35

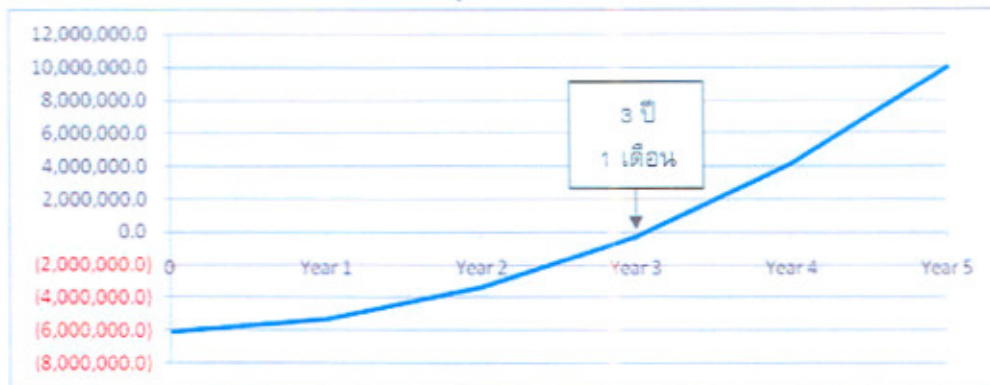
งบดุล SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED) ระยะเวลา 5 ปี

งบดุล (บาท)	ปีที่	1	2	3	4	5
สินทรัพย์						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร		18,344,628	22,898,391	39,780,217	60,023,699	84,657,965
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,112,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		20,456,628	25,010,391	41,892,217	62,135,699	86,769,965
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ		42,681,667	37,849,667	33,017,667	28,185,667	23,353,667
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		0	0	0	0	0
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		42,681,667	37,849,667	33,017,667	28,185,667	23,353,667
รวมสินทรัพย์		63,138,295	62,860,058	74,909,883	90,321,366	110,123,631
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินกู้ยืมระยะสั้น		7,350,000	0	0	0	0
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		3,075,209	4,959,411	7,018,091	8,644,192	10,449,257
รวมหนี้สินหมุนเวียน		10,425,209	4,959,411	7,018,091	8,644,192	10,449,257
เงินกู้ยืมระยะยาว		25,537,600	19,153,200	12,768,800	6,384,400	0
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		0	0	0	0	0
รวมหนี้สินระยะยาว		25,537,600	19,153,200	12,768,800	6,384,400	0
รวมหนี้สิน		35,962,809	24,112,611	19,786,891	15,028,592	10,449,257
เงินลงทุน		20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
กำไรสะสม		7,175,487	18,747,446	35,122,992	55,292,774	79,674,374
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		27,175,487	38,747,446	55,122,992	75,292,774	99,674,374
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		63,138,295	62,860,058	74,909,883	90,321,366	110,123,631

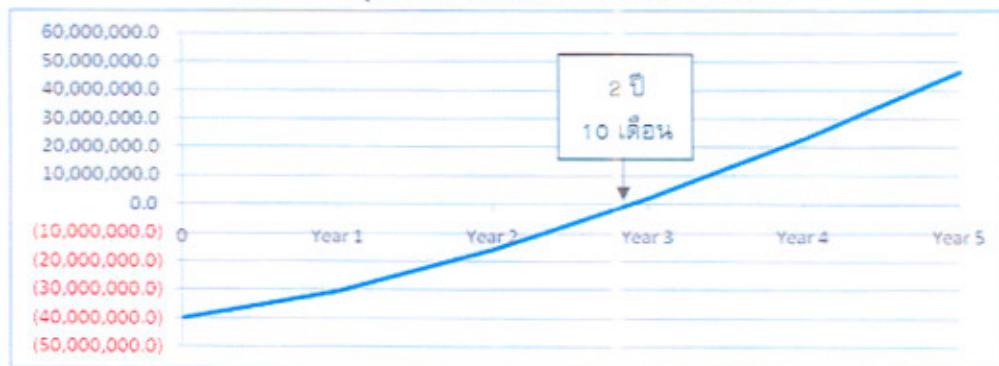
แผนภาพที่ 23
ระยะเวลาคืนทุน SPACE SOLUTION



แผนภาพที่ 24
ระยะเวลาคืนทุนของ SELF LOCKER



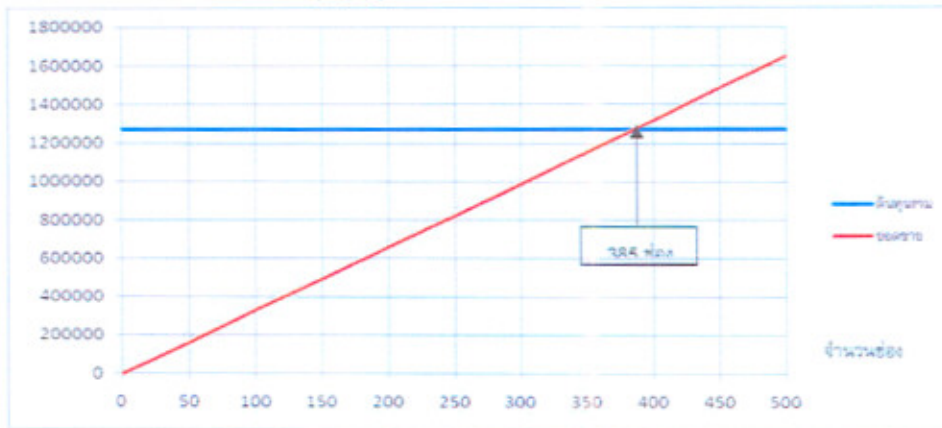
แผนภาพที่ 25
ระยะเวลาคืนทุนของ SELF STORAGE & HELPMOVER



หากพิจารณาการดำเนินงานต่อเดือนเพื่อให้ได้มากกว่าจุดคุ้มทุนของผลิตภัณฑ์ SELF LOCKER พบว่า ต้องมีผู้มาใช้บริการอย่างน้อยที่จำนวน 385 ช่องต่อเดือน โดยมีสมมติฐานจำนวนเวลาการใช้งานที่ 11 ชั่วโมงต่อวันต่อช่อง ในขณะที่ผลิตภัณฑ์ SELF STORAGE มีจุดคุ้มทุนที่ 150 ห้องต่อเดือนต่อสาขาหรือ 300 ห้องต่อเดือนต่อ 2 สาขา

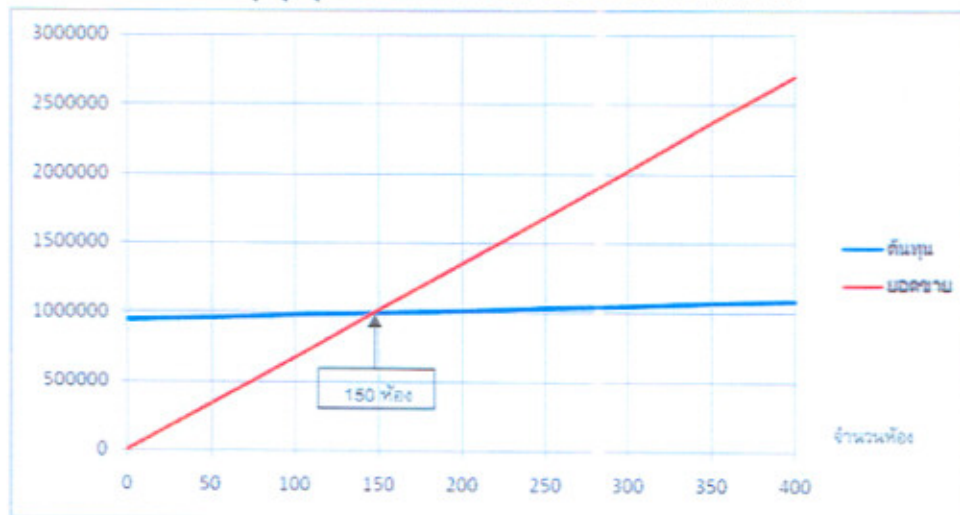
แผนภาพที่ 26

แสดงจุดคุ้มทุนของผลิตภัณฑ์ SELF LOCKER



แผนภาพที่ 27

แสดงจุดคุ้มทุนของผลิตภัณฑ์ SELF STORAGE ต่อหนึ่งสาขา



การวิเคราะห์ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของตัวแปร

แผนธุรกิจนี้ได้วิเคราะห์ผลกระทบจากตัวแปรที่สำคัญที่มาจากความเสี่ยงของธุรกิจ โดยกำหนดสถานการณ์ไว้ 3 กรณี คือ กรณีปกติ กรณีต่ำกว่าประมาณการร้อยละ 15 และกรณีสูงกว่าประมาณการร้อยละ 15 เพื่อดูมูลค่าปัจจุบันสุทธิ NPV และอัตราผลตอบแทนต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลง

ผลกระทบจากรายได้

ตารางที่ 36

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงรายได้คือผลตอบแทนการลงทุนของ SELF STORAGE ต่อหนึ่งสาขา

รายการ	ต่ำกว่าประมาณการ	ปกติ	สูงกว่าประมาณการ
ระยะเวลาคืนทุน	3 ปี 10 เดือน	2 ปี 11 เดือน	2 ปี 4 เดือน
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ NPV	-2,027,055 บาท	22,106,090 บาท	46,239,228 บาท
อัตราผลตอบแทน IRR	ร้อยละ 8.72	ร้อยละ 22.96	ร้อยละ 35.72
อัตราผลตอบแทน MIRR	ร้อยละ 9.13	ร้อยละ 18.09	ร้อยละ 24.94

ผลกระทบจากค่าเช่าพื้นที่

ตารางที่ 37

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าพื้นที่คือผลตอบแทนการลงทุนของ SELF STORAGE ต่อหนึ่งสาขา

รายการ	ต่ำกว่าประมาณการ	ปกติ	สูงกว่าประมาณการ
ระยะเวลาคืนทุน	2 ปี 9 เดือน	2 ปี 11 เดือน	3 ปี 11 เดือน
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ NPV	25,946,308 บาท	22,106,090 บาท	18,265,871 บาท
อัตราผลตอบแทน IRR	ร้อยละ 25.14	ร้อยละ 22.96	ร้อยละ 20.77
อัตราผลตอบแทน MIRR	ร้อยละ 19.29	ร้อยละ 18.09	ร้อยละ 16.84

เมื่อพิจารณาจากผลการคำนวณสามารถสรุปได้ว่า กรณีการเปลี่ยนแปลงของรายได้จะมีผลกระทบต่อธุรกิจในระดับที่รุนแรงมากกว่ากรณีของต้นทุนค่าเช่าพื้นที่และค่าเช่าที่ดินอย่าง ดังนั้นเพื่อเป็นหลักประกันความสำเร็จของโครงการธุรกิจนี้ นอกเหนือจากการทำสัญญาข้อตกลงเพื่อได้สิทธิการเช่าพื้นที่ในระยะยาว

เพื่อควบคุมราคาค้นทุนจะต้องให้ความสนใจในการวัดผลและการควบคุมทางการตลาดอย่างใกล้ชิดซึ่งสามารถกระทำผ่านการออกแบบระบบสารสนเทศส่วนกลางที่เหมาะสมเพื่อสามารถติดตามสถานการณ์ทางการปฏิบัติการ การตลาดและการเงินอย่างทันเวลาและเป็นการสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันในด้านต้นทุนให้กับธุรกิจ