ภาคผนวก ง
งบกระแสเงินสดของโครงการฯ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจัดตั้งชุมชนวิถีชีวิตแบบร่วมสมัยสำหรับคนรักการสะสม จาก Free Cash Flow ของกิจการ ปี พ.ศ. 2550 - 2560 กรณีที่ดีที่สุด (Best Case)

กระแสเงินสดรับ	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากส่วนเช่าพื้นที่											
ให้เช่า 450 ตรม. ตม.ละ 3,000 บาท		16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่		16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000
รายได้จากค่าสมาชิก											
คิดจากสมาชิก 400 คน		400	440	484	532	586	644	709	779	857	943
ค่าสมาชิก 1,000 บาท		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
รายได้จากค่าสมาชิก		400,000	440,000	484,000	532,400	585,640	644,204	708,624	779,487	857,436	943,179
รายได้จากส่วนแบ่งการรับซื้อ รับฝาก รับขาย											
คิด 3% ของรายได้จากการขาย		1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000
รายได้จากการขาย		1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000
รายได้จากการประมูลของ											
คิด 3% ของรายได้จากการประมูล		1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000
รายได้จากการจัดประมูล		1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000
รวมกระแสเงินสดรับ	-	19,480,000	19,520,000	19,564,000	19,612,400	19,665,640	19,724,204	19,788,624	19,859,487	19,937,436	20,023,179

กระแสเงินสดจ่าย	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าจ้างเงินเดือน 13 คน	10,500,000	3,168,000	3,168,000	3,168,000	3,484,800	3,484,800	3,484,800	3,833,280	3,833,280	3,833,280	4,216,608
ค่าสวัสดิการพนักงาน 5% ของเงินเดือนพนักงาน		158,400	158,400	158,400	174,240	174,240	174,240	191,664	191,664	191,664	210,830
ค่าการตลาด เพิ่มขึ้น 10% ทุกปี		1,000,000	1,100,000	1,210,000	1,331,000	1,464,100	1,610,510	1,771,561	1,948,717	2,143,589	2,357,948
ค่าพื้นที่ 500 ตรม. (ตรม.ละ 1,500 บาท)		9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000
ค่าวิจัยตลาด เพิ่มขึ้น 10% ทุกปี		50,000	55,000	60,500	66,550	73,205	80,526	88,578	97,436	107,179	117,897
ค่าปรับปรุงสถานที่ทุก 2 ปี			1,000,000		1,000,000		1,000,000		1,000,000		1,000,000
ค่าเสื่อมเครื่องใช้สำนักงาน 5 ปี		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
ค่าเสื่อมเครื่องคอมพิวเตอร์ 5 ปี		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
รวมกระแสเงินสดจ่าย	10,500,000	13,456,400	14,561,400	13,676,900	15,136,590	14,276,345	14,430,076	14,965,083	16,151,097	15,355,712	16,983,283
ภาษีเงินได้ (30%)		1,807,080	1,487,580	1,766,130	1,342,743	1,616,789	1,588,239	1,447,062	1,112,517	1,374,517	911,969
หัก เงินทุนหมุนเวียน	0	(974,000)	(976,000)	(978,200)	(980,620)	(983,282)	(986,210)	(989,431)	(992,974)	(996,872)	(1,001,159)
กระแสเงินสดสุทธิ	(10,500,000)	3,322,520	2,575,020	3,222,770	2,232,447	2,869,225	2,799,680	2,467,048	1,682,899	2,290,335	1,206,768
กระแสเงินสดสะสม		3,322,520	5,897,540	9,120,310	11,352,757	14,221,982	17,021,661	19,488,709	21,171,608	23,461,942	24,668,710

PBP	ปีที่ 3	7 เดือน
Discount Rate	7.5%	
NPV	6,612,317	
IRR	22%	

งบกระแสเงินสดของโครงการฯ (ต่อ)

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจัดตั้งชุมชนวิถีชีวิตแบบร่วมสมัยสำหรับคนรักการสะสม จาก Free Cash Flow ของกิจการ ปี พ.ศ. 2550 - 2560 กรณีเป็นไปได้อย่างมากที่สุด (Most Likely Case)											
กระแสเงินสดรับ	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากส่วนเช่าพื้นที่											
ให้เช่า 450 ตรม. ตม.ละ 3,000 บาท		16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่		16,200,000									
รายได้จากค่าสมาชิก											
คิดจากสมาชิก 300 คน		300	330	363	399	439	483	531	585	643	707
ค่าสมาชิก 1,000 บาท		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
รายได้จากค่าสมาชิก		300,000	330,000	363,000	399,300	439,230	483,153	531,468	584,615	643,077	707,384
รายได้จากส่วนแบ่งการรับซื้อ รับฝาก รับขาย											
คิด 3% ของรายได้จากการขาย		1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000
รายได้จากการขาย		1,080,000									
รายได้จากการประมูลของ											
คิด 3% ของรายได้จากการประมูล		1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000
รายได้จากการจัดประมูล		1,080,000									
รวมกระแสเงินสดรับ	-	18,660,000	18,690,000	18,723,000	18,759,300	18,799,230	18,843,153	18,891,468	18,944,615	19,003,077	19,067,384
กระแสเงินสดจ่าย											
	10,500,000										
ค่าจ้างเงินเดือน 13 คน		3,168,000	3,168,000	3,168,000	3,484,800	3,484,800	3,484,800	3,833,280	3,833,280	3,833,280	4,216,608
ค่าสวัสดิการพนักงาน 5% ของเงินเดือนพนักงาน		158,400	158,400	158,400	174,240	174,240	174,240	191,664	191,664	191,664	210,830
ค่าการตลาดเพิ่มขึ้น 10% ทุกปี		1,000,000	1,100,000	1,210,000	1,331,000	1,464,100	1,610,510	1,771,561	1,948,717	2,143,589	2,357,948
ค่าพื้นที่ 500 ตรม. (ตรม.ละ 1,500 บาท)		9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000
ค่าวิจัยตลาดเพิ่มขึ้น 10% ทุกปี		50,000	55,000	60,500	66,550	73,205	80,526	88,578	97,436	107,179	117,897
ค่าปรับปรุงสถานที่ทุก 2 ปี			1,000,000		1,000,000		1,000,000		1,000,000		1,000,000
ค่าเสื่อมเครื่องใช้สำนักงาน 5 ปี		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
ค่าเสื่อมเครื่องคอมพิวเตอร์ 5 ปี		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
รวมกระแสเงินสดจ่าย	10,500,000	13,456,400	14,561,400	13,676,900	15,136,590	14,276,345	14,430,076	14,965,083	16,151,097	15,355,712	16,983,283
ภาษีเงินได้ (30%)		1,561,080	1,238,580	1,513,830	1,086,813	1,356,866	1,323,923	1,177,916	838,055	1,094,209	625,230
หัก เงินทุนหมุนเวียน	0	(933,000)	(934,500)	(936,150)	(937,965)	(939,962)	(942,158)	(944,573)	(947,231)	(950,154)	(953,369)
กระแสเงินสดสุทธิ	(10,500,000)	2,789,520	2,035,520	2,676,120	1,677,932	2,306,058	2,226,997	1,883,896	1,088,232	1,683,001	585,501
กระแสเงินสดสะสม		2,789,520	4,825,040	7,501,160	9,179,092	11,485,150	13,712,147	15,596,043	16,684,275	18,367,276	18,952,777
PBP		ปีที่ 4	7	เดือน							
Discount Rate		7.5%									
NPV		2,998,915									
IRR		15%									

งบกระแสเงินสดของโครงการฯ (ต่อ)

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจัดตั้งชุมชนวิถีชีวิตแบบร่วมสมัยสำหรับคนรักการสะสม จาก Free Cash Flow ของกิจการ ปี พ.ศ. 2550 - 2560 กรณีเป็นไปได้น้อยที่สุด (Worst Case)											
กระแสเงินสดรับ	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากส่วนเช่าพื้นที่											
ให้เช่า 450 ตรม. ตรม.ละ 3,000 บาท		16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่		16,200,000									
รายได้จากค่าสมาชิก											
คิดจากสมาชิก 200 คน		200	220	242	266	293	322	354	390	429	472
ค่าสมาชิก 1,000 บาท		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
รายได้จากค่าสมาชิก		200,000	220,000	242,000	266,200	292,820	322,102	354,312	389,743	428,718	471,590
รายได้จากส่วนแบ่งการรับซื้อ รับฝาก รับขาย											
คิด 3% ของรายได้จากการขาย		720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000
รายได้จากการขาย		720,000									
รายได้จากการประมูลของ											
คิด 3% ของรายได้จากการประมูล		720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000
รายได้จากการจัดประมูล		720,000									
รวมกระแสเงินสดรับ	-	17,840,000	17,860,000	17,882,000	17,906,200	17,932,820	17,962,102	17,994,312	18,029,743	18,068,718	18,111,590
กระแสเงินสดจ่าย											
	10,500,000										
ค่าจ้างเงินเดือน 13 คน		3,168,000	3,168,000	3,168,000	3,484,800	3,484,800	3,484,800	3,833,280	3,833,280	3,833,280	4,216,608
ค่าสวัสดิการพนักงาน 5% ของเงินเดือนพนักงาน		158,400	158,400	158,400	174,240	174,240	174,240	191,664	191,664	191,664	210,830
ค่าการตลาด เพิ่มขึ้น 10% ทุกปี		1,000,000	1,100,000	1,210,000	1,331,000	1,464,100	1,610,510	1,771,561	1,948,717	2,143,589	2,357,948
ค่าพื้นที่ 500 ตรม. (ตรม.ละ 1,500 บาท)		9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000
ค่าวิจัยตลาด เพิ่มขึ้น 10% ทุกปี		50,000	55,000	60,500	66,550	73,205	80,526	88,578	97,436	107,179	117,897
ค่าปรับปรุงสถานที่ทุก 2 ปี			1,000,000		1,000,000		1,000,000		1,000,000		1,000,000
ค่าเสื่อมเครื่องใช้สำนักงาน 5 ปี		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
ค่าเสื่อมเครื่องคอมพิวเตอร์ 5 ปี		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
รวมกระแสเงินสดจ่าย	10,500,000	13,456,400	14,561,400	13,676,900	15,136,590	14,276,345	14,430,076	14,965,083	16,151,097	15,355,712	16,983,283
ภาษีเงินได้ (30%)		1,315,080	989,580	1,261,530	830,883	1,096,943	1,059,608	908,769	563,594	813,902	338,492
หัก เงินทุนหมุนเวียน	0	(892,000)	(893,000)	(894,100)	(895,310)	(896,641)	(898,105)	(899,716)	(901,487)	(903,436)	(905,579)
กระแสเงินสดสุทธิ	(10,500,000)	2,256,520	1,496,020	2,129,470	1,123,417	1,742,892	1,654,313	1,300,745	493,565	1,075,668	(35,765)
กระแสเงินสดสะสม		2,256,520	3,752,540	5,882,010	7,005,427	8,748,319	10,402,632	11,703,377	12,196,942	13,272,610	13,236,845
PBP		ปีที่ 6	1	เดือน							
Discount Rate		7.5%									
NPV		(614,487)									
IRR		6%									