



ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) หรือ “ROJNA” จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในปี 2531 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 10 ล้านบาท ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรม พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อขาย ซึ่งดำเนินการโดยภาคเอกชน และได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการเขตอุตสาหกรรมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยโครงการแรกตั้งอยู่ที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในปี 2537 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียน และแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน ต่อมาได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2538

ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้ว 2,020.46 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,020.46 ล้านหุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	รายละเอียด
2538	- เปิดตัวโครงการสวนอุตสาหกรรมแห่งที่ 2 จังหวัดระยอง ถนนบ้านค่าย-บ้านบึง - จัดตั้งบริษัท โรจนะเพาเวอร์ จำกัด (“RP”) เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า ที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยมีกำลังการผลิต 122 เมกกะวัตต์ พร้อมทั้งไอน้ำกำลังการผลิต 43 ตันต่อชั่วโมง
2540	จัดตั้งบริษัท โรจนะ อินดัสเทรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านสาธารณูปโภคจำหน่ายให้แก่ลูกค้าในเขต/สวนอุตสาหกรรมทั้ง 2 แห่ง
2541	จำหน่ายเงินลงทุนใน RP จำนวน ร้อยละ 39 ให้กับผู้ร่วมทุนบริษัท เอ็นเนอร์ยี่ บาเดนเวอร์เท็มแบค อาเกีย แกเซล ชาร์ป จำกัด ซึ่งภายหลังผู้ร่วมทุนเยอรมันได้จำหน่ายเงินลงทุนใน RP ทั้งหมดให้กับบริษัท กันโซ เพาเวอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
2542-2544	โรงงานไฟฟ้าของ RP เปิดดำเนินการผลิตกระแสไฟฟ้า โดยจำหน่ายให้ กฟผ. 90 เมกกะวัตต์ ส่วนที่เหลืออีก 30 เมกกะวัตต์ และไอน้ำกำลังการผลิต 43 ตันต่อชั่วโมง จำหน่ายให้แก่โรงงานต่างๆ ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งต่อมาได้ทำการเพิ่มทุนอีก 404 ล้านบาท เพื่อขยายกำลังการผลิตไฟฟ้าอีก 44 เมกกะวัตต์
2545	- เพิ่มสัดส่วนการลงทุนใน RP จากเดิม ร้อยละ 26 เป็น ร้อยละ 41 โดยซื้อหุ้นจากบริษัท โคเวนด้า เอ็นเนอร์ยี่ และเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมมาเป็นบริษัทย่อย - ลงทุนในบริษัท ออปอเรชั่นแนล เอ็นเนอร์ยี่ กรุ๊ป จำกัด (“OEG”) ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบำรุงรักษาโรงไฟฟ้า จำนวน 25% ของหุ้นทั้งหมด
2546	- ลงทุนในบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“TICON”) เป็นเงินจำนวน 399 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 22.07 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด - จัดตั้งบริษัทย่อยคือ บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเพื่อเช่าและขาย
2555	- ขยายธุรกิจในพื้นที่ภาคตะวันออกโดยการเข้าซื้อกิจการ 2 แห่ง คือ - การเข้าซื้อกิจการของบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปรานีนบุรี จำกัด (เดิมชื่อบริษัท พรอสเพอริตี้ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี และ - บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ระยอง 2 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สวนอุตสาหกรรมปลวกแดง จำกัด) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
2557	แสดงเจตจำนงที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ TICON ที่เหลือทั้งหมดจากการออกเพื่อรองรับการใช้สิทธิของผู้ถือใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable subscription right: TSR) รุ่นที่ 2 (“TICON-T2”) จำนวน 25.09 ล้านหุ้น



ปี	รายละเอียด
2557	ROJNA จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ TICON มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นที่เหลือให้แก่บริษัทฯ โดยการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) และไม่มีข้อคัดค้านใดๆ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2559	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท โป๊ยไต้หวัน โรจนะ อินดัสเทรียล ซิตี จำกัด ประกอบธุรกิจเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท และบริษัท โรจนะ อีทซ์ จำกัด ประกอบธุรกิจซื้อขายสินค้าหรือบริการ ผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต มีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท โดยบริษัทถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน - ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2559 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,099 ล้านบาท เป็น 1,834 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 735 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท อนุมัติเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) โดยเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของ TICON หลังการเพิ่มทุน มีผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจากร้อยละ 43.55 เป็นร้อยละ 26.1 และจะปรับเปลี่ยนสถานะเงินลงทุนในบริษัท ไทยคอน จากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในร่วม และไม่นำงบการเงินของ ไทยคอนมาจัดทำงบการเงินรวม และเมื่อวันที่ 16 มกราคม 2560 บริษัท ไทยคอน ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวและจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์
2560	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560 มีมติอนุมัติให้ยกเลิกกิจการของบริษัท โรจนะ อีทซ์ จำกัด (บริษัทย่อย)ของบริษัท เนื่องจากธุรกิจไม่สอดคล้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างรอการชำระบัญชี - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติให้เข้าจองซื้อหุ้นสามัญ IPO ของ บริษัท กัลฟ์ เอ็นเนอร์จี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 20 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 45 บาท และบริษัทฯ ได้ทำการชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว - และมีมติอนุมัติให้ บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ร่วมลงทุนกับบริษัท เอสซี เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งบริษัทใหม่ ชื่อบริษัท เอสซีเพลส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย มีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท โดยบริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 มีมติอนุมัติให้ร่วมลงทุนกับ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด เพื่อจัดตั้งบริษัทขึ้นใหม่ ชื่อบริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มีสถานะเป็นบริษัทร่วมของบริษัท) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 25
2561	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทถือใน บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 478,699,619 หุ้น หรือสัดส่วนร้อยละ 26.10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้ว ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ แอสเซ็ทส์ จำกัด (“FAS”) ในราคาหุ้นละ 17.90 บาท โดยบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นแบบมีเงื่อนไข คือบริษัทต้องได้รับการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งจะมีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ในวันที่ 23 มีนาคม 2561 (วันที่ 2 เมษายน 2561 ได้รับเงินจากการขายหุ้นสามัญไทยคอนครบ) - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทอื่นประมูลซื้อสินเชื่อด้อยคุณภาพกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นลูกหนี้กลุ่มเอเพ็ด และบริษัทฯ ชนะการประมูล จึงได้ร่วมลงทุนกับบริษัท กัลฟ์ โฮลดิ้ง จำกัด จัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ รัชการ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย เพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป และบริษัทฯ ได้โอนสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้รัชการเป็นผู้บริหารต่อไป - ขยายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออก อีก 2 โครงการ คือ อำเภอหนองใหญ่ และเขาไม้แก้ว - เพิ่มทุนในบริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เพื่อนำเงินไปประมูลซื้อที่ดิน โครงการบางนา - จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท ซากระจุจิโรจนะ เมคคัล จำกัด ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์
2562	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติอนุมัติให้เลิกกิจการของบริษัท เป๊ยไต้หวัน โรจนะ อินดัสเทรียล ซิตี จำกัด เนื่องจากโครงการ ไม่มีความคืบหน้า ปัจจุบันชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว



ปี	รายละเอียด
2562	- และเพิ่มทุนในบริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เพื่อนำเงินไปชำระค่าซื้อที่ดินที่ประมูลได้ สำหรับโครงการบางนา แปลงที่ 1 - และมีมติอนุมัติให้ บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ร่วมลงทุนกับ บริษัท ริสแลนด์ (ประเทศไทย) จำกัด จัดตั้งบริษัทใหม่ ชื่อบริษัท สเปกตรัสสิเอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด ที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายและโรงแรม โดยบริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 - และมีมติอนุมัติให้ บริษัทฯ ร่วมลงทุนกับ บริษัท บางกอกอินดัสเทรียลแก๊ส จำกัด และ บริษัท ไทย-เจแปน แก๊ส จำกัด จัดตั้งบริษัทใหม่ ชื่อ บริษัท บีไอจี โรจนะ ทีเจจี แก๊ส จำกัด ประกอบกิจการเกี่ยวกับการผลิตและจำหน่ายก๊าซในโตรเจน สำหรับอุตสาหกรรม โดยบริษัทฯ ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 มีมติเพิ่มทุนในบริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เพื่อนำเงินไปชำระค่าซื้อที่ดินที่ประมูลได้ สำหรับโครงการบางนา แปลงที่ 2 - และเพิ่มการลงทุนหลักทรัพย์ FRASERS LOGISTICS TRUST (FLT SP) ในประเทศสิงคโปร์ จำนวน 42.63 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.173 ดอลลาร์สิงคโปร์ - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 มีมติอนุมัติโครงการซื้อหุ้นคืนของบริษัท (Treasury Stock) เพื่อการบริหารทางการเงิน จำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัท หรือวงเงินสูงสุดที่จะใช้ในการซื้อ ไม่เกิน 200 ล้านบาท คิดเป็นจำนวนหุ้นไม่เกิน 41 ล้านหุ้น ระยะเวลาในการซื้อตั้งแต่วันที่ 2 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 1 มิถุนายน 2563 โดยเป็นการซื้อในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ ได้กำหนดทิศทางการดำเนินงาน และแผนกลยุทธ์ต่างๆ ให้สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาและการขยายกิจการของบริษัทฯ ที่เสริมและสนับสนุนธุรกิจของบริษัท ปัจจุบันบริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อยและร่วม ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และกิจการด้านสาธารณูปโภค ดังนี้

1. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมเพื่อขาย พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ซึ่งดำเนินการโดยภาคเอกชน
2. บริษัท โรจนะเพาเวอร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 41 ของทุนจดทะเบียน 4,920 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าและไอน้ำ โดยให้บริการแก่ลูกค้าในสวนอุตสาหกรรมที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	41.00
Nippon Steel Trading Corporation	20.00
เคปิค เนเธอร์แลนด์ บี.วี.	39.00
3. บริษัท โรจนะ อินดัสเทรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 90 ของทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายน้ำใช้อุตสาหกรรม และบำบัดน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม	
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	90.00
Nippon Steel Trading Corporation	10.00



4. บริษัท โรจนะ พรีอเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเช่าและขาย

5. บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียน 714 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกระแสไฟฟ้าจากพลังแสงอาทิตย์

โครงสร้างผู้ถือหุ้น**ร้อยละ**

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)

70.00

Nippon Steel Trading Corporation

30.00

6. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน 556.98 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมเพื่อขาย พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จังหวัดปราจีนบุรี

7. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ระยอง 2 จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน 498.00 ล้านบาท (ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 327 ล้านบาท) เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมเพื่อขาย พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

8. บริษัท ชากูระจุจิโรจนะ เมดิคัล จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน 105.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินงานบริการทางการแพทย์

โครงสร้างผู้ถือหุ้น**ผู้ถือหุ้น****ร้อยละ**

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)

51.00

บริษัท ชากูระจุจิโรจนะ เมดิคัล จำกัด

49.00

9. บริษัท ออปอเรชั่นแนล เอ็นเนอร์ยี กรุ๊ป จำกัด เป็นบริษัทร่วม บริษัทถือหุ้นร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการบำรุงรักษา และการบริการเกี่ยวกับการผลิตของโรงไฟฟ้า

โครงสร้างผู้ถือหุ้น**ผู้ถือหุ้น****ร้อยละ**

บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์ เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)

30.00

บริษัท เอ็นจีเนียริง เทคโนโลยี ซัพพลาย จำกัด

26.00

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)

25.00

ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ถือต่ำกว่า ร้อยละ 10

19.00



10. บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทร่วม บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน 9,552.52 ล้านบาท เพื่อดำเนินการพัฒนาสังหาริมทรัพย์

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	50.00
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	25.00
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	25.00

11. บริษัท เอสซีพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทร่วมของบริษัทย่อย(บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) โดย บริษัทย่อยถือหุ้นอยู่ร้อยละ 42 ของทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	42.00
บริษัท เอสซี เรียดเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	42.00
ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ถือต่ำกว่า ร้อยละ 8.00	16.00

12. บริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชการ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทย่อย(บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) บริษัทย่อยถือหุ้นอยู่ร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน 400.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินการรับซื้อหรือรับโอน สินทรัพย์ค้ำประกัน (NPL) และทรัพย์สินรอการขาย(NPA) เพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	50.00
บริษัท กอล์ฟ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	50.00

13. บริษัท สเปคทริลลิเอร์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมของบริษัทย่อย(บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) โดย บริษัท ย่อยถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน 30.61 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ประเภท อาคารชุด ที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายและโรงแรม

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	51.00
บริษัท ริสแลนด์ (ประเทศไทย) จำกัด	49.00



14. บริษัท ปิไอจี โรจนะ ทีเจจี แก๊ส จำกัด เป็นบริษัทร่วมของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน 48.50 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายก๊าซในโตรเจน สำหรับอุตสาหกรรม

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
บริษัท บางกอกอินดัสเทรียลแก๊ส จำกัด	55.00
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	25.00
บริษัท ไทย-เจแปน แก๊ส จำกัด	20.00

หมายเหตุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท เป็โต่ว โรจนะ อินดัสเทรียล ซิดี้ จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมเพื่อขาย พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้ทำการชำระบัญชีเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมพัฒนาธุรกิจการค้าและกรมสรรพากร



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างการถือหุ้นแยกตามกลุ่มธุรกิจของบริษัทในกลุ่ม ณ วันที่ 2 มกราคม 2563

ประกอบด้วยบริษัทย่อยและบริษัทร่วม แยกประเภทตามกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. ธุรกิจสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

บริษัท โรจนะเพาเวอร์ จำกัด	บริษัทถือหุ้นอยู่ 41%
บริษัท โรจนะ อินดัสตรีล แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทถือหุ้นอยู่ 90%
บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด	บริษัทถือหุ้นอยู่ 70%
บริษัท บีไอจี โรจนะ ทีเจจี แก๊ส จำกัด	บริษัทถือหุ้นอยู่ 25%

2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทถือหุ้นอยู่ 100%
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปรายจินบุรี จำกัด	บริษัทถือหุ้นอยู่ 100%
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ระยอง 2 จำกัด	บริษัทถือหุ้นอยู่ 100%
บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทถือหุ้นอยู่ 25%
บริษัท เอสซีพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยถือหุ้นอยู่ 42%
(บริษัท เอสเตท คอนเน็กท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย 100% ของ เอสซีพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	
บริษัท สเปกทรัลสิริเห่ จำกัด	บริษัทย่อยถือหุ้นอยู่ 51%

3. ธุรกิจ บริการทางการแพทย์

บริษัท ซากุระจูจิโรจนะ เมดิคัล จำกัด	บริษัทถือหุ้นอยู่ 51%
--------------------------------------	-----------------------

4. ธุรกิจ OPERATION AND MAINTENANCE

บริษัท ออปอเรชั่นนอล เอ็นเนอร์ยี กรุ๊ป จำกัด	บริษัทถือหุ้นอยู่ 25%
--	-----------------------

5. ธุรกิจ บริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ

บริษัทบริหารสินทรัพย์ รัชการ จำกัด	บริษัทย่อยถือหุ้นอยู่ 50%
------------------------------------	---------------------------



โครงสร้างรายได้ของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ตามงบการเงินรวม

	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	847.19	5.93	849.98	7.01	1,493.77	13.20
รายได้จากการขายไฟฟ้า	10,608.44	74.21	10,170.79	83.86	8,703.42	76.92
รายได้ค่าบริการ	804.01	5.62	640.77	5.28	627.95	5.55
รายได้ค่าเช่า	44.60	0.31	44.49	0.37	40.57	0.36
รายได้เงินปันผล	190.64	1.34	68.68	0.57	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการขายเงินลงทุน ในบริษัทร่วม	-	-	(34.41)	(0.28)	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	24.58	0.20	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนจากการ ซื้อสินเชื่อด้อยคุณภาพ	-	-	26.00	0.21	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	1,639.35	11.47	305.99	2.52	400.15	3.54
ดอกเบี้ยรับ	111.79	0.78	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	12.56	0.09	2.61	0.02	30.72	0.27
รายได้อื่น	36.86	0.25	28.88	0.24	17.75	0.16
รวม	14,295.44	100.00	12,128.36	100.00	11,314.33	100.00

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างรายได้ของบริษัท บริษัทย่อย และ บริษัทร่วมตามงบการเงินรวมสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย
2. รายได้จากการขายไฟฟ้า เป็นรายได้ของบริษัท โรจนะเพาเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าและไอน้ำ และบริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ประกอบธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
3. รายได้ค่าบริการและค่าเช่า เป็นรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยการตัดรายการระหว่างกันออกไป
4. บริษัทโรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์ เป็นบริษัทย่อย ได้ดำเนินธุรกิจจำหน่ายน้ำใช้ในนิคมอุตสาหกรรมและบำบัดน้ำเสียในสวนอุตสาหกรรม จัดอยู่ในหมวดของรายได้ค่าบริการแต่เป็นการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทบางส่วน จึงทำการตัดรายการที่เกี่ยวข้องระหว่างกันออกในงบการเงินรวม
5. รายได้เงินปันผล, กำไร(ขาดทุน)จากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม, กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว, กำไรจากการขายเงินลงทุนจากการซื้อสินเชื่อด้อยคุณภาพ, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน, ดอกเบี้ยรับ, กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนและรายได้อื่น เป็นรายได้ที่มีไว้จากการดำเนินงานโดยตรง

ในช่วงระหว่างปี 2560-2562 รายได้จากการขายไฟฟ้า มีสัดส่วนลดลงเมื่อเทียบกับรายได้รวม โดยในปี 2562 รายได้จากการขายไฟฟ้าคิดเป็น ร้อยละ 74.21 ของรายได้รวมทั้งหมด ขณะที่รายได้จากการขายที่ดินมีสัดส่วนเป็นอันดับสาม ของรายได้รวม คิดเป็นร้อยละ 5.93 ของรายได้รวมทั้งหมด จึงทำให้รายได้หลักของบริษัทมาจากการขายไฟฟ้าเป็นหลัก แม้ว่าบริษัทจะยังคงมีนโยบายมุ่งลงทุนในธุรกิจขายที่ดินเป็นหลัก



2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเขต/สวนอุตสาหกรรม

ลักษณะภาพรวมของผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเขต/สวนอุตสาหกรรม ซึ่งผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินเพื่อใช้ในการจัดตั้งโรงงานอุตสาหกรรม พร้อมทั้งบริการทางด้านระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขต/สวนอุตสาหกรรม โดยสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าว ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบป้องกันน้ำท่วม ระบบโทรศัพท์ ระบบบำบัดน้ำเสีย ตลอดจนที่พักอาศัยในรูปแบบของแฟลตและอพาร์ทเมนต์ สโมสร สนามกีฬา และภัตตาคาร เป็นต้นในการดำเนินการจัดตั้งเขต/สวนอุตสาหกรรมบริษัทฯ ได้ดำเนินการขออนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม เพื่อจัดตั้งเขต/สวนอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม และ ชุมชนอุตสาหกรรม และขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เพื่อให้เขต/สวนอุตสาหกรรมของบริษัทสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดีที่สุด

บริษัทฯ มีนโยบายในการพัฒนาเขต/สวนอุตสาหกรรม โดยจัดพื้นที่ตามลักษณะการใช้งานออกเป็น 4 เขต คือ

1. พื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Industry District/ Industrial Zone) หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม
2. พื้นที่เขตพาณิชยกรรม (Commercial Zone) หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการประกอบกิจการพาณิชยกรรม เช่น ธนาคาร ไปรษณีย์ โรงพยาบาล สถานีบริการน้ำมัน และสถานศึกษา เป็นต้น
3. พื้นที่เขตที่อยู่อาศัย (Residential Zone) หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการก่อสร้างเป็นที่อยู่อาศัย เช่น แฟลต คอนโดมิเนียม และบ้านอยู่อาศัย เป็นต้น
4. พื้นที่ส่วนกลาง (Infrastructure Zone/ Facility Zone) หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก รวมทั้งเขตที่ว่างสาธารณะ เช่น คลับเฮาส์ ถนน โรงผลิตน้ำประปา โรงบำบัดน้ำเสีย โรงกำจัดขยะ อ่างเก็บน้ำ สวนหย่อม และ ทะเลสาบ เป็นต้น

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

การผลิต (จำนวนโรงงาน/ กำลังการผลิตรวม)

ในการพัฒนาโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรม บริษัทฯ จะต้องจัดเตรียมที่ดินจำนวน ไม่น้อยกว่า 500 ไร่ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาซื้อที่ดิน ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง แหล่งน้ำ ระบบสาธารณูปโภค นโยบายและข้อกำหนดต่าง ๆ ของภาครัฐบาล ทำการออกแบบและวางผังโครงการ ศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม แล้วจึงก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ในระยะที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทผู้รับเหมาจากประเทศไทยซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการออกแบบและการก่อสร้างโครงการพร้อมทั้งได้รับการรับรองมาตรฐาน -ISO

นอกจากบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการจัดตั้งโรงงานให้กับผู้ประกอบการ โดยมีผลิตภัณฑ์ คือ ที่ดิน เป็นหลักแล้ว บริษัทฯ ยังมีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบการที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในพื้นที่ ที่ได้จัดตั้งไว้ ดังนี้



1. ระบบถนน ถนนในเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ มีความแข็งแรงและทนทาน โดยบริษัทฯ ได้ออกแบบให้ถนนหลักเป็นถนน 4 ช่องทาง เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ผิวจราจรไม่น้อยกว่า 14 เมตร มีเกาะกลางถนนและทางเท้าไม่น้อยกว่า 2 เมตรต่อข้าง นอกจากนี้ มีผิวทางหรือไหล่ทางกว้างเพียงพอที่จะให้รถยนต์จอดฉุกเฉิน ในส่วนถนนสายรอง ผิวจราจรไม่น้อยกว่า 8.50 เมตร ไหล่ถนนไม่น้อยกว่า 2 เมตรต่อข้าง

2. ระบบน้ำใช้ จัดให้มีระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรม รองรับความต้องการของลูกค้าอย่างเพียงพอ โดยปัจจุบัน บริษัท โรจนะ อินดัสตรีล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินงาน

3. ระบบไฟฟ้า จัดให้มีระบบไฟฟ้ารองรับ ทั้งบริษัท โรจนะเพาเวอร์, โรจนะ เอ็นเนอร์จีและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยการจ่ายไฟฟ้าผ่านสถานีไฟฟ้าย่อยของ กฟภ. ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ

4. ระบบการระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียและขยะ ตามมาตรฐานของเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมจะถูกปล่อยลงสู่โรงบำบัดน้ำเสียของส่วนกลาง ซึ่งมีกำลังการผลิตเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้าสำหรับการกำจัดขยะจากโรงงานอุตสาหกรรมนั้น บริษัทให้บริการกับลูกค้า โดยจัดให้มีรถบรรทุกออกไปจัดเก็บขยะที่ลูกค้ารวบรวมไว้ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ

5. ระบบป้องกันน้ำท่วม รอบโครงการโดยเขื่อนจะเป็นแบบเขื่อนพิคคอนกรีต (พื้นผิวแบบลอนลูกฟูก) ความสูง 6.05 เมตรจากระดับน้ำทะเล

6. สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ อาคารพาณิชย์ ร้านค้า กวดาคาร และธนาคาร

ในปัจจุบันโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมของ ROJNA และบริษัทย่อยมีอยู่ 4 จังหวัด ดังต่อไปนี้

1. โครงการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตั้งอยู่ที่ ถนนโรจนะ ตำบลคานหาม อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปัจจุบันโครงการมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 13,313 ไร่ แบ่งการพัฒนาเป็น 10 ระยะ
2. โครงการจังหวัดระยอง (บ้านค่ายและปลวกแดง) ตั้งอยู่ที่ ถนนบ้านค่าย-บ้านบึง ตำบลหนองบัว อำเภอบ้านค่าย และตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง สำหรับโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมที่จังหวัดระยอง ปัจจุบันมีพื้นที่โครงการรวม 3,390 ไร่ แบ่งการพัฒนาเป็น 3 ระยะ
3. โครงการปราจีนบุรี ตั้งอยู่ที่ ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี สำหรับโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมที่จังหวัดปราจีนบุรี ปัจจุบันมีพื้นที่โครงการรวม 5,372 ไร่ แบ่งการพัฒนาเป็น 2 ระยะ
4. โครงการชลบุรี (บ่อวิน, แหลมฉบัง, หนองใหญ่, เขาไม้แก้ว) ตั้งอยู่ที่ถนนสัทธิศ-ชะเชิงตรา ตำบลบ่อวิน และแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี สำหรับโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมที่จังหวัดชลบุรี ปัจจุบันมีพื้นที่โครงการรวม 6,382 ไร่ (โครงการหนองใหญ่ ตั้งอยู่ที่ตำบลห้างสูง อำเภอหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี และโครงการเขาไม้แก้ว ตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นที่ดินรอการพัฒนา



รายละเอียดความคืบหน้าของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการ	เขต อุตสาหกรรม/ เขตพาณิชย์กรรม	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่)	มูลค่า ราคาขาย ของ โครงการ (ล้านบาท)	ความ คืบหน้า การ ขาย/ให้เช่า (ร้อยละ)	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โครงการจังหวัดอยุธยา					
	เขตอุตสาหกรรม	5,610	13,344	84	ผู้ลงทุนทั้งชาวไทยและ ต่างชาติ
	รอการพัฒนา	2,173	-	-	
โครงการที่จังหวัดระยอง (บ้านค่ายและปลวกแดง)					
	เขตอุตสาหกรรม	2,321	10,278	78	ผู้ลงทุนทั้งชาวไทยและ ต่างประเทศ
	รอการพัฒนา	-	-	-	
โครงการจังหวัดปราจีนบุรี					
	เขตอุตสาหกรรม	3,371	3,903	86	ผู้ลงทุนทั้งชาวไทยและ ต่างประเทศ
	รอการพัฒนา	254	-	-	
โครงการที่จังหวัดชลบุรี (บ่อวิน, แหลมฉบัง, หนองใหญ่ และเขาไม้แก้ว)					
	เขตอุตสาหกรรม	1,465	1,841	32	ผู้ลงทุนทั้งชาวไทยและ ต่างประเทศ
	รอการพัฒนา	4,236			

สิทธิที่ได้รับในการประกอบธุรกิจของบริษัท

บัตรส่งเสริมการลงทุน

บริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนและปัจจุบันยังมีการใช้สิทธิ์ ดังนี้ :

1. บัตรส่งเสริมเลขที่ 1860(2)/2555 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2555 (ฉบับที่ 9)
2. บัตรส่งเสริมเลขที่ 5158(2)/2556 ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2556 (ฉบับที่ 10) เป็นบัตรตามมาตราการส่งเสริมการลงทุนเพื่อฟื้นฟูการลงทุนจากวิกฤตอุทกภัย ตามบัตรส่งเสริมเลขที่ 1124/2531 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2531, บัตรส่งเสริมเลขที่ 1109/2536 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2536, บัตรส่งเสริมเลขที่ 1130/2541 ลงวันที่ 20 มีนาคม 2541 และบัตรส่งเสริมเลขที่ 1511/2545 ลงวันที่ 15 สิงหาคม 2545)
3. บัตรส่งเสริมเลขที่ 59-1392-0-00-1-0 ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2559 (ฉบับที่ 11)
4. บัตรส่งเสริมเลขที่ 59-1144-0-00-1-0 ลงวันที่ 5 กันยายน 2559 (ฉบับที่ 12)
5. บัตรส่งเสริมเลขที่ 60-0620-0-00-1-0 ลงวันที่ 2 มิถุนายน 2560 (ฉบับที่ 13)



รายละเอียดของสิทธิประโยชน์ที่ได้รับ

รายละเอียดสิทธิประโยชน์ ที่สำคัญมีดังนี้	บัตรส่งเสริมเลขที่				
	5158(2)/255	1860(2)/255	59-1392-0-	59-1144-0-	60-0620-0-
	6	5	00-1-0	00-1-0	00-1-0
- ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้า สำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการ พิจารณาอนุมัติ	/	/	/	/	/
เงื่อนไข จะต้องนำเข้าภายในวันที่	07/02/59	06/01/58	27/04/62	5/03/2562	2/12/62
- ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจาก การประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริม มีกำหนดเวลา	8 ปี	7 ปี	7 ปี	7ปี	7 ปี
ทั้งนี้ นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้ จากการ ประกอบกิจการนั้น มาตรา 31	(28/06/56 ถึง 27/06/64)	(29/06/55 ถึง 28/06/62)	(23/11/60 ถึง 22/11/67)	/	(15/5/60 ถึง 14/5/67)
ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนใน ระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติ บุคคลตามวรรคหนึ่ง ผู้ได้รับการ ส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผล ขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่าง เวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่ เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้น ภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่ เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใด ปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้	/	/	/	/	/
- ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงิน ได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับ จากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของ อัตราปกติ	-	-	-	-	-
- ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำ เงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการ ส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติ บุคคลตามมาตรา 31 ไปรวมคำนวณ เพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงิน ได้นิติบุคคลนั้น มาตรา 34	/	/	/	/	/



รายละเอียดสิทธิประโยชน์ ที่สำคัญมีดังนี้	บัตรส่งเสริมเลขที่				
	5158(2)/255	1860(2)/2555	59-1392-0-	59-1144-0-	60-0620-0-
	6	5	00-1-0	00-1-0	00-1-0
- ให้ได้รับอนุญาตให้หักค่า ขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่า ของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการ ประกอบกิจการนั้น มาตรา 35 (2)	-	-	-	-	-
- ให้ได้รับอนุญาตให้หักเงิน ลงทุนในการติดตั้ง หรือก่อสร้างสิ่ง อำนวยความสะดวก ร้อยละ 25 ของเงิน ลงทุนนอกเหนือไปจาก การหักค่าเสื่อม ราคาตามปกติ มาตรา 35(3)	-	-	-	-	-
- ให้ได้รับอนุญาตให้นำหรือ ส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็น เงินตราต่างประเทศได้ มาตรา 37	/	/	/	/	/
- วันที่คณะกรรมการอนุมัติ ให้การส่งเสริม	07/06/56	25/05/2555	29/08/2559	13/07/59	2/5/2560

เงื่อนไขการใช้สิทธิและประโยชน์ที่สำคัญ

เงื่อนไขการใช้สิทธิ และ ประโยชน์ที่สำคัญ มีดังนี้	บัตรส่งเสริมเลขที่				
	5158(2)/2556	1860(2)/2555	59-1392-0-00-1-0	59-1144-0-00-1-0	60-0620-0-00-1-0
- จะต้องยื่นขออนุมัติบัญชีรายการ เครื่องจักรก่อนการใช้สิทธิและ ประโยชน์ยกเว้นหรือลดหย่อนอากรขา เข้าเครื่องจักร	/	/	/	/	/
- จะต้องดำเนินการให้แล้ว เสร็จพร้อมที่จะเปิดดำเนินการได้	ภายใน กำหนดเวลา ไม่เกิน 36 เดือน นับแต่ วันที่ออกบัตร ส่งเสริม	ภายใน กำหนดเวลา ไม่เกิน 36 เดือน นับแต่ วันที่ออกบัตร ส่งเสริม	ภายใน กำหนดเวลาไม่ เกิน 36 เดือน นับ แต่วันที่ออก บัตรส่งเสริม	ภายใน กำหนดเวลาไม่ เกิน 36 เดือน นับ แต่วันที่ออก บัตรส่งเสริม	ภายใน กำหนดเวลาไม่ เกิน 36 เดือน นับแต่วันที่ออก บัตรส่งเสริม
เมื่อเปิดดำเนินการแล้ว ต้องรายงาน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ตามแบบที่สำนักงานกำหนด โดยต้อง รายงานในรอบปีภายใน	วันที่ 31 กรกฎาคม ของปีถัดไป	วันที่ 31 กรกฎาคม ของปีถัดไป	วันที่ 31 กรกฎาคม ของปี ถัดไป	วันที่ 31 กรกฎาคม ของปี ถัดไป	วันที่ 31 กรกฎาคมของปี ถัดไป



เงื่อนไขในการใช้สิทธิ และ ประโยชน์ที่สำคัญ มีดังนี้	บัตรส่งเสริมเลขที่				
	5158(2)/2556	1860(2)/2555	59-1392-0-00-1- 0	59-1144-0-00-1- 0	60-0620-0-00-1- 0
- จะต้องจัดให้มีการใช้ระบบ ป้องกันและควบคุมมิให้เกิดผลเสียต่อ คุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือที่จะก่อให้เกิด อันตราย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ ผู้อยู่ใกล้เคียงโดยมีการรับรองจาก กระทรวงอุตสาหกรรม หรือสถาบันที่ ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องให้ความ เห็นชอบ	/	/	/	/	/
- จะต้องมีทุนจดทะเบียนไม่ น้อยกว่า โดยจะต้องชำระเต็มมูลค่า ก่อนวันเปิดดำเนินการ	1,159 ล้านบาท	1,138 ล้านบาท	1,967 ล้านบาท	1,967 ล้านบาท	1,967 ล้านบาท
- ขนาดของเขตอุตสาหกรรม	ได้รับการ ส่งเสริมการ ลงทุนเป็น พื้นที่ ประมาณ 4,205 ไร่ โดย ที่ดินใช้เป็น ที่ตั้งของ โรงงาน จะต้องมี บริเวณไม่ต่ำ กว่าร้อยละ 60 และไม่เกิน กว่าร้อยละ 75 ของพื้นที่ ทั้งหมด	ได้รับการ ส่งเสริมการ ลงทุนเป็น พื้นที่ 1,770 ไร่ โดยที่ดินที่ ใช้ตั้งเป็นของ โรงงาน จะต้องมี บริเวณไม่ต่ำ กว่าร้อยละ 60 และไม่เกิน ร้อยละ 75 ของพื้นที่ ทั้งหมด	ได้รับการ ส่งเสริมการ ลงทุนเป็นพื้นที่ 1,019 ไร่ โดย ที่ดินที่ใช้ตั้งเป็น ของโรงงาน จะต้องมีบริเวณ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 และไม่เกิน ร้อยละ 75 ของ พื้นที่ทั้งหมด	ได้รับการ ส่งเสริมลงทุน เป็นพื้นที่เขต อุตสาหกรรม ประมาณ 679 ไร่ โดยที่ดินที่ใช้ตั้ง เป็นของโรงงาน จะต้องมีบริเวณ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 และไม่เกิน ร้อยละ 75 ของ พื้นที่ทั้งหมด	ได้รับการ ส่งเสริมลงทุน เป็นพื้นที่เขต อุตสาหกรรม ประมาณ 781 ไร่ โดยที่ดินที่ใช้ตั้ง เป็นของโรงงาน จะต้องมีบริเวณ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 และไม่เกิน ร้อยละ 75 ของ พื้นที่ทั้งหมด
- จะต้องตั้งเขตอุตสาหกรรม ในท้องที่	จ.พระนครศรี อยุธยา	จ.พระนครศรี อยุธยา	จ.ชลบุรี	จ.อยุธยา	จ.ชลบุรี
และจะต้องได้รับอนุญาตจากส่วน ราชการที่เกี่ยวข้อง	/	/	/	/	/
ภายในระยะเวลา 15 ปี นับแต่วันเปิด ดำเนินการ จะย้ายเขตอุตสาหกรรมไป ตั้งในท้องที่อื่นมิได้	/	/	/	/	/



เงื่อนไขการใช้สิทธิ และ ประโยชน์ที่สำคัญ มีดังนี้	บัตรส่งเสริมเลขที่				
	5158(2)/2556	1860(2)/2555	59-1392-0-00-1- 0	59-1144-0-00-1- 0	60-0620-0-00-1- 0
- ระยะเวลาดำเนินการต้อง จัดและปรับปรุงที่ดินประมาณ ร้อยละ 25 ของบริเวณทั้งหมดให้มีบริการ สาธารณูปโภคต่างๆ ภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันออกบัตรส่งเสริม	/	/	/	/	/

ธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าและไอน้ำ

ลักษณะผลิตภัณฑ์

ดำเนินการโดย บริษัท โรจนะ เพาเวอร์ จำกัด (“RP”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ ROJNA

ผลิตภัณฑ์หลักคือ ไฟฟ้า ปัจจุบัน โรจนะเพาเวอร์ มีกำลังการผลิตไฟฟ้าทั้งสิ้น 470 เมกะวัตต์ ซึ่งขายให้กับ กฟผ. 270 เมกะวัตต์ (ในรูปแบบสัญญา SPP-Firm จำนวน 3 สัญญาส่วนที่เหลือขายให้กับโรงงานเอกชนที่ตั้งอยู่ภายในส่วนอุตสาหกรรมโรจนะจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ลักษณะและกระบวนการผลิตของโรงไฟฟ้า

โรงไฟฟ้าของ บริษัท โรจนะเพาเวอร์ มีกำลังไฟฟ้า 470 เมกะวัตต์ และไอน้ำซึ่งมีกำลังการผลิต 125 ตันต่อชั่วโมง (รวมกำลังการผลิตของโรงไฟฟ้า 3 โครงการ) โดยมี บริษัท ออปอเรชั่นแนล เอ็นเนอร์ยี่ กรุ๊ป จำกัด (“OEG”) เป็นผู้ดำเนินการและบำรุงรักษาโรงไฟฟ้าทั้งหมด

บริษัท โรจนะเพาเวอร์ เป็นโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วม (Cogeneration Power Plant) ในกระบวนการผลิตไฟฟ้าและไอน้ำ ซึ่งประกอบด้วย กังหันก๊าซและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Gas Turbine and Gas Turbine Generator) ขนาด 42 เมกะวัตต์ จำนวน 9 ชุด และกังหันไอน้ำและเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Steam Turbine and Steam Turbine Generator) ที่มีขนาด 38 เมกะวัตต์ จำนวน 1 ชุด กับขนาด 30 เมกะวัตต์ จำนวน 1 ชุด และขนาด 22 เมกะวัตต์อีก จำนวน 2 ชุด โดยใช้ก๊าซธรรมชาติจาก ปตท. เป็นเชื้อเพลิงผ่านระบบท่อส่งก๊าซใต้ดิน

กระบวนการผลิต

กระบวนการผลิตไฟฟ้าของโครงการเป็นระบบพลังความร้อนร่วมที่มีหน่วยผลิตพลังงานไฟฟ้าจากหน่วยผลิตไฟฟ้าแบบกังหันก๊าซ (GTG) และหน่วยผลิตไฟฟ้าแบบกังหันไอน้ำ (STG) ซึ่งเป็นการนำก๊าซร้อนจากเครื่องกังหันก๊าซที่ยังคงมีความร้อนสูงไปผ่านหน่วยผลิตไอน้ำแบบนำความร้อนกลับมาใช้ใหม่ (HRSG) และถ่ายเทความร้อนให้กับน้ำทำให้น้ำเดือดกลายเป็นไอน้ำ และนำพลังงานความร้อนที่มีสะสมอยู่ในไอน้ำมาเปลี่ยนรูปเป็นพลังงานกล โดยนำไปขับเคลื่อนกังหันไอน้ำเพื่อผลิตพลังงานไฟฟ้าต่อไป

หน่วยผลิตไฟฟ้าแบบกังหันก๊าซ Gas Turbine Generator; GTG)

หน่วยผลิตไฟฟ้ากังหันก๊าซของโครงการ 1 มีจำนวน 5 ชุด หน่วยผลิตไฟฟ้ากังหันก๊าซของโครงการ 2 มีจำนวน 2 ชุด และหน่วยผลิตไฟฟ้ากังหันก๊าซของโครงการ 3 มีจำนวน 2 ชุด โดยก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิงหลัก สามารถส่งกำลังขับเคลื่อนเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ได้เครื่องละ 42 เมกะวัตต์ กระบวนการผลิตเริ่มต้นจากอากาศจะถูกดูดผ่านแผ่นกรองอากาศ (Air Filter) ก่อนถูกป้อนเข้าสู่เครื่องกังหันก๊าซเพื่ออัดอากาศให้มีความดันสูงแล้วฉีดก๊าซธรรมชาติเข้าไปจุดระเบิดในห้อง



เผาไหม้เมื่อเชื้อเพลิงติดไฟจะเกิดการเผาไหม้กลายเป็นก๊าซร้อน (Exhaust Gas) ที่มีการขยายตัวสูงส่งออกจากห้องเผาไหม้ไปขับเคลื่อนใบพัด (Blade) ของเครื่องกังหันก๊าซให้หมุน หลังจากเครื่องกังหันก๊าซเดินเครื่องแล้ว ปลายเพลาลูกคานึงจะหลุดให้โรเตอร์ของเครื่องกำเนิดไฟฟ้าหมุนจนเกิดกระแสไฟฟ้าขึ้น ภายในห้องเผาไหม้จะมีการควบคุมอุณหภูมิเพื่อลดปริมาณออกไซด์ของไนโตรเจน (NO_x) ที่เกิดขึ้น เนื่องจาก NO_x ที่เกิดขึ้นจะสัมพันธ์กับอุณหภูมิภายในห้องเผาไหม้สำหรับก๊าซร้อนที่ผ่านหน่วยผลิตไฟฟ้าแบบกังหันก๊าซแล้วยังมีพลังงานความร้อนเหลืออยู่จะถูกส่งไปยังหน่วยผลิตไอน้ำแบบนำความร้อนกลับมาใช้ใหม่ต่อไป

หน่วยผลิตไอน้ำแบบนำความร้อนกลับมาใช้ใหม่(Heat Recovery Steam Generator; HRSG)

ก๊าซร้อนที่ผ่าน GTG แล้วยังคงมีพลังงานความร้อนอยู่จะถูกนำมาผลิตไอน้ำที่หน่วยผลิตไอน้ำแบบนำความร้อนกลับมาใช้ใหม่ (HRSG) ซึ่งทำหน้าที่ผลิตไอน้ำเพื่อนำไปใช้ในการผลิตกระแสไฟฟ้าที่ STG ต่อไป โดย HRSG ของโครงการมีจำนวน 9 ชุดการทำงานของ HRSG เริ่มโดยป้อนก๊าซร้อนจาก GTG เข้าสู่เครื่องแลกเปลี่ยนความร้อนของ HRSG เพื่อถ่ายเทความร้อนให้กับน้ำปราศจากแร่ธาตุ (ที่อยู่ใน HRSG) จนกลายเป็นไอน้ำที่มีความดันและอุณหภูมิตามที่ออกแบบไว้ ไอน้ำที่เกิดขึ้นจะถูกนำไปใช้ในการขับเคลื่อนกังหันไอน้ำเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าของ STG ต่อไป ส่วนก๊าซร้อนหลังถ่ายเทความร้อนให้กับน้ำปราศจากแร่ธาตุใน HRSG แล้วจะถูกระบายออกทางปล่องต่อไป

หน่วยผลิตไฟฟ้าแบบกังหันไอน้ำ (Steam Turbine Generators; STGs)

ไอน้ำที่เกิดขึ้นจาก HRSG จะเข้าสู่หน่วยผลิตไฟฟ้ากังหันไอน้ำ(Steam Turbine)ซึ่งจะรับไอน้ำจากหน่วยผลิตไอน้ำแบบนำความร้อนกลับมาใช้ใหม่ (HRSG) และสามารถส่งกำลังขับเคลื่อนเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) โดยไอน้ำที่ผลิตจาก HRSG จะถูกส่งเข้าไปขับเคลื่อนเครื่องกังหันไอน้ำ ซึ่งมีเพลาคู่อยู่กับเครื่องกำเนิดไฟฟ้าทำให้เกิดแรงบิดและเหนี่ยวนำเกิดเป็นกระแสไฟฟ้าขึ้น ส่วนไอน้ำที่ผ่าน STG แล้ว จะถูกป้อนเข้าสู่หน่วยควบแน่น (Condenser) กลายเป็นน้ำคอนเดนเสทหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ ซึ่งการควบแน่นของไอน้ำจำเป็นต้องมีการดึงความร้อนออกมาด้วยกระบวนการแลกเปลี่ยนความร้อนโดยผ่านหอหล่อเย็น (Cooling Tower) และใช้น้ำเป็นตัวกลาง

กระบวนการผลิตไฟฟ้าจะเริ่มจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้ากังหันก๊าซ ซึ่งขับเคลื่อนด้วยพลังงานที่ได้จากการเผาไหม้ภายในของก๊าซธรรมชาติและอากาศ พลังงานความร้อนที่เหลือจากการขับเคลื่อนกังหันก๊าซถูกนำไปผลิตไอน้ำความดันสูงเพื่อใช้เป็นพลังงานขับเคลื่อนเครื่องกำเนิดไฟฟ้ากังหันไอน้ำ (Steam Turbine)

การผลิตไฟฟ้าจากโรงไฟฟ้าระบบความร้อนร่วมนี้ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าทั้งสองจะทำการผลิตร่วมกัน หากเกิดเหตุขัดข้องที่โรงไฟฟ้ากังหันไอน้ำ โรงไฟฟ้าก็ยังสามารถเดินเครื่องกังหันก๊าซได้ตามปกติ แต่หากเกิดเหตุขัดข้องกับเครื่องกังหันก๊าซเครื่องใดเครื่องหนึ่ง กำลังผลิตที่ได้ก็จะลดลงตามส่วน แต่เครื่องกังหันก๊าซทุกตัวหยุดเดินเครื่องโรงไฟฟ้ากังหันไอน้ำที่ไว้ร่วมกันก็ต้องหยุดเดินเครื่องด้วย

โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

ลักษณะผลิตภัณฑ์

ผลิตภัณฑ์หลักของ โรจนะเอ็นเนอร์จี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คือ โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ มีโครงการทั้งสิ้น 3 โครงการ โครงการละ 8 เมกะวัตต์ รวม 24 เมกะวัตต์ ซึ่งขายให้กับ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคทั้งหมดตามระเบียบการรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็กมาก และสัญญาอายุ 5 ปี โดยการต่ออายุสัญญาอัตโนมัติทุกๆ 5 ปี โครงการ โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เริ่มมีการจ่ายไฟฟ้าครั้งแรกตั้งแต่เมษายน 2557 เป็นต้นมา ซึ่งตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

กระบวนการผลิต

กระบวนการผลิตกระแสไฟฟ้าของโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เริ่มเมื่อแผงโซลาร์เซลล์(PV module) รับพลังงานจากแสงอาทิตย์แล้วจะทำหน้าที่แปลงเป็นพลังงานไฟฟ้ากระแสตรง จากนั้นไฟฟ้ากระแสตรงจะถูกแปลงให้เป็นไฟฟ้ากระแสสลับผ่านทางอินเวอร์เตอร์ (Inverter) และปรับระดับแรงดันจากแรงดันต่ำให้เป็นแรงดันปานกลางผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ต่อจากนั้นกระแสไฟฟ้าจะถูกรวบรวมโดยชุดควบคุมและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า (Control & Distribution Unit) ก่อนจ่ายเข้าสู่ระบบจำหน่ายของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค(PEA grid)

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

การทำการตลาดในปีที่ผ่านมา

การทำการตลาดของบริษัท ในปี 2562 ที่ผ่านมา ได้มีการทำการตลาดแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ ๆ คือ 1. ออกตลาดโดยเข้าร่วมงานเทคโนโลยีอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทั้งในไทยและต่างประเทศ โดยเฉพาะที่ทางสาธารณรัฐประชาชนจีนได้ออกนโยบายเส้นทางการเชื่อมโยงทางการค้าใหม่ของจีน หรือที่เรียกว่า “One Belt One Road” ส่งผลให้มีนักลงทุนจากทางจีนขยายการลงทุนมาไทยมากขึ้น ซึ่งทางบริษัทได้จัดตั้งทีมงานการตลาดจีน ขึ้นมาดูแลลูกค้าจีนโดยเฉพาะ ทำให้ปัจจุบันทางบริษัท มีทีมงานดูแลลูกค้าครอบคลุมกลุ่มลูกค้าทั้งกลุ่มไทย ยุโรป ญี่ปุ่น และจีน 2. ติดต่อกับลูกค้าเดิมทั้งรายเดิมและรายใหม่ที่มีแนวโน้มว่าจะขยายการลงทุน โดยมุ่งกลุ่มที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน นอกจากนี้บริษัทได้มีการทำการตลาดด้วยการจัดหาผลิตภัณฑ์และทำเลที่ตั้งให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า การอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ การให้บริการระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน โดยเน้นด้านคุณภาพ ความสามารถในการให้บริการเสริมที่ครบวงจร การบริการก่อนและหลังการขาย และการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า เพื่อเป็นการเสริมความเชื่อมั่นและชักจูงผู้ลงทุนทั้งกลุ่มเดิมที่ต้องการขยายกิจการ และนักลงทุนใหม่ให้เข้ามาเป็นลูกค้าของบริษัท

การเปรียบเทียบกับคู่แข่งในภาพรวม

เมื่อเปรียบเทียบกลยุทธ์ในการแข่งขันที่บริษัทสวนอุตสาหกรรมโรจนะได้นำมาใช้ คือ การให้บริการด้านระบบสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพได้มาตรฐานและเพียงพอ จึงเป็นที่พึงพอใจกับกลุ่มลูกค้าเดิมที่ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรม อาทิ เช่น การให้บริการด้านไฟฟ้า, บริการด้านน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและการบำบัดน้ำเสีย รวมถึงบริการให้คำปรึกษาในด้านต่างๆ เป็นต้น อีกทั้งมีการวางแผนการทำงานที่เป็นระบบ และมุ่งเน้นการทำงานเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด



ด้วยองค์ประกอบเหล่านี้ ทำให้บริษัทฯ สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถมีอัตราการเติบโตทางด้านธุรกิจสูงและมีกำไรในสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น

ธุรกิจพัฒนาที่ดิน ประเภท เขต/สวนอุตสาหกรรม เป็นการพัฒนาที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์ให้โรงงานอุตสาหกรรมไปตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นสัดส่วน ทั้งนี้รวมถึงการจัดและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมภายในโครงการ ซึ่งการดำเนินธุรกิจดังกล่าวเหมือนกับธุรกิจประเภทนิคมอุตสาหกรรม เพียงแต่แตกต่างกันในเรื่องของความเป็นเจ้าของโครงการ ซึ่งแบ่งประเภทได้ดังนี้

1. นิคมอุตสาหกรรมที่เป็นเจ้าของและบริหารงานโดยนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”)
2. นิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินงาน ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมที่ กนอ. ร่วมเป็นเจ้าของและร่วมบริหารงานโดยบริษัทเอกชน
3. เขต/สวนอุตสาหกรรม ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมที่เป็นเจ้าของและบริหารงานโดยเอกชน

ข้อดีและข้อเสียของนิคมอุตสาหกรรมเทียบกับเขต/สวนอุตสาหกรรม มีดังต่อไปนี้

นิคมอุตสาหกรรม	เขต/สวนอุตสาหกรรม
ข้อดี 1. เนื่องจากมีเจ้าของ หรือร่วมเป็นเจ้าของโดยหน่วยงานราชการ จึงมีความสะดวกในการติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง มากกว่าเขต/สวนอุตสาหกรรม ซึ่งบริหารงานโดยเอกชน	ข้อดี 1. บริหารงานโดยเอกชน ทำให้มีข้อได้เปรียบ ในด้านการดำเนินงาน และการให้บริการหลังการขายแก่ลูกค้า เมื่อเทียบกับนิคมอุตสาหกรรม เพราะสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็ว โดยไม่ต้องผ่านขั้นตอนตามกฎระเบียบของทางราชการ 2. บริหารงานโดยเอกชน ทำให้มีความยืดหยุ่นในการปรับปรุงและพัฒนาการให้บริการได้มากกว่า ทำให้เขต/สวนอุตสาหกรรมบางแห่ง สามารถนำเสนอรูปแบบของบริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการได้ดีกว่า
ข้อเสีย 1. ขั้นตอนการอนุมัติแบบและระบบต่างๆ รวมทั้งการให้บริการหลังการขายของโครงการอาจล่าช้า เนื่องจากต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบของทางราชการ	ข้อเสีย 1. เนื่องจากมีเจ้าของเป็นเอกชนจึงอาจมีความสะดวกในการติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องน้อยกว่านิคมอุตสาหกรรมซึ่งมีเจ้าของ หรือร่วมเป็นเจ้าของเป็นหน่วยงานราชการ

นอกจากนี้ยังมีธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรพื้นที่ให้กับโรงงานอุตสาหกรรม แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและสิทธิประโยชน์ไม่เท่ากับนิคมอุตสาหกรรม และเขต/สวนอุตสาหกรรม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **เขตประกอบการอุตสาหกรรม** จัดตั้งโดยได้รับการอนุมัติตามมาตรา 30 แห่ง พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ. 2535 ดำเนินงานโดยจัดสรรที่ดินในโครงการสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม โดยทั่วไปนั้น เมื่อเขตประกอบการอุตสาหกรรมได้รับการอนุมัติให้จัดตั้งแล้ว โรงงานต่างๆ ที่จะตั้งในเขตประกอบการอุตสาหกรรม ไม่ต้องขออนุญาตตั้งโรงงาน ซึ่งเขตประกอบการอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ เมื่อขออนุญาตจัดตั้งได้แล้วก็จะขอรับการส่งเสริมการลงทุนด้วย อย่างไรก็ตามการดำเนินการในรูปของเขตประกอบการอุตสาหกรรมมีข้อจำกัด เนื่องจากต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ตามประกาศของกระทรวง

อุตสาหกรรม เรื่อง มาตรการการสนับสนุนสำหรับอุตสาหกรรมเป้าหมาย วันที่ 1 พฤศจิกายน 2539 (ปรับปรุงใหม่วันที่ 10 มีนาคม 2540) ซึ่งส่งเสริมอุตสาหกรรมเพียงบางประเภท ดังนั้นหากผู้ประกอบการที่จะขอจัดตั้งเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดำเนินกิจการที่ไม่อยู่ในขอบข่ายดังกล่าวก็ไม่สามารถที่จะจัดตั้งได้

2. เขตคลังสินค้าทัณฑ์บน จัดตั้งโดยอาศัยเขตอุตสาหกรรมซึ่งได้รับการอนุมัติตามมาตรา 30 แห่ง พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ. 2535 ซึ่งแต่เดิมนั้นไม่ได้มีการจำกัดประเภทอุตสาหกรรม หรือมีกองทุนซ่อมสร้างในเขตประกอบการ ต่อมาภายหลังจากที่กระทรวงอุตสาหกรรมได้มีประกาศอุตสาหกรรม เรื่อง มาตรการการสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมาย เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2539 (ปรับปรุงใหม่วันที่ 10 มีนาคม 2540) โดยกำหนดกลุ่มสินค้าที่จะได้รับการส่งเสริมอุตสาหกรรมไว้ ทำให้เขตประกอบการอุตสาหกรรมรายใหม่ต้องดำเนินการภายใต้ประกาศดังกล่าว และมีสภาพเป็นเขตคลังสินค้าทัณฑ์บนที่ปลอดจากการภาษีอากร โดยได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งมีลักษณะคล้ายเป็น Free Trade Zone หรือ เขตอุตสาหกรรมส่งออกในนิคมอุตสาหกรรม

3. ชุมชนอุตสาหกรรม ดำเนินงานภายใต้การดูแลของกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ประโยชน์เพิ่มเติมด้านอื่น ๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯมีข้อได้เปรียบเมื่อเทียบกับนิคมอุตสาหกรรมอื่น ๆ ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งของโครงการ เป็นทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาและการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูงเนื่องจากโครงการตั้ง 6 ตั้งอยู่บนถนนที่เอื้ออำนวยต่อการคมนาคมขนส่งไปยังภูมิภาคต่างๆ โดย
 - โครงการที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตั้งอยู่ถนนโรจนะ(ทางหลวงหมายเลข 309) เชื่อมต่อกับถนนสายเอเชีย(ทางหลวงหมายเลข 32) และถนนพหลโยธิน(ทางหลวงหมายเลข 1) ใช้เวลาเดินทางกรุงเทพฯประมาณ 45 นาที เชื่อมต่อเส้นทางขนส่งสายเหนือและสายอีสานได้สะดวก เป็นศูนย์กลางการผลิต การขนส่งและการคมนาคมของประเทศ
 - โครงการที่จังหวัดระยอง 1 (อำเภอบ้านค่าย) ตั้งอยู่ตำบลหนองบัว อำเภอบ้านค่าย บนถนนบ้านค่าย-บ้านบึง(ทางหลวงหมายเลข 3138) การเดินทางจากกรุงเทพฯใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมงครึ่ง อยู่ใกล้ตัวเมืองระยอง และอยู่ห่างจากท่าเรือมาบตาพุด เพียง 30 กิโลเมตร
 - โครงการที่จังหวัดระยอง 2 (อำเภอปลวกแดง) ตั้งอยู่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง(ทางหลวงหมายเลข 2015) การเดินทางจากกรุงเทพฯใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง คมนาคมสะดวกอยู่ห่างจากท่าเรือมาบตาพุดเพียง 30 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 50 กิโลเมตร
 - โครงการที่จังหวัดปราจีนบุรี ตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ บนถนนฉะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี(ทางหลวงหมายเลข 304) การเดินทางจากกรุงเทพฯใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง ตั้งอยู่บนเส้นทาง Southern GMS Corridors คมนาคมเชื่อมต่อในภูมิภาคอาเซียนได้สะดวก
 - โครงการที่จังหวัดชลบุรี 1 (บ่อวิน) ตั้งอยู่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา บนถนนสัตหีบ-พนมสารคาม (ทางหลวงหมายเลข 331) การเดินทางจากกรุงเทพฯใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง อยู่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 26 กิโลเมตร
 - โครงการที่จังหวัดชลบุรี 2 (แหลมฉบัง) ตั้งอยู่ตำบลตะเคียนเตี้ย อำเภอบางละมุง บนถนนมอเตอร์เวย์ (ทางหลวงหมายเลข 7) การเดินทางจากกรุงเทพฯใช้เวลาประมาณ 1.30 ชั่วโมง อยู่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 9 กิโลเมตร



- โครงการที่จังหวัดชลบุรี (หนองใหญ่) ตั้งอยู่ตำบลห้างสูง อำเภอหนองใหญ่ บนทางหลวงหมายเลข 344 การเดินทางจากกรุงเทพฯ ใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง
 - โครงการที่จังหวัดชลบุรี (เขาไม้แก้ว) ตั้งอยู่บนตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี บนถนนทางหลวงหมายเลข 7 เลี้ยวเข้า 331 มุ่งหน้าเข้าระยอง การเดินทางจากกรุงเทพฯ ใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง
2. คุณภาพในการพัฒนาโครงการ ระบบสาธารณูปโภคของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องเกี่ยวกับการผลิตไฟฟ้าและไอน้ำ การผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม การบริการบำบัดน้ำเสียอย่างมีคุณภาพมาตรฐานและเพียงพอต่อความต้องการ ระบบการกำจัดขยะทั่วไปและขยะอุตสาหกรรม ระบบการควบคุมมาตรฐานอากาศ ระบบการจราจร เป็นต้น โดยโครงการทั้งหมดมีการคำนึงถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อมและสังคมของคนที่อยู่อาศัยทั้งในและนอกโครงการ
 3. บริการสาธารณะภายในโครงการ ได้จัดให้มีการให้บริการในด้านสถานพยาบาล ธนาคารพาณิชย์ ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อและร้านค้าอื่น ๆ พร้อมลานจอดรถและมีการจัดการจราจรเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้มาใช้บริการ
 4. การบริการก่อนและหลังการขาย บริษัทฯ มุ่งเน้นในเรื่องการบริการทั้งก่อนและหลังการขาย โดยยึดหลักว่า “การบริการคือหัวใจของการขาย” เริ่มตั้งแต่การจัดตั้งบริษัท การขอใบอนุญาตต่างๆ กับทางราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การให้ความรู้ในเรื่องพิธีการต่าง ๆ ของหน่วยงานราชการ การติดต่อการขอรับการส่งเสริมจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ตลอดจนให้คำแนะนำ ตรวจสอบเกี่ยวกับระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด

ลักษณะลูกค้า

กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ เป็นนักลงทุนชาวต่างชาติ โดยเฉพาะนักลงทุนประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน และนักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น นอกจากนี้ยังมีกลุ่มนักลงทุนจากประเทศในแถบเอเชีย เช่น ประเทศสิงคโปร์ ประเทศมาเลเซีย และอินเดีย เป็นต้น โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจการผลิตบรรจุภัณฑ์อาหารและเครื่องดื่ม, อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม, อุตสาหกรรมกล่องกระด้าย, ยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์, อุตสาหกรรมโลหะ , อุตสาหกรรมกระดาษและระบบโลจิสติก

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ที่สนใจลงทุนซื้อที่ดินเพื่อจัดตั้งโรงงานและคลังสินค้าในเขตอุตสาหกรรมในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา, จังหวัดระยอง, จังหวัดปราจีนบุรี และจังหวัดชลบุรี

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ เน้นช่องทางจัดจำหน่ายทางตรง คือ การให้ทีมงานขายของบริษัทนำเสนอขายแก่ลูกค้ากลุ่มเดิมที่ทางบริษัทฯ ดูแลอยู่แล้ว และลูกค้ากลุ่มใหม่ที่เพิ่งติดต่อเข้ามายังบริษัทฯ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่จะขยายฐานการผลิตหรือขยายกำลังการผลิตเข้ามาในพื้นที่ ปัจจุบันบริษัทฯ มีตัวแทนจัดจำหน่ายที่ดินให้แก่กลุ่มลงทุนชาวญี่ปุ่น ซึ่งถือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ คือ Nippon Steel Trading Corporation นอกจากนี้บริษัทยังมีทีมงานขายของบริษัทเองอีกทีมหนึ่งเพื่อทำการตลาดของนักลงทุนจีน

สัดส่วนการจำหน่ายในประเทศและต่างประเทศ

สำหรับปีที่ผ่านมา ลูกค้าได้เข้ามาทำสัญญาซื้อขายที่ดินเป็นจำนวน 423 ไร่ และบริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับลูกค้าเป็นจำนวน 307 ไร่ โดยนักลงทุนส่วนใหญ่ยังคงเป็นนักลงทุนจากต่างประเทศซึ่งมีสัดส่วนมากกว่า 95% จากการย้ายหรือขยายฐานการผลิตมายังประเทศไทย และจากการที่ไทยมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและทางสิทธิอื่น ๆ แก่นักลงทุน จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ชื่อประเทศหรือกลุ่มประเทศที่จำหน่ายผลิตภัณฑ์

ประเทศที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากที่สุดคือประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน และนักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น เนื่องจากประเทศจีนมีนโยบายส่งเสริมให้นักลงทุนจีนให้ไปลงทุนต่างประเทศ ทำให้นักลงทุนจากประเทศจีนขยายฐานการผลิตมายังประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ซึ่งประเทศไทยเป็นหนึ่งในสถานที่ที่นักลงทุนจีนให้ความสำคัญ

การพึ่งพิงลูกค้าหรือผู้จัดจำหน่ายรายใดที่มีบทบาทสำคัญต่อการอยู่รอดของบริษัท

(ดูหัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง)

(ข) ภาวะการแข่งขัน

- สภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรม

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทเขต/สวนอุตสาหกรรม ซึ่งผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้แก่ ที่ดินเพื่อใช้ในการจัดตั้งโรงงานอุตสาหกรรม พร้อมทั้งบริการทางด้านระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขต/สวนอุตสาหกรรม โดยมีวัตถุประสงค์ให้โรงงานอุตสาหกรรมไปตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นสัดส่วน ทั้งนี้รวมถึงการจัดและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกด้านระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้การบริการแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมภายในโครงการ ซึ่งการดำเนินธุรกิจดังกล่าวเหมือนกับธุรกิจประเภทนิคมอุตสาหกรรม

ซึ่งจากการวิเคราะห์เกี่ยวกับคู่แข่งทั้งหมดที่มีอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งขนาดของคู่แข่ง ส่วนแบ่งการตลาด กลยุทธ์ของคู่แข่ง และรวมถึงสภาพเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อการแข่งขัน พบว่าทางบริษัทยังมีความได้เปรียบทั้งในด้านขนาด ความคล่องตัวในการบริหารงาน รวมถึงประสบการณ์และความเข้าใจในธุรกิจ

- แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

การที่ผู้ประกอบการเลือกใช้บริการพื้นที่จัดสรรนิคมอุตสาหกรรมมากกว่าการลงทุนในที่ดินเปล่านอกนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากเหตุผลทางความพร้อมของบริการสาธารณูปโภค การขนส่ง รวมถึงลดต้นทุนในการก่อสร้างโรงงาน ขณะเดียวกันยังได้รับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ จากภาครัฐ อาทิ มาตรการด้านภาษีอากร เป็นต้น

ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ สภาพเศรษฐกิจโลกและภาวะเศรษฐกิจ/การเมืองในประเทศ, ภาวะเศรษฐกิจ/หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ของทางการที่สนับสนุนการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในประเทศ รวมถึงการให้สิทธิพิเศษเพิ่มเติมแก่นักลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม, นโยบายของบริษัทฯ ข้ามชาติในการกระจายฐานการผลิตและการลงทุนมายังประเทศไทย และ ศักยภาพทางด้านกายภาพและภูมิศาสตร์ของประเทศ

ภาวะเศรษฐกิจโลกในปี 2562 โดยรวมในหลายประเทศมีการชะลอตัวลงด้วยปัจจัยความเสี่ยงต่อเศรษฐกิจโลก ได้แก่ ความไม่แน่นอนจากสงครามการค้าสหรัฐฯ-จีน ความถดถอยของเศรษฐกิจจีนอันเนื่องมาจากปัญหาสงครามการค้าระหว่างจีนกับสหรัฐฯ ปัญหาเศรษฐกิจถดถอยของประเทศในประชาคมยุโรป ปัญหา Brexit และความตึงตัวของสถานการณ์ทางการเงินของโลก ซึ่งครอบคลุมภูมิภาคสำคัญของโลกจึงทำให้ภาพรวมของเศรษฐกิจโลกไม่ค่อยประสบความสำเร็จมากนัก

เศรษฐกิจไทยในปี 2562 อยู่ในภาวะชะลอตัวเนื่องจากได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนในระบบเศรษฐกิจโลก ได้แก่ สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีน ที่มีการเจรจาที่ยืดเยื้อระหว่างประเทศทั้งสอง ซึ่งมีขนาดระบบเศรษฐกิจใหญ่เป็นอันดับที่ 1 และ 2 ของโลก จะทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการดำเนินธุรกิจของนักลงทุนและบริษัทข้ามชาติต่าง ๆ เนื่องจากการกำหนดอัตราภาษีการค้ายังไม่ได้ข้อยุติ นักลงทุนจึงไม่สามารถคาดการณ์รูปแบบการลงทุน การผลิตสินค้า การนำเข้าวัตถุดิบและการส่งออกสินค้า ที่ให้ผลตอบแทนและกำไรสูงสุดได้ นักลงทุนและบริษัทข้ามชาติจึงชะลอโครงการลงทุนในประเทศต่างๆ ออกไปก่อน ประกอบกับประเทศที่มีระบบเศรษฐกิจขนาดใหญ่ และเป็นตลาดส่งออกสินค้าและบริการที่สำคัญของประเทศไทย เช่น สหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐประชาชนจีน เยอรมนี สหราชอาณาจักร และอินเดีย ประสิทธิภาพเศรษฐกิจจะชะลอตัว และเงินบาทของไทยมีแนวโน้มแข็งค่าอย่างต่อเนื่องเมื่อเปรียบเทียบกับสกุลเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากมีการเกินดุลบัญชีเดินสะพัดในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ทำให้เงินตราต่างประเทศไหลเข้าจำนวนมาก ทุนสำรองระหว่างประเทศอยู่ในระดับสูงอย่างมีเสถียรภาพ และสูงกว่าหนี้ต่างประเทศคงค้างทั้งหมด ซึ่งการที่ค่าเงินบาทแข็งค่า จะส่งผลให้ความสามารถในการแข่งขันด้านราคาของสินค้าและบริการส่งออกของไทยลดลงต่อไป

- สถานภาพและศักยภาพในการแข่งขัน

ด้วยการมุ่งเน้นคุณภาพและการบริการ การวางแผนการทำงานที่เป็นระบบเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด ด้วยนโยบายและพันธกิจด้านการพัฒนาและจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า การสร้างระบบสาธารณูปโภคที่มีมาตรฐานและคุณภาพระดับโลก การประสานงานและการให้บริการก่อนและหลังการขายที่เน้นการให้ข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและสมบูรณ์ อีกทั้งยังคำนึงถึงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิต ทำให้บริษัทมีศักยภาพ สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพเห็นได้ชัดจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่ผ่านมา 30 กว่าปี ที่มีการขยายการพัฒนาพื้นที่อย่างต่อเนื่อง ทั้งในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา , จังหวัดระยอง, จังหวัดปราจีนบุรี และโครงการที่จังหวัดชลบุรี

- ชื่อคู่แข่ง (กรณีมีคู่แข่งรายเดียวหรือน้อยราย)

(ดูหัวข้อ การเปรียบเทียบกับคู่แข่งในภาพรวม)

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ที่ดิน จัดเป็นวัตถุดิบที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทเขต/สวน บริษัทมีนโยบายในการถือครองที่ดินในแต่ละช่วงเวลาเป็นจำนวนไม่มากนักตามแผนงานขายและการลงทุน เพื่อลดภาระดอกเบี้ยอันอาจเกิดขึ้นจากการสะสมที่ดินจำนวนมาก ซึ่งยังไม่มีโครงการรองรับ ยกเว้นในกรณีที่ที่ดินเป็นผืนใหญ่ติดกันและมีราคาถูกมากๆ หากในช่วงใด ความต้องการซื้อที่ดินในเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ สูงกว่าที่บริษัทได้ตั้งประมาณการไว้ บริษัทจะจัดซื้อที่ดินที่อยู่บริเวณรอบโครงการของบริษัทเพิ่มเติมผ่านนายหน้าซื้อขายที่ดิน ซึ่งมีประสบการณ์และมีความสามารถในการเจรจาต่อรองสูง โดยมีการกำหนดราคาเป้าหมายที่ต้องการสำหรับที่ดินแต่ละแปลงเอาไว้ เพื่อป้องกันการซื้อที่ดินในราคาที่สูงเกินไปจนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท

(ก) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

การผลิต (จำนวนโรงงาน/ กำลังการผลิตรวม)

ในการพัฒนาโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรม บริษัทจะต้องจัดเตรียมที่ดินจำนวน ไม่ต่ำกว่า 500 ไร่ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาซื้อที่ดิน ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง แหล่งน้ำ ระบบสาธารณูปโภค นโยบายและข้อกำหนดต่าง ๆ ของภาครัฐบาล ทำการออกแบบและวางผังโครงการ ศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม แล้วจึงก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ใน



ระยะที่ผ่านมาบริษัทได้จ้างบริษัทผู้รับเหมาจากประเทศไทย ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการออกแบบและการก่อสร้างโครงการพร้อมทั้งได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO

นอกจากบริษัทดำเนินธุรกิจในการจัดตั้งโรงงานให้กับผู้ประกอบการโดยมีผลิตภัณฑ์ คือ ที่ดิน เป็นหลักแล้ว บริษัทยังมีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบการ ที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในพื้นที่ ที่ได้จัดตั้งไว้ ดังนี้

1. ระบบถนน ถนนในเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ มีความแข็งแรงและทนทาน โดยบริษัทได้ออกแบบให้ถนนหลักเป็นถนน 4 ช่องทาง เขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ผิวจราจรไม่น้อยกว่า 14 เมตร มีเกาะกลางถนนและทางเท้าไม่น้อยกว่า 2 เมตรต่อข้าง นอกจากนี้มีผิวทางหรือไหล่ทางกว้างเพียงพอที่จะให้รถยนต์จอดฉุกเฉิน ในส่วนถนนสายรอง ผิวจราจรไม่น้อยกว่า 8.50 เมตร ไหล่ถนนไม่น้อยกว่า 2 เมตรต่อข้าง

2. ระบบน้ำใช้ จัดให้มีระบบน้ำเพื่ออุตสาหกรรม รองรับความต้องการของลูกค้าอย่างเพียงพอของแต่ละโครงการ

3. ระบบไฟฟ้า จัดให้มีระบบไฟฟ้ารองรับ ทั้งบริษัท โรจนะเพาเวอร์, บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จีและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยการจ่ายไฟฟ้าผ่านสถานีไฟฟ้าย่อยของ กฟภ. ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ

4. ระบบการระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียและขยะ ตามมาตรฐานของเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมจะถูกปล่อยลงสู่โรงบำบัดน้ำเสียของส่วนกลาง ซึ่งมีกำลังการผลิตเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้าสำหรับการกำจัดขยะจากโรงงานอุตสาหกรรมนั้น บริษัทให้บริการกับลูกค้า โดยจัดให้มีรถบรรทุกออกไปจัดเก็บขยะที่ลูกค้ารวบรวมไว้ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ

5. สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ อาคารพาณิชย์ ร้านค้า ภัตตาคาร และธนาคาร

6. ระบบบริการก่อนและหลังการขาย

1. บริการก่อนการขาย ได้แก่ การให้บริการแก่ผู้ลงทุนในทุกๆ ด้านที่เกี่ยวกับการลงทุนในประเทศไทย หรือในเขต/สวนอุตสาหกรรมของบริษัท รวมทั้งการให้คำปรึกษาในการยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

2. บริการหลังการขาย ได้แก่ การอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในการให้ความช่วยเหลือในการติดต่อกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน การขอใบอนุญาตก่อสร้างโรงงานและการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน เป็นต้น

(ข) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากกระบวนการผลิตหรือการกำจัดวัตถุดิบเหลือใช้

- การดำเนินการเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทตั้งเป้าการดูแลสิ่งแวดล้อมและการมีส่วนร่วมตอบแทนสร้างสรรค์สังคม เริ่มจากการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันแก้ไข และควบคุมผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้กำหนดเป็นภารกิจของพนักงานทุกคนในทุกหน่วยงานที่จะต้องดูแลสิ่งแวดล้อม โดยป้องกันผลกระทบที่เกิดในทุกส่วนงาน โดยบริษัทให้การสนับสนุนด้านทรัพยากรเพื่อให้สามารถดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล พร้อมทั้งมีการควบคุมและตรวจติดตามจากหน่วยงานจัดการสิ่งแวดล้อมภายในบริษัทฯ ตลอดจนรายงานกิจกรรมและทบทวนการจัดการสิ่งแวดล้อมในการประชุมผู้บริหาร

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบพื้นที่โครงการให้กับลูกค้าที่ชำระเงินแล้ว แต่ยังไม่ดำเนินการโอนคิดเป็นพื้นที่ 698 ไร่ เนื่องจากยังชำระเงินไม่ครบ และในจำนวนนี้มีพื้นที่ 40 ไร่ ที่ชำระครบแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน ภาพรวมของธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า

ภาพรวมของธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า

ธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าและไอน้ำ

ลักษณะผลิตภัณฑ์

ผลิตภัณฑ์หลักของ โรจนะเพาเวอร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คือ ไฟฟ้า ปัจจุบัน โรจนะเพาเวอร์ มีกำลังการผลิตไฟฟ้าทั้งสิ้น 470 เมกะวัตต์ ซึ่งขายให้กับ กฟผ. 270 เมกะวัตต์ (ในรูปแบบสัญญา SPP-Firm จำนวน 3 สัญญา) ส่วนที่เหลือขายให้กับโรงงานเอกชนที่ตั้งอยู่ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และผลิตภัณฑ์หลักของ โรจนะเอ็นเนอร์จี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คือ ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ มีโครงการทั้งสิ้น 3 โครงการ โครงการละ 8 เมกะวัตต์ รวม 24 เมกะวัตต์ ซึ่งขายให้กับ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคทั้งหมดตามระเบียบการรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็กมาก และสัญญามีอายุ 5 ปี โดยการต่ออายุสัญญาอัตโนมัติทุก ๆ 5 ปี

ปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อโอกาสหรือข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ

1. สิทธิประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ

โรจนะเพาเวอร์ ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ดังนี้

1. บัตรส่งเสริมเลขที่ 1103(2)/2548 อนุมัติการส่งเสริมลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2548
2. บัตรส่งเสริมเลขที่ 1060(2)/2550 อนุมัติการส่งเสริมลงวันที่ 31 มกราคม 2550
3. บัตรส่งเสริมเลขที่ 4021/2555 อนุมัติการส่งเสริมลงวันที่ 15 มีนาคม 2555
4. บัตรส่งเสริมเลขที่ 4022/2556 อนุมัติการส่งเสริมลงวันที่ 15 มีนาคม 2555
5. บัตรส่งเสริมเลขที่ 1444(2)/2554 อนุมัติการส่งเสริมลงวันที่ 12 เมษายน 2553
6. บัตรส่งเสริมเลขที่ 1066(2)/2554 อนุมัติการส่งเสริมลงวันที่ 18 มกราคม 2554
7. บัตรส่งเสริมเลขที่ 5161(2)/2556 อนุมัติการส่งเสริมลงวันที่ 14 สิงหาคม 2556
8. บัตรส่งเสริมเลขที่ 5060(2)/2556 อนุมัติการส่งเสริมลงวันที่ 14 สิงหาคม 2556

โดยสิทธิประโยชน์ในการประกอบธุรกิจตามบัตรส่งเสริมการลงทุนข้างต้น เช่น การได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร โดยต้องนำเข้าภายในระยะเวลาที่กำหนด การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนด 8 ปี นับจากวันเริ่มมีรายได้

โดยสิทธิประโยชน์ในการประกอบธุรกิจตามบัตรส่งเสริมการลงทุนข้างต้น เช่น การได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร โดยต้องนำเข้าภายในระยะเวลาที่กำหนด การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนด 8 ปี นับจากวันเริ่มมีรายได้

2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

ภาพรวมของธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า

การดำเนินการผลิตและส่งไฟฟ้าของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

กฟผ. จัดตั้งขึ้น ตามพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2511 มีอำนาจหน้าที่ในการจัดหาพลังงานไฟฟ้าให้แก่ประชาชน โดยการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้านครหลวง (“กฟน.”) การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (“กฟภ.”) และผู้ใช้ไฟฟ้ารายอื่น ตามที่กฎหมายกำหนดและดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทางด้านไฟฟ้า

ในปัจจุบันระบบผลิตไฟฟ้าส่วนใหญ่และระบบส่งไฟฟ้าทั้งหมดของประเทศไทย อยู่ในความดูแลของ กฟผ. ส่วนระบบจำหน่ายไฟฟ้าและการบริการค้ำปลีกนั้น อยู่ในความดูแลของ กฟน. และ กฟภ. เท่านั้น โดย กฟผ. ทำการผลิตและส่งไฟฟ้าเกือบทั้งหมดเพื่อขายให้แก่ กฟน. และ กฟภ. เพื่อจัดจำหน่ายให้แก่ผู้ใช้ต่อไป โดยที่ กฟน. จะรับผิดชอบการจัดจำหน่ายไฟฟ้า ให้แก่ผู้ใช้ไฟฟ้าในเขตกรุงเทพฯ นนทบุรี และ สมุทรปราการ ส่วน กฟภ. รับผิดชอบในเขตจังหวัดอื่นๆ ที่เหลือทั้งหมดของประเทศ

จากอัตราการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของความต้องการใช้ไฟฟ้าในประเทศไทย ทำให้กำลังการผลิตติดตั้งไฟฟ้ารวมจากโรงไฟฟ้าของ กฟผ. เพียงอย่างเดียวไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการใช้ไฟฟ้าภายในประเทศได้ รัฐบาลจึงได้ให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการให้บริการในส่วนหนึ่งของระบบผลิตผ่านโครงการผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก (Small Power Producer: SPP) และผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ (Independent Power Producer: IPP) ซึ่งจะทำให้การผลิตไฟฟ้าขายให้แก่ กฟผ. เพื่อขายต่อให้แก่ กฟน. และ กฟภ. ต่อไป การส่งเสริมการผลิตไฟฟ้าภาคเอกชนนี้ เป็นการเพิ่มกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมภายในประเทศ อีกทั้งเป็นการช่วยแบ่งเบาภาระทางด้านการลงทุนของรัฐในระบบการผลิตและระบบจำหน่ายไฟฟ้า

นอกจากนี้ประเทศไทยยังมีการรับซื้อไฟฟ้าจากประเทศเพื่อนบ้าน ได้แก่ สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว และสหพันธรัฐมาเลเซีย

การรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก

ตามที่รัฐบาลได้มีนโยบายสนับสนุนให้เอกชนเข้ามามีบทบาทและร่วมลงทุนในการผลิตไฟฟ้าและจำหน่ายไฟฟ้าทั้งในรูปแบบ ผู้ผลิตรายเล็ก (SPP) และผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชน (IPP) นั้น คณะกรรมการนโยบายและพลังงานแห่งชาติ ได้พิจารณาเห็นว่าการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานนอกกรอบแบบ กากหรือเศษวัสดุเหลือใช้เป็นเชื้อเพลิง และการผลิตไฟฟ้าระบบพลังความร้อนร่วมเป็นการใช้พลังงานนอกกรอบแบบและดันพลังงานพลอยได้ในประเทศ ให้เกิดประโยชน์มากยิ่งขึ้น อีกทั้งเป็นการช่วยแบ่งเบาภาระทางด้านการลงทุนของรัฐในระบบการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า

ดังนั้นเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2535 คณะรัฐมนตรีมีการออกระเบียบการรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็กที่ผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานนอกกรอบแบบ กากหรือเศษวัสดุเหลือใช้เป็นเชื้อเพลิง และจากผู้ผลิตไฟฟ้าในระบบพลังความร้อนร่วม (Cogeneration) โดย กฟผ. จะรับซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้ไม่เกิน 90 เมกะวัตต์จากผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็กแต่ละราย ส่วนที่เหลือผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็กสามารถนำไปจำหน่ายให้กับโรงงานอุตสาหกรรมภาคเอกชนอื่นๆ ได้

วัตถุประสงค์ของการรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตรายเล็กได้แก่

- เพื่อส่งเสริมให้ผู้ผลิตรายเล็กเข้ามามีส่วนร่วมในการผลิตไฟฟ้า
- เพื่อส่งเสริมให้มีการใช้ดันพลังงานพลอยได้ ในประเทศและพลังงานนอกกรอบแบบในการผลิตไฟฟ้า
- เพื่อส่งเสริมให้มีการใช้ดันพลังงานในการผลิตไฟฟ้าให้เกิดประโยชน์มากยิ่งขึ้น
- เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระทางด้านการลงทุน ของรัฐในระบบการผลิตและระบบจำหน่ายไฟฟ้า

กฟผ. มีการทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับผู้ผลิตรายเล็ก โดยมีประเภทของสัญญา 2 ประเภท ได้แก่ ประเภท Firm ซึ่งเป็นสัญญาซื้อขายไฟฟ้า 20-25 ปี และประเภท Non-Firm ซึ่งเป็นสัญญาซื้อขายไฟฟ้าอายุ 5 ปี

นโยบายและลักษณะการตลาด

โรจนะเพาเวอร์ ดำเนินธุรกิจภายใต้โครงการผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก (Small Power Producer) โดยมีนโยบายผลิตไฟฟ้าเพื่อจำหน่ายให้กับ กฟผ. และ โรงงานอุตสาหกรรมในเขตสวนอุตสาหกรรมโรจนะเท่านั้น โดยการซื้อขายมีการตกลงทำเป็นสัญญาระยะยาว

ในการจำหน่ายไฟฟ้าให้กับ กฟผ. นั้น โรจนะเพาเวอร์ได้ทำสัญญาซื้อขายโดยตรงกับ กฟผ. ณ 19 ธันวาคม 2540 ระยะเวลาตามสัญญา 25 ปี นับแต่วันเริ่มต้นซื้อขายไฟฟ้า (ในปี 2542) โดย กฟผ. ตกลงซื้อพลังงานไฟฟ้า ในปริมาณ 90 เมกะวัตต์ (“พลังงานไฟฟ้าตามสัญญา”) ที่ระดับแรงดันไฟฟ้า 115 กิโลโวลต์ และมีคุณภาพตามสัญญา ณ จุดรับซื้อไฟฟ้าที่สถานีไฟฟ้าย่อยภายในเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สำหรับการจำหน่ายไฟฟ้าและไอน้ำให้แก่โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ ในเขตสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยานั้น โรจนะเพาเวอร์ ทำสัญญาซื้อขายโดยตรงกับลูกค้า โดยมีการกำหนด อายุของสัญญาซื้อขาย ปริมาณพลังงานไฟฟ้าตามสัญญา ปริมาณพลังงานไฟฟ้าสูงสุดรายปีและผู้ซื้อไฟฟ้า ต้องใช้หรือซื้อ และปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำรายปี ที่ผู้ซื้อไฟฟ้าต้องใช้หรือซื้อ

โรจนะเพาเวอร์ มีนโยบายสร้างจุดขาย โดยเน้นในเรื่องการมีเสถียรภาพในการผลิตและจ่ายไฟฟ้า (Plant Reliability) เพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจในคุณภาพและความสามารถในการส่งมอบไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าได้ตามปริมาณที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งช่วยลดผลกระทบโดยตรงที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการผลิตสินค้าของลูกค้าได้

ภาวะการแข่งขัน

นอกจาก กฟผ. ซึ่งเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าหลักของประเทศไทยแล้วปัจจุบันยังมีผู้ประกอบการผลิตไฟฟ้าหลายราย ได้แก่ ผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ ผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายเล็ก โดยภาครัฐบาลได้พยายามส่งเสริมให้ภาคเอกชนได้เข้ามามีบทบาทในการผลิตไฟฟ้าเพื่อขายภายในประเทศมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีผู้ผลิตไฟฟ้าจากต่างประเทศ โดย กฟผ. จะเป็นผู้รับซื้อไฟฟ้าที่ผลิตได้เกือบทั้งหมดผ่านสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระยะยาวที่จัดทำขึ้น ระหว่างผู้ผลิตไฟฟ้ากับ กฟผ.

การจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

วัตถุดิบหลักที่ใช้ในการผลิตไฟฟ้า ได้แก่ เชื้อเพลิง โดยก๊าซธรรมชาติจัดเป็นเชื้อเพลิงหลัก และน้ำมันดีเซลจัดเป็นเชื้อเพลิงสำรอง นอกจากนี้ยังมีวัตถุดิบอื่นๆ เช่น น้ำ และสารเคมี ต่างๆ เช่น สารเคมีที่ใช้ในกระบวนการปรับปรุงคุณภาพน้ำ สารเคมีแต่งในเชื้อเพลิง เป็นต้น ซึ่งมีส่วนสำคัญในกระบวนการผลิตด้วยเช่นกัน รายละเอียดสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. ก๊าซธรรมชาติ

ก๊าซธรรมชาติเป็นวัตถุดิบหลักที่สำคัญที่สุดต่อกระบวนการผลิตไฟฟ้าประเภทพลังงานความร้อนร่วม โรจนะเพาเวอร์จึงได้ทำสัญญาซื้อขายก๊าซธรรมชาติระยะยาวกับ ปตท. ตั้งแต่วันแรกที่โรจนะเพาเวอร์ได้เริ่มดำเนินการใช้ประโยชน์ เพื่อการค้าและบริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายก๊าซธรรมชาติระยะยาวกับ ปตท. และสัญญาดังกล่าวสามารถต่ออายุได้อีก 4 ปี โดยความเห็นชอบของคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายก่อนจะหมดอายุสัญญา 1 ปี

ภายใต้สัญญาซื้อขายก๊าซธรรมชาติระหว่างกัน ปตท. ตกลงขายก๊าซธรรมชาติเพื่อใช้ในโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วมให้กับบริษัท โดยที่ ปตท. จะเป็นผู้จัดหาและส่งก๊าซธรรมชาติให้เพียงพอต่อความต้องการของโรจนะเพาเวอร์ โดยกำหนดปริมาณการซื้อก๊าซธรรมชาติขั้นต่ำรวม 3 โครงการไว้ที่ปริมาณ 51 ล้านบาסק์ฟุตต่อวัน และโรจนะเพาเวอร์สามารถใช้ก๊าซได้สูงสุดไม่เกินวันละ 72 ล้านลูกบาศก์ฟุตต่อวัน ทั้งนี้ ราคาซื้อขายก๊าซธรรมชาติตามสัญญาซื้อขายที่บริษัทต้องจ่ายให้กับ ปตท. จะประกอบด้วยราคาระดับก๊าซและอัตราค่าผ่านท่อ



2. น้ำมันดีเซล

น้ำมันดีเซลจะถูกใช้เป็นเชื้อเพลิงสำรองสำหรับผลิตไอน้ำในกรณีที่ไม่สามารถผลิตไอน้ำจากโรงไฟฟ้าได้ โดยโรงนะเพาเวอร์ได้สำรองน้ำมันดีเซลไว้ให้เพียงพอต่อการเดินเครื่องเต็มกำลังการผลิตไอน้ำสำหรับจำหน่ายให้ลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ น้ำมันดีเซลจะถูกขนส่งมายังโรงนะเพาเวอร์โดยรถบรรทุกน้ำมัน

3. น้ำ

น้ำที่ใช้ในโรงไฟฟ้าโรงนะเพาเวอร์ เป็นน้ำใช้เพื่ออุตสาหกรรมซึ่งจำหน่ายโดยบริษัท โรงนะ อินดัสตรีล แมเนจเม้นท์ จำกัด

4. สารเคมี

สารเคมีที่ใช้ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมของโรงนะเพาเวอร์เป็นสารเคมีสำหรับปรับปรุงคุณภาพน้ำเพื่อใช้ในการผลิตน้ำเลี้ยงหม้อน้ำ (Demineralized Water) โดยสารเคมีทั้งหมดสามารถจัดหาได้ง่ายจากผู้ผลิตภายในประเทศ

การปฏิบัติการเดินเครื่องและการบำรุงรักษา

ในด้านการปฏิบัติการเดินเครื่องและการบำรุงรักษาโรงไฟฟ้า (Power Plant) ระบบสายส่ง (Transmission System) และระบบท่อไอน้ำ (Steam Pipeline System) ของโรงนะเพาเวอร์ โรงนะเพาเวอร์ใช้ระบบ Outsourcing โดยได้ว่าจ้าง OEG ซึ่งประกอบธุรกิจด้านบริหารโรงไฟฟ้าที่ประสบความสำเร็จในการปฏิบัติการเดินเครื่องและการบำรุงรักษาโรงไฟฟ้า ทั้งในและต่างประเทศ ให้เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการให้แต่เพียงผู้เดียว

ในการซ่อมแซมบำรุงรักษาครั้งใหญ่ของโรงไฟฟ้า โรงนะเพาเวอร์ จะมีค่าใช้จ่ายที่สูงในแต่ละรอบการซ่อมบำรุง ทั้งนี้ โรงนะเพาเวอร์ได้มีการสำรองเงินสดทุกปีเพื่อการนี้โดยเฉพาะ (Maintenance Reserve Account) เพื่อเป็นหลักประกันว่าโรงนะเพาเวอร์จะมีเงินสดเพียงพอสำหรับการบำรุงรักษาครั้งใหญ่และการซ่อมใหญ่ตามแผนงาน

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท

1. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการจัดจำหน่ายกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

Nippon Steel Trading Corporation (“นิปปอน สตีล”) (เดิมชื่อบริษัท สีมิกิน บูลชีน คอร์ปอเรชั่น จำกัด) เป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และยังเป็นผู้ถือหุ้นของโรจนะเพาเวอร์, โรจนะ เอ็นเนอร์จี โดยเป็นตัวแทนการจัดจำหน่ายที่ดินรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งมีสัดส่วนการขายผ่านนิปปอน สตีล ปีละประมาณ 70-80 ของการขายที่ดิน ทั้งนี้ นิปปอน สตีลได้รับผลตอบแทนในรูปของค่านายหน้าจากการขายที่ดิน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายที่ดิน ดังนั้นความเสี่ยงจากการที่นิปปอน สตีลอาจยกเลิกการเป็นตัวแทนจำหน่ายให้กับบริษัท จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตามความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันเป็นเวลานาน ประกอบกับการมีผลประโยชน์ร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม ความเสี่ยงในการยกเลิกเป็นตัวแทนจำหน่ายดังกล่าวจึงมีน้อยมาก

นอกจากนี้บริษัทมีการพัฒนาทีมงานขายของบริษัทเองอีกส่วนหนึ่งเพื่อทำการตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการจัดจำหน่ายผ่านนิปปอน สตีลลงได้อีกทางหนึ่ง

2. ความเสี่ยงจากการมีนโยบายไม่สะสมที่ดินเป็นจำนวนมาก

โดยปกติ การที่บริษัทมีนโยบายในการถือครองที่ดินในแต่ละช่วงเวลาเป็นจำนวนไม่มากนัก และจะจัดหาซื้อที่ดินเมื่อมีโครงการรองรับแล้วเท่านั้น เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่บริษัทฯ เล็งเห็นว่ามีศักยภาพสูงในการพัฒนาและราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนการลงทุนสูง หรือที่ดินที่เป็นผืนใหญ่ ๆ ติดต่อกันแต่ราคาค่อนข้างต่ำ ด้วยเหตุผลนี้ทำให้บริษัทไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ยและแบกรับต้นทุนที่ดินที่ยังไม่สามารถขายได้ แต่ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่ราคาที่ดินอาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของบริษัท

จากประสบการณ์ของบริษัทในระยะที่ผ่านมาจะพบว่าความเสี่ยงดังกล่าวมีไม่มากนัก เนื่องจากปัจจุบันที่ดินที่อยู่บริเวณรอบโครงการของบริษัทเป็นที่ดินของรายย่อย มีอำนาจต่อรองไม่สูงนัก ประกอบกับ บริษัทจะทำการซื้อที่ดินผ่านนายหน้า ซึ่งมีประสบการณ์ และมีความสามารถในการเจรจาต่อรองสูง โดยมีการกำหนดราคาเป้าหมายที่ต้องการสำหรับที่ดินแต่ละแปลงเอาไว้ เพื่อป้องกันการซื้อที่ดินในราคาที่สูงเกินไปจนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท นอกจากนี้เนื่องจาก บริษัทมีการกำหนดกลยุทธ์ในการตั้งราคาแบบ Cost Plus ซึ่งเป็นการกำหนดราคาขายโดยใช้ราคาทุนเป็นฐานในการคำนวณ ดังนั้นเมื่อที่ดินที่รับซื้อเข้ามามีราคาแพงขึ้น ราคาขายก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งที่ผ่านมาราคาของที่ดินที่ซื้อเพิ่มอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และราคาขายก็ได้รับการยอมรับจากผู้ซื้อว่าอยู่ในระดับที่สมเหตุสมผล

3. ความเสี่ยงด้านกฎหมายในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีความเสี่ยงเกี่ยวกับเรื่องการจัดสรรที่ดิน การใช้พื้นที่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543, ประกาศคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดขั้นตอนหลักเกณฑ์และวิธีการ พิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขและเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ, ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินฯ เรื่องกำหนดนโยบายการจัดการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม, พระราชบัญญัติผังเมือง, พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงกฎหรือข้อบังคับต่าง ๆ จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของของบริษัท แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ติดตามความเคลื่อนไหวต่าง ๆ ของกฎระเบียบที่ออกมาและปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติของกฎหมายอยู่เสมอ

4. ความเสี่ยงจากเงินลงทุนและลูกหนี้การค้า

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของเงินลงทุนและลูกหนี้การค้าที่เกิดจากเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทย่อยได้นำเงินสดไปลงทุนในเงินลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำกับธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินที่มีความน่าเชื่อถือ และบริษัทมีนโยบายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายเมื่อลูกค้าชำระเงินครบถ้วนแล้ว

5. ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทและบริษัทย่อย ไม่มีสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าคงเหลือ และมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

สินทรัพย์เป็นจำนวน 194.28 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

หนี้สิน จำนวน 59.27 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ 14.99 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

6. ความเสี่ยงจากการเกิดอุทกภัย

บริษัทและบริษัทย่อย 3 แห่ง ตั้งโรงงานในแถบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีความเสี่ยงจะเกิดอุทกภัยได้ในฤดูน้ำหลาก เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำประกันครอบคลุมถึงภัยธรรมชาติ รวมทั้งได้สร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมรอบโครงการ โดยเขื่อนจะเป็นแบบระบบเขื่อนพิศ คอนกรีต (พื้นผิวแบบลอนลูกฟูก) ความสูง 6.05 เมตรเหนือระดับน้ำทะเล

7. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า

โรจนะเพาเวอร์ มีสัญญาที่จะขายไฟฟ้าให้กับลูกค้าหลายราย ซึ่ง กฟผ. จัดเป็นลูกค้ารายใหญ่ที่สุด โดยรายได้จากการขายไฟฟ้าให้ กฟผ. นั้นมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 55 ของรายได้จากการขายไฟฟ้าทั้งหมด ดังนั้น โรจนะเพาเวอร์ จึงมีความเสี่ยงหาก กฟผ. ยกเลิกสัญญาซื้อขายไฟฟ้างดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้านั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากสัญญาซื้อขายไฟฟ้าที่โรจนะเพาเวอร์ทำกับ กฟผ. นั้นเป็นสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระยะยาว ซึ่งมีระยะเวลาตามสัญญาทั้งสิ้น 25 ปี โดยที่คู่สัญญาสามารถต่อสัญญาหลังจากครบอายุสัญญาได้อีก ซึ่งสัญญานี้เริ่มมีผลตั้งแต่บริษัทเริ่มมีการจำหน่ายไฟฟ้าให้กับ กฟผ. ในปี 2540 ปัจจุบันสัญญาโครงการ 1 มีอายุคงเหลือประมาณ 5 ปี , สัญญาโครงการ 2 โรจนะเพาเวอร์เริ่มมีการจำหน่ายไฟฟ้าให้กับ กฟผ. ในเดือนตุลาคม 2556 และสัญญาโครงการ 3 โรจนะเพาเวอร์เริ่มมีการจำหน่ายไฟฟ้าให้กับ กฟผ. ในเดือนมิถุนายน 2560

นอกจากนี้แม้ว่าในระหว่างอายุสัญญา กฟผ. จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับโรจนะเพาเวอร์ได้ หากโรจนะเพาเวอร์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดตามเงื่อนไขที่เกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพไฟฟ้าที่ผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็กพึงต้องปฏิบัติ (SPP Grid Code) ที่ระบุในสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับ กฟผ. ได้ แต่จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา นับตั้งแต่เริ่มต้นซื้อขายไฟฟ้าจนกระทั่งถึงปัจจุบัน โรจนะเพาเวอร์สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับ กฟผ. ได้ครบถ้วน โดยไม่เคยทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เนื่องจากเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิตไฟฟ้านั้น ใช้เทคโนโลยีที่มีมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับกันทั่วโลก และมีการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ โดยใช้บริการจากบริษัท ออปอเรชั่นแนล เอ็นเนอร์ยี่ กรุป จำกัด (“OEG”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัท และมีผู้บริหารและพนักงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารโรงไฟฟ้าทั้งในและต่างประเทศ

ในส่วนของบริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี มีสัญญาที่จะขายไฟฟ้าให้กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคทั้งหมด ดังนั้น โรจนะ เอ็นเนอร์จี จึงมีความเสี่ยงหาก การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคยกเลิกสัญญาซื้อขายไฟฟ้างดังกล่าว



อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้านั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากสัญญาซื้อขายไฟฟ้าที่โรจนะเอ็นเนอร์ยีทำกับ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค นั้นเป็นสัญญาซื้อขายไฟฟ้าโดยมีระยะเวลา 5 ปี และต่อเนื่องครั้งละ 5 ปี โดยอัตโนมัติ และให้มีผลใช้บังคับจนกว่าจะมีการยุติสัญญา ในกรณี ผู้ผลิตไฟฟ้าอื่นหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการไฟฟ้าแสดงความประสงค์ที่จะยุติการซื้อขายไฟฟ้า โดยการเลิกสัญญา หรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ให้อีกฝ่ายหนึ่งทำหนังสือแจ้งให้ฝ่ายนั้นดำเนินการแก้ไข หากไม่แก้ไขให้อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้

8. ความเสี่ยงจากการผันแปรของราคาวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต

ก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิงหลักที่ใช้ในการผลิตไฟฟ้าและไอน้ำของโรจนะเพาเวอร์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาก๊าซธรรมชาติจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อต้นทุนการผลิตไฟฟ้าของโรจนะเพาเวอร์ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับโรจนะเพาเวอร์ จากผลกระทบของการผันผวนของราคาก๊าซธรรมชาติจัดอยู่ในเกณฑ์ต่ำ เนื่องจากสูตรการคำนวณค่าพลังงานไฟฟ้าในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า กับ กฟผ. นั้นได้มีการคำนวณให้แปรผันตามต้นทุนจริงของราคาก๊าซธรรมชาติที่โรจนะเพาเวอร์ซื้อจาก ปตท. ทำให้โรจนะเพาเวอร์ได้รับการชดเชยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงราคาก๊าซธรรมชาติในส่วนของการผลิตไฟฟ้าที่ขายให้ กฟผ. ทั้งหมด สำหรับค่าพลังงานไฟฟ้าที่ได้รับจากลูกค้ารายอื่นๆ นั้นอิงกับสูตรค่าไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (“กฟภ.”) โดยค่าไฟฟ้าส่วนหนึ่งจะแปรผันตามต้นทุนเชื้อเพลิงและอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งเรียกว่าสูตรปรับอัตราค่าไฟฟ้าอัตโนมัติ (FT)ที่มีการประกาศเปลี่ยนแปลงทุก 4 เดือน ทำให้ค่าพลังงานไฟฟ้าของลูกค้ารายอื่นๆ มีการปรับตามการเปลี่ยนแปลงของราคาก๊าซธรรมชาติเช่นเดียวกัน ในขณะที่การปรับอัตราค่าไฟฟ้าอัตโนมัติจะถูกควบคุมโดยคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน(กกพ) ดังนั้น ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตไฟฟ้าของบริษัทถือว่าอยู่ในเกณฑ์ปกติเนื่องจากได้รับการชดเชยจากการปรับปรุงค่าพลังงานไฟฟ้าดังที่ได้กล่าวมา

9. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ข้อบังคับ และนโยบายของภาครัฐบาลไทย ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า

เนื่องจากธุรกิจการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเป็นกิจการสาธารณูปโภคพื้นฐานที่มีความจำเป็นต่อประชาชน ดังนั้น ภาครัฐบาลมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ข้อบังคับ และนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายไฟฟ้าของ กฟผ. กับภาคเอกชน หรือการปรับโครงสร้างกิจการไฟฟ้าของรัฐบาล อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการของโรจนะเพาเวอร์และโรจนะเอ็นเนอร์ยีในอนาคตได้ ซึ่งยังไม่สามารถประเมินผลกระทบได้ในปัจจุบัน

10. ความเสี่ยงด้านการเงิน

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 27,309.39 ล้านบาท เพื่อลงทุนในโครงการการพัฒนาที่ดินและขยายธุรกิจ โดยจะต้องชำระคืนเงินต้นทุก ๆ ไตรมาสและชำระค่าดอกเบี้ยทุก ๆ เดือน โดยบริษัทมีข้อตกลงกับสถาบันการเงินเจ้าหนี้ ดังนี้

เงินกู้ระยะยาว	D/E* งบการเงินรวม ไม่เกิน 2.50-2.75 เท่า	งบการเงินเฉพาะกิจการ	1.75 เท่า
หุ้นกู้	D/E** งบการเงินรวม ไม่เกิน 2.75 เท่า		

โดยปัจจุบันบริษัทมี D/E เท่ากับ 1.60 และ 1.43 เท่า ตามลำดับของงบการเงินรวม ซึ่งเกิดจากการนำเงินไปขยายโครงการต่าง ๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้ในอนาคต

(*D/E คำนวณจาก ส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของเจ้าของตามงบการเงินรวม

**D/E คำนวณจาก ส่วนหนี้สินโดยไม่รวมถึงหนี้ในทางการค้าปกติ(Trade Payable debts) ต่อส่วนของเจ้าของตามงบการเงินรวม)



11. ความเสี่ยงจากบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่า 25%

ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 กลุ่มวิชนบุตร(ดูรายละเอียดในหัวข้อ ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น) ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 596,368,211 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 29.52 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งมีเจตนาร่วมกันในการใช้สิทธิออกเสียงของคนไปในทางเดียวกัน เพื่อควบคุมสิทธิออกเสียงหรือควบคุมกิจการร่วมกัน และมีความสัมพันธ์หรือมีพฤติกรรมร่วมกันตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทอ.7/2552 เรื่องกำหนดลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น และกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ยังเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้บริหารของบริษัทด้วย จึงทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการและควบคุมคะแนนเสียงในการลงมติที่สำคัญได้ จึงทำให้กลุ่มวิชนบุตร สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินกว่า 1 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นในเรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดต้องให้ได้รับเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นที่เข้าประชุมผู้ถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียง หรือในกรณีกำหนดให้สิทธิออกเสียงคัดค้านได้ ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงอาจจะไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อคัดค้านหรือถ่วงดุลการบริหารของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ได้

อย่างไรก็ดี โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการและคณะอนุกรรมการรวม 2 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะอนุกรรมการอย่างชัดเจน อีกทั้งในองค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ยังประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ที่เป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการธุรกิจและความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับงบการเงินและรายงานทางการเงินต่าง ๆ จึงมีส่วนช่วยให้การดำเนินงานของคณะกรรมการและคณะอนุกรรมการเป็นไปอย่างมีระบบ โปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับ กรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมในกิจการรวมทั้งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยจะทำการพิจารณาเปรียบเทียบเงื่อนไขกับบุคคลภายนอกอื่นก่อน และนำรายการต่าง ๆ เข้าสู่การพิจารณาอนุมัติของคณะกรรมการตรวจสอบทุกกรณี ก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติในขั้นต่อไป โดยบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวจะไม่มีอำนาจอนุมัติในการเข้าทำรายการนั้น ๆ อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่ติดตามรายการที่เกี่ยวข้องกันทุก ๆ ไตรมาส โดยให้ผู้ตรวจสอบภายในทำการตรวจสอบ



4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ถาวร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์ถาวรหลักที่บริษัทและบริษัทย่อย ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.1.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	บริษัทและบริษัทย่อย (ล้านบาท)	บริษัท (ล้านบาท)	
ราคาทุน			
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	986.21	123.65	เป็นเจ้าของ
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	709.59	517.29	เป็นเจ้าของ
อาคารห้องพักให้เช่า	-	-	โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
เขื่อนป้องกันน้ำท่วม	2,262.13	2,262.13	เป็นเจ้าของ
ระบบผลิตน้ำและบำบัดน้ำเสียเพื่ออุตสาหกรรม	2,941.77	-	เป็นเจ้าของ
โรงไฟฟ้า	25,136.65	-	เป็นเจ้าของ
เครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้	210.51	158.37	เป็นเจ้าของ
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	141.72	19.68	เป็นเจ้าของ
ยานพาหนะ	182.82	133.43	เป็นเจ้าของ
งานระหว่างก่อสร้าง	113.66	24.47	เป็นเจ้าของ
รวม	32,685.06	3,239.02	
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	(1.27)	-	
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(363.14)	(310.85)	
อาคารห้องพักให้เช่า	-	-	โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
เขื่อนป้องกันน้ำท่วม	(302.04)	(302.04)	
ระบบผลิตน้ำและบำบัดน้ำเสีย	(1,009.47)	-	
โรงไฟฟ้า	(8,773.20)	-	
เครื่องจักรอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้	(112.34)	(93.80)	
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(104.97)	(15.79)	
ยานพาหนะ	(154.39)	(116.02)	
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(10,820.81)	(838.50)	
รวมที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	21,864.25	(2,400.52)	
หัก เงินอุดหนุนจากรัฐบาลสร้างเขื่อน	(1,150.41)	(1,150.41)	
รวมที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	20,713.84	1,250.11	

หมายเหตุ ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคารบางส่วนของกลุ่มบริษัท ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ในข้อ 21 และ 23 ตามงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562)



4.1.2 สิทธิการใช้สินทรัพย์รอการตัดบัญชี-สุทธิ

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	บริษัทและบริษัทย่อย (ล้านบาท)	บริษัท (ล้านบาท)	
สิทธิการใช้ระบบท่อส่งก๊าซ ⁽¹⁾	139.37	-	เป็นเจ้าของ
สิทธิในการใช้ระบบสายส่งไฟฟ้า ⁽²⁾	73.94	-	เป็นเจ้าของ
สิทธิในการใช้เส้นใยแก้วนำแสง ⁽³⁾	11.95	-	เป็นเจ้าของ
สุทธิ	225.26	-	

- หมายเหตุ 1. สิทธิในการใช้ท่อส่งก๊าซโดยบริษัทย่อยได้ทำหนังสือมอบโอนกรรมสิทธิ์ในระบบท่อส่งก๊าซที่เชื่อมต่อกับระบบท่อส่งของปตท. ให้กับ บมจ.ปตท. เพื่อรับก๊าซจากบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายก๊าซ โดยบริษัทย่อยยังคงมีสิทธิในการใช้ท่อก๊าซดังกล่าวตามระยะเวลาของสัญญาซื้อขายก๊าซธรรมชาติซึ่งมีอายุ 21 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 4 ปี
2. บริษัทย่อยได้มีการจ่ายเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินการก่อสร้างระบบสายส่ง 115 เควี ให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อรองรับการเชื่อมโยงของผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็ก(SPP)ของโครงการ 3
3. บริษัทย่อยได้มีการจ่ายค่าติดตั้งเส้นใยแก้วนำแสงและทดสอบสายรับสัญญาณสื่อสาร(Fiber Optic) ให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

4.1.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี		ลักษณะกรรมสิทธิ์
	บริษัทและบริษัทย่อย (ล้านบาท)		
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	26.27		เป็นเจ้าของ
อาคารห้องพักให้เช่า	154.99		เป็นเจ้าของ
อาคาร โรงงานให้เช่า	-		เป็นเจ้าของ
สุทธิ	181.26		

หมายเหตุ ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารห้องพักให้เช่าและอาคาร โรงงานให้เช่า มีรายได้ค่าเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 44.6 ล้านบาท



4.1.4 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อยจะอยู่ในรูปของที่ดินกำลังพัฒนาและรอการพัฒนา ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ / รายการทรัพย์สิน	ราคาตามบัญชีสุทธิ (ที่ดินคงเหลือ) (ล้านบาท)	*ราคาประเมิน / ราคาทุน (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์
1. โครงการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
1. โครงการระยะที่ 1 - 4	-	-	จำหน่ายหมดแล้ว
2. โครงการระยะที่ 5	139.92	173.42	เป็นเจ้าของ
3. โครงการระยะที่ 6	104.82	166.35	เป็นเจ้าของ
4. โครงการระยะที่ 7.1-2	17.63	84.21	เป็นเจ้าของ
(Commercial - รอการพัฒนา)	290.09	290.09	เป็นเจ้าของ
5. โครงการระยะที่ 8.1-2	861.87	2,429.47	เป็นเจ้าของ
6. โครงการระยะที่ 9 (รอการพัฒนา)	659.40	659.40	เป็นเจ้าของ
7. โครงการระยะที่ 10 (รอการพัฒนา)	485.95	485.95	เป็นเจ้าของ
2. โครงการจังหวัดระยอง			
1. โครงการระยะที่ 1	27.56	134.28	เป็นเจ้าของ
2. โครงการระยะที่ 2	114.54	323.18	เป็นเจ้าของ
3. โครงการระยะที่ 3	93.82	282.12	เป็นเจ้าของ
3. โครงการจังหวัดปราจีนบุรี			
1. เขตอุตสาหกรรม	518.15	942.64	เป็นเจ้าของ
2. รอการพัฒนา	260.97	260.97	เป็นเจ้าของ
4. โครงการจังหวัดระยอง 2 (อำเภอปลวกแดง)			
1. โครงการระยะที่ 1	-	-	จำหน่ายหมดแล้ว
2. โครงการระยะที่ 2	564.63	564.63	เป็นเจ้าของ
5.โครงการจังหวัดชลบุรี (แหลมฉบัง)			
รอการพัฒนา	2,437.09	2,437.09	เป็นเจ้าของ
6.โครงการจังหวัดชลบุรี			
1. บ่อวิน โครงการระยะที่ 1	1,333.51	1,333.51	เป็นเจ้าของ
2. เขาคันทรง รอการพัฒนา	1,412.61	1,412.61	เป็นเจ้าของ
3. บ้านบึง รอการพัฒนา	2,041.98	2,041.98	เป็นเจ้าของ
4. เขานิคมแก้ว รอการพัฒนา	860.89	860.89	เป็นเจ้าของ
รวม	12,225.43	14,882.79	

หมายเหตุ ที่ดินของบริษัทได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

*ราคาประเมินจากกรมที่ดินของแต่ละท้องถิ่น

ที่มาของราคาประเมิน

1. รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 ของบริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด สำหรับโครงการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โครงการระยะที่ 5 - 6
2. ราคาประเมินของกรมที่ดิน สำหรับคิดค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของแต่ละท้องถิ่น



4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมทั้งหมดจำนวน 2,159.43 ล้านบาทและ 2,105.83 ล้านบาท (ตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ ตามลำดับ) และ เงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวนเงิน 4,779.58 ล้านบาท (ตามงบการเงินเฉพาะ) โดยแบ่งเป็นการลงทุนในธุรกิจต่างๆ ดังต่อไปนี้

บริษัท โรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด

โรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์ เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายน้ำใช้เพื่ออุตสาหกรรม และบริการบำบัดน้ำเสียจากอุตสาหกรรม ทั้งนี้บริษัทลงทุนในโรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์เพื่อเป็นการให้บริการเสริมหลังการขายและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ประกอบการในเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในโรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์จำนวน 180.00 ล้านบาท

บริษัทโรจนะเพาเวอร์ จำกัด

โรจนะเพาเวอร์เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้าพร้อมไอน้ำ จำหน่ายให้แก่ กฟผ.และโรงงานหลายแห่งในเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในโรจนะเพาเวอร์ จำนวน 2,071 ล้านบาท

บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเช่าและขาย ทั้งนี้เป็นการขายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในโรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 400 ล้านบาท

บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด

โรจนะ เอ็นเนอร์จี เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกระแสไฟฟ้าพลังงานความร้อน ระบบไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในโรจนะ เอ็นเนอร์จี จำนวน 499.80 ล้านบาท

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ระยอง 2 จำกัด

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ระยอง 2 เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ทั้งนี้เป็นการขายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในภูมิภาคตะวันออก

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในโรจนะ ระยอง 2 จำนวน 500.73 ล้านบาท

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่จังหวัดปราจีนบุรี ทั้งนี้เป็นการขายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในภูมิภาคตะวันออก

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในโรจนะ ปราจีนบุรี จำนวน 1,074.54 ล้านบาท



บริษัท ชากูระจูจิ เมดิคอล จำกัด

ชากูระจูจิ เมดิคอล เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดำเนินธุรกิจบริการด้านการแพทย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในชากูระจูจิ เมดิคอล จำนวน 53.55 ล้านบาท

บริษัท ออโปเรชั่นอล เอ็นเนอร์ยี กรุ๊ป จำกัด

OEG เป็นบริษัทร่วมของบริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจให้บริการบำรุงรักษา และการบริการเกี่ยวกับการผลิตของโรงไฟฟ้า ทั้งนี้ บริษัทลงทุนใน OEG เพื่อเป็นการเพิ่มบริการเสริมที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจของบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนใน OEG จำนวน 24.07 ล้านบาท

บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด

TRA เป็นบริษัทร่วมของบริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นการร่วมลงทุนกับ ไทคอนและบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนใน ทีอาร์เอ จำนวน 2,069.63 ล้านบาท

บริษัท บีไอจี โรจนะ ทีเจจี จำกัด

BIG เป็นบริษัทร่วมของบริษัทดำเนินธุรกิจผลิตก๊าซที่ใช้ในงานอุตสาหกรรม โดยลงทุนร่วมกับ บริษัท บางกอก อินดัสเทรียลแก๊สจำกัด และ บริษัท ไทย-เจแปน แก๊ส จำกัด

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนใน บีไอจีจำนวน 12.13 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะเพิ่มการลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทเป็นหลัก ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทหรือบริษัทอื่นๆ โดยบริษัทจะพิจารณาถึงความเหมาะสมทางด้านการเงิน ลักษณะธุรกิจที่จะเข้าไปลงทุน และสภาพเศรษฐกิจโดยรวม ก่อนที่จะเข้าลงทุนในธุรกิจดังกล่าว

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

กลุ่มบริษัทในเครือสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ขอรายงานความคืบหน้าแห่งคดีเกี่ยวกับงานด้านกฎหมายหรือในทางคดีที่บริษัทและกลุ่มบริษัทโรจนะฟ้องร้องหรือถูกฟ้องร้อง ค่าเสียหายที่บริษัทและกลุ่มบริษัทเรียกชดเชย หรือถูกเรียกชดเชย และภาษีอากรที่บริษัทถูกประเมิน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้ คือ

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)

คดีหมายเลขแดงที่ 1268/2560 ของศาลปกครองกลาง

ระหว่าง บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด(มหาชน)

การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

ผู้ฟ้องคดี

ผู้ถูกฟ้องที่ 1

ผู้ถูกฟ้องที่ 2

ตามที่ บริษัท ได้ฟ้องเรียกค่าทดแทนที่ดิน โฉนดเลขที่ 2290 เลขที่ดิน 46 ตำบลสามัคคี (บ้านตลาด) อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ของบริษัทที่อยู่ในระบบโครงข่ายไฟฟ้า 500 กิโลโวลต์ โรงไฟฟ้า Gulf JP UT – ภาชี 2 โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ได้กำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่บริษัท เป็นจำนวนเงิน 1,430,737.83 บาท และค่าทดแทนจุดตั้งเสาไฟฟ้า จำนวนเงิน 123,975.90 บาท และไม่รับอุทธรณ์ค่าทดแทนของบริษัท ไว้พิจารณา แต่เนื่องจากบริษัทเห็นว่า จำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ถูกฟ้องคดีกำหนดให้บริษัทนั้น มีจำนวนเงินที่ต่ำเกินไปไม่สามารถชดเชยความเสียหายที่บริษัทได้รับ บริษัทจึงขอให้ศาลกำหนดค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นจากเดิมอีกจำนวน 2,407,359.92 บาท พร้อมชำระดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ของต้นเงินจำนวน 2,286,786.27 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ

หลังจากการพิจารณาและรวบรวมพยานหลักฐานต่างๆ เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองได้มีคำพิพากษาว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ได้พิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีแบบเหมารวมโดยได้พิจารณาตามลักษณะของที่ดินที่อยู่ในโซน บล็อก และหน่วยเดียวกัน โดยไม่ได้พิจารณาถึงลักษณะที่ดินของผู้ฟ้องคดีซึ่งแตกต่างจากที่ดินของชาวไร่ ชาวนาในบริเวณใกล้เคียงซึ่งยังคงสามารถทำไร่ทำนาได้ตามปกติ แต่แตกต่างจากที่ดินของผู้ฟ้องคดีที่เตรียมไว้เพื่อพัฒนาเป็นสวนอุตสาหกรรมที่มีราคาสูงกว่า และผู้ฟ้องคดีได้ซื้อที่ดินจากผู้ขาย ในราคาไร่ละ 650,000 บาท ซึ่งเป็นการซื้อก่อนที่จะมีประกาศกำหนดระบบโครงข่ายไฟฟ้า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 กำหนดเงินค่าทดแทนไร่ละ 399,600 บาท จึงเป็นราคาที่ไม่เหมาะสม จึงต้องคำนึงถึงความเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีได้รับ เป็นการพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่ไม่เหมาะสม ไม่เป็นธรรม สมควรกำหนดให้ผู้ฟ้องคดีได้รับค่าทดแทนเพิ่มขึ้น จากเดิม ไร่ละ 399,600 บาท เป็นไร่ละ 650,000 บาท เท่ากับราคาที่ซื้อมาก่อนถูกรอนสิทธิ เนื้อที่ 3 ไร่ 3 งาน 91.3 ตารางวา คิดเป็นค่าทดแทนร้อยละ 90 เป็นเงิน 2,327,276.25 บาท ผู้ฟ้องคดีได้รับค่าทดแทนไปแล้วจำนวน 1,430,737.83 บาท จึงคงเหลือเงินทดแทนที่จะต้องจ่ายอีก 896,538.42 บาท และที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งเสาไฟฟ้า เนื้อที่ 1 งาน 24.1 ตารางวา คิดเป็นค่าทดแทนร้อยละ 100 เป็นจำนวนเงิน 201,662.50 บาท และผู้ฟ้องคดีได้รับค่าทดแทนในส่วนนี้แล้ว เป็นเงิน 123,975.90 บาท จึงคงเหลือค่าทดแทนที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 จะต้องจ่ายเพิ่มขึ้นอีก จำนวน 77,686.60 บาท ดังนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ต้องจ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีเพิ่มขึ้นทั้งสองส่วน เป็นเงินจำนวน 974,225.02 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสูงสุดของเงินฝากประจำของธนาคารออมสิน ที่ประกาศในช่วงเวลาแต่ต้องไม่เกินร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยในส่วนส่วนของต้นเงิน จำนวน 896,538.42 บาท ให้จ่ายดอกเบี้ยนับถัดจากวันที่ 25 กันยายน 2557 เป็นต้นไป และในส่วนของต้นเงิน จำนวน 77,686.60 บาท ให้จ่ายดอกเบี้ยนับถัดจากวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2558 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ ส่วนคำขออื่นในท้าย และคืนค่าธรรมเนียมศาลแก่ผู้ฟ้องคดีตามส่วนของการชนะคดี เนื่องจากบริษัทมิได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาแต่อย่างใด

แต่ปรากฏว่า วันที่ 18 สิงหาคม 2560 ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ไม่เห็นฟ้องตามคำพิพากษา จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาต่อศาลปกครองสูงสุด และวันที่ 15 พฤศจิกายน 2560 ทางสำนักงานกฎหมายเทพได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์แล้วขณะนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ขณะนี้ ศาลปกครองยังมิได้กำหนดวันนัดสืบสุดการแสวงหาข้อเท็จจริงแต่อย่างใด ในทางคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลปกครองสูงสุดในการพิจารณาพิพากษาซึ่งไม่จำเป็นต้องผูกพันตามคำพิพากษาของศาลปกครองแต่อย่างใด

บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

คดีหมายเลขแดงที่ พ.5931/2563 ของศาลแพ่ง

ระหว่าง นางสาวรณวิมล ศรีธธา
บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
นายเกรียงไกร วินิชบุตร

โจทก์
จำเลยที่ 1
จำเลยที่ 2



คดีนี้ โจทก์ฟ้องเรียกค่านายหน้าจากการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 7422 เลขที่ดิน 8255 ตำบลบางนา อำเภอบางนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 4 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา เป็นเงิน 1,282,400,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน) พร้อมด้วยดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าวเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยทั้งสองจะร่วมกันหรือแทนกันชำระเงินแก่โจทก์

เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2562 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษา โดยศาลพิเคราะห์จากพยานหลักฐานของทั้งสองฝ่ายแล้ว ไม่เชื่อว่า โจทก์และจำเลยที่ 1 มีนิติสัมพันธ์ทางกฎหมายต่อกัน และโจทก์ไม่มีสิทธิได้รับค่านายหน้าแต่อย่างใด พิพากษายกฟ้องโจทก์ และให้ค่าฤชาธรรมเนียมเป็นพับ

คดีนี้ ครบกำหนดระยะเวลาขึ้นอุทธรณ์ภายในวันที่ 4 ธันวาคม 2562 แต่เนื่องจากโจทก์ได้ยื่นขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ต่อศาล 2 ครั้ง ครั้งที่ 2 ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขยายระยะเวลาขึ้นอุทธรณ์ได้ถึงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 หากคดีนี้โจทก์มิได้ยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดเวลา จึงจะคดีถึงที่สุด แต่ถ้าโจทก์ยื่นอุทธรณ์ จำเลยทั้งสองจะต้องทำคำแก้อุทธรณ์ภายในกำหนด และคดีจะอยู่ในชั้นพิจารณาของศาลอุทธรณ์ต่อไป

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	: บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: ROJNA
เว็บไซต์	: www.rojana.com
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107537000840
ทุนจดทะเบียน	: 2,020,461,863 บาทแบ่งเป็นหุ้นสามัญ2,020,461,863หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	: 2,020,461,863 บาท (ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท เขต/สวนอุตสาหกรรม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 2034/115 ชั้น 26 อาคารอิตัลไทย ทาวเวอร์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 0 2716 1750-7
โทรสาร	: 0 2716 1758-9
E-mail: Address	: ir@rojana.com , acrojana@truemail.co.th
ที่ตั้งโครงการ	: 1 หมู่ 5 ถนนโรจนะ ตำบลคานหาม อำเภอบางบาล
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	โทร. (035) 330000-8 โทรสาร (035) 330009
ที่ตั้งโครงการ	: 3/7 หมู่ 2 ถนนบ้านค่าย-บ้านบึง ตำบลหนองบัว อำเภอบ้านค่าย
จังหวัดระยอง	โทร. (038) 961870-2 โทรสาร (038) 961875
ที่ตั้งโครงการ	: 1. 168 หมู่ที่ 4 ถนนสัตหีบ-จะเข้เชิงเขา ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
จังหวัดชลบุรี	2. ตำบลตะเคียนเตี้ย อำเภอบางละมุง

**บริษัทย่อย****บริษัท โรจนะเพาวเวอร์ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าและไอน้ำ
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สานอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 41%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2034/114 ชั้น 26 อาคารอิตัลไทย ทาวเวอร์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	0 2723 4280
โทรสาร	0 2723 4289
ทุนจดทะเบียน	4,920,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	4,920,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท โรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายน้ำใช้อุตสาหกรรมและบำบัดน้ำเสียจากโรงงาน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สานอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 90 % Nippon Steel & Sumikin Bussan corporation ถือ 10%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2034/115 ชั้น 26 อาคารอิตัลไทย ทาวเวอร์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	0 2716 1750-7
โทรสาร	0 2716 1758-9
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	200,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเช่าและขาย
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สานอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 100 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2034/112 ชั้น 26 อาคารอิตัลไทย ทาวเวอร์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	0 2318 6788, 0 2318 6784
โทรสาร	0 2318 6785
ทุนจดทะเบียน	400,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	400,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

**บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 70 % Nippon Steel & Sumikin Bussan corporation ถือ 30%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2034/115 ชั้น 26 อาคารอิตัลไทย ทาวเวอร์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	0 2716 1750-7
โทรสาร	0 2716 1758-9
ทุนจดทะเบียน	714,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	714,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท เขต/สวนอุตสาหกรรม ที่จังหวัดปราจีนบุรี
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 100 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2034/115 ชั้น 26 อาคารอิตัลไทย ทาวเวอร์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	0 2716 1750-7
โทรสาร	0 2716 1758-9
ทุนจดทะเบียน	556,980,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	556,980,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ระยอง 2 จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท เขต/สวนอุตสาหกรรม ที่จังหวัดระยอง
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 100 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2034/115 ชั้น 26 อาคารอิตัลไทย ทาวเวอร์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	0 2716 1750-7
โทรสาร	0 2716 1758-9
ทุนจดทะเบียน	498,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	327,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

**บริษัท ชาภูระจุกิจ เมดิคอล จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	บริการทางการแพทย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 51 % ชาภูระจุกิจ คอร์ปอเรชั่น ถือ 49%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	622 อาคารเอ็มโพเรียม ทาวเวอร์ ชั้น 18/1, 8 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	-
โทรสาร	-
ทุนจดทะเบียน	105,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	105,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

บริษัท ร่วม**บริษัท ออโปเรชั่นอล เอ็นเนอร์ยี กรุ๊ป จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	บริการบำรุงรักษาและบริการเกี่ยวกับการผลิตของโรงไฟฟ้า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 25 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 17 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 เลขที่ 170/52 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	0-2661-8990
โทรสาร	0-2661-8991
ทุนจดทะเบียน	30,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	30,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 25 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 175 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ห้องเลขที่ 1308 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	-
โทรสาร	-
ทุนจดทะเบียน	452,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	452,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

**บริษัท เอสซีพีแอส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทร่วมของบริษัทย่อย)**

ประเภทธุรกิจ	ค่าพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
ผู้ถือหุ้น	บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือ 42 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	3 อาคารจินการ ชั้น 11 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	
โทรสาร	-
ทุนจดทะเบียน	60,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	60,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	5 บาทต่อหุ้น

บริษัท บีไอจี โรจนะ ทีเจจี แก๊ส จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ค่าพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 25%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	8899 หมู่ที่ 4 ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
โทรศัพท์	038-029-888
โทรสาร	-
ทุนจดทะเบียน	48,500,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	48,500,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

เงินลงทุนในการร่วมค้าของบริษัทย่อย**บริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชการ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	รับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงิน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือ 50 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2034/71(01) อาคารอิตัลไทย ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	
โทรสาร	-
ทุนจดทะเบียน	25,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ทุนชำระแล้ว	25,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น



นายทะเบียนหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท : ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน : เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง
เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 0-2009-9000
โทรสาร : 0-2009-9476

ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี : นายอิทธิพงศ์ อธิพงศ์สกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3500
ชื่อบริษัท : บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน : เลขที่ 100/2 ชั้น 22 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 0-2645-0109
โทรสาร : 0-2645-0110