

ภาคผนวกที่ ๕

งบกระแสเงินสด (Cash Flow)

กรณีที่พัก (ราคาค่าเช่า ห้องพักแอร์ 3,500 บาทต่อเดือน ห้องพักพัดลม 3,000 บาทต่อเดือน อัตราเข้าพัก 100%)

ปี	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
กระแสเงินสดรับเข้า																
รายได้จากค่าเช่าห้องพักแอร์ 43 ห้อง		1,806,000	1,806,000	1,806,000	1,806,000	1,806,000	1,896,300	1,896,300	1,896,300	1,896,300	1,896,300	1,991,115	1,991,115	1,991,115	1,991,115	1,991,115
รายได้จากค่าเช่าห้องพักพัดลม 34 ห้อง		1,224,000	1,224,000	1,224,000	1,224,000	1,224,000	1,285,200	1,285,200	1,285,200	1,285,200	1,285,200	1,349,460	1,349,460	1,349,460	1,349,460	1,349,460
รายได้อื่นๆ		1,056,000	1,066,560	1,077,226	1,087,998	1,098,878	1,109,867	1,120,965	1,132,175	1,143,497	1,154,932	1,166,481	1,178,146	1,189,927	1,201,827	1,213,845
รวมกระแสเงินสดเข้า		4,086,000	4,096,560	4,107,226	4,117,998	4,128,878	4,291,367	4,302,465	4,313,675	4,324,997	4,336,432	4,507,056	4,518,721	4,530,502	4,542,402	4,554,420
กระแสเงินสดจ่ายออก																
ต้นทุนคงที่																
1.ค่าที่ดิน 322 ตร.ว.	2,254,000															
2.ค่าก่อสร้างอาคาร พท. 2,700 ตร.ม.	22,950,000															
3.ค่าตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ 77 ห้อง	2,355,000										2,355,000					
4.ค่าอุปกรณ์สำนักงาน	200,000										200,000					
5.ค่าสิ่งอำนวยความสะดวก	220,000										220,000					
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ																
1.ค่าจ้างพนักงาน		348,000	354,960	362,059	369,300	376,686	384,220	391,905	399,743	407,737	415,892	424,210	432,694	441,348	450,175	459,179
2.ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าเก็บขยะ		480,000	484,800	489,648	494,544	499,490	504,485	509,530	514,625	519,771	524,969	530,219	535,521	540,876	546,285	551,748
3.ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร		40,860	40,966	41,072	41,180	41,289	42,914	43,025	43,137	43,250	43,364	45,071	45,187	45,305	45,424	45,544
4.ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร		38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588
5.ค่าเสื่อมราคาอาคาร		765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000
6.ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่ง		277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500
7.ค่าภาษีโรงเรือน		378,750	378,750	378,750	378,750	378,750	397,688	397,688	397,688	397,688	397,688	417,572	417,572	417,572	417,572	417,572
รวมกระแสเงินสดจ่ายออก	27,979,000	2,328,698	2,340,563	2,352,617	2,364,862	2,377,303	2,410,394	2,423,234	2,436,279	2,449,534	2,463,000	5,273,159	2,512,062	2,526,189	2,540,543	2,555,130
กำไรก่อนหักภาษี	(27,979,000)	1,757,303	1,755,997	1,754,609	1,753,136	1,751,575	1,880,973	1,879,231	1,877,396	1,875,463	1,873,431	(766,103)	2,006,659	2,004,314	2,001,858	1,999,290
ภาษีเงินได้นิติบุคคล		527,191	526,799	526,383	525,941	525,473	564,292	563,769	563,219	562,639	562,029	(229,831)	601,998	601,294	600,557	599,787
กำไรหลังหักภาษี		1,230,112	1,229,198	1,228,226	1,227,195	1,226,103	1,316,681	1,315,462	1,314,177	1,312,824	1,311,402	(536,272)	1,404,661	1,403,020	1,401,301	1,399,503

ปีที่	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
กระแสเงินสดรับเข้า															
รายได้จากค่าเช่าห้องพักแอร์ 43 ห้อง	2,090,671	2,090,671	2,090,671	2,090,671	2,090,671	2,195,204	2,195,204	2,195,204	2,195,204	2,195,204	2,304,965	2,304,965	2,304,965	2,304,965	2,304,965
รายได้จากค่าเช่าห้องพักพัสดม 34 ห้อง	1,416,933	1,416,933	1,416,933	1,416,933	1,416,933	1,487,780	1,487,780	1,487,780	1,487,780	1,487,780	1,562,169	1,562,169	1,562,169	1,562,169	1,562,169
รายได้อื่น ๆ	1,225,983	1,238,243	1,250,625	1,263,132	1,275,763	1,288,521	1,301,406	1,314,420	1,327,564	1,340,840	1,354,248	1,367,791	1,381,469	1,395,283	1,409,236
รวมกระแสเงินสดเข้า	4,733,587	4,745,847	4,758,229	4,770,735	4,783,367	4,971,505	4,984,390	4,997,404	5,010,548	5,023,824	5,221,381	5,234,924	5,248,602	5,262,416	5,276,369
กระแสเงินสดจ่ายออก															
ต้นทุนคงที่															
1.ค่าที่ดิน 322 ตร.ว.															
2.ค่าก่อสร้างอาคาร พท. 2,700 ตร.ม.															
3.ค่าตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ 77 ห้อง						2,355,000									
4.ค่าอุปกรณ์สำนักงาน						200,000									
5.ค่าสิ่งอำนวยความสะดวก						220,000									
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ															
1.ค่าจ้างพนักงาน	468,362	477,729	487,284	497,030	506,970	517,110	527,452	538,001	548,761	559,736	570,931	582,350	593,996	605,876	617,994
2.ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าเก็บขยะ	557,265	562,838	568,466	574,151	579,892	585,691	591,548	597,464	603,438	609,473	615,567	621,723	627,940	634,220	640,562
3.ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร	47,336	47,458	47,582	47,707	47,834	49,715	49,844	49,974	50,105	50,238	52,214	52,349	52,486	52,624	52,764
4.ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588	38,588
5.ค่าเสื่อมราคาอาคาร	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000	765,000
6.ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่ง	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500	277,500
7.ค่าภาษีโรงเรือน	438,450	438,450	438,450	438,450	438,450	460,373	460,373	460,373	460,373	460,373	483,392	483,392	483,392	483,392	483,392
รวมกระแสเงินสดจ่ายออก	2,592,501	2,607,564	2,622,870	2,638,426	2,654,234	5,468,976	2,710,304	2,726,899	2,743,765	2,760,908	2,803,191	2,820,901	2,838,902	2,857,199	2,875,799
กำไรก่อนหักภาษี	2,141,086	2,138,283	2,135,359	2,132,310	2,129,133	(497,472)	2,274,085	2,270,505	2,266,783	2,262,916	2,418,190	2,414,023	2,409,700	2,405,217	2,400,571
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	642,326	641,485	640,608	639,693	638,740	(149,242)	682,226	681,151	680,035	678,875	725,457	724,207	722,910	721,565	720,171
กำไรหลังหักภาษี	1,498,760	1,496,798	1,494,751	1,492,617	1,490,393	(348,230)	1,591,860	1,589,353	1,586,748	1,584,041	1,692,733	1,689,816	1,686,790	1,683,652	1,680,399
กำไรหลังหักภาษีบวกกลับค่าเสื่อม	2,541,260	2,539,298	2,537,251	2,535,117	2,532,893	694,270	2,634,360	2,631,853	2,629,248	2,626,541	2,735,233	2,732,316	2,729,290	2,726,152	2,722,899
รายได้จากการขายอพาร์ทเมนต์															14,131,148
กระแสเงินสดรับ-จ่าย สุทธิ	2,541,260	2,539,298	2,537,251	2,535,117	2,532,893	694,270	2,634,360	2,631,853	2,629,248	2,626,541	2,735,233	2,732,316	2,729,290	2,726,152	16,854,047
Break Even Point	7,983,352	10,522,650	13,059,901	15,595,018	18,127,911	18,822,181	21,456,541	24,088,394	26,717,642	29,344,183	32,079,416	34,811,732	37,541,022	40,267,174	57,121,222
NPV	4,957,953														
IRR	7.74%														