



ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ความเป็นมาของบริษัท

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 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

ปี	รายละเอียด
2538	- เปิดตัวโครงการสวนอุตสาหกรรมแห่งที่ 2 จังหวัดระยอง ถนนบ้านค่าย-บ้านบึง - จัดตั้งบริษัท โรจนะเพาเวอร์ จำกัด (“RP”) เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า ที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยมีกำลังการผลิต 122 เมกกะวัตต์ พร้อมทั้งไอน้ำกำลังการผลิต 43 ตันต่อชั่วโมง
2540	จัดตั้งบริษัท โรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านสาธารณูปโภคจำหน่ายให้แก่ลูกค้าในเขต/สวนอุตสาหกรรมทั้ง 2 แห่ง
2541	จำหน่ายเงินลงทุนใน RP จำนวน ร้อยละ 39 ให้กับผู้ร่วมทุนบริษัท เอ็นเนอร์ยี่ บาเดนเวอร์เพิ่มแบค อาเกียแกเซล ชาร์ป จำกัด ซึ่งภายหลังผู้ร่วมทุนเยอรมัน ได้จำหน่ายเงินลงทุนใน RP ทั้งหมดให้กับบริษัท คันไซเพาเวอร์ อินเตอร์ เนชั่นแนล 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 โทเวนต้า เอ็นเนอร์ยี่ และเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมมาเป็นบริษัทย่อย - ลงทุนในบริษัท ออโปเรชั่นแนล เอ็นเนอร์ยี่ กรุ๊ป จำกัด (“OEG”) ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบำรุงรักษาโรงไฟฟ้า จำนวน 25% ของหุ้นทั้งหมด
2546	- ลงทุนในบริษัท ไทคอน อินดัสเตรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“TICON”) เป็นเงินจำนวน 399 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 22.07 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด - จัดตั้งบริษัทย่อยคือ บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดเพื่อเช่าและขาย



ปี	รายละเอียด
2555	- ขยายธุรกิจในพื้นที่ภาคตะวันออกโดยการเข้าซื้อกิจการ 2 แห่ง คือ 1. การเข้าซื้อกิจการของบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด (เดิมชื่อบริษัท พรอสเพอริตี อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี และ 2. 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 - ROJNA จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ TICON มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นที่เหลือให้แก่บริษัทฯ โดยการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) และ ไม่มีข้อคัดค้านใดๆ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2559	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท ไป๋ไต่่ว โรจนะ อินดัสเทรียล ซิตี จำกัด ประกอบธุรกิจเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท และบริษัท โรจนะ อีทэх 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 อนุมัติเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ 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 อีทэх 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 เอสซีพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย มีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท โดยบริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 42



ปี	รายละเอียด
	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 มีมติอนุมัติให้ร่วมลงทุนกับ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด เพื่อ จัดตั้งบริษัทขึ้นใหม่ ชื่อบริษัท ทิอาร์เอ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มีสถานะเป็นบริษัทร่วมของ บริษัท) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 25
2561	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทจำหน่ายหุ้น สามัญทั้งหมดที่บริษัทถือใน 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 โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นแบบมีเงื่อนไข คือบริษัทต้อง ได้รับการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งจะมีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ในวันที่ 23 มีนาคม 2561 (วันที่ 2 เมษายน 2561 ได้รับเงินจากการขายหุ้นสามัญไทยคอน ครบ) - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทยื่นประมูล ซื้อสินค้าเชื้อเพลิงคุณภาพกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นลูกหนี้กลุ่มเอเพ็ค และบริษัทฯชนะการ ประมูล จึงได้ร่วมลงทุนกับบริษัท กัลป์ โฮลดิ้ง จำกัด จัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ รัชการ จำกัด เพื่อดำเนิน ธุรกิจรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์เชื้อเพลิงคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย เพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอน ต่อไป และบริษัทฯได้โอนสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์เชื้อเพลิงคุณภาพให้รัชการเป็นผู้บริหารต่อไป - ขยายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออก อีก 2 โครงการ คือ อำเภอหนองใหญ่ และเขาไม้แก้ว - เพิ่มทุนในบริษัท ทิอาร์เอ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เพื่อนำเงินไปประมูลซื้อที่ดิน โครงการบางนา - จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บริษัท ซากูระจูจิโรจนะ เมดิคัล จำกัด ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์
2562	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2562 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติดังนี้ - มติให้เลิกกิจการของบริษัท เป๊วโต่ว โรจนะ อินดัสเทรียล ซิตี จำกัด เนื่องจากโครงการไม่มีความคืบหน้า - อนุมัติให้บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) (51%) ร่วมทุนกับบริษัท ริสแลนด์ (ประเทศไทย) จำกัด (49%) ทำการจดทะเบียนตั้งบริษัทใหม่ ชื่อบริษัท สเปกทริลสิเอร์ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 102 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย และโรงแรม - อนุมัติให้บริษัทฯ (สัดส่วนการถือหุ้น 25%) ร่วมลงทุนกับบริษัท บางกอกอินดัสเทรียลแก๊ส จำกัด (55%) และบริษัท ไทย-เจแปน จำกัด (20%) จัดตั้งบริษัทใหม่ชื่อ บริษัท บีไอจี โรจนะ ที เจจี แก๊ส จำกัด ทุนจดทะเบียน 193 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไนโตรเจน เพื่ออุตสาหกรรม - บริษัทฯได้ดำเนินการชำระบัญชีบริษัท เป๊วโต่ว โรจนะ อินดัสเทรียล ซิตี จำกัดเสร็จสิ้นแล้วและได้ทำการ จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อ วันที่ 13 กันยายน 2562 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 มีมติดังนี้ - อนุมัติให้เพิ่มทุนในบริษัท ทิอาร์เอ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เพื่อนำเงินไป ชำระค่าซื้อที่ดินที่ประมูลได้ สำหรับโครงการบางนา แปลงที่ 2 - อนุมัติให้เพิ่มการลงทุนหลักทรัพย์ FRASERS LOGISTICS TRUST (FLT SP) ในประเทศ สิงคโปร์ จำนวน 42.63 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.173 ดอลลาร์สิงคโปร์



ปี	รายละเอียด
	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
2563	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้ จัดตั้งบริษัท อาร์ แอลเอ็น จำกัด ประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ประเภท ติดตั้งบนหลังคา โดยให้บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด ร่วมลงทุนกับ บริษัท Loop และ Nippon Steel Trading Corporation โดยสัดส่วนการถือหุ้น 60, 35 และ 5% ตามลำดับ ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 40.00 ล้านบาท - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 มีมติอนุมัติการเข้าซื้อเงินลงทุนของบริษัท อาร์ เจ เอ็นเนอร์จี จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา ในมูลค่ารวม 138 ล้านบาท (แบ่งเป็นเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืม จำนวน 69.58 และ 68.42 ล้านบาท ตามลำดับ) - เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนอีกจำนวน 34,950,000 หุ้น ซึ่งบริษัท ทีอาร์ เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้ว ในราคา 10 บาทต่อหุ้น ทำให้มูลค่าเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวมีจำนวนรวม 2,455.53 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน - โครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อการบริหารทางการเงิน ในระหว่างวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 1 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อหุ้นคืนรวมทั้งสิ้นจำนวน 500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.03 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,700,000 บาท และสิ้นสุดโครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อการบริหารทางการเงิน - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2563 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 มีมติอนุมัติให้ บริษัท ซากระจุจโรจนะ เมคคัล จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 20 ล้านบาท ภายในไตรมาสที่ 4/2563 และอนุมัติให้ บริษัท บีไอจีโรจนะ ทีเจจี แก๊ส จำกัด กู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วน (ร้อยละ 25) จากจำนวนเงินกู้ทั้งหมด 144.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 5.25% ต่อปี เป็นเวลา 3 ปี

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ ได้กำหนดทิศทางการดำเนินงาน และแผนกลยุทธ์ต่างๆ ให้สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาและการขยายกิจการของบริษัทฯ ที่เสริมและสนับสนุนธุรกิจของบริษัท ปัจจุบันบริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อยและร่วม ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และกิจการด้านสาธารณูปโภค ดังนี้

1. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมเพื่อขาย พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ซึ่งดำเนินการโดยภาคเอกชน (รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดูรายละเอียดในหน้าโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ)



2. บริษัท โรจนะเพาเวอร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 41 ของทุนจดทะเบียน 4,920 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าและไอน้ำ โดยให้บริการแก่ลูกค้าในสวนอุตสาหกรรมที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- โครงสร้างผู้ถือหุ้น
- | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ |
|--|--------|
| บริษัท สวอนอุตสาหกรรมโรจนะ 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
- | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ |
|--|--------|
| บริษัท สวอนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) | 90.00 |
| Nippon Steel Trading Corporation | 10.00 |
4. บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเช่าและขาย
5. บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียน 714 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกระแสไฟฟ้าจากพลังแสงอาทิตย์
- โครงสร้างผู้ถือหุ้น
- | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ |
|--|--------|
| บริษัท สวอนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) | 70.00 |
| Nippon Steel Trading Corporation | 30.00 |
6. บริษัท สวอนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน 556.98 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมเพื่อขาย พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จังหวัดปราจีนบุรี
7. บริษัท สวอนอุตสาหกรรมโรจนะ ระยอง 2 จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน 498.00 ล้านบาท (ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว 327 ล้านบาท) เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมเพื่อขาย พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
8. บริษัท ซากูระจูจิโรจนะ เมดิคัล จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน 125.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินงานบริการทางการแพทย์
- โครงสร้างผู้ถือหุ้น
- | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ |
|--|--------|
| บริษัท สวอนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) | 51.00 |
| บริษัท ซากูระจูจิโรจนะ เมดิคัล จำกัด | 49.00 |



9. บริษัท ออปอเรชั่นแนล เอ็นเนอร์ยี่ กรุ๊ป จำกัด เป็นบริษัทร่วม บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการบำรุงรักษา และการบริการเกี่ยวกับการผลิตของโรงไฟฟ้า

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์ เนชั่นแนล เอนเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)	30.00
บริษัท เอ็นจิเนียริง เทคนิคอล ซัพพลาย จำกัด	26.00
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	25.00
ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ถือต่ำกว่า ร้อยละ 10	19.00

10. บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทร่วม บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน 10,950.52 ล้านบาท (ทุนที่ออกและชำระแล้ว 9,822.12 ล้านบาท) เพื่อดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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 บริษัท ย่อยถือหุ้นอยู่ร้อยละ 42 ของทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

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

12. บริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชการ จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนของบริษัทย่อย(บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) บริษัทย่อยถือหุ้นอยู่ร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน 225.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินการรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ค้ำประกันคุณภาพ (NPL) และทรัพย์สินรอการขาย(NPA) เพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

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



13. บริษัท สเปคทรัลลิเอร์ จำกัด เป็นบริษัทร่วมของบริษัทย่อย(บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) โดย บริษัทย่อยถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน 102.00 ล้านบาท (ทุนที่ออกและชำระแล้ว 30.61 ล้านบาท) เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด ที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายและโรงแรม
- โครงสร้างผู้ถือหุ้น
- | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ |
|-----------------------------------|--------|
| บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 51.00 |
| บริษัท ริสแลนด์ (ประเทศไทย) จำกัด | 49.00 |
14. บริษัท บีไอจี โรจนะ ทีเจจี แก๊ส จำกัด เป็นบริษัทร่วมของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน 48.50 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายก๊าซในโครเจน สำหรับอุตสาหกรรม
- โครงสร้างผู้ถือหุ้น
- | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ |
|---|--------|
| บริษัท บางกอกอินดัสเทรียลแก๊ส จำกัด | 55.00 |
| บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) | 25.00 |
| บริษัท ไทย-เจแปน แก๊ส จำกัด | 20.00 |
15. บริษัท อาร์แอลเอ็น เอ็นเนอร์จี จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อย มีทุนจดทะเบียน 40.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัดถือหุ้น 60% เพื่อประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ประเภทติดตั้งบนหลังคา
- โครงสร้างผู้ถือหุ้น
- | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ |
|----------------------------------|--------|
| บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด | 60.00 |
| บริษัท Loop | 35.00 |
| Nippon Steel Trading Corporation | 5.00 |
16. บริษัท อาร์ เจ เอ็นเนอร์จี จำกัด จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อย มีทุนจดทะเบียน 48.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัดถือหุ้น 100% เพื่อประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ประเภทติดตั้งบนหลังคา
- โครงสร้างผู้ถือหุ้น
- | ผู้ถือหุ้น | ร้อยละ |
|--------------------------------|--------|
| บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด | 100% |

หมายเหตุ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท เป้าโตว์ โรจนะ อินดัสเทรียล ซิटी จำกัด เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมเพื่อขายพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้ทำการชำระบัญชีเสร็จเรียบร้อยแล้วกรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกรมสรรพากร



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างการถือหุ้นแยกตามกลุ่มธุรกิจของบริษัทในกลุ่ม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ประกอบด้วยบริษัทย่อยและบริษัทร่วม แยกประเภทตามกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. ธุรกิจสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

บริษัท โรจนะเพาเวอร์ จำกัด	บริษัทถืออยู่ 41%
บริษัท โรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทถืออยู่ 90%
บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด	บริษัทถืออยู่ 70%
บริษัท บีไอจี โรจนะ ทีเจจี แก๊ส จำกัด	บริษัทถืออยู่ 25%
บริษัท อาร์แอลเอ็น เอ็นเนอร์จี จำกัด	บริษัทย่อยถืออยู่ 60%
บริษัท อาร์ เจ เอ็นเนอร์จี จำกัด	บริษัทย่อยถืออยู่ 100%

2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทถืออยู่ 100%
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด	บริษัทถืออยู่ 100%
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ระยอง 2 จำกัด	บริษัทถืออยู่ 100%
บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์	บริษัทถืออยู่ 25%
บริษัท เอสซี รีลเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยถืออยู่ 42%
(บริษัท เอสเตท คอนเน็กท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย 100% ของ เอสซีพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)	
บริษัท สเปคทริลลิเอร์ จำกัด	บริษัทย่อยถืออยู่ 51%

3. ธุรกิจ บริการทางการแพทย์

บริษัท ซากูระจูจิโรจนะ เมดิคัล จำกัด	บริษัทย่อยถืออยู่ 51%
--------------------------------------	-----------------------

4. ธุรกิจ OPERATION AND MAINTENANCE

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

5. ธุรกิจ บริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ

บริษัทบริหารสินทรัพย์ รัชการ จำกัด	บริษัทย่อยถืออยู่ 50%
------------------------------------	-----------------------



โครงสร้างรายได้ของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ตามงบการเงินรวม

	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	849.98	7.01	847.19	5.93	1,403.59	10.60
รายได้จากการขายไฟฟ้า	10,170.79	83.88	10,608.44	74.27	10,020.84	75.65
รายได้จากการให้บริการ	640.77	5.28	804.01	5.63	690.09	5.21
รายได้จากการให้เช่า	44.49	0.37	44.60	0.31	39.72	0.30
รายได้เงินปันผล	68.68	0.57	190.64	1.33	254.04	1.92
กำไร(ขาดทุน)จากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	(9.83)	(0.08)	-	-	60.20	0.45
กำไรจากการขายเงินลงทุนจากการซื้อสินเชื่อด้อยคุณภาพ	26.00	0.21	-	-	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	6.24	0.04	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	305.99	2.52	1,639.35	11.48	683.69	5.16
ดอกเบี้ยรับ	13.79	0.11	111.79	0.78	88.78	0.67
รายได้เงินชดเชยจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย	-	-	26.78	0.19	-	-
รายได้อื่น	15.09	0.13	3.84	0.04	5.73	0.04
รวม	12,125.75	100.0	14,282.88	100.0	13,246.68	100.00

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างรายได้ของบริษัท บริษัทย่อย และ บริษัทร่วมตามงบการเงินรวมสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย
2. รายได้จากการขายไฟฟ้า เป็นรายได้ของบริษัท โรจนะเพาเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าและไอน้ำ, บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ประกอบธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และ บริษัท อาร์ เจ เอ็นเนอร์จี้ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทย่อย) ประกอบธุรกิจผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ประเภทติดตั้งบนหลังคา
3. รายได้ค่าบริการและค่าเช่า เป็นรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยการตัดรายการระหว่างกันออกไป
4. บริษัท โรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์ เป็นบริษัทย่อย ได้ดำเนินธุรกิจจำหน่ายน้ำใช้ในนิคมอุตสาหกรรมและบำบัดน้ำเสียในสวนอุตสาหกรรม จัดอยู่ในหมวดของรายได้ค่าบริการแต่เป็นการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทบางส่วน จึงทำการตัดรายการที่เกี่ยวข้องระหว่างกันออกในงบการเงินรวม
5. รายได้เงินปันผล, กำไร(ขาดทุน)จากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น, กำไรจากการขายเงินลงทุนจากการซื้อสินเชื่อด้อยคุณภาพ, กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน, ดอกเบี้ยรับ, รายได้เงินชดเชยจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย และรายได้อื่น เป็นรายได้ที่มีใช้จากการดำเนินงานโดยตรง

ในช่วงระหว่างปี 2561-2563 รายได้จากการขายไฟฟ้า มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม โดยในปี 2563 รายได้จากการขายไฟฟ้าคิดเป็น ร้อยละ 75.65 ของรายได้รวมทั้งหมด ขณะที่รายได้จากการขายที่ดินมีสัดส่วนเป็นอันดับสอง ของรายได้รวม คิดเป็นร้อยละ 10.60 ของรายได้รวมทั้งหมด จึงทำให้รายได้หลักของบริษัทมาจากการขายไฟฟ้าเป็นหลัก แม้ว่าบริษัทจะยังคงมีนโยบายมุ่งลงทุนในธุรกิจขายที่ดินเป็นหลัก

หมายเหตุ รายละเอียดและคำอธิบายเพิ่มเติม ปรากฏในส่วนที่ 3 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ



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 เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการพาณิชยกรรม เช่น ธนาคาร ไปรษณีย์ โรงพยาบาล สถานบริการน้ำมัน 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 บริษัทจะต้องจัดเตรียมที่ดินจำนวน ไม่ต่ำกว่า 500 ไร่ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาซื้อที่ดิน ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง แหล่งน้ำ ระบบสาธารณูปโภค นโยบายและข้อกำหนดต่าง ๆ ของภาครัฐบาล ทำการออกแบบและวางแผนโครงการ ศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม แล้วจึงก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ในระยะที่ผ่านมาบริษัทได้ว่าจ้างบริษัทผู้รับเหมาจากประเทศไทย ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการออกแบบและการก่อสร้างโครงการพร้อมทั้งได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO

นอกจากบริษัทดำเนินธุรกิจในการจัดตั้งโรงงานให้กับผู้ประกอบการโดยมีผลิตภัณฑ์ คือ ที่ดิน เป็นหลักแล้ว บริษัทยังมีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบการ ที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในพื้นที่ ที่ได้จัดตั้งไว้ดังนี้



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 บริษัทโรจนะ 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 ภัตตาคาร และธนาคาร

ในปัจจุบัน โครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมของบริษัทและบริษัทย่อยมีอยู่ 4 แห่ง ดังต่อไปนี้

1. โครงการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตั้งอยู่ที่ ถนนโรจนะ ตำบลคานหาม อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปัจจุบันโครงการมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 12,141 ไร่ แบ่งการพัฒนาเป็น 10 ระยะ
2. โครงการจังหวัดระยอง (บ้านค่ายและปลวกแดง) ตั้งอยู่ที่ ถนนบ้านค่าย-บ้านบึง ตำบลหนองบัว อำเภอบ้านค่าย และตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง สำหรับโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมที่จังหวัดระยอง ปัจจุบันมีพื้นที่โครงการรวม 3,626 ไร่ แบ่งการพัฒนาเป็น 3 ระยะ
3. โครงการปราจีนบุรี ตั้งอยู่ที่ ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี สำหรับโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมที่จังหวัดปราจีนบุรี ปัจจุบันมีพื้นที่โครงการรวม 5,372 ไร่ แบ่งการพัฒนาเป็น 2 ระยะ
4. โครงการชลบุรี (บ่อวิน, เขาคันทรง, แหลมฉบัง, หนองใหญ่, เขาไม้แก้ว) ตั้งอยู่ที่ถนนสัดหีบ-ชะเชิงเตรา ตำบลบ่อวิน, ตำบลเขาคันทรง และ แหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี สำหรับโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมที่จังหวัดชลบุรี ปัจจุบันมีพื้นที่โครงการรวม 6,381 ไร่ (โครงการหนองใหญ่ ตั้งอยู่ที่ตำบลห้างสูง อำเภอนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี และโครงการเขาไม้แก้ว ตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นที่ดินรอการพัฒนา



รายละเอียดความคืบหน้าของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการ	เขต อุตสาหกรรม/ เขตพาณิชยกรรม	ขนาดที่ดินทั้ง โครงการ (ไร่)	มูลค่า ราคาขาย ของ โครงการ (ล้านบาท)	ความ คืบหน้า การ ขาย/ให้เช่า (ร้อยละ)	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โครงการจังหวัดอยุธยา					
	เขต อุตสาหกรรม	9,872	14,360	87	ผู้ลงทุนทั้งชาวไทย และต่างชาติ
	รอการพัฒนา	2,269	-	-	
โครงการที่จังหวัดระยอง (บ้านค่ายและปลวกแดง)					
	เขต อุตสาหกรรม	3,600	10,608	83	ผู้ลงทุนทั้งชาวไทย และต่างประเทศ
	รอการพัฒนา	26	-	-	
โครงการจังหวัดปราจีนบุรี					
	เขต อุตสาหกรรม	5,118	3,903	86	ผู้ลงทุนทั้งชาวไทย และต่างประเทศ
	รอการพัฒนา	254	-	-	
โครงการที่จังหวัดชลบุรี (บ่อวิน,แหลมฉบัง, หนองใหญ่ และเขาไม้แก้ว)					
	เขต อุตสาหกรรม	4,358	2,020	37	ผู้ลงทุนทั้งชาวไทย และต่างประเทศ
	รอการพัฒนา	2,023			

สิทธิที่ได้รับในการประกอบธุรกิจของบริษัท**บัตรส่งเสริมการลงทุน**

บริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนและปัจจุบันยังมีการใช้สิทธิ์ ดังนี้ :

1. บัตรส่งเสริมเลขที่ 5158(2)/2556 ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2556 (ฉบับที่ 10 เป็นบัตรตามมาตรการส่งเสริมการลงทุนเพื่อฟื้นฟูการลงทุนจากวิกฤตอุทกภัย 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)
2. บัตรส่งเสริมเลขที่ 59-1392-0-00-1-0 ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2559 (ฉบับที่ 11)
3. บัตรส่งเสริมเลขที่ 59-1144-0-00-1-0 ลงวันที่ 5 กันยายน 2559 (ฉบับที่ 12)
4. บัตรส่งเสริมเลขที่ 60-0620-0-00-1-0 ลงวันที่ 2 มิถุนายน 2560 (ฉบับที่ 13)



รายละเอียดของสิทธิประโยชน์ที่ได้รับ

รายละเอียดสิทธิประโยชน์ ที่สำคัญมีดังนี้	บัตรส่งเสริมเลขที่			
	5158(2)/2556	59-1392-0-00-1-0	59-1144-0-00-1-0	60-0620-0-00-1-0
- ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ	/	/	/	/
เงื่อนไข จะต้องนำเข้าภายในวันที่	07/02/59	27/10/64	5//09/64	2/12/62
- ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา	8 ปี	7 ปี	7ปี	7 ปี
ทั้งนี้นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น มาตรา 31	(28/06/56 ถึง 27/06/64)	(23/11/60 ถึง 22/11/67)	/	(15/5/60 ถึง 14/5/67)
ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามวรรคหนึ่ง ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้นโดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้	/	/	/	/
-ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติ	-	-	-	-
- ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามมาตรา 31 ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น มาตรา 34	/	/	/	/
- ให้ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่า ของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น มาตรา 35 (2)	-	-	-	-
-ให้ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้ง หรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก ร้อยละ 25 ของเงินลงทุนนอกเหนือไปจาก การหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ มาตรา 35(3)	-	-	-	-
-ให้ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ มาตรา 37	/	/	/	/
- วันที่คณะกรรมการอนุมัติให้การส่งเสริม	07/06/56	29/08/2559	13/07/59	2/5/2560

**เงื่อนไขการใช้สิทธิและประโยชน์ที่สำคัญ**

เงื่อนไขการใช้สิทธิ และ ประโยชน์ที่สำคัญ มีดังนี้	บัตรส่งเสริมเลขที่			
	5158(2)/2556	59-1392-0-00-1-0	59-1144-0-00-1-0	60-0620-0-00-1-0
- จะต้องยื่นขออนุมัติบัญชีรายการเครื่องจักรก่อน การใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นหรือลดหย่อนอากร ขาเข้าเครื่องจักร	/	/	/	/
- จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะเปิด ดำเนินการได้	ภายใน กำหนดเวลา ไม่เกิน 36 เดือน นับแต่ วันที่ออกบัตร ส่งเสริม	ภายใน กำหนดเวลาไม่ เกิน 36 เดือน นับ แต่วันที่ออกบัตร ส่งเสริม	ภายในกำหนดเวลา ไม่เกิน 36 เดือน นับแต่วันที่ออก บัตรส่งเสริม	ภายในกำหนดเวลา ไม่เกิน 36 เดือน นับแต่วันที่ออกบัตร ส่งเสริม
เมื่อเปิดดำเนินการแล้ว ต้องรายงานฐานะการเงินและ ผลการดำเนินงานตามแบบที่สำนักงานกำหนด โดย ต้องรายงานในรอบปีภายใน	วันที่ 31 กรกฎาคม ของปีถัดไป	วันที่ 31 กรกฎาคม ของปี ถัดไป	วันที่ 31 กรกฎาคม ของปีถัดไป	วันที่ 31 กรกฎาคม ของปีถัดไป
- จะต้องจัดให้มีการใช้ระบบป้องกันและควบคุมมิให้ เกิดผลเสียต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือที่จะก่อให้เกิด อันตราย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง โดยมีการรับรองจากกระทรวงอุตสาหกรรม หรือ สถาบันที่ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องให้ความเห็นชอบ	/	/	/	/
- จะต้องมีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า โดยจะต้อง ชำระเต็มมูลค่าก่อนวันเปิดดำเนินการ	1,159 ล้าน บาท	1,967 ล้านบาท	1,967 ล้านบาท	1,967 ล้านบาท
- ขนาดของเขตอุตสาหกรรม	ได้รับการ ส่งเสริมการ ลงทุนเป็น พื้นที่ ประมาณ 4,205 ไร่ โดย ที่ดินใช้เป็น ที่ตั้งของ โรงงาน จะต้องมี บริเวณไม่ค้ำ กว่าร้อยละ 60 และไม่เกิน กว่าร้อยละ 75 ของพื้นที่ ทั้งหมด	ได้รับการส่งเสริม การลงทุนเป็น พื้นที่ 1,019 ไร่ โดยที่ดินที่ใช้ตั้ง เป็นของโรงงาน จะต้องมีบริเวณ ไม่ค้ำกว่าร้อยละ 60 และไม่เกินร้อย ละ 75 ของพื้นที่ ทั้งหมด	ได้รับการส่งเสริม ลงทุนเป็นพื้นที่เขต อุตสาหกรรม ประมาณ 679 ไร่ โดยที่ดินที่ใช้ตั้ง เป็นของโรงงาน จะต้องมีบริเวณไม่ ค้ำกว่าร้อยละ 60 และไม่เกินร้อยละ 75 ของพื้นที่ ทั้งหมด	ได้รับการส่งเสริม ลงทุนเป็นพื้นที่เขต อุตสาหกรรม ประมาณ 781 ไร่ โดยที่ดินที่ใช้ตั้ง เป็นของโรงงาน จะต้องมีบริเวณไม่ ค้ำกว่าร้อยละ 60 และไม่เกินร้อยละ 75 ของพื้นที่ ทั้งหมด



เงื่อนไขในการใช้สิทธิ และ ประโยชน์ที่สำคัญ มีดังนี้	บัตรส่งเสริมเลขที่			
	5158(2)/2556	59-1392-0-00-1-0	59-1144-0-00-1-0	60-0620-0-00-1-0
- จะต้องตั้งเขตอุตสาหกรรมในท้องที่	จ.พระนครศรีอยุธยา	จ.ชลบุรี	จ.อยุธยา	จ.ชลบุรี
และจะต้องได้รับอนุญาตจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง	/	/	/	/
ภายในระยะเวลา 15 ปี นับแต่วันเปิดดำเนินการ จะ ย้ายเขตอุตสาหกรรมไปตั้งในท้องที่อื่นมิได้	/	/	/	/
- ระยะเวลาดำเนินการต้องจัดและปรับปรุงที่ดิน ประมาณ ร้อยละ 25 ของบริเวณทั้งหมดให้มีบริการ สาธารณูปโภคต่างๆ ภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วัน ออกบัตรส่งเสริม	/	/	/	/

ธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าและไอน้ำ

ลักษณะผลิตภัณฑ์

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

ผลิตภัณฑ์หลักคือ ไฟฟ้า ปัจจุบัน บริษัท โรจนะ เพาเวอร์ จำกัดมีกำลังการผลิตไฟฟ้าทั้งสิ้น 470 เมกะวัตต์ ซึ่งขายให้กับ กฟผ. 270 เมกะวัตต์ (ในรูปแบบสัญญา SPP-Firmจำนวน 3 สัญญาส่วนที่เหลือขายให้กับโรงงานเอกชนที่ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ลักษณะและกระบวนการผลิตของโรงไฟฟ้า

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

บริษัท โรจนะเพาเวอร์ จำกัด 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 โดยใช้ก๊าซธรรมชาติจากปตท. เป็นเชื้อเพลิงผ่านระบบท่อส่งก๊าซใต้ดิน

กระบวนการผลิต

กระบวนการผลิตไฟฟ้าของโครงการเป็นระบบพลังความร้อนร่วมที่มีหน่วยผลิตพลังงานไฟฟ้าจากหน่วยผลิตไฟฟ้าแบบกังหันก๊าซ (GTG) และหน่วยผลิตไฟฟ้าแบบกังหันไอน้ำ (STG) ซึ่งเป็นการนำก๊าซร้อนจากเครื่องกังหันก๊าซที่ยังคงมีความร้อนสูงไปผ่านหน่วยผลิตไอน้ำแบบนำความร้อนกลับมาใช้ใหม่ (HRSG) และถ่ายเทความร้อนให้กับน้ำทำให้น้ำเดือดกลายเป็นไอน้ำ และนำพลังงานความร้อนที่มีสะสมอยู่ในไอน้ำมาเปลี่ยนรูปเป็นพลังงานกลโดยนำไปขับเคลื่อนกังหันไอน้ำเพื่อผลิตพลังงานไฟฟ้าต่อไป

หน่วยผลิตไฟฟ้าแบบกังหันก๊าซ Gas Turbine Generator; GTG)

หน่วยผลิตไฟฟ้ากังหันก๊าซของโครงการ 1 มีจำนวน 5 ชุด หน่วยผลิตไฟฟ้ากังหันก๊าซของโครงการ 2 มีจำนวน 2 ชุด และหน่วยผลิตไฟฟ้ากังหันก๊าซของโครงการ จำนวน 2 ชุด โดยก๊าซธรรมชาติเป็นเชื้อเพลิงหลัก สามารถส่งกำลังขับเคลื่อนเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ได้เครื่องละ 42 เมกะวัตต์ กระบวนการผลิตเริ่มต้นจากอากาศจะถูกดูดผ่านแผ่นกรองอากาศ (Air Filter) ก่อนถูกป้อนเข้าสู่เครื่องกังหันก๊าซเพื่ออัดอากาศให้มีความดันสูงแล้วฉีดก๊าซธรรมชาติเข้าไปจุดระเบิดในห้องเผาไหม้เมื่อเชื้อเพลิงติดไฟจะเกิดการเผาไหม้กลายเป็นก๊าซร้อน (Exhaust Gas) ที่มีการขยายตัวสูงส่งออกจากห้องเผาไหม้ไปขับเคลื่อนใบพัด (Blade) ของเครื่องกังหันก๊าซให้หมุน หลังจากเครื่องกังหันก๊าซเดินเครื่องแล้ว ปลายเพลาด้านหนึ่งจะจุดให้โรเตอร์ของเครื่องกำเนิดไฟฟ้าหมุนจนเกิดกระแสไฟฟ้าขึ้น 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 ซึ่งมีเพลาคู่อยู่กับเครื่องกำเนิดไฟฟ้าทำให้เกิดแรงบิดและเหนี่ยวทำให้เกิดเป็นกระแสไฟฟ้าขึ้น ส่วนไอน้ำที่ผ่าน STG แล้ว จะถูกป้อนเข้าสู่หน่วยควบแน่น (Condenser) กลายเป็นน้ำคอนเดนเสทหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ ซึ่งการควบแน่นของไอน้ำจำเป็นต้องมีการดึงความร้อนออกมาด้วยกระบวนการแลกเปลี่ยนความร้อนโดยผ่านหอหล่อเย็น (Cooling Tower) และใช้น้ำเป็นตัวกลาง

กระบวนการผลิตไฟฟ้าจะเริ่มจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้ากังหันก๊าซ ซึ่งขับเคลื่อนด้วยพลังงานที่ได้จากการเผาไหม้ภายในของก๊าซธรรมชาติและอากาศ พลังงานความร้อนที่เหลือจากการขับเคลื่อนกังหันก๊าซถูกนำไปผลิตไอน้ำความดันสูงเพื่อใช้เป็นพลังงานขับเคลื่อนเครื่องกำเนิดไฟฟ้ากังหันไอน้ำ (Steam Turbine)

การผลิตไฟฟ้าจากโรงไฟฟ้าระบบความร้อนร่วมนี้ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าทั้งสองจะทำการผลิตร่วมกัน หากเกิดเหตุขัดข้องที่โรงไฟฟ้ากังหันไอน้ำ โรงไฟฟ้ายังสามารถเดินเครื่องกังหันก๊าซได้ตามปกติ แต่หากเกิดเหตุขัดข้องกับเครื่องกังหันก๊าซเครื่องใดเครื่องหนึ่ง กำลังผลิตที่ได้ก็จะลดลงตามส่วน แต่เครื่องกังหันก๊าซทุกตัวหยุดเดินเครื่องโรงไฟฟ้ากังหันไอน้ำที่ไว้ร่วมกันก็ต้องหยุดเดินเครื่องด้วย

โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

ลักษณะผลิตภัณฑ์

ผลิตภัณฑ์หลักของบริษัท โรจนะเอ็นเนอร์จี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คือ โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ มีโครงการทั้งสิ้น 3 โครงการ โครงการละ 8 เมกะวัตต์ รวม 24 เมกะวัตต์ ซึ่งขายให้กับ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคทั้งหมดตามระเบียบการรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็กมาก และสัญญาซื้อขาย 5 ปี โดยการต่ออายุสัญญาอัตโนมัติทุกๆ 5 ปี โครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เริ่มมีการจ่ายไฟฟ้าครั้งแรกตั้งแต่เมษายน 2557 เป็นต้นมา ซึ่งตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

กระบวนการผลิต

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

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

การทำการตลาดในปีที่ผ่านมา

การทำการตลาดของบริษัท ในปี 2563 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. ติดต่อกลุ่มลูกค้าเดิมทั้งรายเดิมและรายใหม่ที่มีแนวโน้มว่าจะขยายการลงทุน โดยมุ่งกลุ่มที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน นอกจากนี้บริษัทได้มีการทำการตลาดด้วยการจัดหาผลิตภัณฑ์และทำเลที่ตั้งให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า การอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ การให้บริการระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน โดยเน้นด้านคุณภาพ ความสามารถในการให้บริการเสริมที่ครบวงจร การบริการก่อนและหลังการขาย และการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า เพื่อเป็นการเสริมความเชื่อมั่นและชักจูงผู้ลงทุนทั้งกลุ่มเดิมที่ต้องการขยายกิจการ และนักลงทุนใหม่ให้เข้ามาเป็นลูกค้าของบริษัท

การเปรียบเทียบกับคู่แข่งในภาพรวม

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



ด้วยองค์ประกอบเหล่านี้ ทำให้บริษัทฯ สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถมีอัตราการเติบโตทางด้านธุรกิจสูงและมีกำไรในสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น

ธุรกิจพัฒนาที่ดิน ประเภท เขต/สวนอุตสาหกรรม เป็นการพัฒนาที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์ให้โรงงานอุตสาหกรรมไปตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นสัดส่วน ทั้งนี้รวมถึงการจัดและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมภายในโครงการ ซึ่งการดำเนินธุรกิจดังกล่าวเหมือนกับธุรกิจประเภทนิคมอุตสาหกรรม เพียงแต่แตกต่างกันในเรื่องของความเป็นเจ้าของโครงการ ซึ่งแบ่งประเภทได้ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรมที่เป็นเจ้าของและบริหารงานโดยนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”)

นิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินงาน ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมที่ กนอ. ร่วมเป็นเจ้าของและร่วมบริหารงานโดยบริษัทเอกชน

เขต/สวนอุตสาหกรรม ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมที่เป็นเจ้าของและบริหารงานโดยเอกชน

ข้อดีและข้อเสียของนิคมอุตสาหกรรมเทียบกับเขต/สวนอุตสาหกรรม มีดังต่อไปนี้

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

นอกจากนี้ยังมีธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรพื้นที่ให้กับ โรงงานอุตสาหกรรม แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวก และสิทธิประโยชน์ไม่เท่ากับนิคมอุตสาหกรรม และเขต/สวนอุตสาหกรรม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. **เขตประกอบการอุตสาหกรรม** จัดตั้งโดยได้รับการอนุมัติตามมาตรา 30 แห่ง พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ. 2535 ดำเนินงานโดยจัดสรรที่ดินในโครงการสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม โดยทั่วไปนั้น เมื่อเขตประกอบการอุตสาหกรรมได้รับการอนุมัติให้จัดตั้งแล้ว โรงงานต่างๆ ที่จะตั้งในเขตประกอบการอุตสาหกรรม ไม่ต้องขออนุญาตตั้งโรงงาน ซึ่งเขตประกอบการอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ เมื่อขออนุญาตจัดตั้งได้แล้วก็จะขอรับการส่งเสริมการลงทุนด้วย อย่างไรก็ตามการดำเนินการในรูปของเขตประกอบการอุตสาหกรรมมีข้อจำกัด เนื่องจากต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ตามประกาศของกระทรวงอุตสาหกรรม 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 ต่อมา ภายหลังจากที่กระทรวงอุตสาหกรรมได้มีประกาศอุตสาหกรรม เรื่อง มาตรการการสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมาย เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2539 (ปรับปรุงใหม่วันที่ 10 มีนาคม 2540) โดยกำหนดกลุ่มสินค้าที่จะได้รับการส่งเสริมอุตสาหกรรมไว้ ทำให้เขตประกอบการอุตสาหกรรมรายใหม่ต้องดำเนินการภายใต้ประกาศดังกล่าว และมีสภาพเป็นเขตคลังสินค้าทัณฑ์บนที่ปลอดจากภาระภาษีอากร โดยได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งมีลักษณะคล้ายเป็น Free Trade Zone หรือ เขตอุตสาหกรรมส่งออกในนิคมอุตสาหกรรม
 3. ชุมชนอุตสาหกรรม ดำเนินงานภายใต้การดูแลของกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ประโยชน์เพิ่มเติมด้านอื่น ๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีข้อได้เปรียบเมื่อเทียบกับนิคมอุตสาหกรรมอื่น ๆ ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งของโครงการ เป็นทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาและการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูงเนื่องจากโครงการทั้ง 6 ตั้งอยู่บนถนนที่เอื้ออำนวยต่อการคมนาคมขนส่งไปยังภูมิภาคต่างๆ โดย
 - โครงการที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตั้งอยู่ถนนโรจนะ (ทางหลวงหมายเลข 309) เชื่อมต่อกับถนนสายเอเชีย (ทางหลวงหมายเลข 32) และถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ใช้เวลาเดินทางกรุงเทพฯ ประมาณ 45 นาที เชื่อมต่อเส้นทางขนส่งสายเหนือและสายอีสานได้สะดวก เป็นศูนย์กลางการผลิต การขนส่งและการคมนาคมของประเทศ
 - โครงการที่จังหวัดระยอง 1 (อำเภอบ้านค่าย) ตั้งอยู่ตำบลหนองบัว อำเภอบ้านค่าย บนถนนบ้านค่าย-บ้านบึง (ทางหลวงหมายเลข 3138) การเดินทางจากกรุงเทพฯ ใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมงครึ่ง อยู่ใกล้ตัวเมืองระยอง และอยู่ห่างจากท่าเรือมาบตาพุด เพียง 30 กิโลเมตร
 - โครงการที่จังหวัดระยอง 2 (อำเภอปลวกแดง) ตั้งอยู่ตำบลมาบขางพร อำเภอปลวกแดง (ทางหลวงหมายเลข 2015) การเดินทางจากกรุงเทพฯ ใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง คมนาคมสะดวกอยู่ห่างจากท่าเรือมาบตาพุดเพียง 30 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 50 กิโลเมตร
 - โครงการที่จังหวัดปราจีนบุรี ตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ บนถนนจะเข้-เทรา-กบินทร์บุรี (ทางหลวงหมายเลข 304) การเดินทางจากกรุงเทพฯ ใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง ตั้งอยู่บนเส้นทาง Southern GMS Corridors คมนาคมเชื่อมต่อในภูมิภาคอาเซียนได้สะดวก
 - โครงการที่จังหวัดชลบุรี 1 (บ่อวิน) ตั้งอยู่ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ-พนมสารคาม (ทางหลวงหมายเลข 331) การเดินทางจากกรุงเทพฯ ใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง อยู่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 26 กิโลเมตร
 - โครงการที่จังหวัดชลบุรี 2 (เขาคันทรง) ตั้งอยู่ตำบลเขาคันทรง อำเภอสัตหีบ-พนมสารคาม (ทางหลวงหมายเลข 3083) การเดินทางจากกรุงเทพฯ ใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง อยู่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 26 กิโลเมตร



- โครงการที่จังหวัดชลบุรี 3 (แหลมฉบัง) ตั้งอยู่ตำบลตะเคียนเตี้ย อำเภอบางละมุง บนถนนมอเตอร์เวย์ (ทางหลวงหมายเลข 7) การเดินทางจากกรุงเทพฯ ใช้เวลาประมาณ 1 ชั่วโมง 30 นาที อยู่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 9 กิโลเมตร
 - โครงการที่จังหวัดชลบุรี (หนองใหญ่) ตั้งอยู่ตำบลห้วยสูง อำเภอหนองใหญ่ บนทางหลวงหมายเลข 344 การเดินทางจากกรุงเทพฯ ใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง
 - โครงการที่จังหวัดชลบุรี (เขาไม้แก้ว) ตั้งอยู่บนตำบลเขาไม้แก้ว อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี บนถนนทางหลวงหมายเลข 7 เลี้ยวเข้า 331 มุ่งหน้าเข้ารอยของ การเดินทางจากกรุงเทพฯ ใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง
2. คุณภาพในการพัฒนาโครงการ ระบบสาธารณูปโภคของบริษัทและบริษัทย่อย ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องเกี่ยวกับการผลิตไฟฟ้าและไอน้ำ การผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรม การบริการบำบัดน้ำเสียอย่างมีคุณภาพมาตรฐานและเพียงพอต่อความต้องการ ระบบการกำจัดขยะทั่วไปและขยะอุตสาหกรรม ระบบการควบคุมมาตรฐานอากาศ ระบบการจราจร เป็นต้น โดยโครงการทั้งหมดมีการคำนึงถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อมและสังคมของคนที่อยู่อาศัยทั้งในและนอกโครงการ
 3. บริการสาธารณะภายในโครงการ ได้จัดให้มีการให้บริการในด้านสถานพยาบาล ธนาคารพาณิชย์ ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อและร้านค้าอื่น ๆ พร้อมลานจอดรถและมีการจัดการจราจรเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้มาใช้บริการ
 4. การบริการก่อนและหลังการขาย บริษัทมุ่งเน้นในเรื่องการบริการทั้งก่อนและหลังการขาย 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, อุตสาหกรรมกล่องกระด้าง, ยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์, อุตสาหกรรมโลหะ, อุตสาหกรรมการขนส่งและระบบโลจิสติก

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ที่สนใจลงทุนซื้อที่ดินเพื่อจัดตั้งโรงงานและคลังสินค้าในเขตอุตสาหกรรมในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา, จังหวัดระยอง, จังหวัดปราจีนบุรี และจังหวัดชลบุรี

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ เน้นช่องทางจัดจำหน่ายทางตรง คือ การให้ทีมงานขายของบริษัทนำเสนอขายแก่ลูกค้ากลุ่มเดิมที่ทางบริษัทดูแลอยู่แล้ว และลูกค้ากลุ่มใหม่ที่เพิ่งติดต่อเข้ามายังบริษัทฯ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่จะย้ายฐานการผลิตหรือขยายกำลังการผลิตเข้ามาในพื้นที่ ปัจจุบันบริษัทมีตัวแทนจัดจำหน่ายที่ดินให้แก่



ลงทุนชาวญี่ปุ่น ซึ่งถือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ คือ Nippon Steel Trading Corporation (“Nippon”) นอกจากนี้ บริษัทยังมีทีมงานขายของบริษัทเองอีกส่วนหนึ่งเพื่อทำการตลาดของนักลงทุนจีน

สัดส่วนการจำหน่ายในประเทศและต่างประเทศ

สำหรับปีที่ผ่านมา ลูกค้าได้เข้ามาทำสัญญาซื้อขายที่ดินเป็นจำนวน 381 ไร่ และบริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้กับลูกค้าเป็นจำนวน 325 ไร่ โดยนักลงทุนส่วนใหญ่ยังคงเป็นนักลงทุนจากต่างประเทศซึ่งมีส่วนมากกว่า 95% จากการย้ายหรือขยายฐานการผลิตมายังประเทศไทย และจากการที่ไทยมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและทางสิทธิด้านอื่น ๆ แก่นักลงทุน จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ชื่อประเทศหรือกลุ่มประเทศที่จำหน่ายผลิตภัณฑ์

ประเทศที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากที่สุดคือประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน และนักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น เนื่องจากประเทศจีนมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนให้ไปลงทุนต่างประเทศ ทำให้นักลงทุนจากประเทศจีนขยายฐานการผลิตมายังประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ซึ่งประเทศไทยเป็นหนึ่งในสถานที่ที่นักลงทุนจีนให้ความสำคัญ

การพึ่งพิงลูกค้าหรือผู้จัดจำหน่ายรายใดที่มีบทบาทสำคัญต่อการอยู่รอดของบริษัท

(ดูหัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง)

(ข) ภาวะการแข่งขัน

สภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรม

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

ซึ่งจากการวิเคราะห์เกี่ยวกับคู่แข่งทั้งหมดที่มีอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งขนาดของกลุ่มแข่งขัน ส่วนแบ่งการตลาด กลยุทธ์ของกลุ่มแข่งขัน และรวมถึงสภาพเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อการแข่งขัน พบว่าทางบริษัทยังมีความได้เปรียบทั้งในด้านขนาด ความคล่องตัวในการบริหารงาน รวมถึงประสบการณ์และความเข้าใจในธุรกิจ

การที่ผู้ประกอบการเลือกใช้บริการพื้นที่จัดสรรนิคมอุตสาหกรรมมากกว่าการลงทุนในที่ดินเปล่านอกนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากเหตุผลทางความพร้อมของบริการสาธารณูปโภค การขนส่ง รวมถึงลดต้นทุนในการก่อสร้างโรงงาน ขณะเดียวกันยังได้รับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ จากภาครัฐ อาทิ มาตรการด้านภาษีอากร เป็นต้น

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

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

(แหล่งที่มาของข้อมูลในส่วนนี้ : วิจัยกรุงศรี ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) วันที่ 11 มกราคม 2564)

ภาพรวมแนวโน้มอุตสาหกรรมไทยในระยะ 3 ปีข้างหน้า (2564-2566) จะพิจารณาครอบคลุมทั้งปัจจัยด้านความท้าทายและโอกาสที่สะท้อนความน่าสนใจ (Attractiveness) ในการทำธุรกิจของแต่ละอุตสาหกรรม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจมหภาค และปัจจัยภายในเฉพาะด้านของอุตสาหกรรมนั้น

- เศรษฐกิจโลกในระยะ 3 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มกลับมาขยายตัวเฉลี่ย 4.4% ต่อปี พื้นตัวจากภาวะถดถอยรุนแรงที่สุดในรอบหลายทศวรรษในปี 2563 ปัจจัยสนับสนุนมาจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจทยอยฟื้นตัว นำโดยภาคการผลิตและการส่งออก ผลจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจขนาดใหญ่ทั่วโลก ทั้งมาตรการทางการเงินและการคลัง ขณะเดียวกันคาดว่าจะการพัฒนาวัคซีนป้องกันและรักษาโรค COVID-19 จะทยอยผลิตเป็นจำนวนมาก (Mass production) ได้ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 และสามารถใช้ได้อย่างแพร่หลายตั้งแต่ครึ่งปีหลังเป็นต้นไป นอกจากนี้ ภายใต้การบริหารของประธานาธิบดีสหรัฐฯ คนใหม่ คาดว่าจะไม่มีมาตรการกีดกันทางการค้าเพิ่มเติมจนเป็นอุปสรรคต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก
- เศรษฐกิจโลกเปลี่ยนแปลงโครงสร้างจากการพึ่งพาภาคอุตสาหกรรมไปสู่ภาคบริการมากขึ้น ภาคบริการมีบทบาทในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจโลกจากสัดส่วน 62.0% ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของโลกในปี 2551 มาเป็นประมาณ 65.1% ปี 2560 โดยกลุ่มประเทศพัฒนาแล้ว เช่น สหรัฐฯ อังกฤษและฝรั่งเศส มีสัดส่วนภาคบริการสูงเฉลี่ย 75% ของ GDP นำโดยธุรกิจบริการสมัยใหม่ (Modern services) อาทิ บริการด้าน IT Software และการเงิน ขณะที่สัดส่วนภาคบริการของไทยเพิ่มจาก 55.8% ในปี 2551 มาเป็น 63.2% ปี 2562 นำโดยธุรกิจบริการแบบดั้งเดิม (Traditional services) เช่น ภาคท่องเที่ยว ภาคการค้า โรงแรมและภัตตาคาร ขณะที่ Modern services มีสัดส่วนเพียง 14% ของ GDP และกระจุกตัวในธุรกิจการเงินและโทรคมนาคมเป็นหลัก ในระยะต่อไป พัฒนาการของเทคโนโลยีจะผลักดันให้ Modern services เป็นที่ต้องการมากขึ้นเนื่องจากการสร้างมูลค่าเพิ่มในตัวสินค้า เช่น บริการด้านออกแบบและการให้คำปรึกษาผ่านการประยุกต์ใช้เทคโนโลยี เช่น Artificial intelligence และ Big data เพื่อช่วยเพิ่มยอดขายและออกแบบผลิตภัณฑ์ใหม่ที่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคได้ตรงจุดมากขึ้น นับเป็นปัจจัยท้าทายของเศรษฐกิจไทยที่ต้องเร่งปรับตัวไปสู่ธุรกิจแบบ Modern services เพื่อเกาะกระแสการเติบโตไปพร้อมกับเศรษฐกิจโลกได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว
- การค้าโลกมีแนวโน้มทวีความตึงเครียดต่อเนื่องจากการใช้มาตรการกีดกันการค้าเพิ่มขึ้น โดยองค์การการค้าโลก (WTO) ระบุว่าในรอบ 1 ปี (ตุลาคม 2561-ตุลาคม 2562) สมาชิก WTO ใช้มาตรการกีดกันการค้าระหว่างกันมากถึง 102 มาตรการ ครอบคลุมมูลค่าการค้า 7.5 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐฯ สูงสุดในรอบ 7 ปีและเพิ่มขึ้น 27% จากปีก่อนหน้า โดยด้านการนำเข้า มีการใช้มาตรการขึ้นภาษีศุลกากรมากที่สุด ตามมาด้วยมาตรการห้ามนำเข้า การใช้พิธีการศุลกากรที่เข้มงวด และการเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆ สำหรับการส่งออก ส่วนใหญ่เป็นการเก็บภาษีสินค้าส่งออก การกำหนดเงื่อนไขและใบอนุญาตส่งออกและการจำกัดปริมาณ สำหรับสินค้าที่ถูกกีดกันฯ มากที่สุด ได้แก่ แร่และเชื้อเพลิง เครื่องจักร อุปกรณ์ไฟฟ้าและส่วนประกอบ และโลหะมีค่า การใช้มาตรการกีดกันการค้าอาจเป็นทั้งโอกาสและความท้าทายของไทย โดยเฉพาะการใช้มาตรการต่างๆ ระหว่างสหรัฐฯ และจีนที่เริ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2561 กดดันภาคส่งออกของไทยให้ชะลอลงตามเนื่องจากทั้งสอง

ประเทศเป็นคู่ค้ารายใหญ่ของไทย แต่อีกด้านหนึ่ง ไทยสามารถปรับตัวโดยใช้โอกาสจากการเบี่ยงเบนทางการค้า (Trade diversion) เป็นผู้ส่งออกสินค้าทดแทนทั้งในตลาดสหรัฐฯ และจีนได้มากขึ้น โดยช่วง 10 เดือนแรกของปี 2563 (มกราคม-ตุลาคม) สัดส่วนสินค้าส่งออกไทยไปสหรัฐฯ อยู่ที่ 14.8% ของมูลค่าสินค้าส่งออกทั้งหมด เพิ่มขึ้นจาก 12.7% ปี 2562 และจีนอยู่ที่ 12.8% จาก 11.8% ปี 2562 นอกจากนี้ ไทยยังได้โอกาสจากการที่นักลงทุนต่างชาติโดยเฉพาะสหรัฐฯ และจีนที่ทยอยย้ายฐานการลงทุน (Investment diversion) มาไทยมากขึ้น สะท้อนจากปี 2561 และ 2562 สหรัฐฯ และจีนเป็นประเทศที่ขอรับส่งเสริมการลงทุนจาก BOI คิดเป็นสัดส่วนมากกว่าครึ่ง (57% และ 52% ตามลำดับ) ของมูลค่าเงินลงทุนต่างชาติที่ขอรับส่งเสริมฯ อย่างไรก็ตาม ความท้าทายของไทยอยู่ที่ความสามารถในการพัฒนาข้อได้เปรียบเพื่อจูงใจให้นักลงทุนเลือกย้ายฐานการผลิตมาไทยแทนประเทศคู่แข่งในภูมิภาค เช่น มาเลเซีย อินโดนีเซีย และโดยเฉพาะเวียดนาม ซึ่งมีข้อได้เปรียบไทยจากการทำข้อตกลงการค้ากับยุโรป ทั้งนี้ เพื่อให้ไทยสามารถรักษาโอกาสในการดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากต่างชาติในอนาคต

- เศรษฐกิจไทยปี 2564-2566: ทยอยฟื้นตัว หนุนโดยภาคส่งออกและแรงกระตุ้นภาครัฐ เศรษฐกิจไทยคาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ย 3.4% ต่อปี โดยเป็นการฟื้นตัวต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ปัจจัยสนับสนุนได้แก่ (1) คาดว่าตั้งแต่ช่วงต้นไตรมาส 2/2564 เป็นต้นไป สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่จะดีขึ้น ทำให้รัฐบาลสามารถผ่อนคลายมาตรการควบคุม ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศและความเชื่อมั่นภาคเอกชนทยอยฟื้นตัว (2) รูปแบบการประกอบธุรกิจและพฤติกรรมผู้บริโภคที่ปรับตัวได้มากขึ้น อาทิ การใช้จ่ายออนไลน์ การทำงานจากบ้าน (Work from home) (3) การส่งออกมีแนวโน้มกลับมาขยายตัวตามวัฏจักรการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ผลจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด ผันวนกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจทั้งด้านการเงินและการคลังของหลายประเทศสำคัญ (4) การเริ่มผ่อนปรนการเดินทางเข้าประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวเฉพาะกลุ่ม อาทิ กองถ่ายภาพยนตร์ ผู้มาเข้าร่วมงานแสดงสินค้า กลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง และกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติแบบพิเศษ (Special Tourist Visa: STV) ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทยอยฟื้นตัว โดย คาดว่าการเดินทางระหว่างประเทศจะมากขึ้นโดยลำดับ และในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การค้นพบวัคซีนและนำมาใช้ได้อย่างแพร่หลายจะทำให้มีการเดินทางระหว่างประเทศเป็นวงกว้างมากขึ้นซึ่งจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และ (5) แรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจซึ่งจะช่วยเอื้อให้การใช้จ่ายในประเทศฟื้นตัวต่อเนื่อง ประกอบด้วยมาตรการกระตุ้นการบริโภคและลดค่าครองชีพของประชาชน การเร่งเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปี และพระราชกำหนดเงินกู้ 1 ล้านล้านบาท งบลงทุนรัฐวิสาหกิจโดยเฉพาะโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านการเงินอื่นๆ ได้แก่ สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการและการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาด โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) รวมถึงโครงการค้ำประกันสินเชื่อระยะพิเศษ โดยบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.)

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่างๆ ของทางการที่อาจมีผลต่อภาคอุตสาหกรรม

ด้านเสถียรภาพ

- การปรับเกณฑ์ภาคอสังหาริมทรัพย์ (ปี 2563) เพื่อลดการเก็งกำไร ในภาคอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดิน รวมทั้งเพื่อลดความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกันในอนาคตของสถาบันการเงิน ได้แก่



- การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยด้วยเกณฑ์การให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value; LTV) จำแนกเป็น (1) ที่อยู่อาศัยหลังแรกราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกันและกู้สินเชื่อ Top-up เพิ่มได้อีก 10% ของมูลค่าที่อยู่อาศัย (2) ที่อยู่อาศัยหลังแรกราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป กำหนดให้วงเงินคาวน 10% ของราคาที่อยู่อาศัย (3) ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ขึ้นไป (กรณีผ่อนหลังแรกยังไม่หมด) หรือที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป จะถูกลดสัดส่วนเงินให้สินเชื่อรวม (สินเชื่อ Top-up รวมสินเชื่อที่อยู่อาศัย) ต่อมูลค่าหลักประกันไม่เกินเพดานที่กำหนด (มีผลเดือนเมษายน 2562 และปรับเกณฑ์สำหรับที่อยู่อาศัยหลังแรกมีผล มกราคม 2563)
- พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีผลแล้วเมื่อเดือนมกราคม 2563 อาจเพิ่มภาระภาษีแก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปทานคงค้างมาก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่จำหน่ายไม่หมดภายใน 3 ปี จะถูกเก็บภาษีทันที
- การปฏิรูปกฎระเบียบทางการเงินเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคและลดผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 รวมถึงการเตรียมรับการแข่งขันในระบบสถาบันการเงินในอนาคต ได้แก่
- การคุ้มครองผู้บริโภค เช่น (1) การปรับการคิดดอกเบี้ยและการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมสำหรับการไถ่ถอนก่อนกำหนด (2) การคิดดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้สำหรับสินเชื่อ SMEs และสินเชื่อส่วนบุคคลซึ่งมีลักษณะการผ่อนชำระเป็นงวด (มีผล 8 มกราคม 2563) (3) การขยายขอบเขตกำกับดูแลการให้บริการแก่ลูกค้าอย่างเป็นธรรม (Market conduct) ครอบคลุมถึงสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (SFIs) บริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC) ผู้ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพภายใต้กำกับ (นาโนไฟแนนซ์) (มีผล 4 กันยายน 2563)
- การลดผลกระทบจากสถานการณ์ เช่น มาตรการช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยและธุรกิจ SMEs มาตรการปรับโครงสร้างหนี้รายย่อยด้วยวิธีการมัดรวมหนี้ (Debt consolidation) การแก้ไขเกณฑ์ปรับโครงสร้างหนี้เชิงป้องกันก่อนเป็นหนี้เสีย (มีผล 1 มกราคม 2563-31 ธันวาคม 2564) และการผ่อนปรนให้สถาบันการเงินลดเงินสมทบกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน (FIDF) จากอัตรา 0.46% เหลือ 0.23% เป็นเวลา 2 ปี (เริ่มเมษายน 2563)
- การเตรียมความพร้อมแก่สถาบันการเงินเพื่อรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เช่น การออกหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคลดิจิทัลเพื่อใช้เป็นข้อมูลทางเลือก (Alternative data) ประกอบการขอสินเชื่อ (มีผล 15 กันยายน 2563) แผนกลยุทธ์ระบบการชำระเงิน (2562-2564) ที่เน้นให้ Digital payment เป็นทางเลือกหลักในการชำระเงิน การออกเกณฑ์ควบคุมการประกอบธุรกิจผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์สำหรับธุรกรรมสินเชื่อระหว่างบุคคลกับบุคคล (Peer to peer lending platform) (มีผลกรกฎาคม 2563)

ด้านสุขภาพ

- การปรับเปลี่ยนภาษีสำหรับเครื่องยนต์ไม่มีแอลกอฮอล์ตามปริมาณความหวาน เพื่อให้ประชาชนตระหนักถึงผลกระทบต่อสุขภาพ โดยทยอยปรับขึ้นทั้งสิ้น 4 รอบ ได้แก่ รอบ 1 มีผล 16 กันยายน 2560-30 กันยายน 2562 รอบ 2 มีผล 1 ตุลาคม 2562-30 กันยายน 2564 รอบ 3 มีผล 1 ตุลาคม 2564-30 กันยายน 2566 และรอบ 4 มีผลตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป อาจทำให้ผู้ประกอบการปรับขึ้นราคาเครื่องดื่ม กระทั่งต่อความต้องการบริโภคขณะที่ผู้ประกอบการบางกลุ่มอาจปรับตัวโดยผลิตเครื่องดื่มที่มีความหวานน้อยลงหรือเครื่องดื่มเพื่อสุขภาพ

ด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อม

- การปฏิรูปพลังงาน แผนพัฒนากำลังการผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย 2563-2580 (PDP2018 ปรับปรุงครั้งที่ 1) ให้ความสำคัญกับพลังงานทดแทน โดยสนับสนุนโรงไฟฟ้าที่ใช้เชื้อเพลิงจากชีวมวล ก๊าซชีวภาพ ชยะ อีกทั้งเปิดเสรีระบบผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา รวมถึงส่งเสริมการลงทุนเทคโนโลยีระบบกักเก็บพลังงานเพื่อเพิ่มเสถียรภาพของอุปทานไฟฟ้าจากพลังงานทดแทน ส่งผลให้ธุรกิจ/ผู้ประกอบการโรงไฟฟ้ามีแนวโน้มเร่งลงทุนในกลุ่มดังกล่าวตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป
- การปรับเกณฑ์ด้านพลังงาน ได้แก่
- การเปิดเสรีนำเข้าก๊าซธรรมชาติ LNG โดยอนุญาตให้ออกชนรายใหม่สามารถจัดหาและค้าส่งก๊าซธรรมชาติ (LNG Shipper) จากปัจจุบันที่ตลาดมีผู้รับอนุญาตน้อยราย ซึ่งอาจทำให้ก๊าซในประเทศมีราคาถูกลง
- การปรับลดอัตราสำรองน้ำมันดิบของโรงกลั่นและผู้ค้าเป็น 4% ของปริมาณการจำหน่ายจากอัตราเดิม 6% (มีผล 1 พฤษภาคม 2563-30 มิถุนายน 2564) และเพิ่มเป็น 5% (ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2564) ทั้งนี้ เพื่อลดต้นทุนการสต็อกน้ำมันของผู้ประกอบการ
- การเลื่อนแผนยกเลิกการอุดหนุนน้ำมันเชื้อเพลิง Gasohol E20 E85 และ Diesel B10 และ B20 ออกไปอีก 2 ปี จากเดิมต้องดำเนินการภายในปี 2565 เป็นภายในปี 2567 อาจช่วยผลกระทบที่จะเกิดกับอุตสาหกรรมเอทานอลและน้ำมันปาล์มจากปริมาณการใช้เชื้อเพลิงที่ลดลงในช่วง COVID-19
- การกำหนดมาตรฐานไอเสียรถยนต์เพื่อลดผลกระทบด้านมลภาวะทางอากาศและปัญหาฝุ่น PM 2.5 โดยเลื่อนเวลาบังคับใช้มาตรฐานไอเสียรถยนต์ ได้แก่ มาตรฐานยูโร 5 และ 6 เป็นภายในปี 2567 และ 2568 จากเดิมปี 2564 และ 2565 ตามลำดับ การปรับเกณฑ์ดังกล่าวจะทำให้ผู้ผลิตมีต้นทุนการผลิตรถยนต์สูงขึ้นจากการพัฒนาเครื่องยนต์ตามมาตรฐานที่กำหนด
- การกำหนดมาตรฐาน หลักเกณฑ์และวิธีการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน หรือ Building Energy Code (BEC) สำหรับอาคารก่อสร้างใหม่หรือดัดแปลง 9 ประเภท ได้แก่ สถานพยาบาล สถานศึกษา สำนักงาน อาคารชุด อาคารชุมนุมคน (หอประชุม) โรงแรม โรงมหรสพ โรงแรม อาคารสถานบริการ และอาคารศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้า โดยปี 2564 บังคับใช้กับอาคารพื้นที่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ส่วนปี 2565 และ 2566 ใช้กับอาคารพื้นที่ 5,000 และ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ตามลำดับ ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตอาจเพิ่มขึ้นจากการออกแบบอาคาร การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ ตลอดจนการต้องปรับปรุงอาคารตามเกณฑ์ที่กำหนด

ด้านการค้า

- ความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจระดับภูมิภาค หรือ RCEP (Regional Comprehensive Economic Partnership)* / ที่บรรลุผลการเจรจาร่วมกันแล้วเมื่อ 14 พฤศจิกายน 2563 คาดจะมีผลบังคับใช้หลังสมาชิกให้สัตยาบันทั้งหมดในราวครึ่งหลังของปี 2564 โดยเป้าหมายของการลดภาษีสินค้าสูงที่สุดถึง 99% ของจำนวนรายการสินค้าทั้งหมด คาดว่าจะเพิ่มปริมาณการค้าระหว่างไทยกับประเทศสมาชิก (จากเดิม สัดส่วนการค้าระหว่างไทยกับกลุ่มประเทศ RCEP อยู่ที่ประมาณ 55.8% ของมูลค่าการส่งออกรวมของไทย) ขณะที่การลดอัตราภาษีระหว่างกัน จะเป็นโอกาสของตลาดสินค้าไทยในกลุ่มยานยนต์และชิ้นส่วน เม็ดพลาสติกและ

ผลิตภัณฑ์พลาสติก เคมีภัณฑ์ ยางพาราและผลิตภัณฑ์ยาง ชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ประมง อีกทั้งอาจดึงดูดประเทศสมาชิกอื่นนอกอาเซียนเข้ามาขยายฐานการผลิตสินค้าและบริการ และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

- สหราชอาณาจักรยกเลิก/ปรับลดอัตราภาษีศุลกากร สำหรับประเทศที่ไม่มีข้อตกลงการค้าเสรี (FTA) ระหว่างกันและไม่ได้รับสิทธิ GSP (มีผล 1 มกราคม 2564) ดังนี้ (1) ยกเลิกเก็บภาษีสำหรับสินค้าที่เดิมเสียภาษีไม่เกิน 2.5% ได้แก่ อัญมณีและเครื่องประดับ เครื่องปรับอากาศ และหน่วยเก็บเครื่องประมวลผลข้อมูลอัตโนมัติ (2) สินค้าเสียภาษีอัตราไม่เกิน 20% จะปรับลดไม่เกิน 2.5% เช่น ส่วนประกอบและอุปกรณ์ของยานยนต์ และแว่นตา (3) สินค้าเสียภาษีอัตรา 20-50% จะปรับลดไม่เกิน 5% เช่น ปลาแปรรูป และยานยนต์น้ำหนักไม่เกิน 5 ตัน และ (4) สินค้าเสียภาษีอัตรา 50% หรือมากกว่า จะปรับลดไม่เกิน 10% เช่น สินค้าในกลุ่มยาสูบ คาดว่า จะหนุนให้สินค้าออกของไทยในกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้ประโยชน์
- สหรัฐฯ ระบุการให้สิทธิ GSP สำหรับผลิตภัณฑ์เซรามิกของไทย 473 รายการ เช่น กระเบื้องเซรามิก เครื่องสุขภัณฑ์ ถูกล้างไฟฟ้า ของชำร่วยและเครื่องประดับ เครื่องใช้บนโต๊ะอาหาร และถ้วยชามเซรามิก เป็นต้น (มีผล 25 เมษายน 2563) ทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนในการส่งออกสูงขึ้น (สหรัฐฯ เป็นตลาดส่งออกผลิตภัณฑ์เซรามิกอันดับ 2 ของไทย (ข้อมูลปี 2562) มีส่วนแบ่งตลาด 10% ของยอดส่งออกเซรามิกทั้งหมด (รองจากญี่ปุ่น 40%))
- การปรับปรุงความตกลงว่าด้วยการค้าบริการของอาเซียน (ASEAN Trade in Services Agreement: ATISA) ที่มุ่งเน้นการเปิดเสรีอย่างเต็มที่ (มีผลปี 2564) จะครอบคลุมการค้าบริการ 155 สาขา เพิ่มขึ้นจากกรอบความตกลงว่าด้วยการค้าบริการของอาเซียน (ASEAN Framework Agreement on Services: AFAS) ฉบับก่อนหน้าที่ครอบคลุมเพียง 128 สาขา ซึ่งประเทศสมาชิกต้องปฏิบัติตามพันธกิจต่างชาติดตามหลักการปฏิบัติเยี่ยงชาติที่ได้รับความอนุเคราะห์ยิ่งโดยอัตโนมัติ (Automatic MFN) โดยไม่มีข้อยกเว้น อาจช่วยหนุนให้มีการลงทุนในธุรกิจบริการของไทยเพิ่มขึ้น
- คณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า (กชค.) เตรียมออกประกาศเกี่ยวกับแนวทางการปฏิบัติทางการค้าที่ไม่เป็นธรรมระหว่างธุรกิจให้บริการดิจิทัลแพลตฟอร์มรับและส่งอาหารกับธุรกิจร้านอาหาร (Guideline food delivery) เพื่อดูแลการประกอบธุรกิจรับและส่งอาหารตามสั่งอย่างเป็นธรรมและส่งเสริมการแข่งขันอย่างเสรี (ปัจจุบันอยู่ระหว่างรอประกาศลงราชกิจจานุเบกษา คาดมีผลบังคับใช้ในปี 2564)

ด้านอื่นๆ

- การยกเว้นค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับธุรกิจโรงแรมปีละ 40 บาทต่อห้อง (มีผล 1 กรกฎาคม 2563 – 30 มิถุนายน 2565) เพื่อเยียวยาผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19
- สำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม (สมอ.) เตรียมประกาศให้ยางหล่อดอกซ้าเป็นสินค้าควบคุม โดยเฉพาะยางรถขนาดใหญ่ (ขนส่งผู้โดยสารเกิน 9 ที่นั่งรวมคนขับ) รถขนสินค้า และรถพ่วง เพื่อให้อุตสาหกรรมหล่อดอกยางผลิตสินค้าที่มีคุณภาพตามมาตรฐาน สมอ. และมีความปลอดภัยในการใช้งาน ช่วยลดอุบัติเหตุจากการใช้ยางหล่อดอกซ้าที่ด้อยมาตรฐาน (คาดมีผลบังคับใช้ปี 2564)

- การทบทวน/ยกเลิกกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่ซ้ำซ้อนและไม่ทันสมัย (โครงการกียอดิน) อาทิ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ Visa และใบอนุญาตทำงาน (Work permit) ของชาวต่างชาติในประเทศไทย ซึ่งหากแล้วเสร็จจะส่งผลต่อธุรกิจในประเทศที่พึ่งพาแรงงานต่างชาติ
- วิจัยกรุงศรีประเมินว่ามาตรการข้างต้นอาจเป็นทั้งโอกาสและความท้าทายต่อการดำเนินธุรกิจอยู่บ้าง อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงกฎกติกาให้ทันสมัย สอดคล้องกับบริบทของเศรษฐกิจและสังคมโลกที่เปลี่ยนแปลงไป จะเป็นการวางรากฐานและสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการเติบโตของธุรกิจ/อุตสาหกรรมต่างๆ ได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

สถานภาพและศักยภาพในการแข่งขัน

ด้วยการมุ่งเน้นคุณภาพและการบริการ การวางแผนการทำงานที่เป็นระบบเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด ด้วยนโยบายและพันธกิจด้านการพัฒนาและจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า การสร้างระบบสาธารณูปโภคที่มีมาตรฐานและคุณภาพระดับโลก การประสานงานและการให้บริการก่อนและหลังการขายที่เน้นการให้ข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและสมบูรณ์ อีกทั้งยังคำนึงถึงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิต ทำให้บริษัทมีศักยภาพ สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพเห็นได้ชัดจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่ผ่านมา 35 ปี ที่มีการขยายการพัฒนาพื้นที่อย่างต่อเนื่อง ทั้งในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา , จังหวัดระยอง, จังหวัดปทุมธานี และโครงการที่จังหวัดชลบุรี

ข้อได้เปรียบ (กรณีมีคู่แข่งรายเดียวหรือน้อยราย)

(ดูหัวข้อ การเปรียบเทียบกับคู่แข่งในภาพรวม)

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ที่ดิน จัดเป็นวัตถุดิบที่สำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทเขต/สวน บริษัทฯมีนโยบายในการถือครองที่ดินในแต่ละช่วงเวลาเป็นจำนวนไม่มากนักตามแผนงานขายและการลงทุน เพื่อลดภาระดอกเบี้ยอันอาจเกิดขึ้นจากการสะสมที่ดินจำนวนมาก ซึ่งยังไม่มีโครงการรองรับ ยกเว้นในกรณีที่ที่ดินเป็นผืนใหญ่ติดกันและมีราคาถูกมากๆ หากในช่วงใด ความต้องการซื้อที่ดินในเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ สูงกว่าที่บริษัทฯ ได้ตั้งประมาณการไว้ บริษัทฯจะจัดซื้อที่ดินที่อยู่บริเวณรอบโครงการของบริษัทเพิ่มเติมผ่านนายหน้าซื้อขายที่ดิน ซึ่งมีประสบการณ์และมีความสามารถในการเจรจาต่อรองสูง โดยมีการกำหนดราคาเป้าหมายที่ต้องการสำหรับที่ดินแต่ละแปลงเอาไว้เพื่อป้องกันการซื้อที่ดินในราคาที่สูงเกินไปจนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท

(ก) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

การผลิต (จำนวนโรงงาน/ กำลังการผลิตรวม)

ในการพัฒนาโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรม บริษัทฯจะต้องจัดเตรียมที่ดินจำนวน ไม่ต่ำกว่า 500 ไร่ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาซื้อที่ดิน ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง แหล่งน้ำ ระบบสาธารณูปโภค นโยบายและข้อกำหนดต่าง ๆ ของภาครัฐบาล ทำการออกแบบและวางผังโครงการ ศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม แล้วจึงก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ในระยะที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทผู้รับเหมาจากประเทศไทย ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการออกแบบและการก่อสร้างโครงการพร้อมทั้งได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO



นอกจากบริษัทดำเนินการธุรกิจในการจัดตั้งโรงงานให้กับผู้ประกอบการโดยมีผลิตภัณฑ์ คือ ที่ดิน เป็นหลักแล้ว บริษัทยังมีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบการ ที่เข้ามาดำเนินการธุรกิจในพื้นที่ 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 ซึ่งมีกำลังการผลิตเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้า สำหรับการกำจัดขยะจากโรงงานอุตสาหกรรมนั้น บริษัทให้บริการกับลูกค้า โดยจัดให้มีรถบรรทุกออกไปจัดเก็บขยะที่ลูกค้ารวบรวมไว้ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ
5. **สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ** สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ อาคารพาณิชย์ ร้านค้า ภัตตาคาร และธนาคาร
6. **ระบบบริการก่อนและหลังการขาย**
 - 6.1 **บริการก่อนการขาย** ได้แก่ การให้บริการแก่ผู้ลงทุนในทุกๆ ด้านที่เกี่ยวกับการลงทุนในประเทศไทยหรือในเขต/สวนอุตสาหกรรมของบริษัท รวมทั้งการให้คำปรึกษาในการยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
 - 6.2 **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 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันที่จะต้องส่งมอบพื้นที่โครงการให้กับลูกค้าที่ชำระเงินแล้ว แต่ยังไม่ดำเนินการโอนคิดเป็นพื้นที่ 507 ไร่ เนื่องจากยังชำระเงินไม่ครบ

ธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า

(ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

ลักษณะผลิตภัณฑ์

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

การดำเนินการผลิตและส่งไฟฟ้าของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

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

ในปัจจุบันระบบผลิตไฟฟ้าส่วนใหญ่และระบบส่งไฟฟ้าทั้งหมดของประเทศไทย อยู่ในความดูแลของ กฟผ. ส่วนระบบจำหน่ายไฟฟ้าและการบริการค้ำปลิกัน นั้น 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 รัฐบาลจึงได้ให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการให้บริการในส่วนของการผลิตผ่านโครงการผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก (Small Power Producer: SPP) และผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ (Independent Power Producer: IPP) ซึ่งจะทำการผลิตไฟฟ้าขายให้แก่ กฟผ. เพื่อขายต่อให้แก่ กฟน. และ กฟภ. ต่อไป การส่งเสริมการผลิตไฟฟ้าภาคเอกชนนี้ เป็นการเพิ่มกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมภายในประเทศ อีกทั้งเป็นการช่วยแบ่งเบาภาระทางการลงทุนของรัฐในระบบการผลิตและระบบจำหน่ายไฟฟ้า

นอกจากนี้ประเทศไทยยังมีการรับซื้อไฟฟ้าจากประเทศเพื่อนบ้าน ได้แก่ สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว และสหพันธรัฐมาเลเซีย

การรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก

ตามที่รัฐบาลได้มีนโยบายสนับสนุนให้เอกชนเข้ามามีบทบาทและร่วมลงทุนในการผลิตไฟฟ้าและจำหน่ายไฟฟ้าทั้งในรูปแบบ ผู้ผลิตรายเล็ก (SPP) และผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชน (IPP) นั้น คณะกรรมการนโยบายและพลังงานแห่งชาติ ได้พิจารณาเห็นว่าการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานนอกกรอบแบบ กากหรือเศษวัสดุเหลือใช้เป็นเชื้อเพลิง และการผลิตไฟฟ้าระบบพลังความร้อนร่วมเป็นการใช้พลังงานนอกกรอบแบบและต้นพลังงานพลอยได้ในประเทศ ให้เกิดประโยชน์มากยิ่งขึ้นอีกทั้งเป็นการช่วยแบ่งเบาภาระทางการลงทุนของรัฐในระบบการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า

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

วัตถุประสงค์ของการรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตรายเล็กได้แก่

- เพื่อส่งเสริมให้ผู้ผลิตรายเล็กเข้ามามีส่วนร่วมในการผลิตไฟฟ้า
- เพื่อส่งเสริมให้มีการใช้ต้นพลังงานพลอยได้ในประเทศและพลังงานนอกกรอบแบบในการผลิตไฟฟ้า
- เพื่อส่งเสริมให้มีการใช้ต้นพลังงานในการผลิตไฟฟ้าให้เกิดประโยชน์มากยิ่งขึ้น
- เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระทางการลงทุน 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

สำหรับการจำหน่ายไฟฟ้าและโอนน้ำให้แก่โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ ในเขตสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยานั้น โรจนะเพาเวอร์ ทำสัญญาซื้อขายโดยตรงกับลูกค้า โดยมีการกำหนด อายุของสัญญาซื้อขาย ปริมาณ



พลังงานไฟฟ้าตามสัญญา ปริมาณพลังงานไฟฟ้าสูงสุดรายปีและผู้ซื้อไฟฟ้า ต้องใช้หรือซื้อ และปริมาณไฟฟ้าขั้นต่ำรายปี ที่ผู้ซื้อไฟฟ้าต้องใช้หรือซื้อ

โรจนะเพาเวอร์ มีนโยบายสร้างจุดขาย โดยเน้นในเรื่องการมีเสถียรภาพในการผลิตและจ่ายไฟฟ้า (Plant Reliability) เพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจในคุณภาพและความสามารถในการส่งมอบไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าได้ตามปริมาณที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งช่วยลดผลกระทบโดยตรงที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการผลิตสินค้าของลูกค้าได้

(ข) ภาวะการแข่งขัน

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

(ค) การจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

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

1. ก๊าซธรรมชาติ

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

ภายใต้สัญญาซื้อขายก๊าซธรรมชาติระหว่างกัน ปตท. ตกลงขายก๊าซธรรมชาติเพื่อใช้ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมให้กับบริษัท โดยที่ ปตท. จะเป็นผู้จัดหาและส่งก๊าซธรรมชาติให้เพียงพอต่อความต้องการของโรจนะเพาเวอร์ โดยกำหนดปริมาณการซื้อก๊าซธรรมชาติขั้นต่ำรวม 3 โครงการไว้ที่ปริมาณ 51 ล้านบาศก์ฟุตต่อวัน และโรจนะเพาเวอร์สามารถใช้ก๊าซได้สูงสุดไม่เกินวันละ 72 ล้านบาศก์ฟุตต่อวัน ทั้งนี้ ราคาซื้อขายก๊าซธรรมชาติตามสัญญาซื้อขายที่บริษัทต้องจ่ายให้กับ ปตท. จะประกอบด้วยราคาน้ำมันก๊าซและอัตราค่าผ่านท่อ

2. น้ำมันดีเซล

น้ำมันดีเซลจะถูกใช้เป็นเชื้อเพลิงสำรองสำหรับผลิตไอน้ำในกรณีที่ไม่สามารถผลิตไอน้ำจากโรงไฟฟ้าได้ โดยโรจนะเพาเวอร์ได้สำรองน้ำมันดีเซลไว้ให้เพียงพอต่อการเดินเครื่องเต็มกำลังการผลิตไอน้ำสำหรับจำหน่ายให้ลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ น้ำมันดีเซลจะถูกขนส่งมายังโรจนะเพาเวอร์โดยรถบรรทุกน้ำมัน

3. น้ำ

น้ำที่ใช้ในโรงไฟฟ้าโรจนะเพาเวอร์ เป็นน้ำใช้เพื่ออุตสาหกรรมซึ่งจำหน่ายโดยบริษัท โรจนะ อินดัสตรีลแมเนจเม้นท์ จำกัด

4. สารเคมี

สารเคมีที่ใช้ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมของโรจนะเพาเวอร์เป็นสารเคมีสำหรับปรับปรุงคุณภาพน้ำเพื่อใช้ในการผลิตน้ำเลี้ยงหม้อน้ำ (Demineralized Water) โดยสารเคมีทั้งหมดสามารถจัดหาได้ง่ายจากผู้ผลิตภายในประเทศ

การปฏิบัติการเดินเครื่องและการบำรุงรักษา

ในการปฏิบัติการเดินเครื่องและการบำรุงรักษาโรงไฟฟ้า (Power Plant) ระบบสายส่ง (Transmission System) และระบบท่อไอน้ำ (Steam Pipeline System) ของโรงนะเพาเวอร์ โรงนะเพาเวอร์ใช้ระบบ Outsourcing โดยได้ว่าจ้าง OEG ซึ่งประกอบธุรกิจด้านบริหาร โรงไฟฟ้าที่ประสบความสำเร็จในการปฏิบัติการเดินเครื่องและการบำรุงรักษาโรงไฟฟ้า ทั้งในและต่างประเทศ ให้เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการให้แต่เพียงผู้เดียว

ในการซ่อมแซมบำรุงรักษาครั้งใหญ่ของโรงไฟฟ้า โรงนะเพาเวอร์ จะมีค่าใช้จ่ายที่สูงในแต่ละรอบการซ่อมบำรุง ทั้งนี้ โรงนะเพาเวอร์ได้มีการสำรองเงินสดทุกปีเพื่อการนี้โดยเฉพาะ (Maintenance Reserve Account) เพื่อเป็นหลักประกันว่าโรงนะเพาเวอร์จะมีเงินสดเพียงพอสำหรับดำเนินการบำรุงรักษาครั้งใหญ่และการซ่อมใหญ่ตามแผนงาน

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท

3.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการจัดจำหน่ายกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

Nippon Steel Trading Corporation (“Nippon”) (เดิมชื่อบริษัท สีมิกิน บุษชัน คอร์ปอเรชั่น จำกัด) เป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และยังเป็นผู้ถือหุ้นของโรงนะเพาเวอร์, โรงนะ เอ็นเนอร์จี โดยเป็นตัวแทนการจัดจำหน่ายที่ดินรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งมีสัดส่วนการขายผ่านนิปปอน สตีล ปีละประมาณ 70 - 80 ของการขายที่ดิน ทั้งนี้นิปปอน สตีลได้รับผลตอบแทนในรูปของค่านายหน้าจากการขายที่ดิน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายที่ดิน ดังนั้นความเสี่ยงจากการที่นิปปอน สตีลอาจยกเลิกการเป็นตัวแทนจำหน่ายให้กับบริษัท จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตามความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันเป็นเวลานาน ประกอบกับการมีผลประโยชน์ร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม ความเสี่ยงในการยกเลิกเป็นตัวแทนจำหน่ายดังกล่าวจึงมีน้อยมาก

นอกจากนี้บริษัทมีการพัฒนาทีมงานขายของบริษัทเองอีกส่วนหนึ่งเพื่อทำการตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการจัดจำหน่ายผ่านนิปปอน สตีลลงได้อีกทางหนึ่ง

3.2 ความเสี่ยงจากการมีนโยบายไม่สะสมที่ดินเป็นจำนวนมาก

โดยปกติ การที่บริษัทมีนโยบายในการถือครองที่ดินในแต่ละช่วงเวลาเป็นจำนวนไม่มากนัก และจะจัดหาซื้อที่ดินเมื่อมีโครงการรองรับแล้วเท่านั้น เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่บริษัทฯ เล็งเห็นว่ามีศักยภาพสูงในการพัฒนาและราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนการลงทุนสูง หรือที่ดินที่เป็นผืนใหญ่ ๆ ติดต่อกันแต่ราคาค่อนข้างต่ำ ด้วยเหตุผลนี้ทำให้บริษัทไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ยและแบกรับภาระต้นทุนที่ดินที่ยังไม่สามารถขายได้ แต่ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่ราคาที่ดินอาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของบริษัท

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

3.3 ความเสี่ยงด้านกฎหมายในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีความเสี่ยงเกี่ยวกับเรื่องการจัดสรรที่ดิน การใช้พื้นที่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543, ประกาศคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดชั้นตอนหลักเกณฑ์และวิธีการ พิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขและเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ, ประกาศคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินฯ เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม, พระราชบัญญัติผังเมือง, พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อบังคับต่าง ๆ จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของของบริษัท แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ติดตามความเคลื่อนไหวต่าง ๆ ของกฎระเบียบที่ออกมาและปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติของกฎหมายอยู่เสมอ

3.4 ความเสี่ยงจากเงินลงทุนและลูกหนี้การค้า

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของเงินลงทุนและลูกหนี้การค้าที่เกิดจากเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทย่อยได้นำเงินสดไปลงทุนในเงินลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำกับธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินที่มีความน่าเชื่อถือ และบริษัทมีนโยบายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายเมื่อลูกค้าชำระเงินครบถ้วนแล้ว

3.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทและบริษัทย่อย ไม่มีสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าคงเหลือ และมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

สินทรัพย์ จำนวน 215.00 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

หนี้สิน จำนวน 83.00 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ 24.00 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

3.6 ความเสี่ยงจากการเกิดอุทกภัย

บริษัทและบริษัทย่อย 3 แห่ง ตั้งโรงงานในแถบกลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีความเสี่ยงจะเกิดอุทกภัยได้ในฤดูน้ำหลาก เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำประกันครอบคลุมถึงภัยธรรมชาติ รวมทั้งได้สร้างเขื่อนป้องกันน้ำท่วมรอบโครงการ โดยเขื่อนจะเป็นแบบระบบเข้มน้ำ คอนกรีต (พื้นผิวแบบลอนลูกฟูก) ความสูง 6.05 เมตรเหนือระดับน้ำทะเล

3.7 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า

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

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 นับตั้งแต่วันเริ่มต้นซื้อ

ขายไฟฟ้าจนกระทั่งถึงปัจจุบัน โรจนะเพาเวอร์สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับ กฟผ. ได้ครบถ้วน โดยไม่เคยทำผิดเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เนื่องจากเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิตไฟฟ้านั้น ใช้เทคโนโลยีที่มีมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับกันทั่วโลก และมีการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ โดยใช้บริการจากบริษัท ออปอเรชั่นแนล เอ็นเนอร์ยี่ กรุป จำกัด (“OEG”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัท และมีผู้บริหารและพนักงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารโรงไฟฟ้าทั้งในและต่างประเทศ

ในส่วนของ บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์ยี่ มีสัญญาที่จะขายไฟฟ้าให้กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคทั้งหมด ดังนั้น โรจนะ เอ็นเนอร์ยี่ จึงมีความเสี่ยงหาก การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคยกเลิกสัญญาซื้อขายไฟฟ้าดังกล่าว

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

3.8 ความเสี่ยงจากการผันแปรของราคาวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต

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

3.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ข้อบังคับ และนโยบายของภาครัฐบาลไทย ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า

เนื่องจากธุรกิจการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าเป็นกิจการสาธารณูปโภคพื้นฐานที่มีความจำเป็นต่อประชาชน ดังนั้น หากรัฐบาลมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ข้อบังคับ และนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายไฟฟ้าของ กฟผ. กับภาคเอกชน หรือการปรับโครงสร้างกิจการไฟฟ้าของรัฐบาล อาจส่งผลกระทบต่อค่าเงินกิจการของโรจนะเพาเวอร์และโรจนะเอ็นเนอร์ยี่ในอนาคตได้ ซึ่งยังไม่สามารถประเมินผลกระทบได้ในปัจจุบัน

3.10 ความเสี่ยงด้านการเงิน

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 25,661.98 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปลงทุน และขยายโครงการต่าง ๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้ในอนาคต โดยปัจจุบันบริษัทมีอัตราส่วน DE* เท่ากับ 1.44 เท่า และ DE** เท่ากับ 1.74 เท่า (งบการเงินรวม)



และการชำระคืนเงินกู้จะชำระคืนทุก 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		
(*D/E) คำนวณจาก	ส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของเจ้าของตามงบการเงินรวม		
**D/E) คำนวณจาก	ส่วนหนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของสัญญาเช่า) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นกู้)		

3.11 ความเสี่ยงจากบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่า 25%

ณ วันที่ 28 พฤษภาคม 2563 กลุ่มวิสาหกิจ (ดูรายละเอียดในหัวข้อ ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น) ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 836,221,331 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 41.39 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งมีเจตนาร่วมกันในการใช้สิทธิออกเสียงของคนไปในทางเดียวกัน เพื่อควบคุมสิทธิออกเสียงหรือควบคุมกิจการร่วมกัน และมีความสัมพันธ์หรือมีพฤติกรรมร่วมกันตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทอ.7/2552 เรื่องกำหนดลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น และกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ยังเป็นการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้บริหารของบริษัทด้วย จึงทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการและควบคุมคะแนนเสียงในการลงมติที่สำคัญได้ จึงทำให้กลุ่มวิสาหกิจ สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินกว่า 1 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นในเรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดต้องให้ได้รับเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นที่เข้าประชุมผู้ถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียง หรือในกรณีกำหนดให้สิทธิออกเสียงคัดค้านได้ ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงอาจจะไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อคัดค้านหรือถ่วงดุลการบริหารของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ได้

อย่างไรก็ดี โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการและคณะกรรมการรวม 2 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการอย่างชัดเจน อีกทั้งในองค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ยังประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ที่เป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการธุรกิจและความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับงบการเงินและรายงานทางการเงินต่าง ๆ จึงมีส่วนช่วยให้การดำเนินงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีระบบ โปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับ กรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมในกิจการรวมทั้งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยจะทำการพิจารณาเปรียบเทียบกับบุคคลภายนอกอื่นก่อน และนำรายการต่าง ๆ เข้าสู่การพิจารณาอนุมัติของคณะกรรมการตรวจสอบทุกกรณี ก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติในขั้นต่อไป โดยบุคคลที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวจะไม่มีอำนาจอนุมัติในการเข้าทำรายการนั้น ๆ อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่ติดตามรายการที่เกี่ยวข้องกันทุก ๆ ไตรมาส โดยให้ผู้ตรวจสอบภายในทำการตรวจสอบ

3.12 ความเสี่ยงการเปลี่ยนแปลงของภาวะแวดล้อมในทางลบ

ตัวอย่างที่ชัดเจนในขณะนี้คือ การเกิดโรคระบาด จากเหตุการณ์ในปัจจุบันแทบจะทุกประเทศทั่วโลกกำลังเผชิญกับโรคระบาด Covid-19 ประชาชนจำนวนมากล้มป่วย เกิดโรคติดต่อแพร่กระจายกับคนใกล้ชิด มีประชาชนจำนวนมากเสียชีวิตจากโรคดังกล่าว เพื่อชะลอการระบาดของโรคและให้การควบคุมโรคเกิดผล รัฐบาลทั่วโลกจึงต้องมีนโยบายให้หยุด



และ/หรือควบคุมการทำกิจกรรมต่างๆ ทางเศรษฐกิจและสังคม การคมนาคมทางบก ทางเรือ ทางอากาศ ตลอดจนถึง หุตุชะงัก กขเว้นเป็นการขนส่งยา อาหาร เวชภัณฑ์ที่จำเป็น

จากเหตุการณ์ดังกล่าว ส่งผลกระทบในทางลบต่อประชาชนทุกคนและทุกธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญในทุกๆ ประเทศ ในส่วนของบริษัทฯ ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรม พร้อมระบบ สาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อขาย ได้รับผลกระทบโดยตรงในการขายใหม่สำหรับพื้นที่ในโครงการสวนอุตสาหกรรม การชะลอ การโอนที่ดินที่ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและมีการชำระค่าที่ดินไว้แล้ว เนื่องจากยังไม่มีเปิดนำฟ้าเพื่อให้ธุรกิจ นัก ลงทุนต่างประเทศเข้ามาได้ สำหรับผลกระทบโดยอ้อม จะเป็นในส่วนของการขายได้สาธารณูปโภคของบางธุรกิจหรือบาง โรงงานปรับลดลง เช่น รายได้จากการขายไฟฟ้า น้ำ ค่าบริการอาจที่ลดลง อันเนื่องมาจากการชะลอการผลิตหรือหยุดการ ผลิตในบางส่วนของโรงงานที่อยู่ในโครงการ แต่บางธุรกิจหรือบางโรงงานก็ยังดำเนินงานเป็นปกติเช่น ธุรกิจผลิตอาหาร ธุรกิจผลิตสินค้าสุขภาพ เวชภัณฑ์

บริษัทฯ ได้เตรียมความพร้อมในการรับมือกับสภาวะแวดล้อมในทางลบนี้ โดยการ ก) ทำธุรกิจแบบ Diversification ให้มีรายได้จากหลายทาง ข) การเตรียมสภาพคล่องให้เพียงพอ โดยการเตรียมวงเงินสินเชื่อจากสถาบัน การเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 2,390 ล้านบาท วงเงินในการออกตั๋วแลกเงินในตลาดตราสารหนี้ คงเหลือวงเงินเป็นจำนวน 9,100 ล้านบาท ค) การมีเงินลงทุนใน หลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีสภาพคล่องในการเปลี่ยนเป็นเงินสดสูง ณ 31 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าตาม ราคายุติธรรมรวมอยู่ถึงประมาณ 8,254 ล้านบาท

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ถาวร และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ รวมมูลค่า 20,087 ล้านบาท รายละเอียด ปรากฏตามงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ทั้งนี้ รายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธินั้นบริษัทฯ เป็น เจ้าของทั้งหมด

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์ถาวรหลักที่บริษัทและบริษัทย่อย ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งบริษัท และบริษัทย่อยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.1.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ		ภาระผูกพัน
	บริษัทและบริษัทย่อย (ล้านบาท)	บริษัท (ล้านบาท)	
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,000.60	137.07	เป็นเจ้าของ
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	714.57	517.31	เป็นเจ้าของ
อาคารห้องพักให้เช่า	-	-	โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
เขื่อนป้องกันน้ำท่วม	2,262.13	2,262.13	เป็นเจ้าของ
ระบบผลิตน้ำและบำบัดน้ำเสีย	3,037.21	-	เป็นเจ้าของ
โรงไฟฟ้า	25,789.95	-	เป็นเจ้าของ



ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ		ภาระผูกพัน
	บริษัทและบริษัท ย่อย (ล้านบาท)	บริษัท (ล้านบาท)	
เครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้	214.06	160.19	เป็นเจ้าของ
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	143.79	19.72	เป็นเจ้าของ
ยานพาหนะ	181.01	129.08	เป็นเจ้าของ
งานระหว่างก่อสร้าง	158.13	53.20	เป็นเจ้าของ
หัก เงินอุดหนุนรัฐบาล	(1,150.41)	(1,150.41X	
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	26.60	26.60	
ยอดคงเหลือ	32,377.64	2,154.89	
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	(1.48)	-	โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	(396.31)	(335.81)	
อาคารห้องพักให้เช่า	-	-	
เขื่อนป้องกันน้ำท่วม	(347.29)	(347.29)	
ระบบผลิตน้ำและบำบัดน้ำเสีย	(1,164.10)	-	
โรงไฟฟ้า	(9,980.79)	-	
เครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้	(127.53)	(102.38)	-
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(115.99)	(17.58)	-
ยานพาหนะ	(156.86)	(114.13)	-
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(12,290.35)	(917.19)	
รวมที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	20,087.29	1,237.70	

หมายเหตุ ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคารบางส่วนของกลุ่มบริษัท ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงิน ในข้อ 21 และ ข้อ 23 ตามงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563)

4.1.2 สินทรัพย์รอการตัดบัญชี-สุทธิ

ประเภท / ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี		ภาระผูกพัน
	บริษัทและบริษัท ย่อย (ล้านบาท)	บริษัท (ล้านบาท)	
สิทธิการใช้ระบบท่อส่งก๊าซ	125.07	-	เป็นเจ้าของ
สิทธิในการใช้ระบบสายส่งไฟฟ้า	70.64	-	
สิทธิในการใช้เส้นใยแก้วนำแสง	11.43	-	
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1.97	1.97	
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	185.56	31.91	
สุทธิ	394.67	33.88	



4.1.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	ลักษณะกรรมสิทธิ์
	บริษัทและบริษัทย่อย (ล้านบาท)	
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	248.64	เป็นเจ้าของ
อาคารห้องพักให้เช่า	105.20	เป็นเจ้าของ
สุทธิ	353.84	

หมายเหตุ ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารห้องพักให้เช่า มีรายได้ค่าเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 39.72 ล้านบาท

4.1.4 ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อยจะอยู่ในรูปของที่ดินกำลังพัฒนาและรอการพัฒนา ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ / รายการทรัพย์สิน	ราคาตามบัญชีสุทธิ (ที่ดินคงเหลือ) (ล้านบาท)	*ราคาประเมิน / ราคาทุน (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1. โครงการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
1. โครงการระยะที่ 1 - 4	-	-	จำหน่ายหมดแล้ว
2. โครงการระยะที่ 5	139.92	173.42	เป็นเจ้าของ
3. โครงการระยะที่ 6	77.77	91.75	เป็นเจ้าของ
4. โครงการระยะที่ 7.1-2	17.63	84.21	เป็นเจ้าของ
(Commercial – รอการพัฒนา)	290.09	290.09	เป็นเจ้าของ
5. โครงการระยะที่ 8.1-2	764.01	1,776.71	เป็นเจ้าของ
6. โครงการระยะที่ 9 (รอการพัฒนา)	660.10	660.10	เป็นเจ้าของ
7. โครงการระยะที่ 10 (รอการพัฒนา)	486.07	486.07	เป็นเจ้าของ
2. โครงการจังหวัดระยอง			
1. โครงการระยะที่ 1	33.21	134.28	เป็นเจ้าของ
2. โครงการระยะที่ 2	114.63	323.18	เป็นเจ้าของ
3. โครงการระยะที่ 3	94.05	282.12	เป็นเจ้าของ
3. โครงการจังหวัดปราจีนบุรี			
1. เขตอุตสาหกรรม	506.50	890.64	เป็นเจ้าของ
2. รอการพัฒนา	260.97	260.97	เป็นเจ้าของ
4. โครงการจังหวัดระยอง 2 (อำเภอปลวกแดง)			



ที่ตั้งโครงการ / รายการทรัพย์สิน	ราคาตามบัญชีสุทธิ (ที่ดินคงเหลือ) (ล้านบาท)	*ราคาประเมิน / ราคาทุน (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1. โครงการระยะที่ 1	-	-	จำหน่ายหมดแล้ว
2. โครงการระยะที่ 2	391.66	391.66	เป็นเจ้าของ
5.โครงการจังหวัดชลบุรี (แหลมฉบัง)			
เขตอุตสาหกรรม	2,519.54	2,519.54	เป็นเจ้าของ
6.โครงการจังหวัดชลบุรี			
1. บ่อวิน เขตอุตสาหกรรม	1,291.54	1,291.54	เป็นเจ้าของ
2. บ้านบึง เขตอุตสาหกรรม	2,110.68	2,110.68	เป็นเจ้าของ
3. เขาคันทรง รอกการพัฒนา	1,422.00	1,422.00	เป็นเจ้าของ
4. เขาไม้แก้ว รอกการพัฒนา	860.89	860.89	เป็นเจ้าของ
รวม	12,041.26	14,049.85	

หมายเหตุ ที่ดินของบริษัทได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

*ราคาประเมินจากกรมที่ดินของแต่ละท้องถิ่น

ที่มาของราคาประเมิน

- รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 ของบริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด สำหรับโครงการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โครงการระยะที่ 5 – 6
- ราคาประเมินของกรมที่ดิน สำหรับคิดค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของแต่ละท้องถิ่น

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมทั้งหมดจำนวน 2,568.05 ล้านบาท และ 2,491.73 ล้านบาท (ตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ ตามลำดับ) และ เงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวนเงิน 4,646.02 ล้านบาท (ตามงบการเงินเฉพาะ) โดยแบ่งเป็นการลงทุนในธุรกิจต่างๆ ดังต่อไปนี้

บริษัท โรจนะ อินดัสเทรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด

โรจนะ อินดัสเทรียล แมเนจเม้นท์ เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายน้ำใช้เพื่ออุตสาหกรรม และบริการบำบัดน้ำเสียจากอุตสาหกรรม ทั้งนี้บริษัทลงทุนในโรจนะ อินดัสเทรียล แมเนจเม้นท์เพื่อเป็นการให้บริการเสริมหลังการขายและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ประกอบการในเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในโรจนะ อินดัสเทรียล แมเนจเม้นท์ จำนวน 180 ล้านบาท

บริษัท โรจนะเพาเวอร์ จำกัด

โรจนะเพาเวอร์เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้าพร้อมไอน้ำ จำหน่ายให้แก่ กฟผ.และโรงงานหลายแห่งในเขต/สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในโรจนะเพาเวอร์ จำนวน 2,071 ล้านบาท

บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด



โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเช่าและขาย ทั้งนี้เป็นการขายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในโรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 400 ล้านบาท

บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด

โรจนะ เอ็นเนอร์จี เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกระแสไฟฟ้าพลังงานความร้อน ระบบไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในโรจนะ เอ็นเนอร์จี จำนวน 499.80 ล้านบาท

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ระยอง 2 จำกัด

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ระยอง 2 เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ทั้งนี้เป็นการขายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในภูมิภาคตะวันออก

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในโรจนะ ระยอง 2 จำนวน 356.97 ล้านบาท

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่จังหวัดปราจีนบุรี ทั้งนี้เป็นการขายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในภูมิภาคตะวันออก

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในโรจนะ ปราจีนบุรี จำนวน 1,074.54 ล้านบาท

บริษัท ชากูระจุจิ เมดิคอล จำกัด

ชากูระจุจิ เมดิคอล เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดำเนินธุรกิจบริการด้านการแพทย์

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในชากูระจุจิ เมดิคอล จำนวน 63.75 ล้านบาท

บริษัท อาร์แอลเอ็น เอ็นเนอร์จี จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม ถือผ่าน บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด)

อาร์แอลเอ็น เอ็นเนอร์จี เป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อย ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ประเภทติดตั้งบนหลังคา

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในอาร์แอลเอ็น เอ็นเนอร์จี จำนวน 24.00 ล้านบาท

บริษัท อาร์ เจ เอ็นเนอร์จี จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม ถือผ่าน บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด)

อาร์ เจ เอ็นเนอร์จี เป็นบริษัทย่อยของบริษัทย่อย ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ประเภทติดตั้งบนหลังคา

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในอาร์ เจ เอ็นเนอร์จี จำนวน 69.58 ล้านบาท

บริษัท ออปอเรชั่นอล เอ็นเนอร์ยี กรุ๊ป จำกัด

OEG เป็นบริษัทร่วมของบริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจให้บริการบำรุงรักษา และการบริการเกี่ยวกับการผลิตของโรงไฟฟ้า ทั้งนี้ บริษัทลงทุนใน OEG เพื่อเป็นการเพิ่มบริการเสริมที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจของบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียใน OEG จำนวน 58.97 ล้านบาท



บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด

TRA เป็นบริษัทร่วมของบริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นการร่วมลงทุนกับ บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียใน ทีอาร์เอ จำนวน 2,451.15 ล้านบาท

บริษัท บีไอจี โรจนะ ทีเจจี จำกัด

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

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียใน บีไอจีจำนวน 11.93 ล้านบาท

บริษัท เอสซีพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

SC Plus เป็นบริษัทร่วมของบริษัทย่อย ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ บริษัทย่อย ลงทุนใน SC Plus เพื่อเป็นการเพิ่มบริการเสริมที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจของบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียใน SC Plus จำนวน 46.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะเพิ่มการลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทเป็นหลัก ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทหรือบริษัทอื่นๆ โดยบริษัทจะพิจารณาถึงความเหมาะสมทางการเงิน ลักษณะธุรกิจที่จะเข้าไปลงทุน และสภาพเศรษฐกิจโดยรวม ก่อนที่จะเข้าลงทุนในธุรกิจดังกล่าว

เงินลงทุนในการร่วมค้า

ในปี 2561 บริษัทย่อยร่วมลงทุนในบริษัท บริหารสินทรัพย์ราชการ จำกัด เป็นการร่วมทุนโดยบริษัทย่อยและบริษัท อื่นควบคู่กัน ดำเนินธุรกิจรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนใน ราชการ เป็นจำนวนเงิน 112.50 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัทย่อย คือ บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ร่วมทุนกับบริษัท ริสแลนด์ (ประเทศไทย) จำกัด จัดตั้งบริษัท สเปคทรัสลิเฮอร์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย และโรงแรม การเงิน ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนเป็นจำนวนเงิน 15.61 ล้านบาท และเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย เป็นจำนวนเงิน 14.83 ล้านบาท

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

กลุ่มบริษัทในเครือสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ขอรายงานความคืบหน้าแห่งคดีเกี่ยวกับงานด้านกฎหมายหรือในทางคดีที่บริษัทและกลุ่มบริษัทโรจนะฟ้องร้องหรือถูกฟ้องร้อง ค่าเสียหายที่บริษัทและกลุ่มบริษัทเรียกชดเชย หรือถูกเรียกชดเชย และภาษีอากรที่บริษัทถูกประเมิน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้ คือ

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)

คดีของศาลปกครองสูงสุดหมายเลขคำที่ อผ.1416/2560 (เดิมคดีศาลปกครองหมายเลขแดงที่ 1268/2560)

ระหว่าง	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด(มหาชน)	ผู้ฟ้องคดี
	การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย	ผู้ถูกฟ้องที่ 1
	สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน	ผู้ถูกฟ้องที่ 2

ตามที่บริษัท ได้ยื่นฟ้องเรียกค่าทดแทนที่ดิน โฉนดเลขที่ 2290 ตำบลสามัคคี 46 เลขที่ดิน อำเภอ (บ้านตลาด) อุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่อยู่ในเขตรบบโครงข่ายไฟฟ้า 500 กิโลโวลต์ โรงไฟฟ้า Gulf JP UT – ภาชี 2 โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 ได้กำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่บริษัท เป็นจำนวนเงิน 1,430,737.83 บาทและค่าทดแทนจุดตั้งเสาไฟฟ้า จำนวนเงิน 123,975.90 บาท และไม่รับอุทธรณ์ค่าทดแทนของบริษัทฯ ไว้พิจารณา แต่บริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า ค่าทดแทนที่ผู้ถูกฟ้องคดีกำหนดให้แก่บริษัทนั้น ค่าเกินไปไม่สามารถชดเชยความเสียหายที่ได้รับ จึงขอให้ศาลกำหนดค่าทดแทนเพิ่มขึ้นจากเดิมอีกจำนวน 2,407,359.92 บาท พร้อมชำระดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 2,286,786.27 บาทนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ

หลังจากการพิจารณาคดีและพยานหลักฐานต่าง ๆ เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองได้มีคำพิพากษาว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ได้กำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีแบบเหมารวม โดยไม่ได้พิจารณาถึงลักษณะและวัตถุประสงค์ในที่ดินของผู้ฟ้องคดี จะแตกต่างจากที่ดินของชาวไร่ชาวนาในบริเวณใกล้เคียงซึ่งยังคงสามารถทำไร่ทำนาได้ตามปกติ ซึ่งแตกต่างจากที่ดินของผู้ฟ้องคดีที่เตรียมไว้เพื่อพัฒนาเป็นสวนอุตสาหกรรมที่มีราคาสูงกว่า และผู้ฟ้องคดีได้ซื้อที่ดินจากผู้ขายในราคาไร่ละ 650,000 บาท ซึ่งเป็นการซื้อก่อนที่จะมีประกาศกำหนดเขตรบบโครงข่ายไฟฟ้า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 กำหนดเงินค่าทดแทนไร่ละ 399,600 บาท จึงเป็นราคาที่ต่ำเกินไป จึงต้องคำนึงถึงความเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีได้รับ เป็นการพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่ไม่เหมาะสม ไม่เป็นธรรม สมควรกำหนดให้ผู้ฟ้องคดีได้รับค่าทดแทนเพิ่มขึ้น จากเดิมเป็นไร่ละ 650,000 บาท เท่ากับราคาที่ซื้อมาก่อนการโอนสิทธิ เนื้อที่ 3-3-91.3 ไร่ คิดเป็นค่าทดแทนร้อยละ 90 เป็นเงิน 2,327,276.25 บาท ผู้ฟ้องคดีได้รับค่าทดแทนไปแล้ว 1,430,737.83 บาท จึงคงเหลือเงินทดแทนที่จะต้องจ่ายอีก 896,538.42 บาท รวมทั้งที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งเสาไฟฟ้า เนื้อที่ 0-1-24.1 ไร่ คิดเป็นค่าทดแทนร้อยละ 100 เป็นจำนวนเงิน 201,662.50 บาท และผู้ฟ้องคดีได้รับค่าทดแทนในส่วนนี้แล้ว เป็นเงิน 123,975.90 บาท จึงคงเหลือค่าทดแทนที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 จะต้องจ่ายเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 77,686.60 บาท ดังนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ต้องจ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีเพิ่มขึ้นทั้งสองส่วน เป็นเงินจำนวน 974,225.02 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของเงินฝากประจำของธนาคารออมสิน ที่ประกาศในช่วงเวลา แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยในส่วนของต้นเงิน จำนวน 896,538.42 บาท ให้จ่ายดอกเบี้ยนับถัดจากวันที่ 25 กันยายน 2557 เป็นต้นไป และในส่วนของต้นเงิน จำนวน 77,686.60 บาท ให้จ่ายดอกเบี้ยนับถัดจากวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2558 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ ส่วนคำขออื่นให้ยก และคืนค่าธรรมเนียมศาลแก่ผู้ฟ้องคดีตามส่วนของการชนะคดี เนื่องจากบริษัทฯ มิได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาแต่อย่างใด



แต่ปรากฏว่า วันที่ 18 สิงหาคม 2560 ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ไม่เห็นฟ้องตามคำพิพากษา จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาต่อศาลปกครองสูงสุด และวันที่ 15 พฤศจิกายน 2560 ทางสำนักงานกฎหมายเทพได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์แล้วขณะนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2564 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งให้งดการนั่งพิจารณา เนื่องจากคดีนี้มีข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายไม่ซับซ้อน ศาลสามารถดำเนินการพิจารณาโดยไม่เสียความยุติธรรมและศาลปกครองสูงสุดไม่จำเป็นต้องผูกพันตามคำพิพากษาของศาลปกครองแต่อย่างใด

ขณะนี้ อยู่ในช่วงการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

คดีหมายเลขแดงที่ พ.5931/2563 ของศาลแพ่ง

ระหว่าง	นางสาววรรณวิมล ศรีธธา	โจทก์
	โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	จำเลยที่ 1
	นายเกรียงไกร วิชิษฐ	จำเลยที่ 2

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

เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2562 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษา โดยศาลพิเคราะห์จากพยานหลักฐานของทั้งสองฝ่ายแล้วไม่เชื่อว่า โจทก์และจำเลยที่ 1 มีนิติสัมพันธ์ทางกฎหมายต่อกัน และโจทก์ไม่มีสิทธิได้รับค่าเสียหายแต่อย่างใด พิพากษายกฟ้องโจทก์ และให้ค่าฤชาธรรมเนียมเป็นพับ

คดีนี้ ครบกำหนดระยะเวลายื่นอุทธรณ์ภายในวันที่ 4 ธันวาคม 2562 แต่เนื่องจากโจทก์ได้ยื่นขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ต่อศาล ที่ 2 ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ได้ถึงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 ต่อมาโจทก์ได้ยื่นคำร้องขออนุญาตขยายระยะเวลาขึ้นฎีกา ศาลสั่งอนุญาตให้ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2564 (อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา)



6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	: บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: ROJNA
เว็บไซต์	: www.rojana.com
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107537000840
ทุนจดทะเบียน	: 2,020,461,863 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,020,461,863 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	: 2,020,461,863 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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 อำเภอกุทัย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	โทร. (035) 330000-8 โทรสาร (035) 3300009
ที่ตั้งโครงการ	: 3/7 หมู่ 2 ถนนบ้านค่าย-บ้านบึง ตำบลหนองบัว อำเภอบ้านค่าย
จังหวัดระยอง	โทร. (038) 961870-2 โทรสาร (038) 961875
ที่ตั้งโครงการ	1. 168 หมู่ที่ 4 ถนนสัทธิบ-ฉะเชิงเทรา ตำบลบ่อวิน, ตำบลเขาคันทรง
จังหวัดชลบุรี	อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
	2. ตำบลตะเคียนเตี้ย อำเภอบางละมุง

บริษัทย่อย

บริษัท โรจนะเพาเวอร์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าและไอน้ำ
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ 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 2563)
ทุนชำระแล้ว	4,920,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

**บริษัท โรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายน้ำใช้อุตสาหกรรมและบำบัดน้ำเสียจากโรงงาน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 90 % Nippon Steel Trading 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 2563)
ทุนชำระแล้ว	200,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อเช่าและขาย
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ 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 2563)
ทุนชำระแล้ว	400,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 70 % Nippon Steel Trading 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 2563)
ทุนชำระแล้ว	714,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
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 2563)
ทุนชำระแล้ว	556,980,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
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 2563)
ทุนชำระแล้ว	327,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท ชาภูระงูจิ เมดิคอล จำกัด

ประเภทธุรกิจ	บริการทางการแพทย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 51 % ชาภูระงูจิ คอร์ปอเรชั่น ถือ 49%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	622 อาคารเอ็มโพเรียม ทาวเวอร์ ชั้น 18/1, 8 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	0-2259-1818
โทรสาร	0-2259-1816
ทุนจดทะเบียน	125,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
ทุนชำระแล้ว	125,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

**บริษัทร่วม****บริษัท ออปอเรชั่นอล เอ็นเนอร์ยี่ กรุ๊ป จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	บริการบำรุงรักษาและการบริการเกี่ยวกับการผลิตของโรงไฟฟ้า
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 2563)
ทุนชำระแล้ว	30,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท ทิโออาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 25 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	0-2483-0000
ทุนจดทะเบียน	10,950,520,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
ทุนชำระแล้ว	9,822,120,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท เอสซีพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทร่วมของบริษัทย่อย)

ประเภทธุรกิจ	ค่าพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย
ผู้ถือหุ้น	บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือ 42 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	987 หมู่ที่ 4 ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
โทรศัพท์	038-029-888
ทุนจดทะเบียน	60,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
ทุนชำระแล้ว	60,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	5 บาทต่อหุ้น

**บริษัท บีไอจี โรจนะ ทีเจจี แก๊ส จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายก๊าซในโตรเจน สำหรับอุตสาหกรรม
ผู้ถือหุ้น	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือ 25%
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	3 อาคารจินการ ชั้น 11 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	0-2685-6729
ทุนจดทะเบียน	48,500,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
ทุนชำระแล้ว	48,500,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

บริษัท อาร์แอลเอ็น เอ็นเนอร์จี จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทย่อย)

ประเภทธุรกิจ	ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ประเภทติดตั้งบนหลังคา
ผู้ถือหุ้น	บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด ถือ 60 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2034/115 อาคารอิตัลไทย ทาวเวอร์ ชั้น 26 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-723-4280
ทุนจดทะเบียน	40,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
ทุนชำระแล้ว	40,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท อาร์ เจ เอ็นเนอร์จี จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทย่อย)

ประเภทธุรกิจ	ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ประเภทติดตั้งบนหลังคา
ผู้ถือหุ้น	บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี จำกัด ถือ 100 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2034/115 อาคารอิตัลไทย ทาวเวอร์ ชั้น 26 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-723-4280
ทุนจดทะเบียน	48,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
ทุนชำระแล้ว	48,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น



เงินลงทุนในการร่วมค้า ของบริษัทย่อย

บริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชการ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	รับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงิน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือ 50 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2034/71(01) อาคารอิตัลไทย ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	0-2030-9806
ทุนจดทะเบียน	225,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
ทุนชำระแล้ว	225,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท สเปคทรัสลิแหว จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย และ โรงแรม
ผู้ถือหุ้น	บริษัท โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถือ 51 %
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	9 อาคารจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ชั้นที่ 24 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	0-2026-6888
ทุนจดทะเบียน	102,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
ทุนชำระแล้ว	30,607,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

บุคคลอ้างอิง

หน่วยงานกำกับบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
ที่ตั้งสำนักงาน	: อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย
โทรศัพท์	: 0-2009-9000
โทรสาร	: 0-2009-9991

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 อธิพงษ์สกุล 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