



**ประกาศ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย**  
**เรื่อง ยกเลิกการดำเนินการยื่นขอเสนอประมูลโครงการ**  
**สำหรับการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน โครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป**  
**บริเวณท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง**

.....

ตามที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ได้กำหนดให้ภาคเอกชนเข้ามายื่นขอเสนอสำหรับโครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป เมื่อวันที่ ๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เวลา ๐๙.๐๐ – ๑๒.๐๐ น. นั้น ปรากฏว่า ในการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุนโดยวิธีประมูลในครั้งนี้ มีผู้ยื่นขอเสนอ ด้านเทคนิคและข้อเสนอด้านราคาเพียงรายเดียว กนอ. จึงนำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน ในการประชุมคณะกรรมการคัดเลือกฯ ครั้งที่ ๖/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เพื่อพิจารณาแนวทางการดำเนินโครงการฯ ในกรณีมีผู้ยื่นขอเสนอรายเดียว ซึ่งคณะกรรมการคัดเลือกฯ มีมติให้ยกเลิกการดำเนินการ ยื่นขอเสนอโครงการฯ ในครั้งนี้ และให้มีการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นภาคเอกชน (Market Sounding) ใหม่อีกครั้งหนึ่ง เพื่อเป็นการส่งเสริมให้เกิดการแข่งขันและจะทำให้รัฐได้ประโยชน์

ทั้งนี้ หากมีความประสงค์จะสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป โปรดติดต่อ กองพัฒนาท่าเรือ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เลขที่ ๖๑๘ ถนนนิคมมักกะสัน แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๒๒๕๓ ๐๕๖๑ ต่อ ๑๑๓๑ ในวันและเวลาราชการ

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

(นายวิรัช อัมระपाल)

ผู้ว่าการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย  
ประธานคณะกรรมการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน  
โครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป



**ประกาศ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย**  
**เรื่อง การประชุมรับฟังความคิดเห็นภาคเอกชน (Market Sounding) ครั้งที่ ๒**  
**สำหรับการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน โครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป**  
**บริเวณท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง**

.....

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จะทำการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน โครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป บริเวณท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ตามพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยวิธีเปิดประมูล และเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. ๒๕๖๒ และประกาศคณะกรรมการนโยบายการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการรับฟังความคิดเห็นของภาคเอกชน พ.ศ. ๒๕๖๓ กนอ. จึงกำหนดให้มีการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นภาคเอกชน (Market Sounding) ครั้งที่ ๒ ในวันอังคารที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๖ เวลา ๐๙.๓๐ - ๑๒.๐๐ น. ณ ห้องราชวดี ชั้น ๓ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป พระราม ๙ กรุงเทพฯ เพื่อนำความคิดเห็นของภาคเอกชนไปประกอบการพิจารณาปรับปรุงร่างประกาศเชิญชวน ร่างเอกสารการคัดเลือกเอกชน และ ร่างสัญญาร่วมลงทุนให้ครบถ้วนสมบูรณ์

ทั้งนี้ หากมีความประสงค์จะสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป โปรดติดต่อ กองพัฒนาท่าเรือ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เลขที่ ๖๑๘ ถนนนิคมมักกะสัน แขวง มักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๒๒๕๓ ๐๕๖๑ ต่อ ๑๑๓๑ ในวันและเวลาราชการ

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

(นายวีริศ อัมระปาล)

ผู้อำนวยการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย  
ประธานคณะกรรมการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน  
โครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป





# THE MANAGEMENT OF THE PUBLIC GENERAL CARGO BERTH PROJECT



APRIL 2023





# PPP

## Selection of Public Private Partnership for The Management of the Public General Cargo Berth

The Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT) granted a concession to Thai Connectivity Terminal (TCT) to manage and operate the public general cargo berth terminal in the Map Ta Phut Industrial Port area for a period of 30 years with an approximate total area of 50 rai or 79,880 square meters since 17th of September 1992 in which the concession period has ended in 16th of September 2022. Thus The Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT) offers the private sector an opportunity to provide services for the import and export of break bulk cargo, bulk cargo, and domestic container transportation, including linking to other domestic ports through the Public Private Partnership Act (PPP) B.E. 2019.

## โครงการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุนบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อบริการนำเข้าส่งออกสินค้าทั่วไป

ในพื้นที่ท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ได้ให้สัมปทานพื้นที่รวมประมาณ 50 ไร่ หรือประมาณ 79,880 ตารางเมตร แก่ บริษัท ไทยคอนเน็คทีวิตี เทอร์มินัล จำกัด (TCT) ในการประกอบกิจการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อบริการนำเข้าส่งออกสินค้าทั่วไป ตั้งแต่วันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2535 เป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งหมดอายุสัมปทานในวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2565 โดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) เปิดโอกาสให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการลงทุน และนำความเชี่ยวชาญด้านนวัตกรรมและเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการดำเนินงานเพื่อให้บริการนำเข้าส่งออกสินค้าทั่วไป (Break Bulk Cargo) และสินค้าแท่ง (Bulk Cargo) และขนส่งสินค้าคอนเทนเนอร์ภายในประเทศ พร้อมทั้งเชื่อมโยงไปยังท่าเรืออื่นๆ ภายในประเทศ โดยปฏิบัติตามขั้นตอนการคัดเลือกเอกชนตามพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562



# Scope of Project

The Management of the Public General Cargo Berth Project covers approximately about 50 Rai or 79,880 sq.m. The terminal is situated in a reclamation area for uses of general cargo such as steel, wood chip, and natural mineral product which consist of the following area

- Warehouse Building (4,080 sq.m)
- Open air yard (75,000 sq.m)
- Jetty TPT 1 and 2 (G01) with a total length of 330m and maximum vessel capacity of up to 60,000 DWT
- Jetty TPT 3 (G02) with a total length of 150m and maximum vessel capacity of up to 25,000 DWT

which the area stated previously is part of the Maptaphut Industrial Estate with details of work to be performed as follows.

## 01 Infrastructure Works

- Port development work to support the import/export of break bulk cargo, bulk cargo, and domestic container cargo transportation, including linking to other domestic ports and maintenance work for the new property, machinery, and lifting equipment that will be replaced according to the service life.
- Repair of the existing assets within the project area including maintenance of 3 existing jetties
- Renovation works or utilities relocation work within the project boundary (Temporary and Permanent)

## 02 Operating System Development Works

- System development in conducting general cargo terminal business or implementing new innovation in order to increase business proficiency and other related work

## 03 General Port Operation

- Manage port operations including development work and maintenance work such as installation of the project's machinery and equipment systems to replace deteriorated or damaged equipment in order to operate properly. Maintaining health and safety regulations in accordance with government standards.

# ขอบเขตของโครงการ

พื้นที่โครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไปมีเนื้อที่รวมประมาณ 50 ไร่ หรือประมาณ 79,880 ตารางเมตร บริเวณที่ตั้งมีสภาพเป็นพื้นที่ถมทะเล มีการใช้ประโยชน์ประเภทอุตสาหกรรมขนถ่ายสินค้าทั่วไป เช่น สินค้าประเภทเหล็ก ไม้สับ และแร่หินต่างๆ ซึ่งในพื้นที่โครงการฯ ประกอบไปด้วย

- อาคารพักสินค้า 4,080 ตารางเมตร
- ลานกองสินค้าทั่วไป 75,000 ตารางเมตร
- ท่าเทียบเรือ TPT 1 และ 2 (G01) ด้วยความยาวหน้าท่า 330 เมตร ความสามารถในการรับเรือสินค้าสูงสุด 60,000 DWT
- ท่าเทียบเรือ TPT 3 (G02) ด้วยความยาวหน้าท่า 150 เมตร ความสามารถในการรับเรือสินค้าสูงสุด 25,000 DWT

ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดโดยมีรายละเอียดของงานที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

## 01 งานโครงสร้างพื้นฐาน

- งานพัฒนาบริหารจัดการท่าเรือให้สามารถรองรับการนำเข้าส่งออกสินค้าทั่วไป (Break Bulk Cargo) และสินค้าเทกอง (Bulk Cargo) และขนส่งสินค้าคอนเทนเนอร์ภายในประเทศ พร้อมทั้งเชื่อมโยงไปยังท่าเรืออื่นๆ ภายในประเทศ และงานบำรุงรักษาทรัพย์สินใหม่ เครื่องจักร และอุปกรณ์ยกขนที่จะทดแทนตามอายุการใช้งาน
- งานซ่อมแซมทรัพย์สินเดิมภายในพื้นที่ประกอบกิจการ รวมทั้งบำรุงรักษาท่าเทียบเรือจำนวน 3 ท่า
- งานปรับปรุงพื้นที่ หรือ งานรื้อย้ายสาธารณูปโภคที่มีอยู่เดิมภายในพื้นที่ทั้งงานชั่วคราวและถาวร

## 02 งานพัฒนาเปลี่ยนแปลงระบบการดำเนินงานภายในโครงการ

- งานเปลี่ยนแปลงระบบหรือพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ รวมถึงซอฟต์แวร์ (Software) หรือเทคโนโลยีสมัยใหม่ต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการท่าเรือขนถ่ายสินค้าทั่วไป

## 03 การประกอบกิจการท่าเรือขนถ่ายสินค้าทั่วไป

- ประกอบกิจการท่าเรือขนถ่ายสินค้าทั่วไป บริหาร พัฒนา และบำรุงรักษา รวมถึงจัดหาและติดตั้งระบบเครื่องจักรและอุปกรณ์ของโครงการเพื่อทดแทนของเดิมที่เสื่อมสภาพไปหรือชำรุดเสียหาย ดูแลรักษาความสะอาดและรักษาความปลอดภัย เพื่อให้สามารถใช้งานได้อย่างเหมาะสม ปลอดภัย เป็นไปตามมาตรฐานที่ราชการกำหนด





## Overview of Project

Selection of the private sector to participate in the infrastructure investment. The eligible private sector would be granted the right to develop the port of 480 meters in total length and the hinterland area of 50 Rai as follows

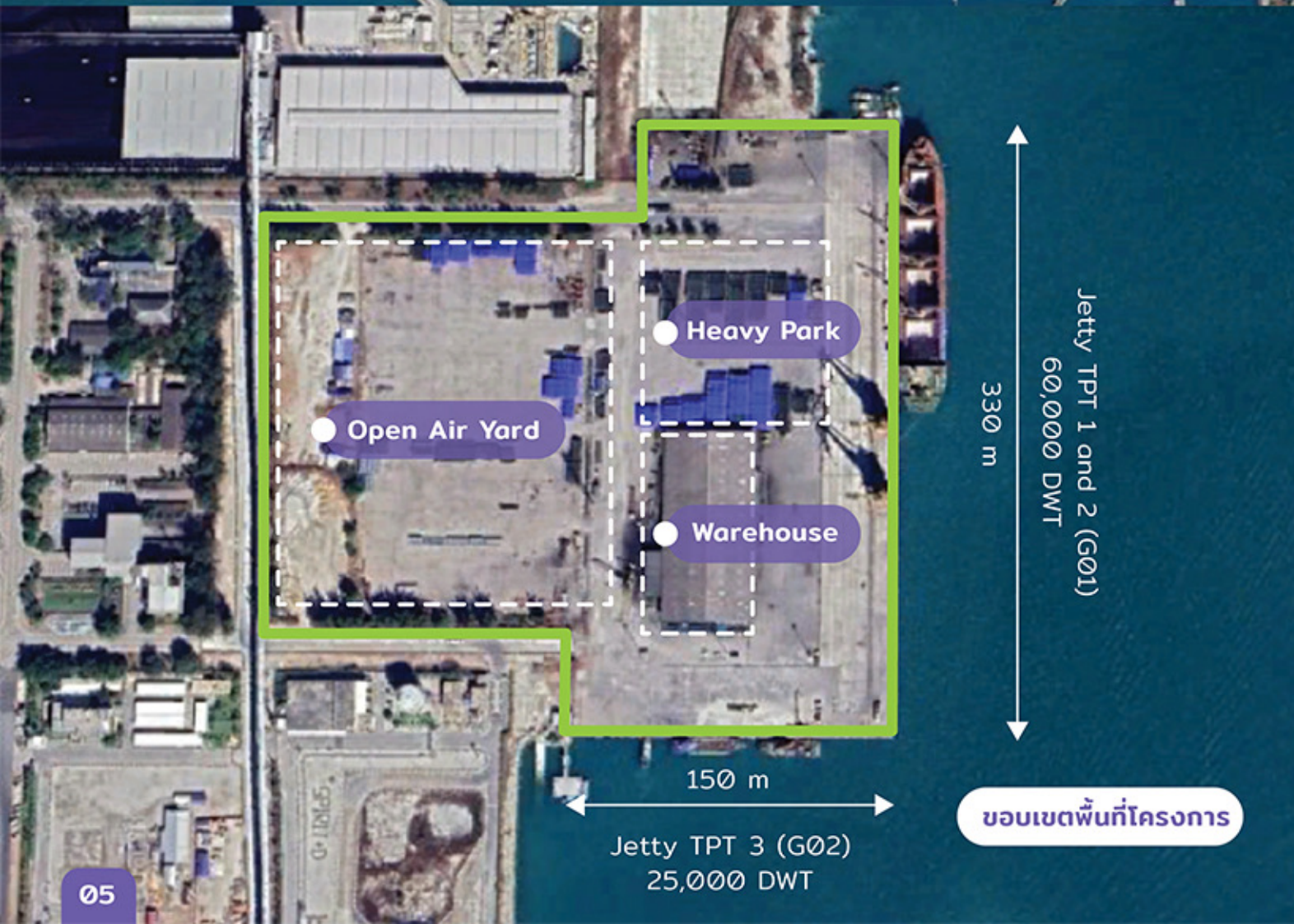
### 01 3 Jetties (25,000 – 60,000 Dead Weight Ton)

- Jetty TPT 1 and 2 (G01) (60,000 Dead Weight Ton)
- Jetty TPT 3 (G02) (25,000 Dead Weight Ton)

### 02 Hinterland Area (50 Rai)

- Warehouse Building (4,080 sq.m)
- Open air yard (75,000 sq.m)
- Fender (26 sets)
- Bollard (22 sets)

The selected private sector will receive a total concession period of 30 years, with construction, maintenance, and business operations under the concession period of 30 years from the date specified in the Notice to Proceed. IEAT expects to sign a public private partnership agreement with the private sector within August 2023.



## ภาพรวมโครงการทำเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป

การคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน โดยเอกชนที่ร่วมลงทุนจะได้สิทธิในการใช้และพัฒนาพื้นที่ทำเทียบเรือ ด้วยความยาวหน้าท่ารวมประมาณ 480 เมตร และพื้นที่หลังท่าเทียบเรือประมาณ 50 ไร่ ดังนี้

### 01 ทำเทียบเรือ จำนวน 3 ท่า (25,000 – 60,000 Dead Weight Ton)

- ทำเทียบเรือ TPT 1 และ 2 (G01) (60,000 Dead Weight Ton)
- ทำเทียบเรือ TPT 3 (G02) (25,000 Dead Weight Ton)

### 02 พื้นที่หลังท่า (50 ไร่)

- อาคารพักสินค้า 4,080 ตารางเมตร
- ลานกองเก็บสินค้าทั่วไป 75,000 ตารางเมตร
- อุปกรณ์กันกระแทก (Fender) จำนวน 26 ชุด
- หลักผูกเรือ (Bollard) จำนวน 22 ชุด

เอกชนที่ได้รับการคัดเลือกจะได้รับระยะเวลาสัมปทานทั้งสิ้น 30 ปี โดยจะมีระยะเวลาก่อสร้างบำรุงรักษา และประกอบธุรกิจตามระยะเวลาสัญญาสัมปทาน 30 ปี นับจากวันที่ระบุไว้ในหนังสือแจ้งให้เริ่มงาน (Notice to Proceed) และคาดว่า กนอ. จะลงนามสัญญาร่วมลงทุนกับเอกชนภายในเดือนสิงหาคม 2566



## Project Investment Model

The project duration will last 30 years, commencing from the date specified in the Notice to Proceed, with the outline work as follows.

01

The IEAT procures the land and offers the private sector an opportunity to participate in the public private partnership

02

The private sector will undertake the construction work of the container yard, and maintain all facilities within the port in order to support the import/export of break bulk cargo, bulk cargo, and domestic container cargo transportation, including linking to other domestic ports

03

The private sector shall provide or incorporate uses of innovational technologies and appliances to enhance work efficiency and business growth rate

## รูปแบบการให้เอกชนร่วมลงทุน

ระยะเวลาการร่วมลงทุน 30 ปี นับจากวันที่ระบุไว้ในหนังสือแจ้งให้เริ่มงาน (Notice to Proceed)

01

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จัดหาพื้นที่และร่วมลงทุนกับเอกชนในรูปแบบการให้เอกชนดำเนินการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป

02

ภาคเอกชนจะเป็นผู้ดำเนินงานปรับปรุงก่อสร้างลานกองตู้สินค้าและซ่อมแซมโครงสร้างพื้นฐานภายในพื้นที่โครงการ และพัฒนาท่าเทียบเรือให้สามารถรองรับการนำเข้าส่งออกสินค้าทั่วไป (Break Bulk Cargo) และสินค้าเทกอง (Bulk Cargo) และขนส่งสินค้าคอนเทนเนอร์ภายในประเทศ พร้อมทั้งเชื่อมโยงไปยังท่าเรืออื่นๆ ภายในประเทศ

03

ภาคเอกชนจะเป็นผู้ดำเนินการนำเทคโนโลยีหรือนวัตกรรมใหม่ๆ มาใช้เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการประกอบการ

## PPP Net Cost Model



The private sector will invest in infrastructure work and receive revenue from the public general cargo berth operation

เอกชนจะลงทุนค่าโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่โครงการ โดยเอกชนจะได้รับรายได้จากการดำเนินการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป



### REVENUE FROM PUBLIC GENERAL CARGO BERTH OPERATION

รายได้จากการดำเนินการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป



### PRIVATE SECTOR

ภาคเอกชน

The Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT) will give the private sector rights to operate the public general cargo berth and receive revenue from the fixed fee including other incomes from the private sector.

กนอ. จะให้สิทธิในการประกอบกิจการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป โดย กนอ. จะได้รับรายได้จากผลประโยชน์คงที่ และรายได้อื่นๆ จากเอกชน



### WATERFRONT FEE, RENTAL FEE, FIXED FEE, PORT DUES, REVENUE SHARING EXCLUDING PORT DUES, AND UTILITY FEE

ค่าเช่าพื้นที่หน้าท่า ค่าเช่าพื้นที่หลังท่า ผลประโยชน์คงที่ รายได้จากค่าภาระเรือเข้าท่า ส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการที่เกี่ยวเนื่องค่าภาระเรือเข้าท่า และค่าบริการสาธารณูปโภค

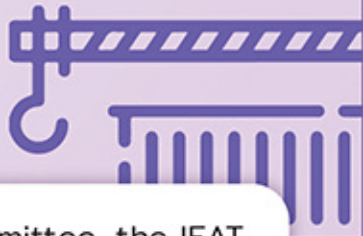


### PRIVATE SECTOR

ภาคเอกชน



# Public Private Partnership (PPP)



In order to achieve the financial return proposed to the Selection Committee, the IEAT will determine the minimum project financial return from the private sector. The financial return will be used as a major criterion to select the private sector for the management of the public general cargo berth project in accordance with the notification of the PPP Committee.

## การร่วมลงทุนกับเอกชน

ในการร่วมลงทุนกับเอกชน เพื่อให้ได้ผลประโยชน์ตอบแทนทางการเงินตามที่ กนอ. เสนอคณะกรรมการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน โครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อย่นถ่ายสินค้าทั่วไป กนอ. จะกำหนดผลประโยชน์ตอบแทนทางการเงินขั้นต่ำที่ภาครัฐจะได้รับจากเอกชนไว้ในเอกสารการคัดเลือกเอกชนและใช้ผลตอบแทนดังกล่าวเป็นเกณฑ์ในการดำเนินการคัดเลือกเอกชนของโครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อย่นถ่ายสินค้าทั่วไป

| PROFIT ALLOCATION<br>การแบ่งผลตอบแทน | INDUSTRIAL ESTATE AUTHORITY OF THAILAND (IEAT)<br>การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)                                                                                                                                                                                                                                             | PRIVATE SECTOR<br>เอกชน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| REVENUES<br>รายได้                   | <b>Waterfront fee, rental fee, fixed fee, port dues, revenue sharing of no less than 5% excluding port dues, and utility fee</b><br><br>ค่าเช่าพื้นที่หน้าท่า ค่าเช่าพื้นที่หลังท่า ผลประโยชน์คงที่ รายได้จากค่าภาระเรือเข้าท่า ส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานที่ยกเว้นค่าภาระเรือเข้าท่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 และค่าบริการสาธารณูปโภค | <b>Revenue from the operation of the public general cargo berths</b><br><br>รายได้จากการประกอบกิจการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อย่นถ่ายสินค้าทั่วไป                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| COST<br>รายจ่าย                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>The investment cost for the development of the public general cargo berths, operation and maintenance cost, rental fee, fixed fee, port dues, revenue sharing of no less than 5% excluding port dues, and utility fee</b><br><br>เงินลงทุนในการพัฒนาท่าเรือและค่าใช้จ่ายในการให้บริการและการบำรุงรักษาท่าเทียบเรือ รวมถึงการครอบคลุม เรื่องภาษี ประกันภัยทรัพย์สิน และความรับผิดชอบต่อบุคคลที่ 3, ค่าเช่าพื้นที่หน้าท่า, ค่าเช่าพื้นที่หลังท่า, ผลประโยชน์คงที่, รายได้จากค่าภาระเรือเข้าท่า, ส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานที่ยกเว้นค่าภาระเรือเข้าท่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 และค่าบริการสาธารณูปโภค |



# Project Financial Return

The Net Present Value (NPV) of the financial return to IEAT shall be equivalent to approximately THB 937.20 million (with a 7.2534% discount rate), which includes the minimum concession fee of THB 510,143,461, revenue sharing of no less than 5%, and all other fees required by the IEAT.

## ผลประโยชน์ตอบแทนทางการเงิน



มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลประโยชน์ตอบแทนทางการเงินของภาครัฐ = NPV 937.20 ล้านบาท (อัตราคิดลดร้อยละ 7.2534)



โดยเอกชนจะต้องชำระผลประโยชน์คงที่ ตลอดระยะเวลา 30 ปี รวมไม่น้อยกว่า 510,143,461 บาท ส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานกิจการ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 และผลประโยชน์ตอบแทนอื่นๆ ตามที่ กนอ. กำหนด

# Project Investment Cost

The private sector shall invest in port development work to support the import/export of break bulk cargo, bulk cargo, and domestic container cargo transportation to provide general and bulk cargo handling services, 2 berths with a capacity of 3,679,200 tons per year, and 1 container berth with a capacity of 156,000 TEUs per year or 2,808,000 tonnes per year, the total potential of 6,487,200 tonnes per year with an investment value no less than THB 1,221.31 million within 2 years starting from the date specified in the Notice to Proceed and maintenance work for the new property, machinery, and lifting equipment that will be replaced according to the service life with an investment value no less than THB 1,036.68 million. Therefore the total investment value of this project shall be no less than THB 2,257.99 million.

## มูลค่าการลงทุนในการบริหารจัดการโครงการ

เอกชนจะต้องลงทุนเริ่มต้นพัฒนาบริหารจัดการท่าเรือให้สามารถรองรับการนำเข้าส่งออกสินค้าทั่วไป (Break Bulk Cargo) และสินค้าเทกอง (Bulk Cargo) และขนส่งสินค้าคอนเทนเนอร์ภายในประเทศ เพื่อให้ให้บริการขนถ่ายสินค้าทั่วไปและเทกอง จำนวน 2 ท่า สามารถรองรับปริมาณสินค้า 3,679,200 ตันต่อปี และการขนถ่ายสินค้าบรรจุตู้คอนเทนเนอร์ จำนวน 1 ท่า สามารถรองรับจำนวน 156,000 TEUs ต่อปี หรือ 2,808,000 ตันต่อปี คักยภาพรวม 6,487,200 ตันต่อปี ในวงเงินไม่น้อยกว่า 1,221.31 ล้านบาท ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี นับจากวันที่ระบุไว้ในหนังสือแจ้งให้เริ่มงาน และ การลงทุนในอนาคตเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินใหม่ เครื่องจักรและอุปกรณ์ยกขนที่จะทดแทนตามอายุการใช้งานในวงเงินไม่น้อยกว่า 1,036.68 ล้านบาท โดยมูลค่าเงินลงทุนรวมจะต้องไม่น้อยกว่า 2,257.99 ล้านบาท



Total Investment Value  
THB 2,257.99 million





## Duties and Responsibilities

### Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT)

- 01 Procure land for the Management of the Public General Cargo Berth Project
- 02 Delegate the right to the private party to operate the project
- 03 Use its best efforts to support the private party in coordinating with relevant government agencies
- 04 Perform other duties as stipulated in the PPP contract and the related laws

### Private Sector

- 01 Responsible for developing the existing area to be suitable for serving as a multi-purpose terminal
- 02 Develop necessary infrastructures such as tools and equipment for handling general cargo and containers, improving the area behind the wharf to be a container yard, providing trucks to transport containers, etc., including procurement of related machinery and equipment
- 03 Pay for the fixed fee and other expenses required under the PPP contract
- 04 Developing the project to be an environmental friendly port (Green Port)
- 05 Review the Environmental Impact Assessment Document (EIS) of Map Ta Phut Industrial Port Project in August 1985 and prepare an Environmental Impact Assessment Report (EIA Report) or an Environmental and Health Impact Assessment Report (EHIA Report) as required by law
- 06 Perform other duties as stipulated in the PPP contract and the related laws

## หน้าที่และความรับผิดชอบ



### การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)

- 01 จัดหาพื้นที่ที่ใช้ในการดำเนินโครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป
- 02 มอบสิทธิให้เอกชนที่ร่วมลงทุน ในการดำเนินโครงการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเพื่อขนถ่ายสินค้าทั่วไป
- 03 มีหน้าที่ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการสนับสนุนเอกชนติดต่อประสานงานกับหน่วยงานของรัฐ
- 04 ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมลงทุนและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### ภาคเอกชน

- 01 พัฒนาพื้นที่ที่มีอยู่เดิมเพื่อให้เหมาะสมกับการให้บริการเป็นท่าเทียบเรือเนกประสงค์ได้
- 02 พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นในโครงการฯ เช่น เครื่องมือและอุปกรณ์ขนถ่ายสินค้าทั่วไปและตู้สินค้า การปรับปรุงพื้นที่หลังท่าให้เป็นลานกองตู้สินค้า รถบรรทุกเพื่อขนถ่ายตู้สินค้า เป็นต้น รวมถึงจัดหาเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
- 03 ชำระผลประโยชน์คงที่และผลประโยชน์ตอบแทนตามสัญญาร่วมลงทุน
- 04 พัฒนาโครงการฯ ให้เป็นท่าเทียบเรือที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Port)
- 05 ทบทวนเอกสารแสดงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIS) โครงการท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2528 และให้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) หรือ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ (EHIA Report) ตามที่กฎหมายกำหนด
- 06 ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมลงทุนและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง





# Timeline

2022

2023

01

## PROJECT STUDY AND ANALYSIS

การศึกษาวิเคราะห์  
โครงการ

## MARKET SOUNDING ARRANGEMENT

จัดการรับฟังความคิดเห็น  
ของภาคเอกชน

03



## INVITATION TO TENDER

ประกาศเชิญชวนเอกชน  
เพื่อยื่นข้อเสนอร่วมลงทุน

## SELECTION OF PRIVATE SECTOR AND CONTRACT NEGOTIATION

คัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน  
และเจรจาต่อรอง

05



## PPP CONTRACT AWARDING

ลงนามในสัญญา  
ร่วมลงทุน

02



04







**การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)  
INDUSTRIAL ESTATE AUTHORITY  
OF THAILAND (IEAT)**



618 Nikhom Makkasan Road,  
Makkasan, Ratchathewi,  
Bangkok 10400



02 253 0561



02 252 6582, 02 253 4086



02 207 2700



investment.1@ieat.mail.go.th

**PROJECT CONSULTANTS**



**บริษัท โชติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด  
CHOTICHINDA CONSULTANTS CO. LTD.**



1473/4 Chotichinda Building,  
Soi Phatthanakan 31/1,  
Phatthanakan Road,  
Suan Luang, Bangkok 10250



**บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพเอเอส จำกัด  
PRICEWATERHOUSECOOPERS FAS LTD.**



15th Floor, Bangkok City Tower  
179/74-80 South Sathorn Road  
Thung Maha Mek, Sathon,  
Bangkok 10120