

ภาคผนวกที่ ฅ

งบกระแสเงินสด (Cash Flow)

กรณีที่ดืที่สุด (ราคาค่าเช่า ห้องพัคแอร์ 4,000 บาทต่อเดือน ห้องพัคพัคดลม 3,300 บาทต่อเดือน อัตราเช่าพัค 100%)

ปีที่	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
กระแสเงินสดรับเข้า																
รายได้จากค่าเช่าห้องพัคแอร์ 43 ห้อง		2,064,000	2,064,000	2,064,000	2,064,000	2,064,000	2,167,200	2,167,200	2,167,200	2,167,200	2,167,200	2,275,560	2,275,560	2,275,560	2,275,560	2,275,560
รายได้จากค่าเช่าห้องพัคพัคดลม 34 ห้อง		1,346,400	1,346,400	1,346,400	1,346,400	1,346,400	1,413,720	1,413,720	1,413,720	1,413,720	1,413,720	1,484,406	1,484,406	1,484,406	1,484,406	1,484,406
รายได้อื่น ๆ		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		4,466,400	4,476,960	4,487,626	4,498,398	4,509,278	4,690,787	4,701,885	4,713,095	4,724,417	4,735,852	4,926,447	4,938,112	4,949,893	4,961,793	4,973,811
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		44,664	44,770	44,876	44,984	45,093	46,908	47,019	47,131	47,244	47,359	49,264	49,381	49,499	49,618	49,738
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		426,300	426,300	426,300	426,300	426,300	447,615	447,615	447,615	447,615	447,615	469,996	469,996	469,996	469,996	469,996
รวมกระแสเงินสดจ่ายออก	27,979,000	2,380,052	2,391,917	2,403,971	2,416,216	2,428,657	2,464,315	2,477,156	2,490,201	2,503,455	2,516,922	5,329,776	2,568,679	2,582,806	2,597,161	2,611,748
กำไรก่อนหักภาษี	(27,979,000)	2,086,349	2,085,043	2,083,655	2,082,182	2,080,621	2,226,471	2,224,730	2,222,894	2,220,961	2,218,929	(403,329)	2,369,432	2,367,087	2,364,631	2,362,063
ภาษีเงินได้นิติบุคคล		625,905	625,513	625,096	624,654	624,186	667,941	667,419	666,868	666,288	665,679	(120,999)	710,830	710,126	709,389	708,619
กำไรหลังหักภาษี		1,460,444	1,459,530	1,458,558	1,457,527	1,456,435	1,558,530	1,557,311	1,556,026	1,554,673	1,553,251	(282,331)	1,658,603	1,656,961	1,655,242	1,653,444
กำไรหลังหักภาษีบวกกลับค่าเสื่อม		2,502,944	2,502,030	2,501,058	2,500,027	2,498,935	2,601,030	2,599,811	2,598,526	2,597,173	2,595,751	760,169	2,701,103	2,699,461	2,697,742	2,695,944
รายได้จากการขายอพาร์ทเมนต์																
กระแสเงินสดรับ-จ่าย สุทธิ	(27,979,000)	2,502,944	2,502,030	2,501,058	2,500,027	2,498,935	2,601,030	2,599,811	2,598,526	2,597,173	2,595,751	760,169	2,701,103	2,699,461	2,697,742	2,695,944
Break Even Point		(25,476,056)	(22,974,026)	(20,472,968)	(17,972,941)	(15,474,006)	(12,872,976)	(10,273,165)	(7,674,639)	(5,077,466)	(2,481,716)	(1,721,546)	979,556	3,679,017	6,376,759	9,072,703
NPV	8,294,019															
IRR	8.68%															

ปีที่	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
กระแสเงินสดรับเข้า															
รายได้จากค่าเช่าห้องพักแอร์ 43 ห้อง	2,389,338	2,389,338	2,389,338	2,389,338	2,389,338	2,508,805	2,508,805	2,508,805	2,508,805	2,508,805	2,634,245	2,634,245	2,634,245	2,634,245	2,634,245
รายได้จากค่าเช่าห้องพักพัดลม 34 ห้อง	1,558,626	1,558,626	1,558,626	1,558,626	1,558,626	1,636,558	1,636,558	1,636,558	1,636,558	1,636,558	1,718,385	1,718,385	1,718,385	1,718,385	1,718,385
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	5,173,948	5,186,207	5,198,590	5,211,096	5,223,727	5,433,883	5,446,768	5,459,782	5,472,927	5,486,202	5,706,879	5,720,421	5,734,099	5,747,914	5,761,867
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	51,739	51,862	51,986	52,111	52,237	54,339	54,468	54,598	54,729	54,862	57,069	57,204	57,341	57,479	57,619
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	493,496	493,496	493,496	493,496	493,496	518,170	518,170	518,170	518,170	518,170	544,079	544,079	544,079	544,079	544,079
รวมกระแสเงินสดจ่ายออก	2,651,950	2,667,012	2,682,319	2,697,874	2,713,683	5,531,398	2,772,726	2,789,320	2,806,186	2,823,329	2,868,733	2,886,443	2,904,444	2,922,742	2,941,341
กำไรก่อนหักภาษี	2,521,998	2,519,195	2,516,271	2,513,222	2,510,044	(97,514)	2,674,043	2,670,462	2,666,740	2,662,874	2,838,145	2,833,978	2,829,655	2,825,172	2,820,526
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	756,599	755,759	754,881	753,966	753,013	(29,254)	802,213	801,139	800,022	798,862	851,444	850,193	848,897	847,552	846,158
กำไรหลังหักภาษี	1,765,398	1,763,437	1,761,389	1,759,255	1,757,031	(68,260)	1,871,830	1,869,324	1,866,718	1,864,012	1,986,702	1,983,785	1,980,759	1,977,621	1,974,368
กำไรหลังหักภาษีบวกกลับค่าเสื่อม	2,807,898	2,805,937	2,803,889	2,801,755	2,799,531	974,240	2,914,330	2,911,824	2,909,218	2,906,512	3,029,202	3,026,285	3,023,259	3,020,121	3,016,868
รายได้จากการขายอพาร์ทเมนต์															14,131,148
กระแสเงินสดรับ-จ่าย สุทธิ	2,807,898	2,805,937	2,803,889	2,801,755	2,799,531	974,240	2,914,330	2,911,824	2,909,218	2,906,512	3,029,202	3,026,285	3,023,259	3,020,121	17,148,016
Break Even Point	11,880,602	14,686,538	17,490,428	20,292,183	23,091,714	24,065,954	26,980,284	29,892,108	32,801,326	35,707,837	38,737,039	41,763,324	44,786,583	47,806,703	64,954,719
NPV	8,294,019														
IRR	8.68%														