

รายงานการศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study)

การจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง



โดย บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด

วันที่ 15 สิงหาคม 2562

สารบัญ

1. ความเป็นมา	3
2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย	5
3. สถานะของผังเมืองปัจจุบัน	6
4. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ	8
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม	12
6. เอกสารสิทธิ์ที่ดิน และ แผนที่ท้ายประกาศเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ	15
7. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่และ แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน	18
8. ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก	23
9. ผลการรับฟังความเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชน และชุมชนที่เกี่ยวข้อง	23
10. สรุปผลการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	24
11. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชนในพื้นที่	26

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	แผนการลงทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ	28
ภาคผนวก ข	หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง	30
ภาคผนวก ค	หนังสือให้ความยินยอมที่จะรับผิดชอบการเยียวยาผลกระทบที่ อาจเกิดขึ้นแก่ประชาชนหรือชุมชน	31

1. ความเป็นมา

โครงการนิคมอุตสาหกรรมซึ่งพัฒนาโดย บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันอยู่ภายใต้การบริหารงานและเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้เริ่มมีการพัฒนาที่ดิน, ระบบสาธารณูปโภคและนิคมอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี 2535 จนถึงปัจจุบัน ตามแผนการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ซึ่งกำหนดพื้นที่เป้าหมาย 3 จังหวัดในภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา โดยแนวคิดการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในขณะนั้น จะพยายามรวมกลุ่มและเชื่อมโยงอุตสาหกรรมที่เกี่ยวเนื่องกันให้อยู่ด้วยกันในลักษณะ “คลัสเตอร์ (Cluster)” เช่น ยานยนต์และชิ้นส่วน, ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์, กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็กกลางน้ำและปลายน้ำ, กลุ่มอุตสาหกรรมก่อสร้างและส่งเสริมการผลิต ฯลฯ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมขั้นพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพัฒนาประเทศในขณะนั้น โดยการรวมกลุ่มเป็นคลัสเตอร์ จะช่วยให้กลุ่มธุรกิจที่ต้องพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันอยู่ด้วยกันเป็นพื้นฐาน อันจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและผลผลิตการผลิต 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 รถไฟความเร็วสูงเชื่อมต่อ 3 สนามบิน เป็นต้น รวมทั้งได้ประกาศให้พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกขึ้น (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

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด มีแผนที่จะพัฒนาและยกระดับโครงการ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง (WHA IER) พื้นที่รวมแล้วประมาณ 2,037 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ในเขตท้องที่ ตำบลหนองบัว และ ตำบลบางบุตร อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง เป็นเขตส่งเสริม เศรษฐกิจพิเศษเพื่อรองรับการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ซึ่งประกอบด้วย อุตสาหกรรมการ บินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics), อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ (Robotics and Automation) และ อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next- Generation Automotive) รวมถึงอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้ เทคโนโลยีขั้นสูงและทันสมัยอื่นๆ ทั้งนี้โครงการจะจัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่ เอื้ออำนวยต่อการลงทุน ประกอบด้วย ถนน ระบบระบายน้ำฝน น้ำใช้เพื่อการอุตสาหกรรม ระบบบำบัดน้ำ เสีย ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และ ระบบสื่อสาร เป็นต้น โดยโครงการยังตั้งอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภา ประมาณ 54 กิโลเมตร, ท่าเรือมาบตาพุด 44 กิโลเมตรและท่าเรือแหลมฉบัง 69 กิโลเมตร และมีความ เชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่โดยรอบซึ่งเป็นประเภทอุตสาหกรรมพื้นฐานที่จะสามารถผลิตหรือ เปลี่ยนมาผลิตวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ที่สามารถรองรับและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษใหม่ๆ ที่จะ เข้ามาลงทุนในพื้นที่ได้ ซึ่งจะมีส่วนช่วยในการสนับสนุนให้มีการพัฒนาในเชิงพื้นที่ในภาพรวมอย่างเป็น รูปธรรม

2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย

เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อบริหารอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics), อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ (Robotics and Automation), อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) รวมทั้งอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษตามที่

1.1 พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

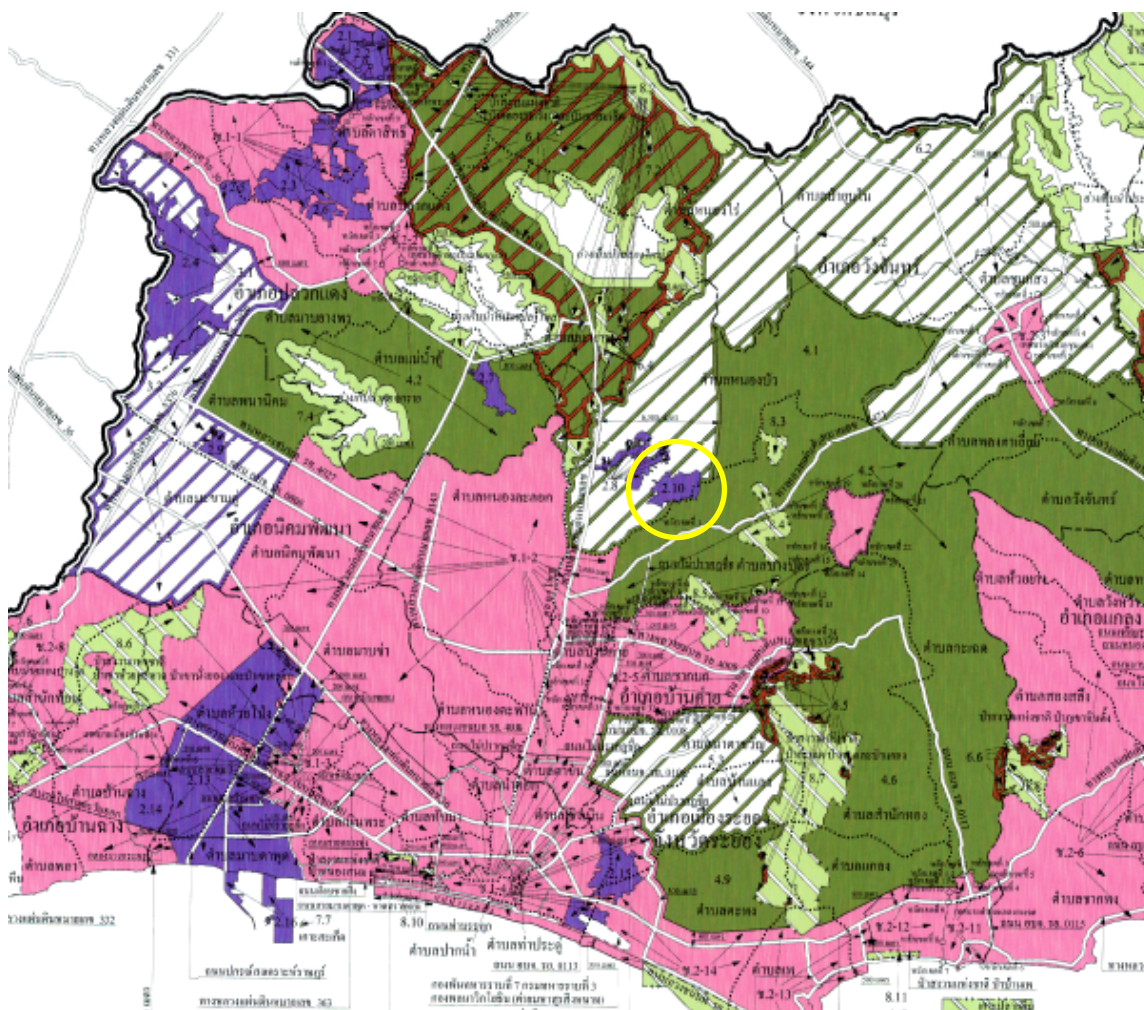
1.2 คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจะประกาศกำหนดใน

อนาคต

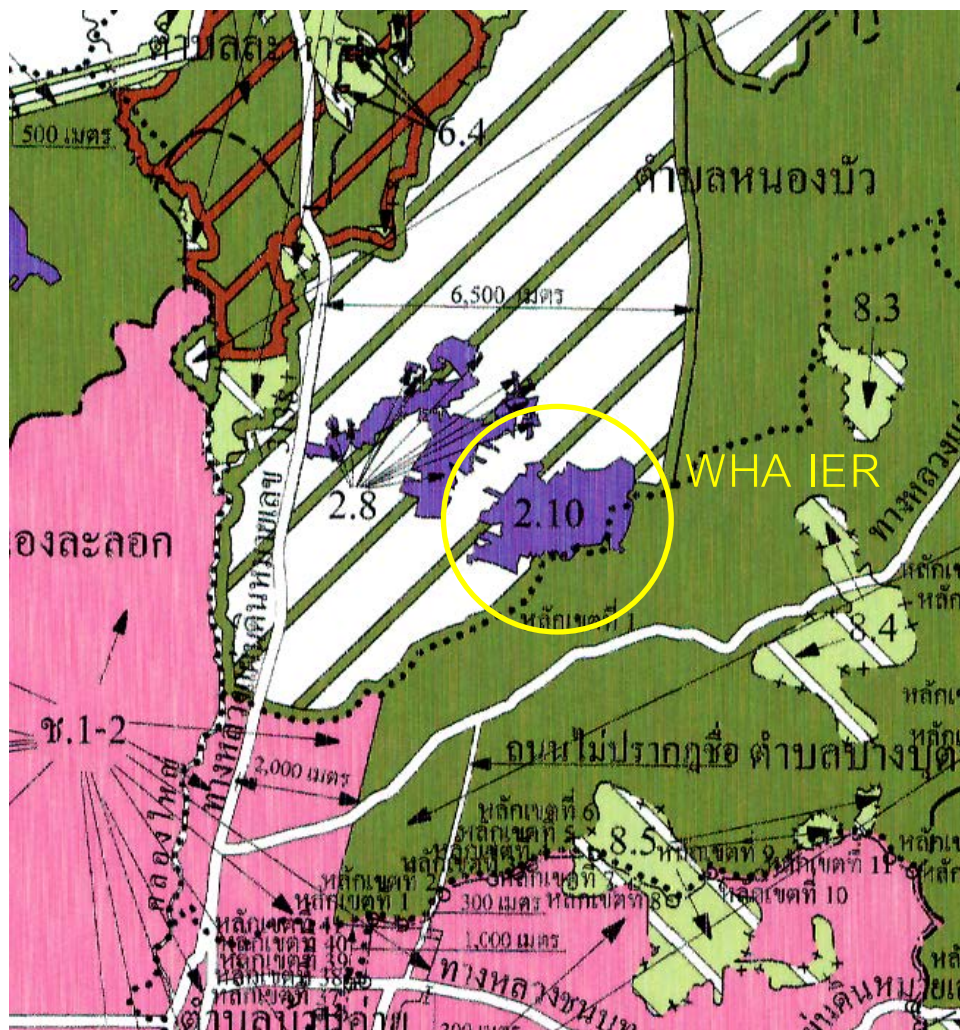
2. เพื่อบริหารอุตสาหกรรมที่มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ ซึ่งเกี่ยวเนื่องตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ
3. เพื่อส่งเสริมให้เกิดการจ้างงานและการกระจายรายได้ให้แก่ชุมชนโดยรอบพื้นที่
4. เพื่อให้อุตสาหกรรมที่สนับสนุนและเกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ที่อยู่ในพื้นที่มีการขยายตัวและมีมูลค่าเพิ่ม

3. สถานะของผังเมืองปัจจุบัน

ปัจจุบัน โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง (WHA IER) อยู่ภายใต้การบังคับใช้ตาม กฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 9 ก ลงวันที่ 19 มกราคม 2560 โดยพื้นที่ดินของโครงการฯ ทั้งหมดตั้งอยู่ในบริเวณหมายเลข 2.10 ซึ่งผังเมืองดังกล่าวกำหนดให้เป็นพื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมได้ รายละเอียดดังแสดงในรูปที่ 1 และ 2



รูปที่ 1 : ผังเมืองรวมจังหวัดระยอง แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ WHA IER



รูปที่ 2 : ภาพขยายผังเมืองรวมจังหวัดระยอง แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ WHA IER

4. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการ

โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง (WHA IER) ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 2,037 ไร่ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดิน โดยแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่สีเขียว เขตพาณิชยกรรม ฯลฯ ประมาณ 529 ไร่ และเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไปเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายประมาณ 1,498 ไร่ โดยโครงการได้จัดเตรียมพื้นที่สำหรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ดังนี้

1. อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive) พื้นที่ประมาณ 623 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 41.59 ของพื้นที่อุตสาหกรรมทั่วไป ซึ่งประมาณการเงินลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายเท่ากับ 37,255 ล้านบาท
2. อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics) พื้นที่จัดสรรประมาณ 575 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 38.38 ของพื้นที่ขายอุตสาหกรรมทั่วไป ประมาณการเงินลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายเท่ากับ 29,440 ล้านบาท
3. อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่ออุตสาหกรรม (Robotics and Automation) พื้นที่จัดสรรประมาณ 300 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 20.03 ของพื้นที่ขายอุตสาหกรรมทั่วไป ประมาณการเงินลงทุนจากผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายเท่ากับ 11,010 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)	อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่ออุตสาหกรรม (Robotics and Automation)	อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics)
อุตสาหกรรมย่อย (ตามรายงาน “10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย กลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (NEW ENGINE OF GROWTH)” โดยสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม)	- ยานยนต์ไฟฟ้า (EV) โดยเริ่มจากการประกอบร่วมกับผู้ผลิต (OEM) เพื่อนำไปสู่อุตสาหกรรมแบตเตอรี่และระบบขับเคลื่อนรถไฟฟ้า - ธุรกิจอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนรถยนต์ที่ก้าวหน้ามาตรฐานโลก เช่น ชิ้นส่วนระบบความปลอดภัย ชิ้นส่วนระบบกำลังส่ง (Transmission System Parts) - ผลิตภัณฑ์ยานยนต์ (ขนาดมากกว่า 248 cc) โดยมีการขึ้นรูปชิ้นส่วนของเครื่องยนต์ - ธุรกิจในห่วงโซ่คุณค่าของอุตสาหกรรมยานยนต์ โดยเฉพาะในด้านการออกแบบและจัดทำต้นแบบ (Surface Integration Design & Prototyping) - ส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีการผลิตที่มีประสิทธิภาพและความแม่นยำสูง (Catalytic Manufacturing) - การวิจัยและพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอัจฉริยะ (Smart technology)	- หุ่นยนต์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมการผลิตยานยนต์ โดยเฉพาะหุ่นยนต์ที่ใช้ในการเชื่อมโลหะ ซึ่งมีจำนวนมากเป็นอันดับหนึ่งของจำนวนหุ่นยนต์ที่นำเข้ามาสู่ภูมิภาคอาเซียนในปัจจุบัน หรือนับเป็นร้อยละ 38 ของจำนวนหุ่นยนต์ที่นำเข้าทั้งหมดโดยหุ่นยนต์เหล่านี้มักจะมาในรูปแบบแขนหุ่นยนต์ที่มีแกนเคลื่อนที่แบบหมุน (Articulated Robot) - หุ่นยนต์ที่ใช้ในกระบวนการผลิตอัดฉีดพลาสติก ซึ่งมีจำนวนมากเป็นอันดับสองของจำนวนหุ่นยนต์ที่นำเข้ามาสู่ภูมิภาคอาเซียนในปัจจุบัน หรือนับเป็นร้อยละ 19 ของจำนวนหุ่นยนต์ที่นำเข้าทั้งหมด - หุ่นยนต์ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น หุ่นยนต์ดำน้ำ และหุ่นยนต์ที่ใช้ในปฏิบัติการทางการแพทย์	- การบริการซ่อมบำรุงอากาศยาน (Maintenance, Repair and Overhaul: MRO) มุ่งเน้นการซ่อมบำรุงโครงสร้างเครื่องบินลำตัวแคบ (Narrow-body Airframe Maintenance) ซึ่งจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมากในแถบภาคพื้นเอเชีย - การซ่อมบำรุงชิ้นส่วน (Component MRO) และการซ่อมบำรุงเครื่องยนต์ (Engine MRO) โดยความร่วมมือกับสายการบิน ผู้ให้บริการซ่อมบำรุง (Third Party MRO Provider) หรือผู้ผลิตชิ้นส่วน (OEM) - อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอากาศยาน (OEM) ผู้ผลิตระดับที่ 1 และ 2 (Tier 1 and 2) และผู้ผลิตระดับ 3 (Tier 3)

ผู้ประกอบการเป้าหมาย	ผู้ผลิตรถยนต์, ผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์, ผู้ผลิตอุปกรณ์อัดฉีดน้ำมันเชื้อเพลิง (Fuel Injection), ผู้ผลิตรถยนต์ Hybrid	ผู้ผลิตหุ่นยนต์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมการผลิต (Industrial Robots), หุ่นยนต์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมการบิน (Automation)	ผู้ผลิตชิ้นส่วนเครื่องบิน, ผู้ผลิตรถล้อเครื่องบิน (Radial Aviation Tyres), ผู้ให้บริการซ่อมบำรุงอากาศยาน (MRO)
ตัวอย่างผู้ประกอบการที่มีการเปิดเผยข้อมูลการลงทุน (ทั้งในและต่างประเทศ)	Tesla, Bosch, Schaeffler ¹ , BMW, Mercedes-Benz, Suzuki, Shanghai Motors	KUKA AG ² , ABB ³ , Nachi Technology ⁴ , Shanghai STEP Electric Corporation ⁵	Goodyear, Bridgestone, ST Aerospace ⁶ , Hanwha Techwin ⁷
ประมาณการมูลค่าการลงทุนต่อไร่เฉลี่ย (Estimated Average Investment Value per Rai)	59.8 ล้านบาทต่อไร่	51.2 ล้านบาทต่อไร่	36.7 ล้านบาทต่อไร่
พื้นที่ที่คาดว่าจะเป็กลุ่มผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมาย	623 ไร่	575 ไร่	300 ไร่
ประมาณการมูลค่าการลงทุนรวมต่ออุตสาหกรรม	37,255 ล้านบาท	29,440 ล้านบาท	11,010 ล้านบาท

¹ แซฟฟิเลอร์ กรุ๊ป (Schaeffler) เป็นผู้ผลิตและจัดจำหน่ายตลับลูกปืนชั้นนำของโลกให้แก่กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์และกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วโลก

² KUKA (คูก้า) เป็นผู้บุกเบิกเทคโนโลยีวิศวกรรมหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติที่ใหญ่ระดับโลก ปัจจุบัน กิจการหุ่นยนต์อุตสาหกรรมของเยอรมนีแห่งนี้มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท มิเดีย กรุ๊ป ซึ่งเป็นบริษัทเครื่องใช้ไฟฟ้าจีน

³ เอบีบี (ABB Limited) เป็นบริษัทข้ามชาติ มีสำนักงานใหญ่อยู่ที่เมืองซูริก ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ ธุรกิจหลักได้แก่ ระบบไฟฟ้า เทคโนโลยีระบบอัตโนมัติ และหุ่นยนต์

⁴ นาชิ คอร์ปอเรชั่น (Nachi Corporation) เป็นบริษัทญี่ปุ่นผู้พัฒนาหุ่นยนต์อุตสาหกรรม นอกจากนี้ยังมีธุรกิจจักรกล ธุรกิจเครื่องมือตัด เครื่องมือขึ้นรูป

⁵ Shanghai STEP Electric Corporation เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านระบบไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า อาทิ หม้อแปลง Inverter รวมถึงเทคโนโลยีระบบอัตโนมัติ และหุ่นยนต์ บริษัทมีโรงงานและศูนย์วิจัยในจีน 6 แห่ง และในเยอรมนี

⁶ Singapore Technologies Aerospace (ST Aerospace) เป็นบริษัทในเครือของ ST Engineering เป็นผู้ให้บริการซ่อมบำรุงอากาศยาน (MRO) ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่สิงคโปร์ และมีสำนักงานและโรงงานอยู่ในศูนย์กลางอากาศยานสำคัญๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ยุโรป และอเมริกา

⁷ ฮันฮวา (Hanwha Techwin) เป็นบริษัทในเครือ Hanwha Group ซึ่งเป็นบริษัทผู้ผลิตหุ่นยนต์อุตสาหกรรม เครื่องยนต์อากาศยาน และเทคโนโลยีการรักษาความปลอดภัย (Access Control and Intruder Detection)

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

ดังนั้น เมื่อรวมประมาณการมูลค่าการลงทุนรวมทั้ง 3 อุตสาหกรรมเป้าหมาย คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง เบื้องต้นโดยประมาณ 77,705 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่รวมมูลค่าการลงทุนในส่วนของผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม และผู้พัฒนาระบบสาธารณูปโภค (ระบบผลิตน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสีย และสถานีไฟฟ้าย่อย) รวมถึงเงินลงทุนของผู้พัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมในนิคม นอกจากนี้ประมาณการมูลค่าการลงทุนดังกล่าวยังไม่ได้พิจารณามูลค่าทางเศรษฐกิจที่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเป้าหมายจะก่อให้เกิด อาทิ มูลค่าการจ้างงาน มูลค่าการขายผลิตภัณฑ์ มูลค่าการส่งออก มูลค่าภาษีที่รัฐบาลสามารถจัดเก็บได้จากผลประกอบการของบริษัท เป็นต้น

5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม

เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตทระยอง 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 ซึ่งภาครัฐมีนโยบายการให้บริการแบบเบ็ดเสร็จครบวงจรจะช่วยให้การลดระยะเวลาและเอื้ออำนวยให้ผู้ประกอบการกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายตัดสินใจเข้ามาลงทุนมากยิ่งขึ้น ซึ่งอาจดูได้จากการจัดอันดับของธนาคารโลกตามรายงาน Business Doing 2018 (พิจารณาจากความยากง่ายในการประกอบธุรกิจ) โดยประเทศไทยขึ้นมาอยู่ที่อันดับ 26 (จาก 46) อันเนื่องมาจาก การลดระยะเวลาการจัดตั้งธุรกิจ ลดกระบวนการขอใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งเป็นการเพิ่มความน่าเชื่อถือและเป็นข้อมูลสำคัญให้นักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุน
- ส่งเสริมการพัฒนางานวิจัย นวัตกรรม และยกระดับเทคโนโลยีของประเทศ เนื่องจากอุตสาหกรรมเป้าหมายดังกล่าวจะใช้เทคโนโลยีขั้นสูงจึงช่วยสนับสนุนให้เกิดงานวิจัย และการลงทุนด้านการวิจัยและพัฒนาทั้งจากภาครัฐ และภาคเอกชน ซึ่งมีความสำคัญต่อการพัฒนาขีดความสามารถของประเทศไทยในระยะยาว
- สนับสนุนให้เกิดการจ้างงานของนักวิจัย วิศวกรและเจ้าหน้าที่เทคนิคในสาขาที่เกี่ยวข้องซึ่งจะสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาสถาบันการศึกษา และหลักสูตรการศึกษาที่เป็นไปตามความต้องการของตลาดแรงงาน

- ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ เช่น ถนน ระบบน้ำ โรงไฟฟ้า อ่างเก็บน้ำ เป็นต้น จึงส่งผลดีต่อการพัฒนาชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียง
- ช่วยผลักดันนโยบายอุตสาหกรรมเป้าหมายของรัฐบาลให้ประสบความสำเร็จตามที่ได้ถูกวางไว้ให้เป็นกลไกหลักของการปรับโครงสร้างภาคการผลิตของประเทศ ทั้งเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และบริการ และเป็นรากฐานในการสร้างความสามารถในการแข่งขันของประเทศในอนาคต
- เป็นการกระจายความเจริญไปอยู่พื้นที่ที่เหมาะสมและมีศักยภาพ เนื่องจากการสร้างนิคมอุตสาหกรรมแบบคลัสเตอร์อุตสาหกรรมเป้าหมาย เป็นการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจที่มีผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และโครงสร้างพื้นฐานอย่างเป็นระบบและมีทิศทาง ซึ่งนอกจากจะช่วยสนับสนุนการพัฒนาเมือง แล้วยังช่วยยกระดับความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนรอบข้าง รวมทั้งเกิดการย้ายถิ่นฐานเพื่อเข้ามาทำงานในพื้นที่มากขึ้นสังคมเมืองเกิดการเติบโต รายได้และกำลังซื้อของคนในพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้จากการประเมินสัดส่วนมูลค่าลงทุนสำหรับนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง 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 อ้างอิงตามกรอบระยะเวลการลงทุนโครงการภายใต้แผนงาน EEC (ปี 2560 - 2575) และประมาณการแผนการลงทุนภาคอุตสาหกรรม
พัฒนาด้านอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และพัฒนาเมืองใหม่

¹⁰ ประมาณการแผนการลงทุนของอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้ง 10 อุตสาหกรรม

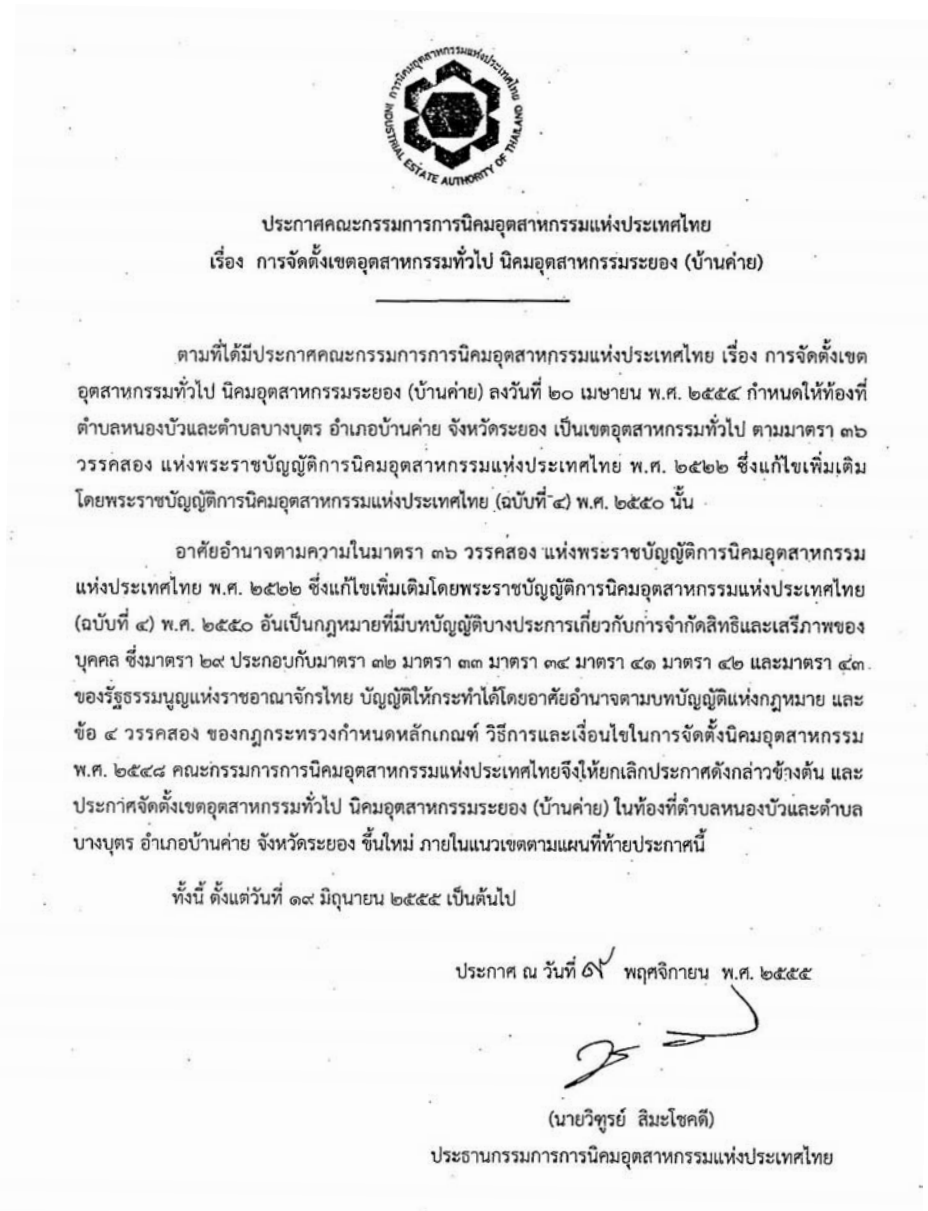
เป้าหมาย	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	รวมทั้งสิ้น ระหว่างปี 2560 - 2566
ประมาณการมูลค่าการลงทุนภายในนิคม WHA IER (ล้านบาท) ¹¹	-	-	-	11,489	24,923	23,038	18,255	77,705
สัดส่วนมูลค่าการลงทุนของนิคม WHA IER ต่อมูลค่าลงทุนโครงการภายใต้แผนงาน EEC ระหว่างปี 2560 – 2566 (ร้อยละ)	-	-	-	4.2%	9.7%	10.0%	12.5%	5.1%
สัดส่วนมูลค่าการลงทุนของนิคม WHA IER ต่อมูลค่าลงทุนภาคอุตสาหกรรมภายใน EEC ระหว่างปี 2560 – 2566 (ร้อยละ)	-	-	-	17.2%	37.4%	34.6%	54.8%	15.5%

รายละเอียด แผนการลงทุน แผนการเงิน แหล่งเงินทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ แสดงไว้ใน ภาคผนวก ก

¹¹ มูลค่าการลงทุนของอุตสาหกรรมเป้าหมาย และรายได้จากการขายที่ดินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระบุอย่างจำกัด

6. เอกสารสิทธิ์ที่ดินและ แผนที่ท้ายประกาศเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ

ที่ดินโครงการ นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลเอสเตท ระยอง (WHA IER) ทั้งหมดที่ บริษัทฯ ขอประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และมีเอกสารสิทธิ์ที่ออกให้โดย กรมที่ดิน รายละเอียดดังแสดงในภาคผนวก ก นอกจากนี้ โครงการยังได้รับการตรวจสอบ และประกาศ เป็นเขตนิคมอุตสาหกรรมทั่วไปเรียบร้อยแล้ว ตามประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง การเปลี่ยนแปลงเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมระยอง (บ้านค่าย) ประกาศ ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2555 ดังแสดงในรูปที่ 3 - 4



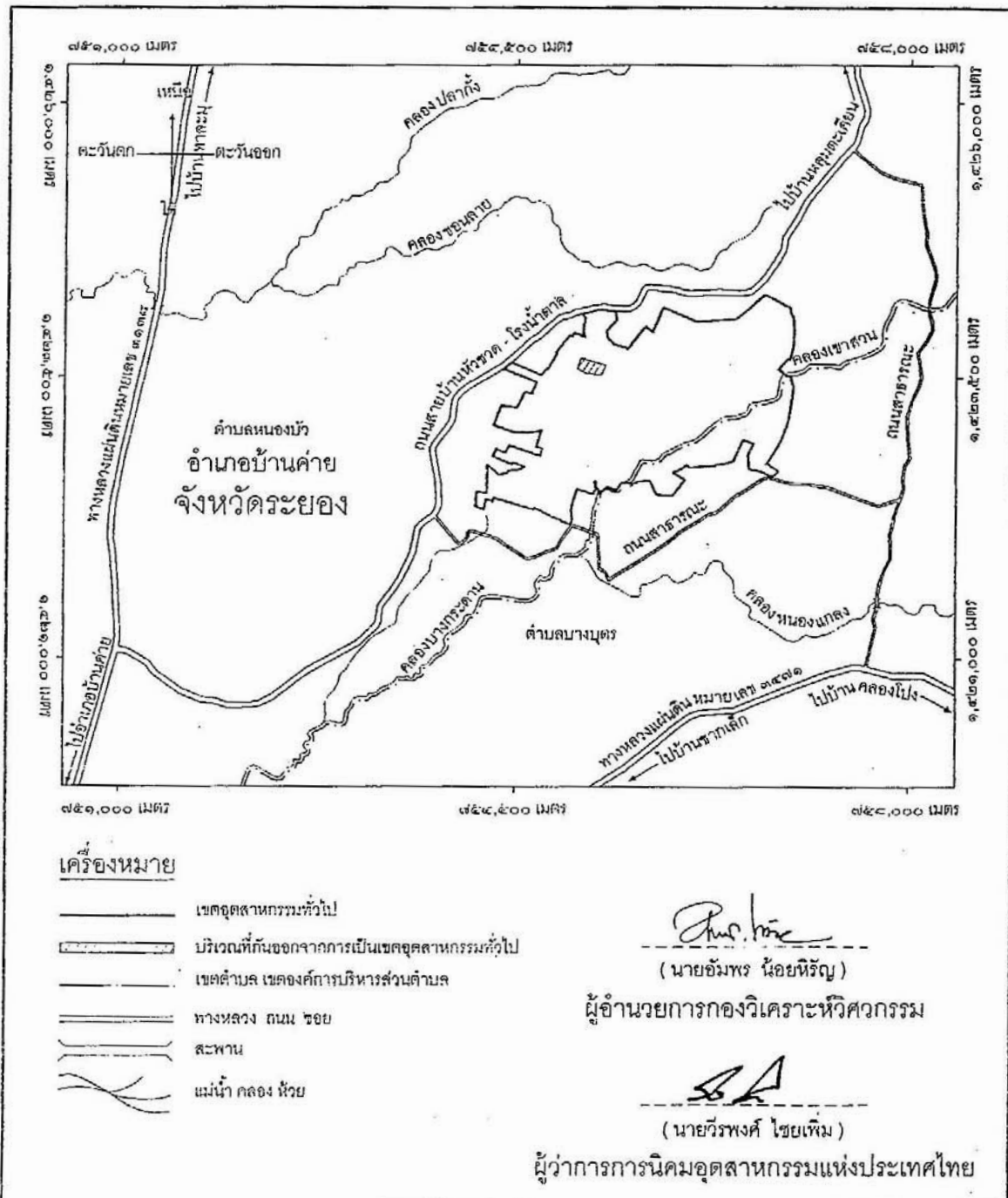
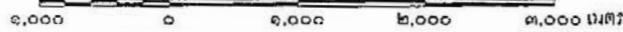
รูปที่ 3 :ประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่องการจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลเอสเตท ระยอง ชื่อเดิม นิคมอุตสาหกรรมระยอง (บ้านค่าย)

แผนที่ท้ายประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

เรื่อง การจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมระยอง (บ้านค่าย)

เนื้อที่ประมาณ ๒,๑๐๑ ไร่ ๒ งาน ๕๙.๖๐ ตารางวา

มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐



รูปที่ 4 : แผนที่ท้ายประกาศคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่องการจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป
นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลเอสเตท ระยอง ชื่อเดิม นิคมอุตสาหกรรมระยอง (บ้านค่าย)

0 10,000 20,000 30,000 மீட்டர்



7. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่และแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

7.1 รายละเอียดโครงการ

โครงการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” แทน) ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ” แทน) ตั้งอยู่ที่บริเวณทางหลวงหมายเลข 3138 กม. 59 ตำบลหนองบัว และ ตำบลบางบุตร อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง มีพื้นที่ประมาณ 2,037 ไร่ โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ต่างๆ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ ถนนบ้านหัวซวด-โรงน้ำตาล และ เขาหินโค้ง
ทิศใต้	ติดกับ คลองสาธารณะประโยชน์และสวนยาง
ทิศตะวันออก	ติดกับ คลองสาธารณะประโยชน์และสวนยาง
ทิศตะวันตก	ติดกับ เขตประกอบการอุตสาหกรรมโรจนะ

7.2 ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

ปัจจุบัน โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง อยู่ระหว่างการจัดทำรายงานเปลี่ยนแปลงการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเพิ่มเติมอุตสาหกรรมเป้าหมายในโครงการให้สอดคล้องกับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษของ EEC โดย บริษัทฯ คาดว่าจะเสนอรายงานให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) พิจารณาได้ ภายใน ไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2563 โดยมีอุตสาหกรรมเป้าหมายของโครงการ ดังนี้

1) อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนยานยนต์และประกอบรถยนต์

- อุตสาหกรรมผลิตหรือประกอบรถยนต์และผลิตอุปกรณ์รถยนต์
- อุตสาหกรรมต่อเนื่องการประกอบยานยนต์ เช่น รถยนต์ รถจักรยานยนต์ และรถบรรทุกขนาดเล็ก เป็นต้น
- อุตสาหกรรมผลิตส่วนประกอบภายในและเครื่องตกแต่ง
- อุตสาหกรรมผลิตอุปกรณ์ไฟฟ้าและแสงสว่าง เซลล์เก็บประจุไฟฟ้าที่ไม่มีกระบวนการหลอมตะกั่ว
- อุตสาหกรรมผลิตเครื่องยนต์และระบบส่งกำลัง การผลิตอุปกรณ์และระบบของยานยนต์ เช่น ระบบขับเคลื่อนและล้อ ระบบพวงมาลัยและระบบห้ามล้อ เป็นต้น

2) อุตสาหกรรมประเภทอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า

- อุตสาหกรรมผลิตและประกอบอุปกรณ์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ เช่น การประกอบชิ้นส่วนของเครื่องคอมพิวเตอร์ และการประกอบอุปกรณ์ชิ้นส่วนของเครื่องไฟฟ้า เป็นต้น

3) อุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้าง

- อุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้าง
- อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับภาคสังหาริมทรัพย์ เช่น อุตสาหกรรมเครื่องสุขภัณฑ์

4) อุตสาหกรรมเหล็กขั้นกลางและขั้นปลาย

- อุตสาหกรรมเหล็กและโลหะ เช่น การผลิตชิ้นส่วนเหล็กหล่อ เหล็กทุบ และเหล็กแผ่นม้วน เป็นต้น
- อุตสาหกรรมผลิตเครื่องจักรและอุปกรณ์ เช่น การผลิตแม่พิมพ์และชิ้นส่วน การผลิตอุปกรณ์จับยึด และการผลิตเครื่องจักรอุตสาหกรรม

5) โรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมที่ใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง

โรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมที่ใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง เพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าและไอน้ำจำหน่ายให้กับผู้ประกอบการภายในโครงการ

6) กลุ่มอุตสาหกรรมอื่นๆ เพื่อยกระดับนิคมฯ เป็นพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ (EEC)

6.1) อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่อการอุตสาหกรรม (Robotics and Automotive)

- อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เพื่อการอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมผลิตหุ่นยนต์ที่ใช้ในการเชื่อมโลหะ หุ่นยนต์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมการผลิต (Industrial Robots) หุ่นยนต์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมยานยนต์ รวมถึงหุ่นยนต์ที่ใช้ในการผลิตอัดฉีดพลาสติกและหุ่นยนต์ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น หุ่นยนต์ดำน้ำ และหุ่นยนต์ที่ใช้ปฏิบัติการทางการแพทย์ เป็นต้น

6.2) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics)

- อุตสาหกรรมการบริการซ่อมบำรุงอากาศยาน (Maintenance, Repair and Overhaul: MRO)
- อุตสาหกรรมการซ่อมบำรุงชิ้นส่วนและการซ่อมบำรุงเครื่องยนต์อากาศยาน
- อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอากาศยาน

6.3) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive)

- อุตสาหกรรมผลิตหรือประกอบยานยนต์ไฟฟ้า (EV)
- อุตสาหกรรมแบตเตอรี่หรือเซลล์เก็บประจุไฟฟ้าที่ไม่มีกระบวนการหลอมตะกั่ว
- อุตสาหกรรมผลิตระบบขับเคลื่อนรถไฟฟ้า

- อุตสาหกรรมผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนรถยนต์ที่ก้าวหน้ามาตรฐานโลก เช่น ชิ้นส่วน ระบบความปลอดภัย ชิ้นส่วนระบบกำลังส่ง (Transmission System Parts)
- อุตสาหกรรมผลิตจักรยานยนต์
- อุตสาหกรรมส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีการผลิตที่มีประสิทธิภาพและความแม่นยำสูง (Catalytic Manufacturing)

7) อุตสาหกรรมสนับสนุนการผลิต

- อุตสาหกรรมการจำหน่ายก๊าซอุตสาหกรรม
- อุตสาหกรรมผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม
- อุตสาหกรรมการเก็บกองวัสดุหรือพื้นที่ (Stock yard)
- อุตสาหกรรมการขนส่งและเก็บวัสดุ (logistics)
- อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ศูนย์กระจายสินค้า เป็นต้น

ประเภทอุตสาหกรรมที่ไม่อนุญาตให้เข้ามาตั้งในพื้นที่โครงการ

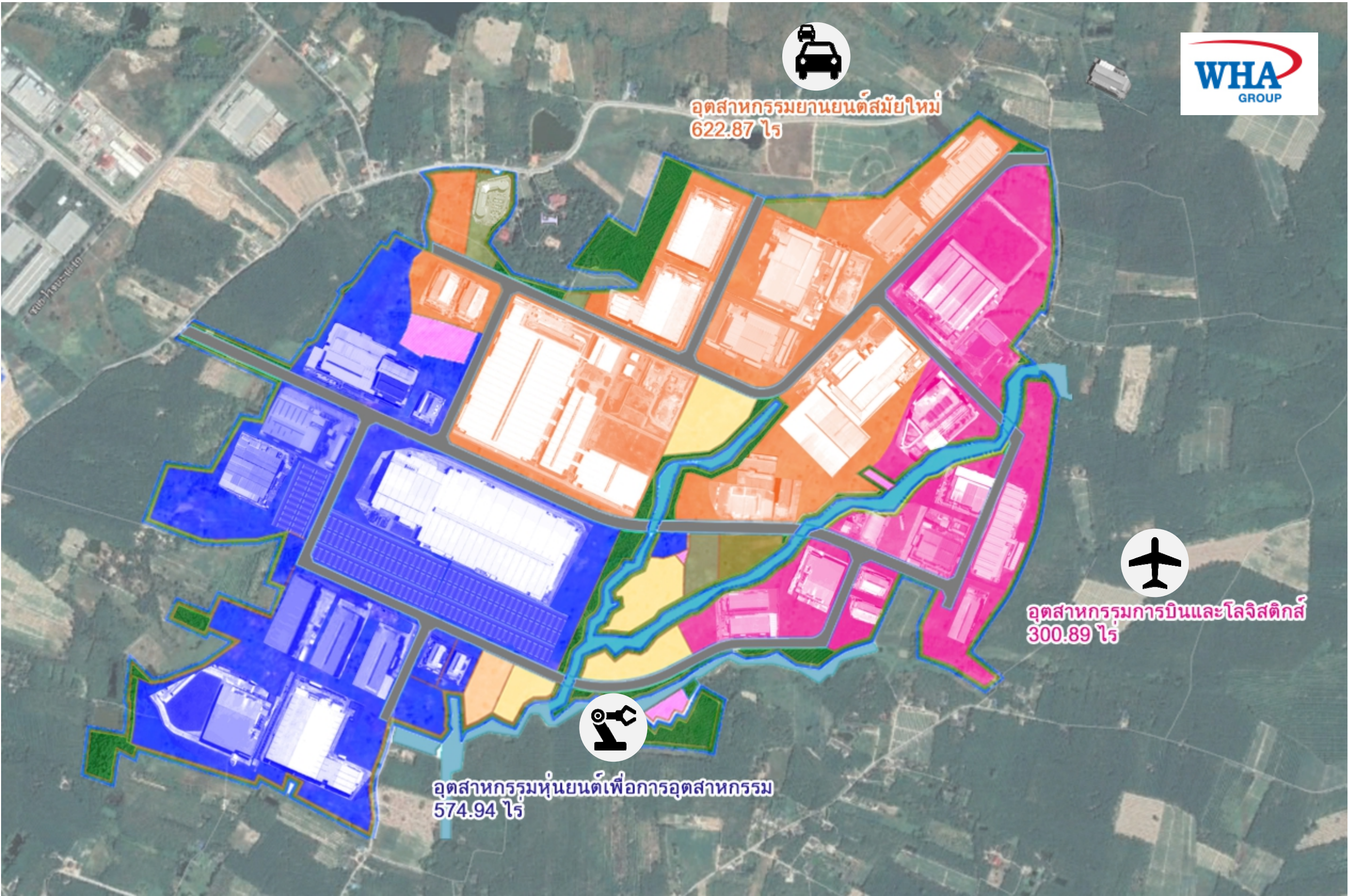
1. อุตสาหกรรมไม่ บด หรือย่อยหิน
2. อุตสาหกรรมเกี่ยวกับกระดูกสัตว์
3. อุตสาหกรรมทำปลาปน
4. อุตสาหกรรมฟอกย้อม
5. อุตสาหกรรมฟอกหนัง
6. อุตสาหกรรมผลิตเยื่อกระดาษจากไม้ เศษผ้า หรือเส้นใย
7. อุตสาหกรรมคลอ-แอลคาไลน์ (Chlor-Alkaline Industry) ที่ใช้โซเดียมคลอไรด์ (NaCl) เป็นวัตถุดิบในการผลิตโซเดียมคาร์บอเนต (Na_2CO_3), โซเดียมไฮดรอกไซด์ (NaOH), กรดไฮโดรคลอริก (HCl), คลอรีน (Cl_2), โซเดียมไฮโปคลอไรต์ (NaOCl) และปูนคลอรีน (Bleaching Powder)
8. อุตสาหกรรมปิโตรเคมีที่ใช่วัตถุดิบซึ่งได้จากการกลั่นน้ำมันปิโตรเลียมและแยกก๊าซธรรมชาติ
9. อุตสาหกรรมผลิต/บรรจุสารออกฤทธิ์หรือสารที่ใช้ป้องกันหรือกำจัดศัตรูพืชหรือสัตว์โดยกระบวนการเคมี
10. อุตสาหกรรมผลิต ซ่อมแซม หรือดัดแปลงวัตถุระเบิด
11. อุตสาหกรรมกลั่นน้ำมันปิโตรเลียมและการแยกก๊าซธรรมชาติ
12. อุตสาหกรรมผลิตพลังงานไฟฟ้าที่ใช้ถ่านหินเป็นวัตถุดิบ
13. อุตสาหกรรมผลิตซีเมนต์
14. อุตสาหกรรมผลิตถ่านไฟฉายหรือแบตเตอรี่ที่ใช้กระบวนการหลอมตะกั่ว
15. อุตสาหกรรมผลิตหลอดฟลูออเรสเซนต์

16. อุตสาหกรรมรับซื้อหม้อแบตเตอรี่เก่านำมาแยกตะกั่วเพื่อหลอมใหม่หรือหลอมรวมกัน
17. อุตสาหกรรมหลอมตะกั่วใช้แล้ว

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

- พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561
- คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จะประกาศกำหนดในอนาคต เป็นสำคัญ ลำดับแรก และประเภทอุตสาหกรรมเป้าหมายตามอีไอเอที่มีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ ซึ่งเกี่ยวเนื่อง ตลอดจนช่วยในการพัฒนาและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ เป็นลำดับรองลงมา

7.3 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล เอสเตท ระยอง



Remark: This master plan is for illustrative purpose only. The final allocation of target industries will subject to investors' investment decision

8. ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก

นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จังหวัดระยอง จะออกแบบและจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคตาม ข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยมาตรฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ สำหรับนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ พ.ศ. 2557

9. ผลการศึกษาจากการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง

โครงการได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้องตามขั้นตอนการทำ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) 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) ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ได้รับความเห็นชอบจาก สผ. เรียบร้อยแล้ว

10. สรุปผลการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

คณะกรรมการผู้ชำนาญการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) มีมติเห็นชอบ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล เอสเตท ระยอง เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2555

ที่ ทส 1009.3/5039



สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
60/1 ซอยพิบูลวัฒนา 7 ถนนพระรามที่ 6
กรุงเทพฯ 10400

28 พฤษภาคม 2555

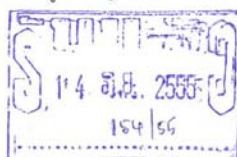
เรื่อง ผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมระยอง (บ้านค่าย)
ของบริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ที่ ทส 1009.3/3054 ลงวันที่ 30 มีนาคม 2555

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาหนังสือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ อก 5104.3.1/1354 ลงวันที่ 3 เมษายน 2555
 2. สำเนาหนังสือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ อก 5104.3/1530 ลงวันที่ 18 เมษายน 2555
 3. สำเนาหนังสือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ อก 5104.3.1/1969 ลงวันที่ 27 เมษายน 2555
 4. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมระยอง (บ้านค่าย) ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองบัว และตำบลบางบุตร อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง ที่บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ภายใต้การกำกับดูแลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
 5. แนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำหรับโครงการด้านอุตสาหกรรม โครงการนิคมอุตสาหกรรม หรือโครงการที่มีลักษณะเดียวกับนิคมอุตสาหกรรมและโครงการด้านพลังงาน

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้แจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมระยอง (บ้านค่าย) ของบริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองบัวและตำบลบางบุตร อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง จัดทำรายงานโดยบริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน จำกัด ซึ่งคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์



ผลกระทบ...

ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอุตสาหกรรม และระบบสาธารณูปโภคที่สนับสนุน ได้พิจารณารายงานดังกล่าวในการประชุมครั้งที่ 10/2555 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2555 มีมติไม่ให้ความเห็นชอบรายงาน โดยกำหนดให้บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) เสนอข้อมูลเพิ่มเติม และต่อมากลุ่มนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้เสนอข้อมูลเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 2 และ 3 ของบริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณา รายงาน ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 2 และ 3

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวเบื้องต้น และนำเสนอต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอุตสาหกรรม และระบบสาธารณูปโภคที่สนับสนุน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา รายงาน และในการประชุมครั้งที่ 18/2555 เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2555 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ พิจารณาแล้วมีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมระยอง (บ้านค่าย) ของบริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองบัวและตำบลบางบุตร อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง โดยให้บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ทั้งนี้ ขอให้บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) ประสานผู้จัดทำรายงานฯ (บริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน จำกัด) ให้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องตามลำดับการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จัดทำเป็นรายงานฉบับสมบูรณ์ พร้อมแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) โดยบันทึกข้อมูลให้เหมือนกับรายงานฉบับสมบูรณ์ ในรูปของ Digital File (PDF) และเสนอต่อสำนักงานฯ ภายใน 1 เดือน เพื่อใช้ในราชการต่อไป สำหรับรายงานผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ ได้กำหนดให้เป็นไปตามแนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ในการนี้ สำนักงานฯ ได้สำเนาหนังสือแจ้งบริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน จำกัด เพื่อทราบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ


(นายสันติ นุชประดับ)

รองเลขาธิการ รักษาการแทน

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ในชื่อโครงการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

โทร 0 2265 6500 ต่อ 6794

โทรสาร 0 2265 6616

11. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชนในพื้นที่

โครงการฯ จะปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการผู้ชำนาญการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในทุก ๆ ด้าน ได้แก่ ด้านทรัพยากรกายภาพ ด้านทรัพยากรชีวภาพและนิเวศวิทยา ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของ มนุษย์ คุณค่าคุณภาพชีวิตและด้านสุขภาพ ครอบคลุมพื้นที่โดยรอบรัศมี 5 กิโลเมตร โดยเคร่งครัด

รายละเอียดหนังสือให้ความยินยอมที่จะรับผิดชอบการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ประชาชน หรือชุมชนดังแสดงในภาคผนวก ค

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก แผนการลงทุน แผนการเงิน แหล่งเงินทุน และการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ

ในการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมระยอง (บ้านค่าย) จังหวัดระยอง ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมได้กำหนดสมมติฐานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมให้แก่ลูกค้า เพื่อหาอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ซึ่งเป็นปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุนในโครงการ โดยมีรายละเอียดสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. สมมติฐานด้านการขาย

สมมติฐาน	รายละเอียด
จำนวนที่ดินทั้งหมด (Gross Area)	2,037.27 ไร่
จำนวนที่ดินอุตสาหกรรมเพื่อขาย (Industrial Sellable Area)	1,498.70 ไร่
พื้นที่อาคารเพื่อขาย (Industrial Building Area)	264,851 ตร.ม.
ระยะเวลาที่ใช้ในการขายที่ดิน	7 ปี (ระหว่างปี 2564 – 2570)
ยอดขายที่ดินต่อปีตลอดระยะเวลาการขาย	เฉลี่ยประมาณ 120 ไร่ต่อปี
ระยะเวลาที่ใช้ในการขายอาคาร	15 ปี (ระหว่างปี 2565 – 2579)
ยอดขายอาคารต่อปีตลอดระยะเวลาการขาย	เฉลี่ยประมาณ 18,000 ตร.ม. ต่อปี
ราคาขายที่ดิน	ไม่ต่ำกว่า 2.50 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) ตลอดระยะเวลา 20 ปี	ประมาณ 7,988 ล้านบาท
สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจัดการ สำรองค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น)	ประมาณ 14% ของยอดขายต่อปี

3. สมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐาน	รายละเอียด
สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	60:40
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงิน	MLR – 1.50%
ระยะเวลาเงินกู้ (Loan Term)	7 ปี (Grace Period 2 ปี)
ระยะเวลาได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจาก BOI	ได้รับยกเว้น ตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปี 2570 ได้รับส่วนลด 50% จนถึงปี 2575

เมื่อนำสมมติฐานไปทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต (Financial Projection) ระหว่างปี 2561 - 2583 พบว่า ในช่วงปี 2561 – 2583 ผู้พัฒนานิคมมีรายได้เฉลี่ยปีละประมาณ 650 ล้านบาท มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นประมาณ 46% โดยอัตราผลตอบแทนของโครงการเป็นดังนี้

อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	12.6%
อัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR)	14.1%
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	ประมาณ 11 ปี

โดยอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และอัตราผลตอบแทนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (EIRR) จากการลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมระยอง (บ้านค่าย) เท่ากับประมาณ 12.6% และ 14.1% ตามลำดับ โดยมีระยะเวลาคืนทุนนับตั้งแต่เริ่มก่อสร้างประมาณ 11 ปี

ภาคผนวก ข โฉนดที่ดินของโครงการซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท
ระยอง จังหวัด

ภาคผนวก ค หนังสือให้ความยินยอมที่จะรับผิดชอบการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ประชาชนหรือชุมชน