ภาคผนวก ญ

งบกระแสเงินสดกรณีที่ดีที่สุด

Cash flow - Best Case

รายละเอียดเดือนที่	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
เงินสดรับ																				
เป้าหมายการขาย (ยูนิต)		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
รายได้																				
รายได้จากการขายดีกแดว																				
- เงินมัดจำ		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000							
- เงินทำสัญญา		100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000							
- เงินดาวน์			100,000	200,000	300,000	400,000	500,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	500,000	400,000	300,000	200,000	100,000	
- เงินโอน									3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000
รวมเงินสดรับ	0	150,000	250,000	350,000	450,000	550,000	650,000	750,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,350,000	4,250,000	4,150,000	4,050,000	3,950,000	3,850,000	3,750,000
รายจ่าย																				
1.ต้นทุนค่าที่ดิน	10,440,000																			
2. ต้นทุนค่าก่อสร้าง																				
ค่าก่อสร้างอาคารพาณิชย์		2,920,000	2,920,000	2,920,000	2,920,000	2,920,000	2,920,000													
ค่าออกแบบและขอขอนุญาตธาคาร	500,000																			
รวมต้นทุนก่อสร้าง	500,000	2,920,000	2,920,000	2,920,000	2,920,000	2,920,000	2,920,000													
3. ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค																				
ค่าก่อสร้างถนน						188,800	188,800													
ท่อระบายน้ำ						29,520	29,520													
ระบบประปา						108,000	108,000													
ระบบไฟฟ้า						132,000	132,000													
ค่าบริหารโครงการและควบคุมการก่อสร้าง		61,455	61,455	61,455	61,455	61,455	61,455													
รวมต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		61,455	61,455	61,455	61,455	519,775	519,775													
4.ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร																				
ค่าป้ายโฆษณาหน้าโครงการ		32,100																		
ค่าป้ายโฆษณานายอกโครงการ		75,000																		
ค่าเช่าพื้นที่ป้ายโฆษณา		10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
ค่าแต่งพับ		30,000																		
ค่านายหน้าในการขาย									90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
เงินเดือนพนักงาน		16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
เบ็ดเตล็ดอื่นๆ		7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร		170,100	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000
5. ต้นทุนค่าโอนและภาษี																				
ค่าจดจำนอง 1%		130000																		
ค่ารรมเนียมการโอน 2%									90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3%									148,500	148,500	148,500	148,500	148,500	148,500	148,500	148,500	148,500	148,500	148,500	148,500
ภาษีทัก ณ ที่จ่าย 1%									45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000
รวมต้นทุนค่าโอนและภาษี	-	130,000	-	-	-	-	-	-	283,500	283,500	283,500	283,500	283,500	283,500	283,500	283,500	283,500	283,500	283,500	283,500
รวมเงินสดจ่าย	10,940,000	3,281,555	3,014,455	3,014,455	3,014,455	3,472,775	3,472,775	33,000	406,500	406,500	406,500	406,500	406,500	406,500	406,500	406,500	406,500	406,500	406,500	406,500
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	-10,940,000	-3,131,555	-2,764,455	-2,664,455	-2,564,455	-2,922,775	-2,822,775	717,000	4,093,500	4,093,500	4,093,500	4,093,500	4,093,500	3,943,500	3,843,500	3,743,500	3,643,500	3,543,500	3,443,500	3,343,500
ภาษีจ่าย																				7,716,353
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิหลังภาษี	-10,940,000	-3,131,555	-2,764,455	-2,664,455	-2,564,455	-2,922,775	-2,822,775	717,000	4,093,500	4,093,500	4,093,500	4,093,500	4,093,500	3,943,500	3,843,500	3,743,500	3,643,500	3,543,500	3,443,500	-4,372,853
6.ต้นทุนเงินกู้																				
ค่าดอกเบี้ย		12,031.25	24,062.50	36,093.75	48,125.00	60,156.25	74,479.17	74,479.17	74,479.17	62,447.92	50,416.67	38,385.42	26,354.17	14,322.92						
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	-10,940,000	-3,143,586	-2,788,518	-2,700,549	-2,612,580	-2,982,931	-2,897,254	642,521	4,019,021	4,031,052	4,043,083	4,055,115	4,067,146	3,929,177	3,843,500	3,743,500	3,643,500	3,543,500	3,443,500	-4,372,853
เงินสดสิ้นงวด		9,500,000	8,456,414	7,767,896	7,167,348	6,654,768	5,771,836	5,374,582	6,017,103	7,936,124	9,867,176	11,810,259	13,765,374	15,732,520	17,161,697	21,005,197	24,748,697	28,392,197	31,935,697	35,379,197
เงินลงทุน																				
- ทุนส่วนตัว	20,440,000																			
- เงินกู้ธนาคาร		2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,500,000													
หัก คืนเงินกู้ธนาคาร									2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,500,000						
หัก คืนทุนส่วนตัว																				20,440,000
เงินสดปลายงวด	9,500,000	8,456,414	7,767,896	7,167,348	6,654,768	5,771,836	5,374,582	6,017,103	7,936,124	9,867,176	11,810,259	13,765,374	15,732,520	17,161,697	21,005,197	24,748,697	28,392,197	31,935,697	35,379,197	10,566,344

NPV	9,496,310.13
IRR	41.68%
WACC	4.91%