

รายงานการศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study)

การจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช ระยอง 36



โดย บริษัท ระยอง 2012 จำกัด

วันที่ 15 ธันวาคม 2560

สารบัญ

1. ความเป็นมา	3
2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย	5
3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ	6
4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม	10
5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่	13
6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง	16
7. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชน	16

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง	17
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 ยานยนต์ และชิ้นส่วน, ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์, กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็กกลางน้ำและปลายน้ำ, กลุ่มอุตสาหกรรมก่อสร้างและส่งเสริมการผลิต ฯลฯ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมขั้นพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพัฒนาประเทศในขณะนั้น โดยการรวมกลุ่มเป็นคลัสเตอร์ จะช่วยให้กลุ่มธุรกิจที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันอยู่ด้วยเป็นพื้นฐาน อันจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและผลผลิตการผลิต เกิดการแลกเปลี่ยนและเชื่อมโยงวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ ระบบการขนส่งเกิดประสิทธิภาพ ลดความสูญเสียพลังงาน เพิ่มขีดความสามารถและศักยภาพในการแข่งขันโดยรวม รวมทั้งประโยชน์ในเชิงการพัฒนาพื้นที่ซึ่งจะช่วยให้การลดความสูญเสียของระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้าและน้ำประปา มีระบบควบคุมดูแลด้านสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพและสามารถตรวจสอบได้

ปัจจุบัน รัฐบาลได้กำหนดยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี รวมทั้งนโยบายในการพัฒนาเชิงพื้นที่ โดยมีโครงการลงทุนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญๆ ได้แก่ การพัฒนาสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ให้เป็นเมืองการบินภาคตะวันออก (Eastern Airport City) เตรียมรับผู้โดยสาร 15, 30 และ 60 ล้านคนในอนาคต, พัฒนา 3 ท่าเรือหลัก 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 ระยอง 2012 จำกัด มีแผนที่จะพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 ตั้งอยู่ในเขตท้องที่ ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง โดยมีพื้นที่รวมแล้วประมาณ 1,281 ไร่ มีความประสงค์ที่จะขอยกระดับเป็นเขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรม เพื่อดึงดูดการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษซึ่งประกอบด้วย อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics), อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ (Robotics and Automation) และอุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next- Generation Automotive) รวมถึงอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและทันสมัยอื่นๆ โดยที่ตั้งของโครงการมีโครงสร้าง

พื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน ห่างจากสนามบินอุตะเถาประมาณ 23 กิโลเมตร, ท่าเรือมาบตาพุด 17 กิโลเมตรและท่าเรือแหลมฉบัง 31 กิโลเมตร และมีความเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมที่มีอยู่ในปัจจุบันในพื้นที่ ซึ่งเป็นประเภทอุตสาหกรรมพื้นฐานที่จะสามารถผลิตหรือเปลี่ยนมาผลิตวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ที่สามารถรองรับและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษใหม่ๆ ที่จะเข้ามาลงทุนในพื้นที่ได้ ซึ่งจะมีส่วนช่วยในการสนับสนุนให้มีการพัฒนาในเชิงพื้นที่ในภาพรวมอย่างเป็นรูปธรรม

2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics), 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

ตามที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช ระยอง 36 จังหวัดระยอง กำลังอยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาที่ดินพื้นที่โดยรวมประมาณ 1,281.0 ไร่ โดยแบ่งเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นที่สีเขียว เขตพาณิชยกรรม ฯลฯ ประมาณ 298.0 ไร่ และเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไปเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายประมาณ 983.0 ไร่ ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ โครงการได้พิจารณาและแบ่งสัดส่วนของประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ดังนี้

1. อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) พื้นที่จัดสรรประมาณ 245.8 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 25.0 ของพื้นที่ขายอุตสาหกรรมทั่วไป ซึ่งประมาณการเงินลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายเท่ากับ 24,501 ล้านบาท

2. อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics) พื้นที่จัดสรรประมาณ 491.5 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50.0 ของพื้นที่ขายอุตสาหกรรมทั่วไป ประมาณการเงินลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายเท่ากับ 30,031 ล้านบาท

3. อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่ออุตสาหกรรม (Robotics and Automation) พื้นที่จัดสรรประมาณ 245.8 ไร่ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 25.0 ของพื้นที่ขายอุตสาหกรรมทั่วไป ประมาณการเงินลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายเท่ากับ 20,987 ล้านบาท

สำหรับการประมาณการเงินลงทุนจากนักลงทุนในแต่ละอุตสาหกรรมคำนวณจากมูลค่าการลงทุนต่อไร่เฉลี่ย (Estimated Average Investment Value per Rai) ของแต่ละอุตสาหกรรม โดยอ้างอิงจากข้อมูลการลงทุนในโรงงานใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ในแต่ละอุตสาหกรรมย่อยของอุตสาหกรรมเป้าหมายหรือของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่คาดว่าจะมีความสนใจในการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) โดยรายละเอียดของอุตสาหกรรมย่อย ผู้ประกอบการเป้าหมาย ตัวอย่างผู้ประกอบการ และมูลค่าการลงทุนเฉลี่ยต่อไร่ สามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

อุตสาหกรรมเป้าหมาย	อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive)	อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics)	อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่ออุตสาหกรรม (Robotics and Automation)
อุตสาหกรรมย่อย (ตามรายงาน “10	☐ ยานยนต์ไฟฟ้า (EV) โดยเริ่มจากการประกอบ	☐ การบริการซ่อมบำรุงอากาศยาน	☐ หุ่นยนต์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมการผลิตยาน

อุตสาหกรรมเป้าหมาย กลไกขับเคลื่อน เศรษฐกิจเพื่ออนาคต (NEW ENGINE OF GROWTH)" โดย สำนักงานเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม)	ร่วมกับผู้ผลิต (OEM) เพื่อ นำไปสู่อุตสาหกรรม แบตเตอรี่และระบบ ขับเคลื่อนรถไฟฟ้า ☐ ธุรกิจอุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วน รถยนต์ที่ก้าวหน้ามาตรฐาน โลก เช่น ชิ้นส่วนระบบ ความปลอดภัย ชิ้นส่วน ระบบกำลังส่ง (Transmission System Parts) ☐ ผลิตจักรยานยนต์ (ขนาด มากกว่า 248 cc) โดยมีการ ขึ้นรูปชิ้นส่วนของ เครื่องยนต์ ☐ ธุรกิจในห่วงโซ่คุณค่าของ อุตสาหกรรมยานยนต์ โดยเฉพาะในด้านการ ออกแบบและจัดทำต้นแบบ (Surface Integration Design & Prototyping) ☐ ส่งเสริมการใช้เทคโนโลยี การผลิตที่มีประสิทธิภาพ และความแม่นยำสูง (Catalytic Manufacturing) ☐ การวิจัยและพัฒนาที่ เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี อัจฉริยะ (Smart technology)	(Maintenance, Repair and Overhaul: MRO) มุ่งเน้นการซ่อมบำรุง โครงสร้างเครื่องบินลำตัว แคบ (Narrow-body Airframe Maintenance) ซึ่งจะมีจำนวนเพิ่มขึ้น อย่างมากในแถบภาคพื้น เอเชีย ☐ การซ่อมบำรุงชิ้นส่วน (Component MRO) และ การซ่อมบำรุงเครื่องยนต์ (Engine MRO) โดยการ ร่วมทุนกับสายการบิน ผู้ ให้บริการซ่อมบำรุง (Third Party MRO Provider) หรือผู้ผลิตชิ้นส่วน (OEM) ☐ อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วน อากาศยาน (OEM) ผู้ผลิต ระดับที่ 1 และ 2 (Tier 1 and 2) และผู้ผลิตระดับ 3 (Tier 3)	ยนต์ โดยเฉพาะหุ่นยนต์ที่ ใช้ในการเชื่อมโลหะ ซึ่งมี จำนวนมากเป็นอันดับ หนึ่งของจำนวนหุ่นยนต์ที่ นำเข้ามาสู่ภูมิภาค อาเซียนในปัจจุบัน หรือ นับเป็นร้อยละ 38 ของ จำนวนหุ่นยนต์ที่นำเข้า ทั้งหมด โดยหุ่นยนต์ เหล่านี้มักจะมาในรูปแบบ แขนหุ่นยนต์ที่มีแกน เคลื่อนที่แบบหมุน (Articulated Robot) ☐ หุ่นยนต์ที่ใช้ใน กระบวนการผลิตอัดฉีด พลาสติก ซึ่งมีจำนวนมาก เป็นอันดับสองของจำนวน หุ่นยนต์ที่นำเข้ามาสู่ ภูมิภาคอาเซียนใน ปัจจุบัน หรือนับเป็นร้อย ละ 19 ของจำนวนหุ่นยนต์ ที่นำเข้าทั้งหมด ☐ หุ่นยนต์ที่มีความ เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น หุ่นยนต์ดำน้ำ และ หุ่นยนต์ที่ใช้ในปฏิบัติการ ทางการแพทย์
ผู้ประกอบการ เป้าหมาย	ผู้ผลิตยางรถยนต์, ผู้ผลิต ชิ้นส่วนรถยนต์, ผู้ผลิต อุปกรณ์อัดฉีดน้ำมันเชื้อเพลิง (Fuel Injection), ผู้ผลิต รถยนต์ Hybrid	ผู้ผลิตชิ้นส่วนเครื่องบิน, ผู้ผลิตยางล้อเครื่องบิน (Radial Aviation Tyres), ผู้ ให้บริการซ่อมบำรุงอากาศ ยาน (MRO)	ผู้ผลิตหุ่นยนต์ที่ใช้ใน อุตสาหกรรมการผลิต (Industrial Robots), หุ่นยนต์ ที่ใช้ในอุตสาหกรรมยานยนต์ (Automation)

ตัวอย่าง ผู้ประกอบการที่มี การเปิดเผยข้อมูล การลงทุน (ทั้งใน และต่างประเทศ)	Tesla, Bosch, Schaeffler ¹ , BMW, Mercedes-Benz, Suzuki, Shanghai Motors	Goodyear, Bridgestone, ST Aerospace ² , Hanwha Techwin ³	KUKA AG ⁴ , ABB ⁵ , Nachi Technology ⁶ , Shanghai STEP Electric Corporation ⁷
ประมาณการมูลค่า การลงทุนต่อไร่เฉลี่ย (Estimated Average Investment Value per Rai)	99.7 ล้านบาทต่อไร่	61.1 ล้านบาทต่อไร่	85.4 ล้านบาทต่อไร่
พื้นที่ที่คาดว่าจะ เป็น กลุ่มผู้ประกอบการ ในอุตสาหกรรม เป้าหมาย	245.8 ไร่	491.5 ไร่	245.8 ไร่
ประมาณการมูลค่า การลงทุนรวมต่อ อุตสาหกรรม	24,501 ล้านบาท	30,031 ล้านบาท	20,987 ล้านบาท

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

¹ แชฟฟีเลอร์ กรุ๊ป (Schaeffler) เป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายตลับลูกปืนชั้นนำของโลกให้แก่กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์และกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วโลก

² Singapore Technologies Aerospace (ST Aerospace) เป็นบริษัทในเครือของ ST Engineering เป็นผู้ให้บริการซ่อมบำรุงอากาศยาน (MRO) ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่สิงคโปร์ และมีสำนักงานและโรงงานอยู่ในศูนย์กลางอากาศยานสำคัญๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ยุโรป และอเมริกา

³ ฮันฮวา (Hanwha Techwin) เป็นบริษัทในเครือ Hanwha Group ซึ่งเป็นบริษัทผู้ผลิตหุ่นยนต์อุตสาหกรรม เครื่องยนต์อากาศยาน และเทคโนโลยีการรักษาความปลอดภัย (Access Control and Intruder Detection)

⁴ KUKA (คูก้า) 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

ดังนั้น เมื่อรวมประมาณการมูลค่าการลงทุนรวมทั้ง 3 อุตสาหกรรมเป้าหมาย คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมในนิคมอุตสาหกรรมเหมราช ระยอง 36 เบื้องต้นโดยประมาณ 75,519 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่รวมมูลค่าการลงทุนในส่วนของผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม และผู้พัฒนาระบบสาธารณูปโภค (ระบบผลิตน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสีย และสถานีไฟฟ้าย่อย) รวมถึงเงินลงทุนของผู้พัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมในนิคม นอกจากนี้ประมาณการมูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่ได้พิจารณามูลค่าทางเศรษฐกิจที่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายจะก่อให้เกิด อาทิ มูลค่าการจ้างงาน มูลค่าการขายผลิตภัณฑ์ มูลค่าการส่งออก มูลค่าภาษีที่รัฐบาลสามารถจัดเก็บได้จากผลประกอบการของบริษัท เป็นต้น

4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม

เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช ระยอง 36 จะช่วยส่งเสริมและสนับสนุนให้นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศตัดสินใจเข้ามาลงทุนในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศตามยุทธศาสตร์ชาติและนโยบายประเทศไทย 4.0 โดยผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการประกาศให้เป็นพื้นที่เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมมีดังต่อไปนี้

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

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

ทั้งนี้จากการประเมินสัดส่วนมูลค่าลงทุนสำหรับนิคมอุตสาหกรรมเหมราช ระยอง 36 เปรียบเทียบแผนงานการลงทุนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (พ.ศ. 2560-2564)⁸ ระหว่างปี 2560 ถึงปี 2566 สามารถสรุปผลโดยสังเขปได้ดังตารางด้านล่างนี้

เป้าหมาย	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	รวมทั้งสิ้น ระหว่างปี 2560 - 2566
ประมาณการมูลค่า ลงทุนโครงการภายใต้ แผนงาน EEC (ล้านบาท) ⁹	155,519	209,425	258,840	270,151	258,050	230,068	145,813	1,527,865
ประมาณการมูลค่า ลงทุนภาคอุตสาหกรรม ภายใน EEC (ล้านบาท) ¹⁰	100,000	100,000	66,667	66,667	66,667	66,667	33,333	500,000

⁸ รายงานหลักแผนงานพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (พ.ศ. 2560 - 2564)

⁹ อ้างอิงตามกรอบระยะเวลาการลงทุนโครงการภายใต้แผนงาน EEC (ปี 2560 - 2575) และประมาณการแผนการลงทุนภาคอุตสาหกรรมพัฒนาด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และพัฒนาเมืองใหม่

¹⁰ ประมาณการแผนการลงทุนของอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้ง 10 อุตสาหกรรม

เป้าหมาย	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	รวมทั้งสิ้น ระหว่างปี 2560 - 2566
ประมาณการมูลค่าการลงทุนภายในนิคม RY36 (ล้านบาท) ¹¹	-	-	-	9,792	21,242	19,636	15,559	66,229
สัดส่วนมูลค่าการลงทุนของนิคม RY36 ต่อมูลค่าลงทุนโครงการภายใต้แผนงาน EEC ระหว่างปี 2560 – 2566 (ร้อยละ)	-	-	-	3.6%	8.2%	8.5%	10.7%	4.3%
สัดส่วนมูลค่าการลงทุนของนิคม RY36 ต่อมูลค่าลงทุนภาคอุตสาหกรรมภายใน EEC ระหว่างปี 2560 – 2566 (ร้อยละ)	-	-	-	14.7%	31.9%	29.5%	46.7%	13.2%

¹¹ มูลค่าการลงทุนของอุตสาหกรรมเป้าหมาย และรายได้จากการขายที่ดินของบริษัท ระยะเวลา 2012 จำกัด

5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

5.1 รายละเอียดโครงการ

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” แทน) ของบริษัท ระยอง 2012 จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัท” แทน) ตั้งอยู่ที่บริเวณทางหลวงหมายเลข 3375 กม. 10+500 ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง มีพื้นที่ประมาณ 1,281 ไร่ โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ต่างๆ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ พื้นที่ปศุสัตว์
ทิศใต้	ติดกับ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3375
ทิศตะวันออก	ติดกับ คลองพลู และพื้นที่เกษตรกรรม
ทิศตะวันตก	ติดกับ คลองซากเจ้าเดียว และพื้นที่เกษตรกรรม

5.2 ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช ระยอง 36 มีแผนที่ได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ภายในไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2562 โดยคาดว่าจะกำหนดประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยสรุป ดังนี้

(1) อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนยานพาหนะและประกอบรถยนต์

เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่ผลิตหรือประกอบรถยนต์และผลิตอุปกรณ์หรือส่วนประกอบภายในรถยนต์ ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่องการประกอบยานยนต์ เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถบรรทุกขนาดเล็ก การผลิตตัวถังและโครงตัวถัง ผลิตส่วนประกอบภายในและเครื่องตกแต่ง การผลิตอุปกรณ์ไฟฟ้าและแสงสว่าง การผลิตเครื่องยนต์และระบบส่งกำลัง การผลิตอุปกรณ์และระบบของยานยนต์ เช่น ระบบขับเคลื่อนและล้อ ระบบพวงมาลัย ระบบห้ามล้อ เป็นต้น การผลิตชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์อื่นๆ ตลอดจนอุตสาหกรรมต่อเนื่อง สำหรับตัวอย่างของอุตสาหกรรมประเภทนี้ เช่น อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนยานพาหนะ

(2) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์

ลักษณะเป็นอุตสาหกรรมที่ผลิตและประกอบอุปกรณ์และอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งโครงการจะคัดเลือกอุตสาหกรรมที่มีกระบวนการในการผลิตเป็นการนำชิ้นส่วนอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์มาประกอบภายในโรงงานลักษณะเป็น Assembly Line Industrial Plant เช่น การประกอบชิ้นส่วนของเครื่องคอมพิวเตอร์ เป็นต้น โดยสั่งซื้อชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์จากโรงงานอื่นหรือจากบริษัทในเครือมาประกอบกับโครงสร้าง (Housing) ที่ผลิตเอง สำหรับตัวอย่างของอุตสาหกรรมประเภทนี้ เช่น อุตสาหกรรมผลิต/ประกอบ Cathode Ray Tubes

(3) อุตสาหกรรมเหล็กขั้นกลางและขั้นปลาย

ปัจจุบันธุรกิจอุตสาหกรรมเหล็กมีแนวโน้มการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นเพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของภาคธุรกิจดังกล่าว โครงการจึงได้กำหนดให้อุตสาหกรรมเหล็กชั้นกลางและเหล็กชั้นปลายเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายด้วย ซึ่งผลิตภัณฑ์จากเหล็กชั้นกลางและชั้นปลายจะถูกนำไปใช้ในการประกอบรถยนต์ของกลุ่มโรงงานที่ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการประกอบรถยนต์และกิจการอื่นๆ

(4) อุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้าง

ปัจจุบันธุรกิจก่อสร้างมีแนวโน้มการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โครงการจึงได้กำหนดให้อุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องกับภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายหลักของโครงการด้วย สำหรับตัวอย่างของอุตสาหกรรมประเภทนี้ เช่น อุตสาหกรรมเครื่องสุขภัณฑ์ เป็นต้น

(5) อุตสาหกรรมสนับสนุนการผลิต

เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่อยู่นอกเหนือจากกลุ่มอื่นๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้นและเป็นอุตสาหกรรมส่งเสริมการผลิตซึ่งไม่อยู่ในข่ายประเภทอุตสาหกรรมที่ห้ามตั้ง ได้แก่ อุตสาหกรรมผลิตไฟฟ้า เพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าให้แก่โรงงานต่างๆ ภายในพื้นที่โครงการ ซึ่งโรงไฟฟ้าของโครงการเป็นโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมที่ใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิงโดยเป็นโรงไฟฟ้าขนาดเล็ก (SPP)

ทั้งนี้กลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่ห้ามตั้งในโครงการ คาดว่าจะกำหนดดังนี้

- 1) โรงงานฟอกย้อม
- 2) โรงงานฟอกหนัง
- 3) โรงงานผลิตเยื่อกระดาษที่มีกระบวนการต้มและฟอก
- 4) โรงงานผลิตและบรรจุยาฆ่าแมลง
- 5) โรงงานที่มีส่วนผลิตโซดาไฟด้วยวิธีใช้เซลล์ปรอท
- 6) โรงงานหลอมตะกั่วที่ใช้แล้ว
- 7) โรงงานผลิตซ่อมแซมและดัดแปลงวัตถุระเบิด
- 8) โรงงานผลิตหลอดฟลูออเรสเซนต์
- 9) โรงงานผลิตถ่านไฟฉาย ผลิตแบตเตอรี่
- 10) โรงงานที่รับซื้อหม้อแบตเตอรี่เก่านำมาแยกตะกั่วเพื่อหลอมใหม่หรือหลอมรวมกัน
- 11) โรงงานที่มีกระบวนการชุบเป็นขั้นตอนหลักของกระบวนการผลิต

ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

เมื่อได้รับการประกาศจัดตั้งเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม โครงการจะส่งเสริมสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive), อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation & Logistics), อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่ออุตสาหกรรม (Robotics & Automation) รวมทั้งอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษตามที่

- พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.... จะประกาศใช้
- คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จะประกาศกำหนดในอนาคต เป็นสำคัญ ลำดับแรก และประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายตามอีอีเอนี้ที่มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ ซึ่งเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ เป็นลำดับรองลงมา

6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง

โครงการจะดำเนินการจัดรับฟังความคิดเห็นผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้องตามขั้นตอนการทำ อีไอเอ เพื่อให้ประชาชนผู้มีส่วนได้เสียจากการดำเนินโครงการรับทราบข้อมูลโครงการอย่างถูกต้องทราบถึงผลประโยชน์และผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมทั้งในช่วงก่อสร้างและระยะดำเนินการ โดยผลการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชนจะระบุอยู่ในบทที่ 4 (การมีส่วนร่วมของประชาชน) ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ได้รับความเห็นชอบ

7. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชนในพื้นที่

โครงการฯ จะดำเนินการจัดให้มีการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ด้านทรัพยากรกายภาพ ด้านทรัพยากรชีวภาพและนิเวศวิทยา ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ คุณค่าคุณภาพชีวิตและด้านสุขภาพ ครอบคลุมพื้นที่โดยรอบรัศมี 5 กิโลเมตร โดยข้อเสนอแนะและความคิดเห็นจากการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชน จะนำไปกำหนดมาตรการป้องกัน แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะกำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่จะได้รับความเห็นชอบ โดยโครงการฯ จะต้องนำมาตรการดังกล่าวมาถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 จังหวัดระยอง ได้รับการตรวจสอบ และประกาศเป็นเขตนิคมอุตสาหกรรม ตามประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 จังหวัดระยอง ประกาศ ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2558



ประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 จังหวัดระยอง

ตามที่ได้มีประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 จังหวัดระยอง ลงวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2557 กำหนดให้พื้นที่ตำบลพนานิคม อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป ตามมาตรา 36 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2552 นั้น

เนื่องจากภาคพื้นดินมีสภาพเหมาะสมที่จะขยายพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวข้างต้น โดยได้จัดหาที่ดินมาร่วมดำเนินการเพิ่มเติมอีกจำนวนประมาณ 440-460 ไร่ ซึ่งคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในการประชุมครั้งที่ 49/2557 เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม พ.ศ. 2557 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ดังนั้น จึงสมควรประกาศเปลี่ยนแปลงเขตโดยการขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 จังหวัดระยอง ออกไปอีก เพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมและการประกอบอุตสาหกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 36 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2552 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550 และข้อ 4 วรรคสอง ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2554 จึงประกาศเปลี่ยนแปลงเขต เขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 จังหวัดระยอง โดยให้ยกเลิกพื้นที่ท้ายประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 จังหวัดระยอง ลงวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2557 และให้ใช้แผนที่ท้ายประกาศนี้แทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

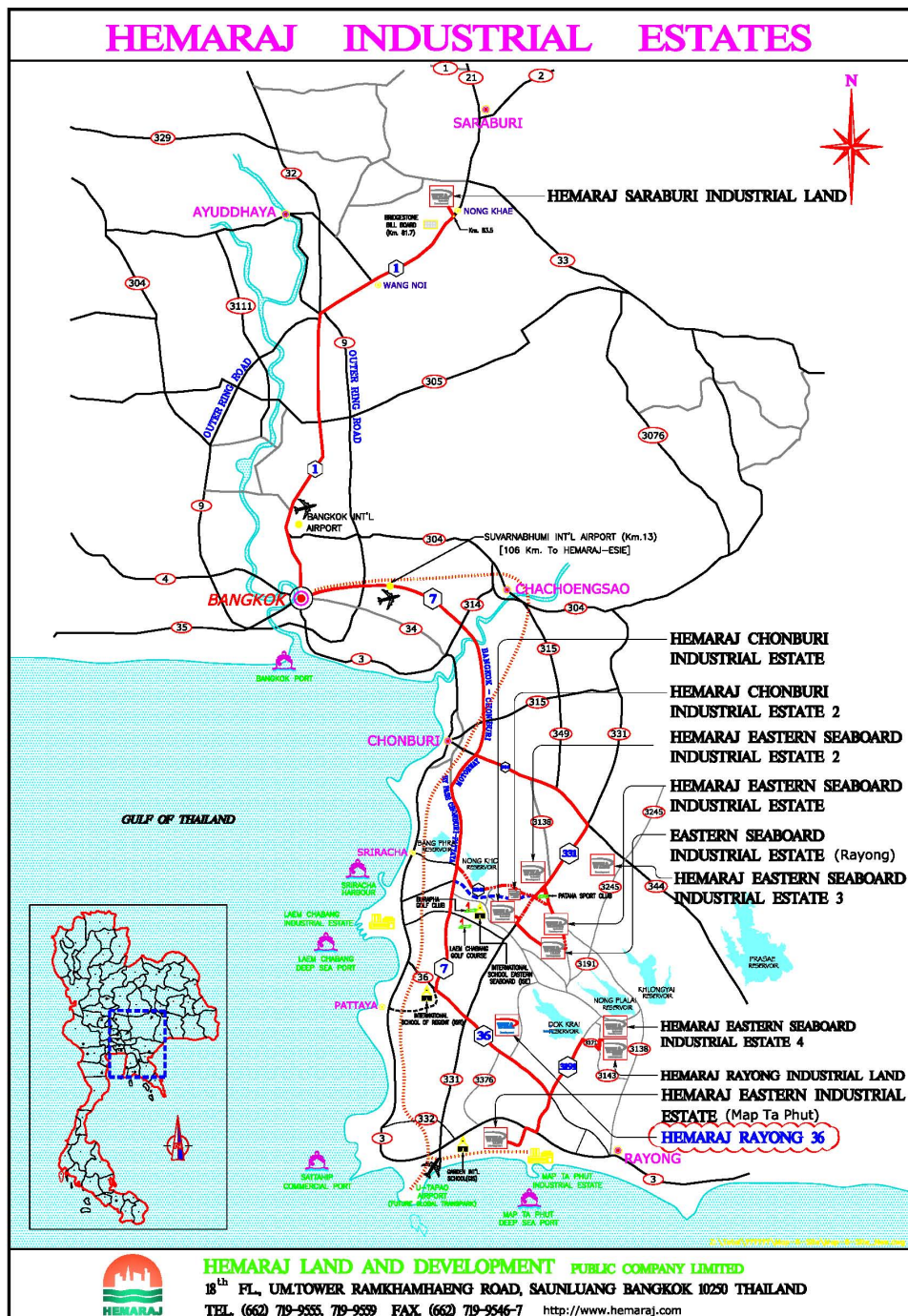
ประกาศ ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

(นางอรชภา สีบุญเรือง)

ประธานกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ภาคผนวก ข แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design)

แนวคิดและหลักเกณฑ์ในการออกแบบผังแม่บทของนิคมอุตสาหกรรมเหมราชระยอง 36 จังหวัดระยอง จะออกแบบระบบสาธารณูปโภคตามหลักเกณฑ์ ข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2555 หรือมาตรฐานกทอ.ที่อาจมีการปรับปรุงและประกาศออกมาในภายหลัง



ภาคผนวก ค แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan)

โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชระยอง 36



ภาคผนวก ง แผนการลงทุน แผนการเงิน แหล่งเงินทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ

ในการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชระยอง 36 จังหวัดระยอง ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมได้กำหนดสมมติฐานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมให้แก่ลูกค้า เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ซึ่งเป็นปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุนในโครงการ โดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. สมมติฐานด้านการขาย

สมมติฐาน	รายละเอียด
จำนวนที่ดินทั้งหมด (Gross Area)	1,281 ไร่
จำนวนที่ดินอุตสาหกรรมเพื่อขาย (Industrial Sellable Area)	983 ไร่
จำนวนที่ดินอุตสาหกรรมพร้อมขาย (Remaining Sellable Area)	983 ไร่
ระยะเวลาที่ใช้ในการขายที่ดิน	5 ปี (ระหว่างปี 2563 – 2567)
ยอดขายที่ดินต่อปีตลอดระยะเวลาการขาย	ปี 2563 : ประมาณ 200 ไร่ ปี 2564 : ประมาณ 300 ไร่ ปี 2565 : ประมาณ 200 ไร่ ปี 2566 : ประมาณ 183 ไร่ ปี 2567 : ประมาณ 100 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 2,747 ล้านบาท
สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจัดการ สำรอง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น)	ประมาณ 13.5% ของยอดขายต่อปี

3. สมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐาน	รายละเอียด
สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	40:60
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงิน	MLR – 0.50%
ระยะเวลาเงินกู้ (Loan Term)	8 ปี
ระยะเวลาได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจาก BOI	ได้รับยกเว้น เป็นเวลา 8 ปี ได้รับส่วนลด 50% เป็นเวลา 5 ปี

เมื่อนำสมมติฐานไปทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต (Financial Projection) ระหว่างปี 2557 - 2566 พบว่า ในช่วงปี 2563 - 2568 ผู้พัฒนานิคมมีรายได้เฉลี่ยปีละประมาณ 822 ล้านบาท มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นประมาณ 56% โดยอัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นดังนี้

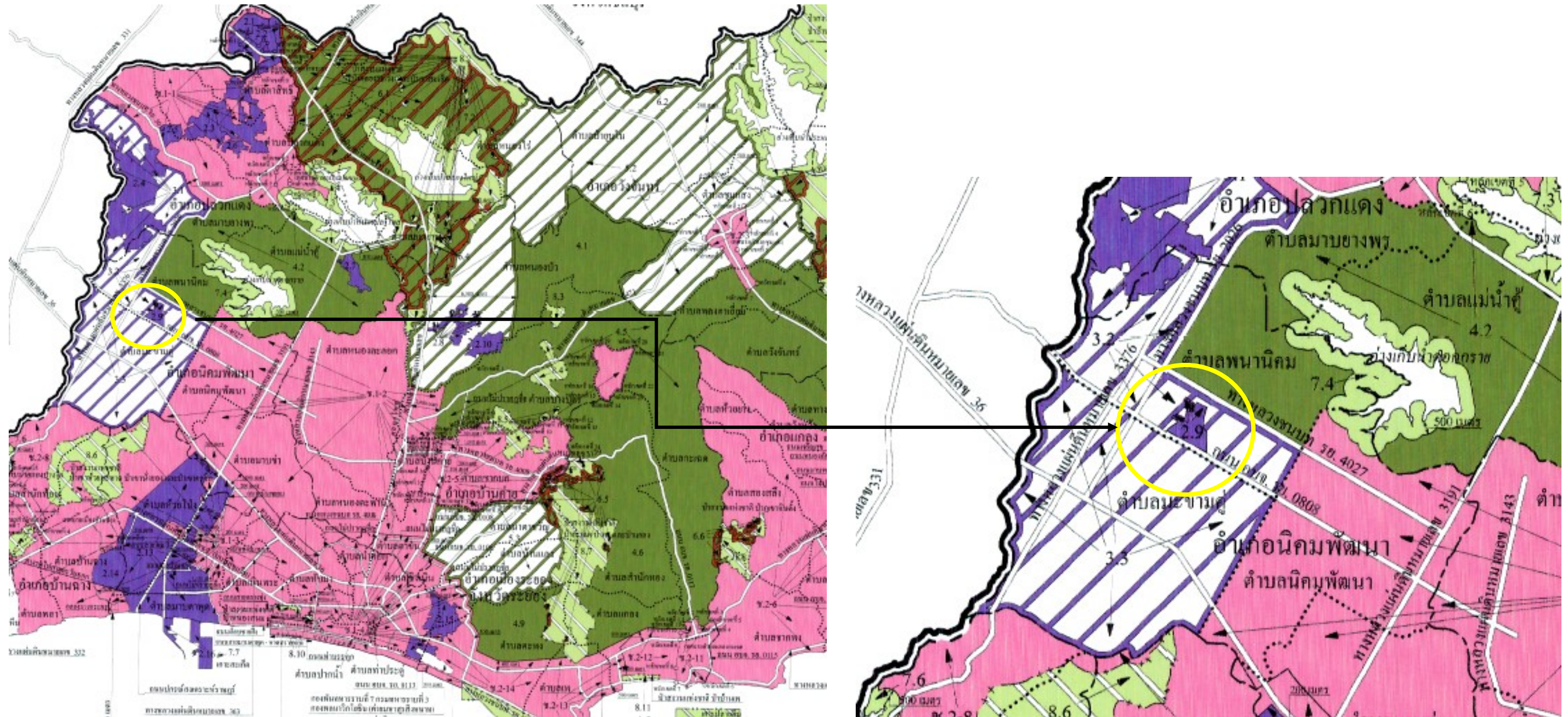
อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	15.5%
อัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR)	20.6%
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	ประมาณ 6 ปี

โดยอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และอัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) จากการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชระยอง 36 เท่ากับประมาณ 15.5% และ 20.6% ตามลำดับ และมีระยะเวลาคืนทุนนับตั้งแต่เริ่มก่อสร้างประมาณ 6 ปี

ดังนั้น จากอัตราผลตอบแทนภายในและระยะเวลาคืนทุนข้างต้น ผู้พัฒนานิคมจึงตัดสินใจลงทุนโครงการนิคมดังกล่าว เนื่องจากอัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นที่น่าพอใจและเทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม โดยแผนการลงทุนของผู้พัฒนานิคมมีระยะเวลา 3 ปี ใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 2,747 ล้านบาท หรือเฉลี่ยประมาณปีละ 916 ล้านบาท ซึ่งจะประกอบด้วยแหล่งเงินทุน 2 ส่วน อันได้แก่ เงินกู้จากสถาบันการเงินในสัดส่วนร้อยละ 40 และส่วนของผู้ถือหุ้นจากกระแสเงินสดภายในในสัดส่วนร้อยละ 60

ภาคผนวก จ ผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ระยอง 36 ปัจจุบันอยู่ภายใต้การบังคับใช้ โดยกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 9 ก ลงวันที่ 19 มกราคม 2560 โดยพื้นที่ดินของโครงการฯ ทั้งหมดอยู่ในบริเวณหมายเลข 2.9 ซึ่งกำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง พ.ศ. 2560

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

ภาคผนวก จ รายงานการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช ระยอง36 มีแผนที่จะได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ภายในไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2562