

รายงานการศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study)

การจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด



โดย บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด

วันที่ 15 ธันวาคม 2560

สารบัญ

1. ความเป็นมา	3
2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย	5
3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ	6
4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม	11
5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่	14
6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง	19
7. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชน	20

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง	21
ภาคผนวก ข	แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design)	24
ภาคผนวก ค	แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan)	25
ภาคผนวก ง	แผนการลงทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ	26
ภาคผนวก จ	ผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่	28
ภาคผนวก ฉ	รายงานการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	29

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 เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด ได้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด โดยมีพื้นที่รวมแล้วประมาณ 8,003 ไร่ มีความพร้อมในการยกระดับเป็นเขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรม เพื่รองรับการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษซึ่งประกอบด้วยอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics), อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ (Robotics and Automation) และอุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next- Generation Automotive) รวมถึงอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและทันสมัยอื่นๆ โดยที่ตั้งของโครงการมีโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน มีระบบสาธารณูปโภคอย่างครบถ้วน ห่างจากสนามบินอู่ตะเภา

ประมาณ 46 กิโลเมตร, ท่าเรือมาบตาพุด 37 กิโลเมตรและท่าเรือแหลมฉบัง 32 กิโลเมตร และมีความเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมที่มีอยู่ในปัจจุบันในพื้นที่ ซึ่งเป็นประเภทอุตสาหกรรมพื้นฐานที่จะสามารถผลิตหรือเปลี่ยนมาผลิตวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ที่สามารถรองรับและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษใหม่ๆ ที่จะเข้ามาลงทุนในพื้นที่ได้ ซึ่งจะมีส่วนช่วยในการสนับสนุนให้มีการพัฒนาในเชิงพื้นที่ในภาพรวมอย่างเป็นรูปธรรม

2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics), อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ (Robotics and Automation), อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) รวมทั้งอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษตามที่
 - 1.1 พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ... จะประกาศใช้
 - 1.2 คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจะประกาศกำหนดในอนาคต
2. เพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ ซึ่งเกี่ยวเนื่องตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ
3. เพื่อส่งเสริมให้เกิดการจ้างงานและการกระจายรายได้ให้แก่ชุมชนโดยรอบพื้นที่
4. เพื่อให้อุตสาหกรรมที่สนับสนุนและเกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่อยู่ในพื้นที่มีการขยายตัวและมีมูลค่าเพิ่ม

3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ

ตามที่โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด ซึ่งมีพื้นที่พร้อมขาย (Remaining Sellable Area) จำนวน 255.0 ไร่ และพื้นที่ขายที่คาดว่าจะมีการขายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (Converted Sold Area) จำนวน 580.0 ไร่¹ รวมพื้นที่ที่คาดว่าจะเป็กลุ่มผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายจำนวน 835.0 ไร่ โดยมีรายละเอียดของกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย 3 อุตสาหกรรมดังต่อไปนี้

1. อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) คาดว่าประมาณร้อยละ 60.0 ของพื้นที่ที่คาดว่าจะเป็กลุ่มผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้งหมด จะเป็นพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าจากอุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 501.0 ไร่ โดยมีประมาณการเงินลงทุนใหม่และเงินลงทุนส่วนเพิ่ม (Estimated Initial Investment and Additional Investment) จากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายดังกล่าวจำนวนประมาณ 49,950 ล้านบาท
2. อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่ออุตสาหกรรม (Robotics & Automation) คาดว่าประมาณร้อยละ 20.0 ของพื้นที่ที่คาดว่าจะเป็กลุ่มผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้งหมด จะเป็นพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าจากอุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่ออุตสาหกรรม หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 167.0 ไร่ โดยมีประมาณการเงินลงทุนใหม่และเงินลงทุนส่วนเพิ่ม (Estimated Initial Investment and Additional Investment) จากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายดังกล่าวจำนวนประมาณ 14,262 ล้านบาท
3. อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics) คาดว่าประมาณร้อยละ 20.0 ของพื้นที่ที่คาดว่าจะเป็กลุ่มผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้งหมด จะเป็นพื้นที่ของกลุ่มลูกค้าจากอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 167.0 ไร่ โดยมีประมาณการเงินลงทุนใหม่และเงินลงทุนส่วนเพิ่ม (Estimated Initial Investment and Additional Investment) จากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายดังกล่าวจำนวนประมาณ 14,984 ล้านบาท

สำหรับการประมาณการเงินลงทุนจากนักลงทุนในแต่ละอุตสาหกรรมคำนวณจากมูลค่าการลงทุนต่อไร่เฉลี่ย (Estimated Average Investment Value per Rai) ของแต่ละอุตสาหกรรม ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลการลงทุนในโรงงานใหม่ทั้งในและต่างประเทศของผู้ประกอบการรายใหญ่ในแต่ละอุตสาหกรรมย่อยของอุตสาหกรรมเป้าหมาย หรือของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่คาดว่าจะมีความสนใจในการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor:

¹ สมมติฐานให้ร้อยละ 10 ของพื้นที่ขาย (Sold Area) ของนิคมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 1 จังหวัดระยอง มีการขายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย

EEC) โดยรายละเอียดของอุตสาหกรรมย่อย ผู้ประกอบการเป้าหมาย ตัวอย่างผู้ประกอบการ และมูลค่าการลงทุนเฉลี่ยต่อไร่ สรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

อุตสาหกรรม เป้าหมาย	อุตสาหกรรมยานยนต์ สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive)	อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่อ อุตสาหกรรม (Robotics & Automation)	อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อัจฉริยะ (Smart Electronics)
อุตสาหกรรมย่อย (ตามรายงาน “10 อุตสาหกรรม เป้าหมาย กลไก ขับเคลื่อนเศรษฐกิจ เพื่ออนาคต (NEW ENGINE OF GROWTH)” โดย สำนักงานเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม)	- ยานยนต์ไฟฟ้า (EV) โดยเริ่มจากการประกอบร่วมกับผู้ผลิต (OEM) เพื่อนำไปสู่อุตสาหกรรมแบตเตอรี่และระบบขับเคลื่อนรถไฟฟ้าต่อไป - ธุรกิจอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนรถยนต์ที่ก้าวหน้ามาตรฐานโลก เช่น ชิ้นส่วนระบบความปลอดภัย ชิ้นส่วนระบบกำลังส่ง (Transmission System Parts) - ผลิตจักรยานยนต์ (ขนาดมากกว่า 248 cc) โดยมีการขึ้นรูปชิ้นส่วนของเครื่องยนต์ - ธุรกิจในห่วงโซ่คุณค่าของอุตสาหกรรมยานยนต์ โดยเฉพาะในด้านการออกแบบและจัดทำต้นแบบ (Surface Integration Design & Prototyping) - ส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีการผลิตที่มีประสิทธิภาพและความแม่นยำสูง	- หุ่นยนต์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมการผลิตยานยนต์ โดยเฉพาะหุ่นยนต์ที่ใช้ในการเชื่อมโลหะ ซึ่งมีจำนวนมากเป็นอันดับหนึ่งของจำนวนหุ่นยนต์ที่นำเข้ามาสู่ภูมิภาคอาเซียนในปัจจุบัน หรือนับเป็นร้อยละ 38 ของจำนวนหุ่นยนต์ที่นำเข้าทั้งหมด โดยหุ่นยนต์เหล่านี้มักจะมาในรูปแบบแขนหุ่นยนต์ที่มีแกนเคลื่อนที่แบบหมุน (Articulated Robot) - หุ่นยนต์ที่ใช้ในกระบวนการผลิตอัดฉีดพลาสติก ซึ่งมีจำนวนมากเป็นอันดับสองของจำนวนหุ่นยนต์ที่นำเข้ามาสู่ภูมิภาคอาเซียนในปัจจุบัน หรือนับเป็นร้อยละ 19 ของจำนวนหุ่นยนต์ที่นำเข้าทั้งหมด - หุ่นยนต์ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น หุ่นยนต์ดำน้ำ และหุ่นยนต์ที่ใช้ในปฏิบัติการทางการแพทย์	- อุตสาหกรรมการผลิตวงจรรวมที่มีความซับซ้อนมากขึ้น - ธุรกิจผลิตระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้ในยานยนต์ และอุปกรณ์ที่ใช้กับผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์ที่ใช้เทคโนโลยีสูง เช่น อุปกรณ์โทรคมนาคม - ธุรกิจออกแบบและผลิตระบบที่อยู่อาศัยอัจฉริยะ และเครื่องใช้ไฟฟ้าอัจฉริยะ (Smart Appliances) ซึ่งเชื่อมต่อกับเครือข่ายอินเทอร์เน็ตได้ - ธุรกิจออกแบบและผลิตอุปกรณ์ระบบอิเล็กทรอนิกส์ประเภทสวมใส่ - การออกแบบทางอิเล็กทรอนิกส์ การออกแบบวงจรอิเล็กทรอนิกส์ขนาดเล็ก และการออกแบบระบบฝังตัว รวมถึงการผลิตสารหรือแผ่นไมโครอิเล็กทรอนิกส์

อุตสาหกรรมเป้าหมาย	อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive)	อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่ออุตสาหกรรม (Robotics & Automation)	อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics)
	(Catalytic Manufacturing)		
ผู้ประกอบการเป้าหมาย	ผู้ผลิตรายรถยนต์, ผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์, ผู้ผลิตอุปกรณ์อัดฉีดน้ำมันเชื้อเพลิง (Fuel Injection), ผู้ผลิตรายยนต์ Hybrid	ผู้ผลิตหุ่นยนต์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมการผลิต (Industrial Robots), หุ่นยนต์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมยานยนต์ (automation)	ผู้ผลิตเครื่องใช้อิเล็กทรอนิกส์, ผู้ผลิตแผงวงจรรวม, ผู้ผลิตระบบอิเล็กทรอนิกส์
ตัวอย่างผู้ประกอบการที่มีการเปิดเผยข้อมูลการลงทุน (ทั้งในและต่างประเทศ)	Continental ² , Bosch, Schaeffler ³ , BMW	KUKA AG ⁴ , ABB ⁵ , Nachi Technology ⁶ , Shanghai STEP Electric Corporation ⁷	Samsung, Seagate Technology ⁸ , Maxim ⁹ , Canon, Jinzhong ¹⁰ Electronics, Jinming Electronics ¹¹
ประมาณการมูลค่าการลงทุนต่อไร่เฉลี่ย	99.7 ล้านบาท	85.4 ล้านบาท	89.7 ล้านบาท
พื้นที่ที่พร้อมขาย	153.0 ไร่	51.0 ไร่	51.0 ไร่
พื้นที่ที่คาดว่าจะ	348.0 ไร่	116.0 ไร่	116.0 ไร่

² บริษัท คอนติเนนทอล ไทร์ส (ประเทศไทย) เป็นผู้จัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ยางรถยนต์สำหรับรถยนต์ รถกระบะ รถยนต์ขับเคลื่อนสี่ล้อ รถโดยสาร และรถบรรทุก สำหรับมูลค่าการลงทุนของคอนติเนนทอลในพื้นที่โรงงานที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 4 (จำนวน 470.6 ไร่) เป็นมูลค่าการลงทุนที่กำลังการผลิตสูงสุด 25 ล้านเส้นต่อปี โดยคำนวณจากมูลค่าการลงทุนจำนวน 250 ล้านบาท สำหรับกำลังการผลิตโรงงานจำนวน 4 ล้านเส้นต่อปี

³ แชฟเฟิลเลอร์ กรุ๊ป (Schaeffler) เป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายตลับลูกปืนชั้นนำของโลกให้แก่กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์และกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วโลก

⁴ KUKA (คูคา) เป็นผู้บุกเบิกเทคโนโลยีวิศวกรรมหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติที่ใหญ่ระดับ 1 ใน 4 ของโลก ปัจจุบัน กิจการหุ่นยนต์อุตสาหกรรมของเยอรมนีแห่งนี้มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท มิเดีย กรุ๊ป ซึ่งเป็นบริษัทเครื่องใช้ไฟฟ้าจีน

⁵ เอบีบี (ABB Limited) เป็นบริษัทข้ามชาติ มีสำนักงานใหญ่อยู่ที่เมืองซูริก ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ ธุรกิจหลักได้แก่ ระบบไฟฟ้า เทคโนโลยีระบบอัตโนมัติ และหุ่นยนต์

⁶ นาชิ คอร์ปอเรชัน (Nachi Corporation) เป็นบริษัทญี่ปุ่นผู้พัฒนาหุ่นยนต์อุตสาหกรรม นอกจากนี้ยังมีธุรกิจจักรกล ธุรกิจเครื่องมือตัด เครื่องมือขึ้นรูป

⁷ Shanghai STEP Electric Corporation เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านระบบไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า อาทิ หม้อแปลง Inverter รวมถึงเทคโนโลยีระบบอัตโนมัติ และหุ่นยนต์ บริษัทมีโรงงานและศูนย์วิจัยในจีน 6 แห่ง และในเยอรมนี

⁸ บริษัท ซีเทค เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ดำเนินการผลิตเพื่อจำหน่ายอุปกรณ์บันทึกข้อมูล หรือฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์สำหรับคอมพิวเตอร์ตั้งโต๊ะ รวมถึงการผลิตและออกแบบผลิตภัณฑ์ฮาร์ดดิสก์ที่ตามความต้องการของอุตสาหกรรมคอมพิวเตอร์

⁹ บริษัท แม็กซิม อินทรีเกรดเต็ด โปรดักส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทชั้นนำด้านผู้ออกแบบและผลิตวงจรรวม ผลิตสารกึ่งตัวนำ และส่วนประกอบอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ

¹⁰ Jinzhong Electronics เป็นผู้เชี่ยวชาญในการผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ (EMS) ส่วนใหญ่มุ่งเน้นไปที่การติดตั้งชิป SMT การทดสอบและการประกอบโทรศัพท์มือถือ

¹¹ Jinming Electronics ผู้ผลิตอุปกรณ์โทรทัศน์และวิทยุในประเทศจีน

อุตสาหกรรม เป้าหมาย	อุตสาหกรรมยานยนต์ สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive)	อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่อ อุตสาหกรรม (Robotics & Automation)	อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อัจฉริยะ (Smart Electronics)
ขยายหรือเปลี่ยนเป็น กลุ่มอุตสาหกรรม เป้าหมาย			
พื้นที่ที่คาดว่าจะ เป็น กลุ่มผู้ประกอบการใน อุตสาหกรรม เป้าหมาย ¹²	501.0 ไร่	167.0 ไร่	167.0 ไร่
ประมาณการมูลค่า การลงทุนจากพื้นที่ พร้อมขาย (1)	15,254 ล้านบาท	4,355 ล้านบาท	4,576 ล้านบาท
ประมาณการมูลค่า การลงทุนจากพื้นที่ที่ คาดว่าจะขยายหรือ เปลี่ยนเป็นกลุ่ม อุตสาหกรรม เป้าหมาย (2)	34,696 ล้านบาท	9,906 ล้านบาท	10,408 ล้านบาท
ประมาณการมูลค่า การลงทุนรวมต่อ อุตสาหกรรม (1)+(2)	49,950 ล้านบาท	14,262 ล้านบาท	14,984 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุน หมายถึง มูลค่าการลงทุนในที่ดิน ค่าก่อสร้างโรงงาน และอุปกรณ์เครื่องจักรของผู้ประกอบการ ซึ่งคำนวณโดยเลือกใช้มูลค่าตามแผนการลงทุนที่กำลังการผลิตสูงสุด ครบทุกระยะโครงการ (Full Phases) สำหรับขนาดที่ดินที่ตั้งโรงงาน (Land Area) เป็นไปตามข้อมูลผู้ประกอบการเปิดเผย หรือคำนวณจากพื้นที่โรงงาน (Factory Area) ที่ผู้ประกอบการเปิดเผย โดยกำหนดสมมติฐานเพิ่มเติมคือ ขนาดพื้นที่โรงงาน (Factory Area) คิดเป็น 70% ของพื้นที่ดินทั้งหมด (Land Area)

ดังนั้น เมื่อรวมประมาณการมูลค่าการลงทุนรวมทั้ง 3 อุตสาหกรรมเป้าหมาย คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมในนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด เบื้องต้นโดยประมาณ 79,196 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่า

¹² ประกอบด้วย พื้นที่พร้อมขายที่จัดสรรให้กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย และพื้นที่ที่มีการขายไปแล้วซึ่งคาดว่าจะมีการขยายหรือเปลี่ยนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย

การลงทุนดังกล่าวยังไม่รวมมูลค่าการลงทุนในส่วนของผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม และผู้พัฒนาระบบสาธารณูปโภค (โรงผลิตน้ำ โรงบำบัดน้ำเสีย สถานีไฟฟ้าย่อย) รวมถึงเงินลงทุนของผู้พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมในนิคม นอกจากนี้ ประเมินการมูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่ได้พิจารณามูลค่าทางเศรษฐกิจที่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายจะก่อให้เกิด อาทิ มูลค่าการจ้างงาน มูลค่าการขายผลิตภัณฑ์ มูลค่าการส่งออก มูลค่าภาษีที่รัฐบาลสามารถจัดเก็บได้จากผลประกอบการของบริษัท เป็นต้น

4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม

เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด 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

ทั้งนี้จากการประเมินสัดส่วนมูลค่าลงทุนสำหรับ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด เปรียบเทียบแผนงานการลงทุนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (พ.ศ. 2560-2564)¹³ ระหว่างปี 2560 ถึงปี 2566 สามารถสรุปผลโดยสังเขปได้ดังตารางด้านล่างนี้

เป้าหมาย	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	รวมทั้งสิ้น ระหว่างปี 2560 - 2566
ประมาณการมูลค่า ลงทุนโครงการภายใต้ แผนงาน EEC (ล้านบาท) ¹⁴	155,519	209,425	258,840	270,151	258,050	230,068	145,813	1,527,865
ประมาณการมูลค่า ลงทุนภาคอุตสาหกรรม ภายใน EEC (ล้านบาท) ¹⁵	100,000	100,000	66,667	66,667	66,667	66,667	33,333	500,000

¹³ รายงานหลักแผนงานพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (พ.ศ. 2560 - 2564)

¹⁴ อ้างอิงตามกรอบระยะเวลากการลงทุนโครงการภายใต้แผนงาน EEC (ปี 2560 - 2575) และประมาณการแผนการลงทุนภาคอุตสาหกรรม พัฒนาด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และพัฒนาเมืองใหม่

¹⁵ ประมาณการแผนการลงทุนของอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้ง 10 อุตสาหกรรม

รายงานการศึกษาความเหมาะสมการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม

เป้าหมาย	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	รวมทั้งสิ้น ระหว่างปี 2560 - 2566
ประมาณการมูลค่าการลงทุนภายในนิคม HESIE (ล้านบาท) ¹⁶	-	18,874	31,464	22,977	6,926	-	-	80,241
สัดส่วนมูลค่าการลงทุนของนิคม HESIE ต่อมูลค่าลงทุนโครงการภายใต้แผนงาน EEC ระหว่างปี 2560 – 2566 (ร้อยละ)	-	9.0%	12.2%	8.5%	2.7%	-	-	5.3%
สัดส่วนมูลค่าการลงทุนของนิคม HESIE ต่อมูลค่าลงทุนภาคอุตสาหกรรมภายใน EEC ระหว่างปี 2560 – 2566 (ร้อยละ)	-	18.9%	47.2%	34.5%	10.4%	-	-	16.0%

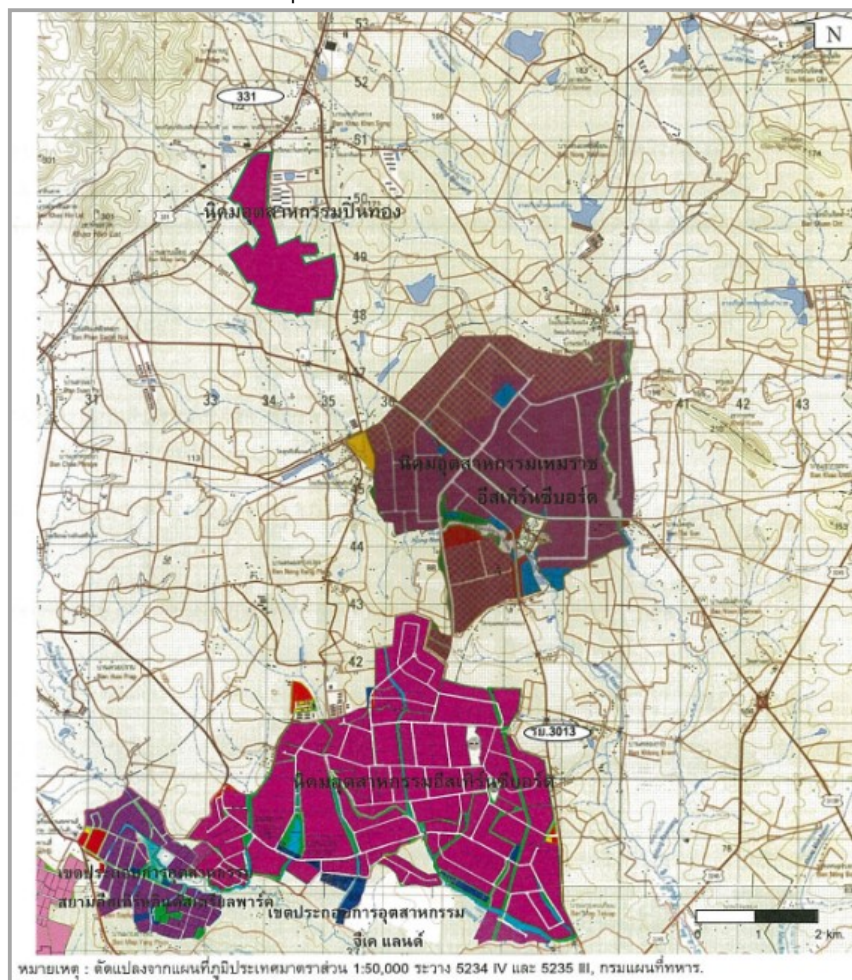
¹⁶ มูลค่าการลงทุนของอุตสาหกรรมเป้าหมาย และรายได้จากการขายที่ดินของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

5.1 รายละเอียดโครงการ

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด ของ บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินเตอร์เนชันแนลเอสเตท จำกัด ตั้งอยู่ในเขตตำบลตาสิทธิ์ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง มีเนื้อที่รวมทั้งหมด 8,003 ไร่ โดยมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบดังนี้

- | | |
|-------------|--|
| ทิศเหนือ | จรดพื้นที่เกษตรกรรมในเขตบ้านระเวียง ตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี |
| ทิศใต้ | จรดเขตเทศบาลจอมพลเจ้าพระยา คลองกร่ำ พื้นที่เกษตรกรรมและในเขตบ้านหนองค้ำควา ตำบลตาสิทธิ์ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง |
| ทิศตะวันออก | จรดพื้นที่เกษตรกรรมในเขตบ้านไต้สุน ตำบลตาสิทธิ์ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง |
| ทิศตะวันตก | จรดพื้นที่เกษตรกรรมในเขตบ้านสุรศักดิ์ ตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี |



5.2 ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

โครงการได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือ “อีไอเอ” จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอุตสาหกรรมและระบบสาธารณูปโภค โดยประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ได้รับความเห็นชอบตามอีไอเอ พิจารณากลุ่มอุตสาหกรรมตามบัญชีประเภทกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เป็นหลัก หรือเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมห้ามตั้ง ทั้งนี้ ยังได้พิจารณากลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายตามความต้องการของตลาดในขณะนั้นภายในประเทศ และประเทศข้างเคียง อย่างไรก็ตาม โครงการยังคงต้องพิจารณาถึงเงื่อนไขของผู้ประกอบการที่จะเข้ามาตั้งและข้อจำกัดด้านสิ่งแวดล้อมประกอบการพิจารณาด้วย ซึ่งหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายของโครงการนอกจากจะพิจารณาจากลักษณะของอุตสาหกรรมการผลิตที่นักลงทุนสนใจจะเข้ามาดำเนินการแล้ว โครงการยังพิจารณาถึงความเพียงพอและศักยภาพของระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมทั้งมลพิษหลักจากกิจกรรมของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ที่จะเข้ามาตั้งด้วย โดยเกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ของโครงการมีดังนี้

(1) ต้องเป็นโรงงานที่มีปริมาณมลพิษที่ปล่อยออกมาจากโรงงานไม่เกินกว่าข้อกำหนดของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และกระทรวงอุตสาหกรรม

(2) กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายแต่ละประเภทที่โครงการกำหนดนั้น สามารถใช้ระบบสาธารณูปโภคที่โครงการจะจัดเตรียมไว้ให้ใช้ร่วมกันและอย่างเท่าเทียมกัน เพื่อไม่ให้มีข้อได้เปรียบเสียเปรียบกัน เนื่องจากโครงการได้เชื่อมโยงเครือข่ายการให้บริการระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้อย่างทั่วถึงในพื้นที่โครงการ

(3) โรงงานอุตสาหกรรมที่เข้ามาดำเนินการ โครงการได้พิจารณาประเภทของโรงงานโดยมีหลักเกณฑ์ประกอบการพิจารณาหลายประการ เช่น ไม่รับโรงงานประเภทที่ก่อมลพิษร้ายแรงโดยเฉพาะโรงงานที่มีปัญหามลพิษด้านอากาศและกลิ่นรบกวนสูง ไม่รับโรงงานที่ใช้ น้ำมันเตาเป็นเชื้อเพลิง ไม่รับโรงงานอุตสาหกรรมที่มีน้ำเสียทางอินทรีย์/เคมี ที่ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียภายในโรงงานเพื่อบำบัดน้ำเสียให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด เป็นต้น อีกทั้งกำหนดห้ามกลุ่มอุตสาหกรรมประเภทที่ก่อให้เกิดมลพิษสูงเข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการ ดังนั้น โรงงานที่จะได้รับการอนุญาตให้เข้ามาตั้งได้จะเป็นอุตสาหกรรมที่พิจารณาแล้วว่าไม่ก่อให้เกิดมลพิษร้ายแรง และมีระบบการจัดการมลพิษของโรงงานอย่างมีประสิทธิภาพ

5.2.1 ประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายตามอีไอเอ

(1) อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนยานพาหนะและประกอบรถยนต์ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่ผลิตหรือประกอบรถยนต์และผลิตอุปกรณ์หรือส่วนประกอบภายในรถยนต์ ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่องการประกอบยานยนต์ เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถบรรทุกขนาดเล็ก การผลิตตัวถังและโครงตัวถัง ผลิตส่วนประกอบภายในและเครื่องตกแต่ง การผลิตอุปกรณ์ไฟฟ้าและแสงสว่าง การผลิตเครื่องยนต์และระบบส่งกำลัง การผลิตอุปกรณ์และระบบของยานยนต์ เช่น ระบบขับเคลื่อนและล้อ ระบบพวงมาลัย ระบบห้ามล้อ เป็นต้น การผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์อื่นๆ ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่อง

(2) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และไฟฟ้า ลักษณะเป็นอุตสาหกรรมที่ผลิตและประกอบอุปกรณ์และอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งโครงการจะคัดเลือกอุตสาหกรรมที่มีกระบวนการในการผลิตเป็นการนำ

ชิ้นส่วนอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์มาประกอบภายในโรงงาน ลักษณะเป็น Assembly Line Industrial Plant เช่น การประกอบชิ้นส่วนของเครื่องคอมพิวเตอร์ เป็นต้น โดยสั่งซื้อชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์จากโรงงานอื่นหรือจากบริษัทในเครือมาประกอบกับโครงสร้าง (Housing) ที่ผลิตเอง

(3) อุตสาหกรรมเหล็กชิ้นกลางและชิ้นปลาย และโลหะ เครื่องจักรและอุปกรณ์ กลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมเหล็กมีแนวโน้มการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นเพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของภาคธุรกิจดังกล่าว โครงการจึงได้กำหนดให้กลุ่มเป้าหมายอุตสาหกรรมเหล็กชิ้นกลางและชิ้นปลายเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมภายในพื้นที่ด้วย ซึ่งกระบวนการผลิตโดยส่วนใหญ่จะเป็นการนำเศษเหล็กมาหลอมและปรับปรุงคุณสมบัติเพื่อผลิตเป็นเหล็กประเภทต่าง ๆ สำหรับอุตสาหกรรมเหล็กชิ้นปลายเป็นการนำเหล็กชิ้นกลางมาผ่านกระบวนการรีดร้อน รีดเย็น รีดซ้ำ หล่อ/ตีขึ้นรูป เพื่อใช้งานเฉพาะด้านตามความต้องการของตลาดให้แก่อุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ ต่อไป เช่น ก่อสร้าง ยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น

(4) อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง ธุรกิจก่อสร้างมีแนวโน้มการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โครงการจึงได้กำหนดให้อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง รวมทั้งอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายหลักของโครงการด้วย สำหรับตัวอย่างของอุตสาหกรรมประเภทนี้ เช่น อุตสาหกรรมเครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น

(5) อุตสาหกรรมสนับสนุนการผลิตที่มีระบบป้องกันมลสารและเทคโนโลยีที่เลือกใช้ต้องเหมาะสม โดยไม่มีการระบายมลสารเกินเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่อยู่นอกเหนือจากกลุ่มอื่นๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้นและเป็นอุตสาหกรรมส่งเสริมการผลิต เช่น อุตสาหกรรมการจำหน่ายก๊าซอุตสาหกรรม กิจการนำเพื่ออุตสาหกรรม กิจการไฟฟ้า อุตสาหกรรมการเก็บกองวัสดุหรือพื้นที่ Stock Yard อุตสาหกรรมการขนส่งและเก็บวัสดุ (Logistics) หรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ เช่น ศูนย์กระจายสินค้า เป็นต้น โดยมีมลสารหลักที่เกิดขึ้นจะเป็นน้ำเสียทั่วไป (Domestic Waste) และขยะทั่วไป รวมทั้งโรงงานอื่นๆ ที่มีระบบป้องกันมลสารและเลือกใช้เทคโนโลยีต้องเหมาะสม โดยไม่มีการระบายมลสารเกินเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่อยู่นอกเหนือจากกลุ่มอื่นๆ

(6) อุตสาหกรรมผลิตเคมีภัณฑ์/ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีชิ้นกลางและชิ้นปลาย

(7) อุตสาหกรรมผลิตยา เครื่องสำอาง ผลิตภัณฑ์ดูแลสุขภาพ

(8) อุตสาหกรรมเกี่ยวกับอาหารและบรรจุภัณฑ์

(9) อุตสาหกรรมแปรรูปผลิตภัณฑ์เชิงนวัตกรรม

(10) อุตสาหกรรมเบา

5.2.2 ประเภทอุตสาหกรรมที่ห้ามตั้งตามอีไอเอ

(1) โรงงานฟอกย้อม เป็นอุตสาหกรรมชิ้นกลางในกลุ่มอุตสาหกรรมสิ่งทอ ทำหน้าที่เปลี่ยนวัตถุดิบสิ่งทอจำพวกเส้นด้ายดิบและผ้าดิบให้กลายเป็นวัสดุสำเร็จรูป เพื่อใช้เป็นวัตถุดิบของอุตสาหกรรมชิ้นปลาย (ผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป) หรือจำหน่ายให้กับผู้บริโภคโดยตรง กระบวนการผลิตส่วนใหญ่เป็นกระบวนการทางเคมีที่ปรับเปลี่ยนคุณสมบัติของเส้นใย โดยใช้สารเคมีและสีย้อมที่เหมาะสม และอาศัยน้ำเป็นตัวกลาง อุตสาหกรรมประเภทนี้จึงจำเป็นต้องใช้น้ำในปริมาณมาก รวมถึงพลังงานและเชื้อเพลิงสำหรับการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ จึงก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมสูง โดยเฉพาะปัญหามลพิษทางน้ำ

(2) โรงงานฟอกหนัง เป็นอุตสาหกรรมขั้นกลางในกลุ่มอุตสาหกรรมหนังและผลิตภัณฑ์หนัง ซึ่งการฟอกหนัง เป็นการเปลี่ยนสภาพหนังดิบให้สามารถนำมาย้อมสีและตกแต่งหนัง เพื่อนำไปผลิตเป็นผลิตภัณฑ์หนังต่างๆ ในกระบวนการผลิตนั้นสามารถทำได้ทั้งการใช้สารเคมีที่สังเคราะห์ขึ้นหรือสกัดได้จากธรรมชาติ โดยมลสารหลัก คือ น้ำเสียจากการล้างแต่ละขั้นตอนซึ่งมีโปรตีนและไขมันที่ถูกกำจัดออกจำนวนมาก หากทิ้งไว้ไม่บำบัดโดยเร็วทำให้เกิดกระบวนการย่อยสลายโดยแบคทีเรียชนิดไม่ใช้ออกซิเจน เช่น การย่อยโปรตีนทำให้ไนโตรเจนและกำมะถันในโปรตีนเปลี่ยนเป็นแอมโมเนียและก๊าซไข่เน่า (H_2S) ทำให้เกิดกลิ่นเหม็นและน้ำเสียมีสภาพเป็นกรดบางส่วนของไนโตรเจนกลายเป็นกลิ่นคาวจัด เช่น เอมีน บางส่วนของกำมะถันในน้ำเสียกลายเป็นเมอร์แคปแทน ซึ่งมีกลิ่นเหม็น

(3) โรงงานผลิตเยื่อกระดาษที่มีกระบวนการต้มและฟอก เป็นอุตสาหกรรมขั้นตอนในกลุ่มอุตสาหกรรมกระดาษและสิ่งพิมพ์ทำหน้าที่ฟอกเยื่อไม้ให้เป็นเยื่อกระดาษเพื่อแปรรูปต่อไป โดยจัดเป็นอุตสาหกรรมหนึ่งที่มีการใช้น้ำมากในกระบวนการผลิต และต้องใช้สารเคมีในการฟอกเยื่อ มลสารหลักที่เกิดขึ้นจึงเป็นน้ำเสียที่มีสารเคมีเจือปนสูง และมีสีน้ำตาลหรือออกดำซึ่งเกิดจากลิกนินที่มีอยู่ในเนื้อไม้ การบำบัดสีในน้ำทิ้งทำได้ยาก ต้องมีระบบบำบัดสีแยกเฉพาะเพิ่มเติม

(4) โรงงานผลิตและบรรจุยาฆ่าแมลง ในประเทศไทย ส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานที่ซื้อวัตถุดิบมาจากต่างประเทศและนำมาผสมตามสูตรเพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ชนิดต่างๆ มากกว่าที่จะเป็นโรงงานที่ผลิตสารเคมีขึ้นมาเอง ซึ่งในการผสมจะใช้ตัวทำละลายที่มีกลิ่น เพื่อให้ทราบว่าเป็นสารเคมีอันตราย ดังนั้น มลสารหลักที่เกิดขึ้นจะเป็นเรื่องกลิ่นและโอโรเซพท์ที่เกิดขึ้นจากการใช้ตัวทำละลาย นอกจากนี้ ยาฆ่าแมลงยังเป็นสาเหตุของการปนเปื้อนของโลหะหนักลงในแหล่งน้ำและดิน ซึ่งบางชนิดคงทนต่อการสลายตัวและคงอยู่ได้เป็นระยะเวลานาน

(5) โรงงานที่มีส่วนผลิตโซดาไฟ ในอุตสาหกรรมบางชนิดจะมีส่วนการผลิตโซดาไฟสำหรับใช้เองภายในโรงงาน ซึ่งจะอาศัยกระบวนการแยกสารละลายเกลือแอกเตดด้วยไฟฟ้าในเซลล์ปรอท จึงมีปัญหาเรื่องสารปรอทตกค้างอยู่ในกากตะกอน และน้ำทิ้งที่อาจรั่วไหลออกสู่สิ่งแวดล้อมได้ หากมีการบำบัดและจัดการที่ไม่ดีพอ

(6) โรงงานหลอมตะกั่วที่ใช้แล้ว ตะกั่วที่ผ่านการใช้งานแล้วจะมีสิ่งปนเปื้อนอยู่ เมื่อหลอมเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่จะก่อให้เกิดมลพิษสูง นอกจากนี้ ยังเป็นอุตสาหกรรมประเภทหนึ่งที่มีปัญหาเรื่องกลิ่น

(7) โรงงานผลิตซ่อมแซมและดัดแปลงรถจักรยานยนต์ เป็นอุตสาหกรรมประเภทหนึ่งที่ต้องมีการขออนุญาตในการประกอบกิจการ และต้องมีการจัดทำรายงานการบ่งชี้อันตรายและประเมินความเสี่ยง ทั้งนี้ ในการดำเนินการจำเป็นต้องมีการกำกับและดูแล เพื่อให้เกิดความปลอดภัยมากที่สุด

(8) โรงงานผลิตหลอดฟลูออเรสเซนต์ หลอดฟลูออเรสเซนต์มีส่วนประกอบหลัก คือ แก้วส่วนที่เหลือประกอบด้วยขั้วหลอดทำจากอลูมิเนียม ผงฟอสเฟอร์สำหรับเคลือบผิวหลอด เพื่อให้เกิดการเรืองแสงนอกจากนี้ ภายในหลอดยังบรรจุด้วยสารปรอทซึ่งเป็นสารอันตราย เนื่องจากมีจุดหลอมเหลวต่ำสามารถระเหยเป็นไอได้ง่าย อีกทั้งยังแขวนลอยอยู่ในอากาศได้นาน

(9) โรงงานผลิตถ่านไฟฉาย ผลิตแบตเตอรี่ มีมลสารที่เกิดขึ้น คือ โลหะหนัก และน้ำเสียที่ปนเปื้อนโลหะหนักต่างๆ เช่น ตะกั่ว ปรอท สารหนู เป็นต้น

(10) โรงงานที่รับซื้อหม้อแบตเตอรี่เก่านำมาแยกตะกั่วเพื่อหลอมใหม่หรือหลอมรวมกัน มีมลสารที่เกิดขึ้นคล้ายกับอุตสาหกรรมผลิตแบตเตอรี่ โดยจะเป็นฝุ่นหรือไอของโลหะหนัก และน้ำเสียที่ปนเปื้อนโลหะหนักต่างๆ เช่น ตะกั่ว ปรอท สารหนู เป็นต้น

5.2.3 ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

เมื่อได้รับการประกาศจัดตั้งเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม โครงการจะส่งเสริมสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics), อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ (Robotics and Automation), อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) รวมทั้งอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษตามที่

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

เป็นสำคัญลำดับแรก และประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายตามอีอีอีที่มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ ซึ่งเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ เป็นลำดับรองลงมา

6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง

โครงการได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้องตามขั้นตอนการทำ อีไอเอ 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 โดยสรุปผลการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชนจะระบุอยู่ในบทที่ 4 (การมีส่วนร่วมของประชาชน) ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ได้รับความเห็นชอบ



7. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชนในพื้นที่

โครงการฯ ได้จัดให้มีการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ด้านทรัพยากรกายภาพ ด้านทรัพยากรชีวภาพและนิเวศวิทยา ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ คุณค่าคุณภาพชีวิตและด้านสุขภาพ ครอบคลุมพื้นที่โดยรอบรัศมี 5 กิโลเมตร โดยข้อเสนอแนะและความคิดเห็นจากการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชน จะนำไปกำหนดมาตรการป้องกัน แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะระบุอยู่ใน บทที่ 6 ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยหนึ่งในมาตรการที่สำคัญคือ จัดตั้งคณะกรรมการติดตามตรวจสอบผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและประชาสัมพันธ์โครงการ จำนวน 21 ท่าน ผู้แทนภาคประชาชน ซึ่งต้องเป็นประชาชนทั่วไป จำนวน 14 ท่าน, ผู้แทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น จากสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล จำนวน 5 ท่าน และผู้แทนจากโครงการ จำนวน 2 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

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด ได้รับการตรวจสอบ และประกาศเป็นเขตนิคมอุตสาหกรรม ตามประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 123 ตอนพิเศษ 101 ง ลงวันที่ 29 กันยายน 2559 เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (ฉบับที่ 4)

เล่ม ๑๒๓ ตอนพิเศษ ๑๐๑ ง

ราชกิจจานุเบกษา

๒๙ กันยายน ๒๕๕๙

ประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (ฉบับที่ ๔)

ตามที่ได้มีประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมพิเศษ ๒๔ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดให้พื้นที่ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และตำบลคาสีห์ อำเภอพิบูลย์รักษ์ จังหวัดระยอง เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป ตามมาตรา ๓๖ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตอุตสาหกรรมทั่วไปดังกล่าวตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมพิเศษ ๒๔ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๓ และต่อมาได้มีการเปลี่ยนชื่อนิคมอุตสาหกรรมเป็น "นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด" และเปลี่ยนแปลงเขตนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวตามประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนชื่อนิคมอุตสาหกรรม และการเปลี่ยนแปลงเขตเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (ฉบับที่ ๒) ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔ และประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (ฉบับที่ ๓) ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔ นั้น

โดยที่ปรากฏว่าการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด มีแนวโน้มดีขึ้น จึงสมควรขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวออกไปอีก เพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และข้อ ๔ วรรคสอง ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๔ ประธานกรรมการการนิคมอุตสาหกรรม

เล่ม ๑๒๓ คธนพิเศษ ๑๐๑ ง

ราชกิจจานุเบกษา

๒๘ กันยายน ๒๕๔๘

แห่งประเทศไทยจึงประกาศเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์น
ซีบอร์ด โดยให้ยกเลิกแผนที่ท้ายประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป
นิคมอุตสาหกรรมทีเอส ๒๑ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ
คณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรม
ทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (ฉบับที่ ๓) ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๔
และให้ใช้แผนที่ท้ายประกาศนี้แทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๘

ประธาน คณะประเสริฐ

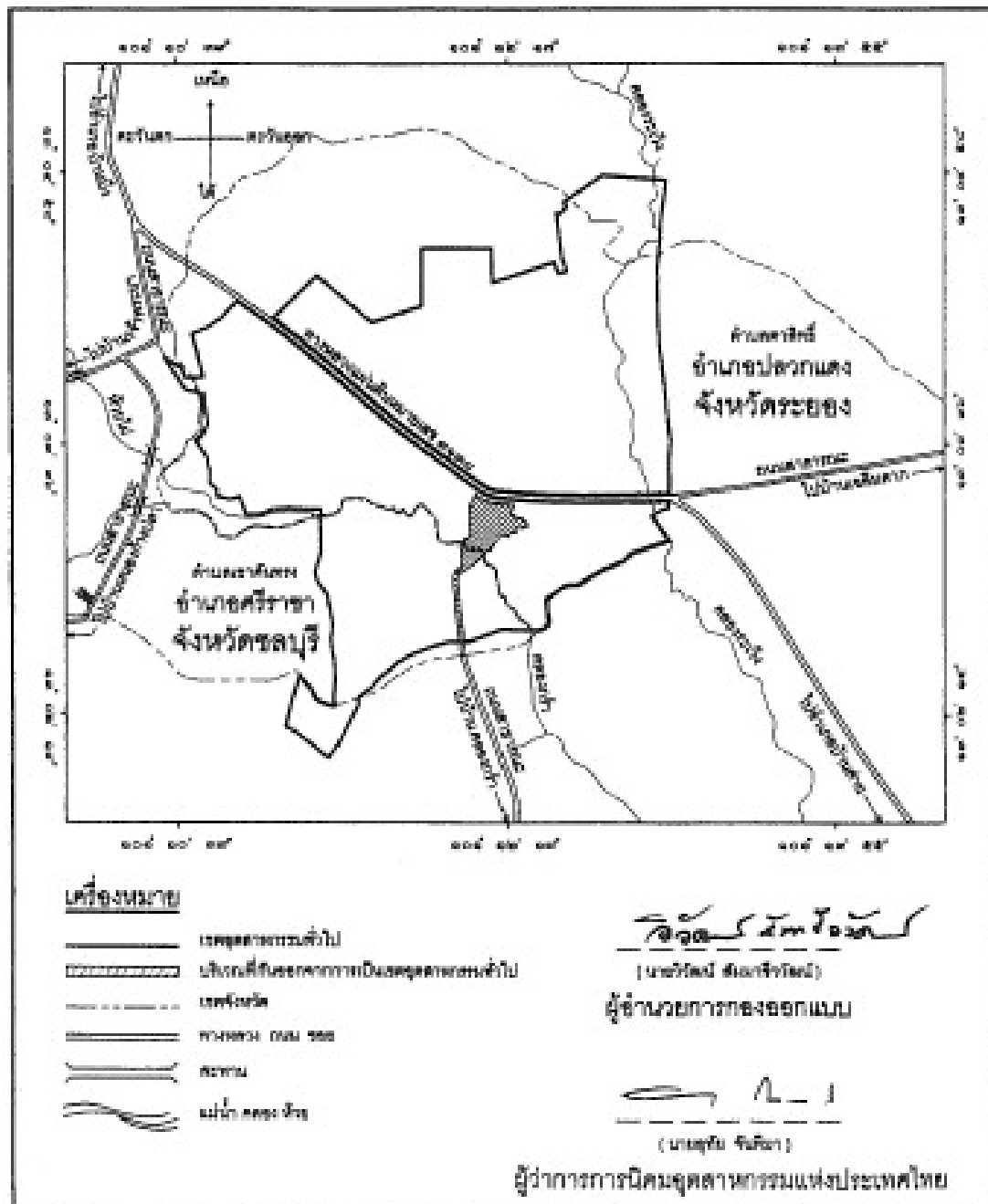
ประธานกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

แผนที่ท้ายประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเนมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (ฉบับที่ ๔)

เนื้อที่ประมาณ ๘,๑๗๙ ไร่ ๒ งาน ๕๕ ตารางวา

มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐
๐ ๕,๐๐๐ ๑๐,๐๐๐ ๑๕,๐๐๐ ๒๐,๐๐๐ เมตร



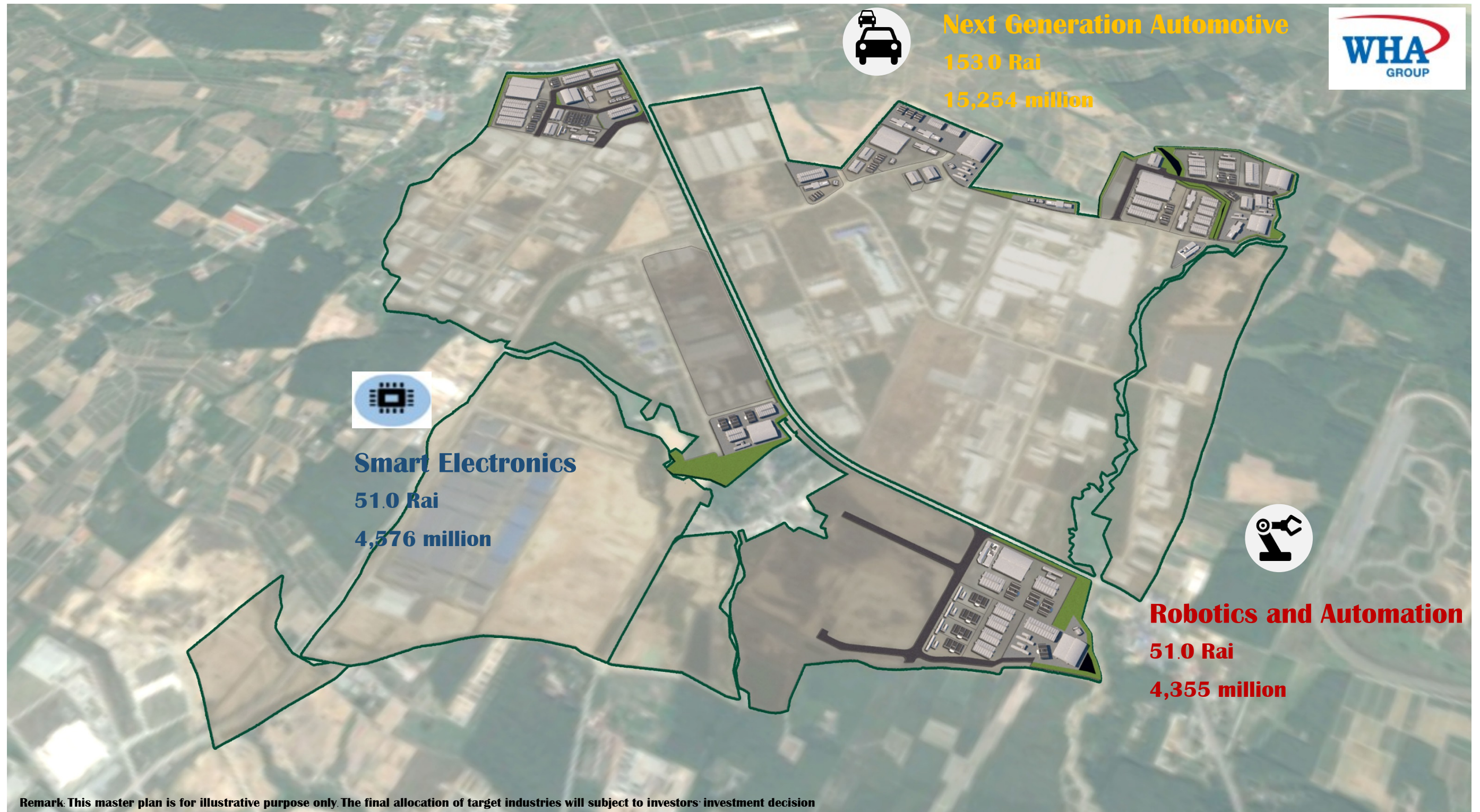
ภาคผนวก ข แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design)

แนวคิดและหลักเกณฑ์ในการออกแบบผังแม่บทของนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด ได้ออกแบบตามหลักเกณฑ์ ขอบบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2555



ภาคผนวก ค แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan)

โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราช อีสเทิร์น ซีบอร์ด



ภาคผนวก ง แผนการลงทุน แผนการเงิน แหล่งเงินทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ

ในการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมได้กำหนดสมมติฐานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดรับ และกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมให้แก่ลูกค้า เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ซึ่งเป็นปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุนในโครงการ โดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. สมมติฐานด้านการขาย

สมมติฐาน	รายละเอียด
จำนวนที่ดินทั้งหมด (Gross Area)	8,003 ไร่
จำนวนที่ดินอุตสาหกรรมเพื่อขาย (Industrial Sellable Area)	6,055 ไร่
จำนวนที่ดินอุตสาหกรรมพร้อมขาย (Remaining Sellable Area)	255 ไร่
ระยะเวลาที่ใช้ในการขายที่ดิน	3 ปี (ระหว่างปี 2561 – 2563)
ยอดขายที่ดินต่อปีตลอดระยะเวลาการขาย	ปี 2561 : ประมาณ 100 ไร่ ปี 2562 : ประมาณ 100 ไร่ ปี 2563 : ประมาณ 55 ไร่
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 645 ล้านบาท
สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจัดการ สำรอง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น)	ประมาณ 13.5% ของยอดขายต่อปี

3. สมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐาน	รายละเอียด
สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0:100
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงิน	-
ระยะเวลาเงินกู้ (Loan Term)	-
ระยะเวลาได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจาก BOI	ได้รับส่วนลด 50% จนถึงปี 2563

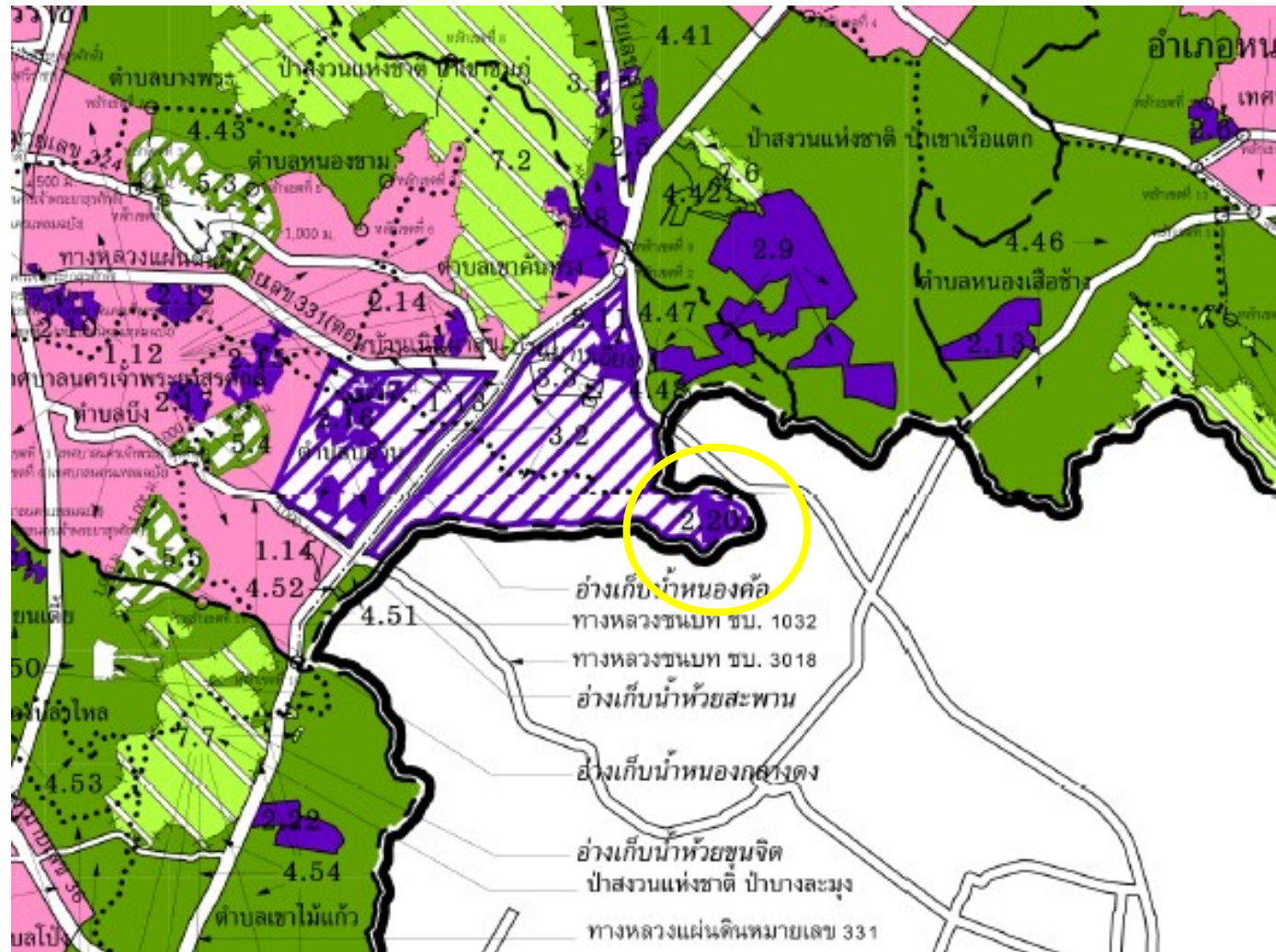
เมื่อนำสมมติฐานไปทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต (Financial Projection) ระหว่างปี 2557 - 2566 พบว่า ในช่วงปี 2561 - 2564 ผู้พัฒนานิคมมีรายได้เฉลี่ยปีละประมาณ 261 ล้านบาท มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นประมาณ 57% โดยอัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นดังนี้

อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	13.5%
อัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR)	13.5%
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	ประมาณ 3 ปี

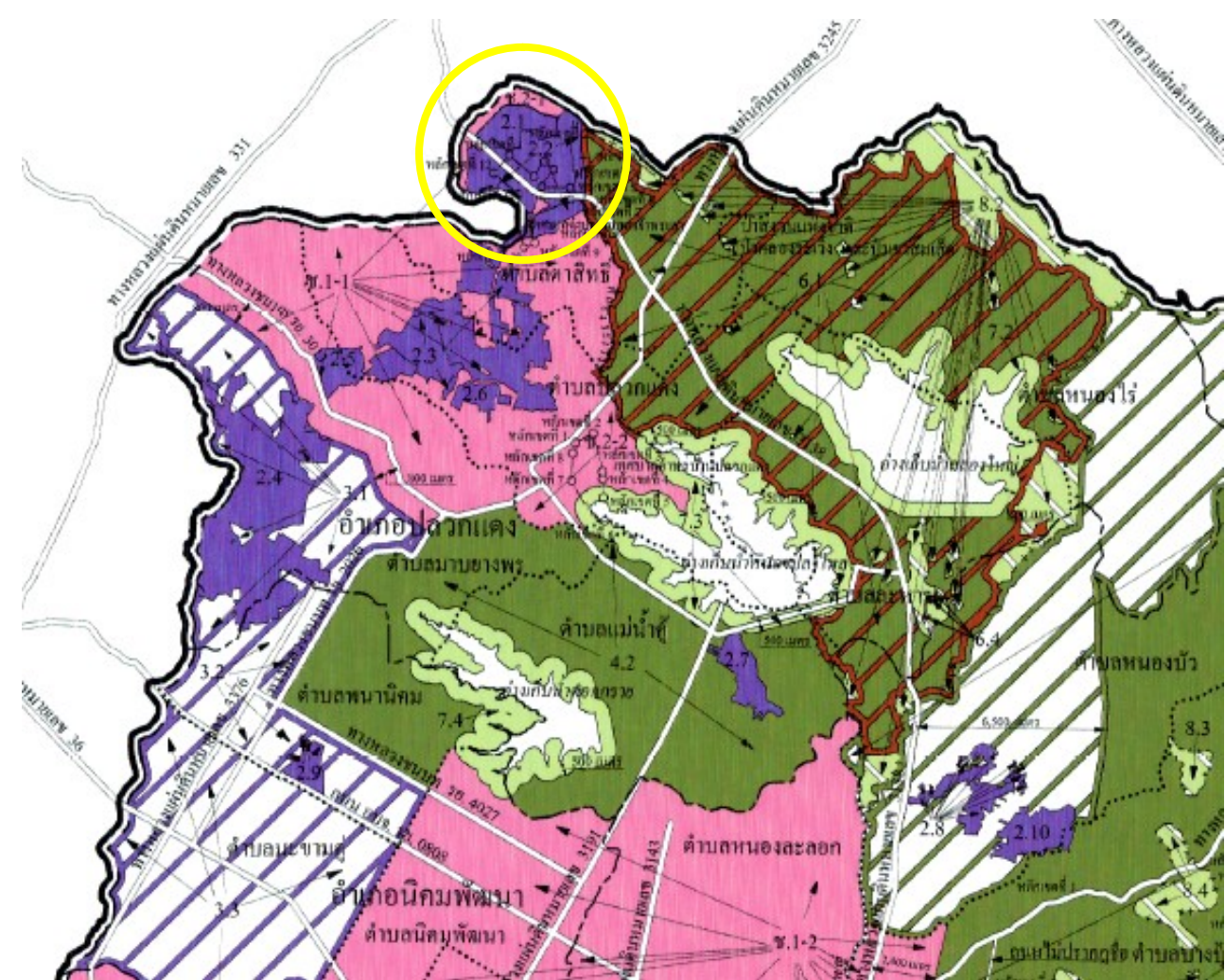
โดยอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และอัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) จากการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด แห่งที่ 1 เท่ากับประมาณ 13.5% และมีระยะเวลาคืนทุนนับตั้งแต่เริ่มก่อสร้างประมาณ 3 ปี

ภาคผนวก จ ผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด ปัจจุบันอยู่ภายใต้การบังคับใช้ โดยกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 49 ก ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 โดยพื้นที่ดินของโครงการ ทั้งหมดอยู่ในบริเวณหมายเลข 2.20 และ กฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 9 ก ลงวันที่ 19 มกราคม 2560 โดยพื้นที่ดินของโครงการ ทั้งหมดอยู่ในบริเวณหมายเลข 2.1, 2.2 ซึ่งกำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง พ.ศ. 2560

ที่มา: กฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 49 ก ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2560
 กฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 9 ก ลงวันที่ 19 มกราคม 2560

ภาคผนวก ฉ รายงานการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด ได้จัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอุตสาหกรรมและระบบสาธารณูปโภคที่สนับสนุนได้พิจารณารายงานในการประชุมครั้งที่ 28/2558 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2558 และมีมติให้ความเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.3/10241 ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2558 โดยมีประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายโดยสรุป ดังนี้

- (1) อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และประกอบรถยนต์ ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่องจากการประกอบยานยนต์ การผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์อื่นๆ ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่อง
- (2) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์
- (3) อุตสาหกรรมเหล็กขั้นกลางและขั้นปลาย
- (4) อุตสาหกรรมผลิตวัสดุท่อสร้าง
- (5) อุตสาหกรรมสนับสนุนการผลิต เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่อยู่นอกเหนือจากกลุ่มอื่นๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้นและเป็นอุตสาหกรรมส่งเสริมการผลิตซึ่งไม่อยู่ในข่ายประเภทอุตสาหกรรมที่ห้ามตั้ง
- (6) อุตสาหกรรมผลิตเคมีภัณฑ์/ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีขั้นกลางและขั้นปลาย
- (7) อุตสาหกรรมผลิตยา เครื่องสำอาง ผลิตภัณฑ์ดูแลสุขภาพ
- (8) อุตสาหกรรมเกี่ยวกับอาหารและบรรจุภัณฑ์
- (9) อุตสาหกรรมแปรรูปผลิตภัณฑ์เชิงนวัตกรรม
- (10) อุตสาหกรรมเบา

