

ภาคผนวก

ประมาณการอัตราส่วนทางการเงิน SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED) สำหรับระยะเวลา 5 ปี

อัตราส่วนทางการเงิน			ปี 1	ปี 2	ปี 3	ปี 4	ปี 5
1 อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Leverage ratios)							
1.1	อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity ratio)	เท่า	1.32	0.62	0.36	0.20	0.10
1.2	หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (Debt to Total Assets ratio)	เท่า	0.57	0.38	0.26	0.17	0.09
1.3	ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (Interest coverage)	เท่า	5.10	10.92	21.59	42.82	144.88
2 อัตราส่วนความสามารถในการดำเนินงาน (Efficiency ratios)							
2.1	อัตราหมุนเวียนสินทรัพย์รวม (Total asset turnover)	เท่า	0.77	0.91	0.87	0.80	0.72
3 อัตราส่วนความสามารถในการหากำไร (Profitability ratios)							
3.1	อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operation profit margin)	%	26.23	31.91	37.72	41.01	44.07
3.2	อัตรากำไรสุทธิ (Net profit margin)	%	14.76	20.29	25.18	28.04	30.64
3.3	อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	%	11.36	18.41	21.86	22.33	22.14
3.4	อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	%	26.40	29.87	29.71	26.79	24.46

SPACE SOLUTION (SELF LOCKER) ¹

PROJECTED CASH FLOW STATEMENT AND IRR CALCULATION

Description	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
CASH OUTFLOWS						
Fixed Asset Investment	6,050,000					
Net Operating Working Capital (NOWC)	2,912,000					
Total Cash Outflows	8,962,000	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
CASH INFLOWS						
Net Profit before Tax		311,335.2	1,878,778.2	3,551,455.7	5,362,995.7	7,410,035.7
Corporate Tax 30%		(93,400.6)	(563,633.5)	(1,065,436.7)	(1,608,898.7)	(2,223,010.7)
Net Profit (Loss) After Tax		217,934.6	1,315,144.7	2,486,019.0	3,754,097.0	5,187,025.0
Depreciation		535,000.0	642,000.0	642,000.0	642,000.0	642,000.0
Total Cash Inflows	0.0	752,934.6	1,957,144.7	3,128,019.0	4,396,097.0	5,829,025.0
NET CASH FLOW	(8,972,000)	752,934.6	1,957,144.7	3,128,019.0	4,396,097.0	5,829,025.0

MIRR@10.0%	=	15.14%
NPV@10.0%	=	2,302,047 MB
IRR	=	17.22%

Description	0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Net Cashflow (exclude W.C.)	(6,060,000.0)	752,934.6	1,957,144.7	3,128,019.0	4,396,097.0	5,829,025.0
Accumulated Cashflow	(6,060,000.0)	(5,307,065.4)	(3,349,920.7)	(221,901.7)	4,174,195.3	10,003,220.2
Counting Years		1	1	1		
Counting Months			0	0	1	
PAYBACK PERIOD			3	Years	1	Months

ระยะเวลาโครงการ (Project Period)		5	ปี
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) : NPV	อัตราคิดลด	10.0%	2,302,047 บาท
อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return) : IRR		17.22%	
อัตราผลตอบแทน (Modified Internal Rate of Return) : MIRR		15.14%	
ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period)		3 / 1	ปี/เดือน

SPACE SOLUTION (SELF STORAGE & HELP MOVER) ²

PROJECTED CASH FLOW STATEMENT AND IRR CALCULATION

Description	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
CASH OUTFLOWS						
Fixed Asset Investment	39,700,000					
Net Operating Working Capital (NOWC)	3,250,000					
Total Cash Outflows	42,950,000	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
CASH INFLOWS						
Net Profit before Tax		9,939,359.8	14,652,593.2	19,842,161.2	23,450,978.0	27,420,821.8
Corporate Tax 30%		(2,981,808.0)	(4,395,778.0)	(5,952,654.4)	(7,035,293.4)	(8,226,246.5)
Net Profit (Loss) After Tax		6,957,551.9	10,256,815.2	13,889,526.8	16,415,684.6	19,194,575.2
Depreciation		2,543,333.3	4,190,000.0	4,190,000.0	4,190,000.0	4,190,000.0
Total Cash Inflows	0.0	9,500,885	14,446,815	18,079,527	20,605,685	23,384,575
NET CASH FLOW	(42,950,000)	9,500,885	14,446,815	18,079,527	20,605,685	23,384,575

MIRR@10.0%	=	18.67%
NPV@10.0%	=	19,804,042 MB
IRR	=	24.27%

Description	0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Net Cashflow (exclude W.C.)	(30,700,000.0)	9,500,885.2	14,446,815.2	18,079,526.8	20,605,684.6	23,384,575.2
Accumulated Cashflow	(30,700,000.0)	(30,199,114.8)	(15,752,299.6)	2,327,227.3	22,932,911.8	46,317,487.1
Counting Years		1	1			
Counting Months			0	10		
PAYBACK PERIOD		2		Years	10	Months

ระยะเวลาของโครงการ (Project Period)		5	ปี
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) : NPV	อัตราคิดลด	10.0%	19,804,042 บาท
อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return) : IRR		24.27%	
อัตราผลตอบแทน (Modified Internal Rate of Return) : MIRR		18.67%	
ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period)		2/ 10	ปี/เดือน

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED)¹⁺²

PROJECTED CASH FLOW STATEMENT AND IRR CALCULATION

Description	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
CASH OUTFLOWS						
Fixed Asset Investment	45,760,000					
Net Operating Working Capital (NOWC)	6,162,000					
Total Cash Outflows	51,922,000	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
CASH INFLOWS						
Net Profit before Tax		10,250,695	16,531,371	23,393,637	26,813,974	34,830,857
Corporate Tax 30%		(3,075,209)	(4,959,411)	(7,018,091)	(8,644,192)	(10,449,257)
Net Profit (Loss) After Tax		7,175,487	11,571,960	16,375,546	20,169,782	24,381,600
Depreciation		3,078,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
Total Cash Inflows	0.0	10,253,820	16,403,960	21,207,546	25,001,782	29,213,600
NET CASH FLOW	(51,922,000)	10,253,820	16,403,960	21,207,546	25,001,782	29,213,600

MIRR@10%,10.0%	=	18.09%
NPV@10%	=	22,106,090 MB
IRR	=	22.96%

Description	0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Net Cashflow (exclude W.C.)	(45,760,000.0)	10,253,819.8	16,403,959.9	21,207,545.8	25,001,781.5	29,213,600.2
Accumulated Cashflow	(45,760,000.0)	(35,506,180.2)	(19,102,220.2)	2,105,325.6	27,107,107.1	56,320,707.3
Counting Years		1	1			
Counting Months			0	11		
PAYBACK PERIOD		2	Years	11	Months	

ระยะเวลาของโครงการ (Project Period)	5	ปี
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) : NPV	อัตราคิดลด 10.0%	22,106,090 บาท
อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return) : IRR		22.96%
อัตราผลตอบแทน (Modified Internal Rate of Return) : MIRR		18.09%
ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period)	2 / 11	ปี/เดือน

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED): Best Case on Net Sales

ประมาณการงบกำไรขาดทุน สำหรับระยะเวลา 5 ปี

งบกำไรขาดทุน (บาท)	ปี	1	2	3	4	5
รายได้		55,701,443	65,370,832	74,558,679	82,475,821	91,240,030
รายได้อื่น		168,000	184,800	203,280	223,608	246,000
รวมรายได้		55,869,443	65,555,632	74,761,959	82,699,429	91,486,030
ต้นทุนขายและบริการ		1,865,760	2,238,912	2,574,749	2,832,224	3,115,446
ค่าเสื่อมราคา		3,078,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
รวมต้นทุนขาย		4,944,093	7,070,912	7,406,749	7,664,224	7,947,446
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)		50,925,350	58,484,720	67,355,210	75,035,206	83,538,584
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)		19,770,266	26,432,204	33,918,734	39,891,250	46,567,448
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		2,497,520	1,666,237	1,135,891	688,983	242,075
กำไรก่อนหักภาษี		17,272,746	24,765,967	32,782,843	39,202,266	46,325,373
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	30.00%	5,181,824	7,429,790	9,834,853	11,760,680	13,897,612
กำไรสุทธิ (Net Operating Profit after Tax (NOPAT))		12,090,922	17,336,177	22,947,990	27,441,586	32,427,761
งบกำไรสะสม						
กำไรสะสมต้นงวด		0	12,090,922	29,427,099	52,375,090	79,816,676
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		12,090,922	17,336,177	22,947,990	27,441,586	32,427,761
กำไรสะสมปลายงวด		12,090,922	29,427,099	52,375,090	79,816,676	112,244,437
กำไรจากการดำเนินงาน/ยอดขาย		35.39%	40.32%	45.37%	48.24%	50.90%
กำไรสุทธิ/ยอดขาย		21.64%	26.44%	30.69%	33.18%	35.45%

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED): Best Case on Net Sales

ประมาณการงบกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลา 5 ปี

งบกระแสเงินสด (บาท)	ปี	1	2	3	4	5
เงินสดรับ						
กำไรสุทธิ		12,090,922	17,336,177	22,947,990	27,441,586	32,427,761
ค่าเสื่อมราคา		3,078,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
ภาษีหักจ่าย		5,181,824	2,247,966	2,405,063	1,925,827	2,136,932
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		20,351,079	24,416,144	30,185,053	34,199,413	39,396,693
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		79,623,079	24,416,144	30,185,053	34,199,413	39,396,693
เงินสดจ่าย						
ค่าใช้จ่ายลงทุน		45,760,000	0	0	0	0
เงินทรัพย์สินหมุนเวียนอื่น		2,112,000	0	0	0	0
รวมเงินสดจ่าย		47,872,000	0	0	0	0
เงินสดคงเหลือก่อนชำระหนี้		31,751,079	24,416,144	30,185,053	34,199,413	39,396,693
ชำระหนี้เงินต้น หนี้เงินกู้ระยะสั้น		0	7,350,000	0	0	0
ชำระหนี้เงินต้น 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		25,366,679	10,681,744	23,800,653	27,815,013	33,012,293
เงินสดต้นงวด		0	25,366,679	36,048,423	59,849,076	87,664,089
เงินสดปลายงวด		25,366,679	36,048,423	59,849,076	87,664,089	120,676,383

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED): Best Case on Net Sales

PROJECTED CASH FLOW STATEMENT AND IRR CALCULATION

Description	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
CASH OUTFLOWS						
Fixed Asset Investment	45,760,000					
Net Operating Working Capital (NOWC)	6,162,000					
Total Cash Outflows	51,922,000	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
CASH INFLOWS						
Net Profit before Tax		17,272,746	24,765,067	32,782,843	39,202,266	46,325,373
Corporate Tax 30%		(5,181,824)	(7,429,790)	(9,834,853)	(11,760,680)	(13,897,612)
Net Profit (Loss) After Tax		12,090,922	17,336,177	22,947,990	27,441,586	32,427,761
Depreciation		3,076,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
Total Cash Inflows	0.0	15,169,256	22,168,177	27,779,990	32,273,586	37,259,761
NET CASH FLOW	(51,922,000)	15,169,256	22,168,177	27,779,990	32,273,586	37,259,761

MIRR@10%,10.0%	=	24.94%
NPV@10%	=	46,239,232 MB
IRR	=	35.72%

Description	0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Net Cashflow (exclude W.C.)	(45,760,000.0)	15,169,255.5	22,168,177.2	27,779,990.3	32,273,586.4	37,259,761.1
Accumulated Cashflow	(45,760,000.0)	(30,590,744.5)	(8,422,567.2)	19,357,423.0	51,631,009.5	88,890,770.6
Counting Years		1	1			
Counting Months			0	4		
PAYBACK PERIOD		2	Years	4	Months	

ระยะเวลาของโครงการ (Project Period)		5	ปี
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) : NPV	อัตราคิดลด	10.0%	บาท
อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return) : IRR		35.72%	
อัตราผลตอบแทน (Modified Internal Rate of Return) : MIRR		24.94%	
ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period)		2 / 4	ปีเศษ

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED): Worst Case on Net Sales

ประมาณการงบกำไรขาดทุน สำหรับระยะเวลา 5 ปี

งบกำไรขาดทุน (บาท)	ปี	1	2	3	4	5
รายได้		41,170,632	48,317,672	55,108,589	60,960,390	67,438,283
รายได้อื่น		168,000	184,800	203,280	223,608	246,000
รวมรายได้		41,338,632	48,502,372	55,311,869	61,183,998	67,684,283
ต้นทุนขายและบริหาร		1,379,040	1,654,848	1,903,075	2,093,383	2,302,721
ค่าเสื่อมราคา		3,078,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
รวมต้นทุนขาย		4,457,373	6,486,848	6,735,075	6,925,383	7,134,721
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)		36,881,258	42,015,524	48,576,794	54,258,615	60,549,562
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		31,155,084	32,052,516	33,436,476	35,143,956	36,971,136
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		31,155,084	32,052,516	33,436,476	35,143,956	36,971,136
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)		5,726,174	9,963,008	15,140,318	19,114,659	23,578,426
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		2,497,520	1,666,237	1,135,891	688,983	242,075
กำไรก่อนหักภาษี		3,228,655	8,296,771	14,004,427	18,425,676	23,336,351
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	30.00%	1,594,656	2,731,196	4,038,385	4,929,597	6,893,731
กำไรสุทธิ (Net Operating Profit after Tax (NOPAT))		1,633,999	5,565,575	9,966,042	13,496,079	16,442,620
งบกำไรขาดทุน						
กำไรระยะต้นงวด		0	1,633,999	7,199,574	17,165,616	30,661,695
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		1,633,999	5,565,575	9,966,042	13,496,079	16,442,620
กำไรระยะปลายงวด		1,633,999	7,199,574	17,165,616	30,661,695	47,104,315
กำไรจากการดำเนินงาน/ยอดขาย		13.85%	20.54%	27.37%	31.24%	34.84%
กำไรสุทธิ/ยอดขาย		3.95%	11.47%	18.02%	22.06%	24.29%

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED): Worst Case on Net Sales

ประมาณการงบกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลา 5 ปี

งบกระแสเงินสด (บาท)	ปีที่	1	2	3	4	5
เงินสดรับ						
กำไรสุทธิ		1,633,999	5,565,575	9,966,042	13,496,079	16,442,620
ค่าเสื่อมราคา		3,078,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
กำไรค้ำจ่าย		1,594,656	1,136,540	1,307,189	891,212	1,964,134
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		6,306,988	11,534,115	16,105,231	19,219,291	23,238,754
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		65,578,988	11,534,115	16,105,231	19,219,291	23,238,754
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		17,706,988	11,534,115	16,105,231	19,219,291	23,238,754
ชำระหนี้เงินต้น หนี้เงินกู้ระยะสั้น		0	7,350,000	0	0	0
ชำระหนี้เงินต้น 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		11,322,588	(2,200,285)	9,720,831	12,834,891	16,854,354
เงินสดต้นงวด		0	11,322,588	9,122,303	18,843,134	31,678,025
เงินสดปลายงวด		11,322,588	9,122,303	18,843,134	31,678,025	48,532,380

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED): Worst Case on Net Sales

PROJECTED CASH FLOW STATEMENT AND IRR CALCULATION

Description	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
CASH OUTFLOWS						
Fixed Asset Investment	45,760,000					
Net Operating Working Capital (NOWC)	6,162,000					
Total Cash Outflows	51,922,000	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
CASH INFLOWS						
Net Profit before Tax		3,228,655	8,296,771	14,004,427	18,425,676	23,336,351
Corporate Tax 30%		(1,594,656)	(2,731,196)	(4,038,385)	(4,929,597)	(6,893,731)
Net Profit (Loss) After Tax		1,633,999	5,565,575	9,966,042	13,496,079	16,442,620
Depreciation		3,078,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
Total Cash Inflows	0.0	4,712,332	10,397,575	14,798,042	18,328,079	21,274,620
NET CASH FLOW	(51,922,000)	4,712,332	10,397,575	14,798,042	18,328,079	21,274,620

MIRR@10%,10.0%	=	9.05%
NPV@10%	=	-2,198,846 MB
IRR	=	8.63%

Description	0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Net Cashflow (exclude W.C.)	(45,760,000.0)	4,712,332.2	10,397,575.4	14,798,042.0	18,328,079.0	21,274,620.1
Accumulated Cashflow	(45,760,000.0)	(41,047,667.8)	(30,650,092.5)	(15,852,050.4)	2,476,028.6	23,750,648.7
Counting Years		1	1	1		
Counting Months			0	0	10	
PAYBACK PERIOD		3	Years	10	Months	

ระยะเวลาของโครงการ (Project Period)		5	ปี
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) : NPV	อัตราคิดลด	10.0%	-2,198,846 บาท
อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return) : IRR		8.63%	
อัตราผลตอบแทน (Modified Internal Rate of Return) : MIRR		9.05%	
ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period)		3 / 10	ปี/เดือน

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED): Best Case on Cost

ประมาณการงบกำไรขาดทุน ลำดับระยะเวลา 5 ปี

งบกำไรขาดทุน (บาท)	ปี	1	2	3	4	5
รายได้		48,436,037	56,844,202	64,833,634	71,718,105	79,339,157
รายได้อื่น		168,000	184,800	203,280	223,608	246,000
รวมรายได้		48,604,037	57,029,002	65,036,914	71,941,713	79,585,157
ต้นทุนขายและบริหาร		1,622,400	1,946,880	2,238,912	2,462,803	2,709,084
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	7,541,084
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)		43,903,304	50,250,122	57,966,002	64,646,910	72,044,073
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		29,707,884	30,605,316	31,989,276	33,696,756	35,523,936
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		29,707,884	30,605,316	31,989,276	33,696,756	35,523,936
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)		14,195,420	19,644,806	25,976,726	30,950,154	36,520,137
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		2,497,520	1,666,237	1,135,891	688,983	242,076
กำไรก่อนหักภาษี		11,697,900	17,978,569	24,840,835	30,261,171	36,278,062
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	30.00%	3,509,370	5,393,571	7,452,250	9,078,351	10,883,419
กำไรสุทธิ (Net Operating Profit after Tax (NOPAT))		8,188,530	12,584,998	17,388,584	21,182,820	25,394,643
งบกำไรสะสม						
กำไรสะสมต้นงวด		0	8,188,530	20,773,529	38,162,113	59,344,933
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		8,188,530	12,584,998	17,388,584	21,182,820	25,394,643
กำไรสะสมปลายงวด		8,188,530	20,773,529	38,162,113	59,344,933	84,739,576
กำไรจากการดำเนินงาน/ยอดขาย		29.21%	34.45%	39.94%	43.02%	45.89%
กำไรสุทธิ/ยอดขาย		16.85%	22.07%	26.74%	29.44%	31.91%

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED): Best Case on Cost

ประมาณการงบกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลา 5 ปี

งบกระแสเงินสด (บาท)	ปีที่	1	2	3	4	5
เงินสดรับ						
ค่าไวสุทธิ		8,188,530	12,584,998	17,388,584	21,182,820	25,394,643
ค่าเสื่อมราคา		3,078,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
ภาษีค้างจ่าย		3,509,370	1,884,201	2,058,680	1,626,101	1,805,067
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		14,776,234	19,301,199	24,279,264	27,640,921	32,031,711
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		74,048,234	19,301,199	24,279,264	27,640,921	32,031,711
เงินสดจ่าย						
ค่าใช้จ่ายลงทุน		45,760,000	0	0	0	0
อิทธิพลจากภาษีเงินได้		2,112,000	0	0	0	0
รวมเงินสดจ่าย		47,872,000	0	0	0	0
เงินสดคงเหลือก่อนชำระหนี้		26,176,234	19,301,199	24,279,264	27,640,921	32,031,711
ชำระหนี้เงินต้น หนี้เงินกู้ระยะสั้น		0	7,350,000	0	0	0
ชำระหนี้เงินต้น 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		19,791,834	5,566,799	17,894,864	21,256,521	25,647,311
เงินสดต้นงวด		0	19,791,834	25,358,633	43,253,497	64,510,018
เงินสดปลายงวด		19,791,834	25,358,633	43,253,497	64,510,018	90,157,328

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED): Best Case on Cost

PROJECTED CASH FLOW STATEMENT AND IRR CALCULATION

Description	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
CASH OUTFLOWS						
Fixed Asset Investment	45,760,000					
Net Operating Working Capital (NOWC)	6,162,000					
Total Cash Outflows	51,922,000	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
CASH INFLOWS						
Net Profit before Tax		11,697,900	17,978,569	24,840,835	30,261,171	36,278,062
Corporate Tax 30%		(3,509,370)	(5,393,571)	(7,452,250)	(9,078,351)	(10,883,419)
Net Profit (Loss) After Tax		8,188,530	12,584,998	17,388,584	21,182,820	25,394,643
Depreciation		3,078,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
Total Cash Inflows	0.0	11,266,864	17,416,998	22,220,584	26,014,820	30,226,643
NET CASH FLOW	(51,922,000)	11,266,864	17,416,998	22,220,584	26,014,820	30,226,643

MIRR@10%,10.0%	=	19.29%
NPV@10%	=	25,946,310 MB
IRR	=	25.14%

Description	0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Net Cashflow (exclude W.C.)	(45,760,000.0)	11,266,863.6	17,416,998.4	22,220,584.4	26,014,819.7	30,226,643.4
Accumulated Cashflow	(45,760,000.0)	(34,493,136.4)	(17,076,138.0)	5,144,446.5	31,159,266.2	61,385,909.6
Counting Years		1	1			
Counting Months			0	9		
PAYBACK PERIOD		2	Years	9	Months	

ระยะเวลาของโครงการ (Project Period)		5	ปี
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) : NPV	อัตราคิดลด	10.0%	25,946,310 บาท
อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return) : IRR		25.14%	
อัตราผลตอบแทน (Modified Internal Rate of Return) : MIRR		19.29%	
ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period)		2 / 9	ปี/เดือน

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED): Worst Case on Cost

ประมาณการงบกำไรขาดทุน สำหรับระยะเวลา 5 ปี

งบกำไรขาดทุน (บาท)	ปี	1	2	3	4	5
รายได้		48,436,037	56,844,202	64,833,634	71,718,105	79,339,157
รายได้อื่น		168,000	184,800	203,280	223,608	246,000
รวมรายได้		48,604,037	57,029,002	65,036,914	71,941,713	79,585,157
ต้นทุนขายและบริการ		1,622,400	1,946,880	2,238,912	2,462,803	2,709,084
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	7,541,084
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)		43,903,304	50,250,122	57,966,002	64,646,910	72,044,073
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ		32,602,284	33,499,716	34,883,676	36,591,156	38,418,336
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ		32,602,284	33,499,716	34,883,676	36,591,156	38,418,336
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)		11,301,020	16,750,406	23,082,326	28,055,754	33,625,737
หัก ดอกเบี้ยจ่าย		2,497,520	1,666,237	1,135,891	688,983	242,075
กำไรก่อนหักภาษี		8,803,500	15,084,169	21,946,435	27,366,771	33,383,662
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคล	30.00%	2,619,808	4,346,493	6,583,930	8,210,031	10,015,099
กำไรสุทธิ (Net Operating Profit after Tax (NOPAT))		5,983,692	10,737,676	15,362,504	19,156,740	23,368,563
งบกำไรสะสม						
กำไรสะสมต้นงวด		0	5,983,692	16,721,369	32,083,873	51,240,613
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		5,983,692	10,737,676	15,362,504	19,156,740	23,368,563
กำไรสะสมปลายงวด		5,983,692	16,721,369	32,083,873	51,240,613	74,609,176
กำไรจากการดำเนินงาน/ยอดขาย						
		23.25%	29.37%	35.49%	39.00%	42.25%
กำไรสุทธิ/ยอดขาย						
		12.31%	18.83%	23.62%	26.63%	29.36%

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED): Worst Case on Cost

ประมาณการงบกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลา 5 ปี

งบกระแสเงินสด (บาท)	ปีที่	1	2	3	4	5
เงินสดรับ						
กำไรสุทธิ		5,983,692	10,737,676	15,362,504	19,156,740	23,368,563
ค่าเสื่อมราคา		3,078,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
ภาษีค่าเช่า		2,819,808	1,526,685	2,237,438	1,626,101	1,805,067
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		11,881,834	17,096,361	22,431,942	25,614,841	30,005,631
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		71,153,834	17,096,361	22,431,942	25,614,841	30,005,631
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		23,281,834	17,096,361	22,431,942	25,614,841	30,005,631
ชำระหนี้ต้น ทนเงินกู้ระยะสั้น		0	7,350,000	0	0	0
ชำระหนี้ต้น ทนเงินกู้ระยะยาว		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		16,897,434	3,361,961	16,047,542	19,230,441	23,621,231
เงินสดต้นงวด		0	16,897,434	20,259,395	36,306,937	55,537,378
เงินสดปลายงวด		16,897,434	20,259,395	36,306,937	55,537,378	79,158,608

SPACE SOLUTION (CONSOLIDATED): Worst Case on Cost

PROJECTED CASH FLOW STATEMENT AND IRR CALCULATION

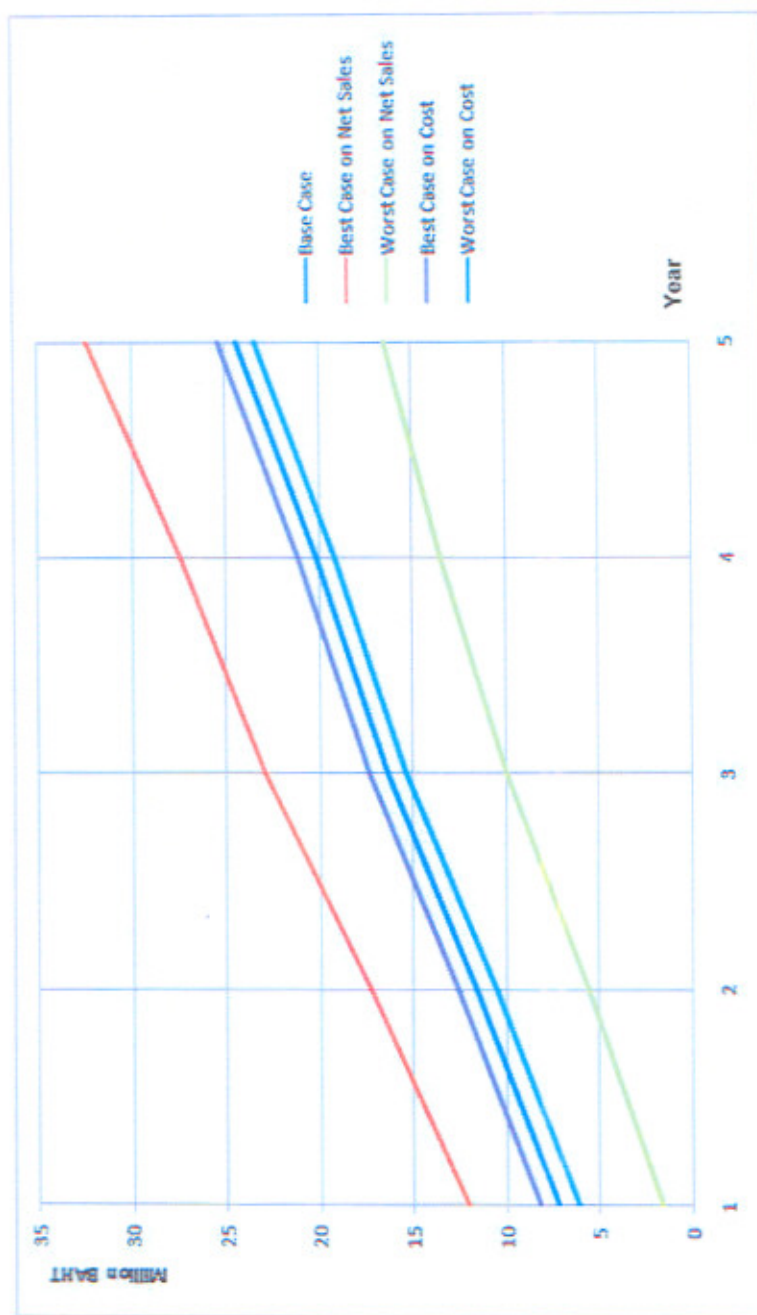
Description	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
CASH OUTFLOWS						
Fixed Asset Investment	45,760,000					
Net Operating Working Capital (NOWC)	6,162,000					
Total Cash Outflows	51,922,000	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
CASH INFLOWS						
Net Profit before Tax		8,803,500	15,084,169	21,946,435	27,366,771	33,383,662
Corporate Tax 30%		(2,819,808)	(4,346,493)	(6,583,930)	(8,210,031)	(10,015,099)
Net Profit (Loss) After Tax		5,983,692	10,737,676	15,362,504	19,156,740	23,368,563
Depreciation		3,078,333	4,832,000	4,832,000	4,832,000	4,832,000
Total Cash Inflows	0.0	9,062,026	15,569,676	20,194,504	23,988,740	28,200,563
NET CASH FLOW	(51,922,000)	9,062,026	15,569,676	20,194,504	23,988,740	28,200,563

MIRR@10%,10.0%	=	16.83%
NPV@10%	=	18,251,100 MB
IRR	=	20.75%

Description	0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
Net Cashflow (exclude W.C.)	(45,760,000.0)	9,062,025.8	15,569,676.3	20,194,504.4	23,988,739.7	28,200,563.4
Accumulated Cashflow	(45,760,000.0)	(36,697,974.2)	(21,128,298.0)	(933,793.5)	23,054,946.2	51,255,509.6
Counting Years		1	1	1		
Counting Months			0	0	0	
PAYBACK PERIOD			3	Years	0	Months

ระยะเวลาของโครงการ (Project Period)		5	ปี
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) : NPV	อัตราคิดลด	10.0%	18,251,100 บาท
อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return) : IRR		20.75%	
อัตราผลตอบแทน (Modified Internal Rate of Return) : MIRR		16.83%	
ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period)		3 / 0	ปีเศษ

มูลค่าไร้พหุในระยะเวลา 5 ปี เมื่อสมมติฐานการเปลี่ยนแปลงในการบริหารได้กระทำซ้ำกันที่



อัตราผลตอบแทน MIRR เมื่อมีผลกระทบจากปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

