

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ	
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	23
3. ปัจจัยความเสี่ยง	74
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	79
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	82
6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	83
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	86
8. โครงสร้างการจัดการ	88
9. การกำกับดูแลกิจการ	98
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	113
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	117
12. รายการระหว่างกัน	120
ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	123
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	131
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	138
เอกสารแนบ	
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	139
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	147
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)	150
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	151
เอกสารแนบ 5 หนังสือรับรองบริษัท	152

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 การประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์

การเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาว ด้วยแนวทางกลยุทธ์ การดำเนินธุรกิจ การบริหารการเงิน การดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อม ภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดี

พันธกิจ

มุ่งมั่นพัฒนาเพื่อการพัฒนาเป็นบริษัทผู้พัฒนาในระดับโลกในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า และอสังหาริมทรัพย์

กลยุทธ์

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดทิศทาง และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ ประกอบด้วย

- การพัฒนานิคมอุตสาหกรรม สาธารณูปโภค ไฟฟ้า และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อก่อให้เกิดรายได้ที่คาดการณ์ได้ เกิดผลกำไรสูงสุด ช่วยเพิ่มคุณค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น
- การใช้ความเชี่ยวชาญในการบริหารงาน ทั้งด้านโครงสร้างพื้นฐาน และสิ่งแวดล้อม กอปรกับความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า เพื่อก่อให้เกิดการขยายโอกาสทางธุรกิจในทุกด้าน
- ใช้ทรัพยากรบุคคล และสินทรัพย์ทางการเงินของบริษัท เพื่อสร้างโอกาสในการลงทุนทางธุรกิจ
- ดำเนินกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ในโครงการด้านการศึกษา พัฒนาชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ให้แก่สังคม ชุมชนโดยรอบ และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆ

1.2 ความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งเริ่มประกอบธุรกิจ เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2531 โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี จังหวัดชลบุรี เป็นแห่งแรก เพื่อเป็นศูนย์รวมของอุตสาหกรรมหลักและอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก ต่อมาได้จัดตั้งบริษัท อีสเทิร์นอินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อดำเนินโครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) จังหวัดระยอง เป็นแห่งที่สอง ในเดือนกันยายน 2531 ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นประเภทกลุ่ม ปิโตรเคมี เคมี และอุตสาหกรรมหลัก ต่อมาในปี 2535 บริษัทได้มีการเพิ่มทุนและจำหน่ายหุ้นให้แก่ประชาชนทั่วไป และนำบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2536 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

ปี 2537 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นอีกชื่อบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ดอินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด เพื่อดำเนินโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งที่สาม ในจังหวัดระยอง เพื่อให้นิคมอุตสาหกรรมแห่งนี้เป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมยานยนต์ ชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และสินค้าอุปโภคและบริโภค นอกจากนี้ยังได้จัดตั้งบริษัทชื่อ บริษัท อีสเทิร์นไพพ์ไลน์ เซอร์วิส จำกัด ในปี 2538 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการให้เช่าฐานวางท่อ (PIPE RACK) สำหรับการขนถ่าย เชื้อเพลิง ก๊าซธรรมชาติ ไขมัน และวัตถุดิบระหว่างลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมตะวันออก (มาบตาพุด) และบริเวณใกล้เคียง และได้ลงทุนบางส่วนในบริษัท ศรีราชา ฮาร์เบอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจท่าเรือและขนส่ง เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจให้ครอบคลุมยิ่งขึ้นและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทในรูปของเงินปันผล ปี 2540 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยที่ British Virgin Islands ชื่อ H-International (BVI) Company Limited เป็น Holding Company เพื่อลงทุนทำธุรกิจ在不同ประเทศ และต่อมาในปี 2541 บริษัท อีสเทิร์นอินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด ได้ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และบริษัทอื่นในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จัดตั้งบริษัท อีสเทิร์น ฟลูอิด ทรานสปอร์ต จำกัด เพื่อบริการ จัดการระบบการขนส่งทางท่อ

ในปี 2542 บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ดอินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด ได้เปิดโครงการสำหรับอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม ที่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) โดยได้สร้างอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับนักลงทุนอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อมทุกประเภท

พัฒนาการที่สำคัญที่ผ่านมา

ปี 2545 : บริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญโดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวน 283,163,108 หุ้น

ปี 2546 : บริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญจำนวน 120 ล้านหุ้น ผ่าน Private Placement

เดือนตุลาคม 2546 : บริษัทฯ ได้ลดราคาพาร์จาก 10 บาทต่อหุ้น เหลือ 1 บาทต่อหุ้น ทำให้จำนวนหุ้นเพิ่มเป็นจำนวน 13000 ล้านหุ้น

ปี 2547 : บริษัทฯ เริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับลูกค้าระดับ High End ชื่อโครงการ “เดอะ พาร์ค ซิตี้” โดยมีมูลค่าโครงการกว่า 6,000 ล้านบาท และได้จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท เดอะพาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย และบริหารจัดการงานบริการ

3 พฤศจิกายน 2547 : บริษัทฯ ได้ลงทุนในบริษัท เคเค-เจทีซีไอ (ประเทศไทย) จำกัด และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด เพื่อขยายธุรกิจการพัฒนาที่ดินเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด) ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งที่สี่ในกลุ่มของบริษัท โดยมีที่ดินรองรับการพัฒนา 7,000 ไร่

เดือนเมษายน 2548 : บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนกับบริษัทในเครือปูนซีเมนต์ไทยในสัดส่วนร้อยละ 25 ในบริษัท เอส ไอ แอล ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด และเข้าบริหารสวนอุตสาหกรรม 2 แห่งที่จังหวัดสระบุรีและระยอง โดยมีพื้นที่คงเหลือประมาณ 7,000 ไร่

เดือนมิถุนายน 2548 : บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท เหมราช วอเตอร์ จำกัด เพื่อจำหน่ายน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม, บำบัดน้ำเสีย, น้ำปราศจากแร่ธาตุ และ ในบริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด เพื่อจัดทำธุรกิจหลักในการขายหรือให้เช่าโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นเป็นอัตราร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด บริษัท เหมราช วอเตอร์ จำกัด ได้เริ่มก่อสร้างโรงกรองน้ำ เพื่อดำเนินการผลิตน้ำเพื่อใช้ในอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมตะวันออก โดยได้เริ่มทดสอบการผลิต ในปี 2549 ด้วยความสามารถในการกรองน้ำ 1,800 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมง หรือ 43,200 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โดยเพิ่มความสามารถในการกรองน้ำให้กับนิคมอุตสาหกรรมตะวันออกอีกร้อยละ 120 ความสามารถในการกรองรวมทั้งหมด 3,300 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมง หรือ 79,200 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน จากการลงทุนโรงกรองใหม่ 150 ล้านบาท

ปี 2549 : บริษัทฯ ได้ขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมตะวันออกและเริ่มพัฒนาเฟส 2 ส่วนขยายเพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมปิโตรเคมี เคมี และอุตสาหกรรมหนักในนิคมอุตสาหกรรมตะวันออก การขยายพื้นที่ในเฟส 2 ส่วนขยายนี้จะเพิ่มพื้นที่ขายให้กับบริษัทฯ อีกกว่า 550 ไร่

เดือนธันวาคม ปี 2549 : บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (H-ESIE) เพื่อเป็นการพัฒนาต่อเนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE) หรือ “ดิทรอย์แห่งตะวันออก” ซึ่งเฟสที่ 1 และ 2 ประมาณ 4,000 ไร่ ได้รับการพัฒนาและพร้อมขายตั้งแต่ปี 2550

เดือนพฤษภาคม ปี 2550 : บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับ บริษัท โกลว์ พลังงาน จำกัด (มหาชน) (ดำเนินการโดยบริษัท GDF Suez) จัดตั้งบริษัท แก๊สโค - วัน จำกัด เพื่อศึกษาและพัฒนาโครงการผู้ผลิตพลังงานไฟฟ้าอิสระขนาดใหญ่ (IPP) เพื่อจำหน่ายพลังงานไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) โดยมีมูลค่าของโครงการประมาณ 4 หมื่นล้านบาท และบริษัทเข้าถือหุ้นอัตราร้อยละ 35

11 กันยายน 2550 : ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2550 ได้มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนโดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.40 บาท และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2550

30 มิถุนายน 2551 : บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัท เหมราช คลีน วอเตอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมภายในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทและบริษัทย่อยทั้ง 4 นิคม มีทุนจดทะเบียน 645 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99

ของจำนวนหุ้นทั้งหมด การลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว เพื่อต้องการเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการน้ำแก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมให้ได้รับการบริการที่ดียิ่งขึ้นไป ส่งผลให้มีผลประโยชน์ที่ดีขึ้น นอกจากนี้ยังเป็นการจัดการรูปแบบการดำเนินการในธุรกิจน้ำเพื่ออุตสาหกรรมของบริษัทให้มีความชัดเจนขึ้น

15 พฤษภาคม 2551 : โครงการไฟฟ้าของบริษัท เกิดโค-วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 35 และร้อยละ 65 โดยกลุ่มบริษัทโกลว์ ในการดำเนินการเป็นผู้ผลิตไฟฟ้าอิสระขนาดใหญ่ (IPP) ขนาด 660 เมกะวัตต์ ได้รับอนุมัติรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และได้ลงนามทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (EGAT) เป็นระยะเวลา 25 ปี เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2551 พร้อมทั้งได้เริ่มเตรียมการก่อสร้างในเดือนกรกฎาคม โดยมีบริษัท ดูซาน จากประเทศเกาหลีเป็นผู้รับผิดชอบในงานก่อสร้างโรงไฟฟ้าโครงการนี้ (EPC Contractor)

28 พฤษภาคม 2552 : ที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการซื้อลงทุนในหุ้นสามัญร้อยละ 51 ในบริษัทห้วยเหาะไทย ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ถือหุ้นในห้วยเหาะพาวเวอร์ จากบริษัท สุเอช เอเนอจี เอเชีย จำกัด การซื้อหุ้นครั้งนี้ มีผลทำให้ ห้วยเหาะไทยลงทุนเพิ่มเติมใน ห้วยเหาะ พาวเวอร์ จาก 20% เป็น 25 % ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินลงทุนเป็นจำนวน 7.74 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ เป็นเงินไทยประมาณ 267 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายฐานรายได้ในธุรกิจการให้บริการด้านสาธารณูปโภคของบริษัทฯ

โครงการห้วยเหาะ พาวเวอร์ ดำเนินธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังน้ำ 152 เมกะวัตต์ ในประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว โดยได้รับสัมปทานจากรัฐบาลลาวเป็นระยะเวลา 30 ปี ในรูปแบบการสร้าง การดำเนินการ และการโอน (BOT) ในปัจจุบัน โครงการห้วยเหาะ พาวเวอร์ ได้ขายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ด้วยกำลังการผลิตตามสัญญาขั้นต่ำ 126 เมกะวัตต์ โดยมีกำลังการผลิตรวมตามสัญญาทั้งหมด 394.2 กิกะวัตต์ต่อชั่วโมงต่อปี เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยส่งกระแสไฟฟ้ามายังจังหวัดอุบลราชธานี นอกจากนี้ ห้วยเหาะ พาวเวอร์ ยังมีสัญญาซื้อขายกระแสไฟฟ้ากับการไฟฟ้าแห่งประเทศไทยลาว ด้วยกำลังการผลิตตามสัญญาขั้นต่ำ 2 เมกะวัตต์ ทั้งนี้ ห้วยเหาะ พาวเวอร์มีบริษัทโกลว์พลังงานเป็นผู้ถือหุ้นหลัก

30 กันยายน 2552 : บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) เปิด ศูนย์เฝ้าระวังและควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ESIE) หรือ E:mc² ที่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ซึ่งนับเป็นศูนย์แห่งแรกที่เปิดในนิคมฯร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน ศูนย์ดังกล่าวเน้นรายงานข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมตามเวลาจริง (เรียลไทม์) โปร่งใส และตรวจสอบได้ เผยเป็นอีกขั้นของความพยายามในการดูแลสิ่งแวดล้อมเพื่อการพัฒนาอุตสาหกรรมไทยอย่างยั่งยืนและคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชน ศูนย์ดังกล่าวใช้งบประมาณในการจัดตั้งรวม 5 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนนำเทคโนโลยีอินเทอร์เน็ตสมัยมาใช้ในการบริหารข้อมูล และติดต่อสื่อสารระหว่างภาครัฐซึ่งเป็นผู้กำกับดูแลผู้พัฒนานิคม โรงงานและผู้ประกอบการในนิคม เพื่อการเฝ้าระวังเรื่องสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ

1 ตุลาคม 2553 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นส่วนที่เหลือร้อยละ 75 ในบริษัท เอส ไอ แอล ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด (เอส ไอ แอล) จากบริษัท ซีเมนต์ไทย โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือบมจ.ปูนซีเมนต์ไทย เป็นมูลค่าโดยประมาณ 763.7 ล้านบาท รวมกับเงินให้กู้ยืมของบริษัทกับ เอส ไอ แอล จำนวนเงิน 380 ล้านบาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,143.7 ล้านบาท

16 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ ได้เปิดตัวเหมราช โลจิสติกส์ พาร์ค 1 ให้เป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ และคลังสินค้าคุณภาพสูง บนทางหลวงหมายเลข 331 (สายใหม่) จังหวัดชลบุรี โดยมีพื้นที่ทั้งหมด 280 ไร่ซึ่งตั้งอยู่กึ่งกลางระหว่างนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มเหมราชในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ดและท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง เหมราช โลจิสติกส์ พาร์ค 1 ให้บริการคลังสินค้าให้เช่า บนพื้นที่รวม 126,000 ตารางเมตร ทั้งในเขตปลอดอากรและเขตทั่วไป

ในปี 2554 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท

2 เมษายน 2555 บริษัท เหมราช เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (เหมราช เอ็นเนอร์ยี่) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เหมราช พัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้ลงนามในสัญญา กับ บริษัท กัลฟ์ เจพี จำกัด เพื่อร่วมลงทุนและพัฒนาโครงการ ในบริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล จำกัด (GNLL) ซึ่งจะดำเนินการธุรกิจโรงงานผลิตไฟฟ้า 126 เมกะวัตต์ เพื่อจำหน่ายพลังงานไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ) และลูกค้าอุตสาหกรรม ด้วยมูลค่าเงินลงทุน 5,500 ล้านบาท โดย เหมราชฯ จะเข้าถือหุ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 25.01 และได้เริ่มเปิดดำเนินการผลิตไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2556

เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2556

ผลการดำเนินงานโดยรวม

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2556 มียอดขายที่ดิน 2,200 ไร่ (880 เอเคอร์ หรือ 352 เฮกตาร์) โดยมีจำนวนสัญญา รวม 101 สัญญา เป็นลูกค้าใหม่ 60 ราย และ เป็นการขยายโครงการของลูกค้าเดิม 41 ราย โดยเป็นการลงทุนจากต่างประเทศและการย้ายหรือขยายฐานการผลิตของโรงงานในประเทศไทย ณ ปัจจุบัน เหมราชฯ มีจำนวนลูกค้ารวม 615 ราย จาก 933 สัญญา ซึ่งเป็นลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ 215 ราย จาก 329 สัญญา

พื้นที่การให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปในปี 2556 เพิ่มขึ้นสุทธิ 61,559 ตารางเมตร หรือ ร้อยละ 26 จากยอดสะสมเมื่อสิ้นปี 2555 ส่วนอาคารคลังสินค้าเหมราช โลจิสติกส์ พาร์ค ให้เช่ามีพื้นที่ 72,145 ตารางเมตร อีกทั้งความต้องการด้านบริการสาธารณูปโภคเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากปีก่อนหน้า

นโยบายการลงทุนในปี 2556 ของบริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นธุรกิจหลัก คือ นิคมอุตสาหกรรม การให้บริการด้านสาธารณูปโภค พลังงาน และอสังหาริมทรัพย์ ด้วยแนวโน้มเศรษฐกิจที่ดีของประเทศไทยและการย้ายฐานการผลิตและ การรวมการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ที่มีอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าธุรกิจของบริษัทฯ จะเติบโตขึ้นในทุกด้าน

บริษัทฯ พัฒนานิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี 2

บริษัทฯ พัฒนานิคมอุตสาหกรรมแห่งที่ 7 นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี 2 โดยนิคมฯ แห่งใหม่นี้ครอบคลุมพื้นที่ 632 ไร่ (253 เอเคอร์ หรือ 101 เฮกตาร์) ตั้งอยู่ที่ตำบลเจ้าพระยาสุรศักดิ์ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี นิคมเหมราชอุตสาหกรรมชลบุรี 2 ซึ่งสามารถเข้าออกได้ทั้งจากทางหลวงหมายเลข 331 ใหม่ และทางหลวงหมายเลข 3241 เชื่อมสู่ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ส่งผลดีต่อการขนส่งสินค้า และสามารถเดินทางไปตัวอำเภอสัตหีบได้สะดวกเพียง 25 กิโลเมตร

บริษัทฯ ออกหุ้นกู้โดยมี เอเซีย พลัส เป็นตัวแทนจำหน่ายหุ้นกู้

ในเดือนมกราคม 2556 บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้ออกหุ้นกู้ อายุ 10 ปี ดอกเบี้ย 5.50% เป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,500 ล้านบาท โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการจำหน่ายหุ้นกู้

บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2556 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท อีสเทิร์นชิปบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มารีน่า เซอร์วิสেস จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อเตรียมพร้อมในการดำเนินธุรกิจ เกี่ยวกับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และให้บริการเกี่ยวกับท่าเรือ

บริษัทฯ ขายหุ้นในบริษัท โคเฟลิ ประเทศไทย จำกัด

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ได้ขายหุ้นที่ถืออยู่ทั้งหมดในบริษัท โคเฟลิ ประเทศไทย จำกัด ให้แก่บริษัทร่วมคือบริษัท โคเฟลิ เซาท์ อีสท์เอเชีย ฟิทีอี บิมิเตด ด้วยราคา 40.99 ล้านบาท โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เท่ากับ 26.31 ล้านบาท เนื่องจากพิจารณาว่าธุรกิจของบริษัท โคเฟลิ ประเทศไทย จำกัด ไม่ได้เป็นประเภทธุรกิจหลักของบริษัทฯ อนึ่งบริษัทมีการให้บริษัทร่วมกู้ยืมเงินตามสัดส่วนจำนวน 4,400,000 บาท ซึ่งได้รับชำระคืนทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในวันที่มีการซื้อขายหุ้น

บริษัทฯ เปิดตัวกองทุนอสังหาริมทรัพย์ HPF

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ได้เปิดตัว กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินคัสเตเรียล HPF ขึ้น โดยมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาการเงินและเป็นผู้บริหารจัดการกองทุน ทั้งนี้ กองทุนมูลค่า 4,700 ล้านบาทนี้จะลงทุนในกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และสิทธิการเช่า (Leasehold) ในที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำนวน 104 โรงงานใน 4 นิคมฯ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี และเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี โดยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรที่ “A-” และปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Positive”

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2556 ทริสเรตติ้งยืนยันอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันของ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A-” พร้อมทั้งปรับแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทเป็น “Positive” หรือ “บวก” จาก “Stable” หรือ “คงที่” เนื่องจากความสามารถในการแข่งขันของบริษัทที่สูงขึ้นในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและสัดส่วนรายได้ประจำที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจบริการสาธารณูปโภคและไฟฟ้า

บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับในเกณฑ์ดีเลิศจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย และดีเยี่ยมจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

จากการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนประจำปี 2556 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย บริษัทฯ ได้คะแนนประเมินอยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” และจากการประเมินการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย บริษัทฯ ได้คะแนนประเมินอยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” โดยบริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งลำดับอยู่ในเกณฑ์ดีเลิศ 5 ปี ติดต่อกัน ตั้งแต่ ปี 2552-2556

งานลูกค้าสัมพันธ์ที่สำคัญในปี 2556

มาสด้า พาวเวอร์เทรน แมนูแฟคเจอริ่ง (ประเทศไทย) ซื้อที่ดิน 130 ไร่ในนิคมฯ ของเหมราชฯ
บริษัท มาสด้า พาวเวอร์เทรน แมนูแฟคเจอริ่ง (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของมาสด้า มอเตอร์ คอร์ปอเรชั่น ได้ตกลงเช่าสัญญาซื้อที่ดินขนาด 130 ไร่ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เพื่อการก่อสร้างโรงงานผลิตรถยนต์ส่งกำลังสำหรับรถยนต์แห่งใหม่ ซึ่งมีกำหนดเปิดทำการอย่างเป็นทางการในช่วงครึ่งแรกของปีงบประมาณ 2559 ซึ่งสิ้นสุดในเดือนมีนาคม และจะสามารถผลิตรถยนต์ส่งกำลังได้กว่า 400,000 ชุดต่อปี

โรงงานแห่งนี้จะเสริมศักยภาพการผลิตยนต์ของมาสด้าในรุ่นที่ใช้ระบบเกียร์อัตโนมัติเทคโนโลยี SKYACTIV-Drive ได้เป็นอย่างดี และช่วยสนับสนุนให้มาสด้าบรรลุเป้าหมายในการขยายกำลังการผลิตทั่วโลกสู่ระดับ 1.7 ล้านคันต่อปี ภายในเดือนมีนาคม 2559

อิโรชิม่า อลูมิเนียม อินดัสทรี จำกัด ซื้อที่ดินในนิคมฯ เหมราชฯ

บริษัท อิโรชิม่า อลูมิเนียม อินดัสทรี จำกัด ผู้เชี่ยวชาญด้านการผลิตชิ้นส่วนอลูมิเนียม แม่พิมพ์ขึ้นรูปโลหะ และชิ้นส่วนพลาสติกสำหรับรถยนต์ ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินขนาด 53 ไร่ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) โดยที่ดินผืนนี้จะใช้เป็นทำเลในการก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้าอลูมิเนียมและพลาสติกอย่างเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

อิโรชิม่า เซมิคอนดักเตอร์ โคเรีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซื้อที่ดินในนิคมฯ ของเหมราชฯ

บริษัท อิโรชิม่า เซมิคอนดักเตอร์ โคเรีย คอร์ปอเรชั่น ผู้ผลิตและออกแบบชิ้นส่วนรถยนต์แบบครบวงจร ได้ตกลงเซ็นสัญญาซื้อที่ดินจำนวน 12 ไร่ ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) จากบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) สำหรับการพัฒนาโรงงานแห่งใหม่ที่จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการผลิตและจำหน่ายสินค้าให้กับลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ ท่ามกลางสภาวะตลาดที่กำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว

ออนโด คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซื้อที่ดิน 42 ไร่ ในนิคมฯ ของเหมราชฯ

ออนโด คอร์ปอเรชั่น ผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ แม่พิมพ์โลหะและเครื่องจักรเฉพาะทางชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น ได้ตกลงเซ็นสัญญาซื้อที่ดินขนาด 42 ไร่ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) จากบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เพื่อการพัฒนาโรงงานแห่งใหม่ที่เพียบพร้อมไปด้วยเทคโนโลยีขั้นสูงในการผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ระดับคุณภาพ ซึ่งจะสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในอุตสาหกรรมยานยนต์ได้เป็นอย่างดี

ฟาสต์ ออโต้ ไดรฟ์ (ไทยแลนด์) จำกัด เซ็นสัญญาซื้อที่ดินในนิคมฯ ของเหมราชฯ

บริษัท ฟาสต์ ออโต้ ไดรฟ์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ ลานซี ฟาสต์ ออโต้ ไดรฟ์ (ฟาสต์ กรุ๊ป) ผู้ผลิตระบบส่งกำลังสำหรับพาหนะ ได้เซ็นสัญญาซื้อที่ดินจำนวน 16 ไร่ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) พัฒนาโดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) โดยโรงงานนี้จะเป็นโรงงานที่ฟาสต์ กรุ๊ป พัฒนาเป็นฐานการผลิตนอกประเทศจีนแห่งแรกๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งในตลาดสหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย และยุโรปตะวันออก

ต้า ยี่ ลัน อัน (ประเทศไทย) จำกัด เซ็นสัญญาซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี

ต้า ยี่ ลัน อัน (ประเทศไทย) ผู้ผลิตและตัวแทนจำหน่ายสไปเดอร์พลาสติกเอบีเอสจากไต้หวัน เซ็นสัญญาซื้อที่ดินจาก บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี โดย

โรงงานใหม่จะสนับสนุนการขยายธุรกิจของบริษัทและพันธกิจด้านการผลิตชิ้นส่วนยานยนต์คุณภาพสูงที่ทันทาน และมีการรับประกันตลอดอายุการใช้งาน

เชกิชูย เคมิคอล เซ็นสัญญาซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด)

บริษัท เชกิชูย เคมิคอล จำกัด ผู้ผลิตวัสดุคุณภาพสูงสำหรับใช้งานในอุตสาหกรรมยานยนต์ การแพทย์ การก่อสร้าง และเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในประเทศญี่ปุ่น ได้ลงนามซื้อที่ดินขนาด 16 ไร่ ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) เมื่อเร็วๆ นี้ โดยที่ดินแห่งนี้จะใช้เป็นที่ตั้งของโรงงานผลิตในประเทศไทย ผลิตสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและขยายฐานลูกค้าของบริษัทไปทั่วโลก

ชินเซ โคกิ เซ็นสัญญาซื้อที่ดินที่นิคมฯ เหมราชชลบุรี

บริษัท ชินเซ โคกิ จำกัด ผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์และอุปกรณ์ประดับยนต์ระดับแนวหน้าจากประเทศญี่ปุ่น ได้เซ็นสัญญาซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี จำนวน 8 ไร่ พัฒนาโดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) โดยที่ดินแห่งนี้จะใช้เป็นที่ตั้งโรงงานใหม่ซึ่งจะดำเนินการผลิตสินค้าเพื่อรองรับการเติบโตของลูกค้าในอุตสาหกรรมยานยนต์

สตาร์บัท (ประเทศไทย) ซื้อที่ดิน 36 ไร่ ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชระยอง

บริษัท สตาร์บัท (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทในเครือ ซูโจว บัท คอนสตรัคชั่น แมชีนเนอร์รี่ จอยท์ สต็อค ได้ตกลงเซ็นสัญญาซื้อที่ดินจำนวน 36 ไร่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชระยอง พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เพื่อผลิตชิ้นส่วนเหล็กกล้าที่ใช้กับเครื่องจักรกลหนักสำหรับการก่อสร้าง

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท บัท ก่อตั้งขึ้นในปี 2538 และเป็นผู้ผลิตเหล็กกล้าในจีนรายแรกที่ผลิตสินค้าป้อนให้แก่แคทเธอร์พิลลาร์ ผู้ผลิตเครื่องจักรกลหนักรายใหญ่จากสหรัฐอเมริกา การขยายโรงงานแห่งนี้จะช่วยเสริมศักยภาพให้สตาร์บัทสามารถตอบสนองความต้องการด้านชิ้นส่วนเครื่องจักรกลจากทั่วโลก

หย่งชั้น เมทัล อินดัสเทรียล เซ็นสัญญาซื้อที่ดินที่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

บริษัท หย่งชั้น เมทัล อินดัสเทรียล จำกัด ผู้ผลิตน็อต สกรู และข้อต่อคุณภาพสูง สำหรับใช้ในอุตสาหกรรมรถยนต์ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องจักร และอุปกรณ์ก่อสร้าง จากประเทศเกาหลี ได้ลงนามซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) พัฒนาโดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เมื่อเร็วๆ นี้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของฐานการผลิตในประเทศไทย อันจะช่วยให้บริษัทสามารถขยายกำลังการผลิตควบคู่ไปกับฐานลูกค้าในภูมิภาคอาเซียน

เอสเอไอซี มอเตอร์ - ซีพี ลงนามสัญญาเช่าโรงงานในนิคมฯ เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด

บริษัท เอสเอไอซี มอเตอร์ - ซีพี จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ก่อตั้งโดยบริษัท เอสเอไอซี มอเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จากประเทศจีน และเครือเจริญโภคภัณฑ์ ได้ลงนามในสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูป ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราช

อีสเทิร์นซีบอร์ด คิดเป็นพื้นที่รวมทั้งสิ้น 17,280 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นฐานการผลิตรถยนต์ภายใต้แบรนด์จากประเทศอังกฤษ “เอ็มจี” ป้อนเข้าสู่ตลาดทั้งในประเทศ และต่างประเทศ โดยโรงงานแห่งนี้จะมีกำลังการผลิตทั้งสิ้น 50,000 คันต่อปี

คิชิโมโต ลงนามสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

บริษัท คิชิโมโต อินดัสทรี (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ชำนาญการผลิตเครื่องกดขึ้นรูปโลหะสำหรับชิ้นส่วนรถยนต์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า ในเครือของบริษัท คิชิโมโต โคเกียวก จำกัด ได้ลงนามเซ็นสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูป ขนาด 900 ตารางเมตร ที่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) กับบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) โดยคิชิโมโต อินดัสทรี (ประเทศไทย) มีทุนจดทะเบียนรวม 40 ล้านบาท และมีแผนที่จะใช้โรงงานแห่งใหม่ในการเสริมกำลังการผลิตการขึ้นรูปโลหะสำหรับชิ้นส่วนรถยนต์ และอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน

เอโตะกาวา โกเซ ลงนามสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี

บริษัท เอโตะกาวา โกเซ จำกัด ผู้ผลิตสีเคลือบและตัวทำละลายชนิดพิเศษสำหรับอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่างๆที่ใช้ในโรงงานอุตสาหกรรมได้ลงนามในสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูป ขนาด 1,728 ตารางเมตร ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี กับบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพของบริษัทให้สามารถผลิตสินค้าออกสู่ตลาดได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

จีเคเอ็น ไครฟ์ไลน์ (ประเทศไทย) เซ็นสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่นิคมฯ เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด

จีเคเอ็น ไครฟ์ไลน์ (ประเทศไทย) ผู้ผลิตเพลทอลูมิเนียมและชิ้นส่วนรถยนต์ที่ใช้วิศวกรรมขั้นสูงซึ่งได้รับการสนับสนุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เซ็นสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปขนาด 6,000 ตารางเมตร ที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด โดยโรงงานใหม่แห่งนี้จะช่วยเสริมกำลังการผลิตของโรงงานแห่งแรกซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) โดยใช้เทคโนโลยีการผลิตขั้นทันสมัยเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่อยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์

เนโมโตะ เวิร์ค เซ็นสัญญาเช่าโรงงานที่นิคมฯ ของเหมราช

บริษัท เนโมโตะ เวิร์ค ผู้เชี่ยวชาญด้านงานเชื่อมสำหรับชิ้นส่วนรถชุดจากประเทศญี่ปุ่น เซ็นสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) พัฒนาโดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เมื่อเร็วๆ นี้ โดยโรงงานแห่งใหม่จะช่วยเพิ่มกำลังการผลิตของบริษัทเพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าระดับโลกที่อยู่ในภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างและอุตสาหกรรมเครื่องจักรหนักได้ดียิ่งขึ้น

โมซุ เมทัล เวิร์ค เซ็นสัญญาเช่าโรงงานที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี

โมซุ เมทัล เวิร์ค ผู้ผลิตชิ้นส่วนหลักสำหรับเครื่องจักรเพื่อการเกษตร เซ็นสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปขนาด 528 ตร.ม. ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี โดยโรงงานใหม่แห่งนี้ก่อตั้งขึ้นเพื่อตอบสนองอุปสงค์เกี่ยวกับ

เครื่องจักรการเกษตรที่เพิ่มสูงขึ้น และเสริมความพร้อมของบริษัทในการผลิตสินค้าคุณภาพเพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมการเกษตรในภูมิภาค

ทีเอเค สปริง อินดัสทรี เข้าโรงงานสำเร็จรูปที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี

บริษัท ทีเอเค สปริง อินดัสทรี จำกัด ผู้ผลิตสปริงคุณภาพสูงสำหรับใช้ในอุตสาหกรรมรถยนต์ ได้ลงนามเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี พัฒนาโดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) โดยโรงงานใหม่แห่งนี้จะช่วยให้ ทีเอเค สปริง สามารถตอบสนองอุปสงค์ของลูกค้าที่กำลังขยายตัวได้ดีขึ้นด้วยการเพิ่มกำลังการผลิตสปริงประเภทต่างๆ สำหรับรถยนต์

เอสพีเอฟ เซ็นสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี

บริษัท เอสพีเอฟ ประเทศญี่ปุ่น ผู้ผลิตอุปกรณ์เคลือบกันสนิมสำหรับตกแต่งพื้นผิวและอุตสาหกรรมเคมี ได้ลงนามในสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี เมื่อเร็วๆ นี้ โดยโรงงานใหม่จะผลิตอุปกรณ์เคลือบระดับคุณภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในอุตสาหกรรม

ชิบาซากิ ทีบี เซ็นสัญญาเช่าโรงงานที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี

บริษัท ชิบาซากิ ทีบี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท ชิบาซากิ เซเชคูลูโซะ จำกัด กับบริษัท โตเกียว เบียวคานะ สิงคโปร์ ผู้ผลิตชิ้นส่วนโลหะ สำหรับอุตสาหกรรมยานยนต์ระดับแนวหน้าได้ เซ็นสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูป ขนาด 1,296 ตารางเมตร ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี พัฒนาโดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) โดยโรงงานแห่งนี้จะดำเนินการผลิตสินค้าเพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัท

บริษัท เอช-อาร์-ดี-เอ็นจีเนีย จำกัด เซ็นสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี

บริษัท เอช-อาร์-ดี-เอ็นจีเนีย จำกัด ผู้ผลิต ออกแบบ ประกอบ และติดตั้ง ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ทุกประเภทขึ้นอยู่กับการความต้องการของลูกค้า เพื่อใช้สำหรับในธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต ด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยและผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในประเทศญี่ปุ่น จังหวัดอิโรชิม่า ได้ลงนามในสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี เมื่อเร็วๆ นี้ โดยโรงงานใหม่จะเริ่มเปิดการผลิตในเดือนมกราคม 2557

มียาโกะ อินดัสทรี พร้อมขยายกิจการเดินหน้าเข้าโรงงานที่เหมราชสระบุรี

มียาโกะ อินดัสทรี ผู้นำด้านการผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักร อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และรถยนต์ จากประเทศญี่ปุ่น ได้ลงนามในสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี ทั้งนี้ มียาโกะ อินดัสทรี ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2506 และเป็นที่รู้จักในฐานะผู้เชี่ยวชาญด้านการผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ ที่

ซับซ้อนและละเอียดอ่อน โดยโรงงานขนาด 6,000 ตารางเมตรแห่งใหม่นี้ จะช่วยให้บริษัทมีกำลังการผลิตเพียงพอที่จะรองรับความต้องการของลูกค้าระดับโลกได้อย่างสมบูรณ์

ลอจิกคอม ประเทศไทย เซ็นสัญญาเช่าโรงงานในนิคมฯ ของเหมราชฯ

บริษัท ลอจิกคอม อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ชั้นนำ ได้ตกลงเซ็นสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปขนาด 482 ตารางเมตร ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) พัฒนา โดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เพื่อเดินหน้าขยายธุรกิจ

อินเออร์ยี่ลงนามสัญญาเช่าคลังเก็บสินค้าของเหมราชฯ

บริษัท อินเออร์ยี่ ออโตโมทีฟ ซิสเต็มส์ จำกัด ผู้ผลิตถังน้ำมันพลาสติก ท่อเติมน้ำมัน และระบบลดมลภาวะไอเสีย ในรถยนต์คุณภาพระดับโลกจากประเทศฝรั่งเศส ได้เซ็นสัญญาเช่าคลังสินค้าขนาด 11,647 ตารางเมตรกับบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นอีกก้าวหนึ่งของการขยายกิจการในประเทศไทย โดยคลังสินค้าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4

ปัจจุบัน อินเออร์ยี่มีโรงงานผลิตสินค้าอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และยังเช่าคลังเก็บสินค้าไว้อีกแห่งหนึ่งในเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4

ยูทีไอ เวิลด์วายด์ เซ็นสัญญาเช่าคลังสินค้าที่เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2

บริษัท ยูทีไอ เวิลด์วายด์ จำกัด ผู้ให้บริการซัพพลายเชนครบวงจรระดับแนวหน้า เซ็นสัญญาเช่าคลังสินค้าหลังที่ 3 ที่เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 กับบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) โดยคลังสินค้าแห่งใหม่ของยูทีไอมีพื้นที่ทั้งหมด 3,370 ตร.ม. จะให้บริการโซลูชันต่างๆ ทางด้านโลจิสติกส์ที่ได้มาตรฐานระดับโลกแก่ลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ

ปัจจุบัน บริษัท ยูทีไอ เวิลด์วายด์ จำกัด ได้เช่าพื้นที่คลังสินค้าในเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 13,638 ตารางเมตร และเริ่มให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

สุภาวดี ลงนามสัญญาเช่าคลังเก็บสินค้าของเหมราชฯ

บริษัท สุภาวดี อินดัสทรี จำกัด ผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ประเภทชิ้นรูปพลาสติกทั้งชนิดฉีดและเป่า, ฟันสี และ สร้างแม่พิมพ์ ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่คลังสินค้าภายในเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 กับบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำธุรกิจ โดยสุภาวดี อินดัสทรี มีผลิตภัณฑ์หลักได้แก่ชิ้นส่วนพลาสติกคอนโซล งานฟันสีและชิ้นส่วนอุปกรณ์ทั้งภายในและภายนอกรถยนต์ รวมถึง งานสร้างแม่พิมพ์ด้วยเทคโนโลยี และ เครื่องจักรที่ทันสมัย

โอทีซี ไคเอ็น เอเชีย ลงนามสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปของเหมราชฯ มุ่งมั่นการบริการลูกค้าให้ดียิ่งขึ้น
บริษัท โอทีซี ไคเอ็น เอเชีย จำกัด ผู้นำสินค้าและบริการด้านเครื่องเชื่อมและหุ่นยนต์อุตสาหกรรมคุณภาพสูง
ได้ลงนามในสัญญากับบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน (จำกัด) ในการเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราช
อีสเทิร์นซีบอร์ด เพื่อเป็นฐานกลยุทธ์การให้บริการและการกระจายสินค้าจากคลัง ซึ่งข้อตกลงนี้ถือเป็นส่วนหนึ่ง
ในการขยายกิจการของโอทีซี ไคเอ็น เอเชียในประเทศไทย

ฟลายอิง เซาท์ (ประเทศไทย) เข้าโรงงานสำเร็จรูปที่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)
บริษัท ฟลายอิง เซาท์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทในเครือของนิฮอน พาร์คเกอร์ อีโรซิมา เวิร์คส์ ซึ่งมี
สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในประเทศญี่ปุ่น ได้ตกลงเซ็นสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด
(ระยอง) พัฒนาโดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) โดยโรงงานแห่งนี้จะให้บริการด้านงานพื้นผิว
วัสดุแก่ลูกค้าที่ในภาคอุตสาหกรรมต่างๆ

การส่งเสริม ใส่ใจคุณภาพสังคมที่สำคัญในปี 2556

เหมราชฯ ทูลเกล้าถวายเงินสนับสนุนโครงการอนุรักษ์พันธุกรรมพืชอันเนื่องมาจากพระราชดำริฯ
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม สาธารณูปโภค และอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ
ได้ร่วมถวายเงินจำนวน 100,000 บาทเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานในโครงการรวมใจภักดิ์ ปลูกมเหสักข์-สักสยามิ
นทร์ ในการนี้ ผู้บริหารเหมราชฯ ได้ร่วมเข้าเฝ้าและทูลเกล้าถวายเงินจำนวนดังกล่าวแด่สมเด็จพระเทพ
รัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ณ ศาลาศิวาสถิต สวนจิตรลดา กรุงเทพฯ
โครงการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและอนุรักษ์พันธุกรรมพืชในประเทศไทย อันเนื่องมาจากพระราชดำริในปี
พ.ศ. 2535 โดยการทูลเกล้าถวายเงินในครั้งนี้จะช่วยสนับสนุนการอนุรักษ์พันธุ์ต้นกล้าสักที่เพาะพันธุ์มาจาก
มเหสักข์และสักสยามินทร์ ซึ่งเป็นต้นสักที่มีขนาดใหญ่ที่สุดและเก่าแก่ที่สุดเป็นอันดับต้นๆของโลก

เหมราชฯ รับรางวัล CSRI Recognition 2556

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้รับเกียรติให้เป็นผู้รับรางวัล CSRI Recognition ประจำปี 2556 จาก
สถาบันธุรกิจเพื่อสังคม ทั้งนี้ รางวัล CSRI Recognition ตั้งขึ้นเพื่อมอบให้แก่บริษัทจดทะเบียนที่มีความมุ่งมั่น
ตั้งใจในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมีเกณฑ์การพิจารณาครอบคลุมสามประเด็นหลัก
ได้แก่ ธรรมาภิบาล ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม เนื่องในโอกาสครบรอบ 25 ปี รางวัลอันทรงเกียรติ
นี้ยังบอกย้ำให้เห็นบทบาทของเหมราชฯ ในฐานะผู้นำธุรกิจที่ยึดมั่นต่อพันธกิจในการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน
ให้แก่ประเทศไทย

hemราชฯ รับรางวัล AMCHAM CSR Excellence Recognition 2556

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้รับเกียรติให้เป็นผู้รับรางวัลองค์กรที่มีผลงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมดีเด่น ประจำปี 2556 (AMCHAM CSR Excellence Recognition Award 2013) จากหอการค้าอเมริกันในประเทศไทย (AMCHAM) รางวัลดังกล่าวจัดขึ้น เพื่อเชิดชูคุณความดีบริษัทฯ สมาชิก ที่ได้ดำเนินโครงการ และกิจกรรมที่เป็นประโยชน์และรับผิดชอบต่อสังคมในรูปแบบต่างๆ ทั้งนี้ เหมราชฯ ได้ดำเนินธุรกิจโดยใช้ระบบธรรมาภิบาล ควบคู่ไปกับการทำกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนมากกว่า 25 ปี และนับเป็นปีที่ 4 ที่เหมราชฯ ได้รับรางวัลดังกล่าว

hemราชฯ รับรางวัล CSR-DIW Continuous Award 2556 4 ปีซ้อน

เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชระยอง (เหมราช อาร์ไอแอล) และเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (เหมราช เอสไอแอล) พัฒนาโดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้รับรางวัล CSR-DIW Continuous Award ประจำปี 2556 จากกรมโรงงานอุตสาหกรรมเป็นปีที่ 4 ติดต่อกัน ทั้งนี้ รางวัลดังกล่าวเป็นโครงการที่เกิดจากความร่วมมือระหว่างกรมโรงงานอุตสาหกรรมและสถาบันรับรองมาตรฐานไอเอสโอ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาอย่างยั่งยืนในกลุ่มผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรม

hemราชฯ ช่วยบรรเทาปัญหาขาดแคลนครูในเขตชลบุรี

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ร่วมกับ มูลนิธิหอการค้าอเมริกันในประเทศไทย และ กลุ่มบริษัท โกลว์ จัดพิธีส่งมอบครูอัตราจ้างพิเศษ ในโครงการ Adopt - A - School : “Teacher Fellowship Program” ซึ่งเหมราชฯและมูลนิธิหอการค้าอเมริกันฯ ได้ร่วมกันดำเนินงานมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 โดยการบริจาคเงินสนับสนุนครูอัตราจ้างพิเศษ เพื่อช่วยบรรเทาปัญหาการขาดแคลนครูในเขตชลบุรี โดยพิจารณาจากความจำเป็นของแต่ละโรงเรียน สำหรับในปีนี้ได้ส่งมอบครูสอนภาษาอังกฤษ 1 อัตรา แก่โรงเรียนบ้านพันเสด็จนอก ในเขตจังหวัดชลบุรี

hemราชฯ และหอการค้าอเมริกัน ไทย จัด เว็คช้อปสอนภาษาอังกฤษให้กับครูในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ด

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และมูลนิธิหอการค้าอเมริกันในประเทศไทย ได้จัดกิจกรรม “Train the Trainers” คอร์สฝึกทักษะภาษาอังกฤษสำหรับครูประถมศึกษา ในจังหวัดระยอง และจังหวัดชลบุรี จำนวน 40 โรงเรียน ภายใต้โครงการ Adopt-A-School โดยมีระยะเวลาอบรม 4 วัน เพื่อเป็นการพัฒนาทักษะการสื่อสารภาษาอังกฤษภายในห้องเรียน

เหมราชฯ สนับสนุนอุปกรณ์การศึกษาแก่นักเรียน 14,400 คนในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ด

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เดินหน้าจัดกิจกรรม “School Contribution” เป็นปีที่ 17 ติดต่อกัน เพื่อสนับสนุนอุปกรณ์การศึกษาแก่นักเรียนในชุมชนรอบๆ เขตประกอบการอุตสาหกรรมของเหมราชฯ ในพื้นที่แถบอีสเทิร์นซีบอร์ด

เหมราชฯ จัดโครงการสอนศิลป์...ที่บ้านเกิด ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้จัดโครงการ “สอนศิลป์...ที่บ้านเกิด” ขึ้นเพื่อแก้ปัญหาคาดแคลนครูที่มีความรู้ด้านศิลปะในเขตระยองและชลบุรี ทั้งนี้โดยเล็งเห็นความสำคัญของศิลปะว่าเป็นส่วนประกอบอันสำคัญที่ส่งเสริมพัฒนาความรู้ ความคิด และอารมณ์ เพื่อเป็นทักษะแก่คุณครูนำไปปรับใช้ในการสอนได้ทุกวิชา

การอบรมใช้เวลา 4 วัน โดยเนื้อหาประกอบด้วยการปรับพื้นฐานศิลปะ สุนทรียศาสตร์ ประวัติศาสตร์ และการวิจารณ์ ในส่วนของการปรับพื้นฐานศิลปะ เน้นการปฏิบัติ ทำความเข้าใจและฝึกทักษะเรื่องเส้นและสี การสร้างความเข้าใจเรื่ององค์ประกอบศิลป์ การหัดวาดภาพระบายสีวัตถุ ภาพอาคาร และการวาดภาพตามความประทับใจในหัวข้อต่าง ๆ

เหมราชฯ จัด “โครงการวาดศิลป์...ที่บ้านเกิด” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5

บริษัทเหมราชฯ ได้จัดโครงการ “วาดศิลป์...ที่บ้านเกิด” เป็นโครงการต่อเนื่อง โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2552 โดยจัดเป็นค่ายศิลปะสำหรับเด็กนักเรียน โดยเชิญศูนย์ศิลปะวัฒนธรรมสัตหีบมาให้ความรู้เบื้องต้นทางศิลปะ ทั้งภาค ทฤษฎีอย่างง่ายและภาคปฏิบัติที่สนุกสนาน พร้อมเชื่อมโยงศิลปะเข้ากับสิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรมท้องถิ่นเพื่อเพิ่มความรู้ด้านศิลปะ ส่งเสริมการใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์ รวมทั้งปลูกจิตสำนึกให้เด็กๆ เกิดความภาคภูมิใจและรักถิ่นฐานของตนเอง

เหมราชฯ จัดโครงการโชว์ศิลป์ที่บ้านเกิด

เนื่องในโอกาสครบรอบ 25 ปี บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ได้จัด โครงการประกวดวาดภาพระบายสี “โชว์ศิลป์ที่บ้านเกิด” ในหัวข้อ “บ้านของฉัน...สิ่งแวดล้อมของเรา” แก่นักเรียนชั้นประถมศึกษาตอนปลาย โรงเรียนในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ด เพื่อเสริมสร้างทักษะทางด้านศิลปะ และพัฒนาจินตนาการ ความคิดสร้างสรรค์

เหมราชฯ บริจาคคอมพิวเตอร์สนับสนุนการศึกษา

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) มอบคอมพิวเตอร์แก่โรงเรียนบ้านคลองกรำ จังหวัดระยอง เพื่อนำไปใช้สำหรับการเรียนการสอนของทางโรงเรียน โดยมีคุณสมยศ ชื่นอารมณ์ ผู้อำนวยการ โรงเรียนบ้านคลองกรำ เป็นตัวแทนรับมอบคอมพิวเตอร์

เหมราชฯ จัดโครงการวาดศิลป์ที่บ้านเกิดสัญจร

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้จัดโครงการ “วาดศิลป์ที่บ้านเกิดสัญจร” ให้แก่นักเรียนชั้นมัธยมศึกษาตอนต้น จากโรงเรียนในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ด เพื่อเสริมสร้างประสบการณ์ ความคิดสร้างสรรค์ และทักษะด้านศิลปะ รวมทั้งเพิ่มพูนความรู้เกี่ยวกับศิลปวัฒนธรรมในท้องถิ่น ผ่านการทัศนศึกษา ณ สถานที่จริง ให้แก่นักเรียน

กิจกรรมครั้งนี้ใช้เวลา 3 วัน ประกอบด้วยการฝึกทักษะเรื่องเส้นและสี การสร้างความเข้าใจเรื่ององค์ประกอบศิลป์ การหัตถภาพพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ ภาพอาคาร และการวาดภาพตามความประทับใจในหัวข้อต่าง ๆ รวมทั้งได้ไปทำกิจกรรมวาดภาพนอกสถานที่ ณ วัดโฆดิมทาราม และอ่างเก็บน้ำหนองปลาไหล จังหวัดระยอง

เหมราชฯ จัดตรวจวัดสายตาชุมชนฟรี

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้จัดหน่วยให้บริการตรวจวัดสายตาและตัดแว่น โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย ให้แก่ชาวบ้านในพื้นที่เทศบาลตำบลจอมพลเจ้าพระยา จ. ระยอง โดยมีผู้ให้ความสนใจเข้ารับบริการกว่า 220 คน กิจกรรมในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของพันธกิจของบริษัท ในการยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่ในชุมชนโดยรอบพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม

เหมราชฯ จัดตรวจวัดสายตาชุมชนฟรี

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) จัดหน่วยให้บริการตรวจวัดและตัดแว่นสายตาโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย ให้แก่ชาวชุมชนตาสิทธิ์ ณ วัดเขาน้อย จังหวัดระยอง ซึ่งกิจกรรมนี้บริษัท ฯ เหมราชฯ ได้จัดขึ้นเป็นประจำทุกปี โดยในปีนี้มีลูกบ้านเข้ารับบริการจำนวนกว่า 260 คน

เหมราชฯ จัดกิจกรรมบริจาคโลหิต

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้จัดกิจกรรมบริจาคโลหิตประจำปี 2556 ขึ้น ณ บริเวณอาคารสำนักงานของนิคมฯ อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และ สำนักงานนิคมฯ เหมราชตะวันออก โดยมีพนักงานในนิคมฯ เจ้าหน้าที่และบุคคลที่สนใจร่วมบริจาคโลหิต โดยโลหิตทั้งหมดสำนักงานเหล่ากาชาดจังหวัดระยองนำไปใช้ช่วยเหลือผู้ป่วยตามโรงพยาบาลต่างๆ ต่อไป

คณะผู้นำชุมชน จ.ระยอง และชลบุรี เยี่ยมชมโครงการพระราชดำริฯ

ในโอกาสที่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ครบรอบการก่อตั้ง 25 ปี ทางบริษัทเหมราชฯ ได้นำคณะผู้นำชุมชนในจังหวัดระยอง และจังหวัดชลบุรี เข้าเยี่ยมชมโครงการในพระราชดำริศูนย์วิจัยพัฒนา วัสดุงานจิตรลดา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ชุมชนเล็งเห็นถึงความสำคัญของการใช้ชีวิตอย่างพอเพียง สามารถพึ่งพาตนเองควบคู่ไปกับการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติของชุมชนรอบนิคมอุตสาหกรรม

เหมราชฯ แจกจ่ายน้ำให้แก่ผู้ประสบภัยแล้งที่ อ.ปลวกแดง จ. ระยอง

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ร่วมกับ ศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย องค์การบริหารส่วนตำบลปลวกแดง จังหวัดระยอง แจกจ่ายน้ำให้กับชุมชนต่างๆ ในเขต อบต.ปลวกแดงที่ประสบปัญหาขาดแคลนน้ำในการอุปโภคบริโภค อันเนื่องมาจากสถานการณ์ภัยแล้ง

เหมราชฯ แจกจ่ายน้ำให้แก่ผู้ประสบภัยแล้งที่ อบต. ตาสีห์ จ. ระยอง

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ร่วมกับ ศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย องค์การบริหารส่วนตำบลตาสีห์ จังหวัดระยอง แจกจ่ายน้ำให้กับชุมชนต่างๆ ในเขต อบต.ตาสีห์ที่ประสบปัญหาขาดแคลนน้ำในการอุปโภคบริโภค อันเนื่องมาจากสถานการณ์ภัยแล้ง

เหมราชฯ คีนีเซียวผู้ธรรมชาติ ฉลองโอกาสครบรอบ 25 ปี

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) จัดกิจกรรมปลูกต้นไม้บริเวณนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ขึ้น เพื่อฉลองโอกาสครบรอบ 25 ปี ของบริษัท และตอกย้ำถึงความมุ่งมั่นที่จะสร้างสรรค์อนาคตที่ยั่งยืน ในกิจกรรมครั้งนี้ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ตลอดจนผู้นำชุมชน ผู้ประกอบการ และนักเรียนจากโรงเรียนใกล้เคียง ได้ร่วมกันปลูกกล้าไม้ชนิดต่างๆ จำนวน 750 ต้น จากที่ปลูกก่อนหน้านี้รวมเป็น 1,870 ต้น โครงการนี้จัดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนองพระราชดำริด้านการรักษาสิ่งแวดล้อมของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ และเพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติของชุมชนที่อยู่โดยรอบ

เหมราชฯ สนับสนุนทีมฟุตบอลชลบุรี เอฟซี ต่อเนื่อง

บริษัท เหมราชฯ ได้เข้าร่วมเป็นผู้สนับสนุนสโมสรชลบุรีเอฟซีมาตั้งแต่ในระยะเริ่มต้น คือตั้งแต่ ปี 2551 โดยได้มอบเงินให้แก่สโมสรไปแล้วระหว่างปี 2551 – 2555 เป็นเงินรวม 24 ล้านบาท และในปี 2556 เหมราชฯ ได้มอบเงินอีก 6 ล้านบาท เพื่อเป็นการสนับสนุนสโมสรอย่างต่อเนื่อง

เหมราชฯ หนุนวงการศึกษาไทยให้แก่ระยอง เอฟซี

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่ได้มาตรฐานระดับโลกของไทย สนับสนุนในปี 2556 ให้แก่สโมสรฟุตบอลจังหวัดระยองจำนวน 3 ล้านบาท ทั้งนี้ การมอบเงินสนับสนุนดังกล่าว เป็นกิจกรรมเพื่อส่งเสริมวงการศึกษาในจังหวัดระยอง และสนับสนุนการพัฒนาสังคมด้วยกิจกรรมด้านการศึกษา

เหมราชฯ ร่วมปันรอยยิ้มฉลองวันเด็กสนับสนุนศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก วัดมาบขลุค

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และตัวแทนจากชุมชนมาบขลุค จังหวัดระยอง ได้ร่วมกันแบ่งปันความสุขเนื่องในโอกาสวันเด็กแห่งชาติ ผ่านทางการบริจาคทุนทรัพย์ เครื่องเขียน ของเล่น และสิ่งของจำเป็นอื่นๆ ให้แก่ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก วัดมาบขลุค เพื่อเป็นของขวัญให้แก่เด็กนักเรียนของทางศูนย์ทั้ง 37 คน

ทั้งนี้ ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก วัดมาบชุลู ได้ก่อตั้งขึ้นโดยเป็นส่วนหนึ่งของวัดมาบชุลู ปัจจุบัน ศูนย์แห่งนี้อยู่ภายใต้การดูแลของโรงเรียนเทศบาลมาบตาพุด และปฏิบัติงานด้วยงบประมาณกลางของชาวชุมชนมาบชุลู

เขตประกอบการฯ เหมราชสระบุรี จัดโครงการ “ค่ายเยาวชนอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม รักษาวินัย และด้านภัยยาเสพติด” ครั้งที่ 16

เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (Hemaraaj SIL) ร่วมกับกลุ่มบริษัทภายในเขตประกอบการฯ จัดโครงการ “ค่ายเยาวชนอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม รักษาวินัย และด้านภัยยาเสพติด” ครั้งที่ 16 ขึ้น เมื่อเร็วๆ นี้ ณ สวนพฤกษศาสตร์ ภาคกลาง (พุแค) อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสระบุรี เพื่อส่งเสริมให้เยาวชนเรียนรู้การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ฝึกความมีระเบียบวินัย และเรียนรู้ถึงโทษภัยของยาเสพติด รวมทั้งจัดให้มีการทัศนศึกษานอกสถานที่ ณ พระราชวังนารายณ์ราชนิเวศน์ และวัดพระบาทน้ำพุ โดยมีเด็กนักเรียนและเยาวชนจากโรงเรียนโดยรอบเขตประกอบการเข้าร่วมโครงการจำนวน 86 คน

เหมราชฯ มอบงานซ่อมไฟฟ้าวัดมาบชุลู

ชมรมความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม (ESEC) สำนักงานนิคมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) ได้จัดพิธีมอบงานซ่อมบำรุงระบบไฟฟ้าให้แก่วัดมาบชุลู โดยมี คุณธาดา สุนทรพันธุ์ ผู้อำนวยการสำนักงานนิคมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) เป็นประธานในพิธี ร่วมด้วยผู้นำและสมาชิกชุมชนมาบชุลูและชุมชนมาบชุลู-ชากกลาง

เหมราชฯ จัดทอดกฐินสามัคคี ณ วัดหนองสะเดา และวัดราษฎร์เจริญ

เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี ได้นำนักธุรกิจในท้องถิ่นและชาวบ้านในชุมชนรอบเขตประกอบการฯ ทอดกฐินสามัคคีเพื่อสมทบทุนก่อสร้างและปรับปรุงกุฏิสงฆ์หลังใหม่ ณ วัดหนองสะเดาและวัดราษฎร์เจริญ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยงานทอดกฐินนี้เป็นกิจกรรมเพื่อสนับสนุนงานด้านชุมชนสัมพันธ์ของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

เหมราชฯ จัดกิจกรรม “โครงการพัฒนาชายหาดสนกระชับ”

ชมรมความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม (ESEC) สำนักงานนิคมฯ เหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) ร่วมกับผู้ประกอบการในนิคมฯ ได้จัดกิจกรรม “โครงการพัฒนาชายหาดสนกระชับ” ขึ้น เพื่อพัฒนาสิ่งแวดล้อมที่อยู่โดยรอบนิคม และกระชับความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับผู้ประกอบการ และชุมชน โดยกิจกรรมครั้งนี้ยังรวมถึงการแข่งขันกีฬาชายหาดและกีฬากระชับมิตร โดยมีผู้เข้าร่วมแข่งขันเป็นตัวแทนจากชมรมฯ ชาวบ้านในชุมชน ตลอดจนตัวแทนจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

เหมราชฯ ร่วมกิจกรรมสองชุมชนสืบสานประเพณีสงกรานต์

สมาชิกชมรมความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) ได้เข้าร่วมกิจกรรมวันสงกรานต์ ซึ่งจัดขึ้นโดยชาวชุมชนมาบชุลู และชากกลาง จังหวัดระยอง

ภายในงาน พนักงานเหมราชฯ และชาวบ้านจากทั้งสองชุมชนต่างร่วมกันรดน้ำดำหัวแสดงความเคารพแก่ผู้สูงอายุ พร้อมสรงน้ำพระเพื่อความเป็นสิริมงคลในวันปีใหม่ไทย

เหมราชฯ ร่วมงานสงกรานต์ที่เทศบาลตำบลจอมพลเจ้าพระยา

ผู้แทนบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เข้าร่วมงานประเพณีสงกรานต์เทศบาลตำบลจอมพลเจ้าพระยา จังหวัดระยอง พร้อมมอบของที่ระลึกเป็นผ้าขนหนู แก่ผู้สูงอายุของชุมชนดังกล่าว ซึ่ง บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้ รับผิดชอบจัดงาน ประเพณีขึ้นปีใหม่ของไทยแก่ชุมชนทุกปี

การฝึกอบรม

ในรอบปี 2556 บริษัทฯ ได้จัดอบรมภายใน โดยเลือกหลักสูตรที่เหมาะสมกับแต่ละหน่วยงาน ได้แก่ การปฏิบัติตนเมื่อเผชิญเหตุฉุกเฉินและเหตุการณ์จลาจล, การฝึกซ้อมดับเพลิง, การบริการด้านต่างๆ, การตลาดและการขาย, การกำหนดเป้าหมายการปฏิบัติงานและการดำเนินชีวิต, ความรู้ความชำนาญเฉพาะทาง เช่น การฝึกอบรมการใช้คอมพิวเตอร์ ภาษาอังกฤษ ฯลฯ, คุณภาพคุณธรรมในการทำงาน, แนวปฏิบัติเกี่ยวกับบัญชีและหลักการบัญชี รวมถึงการให้ความรู้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ๆ, เทคนิคการประหยัดพลังงาน, การอบรมเกี่ยวกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

ส่วนการอบรมภายนอกนั้น จะคัดเลือกหลักสูตรที่เสริมกับภาระหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ที่เป็นหลักและเพิ่มเติมในส่วนที่จะเพิ่มพูนความรู้ประสบการณ์และทักษะให้แก่พนักงาน เจ้าหน้าที่ ทำให้มีการพัฒนานุเคราะห์ของบริษัท โดยปี 2556 บริษัทฯ ได้มีการจัดอบรมสัมมนาภายใน รวมถึงการส่งพนักงานเข้ารับการอบรมภายนอกรวมทั้งสิ้น 7,889 ชั่วโมง เฉลี่ยคนละ 24.13 ชั่วโมงต่อคน

การควบคุมสารเคมีหกั่วไหล

เหมราชฯ ได้จัดฝึกอบรมการควบคุมสารเคมีหกั่วไหลให้กับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2556 ณ โรงกรองน้ำประปาณคมอิสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

การควบคุมการเกิดอุบัติเหตุทางจราจร

เหมราชฯ ได้จัดฝึกอบรมการควบคุมการเกิดอุบัติเหตุทางจราจรให้กับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2556 ณ สำนักงานอิสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

การควบคุมไฟไหม้ในอาคาร

เหมราชฯ ได้จัดอบรมการดับไฟไหม้ในอาคารให้กับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2556 ณ สำนักงานอิสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

ฝึกซ้อมดับเพลิงเบื้องต้น

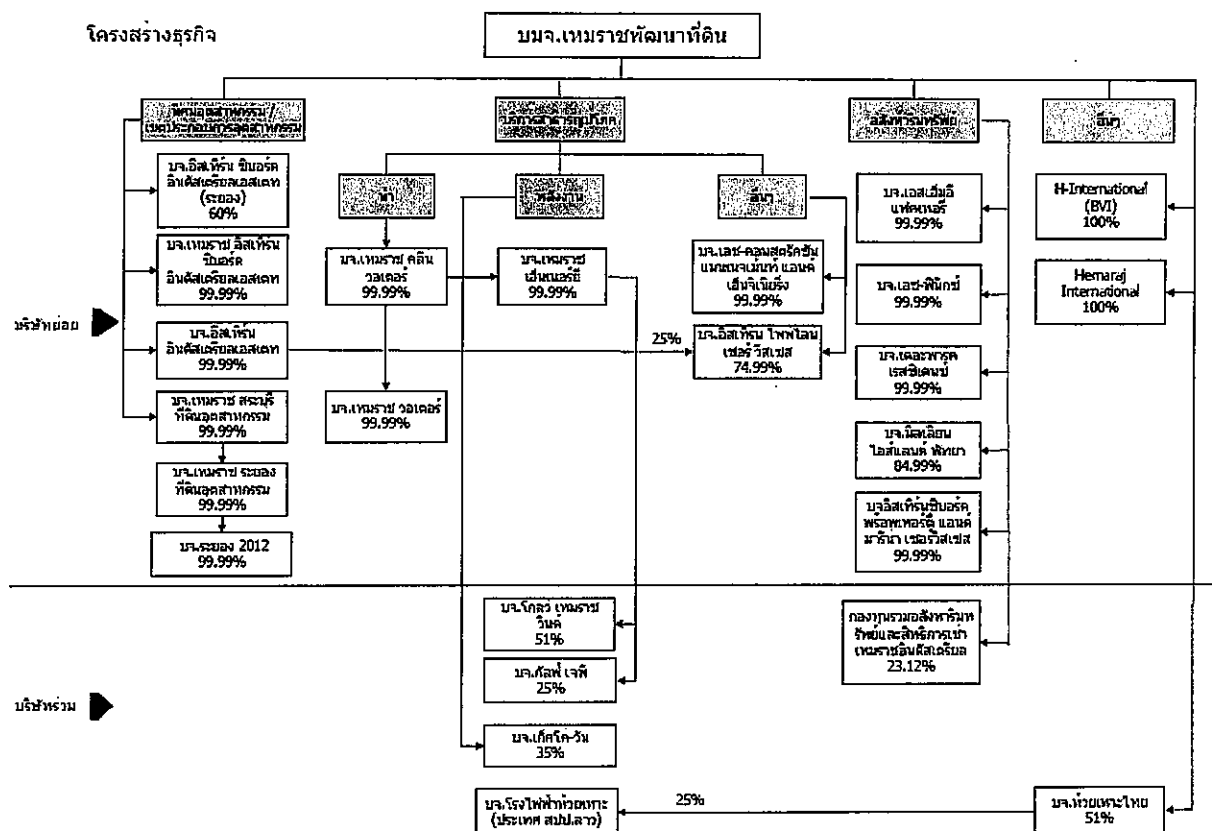
เหมราชฯ ได้จัดอบรมการฝึกซ้อมดับเพลิงเบื้องต้นให้กับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2556 ณ สำนักงานอิสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

ฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ

เหมราชฯ ได้จัดอบรมการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟให้กับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2556 ณ สำนักงานอิสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2556 ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้



โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

หน่วย : ล้านบาท

บริษัท	ประเภทและลักษณะธุรกิจ	ทุน ชำระแล้ว	% การ ถือหุ้น	ต้นทุน เงินลงทุน	มูลค่า เงินลงทุน	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รายอื่นที่เหลือ
บริษัท						
hemarajพัฒนาที่ดิน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,882.07	-	-	-	
บริษัทย่อย						
อีสเทิร์นอินเตอร์เนชั่นแนลเอสเตท	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400.00	99.99	400.00	568.54	- บมจ.อาหารสยาม (40%)
อีสเทิร์นซีบอร์ดอินเตอร์เนชั่นแนลเอสเตท (ระยอง)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	358.00	60.00	214.80	1,344.14	
hemaraj อีสเทิร์นซีบอร์ดอินเตอร์เนชั่นแนลเอสเตท	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000.00	99.99	1,080.96	2,675.74	
hemaraj สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	500.00	99.99	1,003.44	694.11	
hemaraj ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม(1)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000.00	99.99	-	1,124.59	
อีสเทิร์นไพพ์ไลน์เซอร์วิสเอส (2)	บริการให้พื้นฐานทางท่อขนถ่ายวัสดุ	100.00	99.99	56.34	92.56	
H-International (BVI) Co., Ltd.	Holding Company	0.08	100	0.07	1,034.69	
Hemaraj International Limited	Holding Company	0.03	100	0.03	0.03	
เอช-คอนสตรัคชั่น แมนเนจเม้นท์	บริการออกแบบและควบคุม	17.15	99.99	17.15	29.23	
แอคชั่นเอ็นจิเนียริง	การก่อสร้าง					
เดอะพาร์ตเนอร์สซิเคินซ์	พัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	0.25	99.99	0.25	(2.62)	- บมจ.วิสา เบ้าพิมพ์ (15%)
hemaraj วอเตอร์ (3)	พัฒนาบริหารและจัดการ เกี่ยวกับทรัพยากรน้ำ	100.00	99.99	-	180.33	
เอส เอ็ม ซี แฟลทอว์	ขาย/ให้บริการ/ให้เช่าโรงงาน สำเร็จรูปและคลังสินค้า	194.00	99.99	194.00	400.23	
เอช-ฟิสิกส์ พร็อพเพอร์ตี้	อาคารชุดเพื่อขายและให้เช่า	480.00	99.99	480.00	517.93	
hemaraj คลื่น วอเตอร์	ผลิตและจำหน่ายน้ำมันเพื่อ การอุตสาหกรรม	645.00	99.99	645.00	681.86	
hemaraj เอ็นเนอร์ยี	ลงทุนในโครงการผลิตไฟฟ้าและพลังงาน	25.00	99.99	-	79.97	
มิลเลียม โอ๊คแลนด์ พัทยา	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,750.00	79.99	1,487.49	1,486.38	
ระยอง 2012 (4)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,165.00	99.99	-	1,163.15	
อีสเทิร์น ซีบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มาร์เนอเรีย เซอร์วิสเอส	การลงทุนและบริหารจัดการ และให้บริการด้านท่าเรือ	0.25	99.99	0.25	(0.81)	
บริษัทร่วม						
บจ. โคเฟล (ประเทศไทย) (5)	บริการเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค	50.00	40.00	20.00		- บจ. โกลว์ไอพีพี2 โซลคิง (65%) - บจ. โกลว์ (49%)
เก็ทโค-วัน	ผลิตไฟฟ้าและพลังงาน	11,624.00	35.00	5,613.98	5,613.98	
ห้วยเหาะไทย (6)	Holding Company	527.69	51.00	254.34	267.19	
โกลว์ เหมราช วินด์ (7)	ผลิตไฟฟ้าและพลังงาน	2.50	51.00	0.77	0.77	
					15,286.20	

(1) ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 99.99 โดยผ่านบริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด

(2) ถือหุ้นทางตรงร้อยละ 74.99 และถือหุ้นทางอ้อมโดยผ่านบริษัท อีสเทิร์นอินเตอร์เนชั่นแนลเอสเตท จำกัด อีกร้อยละ 25

(3) ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 99.99 โดยผ่านบริษัท เหมราช คลื่น วอเตอร์ จำกัด

(4) ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 99.99 โดยผ่านบริษัท เหมราช ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด

(5) ในปี 2556 บริษัท ได้ขายเงินลงทุนทั้งหมด ร้อยละ 39.99 ให้แก่บริษัท โคเฟล เซาท์ อีสเทิร์น เอเชีย ฟิสิกส์ ลิมิเต็ด จำกัด

(6) ถือหุ้นทางตรงในบริษัท ห้วยเหาะไทย จำกัด ร้อยละ 51 โดยบริษัท ห้วยเหาะไทย จำกัด ถือหุ้นในบริษัท โรงไฟฟ้าห้วยเหาะ จำกัด จดทะเบียนในประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (ใช้สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐในการดำเนินธุรกิจ) ร้อยละ 25 บริษัท ไม่ได้จัดทำงบการเงินรวม เนื่องจากบริษัทเป็นหุ้นส่วนยุทธศาสตร์ ส่วนผู้ลงทุนอื่นมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินงานโรงไฟฟ้าทั้งหมด และผู้ลงทุนอื่นให้การสนับสนุนทางการเงินกับบริษัทเพื่อนำไปลงทุนในบริษัท ห้วยเหาะไทย จำกัด

(7) ถือหุ้นทางอ้อมโดยผ่านบริษัท เหมราช เอ็นเนอร์ยี จำกัด ในบริษัท โกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด ร้อยละ 51 โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10 ล้านบาทและ บริษัท เหมราช เอ็นเนอร์ยี จำกัด



โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้รวมจากการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ในระยะเวลาตั้งแต่ปี 2554 ถึง ปี 2556

หน่วย : ล้านบาท

สินค้าหรือบริการ	ดำเนินการโดย	% ของการถือ หุ้นของ บริษัท	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
			รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
พัฒนามนิคมอุตสาหกรรม	บมจ.เหมราช พัฒนาคูสิน	-	809.40	19	573.17	8	1,222.08	10.00
พัฒนามนิคมอุตสาหกรรม	บจ.อีสเทิร์นอินดัสเตเรียลเอสเตท	99.99	337.42	8	378.77	5	445.32	3.00
พัฒนามนิคมอุตสาหกรรม	บจ.อีสเทิร์นชิปบอร์ดอินดัสเตเรียลเอสเตท (ระยอง)	60	444.34	11	666.97	9	3,209.13	27.00
พัฒนามนิคมอุตสาหกรรม	บจ.เหมราช อีสเทิร์นชิปบอร์ด อินดัสเตเรียล เอสเตท	99.99	1,124.52	27	1,681.72	23	4,444.68	36.00
พัฒนามนิคมอุตสาหกรรม	บจ.เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม	99.99	351.90	8	1,403.49	19	432.36	3.00
พัฒนามนิคมอุตสาหกรรม	บจ.เหมราช ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม (1)	99.99	501.51	12	758.07	10	580.05	5.00
บริการให้เช่าฐานวางท่อขนถ่ายวัตถุ	บจ.อีสเทิร์นไพพ์ไลน์ เซอร์วิสเชส (2)	99.99	108.85	3	118.05	2	124.28	1.00
Holding Company	บจ.เอส-อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ)	100	-	-	-	-	-	-
Holding Company	บจ.เหมราช อินเตอร์เนชั่นแนล	100	-	-	-	-	-	-
บริการออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง	บจ.เอส-คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์	99.99	25.16	1	19.28	1	15.23	1.00
พัฒนาและบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์	บจ.เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์	99.99	0.09	-	-	-	-	-
พัฒนาและบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ	บจ.เหมราช วอเตอร์ (3)	99.99	247.93	6	397.40	5	412.47	3.00
ขาย/ ให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้า	บจ.เอสเอ็มอี แพคทอรี่	99.99	17.98	-	212.57	3	250.11	2.00
อาคารชุดเพื่อขาย ให้เช่า และให้บริการ	บจ.เอส-ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้	99.99	99.81	2	96.57	1	77.24	1.00
ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม	บจ.เหมราช คลีน วอเตอร์	99.99	236.09	6	292.12	4	327.48	3.00
ลงทุนในโครงการผลิตไฟฟ้าและพลังงาน	บจ.เหมราช เอ็นเนอร์ยี่	99.99	0.13	-	0.16	-	0.04	-
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บจ.มิลเลียน ไอส์แลนด์ พัทยา	79.99	-	-	-	-	0.32	-
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บจ.ระยอง 2012 (4)	99.99	-	-	-	-	0.05	-
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและ บริหารจัดการ และให้บริการด้านท่าเรือ	บจ.อีสเทิร์นชิปบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มาร์รินา เซอร์วิสเชส	99.99	-	-	-	-	-	-
บริการเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค	บจ.โคเฟล (ประเทศไทย) (5)	-	0.48	-	0.89	-	1.20	-
ผลิตไฟฟ้าและพลังงาน	บจ.เกิดโค-วัน	35	(102.79)	(2)	662.93	9	568.10	5.00
Holding Company	บจ.ห้วยเหาะไทย	51	(29.99)	(1)	46.89	1	4.85	1.00
ผลิตไฟฟ้าและพลังงาน	บจ.โกลว์ เหมราช วินด์	51	(0.34)	-	(0.06)	-	(0.11)	-
ผลิตไฟฟ้าและพลังงาน	บจ.กัลฟ์ เจที เอ็นแอลแอล	25.01	-	-	-	-	(15.07)	(1.00)
รวม (6)			4,172.17	100	7,308.99	100	12,102.81	100

- หมายเหตุ (1) ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 99.99 โดยผ่านทางบจ.เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม
- (2) ถือหุ้นทางตรงร้อยละ 74.99 และถือหุ้นทางอ้อมโดยผ่าน บจ. อีสเทิร์นอินดัสเตเรียลเอสเตท อีกร้อยละ 25
- (3) ถือหุ้นทางอ้อมโดยผ่าน บจ. เหมราช คลีน วอเตอร์ ร้อยละ 99.99
- (4) ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 99.99 โดยผ่านบจ. เหมราช ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม
- (5) วันที่ 19 ธันวาคม 2556 บริษัทได้ขายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ให้บจ.โคเฟล เข้าที่ เอสทีเอเซีย ทีทีอี ลิมิเต็ด
- (6) แสดงผลรวมของรายได้รวม และส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในงบการเงินรวม

2. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทฯ ดำเนินการประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเป็นหลัก โดยการพัฒนาที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ อาทิเช่น ถนน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ รวมถึงการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวหลังการขายให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ นอกจากนี้ บริษัทฯยังจัดให้มีบริการระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ เพิ่มเติม ได้แก่ การจัดการระบบอำนวยความสะดวก (Facility Management) ตลอดจนการจัดให้มีโรงงานสำเร็จรูปเพื่อเช่าสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และคลังสินค้า โลจิสติกส์ พาร์ค ให้เช่า อีกด้วย

การพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯจะเป็นการร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ปัจจุบันนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯมี 5 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี 2 (อยู่ภายใต้การดำเนินงานของ บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) (อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท อีสเทิร์นอินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด(ระยอง) (อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ดอินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด) และนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด (อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ดอินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด) และนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2 (อยู่ภายใต้การดำเนินงานของ บมจ.เหมราชพัฒนาที่ดิน)

นอกจากนี้ บริษัทฯยังได้ลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอีกหลายบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมฯดังต่อไปนี้ บริษัทฯได้ลงทุน 5% ใน บริษัท GLOW IPP ในธุรกิจการผลิตไฟฟ้า กับลงทุนถือหุ้น 34.99% ในบริษัท เก็คโค – วัน จำกัด ร่วมกับบริษัท โกลว์พลังงาน จำกัด (มหาชน) เพื่อพัฒนาโครงการผู้ผลิตไฟฟ้าอิสระ การลงทุนถือหุ้น 100% ในธุรกิจการบริการให้เช่าฐานวางท่อขนถ่ายวัตถุ ภายใต้ชื่อบริษัท EASTERN PIPELINE SERVICES การลงทุนถือหุ้น 100% ในธุรกิจการให้บริการด้านการก่อสร้างและวิศวกรรมภายใต้ชื่อบริษัท H-CONSTRUCTION MANAGEMENT AND ENGINEERING รวมไปถึงการลงทุนในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factory) และโรงงานสร้างตามแบบของลูกค้า (Purpose Built Factory) และต่อมาได้มีการขยายการลงทุนในโครงการธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตน้ำและจำหน่ายน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมแก่ผู้ประกอบการกิจการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทและบริษัทย่อย ภายใต้ชื่อ บริษัท เหมราช วอเตอร์ จำกัด และ บริษัท เหมราช คลีน วอเตอร์ จำกัด และในกลางปี 2548 บริษัทฯได้เข้าลงทุนในบริษัท เอส โอ แอล ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด (เอสโอแอล) โดยเป็นการลงทุนครั้งแรกในสัดส่วนร้อยละ 25 ของหุ้นทั้งหมดของเอสโอแอล ในมูลค่า 250 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท ซีเมนต์ไทย ฟรีพเพอร์ตี้ (2001) จำกัด (มหาชน) ที่เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) และในปี 2553 บริษัทฯได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นที่เหลืออีก

ร้อยละ 75 ของหุ้นทั้งหมดของเอสไอแอล ทั้งนี้ เอสไอแอล มีเขตประกอบการอุตสาหกรรม 2 แห่ง คือ เขตประกอบการอุตสาหกรรมบนที่ดินประมาณ 3,619 ไร่ ที่จังหวัดสระบุรี และเขตประกอบการอุตสาหกรรมบนที่ดินจำนวน 3,438 ไร่ ที่จังหวัดระยอง (โดยผ่านบริษัท เหมราช ระยองที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด ซึ่งบริษัท เหมราช สระบุรีถือหุ้นร้อยละ 100) และเขตอุตสาหกรรมเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 (อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด) บนที่ดินประมาณ 280 ไร่ ที่จังหวัดชลบุรี, เขตอุตสาหกรรมเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 บนที่ดินประมาณ 118 ไร่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด, เขตอุตสาหกรรมเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 3 บนที่ดินประมาณ 101 ไร่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และเขตอุตสาหกรรมเหมราชโลจิสติกส์ 4 (อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด) บนที่ดินประมาณ 63 ไร่ ที่จังหวัดระยอง และได้เปิดตัวนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี 2 บนพื้นที่ 632 ไร่

ในปี 2547 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมทรูบนที่ดินขนาด 5.5 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนชิดลม ซึ่งเป็นทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของย่านที่ธุรกิจใจกลางเมือง ซึ่งดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการ “เดอะพาร์ค ชิดลม” มีมูลค่าของโครงการทั้งสิ้นกว่า 6,150 ล้านบาท ทั้งนี้ ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วตั้งแต่เดือน ตุลาคม 2550

2.1.1 โครงการนิคมอุตสาหกรรม / เขตประกอบการอุตสาหกรรม

บริษัทฯ ได้พัฒนาและบริหารจัดการเขตอุตสาหกรรม 7 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี 2 เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี เขตประกอบการอุตสาหกรรม เหมราช ระยอง และ เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 ในปี 2555 และ เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2, 3 และ 4 ในปี 2556 บริษัทฯ มีที่ดินอุตสาหกรรมรวมประมาณ 40,624 ไร่ โดยมีลูกค้ารวมกันทั้งสิ้น 615 ราย และมีเงินลงทุนของลูกค้าภายในนิคมฯทั้งสิ้นกว่า 26,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ. กลุ่มเป้าหมายหลักจะเป็นลูกค้าที่มีความต้องการระบบสาธารณูปโภคต่างๆ สูงมาก จะตั้งโรงงานเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเพื่อการผลิตอย่างต่อเนื่องและการคมนาคมขนส่งที่สะดวก เช่น อุตสาหกรรมรถยนต์ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี อุตสาหกรรมเหล็ก และอุตสาหกรรมพลังงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเป็นศูนย์กลางในการจัดหา ประสานงาน บริหารจัดการและให้บริการระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในแต่ละนิคมฯ ทั้งของภาครัฐและเอกชนรวมถึงการขออนุญาตการจัดการสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการให้บริการสาธารณูปโภคภายหลังการขาย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีรายได้อย่างต่อเนื่อง

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี

เป็นนิคมที่มีลูกค้าที่อยู่ในอุตสาหกรรมเหล็กขนาดใหญ่ อุตสาหกรรมพลังงาน ชิ้นส่วนยานยนต์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ วัสดุก่อสร้าง ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตอุตสาหกรรมเพื่อการ

ส่งออก โดยในปัจจุบันมีพื้นที่นิคมรวมทั้ง 2 เฟส ประมาณ 3,885 ไร่ (1,554 เอเคอร์) นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้พัฒนาก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าอีกด้วย

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี 2

ตั้งอยู่ที่ตำบลเจ้าพระยาสุรศักดิ์ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี มีพื้นที่ทั้งสิ้น 632 ไร่ (253 เอเคอร์) นิคมเหมราชอุตสาหกรรมชลบุรี 2 สามารถเข้าออกได้ทั้งจากทางหลวงหมายเลข 331 ใหม่ และทางหลวงหมายเลข 3241 เชื่อมสู่ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ส่งผลดีต่อการขนส่งสินค้า และสามารถเดินทางไปตัวอำเภอสัตหีบได้สะดวก เพียง 25 กิโลเมตร

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด)

ตั้งอยู่ในบริเวณที่ติดต่อกับเขตอุตสาหกรรมปิโตรเคมี (National Petrochemical Complex) อำเภอมาบตาพุด จังหวัดระยอง เป็นนิคมที่ตั้งขึ้นเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมหนัก อาทิเช่น เหล็ก ปิโตรเคมี และเคมี โดยมีระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ ซึ่งสามารถจ่ายน้ำดิบและน้ำประปา บำบัดน้ำเสีย และจ่ายไฟฟ้าได้ในปริมาณที่สูงมาก นอกจากนี้ ภายในนิคมยังมีบริการอื่นๆ เช่น การจัดหาไฟฟ้า ไอน้ำ น้ำปราศจากแร่ธาตุเพื่อการอุตสาหกรรม และระบบงานการวางท่อเพื่อขนส่งของเหลวและก๊าซ โดยปัจจุบันมีพื้นที่นิคมรวมทั้ง 2 เฟส ประมาณ 3,548 ไร่ (1,419 เอเคอร์) ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมีการขยายงานด้านการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

เป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และบริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) ในอัตราส่วน 60 : 40 ซึ่งได้เริ่มการพัฒนาตั้งแต่ปี 2538 และได้กลายเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมครบวงจร และคลัสเตอร์ยานยนต์ที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในโลก โดยมีบริษัทผู้ผลิตรถยนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่องรวมทั้งสิ้นกว่าร้อยละ ซึ่งในจำนวนนี้ ประกอบไปด้วยบริษัทผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ 9 ใน 10 บริษัทยักษ์ใหญ่ของโลก นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด(ระยอง) ยังมีการพัฒนาอย่างมั่นคงด้วยการเป็นศูนย์กลางการผลิตด้านยานยนต์ โดยมีกำลังการผลิตคิดเป็น 1 ใน 3 ของกำลังการผลิตยานยนต์ทั้งหมดของประเทศไทย โดยในปัจจุบันมีพื้นที่นิคมรวมทั้งสิ้นประมาณ 9,142 ไร่ (3,657 เอเคอร์) นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้พัฒนาก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าอีกด้วย

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด

เป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ มีพื้นที่ประมาณ 8,113 ไร่ (3,245 เอเคอร์) พื้นที่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในจังหวัดระยอง และมีพื้นที่บางส่วนอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งมีพื้นที่บางส่วนติดต่อกับนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) มีเส้นทางรถยนต์ติดต่อกันโดยตรงระหว่าง 2 นิคม และห่างจากนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ประมาณ 12 กิโลเมตร โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นบริษัทผู้ผลิตรถยนต์และอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ

เขตประกอบการอุตสาหกรรม เหมราช สระบุรี

เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง เซรามิก กระดาษและบรรจุภัณฑ์ โลหะและไฟฟ้า มีพื้นที่ประมาณ 3,619 ไร่ (1,448 เอเคอร์) นอกจากนี้ บริษัทยังได้พัฒนาก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อขายและเช่าอีกด้วย

เขตประกอบการอุตสาหกรรม เหมราช ระยอง

เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับ อุตสาหกรรมจักรกล อุปกรณ์ยานยนต์ โลหะ ไฟฟ้า และอุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ มีพื้นที่ประมาณ 3,438 ไร่ (1,375 เอเคอร์) ปัจจุบันมีผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรมเครื่องจักรกลเข้ามาตั้งฐานการผลิตเครื่องจักรกลสำหรับใช้ในอุตสาหกรรมเหมืองแร่ และอุตสาหกรรมก่อสร้าง เพื่อส่งขายให้ประเทศต่างๆ ทั่วโลก

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี แห่งที่ 2

เป็นนิคมอุตสาหกรรมเพื่อรองรับอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนยานยนต์และประกอบรถยนต์ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมเหล็กขั้นกลางและขั้นปลายน้ำ อุตสาหกรรมผลิตวัสดุก่อสร้าง และอุตสาหกรรมสนับสนุนการผลิต มีพื้นที่ประมาณ 632 ไร่ (253 เอเคอร์)

การแบ่งพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม โดยจัดพื้นที่ตามลักษณะการใช้งาน ออกเป็น 6 เขต คือ

1. พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone) หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม
2. พื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) / พื้นที่เขตอุตสาหกรรมส่งออก (Export Processing Zone-EPZ) หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ โดยของที่นำเข้าไปในเขตดังกล่าวจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามที่กฎหมายบัญญัติ
3. พื้นที่เขตพาณิชยกรรม (Commercial Zone) หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการพาณิชยกรรม เช่น ธนาคาร ไปรษณีย์ โรงพยาบาล สถานบริการน้ำมัน และสถานศึกษา เป็นต้น
4. พื้นที่เขตที่อยู่อาศัย (Residential Zone) หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการก่อสร้างเป็นที่อยู่อาศัย เช่น แฟลต คอนโดมิเนียม และบ้านอยู่อาศัย เป็นต้น

5. พื้นที่เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (Logistics Zone) หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับก่อสร้างคลังสินค้า / อาคารโรงงานเพื่อให้เช่าสำหรับอุตสาหกรรมโลจิสติกส์

6. พื้นที่ส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภค หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภครวมทั้งเขตที่ว่างสาธารณะ เช่น ถนน โรงผลิตน้ำประปา โรงบำบัดน้ำเสีย โรงกำจัดขยะ อ่างเก็บน้ำ สวนหย่อม ฯลฯ

สิทธิที่ได้รับในการประกอบธุรกิจของบริษัท

บัตรส่งเสริมการลงทุน

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

ก. ประเภทกิจการเขตอุตสาหกรรม

- ก.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2531 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 1,500 ไร่
- ก.2 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2533 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 2,000 ไร่
- ก.3 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2544 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 1,282 ไร่
- ก.4 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2556 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 637 ไร่

ข. ประเภทกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม

- ข.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2543 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อให้เช่าหรือจำหน่าย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก จำนวน 11 หน่วย
- ข.2 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2555 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า เพื่อให้เช่าหรือขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 2 หน่วย
- ข.3 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2555 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า เพื่อให้เช่าหรือขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 9 หน่วย

- ข.4 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2555 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า เพื่อให้เช่าหรือขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 8 หน่วย
- ข.5 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า เพื่อให้เช่าหรือขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 1 หน่วย

ระยะเวลาการได้รับสิทธิประโยชน์ตาม ก.1 ก.2 ก.3 และ ข.1 ~~ข.2 ข.3 ข.4 ข.5~~ ได้สิ้นสุดลงแล้ว

สิทธิประโยชน์ที่สำคัญ

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 7 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น
2. ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตรากปกติ มีกำหนด 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดการได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนตาม 1.

ระยะเวลาการได้รับสิทธิประโยชน์ตาม ก.1 และ ก.2 สิ้นสุดลง

บริษัท อีสเทิร์นอินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด

ก. ประเภทกิจการเขตอุตสาหกรรม

- ก.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2532 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 626 ไร่ และได้รับอนุมัติให้ขยายเขตอุตสาหกรรมเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2535 จาก 626 ไร่ เป็น 1,850 ไร่
- ก.2 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2545 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 565 ไร่ และได้รับอนุมัติให้ขยายเขตอุตสาหกรรม เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2552 จาก 565 ไร่ เป็น 1,200 ไร่
- ก.3 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2552 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 576 ไร่

สิทธิประโยชน์ที่สำคัญ

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริม มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี และ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น

2. ได้รับการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตรา ร้อยละ 50 ของอัตราปกติ มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดการได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนตามข้อ 1.

ระยะเวลาการได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนตาม ก. 1 ได้สิ้นสุดลงแล้ว

บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ดอินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด

ก. ประเภทกิจการเขตอุตสาหกรรม

- ก.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2538 โดยมีขนาดของเขตอุตสาหกรรมประมาณ 2,063 ไร่ ต่อมาบริษัทฯ ได้รับอนุมัติให้ขยายขนาดของเขตอุตสาหกรรมจากประมาณ 2,063 ไร่ เป็น 3,595 ไร่ ตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2538
- ก.2 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2540 โดยมีขนาดของเขตอุตสาหกรรมประมาณ 2,466 ไร่ ต่อมา บริษัทฯ ได้รับอนุมัติให้ขยายขนาดของเขตอุตสาหกรรมจากประมาณ 2,466 ไร่ เป็น 2,791 ไร่ ตั้งแต่วันที่ 26 สิงหาคม 2546
- ก.3 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2544 โดยมีขนาดของเขตอุตสาหกรรมประมาณ 716 ไร่
- ก.4 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2547 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรมประมาณ 680 ไร่ ต่อมาบริษัทฯ ได้รับอนุมัติให้ขยายขนาดของเขตอุตสาหกรรมจาก 680 ไร่ เป็น 1,020 ไร่ ตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2550
- ก.5 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2550 โดยมีขนาดของเขตอุตสาหกรรมประมาณ 1,021 ไร่

ข. ประเภทกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม

- ข.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2543 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดกลางจำนวน 5 หน่วย และโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็กจำนวน 17 หน่วย
- ข.2 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2543 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดกลางจำนวน 7 หน่วย และโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็กจำนวน 6 หน่วย
- ข.3 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2543 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อให้เช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดกลางจำนวน 11 หน่วย และโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็กจำนวน 1 หน่วย

- [illegible]

- ข.14 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2556 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อให้เช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก จำนวน 9 หน่วย

สิทธิประโยชน์ที่สำคัญ

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 7 ปีและ 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น
2. ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติ มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดการได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนตามข้อ 1.
3. ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา สองเท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการคำนวณภาษีเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้ของแต่ละกิจการ

ระยะเวลาการได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนตามข้อ 1. ของการส่งเสริมการลงทุน ก.1 ก.2 ข.1 ข.2 ข.3 ข.4 ข.5 ระยะเวลาการได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนตามข้อ 1. ได้สิ้นสุดลงแล้ว

บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด

ก. ประเภทกิจการเขตอุตสาหกรรม

- ก.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2540 โดยมีขนาดของเขตอุตสาหกรรม ประมาณ 1,407 ไร่
- ก.2 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2540 โดยมีขนาดของเขตอุตสาหกรรม ประมาณ 1,375 ไร่
- ก.3 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2540 โดยมีขนาดของเขตอุตสาหกรรม ประมาณ 1,485 ไร่
- ก.4 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2539 โดยมีขนาดของเขตอุตสาหกรรม ประมาณ 1,332 ไร่ ต่อมาบริษัทฯ ได้รับอนุมัติให้ขยายขนาดของเขตอุตสาหกรรมจาก ประมาณ 1,332 ไร่ เป็น 1,653 ไร่ ตั้งแต่วันที่ 20 มิถุนายน 2550
- ก.5 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2551 โดยมีขนาดของเขตอุตสาหกรรม ประมาณ 1,500 ไร่
- ก.6 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุน เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2555 โดยมีขนาดของเขตอุตสาหกรรม ประมาณ 620 ไร่

๖. ประเภทกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม

- [illegible]

- [illegible]



- [illegible]

สิทธิประโยชน์ที่สำคัญ

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น
2. ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติ มีกำหนด 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดการได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนตาม 1. (ยกเว้น ข้อ ข.12, ข.23-24 ได้รับการส่งเสริม 7 ปี)
3. ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา สองเท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการคำนวณภาษีเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้ของแต่ละกิจการ (ยกเว้น ข้อ ข.12, ข.23-24)

บริษัท เหมราช วอเตอร์ จำกัด

- ก. ประเภทกิจการสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน
- ก.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2548 ชนิดผลิตภัณฑ์น้ำเพื่ออุตสาหกรรม ขนาดของกิจการมีกำลังการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม ปีละประมาณ 15,552,000 ลูกบาศก์เมตร (เวลาทำงาน 24 ชั่วโมง/วัน : 360 วันต่อปี)

สิทธิประโยชน์ที่สำคัญ

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริม มีกำหนดระยะเวลา 8 ปี นับแต่วันเริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการ
2. ได้รับการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติ มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดการได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนตามข้อ 1
3. ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา สองเท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลาสิบปีนับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการ

บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด

ก. ประเภทกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม

- ก.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2550 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม โดยมีขนาดของกิจการอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 2 หน่วย พื้นที่ใช้สอยรวม 3,860 ตารางเมตร

- ก.2 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2554 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม โดยมีขนาดของกิจการอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมจำนวน 1 หน่วย พื้นที่ใช้สอยรวม 12,100 ตารางเมตร
- ก.3 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2555 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม โดยมีขนาดของกิจการอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมจำนวน 12 หน่วย พื้นที่ใช้สอย 9,385 ตารางเมตร
- ข. ประเภทกิจการเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์
- ข.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2554 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 276 ไร่

สิทธิประโยชน์ที่สำคัญ

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมกำหนดเวลา 7 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้นระยะเวลาการได้รับสิทธิประโยชน์ตามข้อ 1. จากการส่งเสริมการลงทุนตาม ก.1 และ ก.3 บริษัทฯยังมีรายได้จากการประกอบกิจการ
2. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันเริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ระยะเวลาการได้รับสิทธิประโยชน์ตามข้อ 2. จากการส่งเสริมการลงทุนตาม ก.2 และ ข.1 บริษัทฯยังมีรายได้จากการประกอบกิจการ
3. ได้รับการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติมีกำหนดเวลา 5 ปี นับจากวันพ้นกำหนดการได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนตามข้อ 1. และ 2. จากการส่งเสริมการลงทุนตาม ก.2
4. ได้รับอนุมัติให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปาสองเท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลาสิบปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการ ตามระยะเวลาการได้รับสิทธิประโยชน์ตามข้อ 4. จากการส่งเสริมการลงทุนตาม ก.2

บริษัท เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด

ก. ประเภทกิจการเขตอุตสาหกรรม

- ก.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2533 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 1,450 ไร่

- ก.2 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2537 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 1,200 ไร่
- ก.3 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนบัตรที่สามเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2548 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 890 ไร่

ข. ประเภทกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม

- ข.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2555 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดกลาง 1 หน่วย
- ข.2 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2555 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดกลาง 8 หน่วย
- ข.3 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2555 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดกลาง 2 หน่วย
- ข.4 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2555 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดกลาง 2 หน่วย
- ข.5 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2555 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดกลาง 5 หน่วย
- ข.6 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2556 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดกลาง 2 หน่วย
- ข.7 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2556 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 6 หน่วย
- ข.8 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2556 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 12 หน่วย

สิทธิประโยชน์ที่สำคัญ

ก.1 – ก.3 ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 7 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น
ระยะเวลาการได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนตามข้อ ก.1 – ก.2 ได้สิ้นสุดลงแล้ว

บริษัท เหมราช ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด

ก. ประเภทกิจการเขตอุตสาหกรรม

- ก.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนบัตรแรกเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2539 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 1,600 ไร่
- ก.2 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนบัตรที่สองเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2543 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 520 ไร่
- ก.3 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนบัตรที่สามเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2544 มีขนาดของเขตอุตสาหกรรม 1,343 ไร่

ข. ประเภทกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม

- ข.1 ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2556 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเช่าและขาย โดยมีขนาดของกิจการโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 2 หน่วย

สิทธิประโยชน์ที่สำคัญ

- 1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น
- 2. ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตรากำหนด มีกำหนด 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดการได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนตาม 1

ระยะเวลาการได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนตามข้อ ก.1 ก.2 และ ก.3 ได้สิ้นสุดลงแล้ว

2.1.2 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของนิคมอุตสาหกรรม / เขตประกอบการอุตสาหกรรม

การให้บริการระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายน้ำดิบ การขายน้ำประปา การบำบัดน้ำเสีย และการให้บริการระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รายได้จากการให้บริการดังกล่าวจะนำมาซึ่งกระแสกำไรที่ต่อเนื่องและมั่นคงให้กับบริษัทฯ นอกจากนี้ ต้นทุนค่า

เครื่องจักรและทรัพย์สินที่ใช้ในการผลิตก็ได้ถูกตัดไปพร้อมกับต้นทุนการขายที่ดิน จากการที่เรามีลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมี พลังงาน เหล็ก ยานยนต์ รวมถึงลูกค้าอื่นที่มีความต้องการการบริการระบบสาธารณูปโภคอย่างมาก ทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้ที่แน่นอนมากขึ้น

บริษัทฯ ได้พัฒนาพื้นที่ส่วนกลางและจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการอื่นๆ สำหรับลูกค้าของบริษัทฯ ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม ทั้ง 7 แห่ง ดังนี้

1. ระบบถนน

ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้ง 6 แห่ง เป็นถนนแอสฟัลติกและถนนคอนกรีตเสริมเหล็กตามมาตรฐาน American Association of State Highway and Transportation Officials (AASHTO)

2. ระบบระบายน้ำฝน

นิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้ง 6 แห่ง จะใช้ระบบรางน้ำเปิด ระบบท่อและระบบคลองในการระบายน้ำฝนลงสู่ลำน้ำสาธารณะ

3. ระบบน้ำประปา

ในการวางระบบน้ำประปาของนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้ง 7 แห่งนั้น จะวางท่อจ่ายน้ำเข้าที่ดินทุกแปลง โดยท่อจ่ายน้ำจะมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 150 มิลลิเมตร และมีแรงดันน้ำไม่ต่ำกว่า 1.5 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร ซึ่งคุณภาพน้ำประปาได้มาตรฐานขององค์การอนามัยโลก โดยในแต่ละนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตประกอบการได้มีการจัดเตรียมน้ำประปาไว้บริการในปริมาณที่เพียงพอต่อความต้องการของลูกค้าในโครงการ และมีความแตกต่างกันดังนี้

	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชตะวันออก (บางตาพูด)	นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์น ซีบอร์ด	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม เหมราช สระบุรี	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม เหมราช ระยอง	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี แห่งที่ 2
1. จ่ายน้ำประปา ได้	7 ลบ.ม./ไร่/วัน	20 ลบ.ม./ไร่/วัน	7 ลบ.ม./ไร่/วัน	7 ลบ.ม./ไร่/วัน	8 ลบ.ม./ไร่/วัน	8 ลบ.ม./ไร่/วัน	4 ลบ.ม./ไร่/วัน
2. กำลังการผลิต	36,000 ลบ.ม./วัน	79,200 ลบ.ม./วัน	36,000 ลบ.ม./วัน	30,000 ลบ.ม./วัน	30,000 ลบ.ม./วัน	15,000 ลบ.ม./วัน	3,000 ลบ.ม./วัน
3. หัวจ่ายน้ำ ดับเพลิง	กำหนดไว้ตามแนว ถนน ทุกๆระยะ 200 เมตร	กำหนดไว้ตามแนว ถนน ทุกๆระยะ 150 เมตร	กำหนดไว้ตามแนว ถนน ทุกๆระยะ 150 เมตร	กำหนดไว้ตามแนว ถนน ทุกๆระยะ 150 เมตร	กำหนดไว้ตามแนว ถนน ทุกๆระยะ 150 เมตร	กำหนดไว้ตาม แนวถนน ทุกๆ ระยะ 150 เมตร	กำหนดไว้ตาม แนวถนน ทุกๆ ระยะ 150 เมตร
4. แหล่งน้ำดิบ	ได้รับการจัดสรร แหล่งน้ำดิบปีละ 13.2 ล้านลบ.ม.	ได้รับการจัดสรร แหล่งน้ำดิบปีละ 34.75 ล้านลบ.ม.	ได้รับการจัดสรร แหล่งน้ำดิบปีละ 12.5 ล้านลบ.ม.	ได้รับการจัดสรร แหล่งน้ำดิบปีละ 10.28 ล้านลบ.ม.	ได้รับการจัดสรร แหล่งน้ำดิบปีละ 21.9 ล้านลบ.ม.	ได้รับการจัดสรร แหล่งน้ำดิบปีละ 18.25 ล้านลบ.ม.	ได้รับการจัดสรร แหล่งน้ำดิบปีละ 3.3 ล้านลบ.ม.

4. ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากโรงงานต่างๆ ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้ง 6 แห่ง จะถูกระบายมาตามท่อระบายน้ำเสีย และเข้าบ่อบำบัดน้ำที่ฝังไว้ใต้ดินตามแนวถนน แล้วมาลงที่โรงบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง (Central Waste Water Treatment Plant) เพื่อทำการบำบัดน้ำเสียจนมีคุณภาพน้ำทิ้งได้ตามมาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรมก่อนที่จะระบายน้ำทิ้งหรือนำไปใช้เป็นประโยชน์ต่อไป ซึ่งลักษณะของการบำบัดน้ำเสียในแต่ละนิคมหรือเขตประกอบการอุตสาหกรรมจะมีลักษณะต่างกัันดังนี้

	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรม ตะวันออก (มาบตาพุด)	นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์น ซีบอร์ด	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม เหมราช สระบุรี	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม เหมราช ระยอง	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี แห่งที่ 2
1. ระบบบำบัดน้ำ เสีย	ระบบ Activated Sludge	ระบบ Activated Sludge	ระบบ Aerated Lagoon	ระบบ Aerated Lagoon	ระบบ Rotation Biological Contractor	ระบบ Aerated Sludge	ระบบ Activated Lagoon
2. ความสามารถ ในการบำบัดน้ำ เสีย	8,400 ลบ.ม./วัน	30,000 ลบ.ม./วัน	บ่อที่ 1 18,000 ลบ.ม./วัน บ่อที่ 2 8,000 ลบ.ม./วัน	6,000 ลบ.ม./วัน	15,000 ลบ.ม./วัน	12,000 ลบ.ม./วัน	2,000 ลบ.ม./วัน

5. ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าของนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้ง 7 แห่ง สามารถให้บริการแก่ลูกค้าในแต่ละนิคมหรือเขตประกอบการอุตสาหกรรมได้อย่างเพียงพอ โดยจ่ายไฟฟ้าด้วยสายส่งขนาด 22 KV. และ 115 KV. ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้า ซึ่งแต่ละนิคมหรือเขตประกอบการอุตสาหกรรมมีระบบไฟฟ้าดังนี้

ก. นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี จะมีสถานีไฟฟ้าย่อย (Sub Station) 2 สถานี คือสถานีไฟฟ้าย่อย 230/115 KV. ขนาด 600 เมกกะวัตต์ ดำเนินการโดยการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) และสถานีไฟฟ้าย่อย 115/22 KV. ขนาด 80 เมกกะวัตต์ ดำเนินการโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) ซึ่งปริมาณไฟฟ้างดังกล่าวสามารถให้บริการแก่ลูกค้าในนิคมได้อย่างเพียงพอและทำให้การจ่ายไฟฟ้าในนิคมเกิดความมั่นคงและมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัท โกลว์ ไอพีพี จำกัด ได้พัฒนาโรงไฟฟ้าขนาด 713 เมกกะวัตต์ โดยใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง และเป็นหนึ่งในผู้ผลิตไฟฟ้าอิสระ (IPP) ของ กฟผ. โดยโครงการนี้ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ได้เริ่มก่อสร้างตั้งแต่ต้นปี 2543 ก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์เริ่มดำเนินการในปี 2545

ข. นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) มีสถานีไฟฟ้าย่อย (Sub Station) จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค 1 สถานี ขนาดแรงดันไฟฟ้า 115/22 KV. ขนาด 50 เมกกะวัตต์ และนอกจากนี้ยังมีแหล่งไฟฟ้าจากบริษัท โกลว์ เอสพีพี จำกัด และบริษัท พีทีที ยูทิลิตี้ จำกัด เป็นผู้ผลิตไฟฟ้ารายย่อย (SPP)

ที่ได้รับสัมปทานจากกฟผ. โดยเป็นโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วมและไอน้ำ ซึ่งใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง ซึ่งซื้อมาจาก บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) (ปตท.)

ค. นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) มีสถานีไฟฟ้าย่อย แห่งที่ 1 (Sub Station) 115/22 KV. ขนาด 100 เมกกะวัตต์อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ของ กฟผ. และมีสถานีไฟฟ้าย่อยแห่งที่ 2 ซึ่งมีขนาด 100 เมกกะวัตต์ ก่อสร้างแล้วเสร็จสำหรับพื้นที่โครงการส่วนขยาย และสถานีไฟฟ้าย่อยแห่งที่ 3 ขนาด 50 เมกกะวัตต์ ก่อสร้างแล้วเสร็จสำหรับพื้นที่โครงการส่วนขยาย และสถานีไฟฟ้าย่อยแห่งที่ 3 ขนาด 50 เมกกะวัตต์ ก่อสร้างแล้วเสร็จสำหรับพื้นที่โครงการส่วนขยาย

ง. นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด มีระบบไฟฟ้าทั้งระบบจ่ายไฟฟ้า 22 KV และ 115 KV ดำเนินการโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) โดยจะมีสถานีต้นทาง (Switching Station) จำนวน 1 แห่งและ สถานีไฟฟ้าย่อย (Sub Station) จำนวนทั้งสิ้น 4 แห่ง ตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมฯ เพื่อให้สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ผู้ประกอบการในนิคมฯ และครอบคลุมพื้นที่ตลอดทั้งโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยในปัจจุบันได้จัดให้มีระบบจ่ายกระแสไฟฟ้าจากแนวระบบสายส่ง 22 KV ในโครงการ ซึ่งเชื่อมต่อจากสถานีไฟฟ้าย่อยในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างระบบจ่ายไฟฟ้า 115 KV มายังพื้นที่โครงการโดย กฟภ.

จ. เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี มีสถานีไฟฟ้าย่อย (Sub Station) จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค 1 สถานี ขนาดแรงดันไฟฟ้า 115/22 KV. ขนาด 100 เมกกะวัตต์ นอกจากนี้ยังมีแหล่งไฟฟ้าจากบริษัท หนองแคโคเจนเนอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ผลิตไฟฟ้ารายย่อย (SPP) ที่ได้รับสัมปทานจาก กฟผ. โดยเป็นโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วมและไอน้ำ ซึ่งใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง ซึ่งซื้อมาจาก บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) (ปตท.) และในอนาคตจะมีผู้ผลิตไฟฟ้ารายย่อย (SPP) อีก 1 ราย คือบริษัท คอมไบน์ อีท แอนด์ เพาเวอร์ จำกัด ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ฉ. เขตประกอบการอุตสาหกรรม เหมราช ระยอง มีสถานีไฟฟ้าย่อย (Sub Station) จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค 1 สถานี ขนาดแรงดันไฟฟ้า 115/22 KV. ขนาด 100 เมกกะวัตต์ นอกจากนี้ยังมีแหล่งไฟฟ้าซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างจากบริษัท อาร์ ไอ แอล โคเจนเนอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ผลิตไฟฟ้ารายย่อย (SPP) ที่ได้รับสัมปทานจากกฟผ. โดยเป็นโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วมและไอน้ำ ซึ่งใช้ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิง ซึ่งซื้อมาจาก บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) (ปตท.)

6. ระบบการสื่อสาร

ระบบการสื่อสารของนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้ง 6 แห่ง สามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้อย่างเพียงพอ โดยบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) (ทศท.) และบริษัท ไทยเทเลโฟน แอนด์ เทเลคอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) (TT&T) ได้ติดตั้งชุมสายโทรศัพท์ให้แต่ละนิคม พร้อมกันนี้การสื่อสารแห่งประเทศไทย (กสท.) ยังให้บริการติดตั้งระบบไมโครเวฟ (Microwave Link System) เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าในการติดต่อส่งผ่านข้อมูลกับบริษัทแม่ในต่างประเทศโดยตรง และอยู่ระหว่าง

ติดตั้ง Fiber Optic เพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่างๆ นอกจากนี้ในแต่ละนิคมก็สามารถใช้โทรศัพท์เคลื่อนที่ระบบต่างๆ ได้อย่างสะดวก โดยระบบการสื่อสารในแต่ละนิคมเป็นดังนี้

	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชตะวันออก (มาบตาพุด)	นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	นิคมอุตสาหกรรม เหมราช อีสเทิร์น ซีบอร์ด	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม เหมราช สระบุรี	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม เหมราช ระยอง	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี แห่งที่ 2
1. ระบบโทรศัพท์ (IDD)	ทศท. ได้ตั้งชุมสาย ขนาด 1,500 คู่สาย สามารถขยายได้ เป็น 3,000 คู่สาย	ทศท. สามารถ จัดหาคู่ สายโทรศัพท์ จำนวน 1,700 คู่สาย	ทศท. ได้ตั้งชุมสาย ขนาด 1,500 คู่สาย สามารถขยายได้ เป็น 3,000 คู่สาย	TT & T ได้ตั้ง ชุมสายขนาด 1,500 คู่สายและสามารถ ขยายได้เป็น 3,000 คู่สาย	ทศท. ได้ตั้งชุมสาย ขนาด 1,024 คู่สาย	TT & T ได้ตั้ง ชุมสายขนาด 1,024 คู่สาย	ทศท. ได้ตั้งชุมสาย ขนาด 1,500 คู่สาย สามารถขยายได้ เป็น 3,000 คู่สาย
2. ระบบ ISDN	-	ทศท. สามารถ ให้บริการ ISDN จำนวนกว่า 250 คู่สาย	ทศท. ได้ตั้งคู่สาย ขนาด 250 คู่สาย	-----	-----	-----	-----
3. ระบบ การสื่อสารข้อมูล	สามารถเช่าจาก กสท., ทศท., UIH	สามารถเช่าจาก กสท., ทศท., UIH	สามารถเช่าจาก กสท., ทศท., UIH	สามารถเช่าจาก TT&T	สามารถเช่าจาก กสท., ทศท., UIH	สามารถเช่าจาก กสท., ทศท., UIH	สามารถเช่าจาก กสท., ทศท., UIH
4. ระบบ โทรศัพท์เคลื่อนที่	ใช้ได้ทั้งระบบ Analog (800 MHZ. & 900 MHZ.) และระบบ Digital (1800 MHZ. & GSM)	ใช้ได้ทั้งระบบ Analog (800 MHZ. & 900 MHZ.) และระบบ Digital (1800 MHZ. & GSM)	ใช้ได้ทั้งระบบ Analog (800 MHZ. & 900 MHZ.) และ ระบบ Digital (1800 MHZ. , GSM, CDMA)	ใช้ได้ทั้งระบบ Analog (800 MHZ. & 900 MHZ.) และ ระบบ Digital (1800 MHZ. & GSM)	ใช้ได้ทั้งระบบ Analog (800 MHZ. & 900 MHZ.) และ ระบบ Digital (1800 MHZ. , GSM, CDMA)	ใช้ได้ทั้งระบบ Analog (800 MHZ. & 900 MHZ.) และระบบ Digital (1800 MHZ. & GSM)	ใช้ได้ทั้งระบบ Analog (800 MHZ. & 900 MHZ.) และระบบ Digital (1800 MHZ. & GSM)

7. ก๊าซธรรมชาติ

การปิโตรเลียมแห่งประเทศไทยได้ดำเนินการวางท่อส่งจ่ายก๊าซธรรมชาติจากจุดติดตั้ง Valve ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้ง 7 แห่ง เพื่อจ่ายก๊าซธรรมชาติให้กับลูกค้าที่มีความประสงค์ที่จะใช้ก๊าซธรรมชาติ

8. ระบบกำจัดขยะมูลฝอย

ในแต่ละนิคมอุตสาหกรรม จะใช้รถเก็บขยะที่ไม่มีพิษจากโรงงานต่างๆ รวบรวมและจัดส่งให้โครงการศูนย์การจัดการสิ่งแวดล้อมครบวงจร ซึ่งบริหารงานโดย EASTERN SEABOARD ENVIRONMENTAL COMPLEX (ESBEC) เป็นผู้กำจัดด้วยวิธีฝังกลบแบบถูกสุขลักษณะ (SANITARY LANDFILL) ส่วนขยะที่มีพิษรวมถึงจีเฝ้าจากเตาเผาขยะจะถูกรวบรวมและจัดส่งให้ บมจ. บริหารและพัฒนาเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อม (GENCO) เพื่อนำไปกำจัดต่อไป

9. ถานจอตเฮลิคอปเตอร์

นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) จะแตกต่างจากนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอีก 5 แห่ง คือ จะมีถานจอตเฮลิคอปเตอร์เพื่อใช้อำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าที่ต้องการ

ประหยัดเวลาในการเดินทางโดยลานจอดเฮลิคอปเตอร์นี้ให้บริการได้เฉพาะเฮลิคอปเตอร์ที่มีน้ำหนักสูงสุดเมื่อบินขึ้นไม่เกิน 3,200 กิโลกรัม

ทั้งนี้ ในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและการบริการอุตสาหกรรมอื่นๆ เป็นการดำเนินการภายใต้บริษัทย่อย/ร่วม ดังนี้

- ด้านการให้บริการการจัดการด้านสาธารณูปโภค (Facilities Management) โดยบริษัท โคเฟลิ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท เหมราชฯ กับบริษัท เดียวสง สิลมกรุ๊ป และบริษัท โคเฟลิ เซาท์ อีสท์ เอเชีย ฟิสิกส์ ลิมิเตด โดยบริษัท เหมราชฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40

- ด้านการให้บริการฐานวางท่อในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) โดยบริษัทย่อยคือบริษัท อีสเทิร์น ไฟฟ์ไลน์ เซอร์วิสเขต จำกัด

- ด้านการออกแบบระบบสาธารณูปโภค และให้บริการปรึกษาทางวิศวกรรมและการให้บริการควบคุมงานก่อสร้างโดยบริษัทย่อยคือบริษัท เอช-คอนสตรัคชั่น แมนเนจเม้นท์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด

นอกจากนี้ บริษัทฯยังถือหุ้นทางตรงร้อยละ 5 ในบริษัท โกลว์ ไอพีพี จำกัด (โรงไฟฟ้าที่มีกำลังการผลิต 713 เมกกะวัตต์ ในโครงการผู้ผลิตไฟฟ้าอิสระ) และบริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับ บริษัท โกลว์ พลังงาน จำกัด (มหาชน) (ดำเนินการโดยบริษัท GDF Suez) จัดตั้งบริษัท แก๊สโค - วัน จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการผลิตพลังงานไฟฟ้า

- ให้บริการจำหน่ายน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม (Clarified) ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) โดยบริษัทย่อยคือ บริษัท เหมราช วอเตอร์ จำกัด และให้บริการจำหน่ายน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม (Potable) ในนิคมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด โดยบริษัทย่อยคือ บริษัท เหมราช คลีน วอเตอร์ จำกัด

2.1.3 โครงการโรงงานสำเร็จรูปสำหรับอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม

โครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและโครงการคลังสินค้าโลจิสติกส์ของบริษัทฯ มีแนวโน้มเป็นที่ต้องการมากขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตต่างชาติเหล่านี้เลือกที่จะมีโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรม และเลือกที่จะเก็บวัตถุดิบและสินค้าที่ผลิต ในคลังสินค้าที่ไม่ไกลจากแหล่งผลิต เพื่อลดต้นทุนค่าขนส่ง จากเหตุผลที่ผู้ผลิตเหล่านี้ต้องการการบริการด้านระบบสาธารณูปโภคและการบริการอุตสาหกรรมที่พร้อม การอยู่รวมตัวกันในนิคมอุตสาหกรรมยังสร้างข้อได้เปรียบให้กับผู้ผลิต จากระบบขนส่งที่กำลังพัฒนา บริการเสริมที่กำลังเกิดตามมา การจัดการทางด้านแหล่งวัตถุดิบ รวมไปถึงการพึ่งพาซึ่งกันและกันของผู้ผลิต โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอุตสาหกรรมรถยนต์และปิโตรเคมี นอกจากนี้การจัดให้มีโรงงานสำเร็จรูปไว้เป็นการอำนวยความสะดวกต่อผู้ผลิตเหล่านี้ ที่จะไม่ต้องเสียเวลาและบุคลากรในการดำเนินการก่อสร้าง

โรงงานอาคาร การมีบริการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้า สามารถช่วยผู้ประกอบการลดต้นทุนในการลงทุน และเพิ่มความยืดหยุ่นในการแข่งขันแก่ธุรกิจ โดยผู้ประกอบการสามารถเน้นการลงทุนด้านกลยุทธ์ได้มากขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนในส่วนของการที่ดินหรืออาคารโรงงาน ทำให้ลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน และผลตอบแทนในการลงทุนสูงขึ้น ซึ่งเหมาะสมสำหรับอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม รวมทั้งผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนสำหรับช่วงทดลองดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯมีโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าโลจิสติกส์ทั้งสิ้น 362 หลัง โดยมีพื้นที่ทั้งหมด 801,938 ตร.ม. มีจำนวนยอดขายและให้เช่าแล้ว 530,630 ตร.ม.

2.1.4 โครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทฯมีโครงการคอนโดมิเนียมหุบเขาที่ดินขนาด 5.5 ไร่ ดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการ “เดอะพาร์ค ชิดลม” โดยมีรายละเอียดโครงการ ดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ	ถนนชิดลม
มูลค่าโครงการ	6,499 ล้านบาท
พื้นที่โครงการรวม	5-1-84 ไร่ (8,738 ตร.ม.)
พื้นที่รวม	87,000 ตร.ม.
พื้นที่ขาย	53,000 ตร.ม.
จำนวนยูนิต	218 ยูนิต
ส่วนประกอบ	อาคารชิดลมความสูง 28 ชั้น และอาคารสมคิดความสูง 35 ชั้น ระยะห่างอาคาร 25 เมตร
งานที่เกี่ยวข้อง	โดย
งานออกแบบและสถาปนิกโครงการ (Architect & Engineering)	Palmer & Turner (Thailand) Ltd.
งานออกแบบภายใน (Interior Design)	LEO International
บริหารงานก่อสร้าง(Construction Management)	PROJECT PLANNING SERVICES
การดำเนินงานการก่อสร้าง (Sub-Structure & Super Structure Construction)	SINO THAI ENGINEERING AND CONSTRUCTION
สถาบันการเงินผู้สนับสนุนโครงการ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ความคืบหน้าในการขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	
- มูลค่าที่ขายแล้ว	- จำนวนเงินประมาณ 6,301 ล้านบาท
- จำนวนยูนิตที่ขายแล้ว	- จำนวน 211 ยูนิต

โครงการได้แล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2.1.5 โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกาะล้านพัทยา

บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท มิเกลียน ไอส์แลนด์ พัทยา จำกัด เพื่อซื้อที่ดินกว่า 200 ไร่ (กว่า 300,000 ตารางเมตร) บนเกาะล้าน พัทยา ซึ่งปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการวางแผนงาน โดยจะพัฒนาเป็นโครงการที่ประกอบด้วยรีสอร์ท ศูนย์เอ็นเตอร์เทนเมนต์ และสถานที่พักผ่อน เพื่อรองรับความต้องการด้านการท่องเที่ยวและธุรกิจของเมืองพัทยา ซึ่งปัจจุบันมีนักท่องเที่ยวถึง 10 ล้านคนต่อปี

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

2.2.1 กลยุทธ์การตลาด

2.2.1.1 กลยุทธ์ทางการตลาดในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

กลยุทธ์การแข่งขันที่สำคัญ คือ การทำผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด สื่อสารกับ กลุ่มเป้าหมายผ่านช่องทางที่มีประสิทธิภาพ เน้นการแข่งขันด้วยคุณภาพและบริการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริการหลังการขาย โดยเน้นการให้บริการเสริมอย่างครบวงจร กลุ่มเป้าหมายหลักในการทำกิจกรรมการตลาด คือ ลูกค้าปัจจุบัน ลูกค้าอนาคต

ลูกค้าปัจจุบัน เป็นกลุ่มที่มีความสำคัญอย่างสูงในแง่ของรายได้ โดยบริษัทฯ จะให้ความสำคัญกับกลุ่มลูกค้าที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพในการเติบโตในประเทศไทยสูง อาทิ อุตสาหกรรมยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค เหล็ก วัสดุก่อสร้าง โลจิสติกส์ เคมีภัณฑ์ และอุปกรณ์เครื่องจักรเพื่ออุตสาหกรรม เป็นต้น ซึ่งนอกเหนือจากการขายที่ดิน การให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแก่ลูกค้ารายใหม่และลูกค้าปัจจุบันที่มีการขยายกิจการแล้ว รายได้จากการให้บริการด้านสาธารณูปโภคถือเป็นแหล่งรายได้ที่มั่นคงอีกทางหนึ่ง

การตลาดกับกลุ่มลูกค้าปัจจุบัน มีการติดต่อสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ผ่านทีมขายซึ่งจะประสานงานดูแลลูกค้ากับฝ่ายปฏิบัติการ ในนิคมฯ โดยตลอดเพื่อให้บริการหลังการขายที่ดี ซึ่งกระบวนการนี้เริ่มตั้งแต่การช่วยลูกค้าจัดตั้งโรงงานโดยให้คำปรึกษาและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด เมื่อโรงงานเริ่มเปิดดำเนินการ มีการให้บริการสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพ ทั้งในเรื่องถนน การประสานงานเกี่ยวกับกระแสไฟฟ้า การจำหน่ายน้ำดิบและการผลิตน้ำประปาที่ได้คุณภาพ การบำบัดน้ำเสียและการจัดการเรื่องขยะที่ได้มาตรฐาน การดูแลรักษาความปลอดภัยทั้งในยามปกติและยามมีเหตุฉุกเฉิน และดูแลรักษาสภาพแวดล้อมโดยรวมของนิคมอุตสาหกรรมให้ดูเรียบร้อย สวยงาม มีศูนย์ฝึกอบรม และการจัดโปรแกรมฝึกอบรมเพื่อพัฒนาฝีมือแรงงาน พื้นที่สำหรับการจัดตั้งสำนักงานชั่วคราวและพลาซ่าที่อำนวยความสะดวกทางด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องบริการด้านการเงิน การธนาคาร อาหาร และบริการต่างๆ และยังมีอาคารที่พักอาศัยภายในนิคมให้เช่าอีกด้วย นอกจากนี้ Value Added Service Center มีบทบาทอย่างสำคัญในการให้บริการเสริมแก่ลูกค้าอย่างครบวงจร ตั้งแต่การวางระบบโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมภายในโรงงาน การรับจ้างงานระบบข้อมูลสารสนเทศ งาน

ดูแลซ่อมบำรุงโรงงาน การกำจัดของเสีย ไปจนถึงการให้บริการส่วนกลางประกาศตำแหน่งงาน และงาน ตกแต่งสวน เป็นต้น

ในแง่ของการติดต่อสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ได้มีการจัดทำเว็บไซต์จดหมายข่าว อิเล็กทรอนิกส์และจดหมายข่าว เพื่อแจ้งข้อมูลความเคลื่อนไหวต่างๆที่จำเป็นให้ได้ทราบทั่วกัน มีการจัด สัมมนาหลากหลายหัวข้อที่จะเป็นประโยชน์กับลูกค้าระดับผู้บริหาร นอกจากนี้ยังมีการจัดตั้งชมรมต่างๆ เพื่อประสานความสัมพันธ์กับลูกค้าในหลายกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นชมรมราชอินเวสเตอร์คลับสำหรับผู้บริหาร สูงสุดของแต่ละบริษัท ชมรมผู้บริหารชาวญี่ปุ่น ชมรมนักบริหารงานบุคคล และชมรมความปลอดภัย เป็นต้น โดยชมรมส่วนใหญ่มีการพบปะเป็นรายเดือนแลกเปลี่ยนข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่างๆ ไปจนถึงการ ช่วยเหลือสังคม และสนับสนุนการร่วมกัน

การตลาดกับกลุ่มลูกค้าอนาคต มุ่งกลุ่มเป้าหมายที่ให้ความสำคัญกับคุณภาพของนิคม อุตสาหกรรมและการให้บริการต่อเนื่อง โดยเป็นลูกค้าทั้งในประเทศ และจากต่างประเทศที่ต้องการขยาย ฐานหรือย้ายฐานการผลิตเข้ามาในประเทศไทย โดยลูกค้าญี่ปุ่นมีสัดส่วนประมาณครึ่งหนึ่ง ที่เหลือ ประกอบด้วยลูกค้าจากไทย เอเชีย ยุโรป และอเมริกา เน้นลูกค้าในอุตสาหกรรมที่สอดคล้องกับคลัสเตอร์ ที่มีอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของ हमराज เพราะลูกค้ามีแรงจูงใจที่จะได้รับประโยชน์จากการจัดการด้าน ชัฟฟลายเซน ไม่ว่าจะเป็นอุตสาหกรรมชิ้นส่วนรถยนต์ ปิโตรเคมี เหล็ก อิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภค บริโภคเพื่อการส่งออก และอื่นๆ ทางบริษัทฯ มีการประสานงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยงานที่เข้าถึง กลุ่มเป้าหมายทั้งในและต่างประเทศ เช่น การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สำนักงาน คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ทั้งในและต่างประเทศ กระทรวงอุตสาหกรรม สถานทูต และหอการค้า ประเทศต่างๆ ประกอบด้วยกิจกรรม 3 ประเภทหลัก คือ การรวบรวมฐานข้อมูลของกลุ่มเป้าหมาย การ แนะนำตัวผ่านสื่อการขาย และการจัดกลุ่มเยี่ยมชมนิคมฯ โดยมีการจัดทำไคเร็คเมล์ โบรชัวร์ แผ่นพับ และ เว็บไซต์ที่ได้รับการปรับปรุงข้อมูล รวมทั้งปรับปรุงอันดับ การจัดอันดับ ในการสืบค้นจาก ระบบค้นหา ข้อมูล เช่น google อยู่เสมอ

นอกจากนี้ ยังมีการทำแคมเปญโฆษณาตลอดทั้งปีในสื่อชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ เพื่อสร้าง การรับรู้เกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรม โรงงานสำเร็จรูป และอาคารคลังสินค้า ในหนังสือพิมพ์ นิตยสาร เว็บไซต์ บิลบอร์ด และหนังสือนามส่งเคราะห์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยทำข่าวประชาสัมพันธ์อย่าง ต่อเนื่อง เพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นักลงทุนในตลาดหลักทรัพย์และประชาชนทั่วไป ได้รับทราบข้อมูล เกี่ยวกับ हमराजพัฒนาที่ดิน ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และกิจกรรมความเคลื่อนไหวที่เกี่ยวข้อง สำหรับ งานด้านการตลาดอีกด้านหนึ่งที่ดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง คือการเข้าร่วมงานนิทรรศการ งานแสดงสินค้าทั้ง ต่างประเทศและในประเทศ ทำการประชาสัมพันธ์สู่กลุ่มเป้าหมายร่วมกับองค์กรต่างๆ รวมถึงการติดต่อ ผ่านตัวแทนการจัดจำหน่ายต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศที่มีความเป็นไปได้ที่จะเข้ามาลงทุนในประเทศไทยสูงได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯและบริษัทฯย่อยยังได้มุ่งเน้นการเข้ามาลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรม SMEs โดยมีผลิตภัณฑ์โรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factory) ไว้รองรับการลงทุน และให้เช่า เพื่อตอบสนองความต้องการในการลงทุนของผู้ประกอบการที่ต้องการเริ่มกิจการด้วยความเสี่ยงต่ำ และต้องการความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจสูง และในปี 2555 บริษัทฯ ได้มีผลิตภัณฑ์ให้เช่า คลังสินค้าโลจิสติกส์ (Logistics Warehouses) เพิ่มขึ้นใน 4 ท่าเล เพื่อรองรับการเติบโตของกลุ่มอุตสาหกรรมสนับสนุน และบริการ ที่เพิ่มขึ้น

ในฐานะที่บริษัท เป็นส่วนหนึ่งของสังคมไทย กิจกรรมการตลาดจึงไม่เพียงครอบคลุมในเรื่องธุรกิจเท่านั้น แต่ยังรวมถึงการใช้งบประมาณในการตอบแทนสังคมด้วย กิจกรรมเพื่อสังคมเน้นการเพิ่มศักยภาพให้กับเยาวชนในท้องถิ่นแถบอีสเทิร์นซีบอร์ด โดยมีการมอบอุปกรณ์การศึกษาให้แก่เด็กนักเรียน การช่วยเสริมความรู้และวิธีการสอนแบบใหม่แก่ครู โดยผู้เชี่ยวชาญด้านการศึกษา การซ่อมแซมอาคารเรียน การให้ทุนการศึกษา การจัดค่ายศิลปะเพื่อให้นักเรียนได้ใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์ นอกจากนี้ยังมีการรับคณะนักเรียน นักศึกษา และชาวบ้านกลุ่มต่างๆ ให้มีโอกาสได้มาเยี่ยมชมและเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์ เกี่ยวกับการดำเนินงานของนิคมอุตสาหกรรมและความสำคัญของการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการออกหน่วยแพทย์เคลื่อนที่เพื่อให้บริการตรวจสุขภาพ หรือตัดแว่นสายตา และล่าสุดมีการจัดกิจกรรมฝึกอบรมอาชีพให้แก่ชุมชนอีกด้วย

จุดเด่นและจุดด้อย

จุดเด่น

1. มีคลัสเตอร์ที่ชัดเจน เช่นนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด เป็นคลัสเตอร์ยานยนต์ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก เป็นคลัสเตอร์ปิโตรเคมี
2. ท่าเลที่ตั้งที่มีการคมนาคมที่สะดวก ประกอบด้วยทางหลวงสายหลัก ใกล้ท่าเรือศรีราชา ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด สนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินอู่ตะเภา ทำให้สะดวกและประหยัดเวลาในการขนส่งสินค้าของผู้ประกอบการ
3. ใกล้แหล่งวัตถุดิบด้านปิโตรเลียมและแหล่งพลังงาน รวมถึง น้ำดิบซึ่งเป็นปัจจัยหลักของการผลิตของอุตสาหกรรมต่าง ๆ
4. มีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สำหรับรองรับการลงทุน
5. เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีการบริการครบวงจร (One Stop Services)

6. นิคมและเขตอุตสาหกรรมซึ่งดำเนินการโดยบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้รับการส่งเสริมจากภาครัฐดังนี้ เขตประกอบการอุตสาหกรรม เหมราชสระบุรี และนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ได้รับสิทธิประโยชน์การส่งเสริมการลงทุนเขต 2 จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) โดยที่เหมราชชลบุรีมีเขตประกอบการเสรี(IEAT Free Zone) ซึ่งดำเนินการโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย(กนอ.) เป็นพื้นที่เตรียมพร้อมไว้สำหรับอุตสาหกรรมที่เน้นการส่งออกเป็นหลัก นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด(ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด และเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชระยอง ได้รับสิทธิประโยชน์การส่งเสริมการลงทุนเขต 3 จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) ซึ่งนักลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนเต็มที่ไปจนถึงสิ้นปี 2557 ทั้งนี้นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด(ระยอง) และนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ดได้จัดตั้งเขตปลอดอากร (Free Zone-FZ) ซึ่งดำเนินการร่วมกับกรมศุลกากรเพื่อสิทธิประโยชน์ด้านภาษีสำหรับลูกค้าที่ผลิตเพื่อส่งออก

7. นิคมอุตสาหกรรมซึ่งดำเนินการโดยบริษัทฯและบริษัทย่อย บริหารร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย(กนอ.) ทำให้การบริหารงานและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรมเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดโดยสถาบันต่าง ๆ

8. เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยทำการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมถึง 5 แห่งและบริหารเขตประกอบการอุตสาหกรรม 2 แห่ง ทำให้นักลงทุนสามารถเลือกลงทุนในทำเลที่เหมาะสมที่สุดได้

9. นิคมอุตสาหกรรมซึ่งดำเนินการโดยบริษัทฯและบริษัทย่อยทั้ง 5 แห่ง มีกองทุนซ่อมสร้าง (Sinking Fund) เพื่อซ่อมสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางในนิคมอุตสาหกรรมได้ทันที

10. นิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการฯซึ่งดำเนินการโดยบริษัทฯและบริษัทย่อยทั้ง 6 แห่ง ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดชลบุรีและระยอง ซึ่งเป็นแหล่งที่มีการพัฒนาบุคลากรที่มีศักยภาพ และแรงงานคุณภาพให้แก่โรงงานในนิคมอุตสาหกรรม

11. บริษัทฯมีที่ดินที่ถือไว้ทั้งในบริษัทฯและบริษัทย่อย ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง

12. บริษัทฯกระจายรายได้โดยสร้างฐานรายได้ที่ต่อเนื่อง (Recurring Income) ในสัดส่วนที่มากขึ้น เพื่อลดความผันผวนของรายได้ นอกเหนือจากรายได้ที่มาจากการซื้อขายที่ดิน

13. บริษัทฯมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์โรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้าโลจิสติกส์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมในทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งเป็นทางเลือกให้กับนักลงทุน

14. บริษัทฯมีโครงสร้างทางการเงินที่มั่นคง

จุดด้อย

1. ปัญหาด้านสภาพแรงงานโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มอุตสาหกรรมรถยนต์ ซึ่งมีการเคลื่อนไหวเพื่อเจรจาต่อรองเรื่องโบนัสอย่างไม่สมเหตุผล
2. ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก ได้แก่ การขาดเสถียรภาพทางการเมือง ปัญหาหลักเกณฑ์ในการควบคุมสิ่งแวดล้อมและการกำกับดูแลสิ่งแวดล้อมในมาบตาพุด โดยภาครัฐขาดกระบวนการทางออกของปัญหาที่ชัดเจนและทันทั่วถึง ส่งผลให้นักลงทุนอุตสาหกรรมต้องตัดสินใจชะลอการลงทุนในประเทศไทย หรือเลือกไปลงทุนที่อื่น
3. ปัญหาด้านแรงงาน ช่างผู้ชำนาญการ ซึ่งยังไม่เพียงพอ ต่อภาคอุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว

2.2.1.2 ลักษณะลูกค้า

ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งดำเนินการโดยบริษัทฯและบริษัทย่อยทั้ง 6 แห่ง * กระจายไปตามอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ ลูกค้ารายใหญ่ 10 รายแรกในนิคมอุตสาหกรรมหลักของบริษัทฯมีดังนี้

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี

ชื่อบริษัท	จำนวนพื้นที่(ไร่)	ประเภทอุตสาหกรรม
1. บริษัท ทาทา สตีล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	500.00	เหล็ก
2. บริษัท จี เจ สตีล จำกัด (มหาชน)	435.81	เหล็ก
3. บริษัท สยาม สตีลมิลล์ เซอร์วิสเชส จำกัด	86.76	เหล็ก
4. บริษัท บีเอ็นเอส สตีล กรุ๊ป จำกัด	78.99	เหล็ก
5. บริษัท โกลว์ไอพีพี จำกัด	66.89	ผลิตไฟฟ้า
6. บริษัท ชันเทคเมทัลส์ จำกัด	63.00	เหล็ก
7. บริษัท คิตากาวา (ประเทศไทย) จำกัด	58.78	ชิ้นส่วนยานยนต์
8. บริษัท เวลด์ ไวร์ โปรเซสซิง จำกัด	57.15	อุปกรณ์ก่อสร้าง
9. บริษัท เคียวเด็น (ประเทศไทย) จำกัด	54.95	อิเล็กทรอนิกส์
10. บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	37.50	โลจิสติกส์

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด)

ชื่อบริษัท	จำนวนพื้นที่(ไร่)	ประเภทอุตสาหกรรม
1. บริษัท พีทีที โกลบอล เคมิคอล จำกัด (มหาชน)	486.83	เคมีภัณฑ์
2. บริษัท สยามยูไนเต็ด สตีล(1995) จำกัด	259.31	เหล็ก
3. บริษัท บลูสโคป (ประเทศไทย) จำกัด	225.50	เหล็ก
4. บริษัท พีทีที อาซาฮี เคมิคอล จำกัด	219.76	เคมีภัณฑ์
5. บริษัท สยามมิคซู พีทีเอ จำกัด	187.07	เคมีภัณฑ์
6. บริษัท เหล็กสยามยามาโตะ จำกัด	154.41	เหล็ก
7. บริษัท พีทีที ฟีนอล จำกัด	151.14	เคมีภัณฑ์
8. บริษัท เอ็มซี - ไทวา อินเตอร์เนชันแนล สวิตเพนเนอร์ จำกัด	105.80	สินค้าอุปโภคบริโภค
9. CYTEC INDUSTRIES (THAILAND) CO., LTD.	95.61	เคมีภัณฑ์
10. AGC CHEMICAL(THAILAND) CO., LTD.	80.10	เคมีภัณฑ์

หมายเหตุ * นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี 2 เป็นนิคมฯแห่งที่ 7 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

ชื่อบริษัท	จำนวนพื้นที่(ไร่)	ประเภทอุตสาหกรรม
1. บริษัท ออโต้ อัลลายแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	529.71	ยานยนต์
2. บริษัท เจนเนอรัล มอเตอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	409.62	ยานยนต์
3. บริษัท แม็กจิส อินเตอร์เนชันแนล (ประเทศไทย) จำกัด	334.78	ชิ้นส่วนยานยนต์
4. บริษัท คานิส ฟาร์อีสต์ จำกัด	317.57	เหล็ก
5. บริษัท มาสด้า พาวเวอร์เทรน แมนูแฟกเจอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	130.60	ชิ้นส่วนยานยนต์
6. บริษัท ชัมมิท แพลมบลิง โอโต บอดี้เวิร์ค จำกัด	123.20	ชิ้นส่วนยานยนต์
7. บริษัท อัสโน โซริเอ (ไทยแลนด์) จำกัด	96.73	ชิ้นส่วนยานยนต์
8. บริษัท โตไก อีสเทิร์น รีบเบอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	91.80	ชิ้นส่วนยานยนต์
9. บริษัท เอสไอจี คอมบิล็อก จำกัด	78.41	สินค้าอุปโภคบริโภค
10. บริษัท เอ็นทีเอ็น แมนูแฟกเจอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	71.77	ชิ้นส่วนยานยนต์

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด

ชื่อบริษัท	จำนวนพื้นที่(ไร่)	ประเภทอุตสาหกรรม
1. บริษัท ฟอร์ด มอเตอร์ คัมปะนี ประเทศไทย จำกัด	670.2	ยานยนต์
2. กลุ่มบริษัท กัลฟ์ เอพี จำกัด	451.05	ผลิตไฟฟ้า
3. บริษัท ไทยซัมมิท ออโต้พาร์ท อินดัสทรี จำกัด	424.30	ชิ้นส่วนยานยนต์
4. บริษัท ชูซูกิ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	412.00	ยานยนต์
5. บริษัท แอลแอลไอที (ประเทศไทย) จำกัด	333.52	ชิ้นส่วนยานยนต์
6. บริษัท ชัมมิท คอร์ปอเรชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	193	ชิ้นส่วนยานยนต์
7. กลุ่มบริษัท ไทยซัมมิท	161	ชิ้นส่วนยานยนต์
8. บริษัท คาพูนนาท (ไทยแลนด์) จำกัด	113.57	โลจิสติกส์
9. บริษัท เจเอฟ อี สตีล กัลวาไนซิง (ประเทศไทย) จำกัด	108	เหล็ก
10. บริษัท เอ็มจีซี อิเล็กโทรเทคโน (ประเทศไทย) จำกัด	77	อิเล็กทรอนิกส์

เขตประกอบการอุตสาหกรรมhemราชบุรี

ชื่อบริษัท	จำนวนพื้นที่(ไร่)	ประเภทอุตสาหกรรม
1. บริษัท สยามมิชลิน จำกัด	229.88	ชิ้นส่วนยานยนต์
2. บริษัท อุตสาหกรรมทำเครื่องแก้วไทย จำกัด (มหาชน)	150.52	สินค้าอุปโภคบริโภค
3. บริษัท การ์เดียนอินดัสทรีส์ จำกัด	123.23	ชิ้นส่วนยานยนต์
4. บริษัท นามสุขภัณฑ์ จำกัด	104.06	สินค้าอุปโภคบริโภค
5. บริษัท สยามอุตสาหกรรมอิปซัม (สระบุรี) จำกัด	102.99	อุปกรณ์ก่อสร้าง
6. บริษัท สยามซานิทารีแวร์อินดัสทรี (หนองแค) จำกัด	76.42	สินค้าอุปโภคบริโภค
7. บริษัท ผลิตภัณฑ์และวัสดุก่อสร้าง จำกัด	69.31	อุปกรณ์ก่อสร้าง
8. บริษัท โตโต้ แมนูแฟคเจอร์ส จำกัด	63.39	สินค้าอุปโภคบริโภค
9. บริษัท นวพลาสติกอุตสาหกรรม (สระบุรี) จำกัด	61.19	อุปกรณ์ก่อสร้าง
10. บริษัท กระเบื้องหลังคาเซรามิคไทย จำกัด	60.03	อุปกรณ์ก่อสร้าง

เขตประกอบการอุตสาหกรรมhemราชระยอง

ชื่อบริษัท	จำนวนพื้นที่(ไร่)	ประเภทอุตสาหกรรม
1. บริษัท แคทเธอร์ฟิลลาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	271.76	ยานยนต์
2. บริษัท สยามมิชลิน จำกัด	153.48	ชิ้นส่วนยานยนต์
3. บริษัท อีเลคโทรลักซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	146.60	สินค้าอุปโภคบริโภค
4. บริษัท ไทยเซอร์วิค จำกัด	100.00	เหล็ก
5. บริษัท นวพลาสติกอุตสาหกรรม จำกัด	93.65	อุปกรณ์ก่อสร้าง
6. บริษัท การ์เดียนอินดัสทรีส์ระยอง จำกัด	91.67	อุปกรณ์ก่อสร้าง
7. บริษัท สยามเหล็กถลุงอุตสาหกรรม จำกัด	64.91	เหล็ก
8. บริษัท ยูนิตี้ อินดัสเตรียล จำกัด	44.87	ชิ้นส่วนยานยนต์
9. บริษัท สตาร์คอร์ จำกัด	41.73	เหล็ก
10. บริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล จำกัด	40.37	สาธารณูปโภคและบริการ สำหรับนิคมอุตสาหกรรม

ทั้งนี้สิ้นสุดปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยมีจำนวนสัญญาซื้อขาย 933 สัญญา โดยเป็นส่วนของประเภทอุตสาหกรรมยานยนต์ร้อยละ 35 กลุ่มปิโตรเคมีร้อยละ 10 กลุ่มอุปโภคบริโภคร้อยละ 14 และกลุ่มโลจิสติกส์ร้อยละ 4

รายได้จากการขายที่ดินและอาคาร โรงงานสำเร็จรูปในนิคมของบริษัทฯและบริษัทย่อย และ
คลังสินค้าโลจิสติกส์ ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมาเป็นดังนี้

(ล้านบาท)

นิคมอุตสาหกรรม	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ยอดขาย	%	ยอดขาย	%	ยอดขาย	%
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	98.34	5.01	77.04	1.92	280.12	4.80
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด)			-	-	96.02	1.64
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด(ระยอง)	140.23	7.14	313.61	7.82	1,259.07	21.56
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด	1,003.50	51.07	1460.43	36.43	3,598.52	61.63
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	260.05	13.24	1288.60	32.14	96.69	1.66
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชระยอง	462.53	23.54	703.07	17.54	508.36	8.71
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (ชลบุรี)			166.33	4.15	-	-
รวม	1,964.65	100.00	4,009.08	100.00	5,838.78	100

ที่มา : บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน

2.2.1.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มเป้าหมายครอบคลุมบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นอุตสาหกรรมรถยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์ก่อสร้าง ขึ้นรูปโลหะ สินค้าอุปโภคบริโภค โลจิสติกส์ และอื่นๆ

บริษัทฯและบริษัทย่อย เน้นกลุ่มเป้าหมายไปยังกลุ่มลูกค้าที่ต้องการขยายฐานการผลิตจากต่างประเทศมายังประเทศไทย โดยกลุ่มหลักมาจาก ญี่ปุ่น ยุโรป สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย ไต้หวัน และกลุ่มประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้โดยเฉพาะอย่างยิ่งสิงคโปร์ มาเลเซีย และนักลงทุนไทย

2.2.1.4 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้ระบบการจำหน่ายตรง โดยทีมงานจำหน่ายมีเจ้าหน้าที่แยกกันรับผิดชอบตลาดเป้าหมายเป็นกลุ่ม ๆ เช่น กลุ่มลูกค้าสนใจซื้อที่ดินและกลุ่มลูกค้าสนใจเช่าโรงงานหรือคลังสินค้า ส่วนในต่างประเทศบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้แต่งตั้งตัวแทนจำหน่ายที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยบริษัทฯและบริษัทย่อยเพื่อ ให้ข้อมูล และแนะนำนักลงทุนทั้งในภูมิภาคเอเชีย และยุโรป ให้มาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยกำหนดแผนการจำหน่ายดังนี้

1. กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน
2. กำหนดแผนการจำหน่าย
3. ฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ขายและการตลาด ให้มีความรู้เกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมฯ และข้อมูลที่ทันสมัยเกี่ยวกับบรรยากาศการลงทุนในประเทศไทย

4. โฆษณาและประชาสัมพันธ์ ผ่านสื่อสิ่งพิมพ์ บิลบอร์ด สื่อออนไลน์ รวมถึงกิจกรรมส่งเสริมการขายอื่น ๆ
5. มีการประเมินผลการขาย วิเคราะห์ตลาดเป็นระยะ เพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพในแผนงานการตลาดและการขายอย่างต่อเนื่อง
6. มีการติดต่อกับหน่วยงานราชการและสถาบันเอกชน ที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เช่น การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สถาบันการเงินเพื่อการอุตสาหกรรม เป็นต้น เพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย
7. สร้างความสัมพันธ์กับลูกค้าโดยการให้บริการทั้งก่อนและหลังการขายอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการประชาสัมพันธ์ลูกค้ารายใหม่จากการแนะนำของลูกค้ารายเดิม
8. การส่งทีมขาย/กลุ่มผู้บริหาร เดินทางไปเยี่ยมลูกค้าถึงสำนักงานใหญ่ในต่างประเทศเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันและสร้างโอกาสในการขยายตลาดในประเทศนั้น ๆ

2.2.1.5 ภาวะการแข่งขัน

1) ภาวะอุตสาหกรรมทั่วไป

การประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเป็นการพัฒนาที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้โรงงานอุตสาหกรรมไปตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระเบียบ ทั้งนี้จะมีการจัดและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามมาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) นิคมอุตสาหกรรมสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ตามลักษณะความเป็นผู้บริหารโครงการ ดังนี้

1. นิคมอุตสาหกรรมที่ กนอ.เป็นทั้งเจ้าของและผู้บริหาร โครงการ
2. นิคมอุตสาหกรรมที่เอกชนเป็นทั้งเจ้าของและผู้บริหาร โครงการ โดยมีสัญญาร่วมดำเนินงานกับ กนอ.

3. นิคมอุตสาหกรรมที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนแต่ลำพัง นิคมอุตสาหกรรมประเภทนี้มักจะใช้คำว่า “สวนอุตสาหกรรม” หรือ “เขตอุตสาหกรรม”

ปัจจุบันการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยมีนิคมอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 49 นิคม กระจายอยู่ใน 15 จังหวัด ประกอบด้วย นิคมอุตสาหกรรมที่การนิคมอุตสาหกรรมฯ ดำเนินการเอง จำนวน 11 นิคม และนิคมอุตสาหกรรมที่ร่วมดำเนินงานกับผู้พัฒนา จำนวน 38 นิคม

* ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ หากจะพิจารณาภาวะอุตสาหกรรมของนิคมอุตสาหกรรม จะต้องพิจารณาร่วมกับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องได้แก่ อุตสาหกรรมรถยนต์ พลาสติก ปิโตรเคมี และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น รวมทั้งพิจารณาถึงภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งถือได้ว่า ประเทศไทยยังคงเป็นแหล่งลงทุนที่มีความน่าสนใจอยู่ โดยมีปัจจัยดึงดูดการลงทุนที่ได้รับการจัดอันดับจากหน่วยงานอิสระและนักลงทุน

ต่างชาติให้อยู่ลำดับต้นๆ ของประเทศที่เป็นแหล่งรองรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ประเทศไทยได้รับการจัดอันดับให้เป็นประเทศที่มีความสะดวกในการดำเนินธุรกิจอันดับที่ 18 ของโลกและอันดับที่ 2 ของเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ นอกจากนั้นประเทศไทยยังเป็นผู้ผลิตยางธรรมชาติและยางสังเคราะห์ และฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์อันดับ 1 ของโลก และอีกทั้งยังส่งออกรถยนต์อันดับ 10 ของโลก

*ที่มา : <http://www.boj.go.th>

- โครงการลงทุนจากต่างชาติที่ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนในปี 2556 มีจำนวน 2,237 โครงการ มีปริมาณเงินลงทุน 1,110,400 ล้านบาท
- เมื่อเทียบกับปี 2555 จำนวนโครงการและปริมาณเงินลงทุนลดลงร้อยละ 5 -6 ตามลำดับ

กลุ่มหรือประเทศที่มีการลงทุนมากที่สุด 5 อันดับแรกคือ

1. ญี่ปุ่น
2. จีน
3. มาเลเซีย
4. สิงคโปร์
- 5.ฮ่องกง

ที่มา : BOI

2) สภาพการแข่งขัน

ปัจจุบันสภาพการแข่งขันของนิคมอุตสาหกรรมค่อนข้างสูง เนื่องจากมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหม่และส่วนขยายของผู้พัฒนาเดิมเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เป็นผลกระทบจากสถานการณ์น้ำท่วมในปี 2554 โดยเฉพาะนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมมีด้วยกันถึง 7 แห่ง และผู้พัฒนาได้ลงทุนจัดทำนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ขึ้น อาทิ นิคมฯ โรจนะ ปราจีนบุรี นิคมฯ โรจนะ ปลวกแดง และการขยายตัวของนิคมฯ เดิมโดยเฉพาะบริเวณ ชลบุรี ระยอง ปราจีนบุรี ฉะเชิงเทรา

ภาพรวมของการขาย ณ ไตรมาส 3 ปี 2556 นั้น มีจำนวนรวมถึง 3,401 ไร่ จากอุปทานใหม่ในตลาดช่วงสามไตรมาสแรกรวม 12,727 ไร่ ของพื้นที่ขายนิคมฯและเขตโดยรวมทั้ง 124,225 ไร่ นับเป็นอัตราการขายระหว่างอุปสงค์และอุปทานที่ร้อยละ 90.63

*ที่มา : ข้อมูล จาก CBRE

อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในธุรกิจมานานและมีมืออาชีพ ยังคงมีโอกาสที่ดีในการฟื้นฟูและพัฒนา รวมทั้งรองรับการกลับมาของการลงทุน อย่างไรก็ตามการบริหารความพึงพอใจของลูกค้าในปัจจุบันจะยิ่งทวีความสำคัญมากกว่าที่เคยเป็นมา เพื่อสร้างแต้มต่อให้เหนือกว่าคู่แข่ง

จากการเกิดเหตุการณ์ภัยพิบัติในประเทศญี่ปุ่น ต้นปี 2554 และจากสถานการณ์น้ำท่วมของประเทศไทย ตอนปลายปี 2554 นั้น เป็นปัจจัยภายนอกที่มีส่วนสนับสนุนด้านการย้ายฐานการลงทุนของ

นักอุตสาหกรรมมายังพื้นที่พัฒนาชายฝั่งภาคตะวันออกอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงใกล้กรุงเทพ และท่าเรือแหลมฉบัง และมีความสูงจากระดับน้ำทะเลกว่า 70-111 เมตร

ในส่วนของการยุทธศาสตร์การสร้างความได้ด้นคง การมีธุรกิจที่ครบวงจร มีรายได้จากหลายด้าน ทั้งการขายที่ดิน ให้เช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้าโลจิสติกส์ บริการสาธารณูปโภค และบริการด้านอุตสาหกรรมอื่นๆ จะช่วยลดผลกระทบของวงจรธุรกิจที่มีขึ้นลงในช่วงต่างๆต่อบริษัทได้

การเปรียบเทียบนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี กับนิคมคู่แข่ง

	อมตะนคร	ปิ่นทอง	ปิ่นทอง 2	ปิ่นทอง 3	แหลมฉบัง	เหมราชชลบุรี	เหมราชชลบุรี 2
พื้นที่โครงการ(หน่วย:ไร่)							
- เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	13,000	1,010	766	1019	1,824	2,096	422
- เขตอุตสาหกรรมส่งออก	440	-	-	-	979	460	-
- เขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย	350	8	12	82	-	72	14
- พื้นที่สาธารณูปโภคและอื่น ๆ	4,050	119	245	403	753	883	82
ราคาขายที่ดิน (ล้านบาท/ไร่)							
- เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	7.0	2.5	3.2	3.2	0.16	3.3	3.6
- เขตอุตสาหกรรมส่งออก	-	2.5	3.2	3.2	0.20	2.9	-
ทำเลที่ตั้ง (กิโลเมตร)							
- ห่างจากกรุงเทพฯ	57	95	104	104	120	110	114
- ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิ	42	65	96.4	89	120	85	106
- ห่างจากสนามบินดอนเมือง	85	125	137	141	140	130	147
- ห่างจากท่าเรือแหลมฉบัง	46	9	19	23	1	25	28
- ห่างจากท่าเรือมาบตาพุด	96	-	66	70	60	52.6	62
- เมืองใกล้เคียง	ชลบุรี	ศรีราชา	ศรีราชา	ศรีราชา	ชลบุรี	ศรีราชา	ศรีราชา

ที่มา : การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย : Investor Information บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

การเปรียบเทียบนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก(มาบตาพุด) กับนิคมคู่แข่ง

	เอเชีย	มาบตาพุด	ผาแดง	เหมราชตะวันออก
พื้นที่โครงการ(หน่วย:ไร่)				
- เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	3,220	7,092	497	3,014
- เขตอุตสาหกรรมส่งออก	-	-	-	-
- เขตเขตที่พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย	3	1,490	-	-
- พื้นที่สาธารณูปโภคและอื่น ๆ	254	627.25	43	728
ราคาขายที่ดิน (ล้านบาท/ไร่)				
- เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	8	-	-	7
ทำเลที่ตั้ง (กิโลเมตร)				
- ห่างจากกรุงเทพฯ				
- ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิ	173	190	165	155
- ห่างจากสนามบินดอนเมือง	150	-	145	145
- ห่างจากสนามบินอู่ตะเภา	190	120	196	145
- ห่างจากท่าเรือแหลมฉบัง	21	24	18	25
- ห่างจากท่าเรือมาบตาพุด	55	57	56	55
- เมืองใกล้เคียง	8	1	3	2
	บ้านฉาง	บ้านฉาง	บ้านฉาง	บ้านฉาง

ที่มา : การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย : Investor Information บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

การเปรียบเทียบนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด กับนิคมคู่แข่ง

	อมตะซิตี้	สยามอีสเทิร์น	อีสเทิร์นซีบอร์ด	เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด
พื้นที่โครงการ(หน่วย:ไร่)				
- เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	12,210	952	6,203	5,084
- เขตอุตสาหกรรมส่งออก/เขตปลอดอากร	-	-	390	703
- เขตเขตที่พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย	400	108	89	102
- พื้นที่สาธารณูปโภคและอื่น ๆ	-	316	1,928	2,026
ราคาขายที่ดิน (ล้านบาท/ไร่)				
- เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	3.2	2.6	3.6	3.6
- เขตอุตสาหกรรมส่งออก/เขตปลอดอากร	N/A	-	3.6	3.6
ทำเลที่ตั้ง (กิโลเมตร)				
- ห่างจากกรุงเทพฯ	105	122	117	112
- ห่างจากสนามบินดอนเมือง	142	150	157	152
- ห่างจากสนามบินอู่ตะเภา	50	57	58	60
- ห่างจากท่าเรือแหลมฉบัง	27	32	27	27
- ห่างจากท่าเรือมาบตาพุด	48	57	51	50
- เมืองใกล้เคียง	ปลวกแดง	ปลวกแดง	ปลวกแดง	ปลวกแดง

ที่มา : การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย : Investor Information บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้า

2.2.2 กลยุทธ์ทางการตลาดโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้า

โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่า:

บริษัทฯ ได้ออกแบบและพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปที่สามารถขยายพื้นที่ใช้สอยเพื่อตอบสนองต่อความต้องการในอนาคตของลูกค้า มีขนาดของโรงงานตั้งแต่ 450 ตารางเมตรถึง 10,000 ตารางเมตร สำหรับเช่า ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมทั่วไปและเขตปลอดภาษีในหลายนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตประกอบการอุตสาหกรรมของบริษัทฯ

ทั้งนี้โรงงานสำเร็จรูปสำหรับเช่าจะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้กับลูกค้าของบริษัทฯ ทั้งในด้านเงินลงทุน การเงิน รวมไปถึงโอกาสการเติบโตของธุรกิจ โดยมี บริษัท เอช-คอนสตรัคชั่น แมนเนจเม้นท์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้ดูแลจัดการถึงความต้องการในระบบสาธารณูปโภคและขนาดของโรงงานเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า ปัจจุบันบริษัทฯ ได้สร้างโรงงานสำเร็จรูปจำนวนทั้งสิ้น 324 โรงงาน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 700,000 ตารางเมตรในหลายนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตประกอบการอุตสาหกรรมของบริษัทฯ

ทั้งนี้บริษัทฯ ยังเล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปเพื่อการเช่า และได้ขยายงานไปลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม ไฮเทคบินทร์ อินดัสเทรียล ปาร์ค ได้รับเลือกให้เป็นที่ตั้งโครงการขยายธุรกิจโรงงานสำเร็จรูป โครงการแรกของเหมราชฯ ในนาม โครงการ เหมราชโรงงานสำเร็จรูปพาร์ค 1 (Hemaraj Ready-Built Factory Park 1 @ Hi-Tech Kabin) เนื่องจากอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ บนกิโลเมตรที่ 78 ทางหลวง หมายเลข 304 ตำบลลาดตะเคียน อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งเป็นจุดกึ่งกลางระหว่างกรุงเทพฯ และภาคตะวันออก เชื่อมเหนือของประเทศไทย ง่ายต่อการคมนาคมขนส่งทั้งโดยทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ นอกจากนี้ยังมีความต้องการที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จากนักลงทุนในกบินทร์บุรี สำหรับเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน เขต 3

คลังสินค้าโลจิสติกส์สำหรับการเช่า:

เหมราช โลจิสติกส์ พาร์ค 1 เป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์และคลังสินค้าคุณภาพสูง บนทางหลวงหมายเลข 331 (สายใหม่) จังหวัดชลบุรี โดยมีพื้นที่ทั้งหมด 280 ไร่ซึ่งตั้งอยู่กึ่งกลางระหว่างนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มเหมราชในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ดและท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง โดยห่างจากท่าเรือฯ เพียง 20 กิโลเมตร เหมราช โลจิสติกส์ พาร์ค 1 ให้บริการคลังสินค้าให้เช่า ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 2,400 – 25,000 ตารางเมตร ทั้งในเขตปลอดอากรและเขตทั่วไป

ในปี 2555 บริษัทฯ ยังได้พัฒนาคลังสินค้าโลจิสติกส์ อีก 3 แห่ง คือ เหมราช โลจิสติกส์ พาร์ค 2 (เขตปลอดภาษี) และ เหมราช โลจิสติกส์ พาร์ค 3 ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด และเหมราช โลจิสติกส์ พาร์ค 4 อยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ตามลำดับ เพื่รองรับ

อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอุปกรณ์ วัตถุดิบ สินค้าสำเร็จรูป และบริการ โลจิสติกส์ต่างๆ แก่ผู้ประกอบการ อุตสาหกรรม ซึ่งยังคงยึดทำเลที่ใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง และกลุ่มอุตสาหกรรมหลักแถบภาคพื้นตะวันออก

ด้วยพื้นที่กว่า 700,000 ตารางเมตร บริษัท เชื่อว่าธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้า โลจิสติกส์ ซึ่งทำรายได้คิดเป็น 1 ใน 4 ของรายได้รวมทั้งหมด โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าทั้งสองกลุ่มนี้ นอกจากจะสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้แล้ว ยังถือเป็นแหล่งรายได้ที่มั่นคง เนื่องจากความต้องการด้านโรงงานสำเร็จรูปที่เพิ่มขึ้น บริษัทจึงมีแผนที่จะขยายธุรกิจโรงงานสำเร็จรูป เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าที่หลากหลายมากขึ้นในเขตอุตสาหกรรมที่กว้างขวางขึ้น โรงงานสำเร็จรูปมีในจังหวัด ชลบุรี ระยอง สระบุรี และ ปราจีนบุรี ตามลำดับ

เนื่องจากเป็นผลิตภัณฑ์เพื่อนักลงทุนอุตสาหกรรม บริษัทจึงทำการตลาด ตามกลยุทธ์เดียวกัน กับธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ตามข้อ 4.2.1.1

จุดเด่น

1. โรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้า โลจิสติกส์ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในและใกล้กับนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นคลัสเตอร์กลุ่มอุตสาหกรรมอยู่แล้ว ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการเลือก
2. โรงงานสำเร็จรูป มีขนาดตั้งแต่ 450 ตารางเมตรขึ้นไป จนถึง 10,000 ตารางเมตร ซึ่งผู้ประกอบการสามารถเลือก ขนาดที่เหมาะสมกับอุตสาหกรรมของตน ส่วนคลังสินค้า โลจิสติกส์นั้น เริ่มขนาดที่ 2,400 ตารางเมตร
3. โรงงานสำเร็จรูปนั้นมีทั้งในเขตประกอบอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industrial Zone) และ เขตปลอดภาษี (Free Zone)
4. เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยทำการสร้างโรงงานสำเร็จรูปถึง 7 แห่งและคลังสินค้า โลจิสติกส์ ถึง 4 แห่ง ทำให้นักลงทุนสามารถเลือกลงทุนในทำเลที่เหมาะสมที่สุดได้
5. ทำเลที่ตั้งของโรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้า โลจิสติกส์ นั้นมีการคมนาคมที่สะดวก ประกอบด้วยทางหลวงสายหลัก ใกล้ท่าเรือศรีราชา ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด สนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินอู่ตะเภา ทำให้สะดวกและประหยัดเวลาในการขนส่งสินค้าของ ผู้ประกอบการ
6. มีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สำหรับรองรับการลงทุน
7. บริษัทฯ กระจายรายได้โดยสร้างฐานรายได้ที่ต่อเนื่อง (Recurring Income) ในสัดส่วนมากขึ้น เพื่อลดความผันผวนของรายได้ นอกเหนือจากรายได้ที่มาจากการซื้อขายที่ดิน
8. คุณภาพและมาตรฐานของโรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้า โลจิสติกส์นั้น บริษัทและบริษัทย่อย ได้ออกแบบ วางแผน ควบคุมคุณภาพ อีกทั้งพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่องซึ่งเป็นข้อได้เปรียบ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าโดยตรง



9. บริษัทและบริษัทย่อย สามารถออกแบบ และให้บริการโรงงานสำเร็จรูป ขนาดใหญ่ นอกเนื่องจากขนาดมาตรฐานได้ (Built to Suit Factory) โดยทีมงานผู้ชำนาญการเพราะมีประสบการณ์

10. เนื่องจากบริษัทเป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม ที่มีการขายที่ดิน โรงงานสำเร็จรูปสามารถรองรับผู้ประกอบการเช่าระยะแรก ในขั้นระหว่างการก่อสร้างโรงงานของผู้ประกอบการที่ซื้อที่ดิน

11. ในทางกลับกัน ลูกค้าที่เช่าโรงงานสำเร็จรูป และมีการขยายงานเพิ่มขึ้น สามารถเพิ่มขึ้นในด้านการตลาด กำลังการผลิตมากขึ้น ก็พิจารณาในการลงทุนซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

จุดด้อย

1. ปัจจุบันมีผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้า ทั้งรายใหญ่และรายย่อยเป็นจำนวนมาก มีการแข่งขันสูง ซึ่งผู้พัฒนาบางรายมีทำเลที่ตั้งใกล้กับนิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าได้เพราะมีระบบสาธารณูปโภครองรับอยู่แล้ว

2. ปัญหาด้านแรงงานขาดแคลน เป็นปัจจัยภายนอกที่สำคัญ ที่ทำให้การก่อสร้างอาจล่าช้า

2.2.2.2 ลักษณะลูกค้า

ลูกค้าของโรงงานสำเร็จรูปนั้น ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มาสนับสนุนอุตสาหกรรมหลัก อาทิ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ ชิ้นส่วนโลหะ สินค้าอุปโภคบริโภค อิเล็กทรอนิกส์ โดยมีรายชื่อลูกค้าและอุตสาหกรรมประเภทต่างๆ ดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทอุตสาหกรรม	สัญชาติ
บริษัท แซดเอฟ เลมฟอร์เดอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	เยอรมันนี
บริษัท ออฟโรด แอคเซสเซอร์ส์ จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	ออสเตรเลีย
บริษัท ออมนิ พลาสติก (ประเทศไทย) จำกัด	บริการที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม	สิงคโปร์
บริษัท วีซี แพ็คเกจจิง (ประเทศไทย) จำกัด	สินค้าอุปโภคบริโภค	ออสเตรเลีย
บริษัท ไวร์แอนด์ สติล เฟ้นซ์ซิ่ง (ไทยแลนด์) จำกัด	เหล็ก	ออสเตรเลีย
บริษัท ยูนิติเค พลาสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	ญี่ปุ่น
บริษัท อิตะคุระ (ประเทศไทย) จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	ญี่ปุ่น
บริษัท ออโต้คอนโซล (ประเทศไทย) จำกัด	โลจิสติกส์	ไต้หวัน

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ลูกค้าโรงงานสำเร็จรูปส่วนใหญ่ จะเป็นอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ ซึ่งเมื่อมีตลาดจากโรงงานอุตสาหกรรมหลักในนิคมฯหรือบริเวณใกล้เคียง ก็จะสามารถเข้ามาเปิดดำเนินการโดยลักษณะการเช่าโรงงาน เพื่อประหยัดต้นทุนในการดำเนินการ ประหยัดเวลาในการเริ่มดำเนินการโดยไม่ต้องรอการก่อสร้างโรงงาน อีกทั้งยังเพิ่มโอกาสด้านการขยายการตลาดของโรงงานนั้น เพราะตั้งอยู่ใกล้ฐานลูกค้าของตน

ลูกค้าคลังสินค้าโลจิสติกส์นั้น เป็นอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ โดยตรงที่มาสนับสนุนอุตสาหกรรมของลูกค้า อาทิ ไฮเทคนิทซ์ ให้บริการโลจิสติกส์ครบวงจร เป็นต้น

โดยมีรายชื่อลูกค้าและอุตสาหกรรมประเภทต่างๆ ดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทอุตสาหกรรม	สัญชาติ
บริษัท ไฮเทค นิทซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	โลจิสติกส์	ญี่ปุ่น
บริษัท อินแอ็ค ออโตโมทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	ญี่ปุ่น
บริษัท สุภาวุฒิ อินคัสตรี จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	ไทย
บริษัท ยูทีไอ เวลด์เวย์ จำกัด	โลจิสติกส์	ไทย
บริษัท จีเอสซี โทริเซน โลจิสติกส์ จำกัด	โลจิสติกส์	สวีเดน
บริษัท ไทยวีเอ็มไอ เซอร์วิส จำกัด	โลจิสติกส์	ญี่ปุ่น
บริษัท ชงกิวไทย จำกัด	โลจิสติกส์	ญี่ปุ่น
บริษัท ดีเอสแอล ซัพพลายเชน (ประเทศไทย) จำกัด	โลจิสติกส์	เยอรมันนี-อเมริกา

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ด้วยพื้นที่กว่า 800,000 ตารางเมตร บริษัท เชื่อว่าธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าโลจิสติกส์ ซึ่งทำรายได้คิดเป็น 1 ใน 4 ของรายได้รวมทั้งหมด จะเป็นธุรกิจที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าอุตสาหกรรม และยังถือเป็นแหล่งรายได้ที่มั่นคงและมีความสม่ำเสมอของบริษัท

โดยกลุ่มลูกค้าโรงงานสำเร็จรูป อุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ มีร้อยละ 32 โลจิสติกส์ ร้อยละ 26 สินค้าอุปโภคบริโภค ชิ้นส่วนโลหะ อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น ส่วนใหญ่ยังคงเป็นนักลงทุนชาวญี่ปุ่นถึงร้อยละ 49 ออสเตรเลียร้อยละ 11 ตามด้วยไทย จีน มาเลเซีย อเมริกา ตามลำดับ

โดยกลุ่มลูกค้าคลังสินค้าโลจิสติกส์ ได้แก่ ไฮเทคนิทซ์ ให้บริการโลจิสติกส์ครบวงจรและ อินแอ็ค คลังชิ้นส่วนยานยนต์

2.2.2.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มเป้าหมายครอบคลุมบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นอุตสาหกรรมรถยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์ก่อสร้าง สินค้าอุปโภคบริโภค โลจิสติกส์ ศูนย์กระจายสินค้า และอื่นๆ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย เน้นกลุ่มเป้าหมายไปยังกลุ่มลูกค้าที่ต้องการขยายฐานการผลิตจากต่างประเทศมายังประเทศไทย โดยกลุ่มหลักมาจาก ญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย ไต้หวัน ยุโรป จีน และกลุ่มประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้โดยเฉพาะอย่างยิ่งสิงคโปร์ และมาเลเซีย และกลุ่มนักลงทุนไทย

2.2.2.4 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

เนื่องจากเป็นผลิตภัณฑ์เพื่อนักลงทุนอุตสาหกรรม บริษัทมีทีมงานฝ่ายดูแลลูกค้าเฉพาะของโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าโลจิสติกส์ โดยมีกลุ่มตลาดเป้าหมายอย่างชัดเจน ตามช่องทางการจำหน่ายของนิคมอุตสาหกรรม ตามข้อ 4.2.1.4

2.2.2.5 ภาวะการแข่งขัน

1) ภาวะอุตสาหกรรมทั่วไป

ธุรกิจพัฒนาโรงงาน (Ready Built Factory) นั้นมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เห็นได้จากอุปทานในตลาดโดยรวมมีสะสม กว่า 1,912,475 ตารางเมตร มีการเช่าถึง 1,473,618 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราส่วนการเช่าถึงร้อยละ 77.1*

ที่มา: * CBRE research ณ ไตรมาส 3 2556

ลักษณะของธุรกิจจะเป็นการเช่าอาคารโรงงาน โดยมีระยะเวลาการเช่าโดยทั่วไปประมาณ 3 หรือ 6 ปี

ส่วนธุรกิจคลังสินค้านั้นมีการเติบโตอย่างมาก เมื่อเทียบกับอุปทานโดยรวมเฉพาะของกลุ่มแข่งอย่างเช่น ทีปาร์ค มีเพิ่มขึ้น 532,535 ไตรมาส 3 ปี 2556 จาก 343,821 ตารางเมตร ปี 2555*

ที่มา: * CBRE research ณ ไตรมาส 3 2556

2) สภาพการแข่งขัน

สภาพการแข่งขันของโรงงานสำเร็จรูปค่อนข้างสูง เนื่องจากผู้พัฒนามีทั้งรายใหญ่และรายย่อยกระจายตัวอยู่ตามนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ และพื้นที่นอกนิคมฯที่มีศักยภาพใกล้ระบบขนส่ง ทางบก และท่าเรือ โรงงานมีอายุการใช้งานที่ยาว สามารถสร้างผลตอบแทนจากการเช่า และเช่าต่อเนื่องได้ดี

ทั้งนี้ คู่แข่งที่สำคัญทางการตลาด กับบริษัท ได้แก่ ไทคอน ทีพีเน็ค ปิ่นทอง อมตะซัมมิท ทีเอฟดี ซึ่งมีอาคารตั้งอยู่บริเวณชลบุรี ระยอง

ส่วนใหญ่นักลงทุนจะเลือกจากทำเลที่ตั้งเป็นหลักเพื่อง่ายต่อการขนส่งสินค้าแก่ลูกค้าของตน และคุณภาพของผลิตภัณฑ์

จากผลกระทบของอุทกภัยปี 2554 มีส่วนผลักดันให้โรงงานที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว เลิกย้ายโรงงานเข้ามาในแถบอีสเทิร์นซีบอร์ด กอปรกับนักลงทุนชาวต่างประเทศ ต้องการผลิตสินค้าให้รวดเร็ว เพื่อตอบสนองลูกค้าของตน โรงงานสำเร็จรูป จึงได้รับการตอบรับที่ดี

ส่วนอาคารคลังสินค้านั้น มีการพัฒนารูปแบบ และการแข่งขันกันในการให้บริการครบวงจร รวมถึงทำเลที่ตั้งเพื่อการขนส่ง ซึ่งคู่แข่งสำคัญ อาทิ ทีปาร์ค ดับบลิวเอชเอ เป็นต้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-ที่อยู่อาศัย

2.2.3 การตลาด

2.2.3.1 กลยุทธ์ทางการตลาดและภาวะการแข่งขันคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยระดับหรู

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นช่องทางการตลาดในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยระดับหรูย่านใจกลางเมือง ซึ่งยังมีความต้องการของผู้ซื้อที่ต้องการที่พักอาศัยที่มีมาตรฐานสากลเหมือนย่านใจกลางเมืองใหญ่ของประเทศชั้นนำอื่นๆ จึงได้เลือกพื้นที่บนถนนชิดลม ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเดอะพาร์ค ชิดลม คอนโดมิเนียมขึ้น

เดอะพาร์ค ชิดลม เป็นโครงการที่ผู้ซื้อสามารถครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 5 ไร่ครึ่ง โดยจะเป็นโครงการที่พักอาศัยหรู ย่านถนนชิดลมและซอยสมคิด ที่เน้นความเป็นอยู่ที่มีความเป็นส่วนตัว ความสะดวกสบายครบครัน ประกอบด้วยส่วนที่เป็นสระว่ายน้ำและพื้นที่สีเขียวจำนวนกว่า 2 ไร่ ในโครงการ ซึ่งประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร คือ อาคารสมคิด สูง 35 ชั้น และอาคารชิดลม สูง 28 ชั้น รวม 218 ยูนิต โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 87,000 ตารางเมตร โครงการมีแบบห้องให้เลือกตั้งแต่ขนาด 2 ห้องนอนเนื้อที่ 140-148 ตารางเมตร ขนาด 3+1 ห้องนอนเนื้อที่ 258-315 ตารางเมตร และห้องแบบดูเพล็กซ์ เพนท์เฮาส์

hemaraj พัฒนาที่ดิน มีประสบการณ์อันยาวนานในการบริหารและดำเนินการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม ทั้งด้านการก่อสร้าง การวางระบบสาธารณูปโภค การดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งการบริหารโครงการในระยะยาว มาสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับคุณภาพของโครงการที่อยู่อาศัย โดยร่วมงานกับพันธมิตรที่มีความเชี่ยวชาญในการออกแบบ ก่อสร้าง และตกแต่งโครงการหรูหรา ทั้งในระดับประเทศและนานาชาติ

กลยุทธ์หลัก คือการเน้นสร้างคุณภาพของสินค้า โดยใช้แนวคิด 3 ประการ คือ การอยู่อาศัยที่หรูหรา มีความเป็นส่วนตัวของแต่ละยูนิต รวมทั้งการใช้ชีวิตท่ามกลางธรรมชาติ

กิจกรรมการตลาด เน้นการทำให้โครงการเดอะพาร์คชิดลม เป็นที่รู้จักในฐานะโครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยหรูระดับไฮเอนด์ในหมู่กลุ่มเป้าหมาย ให้ความรู้แก่กลุ่มเป้าหมายในเรื่องความแตกต่างของผลิตภัณฑ์จากกลุ่มคู่แข่ง และชักชวนกลุ่มเป้าหมายให้มาสัมผัสและรับรู้ความเป็นเอกลักษณ์ของ เดอะพาร์ค ชิดลม

เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ข้างต้น มีการทำโฆษณาผ่านบิลบอร์ด สื่อสิ่งพิมพ์ และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งรวมถึงการทำ SEARCH ENGINE OPTIMIZATION ทั้งในประเทศและต่างประเทศ มีการทำประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อมวลชนอย่างต่อเนื่อง มีการเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายโดยการเข้าร่วมงานนิทรรศการ การจัดงาน และการเป็นสปอนเซอร์งานสังคมและงานการกุศล

นอกจากนี้ บริษัทฯมีเป้าหมายที่จะพัฒนาสังหาริมทรัพย์แห่งต่อไป เพื่อเป็นการรักษาความสมดุลของรายได้ที่เกิดจากการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ให้มีความต่อเนื่อง โดยบริษัทฯจะยังคงรักษาแนวความคิดในการพัฒนา ที่เน้นการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการในทำเลที่ดีเจาะตลาดเฉพาะกลุ่ม (Niche Market) กับลูกค้าที่มีรายได้ดี เพื่อคุณภาพสูง โดยเป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนสูง คู่แข่งน้อยราย และคุณภาพความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ในการสร้างขีดความสามารถในการแข่งขัน

จุดเด่นและจุดด้อย

จุดเด่น

1. ทำเลที่ตั้ง บริษัทฯให้ความสำคัญในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งที่ดีเพื่อให้เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการตรงกับเป้าหมายลูกค้าของบริษัทฯ โครงการเดอะพาร์ค ชิดลม ของบริษัทฯตั้งอยู่ บริเวณชิดลม บนถนนเพลินจิต ถือเป็นบริเวณศูนย์กลางของการใช้ชีวิตที่หรูหรา สะดวกสบาย มีสิ่งแวดล้อมทางกายภาพและทางสังคมที่ดีเยี่ยม
2. จุดขายสำคัญ อันได้แก่ การอยู่อาศัยที่หรูหรา ความเป็นส่วนตัวของแต่ละยูนิต รวมทั้งการใช้ชีวิตท่ามกลางธรรมชาติ ยากที่จะหาความลงตัวได้ครบทั้งสามประการ ในโครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยระดับหรู ย่านใจกลางเมือง
3. ใช้มาตรฐานการออกแบบและก่อสร้างที่เทียบเท่ากับคอนโดมิเนียมในเมืองชั้นนำของโลก และการใช้ผลิตภัณฑ์ภายในห้องชุด อาทิ ชุดครัว อุปกรณ์ในห้องน้ำ วัสดุจากซัพพลายเออร์แบรนด์ระดับโลก
4. พื้นฐานด้านวิศวกรรมการก่อสร้างที่แข็งแกร่ง จากประสบการณ์การพัฒนานิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ
5. สถานะทางการเงินที่มั่นคง โดยมีสินเชื่อกับสถาบันการเงินประเภทวงเงิน Term Loan เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ

จุดด้อย

1. เดอะพาร์ค ชิดลม เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยโครงการแรกของกรมราชพัฒนาที่ดิน จึงต้องริเริ่มสร้างชื่อกรมราชพัฒนาที่ดินให้เป็นที่รู้จักในวงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ด้านที่พักอาศัย
2. สภาพเศรษฐกิจที่ถดถอยทั่วโลกในปีก่อนๆ ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าชาวต่างชาติ ทั้งยังได้รับผลกระทบที่มีการประท้วงและมีเหตุรุนแรงในบริเวณราชประสงค์ ซึ่งอยู่ใกล้กับที่ตั้งโครงการ โดยที่ประเทศไทยยังถูกประเมินว่ามีความไม่แน่นอนทางการเมืองอยู่
3. เนื่องจากโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว จำนวนยูนิตเหลือขายมีอยู่ไม่มาก กอปรกับมีผู้พัฒนาโครงการใหม่เกิดขึ้นจำนวนมาก ทำให้ลูกค้ามีทางเลือกมากขึ้น

2.2.3.2 ลักษณะลูกค้า

ลูกค้าที่ซื้อโครงการเป็นลูกค้าระดับบนที่เน้นคุณภาพและซื้อเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย มากกว่าการซื้อเพื่อเก็งกำไร

2.2.3.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มเป้าหมายประกอบด้วยลูกค้าทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติที่เป็นกลุ่มเอ ถึง เอบวก

ลูกค้าชาวไทย เป็นกลุ่มที่ประสบความสำเร็จในหน้าที่การงาน ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของกิจการ ผ่านการใช้ชีวิตในต่างประเทศ หรือเดินทางไปต่างประเทศเป็นประจำ มีแนวคิดสมัยใหม่ในการใช้ชีวิต ส่วนใหญ่ซื้อไว้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับสมาชิกในครอบครัว

สำหรับลูกค้าชาวต่างชาติ มีจากฮ่องกง สิงคโปร์ อเมริกา อังกฤษ และประเทศอื่นๆ ในเอเชีย ยุโรป และออสเตรเลีย โดยลูกค้ากลุ่มนี้เป็นผู้ที่มามีหน้าที่การงาน ทำธุรกิจในประเทศไทยในปัจจุบัน หรือมีการเดินทางมาทำธุรกิจหรือเดินทางมาพักผ่อนในประเทศไทยเป็นครั้งคราวในแต่ละปี และต้องการที่พักอาศัยที่สะดวกสบายหรูหราเหมาะกับไลฟ์สไตล์

สัดส่วนการจำหน่ายยูนิตของโครงการตามที่กฎหมายกำหนด คือ ชาวไทยถือครองได้ 51% และชาวต่างชาติ 49%

2.2.3.4 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

การจำหน่ายเป็นการดำเนินงานโดยตรงของทีมงาน RESIDENTIAL CUSTOMER DEVELOPMENT โดยทีมงานได้ผ่านการอบรมมาอย่างดี สามารถให้ข้อมูล เป็นที่ปรึกษาให้กับลูกค้า และนำชมห้องชุดได้เนื่องจากโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว

2.2.3.5 ภาวะ การแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมคอนโดมิเนียม

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยในปี 2555 ยังคงปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2554 ปัจจัยหลักมาจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่มีต่อภาวะเศรษฐกิจและการเมืองของประเทศ และความต้องการที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากความต้องการที่สะสมจากปลายปี ประกอบกับนโยบายของรัฐบาลที่สนับสนุนและเอื้อต่อการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น นโยบายการลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรก และมาตรการในส่วนของการบริหารจัดการน้ำในระยะยาวของภาครัฐ และการเร่งการผลักดันโครงการขนาดใหญ่ อาทิ ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในภาวะทรงตัว

อย่างไรก็ดี ปัจจัยภายนอกจากสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ยังคงมีความเสี่ยง อาทิ ปัญหาหนี้ยุโรป เศรษฐกิจจีนยังคงชะลอตัว และเสถียรภาพเศรษฐกิจสหรัฐฯ รวมถึงต้นทุนการก่อสร้าง ที่เพิ่มสูงขึ้นอย่าง

มากในทุกหมวด และมาตรการการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำเป็น 300 บาท และปัญหาการขาดแคลนแรงงาน ในช่วงฤดูการเก็บเกี่ยวของเกษตรกร

รวมถึงราคาที่ดินรอบสถานีรถไฟฟ้ายังปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องซึ่งสืบเนื่องมาจากราคาประเมินที่ดินที่มีการปรับเพิ่มขึ้นซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่กลางปีที่ผ่านมา ส่งผลต่อต้นทุนราคาที่ดินที่สูงขึ้น ทำให้การเปิดตัวของโครงการใหม่ แต่มีขนาดห้องชุดที่เล็กลงและมีการอยู่อาศัยต่อที่ดินที่หนาแน่นขึ้น ราคาซื้อขายห้องชุดจึงมีการปรับตัวขึ้นเป็นลำดับ

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

2.3.1 โครงการนิคมอุตสาหกรรม

ในการประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม วัตถุประสงค์ที่สำคัญคือ ที่ดิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯมีที่ดินทั้งหมด โดยเป็นที่ดินที่กำลังพัฒนาและที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายชื่อนิคมอุตสาหกรรม	ระยะห่างจาก กรุงเทพฯ	ที่ดินที่กำลังพัฒนา และพัฒนาแล้วเสร็จ (ไร่)
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	110	3,885
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี 2	112	632
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด)	155	3,548
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	117	9,142
นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด	112	8,113
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	70	3,619
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชระยอง	150	3,438

ลักษณะการจัดหา

บริษัทฯ จะจัดซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินในท้องถิ่นนั้น ๆ โดยตรงหรือจัดซื้อจากพันธมิตรของบริษัท โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจัดซื้อดังนี้

- ทำเลที่ตั้งของโครงการจะต้องมีความเหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกอยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบหรือท่าเรือและอยู่ในเขตที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)
- ราคาของที่ดินต้องไม่สูงเกินไปเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้ทำให้ราคาจำหน่ายต่อหน่วยไม่สูง และทำให้มีความได้เปรียบในการแข่งขันทางด้านราคา
- จะต้องมีความใกล้เคียงที่เพียงพอสามารถระบายน้ำเสียได้และลักษณะของดินจะต้องไม่อ่อนจนเกินไป

- ขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมได้และต้องเป็นผืนติดต่อกัน

กระบวนการ/ขั้นตอนการดำเนินงานพัฒนาโครงการ

ขั้นตอนในการดำเนินงานในการทำธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ในแต่ละโครงการ จะมีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

ขั้นตอนนโยบาย

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จะศึกษาและวิเคราะห์ด้านการตลาดเพื่อกำหนดนโยบายของโครงการ พร้อมทั้งพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งและศักยภาพของที่ดินที่เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งประเมินและวางกลยุทธ์ในการจัดซื้อที่ดิน และงบประมาณที่จะใช้ในการจัดหาที่ดิน

ขั้นวางแผนและเตรียมโครงการ

- ฝ่ายพัฒนาโครงการจะดำเนินการจัดซื้อที่ดินตามแผนงานและจะจ้างบริษัทที่ปรึกษา เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การวางแผนการใช้ที่ดินและการออกแบบโครงการ เพื่อให้ได้มาซึ่งแผนผังแม่บท (Master Plan) โดยใช้ Conceptual Design ตามที่กำหนดไว้ เพื่อยื่นขออนุมัติจากกรมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) รวมทั้งเตรียมการด้านสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ และการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยจะติดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างนิคมและสาธารณูปโภคดังกล่าวเพื่อเตรียมความพร้อมและความสะดวกในการพัฒนาโครงการ

- ฝ่ายการเงินจะวางแผนการเงินและจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมที่ใช้ในการซื้อที่ดินรวมถึงการวางแผนการเงินล่วงหน้าสำหรับการพัฒนาโครงการที่จะเกิดขึ้น

อนึ่ง หน่วยงานราชการที่ต้องติดต่อมีดังนี้

หน่วยงานราชการ	งานที่ติดต่อ
1. กระทรวงอุตสาหกรรม - การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)	- เห็นสัญญาร่วมดำเนินงานกับ กนอ. รวมทั้งประสานงานทุกด้านให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา - ขออนุมัติผังแม่บท / ประกาศเขต / อนุญาตจัดสรร
2. กระทรวงมหาดไทย - การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค / การไฟฟ้าฝ่ายผลิต - การประปาส่วนภูมิภาค / บมจ. จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก - กรมที่ดิน - หน่วยราชการท้องถิ่น	- เตรียมงานและขออนุมัติก่อสร้างสถานีไฟฟ้าย่อย (Sub Station)/ขอขยายเขตการใช้ไฟฟ้า - เตรียมงานด้านการประปา / ระบบน้ำดิบ - ขออนุญาตรังวัด รวมโฉนด แบ่งแยก โฉนด และติดต่อโอนโฉนดให้ถูกต้อง - ประสานงานกับอำเภอและจังหวัดเพื่อขออนุญาตดำเนินการต่างๆ ในพื้นที่เขตปกครอง - ขออนุญาตต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่น
3. กระทรวงคมนาคม - กรมทางหลวง - บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) / บมจ. ไทยเทเลโฟนแอนด์เทเลคอมมิวนิเคชั่น - บริษัท กสท. โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน)	- ขออนุมัติทำทางเชื่อมจากทางหลวงสู่นิคมอุตสาหกรรม - ขอดัดตั้งชุมสายโทรศัพท์/ขยายระบบ - ขอดัดตั้งการสื่อสารดาวเทียม (Microwave Link System)
4. กระทรวงอุตสาหกรรม - สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน	- ขอบัตรส่งเสริมการลงทุน
5. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ - กรมชลประทาน - กรมเจ้าท่า	- ขอใช้แหล่งน้ำดิบ และขออนุญาตระบายน้ำสู่คู คลอง สาธารณประโยชน์ที่อยู่ในการดูแลของกรมชลประทาน/กรมเจ้าท่า
6. กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม - สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม	- ขออนุมัติการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม
7. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	- ให้มีการประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ให้มีการสนับสนุนสาธารณูปโภคแก่โครงการ เช่น ถนนเข้าสู่โครงการ โทรคมนาคม ฯลฯ
8. กรมศุลกากร	- ขออนุมัติจัดตั้งเขตปลอดอากรในนิคมฯ

ขั้นตอนการดำเนินงาน

ก. ฝ่ายพัฒนาโครงการ จะออกแบบเมื่อผังแม่บทได้รับอนุมัติจาก กนอ. โดยดำเนินการออกแบบโครงการโดยละเอียด (Detailed Design) เพื่อขออนุมัติ กนอ. อีกครั้งหนึ่ง เมื่อได้รับอนุมัติแล้วบริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และจะขออนุมัติรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม รวมถึงดำเนินการประสานงานกับหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้โครงการได้รับการพัฒนาไปได้โดยราบรื่น โดยจะทำโครงการขออนุมัติจาก BOI และดำเนินการรังวัด ออกโฉนดจากกรมที่ดิน

ข. ฝ่ายการเงินจะหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมตามแผนที่วางไว้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้ฝ่ายการเงินยังมีหน้าที่รับผิดชอบการเก็บเงินค่างวดจากลูกค้า

ค. ฝ่ายการตลาดจะวางแผนการตลาดโดยจะกำหนดราคาจำหน่าย และช่วงเวลาจำหน่ายที่เหมาะสมตามนโยบายของฝ่ายจัดการ พร้อมทั้งวางแผนการประชาสัมพันธ์ และการเปิดตัวโครงการต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้จะทำหน้าที่วิเคราะห์สถานการณ์การจำหน่ายและปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ตามความเหมาะสม

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

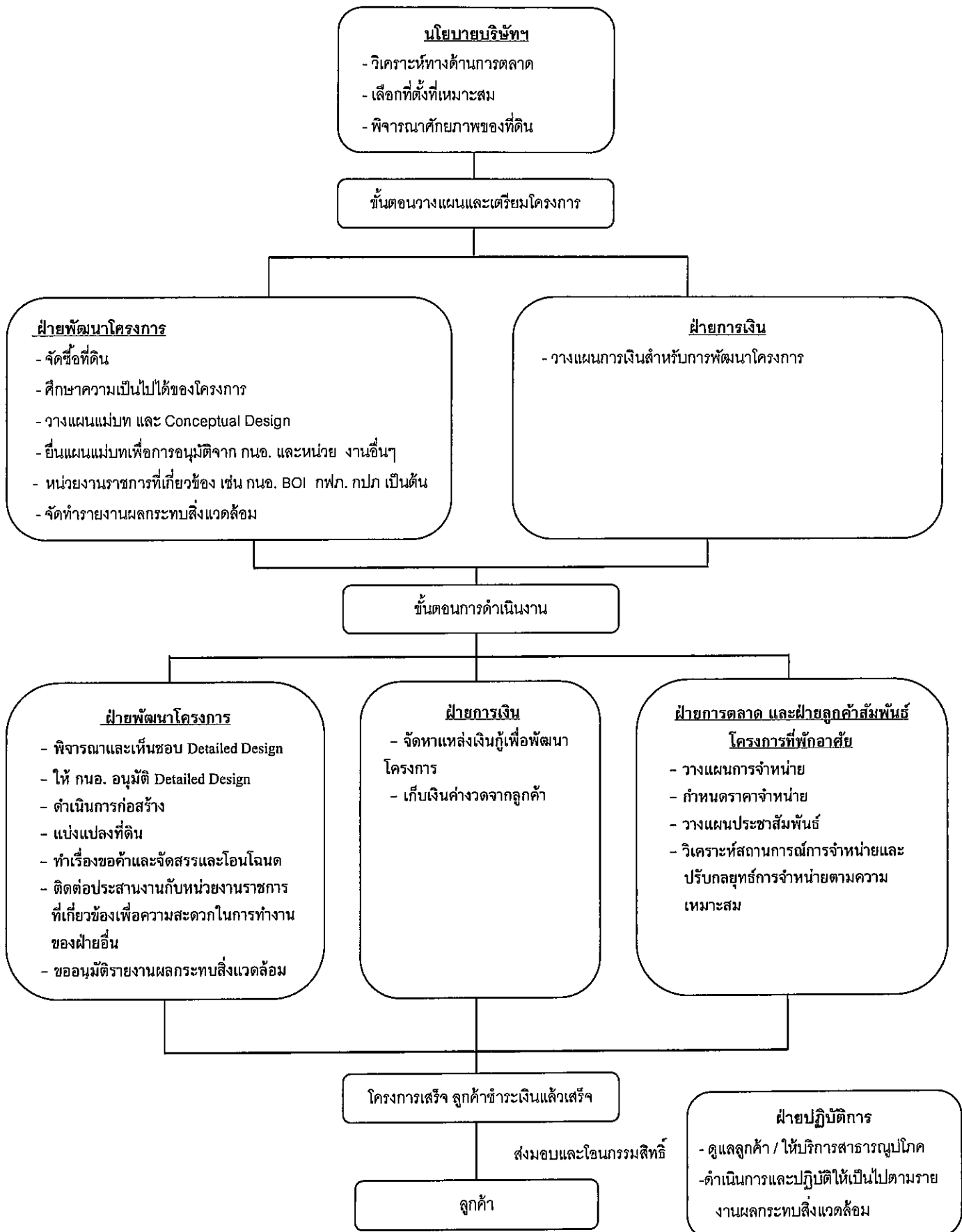
นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ จะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดขยะ และระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานเป็นไปตามแบบที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนด โดยจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ซึ่งที่ผ่านมานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมทุกประการ

นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ เป็นบริษัทที่ดำเนินงานด้านการพัฒนาที่ดิน และระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยการจัดตั้งเป็นนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม มีการควบคุมดูแล และให้บริการด้านสาธารณูปโภค เพื่อรองรับนักลงทุนและผู้ประกอบการอุตสาหกรรมชั้นนำ จากการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญด้านการให้บริการภาคธุรกิจอุตสาหกรรม รวมทั้งมีความมุ่งมั่นที่จะรับผิดชอบต่อสังคมและดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมด้วยดีตลอดมา นิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมของบริษัทฯ จึงได้รับใบรับรองมาตรฐานระบบการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ISO 14001 จากสถาบัน Bureau Veritas Quality International (BVQI) และได้นำระบบการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐาน ISO 14001 ซึ่งเป็นมาตรฐานนานาชาติมาใช้ควบคู่กับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม เพื่อป้องกันการเกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงานทุกขั้นตอน และการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเจตจำนงที่จะดำเนินการภายใต้ความมุ่งมั่นดังกล่าว จึงได้กำหนดนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมที่ชัดเจนดังต่อไปนี้.-

1. มุ่งมั่นที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย และมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด
2. ดำเนินการป้องกัน และปรับปรุงระบบ วิธีการ เพื่อลดมลภาวะทางด้านน้ำเสีย อากาศ ขยะ สารเคมีปนเปื้อน ที่จะทำให้เกิดความเสียหายต่อสิ่งแวดล้อม
3. เผยแพร่นโยบาย และความรู้ด้านสิ่งแวดล้อมแก่พนักงาน และสาธารณชนอย่างต่อเนื่อง สม่ำเสมอ
4. มีการพัฒนา ทบทวน แก้ไขระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง
5. ให้ความร่วมมือกับหน่วยราชการ และประสานงานกับโรงงานผู้ประกอบการในการป้องกัน และควบคุมการปล่อยมลภาวะต่างๆ เช่น น้ำเสีย ฝุ่นและควัน มลภาวะทางด้านอากาศ ขยะ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงการเตรียมพร้อมในกรณีเกิดภาวะฉุกเฉินที่อาจเกิดขึ้น
6. มุ่งมั่นที่จะลดการสูญเสียพลังงาน หรือการประหยัดพลังงานทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ จะผลักดันสนับสนุนให้การดำเนินการบรรลุตามเจตจำนงที่วางไว้อย่างเป็นรูปธรรม

แผนผังขั้นตอนการดำเนินงานพัฒนาโครงการ



2.3.2 โครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ในชื่อโครงการ “เดอะพาร์ค ชิดลม” ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมายระดับสูง (High-end) โดยตั้งอยู่ในทำเลย่านใจกลางเมือง (CBD) มีความสะดวกในการเดินทางสัญจร และเน้นใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ วิธีการก่อสร้างปลอดภัยและทันสมัย ดังนั้น ในการพัฒนาโครงการของบริษัทจึงมีความพิถีพิถันในทุกขั้นตอน โดยสามารถสรุปโดยสังเขปได้ ดังนี้

- การจัดหาที่ดิน

ปัจจัยสำคัญที่สุดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คือ ทำเลที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการ เนื่องจากเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ High-end บริษัทจึงเน้นทำเลที่ตั้งที่อยู่วางใจกลางเมือง (CBD) เพื่อให้ตอบสนองการดำเนินชีวิตของคนที่ย้ายในเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังต้องอยู่ในบริเวณที่มีศักยภาพสูงมาก (Very Prime Location) เพื่อให้สามารถพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและแวดล้อมไปด้วยแหล่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน เมื่อได้รายละเอียดของที่ดินเบื้องต้น บริษัทจะทำการกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นพร้อมทั้งตรวจสอบข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเมื่อบริษัทพิจารณาปัจจัยต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ และเห็นว่ามีความเป็นไปได้ที่จะนำมาพัฒนาแล้ว บริษัทก็จะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินต่อไป โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทจะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันที ไม่ทำการซื้อเก็บไว้รอ เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น

- การออกแบบและการจัดหาที่ปรึกษาในการออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง

ในการออกแบบบริษัทเน้นการออกแบบให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าสำหรับที่พักอาศัย โดยคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยรวมถึงความสวยงามเป็นหลักและในการคัดเลือกที่ปรึกษาในการออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง (Design & Construction Management) บริษัทจะพิจารณาจากผลงานและชื่อเสียงของบริษัทเป็นสำคัญ โดยจะต้องมีผลงานการทำงานที่ต่อเนื่อง ซึ่งในการคัดเลือกแต่ละครั้ง บริษัทจะเปิดให้มีการคัดเลือกจากที่ปรึกษาที่มีชื่อเสียงประมาณ 4-5 รายที่บริษัทเชิญให้เข้ามาทำการยื่นข้อเสนอ

- การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการพิจารณาผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่สำคัญ คือ ชื่อเสียงผลงานในอดีตที่ผ่านมาซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท ซึ่งจะเป็นการบ่งบอกถึงประสบการณ์ และความชำนาญในการก่อสร้าง รวมถึงสถานะทางการเงินด้วย นอกจากนี้ จะทำการพิจารณาจากปริมาณงานในขณะนั้นของผู้รับเหมาว่ามีมากน้อยเพียงใด เนื่องจากแม้ว่าการที่มีงานในมือ

มากจะช่วยเป็นการรับประกันได้ถึงความเป็นมืออาชีพของผู้รับเหมา แต่อาจส่งผลกระทบกับการควบคุมคุณภาพของงานและการส่งมอบงานใหม่ได้

- การจัดหาวัสดุก่อสร้าง

ในส่วนของการจัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อการก่อสร้างในโครงการนั้น ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อ รวมทั้งรับผิดชอบการเปลี่ยนแปลงราคาของวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น คอนกรีต และเหล็ก เป็นต้น บริษัทจะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองบางประเภทโดยเฉพาะวัสดุตกแต่ง เครื่องสุขภัณฑ์ เครื่องครัว เป็นต้น ซึ่งจำเป็นต้องใช้ความพิถีพิถันในการคัดเลือกและมีราคาต่อหน่วยสูง โดยวัสดุก่อสร้างในส่วนที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเองนั้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าโครงการ ซึ่งบริษัทจะจัดหาจากทั้งในประเทศและต่างประเทศ

- กระบวนการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการของบริษัทมีขั้นตอนต่างๆ และระยะเวลาโดยประมาณ ดังนี้

1. การจัดหาที่ดิน การตลาดและความเป็นไปได้ของโครงการ

บริษัทจะทำการจัดหาที่ดินในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทจะพิจารณาจากความเหมาะสม และศักยภาพของทำเลที่ตั้งในการนำมาพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับผลสำรวจทางการตลาดเป็นสำคัญ

2. จัดทำงบประมาณโครงการ โดย บริษัทที่ปรึกษา Quantity Surveyor

บริษัทที่ปรึกษา ด้าน Q.S. จะทำงบประมาณโครงการเบื้องต้น เพื่อให้บริษัทสามารถควบคุมงบประมาณโครงการนับตั้งแต่เริ่มการออกแบบ และติดตามดูแลในรายละเอียดของการควบคุมการใช้งบประมาณในขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างและการจัดซื้อวัสดุ

3. ออกแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งของที่ดิน

หลังจากได้ที่ดินที่เหมาะสมแล้ว บริษัทจะจัดหาสถาปนิกที่มีประสบการณ์ เพื่อทำการออกแบบโครงการโดยจะคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยและความสวยงามเป็นหลัก และตอบสนองต่อแผนการตลาดของโครงการ

4. จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เมื่อออกแบบโครงการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนที่จะขอใบอนุญาตก่อสร้าง จะต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทที่ปรึกษาที่มีใบอนุญาต เพื่อยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีระยะเวลาในการพิจารณาเพื่ออนุมัติประมาณ 8 เดือน

5. ขออนุญาตก่อสร้าง

เมื่อได้จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้ว บริษัทฯจะดำเนินการขออนุญาตในการก่อสร้างต่อสำนักโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีระยะเวลาในการพิจารณาเพื่อออกใบอนุญาตประมาณ 2-4 เดือน

6. คัดเลือกที่ปรึกษาในการควบคุมก่อสร้าง

บริษัทฯจะคัดเลือกที่ปรึกษาในการควบคุมการก่อสร้างซึ่งมีความเชี่ยวชาญ ทางด้านเทคนิคเพื่อบริหารคุณภาพ เวลา และงบประมาณ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อสร้าง ตลอดจนให้คำแนะนำในช่วงการออกแบบและประมูลหาผู้รับเหมา

ที่ปรึกษาในการก่อสร้างจะจัดทำข้อกำหนดเงื่อนไข เพื่อใช้สำหรับการประมูลหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความชำนาญงานต่อไป

7. จัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้าง

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ในการขออนุญาตก่อสร้าง บริษัทฯจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อยื่นต่อสำนักงานนโยบายแผนและทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อน จึงจะสามารถทำการก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งในรายงานดังกล่าว จะมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันมลภาวะที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง อาทิเช่น ต้องจัดให้มีผ้าใบคลุมอาคารในระหว่างที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันเศษวัสดุก่อสร้างหล่นมาทำอันตรายแก่ผู้สัญจรไปมา รวมทั้งมีการเข้าพบปะผู้พักอาศัยรอบข้างเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น เพื่อหาทางแก้ปัญหาให้ทันทั่วทั้ง โดยมีการแต่งตั้งผู้รับผิดชอบเพื่อเป็นศูนย์กลางในการรับข้อร้องเรียนต่างๆที่อาจมีและติดตามแก้ไขปัญหา

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

โครงการนิคมอุตสาหกรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรม และเขตประกอบการอุตสาหกรรมให้กับลูกค้า จำนวน 26 ราย เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 1,109.60 ไร่

โครงการคอนโดมิเนียม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯไม่มีจำนวนห้องชุดที่รอการโอนกรรมสิทธิ์

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

บริษัทมีความเสี่ยงจากการลงทุนและการดำเนินงานอันเกี่ยวเนื่องมาจากปัจจัยภายนอก ไม่ว่าจะเป็นจากนโยบายของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานต่างๆของรัฐบาล จากสถานะทางการเงินเมือง กฎหมาย เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายสิ่งแวดล้อม พรบ.ส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น และเศรษฐกิจของประเทศไทย ประเทศเพื่อนบ้านและประเทศอื่น ๆ การลงทุนจากต่างประเทศ ภาวะเงินเฟ้อ การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ยและราคาที่ดิน วัสดุ ก่อสร้าง การก่อสร้างที่ล่าช้า การประกาศขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำเป็น 300 บาท ทั่วประเทศ และการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือล้วนเป็นปัจจัยที่จะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงและผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าว โดยพยายามติดตามและวิเคราะห์ผลกระทบต่อการดำเนินงานอย่างเป็นระบบและต่อเนื่องเพื่อป้องกันหรือลดผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวให้เหลือน้อยที่สุด ในระดับที่รับได้เมื่อเทียบกับผลตอบแทนที่คาดหวัง คณะกรรมการบริษัท และคณะผู้บริหาร ได้ดำเนินกลยุทธ์ธุรกิจอย่างรอบคอบและได้มีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันอย่างเหมาะสมที่สุด โดยจะเห็นได้จากผลของความสำเร็จจากการขยายฐานรายได้จากการดำเนินงานที่กว้างขึ้นโดยไม่พึ่งพิงธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งเกินไป อัตราส่วนกำไรที่มั่นคง รายได้จากการเข้าโรงงานสำเร็จรูปและรายได้จากระบบสาธารณูปโภคที่มีความสม่ำเสมอช่วยเพิ่มสมดุลให้แก่โครงสร้างรายได้ นิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้งเจ็ดแห่งของบริษัทฯ ซึ่งมีลูกค้าขยายธุรกิจในส่วนที่สูงและการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะกลุ่มยังช่วยลดความเสี่ยงอีกด้วย

นอกเหนือไปจากฐานรายได้ที่กว้างขึ้นและงบดุลที่แข็งแกร่งของบริษัทฯ แล้วพื้นที่สำหรับอุตสาหกรรมได้มีการพัฒนาให้มีความพร้อมอยู่เสมอช่วยลดผลกระทบอันเนื่องมาจากปัจจัยดังกล่าว

ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความสามารถในการบริหารการเงินของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ทั้งจากผลประกอบการ ฐานะทางการเงินของบริษัท ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและประเทศอื่นๆ รวมถึงการระดมเงินทั้งจากตลาดเงิน/ตลาดทุน ทั้งในและต่างประเทศและอัตราดอกเบี้ย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนและมีการแข่งขันสูงเพื่อให้บริษัทฯ มีศักยภาพในการดำเนินทางธุรกิจ บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมและ

พอเพียงโดยมีต้นทุนอยู่ในระดับที่เหมาะสม หลังจากวิกฤตการณ์เศรษฐกิจครั้งใหญ่ในปี 2540 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้มีการปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทอย่างต่อเนื่องดังจะเห็นได้จากผลการดำเนินงานในระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำ ในปี 2556 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ 0.95 ต่อ 1 และมีเงินสดเท่ากับ 4,780 ล้านบาท ทั้งนี้เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำรงสภาพคล่องในการดำเนินการขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงด้านการเงิน บริษัทฯ จึงดำเนินการโดยให้มีงบดุลที่มีสภาพแข็งแกร่ง มีหนี้สินในระดับต่ำ รักษาเงินสดในมือให้มีความคล่องตัว ไม่มีเงินกู้ยืมในเงินตราต่างประเทศ และพยายามจัดแหล่งเงินกู้ที่หลากหลาย ปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมานี้จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นให้บริษัทฯ ในการขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมีและยานยนต์

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมีและยานยนต์ โดยบริษัทฯ มีลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมปิโตรเคมี(59) และยานยนต์จำนวน (215) 274 ราย จากจำนวนลูกค้าทั้งหมด 615 รายคิดเป็น 45% ของจำนวนลูกค้าทั้งหมดของบริษัทฯ หากการลงทุนจากอุตสาหกรรมดังกล่าวลดลงหรือชะลอตัวลง ก็อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายที่ดินของบริษัทฯ และรายได้ส่วนอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงและผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวโดยมีการวางแผนทางการตลาดเจาะกลุ่มเป้าหมายที่หลากหลาย ไม่เพียงแต่ กลุ่มปิโตรเคมี หรือ ยานยนต์เท่านั้น เพื่อให้พึ่งพาสถาปัตยกรรมใดมากเกินไป โดยนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้ง 7 แห่งของบริษัทได้เจาะกลุ่มเป้าหมายที่แตกต่างกัน เช่น อิเล็กทรอนิกส์ พลังงาน เหล็ก วัสดุก่อสร้าง เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังติดตามและวิเคราะห์ถึงสัดส่วนการลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ที่เข้ามาลงทุนในประเทศ เพื่อปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาวะดังกล่าว ในปี 2556 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินจำนวน 2,200 ไร่ ในจำนวนนี้เป็นยอดขายจากกลุ่มที่ไม่ใช่ยานยนต์/ปิโตรเคมี จำนวน 1,140 ไร่ หรือ เท่ากับร้อยละ 52 ของยอดขายทั้งหมด

ความเสี่ยงจากการเข้าร่วมลงทุนในโครงการผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ (IPP)

บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนในโครงการผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ (IPP) ในบริษัท เก็ดโค-วัน จำกัด กับ บริษัทในกลุ่มโกลว์ พลังงาน ทั้งนี้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์การดำเนินกิจการของบริษัทฯ ที่ต้องการขยายฐานรายได้ของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจที่จะให้ผลตอบแทนในระดับที่น่าพอใจที่มีความต่อเนื่องสม่ำเสมอในระยะยาว ความเสี่ยงของโครงการขนาดใหญ่เช่น ความเสี่ยงจากการใช้เงินลงทุน ความเสี่ยงทางกฎหมาย ข้อบังคับ และนโยบายของรัฐบาล ความล่าช้าจากการก่อสร้าง ความเสี่ยงจากการหาแหล่งเงินทุน ความเสี่ยงจากปัญหาสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจาก

วัตถุดิบ ความเสี่ยงจากการดำเนินการผลิตอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ความเสี่ยงจากการที่มีลูกค้าเป็นการไฟฟ้าฝ่ายผลิตเพียงรายเดียว ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ย ฯลฯ ความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญและอาจจะสร้างความเสียหายให้กับโครงการดังกล่าวและบริษัทฯ ได้

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงและผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าว โดยได้มีการศึกษาข้อดีข้อเสียและความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) และมีการศึกษาผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ (Sensitivity Analysis) เพื่อครอบคลุมทุกด้าน ประกอบกับการพิจารณาอัตราผลตอบแทนซึ่งโครงการจะให้ผลตอบแทนในระยะยาวและเป็นผลตอบแทนที่มีความต่อเนื่องและสม่ำเสมอที่บริษัทฯ จะได้รับหากโครงการดังกล่าวเปิดดำเนินการผลิตอย่างต่อเนื่อง โครงการนี้บริหารงานโดยทีมงานของ บริษัท โกลว์ พลังงาน จำกัด (มหาชน) ทีมงานบริหารมีความรู้ความชำนาญประสบความสำเร็จจากการดำเนินงานโรงงานไฟฟ้าในประเทศไทยมาหลายโรงงานแล้ว ภายใต้การสนับสนุนของกลุ่มบริษัท จีดีเอฟ-ซูเอช ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำระดับโลก ในธุรกิจด้านพลังงาน นอกจากนี้บริษัท เก็คโก้ - วัน จำกัด ยังเซ็นสัญญาป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (F/X Swap) หรือ จากอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) สัญญาซื้อขายถ่วงน้ำหนัก และสัญญาอื่นๆ เพื่อให้รายรับ รายจ่าย เงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยที่มีหลากหลายสกุลเงินมีความสอดคล้องกัน เพื่อลดความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ

ทั้งนี้โรงไฟฟ้าเก็คโก้วันได้เริ่มเปิดดำเนินการผลิตไฟฟ้าเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2555

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย

ในเดือนกันยายน 2552 ศาลปกครองกลาง ได้มีคำสั่งให้ 8 หน่วยงานราชการระงับการดำเนินการของโครงการที่ก่อผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงในพื้นที่รวม 76 โครงการในพื้นที่มาบตาพุดและพื้นที่ใกล้เคียง ไว้เป็นการชั่วคราว จนกว่าจะได้มีการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับรัฐธรรมนูญ 2550 มาตรา 67 วรรค 2 ต่อมาในเดือนธันวาคม 2552 ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำสั่งแก้คำสั่งของศาลปกครองกลาง โดยให้เพิกถอนใบอนุญาตสำหรับโครงการที่ออกหลังจากรัฐธรรมนูญ ปี 2550 และอยู่ในโครงการหรือกิจกรรมในประเภทอุตสาหกรรม 11 ประเภทโครงการ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2553 จนกว่าจะได้มีการปฏิบัติตามมาตรา 67 วรรค 2 แล้ว ทั้งนี้ ถึงปัจจุบัน หน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องทั้งในภาครัฐ ภาคเอกชนผู้ลงทุน และชุมชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในการกำหนดและออกกฎระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้องในรายละเอียดเพื่อเป็นเกณฑ์ในการปฏิบัติแก่โครงการที่เข้าข่ายเป็นโครงการที่อาจมีผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรง อันจะต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบในด้านสิ่งแวดล้อมและด้านสุขภาพ (EHIA) ซึ่งได้มีการทยอยออก

หลักเกณฑ์ต่างๆ แต่โดยที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานจำนวนมากและชุมชน ดังนั้น ผลกระทบจึงขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการดำเนินการจัดทำและออกกฎระเบียบในรายละเอียดที่เหมาะสมและเป็นที่ยอมรับของทุกฝ่าย

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าว โดยจัดให้มีการติดตาม และ วิเคราะห์ถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อการพัฒนาและการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการอย่างใกล้ชิด เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวางแผนงานพัฒนาธุรกิจหรือกำหนดมาตรการรองรับ และจัดให้มีการดำเนินงานมวลชนสัมพันธ์ต่อชุมชนโดยรอบ โดยเน้นย้ำการมีส่วนร่วมอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้สำหรับการเตรียมการรับมือในระยะยาวนั้น บริษัทมีนโยบายที่จะขยายฐานรายได้ของบริษัทออกไปในธุรกิจต่างๆ ที่มีความสม่ำเสมอเช่นรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค ฯลฯ เพื่อลดการพึ่งพารายได้จากการขายที่ดินเพียงอย่างเดียว โดยในปี 2556 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ที่ไม่ใช่มาจากการขายที่ดินถึงร้อยละ 35 ของรายได้ที่มาจากการดำเนินงานทั้งหมด อีกทั้งบริษัทยังมีส่วนแบ่งมีกำไรจากบริษัทร่วมทุนในธุรกิจพลังงานไฟฟ้า ซึ่งเพิ่มความมั่นคงให้กับบริษัท

ความเสี่ยงจากภัยน้ำท่วม

จากเหตุอุทกภัยครั้งใหญ่ในเขตจังหวัดลุ่มน้ำเจ้าพระยาในปี 2554 และอุทกภัยในปี 2556 ในภาคเหนือและภาคตะวันออก ทางบริษัทฯ ได้เฝ้าติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ทั้ง 6 นิคมอุตสาหกรรมของเหมราชฯ ไม่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยด้วยสาเหตุดังต่อไปนี้:

1. ที่ตั้งของนิคมฯ ทั้ง 5 แห่งนั้นมีระดับความสูงของนิคมฯ ที่สูงกว่าระดับน้ำอย่างมาก ตั้งแต่ +44 เมตรเหนือระดับน้ำทะเลปานกลางของนิคมฯ เหมราช อาร์ ไอ แอล ไปจนถึง +134 เมตรเหนือระดับน้ำทะเลปานกลางของนิคมฯ เหมราช ชลบุรี ในส่วนของนิคมฯ เหมราช สระบุรี นั้น ไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับน้ำของกลุ่มน้ำเจ้าพระยา และมีจุดเชื่อมกับ คลองหนองรู คลองเพ็ญ และคลองระพีพัฒน์ ซึ่งเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรีตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สูงกว่าระดับน้ำทะเลปานกลาง 4-8 เมตรและสูงกว่าระดับน้ำในคลองทั้งสามที่ 2-4 เมตร
2. การออกแบบระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมฯ ได้ใช้วางระบายน้ำขนาดใหญ่และความลาดชันของนิคมฯ ได้ช่วยให้การระบายน้ำฝนหรือพายุฝนอย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้เหมราชได้มีการวางแผนล่วงหน้าในการวางมาตรการป้องกันเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันอันอาจเกิดจากพายุฝนและมีทีมงานคอยเฝ้าระวังที่หน้างานตลอด 24 ชั่วโมง

ความเสี่ยงทางด้านการเมืองของประเทศไทยและจากความขาดเสถียรภาพของรัฐบาลไทย

จากเหตุการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศซึ่งมีมาเป็นระยะๆตั้งแต่ปี 2553 จนกลายเป็นปัญหาใหญ่ของประเทศ ในช่วงต้นปี 2557 รัฐบาลชั่วคราวได้มีการประกาศใช้กฎหมายภาวะฉุกเฉินเพื่อบังคับใช้ในกรุงเทพฯและปริมณฑล และเกิดการใช้กำลังรุนแรงหลายครั้ง และจนถึงปัจจุบันยังไม่สามารถหาข้อตกลงได้ ได้ส่งผลกระทบในเชิงลบต่อภาพลักษณ์ ความสนใจและความมั่นใจของกลุ่มลูกค้า นักลงทุน หรือนักท่องเที่ยวต่อประเทศไทยโดย โดยเฉพาะในส่วนของภาคการท่องเที่ยวส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงอย่างมาก สำหรับภาคการลงทุน อาจมีผลกระทบโดยที่ภาครัฐกิจไทยรวมถึงนักลงทุนต่างชาติชะลอโครงการลงทุนบางส่วนไว้ก่อน หรือหันไปสนใจประเทศคู่แข่งแทน จากความไม่แน่นอนทางการเมืองที่เกิดขึ้น

นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงคณะรัฐบาล หรือคณะทำงานที่เกี่ยวข้องที่บ่อยครั้ง ทำให้เกิดความไม่ต่อเนื่องและไม่แน่นอนทางด้านนโยบาย ซึ่งบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบ โดยเฉพาะในส่วนของนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการลงทุน การพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม และการลงทุนระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆที่จำเป็นต่อการพัฒนาประเทศ เป็นต้น ทั้งนี้จากเหตุการณ์ในอดีต เห็นได้ว่าความไม่แน่นอนทางการเมืองมีผลกระทบกับเศรษฐกิจในช่วงสั้นๆ เท่านั้น ครั้นปัญหาต่างๆ ทางการเมืองได้คลี่คลายลงไป การบริโภค การใช้จ่าย การลงทุนของภาคธุรกิจ ส่วนใหญ่จะกลับมาเป็นปกติ

สำหรับผลกระทบจากความไม่สงบทางการเมืองตั้งแต่ช่วงปลายปี 2556 นี้ บริษัทฯได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และวิเคราะห์ถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในระยะสั้นยังไม่เห็นผลกระทบโดยตรงกับลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม แต่ทั้งนี้หากการชุมนุมมีการยืดเยื้อออกไปและปัญหาทางการเมืองยังไม่สามารถหาข้อตกลงได้ อาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นของประเทศ และส่งผลให้การการลงทุนจากต่างประเทศชะลอตัวลงทางบริษัทฯ ได้เตรียมแผนรองรับต่อความผันผวนดังกล่าวโดยปรับแผนงาน ทั้งทางด้านการดำเนินงาน การลงทุน และการเงิน เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันอย่างเหมาะสมที่สุด

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ถาวร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สินทรัพย์ถาวรหลักที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.1.1 ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์

	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	บริษัทและบริษัทย่อย	เฉพาะบริษัท	
ที่ดิน	2.20	-	เป็นเจ้าของ
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	302.80	67.21	เป็นเจ้าของ
ส่วนปรับปรุงอาคาร	16.34	0.50	เป็นเจ้าของ
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	121.16	16.73	เป็นเจ้าของ
ยานพาหนะ	37.00	22.84	เป็นเจ้าของ
งานระหว่างก่อสร้าง	104.45	11.77	เป็นเจ้าของ
ท่อส่งน้ำดิบ	654.14	3.21	เป็นเจ้าของ
อ่างเก็บน้ำธรรมชาติ	13.39	2.72	เป็นเจ้าของ
ระบบผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม	252.28	-	เป็นเจ้าของ
รวม	1,503.76	124.98	
หัก ค่าเผื่อการค้ำของสินทรัพย์	(10.17)	(0.73)	
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ	1,493.59	124.25	

4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	บริษัทและบริษัทย่อย	บริษัท	
ที่ดิน	2,690.55	5.73	เป็นเจ้าของ
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	2,773.63	29.17	เป็นเจ้าของ
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	6.35	4.04	เป็นเจ้าของ
งานระหว่างก่อสร้าง	1,270.51	-	เป็นเจ้าของ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสุทธิ	6,741.04	34.94	

4.1.3 ทรัพย์สินให้เช่า

	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	บริษัทและบริษัทย่อย	บริษัท	
ฐานวางท่อขนถ่ายวัตถุดิบ	131.83	-	เป็นเจ้าของ
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	เป็นเจ้าของ
ทรัพย์สินให้เช่าสุทธิ	131.83	-	

หมายเหตุ : ที่ดินและอาคารส่วนใหญ่ถูกจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันในการกู้ยืมกับสถาบันการเงินภายในประเทศ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4.1.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อ / ที่ตั้งโครงการ บริษัทที่ดำเนินโครงการ	มูลค่าที่ลงทุนในโครงการ (ล้านบาท)	ราคาประเมินในโครงการ** (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์
บมจ. เหมราชพัฒนาที่ดิน			
- นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี			
ระยะที่ 1	184	5,078	เป็นเจ้าของ
ระยะที่ 2	69		
อื่นๆ	42		เป็นเจ้าของ
- ที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์	3,117	5,078	สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี *
- อาคารสำเร็จรูป	168		
- นางลิ้นจี่ (กรุงเทพ)	26		
- ริมแม่น้ำเจ้าพระยา (กรุงเทพ)	105		
บจก. อีสเทิร์น อินดัสตรียลเอสเตท			
- นิคมอุตสาหกรรมตะวันออก			
ระยะที่ 1	8	660	เป็นเจ้าของ
ระยะที่ 2	1		เป็นเจ้าของ
ที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์	649		เป็นเจ้าของ
บจก. อีสเทิร์นชิปอร์คอินดัสตรียล			
เอสเตท (ระยอง)			
- นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นชิปอร์ค			
ระยะที่ 2	24	2,364	เป็นเจ้าของ
ระยะที่ 5	17		เป็นเจ้าของ
ระยะที่ 6	43		
ระยะที่ 7	18		เป็นเจ้าของ
ระยะที่ 8	89		
ที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์	624		เป็นเจ้าของ
อาคารโรงงานสำเร็จรูป	449		เป็นเจ้าของ
บจก. เหมราช อีสเทิร์นอินดัสตรียล เอสเตท			
- นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นชิปอร์ค *			
ระยะที่ 1	81	2,921	เป็นเจ้าของ
ระยะที่ 2	163		เป็นเจ้าของ
ที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์	801		เป็นเจ้าของ
อาคารสำเร็จรูป	492		เป็นเจ้าของ
บจก. เหมราช สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม			
- เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี			
ที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์	817	1,590	เป็นเจ้าของ
อาคารสำเร็จรูป	443		
บจก. เอสเอ็มอี แฟคทอรี			
- ที่ดิน	30	297	เป็นเจ้าของ
- อาคารสำเร็จรูป	257		
บจก. เหมราช ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม			
- เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชระยอง			
ที่ดินเพื่อจัดหาผลประโยชน์	842	2,041	เป็นเจ้าของ
อาคารสำเร็จรูป	31		

บจก.ระยอง 2012

- ที่ดิน	1,247	1,296	เป็นเจ้าของ
* ระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2536			

4.1.5 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

	มูลค่าตามบัญชี(พันบาท)	
	บริษัทและบริษัทย่อย	บริษัท
กองทุนรวม	217,441	52,405
หัก ค่าจำหน่ายสะสม	(122,036)	(37,309)
กองทุนรวม-สุทธิ	95,405	15,096

บริษัทและบริษัทย่อยได้รับสิทธิตามสัญญาร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยให้เป็นผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม และต้องจัดให้มีกองทุนเพื่อการบำรุงรักษาและสร้างทดแทนระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในนิคมอุตสาหกรรม (“กองทุนรวม”)

4.2 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในส่วนของการนโยบายการลงทุน บริษัทฯ มีนโยบายการร่วมลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการขยายฐานของรายได้ อาทิเช่น ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค ธุรกิจการให้บริการด้านพลังงาน เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียในบริษัทร่วม เป็นมูลค่ารวมจำนวน 6,812 ล้านบาท

ในเรื่องของการควบคุมดูแลบริษัทร่วมนั้น โดยส่วนใหญ่บริษัทฯ จะมีข้อตกลงกับผู้ร่วมลงทุน โดยจะกำหนดจำนวนกรรมการซึ่งเป็นบุคคลที่บริษัทฯ เป็นผู้กำหนดโดยใช้สัดส่วนการถือหุ้นหรือการลงทุนเป็นเกณฑ์ นโยบายในการบริหารงานในบริษัทดังกล่าวบริษัทจะมีผู้บริหารระดับสูงเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการผู้มีอำนาจและกรรมการตามแต่กรณี เพื่อมีส่วนร่วมในการวางนโยบายสำคัญ และติดตามผลการปฏิบัติงานของบริษัทดังกล่าวด้วย

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

“ไม่มี”

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์**6. ข้อมูลทั่วไป**

- บริษัทที่ออกหลักทรัพย์ : บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- ประเภทธุรกิจ : 1. พัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม
(Industrial Estate Development and Management)
2. ดำเนินธุรกิจในระบบสาธารณูปโภคของเขต
พัฒนาอุตสาหกรรม (Industrial Estate Utilities)
- 2.1 ให้บริการระบบสาธารณูปโภคหลักใน
นิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ การจัดหา น้ำดิบ
น้ำประปา ดูแลการบริหารจัดการน้ำเสีย
 เป็นต้น
- 2.2 เป็นศูนย์รวมในการให้บริการ และระบบ
สาธารณูปโภคอื่น ในเขตนิคม
อุตสาหกรรม เช่น การให้บริการดูแลรักษา
ระบบสาธารณูปโภค และ Preventive
Maintenance การให้เข้าฐานวางท่อ ที่
ปรึกษาการออกแบบงานก่อสร้าง เป็นต้น
3. ลงทุนในโครงการพลังงานต่างๆ
- 3.1 โครงการโรงไฟฟ้าขนาดใหญ่ (IPP)
เช่น โครงการเก็คโค-วัน และ โครงการ
โกลว์ไอพีพี
- 3.2 โครงการโรงไฟฟ้าขนาดเล็ก (SPP) เช่น
โครงการกัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล
- 3.3 โครงการพลังงานทางเลือก เช่น โครงการ
โรงไฟฟ้าพลังน้ำ ห้วยเหาะพาวเวอร์
4. ด้านอสังหาริมทรัพย์
- 4.1 โรงงานสำเร็จรูปสำหรับการเช่า
(Ready Built Factories for Rent)
- 4.2 โครงการอาคารชุดสำนักงานสำหรับ
การเช่า ได้แก่ อาคารชุดสำนักงาน
ยูเอ็มทาวเวอร์

4.3 โครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย

โดยเฉพาะเจาะจง (Niche selective property project) ได้แก่ โครงการ เดอะพาร์ค ซิดลม

4.4 คลังสินค้าโลจิสติกส์พาร์คสำหรับการ

เช่า (Logistics Park for Rent) ได้แก่ โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค

4.5 โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกาะล้าน พัทยา

ที่ตั้งสำนักงาน	:	9 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 18 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
เลขทะเบียนบริษัท	:	บมจ. 0107536000676
โทรศัพท์	:	(66)- 0-2719-9555
โทรสาร	:	(66)- 0-2719-9547
Website	:	http://www.hemaraj.com
ทุนจดทะเบียน	:	6,000,000,000 บาท โดยมีทุนชำระแล้ว จำนวน 3,882,074,476.40 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 9,705,186,191 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.40 บาท
นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้น	:	รายละเอียดตามข้อ 1.3 การประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม
บุคคลอ้างอิงอื่นๆ	:	<u>นายทะเบียนหลักทรัพย์</u> บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4, 6-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย โทรศัพท์ โทรศัพท์ 0-2229-2800 โทรสาร 0-2359-1259

หน่วยงานตรวจสอบภายใน

บริษัท ซี เอ เอส จำกัด

92/18 อาคารสาทรธานี 2 ชั้น 9 โซน B

ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ

10500 โทรศัพท์ 0-2236-7844 โทรสาร

0-2236-7877

ผู้สอบบัญชี

นายสุมิตร ขอไพบูลย์ CPA No.4885

สำนักงาน เอ.เอ็ม.ที. แอสโซซิเอท

491/27 สีสลมพลาซ่า ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ

10500 โทรศัพท์ 0-2234-1676, 0-2234-1678

โทรสาร 0-2237-2133

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท อัลเลน แอนด์ โอเวอร์รี (ประเทศไทย) จำกัด

130 อาคารสินธร 3 ชั้น 22 ถนนวิฑู กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2263-7600 โทรสาร 0-2263-7699

ที่ปรึกษาทางการเงิน

พิจารณาตามโครงการ

7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

7.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน จำนวน 6,000,000,000 บาท และทุนชำระแล้ว จำนวน 3,882,074,476.40 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 9,705,186,191 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.40 บาท

7.2 ผู้ถือหุ้น

ในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งสุดท้าย ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2556 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ สูงสุดของบริษัทฯ 10 รายแรก มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหุ้น	% จำนวนหุ้น
1	น.ส.เพ็ญพรรณ หอรุณเรือง	1,068,725,770	11.01
2	Credit Agricole (Suisse) SA, Singapore Branch	844,906,389	8.71
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	828,397,939	8.54
4	CHASE NOMINEES LIMITED 28	760,011,595	7.83
5	Nomura Singapore Limited – Customer Segregated Account	651,534,500	6.71
6	น.ส.ชวันธร ศรีสมบูรณ์นันทน์	471,664,400	4.86
7	EFG BANK AG	425,162,000	4.38
8	นายสมบัติ เทพสถิตย์	337,989,500	3.48
9	QUAM SECURITIES COMPANY LIMITED A/C CLIENT	336,830,000	3.47
10	STATE STREET BANK EUROPE LIMITED	334,507,900	3.45
	รวม	6,059,729,993	62.44

7.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

ในระหว่างปี 2553 - 2556 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นจำนวนเงินทั้งหมด 12,000 ล้านบาท หน่วยละ 1,000 บาท อายุ 3 – 10 ปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในปี 2556 มีหุ้นกู้หมดอายุ และได้ไถ่ถอนแล้ว จำนวน 3 หุ้นกู้ คือ HEMRAJ133A HEMRAJ134A HEMRAJ135A ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 คงเหลือหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดจำนวน 10,838 ล้านบาท

หุ้นกู้ในประเทศไม่มีหลักประกันไม่ด้อยสิทธิ

หุ้นกู้	จำนวน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย/ปี	อายุ / กำหนดไถ่ถอน
HEMRAJ133A*	450	4.50%	อายุ 3 ปี กำหนดไถ่ถอนปี 2556
HEMRAJ134A**	562	4.50%	อายุ 3 ปี กำหนดไถ่ถอนปี 2556
HEMRAJ144A	400	4.90%	อายุ 4 ปี กำหนดไถ่ถอนปี 2557
HEMRAJ135A***	150	4.50%	อายุ 3 ปี กำหนดไถ่ถอนปี 2556
HEMRAJ155A	1,500	ปีที่ 1-3 4.90% ปีที่ 4 5.80% ปีที่ 5 6.50%	อายุ 5 ปี กำหนดไถ่ถอนปี 2558
HEMRAJ177A	2,300	ปีที่ 1-3 4.90% ปีที่ 4-6 6.00% ปีที่ 7 6.50%	อายุ 7 ปี กำหนดไถ่ถอนปี 2560
HEMRAJ190A	638	ปีที่ 1-3 4.90% ปีที่ 4-6 6.00% ปีที่ 7 6.50% ปีที่ 8-9 6.75%	อายุ 9 ปี กำหนดไถ่ถอนปี 2562
HEMRAJ160A	1,500	ปีที่ 1-3 5.15% ปีที่ 4 5.50% ปีที่ 5 5.60%	อายุ 5 ปี กำหนดไถ่ถอนปี 2559
HEMRAJ217A	2,000	5.65%	อายุ 9 ปี กำหนดไถ่ถอนปี 2564
HEMRAJ231A ****	2,500	5.50%	อายุ 10 ปี กำหนดไถ่ถอนปี 2566

หมายเหตุ : * HEMRAJ133A ครบกำหนดและไถ่ถอนแล้วเมื่อวันที่ 5 มี.ค. 56

** HEMRAJ134A ครบกำหนดและไถ่ถอนแล้วเมื่อวันที่ 8 เม.ย 56

*** HEMRAJ135A ครบกำหนดและไถ่ถอนแล้วเมื่อวันที่ 25 พ.ค 56

**** HEMRAJ231A ออกขายเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2556

7.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจะจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะของบริษัท หลังหักเงินสำรองต่างๆทุกประเภทที่กฎหมายและที่บริษัทได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสด สภาพคล่อง เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาที่บริษัทผูกพันอยู่และแผนการลงทุนของบริษัทและบริษัทในเครือ รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นในอนาคต