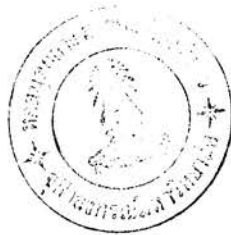


คัมภีร์การพัฒนาที่ดินและผลตอบแทนการดำเนินงาน  
ของนิคมอุตสาหกรรมทั่วไปและเขตอุตสาหกรรมส่งออกภาคกระบี่



นางสาวสุนันทา จินดาโรจนกุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

ภาควิชาการบัญชี

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2528

ISBN 974-564-197-9

009585

i17986618

The Cost of Land Development and Operation Results  
of the Lat Krabang Industrial Estate and  
Export Processing Zone

Miss Sunanta Jindarochanakul

A Thesis is Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

For the Degree of Master of Accountancy

Department of Accountancy

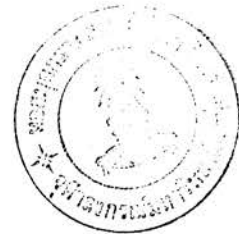
Graduate School

Chulalongkorn University

1985



หัวข้อวิทยานิพนธ์	ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและผลตอบแทนการดำเนินงานของนิคมอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตอุตสาหกรรมส่งออกภาคกระบี่
ชื่อผู้ผลิต	นางสาวสุนันทา จินดาโรจนกุล
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์พิศพร พงษ์ไชย รองศาสตราจารย์สุภาพรรณ รัตนภรณ์
ภาควิชา	การบัญชี
ปีการศึกษา	2527



#### บทคัดย่อ

ในปัจจุบันการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไทยเป็นไปอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในบริเวณกรุงเทพมหานครได้มีผู้ประกอบการลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาประกอบการอุตสาหกรรมขึ้นอย่างมาก เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงและศูนย์กลางการบริหารประเทศ การค้า การตลาด ฯลฯ มีแรงงานและสาธารณูปโภคต่าง ๆ พร้อม ประกอบกับกรุงเทพมหานครมีท่าเรือและท่าอากาศยานซึ่งสะดวกต่อการนำเข้ามาและส่งออก รัฐบาลได้กำหนดบริเวณที่จะใช้ประกอบการอุตสาหกรรมขึ้น แต่ยังไม่เพียงพอประกอบกับไม่มีการบังคับใช้กฎหมายผังเมืองอย่างจริงจังจึงก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสถานที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งของโรงงาน กล่าวคือมีการจัดตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในที่ต่าง ๆ อย่างเสรี ทำให้กรุงเทพมหานครประสบกับปัญหาการคับคั่งของการจราจร แหล่งเสื่อมโทรม สิ่งแวดล้อมเป็นพิษและปัญหาด้านสังคมต่าง ๆ นอกจากนี้รัฐบาลยังได้ทำการจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมส่งออกขึ้นเพื่อส่งเสริมให้มีการผลิตสินค้าส่งออกไปแข่งขันในต่างประเทศมากขึ้น เพื่อช่วยลดปัญหาการขาดดุลการค้าและช่วยส่งเสริมให้มีการใช้แรงงานภายในประเทศมากขึ้น ดังนั้นการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจึงพิจารณาว่าควรที่จะจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมขึ้นในบริเวณพื้นที่เขตรอบนอกของกรุงเทพมหานคร โดยจัดให้มีเขตอุตสาหกรรมส่งออกด้วย และได้ตัดสินใจเลือกพื้นที่บริเวณลาดกระบัง เป็นพื้นที่จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ขึ้น

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาถึงต้นทุนการพัฒนาที่ดินและผลตอบแทนการดำเนินงานของนิคมอุตสาหกรรมทั่วไปและเขตอุตสาหกรรมส่งออกภาคกระบี่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบว่าโครงการนี้เหมาะสมแก่การลงทุนเพียงใด ในการวิเคราะห์ต้นทุนการพัฒนาที่ดินจะใช้ตัวเลขต้นทุน

ที่นิคมฯ ลาดกระบังได้บันทึกไว้โดยเพิ่มต้นทุนการก่อสร้างบางรายการ ซึ่งมีได้รวมอยู่ในรายการ  
ต้นทุนที่วิเคราะห์โดยนิคมฯ ลาดกระบัง ทั้งนี้เพื่อให้การวิเคราะห์มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ส่วนการ  
วิเคราะห์ผลตอบแทนการดำเนินงานได้แยกพิจารณาเป็นสามกรณีคือ กรณีที่หนึ่งผลตอบแทนของนิคมฯ  
ลาดกระบังทั้งนิคม กรณีที่สองผลตอบแทนของเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และกรณีที่สามผลตอบแทนของ  
เขตอุตสาหกรรมส่งออกซึ่งในแต่ละกรณีนั้นได้ศึกษาถึงผลการดำเนินงานตลอดอายุของโครงการ  
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนของโครงการและระยะเวลาคืนทุนของนิคมฯ ลาดกระบังด้วย

ผลสรุปปรากฏว่าการวิเคราะห์ผลตอบแทนในกรณีที่หนึ่งและกรณีที่สองเหมาะสมแก่การลงทุน  
แต่ในกรณีที่สามไม่เหมาะสมที่จะลงทุน เพราะอัตราผลตอบแทนภายในที่ได้มีค่าน้อยกว่าอัตราดอกเบี้ย  
เงินกู้ที่นิคมฯ ลาดกระบังต้องจ่ายให้กับธนาคารโลก แต่ในการวิเคราะห์ผลตอบแทนของผู้เขียนนี้  
เป็นการวิเคราะห์ทางด้านการเงิน โดยมิได้คำนึงผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ ทางสังคมและอื่น ๆ  
จึงมิได้นำเอาผลประโยชน์ที่ยากแก่การวัดค่าในรูปของตัวเงินมาคิด เช่น การจ้างงาน การกระจาย  
อุตสาหกรรมออกไปตามแหล่งที่เหมาะสม การพัฒนาทางอุตสาหกรรม ฯลฯ ที่จะเกิดขึ้นภายหลัง  
การก่อสร้างโครงการ อย่างไรก็ตามผู้เขียนหวังว่าการศึกษาด้านทุนและผลตอบแทนการดำเนินงาน  
ของนิคมฯ ลาดกระบังจะเป็นประโยชน์และเป็นแนวทางแก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและ  
ภาคเอกชนที่สนใจในการกำหนดรูปแบบของโครงการที่ดีต่อไปในอนาคต

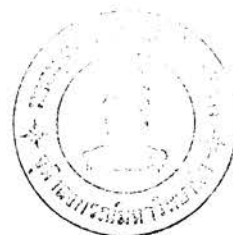
Thesis Title           The Cost of land Development and Operation Results  
  of the Lat Krabang Industrial Estate and Export  
  Processing zone

Name                    Miss Sunanta Jindarochanakul

Thesis Advisor        Missis Pasporn Phadungchai  
  Associate Professor Supapun Ruttanaporn

Department           Accountancy

Academic Year        1984



#### Abstract

The industrial development in Thailand has grown at a rapid pace, especially in Bangkok Metropolitan area. Both Thai and foreign investors have come and invested money in industrial business in Bangkok since Bangkok is the capital city and the center of administration, trade, distribution etc., with adequate manpower and public utility. Bangkok also has harbour and airport to help facilitate the import and export business. The government has earmarked certain areas as the industrial areas but those are still insufficient. Moreover, there is no law which enforces compliance with city planning. Thus problems arise when various factories are built up here and there which leads to problems of traffic congestion, slum areas, environmental pollution and various social problems. The government has also earmarked certain export industrial zone to encourage the production of export goods to compete in foreign markets, so that trade deficit can be reduced as well as the use of domestic manpower will be encouraged. With such consideration the Industrial Estate Authority of Thailand has decided that an industrial estate including the export industrial zone be set up in the outer area

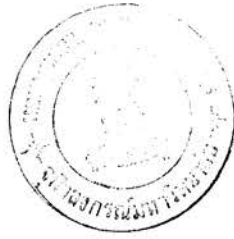
of Bangkok Metropolis. Thus, certain area in Lat Krabang is chosen for setting up the new industrial estate.

This thesis is the study of the cost of land Development and operation results of the Lat Krabang Industrial Estate and Export Processing zone. The purpose of the study is to find out how this project is appropriate for investment. In analyzing cost of land development the figures recorded at Lat Krabang Industrial Estate are used, together with certain expenses of construction added to perfect the analyzation. The analyzing of the return for the operation is divided into 3 cases. Case 1: the return for the whole operation at Lat Krabang Industrial Estate. Case 2: the return for the operation of general industrial zone, and case 3: the return for the operation of the export industrial zone. Each case consists of the study of the result for the operation of the whole period of the project, through the means of the analysis of net present value, internal rate of return and the payback period of Lat Krabang Industrial Estate.

The result of the study reveals that the return in case 1 and case 2 are both profitable for the investment, while in case 3 it is found to be unprofitable for the investment since the internal rate of return is less than the interest rate of the loan Lat Krabang Industrial Estate has to pay the World Bank. However, the analysis of the return was done only from financial aspect without considering the economic, social and other aspects. Thus, those benefits resulting from the project but are difficult to calculate in cash value are not taken into consideration, such as: labour employment, distribution of industry into appropriate areas, industrial development etc. Nevertheless the author hopes that the study of the Cost of land Development and Operation

Results of the Lat Krabang Industrial Estate and Export Processing zone will be beneficial as an analytical guide for both the Industrial Estate Authority of Thailand and the private sector interested in designing appropriate project pattern in the future.





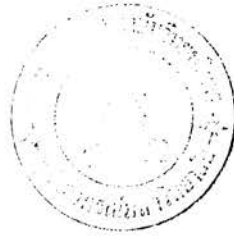
### กิติกรรมประกาศ

ความสำเร็จของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนได้รับความร่วมมือและช่วยเหลือจากบุคคลหลายฝ่าย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ศาสตราจารย์เพ็ญแข สนิทวงศ์ ณ อยุธยา ประธานกรรมการพิจารณาวิทยานิพนธ์ เป็นผู้ให้การสนับสนุนและกำลังใจในการวิจัยเกี่ยวกับ เรื่องนี้ด้วยดีตลอดมา อาจารย์ศุภพร ผดุงไชย ผู้อำนวยการกองบัญชาการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าร่วมให้เกียรติเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา และรองศาสตราจารย์สุภาพรรณ รัตนภรณ์ ผู้เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาร่วมได้ให้คำแนะนำต่าง ๆ แก่ไขข้อบกพร่อง ตลอดจนเรียบเรียงวิทยานิพนธ์นี้ให้สมบูรณ์ นอกจากนี้ผู้เขียนยังได้รับความกรุณาอย่างสูงจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิรัช อภิเมธีอำรง หัวหน้าภาควิชาการธนาคารและการเงินที่กรุณาให้คำแนะนำและร่วมให้เกียรติเป็นกรรมการผู้ตรวจและสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ ผู้เขียนรู้สึกสำนึกในพระคุณของทุกท่านที่กล่าวนามมาข้างต้นเป็นอย่างยิ่ง จึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

สุดท้ายนี้ผู้เขียนขอขอบพระคุณ คุณอุทัย จันทิมมา ผู้จัดการนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง เจ้าหน้าที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และเจ้าหน้าที่นิคมฯ ลาดกระบัง ตลอดจนเพื่อน ๆ และบุคคลทุกท่านที่ได้ให้การช่วยเหลือจนวิทยานิพนธ์สำเร็จลงด้วยดี

ประโยชน์ที่ได้รับจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอมอบให้แก่บุพพหอาจารย์และคณาจารย์ที่ประสิทธิ์ประสาทวิชามาให้ ตลอดจนเพื่อนผู้ให้กำลังใจในการศึกษาทุกท่าน

สุนันทา จินดาโรจนกุล



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	ฉ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฅ
รายการตารางประกอบ .....	ญ
รายการรูปประกอบ .....	ฉ
บทที่	
1. บทนำ .....	1
บทบาทของนิคมอุตสาหกรรม .....	1
วัตถุประสงค์และประโยชน์ของการศึกษา .....	6
ขอบเขตการศึกษา .....	7
วิธีการศึกษา .....	7
2. ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการนิคมอุตสาหกรรม .....	9
ความหมายของนิคมอุตสาหกรรม .....	9
ประวัติความเป็นมาของนิคมอุตสาหกรรม .....	15
ความเป็นมาและการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย .....	23
การแบ่งส่วนงานและกำหนดหน้าที่หลักของส่วนงาน .....	31
แผนการดำเนินงาน .....	35
3. นิคมอุตสาหกรรมทั่วไปและ เขตอุตสาหกรรมส่งออกภาคกระบี่ .....	40
วัตถุประสงค์ .....	40
ลักษณะทั่วไป .....	40
หลักเกณฑ์การขาย เช่าซื้อ และพัฒนาที่ดิน .....	53
สิทธิประโยชน์ของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม .....	54
4. การคำนวณและการวิเคราะห์ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน .....	60
ความหมายของคำว่าต้นทุนการพัฒนาที่ดิน .....	60
วัตถุประสงค์ของการคำนวณต้นทุนการพัฒนาที่ดิน .....	61

บทที่	หน้า
การคำนวณต้นทุนการพัฒนาที่ดิน .....	62
ต้นทุนการพัฒนาที่ดินของนิคมฯ ลาดกระบัง .....	66
ต้นทุนการพัฒนาที่ดินของเขตอุตสาหกรรมทั่วไปและเขตอุตสาหกรรมส่งออก .	83
ต้นทุนการพัฒนาที่ดินต่อตารางวา .....	94
การวิเคราะห์ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน .....	97
ต้นทุนแปรได้ .....	97
ต้นทุนคงที่ .....	98
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	104
5. การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการดำเนินงาน .....	107
เกณฑ์ในการวิเคราะห์ผลตอบแทน .....	107
การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน .....	110
รายจ่ายลงทุน .....	111
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน .....	112
รายได้ของนิคมฯ ลาดกระบัง .....	116
การวิเคราะห์ผลตอบแทนของนิคมฯ ลาดกระบังทั้งนิคม .....	125
การวิเคราะห์ผลตอบแทนของเขตอุตสาหกรรมทั่วไป .....	129
การวิเคราะห์ผลตอบแทนของเขตอุตสาหกรรมส่งออก .....	132
6. สรุปผลการวิจัย .....	138
บรรณานุกรม .....	147
ภาคผนวก .....	149
ประวัติผู้เขียน .....	205

รายการตารางประกอบ

ตารางที่	หน้า
3-1	การใช้พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมทั่วไปและเขตอุตสาหกรรมส่งออกภาคกระบี่ 46
3-2	รายชื่อผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ..... 48
3-3	การชำระค่าเช่าซื้อที่ดินของนิคมฯ ภาคกระบี่ ..... 52
4-1	ต้นทุนการพัฒนาที่ดินนิคมฯ ภาคกระบี่ในการพัฒนาครั้งแรก ..... 77
4-2	ต้นทุนของอาคารต่าง ๆ ที่ไม่ได้ให้เข้าในการพัฒนาครั้งแรก ..... 78
4-3	ต้นทุนของอาคารต่าง ๆ ที่ไม่ได้ให้เข้าในการพัฒนาครั้งที่สอง ..... 80
4-4	ต้นทุนการพัฒนาที่ดินในการพัฒนาครั้งที่สอง ..... 81
4-5	ต้นทุนการพัฒนาที่ดินนิคมฯ ภาคกระบี่รวมทั้งสิ้น ..... 82
4-6	การบันทึบต้นทุนนิคมฯ ภาคกระบี่ในการพัฒนาครั้งแรก ..... 89
4-7	การบันทึบต้นทุนนิคมฯ ภาคกระบี่ในการพัฒนาครั้งที่สอง เข้าแต่ละเขต ... 90
4-8	การแยกต้นทุนการพัฒนาครั้งแรกและครั้งที่สอง เข้าเป็นต้นทุนของแต่ละเขต . 92
4-9	ต้นทุนการพัฒนาที่ดินของเขตอุตสาหกรรมทั่วไปและเขตอุตสาหกรรมส่งออก . 93
4-10	การวิเคราะห์ต้นทุนการพัฒนาที่ดินออกเป็นต้นทุนคงที่และต้นทุนแปรได้ ..... 102
5-1	รายได้เขตอุตสาหกรรมทั่วไปที่ได้รับในแต่ละปี ..... 119
5-2	รายได้เขตอุตสาหกรรมส่งออกที่ได้รับในแต่ละปี ..... 120
5-3	รายได้จากการบริการที่ได้รับในแต่ละปี ..... 124
5-4	รายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์เงินสดของนิคมฯ ภาคกระบี่ ..... 126
5-5	ผลตอบแทนนิคมฯ ภาคกระบี่ทั้งนิคม ..... 127
5-6	รายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์เงินสดของเขตอุตสาหกรรมทั่วไป ..... 130
5-7	ผลตอบแทนเขตอุตสาหกรรมทั่วไป ..... 131
5-8	รายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์เงินสดของเขตอุตสาหกรรมส่งออก ..... 134
5-9	ผลตอบแทนเขตอุตสาหกรรมส่งออก ..... 135
6-1	ผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน ..... 142

## รายการรูปประกอบ

รูปที่		หน้า
4-1	ผังแสดงพื้นที่ส่วนเดิมและส่วนขยาย .....	64
4-2	ผังแสดงพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เขตอุตสาหกรรมส่งออก เขตพณิชยกรรม และเขตสาธารณประโยชน์ .....	65
4-3	ผังแสดงลำรางสาธารณะ .....	68
4-4	ผังแสดงถนน-ทางระบายน้ำในเขตอุตสาหกรรมต่าง ๆ .....	70
4-5	ผังแสดงทางเดินของน้ำประปาในเขตต่าง ๆ .....	72
4-6	ผังแสดงทางเดินของระบบน้ำเสียของนิคมฯ ลาดกระบัง .....	73