

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าเกษตร และห้องเย็นให้เช่า ในอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่

ผู้เขียน นางสาวสุภรดา วิเศษแก้ว

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

รองศาสตราจารย์ศิริเกียรติ รัชชสถานติ ประธานกรรมการ
อาจารย์เรณัส เสริมบุญสร้าง กรรมการ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ในอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ในอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่

การศึกษาพิจารณาความเป็นไปได้ 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน วิธีการเก็บข้อมูลได้จากการใช้แบบสอบถามและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจคลังสินค้าเกษตร จำนวน 33 ราย และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นจำนวน 3 ราย

ผลการศึกษาด้านการตลาด พบว่า ผู้ประกอบการธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นในอำเภอสันป่าตอง มี 3 ราย ปริมาณการเข้ามาใช้บริการเต็มช่วงเดือน มีนาคม ถึง สิงหาคม อาคารคลังสินค้าและห้องเย็น แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ ขนาดเล็ก (100 ตารางเมตร) ขนาดกลาง (300 ตารางเมตร) และขนาดใหญ่ (600 ตารางเมตร) มีการกำหนดราคาเท่ากับคู่แข่งชั้น ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งวัตถุดิบ การบริการที่สะดวกรวดเร็วตามมาตรฐานระบบคุณภาพ ISO มีการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายด้วยการลดราคาค่าบริการ การแจกกระสอบใส่วัตถุดิบ มาใช้ในการเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด ในการศึกษาครั้งนี้ มีผู้สนใจใช้บริการ จำนวน 9 ราย คิดเป็นรายได้ค่าบริการในปีแรก 22,310,000 บาท

ผลการศึกษาด้านเทคนิค พบว่า โครงการตั้งอยู่ในตำบลบ้านกลาง อำเภอสันป่าตอง มีเนื้อที่ 5 ไร่ ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 ห้อง และห้องเย็นจำนวน 11 ห้อง และอาคารสำนักงาน 1 หลัง มูลค่าสินทรัพย์ประกอบด้วย ค่าที่ดิน 4,250,000 บาท ค่าก่อสร้างอาคาร 29,600,000 บาท ค่ายานพาหนะ เครื่องจักร และอุปกรณ์อำนวยความสะดวก 5,622,000 บาท อุปกรณ์สำนักงาน 236,400 บาท และเงินสด 1,541,600 บาท

ผลการศึกษาด้านการจัดการ พบว่า โครงการดำเนินงานในรูปแบบบริษัท โครงสร้างองค์กรประกอบด้วยระดับจัดการ จำนวน 14 คน แบ่งเป็น 4 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายบัญชีและการเงิน ฝ่ายจัดการทั่วไป ฝ่ายจัดซื้อและธุรการ และฝ่ายวิศวกรรม สำหรับอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในด้านต่างๆ และระดับปฏิบัติการ จำนวน 20 คน มีหน้าที่ในการขนถ่ายสินค้า

ผลการศึกษาด้านการเงิน พบว่า โครงการใช้เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน 40,000,000 บาท เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น 28,000,000 บาท และเงินกู้ยืมระยะยาว 12,000,000 บาท โครงการมีระยะเวลา 10 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 15% เท่ากับ 39,134,517 บาท ซึ่งน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก ระยะเวลาคืนทุน 5 ปี 11 เดือน และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน 14.54 % ดังนั้นโครงการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ในอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่ดังกล่าวจึงไม่เหมาะที่จะลงทุน แต่ถ้าจะลงทุนควรมีการเพิ่มปริมาณการใช้บริการด้วยการขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การเพิ่มรายได้จากการให้บริการขึ้นจากเดิมร้อยละ 5 จะทำให้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับ ร้อยละ 16.95

Independent Study Title A Feasibility Study on Investment in an Agricultural
Rental Warehouse and Refrigerated Rooms Business in
San Pa Tong District, Chiang Mai Province

Author Miss Suparada Wisetkaew

Degree Master of Business Administration

Independent Study Advisory Committee

Associate Professor Sirikiat Ratchusanti	Chairperson
Lecturer Renus Sermboonsang	Member

ABSTRACT

The independent study titled “The Feasibility Study on Investment in an Agricultural Rental Warehouse and Refrigerated Rooms Business in San Pa Tong district, Chiangmai .” was conducted to study the feasibility study on the investment in an agriculture warehouse and refrigerated rooms in San Pa Tong district.

The feasibility was studied in 4 aspects which were market feasibility , technical feasibility , managerial feasibility and financial feasibility. The primary source of data were collected by handing out questionnaires and interviewing to 33 agricultural business owners in Chiangmai. In addition, the primary source of data were gathered from interviewing 3 agricultural business owners.

According to the marketing analysis, the result showed that there were only 3 agricultural business owners in San Pa Tong district, which could provide renting service at full strength through three months from March to August. There were 3 sizes of warehouse and refrigerated rooms such as small size (100 squaremetres), medium size (300 squaremetres) and large size (600 squaremetres). The renting price depended on competition company. The location is close to source of materials. The services that are as quick and convenient as ISO standard system. The promoting products cover public relation and sale promotion such as discount room

rate and give bags for keeping raw materials to increase market share. From this study, there are 9 customer interested in services. Sale forecast for the first year was 22,310,000 baht.

The results of the technical analysis revealed that project was located at Tumbol Banklang Sanpatong District, with the area of 5 rais. There were 6 warehouse, 11 refrigerated rooms and an office building. Property prices consists of land 4,250,000 baht, building construction cost 29,600,000 baht, vehicles, machines and facilities 5,622,000 baht, office appliances 236,400 baht and cash 1,541,600 bant.

The management study revealed that project processed in the form of company. The structure of orgainzation consisted of the management level about 14 officers divided into 4 general administrations, purchasing and officers and engineering to facilitate customers in any aspect and about 20 operational workmen for transfer goods.

The results of financial analysis found that the initial investment was 40,000,000 baht. The holder of stock part was 28,000,000 baths, and long-term loan was 12,000,000 baht. This project longed 10 years and the net present value at the internal rate return of 15% was 39,134,517 baht which less than initial investment. The payback period was in 5 years and 11 months and the interest rate return from investment was 14.54%. So that the investment in an agricultural rental warehouse and refrigerated rooms project in Sanpatong district Chiangmai province was unfeasible to invest. By the way if increasing revenue by seeking for new markets and target groups 5 percents, the interest rate return will be 16.95 percents