

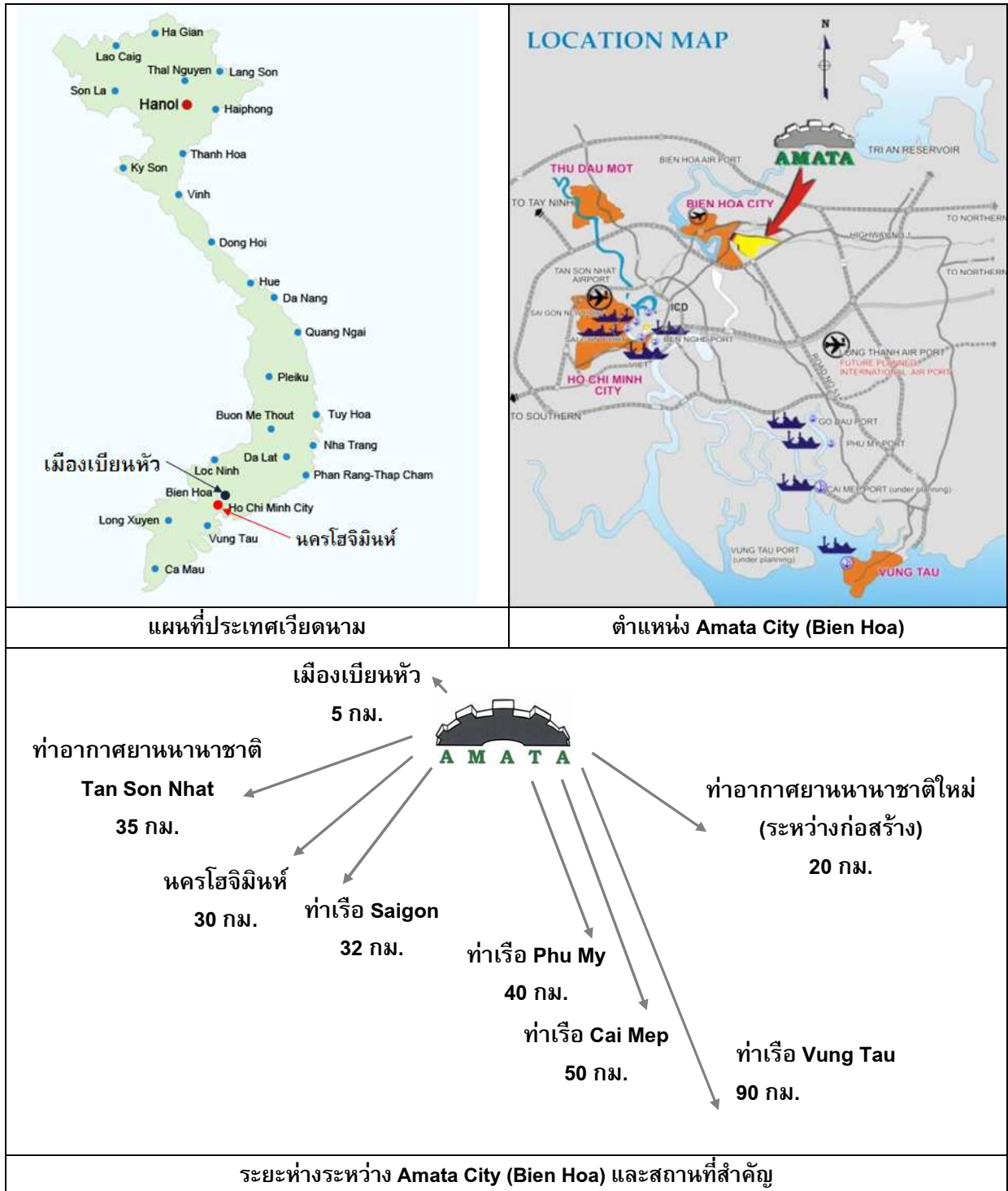
3. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

3.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อยเพียงบริษัทเดียว คือ อมตะ เวียดนาม โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 69.99

อมตะ เวียดนาม ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม โดย อมตะ เวียดนาม เป็นผู้พัฒนาที่ดินพร้อมทั้งโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนตั้งโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการประกอบธุรกิจการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรให้แก่โครงการพาณิชย์กรรมและโครงการที่อยู่อาศัยในเขตบริเวณนิคมอุตสาหกรรมเพื่อเกื้อหนุนกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ และเพื่อยกระดับนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์แบบตามแนวคิด “Perfect Smart City”

ปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม มีนิคมอุตสาหกรรมแห่งเดียว คือ นิคม Amata City (Bien Hoa) ซึ่งได้เริ่มจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2537 โดย Amata City (Bien Hoa) มีพื้นที่รวมของโครงการทั้งหมดประมาณ 700 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ ตั้งอยู่ใกล้สี่แยกทางหลวงสาย 1 และสาย 15 ตำบลลองบิन्ह เมืองเบียนหัว จังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม ทั้งนี้ Amata City (Bien Hoa) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมอย่างมากเนื่องจากอยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจการค้าของภาคใต้ของประเทศเวียดนาม และมีเครือข่ายคมนาคมขนส่งทางบกที่เชื่อมต่อกับถนนสายสำคัญอื่นๆ ของประเทศ รวมทั้งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับท่าเรือที่สำคัญของประเทศ อาทิ ท่าเรือไซ่ง่อน ท่าเรือ Cai Mep และท่าเรือ Vung Tau เป็นต้น และตั้งอยู่ใกล้เคียงกับสนามบิน Tan Son Nhat International Airport ซึ่งเป็นสนามบินนานาชาติที่ใหญ่ที่สุดของประเทศในขณะนี้ นอกจากนี้ Amata City (Bien Hoa) ยังตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับนครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของประเทศเพียงประมาณ 30 กิโลเมตร และเมืองเบียนหัวซึ่งเป็นเมืองหลวงของจังหวัดดองไนเพียง 5 กิโลเมตร ซึ่งเอื้อต่อการหาแรงงานที่มีคุณภาพและพนักงานที่มีการศึกษาขั้นสูงอีกด้วย

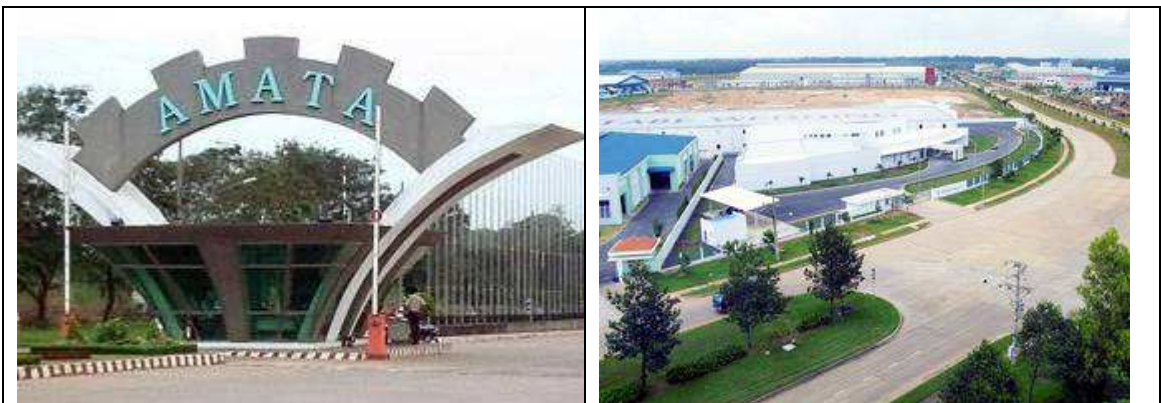


นอกจากจุดเด่นในด้านที่ตั้งแล้ว Amata City (Bien Hoa) ยังมีจุดเด่นที่สำคัญคือเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสูงทั้งในสวนโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค แหล่งพลังงานและน้ำที่มีความมั่นคงสูง สภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพ รวมถึงการบริการที่ได้มาตรฐานสากล

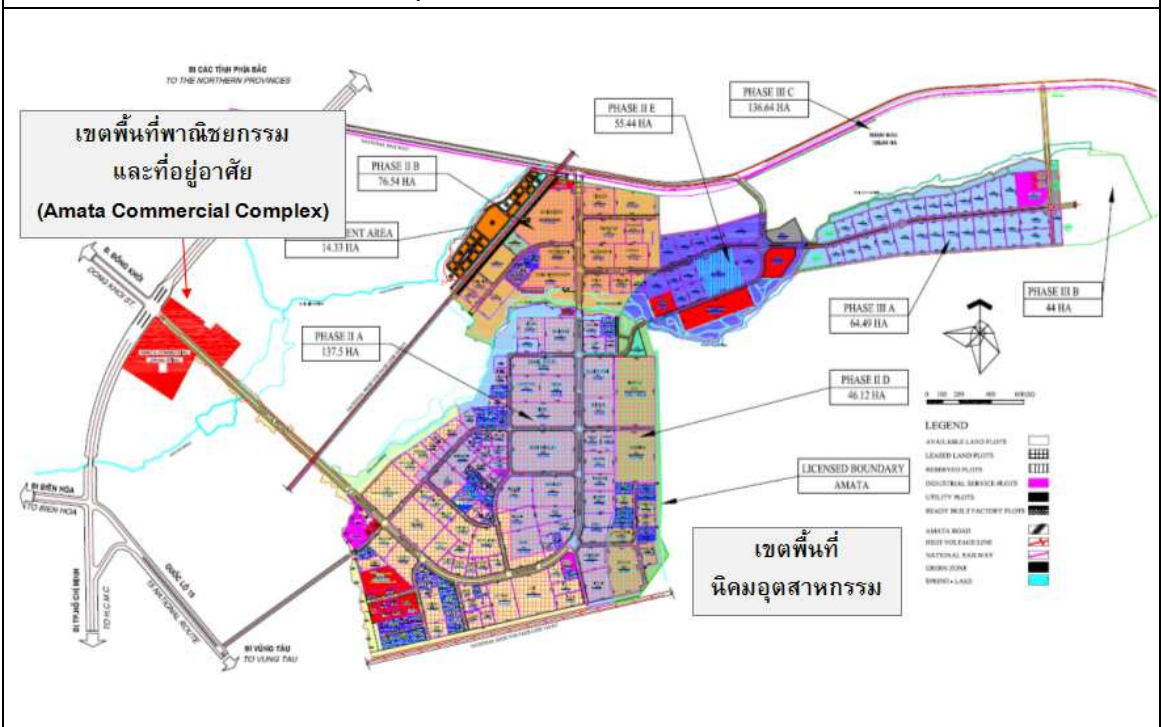
อมตะ เวียดนาม ได้รับการจัดสรรพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 700 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ สำหรับพัฒนาโครงการซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม และพื้นที่ในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยภายใต้ชื่อโครงการ Amata Commercial Complex โดยในแต่ละพื้นที่จะมีการจัดสรรที่ดินบางส่วนสำหรับระบบสาธารณูปโภคและ

พื้นที่สีเขียว ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว อมตะ เวียดนาม จะทำการเช่าที่ดินจากหน่วยงานรัฐของจังหวัดดองไนเป็นระยะเวลา 50 ปี เพื่อทยอยนำมาพัฒนาโครงการเป็นระยะๆ โดยปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม ได้เช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเป็นจำนวนทั้งสิ้น 405 เฮกตาร์ หรือ 2,531 ไร่

สำหรับพื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม อมตะ เวียดนาม มีการให้บริการให้เช่าที่ดินพัฒนาแล้วเสร็จระยะยาว เพื่อให้ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมเข้ามาลงทุนสร้างโรงงาน นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการความรวดเร็วและสะดวกสบาย หรือไม่ต้องการใช้เงินลงทุนที่สูงในการลงทุนในที่ดินและโรงงานในระยะแรก สำหรับพื้นที่ในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยนั้น อมตะ เวียดนาม มีการให้บริการให้เช่าที่ดินพัฒนาแล้วแก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย และโครงการพาณิชย์กรรมต่างๆ ตามที่บริษัทได้กำหนดไว้ อาทิเช่น ร้านค้า โชว์รูมรถยนต์ โรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่า ตลอดจน โรงเรียน โรงพยาบาล/คลินิก และศูนย์กีฬาและนันทนาการ เป็นต้น นอกจากนี้อมตะ เวียดนาม ยังได้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น เพื่อให้เช่าในเขตดังกล่าวอีกด้วย



นิคมอุตสาหกรรม Amata City (Bien Hoa)



แผนผังโครงการ (Master Plan)

ทั้งนี้ การประกอบธุรกิจของ อมตะ เวียดนาม สามารถแบ่งได้เป็น 5 ธุรกิจหลัก ดังนี้

1. การให้เช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม
2. การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories)
3. การให้เช่าที่ดินในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย
4. การให้บริการเช่าอาคารสำนักงาน
5. การให้บริการสาธารณูปโภค

3.1.1 การให้เช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม

อมตะ เวียดนาม ประกอบธุรกิจหลักคือการพัฒนาที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทพร้อมทั้งโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เพื่อให้ผู้ประกอบการโรงงานเช่าที่ดินและดำเนินการลงทุนก่อสร้างโรงงานบนที่ดินผืนดังกล่าวด้วยตนเอง ทั้งนี้ เนื่องจากระยะเวลาประกอบโครงการแต่ละระยะของบริษัทนั้นอยู่ที่ 50 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุมัติพื้นที่สำหรับโครงการระยะนั้นๆ กอปรกับที่ดินในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทนั้นเป็นที่ดินที่เข้ามาจากหน่วยงานรัฐของจังหวัดดองไนเป็นระยะเวลา 50 ปี เช่นเดียวกัน อมตะ เวียดนาม จึงไม่สามารถขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการโรงงานได้ แต่เป็นลักษณะการให้เช่าระยะยาวโดยมีการชำระค่าเช่าในคราวเดียว ทั้งนี้ระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ประกอบการโรงงานนั้น จะกำหนดให้สิ้นสุดในปีเดียวกับปีที่สิ้นสุดระยะเวลาโครงการระยะแรก ซึ่งตรงกับปี 2587

จากพื้นที่ทั้งหมดของโครงการประมาณ 700 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ นั้น อมตะ เวียดนาม มีเป้าหมายที่จะกำหนดให้เป็นพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมถึงประมาณ 680 เฮกตาร์ หรือ 4,250 ไร่ โดยปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม ได้รับการอนุมัติจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) ให้ดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมแล้วบนพื้นที่ทั้งหมด 513 เฮกตาร์ หรือ 3,206 ไร่ ซึ่งประกอบด้วย โครงการระยะที่ 1 2A 2B 2D 2E และ 3A อย่างไรก็ดี พื้นที่ในโครงการระยะที่ 2E และ 3A นั้น บริษัทยังมีได้มีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับหน่วยงานรัฐของจังหวัดดองไนเนื่องจากอยู่ในระหว่างกระบวนการเวนคืนที่ดินจากการที่มีผู้บุกรุกเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม คาดว่าจะสามารถเวนคืนที่ดินและลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน รวมถึงส่งมอบที่ดินสำหรับโครงการระยะที่ 2E ได้ภายในปี 2556 (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดหาที่ดินในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1)

ปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม มีพื้นที่ที่พัฒนาแล้วเสร็จแล้วจำนวน 393 เฮกตาร์ หรือ 2,456 ไร่ ซึ่งประกอบด้วยโครงการระยะที่ 1 2A 2B และ 2D ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม มีนโยบายในการจัดสรรพื้นที่ประมาณร้อยละ 30 – 35 ของพื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว ดังนั้นบริษัทจึงมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณร้อยละ 65 – 70 ของพื้นที่ทั้งหมด โดย ณ ปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม มีพื้นที่เช่าสุทธิ (มิได้รวมส่วนที่นำไปให้บริการโรงงานสำเร็จรูป) รวม 254 เฮกตาร์ หรือ 1,588 ไร่ ซึ่งได้ให้ผู้ประกอบการโรงงานเช่าไปแล้วเป็นจำนวนทั้งสิ้น 229 เฮกตาร์ หรือ 1,431 ไร่ คิดเป็นประมาณร้อยละ 90 ของพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมด

รายละเอียดของพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 สามารถสรุปได้ดังนี้

	พื้นที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน	พื้นที่ตามขอบเขตที่ดิน	พื้นที่ส่วนกลาง (เฮกตาร์)	พื้นที่สำหรับโรงงานสำเร็จรูป (เฮกตาร์)	พื้นที่ให้เช่า (1) (เฮกตาร์)	พื้นที่ที่เช่าแล้ว (2)		พื้นที่ที่มีการจอง (3) (เฮกตาร์)	พื้นที่คงเหลือให้เช่า (1) - (2) - (3)	
						(เฮกตาร์)	(ไร่/ยล)		(เฮกตาร์)	(ไร่/ยล)
โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ										
โครงการระยะที่ 1	129.18	129.18	46.72	12.02	70.46	69.08	98.04	-	1.37	1.94
โครงการระยะที่ 2A	136.91	141.57	32.69	7.63	101.23	96.92	95.74	-	4.31	4.26
โครงการระยะที่ 2B	76.55	76.30	21.65	2.47	52.17	35.24	67.55	3.02	13.91	26.66
โครงการระยะที่ 2D	46.13	46.21	12.09	4.34	29.78	27.29	91.64	0.49	2.00	6.72
รวม	388.77	393.26	113.16	26.46	253.64	228.53	90.10	3.51	21.60	8.52
โครงการที่ยังมิได้พัฒนา										
โครงการระยะที่ 2E	-	55.44	20.26	-	35.18	-	-	6.00	29.18	82.94
โครงการระยะที่ 3A	-	64.49	20.99	-	43.50	-	-	0.00	43.50	100.00
รวม	-	119.93	41.25	-	76.68	-	-	6.00	72.68	94.78
รวมทั้งหมด	388.77	513.19	154.41	26.46	332.32	228.53	68.77	9.51	94.28	28.37

อมตะ เวียดนาม ได้รับการอนุมัติและจัดสรรที่ดินจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) ในแต่ละระยะโครงการตามพื้นที่ที่ DIZA กำหนด ทั้งนี้ภายหลังบริษัทได้รับการจัดสรรที่แล่นั้น หน่วยงานรัฐจะเป็นผู้ดำเนินการเวนคืนที่ดินจากการที่มีผู้บุกรุกเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ โดยภายหลังกระบวนการเวนคืนที่ดินแล้วเสร็จ บริษัทจึงเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจากหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับพื้นที่ส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่บริษัทได้รับการจัดสรรอาจมีความแตกต่างจากพื้นที่ตามสัญญาเช่าซึ่งเกิดขึ้นจากในบางกรณีพื้นที่ตามที่ได้จากการวัดตามขอบเขตที่ดินจริงอาจมีความแตกต่างจากที่ระบุในสัญญาเล็กน้อย หรือในบางกรณีหน่วยงานรัฐอาจยังไม่สามารถเวนคืนที่ดินได้ทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับหน่วยงานรัฐเพื่อปรับตัวเลขพื้นที่ตามสัญญาเช่าให้เป็นไปตามพื้นที่จริงที่บริษัทได้รับ

3.1.2 การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories)

นอกเหนือจากการให้เช่าที่ดินแก่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเข้ามาลงทุนสร้างโรงงานเองแล้ว อมตะ เวียดนาม ยังมีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า เป็นทางเลือกให้แก่ลูกค้าของบริษัทโดย อมตะ เวียดนาม ได้จัดให้มีการสร้างโรงงานมาตรฐานที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่าบนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทเพื่อเป็นการตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่จะเข้ามาตั้งฐานการผลิตและต้องการทางเลือกที่มีความยืดหยุ่น คล่องตัว รวมถึงมีความรวดเร็วและสะดวกสบาย หรือผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการใช้เงินลงทุนที่สูงในการลงทุนในที่ดินและโรงงานในระยะแรก และเป็นลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ลูกค้าในกลุ่มนี้ของบริษัท ประกอบด้วยผู้ประกอบการโรงงานขนาดเล็กถึงกลางที่ยังต้องการคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน รวมทั้งผู้ประกอบการจากต่างชาติซึ่งอยู่ในช่วงทดลองตลาดที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุน เป็นต้น

โรงงานสำเร็จรูปของ อมตะ เวียดนาม โดยปกติจะมีขนาดประมาณ 1,500 – 2,000 ตารางเมตร โดยพื้นที่สำหรับการผลิตมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวหลังคาสูง พร้อมส่วนสำนักงาน 2 ชั้น บริเวณส่วนหน้าของโรงงาน นอกจากนี้ โรงงานสำเร็จรูปของบริษัทยังมีพื้นที่สำหรับโรงอาหาร ห้องน้ำ พื้นที่จอดรถ พื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ป้อมยาม และระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบทำความเย็น ระบบอากาศ ระบบไฟส่องสว่าง และระบบรักษาความปลอดภัยรวมถึงติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสร้างโรงงานสำเร็จรูปแบบคู่ซึ่งมีประตูเลื่อนระหว่างกลางโรงงานเพื่อสามารถแบ่งให้เช่าแก่ลูกค้า 2 ราย ในกรณีที่ลูกค้ามีได้ต้องการพื้นที่โรงงานขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม หากลูกค้าต้องการพื้นที่โรงงานขนาดใหญ่ บริษัทก็สามารถให้เช่าทั้งโรงงานได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ โรงงานสำเร็จรูปของ อมตะ เวียดนาม ได้รับการออกแบบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าชั้นนำของบริษัท โดยมีการออกแบบโดยบริษัทที่ปรึกษาชั้นนำและควบคุมการก่อสร้างโดยวิศวกรผู้เชี่ยวชาญของบริษัทในทุกขั้นตอน



อมตะ เวียดนาม ให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูป โดยสัญญาปกติจะมีอายุ 5 ปี ค่าเช่าเช่าเป็นรายไตรมาส ซึ่งเหมาะสำหรับลูกค้าที่มีต้องการใช้เงินลงทุนที่สูงในการลงทุนในที่ดินและโรงงานในระยะแรก อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีลูกค้าบางรายอาจมีความต้องการที่จะซื้อโรงงานตั้งแต่ต้น หรือภายหลังการเช่าระยะหนึ่ง ดังนั้น บริษัทจึงมีการขายโรงงานสำเร็จรูปพร้อมการเช่าที่ดินให้แก่ลูกค้าบางรายเช่นเดียวกัน

นอกจากจะเป็นการนำเสนอทางเลือกในการลงทุนแก่ลูกค้าของ อมตะ เวียดนาม แล้ว การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูปยังเป็นการเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดที่ต่อเนื่องและมั่นคง (Recurring Income) ให้แก่บริษัทอีกทางหนึ่งนอกเหนือจากรายได้และกระแสเงินสดหลักของบริษัทที่มาจากการให้เช่าที่ดินซึ่งจะรับรู้ในแต่ละปีที่มีการปล่อยเช่า นอกจากนี้ การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูปยังเป็นกลยุทธ์เพื่อการบริหารจัดการที่ดินของบริษัทโดยบริษัทสามารถนำที่ดินที่อาจมีขนาด รูปร่าง หรือตำแหน่งที่ไม่เอื้ออำนวยนักมาพัฒนาเป็นโรงงานสำเร็จรูปและสามารถให้เช่าแก่ลูกค้าของบริษัทในกลุ่มที่ไม่ต้องการที่ดินที่ขนาดใหญ่

ปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม มีโรงงานสำเร็จรูปแบบเดียวทั้งหมด 31 โรง โดยบริษัทได้ทำการขายโรงงานสำเร็จรูปแบบเดียวไปแล้ว 16 โรง จึงเหลือให้เช่า 15 โรง นอกจากนี้ บริษัทยังมีโรงงานสำเร็จรูปแบบคู่อีก 12 โรง จึงสามารถแบ่งให้ลูกค้าเช่าได้ 24 โรง รวมเป็นโรงงานให้เช่าทั้งหมด 39 โรง ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ได้มีลูกค้าเช่าหรือจองไว้ทั้งหมดแล้ว ดังนั้น บริษัทจึงมีการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มเติมโดยมีโรงงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 6 โรง รายละเอียดของโรงงานสำเร็จรูปของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 สามารถสรุปได้ดังนี้

	จำนวนโรงงาน	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้สอยรวมในโรงงาน (ตารางเมตร)
โรงงานสำเร็จรูปที่ทำการขายไปแล้ว	16	95,181	40,748
โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่สร้างเสร็จแล้ว			
มีการเช่าแล้ว	33	135,868	66,991
จอง	6	18,263	13,652
ว่าง	-	-	-
รวม	39	154,131	80,643
โรงงานสำเร็จรูประหว่างก่อสร้าง	6	19,930	11,620

อมตะ เวียดนาม มีนโยบายการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปโดยคำนึงถึงอุปสงค์และอุปทาน โดยเมื่อโรงงานสำเร็จรูปของบริษัทมีการเช่าเต็มแล้ว บริษัทจะมีการสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มเติมอีกคราวละประมาณ 3-6 โรงเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้ารายใหม่ในอนาคต

3.1.3 การให้เช่าที่ดินในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

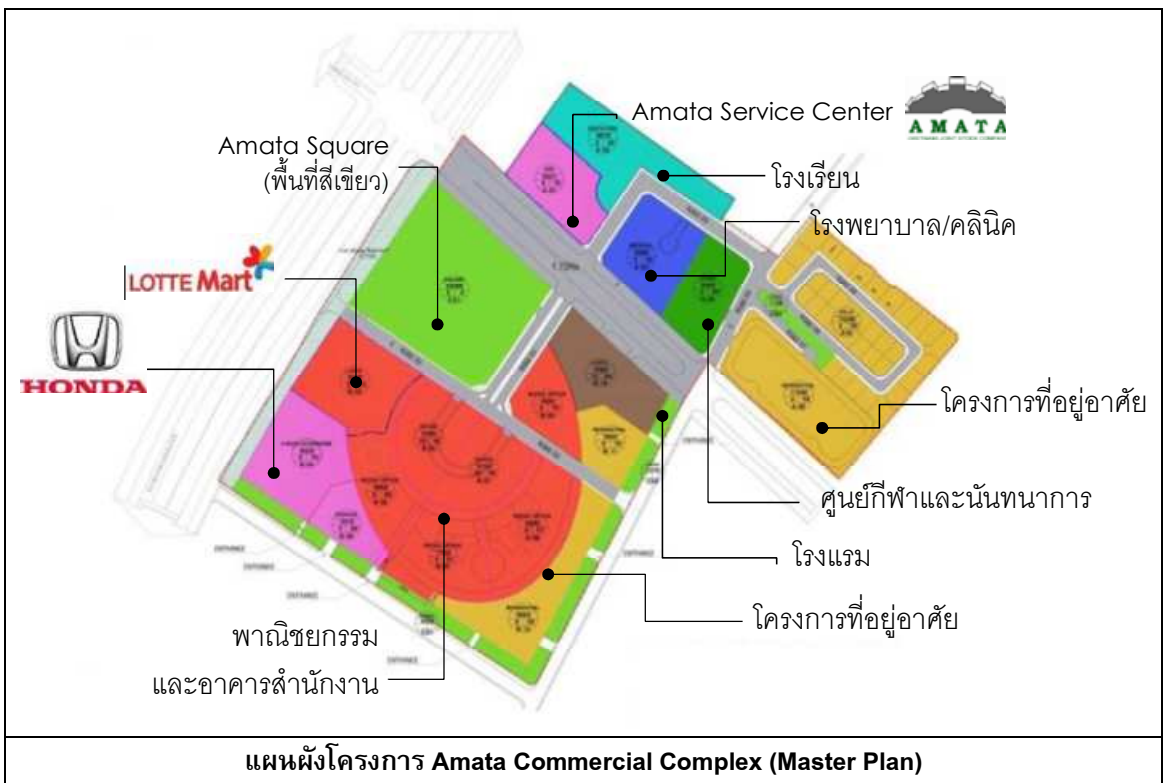
อมตะ เวียดนาม ได้รับอนุมัติจาก People's Committee of Dong Nai Province ในปี 2550 ให้ดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรให้แก่โครงการพาณิชย์กรรมและโครงการที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ 19.07 เฮกตาร์ โดยมีระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 50 ปี สิ้นสุดวันที่ 21 สิงหาคม 2600 ทั้งนี้ ที่ดินเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยของบริษัทนั้นเป็นการเช่ามาจาก People's Committee of Dong Nai Province ในระยะเวลา 50 ปี บริษัทจึงให้บริการในลักษณะการให้เช่าระยะยาวโดยมีการชำระค่าเช่าในคราวเดียวเช่นเดียวกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท ทั้งนี้ระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่านั้น จะกำหนดให้สิ้นสุดในปีเดียวกับปีที่สิ้นสุดระยะเวลาโครงการซึ่งตรงกับปี 2600

อมตะ เวียดนาม ดำเนินโครงการนี้ภายใต้ชื่อโครงการว่า Amata Commercial Complex โดยที่ดินที่บริษัทได้จัดสรรไว้สำหรับเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยนั้น อยู่บริเวณทางเข้านิคม Amata Ciy (Bien Hoa) โดยอยู่ติดกับถนนทางหลวงหมายเลข 1 นอกจากนี้ โครงการ Amata Commercial Complex ยังอยู่ในเมืองเบียนหัว ซึ่งมีประชากรกว่า 700,000 คน และอยู่ห่างจากใจกลางเมืองเบียนหัวเพียง 5 กิโลเมตร จึงเป็นทำเลที่เหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับประกอบโครงการพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

อมตะ เวียดนาม ได้ริเริ่มพัฒนาโครงการ Amata Commercial Complex ขึ้นมาเพื่อเกื้อหนุนธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทโดยมีจุดประสงค์เพื่อยกระดับนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์แบบตามแนวคิด “Perfect Smart City” ทั้งนี้ โครงการ Amata Commercial Complex จะประกอบด้วยพื้นที่สำหรับการพาณิชย์กรรม เช่น ร้านค้า โชว์รูม และร้านอาหาร พื้นที่สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย เช่น อพาร์ทเมนท์ และวิลล่าสำหรับผู้บริหาร ตลอดจนอาคารสำนักงาน โรงแรม โรงพยาบาล/คลินิก โรงเรียน และ ศูนย์การศึกษาและนันทนาการ เป็นต้น



ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่โครงการ Amata Commercial Complex นั้นอยู่บริเวณทางเข้านิคม Amata Ciy (Bien Hoa) โดยอยู่ติดกับถนนทางหลวงหมายเลข 1 จึงทำให้เป็นพื้นที่ที่มีมูลค่าสูง และบริษัทคาดว่าจะมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต ดังนั้น อมตะ เวียดนาม จึงยังมีได้เร่งให้มีการเช่าที่ดินในส่วนนี้ โดยปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม ได้มีการให้เช่าที่ดินในโครงการ Amata Commercial Complex แล้วจำนวน 2 แปลง ประกอบด้วย โชว์รูมฮอนด้า ซึ่งสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2553 และ ไฮเปอร์มาร์เก็ต Lotte Mart ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2555 นอกจากนี้ บริษัทได้เช่าที่ดินอีก 1 แปลง เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า



รายละเอียดของพื้นที่ในเขตพณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยของ อมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 สามารถสรุปได้ดังนี้

	พื้นที่	พื้นที่ที่เช่าแล้ว		พื้นที่คงเหลือให้เช่า	
	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ร้อยละ)	(ตารางเมตร)	(ร้อยละ)
โครงการเพื่อการพาณิชย์และอาคารสำนักงาน	59,370	23,360 ^{/1}	39.35	36,010	60.65
โรงแรม	7,080	-	-	7,080	100.00
โครงการที่อยู่อาศัย	43,660	-	-	43,660	100.00
โรงเรียน	8,260	-	-	8,260	100.00
โรงพยาบาล/คลินิก	6,900	-	-	6,900	100.00
ศูนย์กีฬาและนันทนาการ	5,460	-	-	5,460	100.00
รวมพื้นที่ให้เช่า	130,730	23,360	17.87	107,370	82.13
พื้นที่ส่วนกลาง	52,830				
พื้นที่ถนนสาธารณะ	7,100				
รวม	190,660				

หมายเหตุ: ^{/1} รวมพื้นที่ของโครงการ Amata Service Center จำนวน 6,640 ตารางเมตร

3.1.4 การให้บริการเช่าอาคารสำนักงาน

อมตะ เวียดนาม ให้บริการเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานซึ่งบริษัทเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างขึ้นเองในพื้นที่โครงการ Amata Commercial Complex โดยใช้ชื่อดีกว่า Amata Service Center อาคารสำนักงานที่บริษัทก่อสร้างขึ้นเป็นอาคารสูง 5 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ 6,640 ตารางเมตร มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 7,286 ตารางเมตร ทั้งนี้อมตะ เวียดนาม ได้มีการใช้พื้นที่บางส่วนในอาคารสำนักงาน เป็นสำนักงานของบริษัทเอง นอกเหนือจากพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าแล้ว อมตะ เวียดนาม มีการใช้พื้นที่ในอาคารสำนักงานประมาณ 490 ตารางเมตร ในการทำเป็นห้องประชุมและห้องจัดสัมมนาให้เช่า เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าสำนักงานและเป็นการเพิ่มรายได้ของบริษัทอีกทางหนึ่ง



ภาพถ่ายภายนอกของ Amata Service Center

ปัจจุบัน อาคารสำนักงานมีผู้เช่าจำนวน 15 ราย และอยู่ระหว่างการจอง 1 ราย โดยรายละเอียดของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของ อมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 สามารถสรุปได้ดังนี้

	พื้นที่	
	(ตารางเมตร)	(ร้อยละ)
พื้นที่ใช้โดย อมตะ เวียดนาม	779.99	15.05
พื้นที่เช่าแล้ว	3,014.64	58.19
พื้นที่ที่มีการจอง	54.60	1.05
พื้นที่คงเหลือให้เช่า	1,386.42	26.76
รวมพื้นที่เช่า	5,181.05	100.00
ห้องประชุมและสัมมนา	489.94	
พื้นที่ส่วนกลาง	1,614.68	
รวมพื้นที่ทั้งหมด	7,285.67	

3.1.5 การให้บริการสาธารณูปโภค

อมตะ เวียดนาม มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพเพื่อรองรับความต้องการของผู้ประกอบกิจการโรงงานระดับนานาชาติ โดยรายละเอียดของโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคใน Amata City (Bien Hoa) สามารถสรุปได้ดังนี้

ระบบถนน	:	<ul style="list-style-type: none"> ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กที่ได้มาตรฐานและมีความแข็งแรงและทนทานสูง ขนาดกว้าง 52 เมตร สำหรับถนนเส้นหลัก และ 24 เมตร สำหรับถนนเส้นรอง โดยมีความกว้าง 2 – 4 เลน
ระบบไฟฟ้า	:	<ul style="list-style-type: none"> ไฟฟ้าจาก Vietnam Electricity (EVN) ซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่รับผิดชอบด้านไฟฟ้าของประเทศเวียดนาม ผ่านสถานีไฟฟ้าย่อยที่ตั้งอยู่ในนิคม โดยมีกำลังไฟฟ้า 120 MVA ไฟฟ้าสำรองจาก Amata Power (Bien Hoa) Ltd. โดยมีกำลังการผลิต 12 MW
ระบบน้ำประปา	:	<ul style="list-style-type: none"> น้ำประปาจาก Dong Nai Water Supply Construction Company โดยมีกำลังการจ่ายน้ำประปา 30,000 ลูกบาศก์เมตร ต่อ วัน
ระบบบำบัดน้ำเสีย	:	<ul style="list-style-type: none"> อมตะ เวียดนาม มีการลงทุนก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียที่ได้มาตรฐานระดับสากล โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสีย 7,000 ลูกบาศก์เมตร ต่อ วัน
ระบบโทรคมนาคม	:	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ให้บริการโทรศัพท์พื้นฐาน 3 ราย โดยรองรับคู่สายได้ไม่จำกัด

อมตะ เวียดนาม มีการคิดค่าบริการสาธารณูปโภค (Management Fee) กับผู้ประกอบการโรงงานที่เช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม ผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูป และผู้เช่าที่ดินในเขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย โดยบริษัทจะเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคเป็นรายเดือนตามพื้นที่ที่มีการเช่า สำหรับค่าน้ำประปา บริษัทจะจัดเก็บกับผู้เช่าตามที่ใช้จริงด้วยอัตราตามที่บริษัทกำหนด นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียตาม

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของผู้ประกอบการโรงงานแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ในส่วนของค่าไฟฟ้าผู้ประกอบการโรงงาน จะทำการจ่ายตรงแก่ Amata Power (Bien Hoa) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการโดยตรง

ทั้งนี้ รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคเป็นการสร้างรายได้และกระแสเงินสดที่ต่อเนื่องและมั่นคงให้กับ อมตะ เวียดนาม โดยบริษัทจะมีการเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากลูกค้าเป็นรายเดือน โดยบริษัทจะมีการปรับขึ้นค่าบริการสาธารณูปโภคทุกปีตามอัตราที่บริษัทและผู้ให้บริการสาธารณูปโภคกำหนด

3.2 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

3.2.1 การจัดหาที่ดิน

ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม กระทรวงการวางแผนและการลงทุน (Ministry of Planning and Investment) ร่วมกับหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจัดทำแผนแม่บทเพื่อเสนอให้นายกรัฐมนตรีอนุมัติ แผนแม่บทที่ได้รับการอนุมัติจะใช้เป็นพื้นฐานในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับเขตนิคมอุตสาหกรรมใหม่นั้น ทั้งนี้ภายหลังการอนุมัติแผนแม่บทแล้วนั้น Provincial People's Committee จะเป็นผู้ตัดสินใจในการจัดตั้งหรือขยายเขตอุตสาหกรรมตามแผนแม่บทดังกล่าวในรายละเอียด ทั้งนี้ ภายใต้กฎหมายของประเทศเวียดนาม รัฐบาลจะจัดสรรและให้เช่าที่ดินแก่องค์กรหรือบุคคลธรรมดา เพื่อลงทุน ก่อสร้าง และจัดการโครงสร้างพื้นฐานในนิคมอุตสาหกรรม โดยมีหน่วยงานที่จะจัดสรรที่ดินให้คือ Provincial People's Committee และหน่วยงานกำกับดูแลเขตอุตสาหกรรมประจำจังหวัดนั้นๆ ซึ่งสำหรับจังหวัดดองไนคือ People's Committee of Dong Nai Province และ Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA)

ในการจัดหาที่ดินของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมนั้น เนื่องจากตามกฎหมายของประเทศเวียดนามนั้น บุคคลต่างชาติไม่สามารถครอบครองที่ดินได้ ดังนั้นผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมส่วนมากจะได้รับการจัดสรรที่ดินให้เช่าจากหน่วยงานรัฐ โดยมีระยะเวลาเช่า 50 ปี และมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้แก่หน่วยงานรัฐเป็นรายปีหรือครั้งเดียวเมื่อเซ็นสัญญา สำหรับในนิคมอุตสาหกรรมปัจจุบันของ อมตะ เวียดนาม นั้น ส่วนมากบริษัทเลือกวิธีการชำระค่าเช่าที่ดินเป็นรายปีและมีการชำระค่าเช่าครั้งเดียวในบางกรณีหากลูกค้าของบริษัทต้องการ โดยบริษัทจะทำการผลัดภาระค่าเช่านี้ให้แก่ผู้ประกอบการโรงงานที่มาเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท (Pass through) สำหรับทั้งสองกรณี

ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม ได้รับการอนุมัติพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 700 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ สำหรับพัฒนาโครงการของบริษัท อย่างไรก็ตาม เมื่อบริษัทต้องการจะขยายพื้นที่โครงการ บริษัทจะต้องทำการขออนุมัติการประกอบธุรกิจของแต่ละระยะโครงการจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) ตามใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) โดยปัจจุบัน บริษัทได้รับอนุมัติพื้นที่ตามใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) แล้วสำหรับโครงการระยะที่ 1 2A 2B 2D 2E 3A และ โครงการ Amata Commercial Complex รวมพื้นที่จำนวน 523 เฮกตาร์ หรือ 3,326 ไร่ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พื้นที่ที่ได้รับอนุมัติตาม Investment Certificate (เฮกตาร์)	วันที่สิ้นสุดโครงการ
โครงการระยะที่ 1	346.96	31 ธันวาคม 2587
โครงการระยะที่ 2A		
โครงการระยะที่ 2B		
โครงการระยะที่ 2D	46.12	5 กุมภาพันธ์ 2601
โครงการระยะที่ 2E	55.44	
โครงการระยะที่ 3A	64.49	9 กันยายน 2604
โครงการ Amata Commercial Complex	19.07	21 สิงหาคม 2600
รวมพื้นที่ทั้งหมด	532.08	

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่บริษัทได้รับใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) แล้ว หน่วยงานรัฐจะทำแผนการเวนคืนที่ดินจากผู้บุกรุกในบริเวณนั้นรวมถึงแผนการจ่ายค่าชดเชย โดยหลังจากที่ได้ตกลงค่าชดเชยในการเวนคืนที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รัฐบาลจะมอบหมายให้บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้น ภายหลังจากที่มีการจ่ายค่าชดเชยและเวนคืนที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทจึงจะทำการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินในส่วนดังกล่าวกับหน่วยงานรัฐโดยทำการจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถนำค่าใช้จ่ายชดเชยในการเวนคืนที่ดินดังกล่าวมาหักลบกับค่าเช่าที่ดินรายปีจากหน่วยงานรัฐได้ในจำนวนไม่เกินค่าชดเชยที่ได้จ่ายไปจริง

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม ได้มีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับหน่วยงานรัฐแล้วสำหรับโครงการระยะที่ 1 2A 2B 2D และโครงการ Amata Commercial Complex บางส่วน รวมพื้นที่ทั้งหมด 405 เฮกตาร์ หรือ 2,531 ไร่ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พื้นที่ตามสัญญาเช่า
โครงการระยะที่ 1	129.18
โครงการระยะที่ 2A	136.91
โครงการระยะที่ 2B	76.55
โครงการระยะที่ 2D	46.13
โครงการ Amata Commercial Complex	16.48
รวมพื้นที่ทั้งหมด	405.24

ทั้งนี้ พื้นที่ตามสัญญาเช่าจากหน่วยงานรัฐนั้นอาจมีความแตกต่างจากพื้นที่ตามที่ได้รับอนุมัติในใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) เล็กน้อยเนื่องจากในพื้นที่บางส่วนหน่วยงานรัฐอาจยังสามารถเวนคืนที่ดินได้ทั้งหมด นอกจากนี้ในบางกรณี พื้นที่ที่วัดได้จริงอาจมีการทำให้เกิดความแตกต่างได้เล็กน้อย

สำหรับระยะเวลาของสัญญาเช่านั้นบริษัทจะทำสัญญาเช่ากับหน่วยงานรัฐสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมทุกระยะโครงการให้สิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2587 เช่นเดียวกันหมด เนื่องจากเป็นระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการระยะที่ 1 ของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการทำสัญญาเช่าที่กับผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทในลักษณะเดียวกันอีกด้วย อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการ Amata Commercial Complex

นั้น บริษัทได้มีการทำสัญญาเช่าที่ดินถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2600 ซึ่งเป็นวันเดียวกับระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการของ Amata Commercial Complex

ทั้งนี้สำหรับพื้นที่ในโครงการระยะที่ 2E และ 3A นั้น บริษัทยังมีได้มีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับหน่วยงานรัฐของจังหวัดตองไโนเนื่องจากอยู่ในระหว่างกระบวนการเวนคืนที่ดินจากการที่มีผู้บุกรุกเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม คาดว่าจะสามารถเวนคืนที่ดินได้และลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน รวมถึงส่งมอบที่ดิน สำหรับโครงการระยะที่ 2E ได้ภายในปี 2556

3.2.2 การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

ด้วยเหตุที่ อมตะ เวียดนาม มีการถือหุ้นโดย Sonadezi ซึ่งเป็นเป็นรัฐวิสาหกิจ ในสัดส่วนร้อยละ 30 ดังนั้น อมตะ เวียดนาม จึงต้องมีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดประมูลงานภายใต้กฎหมายเวียดนาม ทั้งนี้ บริษัทมีขั้นตอนการคัดสรรผู้รับเหมาก่อสร้างในการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท รวมถึงโรงงานสำเร็จรูป ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. อมตะ เวียดนาม จะทำการเตรียมรายชื่อของผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุมัติ (Vendor List) ซึ่งรวมถึงผู้รับเหมาที่เคยให้บริการแก่บริษัทที่มีผลงานเป็นที่พึงพอใจ และผู้รับเหมาซึ่งผ่านการตรวจสอบจากบริษัทว่ามีความสามารถและคุณสมบัติเป็นที่พึงพอใจแล้ว
2. อมตะ เวียดนาม จะทำการส่งจดหมายเชิญประมูลงานให้กับบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่ในรายชื่อได้รับอนุมัติของบริษัท และให้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่สนใจส่งข้อเสนอทั้งทางด้านเทคนิคและราคากลับมายังบริษัท
3. คณะทำงานของ อมตะ เวียดนาม ซึ่งประกอบด้วยวิศวกรผู้ชำนาญการของบริษัทจำนวน 4 ราย ทำการให้คะแนนข้อเสนอของแต่ละผู้รับเหมาก่อสร้าง และทำการพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอที่ดีที่สุด โดยมีการสอบทานและอนุมัติจากสายงานที่เกี่ยวข้อง และตามขอบเขตอำนาจหน้าที่
4. อมตะ เวียดนาม แจ้งผลการประมูลงานไปยังผู้เข้าร่วมประมูล และทำการเจรจาสัญญาเพิ่มเติมกับผู้ที่ได้รับการคัดเลือกก่อนลงนามในสัญญาจ้างงาน

3.3 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

3.3.1 นโยบายและลักษณะทางการตลาด

3.3.1.1 ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าหลักและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของ อมตะ เวียดนาม คือบริษัทข้ามชาติ (Multinational Corporation) และบริษัทต่างชาติที่ต้องการคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทนั้นจะอยู่ในอุตสาหกรรมที่ต้องการเทคโนโลยีในการผลิตที่ค่อนข้างสูง และใช้เครื่องจักรในการผลิตเป็นหลัก



ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ประกอบด้วยผู้ประกอบการโรงงาน อุตสาหกรรมจำนวน 130 ราย โดยเป็นผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมจากประเทศญี่ปุ่นเป็นหลัก โดยมี จำนวน 61 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.9 และเป็นผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมจากประเทศไต้หวัน สหรัฐอเมริกา และเกาหลีใต้ 17 9 ราย และ 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.3 และ 7.8 ตามลำดับ

ประเทศ	จำนวนลูกค้า (ราย)	ร้อยละ
ญี่ปุ่น	61	46.9
ไต้หวัน	17	13.1
สหรัฐอเมริกา	9	6.9
เกาหลีใต้	9	6.9
สิงคโปร์	4	3.1
ไทย	4	3.1
เวียดนาม	4	3.1
อื่นๆ	22	16.9

ในเชิงประเภทของอุตสาหกรรมที่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนามประกอบธุรกิจอยู่นั้นค่อนข้าง มีความหลากหลาย โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 สามารถจำแนกได้ดังต่อไปนี้

ประเภทอุตสาหกรรม	จำนวนลูกค้า (ราย)	ร้อยละ
เคมีภัณฑ์ พลาสติก และสี	25	19.2
เสื้อผ้า และสิ่งทอ	23	17.7
เครื่องจักร อุปกรณ์ และ เหล็ก	14	10.8
อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	12	9.2
สินค้าอุปโภค และบริโภค	10	7.7
บรรจุภัณฑ์	9	6.9
ยานยนต์	8	6.2
แปรรูปอาหาร และเครื่องดื่ม	8	6.2
อื่นๆ	21	16.2

3.3.1.2 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย และกลยุทธ์ทางการตลาด

อมตะ เวียดนาม ใช้กลยุทธ์ในการทำตลาดทางตรงโดยผ่านทีมงานฝ่ายขายของ อมตะ เวียดนาม โดยมีการแยกทีมงานสำหรับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจการให้เช่าที่ดินในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทั้งสองธุรกิจมีความแตกต่างกันจึงต้องใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสมต่อแต่ละธุรกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากการทำตลาดทางตรงผ่านทางทีมงานของ อมตะ เวียดนาม แล้วนั้น บริษัทยังมีการใช้บริษัทนายหน้าในการหาลูกค้าอีกทางหนึ่ง โดยมีการให้ค่าตอบแทนในลักษณะค่าคอมมิชชั่น

ด้วยการที่ อมตะ เวียดนาม เป็นผู้ดำเนินธุรกิจการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมเป็นรายแรกๆ ของจังหวัดดองไน ก่อปรกัการที่นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่ได้คุณภาพและมาตรฐานสูง จึงถือเป็นการสร้างชื่อเสียงที่ดีให้แก่จังหวัดดองไนทางหนึ่ง ดังนั้น อมตะ เวียดนาม จึงมีความสัมพันธ์อันดีกับจังหวัดดองไน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) หน่วยงานส่งเสริมการลงทุน สำนักงานการค้าต่างๆ และหน่วยงานอื่นๆ ตลอดจนได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานดังกล่าวอยู่อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ อมตะ เวียดนาม ยังมีการใช้สื่อออนไลน์ สื่อสิ่งพิมพ์ รวมถึงการเข้าร่วมในงานแสดงนิทรรศการต่างๆ ในบางโอกาส

นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม มีนโยบายในการมุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับลูกค้าของบริษัท ทั้งจากการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพสูงและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี และการมุ่งเน้นการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขายอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการให้การปรึกษาและคำแนะนำในด้านต่างๆ อาทิ การช่วยเหลือและประสานงานให้ลูกค้าของบริษัทในการขอใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) และใบอนุญาตอื่นๆ ที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจของลูกค้า ทั้งนี้ จากคุณภาพอันเป็นเลิศของนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทและการให้บริการแบบครบวงจรที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี จึงทำให้ลูกค้าของบริษัทมีความพึงพอใจกับการให้บริการของบริษัทมาอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการสร้างการประชาสัมพันธ์ให้แก่ลูกค้ารายใหม่จากการแนะนำของลูกค้ารายเดิม และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้าของบริษัทอีกทางหนึ่ง

ปัจจุบัน บริษัท อมตะ เวียดนาม ได้เริ่มโครงการตลาดร่วมกันกับ อมตะ คอร์ป เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการตลาดและเป็นการใช้ทรัพยากรของกลุ่มอมตะ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยหากมีลูกค้าในฐานลูกค้าของอมตะ

คอร์ป ซึ่งอยากขยายไปลงทุนในประเทศเวียดนาม อมตะ คอร์ป ก็จะทำการแนะนำตลอดจนประสานงานกับทีมขายของ อมตะ เวียดนาม อย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม คาดว่าการทำการตลาดร่วมกันระหว่างกลุ่มนั้น จะช่วยเพิ่มจำนวนลูกค้าและยอดขายให้แก่บริษัทได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทจะมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ อมตะ คอร์ป ในลักษณะค่าคอมมิชชั่น โดยปฏิบัติเสมือนว่า อมตะ คอร์ป เป็นบริษัทนายหน้าแห่งหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทยังวางแผนในการทำการตลาดร่วมกับพันธมิตรของบริษัทรวมถึง Sonadezi และ ITOCHU Corporation ในลักษณะการเป็นนายหน้าให้แก่บริษัทอีกด้วย

ด้วยนิคมอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนาม ที่มีคุณภาพที่เป็นเลิศ ประกอบกับบริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร จึงทำให้นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทเป็นนิคมอุตสาหกรรมระดับพรีเมียม และสามารถตั้งราคาของบริการต่างๆ ของบริษัทได้ในระดับที่สูงกว่านิคมอุตสาหกรรมส่วนมากในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ เนื่องด้วยการที่ อมตะ เวียดนาม ได้รับอนุมัติให้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่จำกัดอยู่ที่ 700 เฮกตาร์ ในขณะที่ราคาเช่าที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ของจังหวัดดองไชนั้นมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น อมตะ เวียดนาม จึงมีนโยบายในการวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานของที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทเพื่อตั้งเป้าการปล่อยเช่าที่ดินในแต่ละปี ตลอดจนกำหนดราคาการให้เช่าที่ดินของบริษัทเพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท นอกจากการกำหนดราคาโดยใช้อุปสงค์และอุปทานแล้ว อมตะ เวียดนาม ยังพิจารณาจากความสามารถในเชิงการแข่งขันของราคาที่ดินให้เช่าของบริษัทเปรียบเทียบกับนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงเพื่อประกอบการกำหนดราคาเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม จะมีการประเมินที่ดินคงเหลือของบริษัทประกอบกับราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เพื่อปรับราคาเช่าที่ดินของบริษัทให้เหมาะสมอยู่อย่างสม่ำเสมอ

3.3.2 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

3.3.2.1 แนวโน้มอุตสาหกรรม

เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญที่สุดในการจัดตั้งโรงงานการผลิตของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ แนวโน้มของแต่ละอุตสาหกรรมจึงส่งผลกระทบต่อภาวะอุตสาหกรรมการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามอย่างหลีกเลี่ยงมิได้ ทั้งนี้ ความเจริญรุ่งเรืองของอุตสาหกรรมต่างๆ นั้น นอกจากจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศแล้ว ยังขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจโลกด้วยโดยเฉพาะประเทศที่มีระบบเศรษฐกิจและการค้าแบบเสรีดังเช่นประเทศเวียดนาม สภาวะเศรษฐกิจที่อยู่ในเกณฑ์ดีจะส่งผลให้ประชาชนเพิ่มอัตราการบริโภค ทำให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ มีแนวโน้มที่จะลงทุนขยายพื้นที่โรงงานเพื่อเพิ่มกำลังการผลิตให้สามารถผลิตสินค้าได้เพียงพอกับความต้องการของผู้บริโภค ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่ดีขึ้น

3.3.2.1.1 ภาพรวมเศรษฐกิจและการลงทุนของประเทศเวียดนาม

ประเทศเวียดนามตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของคาบสมุทรอินโดจีน มีพื้นที่ประมาณ 331,150 ตารางกิโลเมตร โดยทิศเหนือติดกับประเทศจีน ทิศตะวันตกติดกับประเทศลาว ทิศตะวันตกเฉียงใต้ติดกับประเทศกัมพูชา และทิศตะวันออกมีชายฝั่งทะเลยาวติดกับทะเลจีนใต้ เมืองหลวงของประเทศเวียดนามคือ กรุงฮานอย ซึ่งเป็น

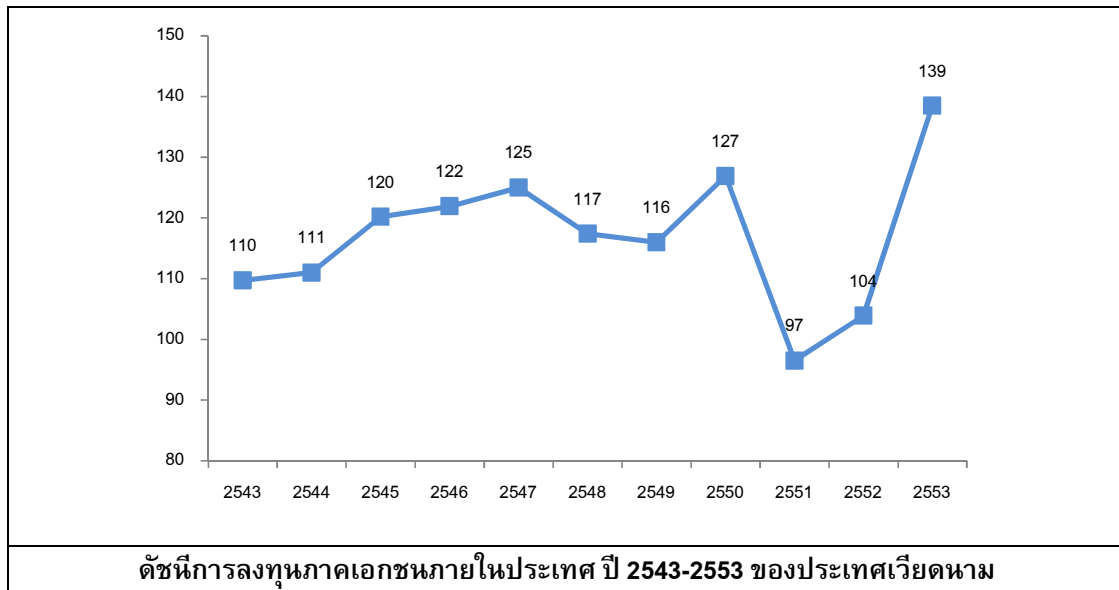
ศูนย์กลางการบริหารประเทศและเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าทางภาคเหนือ อย่างไรก็ตาม เมืองเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของประเทศเวียดนามคือ นครโฮจิมินห์ ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าและการบริการ การนำเข้าส่งออก และการลงทุน ประเทศเวียดนามมีรูปแบบการปกครองระบอบสังคมนิยม โดยมีพรรคการเมืองเดียวคือ พรรคคอมมิวนิสต์แห่งเวียดนาม ประชากรเวียดนามมีจำนวนทั้งสิ้น 89.3 ล้านคน อยู่ในอันดับ 3 ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (“ภูมิภาคข”) รองจากประเทศอินโดนีเซียและประเทศฟิลิปปินส์ และเป็นอันดับที่ 13 ของโลก ภาษาราชการคือ ภาษาเวียดนาม โดยมีภาษาอังกฤษเป็นภาษาที่สอง



ที่มา: www.mapsofworld.com

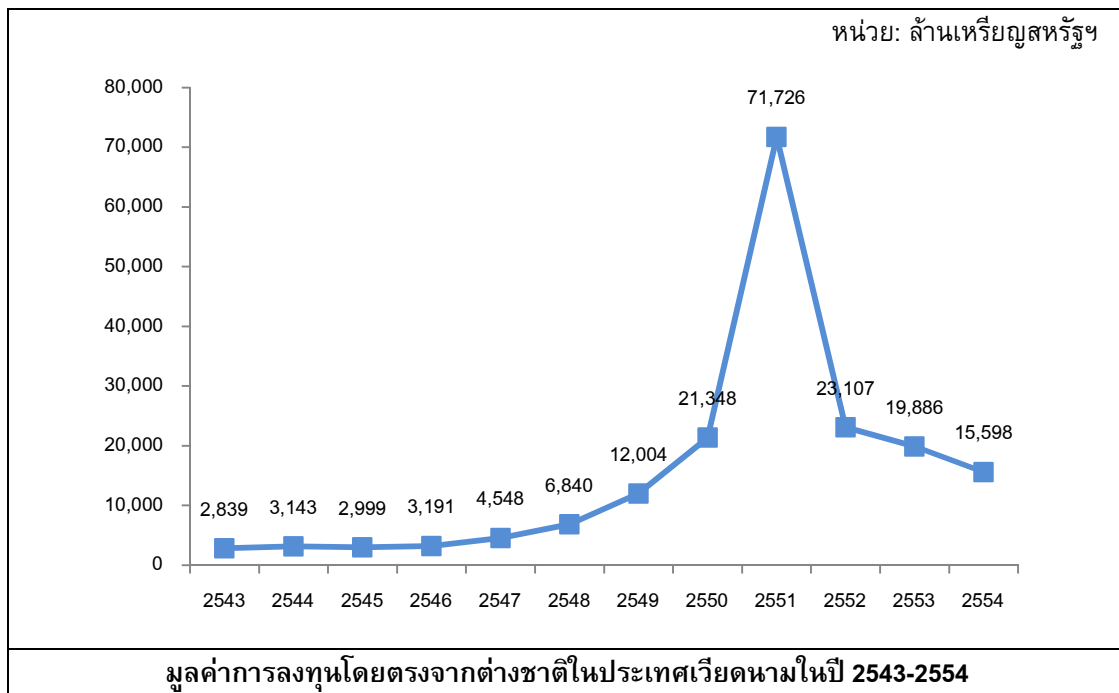
นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในประเทศเวียดนามเป็นเขตพื้นที่ที่รัฐบาล ผู้ประกอบการภาคเอกชน หรือกิจการร่วมทุนระหว่างรัฐบาลกับเอกชนจัดสรรที่ดินไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้ามาดำเนินกิจการอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระบบ และมีการจัดสรรระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆไว้บริการโรงงานอุตสาหกรรมและบุคลากรในนิคมอุตสาหกรรม อันได้แก่ ถนน ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบสื่อสารและ

โทรคมนาคม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดวางผังเมืองที่เหมาะสม แก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมและความแออัดในตัวเมือง นอกจากนี้ยังเป็นการกระจายรายได้และความเจริญไปสู่ภูมิภาคอีกด้วย ปัจจุบัน ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามอยู่ในช่วงขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอีกในอนาคตโดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากการขยายการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศและการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment : FDI) เพื่อตอบสนองความต้องการของการบริโภคภายในประเทศที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและการขยายตัวของตลาดส่งออก โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2555 ประเทศเวียดนามได้คะแนนความน่าลงทุนอ้างอิงจาก Global Market Opportunity Index ของ BDO International Limited สูงถึง 51 คะแนน อยู่ในอันดับที่ 20 ของโลก และอยู่ในอันดับที่ใกล้เคียงกับประเทศคู่แข่งรายสำคัญ ได้แก่ อินโดนีเซีย ซึ่งได้คะแนนเท่ากับ 73 อยู่ในอันดับที่ 11 รวมถึงไทยและสิงคโปร์ ซึ่งได้คะแนนเท่ากับ 54 อยู่ในอันดับที่ 17 ร่วมกัน นอกจากนี้ประเทศเวียดนามจะได้รับความสนใจจากนักลงทุนชาวต่างชาติแล้ว ภาคเอกชนภายในประเทศยังมีการขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่องในช่วงปี 2543 ถึง 2553 โดยดัชนีการลงทุนภาคเอกชนภายในประเทศในช่วงเวลาดังกล่าวคิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ร้อยละ 2.4 จากการเปิดเผยของ General Statistics Office of Vietnam นอกจากนี้ ปัจจัยสำคัญอีกประการที่จะช่วยส่งเสริมผลการดำเนินงานของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมในอนาคตคือ นโยบายของภาครัฐในการกำกับดูแล ประกอบด้วยการจำกัดจำนวนนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินกิจการในอนาคตและการกำหนดให้โรงงานในประเทศเวียดนามจำนวนมากที่ตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมย้ายเข้าไปดำเนินการภายในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของประเทศและเสริมสร้างคุณภาพชีวิตของประชาชน ทั้งนี้ ในปัจจุบัน โรงงานส่วนใหญ่ที่ยังคงตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมนั้น ดำเนินการโดยผู้ประกอบการภาคเอกชนภายในประเทศ ขณะที่โรงงานของนักลงทุนต่างชาติส่วนใหญ่จะอยู่ภายในเขตนิคมอุตสาหกรรม



จากการเปิดเผยของ General Statistics Office of Vietnam ตามตารางด้านล่าง พบว่าในปี 2554 ประเทศเวียดนามมีมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่จดทะเบียนจำนวน 15,598 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ซึ่งลงทุนในโครงการทั้งสิ้นจำนวน 1,186 โครงการ หากพิจารณาถึงอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปีของมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในประเทศเวียดนามตั้งแต่ปี 2543-2554 จะพบว่าอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยของมูลค่า

การลงทุนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของประเทศเวียดนามในการเป็นเป้าหมายการลงทุนของต่างชาติเป็นอย่างดี

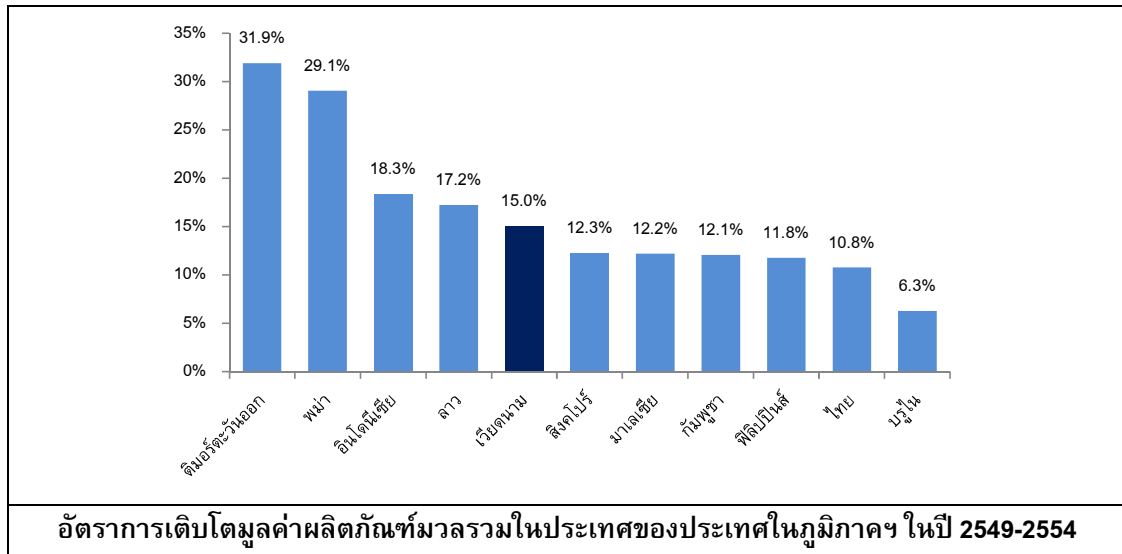


ที่มา: General Statistics Office of Vietnam

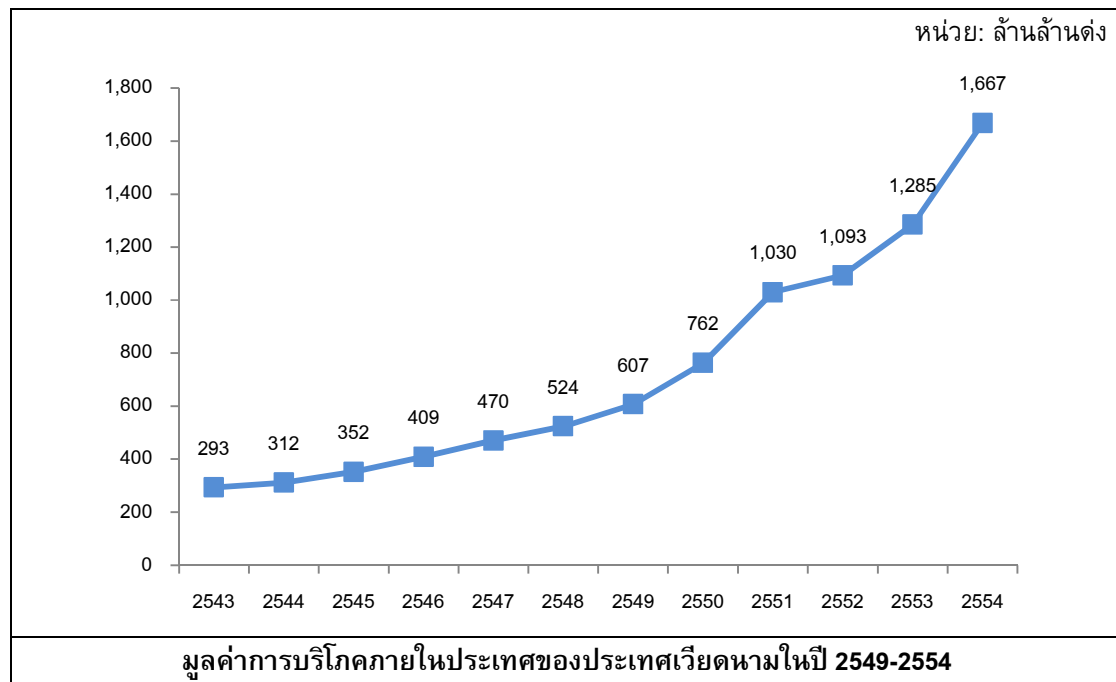
การที่ประเทศเวียดนามมีอัตราการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนอย่างต่อเนื่องและกลายเป็นประเทศที่น่าสนใจของต่างชาติในการเข้ามาลงทุน เป็นผลมาจากศักยภาพทางเศรษฐกิจที่สูงและขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากการปฏิรูปเศรษฐกิจและสังคมตามนโยบาย “โดย เหมย” (Doi Moi) ซึ่งเริ่มต้นขึ้นตั้งแต่ปี 2529 โดยมีการปรับตัวให้เข้ากับระบบเศรษฐกิจแบบเสรีของโลกเพื่อเปิดตลาดสินค้า การบริการ และการลงทุนให้กับต่างประเทศจากการปรับปรุงแก้ไขกฎระเบียบ กฎหมาย และกลไกภาครัฐให้สอดคล้องกับข้อกำหนดขององค์กรระหว่างประเทศ เช่น องค์กรการค้าโลก (World Trade Organization: WTO) สมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Association of South East Asian Nations: ASEAN) ความร่วมมือทางเศรษฐกิจเอเชีย-แปซิฟิก (Asia-Pacific Economic Cooperation: APEC) และประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) เป็นต้น ขณะเดียวกัน ประเทศเวียดนามยังคงมีนโยบายปกป้องการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินและทรัพยากรธรรมชาติภายในประเทศ รวมทั้งคุ้มครองกิจการของประเทศบางประเภท อาทิ อุตสาหกรรมสื่อสารและโทรคมนาคม อุตสาหกรรมอาวุธและยุทธโปกรณ์ เป็นต้น

ศักยภาพทางเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามที่สูงขึ้นสามารถสังเกตได้จากมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ที่มีอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 15 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2549-2554 อัตราดังกล่าวเป็นอันดับที่ 5 ของกลุ่มประเทศในภูมิภาค จากการจัดอันดับของ IMF โดยในปี 2554 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของประเทศเวียดนามมีจำนวนประมาณ 123,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ทำให้รายได้ประชาชาติต่อหัว (Per Capita Income) จากการเปิดเผยของ IMF มีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก 724 ดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2549 เป็น 1,374 ดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2554 คิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 14 ต่อปี ด้วยเหตุนี้ มูลค่าการบริโภคภายในประเทศของ

ประเทศเวียดนามตามการรายงานของ The World Bank จึงมีจำนวนมากขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจาก 607 ล้านล้านด่ง ในปี 2549 เป็น 1,667 ล้านล้านด่ง ในปี 2554 คิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยถึงร้อยละ 22 ต่อปี



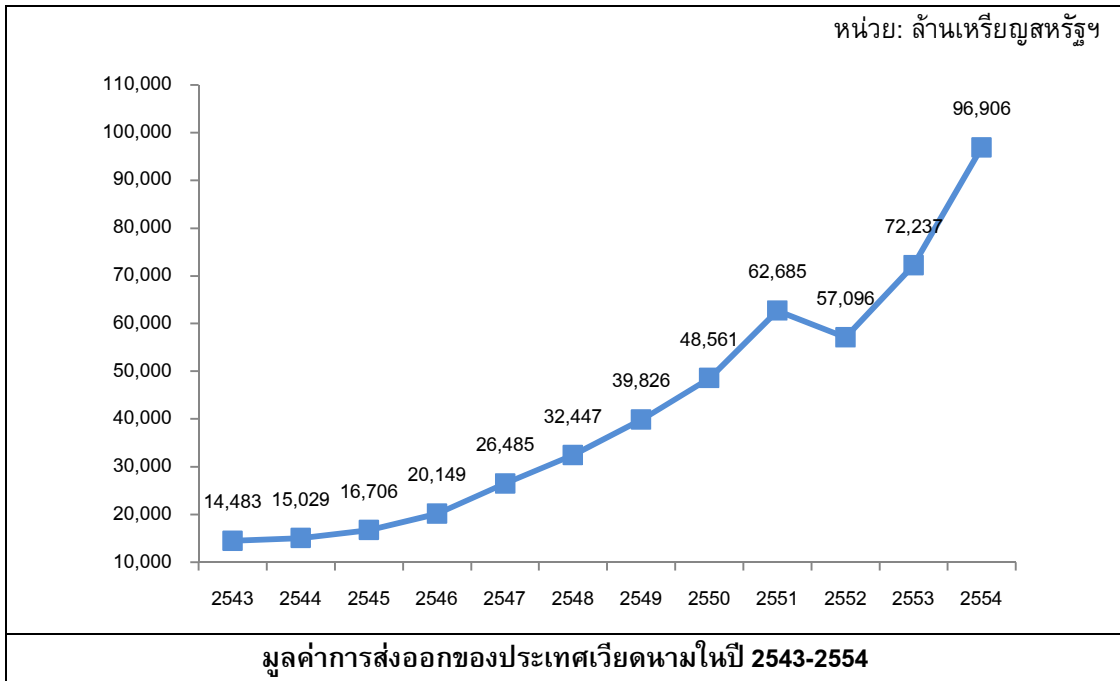
ที่มา: IMF (World Economic Outlook Database)



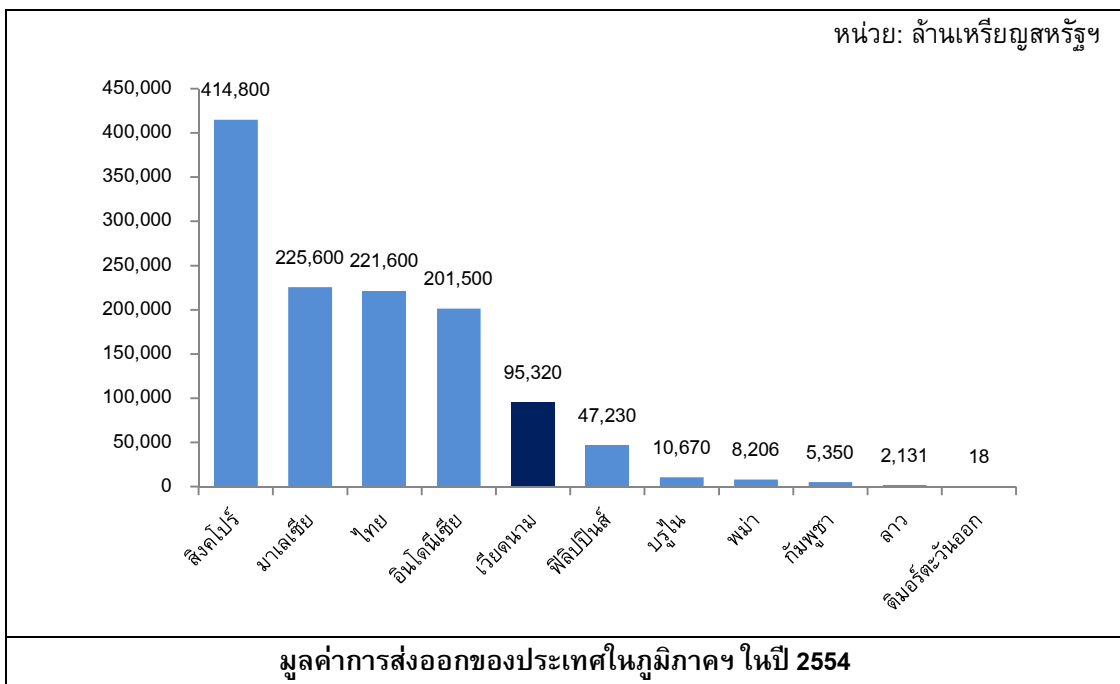
ที่มา: The World Bank

อีกปัจจัยที่ช่วยดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศคือ สภาพภูมิอากาศและภูมิประเทศที่หลากหลายของประเทศเวียดนามทำให้เวียดนามเป็นประเทศที่อุดมสมบูรณ์ไปด้วยทรัพยากรธรรมชาติที่สำคัญ อาทิ ก๊าซธรรมชาติ น้ำมัน และสินแร่ต่างๆ เช่น ถ่านหิน เหล็ก ทองแดง อีกทั้งยังเหมาะแก่การทำเกษตรกรรมโดยประเทศเวียดนามถือเป็นผู้ส่งออกพริกไทยดำอันดับ 1 ของโลก เป็นผู้ส่งออกกาแฟอันดับ 1 ของโลก และเป็นผู้ส่งออกข้าวอันดับ 2 ของโลกรองจากประเทศไทย ทั้งนี้ มูลค่าส่งออกของประเทศเวียดนามในปี 2554 มีจำนวนทั้งสิ้น 96,906 ล้านดอลลาร์สหรัฐ จากการรายงานของ General Statistics Office of Vietnam คิดเป็นอัตราการ

เติบโตโดยเฉลี่ยร้อยละ 19 ต่อปีจากปี 2549 โดยสินค้าส่งออกสำคัญ 10 อันดับแรกของประเทศเวียดนามในปี 2553 และตลาดส่งออกที่สำคัญของประเทศเวียดนามในปี 2554 แสดงไว้ในตารางด้านล่าง



ที่มา: General Statistics Office of Vietnam



ที่มา: CIA The World Factbook

สินค้าส่งออกสำคัญ 10 อันดับแรกของประเทศเวียดนามในปี 2553

สินค้า	มูลค่าการส่งออก (ล้านเหรียญสหรัฐฯ)	สัดส่วน (%)
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	10,850	15%
รองเท้า	4,944	7%
น้ำมันดิบ	4,905	7%
อาหารทะเล	4,644	6%
คอมพิวเตอร์และส่วนประกอบ	3,421	5%
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	3,372	5%
เครื่องจักรและชิ้นส่วนอุปกรณ์	2,918	4%
อัญมณีและเครื่องประดับ	2,816	4%
ยางพารา	2,304	3%
ข้าว	2,300	3%
รวม 10 รายการ	42,474	59%
สินค้าอื่นๆ	29,718	41%
รวม	72,192	100%

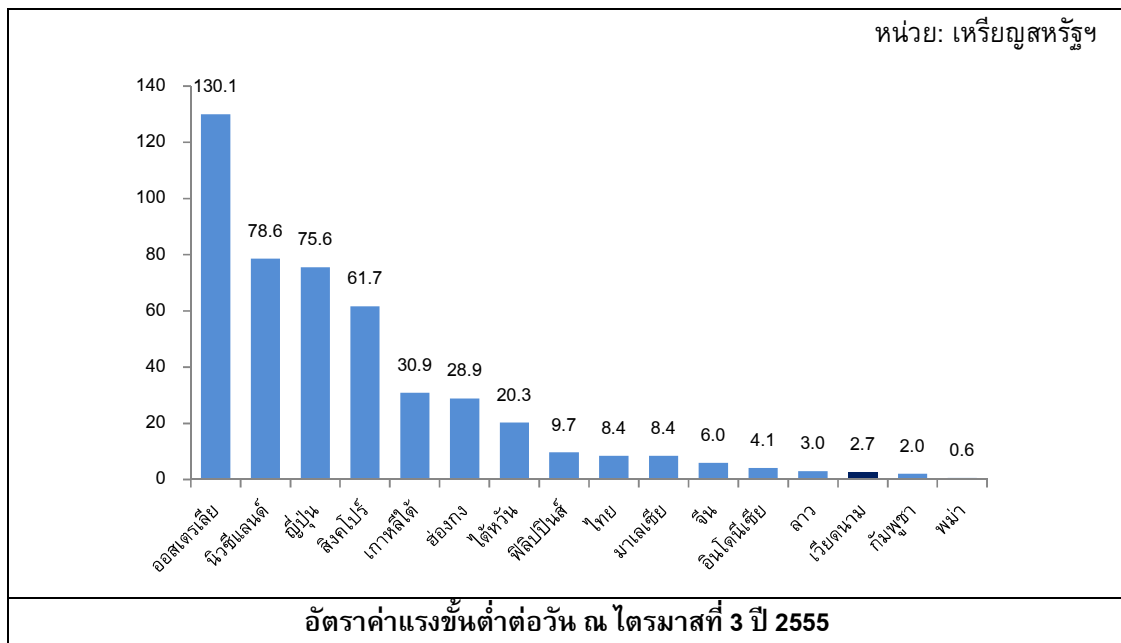
ที่มา: คู่มือการค้าและการลงทุน กรมส่งเสริมการส่งออก

ตลาดส่งออกที่สำคัญของประเทศเวียดนามในปี 2554

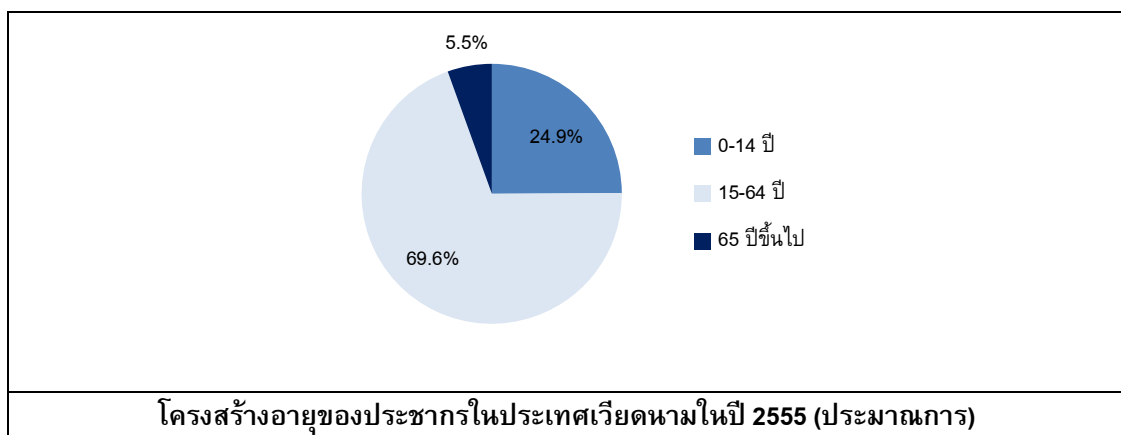
ประเทศ	มูลค่าการส่งออก (ล้านเหรียญสหรัฐฯ)	สัดส่วน (%)
สหรัฐอเมริกา	16,928	17%
สหภาพยุโรป	16,545	17%
จีน	11,125	11%
ญี่ปุ่น	10,781	11%
เกาหลีใต้	4,715	5%
มาเลเซีย	2,832	3%
ออสเตรเลีย	2,519	3%
กัมพูชา	2,407	2%
อินโดนีเซีย	2,359	2%
สิงคโปร์	2,286	2%
ประเทศอื่นๆ	24,409	25%
รวม	96,906	100%

ที่มา: General Statistics Office of Vietnam

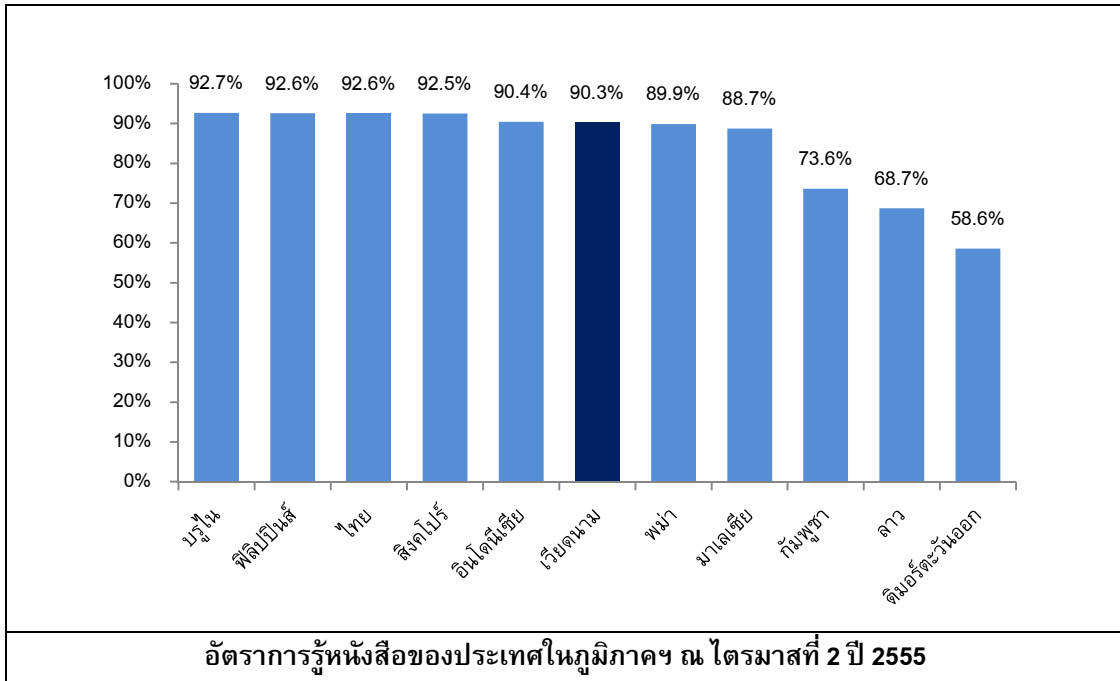
อีกประการหนึ่งที่ทำให้ประเทศเวียดนามเป็นผู้ผลิตสินค้าเพื่อการส่งออกของนักลงทุนต่างชาติคือ ค่าจ้างแรงงานที่ต่ำกว่าประเทศอื่นๆในภูมิภาคเอเชียหลายประเทศ โดยในปี 2555 ค่าแรงขั้นต่ำต่อวันของประเทศเวียดนามเท่ากับ 2.7 เหรียญสหรัฐ ซึ่งต่ำที่สุดเป็นลำดับที่ 3 ของประเทศในภูมิภาคฯ (ไม่นับรวมประเทศติมอร์ตะวันออกและประเทศบรูไน) รองจากประเทศพม่าและประเทศกัมพูชา นอกจากนี้ค่าจ้างแรงงานที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในภูมิภาคฯ แล้ว แรงงานในประเทศยังมีจำนวนมากและส่วนใหญ่ยังมีอายุน้อย พิจารณาได้จากอัตราส่วนของประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 15 ถึง 64 ปี มีจำนวนประมาณร้อยละ 70 ของจำนวนประชากรทั้งหมด และอัตราส่วนของประชากรที่มีอายุมากกว่า 65 ปี มีจำนวนประมาณร้อยละ 6 ของจำนวนประชากรทั้งหมด นอกจากนี้ข้อได้เปรียบข้างต้นแล้ว แรงงานเหล่านี้ยังมีทักษะและคุณภาพดี พิจารณาได้จากอัตราการรู้หนังสือของประชากรเวียดนามมีจำนวนประมาณร้อยละ 90 ซึ่งสูงกว่าหลายประเทศในภูมิภาคฯ นอกจากนี้ อัตราการเข้าถึงอินเทอร์เน็ตของประเทศเวียดนามในปี 2554 เท่ากับร้อยละ 35 ซึ่งมีจำนวนมากกว่าหลายประเทศในภูมิภาคฯ สิ่งนี้เป็นผลมาจากการให้ความสำคัญของรัฐบาลในการพัฒนาความรู้ของประชาชนและทักษะแรงงานอย่างต่อเนื่อง



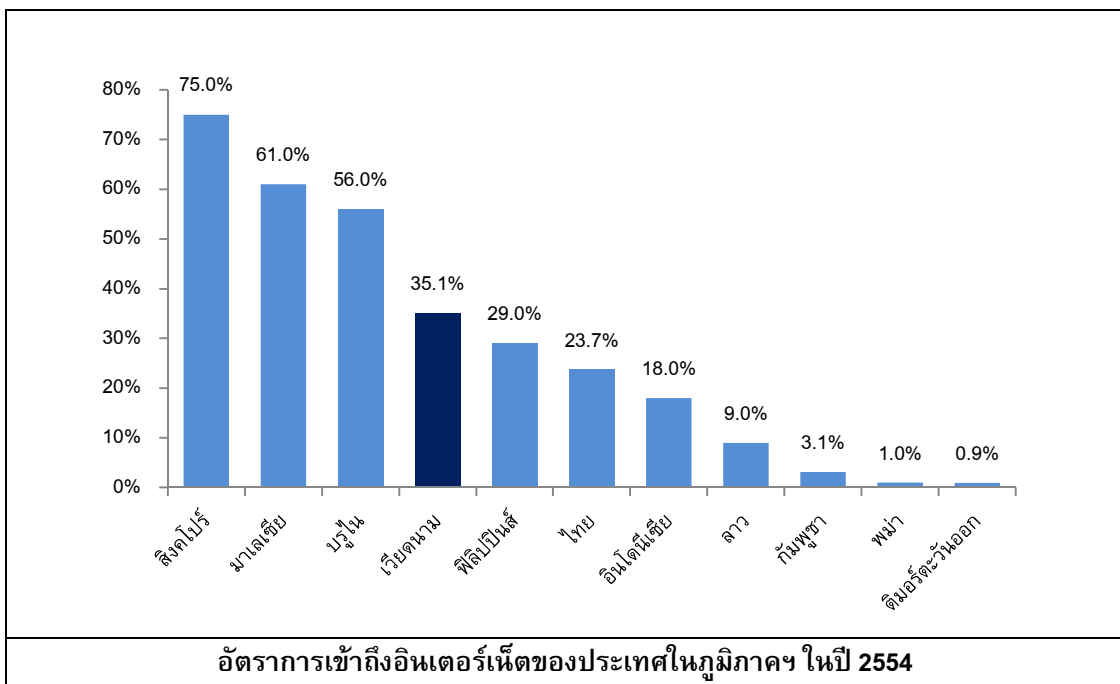
ที่มา: National Wages and Productivity Commission, Department of Labor and Employment, Philippines และหนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ



ที่มา: CIA The World Factbook



ที่มา: Business Monitor



ที่มา: International Telecommunication Union

นอกจากค่าแรงของประเทศเวียดนามที่ถูกกว่าประเทศเพื่อนบ้านแล้ว ระบบคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการลงทุนของชาวต่างประเทศ ข้อได้เปรียบหนึ่งของประเทศเวียดนามคือ การมีอาณาเขตทางทิศตะวันออกยาวถึง 3,444 กิโลเมตรติดกับทะเลจีนใต้ ซึ่งเป็นเส้นทางการเดินเรือขนส่งสินค้าที่สำคัญของโลกในการเชื่อมต่อกับตลาดภูมิภาคเอเชียตะวันออก ชายฝั่งทะเลที่ทอดตัวยาวเป็นรูปตัว S นี้จึงเหมาะสมอย่างยิ่งในการสร้างระบบโลจิสติกส์ทางเรือ รวมถึงท่าเรือน้ำลึก เพื่อรองรับการส่งออกสินค้าไปยังประเทศใกล้เคียง อาทิ ไทย มาเลเซีย สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย จีน ฮังกง ไต้หวัน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และตลาดโลก ตามคู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ซึ่งจัดทำโดยกรมส่งเสริมการส่งออก

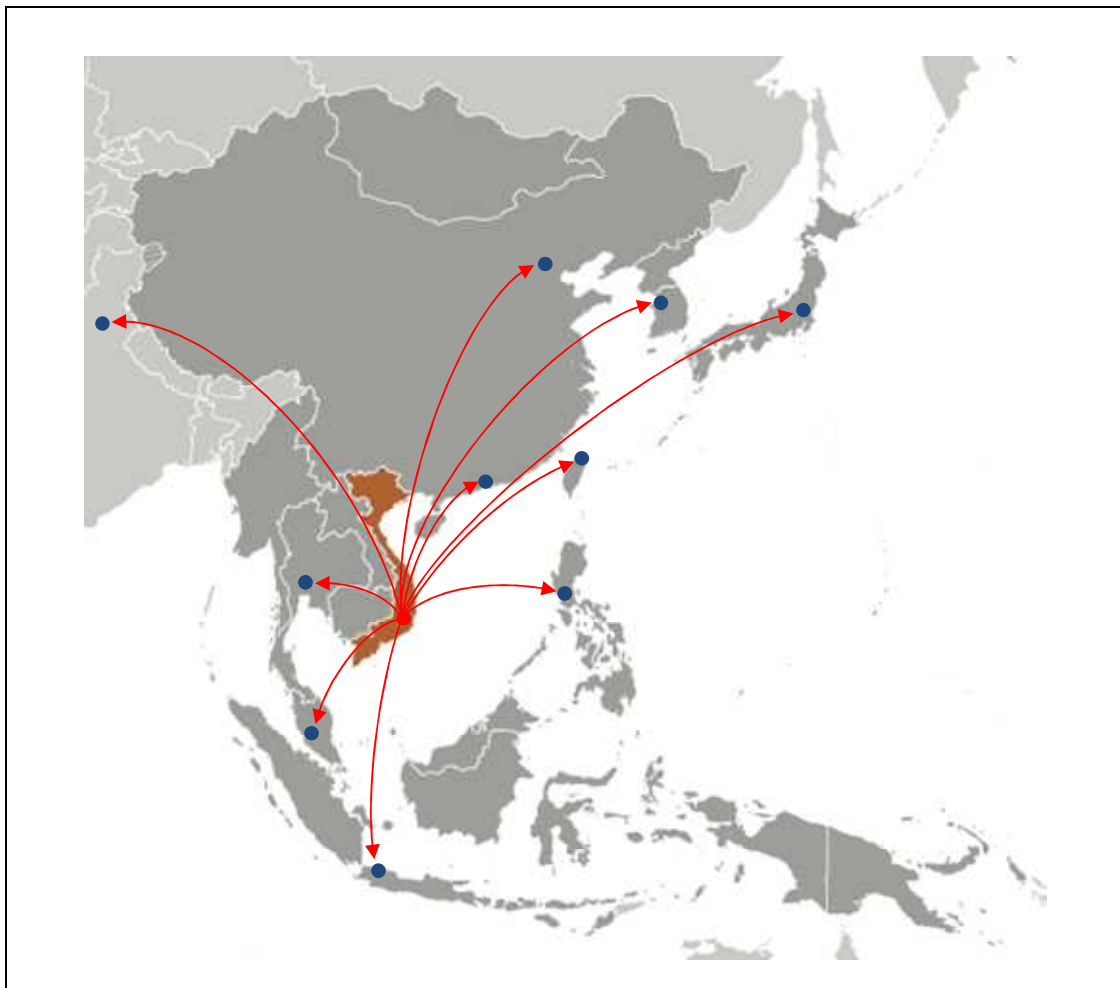
กระทรวงพาณิชย์พบว่า ปัจจุบัน ประเทศเวียดนามมีท่าเรือพาณิชย์ทั้งหมด 17 แห่ง รองรับสินค้าได้ 15 ล้านตันต่อวัน โดยมีท่าเรือสำคัญ คือ

1. ท่าเรือไฮ่งอน เป็นท่าเรือที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ตั้งอยู่ในนครโฮจิมินห์ ทางทิศใต้ของประเทศ สามารถรองรับการขนส่งสินค้าได้ 10 ล้านตันต่อปี
2. ท่าเรือดานัง เป็นท่าเรือสำคัญของภาคกลาง ตั้งอยู่ในเมืองดานัง สามารถรองรับการขนส่งสินค้าได้ 8 ล้านตันต่อปี ปัจจุบัน รัฐบาลมีนโยบายผลักดันท่าเรือแห่งนี้ให้มีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 5 ของโลก
3. ท่าเรือไฮฟอง เป็นท่าเรือที่ใหญ่อันดับสองของประเทศ ตั้งอยู่ในเมืองไฮฟอง ทางตอนเหนือของประเทศ สามารถรองรับการขนส่งสินค้าได้ 7-10 ล้านตันต่อปี

สำหรับการขนส่งทางอากาศนั้น ประเทศเวียดนามมีสนามบินนานาชาติทั้งหมด 3 แห่ง ได้แก่

1. Tan Son Nhat International Airport เป็นสนามบินที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ห่างจากนครโฮจิมินห์เพียง 7 กิโลเมตร มีความสามารถในการขนส่งสินค้าประมาณ 600,000 ตันในปี 2010 ตามรายงานของ Airports Council International
2. Da Nang International Airport ตั้งอยู่ในเมืองดานังซึ่งอยู่ทางตอนกลางของประเทศ ห่างจากใจกลางเมืองดานังประมาณ 2.5 กิโลเมตร
3. Noi Bai International Airport ห่างจากกรุงฮานอยประมาณ 30 กิโลเมตร ทางตอนเหนือของประเทศ

ระบบเครือข่ายการขนส่งทางบกเป็นสิ่งสำคัญที่ช่วยเชื่อมต่อระบบการขนส่งทางน้ำและทางอากาศ รวมถึงช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของระบบโลจิสติกส์ภายในประเทศ ปัจจุบัน ประเทศเวียดนามมีระบบเครือข่ายทางถนนยาว 2.1 แสนกิโลเมตร ประกอบด้วยทางหลวงแผ่นดินยาวประมาณ 14,935 กิโลเมตร เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน อาทิ ทิศเหนือเชื่อมต่อกับประเทศจีน ซึ่งเป็นตลาดขนาดใหญ่และมีศักยภาพที่สำคัญของโลก และทิศตะวันตกเชื่อมต่อกับประเทศลาว ซึ่งมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ด้วยความแออัดของการจราจรบนท้องถนนในเขตเมืองและโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อระหว่างเมืองต่าง ๆ ซึ่งยังไม่กว้างขวางเพียงพอ อันเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการขนส่งภายในประเทศ รัฐบาลจึงมีแผนการก่อสร้างทางด่วนพิเศษหลายแห่งและสร้างเครือข่ายถนนเพิ่มเติม รวมทั้งมีการปรับปรุงถนนหลวงทุกสายให้มีมาตรฐาน นอกจากการพัฒนา ระบบเครือข่ายการขนส่งทางบกในประเทศแล้ว รัฐบาลของประเทศเวียดนามยังมีแผนร่วมกับรัฐบาลของประเทศอื่นๆในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง 4 ประเทศ ได้แก่ ไทย ลาว กัมพูชา และพม่า ในการพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก (East-West Economic Corridor: EWEC) เชื่อมโยงประเทศเวียดนาม ลาว ไทย และพม่า โดยมีปลายทางอยู่ที่เมืองดานัง ประเทศเวียดนาม และเมืองเมาะละหม่ง ประเทศพม่า ซึ่งถือว่าเป็นเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างทะเลจีนใต้กับทะเลอันดามันอันเป็นเส้นทางเดินเรือที่สำคัญของโลก นอกจากนี้ ยังมี การพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจตอนใต้ (Southern Economic Corridor: SEC) เชื่อมโยงประเทศเวียดนาม กัมพูชา ไทย และพม่า โดยมีปลายทางอยู่ที่เมืองหุงเต่า และเมืองกวีญิน ประเทศเวียดนาม และเมืองทวาย ประเทศพม่า การพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจทั้งสองโครงการนั้น นอกจากจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพในการขนส่งแล้ว ยังส่งผลให้เกิดการลงทุนในประเทศเวียดนามเพิ่มมากขึ้น เพื่อตอบสนองการขยายตัวของการค้าตามแนวพื้นที่เศรษฐกิจ การค้าภายในภูมิภาค และการส่งออกไปยังตลาดโลก



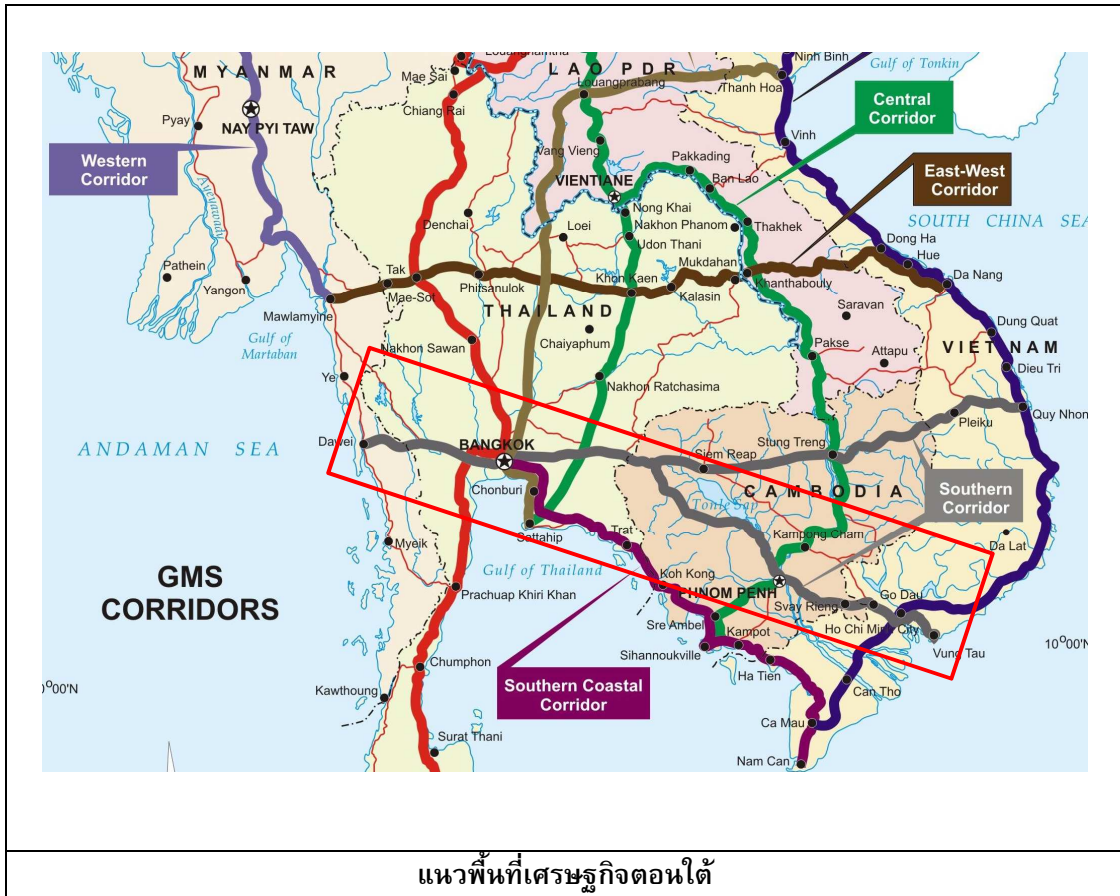
ศักยภาพด้านการขนส่งของประเทศเวียดนาม

ที่มา: www.alltravels.com



แนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก

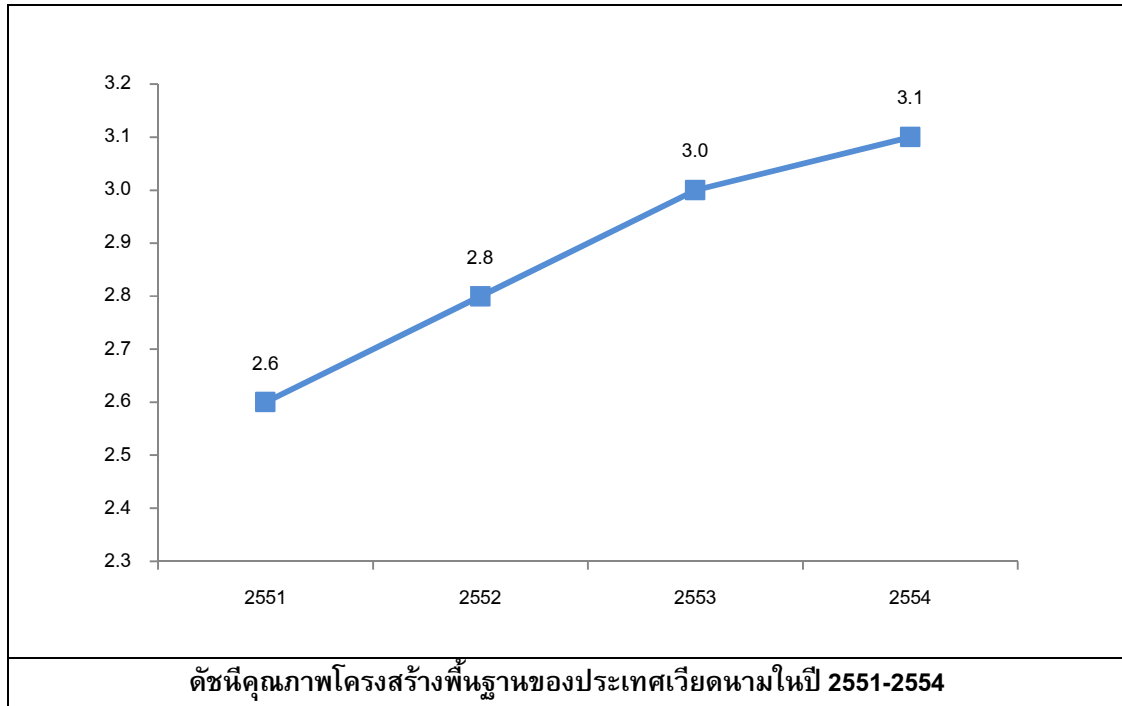
ที่มา: สำนักอาเซียน กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ



แนวพื้นที่เศรษฐกิจตอนใต้

ที่มา: ศูนย์ศึกษาอนุภูมิภาคสุมาตราแม่โขง มหาวิทยาลัยนครพนม

แม้ว่าโครงสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามยังด้อยกว่าหลายประเทศในภูมิภาคฯ แต่ดัชนีคุณภาพโครงสร้างพื้นฐานของประเทศเวียดนามตามรายงาน World Economic Forum มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการที่รัฐบาลให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาและปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน นอกจากนี้ การที่ประเทศเวียดนามปกครองด้วยระบบสังคมนิยมที่มีพรรคการเมืองพรรคเดียว ทำให้การกำหนดนโยบายและการกำกับดูแลบริหารประเทศเป็นไปในทิศทางเดียวกันอย่างต่อเนื่องและทำให้การอนุมัติโครงการขนาดใหญ่ที่เป็นพื้นฐานสำคัญของการพัฒนาเศรษฐกิจสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็ว สิ่งเหล่านี้ช่วยในการวางแผนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจและเพิ่มความมั่นใจของนักลงทุนในการลงทุนระยะยาว

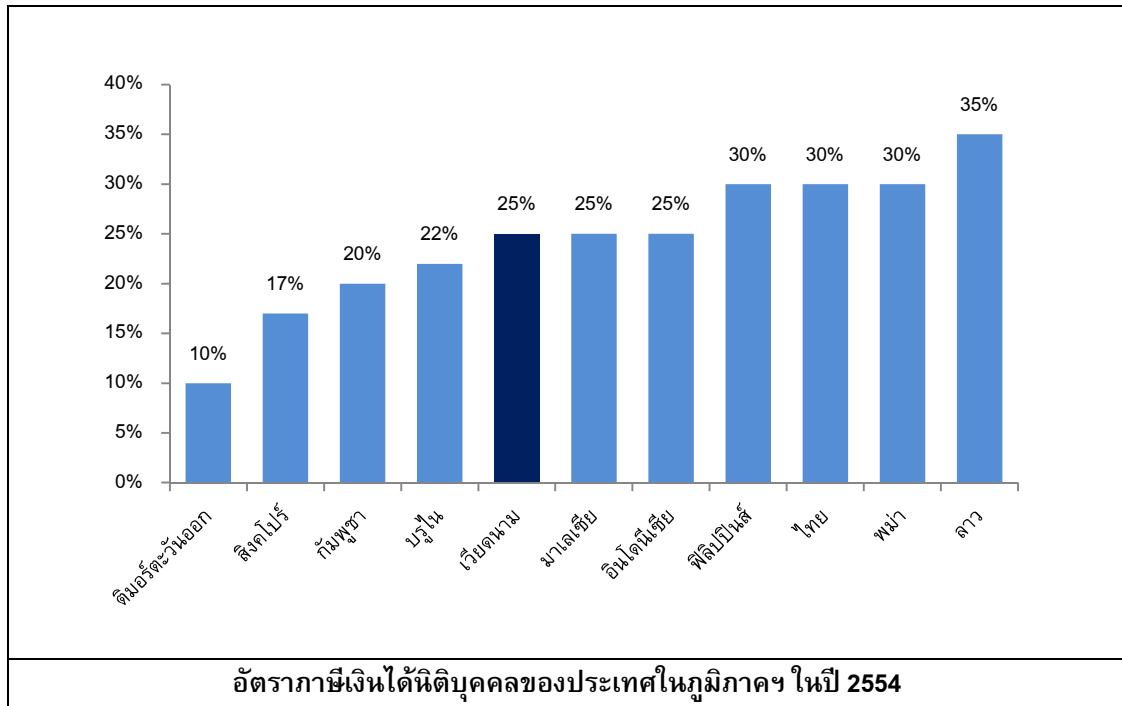


ที่มา: World Economic Forum

เพื่อส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลไกสำคัญในการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม รัฐบาลสนับสนุนให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศ โดยอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติสามารถถือหุ้นในหลายกิจการได้ถึงร้อยละ 100 ขณะเดียวกัน ก็ได้มีการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีแก่นักลงทุนภาคเอกชนในประเทศ และนักลงทุนต่างชาติ โดยทั่วไปแล้ว นักลงทุนจะได้รับยกเว้นภาษีเป็นเวลา 4 ปี นับจากปีแรกที่มีกำไรหรือปีที่ 4 ที่บริษัทมีรายได้แล้วแต่สิ่งใดจะเกิดก่อน และเสียภาษีในอัตราที่หนึ่งของอัตรากำไรที่ได้รับการส่งเสริมเป็นเวลา 9 ปี หลังจากนั้นเสียภาษีในอัตราที่ได้รับการส่งเสริมจนถึงปีที่ 15 แล้วจึงเสียภาษีในอัตราร้อยละ 25 ตั้งแต่ปีที่ 16 เป็นต้นไป ทั้งนี้อัตรากำไรที่ได้รับการส่งเสริมมีตั้งแต่อ้อยละ 10, 15 และ 20 ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ประเภทอุตสาหกรรม จำนวนเงินลงทุน สัดส่วนการส่งออก การจ้างแรงงาน และที่ตั้งโรงงาน เป็นต้น นอกจากนี้ รัฐบาลยังมีการให้สิทธิประโยชน์หลายประการทั้งด้านภาษีและเงื่อนไขต่าง ๆ ต่อนักลงทุนที่ประกอบการภายในเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone) ซึ่งมีอยู่หลายแห่งทั่วประเทศ ทำให้มูลค่าการลงทุนจากนักลงทุนต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporate Income Tax: CIT) ในปี 2555 ของประเทศเวียดนามจะสูงกว่าประเทศคู่แข่งในภูมิภาคฯ เช่น สิงคโปร์ บรูไน และไทย ก็ตาม โดยอัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลของไทยจะลดจากร้อยละ 30 ในปี 2554 เป็นร้อยละ 23 ในปี 2555 และร้อยละ 20 ในปี 2556 สำหรับเขตเศรษฐกิจพิเศษดังกล่าวสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. Export Processing Zone (EPZ) เป็นเขตเศรษฐกิจที่รวมอุตสาหกรรมประเภทต่างๆ ซึ่งเน้นผลิตสินค้าเพื่อการส่งออก
2. Industrial Zone (IZ) เป็นเขตเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ซึ่งเน้นผลิตสินค้าเพื่อจำหน่ายในประเทศ
3. High-Tech Zone (HTZ) เป็นเขตเศรษฐกิจที่จัดตั้งขึ้นเพื่อส่งเสริมการวิจัยและพัฒนา (R&D) รวมทั้งการผลิตสินค้าที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในการผลิต

ทั้งนี้ IZ และ HTZ บางแห่งอาจมีอุตสาหกรรมการผลิตสินค้าเพื่อการส่งออกตั้งอยู่และได้รับสิทธิพิเศษเช่นเดียวกับอุตสาหกรรมประเภทเดียวกันที่ตั้งอยู่ใน EPZ



ด้วยนโยบายการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศของรัฐบาลที่เป็นรูปธรรมดังกล่าว ทำให้ตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นมา มูลค่าเงินลงทุนโดยตรงจากต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 22 ต่อปี ซึ่งโครงการลงทุนส่วนใหญ่จะอยู่ในภาคการผลิตในสัดส่วนร้อยละ 51 ของมูลค่าเงินลงทุนที่จดทะเบียนทั้งหมดตั้งแต่ปี 2531 แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของประเทศเวียดนามในการเป็นแหล่งผลิตสินค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งของโลกอย่างแท้จริง ทั้งนี้ ในปี 2554 เงินลงทุนโดยตรงจากต่างชาติส่วนใหญ่มาจากนักลงทุนในทวีปเอเชีย อาทิ ฮองกง ญี่ปุ่น สิงคโปร์ และเกาหลีใต้ เป็นต้น

การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในประเทศเวียดนาม ในปี 2548-2554

ปี	จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติ (โครงการ)	มูลค่าเงินลงทุนที่จดทะเบียน (พันล้านเหรียญสหรัฐฯ)	มูลค่าเงินลงทุนแท้จริง (พันล้านเหรียญสหรัฐฯ)
2548	970	6.8	3.3
2549	833	12.0	4.1
2550	1,544	21.3	8.0
2551	1,171	64.0	11.5
2552	1,155	22.6	10.0
2553	969	18.6	11.0
2554	1,091	11.6	11.0

ที่มา: U.S. Department of State

การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในประเทศเวียดนาม ในปี 2531-2554 จำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรม	จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติ (โครงการ)	มูลค่าเงินลงทุนที่จดทะเบียน (พันล้านเหรียญสหรัฐ)
การผลิต	7,987	93.0
อสังหาริมทรัพย์	373	47.0
การท่องเที่ยวและโรงแรม	314	11.8
ก่อสร้าง	839	12.5
โทรคมนาคมและการสื่อสาร	713	5.7
ทรัพยากรธรรมชาติ	70	2.9
การเกษตร ป่าไม้ และประมง	496	3.2
ขนส่ง	318	3.3
การเงิน	751	1.3
การศึกษา	152	0.4

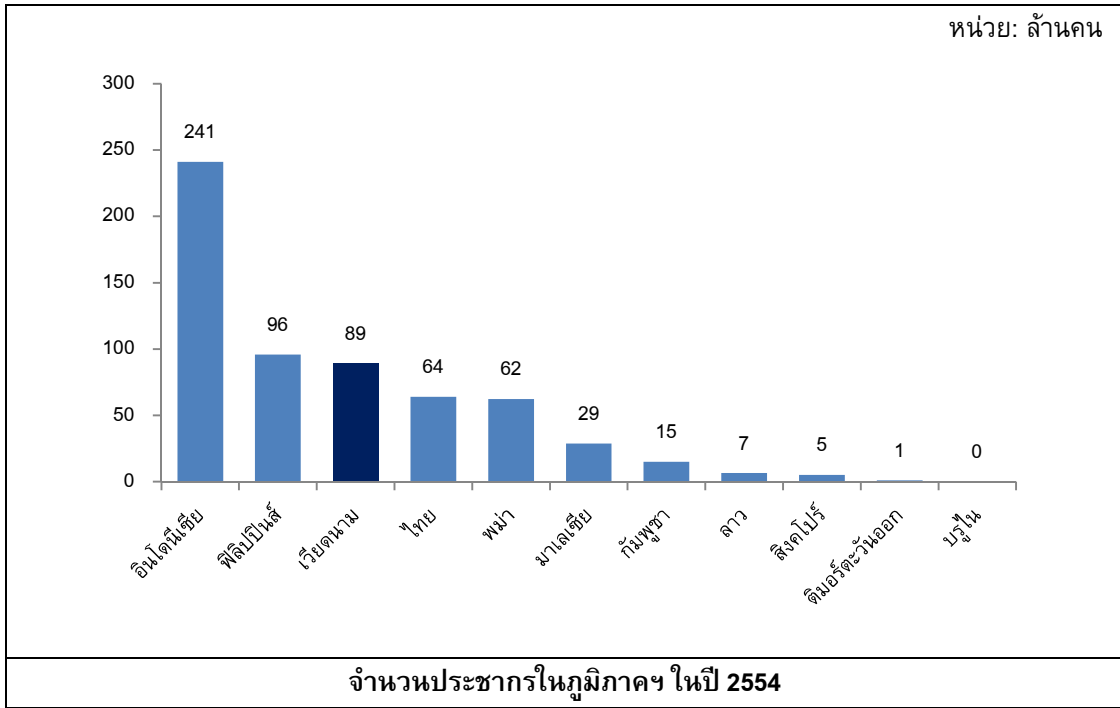
ที่มา: U.S. Department of State

การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในประเทศเวียดนาม ในปี 2554 จำแนกตามสัญชาติของนักลงทุน

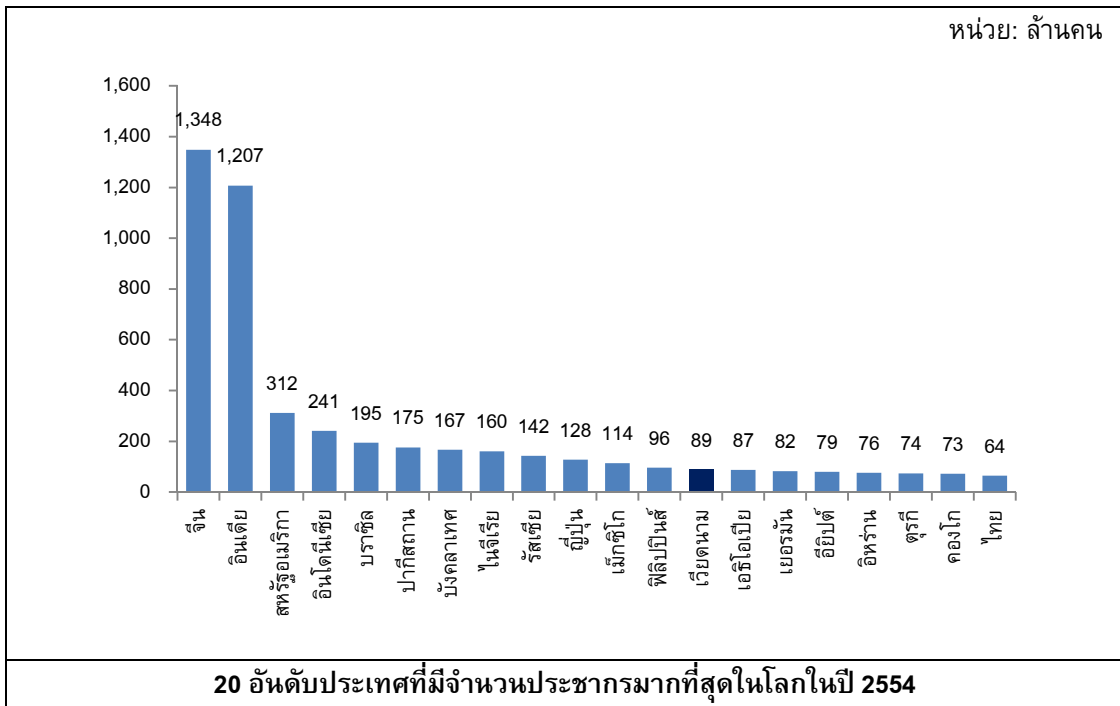
อุตสาหกรรม	จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติ (โครงการ)	มูลค่าเงินลงทุนที่จดทะเบียน (พันล้านเหรียญสหรัฐ)
ฮ่องกง	49	3,093
ญี่ปุ่น	208	2,438
สิงคโปร์	105	2,208
เกาหลีใต้	270	1,466
จีน	78	745
ไต้หวัน	64	566
หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน	19	481
มาเลเซีย	21	453
ลักเซมเบิร์ก	3	398
เนเธอร์แลนด์	13	396

ที่มา: U.S. Department of State

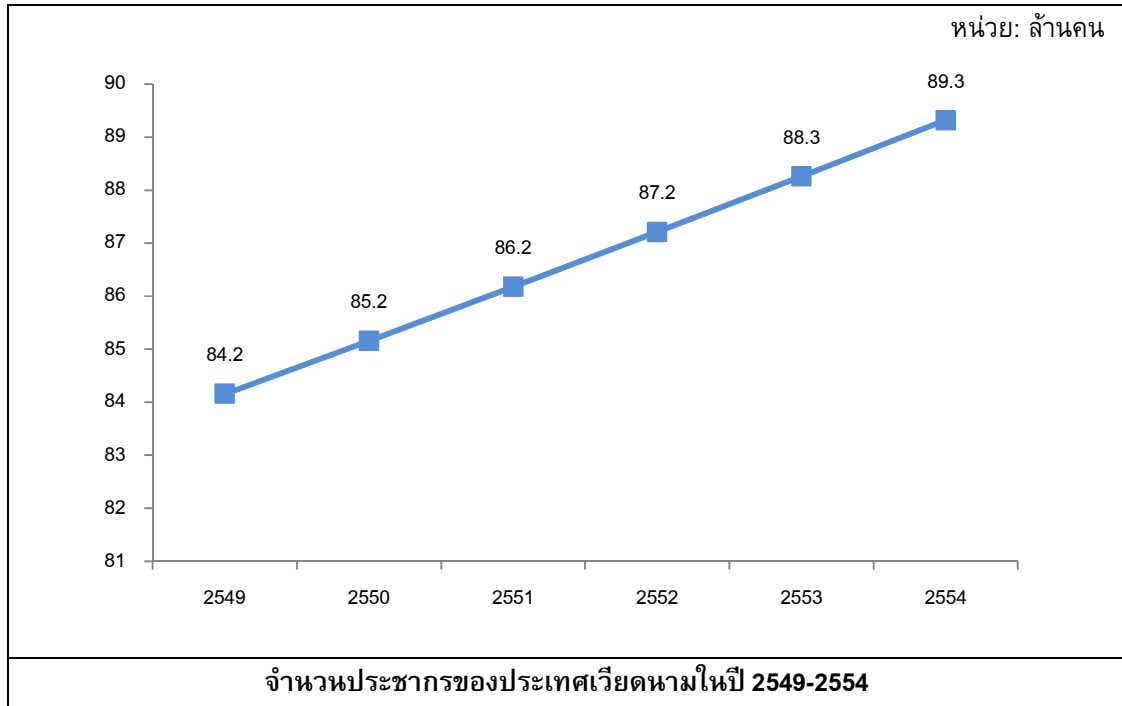
นอกจากการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศและการลงทุนจากต่างประเทศเพื่อการส่งออกแล้ว การที่ประเทศเวียดนามมีจำนวนประชากรขนาดใหญ่เป็นปัจจัยอีกประการที่ดึงดูดนักลงทุนต่างประเทศให้ลงทุนในประเทศเวียดนามเพื่อสนองความต้องการของตลาดขนาดใหญ่ โดยจำนวนประชากรในปี 2554 เท่ากับ 89 ล้านคน สูงเป็นอันดับที่ 3 ของภูมิภาคฯ รองจากประเทศอินโดนีเซียและประเทศฟิลิปปินส์ จำนวนดังกล่าวคิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2549-2554 เท่ากับร้อยละ 1.2 ต่อปี แม้ว่าสัดส่วนประชากรที่มีฐานะยากจนเทียบกับประชากรทั้งหมดในประเทศจะมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 15 ซึ่งสูงกว่าสัดส่วนของบางประเทศในภูมิภาคฯ อาทิ มาเลเซีย ไทย และอินโดนีเซีย แต่สัดส่วนดังกล่าวมีจำนวนลดลงอย่างต่อเนื่อง แสดงถึงสัญญาณที่ดีของกำลังซื้อของประชาชนที่เพิ่มขึ้น



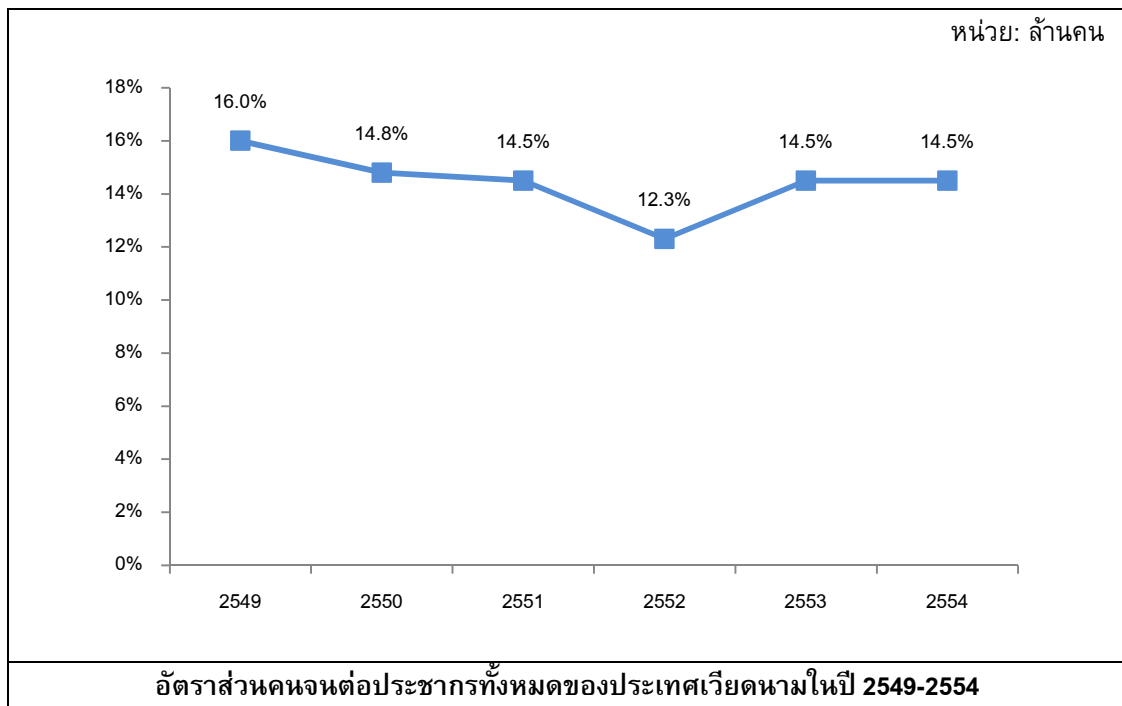
ที่มา: IMF (World Economic Outlook Database)



ที่มา: IMF (World Economic Outlook Database)



ที่มา: IMF (World Economic Outlook Database)

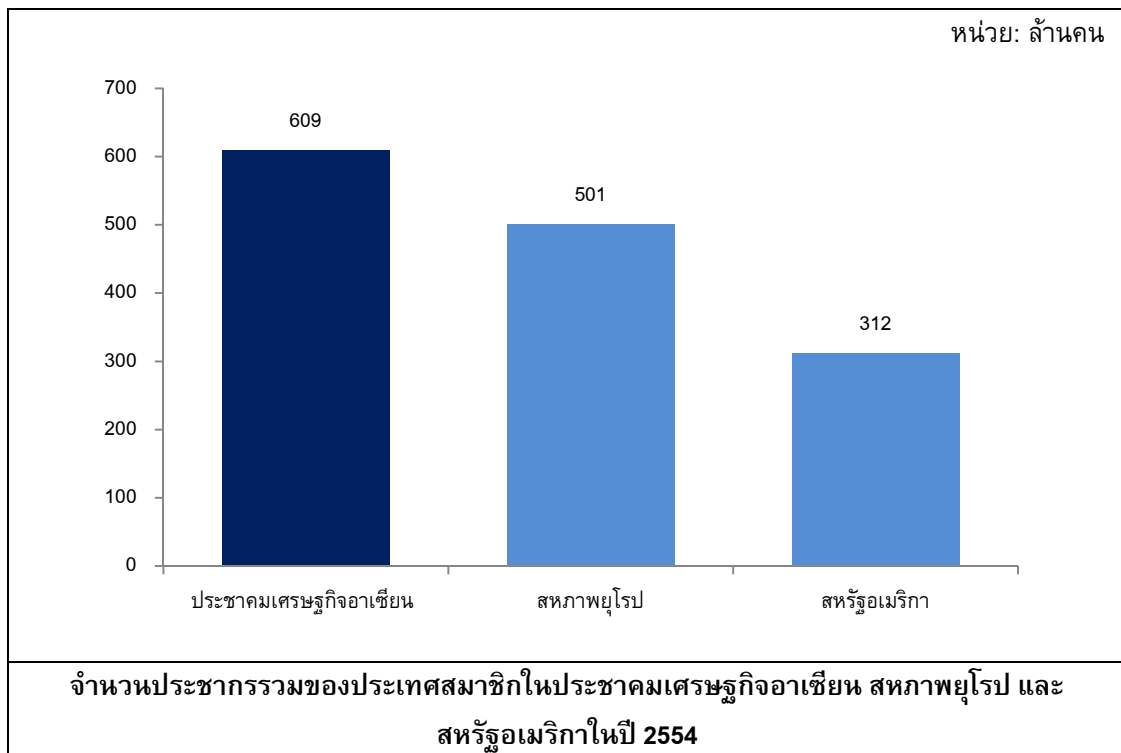


ที่มา: CIA The World Factbook, The World Bank, www.indexmundi.com

นอกจากปัจจัยข้างต้นที่แสดงถึงศักยภาพของประเทศเวียดนามแล้ว ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) ซึ่งจะเกิดขึ้นในปี 2558 ก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่จะช่วยเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศเวียดนามยิ่งขึ้นไปอีก โดยประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเป็นการรวมตัวของประเทศในภูมิภาคฯ จำนวน 10 ประเทศ ได้แก่ ไทย พม่า ลาว เวียดนาม มาเลเซีย สิงคโปร์ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ กัมพูชา และบรูไน เพื่อความเป็นหนึ่งเดียวกันทางเศรษฐกิจของประเทศสมาชิก ซึ่งช่วยเพิ่มอำนาจต่อรองและเพิ่มบทบาทในเวทีเศรษฐกิจโลก โดยมีแผนงานที่สำคัญ 4 ด้านคือ 1) ทำให้ประชาคมเศรษฐกิจ

อาเซียนเป็นตลาดและฐานการผลิตร่วมกัน 2) สร้างขีดความสามารถทางเศรษฐกิจให้อยู่ในระดับสูง 3) สร้างความเท่าเทียมในการพัฒนาทางเศรษฐกิจ 4) บูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลก การบรรลุแผนงานดังกล่าวครอบคลุมไปถึงเรื่องการค้าเสรีด้านการค้าและการบริการ การอำนวยความสะดวกในการเคลื่อนย้ายเงินทุนและแรงงาน รวมไปถึงการปรับกฎเกณฑ์ต่างๆให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน อาทิ นโยบายทางเศรษฐกิจ กฎเกณฑ์ทางศุลกากร และมาตรฐานคุณภาพสินค้า เป็นต้น ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนนั้น นอกจากจะส่งผลให้เกิดการลงทุนเพิ่มมากขึ้นของนักลงทุนในประเทศและนักลงทุนต่างประเทศเพื่อตอบสนองความต้องการของฐานผู้บริโภคขนาดใหญ่ในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งมีประชากรรวมทั้งสิ้น 609 ล้านคนแล้ว ยังจะทำให้เกิดการย้ายฐานการผลิตจากประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคฯ มายังประเทศเวียดนามมากขึ้น เพื่อได้รับประโยชน์จากจุดแข็งหลายประการของประเทศเวียดนาม อาทิ ต้นทุนค่าแรงต่ำ ทรัพยากรธรรมชาติอุดมสมบูรณ์ และระบบโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพในการส่งออกสินค้าไปยังประเทศจีนและตลาดโลก

นอกจากนี้ ความขัดแย้งเรื่องอำนาจอธิปไตยเหนือหมู่เกาะเซนกาคุหรือเกาะเตียวหยูระหว่างประเทศญี่ปุ่นและประเทศจีนที่บานปลายขึ้นในปี 2555 นั้น ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจของนักลงทุนจีนในประเทศญี่ปุ่นและนักลงทุนญี่ปุ่นในประเทศจีนนั้นต้องหยุดชะงักลง และหากรัฐบาลของทั้งสองประเทศยังไม่สามารถไกล่เกลี่ยความขัดแย้งได้ นักลงทุนญี่ปุ่นอาจพิจารณาย้ายฐานการผลิตเข้ามาลงทุนในประเทศที่มีศักยภาพอื่นๆ รวมถึงประเทศเวียดนามแทนการลงทุนในประเทศจีน ในขณะที่นักลงทุนจีนก็อาจพิจารณาในประเด็นดังกล่าวเช่นเดียวกัน ความขัดแย้งดังกล่าวจึงอาจส่งผลดีต่อภาวะเศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมต่างๆ ของประเทศเวียดนาม



ที่มา: IMF (World Economic Outlook Database)

3.3.2.1.1 ภาพรวมการลงทุนของจังหวัดดองไ

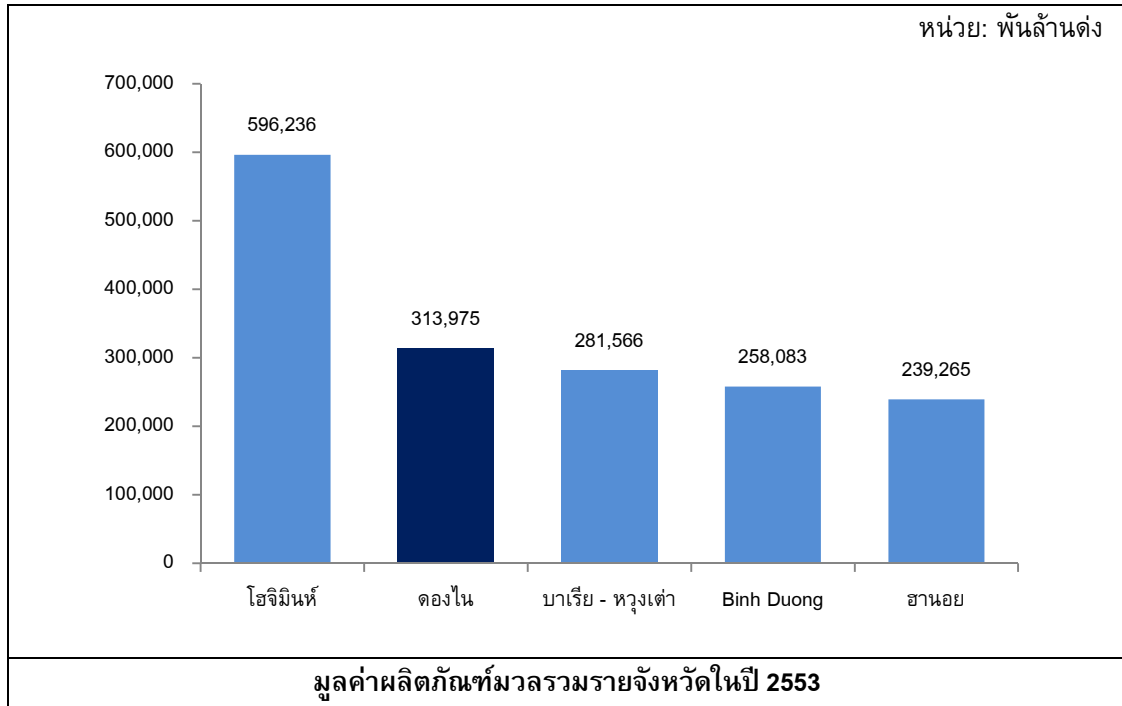
หากพิจารณาจังหวัดที่โดดเด่นและเป็นเป้าหมายของนักลงทุนที่ต้องการลงทุนในประเทศเวียดนามนั้น นอกจากนครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของประเทศและกรุงฮานอยซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าของภาคเหนือแล้ว จังหวัดดองไถือเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่มีศักยภาพสูงในการลงทุน สังเกตได้จากจำนวนโครงการและมูลค่าการลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศที่ทยอยเข้าไปลงทุนในจังหวัดดองไในช่วงที่ผ่านมา มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2554 มีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 33 โครงการ ซึ่งมีมูลค่ารวมถึง 851 ล้านดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าดังกล่าวอยู่ในอันดับที่ 7 ของประเทศเวียดนาม รองจากนครโฮจิมินห์ กรุงฮานอย จังหวัดบาเรีย - หวงเต่า และจังหวัดสำคัญอื่นๆ ปัจจุบันมีนักลงทุนจากหลายประเทศเข้ามาลงทุนในจังหวัดดองไ อาทิ ไต้หวัน เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา ประเทศในสหภาพยุโรป และประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติรายจังหวัดในประเทศเวียดนาม ในปี 2554

อันดับ	จังหวัด	จำนวนโครงการ	ทุนจดทะเบียน (ล้านเหรียญสหรัฐ)
1	โฮจิมินห์	359	3,145
2	Hai Duong	20	2,556
3	ฮานอย	257	1,106
4	Binh Duong	80	1,006
5	บาเรีย – หวงเต่า	25	955
6	ไฮฟอง	25	897
7	ดองไ	33	851
8	Bac Ninh	52	609
9	Tay Ninh	7	538
10	ดานัง	37	478

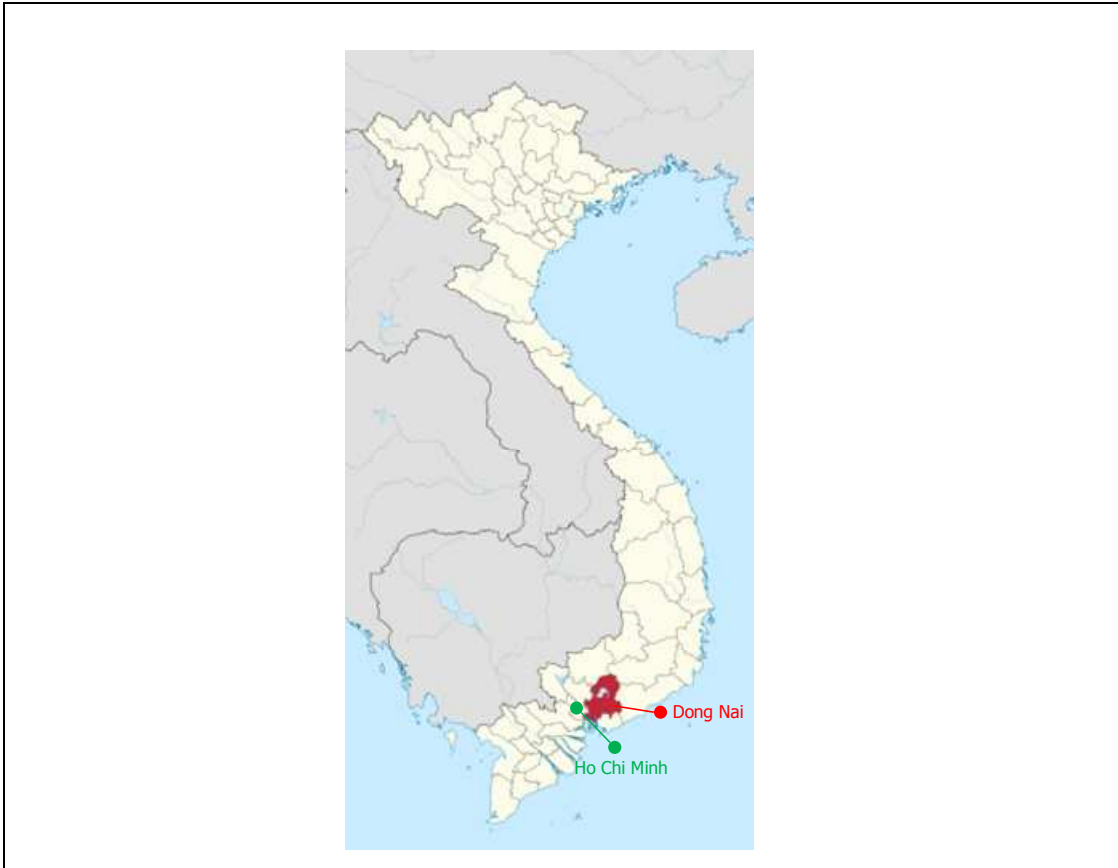
ที่มา: General Statistics Office of Vietnam

นอกจากมูลค่าการลงทุนภายในจังหวัดแล้ว มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดดองไก็เป็นเครื่องชี้วัดอีกอย่างหนึ่งที่สามารถบ่งบอกถึงความสำคัญของจังหวัดต่อเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม โดยในปี 2553 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดดองไเท่ากับ 314 ล้านดอลลาร์ คิดเป็นร้อยละ 11 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเวียดนาม อยู่ในอันดับที่ 2 ของประเทศรองจากนครโฮจิมินห์ นอกจากนี้ มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดดองไยังเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2548 ถึง 2553 มีอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยร้อยละ 24.5 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยทั้งประเทศซึ่งเท่ากับร้อยละ 24.6 ต่อปี อุตสาหกรรมสำคัญที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจของจังหวัดดองไ ประกอบด้วย อุตสาหกรรมก่อสร้าง อุตสาหกรรมการบริการ และอุตสาหกรรมเกษตรและประมง เนื่องจากจังหวัดดองไถือเป็นแหล่งทรัพยากรธรรมชาติที่สำคัญของประเทศหลายชนิด



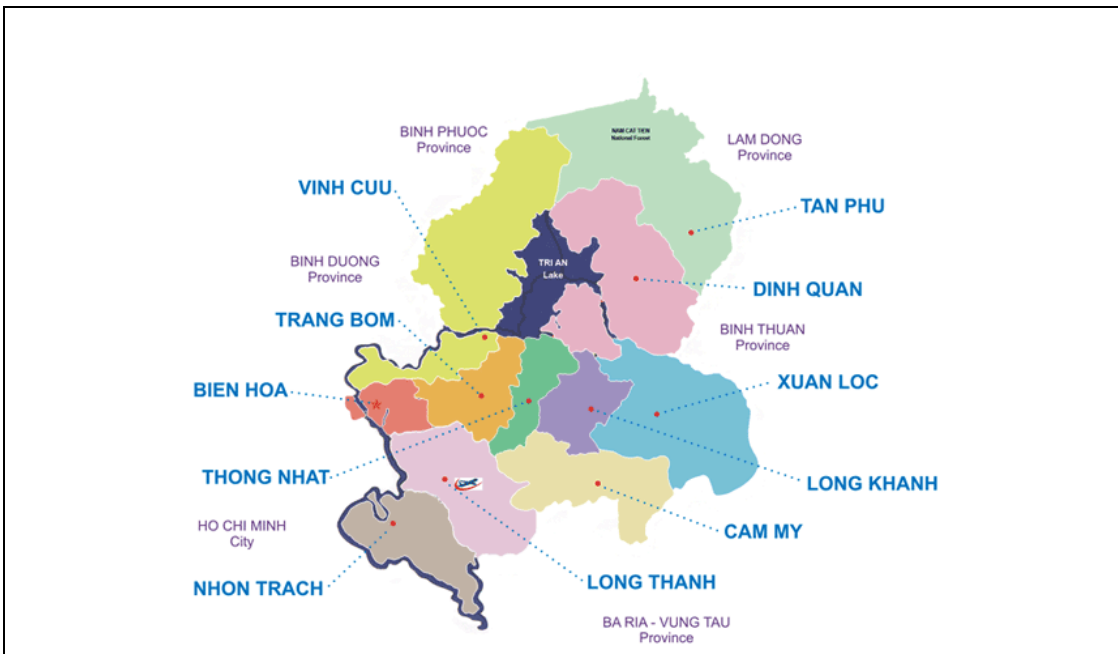
ที่มา: General Statistics Office of Vietnam

จังหวัดดองไนตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของประเทศและอยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจการค้าของภาคใต้ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 5,907 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 11 เมือง โดยมีเมืองเบียนหัวเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ การเมือง สังคม และวัฒนธรรม จังหวัดดองไนห่างจากนครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของประเทศเพียง 30 กิโลเมตรทางทิศตะวันตก ทำให้อยู่ท่ามกลางเครือข่ายคมนาคมขนส่งทางบกที่เชื่อมต่อกับถนนสายสำคัญอื่นๆของประเทศ รวมถึงถนนที่เชื่อมต่อกับท่าเรือและสนามบินที่สำคัญ อาทิ เชื่อมต่อกับท่าเรือไซ่ง่อนด้วยระยะทางเพียง 32 กิโลเมตรและเชื่อมต่อกับ Tan Son Nhat International Airport ด้วยระยะทางเพียง 35 กิโลเมตร นอกจากนี้ รัฐบาลยังมีแผนการพัฒนาระบบเครือข่ายการขนส่งเพื่อเพิ่มศักยภาพของจังหวัดดองไน เช่น การก่อสร้าง Long Thanh International Airport ในเมืองลองแท้ง จังหวัดดองไน ซึ่งเป็นสนามบินนานาชาติแห่งใหม่ของประเทศ เพื่อรองรับเที่ยวบินระหว่างประเทศแทน Tan Son Nhat International Airport สามารถรองรับการขนส่งสินค้าได้ถึง 5 ล้านตันต่อปี โดยคาดว่าจะเริ่มการก่อสร้างระยะที่ 1 ได้ในปี 2561 และพร้อมใช้งานระยะที่ 1 ในปี 2563 นอกจากนี้ รัฐบาลยังมีแผนการก่อสร้างท่าเรือน้ำลึกฟวกอัน ซึ่งมีขนาดระวางบรรทุกได้ 60,000 เดดเวทตัน (DWT) และแผนการปรับปรุงพัฒนาถนนหลวงสาย 51 ที่เชื่อมต่อระหว่างเมืองเบียนหัวกับเมืองหวุงเต่า พร้อมทั้งก่อสร้างถนนหลวงอีกสายหนึ่งที่เชื่อมต่อระหว่างนครโฮจิมินห์ ลองแท้ง และไต่ชยาย ให้เสร็จภายในปี 2556 จากระบบโลจิสติกส์ที่สมบูรณ์พร้อมสำหรับการขนส่งภายในประเทศและการส่งออก ทำให้นักลงทุนที่มีฐานการผลิตในจังหวัดดองไนมีความสะดวกในการขนส่งและสามารถประหยัดต้นทุนค่าขนส่งได้ในระดับหนึ่ง



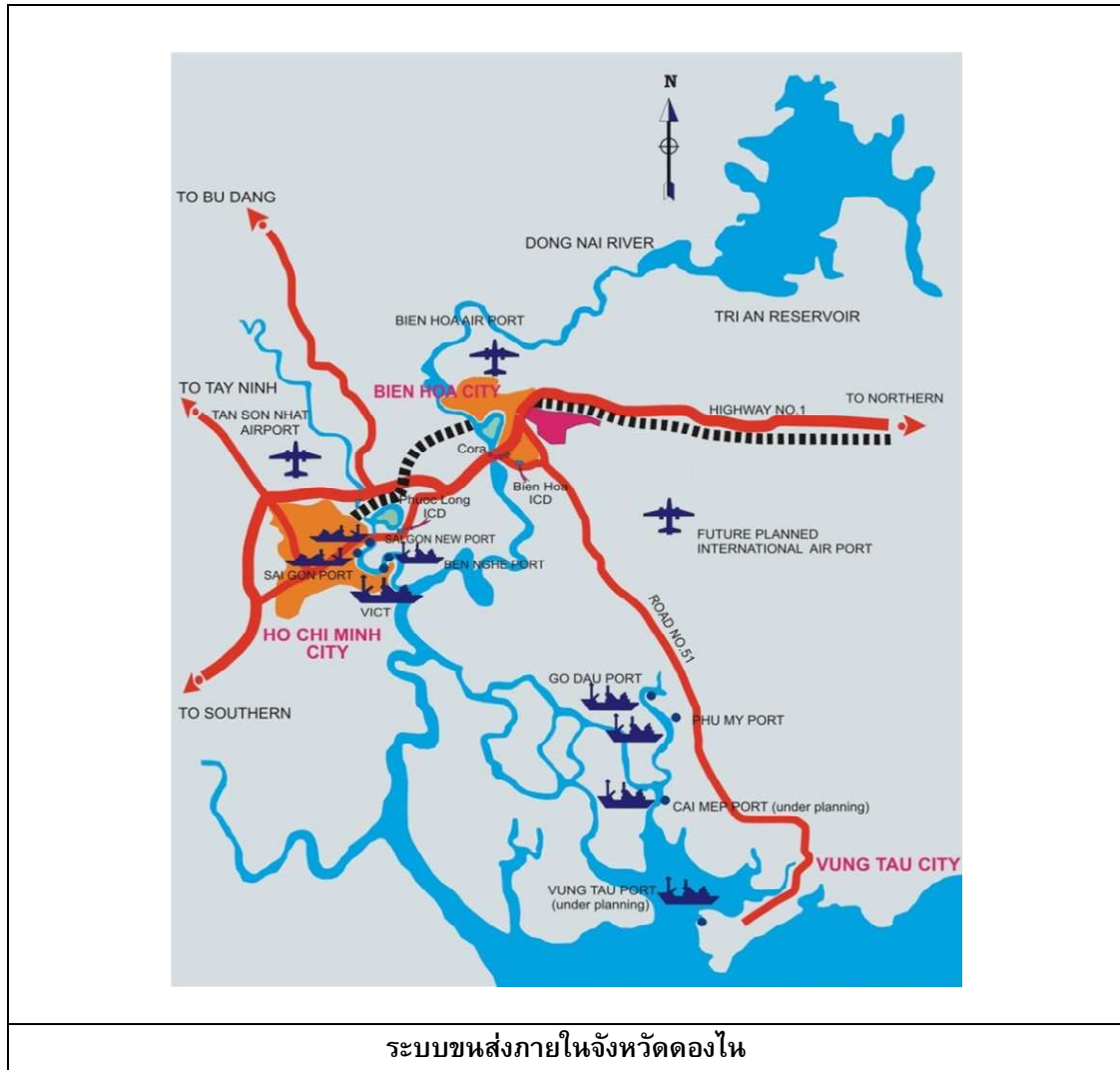
ที่ตั้งของจังหวัดดองไน

ที่มา: Wikipedia



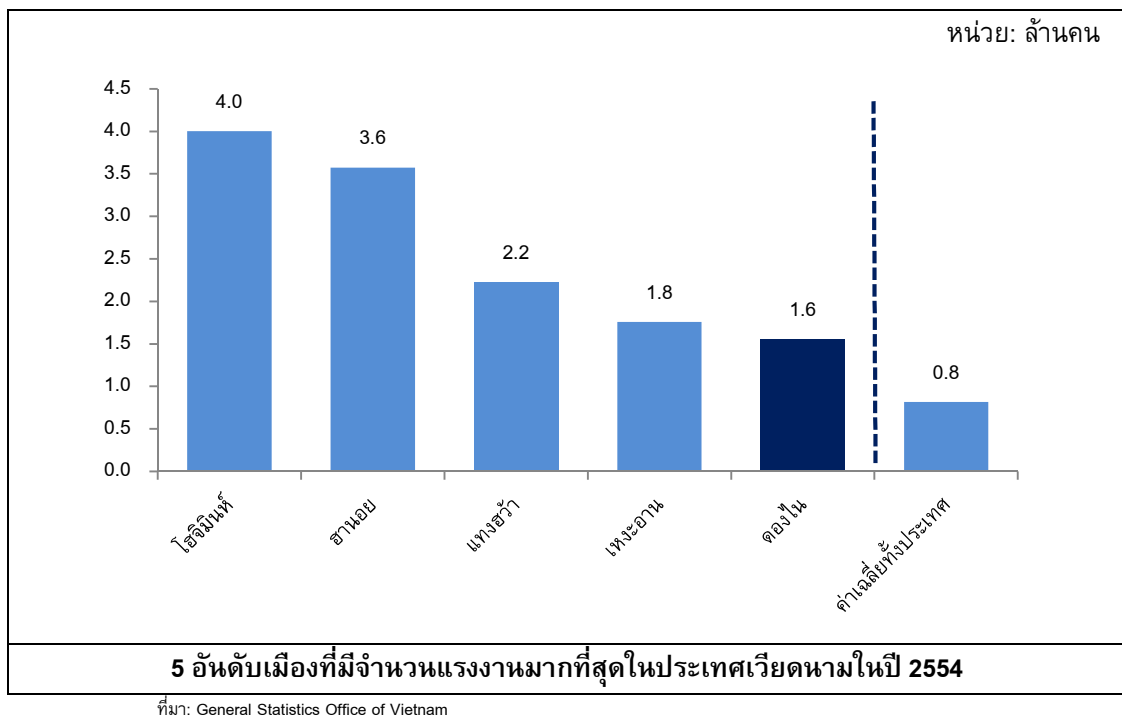
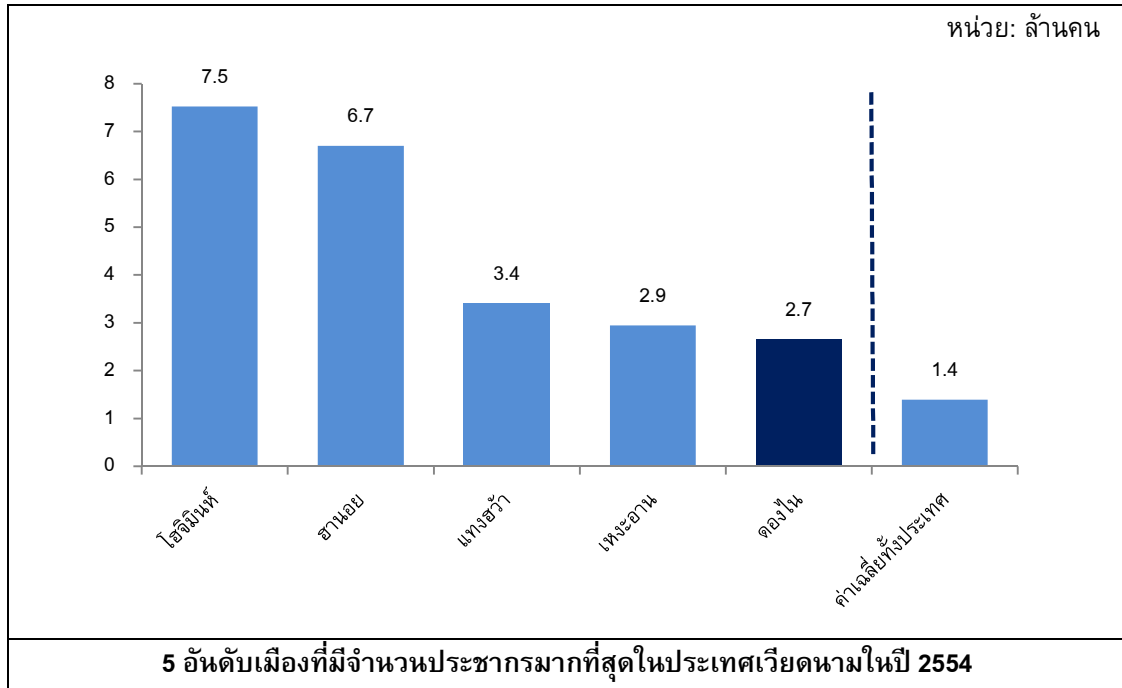
ที่ตั้งของจังหวัดดองไน

ที่มา: Network of International Cooperation for Development



ที่มา: อมตะ เวียดนาม

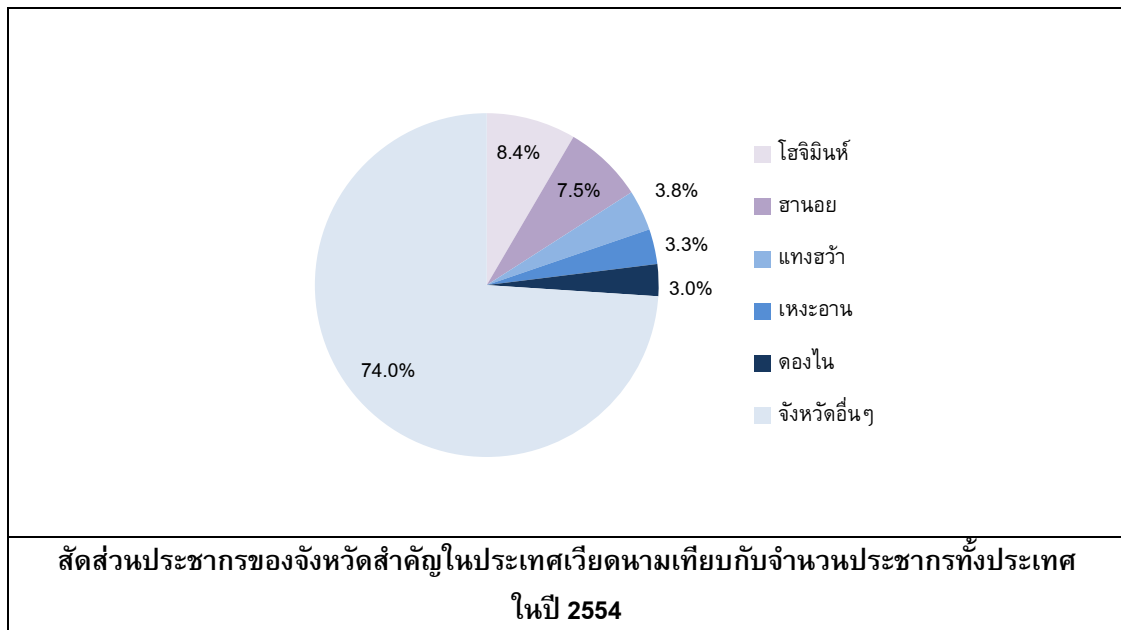
จังหวัดดองไนมีประชากรทั้งสิ้น 2.7 ล้านคน โดยมีประชากรจำนวน 1.6 ล้านคนหรือประมาณร้อยละ 58 อยู่ในวัยทำงาน ทำให้จังหวัดดองไนกลายเป็นตลาดแรงงานขนาดใหญ่ อยู่ในอันดับที่ 5 ของประเทศ แรงงานดังกล่าว นอกจากจะมีประสิทธิภาพและมีการศึกษาที่ดีเทียบเท่ากับแรงงานในจังหวัดสำคัญของประเทศ เช่น กรุงเทพมหานคร และนครโฮจิมินห์แล้ว ค่าแรงงานของจังหวัดดองไนยังต่ำกว่าค่าแรงงานในนครโฮจิมินห์ กรุงเทพมหานคร และจังหวัดอื่นๆ หลายจังหวัดในประเทศอีกด้วย นอกจากนี้ การที่จังหวัดดองไนมีอาณาเขตติดกับนครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นศูนย์กลางการศึกษาของประเทศเวียดนามนั้น ทำให้การหาแรงงานที่มีคุณภาพและมีการศึกษาชั้นสูง เพื่อดำรงตำแหน่งสำคัญของบริษัท โดยเฉพาะตำแหน่งผู้บริหารระดับกลางและระดับสูงไม่ยากนัก ด้วยอาณาเขตที่ติดต่อกับแหล่งความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งค่าครองชีพที่ถูกกว่าในนครโฮจิมินห์ อาทิ ค่าอาหาร ค่าเช่าที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายสาธารณสุขไปรษณีย์ และราคาที่ดิน ทำให้แรงงานจำนวนมากตัดสินใจทำงานในจังหวัดดองไน โดยเฉพาะในเมืองเบียนหัว ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดและมีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก



การสร้างฐานการผลิตในจังหวัดดองไนนั้น นอกจากจะช่วยประหยัดค่าแรงงาน ซึ่งมีประสิทธิภาพและการศึกษาใกล้เคียงกับจังหวัดสำคัญอื่นๆ แล้ว นักลงทุนยังสามารถลดค่าใช้จ่ายในการลงทุนด้านอื่นๆ เมื่อเทียบกับการลงทุนในจังหวัดอื่นๆ โดยเฉพาะนครโฮจิมินห์ที่มีอาณาเขตติดกัน อาทิ ค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ค่าเช่าพื้นที่อาคารพาณิชย์ และค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค เป็นต้น แม้ว่าโครงสร้างพื้นฐานของจังหวัดดองไนจะมีประสิทธิภาพต่อยกกว่าจังหวัดสำคัญของประเทศ เช่น นครโฮจิมินห์และกรุงฮานอย แต่โครงสร้างสาธารณูปโภคดังกล่าวก็ถือว่ามีความใกล้เคียงกับจังหวัดเหล่านั้นและมีประสิทธิภาพสูงกว่าจังหวัดอื่นๆ หลายจังหวัด โดยรัฐบาลได้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าวอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา รวมถึงมี

แผนการพัฒนาระยะยาวร่วมกับภาคเอกชนและนักลงทุนต่างชาติให้ครอบคลุมสาธารณูปโภคที่สำคัญ เช่น ไฟฟ้า ประปา การสื่อสารและโทรคมนาคม อีกด้วย นอกจากนี้ ในช่วงที่ผ่านมา หน่วยงานราชการของจังหวัด ดองไโนสนับสนุนการลงทุนเป็นอย่างมาก เห็นได้จากการปรับปรุงนโยบายและมาตรการต่างๆที่เอื้อต่อการลงทุน อาทิ การลดขั้นตอนการขอใบอนุญาตลงทุน การลดขั้นตอนการติดต่อกับหน่วยงานราชการ และการลดจำนวน เอกสารในการขออนุมัติโครงการ เป็นต้น

การที่จังหวัดดองไโนมีประชากรอาศัยอยู่จำนวนมาก โดยคิดเป็นร้อยละ 3 ของประชากรทั้งหมดในประเทศ และ อยู่ในอันดับที่ 5 ของประเทศนั้น เป็นปัจจัยสำคัญอีกประการสำหรับนักลงทุนภาคเอกชนในประเทศและนัก ลงทุนต่างประเทศให้ตั้งฐานการผลิตในจังหวัดดองไโนเพื่อสนองความต้องการของตลาดขนาดใหญ่ ประชากรใน จังหวัดดังกล่าวนอกจากจะมีจำนวนมากแล้ว ยังมีกำลังซื้อสูงกว่าค่าเฉลี่ยของจังหวัดอื่นๆในประเทศเวียดนาม สังเกตได้จากรายได้ประชาชาติต่อหัว (Per Capita Income) ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ ผ่านมาและมีค่าเท่ากับ 1,789 เหรียญสหรัฐต่อปีในปี 2554 ตามการรายงานของ General Statistics Office of Vietnam รายได้ประชาชาติต่อหัวจำนวนดังกล่าวสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งประเทศซึ่งเท่ากับ 1,374 เหรียญสหรัฐ ต่อปีถึงร้อยละ 30 ตามการรายงานของ IMF นอกจากนี้ หากพิจารณาสัดส่วนประชากรที่มีฐานะยากจนเทียบกับ ประชากรทั้งหมดนั้น สัดส่วนดังกล่าวของจังหวัดดองไโนมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 7 ซึ่งต่ำกว่าสัดส่วนของ ค่าเฉลี่ยในประเทศที่ประมาณร้อยละ 15 อีกด้วย



ที่มา: General Statistics Office of Vietnam

3.3.2.2 ภาวะการแข่งขัน

การพัฒนานิคมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งในอดีตนั้น จะดำเนินการโดยรัฐบาลของประเทศเวียดนามแต่เพียงผู้เดียวผ่านทางรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง อาทิ Sonadezi เพื่อให้โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ เข้ามาดำเนินกิจการอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระบบ โดยมีการจัดสรรระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไว้บริการโรงงานอุตสาหกรรมและบุคลากรในนิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม หลังจากที่รัฐบาลได้ดำเนินนโยบายการปฏิรูปเศรษฐกิจและสังคมมาในระยะหนึ่ง โดยมีการเปิดเสรีการค้าและการบริการระหว่างประเทศ รวมถึงการอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติสามารถลงทุนในประเทศเวียดนามได้อย่างสะดวกมากขึ้น ทำให้เศรษฐกิจของประเทศเวียดนามและกำลังซื้อของประชาชนเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งนักลงทุนต่างชาติเริ่มเข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศเวียดนาม เพื่อส่งออกสินค้าไปยังตลาดโลก เพื่อตอบสนองต่ออุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว นักลงทุนภาคเอกชนในประเทศและต่างประเทศจึงจำเป็นต้องขยายการลงทุนในประเทศเวียดนามเพิ่มขึ้น ทำให้พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ดำเนินการโดยรัฐบาลแต่เพียงผู้เดียวไม่เพียงพอต่อความต้องการของนักลงทุน รัฐบาลจึงเริ่มอนุญาตให้ผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภาคเอกชนทั้งภายในประเทศและต่างประเทศดำเนินธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม โดยรัฐบาลได้ร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการภาคเอกชนผ่านทางหน่วยงานของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจต่างๆ ในบางโครงการ นอกจากนี้ในหลายโครงการ รัฐบาลยังอนุญาตให้ผู้ประกอบการภาคเอกชนเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการแต่เพียงผู้เดียวอีกด้วย ดังนั้น การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในปัจจุบันสามารถกระทำได้ทั้งสิ้น 4 แนวทางหลักตามลักษณะความเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการ คือ

1. นิคมอุตสาหกรรมที่รัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการ
2. นิคมอุตสาหกรรมที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนภายในประเทศเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการ
3. นิคมอุตสาหกรรมที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนต่างประเทศร่วมเป็นเจ้าของและร่วมบริหารโครงการกับรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐ
4. นิคมอุตสาหกรรมที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนต่างประเทศร่วมเป็นเจ้าของและร่วมบริหารโครงการกับผู้ประกอบการภาคเอกชนภายในประเทศ

อย่างไรก็ตาม รัฐบาลของประเทศเวียดนามไม่มีนโยบายให้นิคมอุตสาหกรรมที่รัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการขายที่ดินให้แก่ลูกค้าเป้าหมาย โดยอนุญาตเพียงการให้เช่าที่ดินในระยะเวลาไม่เกิน 50 ปีเท่านั้น สำหรับนิคมอุตสาหกรรมประเภทที่ 2 ถึง 4 นั้น รัฐบาลของประเทศเวียดนามมิได้ให้กรรมสิทธิ์ในการเป็นเจ้าของที่ดินแก่ผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม รัฐบาลเพียงแต่ให้เช่าที่ดินระยะยาวดังกล่าวเพื่อนำมาพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมเท่านั้น โดยระยะเวลาในการอนุญาตให้เช่าที่ดินแก่ผู้ประกอบการแต่ละรายก็แตกต่างกัน ซึ่งระยะเวลาสูงสุดในการอนุญาตให้เช่าที่ดิน คือ 50 ปี ดังนั้น การให้สิทธิการใช้ที่ดินภายในนิคมอุตสาหกรรมแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมทุกรายทั้งภาครัฐและภาคเอกชนจะอยู่ในรูปแบบการให้เช่าที่ดินระยะยาว โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 50 ปี

ในปี 2554 ประเทศเวียดนามมีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 267 แห่ง ซึ่งมีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 73,000 เฮกตาร์ กระจายอยู่ตามภูมิภาคต่างๆของประเทศ อย่างไรก็ตาม นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในภาคใต้ของประเทศ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการในภาคการผลิตที่กระจุกตัวอยู่ในภาคใต้ของประเทศ โดยเฉพาะในเมืองเศรษฐกิจและการค้าที่สำคัญ ได้แก่ นครโฮจิมินห์ จังหวัดดองไน จังหวัดบาเรีย -

หุบเต่า และจังหวัดใกล้เคียงอื่นๆ ทำให้ในภาคใต้มีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมและมูลค่าโครงการโดยรวมสูงกว่าภาคอื่นๆอย่างเห็นได้ชัด

อย่างไรก็ตาม จากความต้องการพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมของนักลงทุนภาคการผลิตที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้จำนวนพื้นที่ขายหรือให้เช่าของนิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครและนครโฮจิมินห์ปัจจุบันเริ่มไม่เพียงพอที่จะรองรับความต้องการที่คาดการณ์ในอนาคต และทำให้ราคาขายที่ดินและค่าเช่าที่ดินระยะยาวภายในนิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครและนครโฮจิมินห์มีจำนวนสูงขึ้น นอกจากนี้ การก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่หรือการขยายพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมแห่งเดิมสามารถกระทำได้อย่างจำกัด เนื่องจากพื้นที่หลายแห่งถูกนำไปพัฒนาเป็นเขตที่อยู่อาศัยหรือ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน โรงพยาบาล และศูนย์ราชการ เป็นต้น เพื่อพัฒนาสู่สังคมเมืองเต็มรูปแบบ จากความไม่สมดุลของอุปสงค์และอุปทานดังกล่าว รัฐบาลและผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภาคเอกชนจึงได้ขยายการลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ใกล้เคียงกรุงเทพมหานครและนครโฮจิมินห์ อีกทั้งยังขยายการลงทุนในภาคอื่นๆที่มีศักยภาพของประเทศ ทั้งการก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่และการขยายพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมแห่งเดิม

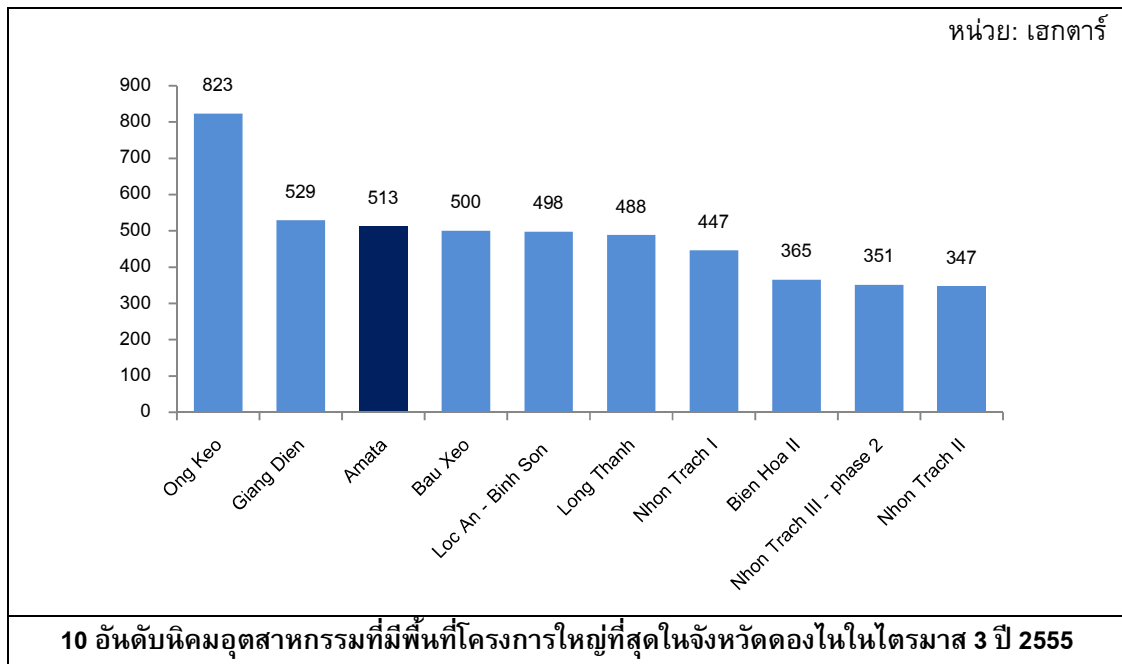
เมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นๆในภาคใต้ นั้น จังหวัดดงไฉนถือเป็นจังหวัดหนึ่งที่โดดเด่นและเป็นเป้าหมายของนักลงทุนภาคการผลิต จากทำเลที่ตั้งที่ติดกับนครโฮจิมินห์ ความพร้อมด้านแรงงาน และระบบคมนาคมที่มีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังมีค่าเช่าที่ดินระยะยาวที่ถูกกว่าที่ดินในเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญ เช่น นครโฮจิมินห์ และกรุงเทพมหานคร ทำให้จังหวัดดงไฉนเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงในการลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของรัฐบาลและผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภาคเอกชน โดย ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2555 จังหวัดดงไฉนมีนิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งสิ้น 31 แห่ง โดยมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 9,838 เฮกตาร์ และมีมูลค่าโครงการรวม 363 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ปัจจุบัน มีพื้นที่สำหรับเช่าประมาณ 6,444 เฮกตาร์และมีการเช่าพื้นที่แล้วประมาณ 3,999 เฮกตาร์ คิดเป็นอัตราการเช่าร้อยละ 61 ของพื้นที่สำหรับเช่าทั้งหมด ปัจจุบัน นิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดดงไฉนสามารถจำแนกได้ออกเป็น 4 ประเภทหลัก ตามลักษณะความเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการ ดังนี้

1. นิคมอุตสาหกรรมที่รัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการ
2. นิคมอุตสาหกรรมที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนภายในประเทศเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการ
3. นิคมอุตสาหกรรมที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนต่างประเทศร่วมเป็นเจ้าของและร่วมบริหารโครงการกับรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐ
4. นิคมอุตสาหกรรมที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนต่างประเทศร่วมเป็นเจ้าของและร่วมบริหารโครงการกับผู้ประกอบการภาคเอกชนภายในประเทศ

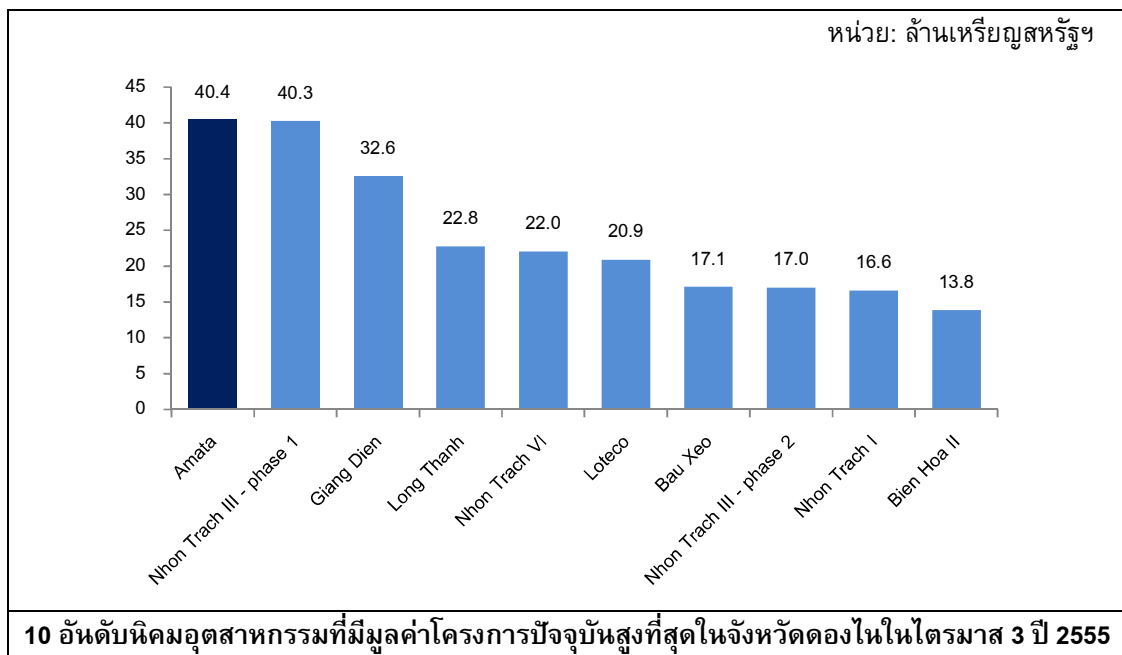
สถานะโครงการ	จำนวน	พื้นที่ทั้งหมด	พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ที่ถูกเช่า	พื้นที่ที่เหลือ
กำลังดำเนินการ	26	8,392	5,515	3,941	1,574
อยู่ระหว่างการพัฒนา	5	1,446	929	58	871
รวม	31	9,838	6,444	3,999	2,445

แม้พื้นที่ให้เช่าของนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดดงไฉนยังเหลือว่างอยู่ 2,445 เฮกตาร์ หรือ ร้อยละ 39 ของพื้นที่สำหรับเช่าทั้งหมด แต่สภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมภายในจังหวัดดังกล่าวถือว่าไม่สูงมากนัก เนื่องจากการประกอบกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมให้ประสบความสำเร็จนั้น นอกจากจะต้องอาศัย

ความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการจากประสบการณ์อันยาวนานและเงินลงทุนจำนวนมากแล้ว ยังต้องอาศัยความสัมพันธ์ที่ดีกับรัฐบาลและหน่วยงานของรัฐอื่นๆ อีกด้วย ปัจจัยดังกล่าวถือเป็นอุปสรรคสำคัญของผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้ามาแข่งขันในธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (barrier of entry) ด้วยเหตุดังกล่าว ทำให้ในจังหวัดดองไน มีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งสิ้นเพียง 31 โครงการ โดยปัจจุบันโครงการของอมตะ เวียดนาม ถือเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 3 ของจังหวัด มีมูลค่าการลงทุนอยู่ในอันดับที่ 1 ของจังหวัด ทั้งนี้ การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการแต่ละรายเป็นไปอย่างจำกัด เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมที่บริหารโดยผู้ประกอบการหลายรายบางโครงการไม่มีพื้นที่ว่างเหลืออยู่หรือมีพื้นที่ให้เช่าเหลืออยู่ไม่มากนัก อีกทั้งบางโครงการยังไม่สามารถขยายพื้นที่เพิ่มเติมหรือพัฒนาโครงการใหม่ได้อีกด้วย



ที่มา: อมตะ เวียดนาม



ที่มา: อมตะ เวียดนาม

เนื่องจากพื้นที่ให้เช่าของผู้ประกอบการหลายรายในจังหวัดดองไนมี้เหลืออยู่ไม่มากนัก อมตะ เวียดนาม ซึ่งเป็นผู้ประกอบการที่ยังมีพื้นที่ให้เช่าบางส่วนเหลืออยู่ในปัจจุบันจำนวนหนึ่งจึงมีความพร้อมที่จะให้เช่าที่ดินที่พัฒนาแล้วดังกล่าวแก่ลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมอย่างเร่งด่วนได้ นอกจากนี้ความได้เปรียบเหนือผู้ประกอบการหลายรายนี้แล้ว อมตะ เวียดนามยังมีจุดแข็งในด้านการมีฐานเงินทุนขนาดใหญ่ในปัจจุบันจากการสนับสนุนของอมตะ คอร์ป ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของอมตะ เวียดนามในช่วงที่ผ่านมา นอกจากนี้ อมตะ เวียดนามจะได้รับการสนับสนุนด้านเงินทุนอย่างต่อเนื่องจากบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของอมตะ เวียดนามในปัจจุบัน เนื่องจากบริษัท สามารถระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ ได้อย่างต่อเนื่องภายหลังการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฐานเงินทุนขนาดใหญ่ดังกล่าวทำให้อมตะ เวียดนามมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง พร้อมสำหรับการลงทุนขยายพื้นที่ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในโครงการที่บริหารอยู่ในปัจจุบันอย่างต่อเนื่องและการลงทุนจัดสร้างนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ในอนาคต เพื่อรองรับโอกาสทางธุรกิจและการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามได้อย่างสมบูรณ์ นอกจากนี้อมตะ เวียดนามจะมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งแล้ว อมตะ เวียดนามในฐานะผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์มาอย่างยาวนานในการประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามยังประกอบด้วยบุคลากรมืออาชีพจำนวนมากที่มีความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและการบริหารโครงการเป็นอย่างดี โดยมีผู้บริหารและพนักงานบางส่วนเคยร่วมงานกับอมตะ คอร์ป ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท และเป็นผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศไทยมาอย่างยาวนาน ทำให้อมตะ เวียดนาม สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดีด้วยคุณภาพการให้บริการชั้นเลิศ นอกจากนี้ ยังทำให้อมตะ เวียดนาม มีความสัมพันธ์ที่ดีกับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องอีกด้วย

นอกจากจุดแข็งที่อมตะ เวียดนามมีความได้เปรียบเหนือผู้ประกอบการรายอื่นๆในจังหวัดดองไนมี้แล้ว อมตะ เวียดนาม ยังได้เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้วยการวางกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจหลายประการ ดังนี้

1. อมตะ เวียดนาม มีนโยบายในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นๆ โดยมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพชั้นเลิศในโครงการควบคู่ไปกับการพัฒนาที่ดินเพื่อให้เช่าระยะยาว ทำให้ลูกค้ามั่นใจได้ว่าจะสามารถดำเนินการทางธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องหากโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการโดยภาครัฐเกิดเหตุขัดข้อง ตัวอย่างของโครงสร้างพื้นฐานที่อมตะ เวียดนามให้บริการแก่ลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ น้ำประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และไฟฟ้า เป็นต้น นโยบายของอมตะ เวียดนามดังกล่าวแตกต่างจากนโยบายของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่ดินเพื่อให้เช่าระยะยาวหรือขายเป็นหลัก ถึงแม้บางโครงการจะมีการจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค แต่คุณภาพของระบบดังกล่าวก็ไม่ได้มาตรฐานระดับสากล นอกจากนี้ ผู้ประกอบการบางรายก็มิได้จัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคไว้ใช้ภายในโครงการ ทำให้การดำเนินการทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องของลูกค้ามีความเสี่ยงสูง โดยเฉพาะลูกค้าที่ใช้ระบบการผลิตสินค้าแบบต่อเนื่อง
2. อมตะ เวียดนาม ได้จัดสรรที่ดินบางส่วนที่ได้รับการพัฒนาแล้วให้แก่โครงการพาณิชยกรรมและโครงการที่อยู่อาศัยในเขตบริเวณนิคมอุตสาหกรรม อาทิ ร้านค้า โชว์รูม ร้านอาหาร โรงพยาบาล โรงเรียน ศูนย์กีฬาและนันทนาการ อพาร์ทเมนท์ วิลล่าสำหรับผู้บริหาร โรงแรม และอาคารสำนักงาน เป็นต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์แบบตามแนวคิด “Perfect Smart City” ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันสำหรับผู้บริหารและ

พนักงานของผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรม นโยบายดังกล่าวได้สร้างความแตกต่างระหว่างนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามกับนิคมอุตสาหกรรมของผู้ประกอบการรายอื่นๆ อย่างชัดเจน ทำให้โครงการของอมตะ เวียดนามสามารถดึงดูดลูกค้าเป้าหมายระดับบนได้ ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเกื้อหนุนธุรกิจหลักของอมตะ เวียดนามอย่างแท้จริง

3. อมตะ เวียดนามได้จัดสรรที่ดินบางส่วนสำหรับการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามเพื่อให้เช่าแก่ผู้ประกอบการที่ต้องการความรวดเร็วและความสะดวกสบายในการเริ่มประกอบธุรกิจผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อเช่าที่ดินระยะยาวและก่อสร้างโรงงานในระยะแรกเพื่อลดความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ และผู้ประกอบการขนาดกลางหรือขนาดเล็กที่มีเงินลงทุนค่อนข้างจำกัด นโยบายดังกล่าวนอกจากจะช่วยให้อมตะ เวียดนามมีกลุ่มลูกค้าและแหล่งที่มาของรายได้ที่หลากหลาย ซึ่งทำให้ผลประกอบการของอมตะ เวียดนามมีความมั่นคงแล้ว กลยุทธ์ดังกล่าวแตกต่างกับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ในจังหวัดดองไน โดยมีผู้ประกอบการเพียงไม่กี่รายที่มีบริการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป ดังนั้น อมตะ เวียดนามจึงมีความได้เปรียบในการดึงดูดลูกค้าบางกลุ่มเหนือคู่แข่ง
4. อมตะ เวียดนาม มุ่งเน้นการให้บริการที่ดีที่สุดภายใต้มาตรฐานสากลแก่ลูกค้าทุกรายทั้งก่อนและหลังการทำสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีบริการให้คำปรึกษาด้านต่างๆ อาทิ การช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตประกอบกิจการ (Investment Certificate) และการขอใบอนุญาตอื่นๆ ที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจของลูกค้า เป็นต้น จากการให้บริการดังกล่าวแบบครบวงจรซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี ทำให้ลูกค้าพึงพอใจกับการให้บริการของอมตะ เวียดนามมาโดยตลอดและทำให้อมตะ เวียดนามรักษาความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับลูกค้าได้ นโยบายดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการประชาสัมพันธ์ข้อดีต่างๆ ของนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามระหว่างลูกค้ารายเดิมและลูกค้าเป้าหมายรายใหม่ ซึ่งช่วยให้อมตะ เวียดนาม มีฐานลูกค้าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

ด้วยจุดแข็งของอมตะ เวียดนามและกลยุทธ์การแข่งขันที่โดดเด่นดังกล่าว ทำให้โครงการนิคมอุตสาหกรรมที่บริหารโดยอมตะ เวียดนาม ถือเป็นโครงการระดับพรีเมียมเพียงไม่กี่รายในจังหวัดดองไน โดยมีค่าเช่าที่ดินระยะยาวและค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่สูงกว่าผู้ประกอบการทุกรายในจังหวัดดองไน นิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามจึงเน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับบนเป็นหลัก โดยเฉพาะบริษัทชั้นนำในอุตสาหกรรมที่มีเทคโนโลยีการผลิตค่อนข้างสูงจากประเทศญี่ปุ่นและไต้หวัน นอกจากอมตะ เวียดนามแล้ว ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในจังหวัดดองไนจะบริหารโครงการระดับกลางและระดับล่าง ซึ่งมีได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคมากนัก รวมถึงไม่มีการพัฒนาโครงการพาณิชยกรรมและโครงการที่อยู่อาศัยในเขตบริเวณนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้คุณภาพการบริการยังต่อยกว่าโครงการระดับพรีเมียมเช่นอมตะ เวียดนาม ทำให้นิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวเน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางหรือระดับล่างและมีกลยุทธ์การแข่งขันด้านราคาเป็นหลัก

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ปีที่ก่อตั้ง	มูลค่าโครงการที่จดทะเบียน (ล้านบาทสหรัฐ)	มูลค่าโครงการปัจจุบัน (ล้านบาทสหรัฐ)	พื้นที่ทั้งหมด (เฮกตาร์)	พื้นที่ให้เช่า (เฮกตาร์)	พื้นที่ที่ถูกเช่า (เฮกตาร์)	พื้นที่เหลือ (เฮกตาร์)	อัตราการเช่า (%)	
1	Amata	Bien Hoa	1994	46.1	40.4	513.0	341.9	256.9	85.0	75.1%
2	Bien Hoa II	Bien Hoa	1995	18.5	13.8	365.0	261.0	261.1	(0.1)	100.0%
3	Go Dau	Long Thanh	1995	16.2	4.8	184.0	136.7	136.7	0.0	100.0%
4	Loteco	Bien Hoa	1996	41.0	20.9	100.0	71.6	71.0	0.5	99.2%
5	Ho Nai (Phase 1)	Trang Bom	1998	15.5	5.8	226.0	151.2	139.5	11.7	92.3%
	Ho Nai (Phase 2)	Trang Bom	2006	19.9	n.a.	271.0	150.0	0.0	150.0	0.0%
6	Song May (Phase 1)	Trang Bom	1998	23.6	7.4	250.0	178.1	138.3	39.8	77.7%
	Song May (Phase 2)	Trang Bom	2007	n.a.	n.a.	224.0	155.9	0.0	155.9	0.0%
7	Nhon Trach I	Nhon Trach	1997	18.7	16.6	446.5	321.7	281.5	40.3	87.5%
8	Nhon Trach II	Bien Hoa	1997	27.6	8.3	347.0	257.2	262.2	(5.0)	101.9%
9	Nhon Trach III (Phase 1)	Long Thanh	1997	36.0	40.3	337.0	233.9	233.9	0.0	100.0%
	Nhon Trach III (Phase 2)	Bien Hoa	2003	29.5	17.0	351.0	227.6	113.9	113.6	50.0%
10	Bien Hoa I	Bien Hoa	2000	22.2	13.3	335.0	248.5	248.5	0.0	100.0%
11	Long Thanh	Long Thanh	2003	40.8	22.8	488.0	282.7	230.0	52.8	81.4%
12	Tam Phuoc	Bien Hoa	2003	12.0	10.3	323.0	214.7	219.7	(5.0)	102.3%
13	Nhon Trach V	Nhon Trach	2003	12.9	11.7	309.4	220.5	184.0	36.5	83.4%
14	Nhon Trach Textile	Nhon Trach	2003	11.8	8.3	184.0	121.0	100.8	20.2	83.3%
15	Dinh Quan	Dinh Quan	2004	3.6	2.6	54.0	37.8	44.9	(7.1)	118.8%
16	Nhon Trach II - Nhon Phu	Nhon Trach	2005	16.2	11.6	183.0	126.3	97.6	28.7	77.3%
17	Nhon Trach II - Loc Khang	Nhon Trach	2006	6.7	4.0	70.0	42.5	27.0	15.5	63.5%
18	Xuan Loc	Xuan Loc	2006	11.0	4.1	109.0	63.9	40.1	23.8	62.8%
19	Thanh Phu	Vinh Cuu	2006	15.4	1.7	177.2	124.2	58.2	66.0	46.9%
20	Bau Xeo	Trang Bom	2006	33.0	17.1	499.9	328.1	306.5	21.6	93.4%
21	Agtex Long Binh	Bien Hoa	2007	1.9	1.3	43.0	27.6	26.5	1.1	96.0%
22	Ong Keo	Nhon Trach	2008	69.9	5.7	823.5	485.2	425.1	60.1	87.6%
23	Dau Giay	Thong Nhat	2008	27.1	3.4	330.8	192.5	6.5	186.0	3.4%
24	Tan Phu	Tan Phu	2007	4.0	2.4	54.0	35.0	4.3	30.7	12.3%
25	Long Khanh	Long Khanh	2008	22.5	5.6	264.5	158.0	9.7	148.4	6.1%
26	Giang Dien	Trang Bom	2008	54.4	32.6	529.2	319.6	17.0	302.6	5.3%
27	An Phuoc	Long Thanh	2003	6.8	2.0	200.9	135.9	0.0	135.9	0.0%
28	Nhon Trach VI	Nhon Trach	2005	34.0	22.0	315.3	194.7	0.0	194.7	0.0%
29	Long Duc	Long Thanh	2007	22.4	3.0	282.8	183.3	57.0	126.3	31.1%
30	Loc An - Binh Son	Long Thanh	2010	93.4	2.8	497.8	319.6	0.0	319.6	0.0%
31	Suoi Tre	Long Khanh	2012	19.2	n.a.	149.5	95.9	1.4	94.5	1.5%
Total			833.8	363.6	9,838.3	6,444.3	3,999.8	2,444.6	61.1%	

ที่มา: อมตะ เวียดนาม และ Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA)

3.4 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

นิคมอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนาม นั้นสร้างขึ้นโดยตระหนักถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก โดยเทคโนโลยีที่บริษัทเลือกใช้การพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานนั้นแล้วแต่เป็นเทคโนโลยีที่ได้มาตรฐานระดับสากล จึงสามารถลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้อยู่ในระดับที่ต่ำ อมตะ เวียดนาม มีระบบบำบัดน้ำเสียระบบ Activated Sludge System และ Sequential Batch Reactor System ซึ่งมีคุณภาพสูงและได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ บริษัทยังมีการกำหนดคุณภาพของน้ำเสียที่ปล่อยออกมาจากโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทให้อยู่ในระดับที่บริษัทกำหนดไว้ ก่อนที่บริษัทจะนำมาผ่านกระบวนการบำบัดน้ำเสีย เพื่อให้มั่นใจได้ว่าคุณภาพน้ำเสียของบริษัทจะอยู่ในระดับที่ได้มาตรฐาน ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการติดตั้งระบบตรวจสอบและติดตามผลคุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียของบริษัทแบบอัตโนมัติโดยจะรายงานผลมาที่บริษัทและส่งผ่านต่อไปที่ Dong Nai Department of Natural Resources and Environment ทุกๆ 5 นาที นอกจากนี้ Dong Nai Department of Natural Resources and Environment ยังมีการสุ่มตรวจคุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียของบริษัททุกๆ เดือน ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา อมตะ เวียดนาม มิเคยละเมิดระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมแต่ประการใด นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทเพื่อเป็นการลดมลภาวะทางอากาศและสร้างทัศนียภาพที่สวยงามในเขตนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทอีกทางหนึ่ง