

บทที่ 4

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ที่นำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นข้อมูลประมาณการที่ที่ปรึกษาทางการเงินของโครงการ นำไปบรรยายชี้แจงต่อสถาบันการเงินเพื่อขอเงินกู้พัฒนาโครงการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

4.1 พื้นที่โครงการ

พื้นที่ขายจำนวน	26,478.26 ตารางวา	คิดเป็นร้อยละ	70.47 ของพื้นที่ทั้งหมด
พื้นที่ถนน	9,803.34 ตารางวา	คิดเป็นร้อยละ	26.09 ของพื้นที่ทั้งหมด
พื้นที่ส่วนกลาง	1,293.00 ตารางวา	คิดเป็นร้อยละ	3.44 ของพื้นที่ทั้งหมด

4.2 อายุโครงการ

ระยะเวลาในการปิดการขายกำหนดไว้ที่ 4 ปีๆ ละ 12 เดือนคือ ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2538 – ธันวาคม พ.ศ. 2542

4.3 ราคาขาย

ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการของบริษัทที่ปรึกษาโครงการนั้น ประมาณการจำนวนแปลงขายของที่ดินเปล่าไว้ทั้งสิ้น 418 แปลง แต่ละแปลงมีขนาดพื้นที่ประมาณ 63.35 ตารางวา ราคาขายตารางวาละ 10,000 บาท โดยในปี พ.ศ. 2538 – 2539 กำหนดให้มีการปรับลดราคาขายลงร้อยละ 10.0 ราคาขายที่ดินเปล่าจะเหลือราคาตารางวาละ 9,000 บาท คิดเป็นราคาขายรวมต่อแปลงจำนวน 570,150 บาท และในปี พ.ศ. 2540 – 2542 กำหนดให้มีการปรับเพิ่มราคาขายขึ้นร้อยละ 10.0 ราคาขายจะเป็นราคาตารางวาละ 10,000 บาท คิดเป็นราคาขายรวมต่อแปลงจำนวน 633,500 บาท นอกจากนี้ประมาณการขายบ้านเดี่ยวสองชั้นไว้ทั้งสิ้น 220 หลัง สำหรับราคาขายบ้านเดี่ยวสองชั้นกำหนดให้ขายราคาหลังละ 750,000 บาทในปี พ.ศ. 2538-2542 และกำหนดให้มีการคิดลดราคาขายลงอัตราร้อยละ 20.0 ดังนั้นราคาขายบ้านสองชั้นจึงลดลงเหลือหลังละ 600,000 บาท

4.4 เงื่อนไขในการขาย

ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ได้กำหนดเงื่อนไขในการขายว่า ลูกค้าน่าจะต้องชำระเงินจองทันทีในวันที่ตัดสินใจซื้อและทำสัญญาจอง จากนั้นในเดือนถัดไปจะต้องทำสัญญาซื้อ-ขาย พร้อมชำระเงินค่าทำสัญญา (เดือนที่ 2 ของการซื้อนับจากเดือนที่ทำสัญญาจอง) และเริ่มผ่อนชำระเงินค่างวดให้กับโครงการเดือนละครั้งทุกเดือนเป็นระยะเวลา 12 เดือน ตั้งแต่เดือนที่ 3 ของการซื้อนับจากเดือนที่ทำสัญญาจอง ในเดือนที่ 15 ของการซื้อลูกค้าจะต้องรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือบ้านพร้อมที่ดินที่ซื้อจากโครงการทันที

4.5 เงื่อนไขรายได้

จากการศึกษาข้อมูลในตารางที่ 3.12 เกี่ยวกับประมาณการขาย พบว่า หลังจากการเปิดโครงการในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2538 ประมาณการขายของที่ดินเปล่ามีจำนวนทั้งสิ้น 15 แปลง ส่วนประมาณการขายของบ้านสองชั้นมีจำนวนทั้งสิ้น 5 หลัง เพื่อที่จะให้โครงการมีรายได้จากเงินค่างวดทั้งสิ้น 633,095.47 บาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 513,095.47 บาท และรายได้จากการขายบ้านสองชั้นจำนวน 120,000 บาท

ปี พ.ศ. 2539 ประมาณการขายของที่ดินเปล่ามีจำนวนทั้งสิ้น 113 แปลง ส่วนประมาณการขายของบ้านสองมีจำนวนทั้งสิ้น 35 หลัง เพื่อที่จะให้โครงการมีรายได้จากเงินค่างวดทั้งสิ้น 12,773,539.09 บาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 10,421,539.09 บาท และรายได้จากการขายบ้านสองชั้นจำนวน 2,352,000 บาท

ปี พ.ศ. 2540 ประมาณการขายของที่ดินเปล่ามีจำนวนทั้งสิ้น 140 แปลง ส่วนประมาณการขายของบ้านสองชั้นมีจำนวนทั้งสิ้น 90 หลัง เพื่อที่จะให้โครงการมีรายได้จากเงินค่างวดทั้งสิ้น 31,285,850.27 บาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 23,917,850.27 บาท และรายได้จากการขายบ้านสองชั้นจำนวน 7,368,000 บาท เมื่อรวมกับรายได้จากการรับโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าที่ครบกำหนดทั้งสิ้น 47,280,385.80 บาท ซึ่งเป็นรายได้จากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่าจำนวนทั้งสิ้น 34,320,385.80 บาท และรายได้จากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านสองชั้นจำนวน 12,960,000 บาท ซึ่งทำให้โครงการมีรายได้รวมทั้งสิ้น 78,566,236.07 บาท

ปี พ.ศ. 2541 ประมาณการขายของที่ดินเปล่าที่เหลืออยู่มีจำนวนทั้งสิ้น 150 แปลง ส่วนประมาณการขายของบ้านสองชั้นที่เหลืออยู่มีจำนวนทั้งสิ้น 90 หลัง ภายในไตรมาสที่ 3 ของปีโครงการจึงจะสามารถปิดโครงการได้ภายในเดือนธันวาคม โดยในปีนี้โครงการจะมีรายได้จากเงินค่าน้ำทั้งสิ้น 43,785,869.57 บาท แบ่งเป็นรายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 31,545,869.57 บาทและรายได้จากการขายบ้านสองชั้นจำนวน 12,240,000 บาท เมื่อรวมกับรายได้จากการรับโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้ำที่ครบกำหนดทั้งสิ้น 93,570,890.53 บาท ซึ่งมาจากรายได้จากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่าจำนวน 58,530,890.53 บาท และรายได้จากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านสองชั้นจำนวน 35,040,000 บาท ซึ่งจะส่งผลให้โครงการมีรายได้รวมทั้งสิ้น 137,356,760.10 บาท

ปี พ.ศ. 2542 โครงการจะมีรายได้จากลูกค้ำที่ยังอยู่ระหว่างการผ่อนชำระเงินค่าน้ำ และยังไม่ถึงกำหนดรับโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 162,005,289.02 บาท ซึ่งแบ่งเป็นรายได้จากเงินค่าน้ำจำนวน 15,722,121.54 บาท โดยมาจากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 11,402,121.54 บาท และมาจากการขายบ้านสองชั้นจำนวน 4,320,000 บาท และรายได้จากการรับโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 146,283,167.48 บาท ซึ่งเกิดจากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 88,683,167.48 บาท และเกิดจากการขายบ้านสองชั้นจำนวน 57,600,000 บาท

หากรวมรายได้ทั้งหมดที่โครงการได้รับ ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี พ.ศ. 2538 - เดือนธันวาคม ปี พ.ศ. 2542 พบว่า โครงการมีรายได้จากเงินค่าน้ำทั้งสิ้น 104,200,475.91 บาท และรายได้จากการรับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้น 287,134,443.80 บาท รวมเป็นรายได้จากการขายทั้งสิ้น 391,334,919.71 บาท นอกจากนี้โครงการยังมีรายได้จากการขายทรัพย์สิน ณ วันปิดโครงการอีกจำนวน 18,700,000.00 บาท (ตารางที่ 3.13) ดังนั้นรายได้รวม ณ วันปิดโครงการจึงมีจำนวนทั้งสิ้น 410,034,919.71 บาท

ตารางที่ 4.1 ประมาณการขาย

ลำดับ	ประเภท	ราคา	จำนวน	สัดส่วน	2538				รวม 2538
					ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
1	ที่ดินเปล่า	570,106.00	15	30%				513,095.47	513,095.47
	บ้านสองชั้น	600,000.00	5	20%				120,000.00	120,000.00
2	ที่ดินเปล่า	570,106.00	15	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	7	20%					
3	ที่ดินเปล่า	570,106.00	26	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	7	20%					
4	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	8	20%					
5	ที่ดินเปล่า	633,451.00	42	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	13	20%					
6	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	20%					
7	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	20%					
8	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	20%					
9	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%					
10	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%					
11	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%					
12	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%					
รวมขาย	ที่ดินเปล่า	259,334,919.71	418					513,095.47	513,095.47
	บ้านสองชั้น	132,000,000.00	220					120,000.00	120,000.00

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ลำดับ	ประเภท	ราคา	จำนวน	สัดส่วน	2539				รวม 2539
					ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
1	ที่ดินเปล่า	570,106.00	15	30%	513,095.47	513,095.47	513,095.47	513,095.47	2,052,381.88
	บ้านสองชั้น	600,000.00	5	20%	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	480,000.00
2	ที่ดินเปล่า	570,106.00	15	30%	513,095.47	513,095.47	513,095.47	513,095.47	2,052,381.88
	บ้านสองชั้น	600,000.00	7	20%	168,000.00	168,000.00	168,000.00	168,000.00	672,000.00
3	ที่ดินเปล่า	570,106.00	26	30%		889,365.47	889,365.47	889,365.47	2,668,096.41
	บ้านสองชั้น	600,000.00	7	20%		168,000.00	168,000.00	168,000.00	504,000.00
4	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%			1,026,190.94	1,026,190.94	2,052,381.88
	บ้านสองชั้น	600,000.00	8	20%			192,000.00	192,000.00	384,000.00
5	ที่ดินเปล่า	633,451.00	42	30%				1,596,297.01	1,596,297.01
	บ้านสองชั้น	600,000.00	13	20%				312,000.00	312,000.00
6	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	20%					
7	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	20%					
8	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	20%					
9	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%					
10	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%					
11	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%					
12	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%					
รวมชาย	ที่ดินเปล่า	259,334,919.71	418		1,026,190.94	1,915,556.42	2,941,747.36	4,538,044.37	10,421,539.09
	บ้านสองชั้น	132,000,000.00	220		288,000.00	456,000.00	648,000.00	960,000.00	2,352,000.00

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ลำดับ	ประเภท	ราคา	จำนวน	สัดส่วน	2540				รวม 2540
					ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
1	ที่ดินเปล่า	570,106.00	15	30%					
				70%	5,986,113.80				5,986,113.80
	บ้านสองชั้น	600,000.00	5	20%					
				80%	2,400,000.00				2,400,000.00
2	ที่ดินเปล่า	570,106.00	15	30%	513,095.47				513,095.47
				70%		5,986,113.80			5,986,113.80
	บ้านสองชั้น	600,000.00	7	20%	168,000.00				168,000.00
				80%		3,360,000.00			3,360,000.00
3	ที่ดินเปล่า	570,106.00	26	30%	889,365.48	889,365.48			1,778,730.96
				70%			10,375,930.59		10,375,930.59
	บ้านสองชั้น	600,000.00	7	20%	168,000.00	168,000.00			336,000.00
				80%			3,360,000.00		3,360,000.00
4	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%	1,026,190.94	1,026,190.94	1,026,190.94		3,078,572.82
				70%				11,972,227.61	11,972,227.61
	บ้านสองชั้น	600,000.00	8	20%	192,000.00	192,000.00	192,000.00		576,000.00
				80%				3,840,000.00	3,840,000.00
5	ที่ดินเปล่า	633,451.00	42	30%	1,596,297.01	1,596,297.01	1,596,297.01	1,596,297.01	6,385,188.04
				70%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	13	20%	312,000.00	312,000.00	312,000.00	312,000.00	1,248,000.00
				80%					
6	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%	1,140,212.15	1,140,212.15	1,140,212.15	1,140,212.15	4,560,848.60
				70%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	20%	480,000.00	480,000.00	480,000.00	480,000.00	1,920,000.00
				80%					
7	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%		1,140,212.15	1,140,212.15	1,140,212.15	3,420,636.45
				70%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	20%		480,000.00	480,000.00	480,000.00	1,440,000.00
				80%					
8	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%			1,140,212.15	1,140,212.15	2,280,424.30
				70%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	20%			480,000.00	480,000.00	960,000.00
				80%					
9	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%				1,900,353.59	1,900,353.59
				70%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%				720,000.00	720,000.00
				80%					
10	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%					
				70%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%					
				80%					
11	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%					
				70%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%					
				80%					
12	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%					
				70%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%					
				80%					
รวมยก	ที่ดินเปล่า	259,334,919.71	418		5,165,161.05	5,792,277.74	6,043,124.41	6,917,287.06	23,917,850.26
					5,986,113.80	5,986,113.80	10,375,930.59	11,972,227.61	34,320,385.80
	บ้านสองชั้น	132,000,000.00	220		1,320,000.00	1,632,000.00	1,944,000.00	2,472,000.00	7,368,000.00
					2,400,000.00	3,360,000.00	3,360,000.00	3,840,000.00	12,960,000.00

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ลำดับ	ประเภท	ราคา	จำนวน	สัดส่วน	2541				รวม 2541
					ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
1	ที่ดินเปล่า	570,106.00	15	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	5	70%					
2	ที่ดินเปล่า	570,106.00	15	20%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	7	80%					
3	ที่ดินเปล่า	570,106.00	26	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	7	70%					
4	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	20%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	8	80%					
5	ที่ดินเปล่า	633,451.00	42	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	13	70%	18,623,465.17				18,623,465.17
6	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	20%	6,240,000.00				6,240,000.00
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	80%	1,140,212.15	13,302,475.12			13,302,475.12
7	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	20%	480,000.00				480,000.00
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	80%	1,140,212.15	1,140,212.15			2,280,424.30
8	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%			13,302,475.12		13,302,475.12
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	70%	480,000.00	480,000.00			960,000.00
9	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	20%			9,600,000.00		9,600,000.00
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	80%	1,140,212.15	1,140,212.15	1,140,212.15		3,420,636.45
10	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%				13,302,475.12	13,302,475.12
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	70%	480,000.00	480,000.00	480,000.00		1,440,000.00
11	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	20%			9,600,000.00		9,600,000.00
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	80%	1,900,353.59	1,900,353.59	1,900,353.59	1,900,353.59	7,601,414.36
12	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	20%	720,000.00	720,000.00	720,000.00	720,000.00	2,880,000.00
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	80%	1,900,353.59	1,900,353.59	1,900,353.59	1,900,353.59	7,601,414.36
รวม	ที่ดินเปล่า	259,334,919.71	418	30%	7,221,343.64	7,981,485.07	8,741,626.51	7,601,414.35	31,545,869.57
	บ้านสองชั้น	132,000,000.00	220	70%	18,623,465.17	13,302,475.12	13,302,475.12	13,302,475.12	58,530,890.53
				80%	2,880,000.00	3,120,000.00	3,360,000.00	2,880,000.00	12,240,000.00
					6,240,000.00	9,600,000.00	9,600,000.00	9,600,000.00	35,040,000.00

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ลำดับ	ประเภท	ราคา	จำนวน	สัดส่วน	2542				รวม 2542
					ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
1	ที่ดินเปล่า	570,106.00	15	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	5	20%					
2	ที่ดินเปล่า	570,106.00	15	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	7	20%					
				80%					
3	ที่ดินเปล่า	570,106.00	26	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	7	20%					
				80%					
4	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	8	20%					
				80%					
5	ที่ดินเปล่า	633,451.00	42	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	13	20%					
				80%					
6	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	20%					
				80%					
7	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	20%					
				80%					
8	ที่ดินเปล่า	633,451.00	30	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	20	20%					
				80%					
9	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%					
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%	22,170,791.87				22,170,791.87
				80%	14,400,000.00				14,400,000.00
10	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%	1,900,353.59				1,900,353.59
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%		22,170,791.87			22,170,791.87
				80%	720,000.00	14,400,000.00			14,400,000.00
11	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%	1,900,353.59	1,900,353.59			3,800,707.18
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%	720,000.00	720,000.00	22,170,791.87		22,170,791.87
				80%			14,400,000.00		14,400,000.00
12	ที่ดินเปล่า	633,451.00	50	30%	1,900,353.59	1,900,353.59	1,900,353.59		5,701,060.77
	บ้านสองชั้น	600,000.00	30	20%	720,000.00	720,000.00	720,000.00	22,170,791.87	22,170,791.87
				80%				14,400,000.00	14,400,000.00
รวมข้อ	ที่ดินเปล่า	259,334,919.71	418		5,701,060.77	3,800,707.18	1,900,353.59	0.00	11,402,121.54
	บ้านสองชั้น	132,000,000.00	220		22,170,791.87	22,170,791.87	22,170,791.87	22,170,791.87	88,683,167.48
					2,160,000.00	1,440,000.00	720,000.00	0.00	4,320,000.00
					14,400,000.00	14,400,000.00	14,400,000.00	14,400,000.00	57,600,000.00

ที่มา : การรวบรวมข้อมูล

4.6 เงื่อนไขการลงทุน

ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการนั้น มีรายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขการลงทุนตามตารางที่ 4.2 ดังนี้

4.6.1 ต้นทุนค่าที่ดินเนื้อที่ 37,575 ตารางวา คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 65,755,794 บาท แบ่งชำระในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2538 เป็นเงินมัดจำจำนวน 3,287,812 บาท ชำระในไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2539 อีกจำนวน 19,726,875 บาท และชำระส่วนที่เหลืออีก 42,741,107.50 บาท ในไตรมาสที่ 2 และ 4 ของปี พ.ศ. 2540 ครั้งละ 21,370,553.75 บาท

4.6.2 ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดินรวมทั้งสิ้น 48,889,580.32 บาท แบ่งเป็นค่าพัฒนาที่ดินปี พ.ศ. 2538 จำนวน 800,817.19 บาท ปี พ.ศ. 2539 จำนวน 8,911,819.44 บาท ปี พ.ศ. 2541 จำนวน 22,583,176.55 บาท และปี พ.ศ. 2542 จำนวน 3,022,589.36 บาท โดยประกอบด้วย

1) งานปรับแต่งที่จำนวน 93 ไร่ 3 งาน 74.6 ตารางวา โดยมีต้นทุนที่ไร่ละ 110,000 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 9,589,049.11 บาท

2) งานจัดสรรแบ่งแปลงทั้งสิ้น 418 แปลง โดยมีต้นทุนที่แปลงละ 4,500 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,881,000 บาท

3) ค่าถนนคอนกรีต ถนนภายในโครงการมีเนื้อที่ทั้งสิ้น 39,213 ตารางเมตร โดยมีต้นทุนค่าก่อสร้างตารางเมตรละ 350 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 13,724,646.71 บาท

4) งานท่อระบายน้ำและบ่อบำบัด เป็นระยะทางทั้งสิ้น 4,902 เมตร คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,450,884.50 บาท

5) งานระบบไฟฟ้า คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,000,000 บาท

6) งานระบบประปาและระบบท่อ คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,000,000 บาท

7) งานสร้างสโมสร คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 14,500,000 บาท

4.6.3 ค่าก่อสร้างบ้านลูกค้า โดยค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างคิดเป็นมูลค่าต่อไตรมาสๆ ละ 8,630,769.23 บาท จากการศึกษาข้อมูลพบว่า โครงการเริ่มมีการก่อสร้างบ้านให้ลูกค้าในไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2539 เป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 8,630,769.23 บาท ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540-2542 จะมีการก่อสร้างในทุกไตรมาสคิดเป็นมูลค่าปีละ 34,523,076.92 บาท รวมเป็นค่าก่อสร้างบ้านลูกค้าตลอดโครงการมูลค่า 112,199,999.99 บาท

4.6.4 ค่าออกแบบและโมเดล คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,100,000 บาท ซึ่งจะมีเฉพาะในช่วงต้นของการลงทุนคือ ในปี พ.ศ. 2538 มูลค่า 2,100,000 บาท และปี พ.ศ. 2539 มูลค่า 2,000,000 บาท

4.6.5 ค่านายหน้าขาย กำหนดไว้ในอัตราร้อยละ 1.15 ของราคาขาย ซึ่งคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,715,401.58 บาท แบ่งเป็นปี พ.ศ. 2538 จำนวน 7,280.60 บาท ปี พ.ศ. 2539 จำนวน 146,895.70 บาท ปี พ.ศ. 2540 จำนวน 903,511.71 บาท ปี พ.ศ. 2541 จำนวน 1,579,602.74 และปี พ.ศ. 2542 จำนวน 2,078,110.83 บาท

4.5.7 ค่าโฆษณา คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,320,000 บาท โดยกำหนดให้มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาทุกไตรมาสตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2538 ไตรมาสละ 100,000 บาท ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539-2542 กำหนดไว้ไตรมาสละ 120,000 บาท

4.6.8 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 19,600,000 บาท โดยกำหนดไว้ไตรมาสละ 900,000 บาท ในปี พ.ศ. 2538 ตั้งแต่ไตรมาสแรก และปี พ.ศ. 2539-2542 กำหนดไว้ไตรมาสละ 1,000,000 บาท

4.6.9 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเงินของบริษัทที่ปรึกษา กำหนดให้มีการเริ่มชำระตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540-2542 ปีละ 1,600,000 บาท โดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละ 150,000 บาท

4.6.10 เงินลงทุนในทรัพย์สิน มีการลงทุนในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2540 เป็นมูลค่าทั้งสิ้น 11,000,000 บาท

4.6.11 ภาษีธุรกิจเฉพาะ กำหนดไว้ในอัตราร้อยละ 3.30 โดยเริ่มมีการชำระในไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2538 จำนวน 16,932.15 บาท ปี พ.ศ. 2539 จำนวน 343,910.79 บาท ปี พ.ศ. 2540 จำนวน 1,921,861.79 บาท ปี พ.ศ. 2541 จำนวน 2,972,533 บาท และปี พ.ศ. 2542 จำนวน 3,302,814.54 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 8,558,052.27 บาท

4.6.12 ภาษีที่ดิน กำหนดไว้ในอัตราร้อยละ 2.50 โดยเริ่มมีการชำระในไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2538 จำนวน 12,827.39 บาท ปี พ.ศ. 2539 จำนวน 260,538.48 บาท ปี พ.ศ. 2540 จำนวน 1,455,955.91 บาท ปี พ.ศ. 2541 จำนวน 2,251,919.00 บาท และปี พ.ศ. 2542 จำนวน 2,502,132.24 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 6,483,373.02 บาท

4.6.13 ค่าดอกเบี้ยเงินกู้บริษัทเงินทุน กำหนดไว้ในอัตราร้อยละ 16.00 โดยเริ่มมีการชำระตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2539 จำนวน 1,828,898.21 บาท ปี พ.ศ. 2540 จำนวน 7,926,172.96 บาท ปี พ.ศ. 2541 จำนวน 9,123,280.44 บาท และปี พ.ศ. 2542 จำนวน 572,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 19,450,351.11 บาท

4.6.14 ค่าดอกเบี้ยเงินกู้นอกระบบ กำหนดไว้ในอัตราร้อยละ 36.0 โดยมีการชำระในทุกไตรมาสเริ่มตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2538- ไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2542 คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 39,249,000 บาท แบ่งเป็นปี พ.ศ. 2538 จำนวน 2,889,000 บาท ปี พ.ศ. 2539 จำนวน 8,109,000 บาท ปี พ.ศ. 2540 จำนวน 15,633,000 บาท ปี พ.ศ. 2541 จำนวน 9,729,000 บาท และปี พ.ศ. 2542 จำนวน 2,889,000 บาท

4.6.15 เงินกู้ยืมสถาบันการเงินในระบบ กำหนดให้โครงการเริ่มเบิกใช้วงเงินกู้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2539 ดังรายละเอียดต่อไปนี้คือ

1) เงินกู้ค่าที่ดิน กำหนดให้เริ่มเบิกใช้ในไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2539 จำนวน 11,000,000 บาท ในไตรมาสที่ 2 และ 4 ของปี พ.ศ. 2540 จำนวน 13,000,000 บาทและ 6,800,000 บาทตามลำดับ โดยเริ่มชำระคืนเงินกู้ค่าที่ดินตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2540 จำนวน 5,000,000 บาท ไตรมาสที่ 3 ของปีเดียวกันจำนวน 11,000,000 บาท และไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2541 จำนวน 14,800,000 บาท

2) เงินกู้ค่าพัฒนาที่ดิน กำหนดให้เริ่มเบิกใช้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2539 รวมเป็นเงินจำนวน 6,313,178.50 บาท ปี พ.ศ. 2540 จำนวน 8,821,265.56 บาท และปี พ.ศ. 2541 จำนวน 9,865,555.95 บาท โดยชำระคืนเงินกู้ค่าพัฒนาที่ดินในไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2542 จำนวน 25,000,000 บาท

3) เงินกู้ค่าก่อสร้าง กำหนดให้เริ่มเบิกใช้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2539 – ไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2541 ไตรมาสละ 6,041,538.46 บาท และไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2541 จำนวน 750,769.23 บาท โดยเริ่มชำระคืนเงินกู้ค่าก่อสร้างในไตรมาสที่ 3 และ 4 ของปี พ.ศ. 2541 รวมจำนวน 27,900,000 บาท และในไตรมาสที่ 1 และ 2 รวมจำนวน 9,100,000 บาท

4) เงินกู้เงินทุนหมุนเวียน กำหนดให้เริ่มเบิกใช้ในไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ. 2539 จำนวน 3,000,000 บาท ปี พ.ศ. 2540 ในไตรมาสที่ 2 และ 4 จำนวน 2,000,000 บาท และ 5,000,000 บาทตามลำดับ โดยเริ่มชำระคืนเงินกู้เงินทุนหมุนเวียนในไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2542 จำนวนทั้งสิ้น 8,000,000 บาท

4.6.16 เงินกู้ยืมสถาบันการเงินนอกระบบ เริ่มมีการเบิกใช้ตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2538 รวมเป็นเงินจำนวน 12,500,000 บาท ปี พ.ศ. 2539 จำนวน 16,000,000 บาทและปี พ.ศ. 2540 จำนวน 15,900,000 บาทโดยเริ่มชำระคืนในปี พ.ศ. 2541 ไตรมาสที่ 1 และ 2 จำนวน 5,900,000 บาท และ 16,500,000 บาท ตามลำดับ ในไตรมาสที่ 2 และ 3 ของปี พ.ศ. 2542 ชำระคืนอีกจำนวน 13,700,000 บาท และ 9,200,000 บาท ตามลำดับ

จากการศึกษาข้อมูลในประมาณการงบกระแสเงินสด (ตารางที่ 4.2) พบว่า โครงการเริ่มมีกำไรเกิดขึ้นตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2541 โดยมีกำไรทั้งสิ้น 48,514,171.36 บาท ปี พ.ศ. 2542 มีกำไรทั้งสิ้น 106,861,465.55 บาท และเมื่อสิ้นสุดโครงการจะมีกำไรสะสมทั้งสิ้นจำนวน 44,039,266.30 บาท

ตารางที่ 4.2 ประมาณการงบกระแสเงินสด

ลำดับที่	รายการ	2538				รวม 2538
		ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
	กระแสเงินสดรับ					
1	รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	-	-	-	513,095.47	513,095.47
	รายได้จากการขายบ้าน	-	-	-	120,000.00	120,000.00
	รายได้จากการขายทรัพย์สิน	-	-	-	-	-
	รายได้ทั้งสิ้น	-	-	-	633,095.47	633,095.47
	กระแสเงินสดจ่าย					
2	ค่าที่ดิน 37,575 ตารางวา	3,287,812.50	-	-	-	3,287,812.50
3	ค่าพัฒนาที่ดิน					
3.1	งานปรับแต่งที่ไร่ละ 110,000.00 บาท	-	-	-	800,817.19	800,817.19
3.2	จัดสรรแบ่งแปลงๆ ละ 4,500.00 บาท	-	-	-	-	-
3.3	ถนนคอนกรีต 350 บาท/ตรม. 39,213 ตรม.	-	-	-	-	-
3.4	ท่อระบายน้ำและบ่อพัก 4,902 เมตร	-	-	-	-	-
3.5	งานระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	-
3.6	งานระบบประปาและระบบท่อ	-	-	-	-	-
3.7	งานสร้างสโมสร	-	-	-	-	-
	รวมค่าพัฒนาที่ดิน	-	-	-	800,817.19	800,817.19
4	ค่าก่อสร้างบ้านลูกค้า	-	-	-	-	-
5	ค่าออกแบบและโมเดล	100,000.00	-	-	2,000,000.00	2,100,000.00
6	ค่าคอมมิชชั่น 1.15%	-	-	-	7,280.60	7,280.60
7	ค่าโฆษณา	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	400,000.00
8	ค่าใช้จ่ายบริหาร	900,000.00	900,000.00	900,000.00	900,000.00	3,600,000.00
	ค่าใช้จ่ายบริหารเงินบริษัทที่ปรึกษา	-	-	-	-	-
	เงินลงทุนในทรัพย์สิน	-	-	-	-	-
9	ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30%	-	-	-	16,932.15	16,932.15
10	ภาษีที่ดิน 2.50%	-	-	-	12,827.39	12,827.39
11	ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเงินลงทุน 16.00%	-	-	-	-	-
	ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมอกระบบ 36.00%	441,000.00	585,000.00	738,000.00	1,125,000.00	2,889,000.00
	รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น	4,828,812.50	1,585,000.00	1,738,000.00	4,962,857.32	13,114,669.82
	เงินรับ (เงินจ่าย)	-4,828,812.5	-1,585,000.0	-1,738,000.0	-4,329,761.9	-12,481,574.35
	ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	-	-	-	-	-
	เงินกู้ยืมธนาคารค่าที่ดิน	-	-	-	-	-
	เงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการพัฒนาที่ดิน	-	-	-	-	-
	เงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการก่อสร้าง	-	-	-	-	-
	เงินกู้ยืมเงินลงทุนเวียน	-	-	-	-	-
	เงินกู้ยืมอกระบบ	4,900,000.00	1,600,000.00	1,700,000.00	4,300,000.00	12,500,000.00
	เงินในมือ	71,187.50	86,187.50	48,187.50	18,425.65	18,425.65
	กำไร (ขาดทุน)	-4,828,812.5	-1,585,000.0	-1,738,000.0	-4,329,761.9	-12,481,574.35
	หัก ภาษีนิติบุคคล 30.00%	-	-	-	-	-
	บวก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1.00%	-	-	-	-	-
	กำไร (ขาดทุน) หลังหักภาษี	-4,828,812.50	-1,585,000.00	-1,738,000.00	-4,329,761.85	-12,481,574.35
	กำไร (ขาดทุน) สะสม	-	-	-	-	-12,481,574.35

ตารางที่ 4.2 ประมาณการงบประมาณเงินสด

ลำดับที่	รายการ	2539				รวม 2539
		ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
	กระแสเงินสดรับ					
1	รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	1,026,190.94	1,915,556.42	2,941,747.36	4,538,044.37	10,421,539.09
	รายได้จากการขายบ้าน	288,000.00	456,000.00	648,000.00	960,000.00	2,352,000.00
	รายได้จากการขายทรัพย์สิน	-	-	-	-	-
	รายได้ทั้งสิ้น	1,314,190.94	2,371,556.42	3,589,747.36	5,498,044.37	12,773,539.09
	กระแสเงินสดจ่าย					
2	ค่าที่ดิน 37,575 ตารางวา	-	-	19,726,875.00	-	19,726,875.00
3	ค่าพัฒนาที่ดิน					
3.1	งานปรับแต่งที่ไร้กะ 110,000.00 บาท	800,817.19	800,817.19	800,817.19	-	2,402,451.56
3.2	จัดสรรแบ่งแปลงฯ ละ 4,500.00 บาท	145,777.50	145,777.50	145,777.50	145,777.50	583,110.00
3.3	ถนนคอนกรีต 350 บาท/ตรม. 39,213 ตรม.	-	1,063,652.63	1,063,652.63	1,063,652.63	3,190,957.88
3.4	ท่อระบายน้ำและบ่อบั่ก 4,902 เมตร	-	245,100.00	245,100.00	245,100.00	735,300.00
3.5	งานระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	-
3.6	งานระบบประปาและระบบท่อ	-	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00
3.7	งานสร้างสโม่สร	-	-	-	-	-
	รวมค่าพัฒนาที่ดิน	946,594.69	2,255,347.31	4,255,347.31	1,454,530.13	8,911,819.44
4	ค่าก่อสร้างบ้านลูกค้า	-	-	-	8,630,769.23	8,630,769.23
5	ค่าออกถนนและโมคส	-	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
6	ค่าคอมมิชชั่น 1.15%	15,113.20	27,272.90	41,282.09	63,227.51	146,895.70
7	ค่าโฆษณา	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	480,000.00
8	ค่าใช้จ่ายบริหาร	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	4,000,000.00
	ค่าใช้จ่ายบริหารเงินบริษัทที่ปรึกษา	-	-	-	-	-
	เงินลงทุนในทรัพย์สิน	-	-	-	-	-
9	ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30%	33,864.30	63,213.36	97,077.66	149,755.46	343,910.79
10	ภาษีที่ดิน 2.50%	25,654.77	47,888.91	73,543.68	113,451.11	260,538.48
11	ดอกเบี้ยเงินกู้บริษัทเงินทุน 16.00%	-	-	774,709.53	1,054,188.68	1,828,898.21
	ดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคาร 36.00%	1,332,000.00	1,786,500.00	2,344,500.00	2,646,000.00	8,109,000.00
	รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น	3,473,226.96	7,300,222.48	28,433,335.29	15,231,922.12	54,438,706.85
	เงินรับ (เงินจ่าย)	-2,159,036.0	-4,928,666.1	-24,843,587.9	-9,733,877.7	-41,665,167.76
	ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	-	-200,000.00	-700,000.00	-560,000.00	-1,460,000.00
	เงินกู้ยืมธนาคารค่าที่ดิน	-	-	11,000,000.00	-	11,000,000.00
	เงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการพัฒนาที่ดิน	-	-	5,367,738.30	945,440.20	6,313,178.50
	เงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการก่อสร้าง	-	-	-	6,041,538.46	6,041,538.46
	เงินกู้ยืมเงินทุนเวียน	-	-	3,000,000.00	-	3,000,000.00
	เงินกู้ยืมธนาคาร	2,300,000.00	5,050,000.00	6,200,000.00	3,350,000.00	16,900,000.00
	เงินในมือ	159,441.68	80,790.87	105,166.50	148,274.16	148,274.16
	กำไร (ขาดทุน)	-2,159,036.0	-4,928,666.1	-24,843,587.9	-9,733,877.7	-41,665,167.76
	หัก ภาษีนิติบุคคล 30.00%	-	-	-	-	-
	บวก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1.00%	-	-	-	-	-
	กำไร (ขาดทุน) หลังหักภาษี	-2,159,036.02	-4,928,666.06	-24,843,587.93	-9,733,877.75	-41,665,167.76
	กำไร (ขาดทุน) สะสม	-	-	-	-	-54,146,742.11

ตารางที่ 4.2 ประมาณการงบกระแสเงินสด

ลำดับที่	รายการ	2540				รวม 2540
		ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
กระแสเงินสดรับ						
1	รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	11,151,274.86	11,778,391.54	16,419,055.00	18,889,514.67	58,238,236.07
	รายได้จากการขายบ้าน	3,720,000.00	4,992,000.00	5,304,000.00	6,312,000.00	20,328,000.00
	รายได้จากการขายทรัพย์สิน	-	-	-	-	-
	รายได้ทั้งสิ้น	14,871,274.86	16,770,391.54	21,723,055.00	25,201,514.67	78,566,236.07
กระแสเงินสดจ่าย						
2	ค่าที่ดิน 37,575 ตารางวา	-	21,370,553.75	-	21,370,553.75	42,741,107.50
3	ค่าพัฒนาที่ดิน					
3.1	งานปรับแต่งที่ไร่ละ 110,000.00 บาท	749,143.59	749,143.59	749,143.59	749,143.59	2,996,574.36
3.2	จัดสรรแปลงแปลงๆ ละ 4,500.00 บาท	136,372.50	136,372.50	136,372.50	136,372.50	545,490.00
3.3	ถนนคอนกรีต 350 บาท/ตรม. 39.213 ตรม.	1,063,662.39	995,039.01	995,039.01	995,039.01	4,048,779.42
3.4	ท่อระบายน้ำและบ่อพัก 4,902 เมตร	245,083.50	245,083.50	245,083.50	245,083.50	980,334.00
3.5	งานระบบไฟฟ้า	-	1,500,000.00	-	-	1,500,000.00
3.6	งานระบบประปาและระบบท่อ	-	-	-	1,000,000.00	1,000,000.00
3.7	งานสร้างตอมอสร	-	-	500,000.00	2,000,000.00	2,500,000.00
	รวมค่าพัฒนาที่ดิน	2,194,261.98	3,625,638.60	2,625,638.60	5,125,638.60	13,571,177.78
4	ค่าก่อสร้างบ้านลูกค้า	8,630,769.23	8,630,769.23	8,630,769.23	8,630,769.23	34,523,076.92
5	ค่าออกแบบและโมเดล	-	-	-	-	-
6	ค่าคอมมิชชั่น 1.15%	171,019.66	192,859.50	249,815.13	289,817.42	903,511.71
7	ค่าโฆษณา	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	480,000.00
8	ค่าใช้จ่ายบริหาร	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	4,000,000.00
	ค่าใช้จ่ายบริหารเงินบริษัทที่ปรึกษา	150,000.00	150,000.00	150,000.00	1,150,000.00	1,600,000.00
	เงินลงทุนในทรัพย์สิน	11,000,000.00	-	-	-	11,000,000.00
9	ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30%	367,992.07	388,686.92	541,828.82	623,353.98	1,921,861.79
10	ภาษีที่ดิน 2.50%	278,781.87	294,459.79	410,476.38	472,237.87	1,455,955.91
11	ดอกเบี้ยเงินกู้บริษัทเงินทุน 16.00%	1,152,901.03	2,088,829.17	1,958,757.31	2,725,685.45	7,926,172.96
	ดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารระบบ 36.00%	3,726,000.00	3,861,000.00	3,969,000.00	4,077,000.00	15,633,000.00
	รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น	28,791,725.84	41,722,796.96	19,656,285.47	45,585,056.30	135,755,864.57
เงินรับ (เงินจ่าย)						
	ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	-600,000.00	-	-	-	-600,000.00
	เงินกู้ยืมธนาคารค่าที่ดิน	-5,000,000.00	13,000,000.00	-11,000,000.00	6,800,000.00	3,800,000.00
	เงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการพัฒนาที่ดิน	1,426,270.29	2,356,665.09	1,706,665.09	3,331,665.09	8,821,265.56
	เงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการก่อสร้าง	6,041,538.46	6,041,538.46	6,041,538.46	6,041,538.46	24,166,153.84
	เงินกู้ยืมเงินหมุนเวียน	-	2,000,000.00	-	3,000,000.00	5,000,000.00
	เงินกู้ยืมธนาคารระบบ	12,000,000.00	1,500,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	15,900,000.00
	เงินในมือ	95,631.92	41,430.05	56,403.14	46,065.06	46,065.06
	กำไร (ขาดทุน)	-13,920,451.0	-24,952,405.4	2,066,769.5	-20,383,541.6	-57,189,628.50
	หัก ภาษีนิติบุคคล 30.00%	-	-	-	-	-
	บวก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1.00%	-	-	-	-	-
	กำไร (ขาดทุน) หลังหักภาษี	-13,920,450.98	-24,952,405.42	2,066,769.53	-20,383,541.63	-57,189,628.50
	กำไร (ขาดทุน) สะสม					-111,336,370.61

ตารางที่ 4.2 ประมาณการงบกระแสเงินสด

ลำดับที่	รายการ	2541				รวม 2541
		ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
	กระแสเงินสดรับ					
1	รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	25,844,808.80	21,283,960.19	22,044,101.63	20,903,889.47	90,076,760.09
	รายได้จากการขายบ้าน	9,120,000.00	12,720,000.00	12,960,000.00	12,480,000.00	47,280,000.00
	รายได้จากการขายทรัพย์สิน	-	-	-	-	-
	รายได้ทั้งสิ้น	34,964,808.80	34,003,960.19	35,004,101.63	33,383,889.47	137,356,760.09
	กระแสเงินสดจ่าย					
2	ค่าที่ดิน 37,575 ตารางวา	-	-	-	-	-
3	ค่าพัฒนาที่ดิน					
3.1	งานปรับแต่งที่ไร้ละ 110,000.00 บาท	826,641.20	826,641.20	826,641.20	826,641.20	3,306,564.80
3.2	จัดสรรแบ่งแปลงๆ ละ 4,500.00 บาท	188,100.00	188,100.00	188,100.00	188,100.00	752,400.00
3.3	ถนนคอนกรีต 350 บาท/ตรม. 39,213 ตรม.	995,039.01	1,097,974.08	1,097,974.08	1,097,974.08	4,288,961.25
3.4	ท่อระบายน้ำและบ่อพัก 4,902 เมตร	245,083.50	245,083.50	245,083.50	-	735,250.50
3.5	งานระบบไฟฟ้า	1,500,000.00	-	-	-	1,500,000.00
3.6	งานระบบประปาและระบบท่อ	-	-	-	-	-
3.7	งานสร้างสโมสร	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	12,000,000.00
	รวมค่าพัฒนาที่ดิน	6,754,863.71	5,357,798.78	5,357,798.78	5,112,715.28	22,583,176.55
4	ค่าก่อสร้างบ้านลูกค้า	8,630,769.23	8,630,769.23	8,630,769.23	8,630,769.23	34,523,076.92
5	ค่าออกแบบและโมเดล	-	-	-	-	-
6	ค่าคอมมิชชั่น 1.15%	402,095.30	391,045.54	402,547.17	383,914.73	1,579,602.74
7	ค่าโฆษณา	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	480,000.00
8	ค่าใช้จ่ายบริหาร	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	4,000,000.00
	ค่าใช้จ่ายบริหารเงินบริษัทที่ปรึกษา	150,000.00	150,000.00	150,000.00	1,150,000.00	1,600,000.00
	เงินลงทุนในทรัพย์สิน	-	-	-	-	-
9	ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30%	852,878.69	702,370.69	727,455.35	689,828.35	2,972,533.08
10	ภาษีที่ดิน 2.50%	646,120.22	532,099.00	551,102.54	522,597.24	2,251,919.00
11	ดอกเบี้ยเงินกู้บริษัทเงินทุน 16.00%	2,550,973.45	2,720,306.99	2,168,000.00	1,684,000.00	9,123,280.44
	ดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคาร 36.00%	3,546,000.00	2,061,000.00	2,061,000.00	2,061,000.00	9,729,000.00
	รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น	24,653,700.60	21,665,390.23	21,168,673.07	21,354,824.83	88,842,588.73
	เงินรับ (เงินจ่าย)	10,311,108.2	12,338,570.0	13,835,428.6	12,029,064.6	48,514,171.36
	ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	-	-	-	-	-
	เงินกู้ยืมธนาคารค่าที่ดิน	-14,800,000.00	-	-	-	-14,800,000.00
	เงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการพัฒนาที่ดิน	4,390,661.41	3,482,569.21	1,992,325.33	-	9,865,555.95
	เงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการก่อสร้าง	6,041,538.46	750,769.23	-15,800,000.00	-12,100,000.00	-21,107,692.31
	เงินกู้ยืมทุนหมุนเวียน	-	-	-	-	-
	เงินกู้ยืมนอกระบบ	-5,900,000.00	-16,500,000.00	-	-	-22,400,000.00
	เงินในมือ	89,373.13	161,281.53	189,035.41	118,100.06	118,100.06
	กำไร (ขาดทุน)	10,311,108.2	12,338,570.0	13,835,428.6	12,029,064.6	48,514,171.36
	หัก ภาษีนิติบุคคล 30.00%	-	-	-	-	-
	บวก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1.00%	-	-	-	-	-
	กำไร (ขาดทุน) หลังหักภาษี	10,311,108.20	12,338,569.96	13,835,428.56	12,029,064.64	48,514,171.36
	กำไร (ขาดทุน) สะสม	-	-	-	-	-62,822,199.25

ตารางที่ 4.2 ประมาณการงบประมาณเงินสด

ลำดับที่	รายการ	2542				รวม 2542
		ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	
กระแสเงินสดรับ						
1	รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	27,871,852.63	25,971,499.04	24,071,145.45	22,170,791.87	100,085,288.99
	รายได้จากการขายบ้าน	16,560,000.00	15,840,000.00	15,120,000.00	14,400,000.00	61,920,000.00
	รายได้จากการขายทรัพย์สิน	-	-	-	18,700,000.00	18,700,000.00
	รายได้ทั้งสิ้น	44,431,852.63	41,811,499.04	39,191,145.45	55,270,791.87	180,705,288.99
กระแสเงินสดจ่าย						
2	ค่าที่ดิน 37.575 ตารางวา	-	-	-	-	-
3	ค่าพัฒนาที่ดิน	-	-	-	-	-
3.1	งานปรับแต่งที่ไร้ตะ 110.000.00 บาท	826,641.20	-	-	-	826,641.20
3.2	จัดสรรแบ่งแปลงฯ ละ 4.500.00 บาท	-	-	-	-	-
3.3	ถนนคอนกรีต 350 บาท/ตรม. 39.213 ตรม.	1,097,974.08	1,097,974.08	-	-	2,195,948.16
3.4	ท่อระบายน้ำและบ่อพัก 4.902 เมตร	-	-	-	-	-
3.5	งานระบบไฟฟ้า	-	-	-	-	-
3.6	งานระบบประปาและระบบท่อ	-	-	-	-	-
3.7	งานสร้างสโตน	-	-	-	-	-
	รวมค่าพัฒนาที่ดิน	1,924,615.28	1,097,974.08	-	-	3,022,589.36
4	ค่าก่อสร้างบ้านลูกก้า	8,630,769.23	8,630,769.23	8,630,769.23	8,630,769.23	34,523,076.92
5	ค่าออกแบบและโมเดล	-	-	-	-	-
6	ค่าคอมมิชชั่น 1.15%	510,966.31	480,832.24	450,698.17	635,614.11	2,078,110.83
7	ค่าโฆษณา	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	480,000.00
8	ค่าใช้จ่ายบริหาร	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	4,000,000.00
	ค่าใช้จ่ายบริหารเงินบริษัทที่ปรึกษา	150,000.00	150,000.00	150,000.00	1,150,000.00	1,600,000.00
	เงินลงทุนในทรัพย์สิน	-	-	-	-	-
9	ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30%	919,771.14	857,059.47	794,347.80	731,636.13	3,302,814.54
10	ภาษีที่ดิน 2.50%	696,796.32	649,287.48	601,778.64	554,269.80	2,502,132.24
11	ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเงินลงทุน 16.00%	572,000.00	-	-	-	572,000.00
	ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมอกระบบ 36.00%	2,061,000.00	828,000.00	-	-	2,889,000.00
	รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น	16,585,918.28	13,813,922.50	11,747,593.84	12,822,289.27	54,969,723.89
	เงินรับ (เงินจ่าย)	27,845,934.4	27,997,576.5	27,443,551.6	42,448,502.6	125,735,565.10
	ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	-	-	-	-	-
	เงินกู้ยืมธนาคารค่าที่ดิน	-	-	-	-	-
	เงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการพัฒนาที่ดิน	-25,000,000.00	-	-	-	-25,000,000.00
	เงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการก่อสร้าง	-2,800,000.00	-6,300,000.00	-	-	-9,100,000.00
	เงินกู้ยืมเงินหมุนเวียน	-	-8,000,000.00	-	-	-8,000,000.00
	เงินกู้ยืมอกระบบ	-	-13,700,000.00	-9,200,000.00	-	-22,900,000.00
	เงินในมือ	164,034.42	161,610.97	18,405,162.58	60,853,665.18	60,853,665.18
	กำไร (ขาดทุน)	27,845,934.4	27,997,576.5	27,443,551.6	42,448,502.6	125,735,565.10
	หัก ภาษีนิติบุคคล 30.00%	-	-	-	-	-18,874,099.55
	บวก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1.00%	-	-	-	-	-
	กำไร (ขาดทุน) หลังหักภาษี	27,845,934.35	27,997,576.54	27,443,551.61	42,448,502.60	106,861,465.55
	กำไร (ขาดทุน) สะสม					44,039,266.30

ที่มา : การเก็บรวบรวมข้อมูล