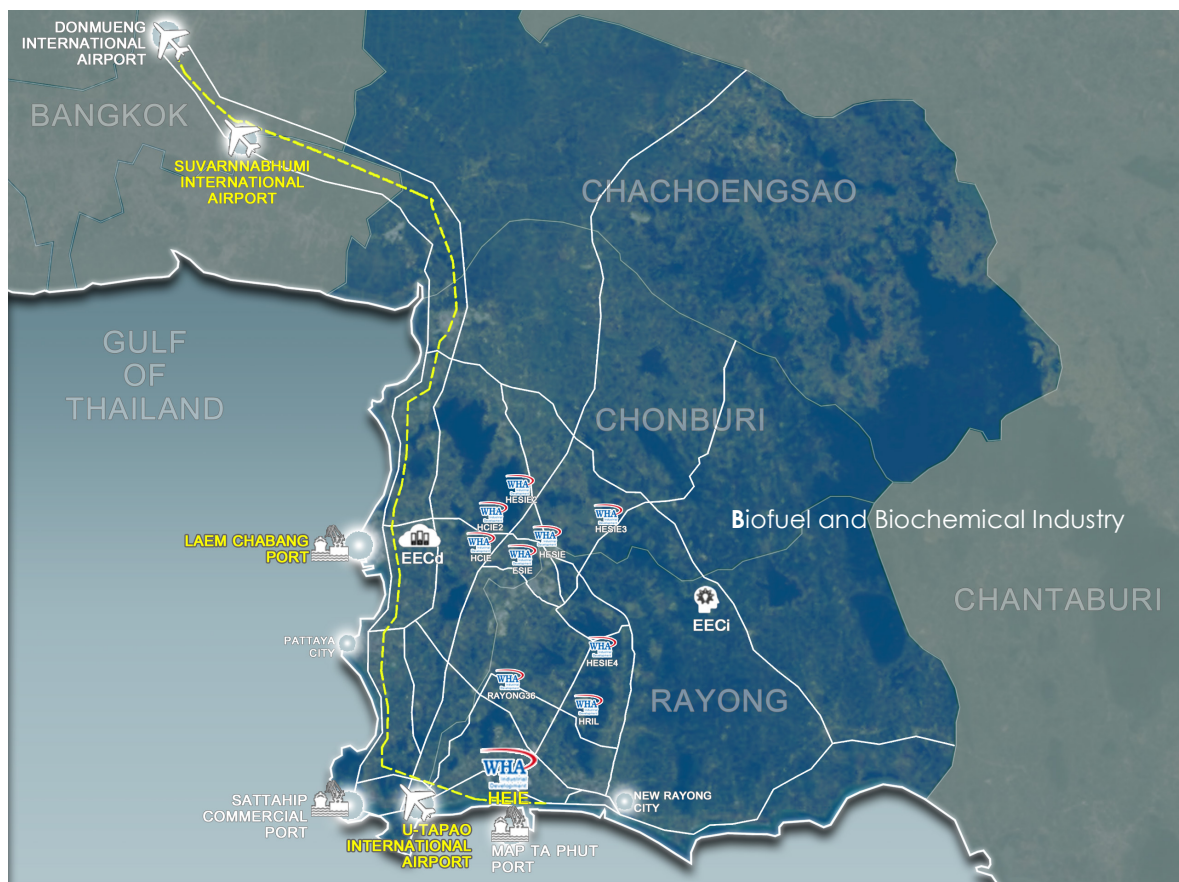


รายงานการศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study)

การจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด)



โดย บริษัท อีสเทิร์นอินดัสเตเรียลเอสเตท จำกัด

วันที่ 15 ธันวาคม 2560

สารบัญ

1. ความเป็นมา	3
2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย	5
3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ	6
4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม	10
5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่	12
6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง	14
7. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชน	15

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง	16
ภาคผนวก ข	แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design)	19
ภาคผนวก ค	แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan)	20
ภาคผนวก ง	แผนการลงทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ	21
ภาคผนวก จ	ผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่	23
ภาคผนวก ฉ	รายงานการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	24

1. ความเป็นมา

โครงการนิคมอุตสาหกรรมซึ่งพัฒนาโดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันอยู่ภายใต้การบริหารงานและเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้เริ่มมีการพัฒนาที่ดิน, ระบบสาธารณูปโภคและนิคมอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี 2535 จนถึงปัจจุบัน ตามแผนการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ซึ่งกำหนดพื้นที่เป้าหมาย 3 จังหวัดในภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา โดยแนวคิดการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในขณะนั้น จะพยายามรวมกลุ่มและเชื่อมโยงอุตสาหกรรมที่เกี่ยวเนื่องให้อยู่ด้วยกันในลักษณะ “คลัสเตอร์ (Cluster)” เช่น ยานยนต์และชิ้นส่วน, ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์, กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็กกลางน้ำและปลายน้ำ, กลุ่มอุตสาหกรรมก่อสร้างและส่งเสริมการผลิต ฯลฯ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมขั้นพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพัฒนาประเทศในขณะนั้น โดยการรวมกลุ่มเป็นคลัสเตอร์ จะช่วยให้กลุ่มธุรกิจที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันอยู่ด้วยเป็นพื้นฐาน อันจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและผลผลิตการผลิต เกิดการแลกเปลี่ยนและเชื่อมโยงวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ ระบบการขนส่งเกิดประสิทธิภาพ ลดความสูญเสียพลังงาน เพิ่มขีดความสามารถและศักยภาพในการแข่งขันโดยรวม รวมทั้งประโยชน์ในเชิงการพัฒนาพื้นที่ซึ่งจะช่วยในการลดความสูญเสียของระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้าและน้ำประปา มีระบบควบคุมดูแลด้านสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพและสามารถตรวจสอบได้

ปัจจุบัน รัฐบาลได้กำหนดยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี รวมทั้งนโยบายในการพัฒนาเชิงพื้นที่ โดยมีโครงการลงทุนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญๆ ได้แก่ การพัฒนาสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ให้เป็นเมืองการบินภาคตะวันออก (Eastern Airport City) เตรียมรับผู้โดยสาร 15, 30 และ 60 ล้านคนในอนาคต, พัฒนา 3 ท่าเรือน้ำลึก ได้แก่ ท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3, ท่าเรือมาบตาพุดและสัตหีบ รถไฟความเร็วสูงเชื่อมตอ 3 สนามบิน เป็นต้น รวมทั้งได้ประกาศให้พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกขึ้น (Eastern Economic Corridor, EEC) และกำหนดเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษขึ้นเพื่อพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้านหรือเพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจการที่เกี่ยวข้องหรือเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ โดยอาจรวมถึงอุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการจัดประชุม หรืออุตสาหกรรมอื่นใดด้วยก็ได้ โดยร่างพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ...ได้กำหนดอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ยานยนต์สมัยใหม่, อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ, การท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ, การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ, การแปรรูปอาหาร, หุ่นยนต์, การบินและโลจิสติกส์, เชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ, ดิจิทัล และการแพทย์ครบวงจร ซึ่งเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่จะช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยภาพรวม

บริษัท อีสเทิร์นอินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด ได้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) เขตเทศบาลเมืองมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง โดยมีพื้นที่รวมแล้วประมาณ 3,747 ไร่ มีความพร้อมในการยกระดับเป็นเขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรม เพื่อรองรับการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ได้แก่ อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ (Biofuels and Biochemicals) รวมถึงอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและทันสมัยอื่นๆ โดยที่ตั้งของโครงการมีโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน มีระบบสาธารณูปโภคอย่างครบถ้วน ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาประมาณ 13 กิโลเมตร, ท่าเรือมาบตาพุด 3 กิโลเมตรและท่าเรือแหลมฉบัง 48

กิโลเมตร และมีความเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมที่มีอยู่ในปัจจุบันในพื้นที่ ซึ่งเป็นประเภทอุตสาหกรรม พื้นฐานที่จะสามารถผลิตหรือเปลี่ยนมาผลิตวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ที่สามารถรองรับและสนับสนุน อุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษใหม่ๆ ที่จะเข้ามาลงทุนในพื้นที่ได้ ซึ่งจะมีส่วนช่วยในการสนับสนุนให้มีการ พัฒนาในเชิงพื้นที่ในภาพรวมอย่างเป็นรูปธรรม

2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ (Biofuels and Biochemicals) รวมทั้งอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษตามที่
 - 1.1 พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ... จะประกาศใช้
 - 1.2 คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจะประกาศกำหนดในอนาคต
2. เพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ ซึ่งเกี่ยวเนื่องตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ
3. เพื่อส่งเสริมให้เกิดการจ้างงานและการกระจายรายได้ให้แก่ชุมชนโดยรอบพื้นที่
4. เพื่อให้อุตสาหกรรมที่สนับสนุนและเกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่อยู่ในพื้นที่มีการขยายตัวและมีมูลค่าเพิ่ม

3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) จังหวัดระยอง เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2535 โดยมีพื้นที่โดยรวมประมาณ 3,747.0 ไร่ โดยแบ่งเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่สีเขียว เขตพาณิชยกรรม ฯลฯ ประมาณ 689.0 ไร่ และเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 3,058.0 ไร่ ปัจจุบันนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) มีพื้นที่พร้อมขาย (Remaining Sellable Area) คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 89.5 ไร่

รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการโครงการฉบับนี้จึงกำหนดสมมติฐานเพื่อคำนวณประมาณการเงินลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยพิจารณาจากพื้นที่ว่างซึ่งเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไปที่สามารถรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายประมาณ 89.5 ไร่ และพื้นที่ขายที่คาดว่าจะมีการขยายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (Converted Sold Area) จำนวน 296.9 ไร่¹ โดยสามารถสรุปสัดส่วนของประเภทกลุ่มอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- ☐ อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ (Biofuels and Biochemicals) กำหนดพื้นที่จัดสรรสำหรับพื้นที่พร้อมขายประมาณ 89.5 ไร่ และพื้นที่เดิมที่คาดว่าจะมีการขยายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายประมาณ 296.9 ไร่ โดยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100.0 ของพื้นที่อุตสาหกรรมสำหรับทั้งสองกรณี ประมาณการเงินลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายรวมเท่ากับ 40,928 ล้านบาท

สำหรับการประมาณการเงินลงทุนจากนักลงทุนในแต่ละอุตสาหกรรมคำนวณจากมูลค่าการลงทุนต่อไร่เฉลี่ย (Estimated Average Investment Value per Rai) ของแต่ละอุตสาหกรรม โดยอ้างอิงจากข้อมูลการลงทุนในโรงงานใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ในแต่ละอุตสาหกรรมย่อยของอุตสาหกรรมเป้าหมายหรือของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่คาดว่าจะมีความสนใจในการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

อุตสาหกรรมเป้าหมาย	อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ (Biofuels and Biochemicals)
อุตสาหกรรมย่อย (ตามรายงาน “10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย กลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต	☐ อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน โดยขยายการใช้เทคโนโลยีผลิตเชื้อเพลิงชีวภาพรุ่นที่สอง (ซึ่งหมายถึงเชื้อเพลิงชีวภาพที่ผลิตจากวัตถุดิบที่ไม่เป็นอาหาร เช่น ชัง

¹ สมมติฐานให้ร้อยละ 10 ของพื้นที่ขาย (Sold Area) ของนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) มีการขยายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย

(NEW ENGINE OF GROWTH)” โดยสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม)	ข้าวโพดและधानอ้อย) และเพิ่มการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีการผลิตเชื้อเพลิงชีวภาพรุ่นที่สาม ☐ อุตสาหกรรมเคมีชีวภาพครบวงจร โดยการพัฒนาอุตสาหกรรมกลางน้ำ เช่น การผลิตกรดแลคติกและกรดซัคซินิกจากเอทานอลเพื่อเป็นสะพานเชื่อมระหว่างอุตสาหกรรมต้นน้ำ (ผลิตเอทานอล) และปลายน้ำ (อุตสาหกรรมเคมี) ที่มีอยู่แล้วรวมถึงผลิตภัณฑ์เคมีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและผลิตภัณฑ์พอลิเมอร์ชนิดพิเศษ
ผู้ประกอบการเป้าหมาย	ผู้ผลิตเชื้อเพลิงชีวภาพ ผู้ผลิตแอลกอฮอล์และเอสเตอร์ ผู้ผลิตผลิตภัณฑ์เคมี และผู้ผลิตเม็ดพลาสติกและพลาสติกขั้นต้น
ตัวอย่างผู้ประกอบการที่มีการเปิดเผยข้อมูลการลงทุน (ทั้งในและต่างประเทศ)	GGC ² , Mitrphol Group, PTTGC
ประมาณการมูลค่าการลงทุนต่อไร่เฉลี่ย (Estimated Average Investment Value per Rai)	105.9 ล้านบาทต่อไร่
พื้นที่ที่พร้อมขาย	89.5 ไร่
พื้นที่คาดว่าจะขยายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย	296.9 ไร่
พื้นที่ที่คาดว่าจะเป็กลุ่มผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมาย	386.4 ไร่
ประมาณการมูลค่าลงทุนจากพื้นที่ที่พร้อมขาย (1)	9,480 ล้านบาท
ประมาณการมูลค่าลงทุนจากพื้นที่ที่คาดว่าจะขยายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (2)	31,448 ล้านบาท
ประมาณการมูลค่าการลงทุนรวมต่ออุตสาหกรรม (1) + (2)	40,928 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุน หมายถึง มูลค่าการลงทุนในที่ดิน ค่าก่อสร้างโรงงาน และอุปกรณ์เครื่องจักรของผู้ประกอบการ ซึ่งคำนวณโดยเลือกใช้มูลค่าตามแผนการลงทุนที่กำลังการผลิตสูงสุดครบทุกระยะ

² บริษัท โกลบอลกรีนเคมิคอล จำกัด (มหาชน) หรือ GGC เป็นบริษัทหลักในธุรกิจผลิตภัณฑ์เคมีเพื่อสิ่งแวดล้อม ของกลุ่มบริษัท พีทีที โกลบอล เคมิคอล จำกัด (มหาชน) (PTTGC)

โครงการ (Full Phases) สำหรับขนาดที่ดินที่ตั้งโรงงาน (Land Area) เป็นไปตามข้อมูลที่ผู้ประกอบการเปิดเผย หรือคำนวณจากพื้นที่โรงงาน (Factory Area) ที่ผู้ประกอบการเปิดเผย โดยกำหนดสมมติฐานเพิ่มเติมคือ ขนาดพื้นที่โรงงาน (Factory Area) คิดเป็น 70% ของพื้นที่ดินทั้งหมด (Land Area)

ดังนั้น เมื่อรวมประมาณการมูลค่าการลงทุนรวมสำหรับอุตสาหกรรมเป้าหมาย คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) เบื้องต้นโดยประมาณ 40,928 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่รวมมูลค่าการลงทุนในส่วนของผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม และผู้พัฒนาระบบสาธารณูปโภค (ระบบผลิตน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสีย และสถานีไฟฟ้าย่อย) รวมถึงเงินลงทุนของผู้พัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมในนิคม นอกจากนี้ประมาณการมูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่ได้พิจารณามูลค่าทางเศรษฐกิจที่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายจะก่อให้เกิด อาทิ มูลค่าการจ้างงาน มูลค่าการขายผลิตภัณฑ์ มูลค่าการส่งออก มูลค่าภาษีที่รัฐบาลสามารถจัดเก็บได้จากผลประกอบการของบริษัท เป็นต้น

4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม

เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) จะช่วยส่งเสริมและสนับสนุนให้นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศตัดสินใจเข้ามาลงทุนในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศตามยุทธศาสตร์ชาติและนโยบายประเทศไทย

4.0 โดยผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการประกาศให้เป็นพื้นที่เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมมีดังต่อไปนี้

- ☐ การจัดตั้งเขตส่งเสริมในพื้นที่ EEC ซึ่งภาครัฐมีนโยบายการให้บริการแบบเบ็ดเสร็จครบวงจรจะช่วยให้การลดระยะเวลาและเอื้ออำนวยให้ผู้ประกอบการกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายตัดสินใจเข้ามาลงทุนมากยิ่งขึ้น ซึ่งอาจได้จากการจัดอันดับของธนาคารโลกตามรายงาน Business Doing 2018 (พิจารณาจากความยากง่ายในการประกอบธุรกิจ) โดยประเทศไทยขึ้นมามีอันดับ 26 (จาก 46) อันเนื่องมาจากการลดระยะเวลาการจัดตั้งธุรกิจ ลดกระบวนการขอใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งเป็นการเพิ่มความน่าเชื่อถือและเป็นข้อมูลสำคัญให้นักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุน
- ☐ ส่งเสริมการพัฒนางานวิจัย นวัตกรรม และยกระดับเทคโนโลยีของประเทศ เนื่องจากอุตสาหกรรมเป้าหมายดังกล่าวจะใช้เทคโนโลยีขั้นสูงจึงช่วยสนับสนุนให้เกิดงานวิจัย และการลงทุนด้านการวิจัยและพัฒนาทั้งจากภาครัฐ และภาคเอกชน ซึ่งมีความสำคัญต่อการพัฒนาขีดความสามารถของประเทศไทยในระยะยาว
- ☐ สนับสนุนให้เกิดการเชื่อมโยงและบูรณาการกับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องในบริเวณใกล้เคียง อาทิ ผู้ประกอบการชิ้นส่วนรถยนต์ หรือผู้ประกอบการโรงงานประกอบรถยนต์ ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประกอบการนั้นๆ มีการยกระดับเทคโนโลยี พัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อให้ตอบสนองความต้องการและสามารถเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมเป้าหมายได้
- ☐ สนับสนุนให้เกิดการจ้างงานของนักวิจัย วิศวกรและเจ้าหน้าที่เทคนิคในสาขาที่เกี่ยวข้องซึ่งจะสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาสถาบันการศึกษา และหลักสูตรการศึกษาที่เป็นไปตามความต้องการของตลาดแรงงาน
- ☐ สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับคัดเลือกเป็นเขตส่งเสริมจะได้รับจากภาครัฐต่างๆ จะช่วยดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศซึ่งจะช่วยให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจ เช่น การจ้างงาน การบริโภคในประเทศ การส่งออก สร้างรายได้ให้กับภาครัฐ อันจะช่วยให้เกิดการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) และจะช่วยผลักดันการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศให้ก้าวข้ามกับดักประเทศรายได้ปานกลาง สู่ประเทศรายได้สูง โดยยังสามารถตอบโจทย์หลัก 3 ด้าน คือ การเติบโตของผลิตภาพ (Productivity Growth) การลดความเหลื่อมล้ำ (Inclusive Growth) และการเติบโตที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Growth)
- ☐ ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ เช่น ถนน ระบบน้ำ โรงไฟฟ้า อ่างเก็บน้ำ เป็นต้น จึงส่งผลดีต่อการพัฒนาชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียง

- ☐ ช่วยผลักดันนโยบายอุตสาหกรรมเป้าหมายของรัฐบาลให้ประสบความสำเร็จตามที่ได้ถูกวางไว้ให้เป็นกลไกหลักของการปรับโครงสร้างภาคการผลิตของประเทศ ทั้งเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และบริการ และเป็นรากฐานในการสร้างความสามารถในการแข่งขันของประเทศในอนาคต
- ☐ เป็นการกระจายความเจริญไปอยู่พื้นที่ที่เหมาะสมและมีศักยภาพ เนื่องจากการสร้างนิคมอุตสาหกรรมแบบคลัสเตอร์อุตสาหกรรมเป้าหมาย เป็นการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจที่มีผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และโครงสร้างพื้นฐานอย่างเป็นระบบและมีทิศทาง ซึ่งนอกจากจะช่วยสนับสนุนการพัฒนาเมือง แล้วยังช่วยยกระดับความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนรอบข้าง รวมทั้งเกิดการย้ายถิ่นฐานเพื่อเข้ามาทำงานในพื้นที่มากขึ้นสังคมเมืองเกิดการเติบโต รายได้และกำลังซื้อของคนในพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้จากการประเมินสัดส่วนมูลค่าลงทุนสำหรับนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) เปรียบเทียบแผนงานการลงทุนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (พ.ศ. 2560-2564)³ ระหว่างปี 2560 ถึงปี 2566 สามารถสรุปผลโดยสังเขปได้ดังตารางด้านล่างนี้

เป้าหมาย	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	รวมทั้งสิ้น ระหว่างปี 2560 - 2566
ประมาณการมูลค่า ลงทุนโครงการภายใต้ แผนงาน EEC (ล้านบาท) ⁴	155,519	209,425	258,840	270,151	258,050	230,068	145,813	1,527,865
ประมาณการมูลค่า ลงทุนภาคอุตสาหกรรม ภายใน EEC (ล้านบาท) ⁵	100,000	100,000	66,667	66,667	66,667	66,667	33,333	500,000

³ รายงานหลักแผนงานพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (พ.ศ. 2560 - 2564)

⁴ อ้างอิงตามกรอบระยะเวลาการลงทุนโครงการภายใต้แผนงาน EEC (ปี 2560 - 2575) และประมาณการแผนการลงทุนภาคอุตสาหกรรม
พัฒนาด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และพัฒนาเมืองใหม่

⁵ ประมาณการแผนการลงทุนของอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้ง 10 อุตสาหกรรม

เป้าหมาย	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	รวมทั้งสิ้น ระหว่างปี 2560 - 2566
ประมาณการมูลค่าการลงทุนภายในนิคม HEIE (ล้านบาท) ⁶	-	13,929	20,295	7,339	-	-	-	41,563
สัดส่วนมูลค่าการลงทุนของนิคม HEIE ต่อมูลค่าลงทุนโครงการภายใต้แผนงาน EEC ระหว่างปี 2560 - 2566 (ร้อยละ)	-	6.7%	7.8%	2.7%	-	-	-	2.7%
สัดส่วนมูลค่าการลงทุนของนิคม HEIE ต่อมูลค่าลงทุนภาคอุตสาหกรรมภายใน EEC ระหว่างปี 2560 - 2566 (ร้อยละ)	-	13.9%	30.4%	11.0%	-	-	-	8.3%

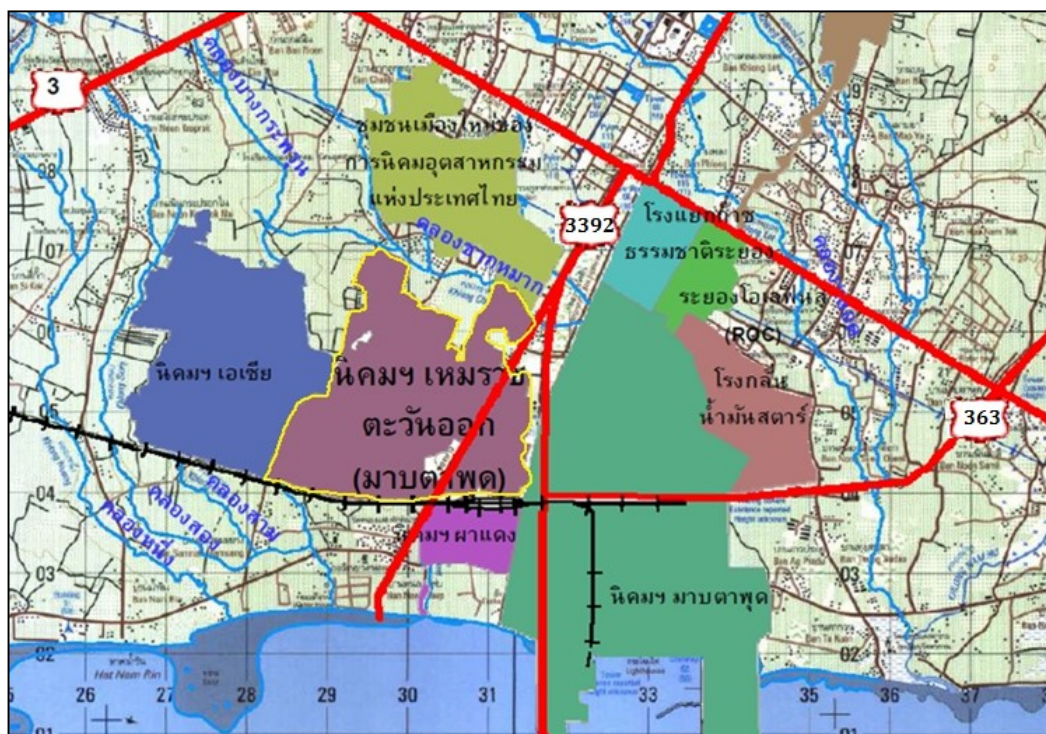
⁶ มูลค่าการลงทุนของอุตสาหกรรมเป้าหมาย และรายได้จากการขายที่ดินของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

5.1 รายละเอียดโครงการ

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) พื้นที่ภายหลังการขยายรวม 3,747 ไร่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ของการพัฒนาชายฝั่งทะเลตะวันออก บนทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3392 หรือถนนปภรณ สงเคราะห์ราษฎร์ ในเขตเทศบาลเมืองมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง อยู่ห่างจาก กรุงเทพมหานคร โดยทางรถยนต์ประมาณ 155 กิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อโดยรอบดังนี้

- | | |
|-------------|---|
| ทิศเหนือ | ติดต่อกับพื้นที่ชุมชนมาบชูลุดและคลองซากหมาก |
| ทิศใต้ | ติดต่อกับลำรางสาธารณะ (คลองบางกะพูน) และพื้นที่ของ
นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับพื้นที่สีเขียวของนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด |
| ทิศตะวันตก | ติดต่อกับทางรถไฟสายสัทหีบ-มาบตาพุด ถัดไปเป็นพื้นที่ของนิคม
อุตสาหกรรมผาแดงและพื้นที่ชุมชนหนองแพบ |



5.2 ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

5.2.1 ประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายตามอีเอชไอเอ

- (1) ปิโตรเคมี
- (2) ผลิต ประกอบ ดัดแปลง ซ่อมแซมแผงวงจรและชิ้นส่วนอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์
- (3) ผลิตเหล็กในขั้นกลาง และขั้นปลาย
- (4) อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนและประกอบรถยนต์
- (5) อุตสาหกรรมส่งเสริมและสนับสนุนการผลิต รวมถึงโรงงานอื่นๆที่มีระบบป้องกันมลสารและเทคโนโลยีที่เลือกใช้ต้องเหมาะสม โดยไม่มีการระบายมลสารเกินเกณฑ์

5.2.2 ประเภทอุตสาหกรรมที่ห้ามตั้งตามอีเอชไอเอ

- (1) โรงงานฟอกหนัง
- (2) โรงงานฟอกย้อม
- (3) โรงงานผลิตเยื่อกระดาษ
- (4) โรงงานผลิตปูนซีเมนต์
- (5) โรงงานที่ใช้สารพิษประเภทโลหะหนักเป็นวัตถุดิบหลักในกระบวนการผลิต
- (6) โรงงานผลิตสารป้องกันหรือกำจัดศัตรูพืชหรือสัตว์

5.2.3 ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

เมื่อได้รับการประกาศจัดตั้งเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม โครงการจะส่งเสริมสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ (Biofuels and Biochemicals) รวมทั้งอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษตามที่

- พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.... จะประกาศใช้
- คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จะประกาศกำหนดในอนาคต

เป็นสำคัญลำดับแรก และประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายตามอีเอชไอเอที่มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ ซึ่งเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ เป็นลำดับรองลงมา

6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง

โครงการได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้องตามขั้นตอนการทำ อีเอชไอเอ ซึ่งผู้เข้าร่วม ประกอบด้วย

- 1.) ผู้นำชุมชนและประชาชนบริเวณรอบพื้นที่ตั้งโครงการ ประกอบด้วย กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ประธานชุมชน คณะกรรมการหมู่บ้าน/ชุมชน และประชาชนที่อาศัยอยู่บริเวณรอบที่ตั้งโครงการ
- 2.) หน่วยงานที่มีหน้าที่พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)
- 3.) หน่วยงานราชการในระดับต่างๆ ทั้งส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค รวมถึงหน่วยงานส่วนท้องถิ่น ซึ่งดูแลรับผิดชอบในบริเวณพื้นที่ศึกษาโครงการ
- 4.) สถาบันการศึกษา ศาสนสถาน และหน่วยงานด้านสาธารณสุขในพื้นที่ศึกษา
- 5.) องค์กรเอกชน และสื่อมวลชน ประกอบด้วย สำนักงานประชาสัมพันธ์จังหวัดระยอง
- 6.) ประชาชนทั่วไปที่สนใจเข้าร่วมรับฟังความคิดเห็น

โดยในขั้นตอนการมีส่วนร่วมของประชาชนในกระบวนการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม เป็นการให้ประชาชนผู้มีส่วนได้เสียจากการดำเนินโครงการรับทราบข้อมูลโครงการอย่างถูกต้องทราบถึงผลประโยชน์และผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมทั้งในช่วงก่อสร้างและระยะดำเนินการ โดยสรุปผลการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชนจะระบุอยู่ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ได้รับความเห็นชอบ



7. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชนในพื้นที่

โครงการฯ ได้จัดให้มีการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการหรือกิจการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ ได้แก่ ด้านทรัพยากรกายภาพ ด้านทรัพยากรชีวภาพและนิเวศวิทยา ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ คุณค่าคุณภาพชีวิตและด้านสุขภาพ ครอบคลุมพื้นที่โดยรอบรัศมี 5 กิโลเมตร โดยข้อเสนอแนะและความคิดเห็นจากการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชน จะนำไปกำหนดมาตรการป้องกัน แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะระบุอยู่ใน บทที่ 6 ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยหนึ่งในมาตรการที่สำคัญคือ จัดตั้งคณะกรรมการติดตามตรวจสอบผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและประชาสัมพันธ์โครงการ จำนวน 18 ท่าน ผู้แทนภาคประชาชน ซึ่งต้องเป็นประชาชนทั่วไป จำนวน 9 ท่าน, ผู้แทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น จากสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล จำนวน 6 ท่าน และผู้แทนจากโครงการ จำนวน 3 ท่าน โดยบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการฯ โดยสรุปดังนี้

- ให้ความรู้และจัดฝึกอบรมให้กับชุมชนรับรู้และเข้าใจเกี่ยวกับมลพิษสิ่งแวดล้อมจากกิจกรรมของโครงการและทำการสื่อสารให้กับชุมชนรับทราบและเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการสังเกตความผิดปกติของคุณภาพสิ่งแวดล้อมจากกิจกรรมของโครงการ และขั้นตอนการแจ้งกลับ เพื่อปรับปรุงแก้ไขความผิดปกติที่เกิดขึ้นได้อย่างทัน่วงที
- ตรวจเยี่ยมโครงการ รับรู้กระบวนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมเพื่อแสดงความโปร่งใสในการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ
- วิเคราะห์แนวโน้มของสถานการณ์คุณภาพสิ่งแวดล้อมของประชาชนที่อาศัยอยู่โดยรอบโครงการ
- ร่วมปรึกษาหารือและกำหนดแนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหาที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสุขภาพร่วมกัน
- ทำการประเมินผลความสำเร็จของการติดตามตรวจสอบเฝ้าระวังผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ เพื่อใช้ในการทบทวนรูปแบบและวิธีการในการทำงานให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในแต่ละปีที่แตกต่างกัน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ร่วมพัฒนาโครงการพัฒนาชุมชนและสังคมรอบที่ตั้งโครงการ รวมทั้งให้ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงโครงการให้มีความเหมาะสมทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและสุขภาพชุมชน
- ตรวจสอบ ให้ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะต่อการจัดการข้อร้องเรียนของโครงการที่ผ่านมา เพื่อเป็นการปรับปรุงการจัดการข้อร้องเรียนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- ร่วมตรวจสอบ ให้ข้อมูลความคิดเห็น ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงโครงการที่ดำเนินการผลิตภายในนิคมอุตสาหกรรม ฯ ให้มีความเหมาะสม ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคมสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ ไปสู่อุตสาหกรรมที่ยั่งยืนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) ได้รับการตรวจสอบ และประกาศเป็นเขตนิคมอุตสาหกรรม ตามประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 126 ตอนพิเศษ 33 ง ลงวันที่ 2 มีนาคม 2552 เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไปนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) (ฉบับที่ 11)

เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๓๓ ง

ราชกิจจานุเบกษา

๒ มีนาคม ๒๕๕๒

ประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด)

(ฉบับที่ ๑๑)

ตามที่ได้มีประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไปนิคมอุตสาหกรรมตะวันออก ลงวันที่ ๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๔ กำหนดให้พื้นที่ตำบลห้วยโป่งและตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป ตามมาตรา ๓๖ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตอุตสาหกรรมทั่วไปดังกล่าว ตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมตะวันออก ลงวันที่ ๒๒ เมษายน พ.ศ. ๒๕๓๕ และต่อมาได้มีการเปลี่ยนชื่อนิคมอุตสาหกรรมเป็น "นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด)" ตามประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนชื่อนิคมอุตสาหกรรมและการเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) (ฉบับที่ ๖) ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕ และต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตอุตสาหกรรมทั่วไปดังกล่าวอีก ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไปนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) (ฉบับที่ ๑๐) ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งออกโดยอาศัยกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๘ นั้น

เนื่องจากเอกชนผู้ร่วมดำเนินงานจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวข้างต้นมีความประสงค์จะขอขยายพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมออกไปอีก จึงสมควรขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวเพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔

เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๓๓ ง

ราชกิจจานุเบกษา

๒ มีนาคม ๒๕๕๒

มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และข้อ ๔ วรรคสองของกฎกระทรวงกำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๘ ประธานกรรมการ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จึงประกาศเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) โดยให้ยกเลิกแผนที่ท้ายประกาศกระทรวง อุตสาหกรรม เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมตะวันออก ลงวันที่ ๗ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนชื่อนิคมอุตสาหกรรมและการเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) (ฉบับที่ ๖) ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕ และประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) (ฉบับที่ ๑๐) ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้แผนที่ท้ายประกาศนี้แทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ประธาน ดันประเสริฐ

ประธานกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

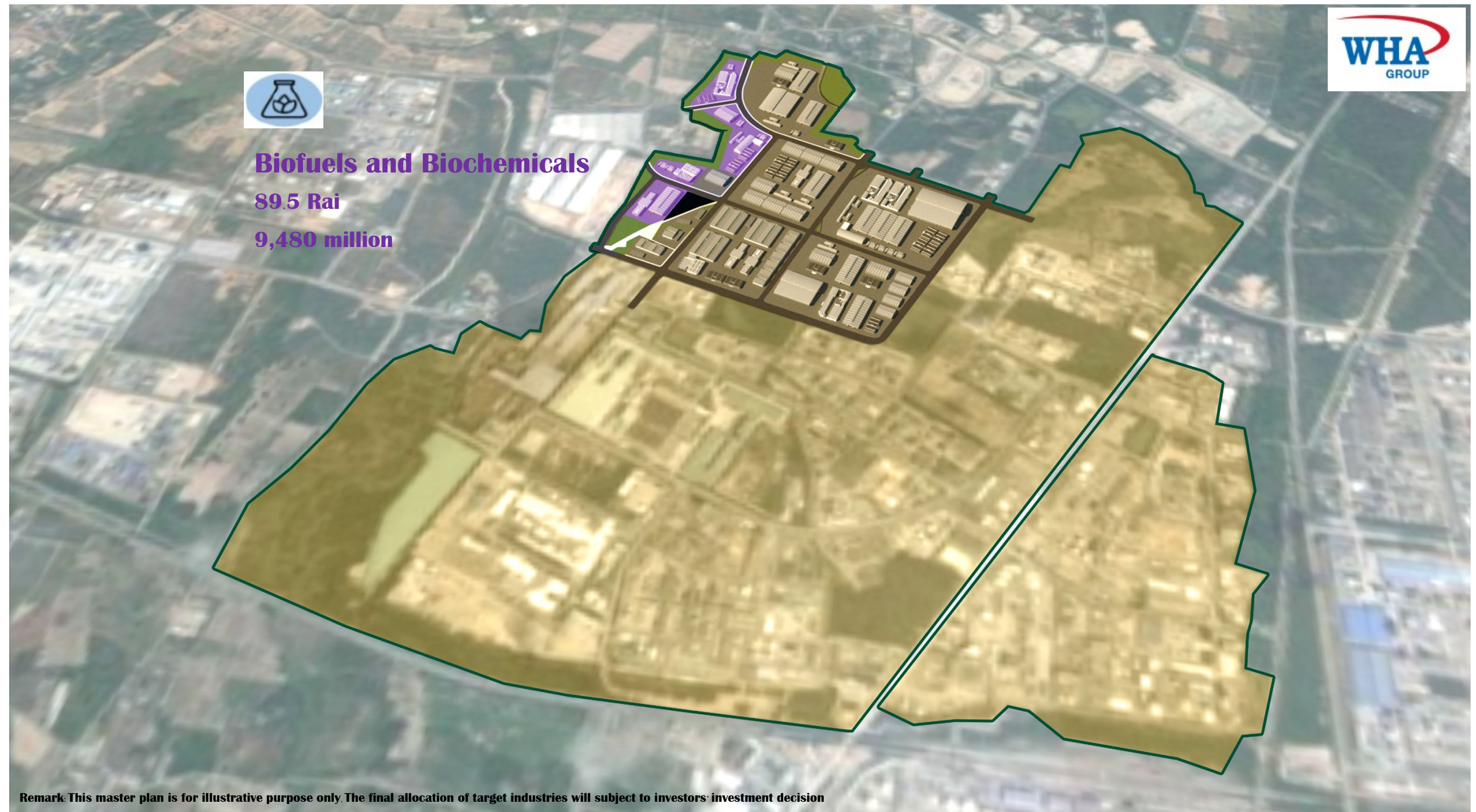
ภาคผนวก ข แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design)

แนวคิดและหลักเกณฑ์ในการออกแบบผังแม่บทของนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) ได้ออกแบบตามหลักเกณฑ์ ข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในนิคมอุตสาหกรรม



ภาคผนวก ค แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan)

โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราช ตะวันออก (มาบตาพุด) จังหวัดระยอง



ภาคผนวก ง แผนการลงทุน แผนการเงิน แหล่งเงินทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ

ในการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) โครงการฯ ได้กำหนดสมมติฐานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมให้แก่นักลงทุน เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราผลตอบแทนภายในสำหรับผู้ถือหุ้น (EIRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ซึ่งเป็นปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุนในโครงการ โดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. สมมติฐานด้านการขาย

สมมติฐาน	รายละเอียด
จำนวนที่ดินทั้งหมด (Gross Area)	1,828.57 ไร่
จำนวนที่ดินอุตสาหกรรมเพื่อขาย (Industrial Sellable Area)	1,404.28 ไร่
ระยะเวลาที่ใช้ในการขายที่ดิน	6 ปี (ระหว่างปี 2560 – 2565)
ยอดขายที่ดินต่อปีเฉลี่ยตลอดระยะเวลาการขาย	ประมาณ 230 ไร่ ต่อปี
ราคาขายที่ดิน	ไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อไร่ โดยมีการปรับราคาทุกปี
ประมาณการสัดส่วนการโอนที่ดิน	ปีที่ 1 (ปีที่ขายที่ดิน) : 60% ของที่ดินขาย ปีที่ 2 (ปีถัดจากปีที่ขายที่ดิน) : 40% ของที่ดินขาย

2. สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย

สมมติฐาน	รายละเอียด
ค่าใช้จ่ายในการลงทุนรวม (Capital Expenditure) ได้แก่ ค่าก่อสร้าง ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำรองเผื่อฉุกเฉิน เป็นต้น)	ประมาณ 2,800 ล้านบาท
ระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาพื้นที่	ประมาณ 2 ปีครึ่ง (ระหว่างปี 2558 – 2560)
สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจัดการ สำรอง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เป็นต้น)	ประมาณ 13.5% ของยอดขายต่อปี

3. สมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐาน	รายละเอียด
สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	60:40
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงิน	MLR – 0.5%
ระยะเวลาเงินกู้ (Loan Term)	5 ปี
ระยะเวลาได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจาก BOI	ได้รับยกเว้น เป็นเวลา 8 ปี ได้รับส่วนลด 50% เป็นเวลา 5 ปี

เมื่อนำสมมติฐานไปทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต (Financial Projection) ระหว่างปี 2557 - 2566 พบว่า ในช่วงปี 2560 - 2566 คาดว่าโครงการฯ จะมีรายได้เฉลี่ยปีละประมาณ 845 ล้านบาท มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นประมาณ 48% โดยอัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นดังนี้

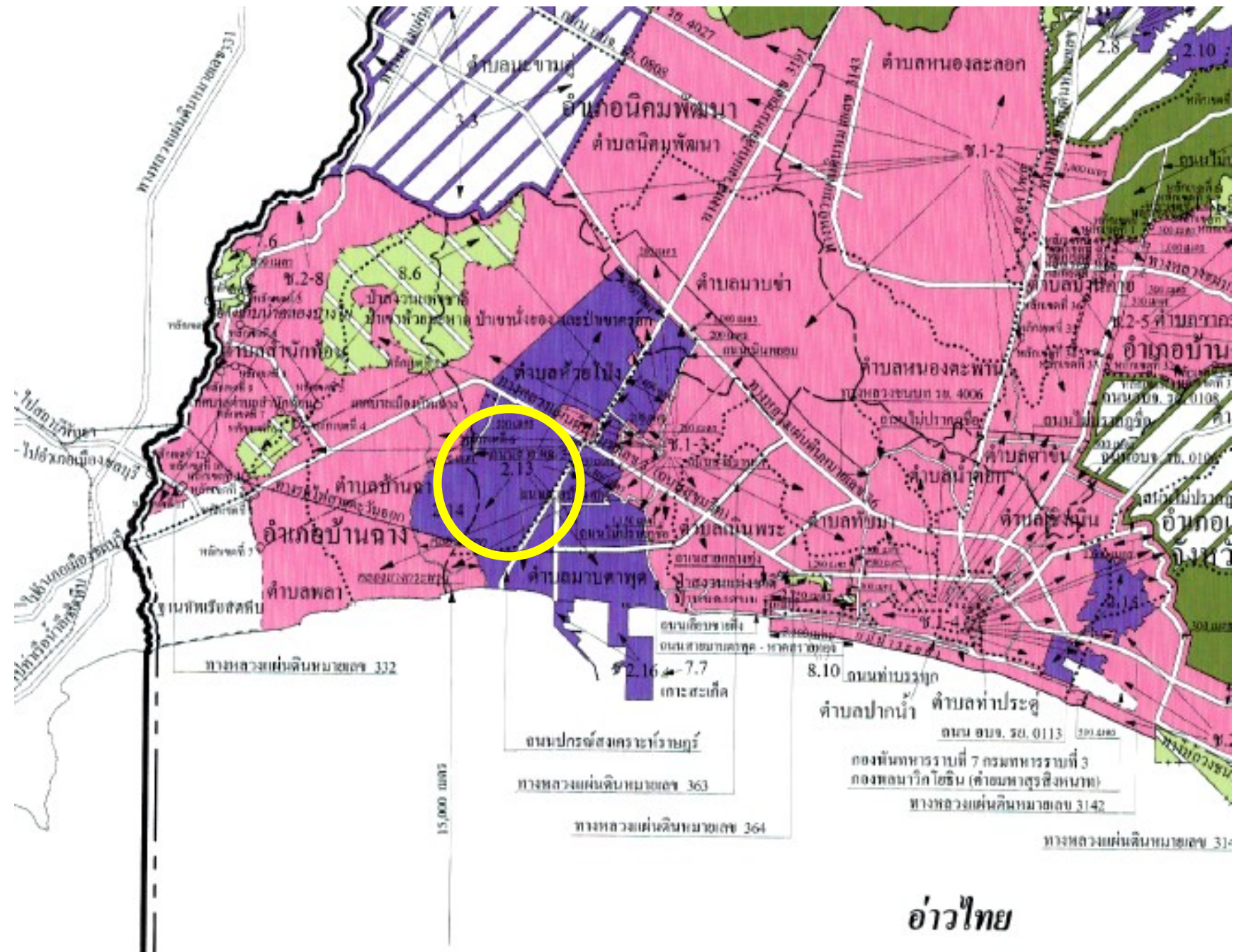
อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	14%
อัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR)	17%
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	8 ปี

โดยอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) จากการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) เท่ากับประมาณ 14% ในขณะที่ อัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) เท่ากับประมาณ 17% และมีระยะเวลาคืนทุนนับตั้งแต่เริ่มก่อสร้างประมาณ 8 ปี

ดังนั้น จากอัตราผลตอบแทนภายในและระยะเวลาคืนทุนข้างต้น โครงการฯ จึงตัดสินใจลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการนิคมดังกล่าว เนื่องจากอัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นที่น่าสนใจและเทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม โดยแผนการลงทุนของโครงการฯ มีระยะเวลา 4 ปี ใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 2,800 ล้านบาท หรือเฉลี่ยประมาณปีละ 700 ล้านบาท ซึ่งจะประกอบด้วยแหล่งเงินทุน 2 ส่วน อันได้แก่ ส่วนของเงินกู้จากสถาบันการเงินในสัดส่วนร้อยละ 60 และส่วนของผู้ถือหุ้นจากกระแสเงินสดภายใน ในสัดส่วนร้อยละ 40

ภาคผนวก จ ผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) ปัจจุบันอยู่ภายใต้การบังคับใช้ โดยกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 9 ก ลงวันที่ 19 มกราคม 2560 โดยพื้นที่ดินของโครงการฯ ทั้งหมดอยู่ในบริเวณหมายเลข 2.13 ซึ่งกำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง พ.ศ. 2560

ที่มา: กฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 9 ก ลงวันที่ 19 มกราคม 2560

ภาคผนวก ฉ รายงานการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) ได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการหรือกิจการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ และนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอุตสาหกรรมและระบบสาธารณูปโภคที่สนับสนุนได้พิจารณารายงานในการประชุมครั้งที่ 37/2556 เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2556 และมีมติให้ความเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.7/2940 ลงวันที่ 18 มีนาคม 2557 โดยมีประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายโดยสรุป ดังนี้

- 1.ปิโตรเคมี
- 2.ผลิต ประกอบ ดัดแปลง ซ่อมแซมแผงวงจรและชิ้นส่วนอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์
- 3.ผลิตเหล็กในขั้นกลาง และขั้นปลาย
- 4.อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนและประกอบรถยนต์
- 5.อุตสาหกรรมส่งเสริมและสนับสนุนการผลิต รวมถึงโรงงานอื่นๆที่มีระบบป้องกันมลสารและเทคโนโลยีที่เลือกใช้ต้องเหมาะสม โดยไม่มีการระบายมลสารเกินเกณฑ์

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับสมบูรณ์ สำหรับโครงการหรือกิจการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ (ฉบับหลัก) ชื่อโครงการ : โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) ส่วนขยาย (ครั้งที่ 4) ที่ตั้งโครงการ : ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ชื่อเจ้าของโครงการ : บริษัท อีสเทิร์นอินดัสทริเอลเอสเทท จำกัด ที่อยู่เจ้าของโครงการ : เลขที่ 9 ชั้น 18 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250	
การมอบอำนาจ ☐ เจ้าของโครงการได้มอบอำนาจให้ บริษัท แอร์เซฟ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการขอความเห็นชอบ หนังสือมอบอำนาจที่แนบ ☒ เจ้าของโครงการได้มีการมอบอำนาจแล้ว	
	
 จัดเตรียมโดย บริษัท แอร์เซฟ จำกัด โทร. 02-640-0066 โทรสาร 02-917-0020	มีนาคม 2557