

รายงานการศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study) การจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์



โดย บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

วันที่ 26 กันยายน 2561

สารบัญ

1. ความเป็นมา	3
2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย	5
3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ	6
4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการกำหนดเขตส่งเสริม	8
5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่	11
6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง	13
7. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชน	13

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง	14
ภาคผนวก ข	แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ	15
ภาคผนวก ค	แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan)	16
ภาคผนวก ง	แผนการลงทุน แผนการเงิน แหล่งเงินทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ	17
ภาคผนวก จ	ผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่	19
ภาคผนวก ฉ	รายงานการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	20

1. ความเป็นมา

ตามแผนการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ซึ่งกำหนดพื้นที่เป้าหมาย 3 จังหวัดในภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา โดยแนวคิดการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและเขตเศรษฐกิจพิเศษ จะพยายามรวมกลุ่มและเชื่อมโยงอุตสาหกรรมที่เกี่ยวเนื่องให้อยู่ด้วยกันในลักษณะ “คลัสเตอร์ (Cluster)” เช่น อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็กกลางน้ำและปลายน้ำ กลุ่มอุตสาหกรรมก่อสร้างและส่งเสริมการผลิต อุตสาหกรรมพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) อุตสาหกรรมโลจิสติกส์อัจฉริยะ (Smart Logistics) ฯลฯ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมขั้นพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพัฒนาประเทศในขณะนั้น โดยการรวมกลุ่มเป็นคลัสเตอร์จะช่วยให้กลุ่มธุรกิจที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันอยู่ด้วยกันเป็นพื้นฐาน อันจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและผลิตภาพการผลิต เกิดการแลกเปลี่ยนและเชื่อมโยงวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ ระบบการขนส่งเกิดประสิทธิภาพ ลดความสูญเสียพลังงาน เพิ่มขีดความสามารถและศักยภาพในการแข่งขันโดยรวม รวมทั้งประโยชน์ในเชิงการพัฒนาพื้นที่ซึ่งจะช่วยในการลดความสูญเสียของระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้าและน้ำประปา 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 รวมทั้งได้ประกาศให้พื้นที่จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทราเป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกขึ้น (Eastern Economic Corridor, EEC) และกำหนดเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษขึ้นเพื่อพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้านหรือเพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจการที่เกี่ยวข้องหรือเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ โดยอาจรวมถึงอุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการจัดประชุม หรืออุตสาหกรรมอื่นใดด้วยก็ได้ โดยพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้กำหนดอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษที่เกี่ยวข้องได้แก่ ยานยนต์สมัยใหม่ อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ การท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ การแปรรูปอาหาร หุ่นยนต์ การบินและโลจิสติกส์ เชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ ดิจิทัล และการแพทย์ครบวงจร ซึ่งเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่จะช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยภาพรวม

นอกจากกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ได้กล่าวไปข้างต้นแล้ว ยังมีกลุ่มอุตสาหกรรมที่เริ่มเข้ามามีบทบาทในประเทศไทยและในอนาคตเพิ่มมากขึ้น คือ กิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) และกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ โลจิสติกส์อัจฉริยะ (Smart Logistics) และดิจิทัลแพลตฟอร์ม (Digital Platform) ที่มีความสำคัญและเป็นหนึ่งในกลไกที่จะช่วยส่งเสริมให้เกิดการแข่งขันในประเทศ

ซึ่งกิจการที่เกี่ยวข้องกับการอิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) และกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องนี้ มีบทบาทสำคัญมากขึ้น โดยภายใน 2-3 ปีที่ผ่านมา มีผู้ประกอบการรายใหญ่เข้ามาในอุตสาหกรรมหลายราย ซึ่งทำให้มูลค่าตลาดของอุตสาหกรรมนี้เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก โดยในระดับนานาชาติ (Global Scale) มีการ

ประมาณมูลค่าของกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) เมื่อเทียบกับกิจการค้าปลีกทั้งหมด (retail sector) มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 7.4 ในปี 2558 เป็นร้อยละ 14.6 ในปี 2563 และคาดการณ์ว่ากิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) จะมีมูลค่ามากถึง 133 ล้านล้านบาทในปี 2563

ในขณะเดียวกัน กิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) ในประเทศไทยได้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องภายใน 2-3 ปีที่ผ่านมาเช่นเดียวกัน เนื่องจากประชากรของประเทศไทยมีศักยภาพในการเข้าถึงอินเทอร์เน็ตเพิ่มมากขึ้น (ประมาณ 43.9 ล้านคน ในปี 2559 หรือคิดเป็นร้อยละ 67 ของประชากรทั้งหมดของประเทศ) และระบบเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) รวมถึงดิจิทัลแพลตฟอร์ม (Digital Platform) ที่มีการพัฒนาประสิทธิภาพและมีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น ทำให้มูลค่ากิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) เพิ่มขึ้น โดยคาดการณ์ว่ากิจการนี้จะมูลค่าถึง 2.81 ล้านล้านบาท ในปี 2560 และมีอัตราเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 11.4 ต่อปี

ซึ่งถ้าคำนึงถึงอัตราการเติบโตของมูลค่าตลาดของกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) ทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงผู้ประกอบการทั้งในประเทศและต่างประเทศที่มีความสนใจที่จะเข้ามาลงทุนในรูปแบบต่างๆ ทั้งในด้านกิจการพัฒนาเทคโนโลยี และแพลตฟอร์มต่างๆ โดยให้ประเทศไทยเป็นฐานที่ตั้งหลัก เนื่องจากประเทศไทยตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ดังนั้นกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) จะมีบทบาทสำคัญเป็นอย่างมากในเชิงเศรษฐกิจต่อประเทศไทยในอนาคต

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งปัจจุบันอยู่ภายใต้การบริหารงานและเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้พัฒนาโครงการบนพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งมีความพร้อมในการยกระดับเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) โลจิสติกส์อัจฉริยะ (Smart Logistics) และการพัฒนาดิจิทัลแพลตฟอร์ม (Digital Platform) รวมถึงอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและทันสมัยอื่นๆ โดยที่ตั้งของโครงการมีโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน มีระบบสาธารณูปโภคอย่างครบถ้วน ห่างจากท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิประมาณ 35 กิโลเมตร ทางหลวงหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) ประมาณ 9.5 กิโลเมตร ทางพิเศษยกระดับบูรพาวิถี (ด่านบางพลีน้อย) ประมาณ 3.7 กิโลเมตร สนามบินอยู่ตะเภาประมาณ 127 กิโลเมตร และ ท่าเรือแหลมฉบังประมาณ 71 กิโลเมตร, นอกจากนี้มีความเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมที่มีอยู่ในปัจจุบันในพื้นที่ ซึ่งเป็นประเภทอุตสาหกรรมพื้นฐานที่จะสามารถผลิตหรือเปลี่ยนมาผลิตวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ที่สามารถรองรับและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษใหม่ๆ ที่จะเข้ามาลงทุนในพื้นที่ได้ ซึ่งจะมีส่วนช่วยในการสนับสนุนให้มีการพัฒนาในเชิงพื้นที่ในภาพรวมอย่างเป็นรูปธรรม

2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) โลจิสติกส์อัจฉริยะ (Smart Logistics) และการพัฒนาดิจิทัลแพลตฟอร์ม (Digital Platform)
 - 1.1 พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561
 - 1.2 คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจะประกาศกำหนดในอนาคต
2. เพื่อส่งเสริมและพัฒนาการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องของประเทศไทยเพื่อไปสู่การเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าโดยการใช้พาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ของภูมิภาค
3. เพื่อส่งเสริมการพัฒนาธุรกิจขนาดเล็กละและขนาดย่อม ให้สามารถใช้การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) เป็นช่องทางการตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงการพัฒนาการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล
4. เพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ เช่น การใช้ดิจิทัลแพลตฟอร์มเพื่อเป็นแหล่งข้อมูลต่างๆ อาทิ ข้อมูลแหล่งท่องเที่ยว ร้านอาหาร และร้านค้าของที่ระลึกตามจังหวัดต่างๆ ซึ่งถือเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวทั้งทางตรงและทางอ้อม ตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ
5. เพื่อส่งเสริมให้เกิดการจ้างงานและการกระจายรายได้ให้แก่ชุมชนโดยรอบพื้นที่
6. เพื่อให้กิจการที่สนับสนุนและเกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่อยู่ในพื้นที่ที่มีการขยายตัวและมีมูลค่าเพิ่ม

3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ

รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการโครงการฉบับนี้กำหนดสมมติฐานเพื่อคำนวณประมาณการเงินลงทุนโครงการของผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและบริการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) ดังนี้

- อุตสาหกรรมและบริการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) พื้นที่สำหรับการประกอบกิจการเท่ากับ **232 ไร่** โดยมีประมาณการเงินลงทุนโครงการของผู้ประกอบการทุกประเภทที่เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรมรวมเท่ากับ **13,480 ล้านบาท**

สำหรับประมาณการเงินลงทุนจากนักลงทุนคำนวณจากประมาณการมูลค่าการลงทุนต่อตารางเมตรเฉลี่ย (Estimated Average Investment Value per Square metre) อ้างอิงจากข้อมูลการลงทุนในโครงการใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ของอุตสาหกรรมและบริการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์หรือของผู้ประกอบการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมดังกล่าวที่คาดว่าจะมีความสนใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกสามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

รายละเอียด	อุตสาหกรรมและบริการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)
อุตสาหกรรมและบริการย่อย หรือ อุตสาหกรรมและบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	● ธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ทั้งในและต่างประเทศ ● ธุรกิจค้าปลีก ● ธุรกิจดิจิทัล เช่น การพัฒนาและให้บริการซอฟต์แวร์ ศูนย์รวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล เป็นต้น ● ธุรกิจการบริการขนส่งและโลจิสติกส์
ผู้ประกอบการเป้าหมาย	ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ทั้งไทยและต่างชาติ ผู้ประกอบการค้าปลีก และ ผู้ประกอบการทุกขนาดที่ต้องการใช้การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์เป็นช่องทางการค้าขาย
ประมาณการมูลค่าการลงทุนต่อตารางเมตรเฉลี่ย (Estimated Average Investment Value per sqm.)	● อาคารศูนย์กระจายสินค้า ประมาณ 70,200 บาทต่อตารางเมตร ● พื้นที่ทั่วไป ประมาณ 40,000 บาทต่อตารางเมตร

รายละเอียด	อุตสาหกรรมและบริการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)
พื้นที่เพื่อรองรับการประกอบ กิจการ	• ศูนย์กระจายสินค้า (อาคาร เอ) ประมาณ 77,112 ตารางเมตร • ศูนย์กระจายสินค้า (อาคาร บี) ประมาณ 36,000 ตารางเมตร • ศูนย์กระจายสินค้า (อาคาร ซี) ประมาณ 36,000 ตารางเมตร • เขตปลอดอากร (อาคาร ดี) ประมาณ 40,000 ตารางเมตร • พื้นที่สำนักงานสำหรับผู้ประกอบการ วิจัยและพัฒนา และสำนักงานสำหรับกรมศุลกากร ประมาณ 5,187 ตารางเมตร
ประมาณการมูลค่าการลงทุน	13,480 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุน หมายถึง ประมาณการมูลค่าการลงทุนในที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร เครื่องจักร อุปกรณ์ และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของผู้ประกอบการ ซึ่งคำนวณโดยเลือกใช้มูลค่าตามแผนการลงทุนที่ได้รับการยืนยันครบทุกระยะโครงการ ตามข้อมูลจากผู้ประกอบการได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่รวมมูลค่าการลงทุนในส่วนผู้พัฒนาสาธารณูปโภค (อาทิ ระบบผลิตไฟฟ้าและระบบผลิตน้ำ) ตลอดจนประมาณการมูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่ได้พิจารณามูลค่าทางเศรษฐกิจที่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมจะก่อให้เกิด อาทิ มูลค่าการจ้างงาน มูลค่าการขายผลิตภัณฑ์ มูลค่าการส่งออก มูลค่าภาษีที่รัฐบาลสามารถจัดเก็บได้จากผลประกอบการของบริษัท เป็นต้น

4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการกำหนดเขตส่งเสริม

เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ จะช่วยส่งเสริมและสนับสนุนให้นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศที่ประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและบริการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) ตัดสินใจเข้ามาลงทุนในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศตามยุทธศาสตร์ชาติและนโยบายประเทศไทย 4.0 โดยผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการประกาศให้เป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์มีดังต่อไปนี้

- ส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมและบริการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) ของประเทศซึ่งจะเป็นกลไกที่สนับสนุนการปรับโครงสร้างภาคการผลิต และการบริการของประเทศ โดยเชื่อมโยงผู้ประกอบการทุกขนาดจากทั้งภาคการเกษตร อุตสาหกรรม และบริการ อันจะเป็นรากฐานในการสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศในระยะยาว
- ส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์จากความได้เปรียบด้านตำแหน่งที่ตั้งซึ่งประเทศไทยมีศักยภาพสูงในการเป็นศูนย์กลางด้านการผลิตและการกระจายสินค้าของภูมิภาคอาเซียน เนื่องด้วยสภาพทางภูมิศาสตร์ที่อยู่ตรงศูนย์กลางของภูมิภาค และเป็นประตูสู่ประเทศเศรษฐกิจสำคัญทั้งจีน สิงคโปร์ มาเลเซีย และเวียดนาม รวมถึงมีพรมแดนติดต่อกับประเทศอาเซียนอื่นๆ อาทิ พม่า ลาว กัมพูชา ทำให้สามารถใช้ตำแหน่งที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของประเทศเป็นฐานการผลิตของภูมิภาคเพื่อการส่งออกหรือเชื่อมผ่านเข้ากับเครือข่ายการขนส่งและโลจิสติกส์ของประเทศต่างๆ โดยง่าย
- ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมและบริการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) ของประเทศให้ก้าวหน้า ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสทางการค้าขายให้กับวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) รวมทั้งผู้ประกอบการรายย่อยและเกษตรกรที่จะช่วยให้เกิดการพัฒนากลายเป็นผู้ประกอบการสมัยใหม่ หรือ Smart Entrepreneur ที่สามารถทำการผลิต และค้าขายไปทั่วโลกได้
- การพัฒนาอุตสาหกรรม E-Commerce เป็นการส่งเสริมให้เกิดการแข่งขันทำให้ผู้บริโภคมีทางเลือกมากขึ้น ตลอดจนสามารถทำธุรกรรมได้ตลอด 24 ชั่วโมงโดยที่ผู้ซื้อสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการได้ในเวลาที่รวดเร็วจึงสามารถเลือกสินค้าตรงตามความต้องการ นอกจากนี้เนื่องจากผู้ผลิตสินค้าได้ประโยชน์จากการเข้าถึงตลาดที่กว้างขวางโดยไม่จำเป็นต้องพึ่งพาพ่อค้าคนกลางจึงทำให้ต้นทุนการซื้อขายรวมลดลง อันเป็นการลดอุปสรรคการเข้าสู่ตลาด และช่วยให้ประชาชนในชนบทหรือพื้นที่ห่างไกลสามารถได้รับสินค้าหรือบริการเช่นเดียวกับประชากรในเมือง
- สนับสนุนให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมและบริการการขนส่งและโลจิสติกส์ที่เป็นปัจจัยหลักในการสนับสนุนและขับเคลื่อนให้อุตสาหกรรม E-Commerce เติบโตอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นอุตสาหกรรมหลักที่จำเป็นต้องมีการพัฒนาควบคู่ไปพร้อมกัน
- สนับสนุนให้ประเทศไทยก้าวสู่การเป็น Digital Thailand ตลอดจนผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปสู่ Digital Economy และ Digital Society

- ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนางานวิจัย นวัตกรรม และยกระดับเทคโนโลยีของประเทศ เนื่องจากอุตสาหกรรม E-Commerce ดังกล่าวใช้เทคโนโลยีขั้นสูงจึงช่วยสนับสนุนให้เกิดการพัฒนา การลงทุนด้านเทคโนโลยี และการถ่ายทอดความรู้ให้กับบุคลากรชาวไทยต่อไป
- สนับสนุนให้เกิดการจ้างงานของวิศวกรและแรงงานในสาขาที่เกี่ยวข้องซึ่งจะสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาสถาบันการศึกษา และหลักสูตรการศึกษาที่เป็นไปตามความต้องการของตลาดแรงงาน
- กระจายความเจริญไปสู่พื้นที่ที่เหมาะสมและมีศักยภาพ อันเป็นการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจอันจะก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดจากโครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ซึ่งนอกจากจะช่วยสนับสนุนการพัฒนาเมือง แล้วยังช่วยยกระดับความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนรอบข้าง รวมทั้งเกิดการย้ายถิ่นฐานเพื่อเข้ามาทำงานในพื้นที่มากขึ้น พัฒนาเป็นสังคมเมือง รายได้และกำลังซื้อของคนในพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น
- สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการในพื้นที่ที่ได้รับคัดเลือกเป็นเขตส่งเสริมจะได้รับจากภาครัฐต่างๆ จะช่วยดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศซึ่งจะช่วยให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจ เช่น การจ้างงาน การบริโภคในประเทศ การส่งออก สร้างรายได้ให้กับภาครัฐ อันจะช่วยให้เกิดการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) และจะช่วยผลักดันการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศให้ก้าวข้ามกับดักรายได้ปานกลาง สู่ประเทศรายได้สูง โดยยังสามารถตอบโจทย์หลัก 3 ด้าน คือ การเติบโตของผลิตภาพ (Productivity Growth) การลดความเหลื่อมล้ำ (Inclusive Growth) และสร้างความสมดุลของการพัฒนา (Sustainable Growth)

ทั้งนี้จากการประเมินสัดส่วนมูลค่าลงทุนสำหรับพื้นที่ดังกล่าวเปรียบเทียบกับแผนงานการลงทุนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (ซีอีเอ็ม)¹ สามารถสรุปผลโดยสังเขปได้ดังตารางด้านล่างนี้

¹ รายงานหลักแผนงานพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (ซีอีเอ็ม) (พ.ศ. 2560 - 2575)

เป้าหมาย	2561	2562	2563	2564	2565	2566	รวมทั้งสิ้น (ล้านบาท)
ประมาณการมูลค่า ลงทุนภายใต้แผนงาน โครงการ EEC (ล้านบาท)	209,000	292,000	270,000	258,000	230,000	179,000	1,527,000 ²
ประมาณการมูลค่า ลงทุนภาคอุตสาหกรรม ภายใน EEC (ล้านบาท)	100,000	100,000	77,778	77,778	77,778	66,667	500,000 ³
ประมาณการมูลค่าการ ลงทุนภายในพื้นที่ (ล้านบาท)	1,620	9,160	2,700	-	-	-	13,480 ⁴
สัดส่วนมูลค่าการลงทุน ภายในพื้นที่ ต่อมูลค่า ลงทุนโครงการภายใต้ แผนงาน EEC (ร้อยละ)	0.8	3.1	1.0	-	-	-	0.9
สัดส่วนมูลค่าการลงทุน ภายในพื้นที่ ต่อมูลค่า ลงทุนภาคอุตสาหกรรม ภายใน EEC (ร้อยละ)	1.6	9.2	3.5	-	-	-	2.7

² อ้างอิงตามกรอบระยะเวลาการลงทุนโครงการภายใต้แผนงาน EEC (ปี 2560 - 2575) และประมาณการแผนการลงทุนภาคอุตสาหกรรม
พัฒนาด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และพัฒนาเมืองใหม่

³ ประมาณการแผนการลงทุนของภาคอุตสาหกรรมรวมภายในพื้นที่โครงการ EEC ระหว่างปี 2561 - 2566

⁴ มูลค่าการลงทุนรวมของอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องภายในพื้นที่เขตส่งเสริม ระหว่างปี 2561 - 2566

5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

5.1 รายละเอียดโครงการ

โครงการเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ตั้งอยู่บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 หลักกิโลเมตรประมาณ 34 -38 ในท้องที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ต่าง ๆ ดังนี้

ทิศเหนือ	จรดทางหลวงจังหวัดหมายเลข 34 (ถนนบางนา-ตราด หลักกิโลเมตรที่ 34-38) ซึ่งพื้นที่บริเวณนั้นเป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ทิศใต้	จรดพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ชุมชน
ทิศตะวันออก	คลองบางสมัคร พื้นที่เกษตรกรรม
ทิศตะวันตก	จรดพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ชุมชน



5.2 ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

- (1) ประเภทกิจการที่ส่งเสริมในพื้นที่จะเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและบริการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งรวมถึงกิจกรรมต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นเนื่องจากการประกอบธุรกิจชนิดนี้ อาทิเช่น การจัดการคลังสินค้า (Warehouse Management) ของผู้ประกอบการ การบริหารจัดการด้านการขนส่ง ฯลฯ
- (2) การจัดการคลังสินค้าในเขตปลอดอากร (Free Zone Warehouse) ในเขตส่งเสริมฯ
- (3) กิจกรรมการใช้ระบบจัดเก็บสินค้าแบบอัตโนมัติ (Automation Storage)
- (4) กิจกรรมการจัดการสินค้าภายในศูนย์กระจายสินค้าและภายในเขตส่งเสริมฯ (Product Management)
- (5) กิจกรรมโลจิสติกส์อัจฉริยะ (Smart Logistics) ในการขนส่งสินค้า การจัดการสินค้าคงคลัง การจัดการระบบอุปสงค์ (Demand) และการจัดการในด้านความพึงพอใจของลูกค้า

- (6) การพัฒนาระบบดิจิทัลแพลตฟอร์ม (Digital Platform) ให้มีขั้นตอนที่น้อยลงและมีความปลอดภัยมากขึ้น เพื่อส่งเสริมกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์
- (7) การพัฒนาระบบการชำระเงินแบบอัตโนมัติ (E-Payment) เพื่อส่งเสริมกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์
- (8) กิจกรรมการวิจัยและพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยีสมัยใหม่ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

เมื่อได้รับการประกาศจัดตั้งเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม โครงการจะส่งเสริมสนับสนุนอุตสาหกรรมที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) โลจิสติกส์อัจฉริยะ (Smart Logistics) และดิจิทัลแพลตฟอร์ม (Digital Platform) รวมทั้งอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ตามที่กำหนดโดย

- พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561
- คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจะประกาศกำหนดในอนาคต เป็นสำคัญลำดับแรก และประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายที่มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ ซึ่งเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ เป็นลำดับรองลงมา

6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ไม่เข้าข่ายกิจการที่จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตามในการพัฒนาพื้นที่เขตส่งเสริมฯ ทางโครงการจะพิจารณาดำเนินการโดยคำนึงถึงความสัมพันธ์ กับชุมชน โดยการสร้างความรับรู้ให้แก่ชุมชนในพื้นที่ และรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชน และชุมชนในพื้นที่บริเวณโครงการ

7. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชนในพื้นที่

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ไม่เข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตาม โครงการจะพิจารณานำข้อมูลที่ได้จากการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะตามข้อ 6 มาประกอบการศึกษาผลกระทบที่อาจเกิดจากการพัฒนาโครงการ พร้อมทั้งกำหนดมาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ประชาชนหรือชุมชนที่อาจได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหาย ในส่วนที่เกี่ยวข้อง ตามความเหมาะสม

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง

ที่ดินที่จะดำเนินการโครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำธุรกรรมจะซื้อขาย โดยอยู่ระหว่างการลงนามในสัญญา

ภาคผนวก ข แนวคิดการออกแบบแนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก ต่างๆ (Conceptual Design)

แนวคิดและหลักเกณฑ์ในการออกแบบและพัฒนาเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ จังหวัดฉะเชิงเทรา ได้ออกแบบตามหลักเกณฑ์ พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 33, 39, 48, 55, 60 และ 63 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การออกแบบโครงการและพื้นที่ภายในโครงการจะออกแบบเพื่อเกื้อหนุนการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์และกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และสนับสนุนการใช้เทคโนโลยีและระบบอัตโนมัติ (Automation) ในอาคารภายในโครงการ การจัดสรรพื้นที่จอดรถขนาดเล็กที่ใช้ในการกระจายสินค้า และการจัดสรรพื้นที่เพื่อรองรับผู้ประกอบการหลายราย รวมถึงพันธมิตรทางธุรกิจของผู้ประกอบการเหล่านี้ด้วย

นอกจากนี้ทางโครงการยังได้มีการจัดแบ่งพื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกในด้านขั้นตอนศุลกากร และการบริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการ เพื่อที่จะพัฒนาเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์นี้เป็นศูนย์บริการแบบจุดเดียวเบ็ดเสร็จ (One-Stop Service)

ภาคผนวก ค แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan)



ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

ภาคผนวก ง แผนการลงทุน แผนการเงิน แหล่งเงินทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ

สมมติฐานประกอบการประมาณการมูลค่าเงินลงทุน

การคำนวณมูลค่าเงินลงทุนในพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว ผู้จัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้กำหนดสมมติฐานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าเงินลงทุนของผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องภายในพื้นที่ โดยมีรายละเอียดสมมติฐานสำหรับการคำนวณดังต่อไปนี้

สมมติฐาน	รายละเอียด
พื้นที่ (Gross Area)	พื้นที่ดิน 232 ไร่ คิดเป็นพื้นที่รองรับการประกอบกิจการรวม เท่ากับ 194,299 ตารางเมตร
ประเภทการลงทุน	ครบทุกระยะโครงการ (Full Phase)
สัดส่วนมูลค่าต้นทุนค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ระบบงาน เครื่องจักร และอุปกรณ์	ประมาณร้อยละ 90 ของมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด
สัดส่วนเงินลงทุนอื่นๆ	ประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด
ช่วงเวลาการลงทุน	ระหว่างปี 2561 ร้อยละ 12 ระหว่างปี 2562 ร้อยละ 68 ระหว่างปี 2563 ร้อยละ 20

ในการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนในโครงการต่างๆ ภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ จังหวัดฉะเชิงเทรา ผู้จัดทำรายงานได้กำหนดสมมติฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตจากอุตสาหกรรมและบริการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายในพื้นที่เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการโดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐานด้านรายได้และผลการดำเนินงาน

สมมติฐาน	รายละเอียด
ประมาณการขนาดตลาดของอุตสาหกรรม และบริการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ของ ประเทศไทยระหว่างปี 2561 - 2566	ปี 2561: 113,400 ล้านบาท ปี 2562: 128,400 ล้านบาท ปี 2563: 145,400 ล้านบาท ปี 2564: 164,700 ล้านบาท ปี 2565: 186,500 ล้านบาท ปี 2566: 211,200 ล้านบาท

สมมติฐาน	รายละเอียด
รายได้รวมจากกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายในโครงการ	ปี 2561: 1,100 ล้านบาท ปี 2562: 12,800 ล้านบาท ปี 2563: 14,500 ล้านบาท ปี 2564: 16,500 ล้านบาท ปี 2565: 16,850 ล้านบาท ปี 2566: 19,000 ล้านบาท
ผลการดำเนินงาน	อัตรากำไรขั้นต้น ระหว่างร้อยละ 50 ถึง 55 อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ระหว่างร้อยละ 20 ถึง 25

สมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐาน	รายละเอียด
แหล่งเงินทุน	เงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงินในประเทศ (ถ้ามี) และเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้น
ระยะเวลาได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี	ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นระยะเวลา 8 ปี ได้รับส่วนลดร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 5 ปี

เมื่อนำสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นไปจัดทำประมาณการกระแสเงินสดระหว่างปี 2561 – 2566 สามารถคำนวณได้ดังตารางข้างล่างนี้

ประมาณการกระแสเงินสด	2561	2562	2563	2564	2565	2566
กระแสเงินสดรับ (ล้านบาท)	249	2,825	3,199	3,623	3,693	4,182
กระแสเงินสดจ่าย (ล้านบาท)	(1,620)	(9,170)	(2,700)	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	(1,371)	(6,345)	499	3,623	3,693	4,182

อัตราผลตอบแทนโครงการ (Project Internal Rate of Return) จากการประกอบธุรกิจของกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์และอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายในพื้นที่เท่ากับประมาณร้อยละ 15.3 และ มีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 5 ปี

ภาคผนวก จ รายงานการศึกษาวិเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ไม่เข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม