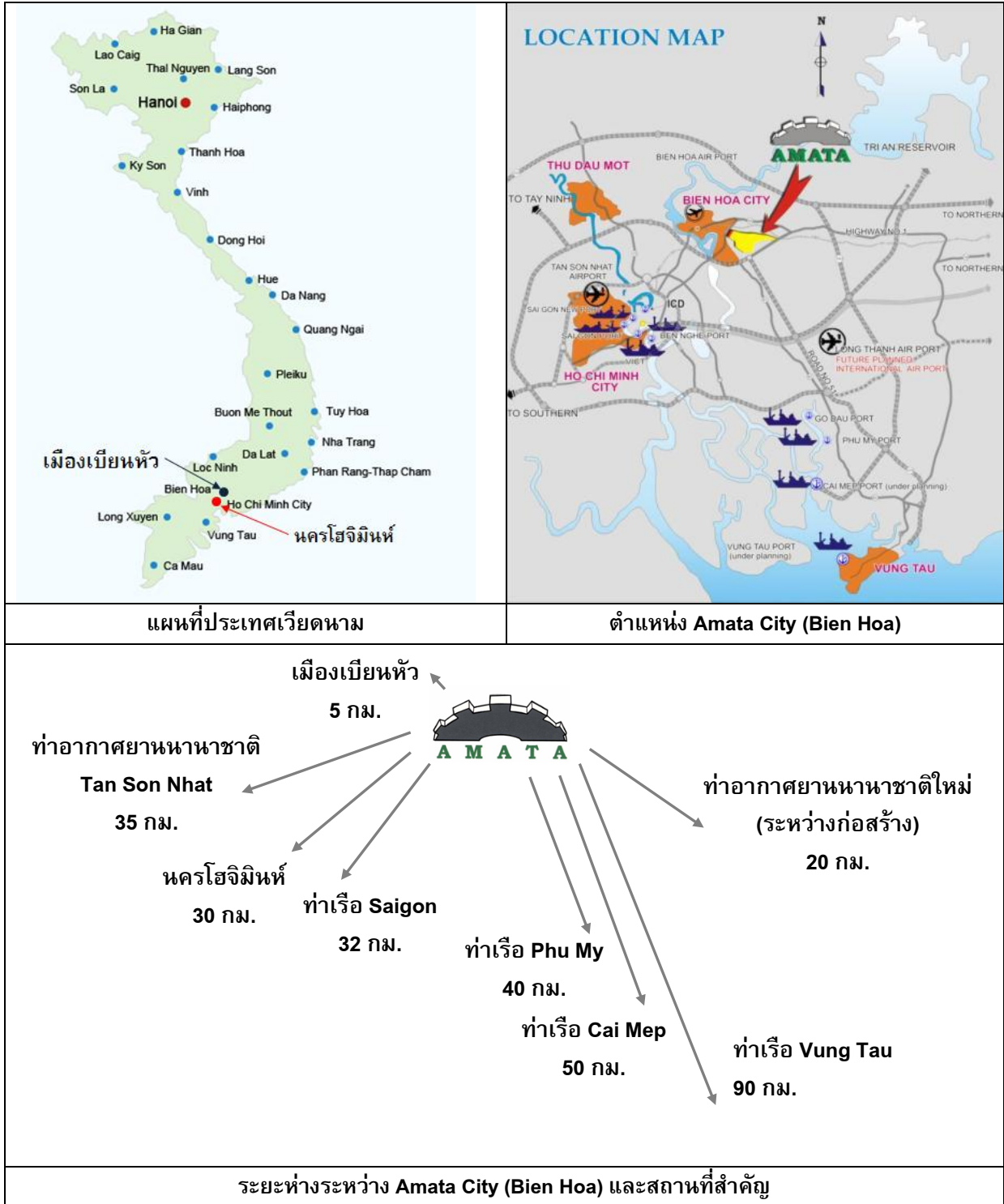


2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีธุรกิจหลักคือ การพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งปัจจุบัน ดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อย 2 บริษัท คือ อมตะ เวียดนาม (“บริษัท แคน”) และ อมตะ ซิตี้ ลองถัน ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนทางตรงและทางอ้อมร้อยละ 89.99 และร้อยละ 93.5 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วตามลำดับ

อมตะ เวียดนาม ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องในประเทศเวียดนาม โดย อมตะ เวียดนาม เป็นผู้พัฒนาที่ดินพร้อมทั้งโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนตั้งโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการประกอบธุรกิจการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรให้แก่โครงการพาณิชย์กรรมและโครงการที่อยู่อาศัยในเขตบริเวณนิคมอุตสาหกรรมเพื่อเกื้อหนุนกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท และเพื่อยกระดับนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์แบบตามแนวคิด “Perfect Smart City”

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีนิคมอุตสาหกรรมที่เริ่มดำเนินการเพียงแห่งเดียว คือ นิคม Amata City (Bien Hoa) ซึ่งได้เริ่มจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2537 โดย Amata City (Bien Hoa) มีพื้นที่รวมของโครงการที่ได้รับการจัดสรรจากรัฐบาลทั้งหมดประมาณ 700 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ ตั้งอยู่ใกล้สี่แยกทางหลวงสาย 1 และสาย 15 ตำบลลองบินห์ เมือง Bien Hoa จังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม ทั้งนี้ Amata City (Bien Hoa) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมอย่างมากเนื่องจากอยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจการค้าของภาคใต้ของประเทศเวียดนาม และมีเครือข่ายคมนาคมขนส่งทางบกที่เชื่อมต่อกับถนนสายสำคัญอื่นๆ ของประเทศ รวมทั้งตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศ อาทิ ท่าเรือไซ่ง่อน ท่าเรือ Cai Mep และท่าเรือ Vung Tau เป็นต้น อีกทั้งตั้งอยู่ใกล้กับสนามบิน Tan Son Nhat International Airport ซึ่งเป็นสนามบินนานาชาติที่ใหญ่ที่สุดของประเทศในขณะนี้ นอกจากนี้ Amata City (Bien Hoa) ยังตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับนครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของประเทศและเมือง Bien Hoa ซึ่งเป็นเมืองหลวงของจังหวัดดองไน โดยมีระยะห่างจากเมืองดังกล่าวเพียงประมาณ 30 กิโลเมตรและ 5 กิโลเมตรตามลำดับ โดยสถานที่ตั้งถือของ Amata City (Bien Hoa) ยังถือเป็นปัจจัยซึ่งเอื้อต่อการหาแรงงานที่มีคุณภาพและพนักงานที่มีการทักษะขั้นสูงอีกด้วย



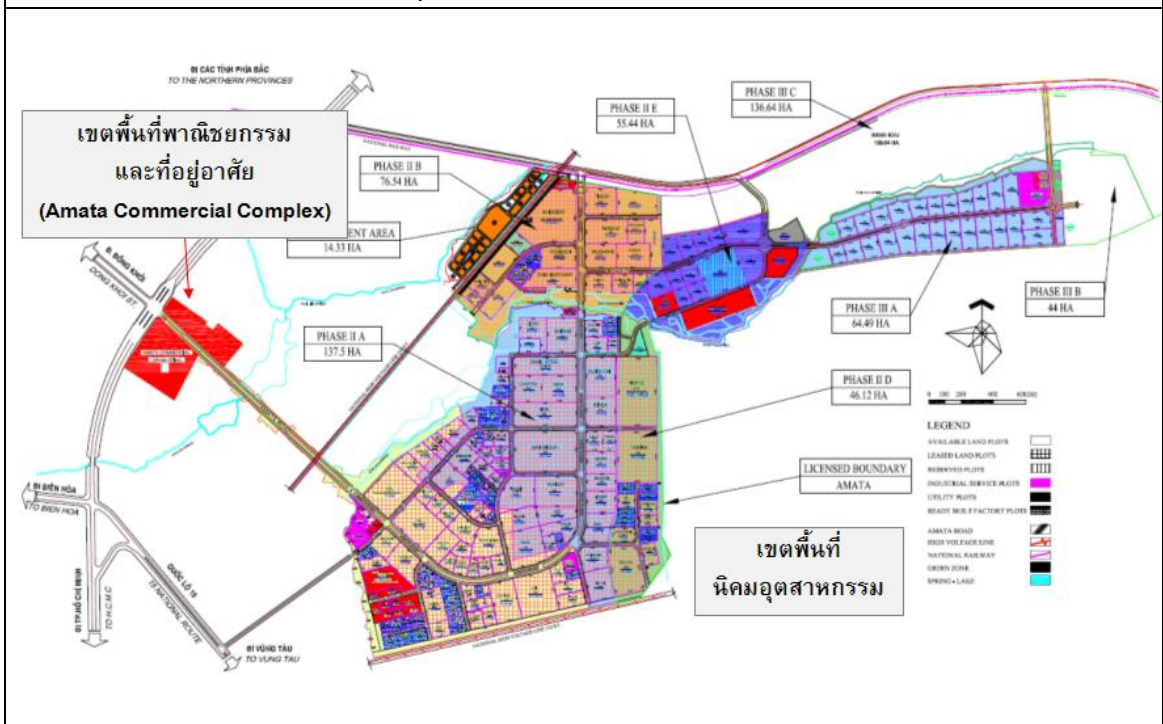
นอกจากจุดเด่นในด้านที่ตั้งแล้ว Amata City (Bien Hoa) ยังมีจุดเด่นที่สำคัญคือเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสูงทั้งในแง่โครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค แหล่งพลังงานและน้ำที่มีความมั่นคงสูง สภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพ รวมถึงการบริการที่ได้มาตรฐานสากล

Amata City (Bien Hoa) ได้รับการจัดสรรพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 700.0 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ สำหรับพัฒนาโครงการซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม และพื้นที่ในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยภายใต้ชื่อโครงการ Amata Commercial Complex โดยในแต่ละพื้นที่จะมีการจัดสรรที่ดินบางส่วนสำหรับระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว ทั้งนี้

สำหรับพื้นที่ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว อมตะ เวียดนาม จะทำการเช่าที่ดินจากหน่วยงานรัฐของจังหวัดดองไนเป็นเวลา 50 ปี เพื่อทยอยนำมาพัฒนาโครงการเป็นระยะๆ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมีการให้บริการให้เช่าที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จระยะยาวเพื่อให้ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมเข้ามาลงทุนสร้างโรงงาน นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการความรวดเร็วและสะดวกสบาย หรือไม่ต้องการใช้เงินลงทุนที่สูงในการลงทุนในที่ดินและโรงงานในระยะแรก และพื้นที่ในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ซึ่งอมตะ เวียดนาม มีแผนที่จะให้บริการให้เช่าที่ดินระยะยาวที่พัฒนาแล้วแก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย และโครงการพาณิชย์กรรมต่างๆ อาทิเช่น ร้านค้า โชว์รูมรถยนต์ โรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่า ตลอดจน โรงเรียน โรงพยาบาล/คลินิก และศูนย์กีฬาและนันทนาการ เป็นต้น นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังได้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น เพื่อให้เช่าในเขตดังกล่าวอีกด้วย



นิคมอุตสาหกรรม Amata City (Bien Hoa)



โครงสร้างรายได้ของ บริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม

เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีรายได้จากอมตะเวียดนามเพียงบริษัทเดียว โดยบริษัทฯ เองไม่มีรายได้จากการประกอบธุรกิจอื่น ดังนั้น โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จึงสามารถพิจารณาได้จากโครงสร้างรายได้ของ อมตะ เวียดนาม เป็นหลัก

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

	สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่						งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2555		31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		30 มิ.ย 2557		30 มิ.ย 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้										
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ¹	305.28	44.6	329.69	45.6	229.03	33.5	79.31	24.7	208.32	45.5
รายได้จากการให้เช่าและบริการ ²	261.61	38.2	308.96	42.7	367.97	11.9	179.41	55.8	193.04	42.1
ดอกเบี้ยรับ	116.08	16.9	82.09	11.4	80.98	0.1	40.64	12.6	24.28	5.3
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	8.00	0.0	1.33	0.2	0.49	0.6	0.46	0.1	1.05	0.2
รายได้อื่น	2.19	0.3	1.01	0.1	4.36	33.5	21.86	6.8	31.42	6.9
รายได้รวม	685.17	100.0	723.08	100.0	682.83	100.0	321.68	100.0	458.11	100.0

หมายเหตุ: ¹ รวมรายได้จากการให้เช่าที่ดินระยะยาวในเขตอุตสาหกรรมและการให้เช่าที่ดินระยะยาวในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

² รวมรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป การให้บริการเช่าอาคารสำนักงาน และการให้บริการสาธารณูปโภค

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

การประกอบธุรกิจของ อมตะ เวียดนาม สามารถแบ่งได้เป็น 5 ธุรกิจหลัก ดังนี้

1. การให้เช่าที่ดินระยะยาวในเขตนิคมอุตสาหกรรม
2. การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories)
3. การให้เช่าที่ดินระยะยาวในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย
4. การให้บริการเช่าอาคารสำนักงาน
5. การให้บริการสาธารณูปโภค

จากพื้นที่ที่ได้รับการจัดสรรทั้งหมดของโครงการประมาณ 700.0 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ นั้น อมตะ เวียดนาม ได้รับการอนุมัติ Investment Certificate จาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) แล้วบนพื้นที่ 532 เฮกตาร์ หรือ 3,325 ไร่ โดยได้กำหนดเป็นพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม 513 เฮกตาร์ หรือ 3,206 ไร่ และพื้นที่สำหรับโครงการพาณิชย์กรรม ภายใต้โครงการ Amata Commercial Complex 19.1 เฮกตาร์ หรือ 119 ไร่ ทั้งนี้อมตะอยู่ในระหว่างการขออนุมัติ Investment Certificate สำหรับพื้นที่อีก 30 เฮกตาร์ หรือ 188 ไร่ ซึ่งคาดว่าจะได้รับการอนุมัติภายในปี 2559

อย่างไรก็ตามพื้นที่อีกประมาณ 138 เฮกตาร์ หรือประมาณ 863 ไร่ นั้น อมตะ เวียดนามยังมิได้พิจารณาที่จะขออนุมัติการประกอบธุรกิจในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว โดยอมตะ เวียดนามจะพิจารณาการดำเนินการขออนุมัติเมื่ออมตะ เวียดนามต้องการและตามความเหมาะสม ทั้งนี้การนับอายุของใบอนุญาตการลงทุน (Investment Certificate) ของพื้นที่ที่เหลือดังกล่าว จะเริ่มก็ต่อเมื่ออมตะ เวียดนามดำเนินการขอใบอนุญาตการลงทุนกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดหาที่ดินในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 สำหรับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดประมาณ 513 เฮกตาร์ หรือ 3,206 ไร่ ซึ่งประกอบด้วย โครงการระยะที่ 1 2A 2B 2D 2E และ 3A อมตะ เวียดนามมีการลงนามเช่าที่ดินกับหน่วยงานรัฐของจังหวัดดองไญเพื่อพัฒนาโครงการแล้วเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 423 เฮกตาร์ หรือ 2,644 ไร่ โดยมีพื้นที่ที่เหลือประมาณ 90 เฮกตาร์ หรือประมาณ 750 ไร่ในพื้นที่โครงการระยะที่ 2E และ 3A ที่อมตะ เวียดนามยังมิได้มีการลงนามในสัญญาเช่าเนื่องจากอยู่ในระหว่างกระบวนการเวนคืนที่ดินจากการที่มีผู้บุกรุกเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้อมตะ เวียดนามคาดว่าจะสามารถเวนคืนที่ดินและลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน รวมถึงส่งมอบที่ดินเพิ่มเติม สำหรับโครงการระยะที่ 3A ดังกล่าวคิดเป็นพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 64.5 เฮกตาร์ ได้ภายในปี 2558

สำหรับกระบวนการอนุมัติและจัดสรรที่ดินนั้น อมตะ เวียดนาม ได้รับการอนุมัติและจัดสรรที่ดินจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) ในแต่ละระยะโครงการตามพื้นที่ที่ DIZA กำหนด ทั้งนี้ภายหลังกอมตะ เวียดนามได้รับการจัดสรรที่แล่นั้น หน่วยงานรัฐจะเป็นผู้ดำเนินการเวนคืนที่ดินจากการที่มีผู้บุกรุกเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ โดยภายหลังกกระบวนการเวนคืนที่ดินแล้วเสร็จ อมตะ เวียดนาม จึงเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจากหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับพื้นที่ส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตามพื้นที่ตามที่อมตะ เวียดนาม ได้รับการจัดสรรอาจมีความแตกต่างจากพื้นที่ตามสัญญาเช่าซึ่งเกิดขึ้นจากในบางกรณีพื้นที่ตามที่ได้จากการวัดตามขอบเขตที่ดินจริงอาจมีความแตกต่างจากที่ระบุในสัญญา หรือในบางกรณีหน่วยงานรัฐอาจยังไม่สามารถเวนคืนที่ดินได้

ทั้งหมด ทั้งนี้ หากเกิดกรณีดังกล่าว อมตะ เวียดนาม กำลังจะเจรจากับหน่วยงานรัฐเพื่อปรับตัวเลขพื้นที่ตามสัญญาเช่าให้เป็นไปตามพื้นที่จริงที่อมตะ เวียดนาม ได้รับ

2.1.1 การให้เช่าที่ดินระยะยาวในเขตนิคมอุตสาหกรรม

อมตะ เวียดนาม ประกอบธุรกิจหลักคือการพัฒนาที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ พร้อมทั้งโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เพื่อให้ผู้ประกอบการโรงงานเช่าที่ดินระยะยาวและดำเนินการลงทุนก่อสร้างโรงงานบนที่ดินผืนดังกล่าวด้วยตนเอง ทั้งนี้ เนื่องจากระยะเวลาประกอบโครงการแต่ละระยะของอมตะ เวียดนาม นั้นอยู่ที่ 50 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุมัติพื้นที่สำหรับโครงการระยะนั้นๆ กอปรกับที่ดินในการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม นั้นเป็นที่ดินที่เข้ามาจากหน่วยงานรัฐของจังหวัดตองไโนเป็นระยะเวลา 50 ปี อมตะ เวียดนาม จึงไม่สามารถขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการโรงงานได้ แต่เป็นลักษณะการให้เช่าระยะยาวโดยมีการชำระค่าเช่าในคราวเดียว ทั้งนี้ระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ประกอบการโรงงานนั้น จะกำหนดให้สิ้นสุดในปีเดียวกับปีที่อายุของใบอนุญาตการลงทุนหรือ Investment Certificate ของพื้นที่นั้นๆ สิ้นสุดลง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 นิคม Amata City (Bien Hoa) มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 423.0 เฮกตาร์ หรือ 2,644 ไร่ ซึ่งประกอบด้วย โครงการระยะที่ 1 2A 2B 2D และ 2E ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม มีนโยบายในการจัดสรรพื้นที่ประมาณร้อยละ 30 – 35 ของพื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว ดังนั้นอมตะ เวียดนาม จึงมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณร้อยละ 65 – 70 ของพื้นที่ที่ระบุไว้ในสัญญาลงนามเช่าที่ดินกับหน่วยงานรัฐ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 อมตะ เวียดนาม มีพื้นที่เช่าสุทธิ เท่ากับ 308.0 เฮกตาร์ หรือ 1,925 ไร่

รายละเอียดของพื้นที่โครงการนิคม Amata City (Bien Hoa) ของ อมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 สามารถสรุปได้ดังนี้

หน่วย: เฮกตาร์	พื้นที่ตามสัญญาเช่าที่ดินจากรัฐบาล (1)	พื้นที่สำหรับระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว (2)	พื้นที่เพื่อการให้เช่า (1)-(2)
โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ	423.0	115.0	308.0
โครงการที่ยังมิได้พัฒนา (อยู่ในระหว่างการเวนคืน)	90.0	40.9	49.1
รวมทั้งหมด	513.0	156.0	357.0

สำหรับพื้นที่เพื่อการให้เช่า อมตะ เวียดนามได้แบ่งขายให้แก่บุคคลภายนอกเป็นพื้นที่เท่ากับ 264.7 เฮกตาร์ และจัดสรรเพื่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า 19.9 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 85.9 และร้อยละ 6.5 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ที่ถูกจองแล้วโดยลูกค้าอีกจำนวน 5.7 เฮกตาร์ ส่งผลให้มีพื้นที่คงเหลือสำหรับการขายเป็นจำนวน 11.8 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 3.8 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยรายละเอียดตามตารางด้านล่าง

	เฮกตาร์	ร้อยละ
พื้นที่เพื่อการให้เช่าระยะยาว	308.0	100.0
พื้นที่ที่ให้เช่าระยะยาวแล้วแก่บุคคลภายนอก	264.7	85.9
พื้นที่สำหรับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	19.9	6.5
พื้นที่ที่มีการจอง	5.7	1.9
พื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้	5.9	1.9
พื้นที่คงเหลือให้เช่าระยะยาว	11.8	3.8

2.1.2 การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories)

นอกเหนือจากการให้เช่าที่ดินระยะยาวแก่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเข้ามาลงทุนสร้างโรงงานเองแล้ว อมตะ เวียดนาม ยังมีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า เป็นทางเลือกให้แก่ลูกค้าของอมตะ เวียดนาม โดย อมตะ เวียดนาม ได้จัดให้มีการสร้างโรงงานมาตรฐานที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่าบนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม เพื่อเป็นการตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่จะเข้ามาตั้งฐานการผลิตและต้องการทางเลือกที่มีความยืดหยุ่น คล่องตัว รวมถึงมีความรวดเร็วและสะดวกสบาย หรือผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการใช้เงินลงทุนที่สูงในการลงทุนในที่ดินและโรงงานในระยะแรก และเป็นลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ลูกค้าในกลุ่มนี้ของอมตะ เวียดนาม ประกอบด้วยผู้ประกอบการโรงงานขนาดเล็กถึงกลางที่ยังต้องการคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน รวมทั้งผู้ประกอบการจากต่างชาติซึ่งอยู่ในช่วงทดลองตลาด ที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุน เป็นต้น

โรงงานสำเร็จรูปของ อมตะ เวียดนาม โดยปกติจะมีขนาดประมาณ **1,000 – 5,000 ตารางเมตร** โดยพื้นที่สำหรับการผลิตมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวหลังคาสูง พร้อมส่วนสำนักงาน 2 ชั้น บริเวณส่วนหน้าของโรงงาน นอกจากนี้ โรงงานสำเร็จรูปของอมตะ เวียดนาม ยังมีพื้นที่สำหรับโรงอาหาร ห้องน้ำ พื้นที่จอดรถ พื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ป้อมยาม และระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบทำความเย็น ระบายอากาศ ระบบไฟส่องสว่าง และระบบรักษาความปลอดภัยรวมถึงติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการสร้างโรงงานสำเร็จรูปแบบคู่ซึ่งมีประตูเลื่อนระหว่างกลางโรงงานเพื่อสามารถแบ่งให้เช่าแก่ลูกค้า 2 ราย ในกรณีที่ลูกค้ามีได้ต้องการพื้นที่โรงงานขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม หากลูกค้าต้องการพื้นที่โรงงานขนาดใหญ่ อมตะ เวียดนาม ก็สามารถให้เช่าทั้งโรงงานได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ โรงงานสำเร็จรูปของ อมตะ เวียดนาม ได้รับการออกแบบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าชั้นนำของอมตะ เวียดนาม โดยมีการออกแบบโดยบริษัทที่ปรึกษาชั้นนำและควบคุมการก่อสร้างโดยวิศวกรผู้เชี่ยวชาญของอมตะ เวียดนาม ในทุกขั้นตอน



โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

อมตะ เวียดนาม ให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูป โดยสัญญาปกติจะมีอายุ 5 ปี ชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส อย่างไรก็ตาม หากลูกค้ามีความต้องการเช่าระยะยาวหรือระยะสั้น อมตะ เวียดนาม ก็จะพิจารณาทำสัญญาเช่าที่มีอายุยาวกว่าหรือสั้นกว่า 5 ปีได้ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ โดยทั่วไปสัญญาของอมตะ เวียดนาม จะมีการกำหนดการปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปีซึ่งโดยทั่วไปจะกำหนดให้มีการปรับเพิ่มค่าเช่าร้อยละ 5 ทุกปี ทั้งนี้ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า หากลูกค้ามีความประสงค์ในการต่อสัญญาเช่า อมตะ เวียดนาม และลูกค้าจะมีการเจรจา กำหนดค่าเช่าใหม่ตามสภาวะอุปสงค์และอุปทานในขณะนั้น นอกจากนี้ เพื่อเพิ่มทางเลือกให้แก่ลูกค้า ในบางกรณี ลูกค้าบางรายอาจมีความต้องการที่จะซื้อโรงงานตั้งแต่ต้น หรือภายหลังจากเช่าระยะหนึ่ง อมตะ เวียดนาม จึงมีนโยบายในการขายโรงงานสำเร็จรูปพร้อมการเช่าที่ดินระยะยาวให้แก่ลูกค้าบางรายเช่นเดียวกัน

นอกจากจะเป็นการนำเสนอทางเลือกในการลงทุนแก่ลูกค้าของ อมตะ เวียดนาม แล้ว การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูปยังเป็นการเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดที่ต่อเนื่องและมั่นคง (Recurring Income) ให้แก่อมตะ เวียดนาม อีกทางหนึ่งนอกเหนือจากรายได้และกระแสเงินสดหลักของอมตะ เวียดนาม ที่มาจากการให้เช่าที่ดิน ซึ่งจะรับรู้ในแต่ละปีที่มีการปล่อยเช่า นอกจากนี้ การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูปยังเป็นกลยุทธ์เพื่อการบริหารจัดการที่ดินของอมตะ เวียดนาม โดยอมตะ เวียดนาม สามารถนำที่ดินที่อาจมีขนาด รูปร่าง หรือ ตำแหน่งที่ไม่เอื้ออำนวยนักมาพัฒนาเป็นโรงงานสำเร็จรูปและสามารถให้เช่าแก่ลูกค้าของอมตะ เวียดนาม ในกลุ่มที่ไม่ต้องการที่ดินที่ขนาดใหญ่

ปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม มีโรงงานสำเร็จรูปแบบทั้งหมด 76 ยูนิต โดยอมตะ เวียดนาม ได้ทำการขายโรงงานสำเร็จรูปไปแล้วทั้งหมด 21 ยูนิต ทำให้ อมตะ เวียดนาม เหลือโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวน 55 ยูนิต ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ได้มีลูกค้าเช่าแล้วจำนวน 46 ยูนิต (แบ่งเป็นโรงงานสำเร็จรูปแบบเดี่ยว 13 ยูนิตและโรงงานสำเร็จรูปแบบคู่ 33 ยูนิต) ทั้งนี้ ปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม มีโรงงานสำเร็จรูปว่างรวม 4 ยูนิต รายละเอียดของโรงงานสำเร็จรูปของอมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 สามารถสรุปได้ดังนี้

	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้สอยรวมใน โรงงาน (ตารางเมตร)
โรงงานสำเร็จรูปที่ทำการขายไปแล้ว	21	107,319	48,754
โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่สร้างเสร็จแล้ว			
มีการเช่าแล้ว	46	171,340	91,946
จอง	5	15,377	10,169

ว่าง	4	12,156	7,747
รวม	55	198,873	109,861
โรงงานสำเร็จรูประหว่างก่อสร้าง	0	0	0
จำนวนโรงงานสำเร็จรูปทั้งหมด	<u>76</u>		

อมตะ เวียดนาม มีนโยบายการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปโดยคำนึงถึงอุปสงค์และอุปทาน โดยเมื่อโรงงานสำเร็จรูปของอมตะ เวียดนาม มีการเช่าเต็มแล้ว อมตะ เวียดนาม จะมีการสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มเติมอีกคราวละประมาณ 3-6 โรงเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้ารายใหม่ในอนาคต



2.1.3 การให้เช่าที่ดินในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

อมตะ เวียดนาม ได้รับอนุมัติจาก People's Committee of Dong Nai Province ในปี 2550 ให้ดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรให้แก่โครงการพาณิชย์กรรมและโครงการที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ 19.1 เฮกตาร์ โดยมีระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 50 ปี สิ้นสุดวันที่ 21 สิงหาคม 2600 ทั้งนี้ ที่ดินเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยของอมตะ เวียดนาม นั้นเป็นการเช่ามาจาก People's Committee of Dong Nai Province ในระยะเวลา 50 ปี อมตะ เวียดนาม จึงให้บริการในลักษณะการให้เช่าระยะยาวโดยมีการชำระค่าเช่าในคราวเดียว เช่นเดียวกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม ทั้งนี้ระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่านั้น จะกำหนดให้สิ้นสุดในปีเดียวกับปีที่สิ้นสุดระยะเวลาโครงการซึ่งตรงกับปี 2600

อมตะ เวียดนาม ดำเนินโครงการนี้ภายใต้ชื่อโครงการว่า Amata Commercial Complex โดยที่ดินที่อมตะ เวียดนาม ได้จัดสรรไว้สำหรับเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยนั้น อยู่บริเวณทางเข้านิคม Amata City (Bien Hoa) โดยอยู่ติดกับถนนทางหลวงหมายเลข 1 นอกจากนี้ โครงการ Amata Commercial Complex ยังอยู่ในเมือง Bien Hoa ซึ่งมีประชากรกว่า 1,000,000 คน และอยู่ห่างจากใจกลางเมือง Bien Hoa เพียง 5 กิโลเมตร จึงเป็นทำเลที่เหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับประกอบโครงการพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

อมตะ เวียดนาม ได้ริเริ่มพัฒนาโครงการ Amata Commercial Complex ขึ้นมาเพื่อเกื้อหนุนธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม โดยมีจุดประสงค์เพื่อยกระดับนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม ให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์แบบตามแนวคิด "Perfect Smart City" ทั้งนี้ โครงการ Amata Commercial Complex จะประกอบด้วยพื้นที่สำหรับการพาณิชย์กรรม เช่น ร้านค้า โชว์รูม และร้านอาหาร พื้นที่สำหรับโครงการที่อยู่

อาศัย เช่น อพาร์ทเมนท์ และวิลล่าสำหรับผู้บริหาร ตลอดจนอาคารสำนักงาน โรงแรม โรงพยาบาล/คลินิก โรงเรียน และ ศูนย์การศึกษาและนันทนาการ เป็นต้น



ภาพจำลองโครงการ Amata Commercial Complex

ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่โครงการ Amata Commercial Complex นั้นอยู่บริเวณทางเข้านิคม Amata City (Bien Hoa) โดยอยู่ติดกับถนนทางหลวงหมายเลข 1 จึงทำให้มูลค่าของที่ดินมีศักยภาพในการเติบโตสูง โดยปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม ได้มีการให้เช่าที่ดินในโครงการ Amata Commercial Complex แล้วจำนวน 2 แปลง ประกอบด้วย โชว์รูมฮอนด้า ซึ่งสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2553 และ ไฮเปอร์มาร์เก็ต Lotte Mart ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2555 นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ได้ใช้ที่ดินอีก 1 แปลง เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม มุ่งเน้นการปรับปรุงภูมิทัศน์และพัฒนาพื้นที่สีเขียว โดย อมตะ เวียดนาม กำลังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการสวนสาธารณะ Amata Square ซึ่งจะตั้งอยู่ในใจกลางของโครงการ Amata Commercial Complex เพื่อเป็นจุดดึงดูดความสนใจของโครงการ และเป็นแหล่งที่พักผ่อนและนันทนาการของประชากรในเมือง Bien Hoa ทั้งนี้อมตะ เวียดนาม คาดว่าจะพัฒนาโครงการสวนสาธารณะ Amata Square แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคมปี 2558 ซึ่งหลังจากโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จก็พร้อมกับการพัฒนาโครงการต่างๆ ในเมือง Bien Hoa ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งทำให้ความต้องการพื้นที่สำหรับการพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น อมตะ เวียดนาม จึงจะพัฒนาพื้นที่โครงการ Amata Commercial Complex เพิ่มขึ้นตามลำดับ

--	--



ภาพถ่ายโชว์รูมฮอนด้า

ภาพถ่ายไฮเปอร์มาร์เก็ต Lotte Mart

แผนผังโครงการ Amata Commercial Complex (Master Plan)

รายละเอียดของพื้นที่ในเขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยของ อมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 สามารถสรุปได้ดังนี้

	พื้นที่	พื้นที่ที่เช่าระยะยาวแล้ว		พื้นที่คงเหลือให้เช่าระยะยาว	
	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ร้อยละ)	(ตารางเมตร)	(ร้อยละ)
โครงการเพื่อการพาณิชยกรรมและอาคารสำนักงาน	66,648	23,558 ¹⁾	35.3	43,090	64.7
โครงการที่อยู่อาศัย	43,660	-	-	43,660	100.0
โรงเรียน	8,062	-	-	8,062	100.0
โรงพยาบาล/คลินิก	6,900	-	-	6,900	100.0
ศูนย์กีฬาและนันทนาการ	5,460	-	-	5,460	100.0
รวมพื้นที่ให้เช่า	130,730	23,558	35.3	107,172	82.0

พื้นที่ส่วนกลาง	38,410				
ถนนภายในโครงการ	14,420				
พื้นที่ถนนสาธารณะ	7,100				
รวม	190,660				

หมายเหตุ: ¹ รวมพื้นที่ของโครงการ Amata Service Center จำนวน 6,640 ตารางเมตร

2.1.4 การให้บริการเช่าอาคารสำนักงาน

อมตะ เวียดนาม ให้บริการเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานซึ่งอมตะ เวียดนาม เป็นผู้ลงทุนก่อสร้างขึ้นเองในพื้นที่โครงการ Amata Commercial Complex โดยใช้ชื่อดีกว่า Amata Service Center อาคารสำนักงานที่อมตะ เวียดนาม ก่อสร้างขึ้นเป็นอาคารสูง 5 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ 6,640 ตารางเมตร มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 7,286 ตารางเมตร ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม ได้มีการใช้พื้นที่บางส่วนในอาคารสำนักงาน เป็นสำนักงานของอมตะ เวียดนาม เอง นอกเหนือจากพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าแล้ว อมตะ เวียดนาม มีการใช้พื้นที่ในอาคารสำนักงานประมาณ 230 ตารางเมตร ในการทำเป็นห้องประชุมและห้องจัดสัมมนาให้เช่า เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าสำนักงานและเป็นการเพิ่มรายได้ของอมตะ เวียดนาม อีกทางหนึ่ง



ภาพถ่ายภายนอกของ Amata Service Center

ปัจจุบัน อาคารสำนักงานมีผู้เช่าจำนวน 17 ราย ไม่รวมอมตะ เวียดนาม โดยรายละเอียดของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของ อมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 สามารถสรุปได้ดังนี้

	พื้นที่	
	(ตารางเมตร)	(ร้อยละ)
พื้นที่ใช้โดย อมตะ เวียดนาม	780	15.3%
พื้นที่เช่าแล้ว	3,405	66.9%
พื้นที่ที่มีการจอง	-	-
พื้นที่คงเหลือให้เช่า	904	17.8%
รวมพื้นที่เช่า	5,089	100.0
ห้องประชุมและสัมมนา	92	
พื้นที่ส่วนกลาง	2,104	
รวมพื้นที่ทั้งหมด	7,285	

2.1.5 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 31,000 ลูกบาศก์เมตร ต่อ วัน
ระบบบำบัดน้ำเสีย	:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อมตะ เวียดนาม มีการลงทุนก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียที่ได้มาตรฐานระดับสากล โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสีย 12,000 ลูกบาศก์เมตร ต่อ วัน
ระบบโทรคมนาคม	:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ให้บริการโทรศัพท์พื้นฐาน 3 ราย โดยรองรับคู่สายได้ไม่จำกัด

อมตะ เวียดนาม มีการคิดค่าบริการสาธารณูปโภค (Management Fee) กับผู้ประกอบการโรงงานที่เช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม ผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูป และผู้เช่าที่ดินในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย โดยอมตะ เวียดนาม จะเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคเป็นรายเดือนตามพื้นที่ที่มีการเช่า สำหรับค่าน้ำประปา อมตะ เวียดนาม จะจัดเก็บกับผู้เช่าตามที่แท้จริงด้วยอัตราตามที่อมตะ เวียดนาม กำหนด นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียตามปริมาณการใช้น้ำของผู้ประกอบการโรงงานแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ในส่วนของค่าไฟฟ้าผู้ประกอบการโรงงานจะทำการจ่ายตรงแก่ Amata Power (Bien Hoa) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการโดยตรง

ทั้งนี้ รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคเป็นการสร้างรายได้และกระแสเงินสดที่ต่อเนื่องและมั่นคงให้กับอมตะ เวียดนาม โดยอมตะ เวียดนาม จะมีการเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากลูกค้าเป็นรายเดือน โดยอมตะ เวียดนาม จะมีการปรับขึ้นค่าบริการสาธารณูปโภคทุกปีตามอัตราที่อมตะ เวียดนาม และผู้ให้บริการสาธารณูปโภคกำหนด

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

2.2.1 นโยบายและลักษณะทางการตลาด

2.2.1.1 ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าหลักและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของ อมตะ เวียดนาม คือบริษัทข้ามชาติ (Multinational Corporation) และบริษัทต่างชาติที่ต้องการคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าหลักของอมตะ เวียดนาม นั้นจะอยู่ในอุตสาหกรรมที่ต้องการเทคโนโลยีในการผลิตที่ค่อนข้างสูง และใช้เครื่องจักรในการผลิตเป็นหลัก



ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ประกอบด้วยผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมจำนวน 144 ราย โดยเป็นผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมจากประเทศญี่ปุ่นเป็นหลัก โดยมีจำนวน 69 ราย คิดเป็นร้อยละ 48.0 และเป็นผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมจากประเทศไต้หวัน 17 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.0 และเกาหลี 11 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.0

ประเทศ	จำนวนลูกค้า (ราย)	ร้อยละ
ญี่ปุ่น	69	48
ไต้หวัน	17	12
เกาหลีใต้	11	8
สหรัฐอเมริกา	9	6
เวียดนาม	6	4
สิงคโปร์	6	4
ไทย	3	2
อื่นๆ	23	16
รวม	144	100

ในเชิงประเภทของอุตสาหกรรมที่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนามประกอบธุรกิจอยู่นั้น ค่อนข้างมีความหลากหลาย โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 สามารถจำแนกได้ดังต่อไปนี้

ประเภทอุตสาหกรรม	จำนวนลูกค้า (ราย)	ร้อยละ
ยานยนต์ เครื่องจักร และ เหล็ก	52	36
พลาสติก และยาง		
เสื้อผ้า และสิ่งทอ	21	15
เคมีภัณฑ์ และ สี	16	11
อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	14	10
แปรรูปอาหาร และเครื่องดื่ม	9	6
สินค้าอุปโภค และบริโภค	9	6
บรรจุภัณฑ์ และสิ่งพิมพ์	8	5
เฟอร์นิเจอร์ และผลิตภัณฑ์ไม้	4	3
ขนส่งและบริการ	4	3
อื่นๆ	7	5
รวม	144	100

2.2.1.2 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย และกลยุทธ์ทางการตลาด

อมตะ เวียดนาม ใช้กลยุทธ์ในการทำตลาดทางตรงโดยผ่านทีมงานฝ่ายขายของ อมตะ เวียดนาม โดยมีการแยกทีมขายสำหรับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจการให้เช่าที่ดินในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทั้งสองธุรกิจมีความแตกต่างกันจึงต้องใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสมต่อแต่ละธุรกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากการทำตลาดทางตรงผ่านทางทีมขายของ อมตะ เวียดนาม แล้วนั้น อมตะ เวียดนาม ยังมีการใช้บริษัทนายหน้าในการหาลูกค้าอีกทางหนึ่ง โดยมีการให้ค่าตอบแทนในลักษณะค่าคอมมิชชั่น

ด้วยการที่ อมตะ เวียดนาม เป็นผู้ดำเนินธุรกิจการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมเป็นรายแรกๆ ของจังหวัดตองไ่ก่ กอปรกับการที่นิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่ได้คุณภาพและมาตรฐานสูง จึง

ถือเป็นการสร้างชื่อเสียงที่ดีให้แก่จังหวัดดองไนทางหนึ่ง ดังนั้น อมตะ เวียดนาม จึงมีความสัมพันธ์อันดีกับจังหวัดดองไน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) หน่วยงานส่งเสริมการลงทุน สำนักงานการค้าต่าง ๆ และหน่วยงานอื่นๆ ตลอดจนได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานดังกล่าวอยู่อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ อมตะ เวียดนาม ยังมีการใช้สื่อออนไลน์ สื่อสิ่งพิมพ์ รวมถึงการเข้าร่วมในงานแสดงนิทรรศการต่างๆ ในบางโอกาส

นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม มีนโยบายในการมุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับลูกค้าของอมตะ เวียดนาม ทั้งจากการพัฒนาสินค้าอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพสูงและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี และการมุ่งเน้นการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขายอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการให้การปรึกษาและคำแนะนำในด้านต่างๆ อาทิ การช่วยเหลือและประสานงานให้ลูกค้าของอมตะ เวียดนาม ในการขอใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) และใบอนุญาตอื่นๆ ที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจของลูกค้า ทั้งนี้ จากคุณภาพอันเป็นเลิศของสินค้าอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม และการให้บริการแบบครบวงจรที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี จึงทำให้ลูกค้าของอมตะ เวียดนาม มีความพึงพอใจกับการให้บริการของอมตะ เวียดนาม มาอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการสร้างการประชาสัมพันธ์ให้แก่ลูกค้ารายใหม่จากการแนะนำของลูกค้ารายเดิม และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้าของอมตะ เวียดนาม อีกทางหนึ่ง

ปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม ได้เริ่มโครงการตลาดร่วมกันกับ อมตะ คอร์ป เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการตลาดและเป็นการใช้ทรัพยากรของกลุ่มอมตะ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยหากมีลูกค้าในฐานะลูกค้าของอมตะ คอร์ป ซึ่งอยากขยายไปลงทุนในประเทศเวียดนาม อมตะ คอร์ป ก็จะทำการแนะนำตลาดจนประสานงานกับทีมขายของ อมตะ เวียดนาม อย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม คาดว่าการทำการตลาดร่วมกันระหว่างกลุ่มนั้น จะช่วยเพิ่มจำนวนลูกค้าและยอดขายให้แก่บริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม จะมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ อมตะ คอร์ป ในลักษณะค่าคอมมิชชั่น โดยปฏิบัติเสมือนว่า อมตะ คอร์ป เป็นบริษัทนายหน้าแห่งหนึ่ง นอกจากนี้อมตะ เวียดนาม ยังวางแผนในการทำการตลาดร่วมกับพันธมิตรของบริษัทฯ รวมถึง Sonadezi และ ITOCHU Corporation ในลักษณะการเป็นนายหน้าให้แก่อมตะ เวียดนาม อีกด้วย

ด้วยสินค้าอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนาม ที่มีคุณภาพที่เป็นเลิศ ประกอบกับบริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร จึงทำให้นิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม เป็นนิคมอุตสาหกรรมระดับพรีเมียม และสามารถตั้งราคาของบริการต่างๆ ของอมตะ เวียดนาม ได้ในระดับที่สูงกว่านิคมอุตสาหกรรมส่วนมากในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ เนื่องด้วยการที่ อมตะ เวียดนาม ได้รับอนุมัติให้พัฒนาสินค้าอุตสาหกรรมในพื้นที่จำกัดอยู่ที่ 513 เฮกตาร์ ณ ไตรมาส 2 ปี 2558 ในขณะที่ราคาเช่าที่ดินระยะยาวของนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ของจังหวัดดองไนนั้นมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น อมตะ เวียดนาม จึงมีนโยบายในการวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานของที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม เพื่อตั้งเป้าหมายการปล่อยเช่าที่ดินระยะยาวในแต่ละปี ตลอดจนกำหนดราคาการให้เช่าที่ดินของอมตะ เวียดนาม เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ นอกจากการกำหนดราคาโดยใช้อุปสงค์และอุปทานแล้ว อมตะ เวียดนาม ยังพิจารณาจากความสามารถในเชิงการแข่งขันของราคาที่ดินให้เช่าระยะยาวของอมตะ เวียดนาม เปรียบเทียบกับนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงเพื่อประกอบการกำหนดราคาเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม จะมีการประเมินที่ดินคงเหลือของอมตะ เวียดนาม ประกอบกับราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เพื่อปรับราคาเช่าที่ดินระยะยาวของอมตะ เวียดนาม ให้เหมาะสมอยู่อย่างสม่ำเสมอ

2.2.2 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

2.2.2.1 แนวโน้มอุตสาหกรรม

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

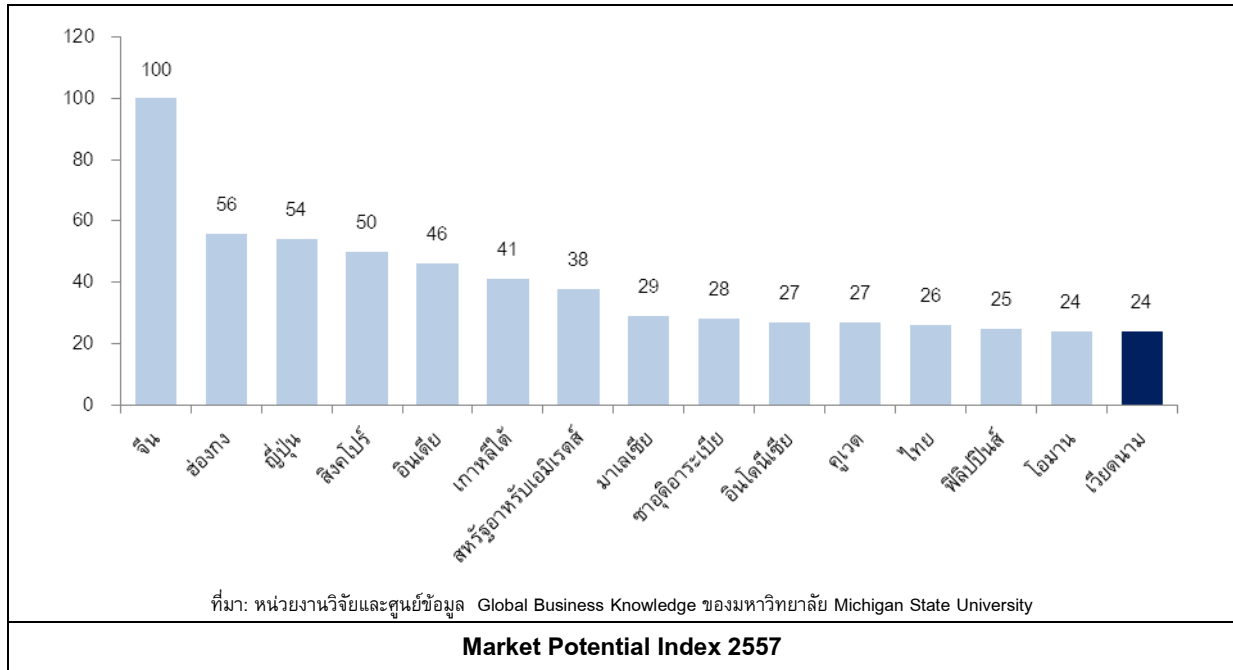
ก. ภาพรวมเศรษฐกิจและการลงทุนของประเทศเวียดนาม

ประเทศเวียดนามตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของคาบสมุทรอินโดจีน มีพื้นที่ประมาณ 331,150 ตารางกิโลเมตร โดยทิศเหนือติดกับประเทศจีน ทิศตะวันตกติดกับประเทศลาว ทิศตะวันตกเฉียงใต้ติดกับประเทศกัมพูชา และทิศตะวันออกมีชายฝั่งทะเลยาวติดกับทะเลจีนใต้ เมืองหลวงของประเทศเวียดนามคือ กรุงฮานอย ซึ่งเป็นศูนย์กลางการบริหารประเทศและเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าทางภาคเหนือ อย่างไรก็ตาม เมืองเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของประเทศเวียดนามคือ นครโฮจิมินห์ ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าและการบริการ การนำเข้า ส่งออก และการลงทุน ประเทศเวียดนามมีรูปแบบการปกครองระบอบสังคมนิยม โดยมีพรรคการเมืองเดียวคือ พรรคคอมมิวนิสต์แห่งเวียดนาม ประชากรเวียดนามมีจำนวนทั้งสิ้น 91 ล้านคน อยู่ในอันดับ 3 ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ("ภูมิภาคฯ") รองจากประเทศอินโดนีเซียและประเทศฟิลิปปินส์ และเป็นอันดับที่ 14 ของโลก ภาษาราชการคือ ภาษาเวียดนาม โดยมีภาษาอังกฤษเป็นภาษาที่สอง



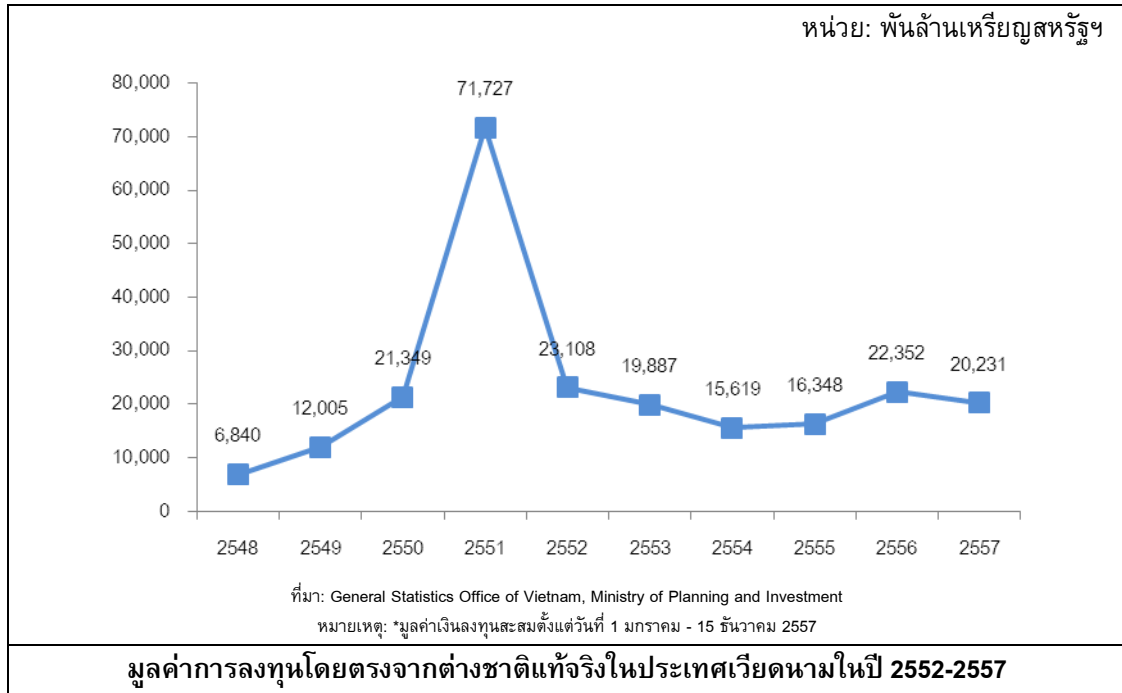
นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในประเทศเวียดนามเป็นเขตพื้นที่ที่รัฐบาล ผู้ประกอบการภาคเอกชน หรือกิจการร่วมทุนระหว่างรัฐบาลกับเอกชนจัดสรรที่ดินไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้ามาดำเนินกิจการอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระบบ และมีการจัดสรรระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้บริการโรงงานอุตสาหกรรมและบุคลากรในนิคมอุตสาหกรรม อันได้แก่ ถนน ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบสื่อสารและโทรคมนาคม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดวางผังเมืองที่เหมาะสม แก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมและความแออัดในตัวเมือง นอกจากนี้ยังเป็นการกระจายรายได้และความเจริญไปสู่ภูมิภาคอีกด้วย ปัจจุบัน ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามอยู่ในช่วงขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอีกในอนาคตโดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากการขยายการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศและการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment : FDI) เพื่อตอบสนองความต้องการของการบริโภคภายในประเทศที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและการขยายตัวของตลาดส่งออก โดย ณ ปี 2557 Market Potential Index ของหน่วยงานวิจัยและศูนย์ข้อมูล Global Business Knowledge ของมหาวิทยาลัย Michigan State University ของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งได้ทำการวิเคราะห์ความน่าลงทุนของ

ประเทศต่างๆในโลกจากปัจจัยพื้นฐานหลายปัจจัยเช่น ขนาดของประเทศและประชากร ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน ความเสี่ยงเฉพาะของประเทศ อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจและการบริโภค เป็นต้น โดยให้คะแนนความน่าลงทุนของเวียดนามอยู่ที่ 24 คะแนน ซึ่งสูงเป็นอันดับ 50 ของโลกและ 15 ของทวีปเอเชียใกล้เคียงกับคู่แข่งในภูมิภาคฯ ซึ่งได้แก่ อินโดนีเซียซึ่งอยู่ที่อันดับ 39 ไทยซึ่งอยู่ที่อันดับ 45 และฟิลิปปินส์ซึ่งอยู่ที่อันดับ 47 อย่างไรก็ตาม หากวัดจากอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจเป็นหลัก เวียดนามจะได้คะแนนสูงเป็นอันดับ 7 ของโลกและเอเชีย ซึ่งโดดเด่นกว่าประเทศไทย อินโดนีเซีย และฟิลิปปินส์ ซึ่งอยู่ที่ลำดับ 11, 13, และ 17 ตามลำดับ



นอกจากนี้ ปัจจัยสำคัญอีกประการที่จะช่วยส่งเสริมผลการดำเนินงานของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมในอนาคตคือ นโยบายของภาครัฐในการกำกับดูแล ประกอบไปด้วยการจำกัดจำนวนนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินกิจการในอนาคตและการกำหนดให้โรงงานในประเทศเวียดนามจำนวนมากที่ตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมย้ายเข้าไปดำเนินการภายในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของประเทศและเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตของประชาชน ทั้งนี้ ในปัจจุบัน โรงงานส่วนใหญ่ที่ยังคงตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมนั้น ดำเนินการโดยผู้ประกอบการภาคเอกชนภายในประเทศ ขณะที่โรงงานของนักลงทุนต่างชาติส่วนใหญ่จะอยู่ภายในเขตนิคมอุตสาหกรรม

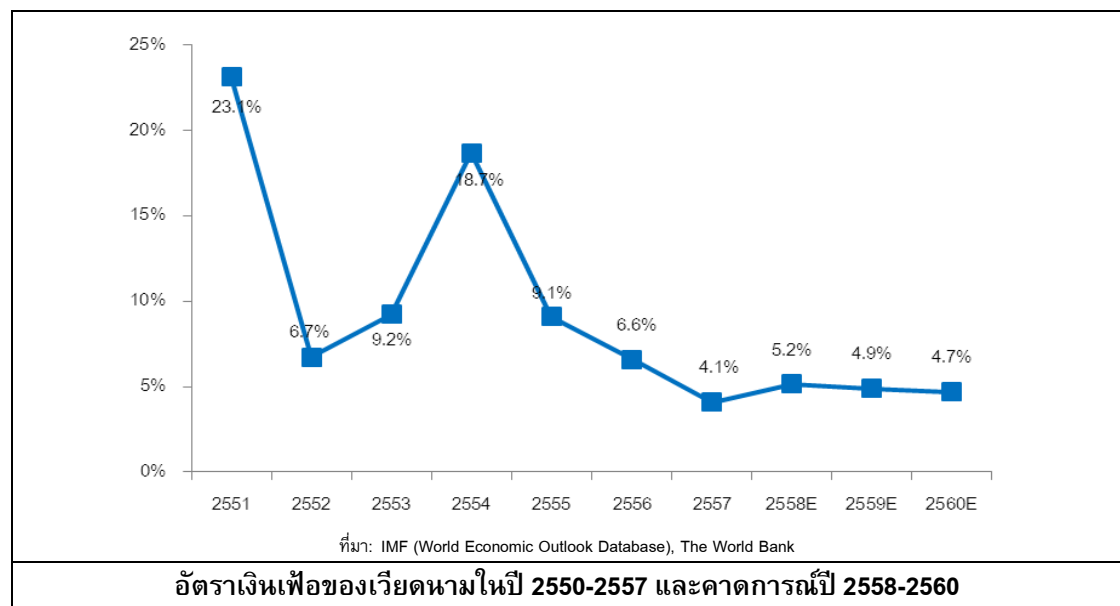
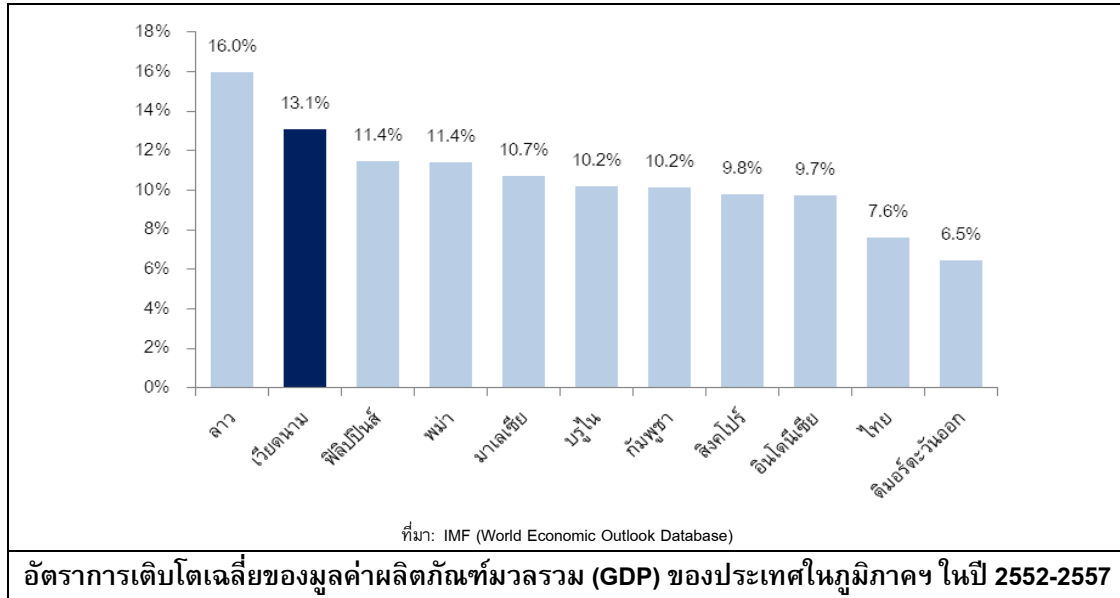
จากการเปิดเผยของ General Statistics Office of Vietnam พบว่าในปี 2557 ประเทศเวียดนามมีมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ประมาณ 20,231 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยกว่าร้อยละ 24 ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา



การที่ประเทศเวียดนามมีอัตราการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนอย่างต่อเนื่องและกลายเป็นประเทศที่น่าสนใจของต่างชาติในการเข้ามาลงทุน เป็นผลมาจากศักยภาพทางเศรษฐกิจที่สูงและขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากการปฏิรูปเศรษฐกิจและสังคมตามนโยบาย "โด่ยเหมย" (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 อุตสาหกรรมอาวุธและยุทโธปกรณ์ เป็นต้น

ทางด้านการเสริมสร้างศักยภาพทางเศรษฐกิจและความเป็นอยู่ของประชากร รัฐบาลของประเทศเวียดนามได้ให้ความสำคัญกับการวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง เห็นได้ชัดคือเรื่องชีวิตหลักนั้นคือมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ที่มีอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยกว่าร้อยละ 13.1 ต่อปี ในช่วง 2552-2557 ซึ่งอัตราดังกล่าวคิดเป็นอันดับที่ 2 ของกลุ่มประเทศในภูมิภาคฯ รองจากประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว โดยในปี 2557 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของประเทศเวียดนามมีมูลค่าประมาณ 181.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เติบโตจากปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 5.9 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ทำให้มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อหัว (GDP Per Capita) เพิ่มสูงขึ้น โดยเติบโตเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 11.9 ต่อปี ในช่วง 2552-2557 โดยในปี 2557 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อหัวคิดเป็นมูลค่าประมาณ 2,000 เหรียญสหรัฐ นอกจากนี้อัตราเงินเฟ้อในประเทศเวียดนามที่ลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต้อัตราเฉลี่ย 23.1 ในปี 2551 เป็นร้อยละ 4.1 ในปี 2557 ยังบ่งบอกถึงเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเงินของประเทศที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

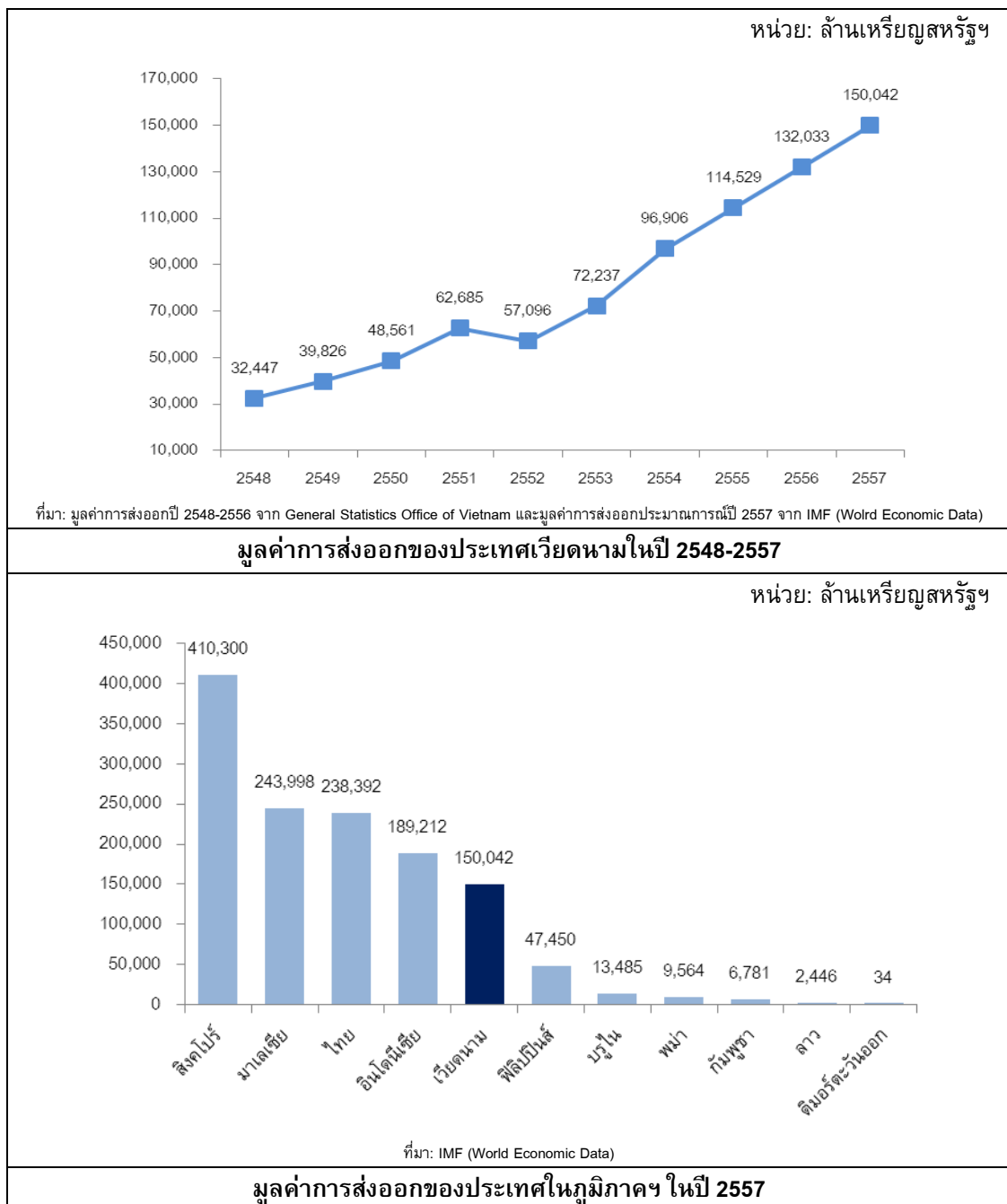
โดยตามแผนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศเวียดนามที่ถูกจัดทำขึ้นล่าสุดทุก 5 ปี ประเทศเวียดนามได้ตั้งเป้าหมายจะพัฒนาเศรษฐกิจเป็นประเทศอุตสาหกรรมที่ทันสมัยภายในปี 2563 และตั้งเป้าหมายที่จะเติบโตทางเศรษฐกิจให้ได้เฉลี่ยร้อยละ 7.0 – 7.5 ต่อปี สำหรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามกว่าร้อยละ 43.4 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศมาจากภาคการบริการ ในขณะที่ร้อยละ 38.5 และ 18.1 มาจากภาคอุตสาหกรรมการผลิตและภาคการเกษตรและประมงตามลำดับ



อีกปัจจัยที่ช่วยดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศคือ สภาพภูมิอากาศและภูมิประเทศที่หลากหลายของประเทศเวียดนามทำให้เวียดนามเป็นประเทศที่อุดมสมบูรณ์ไปด้วยทรัพยากรธรรมชาติที่สำคัญ อาทิ ก๊าซธรรมชาติ น้ำมัน และสินแร่ต่างๆ เช่น ถ่านหิน เหล็ก ทองแดง อีกทั้งยังเหมาะแก่การทำเกษตรกรรมโดยประเทศเวียดนามถือเป็นผู้ส่งออกพริกไทยดำและกาแฟอันดับ 1 ของโลก และเป็นผู้ส่งออกข้าวอันดับ 2 ของโลกรองจากประเทศไทย

นอกจากนี้เวียดนามยังเข้าทำข้อตกลงทางการค้าเสรีต่างๆ ได้แก่เขตการค้าเสรีกับประเทศในทวีปยุโรป (Vietnam-EU Trade Agreement – FTA) และเข้าร่วมในข้อตกลงหุ้นส่วนยุทธศาสตร์เศรษฐกิจเอเชีย-แปซิฟิก (Trans-Pacific Strategic Economic Partnership Agreement - TPP) อีกด้วย โดยการลงนามในข้อตกลงต่างๆ เหล่านี้จะช่วยให้เวียดนามสามารถดึงดูดให้ต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศเพื่อการส่งออกเพิ่มมากขึ้น

ทั้งนี้ ที่ผ่านมัตลาดการส่งออกของประเทศเวียดนามได้เติบโตอย่างต่อเนื่องคิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยร้อยละ 21 ต่อปีในช่วง 2552-2557 โดยมูลค่าส่งออกของประเทศเวียดนามในปี 2557 มีมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 150,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งสูงที่สุดเป็นประวัติการณ์ โดยส่วนใหญ่เป็นการส่งออกสินค้าที่ผลิตโดยผู้ประกอบการต่างชาติที่มาลงทุนในประเทศเวียดนาม



โดยสินค้าส่งออกสำคัญของประเทศเวียดนามในปี 2557 คือ โทรศัพท์และชิ้นส่วนอุปกรณ์และเสื้อผ้าสำเร็จรูป รายละเอียดตามตารางด้านล่าง

ประเภทอุตสาหกรรม	มูลค่าการส่งออก (ล้านบาทสหรัฐ)	สัดส่วน (%)
โทรศัพท์และชิ้นส่วนอุปกรณ์	24,083	16.1%
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	20,767	13.8%
รองเท้า	10,218	6.8%
อาหารทะเล	7,867	5.2%
เครื่องจักรและชิ้นส่วนอุปกรณ์	7,263	4.8%
น้ำมันดิบ	7,184	4.8%
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	6,099	4.1%
ยานพาหนะและส่วนประกอบ	5,479	3.7%
กาแฟ	3,553	2.4%
ข้าว	2,977	2.0%
คอมพิวเตอร์และส่วนประกอบ	1,953	1.3%
อื่นๆ	52,599	35.1%
รวม	150,042	100.0%

ที่มา: General Statistics Office of Vietnam

มูลค่าการส่งออกของประเทศเวียดนามแบ่งตามประเภทอุตสาหกรรมในปี 2557

นอกจากนี้ประเทศที่เป็นคู่ค้าหลักของประเทศเวียดนามได้แก่สหรัฐอเมริกาและสหภาพยุโรป โดยมูลค่าส่งออกไปยังประเทศดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 19.1 และ 18.6 ของมูลค่าการส่งออกในปี 2557

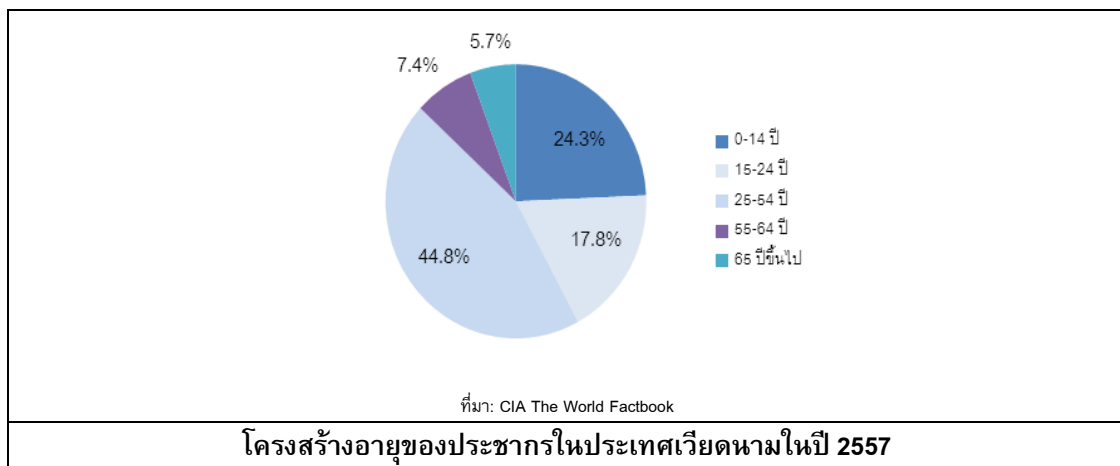
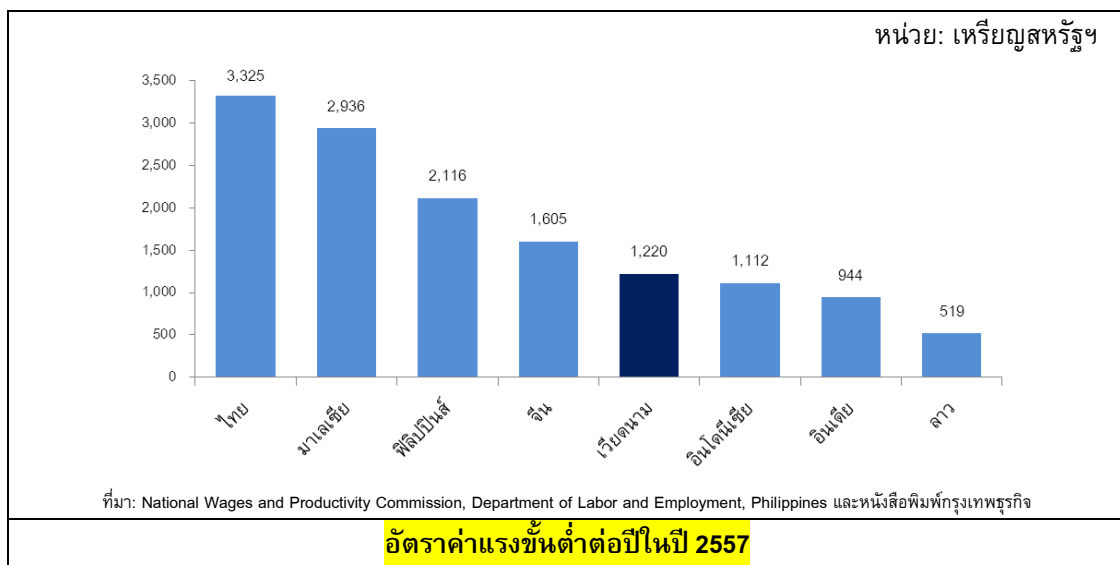
ประเทศคู่ค้า	มูลค่าการส่งออก (ล้านบาทสหรัฐ)	สัดส่วน (%)
สหรัฐอเมริกา	28,656	19.1%
สหภาพยุโรป	27,907	18.6%
ประเทศในกลุ่มอาเซียน	19,090	12.7%
สาธารณรัฐประชาชนจีน	14,906	9.9%
ญี่ปุ่น	14,704	9.8%
เกาหลีใต้	7,144	4.8%
ประเทศอื่นๆ	37,635	25.1%
รวม	150,042	100.0%

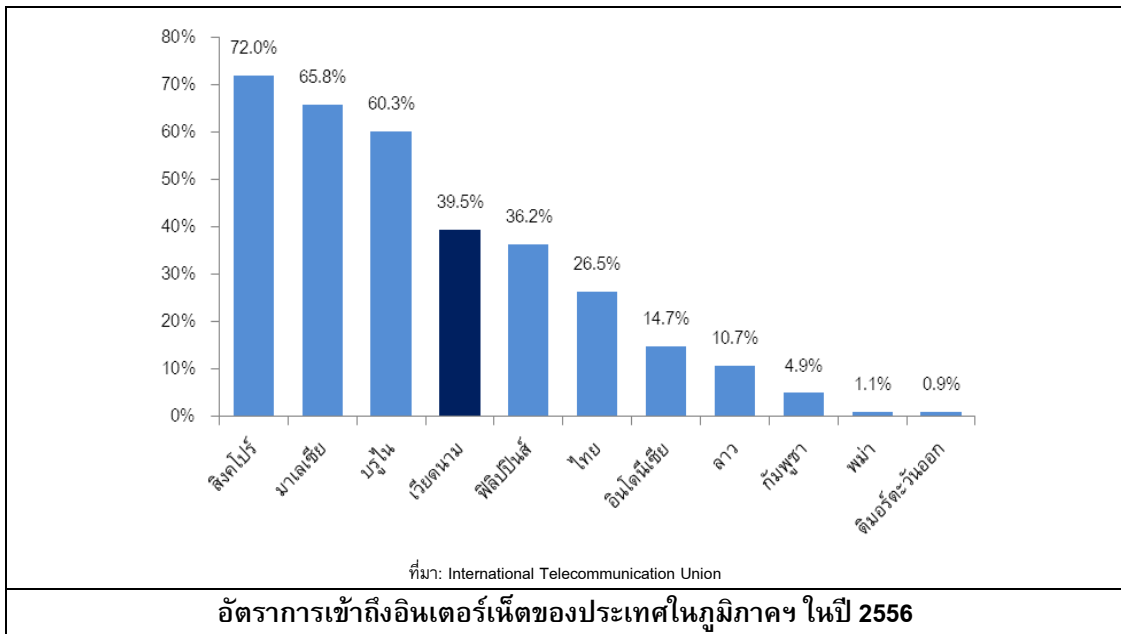
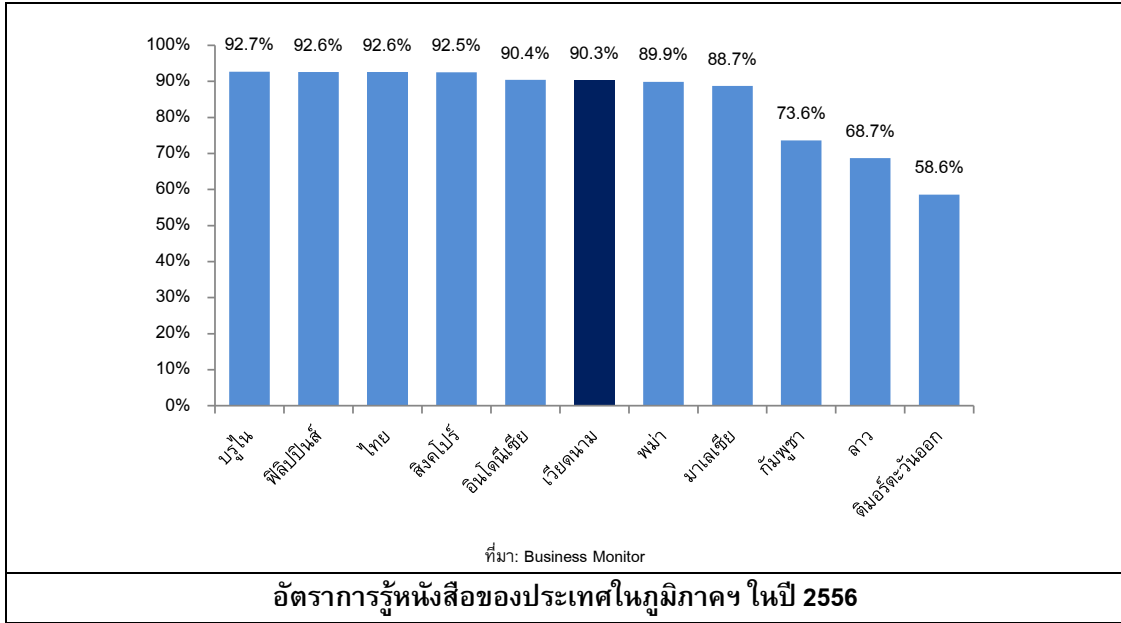
ที่มา: General Statistics Office of Vietnam

ตลาดส่งออกที่สำคัญของประเทศเวียดนามในปี 2557

อีกประการหนึ่งที่ทำให้ประเทศเวียดนามสามารถเป็นฐานการผลิตสินค้าเพื่อการส่งออกและดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติ คือ ค่าจ้างแรงงานที่ต่ำกว่าประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียหลายประเทศ โดยในปี 2557 ค่าแรงขั้นต่ำของประเทศเวียดนามเท่ากับ 1,220 เหรียญสหรัฐ ต่อปี ซึ่งต่ำที่สุดเป็นลำดับที่ 4 ของประเทศที่มีศักยภาพในการแข่งขันในเอเชีย รองจากประเทศอินโดนีเซีย อินเดีย และลาว นอกจากนี้ค่าจ้างแรงงานที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยแล้ว ประเทศเวียดนามยังเต็มไปด้วยประชากรที่อยู่ในวัยทำงาน (มีอายุตั้งแต่ 15 ถึง 64 ปี) ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 70 ของจำนวนประชากรทั้งหมด

ทั้งนี้รัฐบาลยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาความรู้และทักษะของประชากรอย่างต่อเนื่อง พิจารณาได้จากอัตราการรู้หนังสือของประชากรเวียดนามยังอยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 90.3 และอัตราการเข้าถึงอินเทอร์เน็ตของประเทศเวียดนามที่ร้อยละ 39.5 ซึ่งสูงกว่าหลายประเทศในภูมิภาคฯ





นอกจากความได้เปรียบทางด้านทรัพยากรแรงงานของเวียดนามนั้น ระบบคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการลงทุนของชาวต่างประเทศ ข้อได้เปรียบหนึ่งของประเทศเวียดนามคือ การมีอาณาเขตทางทิศตะวันออกยาวถึง 3,444 กิโลเมตรติดกับทะเลจีนใต้ ซึ่งเป็นเส้นทางการเดินเรือขนส่งสินค้าที่สำคัญของโลกในการเชื่อมต่อกับตลาดภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ชายฝั่งทะเลที่ทอดตัวยาวเป็นรูปตัว S นี้จึงเหมาะสมอย่างยิ่งในการสร้างระบบโลจิสติกส์ทางเรือ รวมถึงท่าเรือน้ำลึก เพื่อรองรับการส่งออกสินค้าไปยังประเทศใกล้เคียง อาทิ ไทย มาเลเซีย สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย จีน ฮองกง ไต้หวัน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และตลาดโลก ตามคู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ซึ่งจัดทำโดยกรมส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์พบว่า ปัจจุบัน ประเทศเวียดนามมีท่าเรือพาณิชย์ทั้งหมด 17 แห่ง รองรับสินค้าได้ 15 ล้านตันต่อวัน โดยมีท่าเรือสำคัญ คือ

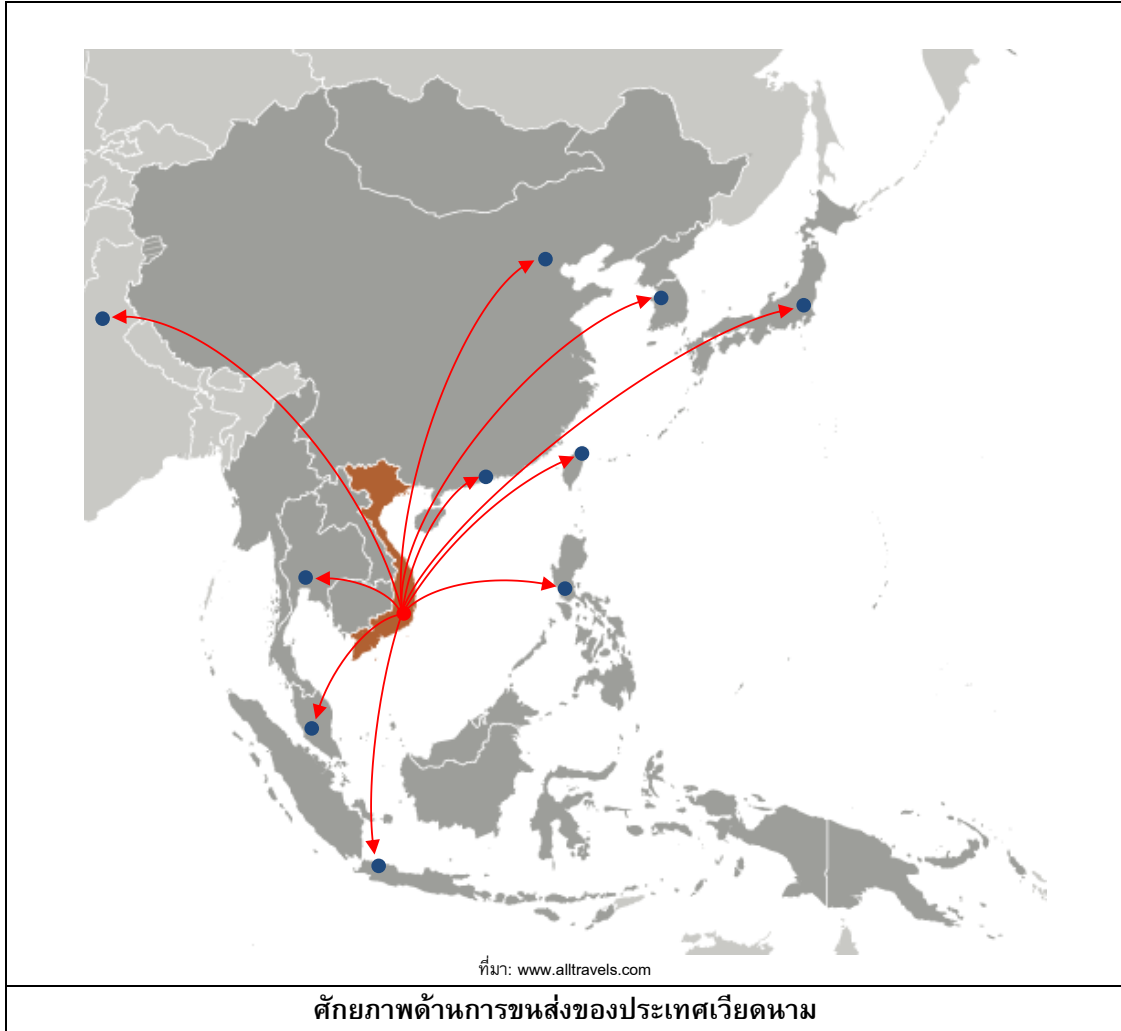
1. ท่าเรือไซ่ง่อน เป็นท่าเรือที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ตั้งอยู่ในนครโฮจิมินห์ ทางทิศใต้ของประเทศ สามารถรองรับการขนส่งสินค้าได้ 10 ล้านตันต่อปี
2. ท่าเรือดานัง เป็นท่าเรือสำคัญของภาคกลาง ตั้งอยู่ในเมืองดานัง สามารถรองรับการขนส่งสินค้าได้ 8 ล้านตันต่อปี ปัจจุบัน รัฐบาลมีนโยบายผลักดันท่าเรือแห่งนี้ให้มีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 5 ของโลก
3. ท่าเรือไฮฟอง เป็นท่าเรือที่ใหญ่อันดับสองของประเทศ ตั้งอยู่ในเมืองไฮฟอง ทางตอนเหนือของประเทศ สามารถรองรับการขนส่งสินค้าได้ 7-10 ล้านตันต่อปี
4. ท่าเรือตันก่าง กายแม็บ เป็นท่าเรือสำคัญของภาคใต้ ตั้งอยู่บนปากแม่น้ำกายนกมายจังหวัดบาเรียว – หวุงเต่า สามารถรองรับการขนส่งสินค้าได้ 1-2 ล้านตันต่อปี

สำหรับการขนส่งทางอากาศนั้น ประเทศเวียดนามมีสนามบินนานาชาติทั้งหมด 4 แห่งรวมถึงสนามบินที่กำลังพัฒนาอยู่ ได้แก่

1. Tan Son Nhat International Airport เป็นสนามบินที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ห่างจากนครโฮจิมินห์ เพียง 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
4. Long Thanh International Airport ตั้งอยู่ที่จังหวัด Dong Nai ทางภาคใต้ของเวียดนาม อยู่ห่างจากนครโฮจิมินห์ราว 30 กิโลเมตรเมื่อก่อสร้างพร้อมใช้งานระยะที่หนึ่งในปี 2566 จะเป็นสนามบินที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ คาดว่าจะรองรับผู้โดยสารได้ปีละ 80-100 ล้านคนและรองรับการขนส่งสินค้าได้ราว 5 ล้านตันต่อปี

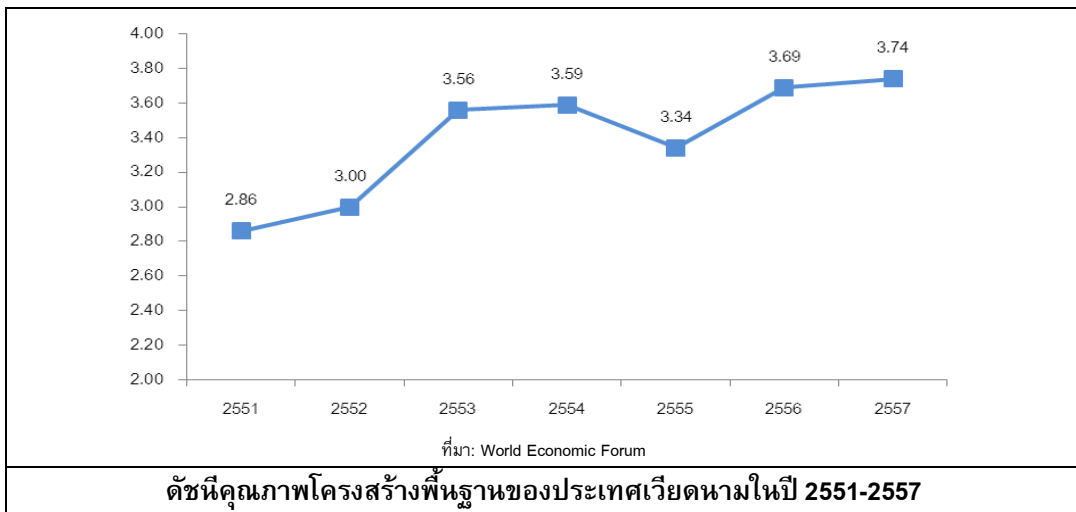
ระบบเครือข่ายการขนส่งทางบกเป็นสิ่งสำคัญที่ช่วยเชื่อมต่อระบบการขนส่งทางน้ำและทางอากาศ รวมถึงช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของระบบโลจิสติกส์ภายในประเทศ ปัจจุบัน ประเทศเวียดนามมีระบบเครือข่ายทางถนนยาว 2.1 แสนกิโลเมตร ประกอบด้วยทางหลวงแผ่นดินยาวประมาณ 14,935 กิโลเมตร เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน อาทิ ทิศเหนือเชื่อมต่อกับประเทศจีน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

ประเทศพม่า การพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจทั้งสองโครงการนั้น นอกจากจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพในการขนส่งแล้ว ยังส่งผลให้เกิดการลงทุนในประเทศเวียดนามเพิ่มมากขึ้น เพื่อตอบสนองการขยายตัวของการค้าตามแนวพื้นที่เศรษฐกิจ การค้าภายในภูมิภาค และการส่งออกไปยังตลาดโลก





แม้ว่าโครงสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามยังด้อยกว่าหลายประเทศในภูมิภาคฯ แต่ดัชนีคุณภาพโครงสร้างพื้นฐานของประเทศเวียดนามตามรายงาน World Economic Forum แสดงถึงการพัฒนาอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการที่รัฐบาลให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาและปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน นอกจากนี้ การที่ประเทศเวียดนามปกครองด้วยระบบสังคมนิยมที่มีพรรคการเมืองพรรคเดียว ทำให้การกำหนดนโยบายและการกำกับดูแลบริหารประเทศเป็นไปในทิศทางเดียวกันอย่างต่อเนื่องและทำให้การอนุมัติโครงการขนาดใหญ่ที่เป็นพื้นฐานสำคัญของการพัฒนาเศรษฐกิจสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็ว สิ่งเหล่านี้ช่วยในการวางแผนกลยุทธ์การค้าเงินธุรกิจและเพิ่มความมั่นใจของนักลงทุนในการลงทุนระยะยาว

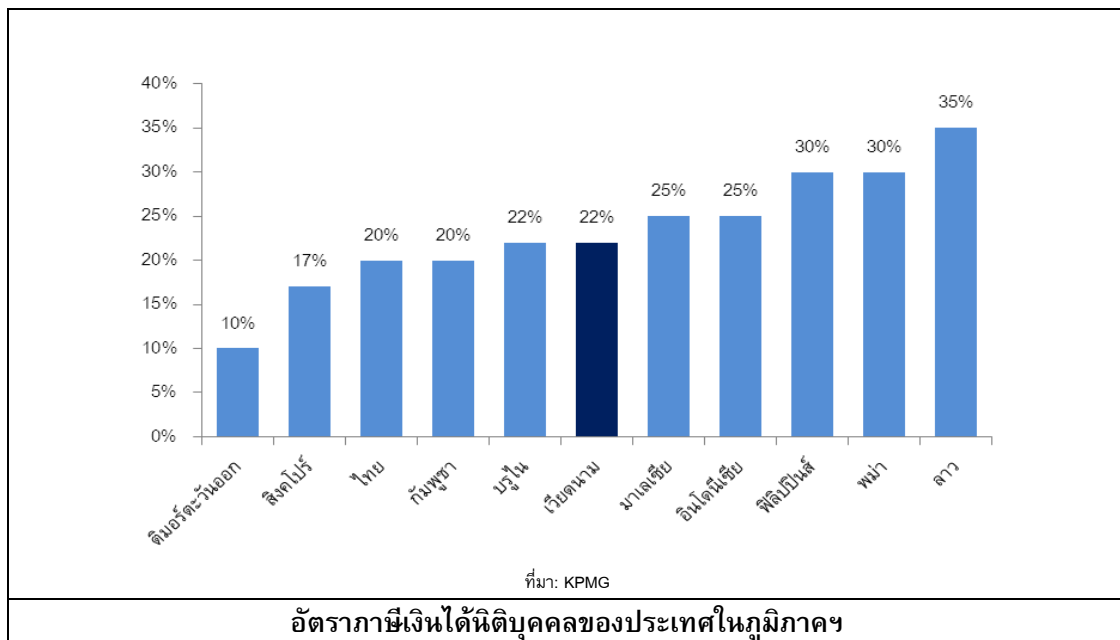


เพื่อส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลไกสำคัญในการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม รัฐบาลสนับสนุนให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศ โดยอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติสามารถถือหุ้นในหลายกิจการได้ถึงร้อยละ 100 ขณะเดียวกัน ก็ได้มีการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีแก่นักลงทุนภาคเอกชนในประเทศ และนักลงทุนต่างชาติ โดยทั่วไปแล้ว นักลงทุนจะได้รับยกเว้นภาษีเป็นเวลา 4 ปี นับจากปีแรกที่มีกำไร และเสียภาษีในอัตรากึ่งหนึ่งของอัตรากาซีที่ได้รับการส่งเสริมเป็นเวลา 7 ปี หลังจากนั้นเสียภาษีในอัตรากาซีที่ได้รับการส่งเสริมจนถึงปีที่ 15 แล้วจึงเสียภาษีในอัตรากาซีร้อยละ 22 ตั้งแต่ปีที่ 16 เป็นต้นไป ทั้งนี้อัตรากาซีที่ได้รับการส่งเสริมมีตั้งแต่ร้อยละ 10, 15 และ 20 ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ประเภทอุตสาหกรรม จำนวนเงินลงทุน สัดส่วนการส่งออก การจ้างแรงงาน และที่ตั้งโรงงาน เป็นต้น **ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 รัฐบาลเวียดนามได้ประกาศปรับลดอัตรากาซีเงินได้นิติบุคคลของผู้ประกอบการเป็นร้อยละ 20**

นอกจากนี้ รัฐบาลยังมีการให้สิทธิประโยชน์หลายประการทั้งด้านภาษีและเงื่อนไขต่างๆต่อนักลงทุนที่ประกอบการภายในเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone) ซึ่งมีอยู่หลายแห่งทั่วประเทศ ทำให้มูลค่าการลงทุนจากนักลงทุนต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง 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 ทำให้ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (ปี 2531-2557) มูลค่าเงินลงทุนโดยตรงจากต่างชาติเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 24 ต่อปี ทั้งนี้ ในปี 2557 รัฐบาลได้อนุมัติโครงการลงทุนใหม่ทั้งสิ้น 1,588 โครงการ ซึ่ง

มีมูลค่าเงินลงทุนที่จดทะเบียนรวมทั้งสิ้น 20,231 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และมูลค่าเงินลงทุนแท้จริงรวมทั้งสิ้น 12,400 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยเงินลงทุนดังกล่าวส่วนใหญ่มาจากนักลงทุนในทวีปเอเชีย อาทิ เกาหลีใต้ ฮองกง สิงคโปร์ และญี่ปุ่น เป็นต้น โดยกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าเงินลงทุนเป็นโครงการในภาคอุตสาหกรรมการผลิต

การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในประเทศเวียดนาม ในปี 2548-2557

ปี	จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติ (โครงการ)	มูลค่าเงินลงทุนที่จดทะเบียน (พันล้านเหรียญสหรัฐ)	มูลค่าเงินลงทุนแท้จริง (พันล้านเหรียญสหรัฐ)
2548	970	6.8	3.3
2549	987	12.0	4.1
2550	1,544	21.3	8.0
2551	1,171	71.7	11.5
2552	1,208	23.1	10.0
2553	1,237	19.9	11.0
2554	1,191	15.6	11.0
2555	1,287	16.3	10.0
2556	1,530	22.3	11.5
2557*	1,588	20.2	12.4

ที่มา: General Statistics Office of Vietnam, Ministry of Planning and Investment

หมายเหตุ: *มูลค่าเงินลงทุนสะสมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 15 ธันวาคม 2557

มูลค่าการลงทุนสะสมโดยตรงจากต่างชาติในประเทศเวียดนาม ในปี 2557 จำแนกตามสัญชาติของนักลงทุน

สัญชาติ	จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติ (โครงการ)	มูลค่าเงินลงทุนที่จดทะเบียน (ล้านเหรียญสหรัฐ)
เกาหลีใต้	505	7,328
ฮ่องกง	99	3,003
สิงคโปร์	106	2,800
ญี่ปุ่น	298	2,050
ไต้หวัน	85	1,178
หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน	27	524
จีน	99	427
มาเลเซีย	32	400
แคนาดา	11	294
เบลเยียม	5	281
ซามัว	16	260
อื่นๆ	305	1,685
รวม	1,588	20,231

ที่มา: Ministry of Planning and Investment

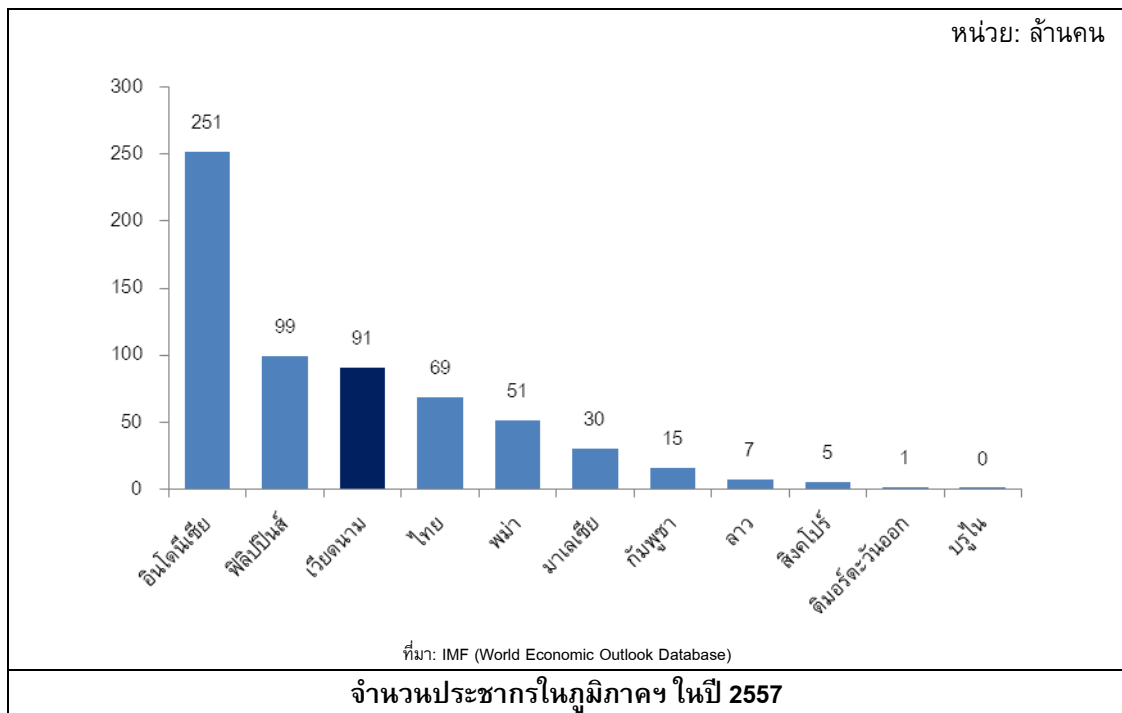
ทั้งนี้ ประเทศเวียดนามมีมูลค่าเงินลงทุนสะสมตั้งแต่ปี 2531 จนถึงปี 2557 คิดเป็นมูลค่ากว่า 233 พันล้านเหรียญสหรัฐ ซึ่งมูลค่าลงทุนในภาคการผลิตคิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าการลงทุนสะสมทั้งหมด แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของประเทศเวียดนามในการเป็นฐานผลิตที่สำคัญแห่งหนึ่งของโลก

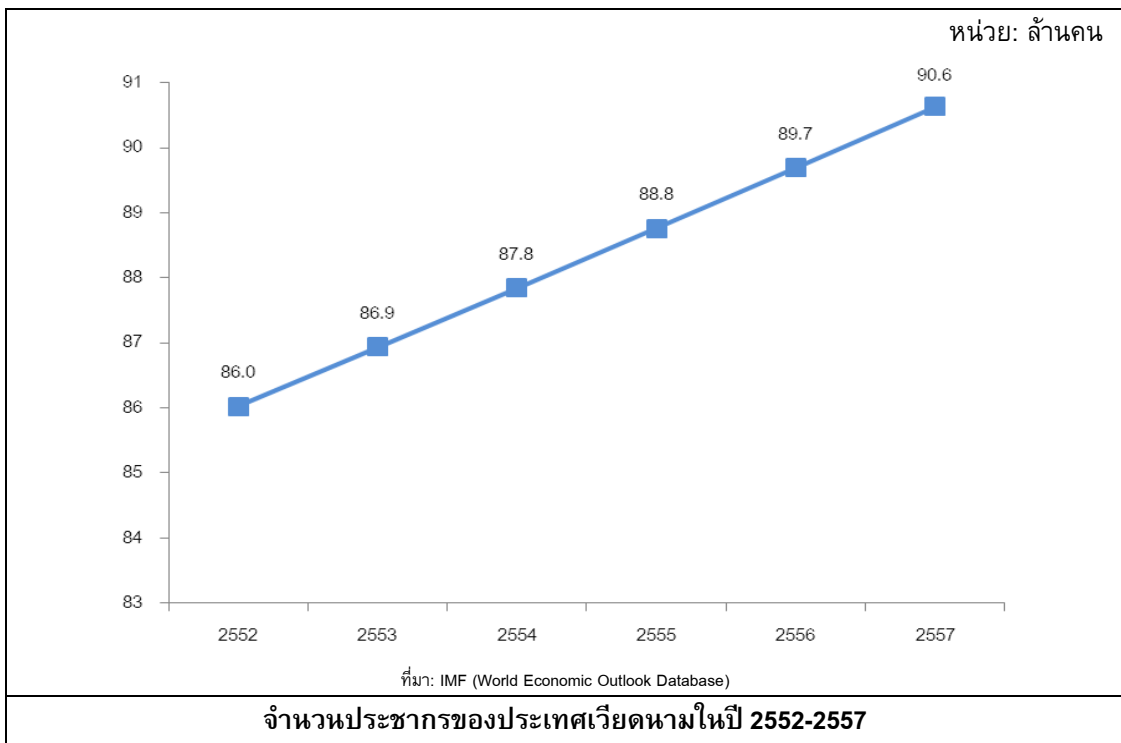
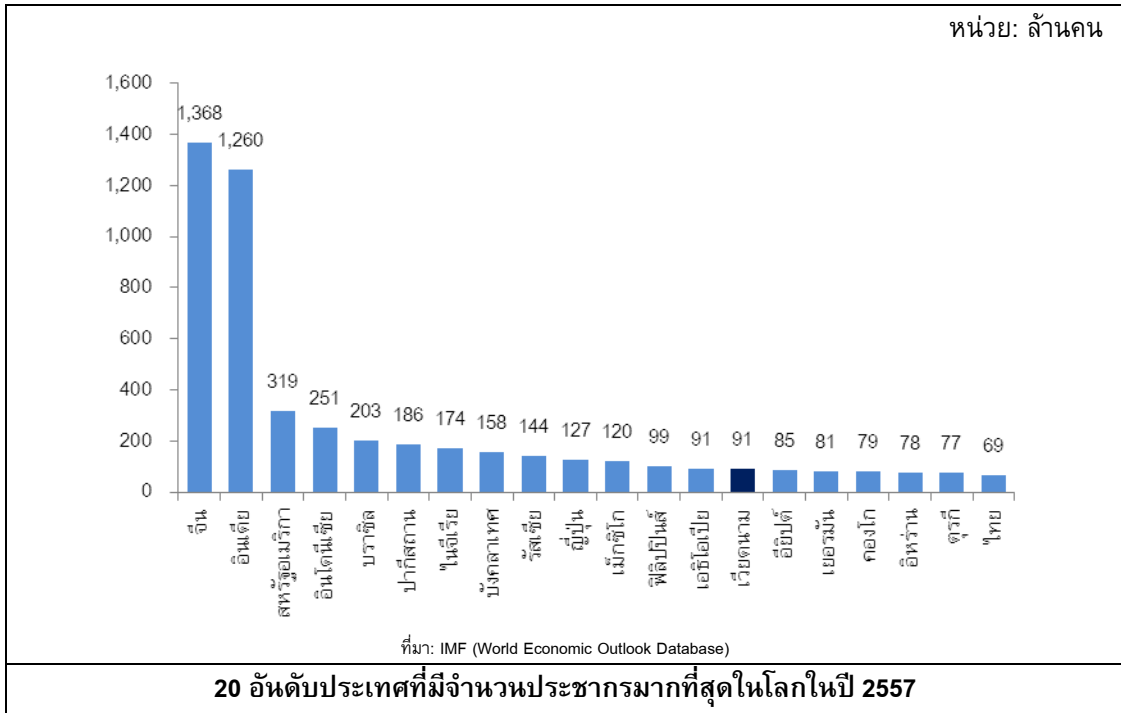
การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในประเทศเวียดนาม ในปี 2531-2557 จำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม

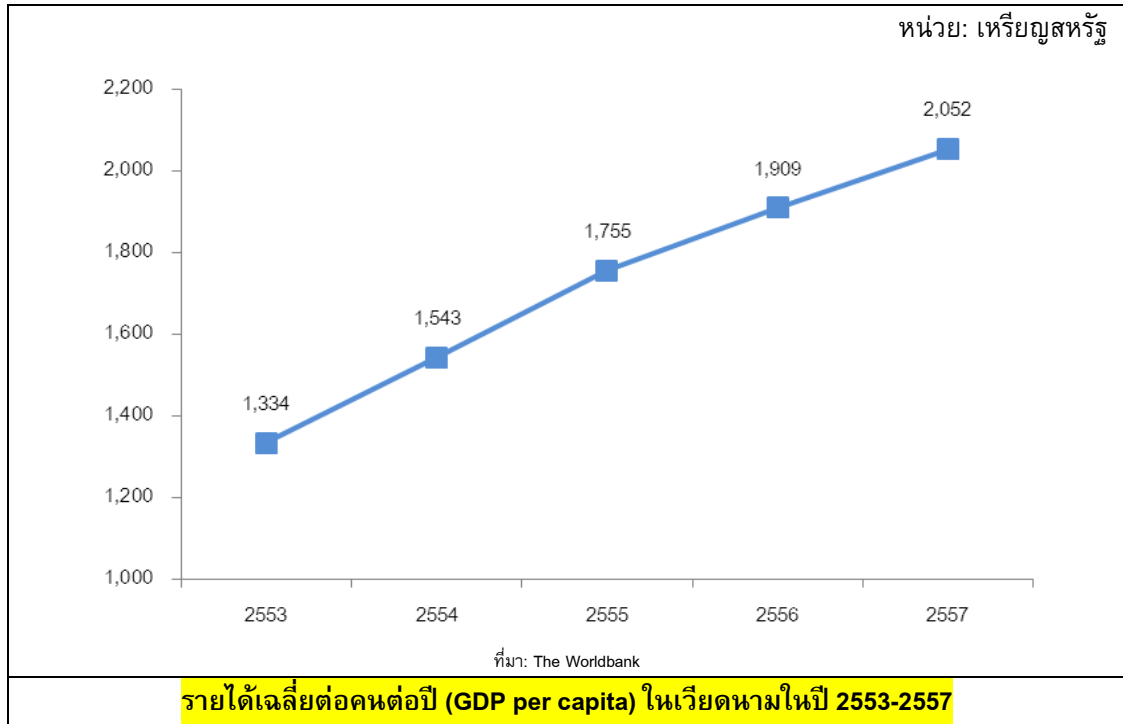
อุตสาหกรรม	จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติ (โครงการ)	มูลค่าเงินลงทุนที่จดทะเบียน (พันล้านเหรียญสหรัฐ)
การผลิต	9,499	140.4
อสังหาริมทรัพย์	442	51.5
โรงแรมและการร้านอาหาร	367	11.2
ก่อสร้าง	1,153	11.4
โทรคมนาคมและการสื่อสาร	1,080	4.1
อุตสาหกรรมยานยนต์	1,178	3.8
ขนส่ง	435	3.8
เกษตรกรรมการป่าไม้และการประมง	524	3.5
การวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี	1,672	1.8
การศึกษา	204	0.8
อื่นๆ	202	0.8

ที่มา: General Statistics Office of Vietnam, Ministry of Planning and Investment

นอกจากการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศและการลงทุนจากต่างประเทศเพื่อการส่งออกแล้ว การที่ประเทศเวียดนามมีจำนวนประชากรขนาดใหญ่เป็นปัจจัยอีกประการที่ดึงดูดนักลงทุนต่างประเทศให้ลงทุนในประเทศเวียดนามเพื่อสนองความต้องการของคนในประเทศ โดยจำนวนประชากรในปี 2557 เท่ากับ 91 ล้านคน สูงเป็นอันดับที่ 14 ของโลกและอันดับที่ 3 ของภูมิภาคฯ รองจากประเทศอินโดนีเซียและประเทศฟิลิปปินส์ จำนวนดังกล่าวคิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยตั้งแต่ปี 2552-2557 เท่ากับร้อยละ 1.0 ต่อปี





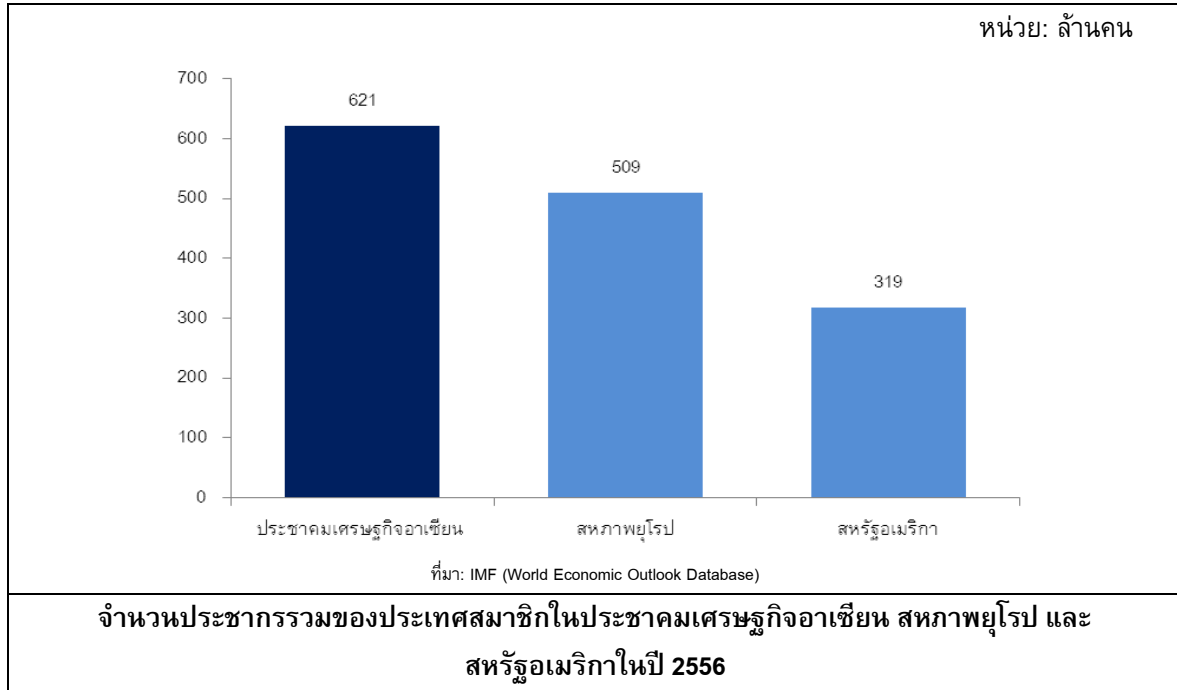


ในปี 2553-2557 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (GDP per capita) ในเวียดนามมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 11 ต่อปี ซึ่งแสดงถึงศักยภาพการผลิตและกำลังซื้อของประชาชนที่พัฒนาขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

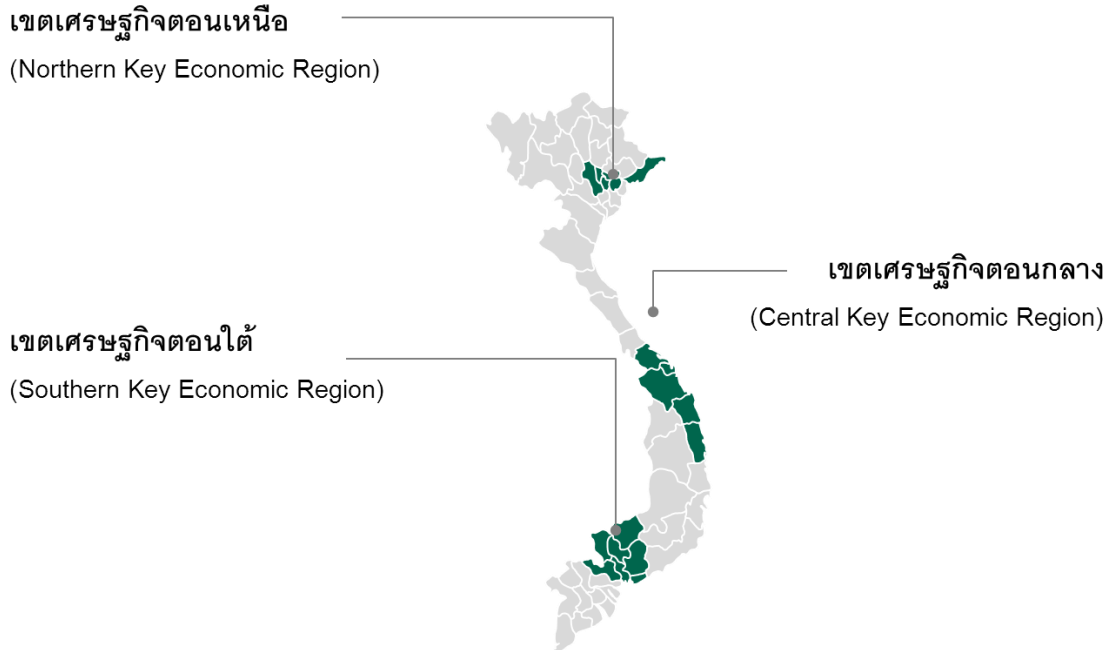
นอกจากปัจจัยข้างต้นที่แสดงถึงศักยภาพของประเทศเวียดนามแล้ว ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) ซึ่งจะเกิดขึ้นในปี 2558 ก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่จะช่วยเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศเวียดนามยิ่งขึ้นไปอีก โดยประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเป็นการรวมตัวของประเทศในภูมิภาคฯ จำนวน 10 ประเทศ ได้แก่ ไทย พม่า ลาว เวียดนาม มาเลเซีย สิงคโปร์ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ กัมพูชา และบรูไน เพื่อความเป็นหนึ่งเดียวกันทางเศรษฐกิจของประเทศสมาชิก ซึ่งช่วยเพิ่มอำนาจต่อรองและเพิ่มบทบาทในเวทีเศรษฐกิจโลก โดยมีแผนงานที่สำคัญ 4 ด้านคือ 1) ทำให้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเป็นตลาดและฐานการผลิตร่วมกัน 2) สร้างขีดความสามารถทางเศรษฐกิจให้อยู่ในระดับสูง 3) สร้างความเท่าเทียมในการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และ 4) บูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลก ทั้งนี้ การบรรลุแผนงานดังกล่าวครอบคลุมไปถึงเรื่องการเปิดเสรีด้านการค้าและการบริการ การอำนวยความสะดวกในการเคลื่อนย้ายเงินทุนและแรงงาน รวมไปถึงการปรับกฎเกณฑ์ต่างๆ ให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน อาทิ นโยบายทางเศรษฐกิจ กฎเกณฑ์ทางศุลกากร และมาตรฐานคุณภาพสินค้า เป็นต้น ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนนั้น นอกจากจะส่งผลให้เกิดการลงทุนเพิ่มมากขึ้นของนักลงทุนในประเทศและนักลงทุนต่างประเทศเพื่อตอบสนองความต้องการของฐานผู้บริโภคขนาดใหญ่ในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งมีประชากรรวมทั้งสิ้น 621 ล้านคนแล้ว ยังจะทำให้เกิดการย้ายฐานการผลิตจากประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคฯ มายังประเทศเวียดนามมากขึ้น เพื่อได้รับประโยชน์จากจุดแข็งหลายประการของประเทศเวียดนาม อาทิ ต้นทุนค่าแรงต่ำ ทรัพยากรธรรมชาติอุดมสมบูรณ์ และระบบโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพในการส่งออกสินค้าไปยังประเทศจีนและตลาดโลก

นอกจากนี้ ความขัดแย้งเรื่องอำนาจอธิปไตยเหนือหมู่เกาะเซนกาคุหรือเกาะเตียวหยูระหว่างประเทศญี่ปุ่นและประเทศจีนที่บานปลายขึ้นในปี 2555 นั้น ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจของนักลงทุนจีนในประเทศญี่ปุ่นและนัก

ลงทุนญี่ปุ่นในประเทศจีนนั้นต้องหยุดชะงัก และหากรัฐบาลของทั้งสองประเทศยังไม่สามารถไกล่เกลี่ยความขัดแย้งได้ นักลงทุนญี่ปุ่นอาจพิจารณาย้ายฐานการผลิตเข้ามาลงทุนในประเทศที่มีศักยภาพอื่นๆ รวมถึงประเทศเวียดนามแทนการลงทุนในประเทศจีน ในขณะที่นักลงทุนจีนก็อาจพิจารณาในประเด็นดังกล่าวเช่นเดียวกัน ความขัดแย้งดังกล่าวจึงอาจส่งผลดีต่อภาวะเศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมต่างๆ ของประเทศเวียดนาม



ข. ภาพรวมของศูนย์กลางเศรษฐกิจในประเทศเวียดนาม



ศูนย์กลางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศเวียดนามอยู่ใน 3 ภาค ได้แก่

1. เขตเศรษฐกิจตอนเหนือ

พื้นที่ภาคเหนือแบ่งออกเป็น 26 จังหวัด โดยศูนย์กลางเศรษฐกิจประกอบไปด้วย 7 จังหวัด ได้แก่ Ha Noi, Quang Ninh, Hai Phong, Hai Duong, Hung Yen, Vinh Phuc และ Bac Ninh โดยเขตเศรษฐกิจตอนเหนือมีจุดเด่นที่อยู่ติดกับพรมแดนสาธารณรัฐประชาชนจีน อีกทั้งเป็นที่ตั้งของเมืองสำคัญได้แก่ Hanoi ซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศและ Hai Phong ซึ่งเป็นเมืองอุตสาหกรรมและท่าเรือที่สำคัญ ทั้งนี้ อุตสาหกรรมที่มีศักยภาพในการลงทุนได้แก่ ผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องจักร ชิ้นส่วนยานยนต์ วัสดุก่อสร้าง เป็นต้น

2. เขตเศรษฐกิจตอนกลาง

พื้นที่ภาคกลางแบ่งออกเป็น 19 จังหวัด โดยศูนย์กลางเศรษฐกิจประกอบไปด้วย 5 จังหวัด ได้แก่ Thua Thien Hue, Quang Nam, Quang Ngai, Binh Dinh และ Da Nang City โดยเขตเศรษฐกิจตอนกลางมีจุดเด่นที่ทัศนียภาพสวยงามและทรัพยากรธรรมชาติที่สมบูรณ์ โดยมีเมืองที่เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจสำคัญคือ Da Nang ทั้งนี้ อุตสาหกรรมที่มีศักยภาพในการลงทุนได้แก่ ปิโตรเลียม เคมีภัณฑ์ พลาสติก อุตสาหกรรมหนัก ธุรกิจท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง

3. เขตเศรษฐกิจตอนใต้

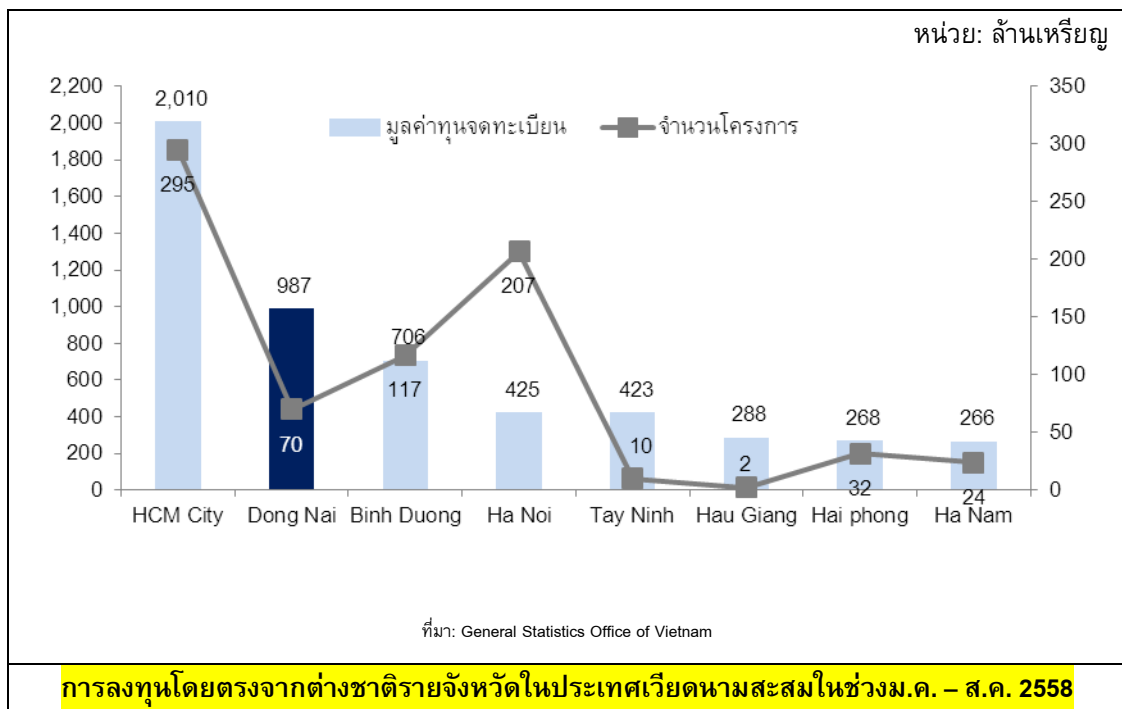
พื้นที่ภาคเหนือแบ่งออกเป็น 19 จังหวัด โดยศูนย์กลางเศรษฐกิจประกอบไปด้วย 8 จังหวัด ได้แก่ Ho Chi Minh City, Binh Duong, Ba Ria – Vung Tau, Dong Nai, Tay Ninh, Binh Phuoc และ Long An โดยมีนครโฮจิมินห์เป็นภูมิภาคที่สามารถดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศได้มากที่สุดในประเทศ โดยในปี 2557 เขตเศรษฐกิจตอนใต้ถือเป็นเขตเศรษฐกิจที่มีส่วนรวมในการพัฒนาเศรษฐกิจมากที่สุด

โดยตั้งตูดกว่าร้อยละ 58 ของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ และคิดเป็นกว่าร้อยละ 40 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ

ค. ภาพรวมการลงทุนของจังหวัดดองไน

หากพิจารณาจังหวัดที่โดดเด่นและเป็นเป้าหมายของนักลงทุนที่ต้องการลงทุนในประเทศเวียดนามนั้น นอกจากนครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของประเทศและกรุงฮานอยซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าของภาคเหนือแล้ว จังหวัดดองไนถือเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่มีศักยภาพสูงในการลงทุน พิจารณาได้จากจำนวนโครงการและมูลค่าการลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศที่ทยอยเข้าไปลงทุนในจังหวัดดองไนในช่วงที่ผ่านมา มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2557 มีจำนวนโครงการจากนักลงทุนรายใหม่ทั้งสิ้น 86 โครงการ ซึ่งมีมูลค่ารวมถึง 638 ล้านดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นอันดับที่ 7 ของจังหวัดที่มีการลงทุนโดยตรงจากชาวต่างชาติสูงสุด

ทั้งนี้ในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2558 จังหวัดดองไนมีเม็ดเงินลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติสูงเป็นอันดับ 2 ของประเทศ คิดเป็นมูลค่าทุนจดทะเบียน 987 ล้านดอลลาร์สหรัฐ มีจำนวนโครงการจากนักลงทุนรายใหม่ทั้งสิ้น 70 โครงการ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพการแข่งขันและความพร้อมของการเป็นฐานการลงทุนที่พัฒนาขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

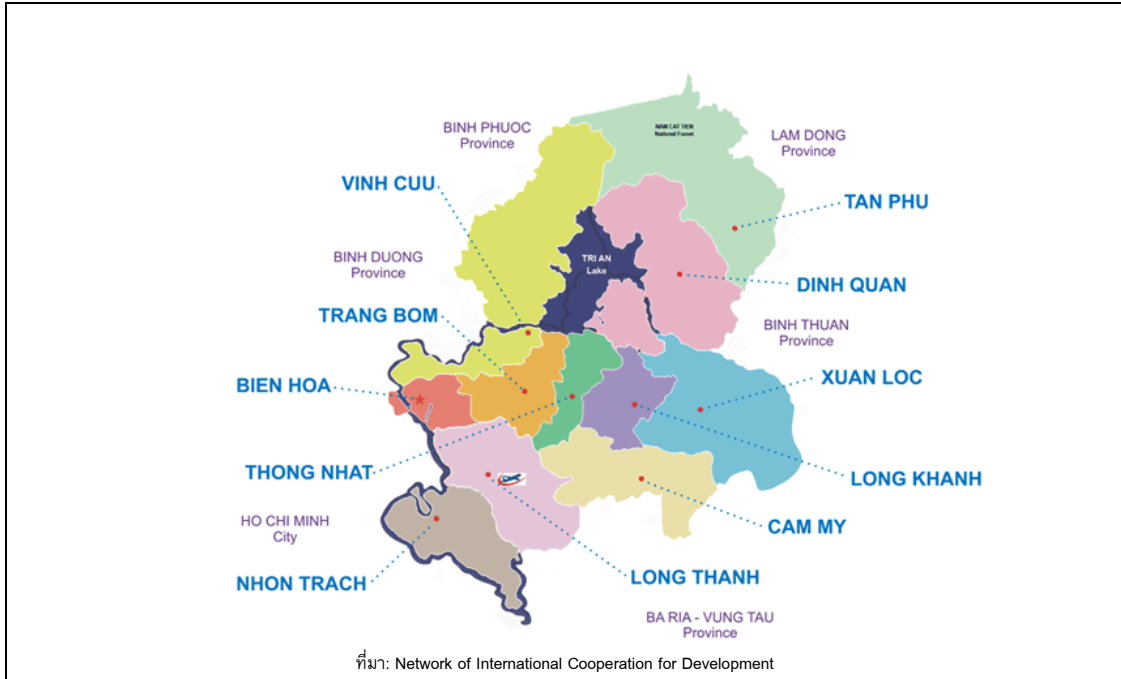


การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติรายจังหวัดในประเทศเวียดนามสะสมในช่วงม.ค. – ส.ค. 2558

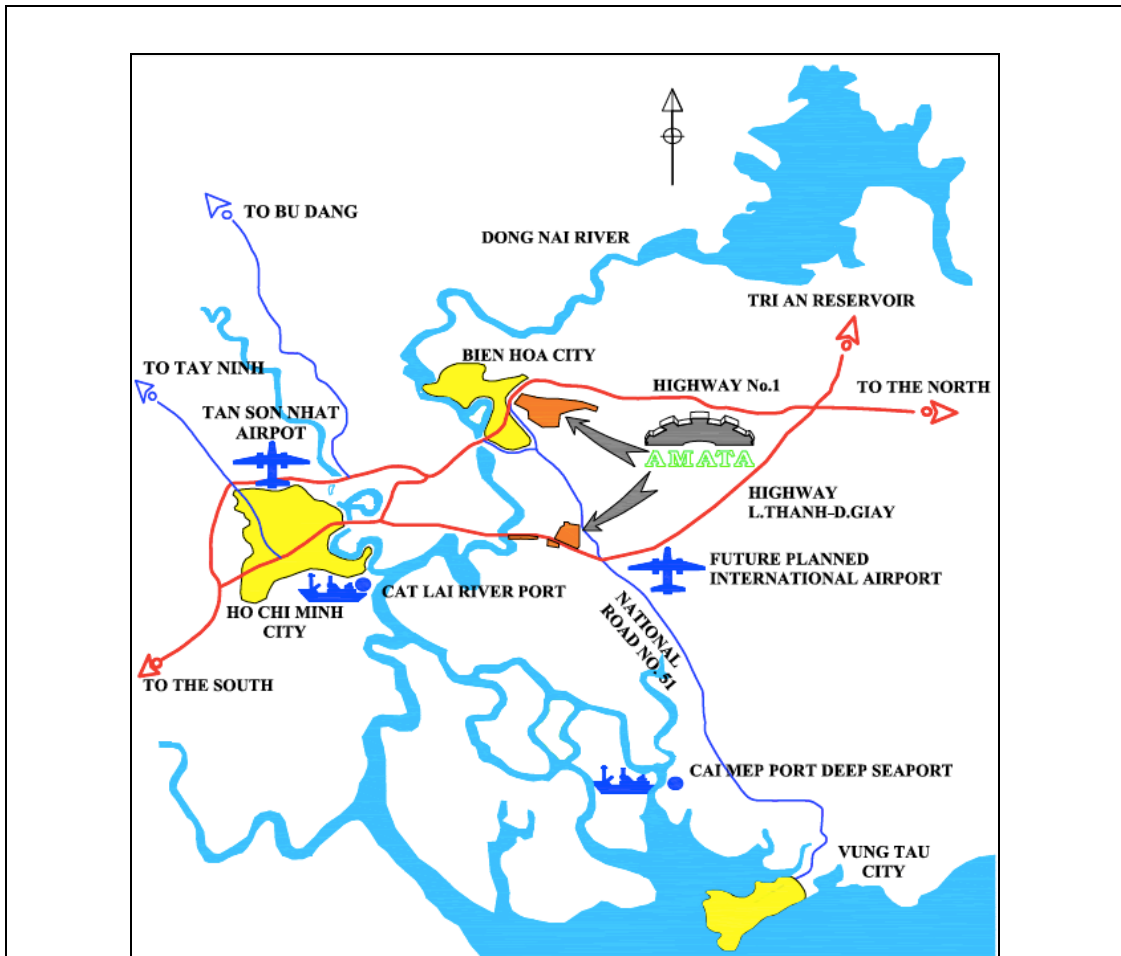
นอกจากมูลค่าการลงทุนภายในจังหวัดแล้ว มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดดองไนก็เป็นเครื่องชี้วัดอีกอย่างหนึ่งที่สามารถบ่งบอกถึงความสำคัญของจังหวัดต่อเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม โดยในปี 2557 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดดองไนเท่ากับประมาณ 8,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดดองไนได้เติบโตเพิ่มอย่างต่อเนื่อง ในอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยร้อยละ 12 ต่อปี ในช่วง 2553-2557 อุตสาหกรรมสำคัญที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจของจังหวัดดองไน ประกอบด้วย อุตสาหกรรมก่อสร้าง อุตสาหกรรมการบริการ และอุตสาหกรรมเกษตรและประมง

จังหวัดดองไนตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของประเทศและอยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจการค้าของภาคใต้ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 5,907 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 11 เมือง โดยมีเมือง Bien Hoa เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ 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 ในเมือง Long Thanh จังหวัดดองไน ซึ่งเป็นสนามบินนานาชาติแห่งใหม่ของประเทศ เพื่อรองรับเที่ยวบินระหว่างประเทศแทน Tan Son Nhat International Airport สามารถรองรับการขนส่งสินค้าได้ถึง 5 ล้านตันต่อปี โดยคาดว่าจะเริ่มการก่อสร้างระยะที่ 1 ได้ในปี 2561 และพร้อมใช้งานระยะที่ 1 ในปี 2566 นอกจากนี้ รัฐบาลยังมีแผนการก่อสร้างท่าเรือน้ำลึกฟุกอัน ซึ่งมีขนาดระวางบรรทุกได้ 60,000 เดดเวตตัน (DWT) และแผนการปรับปรุงพัฒนาถนนหลวงสาย 51 ที่เชื่อมต่อระหว่างเมือง Bien Hoa กับเมืองหุงเต่า พร้อมทั้งก่อสร้างถนนหลวงอีกสายหนึ่งที่เชื่อมต่อระหว่างนครโฮจิมินห์ Long Thanh และโต่วชยาย ให้เสร็จภายในปี 2558 จากระบบโลจิสติกส์ที่สมบูรณ์พร้อมสำหรับการขนส่งภายในประเทศและการส่งออก ทำให้นักลงทุนที่มีฐานการผลิตในจังหวัดดองไน มีความสะดวกในการขนส่งและสามารถประหยัดต้นทุนค่าขนส่งได้ในระดับหนึ่ง



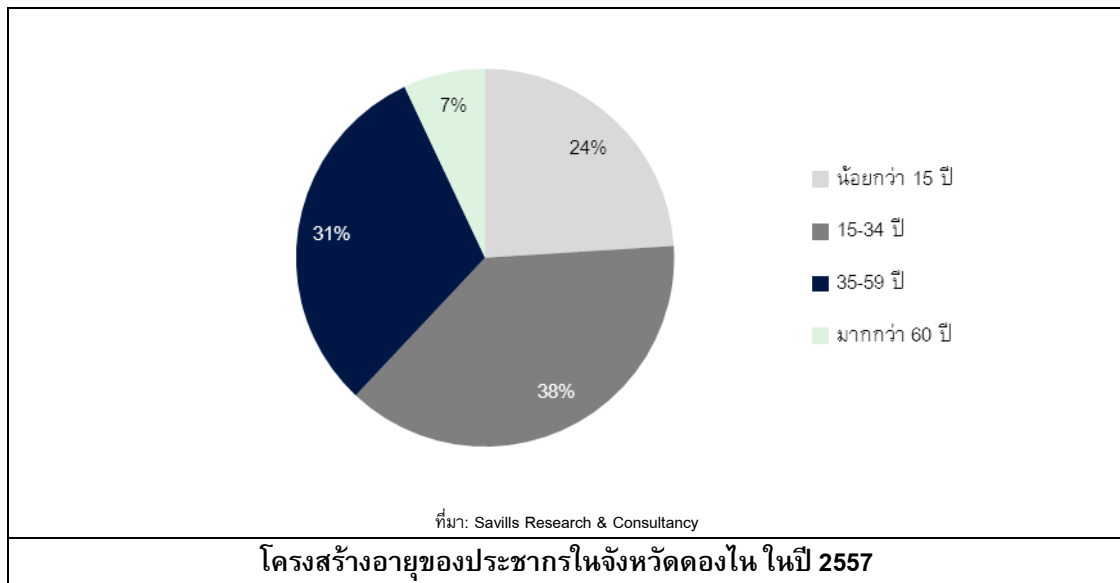


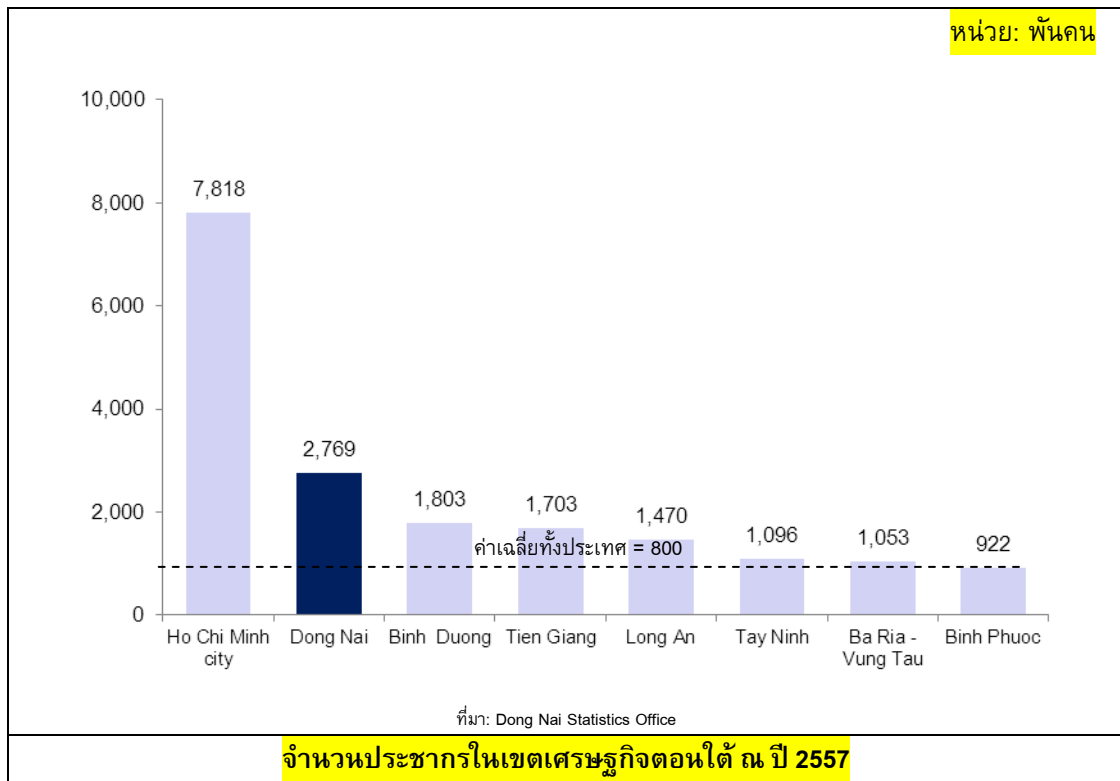
แผนที่ของจังหวัดดองไน



ระบบขนส่งภายในจังหวัดดองไนและบริเวณใกล้เคียง

จังหวัดดงnaiมีประชากรทั้งสิ้น 2.8 ล้านคนในปี 2557 คิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปีตั้งแต่ปี 2553-2557 เท่ากับร้อยละ 2.6 ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของประเทศ โดยส่วนหนึ่งมาจากการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้าสู่จังหวัดดงnaiของประชากรในจังหวัดอื่นๆ จากจำนวนประชากรทั้งหมดดังกล่าว มีประชากรจำนวนทั้งสิ้น 1.9 ล้านคน ซึ่งร้อยละ 69.3 อยู่ในวัยทำงาน และประมาณร้อยละ 58 อยู่ในตลาดแรงงาน ปัจจุบันดังกล่าวทำให้จังหวัดดงnaiกลายเป็นตลาดแรงงานขนาดใหญ่ อยู่ในอันดับที่ 5 ของประเทศ แรงงานดังกล่าวนอกจากจะมีประสิทธิภาพและมีการศึกษาที่ดีเทียบเท่ากับแรงงานในจังหวัดสำคัญของประเทศ เช่น กรุงเทพมหานคร และนครโฮจิมินห์แล้ว ค่าแรงงานของจังหวัดดงnaiยังต่ำกว่าค่าแรงงานในนครโฮจิมินห์ กรุงเทพมหานคร และจังหวัดอื่นๆ หลายจังหวัดในประเทศอีกด้วย นอกจากนี้ การที่จังหวัดดงnaiมีอาณาเขตติดกับนครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นศูนย์กลางการศึกษาของประเทศเวียดนามนั้น ทำให้การหาแรงงานที่มีคุณภาพและมีการศึกษาชั้นสูง เพื่อดำรงตำแหน่งสำคัญของบริษัท โดยเฉพาะตำแหน่งผู้บริหารระดับกลางและระดับสูงไม่ยากนัก ด้วยอาณาเขตที่ติดต่อกับแหล่งความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งค่าครองชีพที่ถูกกว่าในนครโฮจิมินห์ อาทิ ค่าอาหาร ค่าเช่าที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และราคาที่ดิน ทำให้แรงงานจำนวนมากตัดสินใจทำงานในจังหวัดดงnai โดยเฉพาะในเมือง Bien Hoa ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดและมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดในเขตเศรษฐกิจตอนใต้ ดงnaiถือเป็นจังหวัดที่มีประชากรมากเป็นอันดับสองรองจากนครโฮจิมินห์



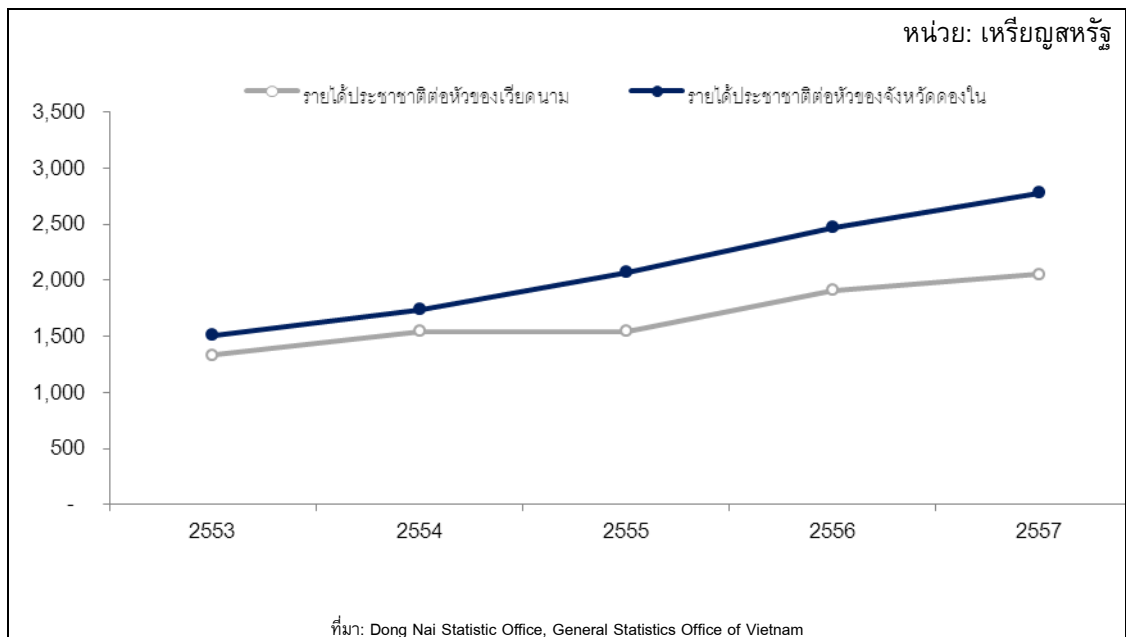


การสร้างฐานการผลิตในจังหวัดดองไนั้น นอกจากจะช่วยประหยัดค่าแรงงาน ซึ่งมีประสิทธิภาพและการศึกษาใกล้เคียงกับจังหวัดสำคัญอื่นๆ แล้ว นักลงทุนยังสามารถลดค่าใช้จ่ายในการลงทุนด้านอื่นๆ เมื่อเทียบกับการลงทุนในจังหวัดอื่นๆ โดยเฉพาะนครโฮจิมินห์ที่มีอาณาเขตติดกัน อาทิ ค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ค่าเช่าพื้นที่อาคารพาณิชย์ และค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค เป็นต้น แม้ว่าโครงสร้างพื้นฐานของจังหวัดดองไจะมีประสิทธิภาพดีต่อกว่าจังหวัดสำคัญของประเทศ เช่น นครโฮจิมินห์และกรุงฮานอย แต่โครงสร้างสาธารณูปโภคดังกล่าวก็ถือว่ามีความใกล้เคียงกับจังหวัดเหล่านั้นและมีประสิทธิภาพสูงกว่าจังหวัดอื่นๆ หลายจังหวัด โดยรัฐบาลได้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าวอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา รวมถึงมีแผนการพัฒนาระยะยาวร่วมกับภาคเอกชนและนักลงทุนต่างชาติให้ครอบคลุมสาธารณูปโภคที่สำคัญ เช่น ไฟฟ้า ประปา การสื่อสารและโทรคมนาคม อีกด้วย นอกจากนี้ ในช่วงที่ผ่านมา หน่วยงานราชการของจังหวัดดองไสนับสนุนการลงทุนเป็นอย่างมาก เห็นได้จากการปรับปรุงนโยบายและมาตรการต่างๆ ที่เอื้อต่อการลงทุน อาทิ การลดขั้นตอนการขอใบอนุญาตลงทุน การลดขั้นตอนการติดต่อกับหน่วยงานราชการ และการลดขั้นตอนในการขออนุมัติโครงการ เป็นต้น

การที่จังหวัดดองไมีประชากรอาศัยอยู่จำนวนมาก โดยคิดเป็นร้อยละ 3.1 ของประชากรทั้งหมดและสูงเป็นอันดับที่ 5 ของประเทศนั้น ยังเป็นปัจจัยสำคัญอีกประการสำหรับนักลงทุนภาคเอกชนในประเทศและนักลงทุนต่างประเทศเลือกตั้งฐานการผลิตในจังหวัดดองไเพื่อสนองความต้องการของตลาดขนาดใหญ่ ประชากรในจังหวัดดังกล่าวนอกจากจะมีจำนวนมากแล้ว ยังมีกำลังซื้อสูงกว่าค่าเฉลี่ยของจังหวัดอื่นๆ ในประเทศเวียดนามสังเกตได้จากรายได้ประชาชาติต่อหัว (GDP Per Capita) ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยในปี 2557 รายได้ประชาชาติต่อหัวของประชากรจังหวัดดองไเท่ากับ 2,778 เหรียญสหรัฐฯ ต่อปี โดยจำนวนดังกล่าวสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งประเทศซึ่งเท่ากับประมาณ 2,052 เหรียญสหรัฐฯ ทั้งนี้จากรายงานของกระทรวงแรงงานของประเทศเวียดนาม จังหวัดดองไได้ประสบความสำเร็จในการลดอัตราประชากรที่มี

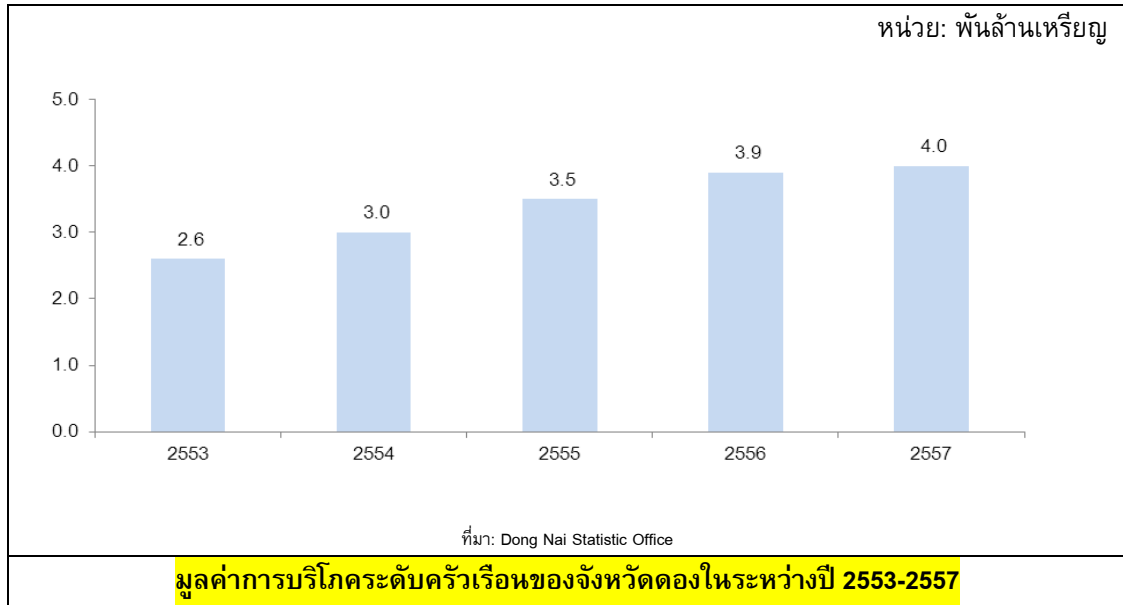
ฐานะยากจนเมื่อเทียบกับประชากรทั้งหมดจากร้อยละ 7 ในปี 2554 เป็นร้อยละ 1.9 ในปี 2556 แสดงให้เห็นถึงความเป็นอยู่ของประชากรในจังหวัดดงไถ่ที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

การที่จังหวัดดงไถ่มีประชากรอาศัยอยู่จำนวนมาก โดยคิดเป็นร้อยละ 3.1 ของประชากรทั้งหมดและสูงเป็นอันดับที่ 5 ของประเทศนั้น ยังเป็นปัจจัยสำคัญอีกประการสำหรับนักลงทุนภาคเอกชนในประเทศและนักลงทุนต่างประเทศเลือกตั้งฐานการผลิตในจังหวัดดงไถ่เพื่อสนองความต้องการของตลาดขนาดใหญ่ ประชากรในจังหวัดดังกล่าวนอกจากจะมีจำนวนมากแล้ว ยังมีกำลังซื้อสูงกว่าค่าเฉลี่ยของจังหวัดอื่นๆ ในประเทศเวียดนาม สังเกตได้จากรายได้ประชาชาติต่อหัว (GDP Per Capita) ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยในปี 2557 รายได้ประชาชาติต่อหัวของประชากรจังหวัดดงไถ่เท่ากับ 2,778 เหรียญสหรัฐ ต่อปี โดยจำนวนดังกล่าวสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งประเทศซึ่งเท่ากับประมาณ 2,052 เหรียญสหรัฐ ทั้งนี้จากรายงานของกระทรวงแรงงานของประเทศเวียดนาม จังหวัดดงไถ่ได้ประสบความสำเร็จในการลดอัตราประชากรที่มีฐานะยากจนเมื่อเทียบกับประชากรทั้งหมดจากร้อยละ 7 ในปี 2554 เป็นร้อยละ 1.9 ในปี 2556 แสดงให้เห็นถึงความเป็นอยู่ของประชากรในจังหวัดดงไถ่ที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดในเขตเศรษฐกิจตอนใต้ ดงไถ่ถือเป็นจังหวัดที่สร้างมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมเป็นอันดับสองรองจากนครโฮจิมินห์



สัดส่วนประชากรของจังหวัดสำคัญในประเทศเวียดนามเทียบกับจำนวนประชากรทั่วประเทศ

นอกจากมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดและรายได้ประชาชาติต่อหัว (GDP Per Capita) ของจังหวัดดงไถ่ที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องแล้ว มูลค่าการบริโภคระดับครัวเรือนของจังหวัดดงไถ่ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องจากกำลังการซื้อของประชากรที่เพิ่มมากขึ้น โดยในระหว่าง 2553-2557 อัตราการเติบโตเฉลี่ยของมูลค่าการบริโภคระดับครัวเรือนเท่ากับร้อยละ 16 โดย ณ ปี 2014 ของมูลค่าการบริโภคระดับครัวเรือนในดงไถ่สูงเป็นอันดับ 3 ในภาคใต้ของเวียดนาม รองจากนครโฮจิมินห์ (HCMC) และจังหวัดบิन्हเตือง (Binh Duong)



โดยมูลค่าการบริโภคระดับครัวเรือนในดง Nai นั้นส่วนใหญ่มาจากเมือง Bien Hoa ซึ่งเป็นเมืองหลวงของจังหวัดดง Nai และเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและการบริหารของจังหวัดดง Nai โดย ณ ปี 2557 จำนวนประชากรเมือง (Urban population) สูงถึง 904,000 คนคิดเป็นอัตราประชากรเมืองต่อประชากรทั้งหมด (Urbanization rate) กว่าร้อยละ 90 โดยความเจริญที่ขยายมาจากใจกลางเมืองหลวงนี้เองที่ทำให้บางเมืองในจังหวัดดง Nai เริ่มมีการพัฒนาเพื่อพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้กว่าร้อยละ 93 ของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยยังเป็นการซื้อขายที่ดินเปล่า (Land plot) โดยธุรกรรมการซื้อขายส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับประชากรที่เติบโตอย่างต่อเนื่องจากเมืองอุตสาหกรรมที่พัฒนาขึ้น ทั้งนี้ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 ราคาซื้อขายที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยในจังหวัดดง Nai อยู่ในช่วงราคาตั้งแต่ 108 ถึง 471 เหรียญสหรัฐต่อตารางเมตร โดยราคาขายจะแตกต่างกันไปตามที่ตั้งและความเจริญของโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่นั้นๆ โดยราคาซื้อขายที่ดินเปล่าเฉลี่ยในเมือง Bien Hoa และ Long Thanh อยู่ที่ 199 และ 336 เหรียญสหรัฐต่อตารางเมตร ตามลำดับ

2.2.2.2 แนวโน้มอุตสาหกรรมในจังหวัดดองไน

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

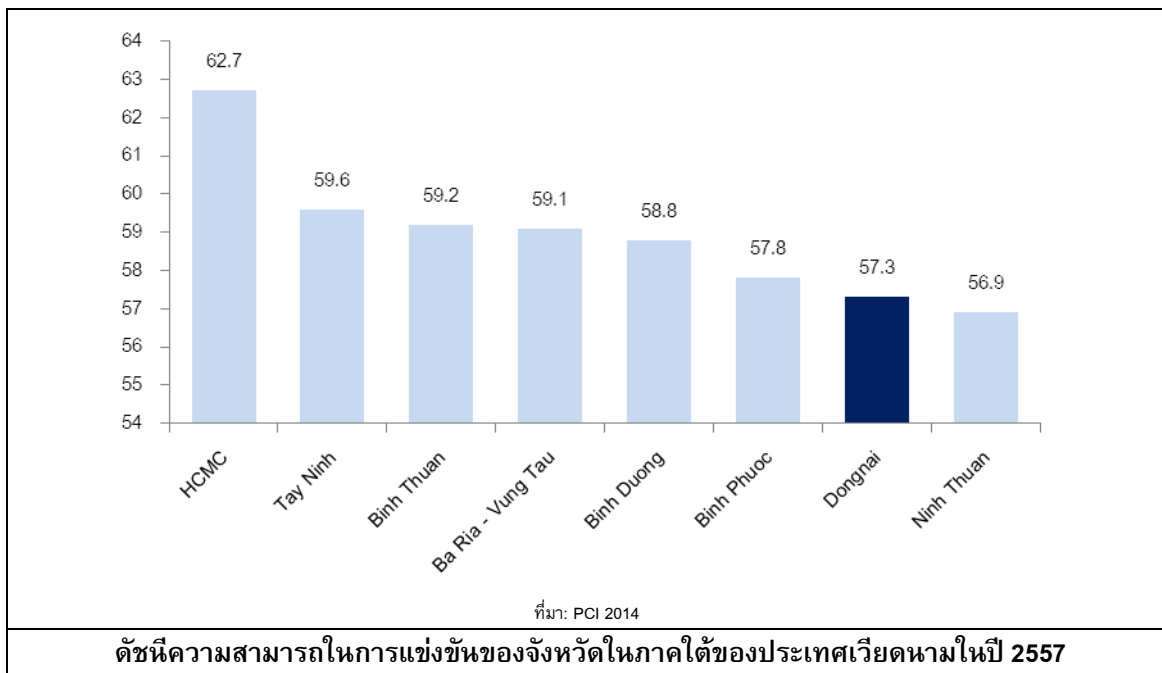
อย่างไรก็ตาม รัฐบาลของประเทศเวียดนามไม่มีนโยบายให้นิคมอุตสาหกรรมที่รัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการขายที่ดินให้แก่ลูกค้าเป้าหมาย โดยอนุญาตเพียงการให้เช่าที่ดินในระยะเวลาไม่เกิน 50 ปีเท่านั้น สำหรับนิคมอุตสาหกรรมประเภทที่ 2 ถึง 4 นั้น รัฐบาลของประเทศเวียดนามมิได้ให้กรรมสิทธิ์ในการเป็นเจ้าของที่ดินแก่ผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม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

ในปี 2557 ประเทศเวียดนามมีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 295 แห่ง ซึ่งมีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 82,841 เฮกตาร์ กระจายอยู่ตามภูมิภาคต่างๆของประเทศ อย่างไรก็ตาม นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในภาคใต้ของประเทศ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการในภาคการผลิตที่กระจุกตัวอยู่ในภาคใต้ของประเทศ โดยเฉพาะในเมืองเศรษฐกิจและการค้าที่สำคัญ ได้แก่ นครโฮจิมินห์ จังหวัดดองไน จังหวัดบาเรีย –

ห้วงเต่า และจังหวัดใกล้เคียงอื่นๆ ทำให้ในภาคใต้มีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมและมูลค่าโครงการโดยรวมสูงกว่าภาคอื่นๆอย่างเห็นได้ชัด

อย่างไรก็ตาม จากความต้องการพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมของนักลงทุนภาคการผลิตที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้จำนวนพื้นที่ขายหรือให้เช่าของนิคมอุตสาหกรรมในกรุงฮานอยและนครโฮจิมินห์ปัจจุบันเริ่มไม่เพียงพอที่จะรองรับความต้องการที่คาดการณ์ในอนาคต และทำให้ราคาขายที่ดินและค่าเช่าที่ดินระยะยาวภายในนิคมอุตสาหกรรมในกรุงฮานอยและนครโฮจิมินห์มีจำนวนสูงขึ้น นอกจากนี้ การก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่หรือการขยายพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมแห่งเดิมสามารถกระทำได้อย่างจำกัด เนื่องจากพื้นที่หลายแห่งถูกนำไปพัฒนาเป็นเขตที่อยู่อาศัยหรือ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน โรงพยาบาล และศูนย์ราชการ เป็นต้น เพื่อพัฒนาสู่สังคมเมืองเต็มรูปแบบ จากความไม่สมดุลของอุปสงค์และอุปทานดังกล่าว รัฐบาลและผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภาคเอกชนจึงได้ขยายการลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ใกล้เคียงกรุงฮานอยและนครโฮจิมินห์ อีกทั้งยังขยายการลงทุนในภาคอื่นๆที่มีศักยภาพของประเทศ ทั้งการก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่และการขยายพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมแห่งเดิม

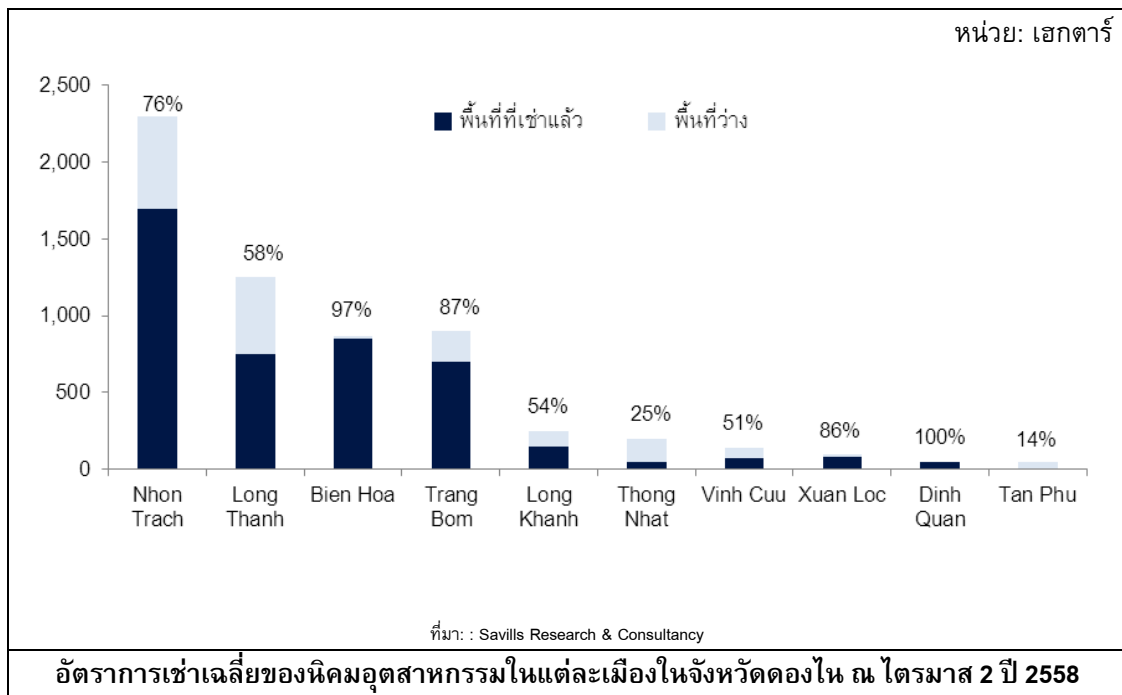
เมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นๆในภาคใต้นั้น จังหวัดดองไญถือเป็นจังหวัดหนึ่งที่โดดเด่นและเป็นเป้าหมายของนักลงทุนภาคการผลิต จากทำเลที่ตั้งที่ติดกับนครโฮจิมินห์ ความพร้อมด้านแรงงาน และระบบคมนาคมที่มีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังมีค่าเช่าที่ดินระยะยาวที่ถูกกว่าที่ดินในเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญ เช่น นครโฮจิมินห์ และกรุงฮานอย ทำให้จังหวัดดองไญเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงในการลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของรัฐบาลและผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภาคเอกชน โดยในปี 2557 ดัชนีความสามารถในการแข่งขัน (Provincial Competitiveness Index) ของจังหวัดดองไญเท่ากับ 57.3 อยู่ในอันดับที่ 7 ของจังหวัดในภาคใต้ของประเทศเวียดนาม ดัชนีความสามารถในการแข่งขันของจังหวัดดองไญอยู่อันดับ 42 ของประเทศทั้งในปี 2557



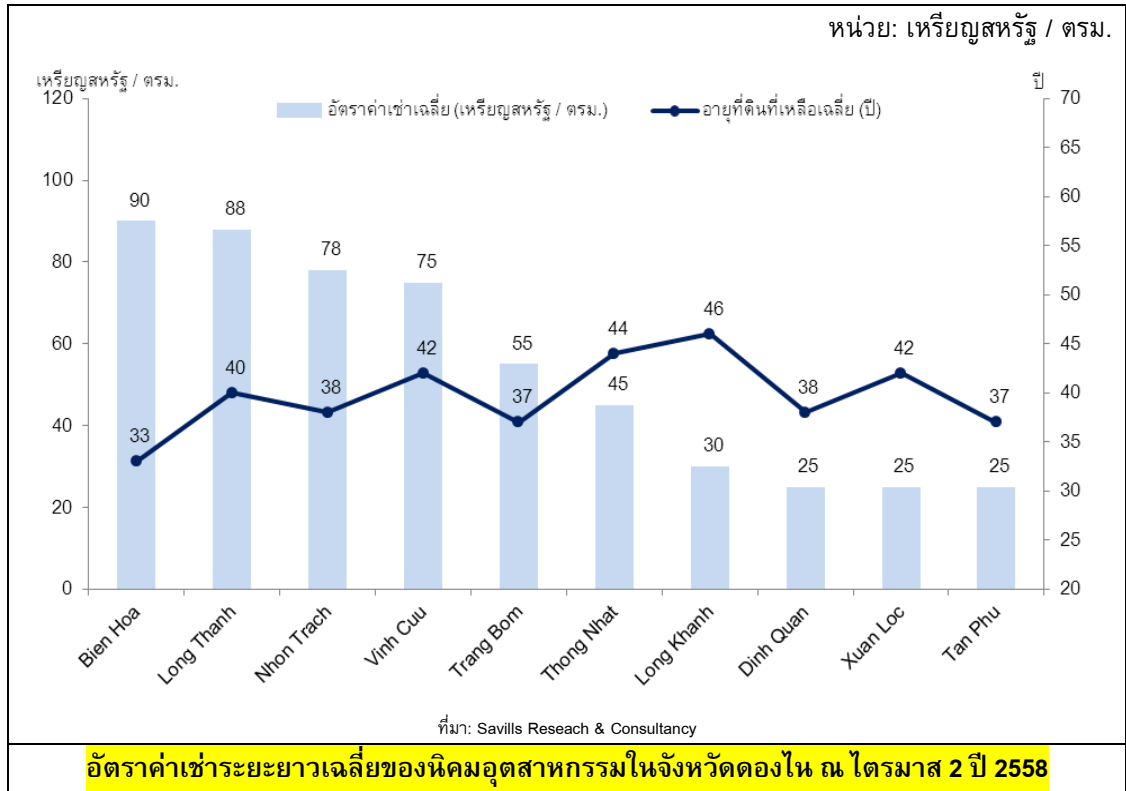
ทั้งนี้ ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2558 จังหวัดดองไญมีนิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งสิ้น 31 แห่ง โดยมีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 9,574 เฮกตาร์ ปัจจุบัน มีพื้นที่สำหรับเช่าประมาณ 6,330 เฮกตาร์และมีการเช่าพื้นที่แล้วประมาณ

4,520 เฮกตาร์ คิดเป็นอัตราการใช้ร้อยละ 71.4 ของพื้นที่สำหรับเช่าทั้งหมด ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราการใช้ของนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละเมือง พบว่านิคมอุตสาหกรรมในเมือง Dinh Quan ซึ่งมีผู้ประกอบการเพียงรายเดียวมีอัตราการใช้เท่ากับร้อยละ 100 สูงที่สุดในจังหวัดดองไน ในขณะที่อันดับที่ 2 ของจังหวัด ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมในเมือง Bien Hoa ซึ่งมีผู้ประกอบการทั้งสิ้น 4 รายมีอัตราการใช้เท่ากับร้อยละ 97

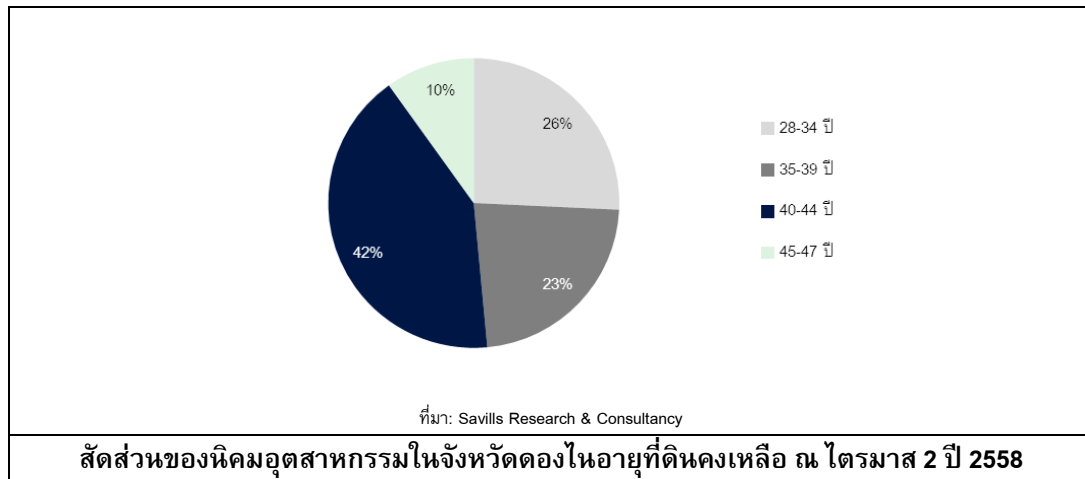
นิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดดองไนส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ที่ติดต่อกับนครโฮจิมินห์และจังหวัด Binh Duong อาทิ เมือง Bien Hoa Nhon Trach, Long Thanh และ Bien Hoa โดยในเมือง Nhon Trach มีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมสูงสุดด้วยจำนวน 10 แห่ง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าระยะยาวได้รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,258 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 35.3 ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดของจังหวัดดองไน ในขณะที่เมือง Long Thanh มีจำนวนนิคมอุตสาหกรรม 6 แห่ง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าระยะยาวได้รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,311 เฮกตาร์คิดเป็นร้อยละ 20.5 ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดของจังหวัดดองไน และเมือง Bien Hoa มีจำนวนนิคมอุตสาหกรรม 4 แห่ง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าระยะยาวได้รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,022 เฮกตาร์คิดเป็นร้อยละ 16.1 ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดของจังหวัดดองไน



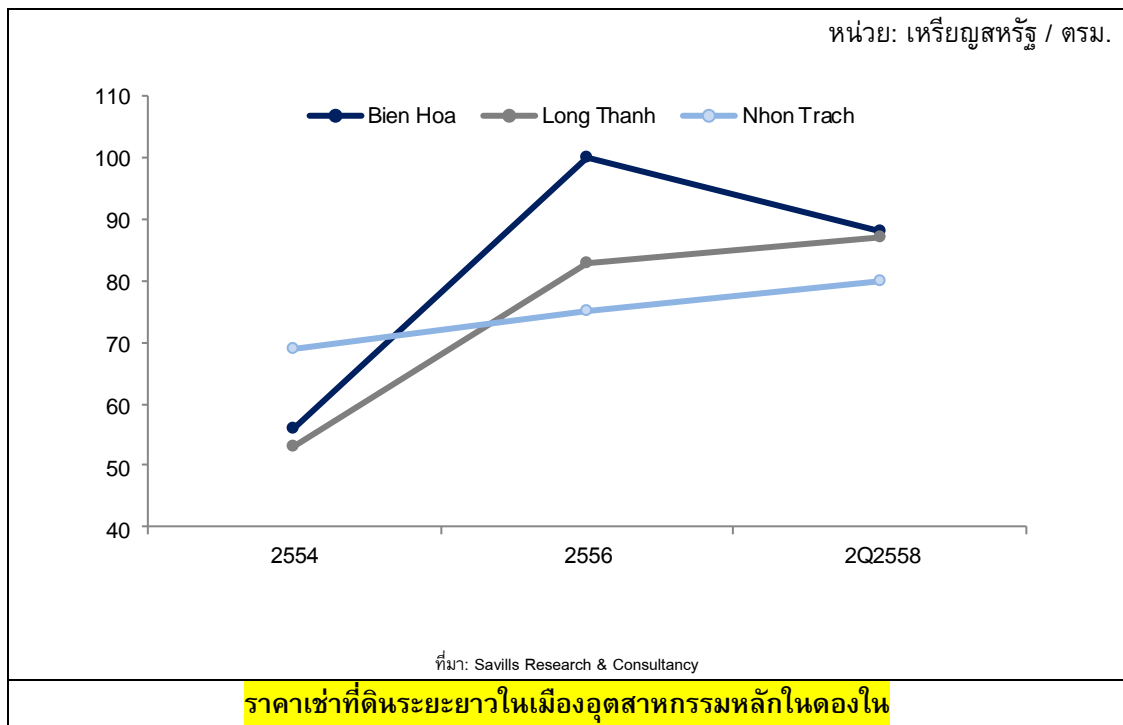
เนื่องจากพื้นที่ให้เช่าของผู้ประกอบการหลายรายในเมือง Bien Hoa มีเหลืออยู่ไม่มากและโครงการส่วนใหญ่ยังไม่สามารถขยายพื้นที่เพิ่มเติมหรือพัฒนาโครงการใหม่ได้ อมตะ เวียดนาม ซึ่งเป็นผู้ประกอบการผู้เดียวที่ยังมีพื้นที่ให้เช่าบางส่วนเหลืออยู่ในปัจจุบันจำนวนหนึ่งบวกกับมีพื้นที่อยู่ในระหว่างการเวนคืนได้และอยู่ในระหว่างการขออนุญาตการลงทุน (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วน 2.2 หัวข้อที่ 2 การให้เช่าที่ดินระยะยาวในเขตอุตสาหกรรม) จึงมีความพร้อมที่จะให้เช่าที่ดินที่พัฒนาแล้วดังกล่าวแก่ลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมอย่างเร่งด่วนได้ และด้วยอุปทานที่มีจำกัดนี้เองทำให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในเมือง Bien Hoa สูงที่สุดในเมืองอื่นของจังหวัดดองไน



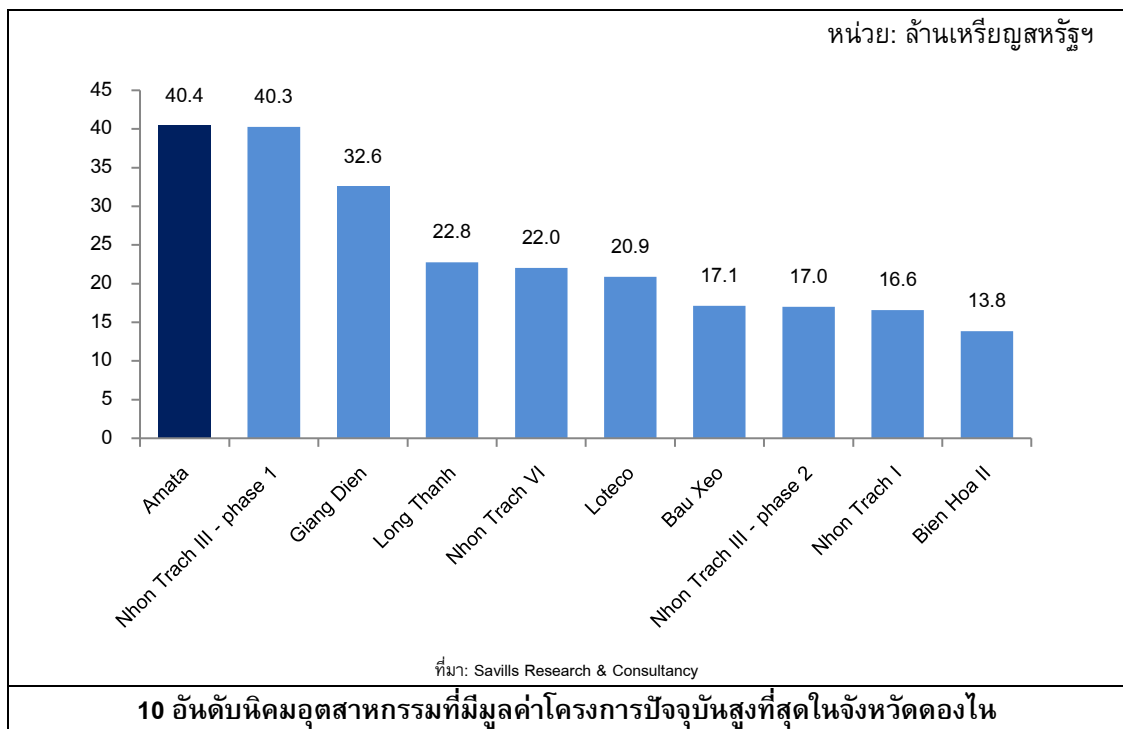
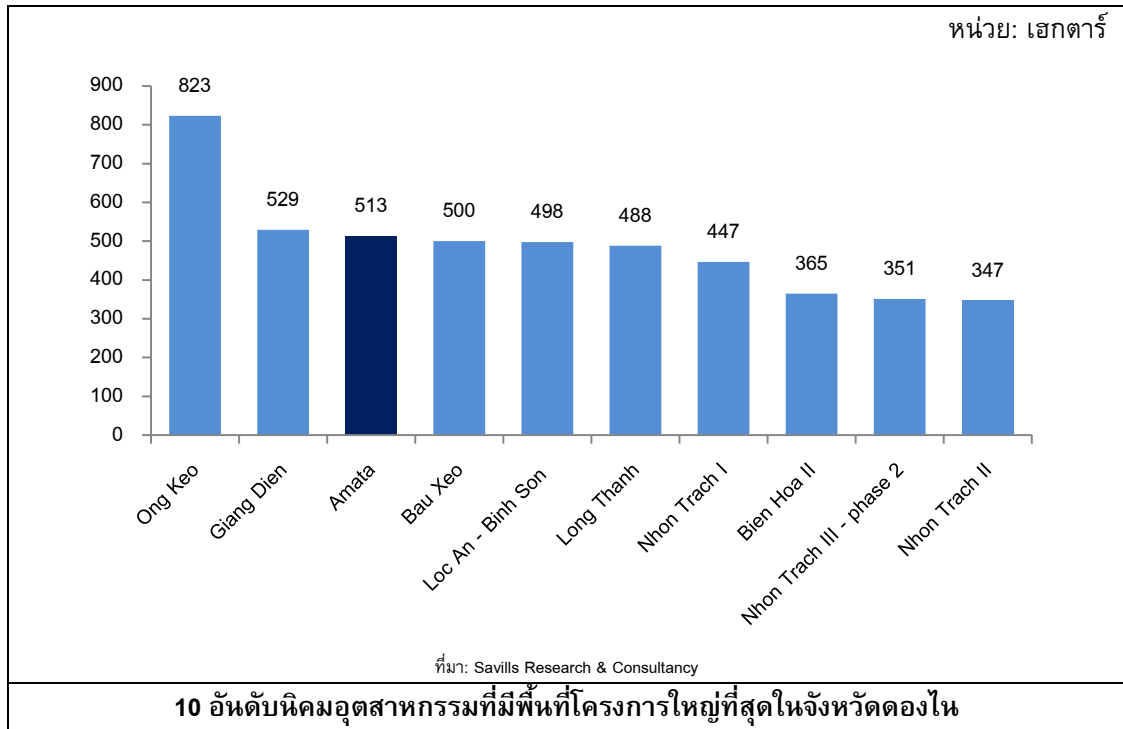
ทั้งนี้นิคมอุตสาหกรรมใน Bien Hoa มีอายุที่ดินที่เฉลี่ยเท่ากับประมาณ 33 ปี ซึ่งน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับเมืองอื่นๆ ภายในจังหวัด โดยนอกจากนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามแล้ว นิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ อีก 3 แห่งมีระยะเวลาให้เช่าที่เหลือน้อยกว่า 40 ปี โดยมีเพียงนิคม Agtex Long Binh เพียงแห่งเดียวเท่านั้นที่มีระยะเวลาให้เช่าที่เหลือมากกว่า 40 ปี



จากข้อมูลของ Savills Research & Consultancy พบว่าสามเมืองนิคมอุตสาหกรรมหลักของจังหวัดดง Nai วัดจากพื้นที่ให้เช่าระยะยาวได้แก่เมือง Nhon Trach, Bien Hoa และ Long Thanh ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 72 ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดในจังหวัดดง Nai และเป็นเมืองที่มีราคาเช่าระยะยาวเฉลี่ยสูงสุดในจังหวัดดง Nai โดยเมือง Long Thanh เป็นเมืองที่มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสูงสุดในช่วง 2554 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 14 ตามมาด้วยเมือง Bien Hoa คิดเป็นร้อยละ 13 และ Nhon Trach คิดเป็นร้อยละ 3

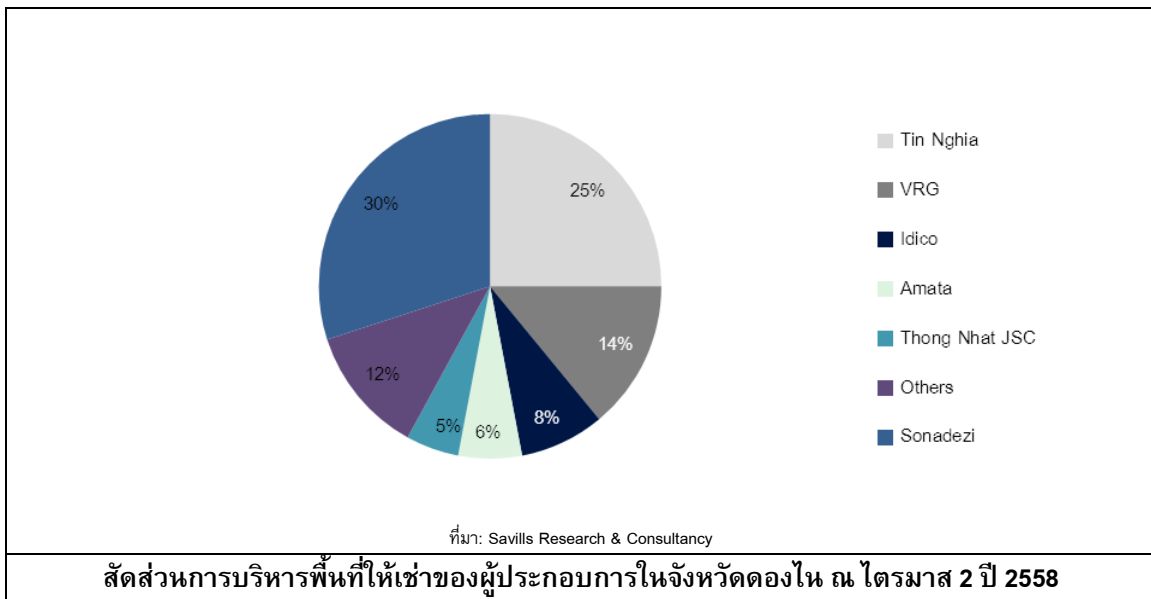


สภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมภายในจังหวัดดังกล่าวถือว่าไม่สูงมากนัก เนื่องจากการประกอบกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมให้ประสบความสำเร็จนั้น นอกจากจะต้องอาศัยความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการจากประสบการณ์อันยาวนานและเงินลงทุนจำนวนมากแล้ว ยังต้องอาศัยความสัมพันธ์ที่ดีกับรัฐบาลและหน่วยงานของรัฐอื่นๆ อีกด้วย ปัจจัยดังกล่าวถือเป็นอุปสรรคสำคัญของผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้ามาแข่งขันในธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (barrier of entry) ด้วยเหตุดังกล่าว ทำให้ในจังหวัดดองไนมีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งสิ้นเพียง 31 โครงการ โดยปัจจุบันโครงการของอมตะ เวียดนาม ถือเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 3 ของจังหวัด และสูงกว่าค่าเฉลี่ยของนิคมอุตสาหกรรมภายในจังหวัดซึ่งเท่ากับ 300 เฮกตาร์ นอกจากนี้ โครงการดังกล่าวยังมีมูลค่าการลงทุนอยู่ในอันดับที่ 1 ของจังหวัด ทั้งนี้ การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการแต่ละรายเป็นไปอย่างจำกัด เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมที่บริหารโดยผู้ประกอบการหลายรายบางโครงการไม่มีพื้นที่ว่างเหลืออยู่หรือมีพื้นที่ให้เช่าเหลืออยู่ไม่มากนัก



ผู้ประกอบการที่บริหารพื้นที่ให้เช่าขนาดใหญ่ที่สุดในจังหวัดดงnaiคือ Sonadezi ซึ่งเป็นผู้บริหารพื้นที่ให้เช่าในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทั้งสิ้นร้อยละ 30 ของขนาดพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยมีบริษัท Tin Nghia และบริษัท VRG ตามมาเป็นอันดับที่ 2 และ 3 ด้วยสัดส่วนร้อยละ 25 และร้อยละ 14 ของขนาดพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ สำหรับอมตะ เวียดนามนั้น อยู่ในอันดับที่ 5 ด้วยสัดส่วนร้อยละ 6 ของขนาดพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด แม้ว่าในจังหวัดดงnaiมีผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมจำนวนมากหลายราย แต่มีนิคมอุตสาหกรรมที่มีผู้ประกอบการภาคเอกชนต่างประเทศร่วมลงทุนเพียง 3 แห่ง ได้แก่ (1) นิคม Amata City (Bien Hoa) ซึ่งเป็น

นิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม (2) นิคม Loteco ซึ่งดำเนินการโดย Sojitz Corporation บริษัทชั้นนำด้านการค้าและการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นร่วมกับ Thai Son Corporation (Thasimex) รัฐวิสาหกิจภายใต้ Ministry of Defense ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 60 และ 40 ตามลำดับ และ (3) นิคม Long Duc ซึ่งดำเนินการโดย Sojitz Corporation ร่วมกับ Daiwa House Industry Company Limited (Daiwa) บริษัทก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น Kobelco Eco-Solutions Company Limited (Kobelco Eco) บริษัทพัฒนาระบบการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น และ Dong Nai Import Export Processing Agricultural Products and Foods Company (DONAFOODS) รัฐวิสาหกิจซึ่งถูกจัดตั้งขึ้นโดยมติของ People's Committee of Dong Nai Province เพื่อผลิตและส่งออกเม็ดมะม่วงหิมพานต์ นิคม Loteco ดังกล่าวมีสัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นทั้งสี่รายในสัดส่วนร้อยละ 57.3 22.0 8.7 และ 12 ตามลำดับ



2.2.2.3 ภาวะการแข่งขันของนิคมอุตสาหกรรมในเมือง Bien Hoa และเมือง Long Thanh

เนื่องจากประมาณการรายได้หลักของอมตะ เวียดนาม และ อมตะ ซิตี ลونغถันในอนาคตจะมาจากการให้เช่าที่ดินระยะยาวในโครงการนิคมอุตสาหกรรมในเมือง Bien Hoa และเมือง Long Thanh นั้น การศึกษาตลาดและผู้แข่งขันจึงเป็นสิ่งสำคัญในการวางแผนกลยุทธ์การตลาด

นิคมอุตสาหกรรมในเมือง Bien Hoa ณ ไตรมาส 2 ปี 2558

ชื่อนิคม	พื้นที่ทั้งหมด (เฮกตาร์)	พื้นที่เพื่อการให้เช่าระยะยาว (เฮกตาร์)	อัตราค่าเช่าระยะยาวเฉลี่ย (เหรียญ / ตรม.)	อัตราเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	อายุคงที่ดินคงเหลือ (ปี)
Amata City (Bien Hoa)	อมตะ เวียดนาม	308	90	92.4%	29
Bien Hoa 2	Sonadezi	261	100	100.0%	35
Bien Hoa 1	Sonadezi	248	100	100.0%	30
Loteco	Sojitz	205	100	100.0%	31

Source: Savills Research & Consultancy

ณ ไตรมาส 2 ปี 2558 เมือง Bien Hoa มีพื้นที่สำหรับการเช่าระยะยาวประมาณ 1022 เฮกตาร์ ใน 4 นิคมในคิดเป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าระยะยาวแล้วประมาณ 979 เฮกตาร์ คิดเป็นอัตราเช่าถัวเฉลี่ยร้อยละ 97 (ปรับขึ้นจากอัตราเช่าเฉลี่ยในปี 2556 ที่ร้อยละ 90) นิคมอุตสาหกรรมในเมือง Bien Hoa มีอยู่ 4 แห่งรวมนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมเดียวที่ยังมีพื้นที่ขายหลงเหลืออยู่ (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วน 2.2 หัวข้อที่ 2 การให้เช่าที่ดินระยะยาวในเขตอุตสาหกรรม)

นิคมอุตสาหกรรมในเมือง Long Thanh ณ ไตรมาส 2 ปี 2558

ชื่อนิคม	พื้นที่ทั้งหมด (เฮกตาร์)	พื้นที่ทั้งหมด (เฮกตาร์)	อัตราค่าเช่าระยะยาวเฉลี่ย (เหรียญ / ตรม.)	อัตราเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	อายุคงที่ดินคงเหลือ (ปี)
Long Thanh	Sonadezi	283	95	96.0%	38
Long Duc	Sojitz	200	90	27.0%	42
Tam Phouc	Tin Nghia	215	120	100.0%	38
An Phouc	Tin Nghia	140	63	29.0%	47
Loc An – Binh Son	VRG	336	68	11.0%	45
Go Dau	Sonadezi	137	100	100.0%	28

Source: Savills Research & Consultancy

ณ ไตรมาส 2 ปี 2558 เมือง Long Thanh มีพื้นที่สำหรับการเช่าระยะยาวประมาณ 1,311 เฮกตาร์ ใน 6 นิคมในคิดเป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าระยะยาวแล้วประมาณ 760 เฮกตาร์ คิดเป็นอัตราเช่าถัวเฉลี่ยร้อยละ 58 (ปรับขึ้นจากอัตราเช่าเฉลี่ยในปี 2556 ที่ร้อยละ 52) ยังไม่รวมโครงการ Amata City (Long Thanh) High Tech ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2560 (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วน 2.2 หัวข้อที่ 6 โครงการใน

อนาคต) ซึ่งจะเห็นได้ว่านิคมอุตสาหกรรมที่มีการพัฒนาสาธารณูปโภคในคุณภาพสูง (อัตราค่าเช่าระยะยาวเฉลี่ยสูงกว่า 90 เหรียญต่อตารางเมตร) ที่เพียง 3 แห่งได้แก่นิคม Long Thanh ของ Sonadezi, นิคม Long Duc ของ Sojitz และ Go Dau ของ Sonadezi ซึ่งมีเพียงนิคม Long Duc เท่านั้นที่ยังมีพื้นที่เหลือและมีอัตราเช่าเฉลี่ยเพียงร้อยละ 27

ทั้งนี้ อมตะ เวียดนามมีจุดแข็งเหนือคู่แข่งรายอื่นๆ ในด้านการมีฐานเงินทุนขนาดใหญ่ในปัจจุบันจากการสนับสนุนของอมตะ คอร์ป ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของอมตะ เวียดนามในช่วงที่ผ่านมา นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม จะได้รับการสนับสนุนด้านเงินทุนอย่างต่อเนื่องจากบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของอมตะ เวียดนามในปัจจุบัน เนื่องจากบริษัท สามารถระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ ได้อย่างต่อเนื่องภายหลังการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฐานเงินทุนขนาดใหญ่ดังกล่าวทำให้อมตะ เวียดนามมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง พร้อมสำหรับการลงทุนขยายพื้นที่ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในโครงการที่บริหารอยู่ในปัจจุบันอย่างต่อเนื่องและการลงทุนจัดสร้างนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ในอนาคต เพื่อรองรับโอกาสทางธุรกิจและการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามได้อย่างสมบูรณ์ นอกจากนี้ อมตะ เวียดนามจะมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งแล้ว อมตะ เวียดนามในฐานะผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์มาอย่างยาวนานในการประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามยังประกอบด้วยบุคลากรมืออาชีพจำนวนมากที่มีความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและการบริหารโครงการเป็นอย่างดี โดยมีผู้บริหารและพนักงานบางส่วนเคยร่วมงานกับอมตะ คอร์ป ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัท และเป็นผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศไทยมาอย่างยาวนาน ทำให้อมตะ เวียดนาม สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดีด้วยคุณภาพการให้บริการชั้นเลิศ นอกจากนี้ ยังทำให้อมตะ เวียดนาม มีความสัมพันธ์ที่ดีกับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องอีกด้วย

นอกจากจุดแข็งของอมตะ เวียดนามมีที่ใดกล่าวมาข้างต้นแล้ว อมตะ เวียดนาม ยังได้เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้วยการวางกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจหลายประการ ดังนี้

1. อมตะ เวียดนาม มีนโยบายในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นๆ โดยมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพชั้นเลิศในโครงการควบคู่ไปกับการพัฒนาที่ดินเพื่อให้เช่าระยะยาว ทำให้ลูกค้ามั่นใจได้ว่าจะสามารถดำเนินการทางธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องหากโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการโดยภาครัฐเกิดเหตุขัดข้อง ตัวอย่างของโครงสร้างพื้นฐานที่อมตะเวียดนามให้บริการแก่ลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรม 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 เวียดนามให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์แบบ

แบบตามแนวคิด “Perfect Smart City” ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันสำหรับผู้บริหารและพนักงานของผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรม นโยบายดังกล่าวได้สร้างความแตกต่างระหว่างนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามกับนิคมอุตสาหกรรมของผู้ประกอบการรายอื่นๆ อย่างชัดเจน ทำให้โครงการของอมตะ เวียดนามสามารถดึงดูดลูกค้าเป้าหมายระดับบนได้ ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเกื้อหนุนธุรกิจหลักของอมตะ เวียดนามอย่างแท้จริง

3. อมตะ เวียดนามได้จัดสรรที่ดินบางส่วนสำหรับการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามเพื่อให้เช่าแก่ผู้ประกอบการที่ต้องการความรวดเร็วและความสะดวกสบายในการเริ่มประกอบธุรกิจผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อเช่าที่ดินระยะยาวและก่อสร้างโรงงานในระยะแรกเพื่อลดความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ และผู้ประกอบการขนาดกลางหรือขนาดเล็กที่มีเงินลงทุนค่อนข้างจำกัด นโยบายดังกล่าวนอกจากจะช่วยให้อมตะ เวียดนามมีกลุ่มลูกค้าและแหล่งที่มาของรายได้ที่หลากหลาย ซึ่งทำให้ผลประกอบการของอมตะ เวียดนามมีความมั่นคงแล้ว กลยุทธ์ดังกล่าวแตกต่างกับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ในจังหวัดดองไน โดยมีนิคมอุตสาหกรรมเพียง 12 แห่งที่มีบริการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป ดังนั้น อมตะ เวียดนามจึงมีความได้เปรียบในการดึงดูดลูกค้าบางกลุ่มเหนือคู่แข่ง
4. อมตะ เวียดนาม มุ่งเน้นการให้บริการที่ดีที่สุดภายใต้มาตรฐานสากลแก่ลูกค้าทุกรายทั้งก่อนและหลังการทำสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีการให้คำปรึกษาด้านต่างๆ อาทิ การช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตประกอบกิจการ (Investment Certificate) และการขอใบอนุญาตอื่นๆ ที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจของลูกค้า เป็นต้น จากการให้บริการดังกล่าวแบบครบวงจรซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี ทำให้ลูกค้าพึงพอใจกับการให้บริการของอมตะ เวียดนามมาโดยตลอดและทำให้อมตะ เวียดนามรักษาความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับลูกค้าได้ นโยบายดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการประชาสัมพันธ์ข้อดีต่างๆ ของนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามระหว่างลูกค้ารายเดิมและลูกค้าเป้าหมายรายใหม่ ซึ่งช่วยให้อมตะ เวียดนาม มีฐานลูกค้าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

ด้วยจุดแข็งของอมตะ เวียดนามและกลยุทธ์การแข่งขันที่โดดเด่นดังกล่าว ทำให้โครงการนิคมอุตสาหกรรมที่บริหารโดยอมตะ เวียดนาม ถือเป็นโครงการระดับพรีเมียมเพียงไม่กี่รายในจังหวัดดองไน โดยอมตะ เวียดนามมีค่าเช่าที่ดินระยะยาวและค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ประมาณ 85-90 เหรียญสหรัฐฯ ต่อตารางเมตร ซึ่งสูงกว่าผู้ประกอบการทุกรายในจังหวัดดองไนและสูงกว่าค่าเช่าที่ดินระยะยาวเฉลี่ยของนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละเมืองภายในจังหวัด รวมถึงสูงกว่าค่าเช่าที่ดินระยะยาวเฉลี่ยของจังหวัดดองไนซึ่งเท่ากับ ประมาณ 70-80 เหรียญสหรัฐฯ ต่อตารางเมตรอีกด้วย

ด้วยอัตราค่าเช่าที่ดินระยะยาวและค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่สูงกว่านิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ นิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามจึงเน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับบนเป็นหลัก โดยเฉพาะบริษัทชั้นนำในอุตสาหกรรมที่มีเทคโนโลยีการผลิตค่อนข้างสูงจากประเทศญี่ปุ่นและไต้หวัน ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักที่ Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) ต้องการดึงดูดให้เข้ามาลงทุนในจังหวัดดองไนภายใต้แผนการปัจจุบัน นอกจากอมตะ เวียดนามแล้ว ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในจังหวัดดองไนจะบริหารโครงการระดับกลางและระดับล่าง ซึ่งมิได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคมากนัก รวมถึงไม่มีการพัฒนาโครงการพาณิชยกรรมและโครงการที่อยู่อาศัยในเขตบริเวณนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้คุณภาพการ

บริการยังดีกว่าโครงการระดับพรีเมียมเช่นอมตะ เวียดนาม ทำให้นิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวมีกลยุทธ์การแข่งขันด้านราคาเป็นหลักและเน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางหรือระดับล่างที่มีเทคโนโลยีการผลิตไม่สูงมากนัก ซึ่งถือว่าเป็นคนละกลุ่มเป้าหมายกับอมตะ เวียดนาม

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

2.3.1 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 ซึ่งสำหรับจังหวัดดองไญคือ 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 ส่วนมากอมตะเวียดนาม เลือกวิธีการชำระค่าเช่าที่ดินเป็นรายปีและมีการชำระค่าเช่าครั้งเดียวในบางกรณีหากลูกค้าของอมตะเวียดนาม ต้องการ โดยอมตะ เวียดนาม จะทำการผลักราคาเช่านี้ให้แก่ผู้ประกอบการโรงงานที่มาเช่าที่ดินระยะยาวในเขตนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม (Pass through) สำหรับทั้งสองกรณี **ทั้งนี้ผู้เช่าที่เลือกจ่ายค่าเช่าเป็นครั้งเดียวจะสามารถนำสิทธิการเช่าของที่ดินไปจดจำนองกับสถาบันการเงินได้**

ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม ได้รับการจัดสรรพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 700 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ สำหรับพัฒนาโครงการของอมตะ เวียดนาม อย่างไรก็ดี เมื่ออมตะ เวียดนาม ต้องการจะขยายพื้นที่โครงการ อมตะ เวียดนาม จะต้องทำการขออนุมัติการประกอบธุรกิจของแต่ละระยะโครงการจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) ตามใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) โดยปัจจุบัน อมตะ เวียดนาม ได้รับอนุมัติพื้นที่ตามใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) แล้วสำหรับโครงการระยะที่ 1 2A 2B 2D 2E 3A และ โครงการ Amata Commercial Complex รวมพื้นที่จำนวน 532.1 เฮกตาร์ หรือ 3,326 ไร่ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พื้นที่ที่ได้รับอนุมัติตาม Investment Certificate (เฮกตาร์)	วันที่สิ้นสุดโครงการ
โครงการระยะที่ 1	347.0	31 ธันวาคม 2587
โครงการระยะที่ 2A		
โครงการระยะที่ 2B		
โครงการระยะที่ 2D	46.1	5 กุมภาพันธ์ 2601
โครงการระยะที่ 2E	55.4	
โครงการระยะที่ 3A	64.5	9 กันยายน 2604
รวมพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม	513.0	
โครงการ Amata Commercial Complex	19.1	21 สิงหาคม 2600

รวมพื้นที่ทั้งหมด	532.1
พื้นที่ที่อยู่ระหว่างการขอใบอนุญาต	30.0

ทั้งนี้ พื้นที่อีกประมาณ 137 เฮกตาร์ หรือ 856 ไร่ นั้น อมตะ เวียดนาม ยังมีได้พิจารณาที่จะขออนุมัติการประกอบธุรกิจตามใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) ในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว โดยอมตะ เวียดนาม จะพิจารณาการดำเนินการขออนุมัติเมื่ออมตะ เวียดนาม ต้องการและตามความเหมาะสม

ภายหลังที่อมตะ เวียดนามและอมตะ ซิตี้ ลงบันทึกในฐานะผู้ขอใบรับรองการลงทุนได้รับใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) แล้ว หน่วยงานรัฐ (Compensation Committee) จะทำแผนการเวนคืนที่ดินจากผู้บุกรุกในบริเวณนั้นรวมถึงแผนการจ่ายค่าชดเชยและมูลค่าเงินชดเชยหลังจากที่ได้ตกลงค่าชดเชยในการเวนคืนที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จากนั้นรัฐบาลจะมอบหมายให้อมตะ เวียดนาม เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้น ภายหลังจากที่มีการจ่ายค่าชดเชยและเวนคืนที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อมตะ เวียดนาม จึงจะทำการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินในส่วนดังกล่าวกับหน่วยงานรัฐโดยทำการจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี หรือครั้งเดียว องค์กรใด อมตะ เวียดนาม สามารถนำค่าใช้จ่ายชดเชยในการเวนคืนที่ดินดังกล่าวมาหักลบกับค่าเช่าที่ดินจากหน่วยงานรัฐได้ในจำนวนไม่เกินค่าชดเชยที่ได้จ่ายไปจริง ทั้งนี้ค่าเช่าที่ดินจะถูกกำหนดโดยอ้างอิงราคาตลาดและมีการปรับทุก 5 ปี

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 อมตะ เวียดนาม ได้มีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับหน่วยงานรัฐแล้ว สำหรับโครงการระยะที่ 1 2A 2B 2D 2E 2E และโครงการ Amata Commercial Complex รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 442.1 เฮกตาร์ หรือ 2,763.1 ไร่ จากพื้นที่ที่ได้รับอนุมัติแล้ว 532.1 เฮกตาร์ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พื้นที่ตามสัญญาเช่า (เฮกตาร์)
โครงการระยะที่ 1	129.2
โครงการระยะที่ 2A	141.6
โครงการระยะที่ 2B	76.5
โครงการระยะที่ 2D	46.1
โครงการระยะที่ 2E	29.6
โครงการระยะที่ 3A	0.0
รวมพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม	423.0
โครงการ Amata Commercial Complex	19.1
รวมพื้นที่ทั้งหมด	442.1

สำหรับระยะเวลาของสัญญาเช่านั้นอมตะ เวียดนาม จะทำสัญญาเช่ากับหน่วยงานรัฐสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมทุกระยะโครงการให้สิ้นสุดในวันสิ้นสุดอายุของใบอนุญาตการลงทุนในโครงการนั้นๆ

ทั้งนี้สำหรับพื้นที่ในโครงการระยะที่ 2E และ 3A จำนวนทั้งหมดประมาณ 90 เฮกตาร์ หรือ 562 ไร่ นั้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 อมตะ เวียดนาม ยังมีได้มีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับหน่วยงานรัฐของจังหวัดดองไน เนื่องจากอยู่ในระหว่างกระบวนการเวนคืนที่ดินจากการที่มีผู้บุกรุกเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว องค์กรใด

อมตะ เวียดนาม คาดว่าจะสามารถเวนคืนที่ดินได้และลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน รวมถึงส่งมอบที่ดิน คิดเป็นพื้นที่เพิ่มเติมอีกประมาณ 64.5 เฮกตาร์ของโครงการระยะที่ 3A ภายในปี 2558

2.3.2 การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

ด้วยเหตุที่ อมตะ เวียดนาม มีการถือหุ้นโดย Sonadezi ซึ่งเป็นเป็นรัฐวิสาหกิจ ในสัดส่วนร้อยละ 10 ดังนั้น อมตะ เวียดนาม จึงต้องมีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดประมูลงานภายใต้กฎหมายเวียดนาม ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม มีขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ในนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม รวมถึงโรงงานสำเร็จรูป ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. อมตะ เวียดนาม จะทำการเตรียมรายชื่อของผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุมัติ (Vendor List) ซึ่งรวมถึงผู้รับเหมาที่เคยให้บริการแก่อมตะ เวียดนาม ที่มีผลงานเป็นที่พึงพอใจ และผู้รับเหมาซึ่งผ่านการตรวจสอบจากอมตะ เวียดนาม ว่ามีความสามารถและคุณสมบัติเป็นที่พึงพอใจแล้ว
2. อมตะ เวียดนาม จะทำการส่งจดหมายเชิญประมูลงานให้กับบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่ในรายชื่อได้รับอนุมัติของอมตะ เวียดนาม และให้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่สนใจส่งข้อเสนอทั้งทางด้านเทคนิคและราคากลับมายังอมตะ เวียดนาม
3. คณะทำงานของ อมตะ เวียดนาม ซึ่งประกอบด้วยวิศวกรผู้ชำนาญการจำนวน 4 ราย ทำการให้คะแนนข้อเสนอของแต่ละผู้รับเหมาก่อสร้าง และทำการพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอที่ดีที่สุด โดยมีการสอบทาน และอนุมัติจากสายงานที่เกี่ยวข้อง และตามขอบเขตอำนาจหน้าที่
4. อมตะ เวียดนาม แจ้งผลการประมูลงานไปยังผู้เข้าร่วมประมูล และทำการเจรจาสัญญาเพิ่มเติมกับผู้ได้รับการคัดเลือกก่อนลงนามในสัญญาจ้างงาน

2.4 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

นิคมอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนาม นั้นสร้างขึ้นโดยตระหนักถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก โดยเทคโนโลยีที่อมตะ เวียดนาม เลือกใช้การพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานนั้นแล้วแต่เป็นเทคโนโลยีที่ได้มาตรฐานระดับสากล จึงสามารถลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้อยู่ในระดับที่ต่ำ อมตะ เวียดนาม มีระบบบำบัดน้ำเสียระบบ Activated Sludge System และ Sequential Batch Reactor System ซึ่งมีคุณภาพสูงและได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการกำหนดคุณภาพของน้ำเสียที่ปล่อยออกมาจากโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม ให้อยู่ในระดับที่อมตะ เวียดนาม กำหนดไว้ ก่อนที่อมตะ เวียดนาม จะนำมาผ่านกระบวนการบำบัดน้ำเสีย เพื่อให้มั่นใจได้ว่าคุณภาพน้ำเสียของอมตะ เวียดนาม จะอยู่ในระดับที่ได้มาตรฐาน ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการติดตั้งระบบตรวจสอบและติดตามผลคุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียของอมตะ เวียดนาม แบบอัตโนมัติโดยจะรายงานผลมาที่อมตะ เวียดนาม และส่งผ่านต่อไปที่ Dong Nai Department of Natural Resources and Environment ทุกๆ 5 นาที นอกจากนี้ Dong Nai Department of Natural Resources and Environment ยังมีการสุ่มตรวจคุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียของอมตะ เวียดนาม ทุกๆ เดือน ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา อมตะ เวียดนาม เคยละเมิดระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมแต่ประการใด นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม เพื่อเป็นการลดมลภาวะทางอากาศและสร้างทัศนียภาพที่สวยงามในเขตนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม อีกทางหนึ่ง