

### บทคัดย่อ

กรณีศึกษาความเป็นไปได้ การลงทุนในธุรกิจประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า ชื่อ โครงการ MBA TOWER ลักษณะโครงสร้าง เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ตกแต่งด้วยภูมิสถาปัตย์ชั้นสูง ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 10 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 1,280 ตารางเมตร ก่อสร้างบนเนื้อที่ 2 งาน 50 ตารางวา ที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากสามแยกถนนสุขุมวิท-ปิ่นเกล้า-โพธิ์สวัสดิการ เชียงใหม่-ลำปาง ไปทางถนนสายแม่โจ้-พร้าว ประมาณ 1.10 กิโลเมตร ใช้เงินลงทุนในการก่อสร้างและตกแต่ง ประมาณ 35.00 ล้านบาท แหล่งที่มาของเงินทุนได้จากแหล่งภายในโดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 20.00 ล้านบาท และจากแหล่งภายนอกโดยกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาเชียงใหม่ จำนวน 15.00 ล้านบาท ชำระเงินกู้คืนภายใน 5 ปี ระยะเวลาในการก่อสร้างและตกแต่ง ประมาณ 17 เดือน คาดว่าสามารถเปิดดำเนินการได้ภายในเดือน มกราคม 2540

จากการประเมินผลโครงการในด้านการเงิน พบว่าอัตราผลตอบแทนขี้อลด (INTERNAL RATE OF RETURN) ให้ผลตอบแทนในอัตรา 10.01 % ระยะเวลาคืนทุนโดยเฉลี่ยประมาณ 6 ปี ครึ่ง จุดคุ้มทุนของกิจการแต่ละปี ในปีที่ 1-5 มีอัตราเฉลี่ยค่อนข้างสูงประมาณกว่า 70 % เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรมาก เป็นช่วงระหว่างต้องรับภาระดอกเบี้ยจ่ายและการชำระหนี้กับธนาคาร แต่เมื่อการดำเนินงานในปีที่ 5 ผ่านไป จุดคุ้มทุนของกิจการมีแนวโน้มลดต่ำลงไม่ถึง 60 % และจากการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน พบว่ากิจการมีความมั่นคง ในระยะยาวความเสี่ยงทางการเงินต่ำ การทำกำไรอยู่ในเกณฑ์สูง ความสามารถในการชำระหนี้ดี การบริหารสินทรัพย์มีประสิทธิภาพ กิจการสามารถที่จะจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ ตั้งแต่ปี 2543 เป็นต้นไป

การศึกษาด้านการตลาด พบว่า โครงการ MBA TOWER มีจุดเด่น (STRENGTH) คือ อยู่ในทำเลที่ดี บริเวณใกล้เคียงมีแนวโน้มความเจริญสูง มีเส้นทางคมนาคมสะดวก มีปัจจัยอำนวยความสะดวกพร้อมอุปกรณ์-เครื่องใช้สำนักงานครบครัน ซึ่ง MBA TOWER มีให้บริการเป็นแห่งแรกในจังหวัดเชียงใหม่ เหนือคู่แข่งรายอื่นซึ่งเน้นให้บริการเฉพาะพื้นที่เช่าว่างเปล่าเท่านั้น ส่วนจุดด้อย (WEAKNESS) คือ อาคารตั้งอยู่ในพื้นที่จำกัด มีพื้นที่จอดรถน้อย แต่โครงการก็แก้ปัญหาในระดับหนึ่ง โดยสร้างที่จอดรถชั้นลาดฟ้า โดยใช้ลิฟท์ยกรถอัตโนมัติ นอกจากนี้บริเวณใกล้เคียงในปัจจุบันยังขาดสถานที่ให้บริการด้านอาหาร

โอกาส (OPPORTUNITY) คือ จังหวัดเชียงใหม่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูง เป็นศูนย์กลาง การลงทุนของภูมิภาค ธุรกิจประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าในเชียงใหม่มีน้อยราย สถาบันการเงินต่างๆ แข่งขันที่จะให้การสนับสนุนโครงการลงทุนต่าง ๆ มากขึ้น สำหรับอุปสรรค (THREAT) ก็คือ ธุรกิจอาคาร สำนักงานให้เช่ามีข้อจำกัดทางกฎหมายมาก ต้องเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย การลงทุนสูงต้องเผชิญกับผล กระทบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ผันผวนอยู่ตลอดเวลา

เมื่อพิจารณารายละเอียดของโครงการ ศึกษาปัจจัยทางด้านการเงิน ศึกษาปัจจัยทางด้านการ ตลาด ตลอดจนแนวทางการดำเนินงานของโครงการแล้ว เห็นว่าโครงการ MBA TOWER มีความเป็นไปได้ เหมาะสมที่จะลงทุนในจังหวัดเชียงใหม่