

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนิคมอุตสาหกรรม
ปลอดภาษีเชียงแสน

ผู้เขียน นายรังสิต เงามแก้ว

ปริญญา วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (วิศวกรรมอุตสาหกรรม)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์
รศ. อิสรา ชีระวัฒน์สกุล

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนิคมอุตสาหกรรม
ปลอดภาษีเชียงแสน ซึ่งมีขอบเขตการวิจัย 6 ด้าน คือการวิเคราะห์ด้านวิศวกรรม การตลาด การเงิน
การจัดการ การประเมินผลกระทบของโครงการต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น สังคมและเศรษฐศาสตร์
และออกแบบระบบสาธารณูปโภคตามมาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

จากการศึกษาพบว่าการค้าในกลุ่มแม่น้ำโขงนับวันจะยังมีบทบาทและทวีปริมาณมากขึ้น
โดยเฉพาะจากประเทศจีน โดยมีมณฑลยูนนานและอีก 4 มณฑลทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของประเทศ
จีน ซึ่งเป็นแหล่งเกษตรและผลิตสินค้าอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ นอกจากนี้ยังมีทั้งผลิตผลทาง
การเกษตรและความต้องการจากประเทศพม่าและสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ซึ่ง
อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ของประเทศไทยได้ถูกกำหนดจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม
แห่งชาติให้เป็นศูนย์กลางของการค้ากับประเทศในอนุภูมิภาคกลุ่มน้ำโขงตอนบน

จากการประเมินพื้นที่ตั้งโครงการพบว่า พื้นที่บริเวณตำบลศรีดอนมูล อำเภอเชียงแสน
จังหวัดเชียงราย เป็นพื้นที่เหมาะสมที่สุดในการจัดตั้งเป็นนิคมอุตสาหกรรม ตามเงื่อนไขของการ
นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผลจากการศึกษาและออกแบบพบว่าพื้นที่ในโครงการเป็น
3,775 ไร่โดยแบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone: GIZ) 763 ไร่ และเป็นเขต
ปลอดอากร (Free Zone : FZ) 1,318 ไร่ พื้นที่การค้า 121 ไร่ พื้นที่พักอาศัย 114 ไร่ ที่เหลืออีก 1,459

ไร่ จะเป็นสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว รวมทั้งส่วนราชการ การลงทุนในโครงการนี้จะใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 2,551.90 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ระยะยาว 991.32 ล้านบาท เงินทุนหมุนเวียน 73.60 ล้านบาท ส่วนของเจ้าของโครงการ 1,486.98 ล้านบาท และจะขายพื้นที่อุตสาหกรรมราคาเฉลี่ย 1.68 ล้านบาทต่อไร่ทั้ง 2 เขต พื้นที่การค้าและพื้นที่พักอาศัยราคาเฉลี่ย 1.92 ล้านบาทต่อไร่ โดยจะมีรายได้ปีที่ 1-4 ตามลำดับดังนี้คือ 656 ล้านบาท 1,640 ล้านบาท 1,230 ล้านบาท และ 425 ล้านบาท รวมเป็นรายรับทั้งสิ้น 3,951 ล้านบาท ค่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนภายในของโครงการ (IRR) 19.21% มูลค่าปัจจุบัน (NPV) ประมาณ 299.29 ล้านบาท ระยะเวลาคืนทุน (PB) ประมาณ 2.74 ปี และอัตราส่วนรายได้ต่อค่าใช้จ่าย (BCR) ประมาณ 3.73

สรุปผลของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนิคมอุตสาหกรรมปลอดภัย เชียงแสน พบว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุน ซึ่งโครงการดังกล่าวให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูง แต่เสนอแนะให้ ผู้ลงทุนพิจารณาดูแลผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และวัฒนธรรมที่อาจเกิดขึ้นและหากมีผลกระทบควรให้อยู่ในระดับต่ำ เพื่อลดปัญหาความขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้น

Thesis Title	Feasibility Study of Chiangsaen Custom Free Zone Industrial Estate Project
Author	Mr. Rungsit Ngaokaew
Degree	Master of Engineering (Industrial Engineering)
Thesis Advisor	Assoc. Prof. Isra Teerawatsakul

Abstract

The purpose of this research is to feasibility study of Chiangsaen Industrial Estate Custom Free Zone Project. The scope of study covered six analysis included are engineering, marketing, finance, management, initial environmental impact assessment and Socio-Economic and design of infrastructure following Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT) standard.

The study found that the trade at Greater Maekong Subregion (GMS) plays important roles nowadays especially vendors from Yunan province and others 4 provinces in South West region of China where there are a lot of agricultural means and heavy industrial products. In addition there are both agricultural products and needs from Myanmar and Laos for trading here. Therefore Chiangsaen district in Chiang Rai province was specified by Office of the National Economic and Social Development Board (NESDB) plan to be a center of trade in North GMS.

The site evaluation found that Sridonmoon sub-district in Chiangsaen was the most suitable place for establishing Industrial Estate following the agreement of Industrial Estate Authority of Thailand. The study showed that the project area had 3,775 Rai which divided to be General Industrial Zone (GIZ) 763 Rai, Free Zone (FZ) 1,318 Rai, Commercial Area (CA) 121 Rai and Resident Area (RA) 114 Rai. The remaining, 1,459 Rai, will be Infrastructure Area, Green Area and Government Offices. The investment will cost 2,551.90 million baths. A loan of

991.32 million bahts and overdraft (O.D) 73.6 million bahts will be from Financial Institute and 1,486.98 million bahts from the proprietors. The area will be sold out 1.68 million bahts per Rai in GIZ and FZ and 1.92 million baht in CA and RA It will take benefit in 1-4 years consequent. The first year will be 656 million baht, then 1,640 million bahts, third 1,230 million baht and the last 425 million bahts. The total benefit will be 3,951 million bahts. The Internal Rate of Return (IRR) will be 19.21%, Net Present Value (NPV) is about 299.29 million bahts. Pay Back period (PB) is about 2.74 years and the Benefit per Cost Ratio (BCR) is about 3.73

In conclusion, this study indicated that the project is proper for investment due to its good rate of return. However the investor should be aware of the environment impact that may happen. If it caused the environment impact, it should has lower impact as low as possible for reducing conflicts in the future.