การศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำธุรกิจลานตู้สินค้าเปล่า
กรณีศึกษา: พื้นที่นอกเขตท่าเรือแหลมฉบัง

สุนทร สอดสี

มหาวิทยาลัยบูรพา
Burapha University

งานนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการจัดการการขนส่งและโลจิสติกส์
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยบูรพา
กรกฎาคม 2550
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยบูรพา

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์และคณะกรรมการสอบปากเปล่างานนิพนธ์ ได้พิจารณางานนิพนธ์ของ สุนทร สอดสี ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการการขนส่งและโลจิสติกส์ของมหาวิทยาลัยบูรพาได้

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์

..... ประธาน
(ดร. มานะ เชาวรัตน์)

คณะกรรมการสอบปากเปล่า

..... ประธาน
(ดร. มานะ เชาวรัตน์)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ทวีศักดิ์ เทพพิทักษ์)

บัณฑิตวิทยาลัยอนุมัติให้รับงานนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการการขนส่งและโลจิสติกส์ของมหาวิทยาลัยบูรพา

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร. ประทุม ม่วงมี)
วันที่ 11 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2550

มหาวิทยาลัยบูรพา Burapha University

ประกาศคุณูปการ

งานนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความรู้ที่ได้รับการประสิทธิ์ประสาทจากคณาจารย์คณะวิทยาลัยการขนส่งและโลจิสติกส์ มหาวิทยาลัยบูรพา รวมทั้งคำแนะนำ การสนับสนุน ความห่วงใย และกำลังใจจากบุคคลหลาย ๆ ท่าน ซึ่งผู้เขียนขอกล่าวไว้ ณ ที่นี้ เพื่อเป็นการรำลึกถึงด้วยความขอบคุณ

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ดร.มานะ เชาวรัตน์ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่กรุณารับเป็นที่ปรึกษางานนิพนธ์และเสียสละเวลาให้คำปรึกษา คำสั่งสอนที่มีคุณค่าทั้งต่อการเขียนงานนิพนธ์และการศึกษาในอนาคต รวมทั้งคำแนะนำ ความหวังดี และข้อคิดต่าง ๆ ที่มีประโยชน์ รวมถึงการซักถามในประเด็นต่าง ๆ ที่ทำให้ผู้เขียนมีโอกาสค้นคว้าเพื่อเพิ่มเติมความรู้ ที่ผู้เขียนได้สัมผัสตลอดระยะเวลาการทำงานนิพนธ์ฉบับนี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่าเรือแหลมฉบังและเจ้าหน้าที่ลานตู้สินค้าเปล่าต่าง ๆ สายการเดินเรือ K. LINE และเพื่อนร่วมงานบริษัทเคอรี่ สยามซีพอร์ต จำกัด ที่ได้ให้ข้อมูลและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมเพื่อมาใช้ประกอบในการจัดทำงานนิพนธ์ฉบับนี้ เพื่อจะได้นำไปเผยแพร่และให้ความรู้อันเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่ให้ความสนใจในเรื่องนี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ นายแก้ว สอดสี นางบุญศรี สอดสี พี่ชาย นายสมบูรณ์ สอดสี นายชวลิต สอดสี คุณธีรนันท์ ใจคำ คุณชาลินี พวงแก้ว และเพื่อน ๆ ที่เรียนวิทยาลัยการขนส่งและโลจิสติกส์ ปริญญาโท รุ่นที่ 2 มหาวิทยาลัยบูรพา ที่ให้การสนับสนุนและเป็นกำลังใจในการจัดทำงานนิพนธ์นี้สำเร็จด้วยดี

สุดท้ายนี้ หากมีข้อผิดพลาดประการใดในงานนิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนต้องขออภัยและน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

สุนทร สอดสี

มหาวิทยาลัยบูรพา Burapha University

47924477: สาขาวิชา: การจัดการการขนส่งและโลจิสติกส์; วท.ม. (การจัดการการขนส่งและโลจิสติกส์)
คำสำคัญ: การจัดทำธุรกิจ/ ลานตู้สินค้าเปล่านอก/ พื้นที่นอกเขตท่าเรือแหลมฉบัง

สุนทร สอดสี: การศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำธุรกิจลานตู้สินค้าเปล่า กรณีศึกษา: พื้นที่นอกเขตท่าเรือแหลมฉบัง (A FEASIBILITY STUDY OF EMPTY CONTAINER DEPOT BUSINESS: A CASE STUDY OF THE ADJACENT AREA OF LAEM CHABANG PORT) อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์: มานะ เชาวรัตน์, Ph.D. 79 หน้า. ปี พ.ศ. 2550.

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาแนวทางในการลงทุนทำธุรกิจลานรับฝากตู้สินค้าเปล่านอกเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง โดยเป็นการจัดทำในลักษณะที่บริษัทเอกชนเข้าไปจัดการในที่ดินเปล่าแล้วพัฒนาที่ดินให้เป็นลานคอนกรีตเพื่อใช้ในการจัดเก็บและซ่อมบำรุงรักษาตู้สินค้าเปล่า ขอบเขตพื้นที่ในการศึกษาอยู่นอกเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบัง การจัดทำธุรกิจในลักษณะนี้เป็นการช่วยกระจายความแออัดของตู้สินค้าในเขตท่าเรือแหลมฉบัง

วัตถุประสงค์ของการศึกษา เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนและวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนทางการเงินจากการลงทุนจัดทำธุรกิจลานรับฝากตู้สินค้าเปล่านอกเขตท่าเรือแหลมฉบัง การศึกษานี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิที่รวบรวมมาจากท่าเรือแหลมฉบัง เทศบาลตำบลแหลมฉบังและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและทำการศึกษาโดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน พิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน อัตราผลประโยชน์ตอบแทนภายในของโครงการ โดยวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลประโยชน์ไปจากเดิม

ผลการวิเคราะห์พบว่าเมื่อคิดมูลค่าปัจจุบันในอัตราคิดลดร้อยละ 8.45 ตลอดอายุโครงการ 10 ปี ลงทุนเริ่มต้นที่ 31 ล้านบาท ได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของการลงทุน 18,548,553 บาท อัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุน 1.16 ส่วนอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการเท่ากับร้อยละ 39.73 ส่วนการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่หนึ่งต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 กรณีที่สองรายได้ลดลงร้อยละ 10 และกรณีที่สามต้นทุนเพิ่มร้อยละ 10 และรายได้ลดลงร้อยละ 10 ทั้งสามกรณีจะได้ผลการวิจัยดังนี้คือมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 7.09, 5.23, -6.22 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุน 1.06, 1.06, 0.95 ตามลำดับ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 17.54, 15.75, 1.11 ตามลำดับ จากตัวชี้วัดดังกล่าวโครงการนี้มีความเหมาะสมในการลงทุนในกรณีปกติและในกรณีที่หนึ่งและที่สอง ส่วนในกรณีที่สามจะไม่คุ้มค่าในการลงทุน

มหาวิทยาลัยบูรพา Burapha University

47924477: MAJOR: TRANSPORT AND LOGISTICS MANAGEMENT;
M.Sc. (TRANSPORT AND LOGISTICS MANAGEMENT)
KEYWORDS: BUSINESS/ EMPTY CONTAINER DEPOT/ LAEM CHABANG PORT

SOONTORN SODSRI: A FEASIBILITY STUDY OF EMPTY CONTAINER DEPOT BUSINESS: A CASE STUDY OF THE ADJACENT AREA OF LAEM CHABANG PORT. ADVISOR: MANA CHAOWARAT, Ph.D. 79 P. 2007.

The objective of this study was to analyze the return on investment of the project for developing an empty container depot by a private company in the area of Laem Chabang Municipality. The study was confined the area of the project study to that locating near Laem Chabang Port. The data used for the analysis are secondary data collected from some sources including Laem Chabang Port, Laem Chabang Municipality and other relating government agencies. The set of investment decision-making criteria was based on the financial methods of Net Present Value, Benefit-Cost Ratio, Internal Rate of Return, and sensitivity analysis. The three different scenarios of changing in costs and benefits of the project are simulated in case of the sensitivity analysis.

The project was proposed the initial investment cost of 31 million baht by using the discount rate of 8.45 percent and the term of the project was 10 years. The results of the study also revealed that the Net Present Value was estimated 18,548,553 baht, whereas the Benefit-Cost Ratio was 1.16 times, and the Internal Rate of Return was estimated 39.73 percent. The sensitivity analysis of the three scenarios were included as follows 1) 10 percent increase in the project cost, 2) 10 percent decrease in revenue, and 3) the spontaneous increase in the project cost of 10 percent together with a 10 percent decline in receiving revenues resulting in the net value of 7.09, 5.23, -6.22 million baht, respectively. Besides, the Benefit-Cost Ratios were declined to 1.06, 1.05 and 0.95 times, respectively, meanwhile, the Internal Rate of Ratios were about 17.54, 15.75 and 1.11 percent respectively. Based on the analysis of investment criteria, it was found that an investment on the project under the normal situation case, the Scenario 1 and the Scenario 2 were expected feasible. The Scenario 3 was otherwise.

มหาวิทยาลัยบูรพา Burapha University

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ

สารบัญ ..... ฉ

สารบัญตาราง ..... ช

สารบัญภาพ ..... ญ

บทที่

1 บทนำ 1

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 1

วัตถุประสงค์ของการศึกษา 3

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 3

ขอบเขตของการศึกษา 4

วิธีการศึกษา 4

นิยามศัพท์เฉพาะ 5

2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 6

ประวัติความเป็นมาของตู้สินค้าในประเทศไทย 6

ประเภทและขนาดของตู้สินค้าที่ใช้ในปัจจุบัน 7

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 10

แนวคิดที่ใช้ในการวิเคราะห์ 11

3 วิธีดำเนินการศึกษา 17

แนวทางการศึกษา 17

แหล่งข้อมูล 18

การเก็บและรวบรวมข้อมูล 19

การกำหนดเงื่อนไขที่ใช้ในการศึกษา 20

การออกแบบตัวอย่างขั้นตอนในการปฏิบัติงานของกรณีที่ทำการศึกษา 20

การวิเคราะห์ข้อมูล การประมวลผลการวิเคราะห์ และการอธิบายผลการวิเคราะห์
เพื่อนำมาสรุปผลของการศึกษา 28

มหาวิทยาลัยบูรพา Burapha University

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 ผลการศึกษา	30
ต้นทุนและผลตอบแทนของลานตู้สินค้าเปล่า	30
ที่มาของผลตอบแทน	35
การคิดรายได้ในการวิเคราะห์ผลตอบแทนของลานตู้สินค้าเปล่า	40
การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของลานตู้สินค้าเปล่า	47
การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ	55
5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	57
สรุปผลการศึกษา	57
ข้อเสนอแนะ	57
ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป	58
บรรณานุกรม	59
ภาคผนวก	60
ภาคผนวก ก	61
ภาคผนวก ข	66
ประวัติย่อของผู้วิจัย	79

มหาวิทยาลัยบูรพา Burapha University

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	รายชื่อผู้ประกอบการและขนาดพื้นที่ลานตู้สินค้าเปล่าในเขตเทศบาลแหลมฉบัง	26
2	อัตราค่าบริการของลานตู้สินค้าเปล่าในเขตเทศบาลแหลมฉบัง	27
3	ตัวอย่างค่าใช้จ่ายในการทำธุรกิจลานตู้สินค้าเปล่านอกเขตท่าเรือแหลมฉบัง ในพื้นที่ 10 ไร่	31
4	รายการและราคาค่าก่อสร้างลานตู้สินค้าเปล่าแบบเทคอนกรีตขนาดพื้นที่ 10 ไร่	31
5	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของลานตู้สินค้าเปล่าขนาดพื้นที่ 10 ไร่ ต่อปี	32
6	อัตราต้นทุนสำหรับเครื่องมือในลานตู้สินค้าเปล่า ต่อปี	32
7	อัตราต้นทุนค่าเชื้อเพลิงต่อปีสำหรับเครื่องมือที่ใช้ในลานตู้สินค้าเปล่า ในการทำงาน 10 ปี	33
8	รายจ่ายสำหรับค่าจ้างพนักงานในลานตู้สินค้าเปล่าขนาดพื้นที่ 10 ไร่	34
9	ค่าใช้จ่ายคงที่ในการลงทุน	34
10	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั้งหมด 10 ปี	35
11	สถิติตู้สินค้าและตู้สินค้าเปล่าขาเข้าที่ผ่านท่าเรือแหลมฉบัง ปี พ.ศ. 2545-2548	36
12	ประมาณการตู้สินค้าและตู้สินค้าเปล่าขาเข้าท่าเรือแหลมฉบัง ปี พ.ศ. 2549-2558	38
13	ประมาณการส่วนแบ่งการตลาดตู้สินค้าเปล่าขาเข้าที่ใช้ลานตู้สินค้าเปล่าในเขตเทศบาลแหลมฉบัง ขนาดพื้นที่ 10 ไร่ จากส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 2.01 ในระยะเวลา 10 ปี	39
14	ประมาณการตู้สินค้าเปล่าที่เข้ามาใช้ลานตู้สินค้าเปล่าขนาดพื้นที่ 10 ไร่ ที่รับตู้สินค้าเปล่าเต็มความสามารถ ในระยะเวลา 10 ปี	40
15	ประมาณการรายได้จากการทำธุรกิจลานตู้สินค้าเปล่าบนพื้นที่ 10 ไร่ ในระยะเวลา 10 ปี รายได้จากค่ายกตู้สินค้าเปล่าขึ้นและลง (Lift on & Lift off) จำนวน 100 %	41
16	ประมาณการรายได้จากการทำธุรกิจลานตู้สินค้าเปล่าบนพื้นที่ 10 ไร่ ในเวลา 10 ปี รายได้จากค่าตู้สินค้าเปล่าล้างน้ำจำนวน 50 %	42
17	ประมาณการรายได้จากการทำธุรกิจลานตู้สินค้าเปล่าบนพื้นที่ 10 ไร่ ในเวลา 10 ปี รายได้จากค่าตู้สินค้าเปล่าล้างเคมีจำนวน 30 %	43
18	ประมาณการรายได้จากการทำธุรกิจลานตู้สินค้าเปล่าบนพื้นที่ 10 ไร่ ในเวลา 10 ปี รายได้จากค่าตู้สินค้าเปล่าซ่อมจำนวน 20 %	44

มหาวิทยาลัยบูรพา Burapha University

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
19	ประมาณการรายได้จากการทำธุรกิจลานตู้สินค้าเปล่าบนพื้นที่ 10 ไร่ ในเวลา 10 ปี รายได้จากค่าตู้สินค้าเย็นเปล่าทำ PTI จำนวน 5 %	45
20	ประมาณการรายได้จากการทำลานตู้เปล่าบนพื้นที่ 10 ไร่ ในเวลา 10 ปี รายได้จากค่าฝากตู้เปล่าเกิน 15 วัน จำนวน 5 %	46
21	รวมประมาณการรายได้จากการทำลานตู้เปล่าบนพื้นที่ 10 ไร่ ในเวลา 10 ปี	47
22	ประมาณการกระแสเงินสด (กำหนดให้ในช่วงปีที่ 1 เริ่มทำงานใน 6 เดือนหลัง)	49
23	ประมาณการกระแสเงินสด (กรณีปกติ)	51
24	ประมาณการกระแสเงินสด (กรณีต้นทุนเพิ่มร้อยละ 10)	52
25	ประมาณการกระแสเงินสด (กรณีรายได้ลดลงร้อยละ 10)	53
26	ประมาณการกระแสเงินสด (กรณีต้นทุนเพิ่มร้อยละ 10 รายได้ลดลงร้อยละ 10)	54
27	ผลการวิเคราะห์การลงทุนทำลานตู้สินค้าเปล่า	55
28	ผลการวิเคราะห์การลงทุนทำลานตู้สินค้าเปล่าโดยคิดค่าความอ่อนไหวของโครงการในกรณีต่าง ๆ	56

มหาวิทยาลัยบูรพา Burapha University

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1	กรอบแนวทางการศึกษา	18
2	ตัวอย่างแผนผังองค์กรในลานตู้สินค้าเปล่า	21
3	ตัวอย่างการจัดวางหน่วยงานต่าง ๆ ในลานตู้สินค้าเปล่า	22

มหาวิทยาลัยบูรพา Burapha University