

ภาคผนวก ก งบกระแสเงินสดกรณีปกติ

Cash flow - Base Case

รายละเอียดเดือนที่	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
เงินลงทุน																									
ปีแรกขยายรวม (จุด)		1		1		1		1		1		1		1	1	1	1	1	1						
รวมได้																									
รายได้อื่นจากการขายสินค้า																									
- เงินสด		50,000		50,000		50,000		50,000		50,000		50,000		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000						
- เงินค่าสัญญา		100,000		100,000		100,000		100,000		100,000		100,000		100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000						
- เงินค่านายหน้า			100,000		200,000		300,000		300,000		300,000		300,000		300,000	400,000	500,000	500,000	500,000	600,000	500,000	400,000	300,000	200,000	100,000
- เงินปัน								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	100,000	250,000	200,000	350,000	300,000	450,000	4,050,000	450,000	4,050,000	450,000	4,050,000	450,000	4,200,000	550,000	4,300,000	650,000	4,400,000	600,000	4,250,000	4,150,000	4,050,000	3,950,000	3,850,000
รวมจ่าย																									
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	2,920,000																	
- ค่าสถาปนิกและค่าธรรมเนียมอาคาร	500,000																								
รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง	500,000	2,920,000	2,920,000	2,920,000	2,920,000	2,920,000	2,920,000	2,920,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
3. ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค																									
- ค่าก่อสร้างถนน						188,800	188,800																		
- ค่าประปา						29,520	29,520																		
- รวมประปา						108,000	108,000																		
- รวมไฟฟ้า						132,000	132,000																		
- ค่าเช่าที่ดินสาธารณะและสวนสาธารณะก่อสร้าง		61,455	61,455	61,455	61,455	61,455	61,455																		
รวมต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	61,455	61,455	61,455	61,455	61,455	61,455	61,455	519,775	519,775																
4. ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร																									
- ค่าขายโฆษณาหน้าโครงการ		32,100																							
- ค่าขายโฆษณาแยกโครงการ		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	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
- ค่าขนส่ง		30,000																							
- ค่าขนถ่ายสินค้าในการขาย								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	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
- เงินค่านายหน้า		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	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	170,100	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	123,000	33,000	123,000	33,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000								
5. ต้นทุนค่าดอกเบี้ย																									
- ค่าใช้จ่ายของ 1%		130,000.00																							
- ค่าธรรมเนียมการกู้ยืม 2%								90,000		90,000		90,000		90,000		90,000		90,000		90,000		90,000		90,000	
- ค่าใช้จ่ายเฉพาะ 3.3%								148,500		148,500		148,500		148,500		148,500		148,500		148,500		148,500		148,500	
- ค่าที่ดิน ณ ที่จ่าย 1%								45,000		45,000		45,000		45,000		45,000		45,000		45,000		45,000		45,000	
รวมต้นทุนค่าดอกเบี้ย	0	130,000.00	0	0	0	0	0	283,500	0	283,500	0	283,500	0	283,500	0	283,500	0	283,500	0	283,500	0	283,500	0	283,500	0
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	33,000	406,500	33,000	406,500	33,000	406,500	406,500	406,500								
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	-10,940,000	-3,131,555	-2,914,455	-2,764,455	-2,814,455	-3,122,775	-3,172,775	417,000	3,643,500	417,000	3,643,500	417,000	3,643,500	417,000	3,793,500	517,000	3,893,500	617,000	3,993,500	567,000	3,843,500	3,743,500	3,643,500	3,543,500	3,443,500
ภาษีจ่าย																									
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิหลังภาษี	-10,940,000	-3,131,555	-2,914,455	-2,764,455	-2,814,455	-3,122,775	-3,172,775	417,000	3,643,500	417,000	3,643,500	417,000	3,643,500	417,000	3,793,500	517,000	3,893,500	617,000	3,993,500	567,000	3,843,500	3,743,500	3,643,500	3,543,500	3,443,500
6. ต้นทุนเงินกู้																									
- ค่าขายหนี้		12,031.25	24,062.50	36,093.75	48,125.00	60,156.25	74,479.17	74,479.17	62,447.92	50,416.67	38,385.42	26,354.17	14,322.92												
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	-10,940,000	-3,143,586	-2,938,518	-2,800,549	-2,862,580	-3,182,931	-3,247,254	342,521	3,569,021	354,552	3,593,083	378,615	3,617,146	402,677	3,793,500	517,000	3,893,500	617,000	3,993,500	567,000	3,843,500	3,743,500	3,643,500	3,543,500	3,443,500
เงินลงทุน																									
- ต้นทุนส่วนต่อ		20,440,000																							
- เงินกู้ธนาคาร		2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,500,000																		
หัก ต้นทุนเงินกู้ธนาคาร								2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,500,000											
หัก ต้นทุนส่วนต่อ																									
เงินสดปลายงวด	9,500,000	8,456,414	7,617,896	6,917,348	6,154,768	5,071,836	4,324,582	4,667,103	6,136,124	4,390,676	5,883,759	4,162,374	5,679,520	3,582,197	7,375,697	7,892,697	11,786,197	12,403,197	16,396,697	16,963,697	20,807,197	24,550,697	28,194,197	31,737,697	25,251,294

NPV 5,995,762
IRR 22.68%
WACC 4.91%