

บทที่ 4

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ในอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่แบ่งผลการวิเคราะห์ออกเป็น 4 ด้าน คือ การวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ผลการวิเคราะห์ที่ได้จะนำไปจัดทำงบประมาณ และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนต่อไป

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด

1.1 การศึกษาสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของธุรกิจ

พืชผักและผลไม้ นับเป็นพืชเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศไทย มูลค่าการส่งออกสูงชันอย่างต่อเนื่อง สินค้าเกษตรมีมูลค่าการส่งออกในปี 2547 มากกว่าปีที่ผ่านมาร้อยละ 16.90 คิดเป็นเงิน 6,897 ล้านดอลลาร์ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2547 : ออนไลน์) ปัจจัยสำคัญที่ทำให้การส่งออกสินค้าเกษตรของไทยมีมูลค่าสูง มาจากการที่ประเทศไทยมีสภาพพื้นที่และภูมิอากาศที่เหมาะสมต่อการเพาะปลูกพืชผักและผลไม้ มีสินค้าออกจำหน่ายหมุนเวียนในแต่ละฤดูกาลจำนวนมาก โดยพืชแต่ละชนิดเพาะปลูกได้ตามสภาพพื้นที่ที่แตกต่างกันของแต่ละภูมิภาค

การทำเกษตรกรรมในจังหวัดเชียงใหม่มีพื้นที่ทางการเกษตรจำนวน 1,337,658 ไร่ จากพื้นที่จังหวัดรวม 12,566,911 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 10.64 ของพื้นที่จังหวัด พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ทำนา 655,518 ไร่ หรือร้อยละ 49 รองลงมาเป็นเนื้อที่ปลูกพืชผักและไม้ยืนต้น 288,992 ไร่ หรือร้อยละ 21.60 และเนื้อที่ปลูกพืชไร่ 180,210 ไร่ หรือร้อยละ 13.47 เป็นหลัก (สำนักงานเกษตรจังหวัดเชียงใหม่, 2545 : ออนไลน์)

การเพาะปลูกและผลผลิตหลักมาจากข้าว ถั่วเหลือง ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ ทุเรียน ทุเรียนหอมหัวใหญ่ หอมแดง พริก มันฝรั่ง มะม่วง ส้มเขียวหวาน ลำไย และลิ้นจี่ นอกจากนี้ยังมีมีการเพาะปลูกพืชไร่อื่นๆ อีก อาทิเช่น ยาสูบ พืชไม้ผลและไม้ยืนต้น เช่น ส้มโอ กลิ้ว น้ำว้า มะขาม เป็นต้น และพืชผัก เช่น กะหล่ำปลี แครอท และ ข้าวโพดฝักอ่อน เป็นต้น โดยพืชส่วนใหญ่ที่ทำการเพาะปลูกใน จังหวัดเชียงใหม่ มีดังนี้

กระเทียม มีพื้นที่เพาะปลูกในปี 2548 ทั้งสิ้น 29,773 ไร่ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 12.73 ผลผลิตเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 14.55 เป็น 34,734 ตัน ส่งผลให้ผลผลิตเฉลี่ยต่อไร่เพิ่มขึ้นเป็น 1,175 กิโลกรัมต่อไร่

มันฝรั่ง มีพื้นที่เพาะปลูกในปี 2548 ทั้งสิ้น 21,080 ไร่ ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 3.47 ผลผลิตลดลงจากปีก่อนร้อยละ 2.97 เป็น 51,216 ตัน อย่างไรก็ตามผลผลิตเฉลี่ยต่อไร่เพิ่มขึ้นเป็น 2,444 กิโลกรัมต่อไร่

หอมแดง มีพื้นที่เพาะปลูกในปี 2548 ทั้งสิ้น 11,076 ไร่ ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 39.88 ผลผลิตลดลงจากปีก่อนร้อยละ 32.49 เป็น 30,470 ตัน อย่างไรก็ตามผลผลิตเฉลี่ยต่อไร่เพิ่มขึ้นเป็น 2,779 กิโลกรัมต่อไร่

หอมหัวใหญ่ มีพื้นที่เพาะปลูกในปี 2548 ทั้งสิ้น 10,515 ไร่ ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 32.86 ผลผลิตลดลงจากปีก่อนร้อยละ 23.80 เป็น 62,659 ตัน ส่งผลให้ผลผลิตเฉลี่ยต่อไร่ลดลงเป็น 6,196 กิโลกรัมต่อไร่

ลำไย มีพื้นที่เพาะปลูกในปี 2548 ทั้งสิ้น 200,377 ไร่ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 15.74 ผลผลิตเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 48.68 เป็น 208,814 ตัน ส่งผลให้ผลผลิตเฉลี่ยต่อไร่เพิ่มขึ้นเป็น 1,042 กิโลกรัมต่อไร่ (สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร, 2548 : ออนไลน์)

ข้อมูลการเพาะปลูกพืชผลทางการเกษตรของจังหวัดเชียงใหม่ (อ้างอิงจากรายที่ 1 และ 2) สามารถนำมาเปรียบเทียบแนวโน้มการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเนื้อที่เพาะปลูก) ไร่ ,(เนื้อที่เก็บเกี่ยว) ไร่ ,(ผลผลิต)ตัน (และผลผลิตต่อไร่) กก (คังตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 แสดงถึงอัตราร้อยละของแนวโน้มเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของปริมาณเนื้อที่ ผลผลิต และผลผลิตต่อไร่ เทียบจากปีก่อน

จังหวัด	เนื้อที่เพาะปลูก (ไร่)			เนื้อที่เก็บเกี่ยว (ไร่)			ผลผลิต (ตัน)			ผลผลิตต่อไร่ (กก.)		
	2546	2547	2548	2546	2547	2548	2546	2547	2548	2546	2547	2548
กระเทียม												
ลำพูน	(2.93)	(24.42)	8.00	(3.77)	(24.33)	5.20	(11.27)	(4.18)	10.31	(7.81)	26.73	1.51
เชียงใหม่	(11.04)	(37.63)	12.73	(7.72)	(36.64)	12.73	(21.86)	(17.66)	14.55	(18.72)	29.89	1.64
มันฝรั่ง												
ลำพูน	(20.25)	32.64	(2.03)	(35.60)	55.96	1.65	(32.14)	59.18	(1.44)	(14.91)	26.40	(2.47)
เชียงใหม่	(16.16)	(5.23)	(3.47)	(15.97)	(5.50)	(3.21)	(26.46)	19.32	(2.97)	(11.79)	26.06	0.45
หอมแดง												
ลำพูน	2.04	8.48	3.01	2.05	9.21	1.99	(17.65)	61.02	(10.57)	(19.30)	47.42	(12.32)
เชียงใหม่	4.59	9.51	(39.87)	5.68	17.83	(39.88)	(15.52)	62.51	(32.49)	(20.09)	37.96	12.28
หอมหัวใหญ่												
เชียงใหม่	(13.52)	20.15	(32.86)	(30.32)	20.15	(17.75)	(19.14)	155.1	(23.80)	(27.02)	112.35	(7.13)

จังหวัด	เนื้อที่เพาะปลูก (ไร่)			ผลผลิต (ตัน)			ผลผลิตต่อไร่ (กก.)		
	2545	2546	2547	2545	2546	2547	2545	2546	2547
ถั่วเขียว									
ลำพูน	41.96	8.43	8.47	113.01	(6.68)	75.93	50.09	(14.02)	62.34
เชียงใหม่	36.04	6.31	15.74	131.53	(7.02)	48.68	70.27	(12.61)	28.48

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร

ลักษณะประชากรศาสตร์ อำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่ มีประชากร ทั้งสิ้น 78,204 คน (ข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2549) อาชีพหลัก ได้แก่ การทำการเกษตร รองลงมาเป็นอาชีพรับจ้าง และค้าขาย ผลผลิตที่สำคัญ ได้แก่ ลำไย หอมหัวใหญ่ ข้าว ถั่วเหลือง และกระเทียม ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม 13,106 ครัวเรือน อัตราค่าจ้างทั่วไป โดยเฉลี่ย 102 บาทต่อวัน มีพื้นที่สำหรับการเพาะปลูกและเลี้ยงสัตว์ 46,037 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่เพาะปลูกพืชไร่ 9,655 ไร่ ทำสวนผลไม้ 12,047 ไร่ ทำสวนผัก 3,222 ไร่ พื้นที่ที่เหลืออื่นๆ ใช้สำหรับทำนา และปลูกต้นไม้ยืนต้น (ศูนย์บริการข้อมูลอำเภอ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, 2549 : ออนไลน์) จากข้อมูลสินค้าเกษตรที่มีปริมาณเพิ่มขึ้นในทุกปี การเก็บรักษาสินค้าให้พอใช้สำหรับตลอดทั้งปีสามารถทำได้โดยการเก็บในสภาพของสดและของแห้ง

ในการดำเนินงานของระบบลอจิสติกส์ การมีสินค้าคงคลังในจำนวนที่เหมาะสมจะสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดี อีกทั้งยังช่วยลดต้นทุนการผลิตและการขนส่งในภาวะที่น้ำมันมีราคาสูงขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งการผลิตที่เหมาะสมและการขนส่งสินค้าในปริมาณมากจะทำให้ค่าใช้จ่ายต่อหน่วยสินค้าลดต่ำลง นอกจากนี้คลังสินค้ายังช่วยลดความเสี่ยงจากความผันแปรด้านอุปสงค์และอุปทาน ช่วยเก็บรักษาสินค้าที่ต้องผลิตทิ้งไว้เป็นระยะเวลานาน ภาครัฐบาล กระทรวงพาณิชย์เห็นว่า คลังสินค้ามีความสำคัญต่อการพัฒนาการเกษตร จึงได้มีนโยบายให้ขยายคลังสินค้าให้กว้างขวางออกไป โดยจัดตั้งฉางข้าว และคลังสินค้าเพื่อใช้เป็นสถานที่รับซื้อจัดเก็บและรับฝากข้าว พืชผลทางการเกษตร ในท้องที่จังหวัดต่างๆด้วย โดยจัดตั้งหน่วยงานที่มีชื่อว่า "องค์การคลังสินค้า" ซึ่งมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจสังกัด กระทรวงพาณิชย์ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพทัดเทียมกับธุรกิจเอกชน (องค์การคลังสินค้า กระทรวงพาณิชย์, 2549)

1.2 การวิเคราะห์สถานะการแข่งขันของการให้บริการคลังสินค้าและห้องเย็นให้เช่า

การวิเคราะห์อุตสาหกรรมและการแข่งขันของการให้บริการคลังสินค้าและห้องเย็นให้เช่า ในอำเภอสันป่าตอง เป็นการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมที่มีผลต่อการทำกำไรของธุรกิจ ซึ่งปัจจัยที่ก่อให้เกิดผลกระทบที่ว่ามี 5 ประการ ตามหลักการ Porter's Five Force Model ซึ่งประกอบด้วย คู่แข่งในอุตสาหกรรมเดียวกัน คู่แข่งขันที่เข้ามาใหม่ ผู้ขาย ผู้ซื้อ และสินค้าที่สามารถทดแทนกันได้ หากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้นได้ทำการวิเคราะห์ออกมาแล้วพบว่า ปัจจัยใดมีความเข้มแข็งหรือมีอำนาจต่อรองกับธุรกิจสูง จะเป็นข้อเสียเปรียบต่อธุรกิจนั้นๆ ในการขยายการเติบโตในอุตสาหกรรมเดิมหรือต้องหาทางขยายไปสู่ธุรกิจใหม่ ที่มีความได้เปรียบกว่า

ลักษณะของธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า สามารถศึกษาวิเคราะห์สภาวะการแข่งขัน ทั้ง 5 ประการ ได้ดังนี้

1.2.1 ความรุนแรงของสภาวะการแข่งขันระหว่างองค์กรธุรกิจที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน (Intensity of Rivalry Among Existing Competitors)

สภาวะการแข่งขันในอำเภอสันป่าตองและอำเภอใกล้เคียงยังไม่รุนแรงมากนัก ธุรกิจประเภทให้บริการห้องเย็นมีคู่แข่งรายใหญ่จำนวน 1 ราย จำนวนห้องเย็นทุกขนาดรวมกัน 21 ห้อง คู่แข่งรายเล็ก 2 ราย มีห้องเย็นขนาดกลาง 5-10 ห้อง (รายละเอียดภาคผนวก ก ตาราง ๓) ในส่วนของธุรกิจคลังสินค้าเกษตรให้เช่า มีผู้ให้บริการเพียง 1 รายที่ประกอบธุรกิจทั้งคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ซึ่งมีพื้นที่คลังสินค้าขนาดกลาง จำนวน 1 ห้อง จากการสำรวจคู่แข่งรายอื่นๆ จะเป็นอาคารมีพื้นที่ว่างขนาดใหญ่แต่ไม่มีระบบการจัดการที่ดี ไม่มีมาตรการรักษาความปลอดภัย ธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่าจะมีการแข่งขันรุนแรงก็ต่อเมื่อพืชผลทางการเกษตรอยู่ในช่วงที่ไม่ใช่ฤดูเก็บเกี่ยว ทำให้ปริมาณสินค้าเกษตรและความต้องการใช้บริการเก็บรักษาสินค้าลดน้อยลง คู่แข่งที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน จึงต้องใช้วิธีการทางการตลาด เพื่อให้มีลูกค้าที่ต้องการเก็บพืชผลที่อยู่นอกฤดู เข้ามาใช้บริการมากขึ้น เช่น มีการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และเน้นการให้บริการที่มีคุณภาพกว่าคู่แข่ง

1.2.2 ข้อจำกัดในการเข้าสู่อุตสาหกรรมของคู่แข่งใหม่ (Threat of New Entrants or Potential Competitor)

- จำนวนเงินที่นำมาลงทุนในที่ดิน การก่อสร้างอาคาร เครื่องจักร และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในการทำงาน ได้แก่ รถยกไฟฟ้า รถลาก เครื่องซังน้ำหนักร มีมูลค่าสูง เช่น ธุรกิจห้องเย็นขนาดเล็ก มีจำนวนห้องเย็นเพียง 5 ห้อง ต้องใช้เงินลงทุนสูงถึง 3 ล้านบาท ดังนั้นโอกาสการเข้ามาของคู่แข่งใหม่เข้ามาในอุตสาหกรรมยาก

- ประเภทของอุตสาหกรรม อยู่ในธุรกิจให้บริการ จึงไม่มีความแตกต่างทางด้านสินค้ามากนัก การให้บริการเก็บรักษาสินค้าจึงเน้นที่คุณภาพของสินค้าที่เก็บรักษา และระบบการทำงานที่สะดวก รวดเร็วกับลูกค้า เพื่อสร้างความแตกต่าง

- ธุรกิจการให้บริการจะต้องใช้ความสัมพันธ์ที่ดีอันยาวนานกับลูกค้าและคนในท้องถิ่น การเข้ามาของคู่แข่งใหม่ ต้องใช้เวลานานในการทำความรู้จักกับคนในท้องถิ่น และสร้างการรับรู้ถึงคุณภาพที่แตกต่างจากคู่แข่งเดิมที่มีอยู่ในอุตสาหกรรม

1.2.3 การมีสินค้าหรือบริการที่สามารถทดแทนกันได้ (Threat of Substitute Products)

ปัจจุบันเกษตรกรมีการเก็บพืชผลทางการเกษตรไว้เพื่อรอขายนอกฤดูให้กับอุตสาหกรรมเกี่ยวกับการแปรรูปสินค้าเกษตร ในราคาที่สูงกว่าปกติ จึงมีการใช้ตู้คอนเทนเนอร์แบบเคลื่อนที่ได้เก็บสินค้าแทนการให้บริการห้องเย็น ซึ่งมีราคาไม่สูงนัก หรือสร้างโกดังเล็กๆ ที่ไม่มีความสะอาดมากนักสำหรับเก็บรักษาสินค้าอุณหภูมิปกติ เช่น ลำไยสด หอมหัวใหญ่ มันฝรั่ง หรือลำไยที่นำมาอบแห้งเอง ส่งผลให้ธุรกิจที่ให้บริการห้องเย็นและคลังสินค้ามีปริมาณรับฝากลดลงได้แต่อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจ มีเกษตรกรเพียง 3-5 ราย ซึ่งเป็นเกษตรกรที่มีพื้นที่ทำการเกษตรและรับซื้อจากเกษตรกรอื่นๆ จากทั้งหมด 450 ราย ที่จะเก็บสินค้าไว้เองแทนการให้บริการเช่าสถานที่เก็บสินค้า

1.2.4 อำนาจต่อรองของผู้ซื้อ (Bargaining Power of Buyers)

เนื่องจากตัวผลิตภัณฑ์ คือการให้บริการไม่มีความแตกต่างกันและมีการตั้งราคาตามตลาด ดังนั้นลูกค้าประเภทบริษัทส่วนใหญ่ เช่น ธุรกิจแปรรูปสินค้าเกษตรอบแห้ง กระจ่าง และแข็งจะเน้นที่คุณภาพการเก็บรักษาและการให้บริการ โดยจะเลือกใช้บริการกับธุรกิจที่ให้บริการที่ดี มีความสะดวก รวดเร็ว และรักษาสินค้าของลูกค้าได้อย่างดี อีกทั้งสินค้าเกษตร จะต้องมีการเคลื่อนย้ายขนส่งเพื่อไปเก็บรักษา หรือเพื่อรอการผลิต หากการเลือกคลังสินค้าหรือห้องเย็นที่ใกล้แหล่งผลิต หรือแหล่งที่ตั้งของลูกค้า จะช่วยลดต้นทุนค่าขนส่งได้มาก ส่งผลให้การเปลี่ยนไปใช้บริการในพื้นที่อื่นๆ มีน้อยราย ดังนั้นอำนาจการต่อรองของผู้ซื้อมีไม่มากนัก

1.2.5 อำนาจต่อรองของผู้ขาย (Bargaining Power of Supplier)

การให้บริการเก็บรักษาสินค้าส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน จึงไม่มีค่าใช้จ่ายจากการซื้อวัตถุดิบ อำนาจการต่อรองของผู้ขายหลัก จึงเป็นค่าพลังงานไฟฟ้า ซึ่งมีอำนาจการต่อรองสูง เนื่องจากเป็นระบบสาธารณูปโภคที่มีผู้ผลิตรายใหญ่เพียงรายเดียว ในส่วนของ

ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการเก็บรักษาสินค้า จะเน้นที่ค่าไฟฟ้าเป็นส่วนใหญ่ แต่เนื่องจากไฟฟ้าเป็นราคาต่อหน่วยที่เท่ากันทั่วประเทศ จึงไม่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจและคู่แข่งมากนัก

สรุปการวิเคราะห์อุตสาหกรรมและการแข่งขันของการให้บริการคลังสินค้าและห้องเย็นให้เช่า ในอำเภอสันป่าตอง

1. ความรุนแรงของสภาวะการแข่งขันกับธุรกิจอุตสาหกรรมไม่มากนัก แต่หากในช่วงผลผลิตสินค้าเกษตรน้อย และมีคู่แข่งใหม่เข้ามา จะทำให้การแข่งขันสูงขึ้น
2. การเข้าสู่อุตสาหกรรมของกลุ่มคู่แข่งใหม่มีโอกาสน้อย เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนสูง การให้บริการมีความแตกต่างกันน้อย ต้องใช้เวลาในการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า
3. สินค้าที่ทดแทนสามารถหาได้ง่ายและยังคงรักษาสินค้าให้มีคุณภาพได้ตามต้องการ
4. อำนาจต่อรองของผู้ซื้อต่ำ เนื่องจากผู้ขายน้อยราย
5. อำนาจต่อรองของผู้ขายมีสูง เนื่องจากเป็นปัจจัยการผลิตที่เป็นสาธารณูปโภค

1.3 การวิเคราะห์ด้าน SWOT ของโครงการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า

จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพื้นที่ในอำเภอสันป่าตองรวมถึงอำเภอใกล้เคียง และจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ที่ตั้งอยู่ในเขตอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่ สามารถนำมาวิเคราะห์ SWOT ของธุรกิจได้ดังนี้

จุดแข็ง (Strength)

1. สถานที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบประเภทพืชผลทางเกษตร และผู้ประกอบการธุรกิจเกี่ยวกับการแปรรูปสินค้าเกษตร อยู่ในเขตชุมชน มีการคมนาคมขนส่งที่ความสะดวก สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ทั่วถึง
2. ธุรกิจที่ได้รับการรับรองมาตรฐานคุณภาพ ISO แสดงให้เห็นถึงระบบการจัดการที่มีประสิทธิภาพ ทำงานอย่างเป็นระบบ สามารถอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว เป็นการสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า

จุดอ่อน (Weakness)

1. ธุรกิจใช้เงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารและซื้อเครื่องมืออุปกรณ์จำนวนมาก อีกทั้งค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาเครื่องทำความเย็นต่อเนื่องคิดเป็นเป็นค่าใช้จ่ายที่มีมูลค่าสูง
2. เนื่องจากการให้บริการรับฝากสินค้าไม่แตกต่างกันมากนัก ดังนั้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าเกษตร และกลุ่มเกษตรกรผู้เพาะปลูกพืชผลทางการเกษตร จะทำให้ลูกค้าตัดสินใจเลือกฝากสินค้ากับคนที่รู้จักได้ง่าย แต่การสร้างสัมพันธ์อันดีต้องใช้เวลานานกว่าจะเป็นที่รู้จักของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โอกาส (Opportunity)

เนื่องจากภาคเหนือเป็นแหล่งวัตถุดิบทางการเกษตร จำเป็นต้องมีการเก็บรักษาผลผลิตทางการเกษตรในแต่ละฤดูกาล เพื่อกักตุนและเก็บรักษาไว้ในช่วงนอกฤดูกาลเพื่อนำไปแปรรูปต่อ รวมทั้งมีกิจการแปรรูปสินค้าเกษตรแช่แข็งที่มีการผลิตสินค้าเพิ่มมากขึ้น และไม่ต้องการลงทุนในห้องเย็นเอง การเก็บรักษาสินค้าให้สดด้วยความเย็น หรือสินค้าที่อบแห้งแล้ว จำเป็นต้องใช้พื้นที่ในการเก็บสินค้า ช่วงรอผลผลิต จนกว่าฤดูเก็บเกี่ยวใหม่จะมาถึง

จากการทดสอบตลาด พบว่าได้รับความสนใจจากหลายธุรกิจ อาทิ เกษตรกรและพ่อค้าคนกลางที่รับซื้อพืชผลทางการเกษตรจากเกษตรกรรายย่อย (รับซื้อสินค้าเกษตรเช่น ลำไย ห้วหอมใหญ่ มันฝรั่ง) ธุรกิจผลิตสินค้าเกษตรอบแห้ง (ผู้ผลิตเกี่ยวกับการแปรรูปสินค้าเกษตร โดยการอบให้แห้ง สำหรับผลิตขายทั้งปี กรณีที่สินค้าออกเป็นฤดูกาล เพื่อทำเครื่องปรุงรส) ธุรกิจผลิตสินค้าเกษตรบรรจุกระป๋อง (ผู้ผลิตสินค้าบรรจุกระป๋อง โดยรับซื้อสินค้าเกษตรตามฤดูกาลในปริมาณมาก เช่น มะม่วง ถั่วลิสง งา ลำไย) และธุรกิจผลิตสินค้าเกษตรแช่แข็ง (ผู้ผลิตและส่งออกผลผลิตทางการเกษตรแช่แข็ง เช่น มะเขือ พริกทอง) จึงถือเป็นการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ (รายละเอียดภาคผนวก ก ตาราง ค)

อุปสรรค (Threat)

1. สินค้าเกษตรมีความผันผวนตามฤดูกาล ไม่สามารถควบคุมปริมาณผลผลิตได้ ทำให้ปริมาณการใช้บริการคลังสินค้าและห้องเย็นจึงมีความไม่แน่นอน
2. ปัญหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นติดต่อกันในปี 2548 และปี 2549 ก่อให้เกิดความเสียหายต่อพืชผลทางการเกษตร ปริมาณผลผลิตลดน้อยลง ส่งผลต่อปริมาณสินค้าที่จะทำการฝากคลังสินค้าและห้องเย็น

1.4 การกำหนดส่วนตลาดและการเลือกตลาดเป้าหมาย

1.4.1 การแบ่งส่วนตลาด (Market Segmentation)

การแบ่งส่วนตลาด เป็นการแบ่งตลาดของผลิตภัณฑ์ออกตามลักษณะความต้องการของลูกค้า ให้เป็นตลาดย่อยที่มีความต้องการเหมือนกัน สามารถแบ่งผู้บริโภคออกเป็นกลุ่มๆ โดยใช้หลักเกณฑ์ภูมิศาสตร์ (Geographic Segmentation) แบ่งตลาดออกตามภูมิภาค และเกณฑ์ประชากรศาสตร์ (Demographic Segmentation) จำแนกตามอาชีพ เนื่องจากลักษณะการให้บริการเกี่ยวข้องกับสินค้าเกษตร หรือธุรกิจผลิตหรือแปรรูปสินค้าเกษตร จึงต้องตั้งอยู่ในภูมิภาคที่มีการเพาะปลูกพืชผลทางการเกษตร หรือมีแหล่งผลิตสินค้าเกษตรอยู่จำนวนมาก

1.4.2 การกำหนดตลาดเป้าหมาย (Marketing Targeting)

การกำหนดตลาดเป้าหมาย เป็นการเลือกกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ได้จากการแบ่งส่วนตลาด โดยเลือกสถานที่ประกอบธุรกิจในพื้นที่ภาคเหนือ จังหวัดเชียงใหม่ และมีอาชีพเกษตรกร พ่อค้าคนกลาง และผู้ประกอบการเกี่ยวกับพืชผลทางการเกษตร ในอำเภอสันป่าตอง และอำเภอใกล้เคียง โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ใช้บริการทั้ง 2 ประเภท เป็นผู้ประกอบธุรกิจสินค้าเกษตร ได้แก่ พืชผลทางการเกษตร สินค้าเกษตรอบแห้ง สินค้าเกษตรบรรจุกระป๋อง และสินค้าเกษตรแช่แข็ง (รายละเอียดภาคผนวก ก ตาราง ง)

1.4.3 การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ (Market Positioning)

การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ เป็นกระบวนการที่ธุรกิจพยายามสร้างการรับรู้ในความนึกคิดของผู้บริโภคที่มีต่อผลิตภัณฑ์ว่าอยู่ในตำแหน่งใดเมื่อเทียบกับคู่แข่ง (หลักการตลาด : ภาควิชาการตลาด มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2542) จากการวิเคราะห์สถานะการแข่งขัน และ SWOT Analysis การให้บริการคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า จะเน้นความแตกต่างจากคู่แข่งอย่างเห็นได้ชัดด้วยการบริการที่สะดวกรวดเร็ว และมีสถานที่สะอาด เนื่องจากเป็นโครงการที่เข้าไปใหม่ในอุตสาหกรรม ทำให้สามารถจัดการในการเรื่องบริการที่เป็นระบบ และการก่อสร้างสถานที่ให้มีความสะอาด ขนย้ายง่าย เมื่อเทียบกับคู่แข่งที่ก่อสร้างมานาน สถานที่ไม่ได้มาตรฐาน การระบายน้ำเสียยังไม่ดีพอ และยังไม่มีการจัดทำระบบคุณภาพ ISO ซึ่งเป็นระบบการจัดการที่สร้าง

ความพึงพอใจให้กับลูกค้า เป็นการสร้างความแตกต่างในด้านความรู้สึกของลูกค้า และด้าน
 ภาพลักษณ์ที่ลูกค้ารับรู้

1.5 การจัดการส่วนประสมทางการตลาด

จากการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางการตลาด ที่แสดงให้เห็นถึงมูลค่าการส่งออก
 สินค้าเกษตรและปริมาณผลผลิตต่อไร่ของพื้นที่เพาะปลูกในจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มขึ้น อีกทั้งสภาพ
 การแข่งขัน การเข้ามาของกลุ่มใหม่มีโอกาสน้อย นำมาวิเคราะห์กับการสำรวจด้านการตลาดของ
 ธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เข้าสามารถกำหนดกลยุทธ์ส่วนประสมทางการตลาดได้ ดังนี้

ด้านผลิตภัณฑ์

การให้บริการแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ การให้บริการรับฝากพืชผลทางการเกษตร
 และสินค้าเกษตรแปรรูป โดยแบ่งการให้บริการออกเป็น 2 แบบ คือ การให้บริการรับฝากสินค้า
 อุณหภูมิปกติ และการให้บริการรับฝากสินค้าในห้องเย็น โดยมีสถานที่ให้บริการสะอาด การ
 บริการสะดวกและรวดเร็ว มีระบบการจัดการที่มีคุณภาพภายใต้มาตรฐาน ISO จากแบบสอบถาม ผู้
 ประกอบธุรกิจสินค้าเกษตรที่ให้ความสนใจในการใช้บริการ ต้องการให้มีบริการอื่นๆเพิ่มเติม
 เพื่อให้ครบวงจร ได้แก่ บริการรับ-ส่งสินค้า บริการขนถ่ายสินค้า และบริการขนถ่ายน้ำหนักรบรรทุก
 สินค้า ในการกำหนดขนาดของสถานที่ให้บริการ สัดส่วนของอาคารคลังสินค้าและห้องเย็น ได้จาก
 การสำรวจความต้องการการใช้บริการของกลุ่มเป้าหมาย (รายละเอียดภาคผนวก ก ตาราง ฐ) ใน
 ส่วนของพื้นที่การให้บริการอ้างอิงมาตรฐานการก่อสร้างที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจ
 คลังสินค้าและห้องเย็น ทั้ง 3 ราย (รายละเอียดภาคผนวก ก ตาราง ฑ) ดังรายละเอียดด้านล่าง เพื่อให้
 เหมาะสมกับการอ้างอิงราคาและค่าใช้จ่ายต่อไป

คลังสินค้า	ขนาด 5x20x6 เมตร ความจุ 600 ลบ.ม.	จำนวน 3 ห้อง
	ขนาด 15x20x6 เมตร ความจุ 1,800 ลบ.ม.	จำนวน 2 ห้อง
	ขนาด 30x20x6 เมตร ความจุ 3,600 ลบ.ม.	จำนวน 1 ห้อง
ห้องเย็น	ขนาด 5x10x6 เมตร ความจุ 600 ลบ.ม.	จำนวน 3 ห้อง
	ขนาด 15x20x6 เมตร ความจุ 1,800 ลบ.ม.	จำนวน 6 ห้อง
	ขนาด 30x20x6 เมตร ความจุ 3,600 ลบ.ม.	จำนวน 2 ห้อง

ด้านราคา

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายมีนโยบายในการใช้บริการคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นแตกต่างกัน 2 แบบ คือ ใช้บริการแบบเหมาห้อง และใช้บริการแบบคิดตามปริมาณที่ฝาก โดยจะตั้งราคาตามตลาด เพื่อให้ราคาสามารถแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดได้ จึงไม่เน้นกลยุทธ์ด้านราคา แต่จะเน้นกลยุทธ์ทางด้านคุณภาพของสินค้า การบริการ และการดูแลเอาใจใส่ รวมถึงความปลอดภัยในทรัพย์สินของลูกค้า จากการที่มีผู้ประกอบการน้อยราย (Oligopoly) หากมีการเปลี่ยนแปลงราคาของผู้ขายรายหนึ่ง ก็จะกระทบต่อราคาของรายอื่นๆ ด้วย ดังนั้น การตั้งราคาจึงยึดถือราคาตามตลาด มีการขึ้นลงตามกัน ปัจจัยหลักที่มีอิทธิพลต่อการขึ้นราคาค่าบริการส่วนใหญ่เกิดจากค่าไฟฟ้า และค่าน้ำมันที่เพิ่มขึ้น

จากการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการคลังสินค้าและห้องเย็นให้เข้า พบว่าราคาค่าบริการต่อน้ำหนักสินค้าใกล้เคียงกัน ส่วนราคาเหมาต่อห้องขึ้นอยู่กับขนาดห้องที่ใช้บริการ อ้างอิงราคาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ (ภาคผนวก ก ตาราง ๓) ราคาที่เหมาะสมควรเป็นดังนี้

คลังสินค้า ขนาด 5x20x6 เมตร ความจุ 600 ลบ.ม. ราคา 5,000 บาท ต่อห้อง ต่อเดือน

ขนาด 15x20x6 เมตร ความจุ 1,800 ลบ.ม. ราคา 15,000 บาท ต่อห้อง ต่อเดือน

ขนาด 30x20x6 เมตร ความจุ 3,600 ลบ.ม. ราคา 30,000 บาท ต่อห้อง ต่อเดือน

ราคารับฝากตามปริมาณ คิดเป็นน้ำหนักสินค้าต่อ 1 กิโลกรัม คือ 0.35 บาท

ห้องเย็น ขนาด 5x10x6 เมตร ความจุ 600 ลบ.ม. ราคา 50,000 บาท ต่อห้อง ต่อเดือน

ขนาด 15x20x6 เมตร ความจุ 1,800 ลบ.ม. ราคา 300,000 บาท ต่อห้อง ต่อเดือน

ขนาด 30x20x6 เมตร ความจุ 3,600 ลบ.ม. ราคา 800,000 บาท ต่อห้อง ต่อเดือน

ราคารับฝากตามปริมาณ คิดเป็นน้ำหนักสินค้าต่อ 1 กิโลกรัม คือ 1 บาท

กรณีที่ต้องการรับฝากอุณหภูมิติดลบ คิดค่าฝากกิโลกรัมละ 2 บาท

ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย

ช่องทางการจัดจำหน่ายของสินค้าประเภทให้บริการต้องพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง เพื่อให้อยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงลูกค้าได้ง่าย ในการเลือกที่ตั้งของโครงการ ในอำเภอสันป่าตอง ห่างจากตัวเมือง 29 กิโลเมตร อยู่ใกล้แหล่งเพาะปลูกพืชผลทางการเกษตรและผู้ประกอบการธุรกิจสินค้าเกษตร เพื่อเป็นการประหยัดค่าเดินทางในการขนส่งสินค้า มีการคมนาคมขนส่งสะดวก สาธารณูปโภคเข้าถึงในทุกด้าน ในส่วนของพื้นที่ให้บริการต้องสะอาดและอำนวยความสะดวกกับลูกค้าในด้านสถานที่

จอตกรถกว้างขวาง มีการแบ่งสัดส่วนคลังสินค้าและห้องเย็นแยกจากบริการเสริมอื่นๆ เช่น บริการ ชั่งน้ำหนักรถบรรทุกสินค้า นอกจากนี้พื้นที่ให้บริการสามารถขยายเพิ่มได้หากความต้องการใช้ บริการเพิ่มขึ้นในอนาคต

ด้านการส่งเสริมการตลาด

ในการส่งเสริมการตลาดมีการกำหนดงบประมาณ แบ่งเป็นช่วงเริ่มการดำเนินงาน และ ในระหว่างการดำเนินงาน โดยในปีแรกของการดำเนินงานจะมีการประชาสัมพันธ์ โดยการใช้แผ่น ป้ายผ้าพลาสติกขนาดใหญ่ติดตั้งริมถนนสายหลัก เขตอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่ โฆษณา โครงการลงในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นในช่วงฤดูผลิตหรือเก็บเกี่ยวพืชผลทางการเกษตร และจัดทำเวป ไซต์แนะนำบริษัท พร้อมทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้บริการห้องเย็นและคลังสินค้า นอกจากนี้ยัง มีการจัดทำเอกสารรูปเล่มซึ่งมีเนื้อหาเกี่ยวกับบริษัทส่งไปยังลูกค้า โดยแจกจ่ายไปยังกลุ่มเกษตรกร ผู้ประกอบธุรกิจสินค้าเกษตร และกลุ่มที่คาดว่าจะเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในอำเภอหรือจังหวัด ใกล้เคียง ในระหว่างดำเนินการจะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริม การขาย เช่น การโฆษณาผ่านสื่อ การให้ส่วนลดสำหรับลูกค้ารายแรก การให้ส่วนลดสำหรับลูกค้า ที่นำมาฝากในช่วงที่มีปริมาณการเก็บเกี่ยวผลผลิตน้อย และการแจกถุงกระสอบบรรจุพืชผลทาง การเกษตรสำหรับลูกค้าที่ติดต่อใช้บริการล่วงหน้า

ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการตลาด เป็นค่าใช้จ่ายไม่ผันแปรไปตามยอดขาย เนื่องจากเป็น การส่งเสริมการตลาดที่เน้นด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ การสื่อสารไปยังกลุ่มเป้าหมายให้เป็น ที่รู้จัก และเป็นการดึงดูดลูกค้าที่มีอยู่เดิมในตลาด โดยจะเกิดขึ้นตั้งแต่ตอนเริ่มดำเนินงาน

ด้านบุคลากร

มีการจัดหาบุคลากรที่มีความเอาใจใส่ในการให้บริการลูกค้า ดูแลสินค้าของลูกค้าด้วย ความระมัดระวัง มีทักษะในด้านการจัดเก็บสินค้า มีการฝึกอบรมพนักงานภายในเกี่ยวกับการใช้งาน อุปกรณ์ขนย้าย วิธีการจัดเก็บ และวิธีการใช้อุปกรณ์ให้บริการอื่นๆ เช่น การใช้เครื่องชั่งน้ำหนัก รถบรรทุกสินค้า โดยพนักงานทุกคนสามารถหมุนเวียนงานกันทำได้ หากพนักงานประจำไม่ สามารถมาทำงานในช่วงเวลานั้นๆได้ โดยพนักงานที่จัดไว้ทั้ง 20 คน จะผลัดกันทำงานเป็นกะ เนื่องจากโครงการเปิดให้บริการลูกค้าในการฝากและเบิกสินค้าตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อให้ลูกค้าที่เข้า มาใช้บริการได้รับการอำนวยความสะดวก และรวดเร็ว พนักงานทุกตำแหน่งจะต้องได้รับการ

อบรมให้มีความรู้ความชำนาญในด้านที่เกี่ยวข้อง โดยเฉลี่ย 1 ครั้งต่อคนต่อปี ตามมาตรฐานระบบคุณภาพ ISO ที่โครงการได้กำหนดไว้ เพื่อให้สามารถนำมาประยุกต์ใช้และพัฒนาองค์กรอย่างต่อเนื่อง สิ่งสำคัญนอกเหนือจากความรู้ความสามารถของพนักงานคือ การให้บริการกับลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า

ด้านกระบวนการ

การให้บริการคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ต้องมีการสร้างความแตกต่างให้ลูกค้ารับรู้ เปรียบเทียบกับคู่แข่งอื่น ไม่ว่าจะเป็นในด้านการให้บริการที่มีประสิทธิภาพ การอำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้ามาใช้บริการ มีการรักษาความปลอดภัย และให้บริการลูกค้าในการรับฝาก โดยมีระบบการบันทึกข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อลูกค้า เช่น ระยะเวลาที่รับฝาก ปริมาณสินค้า อุณหภูมิห้อง การบันทึกความเสียหายอันเนื่องมาจากการขนส่ง หรือการขนย้ายสินค้าเข้าไปเก็บ และเบิกจ่ายสินค้าตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งเป็นบริการพิเศษจากคู่แข่งรายอื่นที่ให้บริการรับฝากและจ่ายสินค้าเฉพาะช่วงเวลาที่กำหนดเท่านั้น ดังนั้นเพื่อให้การบริการมีประสิทธิภาพ จึงมีการพัฒนาทักษะการทำงานของพนักงาน โดยมีการจัดฝึกอบรมให้กับพนักงานที่เข้าใหม่ มีการประชุมก่อนเริ่มงานเพื่อแบ่งหน้าที่งานรองรับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในแต่ละช่วงเวลาที่แตกต่างกัน มีการแบ่งแยกแผนกหน้าที่ของแต่ละคนออกจากกัน ตามรายละเอียดของตำแหน่งงานที่ได้จัดทำไว้

ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ

โครงการจัดทำระบบมาตรฐานคุณภาพ ISO เป็นระบบคุณภาพด้านการจัดการ ทำให้การบริการดำเนินอย่างมีระบบ ตรวจสอบความถูกต้องและสืบหาข้อมูลย้อนกลับได้ง่าย ช่วยในการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในด้านระบบการจัดการ สถานที่ให้บริการ เอกสารการบันทึกปริมาณรับฝากและจ่ายออกมีการควบคุมจัดเก็บอย่างเป็นระบบ และมีการรับประกันคุณภาพของสินค้าที่ลูกค้านำมาฝาก จะต้องอยู่ในสภาพดี

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากการสอบถามผู้ประกอบการคลังสินค้าเกษตร จำนวน 33 ราย (รายละเอียดภาคผนวก ก ตาราง ก) ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในอำเภอสันป่าตอง 12 ราย อำเภอหางดง 6 ราย และอำเภอใกล้เคียง 15 ราย โดยแบ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจพืชผลทางการเกษตร 21 ราย ผู้ประกอบการธุรกิจสินค้าเกษตรรอบแห้ง 1 ราย ผู้ประกอบการธุรกิจสินค้าเกษตรบรรจุกระป๋อง 5 ราย และผู้ประกอบการธุรกิจสินค้าเกษตรแปรรูปแช่แข็ง 6 ราย ในจำนวนนี้มีผู้สนใจใช้บริการจำนวน 9 ราย ไม่สนใจใช้บริการ 10 ราย ปิดกิจการ 10 ราย และไม่สามารถให้ข้อมูลได้จำนวน 4 ราย

สินค้าที่ผลิตในผู้ประกอบการสินค้าเกษตรที่สนใจใช้บริการ แต่ละกลุ่ม มีรายละเอียด ดังนี้
 กลุ่มที่ 1 ผู้ประกอบการพืชผลทางการเกษตร จำนวน 5 ราย สินค้าที่ผลิต ได้แก่ มันฝรั่งหอมหัวใหญ่ และลำไย

ปริมาณสินค้าที่ใช้บริการ คลังสินค้า 1,800 ตัน และห้องเย็น 460 ตัน

กลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการสินค้าเกษตรรอบแห้ง จำนวน 1 ราย สินค้าที่ผลิต ได้แก่ กระเทียมเขียวพริกไทยป่น และกระเทียมผง

ปริมาณสินค้าที่ใช้บริการ คลังสินค้า 200 ตัน และห้องเย็น 5 ตัน

กลุ่มที่ 3 ผู้ประกอบการสินค้าเกษตรบรรจุกระป๋อง จำนวน 2 ราย สินค้าที่ผลิต ได้แก่ ผลไม้กระป๋อง และข้าวโพดกระป๋อง

ปริมาณสินค้าที่ใช้บริการ คลังสินค้า 500 ตัน และห้องเย็น 150 ตัน

กลุ่มที่ 4 ผู้ประกอบการสินค้าเกษตรแช่แข็ง จำนวน 1 ราย สินค้าที่ผลิต ได้แก่ มะเขือม่วงและฟักทองปรุงรสแช่แข็ง

ปริมาณสินค้าที่ใช้บริการ ห้องเย็น 4,200 ตัน

1.6 การประมาณการรายรับของโครงการ

จากการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางการตลาด และแนวโน้มพืชผลทางการเกษตรที่เพิ่มมากขึ้น โอกาสที่ธุรกิจการให้บริการคลังสินค้าและห้องเย็นมีแนวโน้มขยายตัว อีกทั้งการวิเคราะห์คู่แข่งที่มีอยู่ในอุตสาหกรรมมีจำนวนน้อยราย สถานที่เก็บรักษาสินค้ายังไม่มีมาตรฐานที่ดีพอ การสร้างคลังสินค้าและห้องเย็นขึ้นมาใหม่ จะทำให้อาคารได้มาตรฐาน ถูกสุขลักษณะ และมีระบบจัดการที่พัฒนาให้รวดเร็ว ประกอบกับพืชผลทางการเกษตรมีแนวโน้มสูงขึ้นตามลำดับ

ข้อมูลจากการสอบถามผู้ประกอบการคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า จำนวน 3 ราย พบว่าอัตราการใช้บริการคลังสินค้าและห้องเย็น ช่วงเดือนมีนาคม ถึง เดือนสิงหาคม เท่ากับ ร้อยละ 100 นอกเหนือจากช่วงเดือนดังกล่าว จะมีอัตราเข้าใช้บริการอยู่ที่ 50-75 เปอร์เซ็นต์ (รายละเอียด ภาคผนวก ก ตาราง ๓)

จากการสอบถามถึงความต้องการใช้บริการคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า พบว่ามีผู้ประกอบการคลังสินค้าเกษตรที่สนใจและต้องการใช้บริการ จำนวน 9 ราย จำแนกได้ ดังนี้

ผู้ประกอบการพืชผลทางการเกษตร จำนวน 5 ราย ใช้บริการคลังสินค้าเกษตร 2 ราย ห้องเย็น 2 ราย และใช้บริการทั้งคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็น 1 ราย

ผู้ประกอบการคลังสินค้าเกษตรอบแห้ง จำนวน 1 ราย ใช้บริการทั้งคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า

ผู้ประกอบการคลังสินค้าเกษตรบรรจุกระป๋อง จำนวน 2 ราย ใช้บริการคลังสินค้าเกษตร 1 ราย และใช้บริการห้องเย็น 1 ราย

ผู้ประกอบการคลังสินค้าเกษตรแปรรูปแช่แข็ง จำนวน 1 ราย ใช้บริการเฉพาะห้องเย็นเพียงอย่างเดียว

ในการให้บริการคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ขึ้นอยู่กับนโยบายของลูกค้า คือแบบคิดเหมาห้อง และ คิดตามปริมาณฝาก โดยลูกค้าที่ใช้บริการคลังสินค้าส่วนใหญ่จะใช้บริการแบบเหมาห้องร้อยละ 42 ส่วนลูกค้าที่ใช้บริการห้องเย็นจะให้นโยบายการให้บริการทั้ง 2 แบบเท่าๆ กัน ในการเข้ามาใช้บริการ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่สะดวกในการขนส่งด้วยตัวเองร้อยละ 56 มากกว่าการใช้บริการจากให้บริการหรือบริษัทขนส่ง ซึ่งมีผู้ต้องการเพียงร้อยละ 22

ดังนั้นหากมีธุรกิจคลังสินค้าและห้องเย็นให้เช่า มาตั้งในอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีระบบการจัดการที่ดี การให้บริการสะดวกรวดเร็ว มีอาคารสถานที่เก็บสินค้าปลอดภัย ได้มาตรฐาน และสามารถรักษาสินค้าให้อยู่ในสภาพดี ซึ่งจำหน่ายในราคาเท่ากับตลาด จำนวนลูกค้าที่สนใจใช้บริการในปีแรกของการดำเนินงานมีจำนวน 9 ราย แบ่งเป็นผู้ใช้บริการคลังสินค้าจำนวน 6 ราย และผู้ให้บริการห้องเย็น จำนวน 6 ราย โดยคลังสินค้าจำนวน 6 ห้อง จะถูกใช้เก็บรักษาสินค้าตั้งแต่เดือน พฤษภาคม ถึง ธันวาคม จำนวน 4 ห้อง และใช้เก็บสินค้าตลอดปี จำนวน 2 ห้อง

ในส่วนห้องเย็นจำนวน 11 ห้อง จะถูกใช้เก็บรักษาสินค้าตลอดทั้งปีทั้งหมด 11 ห้อง แบ่งเป็นฝากตามนโยบายเหมาห้อง จำนวน 10 ห้อง จากจำนวนลูกค้า 3 ราย และฝากตามน้ำหนักสินค้าตลอดปี 1 ห้อง จากจำนวนลูกค้า 3 ราย (รายละเอียด ภาคผนวก ก ตาราง จ ตาราง ฉ ตาราง ซ ตาราง ฅ ตาราง จ ตาราง ญ และตาราง ฐ) สรุประยะเวลาการใช้บริการแต่ละประเภท และนโยบายได้ตั้งตารางที่ 2



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4 แสดงการใช้บริการคลังสินค้าและห้องเย็น

	ประเภทผู้ให้บริการ	รายเดือน (ราย)	ช่วงเวลา (เดือน)	เหมมาห้อง		ขนาด ห้อง	คิดตาม น้ำหนัก		รายชื่อ (ราย)	เหมมาห้อง		ขนาด ห้อง	คิดตาม น้ำหนัก	
				(ราย)	(ห้อง)		(ราย)	(ตัน)		(ราย)	(ห้อง)		(ราย)	(ตัน)
คลังสินค้า	พืชผลทางการเกษตร	3	พ.ค.-ธ.ค.	3	3	เล็ก-ใหญ่	-	-	1	-	-	-	1	100
	สินค้าเกษตรอบแห้ง	1	พ.ค.-ธ.ค.	1	1	เล็ก	-	-	-	-	-	-	-	-
	สินค้าเกษตรบรรจุกระป๋อง	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	กลาง	-	-
	รวม	4		4			-	-	2	1			1	
ห้องเย็น	พืชผลทางการเกษตร	1	พ.ค.-ธ.ค.	1	1	เล็ก	-	-	2	1	1	กลาง	1	360
	สินค้าเกษตรอบแห้ง	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	5
	สินค้าเกษตรบรรจุกระป๋อง	1	พ.ค.-ธ.ค.	-	-	-	1	150	-	-	-	-	-	-
	สินค้าเกษตรแช่แข็ง	-	-	-	-	-	-	-	1	1	8	เล็ก-ใหญ่	-	-
	รวม	2		1			1	4	2	2			2	

ตารางที่ 5 แสดงรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในปีแรกของการดำเนินงาน

ประเภท บริการ	ขนาด	จำนวน (ห้อง)	ระยะเวลา (เดือน)	ราคา/ห้อง (บาท)	ปริมาณ ฝาก (กก.)	ราคา/กก. (บาท)	รวมเงิน (บาท ต่อปี)
คลังสินค้า	เล็ก	2	8	5,000			80,000
	กลาง	1	8	15,000			120,000
	กลาง	1	12	15,000			180,000
	ใหญ่	1	8	30,000			240,000
	เล็ก (ห้องรวม)	1	12	-	100,000	0.35	420,000
	รวม	6					1,040,000
ห้องเย็น	เล็ก	1	4	50,000			200,000
	เล็ก	2	12	50,000			1,200,000
	กลาง	5	12	300,000			18,000,000
	ใหญ่	2	12	800,000			19,200,000
	กลาง (ห้องรวม)	1	12		365,000	1.00	4,380,000
			4		150,000	1.00	600,000
	รวม	11					43,580,000

จากการคำนวณรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในปีแรกของการดำเนินงาน อ้างอิงราคาตามตลาด และลูกค้าที่ให้ความสนใจที่จะเข้ามาใช้บริการ (ภาคผนวก ก ตารางที่ ๓) เท่ากับ 44,620,000 บาท ต่อปี เมื่อเทียบกับจำนวนคลังสินค้าและห้องเย็นที่สามารถให้บริการได้ทั้งหมด 17 ห้อง

ในปีแรกของการดำเนินงาน อาจมีการเข้ามาใช้บริการจริงไม่ตรงตามผลจากการสำรวจความต้องการของลูกค้า เนื่องจากลูกค้าต้องใช้ระยะเวลาในการเปลี่ยนผู้ให้บริการ จึงกำหนดให้รายรับในปีที่ 1-5 มีรายรับคิดเป็นร้อยละ 50 ของรายรับที่ได้จากการความต้องการจริงของลูกค้า และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 66.67 ในปีที่ 6-10 ดังนั้นโครงการมีรายรับจากการให้บริการคลังสินค้า ในปีแรกเป็นเงิน

520,000 บาทต่อปี และห้องเย็น เป็นเงิน 21,790,000 บาทต่อปี รวมรายรับตลอดปี เท่ากับ 22,310,000 บาท

จากการสอบถามผู้ประกอบการในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา การขึ้นราคาค่าบริการคลังสินค้า เกษตร จาก 0.30 บาทต่อกิโลกรัม เป็น 0.35 บาทต่อกิโลกรัม และมีแนวโน้มจะเพิ่มค่าบริการเป็น 0.37 บาทต่อกิโลกรัม หรือประมาณร้อยละ 5 ในส่วนของค่าบริการห้องเย็น เพิ่มขึ้นจาก 0.8 บาท เป็น 1 บาทต่อกิโลกรัม หรือประมาณร้อยละ 25

ดังนั้นในการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า กำหนดให้มีการปรับราคาขึ้นในส่วนของคลังสินค้า อัตราร้อยละ 5 ต่อปี และปรับค่าบริการห้องเย็น ในอัตราร้อยละ 25 ต่อปี ทุกๆ 5 ปี

ตารางที่ 6 แสดงการประมาณการรายรับตลอดอายุโครงการ

ระยะเวลา	คลังสินค้า	ห้องเย็น	รวมรายรับ
ปีที่ 1	520,000	21,790,000	22,310,000
ปีที่ 2	520,000	21,790,000	22,310,000
ปีที่ 3	520,000	21,790,000	22,310,000
ปีที่ 4	520,000	21,790,000	22,310,000
ปีที่ 5	520,000	21,790,000	22,310,000
ปีที่ 6	728,000	36,316,667	37,044,667
ปีที่ 7	728,000	36,316,667	37,044,667
ปีที่ 8	728,000	36,316,667	37,044,667
ปีที่ 9	728,000	36,316,667	37,044,667
ปีที่ 10	728,000	36,316,667	37,044,667

All rights reserved

ตารางที่ 7 แสดงค่าใช้จ่ายทางการตลาด

ปีที่	ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ระยะเวลา	จำนวนเงิน (บาท)
1	- ป้ายหน้าบริษัท สำหรับแนะนำชื่อและเบอร์โทรศัพท์สำหรับติดต่อกลับ ติดรื้อหน้าบริษัท ตัวอักษรขนาดใหญ่ทำด้วยอลูมิเนียม	1 ปี	30,000
	- ค่าป้ายผ้าพลาสติก 2 ผืน ขนาด กว้าง 1.5 เมตร ยาว 2.5 เมตร ติดระหว่างทาง 2 ฝั่ง ของถนนก่อนถึงบริษัท		800
	- ค่าจ้างจัดทำและดูแล ปรับปรุงเว็บไซต์ แสดงถึงรายละเอียดการให้บริการ ราคา ขนาดห้อง และแสดงห้องจำนวนที่ว่างในวันและเวลาต่างๆ เพื่อให้ผู้สนใจ จองล่วงหน้าได้	1 ปี	14,200
	- ค่าเอกสารเขียนเล่ม กระดาษมันพิมพ์สี ขนาด A4 แจกกลุ่มที่คาดว่าจะเป็นลูกค้าเป้าหมาย ปริมาณขั้นต่ำ จัดทำ 100 เล่มๆ ละ 6 แผ่น ราคาต่อเล่ม 150 บาท และค่าออกแบบ 5,000 บาท สำหรับแนะนำบริษัท ลักษณะการให้บริการและมาตรฐานการจัดการที่ดี	1 ปี	20,000
1-10	- ลดราคาสำหรับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการห้องเย็น 100,000 กิโลกรัมแรก กิโลกรัมละ 0.50 บาท รวม 50,000 บาท ต่อปี	ทุกปี	50,000
	- แจกกระสอบพลาสติกบรรจุวัตถุดิบ ให้กับลูกค้าผลิตพืชผลทางการเกษตร ที่เข้ามาจองใช้บริการ จำนวน 50,000 ใบๆ ละ 3 บาท		150,000
	- ให้ส่วนลดร้อยละ 1 ของยอดขาย ในช่วงฤดูเก็บเกี่ยวน้อย การให้บริการไม่เต็มที่ ในเดือน ธ.ค. - มี.ค. เป็นระยะเวลา 4 เดือน		
	1. ในปีี่ 1-5 ยอดขายต่อปี 22,310,000 บาท ส่วนลดต่อปีเท่ากับ 223,100 บาท		74,367
	2. ในปีี่ 6-10 ยอดขายต่อปี 37,044,667 บาท ส่วนลดต่อปีเท่ากับ 370,446.67 บาท		123,482
- เป็นการดึงดูดลูกค้าประเภทเกษตรกร พ่อค้าคนกลาง และบริษัทให้สนใจเข้ามาใช้บริการ			
- ค่าดูแลเว็บไซต์ เดือนละ 400 บาท เป็นการดูแลข้อมูล แก้ไขข่าวสารบางส่วนให้ทันสมัยตลอดเวลา	ทุกปี	4,800	
- ลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่น วันเว้นวัน ขนาด 4.5*6 ซม. วันละ 500 บาท จำนวน 60 วัน (ช่วงเก็บเกี่ยวผลผลิต) ระยะเวลา 4 เดือน เป็นการชี้เตือนให้ลูกค้านึกถึงว่ามีธุรกิจให้บริการ		30,000	
- เป็นสมาชิกสภาอุตสาหกรรมปีละ 3,000 บาท และผู้สนับสนุนแผ่นป้ายโฆษณาทางสภาอุตสาหกรรม ที่จัดขึ้นทุกปีๆ ละ 20,000 บาท เป็นการมีส่วนร่วมในกิจกรรมของกลุ่มเป้าหมายประเภทบริษัท	ทุกปี	23,000	

2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

2.1 ทำเลที่ตั้ง

ที่ตั้งของกิจการตั้งอยู่ที่ ตำบลบ้านกลาง อำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่ กิโลเมตรที่ 29 บนเนื้อที่ 5 ไร่ ซึ่งมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ไม่ไกลจากแหล่งชุมชน และใกล้พื้นที่เพาะปลูกพืชผลทางการเกษตร ธุรกิจผลิตอาหารแปรรูป บรรจุกระป๋อง และแช่แข็ง การคมนาคมขนส่งสะดวก สาธารณูปโภคพร้อม สิ่งปลูกสร้างของกิจการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน ห้องเย็น ป้อมยาม สถานที่จอดรถขนถ่ายสินค้า ระบบไฟฟ้า น้ำบาดาล เป็นต้น เครื่องจักรอุปกรณ์ ได้แก่ ชุดเครื่องจักรสำหรับทำความเย็น อุปกรณ์ปั๊ม ถังพักน้ำ ถังแยกน้ำ พอร์คลิฟท์ไฟฟ้า รถยกไฟฟ้า รถลาก หิ้งเหล็กสำหรับวางสินค้า พาเลทพลาสติก เครื่องชั่งน้ำหนักรถบรรทุก เครื่องปั่นกระแสไฟฟ้าสำรอง เป็นต้น

ภาพที่ 1 แสดงสถานที่ตั้งบริษัทให้บริการคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า

					บริษัทอาหาร ภาคเหนือ
		บริษัท สินเกษตร			
			ถนน เลียบ ลำ เหมือง		วัดพระเจ้า ทองทิพย์
บริษัท บูรพา ห้องเย็น	ถนน เชียงใหม่ - ฮอด	สวนอาหาร เก้าไม้ล้านนา			โครงการลงทุนธุรกิจ คลังสินค้าและห้องเย็น
		บริษัท ลิโอฟดส์			

2.2 การกำหนดขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงาน คลังสินค้าและห้องเย็น

สิ่งปลูกสร้างประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า 6 ห้อง ห้องเย็น 11 ห้อง โดยแบ่งออกเป็น 3 ขนาด คือ ห้องเย็น ขนาดเล็ก กว้าง 5 เมตร ยาว 10 เมตร สูง 6 เมตร ความจุ 100 ตัน คลังสินค้าขนาดเล็ก กว้าง 5 เมตร ยาว 20 เมตร สูง 6 เมตร ความจุ 200 ตัน ส่วนขนาดกลาง กว้าง 15 เมตร ยาว 20 เมตร สูง 6 เมตร ความจุ 500 ตัน และห้องขนาดใหญ่ กว้าง 30 เมตร ยาว 20 เมตร สูง 6 เมตร ความจุ 1,000 ตัน นอกจากนี้ยังมีพื้นที่สำหรับอาคารสำนักงาน พื้นที่จอดรถบรรทุกรับ-ส่งสินค้าขนาดใหญ่ และป้อมยาม การวางผังโรงงานสะดวกต่อการขนย้ายและให้บริการ มีความสะอาด การทำกิจกรรมพื้นที่ผลิิตมีความสะดวก ปลอดภัยด้วยการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

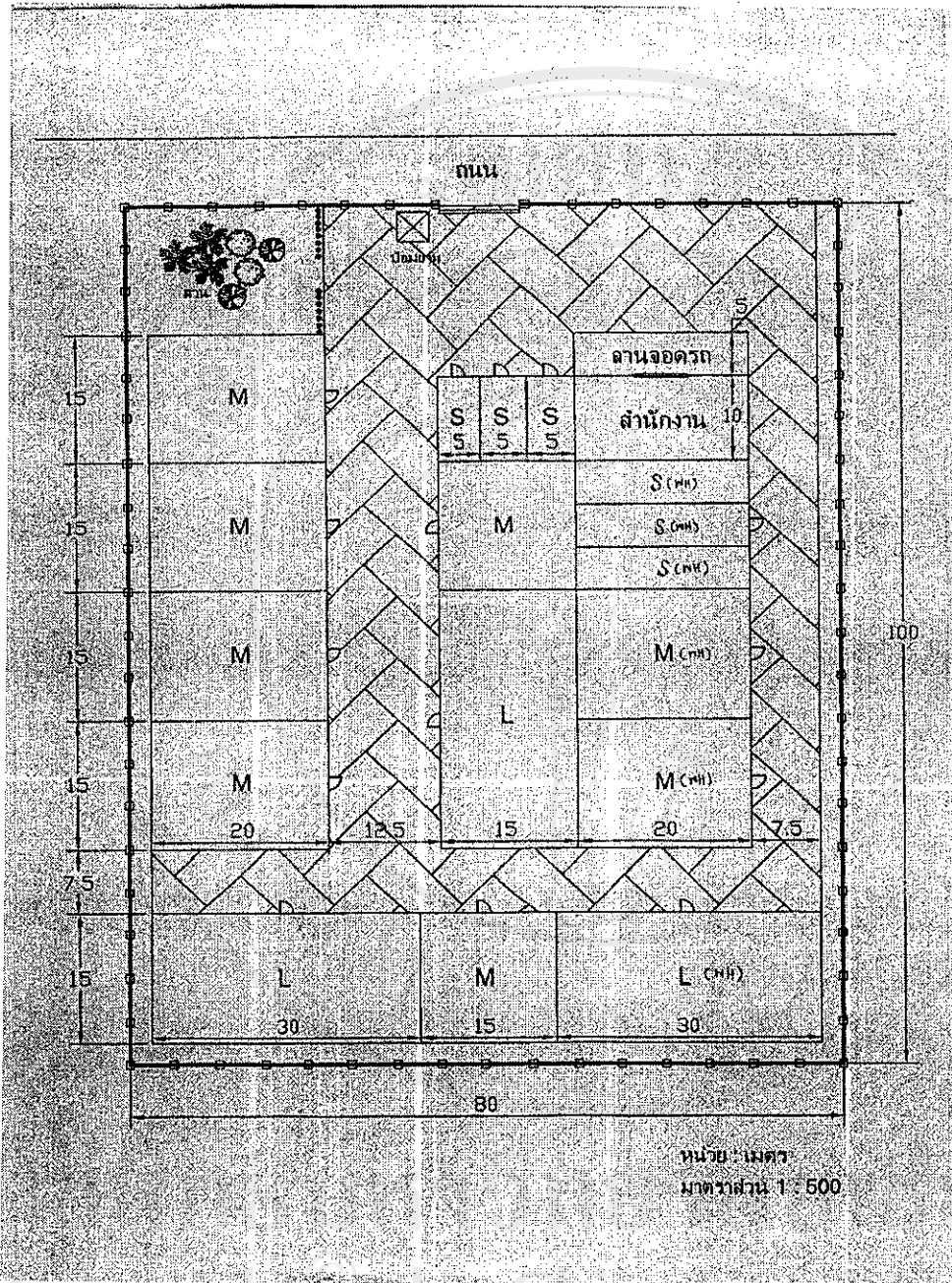
ตารางที่ 8 แสดงประมาณการเงินลงทุนในที่ดินและอาคาร

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ที่ดิน	2,000 ตารางวา	1,500 บาท ต่อ ตรว.	3,000,000 บาท
ค่าดินถมที่	5,000 ล้ำ	250 บาท ต่อ ล้ำ	1,250,000 บาท
อาคารคลังสินค้า	1,350 ตารางเมตร	5,000 บาท ต่อ ตรม.	6,750,000 บาท
อาคารห้องเย็น	2,700 ตารางเมตร	8,000 บาท ต่อ ตรม.	21,600,000 บาท

รวมเงินลงทุนในที่ดินและอาคาร

32,600,000 บาท

- หมายเหตุ
1. ที่ดินหน้ากว้าง 80 เมตร ยาว 100 เมตร (5 ไร่)
 2. ค่าถมที่ดินให้สูงขึ้น รวมค่าบริการรถไถ บดอัดดิน ไร่ละ 1,000 ล้ำ
 3. ค่าก่อสร้างอาคาร รวมเครื่องทำความเย็น พื้นที่อาคารสำนักงาน ป้อมยาม ถนนรอบพื้นที่ให้บริการ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบน้ำประปา การติดตั้งสายไฟและสายโทรศัพท์ แต่ไม่รวมเฟอร์นิเจอร์ในอาคารสำนักงาน เช่น คอมพิวเตอร์ โต๊ะทำงาน โทรศัพท์ อุปกรณ์เครื่องเขียนสำนักงาน



ภาพที่ 2 แสดงแผนผังอาคาร

Copyright © by Chiang Mai University
 All rights reserved

2.3 ยานพาหนะ

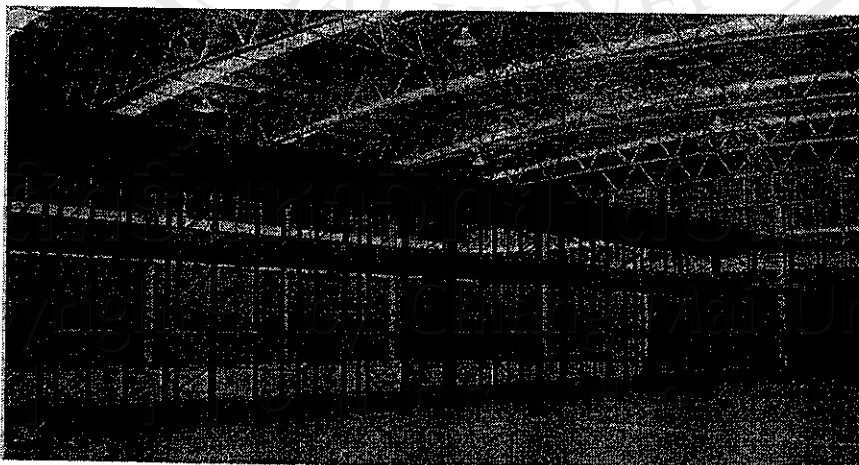
ยานพาหนะที่ใช้ในการดำเนินงานมี 2 ประเภท ได้แก่

1. รถบรรทุก 6 ล้อ สำหรับขนส่งสินค้าระหว่างคลังสินค้าและห้องเย็น และเป็นบริการเสริมสำหรับลูกค้าที่ต้องการให้ไปรับ-ส่งสินค้า จำนวน 1 คัน
2. รถกระบะ 1 คัน สำหรับไปทำกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัท เช่น ติดต่อธนาคาร ไปรษณีย์ จ่ายชำระค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

2.4 เครื่องจักรและอุปกรณ์

เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารคลังสินค้าและห้องเย็น และสิ่งอำนวยความสะดวกในการให้บริการขนถ่ายสินค้าและการเก็บรักษาสินค้าของลูกค้า ประกอบด้วย

1. เครื่องชั่งน้ำหนักรถบรรทุก จำนวน 1 เครื่อง
2. หิ้ง 3 ชั้น (Racking System) ขนาดหิ้ง 1 ตัว กว้าง 2.4 เมตร ลึก 4.88 เมตร สูง 7.05 เมตร
ห้อง ขนาดกลาง ห้องละ 10 ตัว 2 ห้อง และ 14 ตัว 6 ห้อง (วางแถวละ 5-7 ตัว 2 แถว)
รวม 104 ตัว
ขนาดใหญ่ ห้องละ 30 ตัว (วางแถวละ 10 ตัว 3 แถว) รวม 90 ตัว

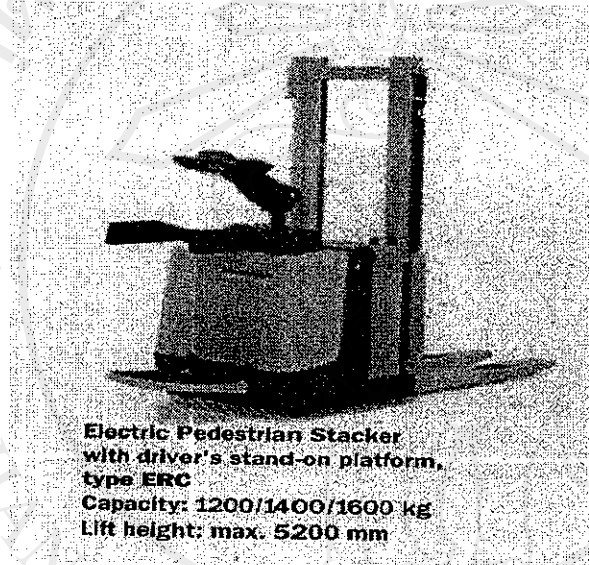


ภาพที่ 3 หิ้งวางสินค้า สูง 3 ชั้น

3. พาเลทพลาสติก ขนาด 1x1.2x0.16 เมตร สำหรับห้องเย็นและคลังสินค้า สามารถแบ่งได้ดังนี้

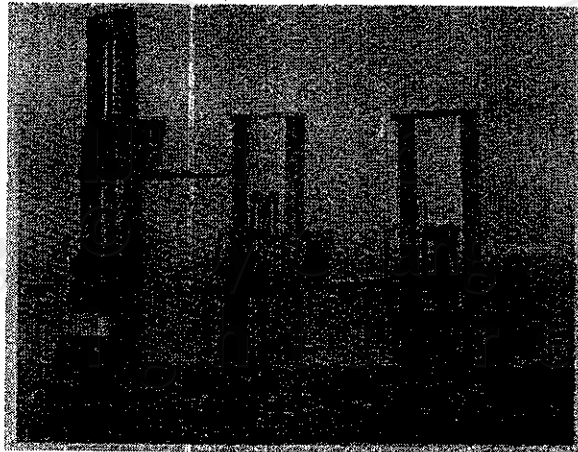
ห้องขนาดใหญ่	ห้องละ 240 ตัว จำนวน 3 ห้อง	รวม	720 ตัว
ห้องขนาดกลาง	ห้องละ 112 ตัว จำนวน 8 ห้อง	รวม	896 ตัว
ห้องขนาดเล็ก	ห้องละ 20 และ 40 ตัว ตามลำดับ	รวม	180 ตัว

4. รถไฟฟ้า (Electric Stacker) ยกสูง 5 เมตร จำนวน 2 คัน



ภาพที่ 4 รถไฟฟ้า

5. รถยกแบตเตอรี่ (Stacker) ยกสูง 5 เมตร จำนวน 1 คัน



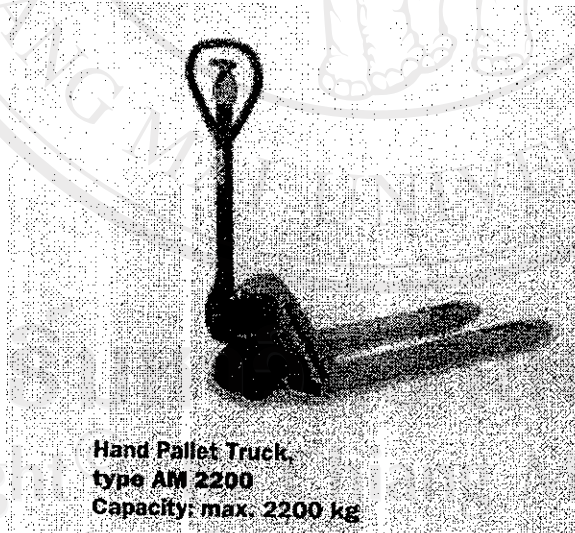
ภาพที่ 5 รถยกแบตเตอรี่

6. รถลากไฟฟ้า (Electric pallet truck) ยกสูง 20 เซนติเมตร จำนวน 1 คัน



ภาพที่ 6 รถลากไฟฟ้า

7. รถลาก (Hand Pallet Truck) ยกสูง 20 เซนติเมตร จำนวน 2 คัน



ภาพที่ 7 รถลาก

8. รถเข็นเล็ก สำหรับบรรทุกระหว่างรถบรรทุกและสถานที่เก็บสินค้า จำนวน 5 คัน

ตารางที่ 9 แสดงประมาณการเงินลงทุนยานพาหนะและอุปกรณ์

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
รถบรรทุก 6 ล้อ	1 คัน	600,000 บาท	600,000 บาท
รถกระบะ 1 คัน	1 คัน	500,000 บาท	500,000 บาท
เครื่องสูบน้ำหนักรถบรรทุก	1 เครื่อง	300,000 บาท	300,000 บาท
หิ้ง 3 ชั้น	194 ตัว	4,000 บาท	776,000 บาท
พาเลทพลาสติก	1,800 ตัว	1,000 บาท	1,800,000 บาท
รถไฟฟ้า	2 คัน	560,000 บาท	1,120,000 บาท
รถยกแบตเตอรี่	1 คัน	85,000 บาท	85,000 บาท
รถลากไฟฟ้า	1 คัน	340,000 บาท	340,000 บาท
รถลาก	2 คัน	13,000 บาท	26,000 บาท
รถเข็นเล็ก	5 คัน	1,500 บาท	75,000 บาท

รวมเงินลงทุนในยานพาหนะและอุปกรณ์ 5,622,000 บาท

ตารางที่ 10 แสดงประมาณการเงินลงทุนอุปกรณ์สำนักงานที่จำเป็นสำหรับธุรกิจบริการ

รายการ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	จำนวนเงิน
เครื่องปรับอากาศ	2 เครื่อง	20,000 บาท	40,000 บาท
คอมพิวเตอร์	4 เครื่อง	17,000 บาท	68,000 บาท
เครื่องปริ้นเตอร์	2 เครื่อง	3,000 บาท	6,000 บาท
เครื่องถ่ายเอกสาร	1 เครื่อง	60,000 บาท	60,000 บาท
เครื่องโทรสาร	1 เครื่อง	5,000 บาท	5,000 บาท
โต๊ะคอมพิวเตอร์ส่วนรวม	1 ตัว	2,500 บาท	2,500 บาท
โต๊ะทำงาน	9 ตัว	3,000 บาท	27,000 บาท
โต๊ะสำหรับประชุม	1 ตัว	7,000 บาท	7,000 บาท
เก้าอี้พนักงานและลูกค้า	15 ตัว	900 บาท	13,500 บาท
โทรศัพท์สำนักงาน	4 เครื่อง	600 บาท	2,400 บาท
โทรศัพท์มือถือ	1 เครื่อง	5,000 บาท	5,000 บาท

รวมเงินลงทุนอุปกรณ์สำนักงาน 236,400 บาท

2.5 ค่าจ้างแรงงาน

ในส่วนของการให้บริการลูกค้าในการขนย้ายสินค้าเข้าไปเก็บ นอกจากอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว ยังจำเป็นต้องมีแรงงานสำหรับขนถ่ายสินค้าจากรถบรรทุกลงบนพาเลทพลาสติกเพื่อวางสินค้า มีพนักงานควบคุมยานพาหนะและอุปกรณ์ในการขนย้าย ซ่อมบำรุง โดยพนักงานจะแบ่งทำงาน กลางวันและกลางคืนสลับกัน โดยในตอนกลางวันจะมีพนักงานปฏิบัติงาน 15 คน และกลางคืนอีก 5 คน โดยอัตราค่าจ้างกำหนดจากมาตรฐานโรงงานอุตสาหกรรมเฉลี่ยใน อำเภอ สันป่าตอง ดังนี้

แรงงานทางตรง	จำนวน (คน)	อัตราค่าจ้าง (บาทต่อวัน)	จำนวนวัน	รวมค่าจ้าง (บาทต่อปี)
พนักงานขนถ่ายสินค้า	20	170	360	1,224,000
แรงงานทางอ้อม	จำนวน (คน)	อัตราค่าจ้าง (บาทต่อเดือน)		รวมเงินเดือน (บาทต่อปี)
ผู้จัดการฝ่าย	2	30,000		720,000
ผู้ช่วยผู้จัดการ	2	15,000		360,000
ช่างซ่อมบำรุง	2	9,000		216,000
พนักงานคลังสินค้า	2	9,000		<u>216,000</u>
		รวมต้นทุนค่าแรงทางตรงและทางอ้อม		<u>2,736,000</u>

3. การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

3.1 รูปแบบการดำเนินงาน

โครงการมีการดำเนินงานโดยจัดตั้งในรูปแบบบริษัท เพื่อสามารถระดมทุนและหาแหล่งกู้เงินจากภายนอกได้ง่ายขึ้น การบริการจะเน้นให้เช่าคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นเป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีรายได้บริการเสริม เช่น ชั่งน้ำหนักรถบรรทุกสินค้า บริการขนถ่ายสินค้า เป็นต้น

ในการดำเนินการจัดตั้งบริษัท มีการระดมทุนจากผู้ถือหุ้น 7 คนๆละ 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมทุนจดทะเบียน 28,000,000 บาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 12,000,000 บาท และเงินเบิกเกินบัญชี 5,000,000 บาท

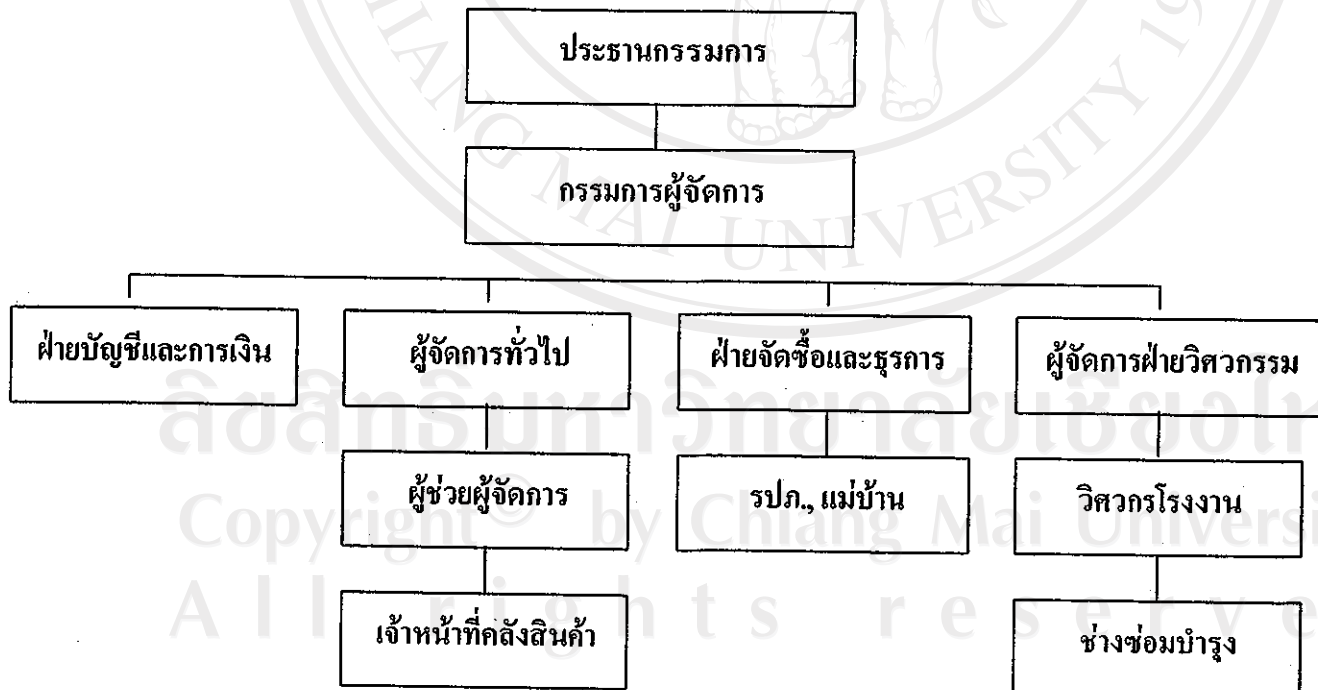
การขออนุญาตจัดตั้งบริษัท เริ่มจากการขอลดทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนทรัพย์สิน 1% ของวงเงินกู้ยืม ค่าที่ปรึกษาระบบคุณภาพ ISO โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่ายมีดังนี้

ค่าจดทะเบียนนิติบุคคล และก่อสร้างอาคาร	17,500 บาท
ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ตารางเมตรละ 4 บาท)	16,200 บาท
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนทรัพย์สิน 1% ของวงเงินกู้ยืม	120,000 บาท
ค่าที่ปรึกษาในการทำมาตรฐาน ISO	<u>80,000</u> บาท
รวมค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	<u>233,700</u> บาท

3.2 การจัดโครงสร้างองค์กร

การจัดรูปแบบขององค์กรเป็นแบบแบ่งตามหน้าที่ (Function Structure) คือ แบ่งฝ่ายจัดการ และฝ่ายเทคนิคแยกออกจากกัน ดังนี้

ภาพที่ 7 แสดงแผนผัง โครงสร้างองค์กร



จากแผนผังโครงสร้างองค์กรสามารถแบ่งรายละเอียดของงานได้ดังนี้

1. เจ้าหน้าที่บัญชี จำนวน 1 คน จัดทำบัญชีเจ้าหนี้ ลูกหนี้ ออกเอกสารทางบัญชี ติดตาม ลูกหนี้ค้างชำระ ดูแลต้นทุนการดำเนินงาน จัดทำเอกสารด้านภาษีอากรนำส่งสรรพากร รวมถึง เงินเดือนและค่าแรงของพนักงาน และให้ข้อมูลลูกค้าเกี่ยวกับการให้บริการเช่าพื้นที่ห้องเย็น ออกเอกสารรับฝากสินค้า รับชำระเงิน จัดทำงบการเงิน รวมถึงสัญญาการเช่าสถานที่เก็บสินค้า เจ้าหน้าที่ ที่ได้รับการอบรมเรื่องระบบบัญชีและภาษีอากร ปีละ 1 ครั้ง
2. ผู้จัดการทั่วไป จำนวน 1 ท่าน ทำหน้าที่วางแผนการจัดสถานที่เก็บรักษาสินค้าให้กับ ลูกค้า ดูแลความเรียบร้อยภายในและภายนอกบริการอาคารคลังสินค้าและห้องเย็น ควบคุมและสั่งการ เจ้าหน้าที่คลังสินค้าและพนักงานให้ขนถ่ายสินค้าอย่างระมัดระวัง อำนวยความสะดวกในการขนย้าย สินค้า และตรวจสอบจำนวนสินค้ารับเข้าและเบิกออกอย่างเคร่งครัด
3. เจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดซื้อและธุรการ จำนวน 1 ท่าน มีหน้าที่ออกเอกสารใบสั่งซื้อสินค้าตาม ความต้องการสั่งซื้อที่ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ ดูแลสวัสดิการพนักงาน ดำรวจอัตรา กำลังคน รับสมัครงาน คัดเลือก วางแผนฝึกอบรม และจัดเก็บประวัติบุคลากร
4. ผู้จัดการฝ่ายวิศวกรรมและวิศวกรโรงงาน มีหน้าที่จัดทำแผนบำรุงรักษาเครื่องมือ เครื่องจักร และอุปกรณ์ ตรวจสอบความเรียบร้อยของสถานที่เก็บสินค้า รวมถึงอุณหภูมิห้องเย็น ระบบ ไฟฟ้า เจ้าหน้าที่ที่ได้รับการอบรมเรื่องเทคนิคการซ่อมบำรุง

เงินเดือนฝ่ายจัดการ	จำนวน (คน)	อัตราค่าจ้าง (บาทต่อเดือน)	รวมเงินเดือน (บาทต่อปี)
กรรมการผู้จัดการ	1	50,000	600,000
เจ้าหน้าที่บัญชีและการเงิน	1	10,000	120,000
เจ้าหน้าที่จัดซื้อ	1	10,000	120,000
รปภ., แม่บ้าน	3	5,000	180,000
รวมค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายจัดการ			<u>1,020,000</u>

4. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

ข้อมูลทางด้านเทคนิคและการจัดการ นำมาใช้ประมาณการด้านเงินลงทุนของโครงการ และด้านการเงินของโครงการ และวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน ประกอบด้วย มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ระยะเวลาคืนทุน และการวิเคราะห์ความไว

4.1 แหล่งที่มาของเงินลงทุน

เงินลงทุนในโครงการรวมทั้งหมดจำนวน 40,000,000 บาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียน 28,000,000 บาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 12,000,000 บาท นำมาลงทุนในส่วนของอาคารทั้งหมด เงินเบิกเกินบัญชี 5 ล้านบาท สำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนในค่าใช้จ่ายต่างๆ ธุรกิจใช้อาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการกู้ยืม

ตารางที่ 11 แสดงเงินลงทุนในสินทรัพย์

รายการ	จำนวนเงิน	วิธีการตัดค่าเสื่อมราคา
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,541,600.00	
ที่ดินและส่วนปรับปรุง	4,250,000.00	ไม่คิดค่าเสื่อมราคา
อาคาร	28,350,000.00	คิดค่าเสื่อมราคา ร้อยละ 5 เป็นระยะเวลา 20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	4,522,000.00	คิดค่าเสื่อมราคา ร้อยละ 20 เป็นระยะเวลา 5 ปี
ยานพาหนะ	1,100,000.00	คิดค่าเสื่อมราคา ร้อยละ 20 เป็นระยะเวลา 5 ปี
อุปกรณ์สำนักงาน	236,400.00	คิดค่าเสื่อมราคา ร้อยละ 20 เป็นระยะเวลา 5 ปี
รวมสินทรัพย์	40,000,000.00	

4.2 การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าเสื่อมราคา

เนื่องจากเป็นธุรกิจให้บริการจึงไม่มีต้นทุนสินค้าขาย ดังนั้นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะเกิดจากกิจกรรมการเก็บรักษาสินค้า และการขนย้าย ซึ่งสามารถตั้งข้อสมมติฐานที่ใช้ทางการเงินได้ดังนี้

สมมติฐานทางการเงิน

1. แหล่งที่มาของเงินลงทุน จำนวน 40,000,000 บาท ได้มาจากส่วนของผู้เป็นหุ้นส่วน ร้อยละ 70 คิดเป็นจำนวนเงิน 28,000,000 บาท และจากการกู้ยืมระยะยาว ร้อยละ 30 คิดเป็นจำนวนเงิน 12,000,000 บาท ระยะเวลาเงินกู้ 5 ปี กำหนดให้อัตราดอกเบี้ยคงที่ เท่ากับ ร้อยละ 6.5 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ย MLR-1 ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2549 ของธนาคารในประเทศไทยที่อัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี) จ่ายชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเท่ากันทุกปี จำนวน 2,820,000 บาทต่อปี

2. ค่าเสื่อมราคา หลักการคำนวณค่าเสื่อมราคา ใช้วิธีเส้นตรงตัดค่าเสื่อมราคาในสินทรัพย์ถาวร แต่ละประเภท ดังนี้

- อาคาร	คิดค่าเสื่อมราคา ร้อยละ 5	ภายในระยะเวลา 20 ปี
- เครื่องจักรและอุปกรณ์	คิดค่าเสื่อมราคา ร้อยละ 20	ภายในระยะเวลา 5 ปี
- ยานพาหนะ	คิดค่าเสื่อมราคา ร้อยละ 20	ภายในระยะเวลา 5 ปี
- อุปกรณ์สำนักงาน	คิดค่าเสื่อมราคา ร้อยละ 20	ภายในระยะเวลา 5 ปี

ตารางที่ 12 แสดงการคิดค่าเสื่อมราคาและค่าเสื่อมราคาสะสมแบบวิธีเส้นตรง

	ค่าเสื่อมราคา				ค่าเสื่อมราคาสะสม
	อาคาร	เครื่องจักร	ยานพาหนะ	อุปกรณ์สำนักงาน	
ปีที่ 1	1,417,500.00	904,400.00	220,000.00	47,280.00	2,589,180.00
ปีที่ 2	1,417,500.00	904,400.00	220,000.00	47,280.00	5,178,360.00
ปีที่ 3	1,417,500.00	904,400.00	220,000.00	47,280.00	7,767,540.00
ปีที่ 4	1,417,500.00	904,400.00	220,000.00	47,280.00	10,356,720.00
ปีที่ 5	1,417,500.00	904,400.00	220,000.00	47,280.00	12,945,900.00
ปีที่ 6	1,417,500.00				14,363,400.00
ปีที่ 7	1,417,500.00				15,780,900.00
ปีที่ 8	1,417,500.00				17,198,400.00
ปีที่ 9	1,417,500.00				18,615,900.00
ปีที่ 10	1,417,500.00				20,033,400.00

3. ลูกหนี้การค้า กำหนดให้มีเครดิตการชำระเงินภายในสิ้นเดือนของทุกๆเดือน นับจากวันที่เริ่มใช้บริการ

ในการดำเนินงาน โครงการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าและห้องเย็นให้เช่า มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน ซึ่งสามารถประมาณการจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ (ภาคผนวก ก ตาราง ๓) ดังนี้

4. เงินเดือนและค่าแรง ค่าแรงพนักงานรายวัน ปรับเพิ่มทุกปีในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ส่วนพนักงานรายเดือนปรับเพิ่มทุกปีในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี

5. เงินสมทบประกันสังคม เงินสมทบประกันสังคมในส่วนที่นายจ้างจ่ายสมทบ ร้อยละ 5 ของเงินเดือนและค่าแรงพนักงาน

6. ค่าไฟฟ้า ค่าไฟฟ้าส่วนใหญ่เกิดจากการใช้เครื่องทำความเย็นของห้องเย็น ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ (ภาคผนวก ก ตาราง ๓) ของเย็นแต่ละขนาดมีค่าไฟฟ้าแตกต่างกัน ดังนี้

- ห้องเย็น ขนาด 6x13x10เมตร จำนวน 5ห้อง คิดค่าไฟฟ้า 300,000บาทต่อเดือน
 - ห้องเย็น ขนาด 6.5x15x12เมตร จำนวน 5ห้อง คิดค่าไฟฟ้า 250,000บาทต่อเดือน
- ดังนั้น พื้นที่ห้องเย็น โดยเฉลี่ยต่อห้อง 150ตารางเมตร คิดค่าไฟฟ้า 55,000บาทต่อเดือน
- ห้องเย็นของโครงการมีพื้นที่ 2,550ตารางเมตร คิดค่าไฟฟ้าเท่ากับ 935,000บาทต่อเดือน

ในปีที่ 1-5 คิดอัตราการเข้าใช้บริการ ร้อยละ 50 ของปริมาณความต้องการทั้งหมด และปีที่ 6-10 คิดอัตราการเข้าใช้บริการ ร้อยละ 66.67 ของปริมาณความต้องการทั้งหมด ดังนั้น ค่าไฟฟ้าในปีที่ 1-5 เท่ากับ 5,610,000 บาทต่อปี และปีที่ 6-10 เท่ากับ 7,480,000 บาท ต่อปี

7. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ คิดอัตราร้อยละ 5 ของรายได้ค่าบริการ
8. อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 30 จ่ายภายใน 150 วันในปีถัดไป
9. นโยบายการจ่ายเงินปันผล เท่ากับร้อยละ 10 ของกำไรสุทธิ จ่ายภายในเดือน มีนาคมของปีถัดไป

ตารางที่ 13 แสดงประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าแรงทางตรง	1,224,000	1,285,200	1,349,460	1,416,933	1,487,780	1,562,169	1,640,277	1,722,291	1,808,405	1,898,826
ค่าแรงทางอ้อม	1,512,000	1,663,200	1,829,520	2,012,472	2,213,719	2,435,091	2,678,600	2,946,460	3,241,106	3,565,217
เงินเดือนฝ่ายจัดการ	1,020,000	1,122,000	1,234,200	1,357,620	1,493,382	1,642,720	1,806,992	1,987,691	2,186,461	2,405,107
เงินประกันสังคม	187,800	203,520	220,659	239,351	259,744	281,999	306,293	332,822	361,799	393,457
ค่าไฟฟ้า	5,610,000	5,610,000	5,610,000	5,610,000	5,610,000	7,480,000	7,480,000	7,480,000	7,480,000	7,480,000
ค่าน้ำมัน	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
ค่าเสื่อมราคา	2,589,180	2,589,180	2,589,180	2,589,180	2,589,180	1,417,500	1,417,500	1,417,500	1,417,500	1,417,500
ค่าซ่อมแซม	660,000	660,000	660,000	660,000	660,000	660,000	660,000	660,000	660,000	660,000
ค่าประกันอัคคีภัย	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
ค่ากำจัด มด แมลงสาบ หนู	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	397,167	332,167	332,167	332,167	332,167	381,282	381,282	381,282	381,282	381,282
ค่าโทรศัพท์	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000
ค่าตรวจสอบบัญชี	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000
ค่าตรวจประเมินระบบ ISO	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
ค่าใช้จ่ายมัดตลิต	1,115,500	1,115,500	1,115,500	1,115,500	1,115,500	1,852,233	1,852,233	1,852,233	1,852,233	1,852,233
ค่าใช้จ่ายดำเนินการดำเนินงาน	233,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	15,130,347	15,161,767	15,521,686	15,914,223	16,342,472	18,293,994	18,804,178	19,361,280	19,969,786	20,634,622

4.3 การจัดทำงบการเงินด้วยวิธีหักและวิธีการประมาณการกระแสเงินสด

4.3.1 งบกำไรขาดทุน

ตารางที่ 14 การประมาณการงบกำไรขาดทุน

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้จากการให้บริการ	22,310,000	22,310,000	22,310,000	22,310,000	22,310,000	37,044,667	37,044,667	37,044,667	37,044,667	37,044,667
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร										
ค่าใช้จ่ายก่อนการค้าดำเนินงาน	233,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าเสื่อมราคา	2,589,180	2,589,180	2,589,180	2,589,180	2,589,180	1,417,500	1,417,500	1,417,500	1,417,500	1,417,500
ค่าใช้จ่ายในการขาย	397,167	332,167	332,167	332,167	332,167	381,282	381,282	381,282	381,282	381,282
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11,910,300	12,240,420	12,600,339	12,992,876	13,421,125	16,495,212	17,005,396	17,562,498	18,171,004	18,835,840
รวมค่าใช้จ่าย	15,130,347	15,161,767	15,521,686	15,914,223	16,342,472	18,293,994	18,804,178	19,361,280	19,969,786	20,634,622
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	7,179,653	7,148,233	6,788,314	6,395,777	5,967,528	18,750,672	18,240,488	17,683,387	17,074,880	16,410,045
ดอกเบี้ยจ่าย	717,703	576,908	428,043	266,491	95,478					
กำไรก่อนภาษี	6,461,950	6,571,325	6,360,271	6,129,286	5,872,050	18,750,672	18,240,488	17,683,387	17,074,880	16,410,045
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,938,585	1,971,397	1,908,081	1,838,786	1,761,615	5,625,202	5,472,147	5,305,016	5,122,464	4,923,013
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	4,523,365	4,599,927	4,452,190	4,290,500	4,110,435	13,125,471	12,768,342	12,378,371	11,952,416	11,487,031
จ่ายเงินปันผล	452,337	459,993	445,219	429,050	411,043	1,312,547	1,276,834	1,237,837	1,195,242	1,148,703
กำไรสุทธิ	4,071,029	4,139,935	4,006,971	3,861,450	3,699,391	11,812,924	11,491,508	11,140,534	10,757,175	10,338,328
กำไรสะสม	4,071,029	8,210,963	12,217,934	16,079,384	19,778,775	31,591,699	43,083,206	54,223,740	64,980,915	75,319,243

4.3.2 งบกระแสเงินสด
ตารางที่ 15 งบประมาณกระแสเงินสด

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
เงินสดรับ											
ส่วนของผู้ถือหุ้น	28,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	12,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการให้บริการ	-	22,310,000	22,310,000	22,310,000	22,310,000	22,310,000	37,044,667	37,044,667	37,044,667	37,044,667	37,044,667
รวมเงินสดรับ	40,000,000	22,310,000	22,310,000	22,310,000	22,310,000	22,310,000	37,044,667	37,044,667	37,044,667	37,044,667	37,044,667
เงินสดจ่าย											
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	233,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จ่ายลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	38,222,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จ่ายลงทุนในอุปกรณ์สำนักงาน	236,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	12,307,467	12,572,587	12,932,506	13,325,043	13,753,292	16,876,494	17,386,678	17,943,780	18,552,286	19,217,122
ชำระหนี้ระยะยาว	-	2,102,297	2,243,092	2,391,957	2,553,509	2,709,145	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	717,703	576,908	428,043	266,491	95,478	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	1,938,585	1,971,397	1,908,081	1,838,786	1,761,615	5,625,202	5,472,147	5,305,016	5,122,464
เงินปันผลจ่าย	-	-	452,337	459,993	445,219	429,050	411,043	1,312,547	1,276,834	1,237,837	1,195,242
รวมเงินสดจ่าย	38,692,100	15,127,467	17,783,509	18,183,896	18,498,344	18,825,751	19,049,153	24,324,427	24,692,761	25,095,139	25,534,828
กระแสเงินสดสุทธิ	1,307,900	7,182,533	4,526,491	4,126,104	3,811,656	3,484,249	17,995,514	12,720,240	12,351,906	11,949,527	11,509,839
กระแสเงินสดต้นงวด	-	1,307,900	8,490,433	13,016,924	17,143,028	20,954,685	24,438,934	42,434,448	55,154,687	67,506,593	79,456,120
กระแสเงินสดปลาย	1,307,900	8,490,433	13,016,924	17,143,028	20,954,685	24,438,934	42,434,448	55,154,687	67,506,593	79,456,120	90,965,959

4.3.3 งบดุล
ตารางที่ 16 การประมาณการงบดุล

	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์											
สินทรัพย์หมุนเวียน											
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,307,900	8,490,433	13,016,924	17,143,028	20,954,685	24,438,934	42,434,448	55,154,687	67,506,593	79,456,120	90,965,959
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน											
ที่ดิน	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000	4,250,000
อาคาร	28,350,000	28,350,000	28,350,000	28,350,000	28,350,000	28,350,000	28,350,000	28,350,000	28,350,000	28,350,000	28,350,000
เครื่องจักรและอุปกรณ์	4,522,000	4,522,000	4,522,000	4,522,000	4,522,000	4,522,000	4,522,000	4,522,000	4,522,000	4,522,000	4,522,000
ยานพาหนะ	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000
อุปกรณ์สำนักงาน	236,400	236,400	236,400	236,400	236,400	236,400	236,400	236,400	236,400	236,400	236,400
มัด ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	2,589,180	5,178,360	7,767,540	10,356,720	12,945,900	14,363,400	15,780,900	17,198,400	18,615,900	20,033,400
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	38,458,400	35,869,220	33,280,040	30,690,860	28,101,680	25,512,500	24,095,000	22,677,500	21,260,000	19,842,500	18,425,000
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	233,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	40,000,000	44,359,653	46,296,964	47,833,888	49,056,365	49,951,434	66,529,448	77,832,187	88,766,593	99,298,620	109,390,959
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น											
ภาษีเงิน ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย	1,938,585	1,938,585	1,971,397	1,908,081	1,838,786	1,761,615	5,625,202	5,472,147	5,305,016	5,122,464	4,923,013
เงินปันผลค้างจ่าย	452,337	452,337	459,993	445,219	429,050	411,043	1,312,547	1,276,834	1,237,837	1,195,242	1,148,703
เงินกู้ยืมระยะยาว	12,000,000	9,897,703	7,654,611	5,262,654	2,709,145	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น	28,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000
กำไรสะสม	-	4,071,029	8,210,963	12,217,934	16,079,384	19,778,775	31,591,699	43,083,206	54,223,740	64,980,915	75,319,243
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	40,000,000	44,359,653	46,296,964	47,833,888	49,056,365	49,951,434	66,529,448	77,832,187	88,766,593	99,298,620	109,390,959

4.4 การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ

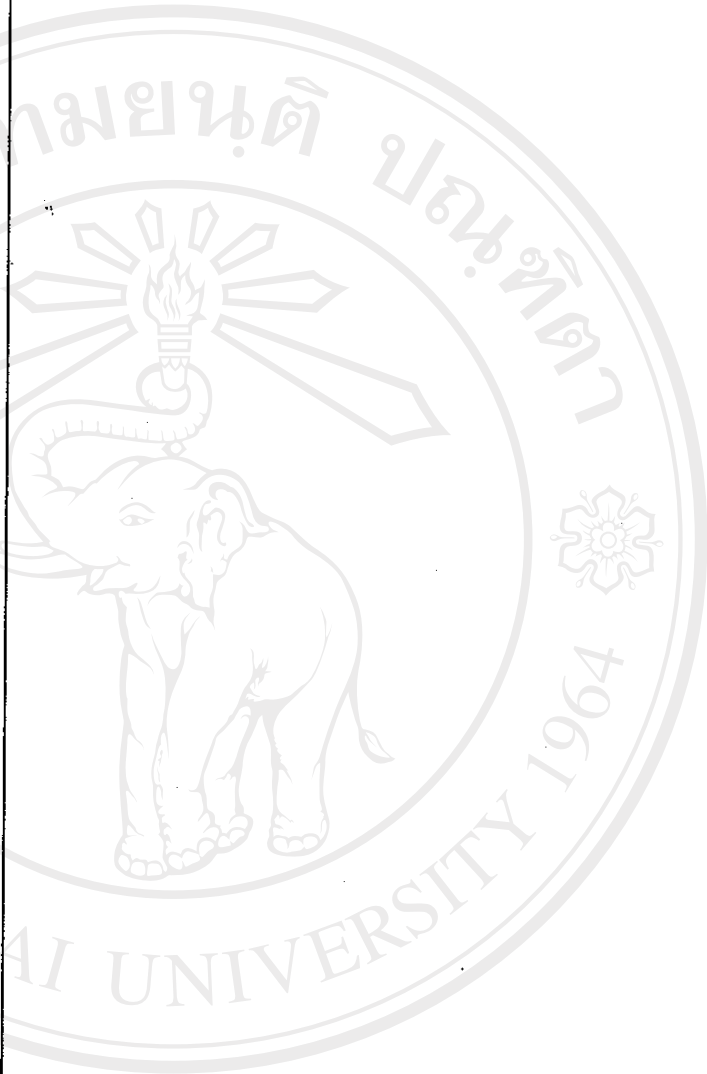
การศึกษาด้านการเงิน เป็นการวิเคราะห์โครงการโดยพิจารณาจากเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกโครงการ ดังนี้

- 4.4.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)
- 4.4.2 อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR)
- 4.4.3 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 17 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

จ่ายลงทุน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดรับ	22,310,000	22,310,000	22,310,000	22,310,000	22,310,000	37,044,667	37,044,667	37,044,667	37,044,667	37,044,667
กระแสเงินสดจ่าย	15,127,467	17,783,509	18,183,896	18,498,344	18,825,751	19,049,153	24,324,427	24,692,761	25,095,139	25,534,828
กระแสเงินสดสุทธิ	7,182,533	4,526,491	4,126,104	3,811,656	3,484,249	17,995,514	12,720,240	12,351,906	11,949,527	11,509,839
แฟคเตอร์ส่วนลดเท่ากับอัตรา	0.8696	0.7561	0.6575	0.5718	0.4972	0.4323	0.3759	0.3269	0.2843	0.2472
ผลตอบแทนที่ต้องการ ร้อยละ 15										
มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับแต่ละปี	6,245,931	3,422,480	2,712,913	2,179,505	1,732,369	7,779,461	4,781,538	4,037,838	3,397,251	2,845,232
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	39,134,517									



Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 18 แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
จ่ายลงทุน										
กระแสเงินสดสุทธิ	7,182,533	4,526,491	4,126,104	3,811,656	3,484,249	17,995,514	12,720,240	12,351,906	11,949,527	11,509,839
ถ้าในค่าใช้จ่ายส่วนลด เท่ากับ ร้อยละ 14	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	0.4556	0.3996	0.3506	0.3075	0.2697
มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับแต่ละปี	6,300,468	3,482,988	2,785,003	2,256,807	1,809,610	8,198,514	5,083,482	4,330,072	3,674,575	3,104,708
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	41,026,226									
จ่ายลงทุน										
กระแสเงินสดสุทธิ	7,182,533	4,526,491	4,126,104	3,811,656	3,484,249	17,995,514	12,720,240	12,351,906	11,949,527	11,509,839
ถ้าในค่าใช้จ่ายส่วนลด เท่ากับ ร้อยละ 15	0.8696	0.7561	0.6575	0.5718	0.4972	0.4323	0.3759	0.3269	0.2843	0.2472
มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับแต่ละปี	6,245,681	3,422,678	2,712,980	2,179,327	1,732,287	7,779,957	4,782,009	4,037,860	3,396,801	2,845,056
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	39,134,637									

มูลค่าปัจจุบันสุทธิเมื่อใช้อัตราส่วนลด ร้อยละ 14

= 41,026,226 กระแสเงินสดต่างกัน 1,026,226

มูลค่าปัจจุบันสุทธิเมื่อใช้อัตราส่วนลด ร้อยละ 15

= 39,134,637 กระแสเงินสดต่างกัน -865,363

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

= $14 + \{1,026,226 / [1,026,226 - (-865,363)]\}$

= 14.54%

ตารางที่ 19 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดรับ	22,310,000	22,310,000	22,310,000	22,310,000	22,310,000	37,044,667	37,044,667	37,044,667	37,044,667	37,044,667
กระแสเงินสดจ่าย	15,127,467	17,783,509	18,183,896	18,498,344	18,825,751	19,049,153	24,324,427	24,692,761	25,095,139	25,534,828
กระแสเงินสดสุทธิ	7,182,533	4,526,491	4,126,104	3,811,656	3,484,249	17,995,514	12,720,240	12,351,906	11,949,527	11,509,839
กระแสเงินสดสะสม	7,182,533	11,709,024	15,835,128	19,646,785	23,131,034	41,126,548	53,846,787	66,198,693	78,148,220	89,658,059
ระยะเวลาคืนทุน	5 ปี 11 เดือน									



มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 by Chiang Mai University
 rights reserved

จากตารางการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และระยะเวลาคืนทุน ผลการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ของโครงการลงทุนระยะเวลา 10 ปี เงินจ่ายลงทุนเริ่มแรก 40,000,000 บาท อัตราผลตอบแทนที่ต้องการร้อยละ 15 ต่อปี มีมูลค่าปัจจุบัน เท่ากับ 39,134,517 บาท ซึ่งมีค่าเป็นลบ เนื่องจากโครงการลงทุนที่มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับน้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน โครงการมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 14.54 ต่อปี เมื่อนำไปเทียบกับผลตอบแทนจากการลงทุนขั้นต่ำที่โครงการกำหนดไว้ ว่าต้องมากกว่าร้อยละ 15 ต่อปี

โครงการมีระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 5 ปี 11 เดือน

ข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้างต้น นำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยใช้วิธีการประเมินและหลักเกณฑ์การยอมรับโครงการ สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 20 ตารางสรุปความเป็นไปได้ในโครงการลงทุน

วิธีการ	หลักเกณฑ์	ผลการวิเคราะห์	ผลการประเมิน
1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	มูลค่าปัจจุบันมากกว่า ศูนย์	NPV = 39,134,517 บาท	ไม่ยอมรับโครงการลงทุน
2. อัตราผลตอบแทน	อัตราผลตอบแทนมากกว่า 15 %	IRR = 14.54 %	ไม่ยอมรับโครงการลงทุน
3. ระยะเวลาคืนทุน	ระยะเวลาโครงการ 10 ปี	PB = 5 ปี 11 เดือน	ยอมรับโครงการลงทุน

จากตารางสรุปได้ว่า โครงการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ในอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่ ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน สาเหตุเนื่องจากเงินลงทุนที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารสูง ประกอบกับคู่แข่งกันมีความสัมพันธ์อันยาวนานกับผู้ให้บริการ ทำให้ปริมาณการเช่าใช้บริการยังไม่เต็มทีนัก โครงการจึงต้องเสียค่าใช้จ่ายทางการตลาดสูงเพื่อเป็นการดึงดูดและสร้างภาพลักษณ์ให้กับผู้ให้บริการมากขึ้น

4.5 การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

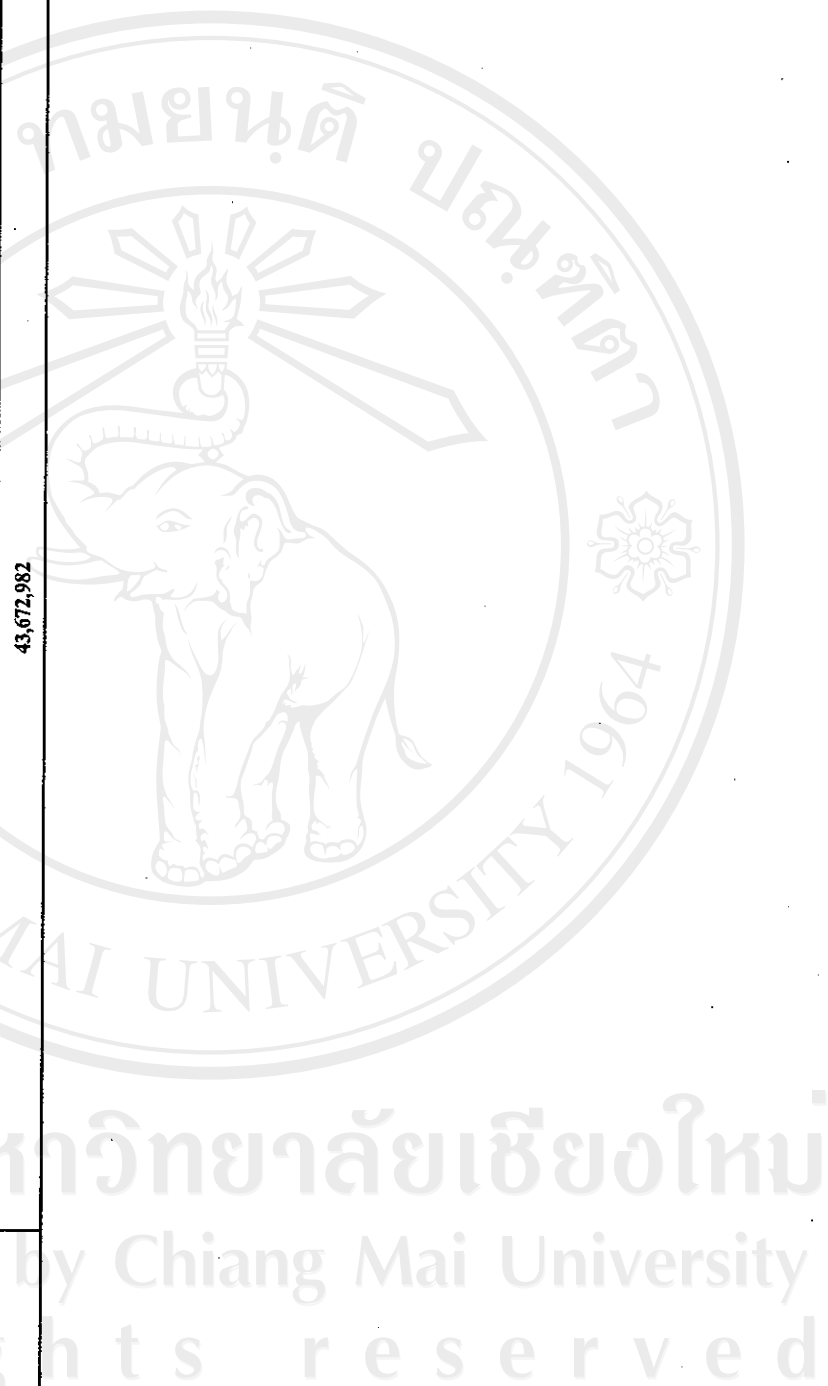
จากข้อมูลการประเมินข้างต้นสรุปผลได้ว่าโครงการไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน แต่หากมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งส่งผลกระทบต่อโครงการ จะทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนเปลี่ยนแปลงไป กรณีสมมติฐานรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี จากยอดขายที่ได้ประมาณการไว้ โดยกำหนดให้เงื่อนไขอื่นๆ ของโครงการคงเดิมไว้

The logo of Chiang Mai University is a circular emblem. In the center is a white elephant standing and facing left. Above the elephant's head is a traditional Thai oil lamp (diya) with a flame, emitting rays of light. The entire emblem is set against a light gray background. The text 'CHIANG MAI UNIVERSITY 1964' is written in a circular path around the central image.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 21 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ กรณีรายได้จากการให้บริการ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดรับ	23,425,500	23,425,500	23,425,500	23,425,500	23,425,500	38,896,900	38,896,900	38,896,900	38,896,900	38,896,900
กระแสเงินสดจ่าย	15,183,242	18,231,382	18,631,769	18,946,217	19,273,624	19,533,863	25,068,099	25,436,432	25,838,811	26,278,500
กระแสเงินสดสุทธิ	8,242,258	5,194,118	4,793,731	4,479,283	4,151,876	19,363,037	13,828,801	13,460,468	13,058,089	12,618,400
แฟลตต่อส่วนลดเท่ากับอัตรา	0.8696	0.7561	0.6575	0.5718	0.4972	0.4323	0.3759	0.3269	0.2843	0.2472
ผลตอบแทนที่ต้องการ ร้อยละ 15										
มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับแต่ละปี	7,167,468	3,927,273	3,151,878	2,561,254	2,064,313	8,370,641	5,198,246	4,400,227	3,712,415	3,119,269
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	43,672,982									



ตารางที่ 22 แสดงการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน กรณีรายได้จากการให้บริการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
จ่ายลงทุน										
กระแสเงินสดสุทธิ	8,242,258	5,194,118	4,793,731	4,479,283	4,151,876	19,363,037	13,828,801	13,460,468	13,058,089	12,618,400
กำไรลดให้อัตราส่วนลด เท่ากับ ร้อยละ 16	0.8621	0.7432	0.6407	0.5523	0.4761	0.4104	0.3538	0.3050	0.2630	0.2267
มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับแต่ละปี	7,105,395	3,860,076	3,071,140	2,473,868	1,976,762	7,947,409	4,893,038	4,105,785	3,433,663	2,860,384
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	41,727,521									
จ่ายลงทุน										
กระแสเงินสดสุทธิ	8,242,258	5,194,118	4,793,731	4,479,283	4,151,876	19,363,037	13,828,801	13,460,468	13,058,089	12,618,400
กำไรลดให้อัตราส่วนลด เท่ากับ ร้อยละ 17	0.8547	0.7305	0.6244	0.5337	0.4561	0.3898	0.3332	0.2848	0.2434	0.2080
มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับแต่ละปี	7,044,665	3,794,374	2,993,064	2,390,370	1,893,717	7,548,459	4,607,693	3,833,304	3,178,388	2,625,099
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	39,909,132									

มูลค่าปัจจุบันสุทธิเมื่อใช้อัตราส่วนลด ร้อยละ 16 = 41,727,521 กระแสเงินสดต่างกัน 1,727,521

มูลค่าปัจจุบันสุทธิเมื่อใช้อัตราส่วนลด ร้อยละ 17 = 39,909,132 กระแสเงินสดต่างกัน -90,868

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน = $16 + \{1,727,521 / [1,727,521 - (-90,868)]\}$

= 16.95 %

ตารางที่ 23 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน กรณีรายได้จากการให้บริการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี

จ่ายลงทุน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดรับ	23,425,500	23,425,500	23,425,500	23,425,500	23,425,500	38,896,900	38,896,900	38,896,900	38,896,900	38,896,900
กระแสเงินสดจ่าย	40,000,000	15,183,242	18,631,769	18,946,217	19,273,624	19,533,863	25,068,099	25,436,432	25,838,811	26,278,500
กระแสเงินสดสุทธิ	8,242,258	5,194,118	4,793,731	4,479,283	4,151,876	19,363,037	13,828,801	13,460,468	13,058,089	12,618,400
กระแสเงินสดสะสม	8,242,258	13,436,376	18,230,107	22,709,390	26,861,266	46,224,303	60,053,104	73,513,572	86,571,661	99,190,061
ระยะเวลาคืนทุน	5 ปี 8 เดือน									



มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
by Chiang Mai University
rights reserved

จากตารางการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และระยะเวลาคืนทุน ผลการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ของโครงการลงทุนระยะเวลา 10 ปี กรณีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี อัตราผลตอบแทนที่ต้องการร้อยละ 15 ต่อปี มีมูลค่าปัจจุบัน เท่ากับ 43,672,982 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก หรือโครงการลงทุนที่มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับมากกว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน โครงการมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน เท่ากับร้อยละ 16.95 ต่อปี เมื่อนำไปเทียบกับผลตอบแทนจากการลงทุนขั้นต่ำที่โครงการกำหนดไว้ พบว่ามากกว่าร้อยละ 15 ต่อปี

โครงการมีระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 5 ปี 8 เดือน

ข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้างต้น นำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยใช้วิธีการประเมินและหลักเกณฑ์การยอมรับโครงการ สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 24 สรุปตารางที่ 21-23 ความเป็นไปได้ในโครงการลงทุน กรณีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้น 15% ต่อปี

วิธีการ	หลักเกณฑ์	ผลการวิเคราะห์	ผลการประเมิน
1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	มูลค่าปัจจุบันมากกว่า ศูนย์	NPV = 43,672,982 บาท	ยอมรับโครงการลงทุน
2. อัตราผลตอบแทน	อัตราผลตอบแทนมากกว่า 15 %	IRR = 16.95 %	ยอมรับโครงการลงทุน
3. ระยะเวลาคืนทุน	ระยะเวลาโครงการ 10 ปี	PB = 5 ปี 8 เดือน	ยอมรับโครงการลงทุน