

บทคัดย่อ

กรณีศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจตลาดให้เช่า ชื่อโครงการ "ภาคเชิงคอส" ดำเนินการโดย บริษัท ประเสริฐหรือพเทอร์ตี้แอนด์ซัน จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ ตั้งอยู่ที่ริมถนนคันคลองชลประทานและถนนนิมมานเหมินท์ บนเนื้อที่ประมาณ 70 ไร่ เป็นโครงการสร้างตลาดให้เช่าแบบครบวงจร ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว อาคารร้านขายต้นไม้และสัตว์เลี้ยง อาคารตลาดสด อาคารร้านค้าตลาดโต้รุ่ง อาคารร้านขายของชำ และอาคารร้านขายอาหาร พร้อมสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อรองรับความแออัดของตลาดต้นพยอมทั้งในด้านการจราจรและพื้นที่ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุเทพใกล้กับโครงการภาคเชิงคอสในรัศมี 1 กิโลเมตร

การศึกษาคั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในเชิงการเงินธุรกิจเท่านั้น ซึ่งจะพบว่าโครงการนี้ต้องใช้เงินลงทุนเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภคและการก่อสร้างเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 82.64 ล้านบาท โดยมีแหล่งที่มาของเงินทุน คือ ทุนจดทะเบียนจำนวน 10.00 ล้านบาท เงินกู้จากสถาบันการเงินจำนวน 72.64 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินกู้ระยะสั้น ได้แก่ เงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี จำนวน 4.20 ล้านบาท ชำระคืนภายใน 1 ปี และเงินกู้ระยะยาว ได้แก่ เงินกู้ประจำ จำนวน 68.44 ล้านบาท ชำระคืนภายใน 6 ปี การลงทุนในโครงการนี้ เมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาคืนทุน (PAYBACK PERIOD) จะพบว่าใช้ระยะเวลาประมาณ 5 ปี ส่วนผลต่อการลงทุนมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (DEBT TO EQUITY RATIO) เท่ากับ 7.16:1 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (INTEREST COVERAGE RATIO) เท่ากับ 1.61 เท่า อัตราส่วนผลตอบแทนต่อค่าขาย (PROFIT MARGIN OR RETURN ON SALE RATIO) เท่ากับ 17.8% อัตราส่วนผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (RETURN ON EQUITY RATIO) เท่ากับ 46.70% อัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุน (RETURN ON INVESTMENT) เท่ากับ 5.65% และกำไรต่อหุ้น (EARNING PER SHARE) เท่ากับ 467 บาท

จากภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ในปัจจุบันยังคงมีการขยายตัว
อย่างต่อเนื่อง ทำให้ราคาที่ดินในย่านธุรกิจต่าง ๆ ในตัวเมืองมีราคาสูงการได้มาซึ่ง
อสังหาริมทรัพย์นั้นต้องใช้เงินทุนสูงตามไปด้วยอาจไม่คุ้มกับการลงทุนก็เป็นได้ ดังนั้นโครงการ
ภาคเชิงคอสต์ซึ่งเป็นโครงการตลาดให้เช่าเป็นที่รวมของร้านค้าต่าง ๆ ที่จำหน่ายสินค้า
เกษตรกรรมและสินค้าอุปโภคบริโภคจึงเป็นทางเลือกหนึ่งในการลงทุน

PAYAP UNIVERSITY