

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “อมตะ วิเอ็น”) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2555 ในรูปแบบบริษัทมหาชนจำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อการประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีธุรกิจหลักคือ การพัฒนาและประกอบกิจการเมืองอุตสาหกรรมและกิจการที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย เวียดนาม ซึ่งดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อย ปัจจุบันบริษัท มีทุนจดทะเบียน และ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 467,500,000 บาท และมีการลงทุนในบริษัทย่อย 2 บริษัท คือ Amata (Vietnam) Joint Stock Company (“อมตะ เวียดนาม”) ในสัดส่วนร้อยละ 89.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว และ Amata City Long Thanh JSC โดยเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท และ อมตะ เวียดนาม ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 35 และร้อยละ 65 ตามลำดับ จัดตั้งขึ้นเมื่อ 25 มิถุนายน 2558 เพื่อพัฒนาโครงการเมืองอุตสาหกรรมและโครงการเพื่อสนับสนุนความอยู่ดีของผู้ประกอบการในสวนอุตสาหกรรม High Tech Industrial Park โดยการเช่าที่ดิน 50 ปีจากจังหวัด ดองไน เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก แล้วให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าแก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อมตะ เวียดนาม ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัท ได้รับอนุมัติจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) ซึ่งเป็นหน่วยงานกำกับดูแลนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดดองไน ให้ดำเนินการประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม บนพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 700 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ โดยใช้ชื่อโครงการว่า “Amata City (Bien Hoa)” ตั้งอยู่ใกล้สี่แยกทางหลวงสาย 1 และสาย 15 ตำบลลองบิन्ह เมืองเบียนหัว จังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม ทั้งนี้ ทางหลวงสาย 1 เป็นทางหลวงสายหลักของประเทศเวียดนามซึ่งเชื่อมระหว่างใต้สุดจนถึงเหนือสุดของประเทศ และตัดผ่านเมืองสำคัญต่างๆ เช่น นครโฮจิมินห์ เมืองเบียนหัว และกรุงฮานอย ในขณะที่ทางหลวงสาย 15 เป็นทางหลวงซึ่งไปเชื่อมกับทางหลวงสาย 51 ซึ่งเชื่อมตรงไปสู่ท่าเรือ Cai Mep และท่าเรือ Vung Tau ซึ่งเป็นท่าเรือหลักที่สำคัญของประเทศเวียดนาม

อมตะ เวียดนามได้รับการจัดสรรที่ดินเช่าจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) เป็นระยะเวลา 50 ปี เพื่อให้ อมตะ เวียดนาม ดำเนินการพัฒนาที่ดินพร้อมทั้งโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนตั้งโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม ทั้งนี้อมตะ เวียดนาม มีการให้บริการทั้งการให้เช่าที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จเพื่อให้ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมเข้ามาลงทุนสร้างโรงงาน และการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อขายและให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการความรวดเร็วและสะดวกสบาย หรือมีต้องการใช้เงินลงทุนที่สูงในการลงทุนในที่ดินและโรงงานในระยะแรก

นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังได้รับอนุมัติจาก People's Committee of Dong Nai Province ซึ่งเป็นหน่วยงานกำกับดูแลจังหวัดดองไน ให้ประกอบธุรกิจการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรให้แก่โครงการ

พาณิชย์กรรมและโครงการที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ 19.07 เฮกตาร์ จากพื้นที่โครงการรวม 700 เฮกตาร์ โดยใช้ชื่อโครงการว่า Amata Commercial Complex ซึ่งที่ดินที่ อมตะ เวียดนาม ได้จัดสรรไว้สำหรับเขตพาณิชย์กรรมและเขตที่อยู่อาศัยนั้น อยู่บริเวณทางเข้านิคม Amata City (Bien Hoa) โดยอยู่ติดกับถนนทางหลวงหมายเลข 1 นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังได้มีการสร้างอาคารสำนักงานในพื้นที่ของ Amata Commercial Complex เพื่อประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอีกทางหนึ่ง

ด้วยคุณภาพของนิคมอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนาม ที่เป็นเลิศ โครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพสูงและได้มาตรฐานสากล ก่อปรกับการนำแนวคิดของ "Perfect Smart City" ซึ่งมุ่งเน้นการสร้างสรรค์นิคมอุตสาหกรรมไปสู่เมืองที่พร้อมสรรพ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรที่ผ่านมา อมตะ เวียดนามจึงได้รับการยกย่องจากทั้งลูกค้าของบริษัทและจากหน่วยงานภาครัฐและองค์กรต่างๆ ให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำอันดับต้นๆ ของประเทศเวียดนาม ซึ่งสามารถแสดงให้เห็นได้จากรางวัลและประกาศนียบัตรต่างๆ ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ดังเช่น

Vietnam Golden Brand Award	: 2550
<i>Anti-counterfeiting and Trademark Protection of Vietnam</i>	
Top 100 Leading Brand Names in Vietnam	: 2551
<i>Association for Science and Technology</i>	
Award for Excellent Enterprise in Dong Nai	: 2553
<i>People's Committee of Dong Nai Province</i>	
First Class Industrial Park Award	: 2553
<i>Dong Nai Industrial Zone Labor Union</i>	
Golden Dragon Award : Best Services for Industrial Zones	: 2550 – 2555
<i>Vietnam Economic Times</i>	

1.2 ประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2555 ในรูปบริษัทมหาชนจำกัดมีวัตถุประสงค์เพื่อการประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีธุรกิจหลักคือ การพัฒนาและประกอบกิจการเมืองอุตสาหกรรมและกิจการที่เกี่ยวข้องในประเทศเวียดนามซึ่งปัจจุบัน ดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อย 1 บริษัท คืออมตะ เวียดนามและบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 89.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 467,500,000 บาท

อมตะ เวียดนามได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2537 โดยจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเวียดนามในรูปแบบของบริษัทร่วมทุน (Joint Venture Company) ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 17,000,000 เหรียญสหรัฐ เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมในเมืองเบียนหัว ภายใต้ชื่อนิคม Amata City (Bien Hoa) โดยเป็นการร่วมทุนระหว่างกลุ่มนักลงทุนไทยซึ่งประกอบด้วย บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("อมตะ คอร์ป") เป็นผู้ถือหุ้นหลักในสัดส่วนร้อยละ 55.30 และพันธมิตรทางธุรกิจของ อมตะ คอร์ปรวมกันในสัดส่วนร้อยละ

ละ 14.70 ("กลุ่มนักลงทุนไทย") และ Sonadezi Corporation ("Sonadezi") ในสัดส่วนร้อยละ 30.00 ทั้งนี้ Sonadezi เป็นรัฐวิสาหกิจซึ่งถูกจัดตั้งขึ้นโดยมติของ People's Committee of Dong Nai Province ทั้งนี้ Sonadezi ประกอบธุรกิจหลักคือการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม รวมถึงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ Sonadezi ยังมีการลงทุนในการผลิตและจำหน่ายน้ำประปาในจังหวัดดองไน รวมถึงบริการอื่นๆ เช่น การบริหารท่าเรือ และการบริหารจัดการของเสีย เป็นต้น

ต่อมาอมตะ เวียดนาม ได้มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดยมีการซื้อขายหุ้นระหว่าง อมตะ คอร์ปและกลุ่มนักลงทุนไทยบางกลุ่ม และในปี 2552 อมตะ เวียดนามได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 17,000,000 เหรียญสหรัฐ เป็น 20,400,000 เหรียญสหรัฐเพื่อขยายไปดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อการพาณิชย์และที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ด้านหน้าของนิคมอุตสาหกรรม จึงเป็นผลให้ อมตะ คอร์ปและบริษัทย่อยซึ่ง อมตะ คอร์ป ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน คือ บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด ("อมตะ วอเตอร์") และ Amata Asia Ltd. ("อมตะ เอเชีย") (เดิมชื่อ Amata Hong Kong Ltd.) ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมใน อมตะ เวียดนาม รวมร้อยละ 62.88 และกลุ่มนักลงทุนไทยจำนวน 9 ราย รวมกันในสัดส่วนร้อยละ 7.22

ในเดือนกันยายนปี 2555 อมตะ เวียดนาม ได้ทำการปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดย อมตะ คอร์ปและบริษัทย่อย และกลุ่มนักลงทุนไทยซึ่งถือหุ้นอยู่ใน อมตะ เวียดนาม รวมกันร้อยละ 70.00 ได้ทำการขายหุ้นร้อยละ 69.99 ใน อมตะ เวียดนาม ให้แก่บริษัท โดยบริษัท ได้ทำการชำระราคาด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท (Share Swap) จึงส่งผลให้บริษัท กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ อมตะ เวียดนาม โดยถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 69.99 และขณะเดียวกัน อมตะ คอร์ป และบริษัทย่อย และกลุ่มนักลงทุนไทยนั้นกลายเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท แทน นอกจากนี้อมตะ คอร์ปได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดที่อมตะ วอเตอร์ ถืออยู่ในบริษัท ภายหลังจากการทำ Share Swap ทั้งนี้ภายหลังการปรับโครงสร้างแล้วจึงมีผลให้ อมตะ คอร์ปและอมตะ เอเชีย ถือหุ้นในบริษัท รวมร้อยละ 89.83 และกลุ่มนักลงทุนไทยถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 10.17

ทั้งนี้ เนื่องจาก อมตะ คอร์ป ได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพการเติบโตของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม อมตะ คอร์ป จึงมีนโยบายที่จะนำหุ้นสามัญของบริษัท เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Spin-off) เพื่อให้บริษัท สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อการขยายธุรกิจได้ด้วยตนเอง และเป็นการลดภาระที่จะต้องพึ่งแหล่งเงินทุนจาก อมตะ คอร์ป โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของ อมตะ คอร์ป ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของ อมตะ คอร์ป ครั้งที่ 7/2555 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 แล้ว

ในเดือนมกราคม 2556 อมตะ คอร์ป ได้มีมติอนุมัติให้อมตะ เอเชีย ขายหุ้นที่ถือในบริษัท จำนวนร้อยละ 1.50 ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ให้แก่ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของอมตะ คอร์ปบริษัท และอมตะ เวียดนาม เพื่อเป็นการแรงจูงใจในการทำงาน รวมถึงเป็นการสร้างความมีส่วนร่วมในการเป็นเจ้าของทำให้มีวัตถุประสงค์เป็นหนึ่งเดียวกับผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังเป็นการรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถให้ทำงานกับกลุ่มบริษัท ในระยะยาวอีกด้วย ทั้งนี้ภายหลังการขายหุ้นในครั้งนี้ มีผลให้ อมตะ คอร์ปและอมตะ เอเชีย ถือหุ้นในบริษัท รวมร้อยละ 88.33 กลุ่มนักลงทุนไทยถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 10.17 และกลุ่มกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของอมตะ คอร์ปบริษัท และอมตะ เวียดนาม ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 1.50

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

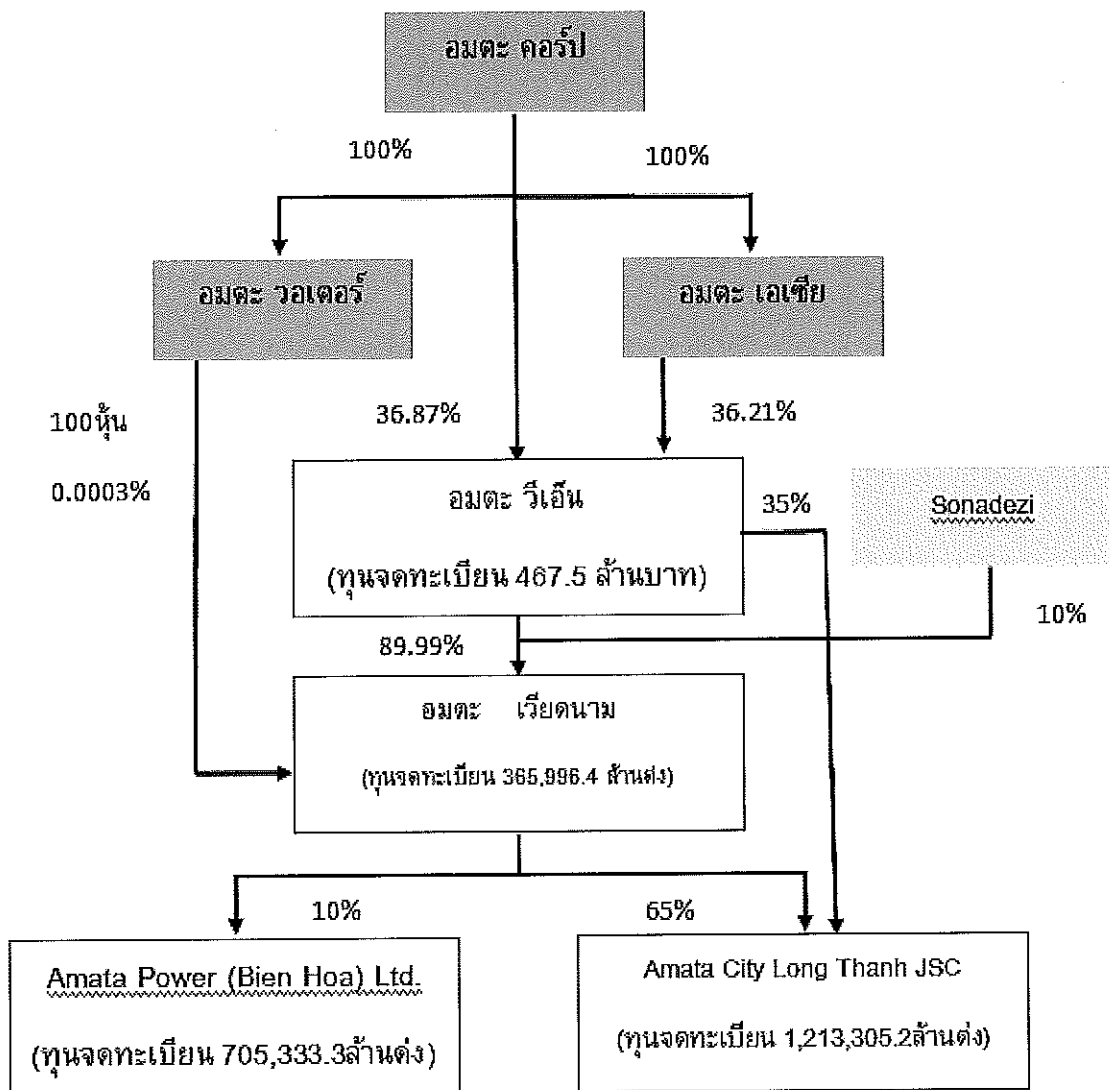
ธันวาคม 2537	อมตะ เวียดนาม จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทภายใต้ชื่อ Joint Venture Corporation for the Development of Long Binh Modern Industrial Park ในรูปแบบของบริษัทร่วมทุน (Joint Venture Company)ตามใบรับรองการลงทุน(Investment Certificate)ลงวันที่ 31 ธันวาคม 2537 โดยอมตะ เวียดนามได้รับอนุมัติให้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่ 100 เฮกตาร์(ไม่รวมพื้นที่สำหรับถนนและโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ)
กันยายน 2539	อมตะ เวียดนาม ได้ลงทุนใน Amata Power (Bien Hoa) Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 10.00 เพื่อดำเนินธุรกิจการผลิตไฟฟ้าและรับซื้อไฟฟ้าจาก Vietnam Electricity (EVN) เพื่อจำหน่ายต่อให้แก่โรงงานอุตสาหกรรมในนิคม Amata City (Bien Hoa)
พฤษภาคม 2550	- อมตะ เวียดนามจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทใหม่ในรูปแบบของ Limited Liability Company เพื่อประกอบกิจการภายใต้กฎหมาย Enterprise Law และ Investment Law และได้ทำการเปลี่ยนชื่อเป็น Amata (Vietnam) Co., Ltd. - โครงการ Amata City (Bien Hoa) ได้รับอนุมัติพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติมสำหรับโครงการระยะที่ 1 และ 2 รวมพื้นที่โครงการทั้งสิ้นเป็น 361.98 เฮกตาร์
สิงหาคม 2550	- อมตะ เวียดนามได้รับใบรับรองการลงทุน(Investment Certificate)สำหรับโครงการ Amata Commercial Complex โดยได้รับอนุมัติพื้นที่โครงการทั้งหมด 19.07 เฮกตาร์ - อมตะ เวียดนาม เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 3,400,000 ดอลลาร์สหรัฐรวมทั้งหมดเป็น 20,400,000 ดอลลาร์สหรัฐ
กุมภาพันธ์ 2551	โครงการ Amata City (Bien Hoa) ได้รับอนุมัติพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติมสำหรับโครงการระยะที่ 2 รวมพื้นที่โครงการทั้งสิ้นเป็น 494.68 เฮกตาร์
เมษายน 2552	อมตะ เวียดนามแปลงสภาพเป็น Joint Stock Company และเปลี่ยนชื่อเป็น Amata (Vietnam) Joint Stock Company
กันยายน 2554	โครงการ Amata City (Bien Hoa) ได้รับอนุมัติพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติมสำหรับโครงการระยะที่ 3 รวมพื้นที่โครงการทั้งสิ้นเป็น 513.01 เฮกตาร์
สิงหาคม 2555	จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2555 ในรูปบริษัทมหาชนจำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 15,000 บาท
กันยายน 2555	อมตะ เวียดนาม ทำการปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้นโดยบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นเกือบทั้งหมดจาก อมตะ คอร์ป และบริษัทย่อย และกลุ่มนักลงทุนไทย รวมร้อยละ 69.99 โดยชำระราคาเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 384,315,000 บาท แบ่งเป็น 38,431,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ธันวาคม 2555	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 384,315,000 บาทเป็น 460,000,000 บาท พร้อมกับเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญจากหุ้นละ 10.00 บาทเป็นหุ้นละ 0.50 บาท เพื่อวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปและเข้าจดทะเบียนใน

	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเพื่อเสนอขายต่อกรรมการและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด คณะกรรมการของ อมตะ คอร์ป ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของ อมตะ คอร์ป ครั้งที่ 7/2555 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 มีมติอนุมัติให้นำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Spin-off)
มกราคม 2556	คณะกรรมการของ อมตะ คอร์ป ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของ อมตะ คอร์ป ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2556 อนุมัติให้บริษัทฯ ยกเลิกการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 11,537,600 หุ้นเพื่อเสนอขายต่อกรรมการและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัดและให้อมตะ เอเซียขายหุ้นในอมตะ วิเอ็น จำนวน 11,537,600 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.50 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาหุ้นละ 0.50 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 5,768,800 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งได้แก่ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของ อมตะ คอร์ปบริษัท และอมตะ เวียดนาม
พฤษภาคม 2557	- บริษัทฯ ลดทุนจดทะเบียนเพื่อตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายของบริษัทฯ ออกไปจากเดิมทุนจดทะเบียน 460,000,000 บาท เป็น 384,315,000 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีกจำนวน 83,185,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 384,315,000 บาท เป็นจำนวน 467,500,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 935,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาทเพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) - คณะกรรมการของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของ อมตะ วิเอ็น ครั้งที่ 4/2557 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 อนุมัติการพิจารณาอนุมัติการเข้าประมูลราคา (Bidding) เพื่อซื้อหุ้นของ Amata (Vietnam) Joint Stock Company ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในประเทศเวียดนามจากผู้ถือหุ้นได้แก่ Sonadezi
พฤษภาคม 2558	บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นของ Sonadezi ในสัดส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และดำเนินการจดทะเบียนกับหน่วยงานราชการแล้วเสร็จในวันที่ 30 มิถุนายน 2558 ซึ่งการทำธุรกรรมครั้งนี้ทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นใน อมตะ เวียดนาม ในสัดส่วนร้อยละ 90 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว
กรกฎาคม 2558	Amata City Long Thanh Joint Stock Company จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 1,213,305.2 ล้านบาทมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10,000 ด่งซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 35 และร้อยละ 65 ตามลำดับ เพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมและโครงการพาณิชย์กรรมภายใต้ชื่อ Amata City Long Thanh และ Amata Service City Long Thanh ในเมือง Long Thanh จังหวัดดองไน
ตุลาคม 2558	บริษัทฯ ได้มีมติเพิ่มทุนใน Amata City Long Thanh Joint Stock Company เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ Amata Service City Long Thanh ในเมือง Long Thanh จังหวัดดองไนดังกล่าว ซึ่งจะทำให้ทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเป็นจำนวน 1,494,328.0 ล้านบาท

ธันวาคม 2558	คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2558
--------------	---

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯและบริษัทย่อย

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ ปัจจุบัน สามารถสรุปได้ดังนี้



1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

อมตะ คอร์ป

เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน อมตะ วิเอ็น โดยอมตะ คอร์ป และบริษัทย่อยของอมตะ คอร์ป (นอกเหนือจากบริษัท) ปัจจุบันประกอบธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากในอนาคตกลุ่มอมตะจะมีการขยายธุรกิจไปยังประเทศอื่นนอกเหนือจากประเทศเวียดนาม อมตะ คอร์ป และ/หรือบริษัทย่อยของอมตะ คอร์ป (นอกเหนือจากบริษัท) จะเป็นผู้เข้าไปลงทุน โดยอมตะ คอร์ปไม่มีนโยบายเข้าไปประกอบธุรกิจแข่งขันในประเทศเวียดนาม ด้วยตัวเอง หรือ โดยบริษัทย่อยอื่น

อมตะ วิเอ็น

เป็นบริษัทย่อยของ อมตะคอร์ป ซึ่งประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดย ณ ปัจจุบัน บริษัท มีนโยบายการลงทุนในบริษัทที่มีโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม โดยมีได้จำกัดอยู่ในจังหวัดใดจังหวัดหนึ่ง ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน บริษัท ไม่มีนโยบายการลงทุนในบริษัทที่มีโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือจากในประเทศเวียดนามแต่อย่างใด

อมตะ เวียดนาม

เป็นบริษัทย่อยใน อมตะ วิเอ็น ซึ่งถือหุ้นโดย อมตะ วิเอ็น และ Sonadezi ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจของจังหวัดดองไน ที่มุ่งเน้นการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดดองไนเป็นหลัก ในสัดส่วน 89.99% และ 10% ตามลำดับโดย ณ ปัจจุบัน อมตะ เวียดนามจึงมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดดองไนเป็นหลัก ซึ่งรวมถึงโครงการ Amata City (Bien Hoa) และ Amata Commercial Complex ปัจจุบัน และรวมถึงส่วนขยายในอนาคตและโครงการใหม่ในจังหวัดดองไน

Amata City Long Thanh Joint Stock Company

Amata City Long Thanh Joint Stock Company ("Amata City Long Thanh JSC") เป็นการร่วมทุนระหว่าง บริษัท และ อมตะ เวียดนามซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมภายใต้ชื่อ Amata City Long Thanh ในเมือง Long Thanh จังหวัดดองไน บนพื้นที่ประมาณ 410 เฮกตาร์ หรือ 2,562.5 ไร่ และโครงการพาณิชยกรรมภายใต้ชื่อ Amata Service City Long Thanh ในเมือง Long Thanh จังหวัดดองไนบนพื้นที่ประมาณ 122 เฮกตาร์ หรือ 762 ไร่ ทั้งนี้ ในปัจจุบันโครงการทั้งสองอยู่ในระหว่างกระบวนการเวนคืนที่ดินจากรัฐบาลและพัฒนาสาธารณูปโภค

การพิจารณาขนาดของบริษัทในการขออนุญาตเข้าจดทะเบียนในลักษณะ Holding Company

เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) ดังนั้น บริษัทฯ จำเป็นต้องพิจารณาคุณสมบัติตามเกณฑ์การออกและเสนอขายหุ้นใหม่ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ลงวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2551 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ ส.จ. 20/2555 เรื่อง การพิจารณาขนาดของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับการอนุญาตให้บริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2555 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศ Holding Company”) ซึ่งกำหนดให้บริษัทที่จะเข้าจดทะเบียนในลักษณะ Holding Company มีคุณสมบัติตามประกาศ Holding Company ซึ่งเมื่อคำนวณแล้ว บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามประกาศทุกประการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ข้อกำหนดตาม ประกาศ Holding Company	คุณสมบัติของ บริษัทฯ
ขนาดบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ หัก เงินลงทุนในบริษัทอื่นและบริษัทอื่น) สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	≥ ร้อยละ 25.0	ร้อยละ 98.5
ขนาดบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ หัก เงินลงทุนในบริษัทอื่น) สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	≥ ร้อยละ 75.0	ร้อยละ 98.5
ขนาดบริษัทอื่นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัท (เงินลงทุนในบริษัทอื่น) สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	≤ ร้อยละ 25.0	ร้อยละ 1.5

หมายเหตุ: คำนวณจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยเงินลงทุนในบริษัทอื่น คือ เงินลงทุนใน Amata Power (Bien Hoa) Ltd. (71.8 ล้านบาท)

1.5 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ คือการเป็นผู้พัฒนาและบริหารนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ เวียดนาม โดยบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะรักษาคุณภาพของนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ที่ได้มาตรฐานระดับสากล และมีคุณภาพสูง รวมถึงการให้บริการอย่างครบวงจร เพื่อให้นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ เป็นทางเลือกอันดับต้นๆ ของผู้ประกอบการโรงงานชั้นนำต่างๆ และทำให้บริษัทฯ สามารถรักษาการตั้งราคาที่สูงกว่านิคมอุตสาหกรรมทั่วไปได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีเป้าหมายที่จะขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการของผู้ประกอบการโรงงานชั้นนำที่ต้องการเข้ามาลงทุนในประเทศเวียดนาม และเพื่อเป็นการสร้างรายได้ที่ต่อเนื่องของบริษัทฯ

ทั้งนี้ นอกเหนือจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมให้ได้มาตรฐานระดับสากลและมีคุณภาพสูงแล้ว บริษัทฯ ยังคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก จึงมุ่งเน้นการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภายใต้แนวคิด “Perfect Smart City” ซึ่งทำให้โรงงานและชุมชนสามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างมีความสุข เพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมสู่เมืองที่พร้อมสรรพ และมีการบริหารทรัพยากรอย่างคุ้มค่า

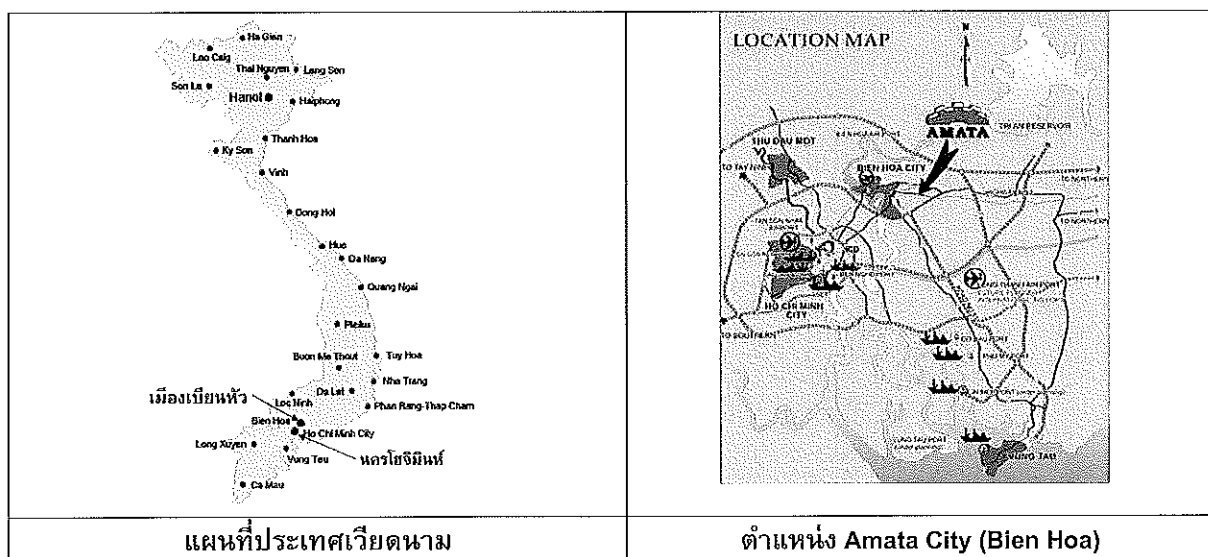
นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นในการพัฒนาองค์กรสู่ความเป็นเลิศ โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯสู่ความเป็นสากล เน้นการบริหารงานด้วยหลักธรรมาภิบาลที่ดีดำเนินธุรกิจที่ควบคู่กับความรับผิดชอบต่อสังคม และปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน เพื่อเป้าหมายในการมุ่งสร้างความมั่งคั่งและมูลค่าในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้น

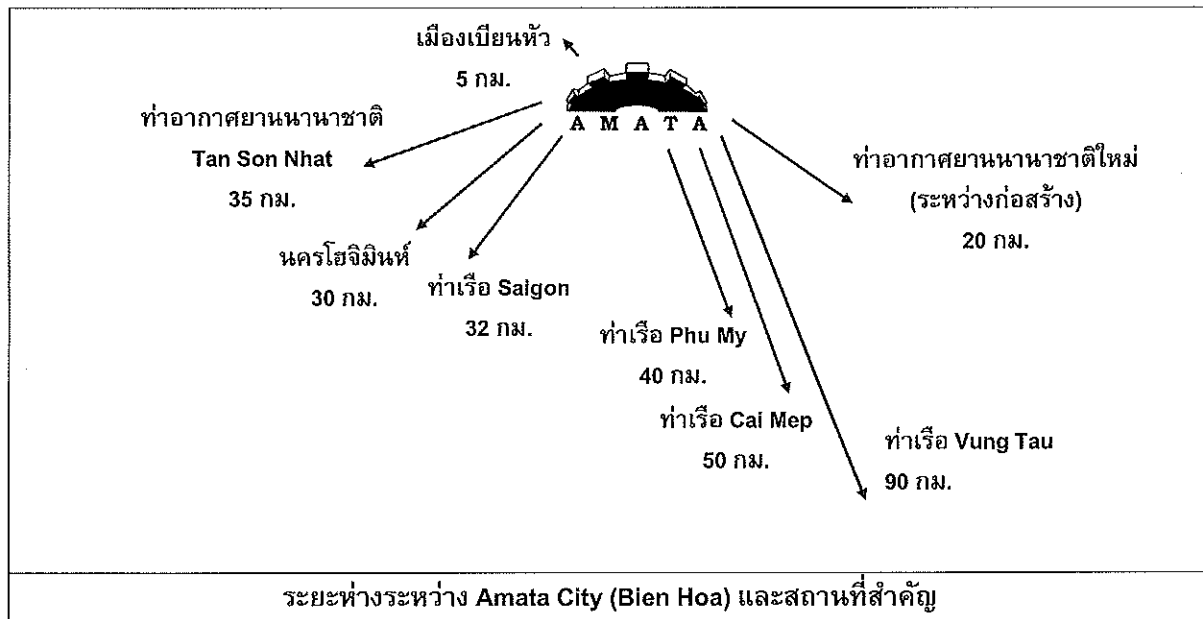
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีธุรกิจหลักคือ การพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งปัจจุบัน ดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อย 2 บริษัท คือ อมตะ เวียดนาม (“บริษัท แกน”) และ Amata City Long Thanh JSC ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 35 และร้อยละ 65 ตามลำดับ จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558

อมตะ เวียดนาม ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องในประเทศเวียดนาม โดย อมตะ เวียดนาม เป็นผู้พัฒนาที่ดินพร้อมทั้งโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนตั้งโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการประกอบธุรกิจการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรให้แก่โครงการพาณิชย์กรรมและโครงการที่อยู่อาศัยในเขตบริเวณนิคมอุตสาหกรรมเพื่อเกื้อหนุนกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ และเพื่อยกระดับนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์แบบตามแนวคิด “Perfect Smart City”

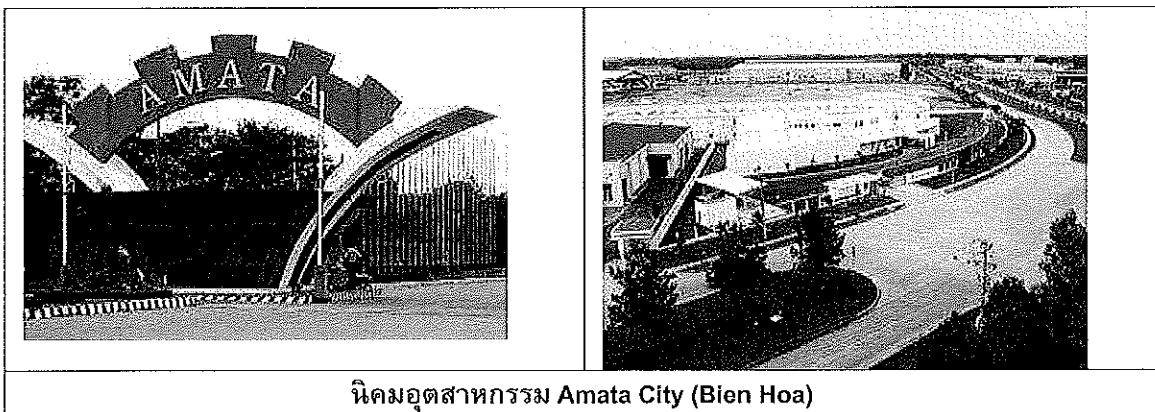
ปัจจุบัน บริษัทฯ มีนิคมอุตสาหกรรมที่เริ่มดำเนินการเพียงแห่งเดียว คือ นิคม Amata City (Bien Hoa) ซึ่งได้เริ่มจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2537 โดย Amata City (Bien Hoa) มีพื้นที่รวมของโครงการที่ได้รับการจัดสรรจากรัฐบาลทั้งหมดประมาณ 700 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ ตั้งอยู่ใกล้สี่แยกทางหลวงสาย 1 และสาย 15 ตำบลลองบินห์ เมือง Bien Hoa จังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม ทั้งนี้ Amata City (Bien Hoa) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมอย่างมากเนื่องจากอยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจการค้าของภาคใต้ของประเทศเวียดนาม และมีเครือข่ายคมนาคมขนส่งทางบกที่เชื่อมต่อกับถนนสายสำคัญอื่นๆ ของประเทศ รวมทั้งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศ 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 โดยสถานที่ตั้งถือนของ Amata City (Bien Hoa) ยังถือเป็นปัจจัยเชิงเอื้อต่อการหาแรงงานที่มีคุณภาพและพนักงานที่มีการทักษะขั้นสูงอีกด้วย

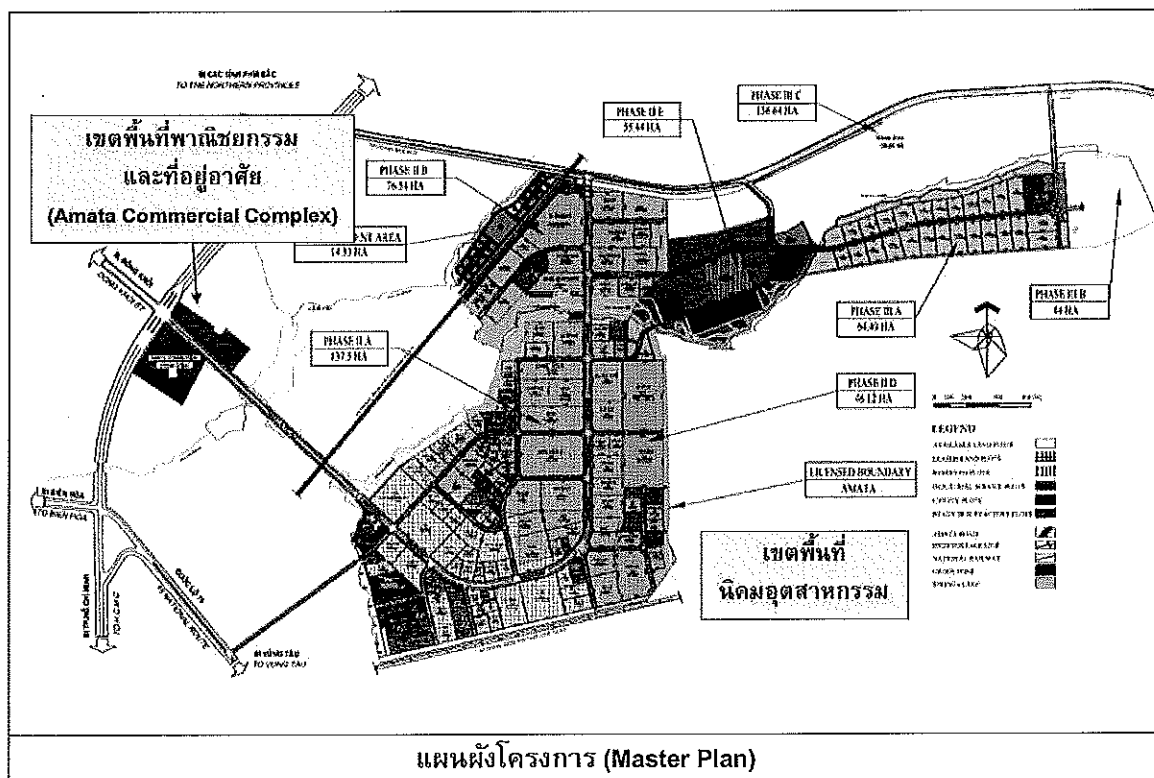




นอกจากจุดเด่นในด้านที่ตั้งแล้ว Amata City (Bien Hoa) ยังมีจุดเด่นที่สำคัญคือเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสูงทั้งในส่วนโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค แหล่งพลังงานและน้ำที่มีความมั่นคงสูง สภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพ รวมถึงการบริการที่ได้มาตรฐานสากล

Amata City (Bien Hoa) ได้รับการจัดสรรพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 700.0 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ สำหรับพัฒนาโครงการซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม และพื้นที่ในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยภายใต้ชื่อโครงการ Amata Commercial Complex โดยในแต่ละพื้นที่จะมีการจัดสรรที่ดินบางส่วนสำหรับระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว ทั้งนี้สำหรับพื้นที่ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว อมตะ เวียดนาม จะทำการเช่าที่ดินจากหน่วยงานรัฐของจังหวัดดองไนเป็นระยะเวลา 50 ปี เพื่อทยอยนำมาพัฒนาโครงการเป็นระยะๆ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมีการให้บริการให้เช่าที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จระยะยาวเพื่อให้ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมเข้ามาลงทุนสร้างโรงงาน นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังมีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการความรวดเร็วและสะดวกสบาย หรือไม่ต้องการลงทุนที่สูงในการลงทุนในที่ดินและโรงงานในระยะแรก และพื้นที่ในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ซึ่งอมตะ เวียดนาม มีแผนที่จะให้บริการให้เช่าที่ดินระยะยาวที่พัฒนาแล้วแก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย และโครงการพาณิชย์กรรมต่างๆ อาทิเช่น ร้านค้า โชว์รูมรถยนต์ โรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่า ตลอดจน โรงเรียน โรงพยาบาล/คลินิก และศูนย์กีฬาและนันทนาการ เป็นต้น นอกจากนี้ อมตะ เวียดนาม ยังได้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น เพื่อให้เช่าในเขตดังกล่าวอีกด้วย





โครงสร้างรายได้ของ บริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม

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

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

	สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557		31 ธ.ค. 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ^{1/}	329.69	45.6	180.92	27.6	320.15	39.5
รายได้จากการให้เช่าและบริการ ^{2/}	308.96	42.7	367.97	56.1	407.72	50.4
ดอกเบี้ยรับ	82.09	11.4	80.98	12.3	40.72	5.0
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	1.33	0.2	0.49	0.1	2.56	0.3
รายได้อื่น	1.01	0.1	25.37	3.9	38.50	4.8
รายได้รวม	723.08	100.0	655.73	100.0	809.65	100

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 513.0 เฮกตาร์ หรือ 3,206 ไร่ และพื้นที่สำหรับโครงการพาณิชย์กรรม ภายใต้โครงการ Amata Commercial Complex 19.1 เฮกตาร์ หรือ 119 ไร่ ทั้งนี้ อมตะอยู่ในระหว่างการขออนุมัติ Investment Certificate สำหรับพื้นที่อีก 30.0 เฮกตาร์ หรือ 188 ไร่ ซึ่งคาดว่าจะได้รับการอนุมัติภายในปี 2559

อย่างไรก็ตามพื้นที่อีกประมาณ 138.0 เฮกตาร์ หรือประมาณ 863 ไร่ นั้น อมตะ เวียดนามยังมิได้พิจารณาที่จะขออนุมัติการประกอบธุรกิจในโครงการเพิ่มเติมดังกล่าว โดยอมตะ เวียดนามจะพิจารณาการดำเนินการขออนุมัติเมื่ออมตะ เวียดนามต้องการและตามความเหมาะสม ทั้งนี้การนับอายุของใบอนุญาตการลงทุน (Investment Certificate) ของพื้นที่ที่เหลือดังกล่าว จะเริ่มก็ต่อเมื่ออมตะ เวียดนามดำเนินการขออนุญาตการลงทุนกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สำหรับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดประมาณ 513 เฮกตาร์ หรือ 3,206 ไร่ ซึ่งประกอบด้วย โครงการระยะที่ 1 2A 2B 2D 2E และ 3A อมตะ เวียดนามมีการลงนามเช่าที่ดินกับหน่วยงานรัฐของจังหวัดดองนাইเพื่อพัฒนาโครงการแล้วเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 423 เฮกตาร์ หรือ 2,644 ไร่ โดยมีพื้นที่ที่เหลือประมาณ 90 เฮกตาร์ หรือประมาณ 750 ไร่ในพื้นที่ในโครงการระยะที่ 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 เวียดนามได้รับการจัดสรรที่ดินแล้วนั้น หน่วยงานรัฐจะเป็นผู้ดำเนินการเวนคืนที่ดินจากการที่มีผู้บุกรุกเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ โดยภายหลังกกระบวนการเวนคืนที่ดินแล้วเสร็จ อมตะ เวียดนาม จึงเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจากหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับพื้นที่ส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม พื้นที่ตามที่ยอมตะ 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 กอปรกับที่ดินในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม นั้นเป็นที่ดินที่เข้ามาจากหน่วยงานรัฐของจังหวัดดองไนเป็นระยะเวลา 50 ปี อมตะ เวียดนาม จึงไม่สามารถขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการโรงงานได้ แต่เป็นลักษณะการให้เช่าระยะยาวโดยมีการชำระค่าเช่าในคราวเดียว ทั้งนี้ระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ประกอบการโรงงานนั้น จะกำหนดให้สิ้นสุดในปีเดียวกับปีที่อายุของใบอนุญาตการลงทุนหรือ Investment Certificate ของพื้นที่นั้นๆ สิ้นสุดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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 31 ธันวาคม 2558 อมตะ เวียดนาม มีพื้นที่เช่าสุทธิ เท่ากับ 308.0 เฮกตาร์ หรือ 1,925 ไร่

รายละเอียดของพื้นที่โครงการนิคม Amata City (Bien Hoa) ของ อมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สามารถสรุปได้ดังนี้

หน่วย: เฮกตาร์	พื้นที่ตามสัญญา เช่าที่ดินจากรัฐบาล (1)	พื้นที่สำหรับระบบ สาธารณูปโภคและ พื้นที่สีเขียว (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 เวียดนามได้แบ่งขายให้กับบุคคลภายนอกเป็นพื้นที่เท่ากับ 265.2 เฮกตาร์ และจัดสรรเพื่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า 19.9 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 86.1 และร้อยละ 6.5 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ที่ถูกจองแล้วโดยลูกค้าอีกจำนวน 6.2 เฮกตาร์ ส่งผลให้มีพื้นที่คงเหลือสำหรับการขายเป็นจำนวน 10.8 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ 3.5 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยรายละเอียดตามตารางด้านล่าง

	เฮกตาร์	ร้อยละ
พื้นที่เพื่อการให้เช่าระยะยาว	308.0	100.0
พื้นที่ที่ให้เช่าระยะยาวแล้วแก่บุคคลภายนอก	265.2	86.1
พื้นที่สำหรับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	19.9	6.5
พื้นที่ที่มีการจอง	6.2	2.0
พื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้	5.9	1.9
พื้นที่คงเหลือให้เช่าระยะยาว	10.8	3.5

2.1.2 การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories)

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

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

	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้สอยรวมใน โรงงาน (ตารางเมตร)
โรงงานสำเร็จรูปที่ทำการขายไปแล้ว	21	107,319	48,754
โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่สร้างเสร็จแล้ว			
มีการเช่าแล้ว	51	189,711	103,727
จอง	1	2,290	1,524
ว่าง	3	6,871	4,571
รวม	55	198,873	109,821
จำนวนโรงงานสำเร็จรูปทั้งหมด	76		

อมตะ เวียดนาม มีนโยบายการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปโดยคำนึงถึงอุปสงค์และอุปทาน โดยเมื่อโรงงานสำเร็จรูปของ อมตะ 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

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 ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านอาหาร พื้นที่สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย เช่น อพาร์ทเมนต์ และวิลล่าสำหรับผู้บริหาร ตลอดจนอาคารสำนักงาน โรงแรม โรงพยาบาล/คลินิก โรงเรียน และ ศูนย์การกีฬาและนันทนาการ เป็นต้น



ภาพจำลองโครงการ Amata Commercial Complex

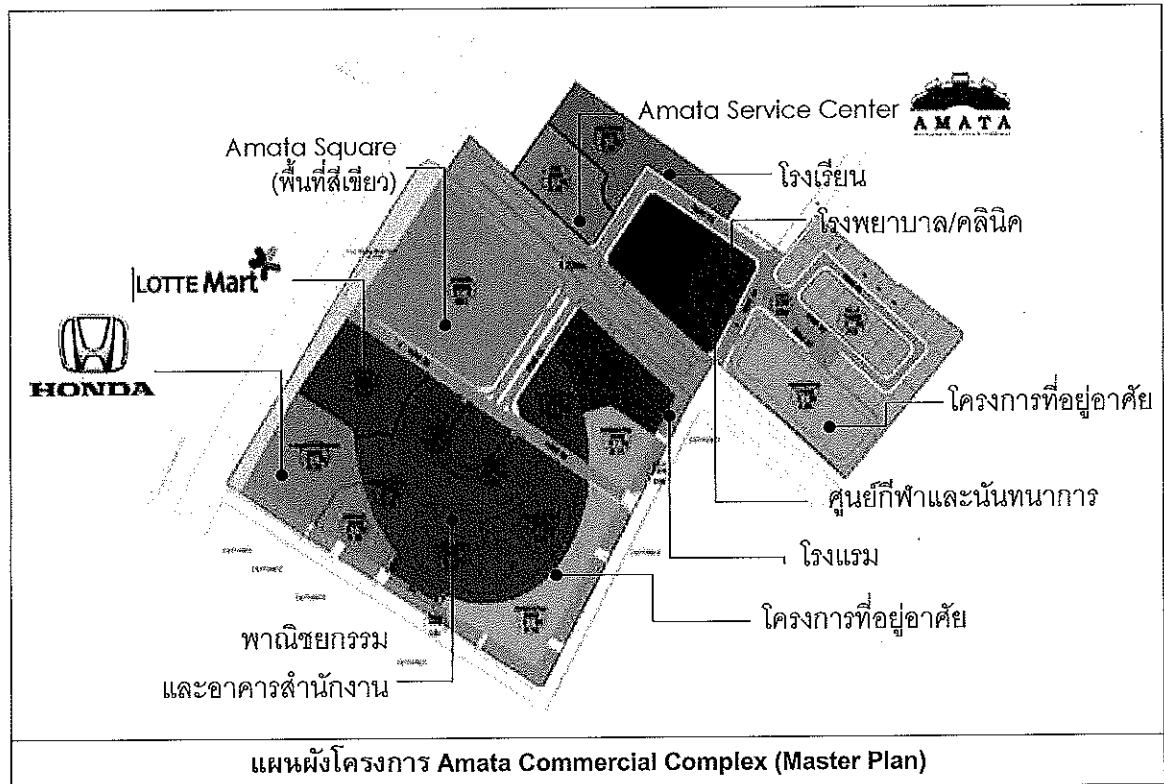


ภาพถ่ายโชว์รูมฮอนด้า



ภาพถ่ายไฮเปอร์มาร์เก็ต Lotte Mart

1/2



รายละเอียดของพื้นที่ในเขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยของ อมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สามารถสรุปได้ดังนี้

	พื้นที่	พื้นที่ที่เช่าระยะยาวแล้ว		พื้นที่คงเหลือให้เช่าระยะยาว	
	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ร้อยละ)	(ตารางเมตร)	(ร้อยละ)
โครงการเพื่อการพาณิชย์และอาคารสำนักงาน	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 โดยใช้ชื่อว่า 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 รายไม่รวมอมตะ เวียดนาม โดยรายละเอียดของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของ อมตะ เวียดนาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สามารถสรุปได้ดังนี้

	พื้นที่	
	(ตารางเมตร)	(ร้อยละ)
พื้นที่ใช้โดย อมตะ เวียดนาม	780	15.3%
พื้นที่เช่าแล้ว	3,459	68.0%
พื้นที่ที่มีการจอง	-	-
พื้นที่คงเหลือให้เช่า	850	16.7%
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	:	- ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กที่ได้มาตรฐานและมีความแข็งแรงและทนทานสูง - ขนาดกว้าง 52 เมตร สำหรับถนนเส้นหลัก และ 24 เมตร สำหรับถนนเส้นรอง โดยมีความกว้าง 2 – 4 เลน
ระบบไฟฟ้า	:	- ไฟฟ้าจาก Vietnam Electricity (EVN) ซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่รับผิดชอบด้านไฟฟ้าของประเทศเวียดนาม ผ่านสถานีไฟฟ้าย่อยที่ตั้งอยู่ในนิคม โดยมีกำลังไฟฟ้า 120 MVA - ไฟฟ้าสำรองจาก Amata Power (Bien Hoa) Ltd. โดยมีกำลังการผลิต 12 MW
ระบบน้ำประปา	:	น้ำประปาจาก Dong Nai Water Supply Construction Company โดยมีกำลังการจ่ายน้ำประปา 31,000 ลูกบาศก์เมตร ต่อ วัน
ระบบบำบัดน้ำเสีย	:	อมตะ เวียดนาม มีการลงทุนก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียที่ได้มาตรฐานระดับสากล โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสีย 12,000 ลูกบาศก์เมตร ต่อ วัน
ระบบโทรคมนาคม	:	ผู้ให้บริการโทรศัพท์พื้นฐาน 3 ราย โดยรองรับคู่สายได้ไม่จำกัด

อมตะ เวียดนาม มีการคิดค่าบริการสาธารณูปโภค (Management Fee) กับผู้ประกอบการโรงงานที่เช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม ผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูป และผู้เช่าที่ดินในเขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย 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 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วยผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมจำนวน 148 ราย โดยเป็นผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมจากประเทศญี่ปุ่นเป็นหลัก โดยมีจำนวน 68 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.0 และเป็นผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมจากประเทศไต้หวัน 18 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.0 และเกาหลี 13 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.0

ประเทศ	ร้อยละ
ญี่ปุ่น	46
ไต้หวัน	12
เกาหลีใต้	9
สหรัฐอเมริกา	6
เวียดนาม	6
สิงคโปร์	4
ไทย	2
อินเดีย	1
เนเธอร์แลนด์	1
สวิตเซอร์แลนด์	1
ออสเตรเลีย	1
เยอรมัน	1
อื่นๆ	10
รวม	100

ในเชิงประเภทของอุตสาหกรรมที่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนามประกอบธุรกิจอยู่นั้นค่อนข้างมีความหลากหลาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สามารถจำแนกได้ดังต่อไปนี้

ประเภทอุตสาหกรรม	ร้อยละ
ยานยนต์ เครื่องจักร และ เหล็ก	36
พลาสติก และยาง	
เสื้อผ้า และสิ่งทอ	15
เคมีภัณฑ์ และ สี	12
อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	9
แปรรูปอาหาร และเครื่องดื่ม	6
สินค้าอุปโภค และบริโภค	6
บรรจุภัณฑ์ และสิ่งพิมพ์	5
เฟอร์นิเจอร์ และผลิตภัณฑ์ไม้	3
ขนส่งและบริการ	3
อื่นๆ	5
รวม	100

2.2.1.2 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย และกลยุทธ์ทางการตลาด

อมตะ เวียดนาม ใช้กลยุทธ์ในการทำตลาดทางตรงโดยผ่านทีมงานฝ่ายขายของ อมตะ เวียดนาม โดยมีการแยกทีมขายสำหรับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจการให้เช่าที่ดินในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทั้งสองธุรกิจมีความแตกต่างกันจึงต้องใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสมต่อแต่ละธุรกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากการทำตลาดทางตรงผ่านทางทีมขายของ อมตะ เวียดนาม แล้วนั้น อมตะ

เวียดนาม ยังมีการใช้บริษัทนายหน้าในการหลอกล่ออีกทางหนึ่ง โดยมีการให้คำตอบแทนในลักษณะคำคอมมิชชั่น

ด้วยการที่ อมตะ เวียดนาม เป็นผู้ดำเนินธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเป็นรายแรกๆ ของจังหวัดดองไนก้อปรกับการที่นิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่ได้คุณภาพและมาตรฐานสูง จึงถือเป็นการสร้างชื่อเสียงที่ดีให้แก่จังหวัดดองไนก้อทางหนึ่ง 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 มีนโยบายในการมุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับลูกค้าของอมตะ เวียดนาม ทั้งจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพสูงและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี และการมุ่งเน้นการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขายอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการให้การปรึกษาและคำแนะนำในด้านต่างๆ อาทิ การช่วยเหลือและประสานงานให้ลูกค้าของอมตะ เวียดนาม ในการขอใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) และใบอนุญาตอื่นๆ ที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจของลูกค้า ทั้งนี้ จากคุณภาพอันเป็นเลิศของนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ 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 คาดว่าการทำการตลาดร่วมกันระหว่างกลุ่มนี้จะช่วยเพิ่มจำนวนลูกค้าและยอดขายให้แก่บริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม จะมีการจ่ายคำตอบแทนให้แก่ อมตะ คอร์ป ในลักษณะคำคอมมิชชั่น โดยปฏิบัติเสมือนว่า อมตะ คอร์ป เป็นบริษัทนายหน้าแห่งหนึ่ง นอกจากนี้อมตะ เวียดนาม ยังทำการตลาดร่วมกับพันธมิตรของบริษัทฯ รวมถึง Sonadezi และ ITOCHU Corporation ในลักษณะการเป็นนายหน้าให้แก่อมตะ เวียดนาม อีกด้วย

ด้วยนิคมอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนาม ที่มีคุณภาพที่เป็นเลิศ ประกอบกับบริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร จึงทำให้นิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม เป็นนิคมอุตสาหกรรมระดับพรีเมียม และสามารถตั้งราคาของบริการต่างๆ ของอมตะ เวียดนาม ได้ในระดับที่สูงกว่านิคมอุตสาหกรรมส่วนมากในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ในขณะที่ราคาเช่าที่ดินระยะยาวของนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ของจังหวัดดองไนนับมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น อมตะ เวียดนาม จึงมีนโยบายในการวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานของที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม เพื่อตั้งเป้าการปล่อยเช่าที่ดินระยะยาวในแต่ละปี ตลอดจนกำหนดราคาการให้เช่าที่ดินของอมตะ เวียดนาม เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ นอกจากการกำหนดราคาโดยใช้อุปสงค์และอุปทานแล้ว อมตะ เวียดนาม ยังพิจารณาจากความสามารถในการแข่งขันของราคา

ที่ดินให้เช่าระยะยาวของอมตะ เวียดนาม เปรียบเทียบกันนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงเพื่อประกอบการกำหนดราคาเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม จะมีการประเมินที่ดินคงเหลือของอมตะ เวียดนาม ประกอบกับราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ เพื่อปรับราคาเช่าที่ดินระยะยาวของอมตะ เวียดนาม ให้เหมาะสมอยู่อย่างสม่ำเสมอ

2.2.2 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

2.2.2.1 แนวโน้มอุตสาหกรรม

เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญที่สุดในการจัดตั้งโรงงานการผลิตของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่าง ๆ แนวโน้มของแต่ละอุตสาหกรรมจึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาวะอุตสาหกรรมการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามอย่างหลีกเลี่ยงมิได้ ทั้งนี้ ความเจริญรุ่งเรืองของอุตสาหกรรมต่าง ๆ นั้น นอกจากจะขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจภายในประเทศแล้ว ยังขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจโลกด้วยโดยเฉพาะประเทศที่มีระบบเศรษฐกิจและการค้าแบบเสรีดังเช่นประเทศเวียดนาม สถานะเศรษฐกิจที่อยู่ในเกณฑ์ดีจะส่งผลให้ประชาชนเพิ่มอัตราการบริโภค ทำให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่าง ๆ มีแนวโน้มที่จะลงทุนขยายพื้นที่โรงงานเพื่อเพิ่มกำลังการผลิตให้สามารถผลิตสินค้าได้เพียงพอกับความต้องการของผู้บริโภค ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่ดีขึ้น

ก. ภาพรวมเศรษฐกิจและการลงทุนของประเทศเวียดนาม

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

นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในประเทศเวียดนามเป็นเขตพื้นที่ที่รัฐบาล ผู้ประกอบการภาคเอกชน หรือกิจการร่วมทุนระหว่างรัฐบาลกับเอกชนจัดสรรที่ดินไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้ามาดำเนินกิจการอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระบบ และมีการจัดสรรระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไว้บริการโรงงานอุตสาหกรรมและบุคลากรในนิคมอุตสาหกรรม 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 ของ

มหาวิทยาลัย Michigan State University ของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งได้ทำการวิเคราะห์ความน่าลงทุนของประเทศต่าง ๆ ในโลกจากปัจจัยพื้นฐานหลายปัจจัยเช่น ขนาดของประเทศและประชากร ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน ความเสี่ยงเฉพาะของประเทศ อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจและการบริโภค เป็นต้น โดยให้คะแนนความน่าลงทุนของเวียดนามอยู่ที่ 24 คะแนน ซึ่งสูงเป็นอันดับ 50 ของโลกและ 15 ของทวีปเอเชีย ใกล้เคียงกับคู่แข่งในภูมิภาคฯ 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 Foreign Investment Agency พบว่าในปี 2557 ประเทศเวียดนามมีมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ประมาณ 21,920 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยกว่าร้อยละ 24 ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา

การที่ประเทศเวียดนามมีอัตราการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนอย่างต่อเนื่องและกลายเป็นประเทศที่น่าสนใจของต่างชาติในการเข้ามาลงทุน เป็นผลมาจากศักยภาพทางเศรษฐกิจที่สูงและขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากการปฏิรูปเศรษฐกิจและสังคมตามนโยบาย "โด่ยเหมย" (Doi Moi) ซึ่งเริ่มต้นขึ้นตั้งแต่ปี 2529 โดยมีการปรับตัวให้เข้ากับระบบเศรษฐกิจแบบเสรีของโลกเพื่อเปิดตลาดสินค้า การบริการ และการลงทุนให้กับต่างประเทศจากการปรับปรุงแก้ไขกฎระเบียบ กฎหมาย และกลไกภาครัฐให้สอดคล้องกับข้อกำหนดขององค์กรระหว่างประเทศ เช่น องค์การการค้าโลก (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 อุตสาหกรรมอาวุธและยุทธโศปกรณ์ เป็นต้น

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

นอกจากนี้เวียดนามยังเข้าทำข้อตกลงทางการค้าเสรีต่างๆ ที่สำคัญได้แก่เขตการค้าเสรีกับประเทศในทวีปยุโรป (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

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

ทั้งนี้รัฐบาลยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาความรู้และทักษะของประชากรอย่างต่อเนื่อง พิจารณาได้จากอัตราการรู้หนังสือของประชากรเวียดนามยังอยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 90.3 และอัตราการเข้าถึงอินเทอร์เน็ตของประเทศเวียดนามที่ร้อยละ 39.5 ซึ่งสูงกว่าหลายประเทศในภูมิภาค

นอกจากความได้เปรียบทางด้านทรัพยากรแรงงานของเวียดนามนั้น ระบบคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการลงทุนของชาวต่างประเทศ ข้อได้เปรียบหนึ่งของประเทศเวียดนามคือ การมีอาณาเขตทางทิศตะวันออกยาวถึง 3,444 กิโลเมตรติดกับทะเลจีนใต้ ซึ่งเป็นเส้นทางเดินเรือขนส่งสินค้าที่สำคัญของโลกในการเชื่อมต่อกับตลาดภูมิภาคเอเชียตะวันออก ชายฝั่งทะเลที่ทอดตัวยาวเป็นรูปตัว S นี้จึงเหมาะสมอย่างยิ่งในการสร้างระบบโลจิสติกส์ทางเรือ รวมถึงท่าเรือน้ำลึก เพื่อรองรับการส่งออกสินค้าไปยังประเทศใกล้เคียง อาทิ ไทย มาเลเซีย สิงคโปร์ ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย จีน ฮองกง ไต้หวัน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และตลาดโลก ตามคู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ซึ่งจัดทำโดยกรมส่งเสริมการส่งออกกระทรวงพาณิชย์พบว่า 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 ตั้งอยู่บนปากแม่น้ำกายแม็บจังหวัดบาเรียว – หวุงเต่า สามารถรองรับการขนส่งสินค้าได้ 1-2 ล้านตันต่อปี

สำหรับการขนส่งทางอากาศนั้น ประเทศเวียดนามมีสนามบินนานาชาติทั้งหมด 4 แห่งรวมถึงสนามบินที่กำลังพัฒนาอยู่ 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
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 ด้วยความแออัดของการจราจรบนท้องถนนในเขตเมืองและโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อระหว่างเมืองต่างๆซึ่งยังไม่กว้างขวางเพียงพอ 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 และเมืองมะละแหม่ง ประเทศพม่า ซึ่งถือว่าเป็นเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างทะเลจีนใต้กับทะเลอันดามันอันเป็นเส้นทางเดินเรือที่สำคัญของโลก นอกจากนี้ ยังมี การพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจตอนใต้ (Southern Economic Corridor: SEC) เชื่อมโยงประเทศเวียดนาม กัมพูชา ไทย และพม่า โดยมีปลายทางอยู่ที่เมืองหวุงเต่า และเมืองกวีญิน ประเทศเวียดนาม และเมืองทวาย ประเทศพม่า การพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจทั้งสองโครงการนั้น นอกจากจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพ ในการขนส่งแล้ว ยังส่งผลให้เกิดการลงทุนในประเทศเวียดนามเพิ่มมากขึ้น เพื่อตอบสนองการขยายตัวของการค้าตามแนวพื้นที่เศรษฐกิจ การค้าภายในภูมิภาค และการส่งออกไปยังตลาดโลก

เพื่อส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลไกสำคัญในการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม รัฐบาลสนับสนุนให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศ โดยอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติสามารถถือหุ้นในหลายกิจการได้ถึงร้อยละ 100 ขณะเดียวกัน ก็ได้มีการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีแก่นักลงทุนภาคเอกชนในประเทศ และนักลงทุนต่างชาติ

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

ข. ภาพรวมของศูนย์กลางเศรษฐกิจในประเทศเวียดนาม

เขตเศรษฐกิจตอนเหนือ

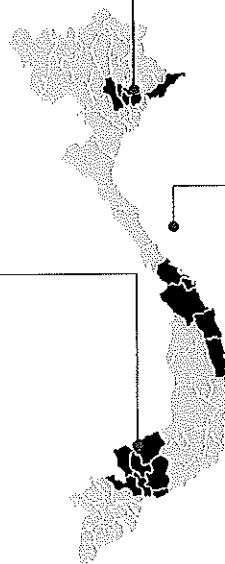
(Northern Key Economic Region)

เขตเศรษฐกิจตอนใต้

(Southern Key Economic Region)

เขตเศรษฐกิจตอนกลาง

(Central Key Economic Region)



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 โดยเขต

เศรษฐกิจตอนเหนือมีจุดเด่นที่อยู่ติดกับพรมแดนสาธารณรัฐประชาชนจีน อีกทั้งเป็นที่ตั้งของเมืองสำคัญได้แก่ Hanoi ซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศและ Hai Phong ซึ่งเป็นเมืองอุตสาหกรรมและท่าเรือที่สำคัญ ทั้งนี้ อุตสาหกรรมที่มีศักยภาพในการลงทุนได้แก่ ผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้าและเครื่องจักร ชิ้นส่วนยานยนต์ วัสดุก่อสร้าง เป็นต้น

2. เขตเศรษฐกิจตอนกลาง

พื้นที่ภาคกลางแบ่งออกเป็น 19 จังหวัด โดยศูนย์กลางเศรษฐกิจประกอบไปด้วย 5 จังหวัดได้แก่ 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 จังหวัดได้แก่ Ho Chi Minh City, Binh Duong, Ba Ria – Vung Tau, Dong Nai, Tay Ninh, Binh Phuoc และ Long An โดยมีนครโฮจิมินห์เป็นภูมิภาคที่สามารถดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศได้มากที่สุดในประเทศ โดยในปี 2557 เขตเศรษฐกิจตอนใต้ถือเป็นเขตเศรษฐกิจที่มีส่วนรวมในการพัฒนาเศรษฐกิจมากที่สุด โดยดึงดูดกว่าร้อยละ 58 ของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ และคิดเป็นกว่าร้อยละ 40 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ

ค. ภาพรวมการลงทุนของจังหวัดดองไ

หากพิจารณาจังหวัดที่โดดเด่นและเป็นเป้าหมายของนักลงทุนที่ต้องการลงทุนในประเทศเวียดนามนั้น นอกจากนครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของประเทศและกรุงฮานอยซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าของภาคเหนือแล้ว จังหวัดดองไถือเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่มีศักยภาพสูงในการลงทุน พิจารณาได้จากจำนวนโครงการและมูลค่าการลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศที่ทยอยเข้าไปลงทุนในจังหวัดดองไในช่วงที่ผ่านมา มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2557 มีจำนวนโครงการจากนักลงทุนรายใหม่ทั้งสิ้น 86 โครงการ ซึ่งมีมูลค่ารวมถึง 638 ล้านดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นอันดับที่ 7 ของจังหวัดที่มีการลงทุนโดยตรงจากชาวต่างชาติสูงสุด

ทั้งนี้จากสถิติของ General Statistic Office of Vietnam ในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2558 จังหวัดดองไมีเม็ดเงินลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติสูงเป็นอันดับ 3 ของประเทศ คิดเป็นมูลค่าทุนจดทะเบียน 1.26 พันล้านเหรียญสหรัฐ มีจำนวนโครงการจากนักลงทุนรายใหม่ทั้งสิ้น 88 โครงการ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพการแข่งขันและความพร้อมของการเป็นฐานการลงทุนที่พัฒนาขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากมูลค่าการลงทุนภายในจังหวัดแล้ว มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดดองไก็เป็นเครื่องชี้วัดอีกอย่างหนึ่งที่สามารถบ่งบอกถึงความสำคัญของจังหวัดต่อเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม โดยในปี 2557 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดดองไเท่ากับประมาณ 8,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดดองไได้เติบโตเพิ่มอย่างต่อเนื่อง ในอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยร้อยละ 12 ต่อปี ในช่วง 2553-2557 อุตสาหกรรมสำคัญที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจของจังหวัดดองไ 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

จังหวัดดองไนมีประชากรทั้งสิ้น 2.8 ล้านคนในปี 2557 คิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปีตั้งแต่ปี 2553-2557 เท่ากับร้อยละ 2.6 ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของประเทศ โดยส่วนหนึ่งมาจากการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้าสู่จังหวัดดองไนของประชากรในจังหวัดอื่นๆ จากจำนวนประชากรทั้งหมดดังกล่าว มีประชากรจำนวนทั้งสิ้น 1.9 ล้านคน ซึ่งร้อยละ 69.3 อยู่ในวัยทำงาน และประมาณร้อยละ 58 อยู่ในตลาดแรงงาน ปัจจุบันดังกล่าวทำให้จังหวัดดองไนกลายเป็นตลาดแรงงานขนาดใหญ่ อยู่ในอันดับที่ 5 ของประเทศ แรงงานดังกล่าวนอกจากจะมีประสิทธิภาพและมีการศึกษาที่ดีเทียบเท่ากับแรงงานในจังหวัดสำคัญของประเทศ เช่น กรุงเทพมหานคร และนครโฮจิมินห์แล้ว ค่าแรงงานของจังหวัดดองไนยังต่ำกว่าค่าแรงงานในนครโฮจิมินห์ กรุงเทพมหานคร และจังหวัดอื่นๆหลายจังหวัดในประเทศอีกด้วย นอกจากนี้ การที่จังหวัดดองไนมีอาณาเขตติดกับนครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นศูนย์กลางการศึกษาของประเทศเวียดนามนั้น ทำให้การหาแรงงานที่มีคุณภาพและมีการศึกษาขั้นสูง เพื่อดำรงตำแหน่งสำคัญของบริษัท โดยเฉพาะตำแหน่งผู้บริหารระดับกลางและระดับสูงไม่ยากนัก ด้วยอาณาเขตที่ติดต่อกับแหล่งความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งค่าครองชีพที่ถูกกว่าในนครโฮจิมินห์ อาทิ ค่าอาหาร ค่าเช่าที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และราคาที่ที่ดิน ทำให้แรงงานจำนวนมากตัดสินใจทำงานในจังหวัดดองไน โดยเฉพาะในเมือง Bien Hoa ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดและมีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดในเขตเศรษฐกิจตอนใต้ ดองไนถือเป็นจังหวัดที่มีประชากรมากเป็นอันดับสองรองจากนครโฮจิมินห์

การสร้างฐานการผลิตในจังหวัดดองไนนี้นอกจากจะช่วยประหยัดค่าแรงงาน ซึ่งมีประสิทธิภาพและการศึกษาใกล้เคียงกับจังหวัดสำคัญอื่นๆ แล้ว นักลงทุนยังสามารถลดค่าใช้จ่ายในการลงทุนด้านอื่นๆ เมื่อเทียบกับการลงทุนในจังหวัดอื่นๆ โดยเฉพาะนครโฮจิมินห์ที่มีอาณาเขตติดกัน อาทิ ค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ค่าเช่าพื้นที่อาคารพาณิชย์ และค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค เป็นต้น แม้ว่าโครงสร้างพื้นฐานของจังหวัดดองไนจะมีประสิทธิภาพด้อยกว่าจังหวัดสำคัญของประเทศ เช่น นครโฮจิมินห์และกรุงเทพมหานคร แต่โครงสร้างสาธารณูปโภคดังกล่าวก็ถือว่ามีความใกล้เคียงกับจังหวัดเหล่านั้นและมีประสิทธิภาพสูงกว่าจังหวัดอื่นๆ หลายจังหวัด โดยรัฐบาลได้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าวอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา รวมถึงมีแผนการพัฒนาระยะยาวร่วมกับภาคเอกชนและนักลงทุนต่างชาติให้ครอบคลุมสาธารณูปโภคที่สำคัญ เช่น ไฟฟ้า ประปา การสื่อสารและโทรคมนาคม อีกด้วย นอกจากนี้ ในช่วงที่ผ่านมา หน่วยงานราชการของจังหวัดดองไนสนับสนุนการลงทุนเป็นอย่างมาก เห็นได้จากการปรับปรุงนโยบายและมาตรการต่างๆ ที่เอื้อต่อการลงทุน อาทิ การลดขั้นตอนการขอใบอนุญาตลงทุน การลดขั้นตอนการติดต่อกับหน่วยงานราชการ และการลดขั้นตอนในการขออนุมัติโครงการ เป็นต้น

การที่จังหวัดดองไนมียประชากรอาศัยอยู่จำนวนมาก โดยคิดเป็นร้อยละ 3.1 ของประชากรทั้งหมดและสูงเป็นอันดับที่ 5 ของประเทศนั้น ยังเป็นปัจจัยสำคัญอีกประการสำหรับนักลงทุนภาคเอกชนในประเทศและนักลงทุนต่างประเทศเลือกตั้งฐานการผลิตในจังหวัดดองไนมเพื่อสนองความต้องการของตลาดขนาดใหญ่ ประชากรในจังหวัดดังกล่าวนอกจากจะมีจำนวนมากแล้ว ยังมีกำลังซื้อสูงกว่าค่าเฉลี่ยของจังหวัดอื่นๆในประเทศเวียดนามสังเกตได้จากรายได้ประชาชาติต่อหัว (GDP Per Capita) ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยในปี 2557 รายได้ประชาชาติต่อหัวของประชากรจังหวัดดองไนมเท่ากับ 2,778 เหรียญสหรัฐ ต่อปี โดยจำนวนดังกล่าวสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งประเทศซึ่งเท่ากับประมาณ 2,052 เหรียญสหรัฐ ทั้งนี้จากการรายงานของกระทรวงแรงงานของประเทศเวียดนาม จังหวัดดองไนมได้ประสบความสำเร็จในการลดอัตราประชากรที่มีฐานะยากจนเมื่อเทียบกับประชากรทั้งหมดจากร้อยละ 7 ในปี 2554 เป็นร้อยละ 1.9 ในปี 2556 แสดงให้เห็นถึงความเป็นอยู่ของประชากรในจังหวัดดองไนมที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดในเขตเศรษฐกิจตอนใต้ ดองไนมถือเป็นจังหวัดที่สร้างมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมเป็นอันดับสองรองจากนครโฮจิมินห์

นอกจากมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดและรายได้ประชาชาติต่อหัว (GDP Per Capita) ของจังหวัดดองไนมที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องแล้ว มูลค่าการบริโภคระดับครัวเรือนของจังหวัดดองไนมยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องจากกำลังการซื้อของประชากรที่เพิ่มมากขึ้น โดยในระหว่าง 2553-2557 อัตราการเติบโตเฉลี่ยของมูลค่าการบริโภคระดับครัวเรือนเท่ากับร้อยละ 16 โดย ณ ปี 2014 ของมูลค่าการบริโภคระดับครัวเรือนในดองไนมสูงเป็นอันดับ 3 ในภาคใต้ของเวียดนาม รองจากนครโฮจิมินห์ (HCMC) และจังหวัดบินห์ดืง (Binh Duong)

โดยมูลค่าการบริโภคระดับครัวเรือนในดองไนมั้นส่วนใหญ่มาจากเมือง Bien Hoa ซึ่งเป็นเมืองหลวงของจังหวัดดองไนมและเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและการบริหารของจังหวัดดองไนม โดย ณ ปี 2557 จำนวนประชากรเมือง (Urban population) สูงถึง 904,000 คนคิดเป็นอัตราประชากรเมืองต่อประชากรทั้งหมด (Urbanization rate) กว่าร้อยละ 90 โดยความเจริญที่ขยายมาจากใจกลางเมืองหลวงนี้เองที่ทำให้บางเมืองในจังหวัดดองไนมเริ่มมีการพัฒนาเพื่อพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้กว่าร้อยละ 93 ของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยยังเป็นการซื้อขายที่ดินเปล่า (Land plot) โดยธุรกรรมการซื้อขายส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับประชากรที่เติบโตอย่างต่อเนื่องจากเมืองอุตสาหกรรมที่พัฒนาขึ้น ทั้งนี้ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 ราคาซื้อขายที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยในจังหวัดดองไนมอยู่ในช่วงราคาตั้งแต่ 108 ถึง 471 เหรียญสหรัฐต่อตารางเมตร โดยราคาขายจะแตกต่างกันไปตามที่ตั้งและความเจริญของโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่นั้นๆ โดยราคาซื้อขายที่ดินเปล่าเฉลี่ยในเมือง Bien Hoa และ Long Thanh อยู่ที่ 199 และ 336 เหรียญสหรัฐต่อตารางเมตร ตามลำดับ

2.2.2.2 แนวโน้มอุตสาหกรรมในจังหวัดดองไน

การพัฒนานิคมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งในอดีตนั้น จะดำเนินการโดยรัฐบาลของประเทศเวียดนามแต่เพียงผู้เดียว ผ่านทางรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง 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. นิคมอุตสาหกรรมที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนต่างประเทศร่วมเป็นเจ้าของและร่วมบริหาร
โครงการกับรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐ
4. นิคมอุตสาหกรรมที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนต่างประเทศร่วมเป็นเจ้าของและร่วมบริหาร
โครงการกับผู้ประกอบการภาคเอกชนภายในประเทศ

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

ในปี 2558 ประเทศเวียดนามมีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 299 แห่ง ซึ่งมีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 84,000 เฮกตาร์ กระจายอยู่ตามภูมิภาคต่างๆ ของประเทศ อย่างไรก็ตาม นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในภาคใต้ของประเทศ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการในภาคการผลิตที่กระจุกตัวอยู่ในภาคใต้ของประเทศ โดยเฉพาะในเมืองเศรษฐกิจและการค้าที่สำคัญ ได้แก่ นครโฮจิมินห์ จังหวัดดองไน จังหวัดบาเรียว –

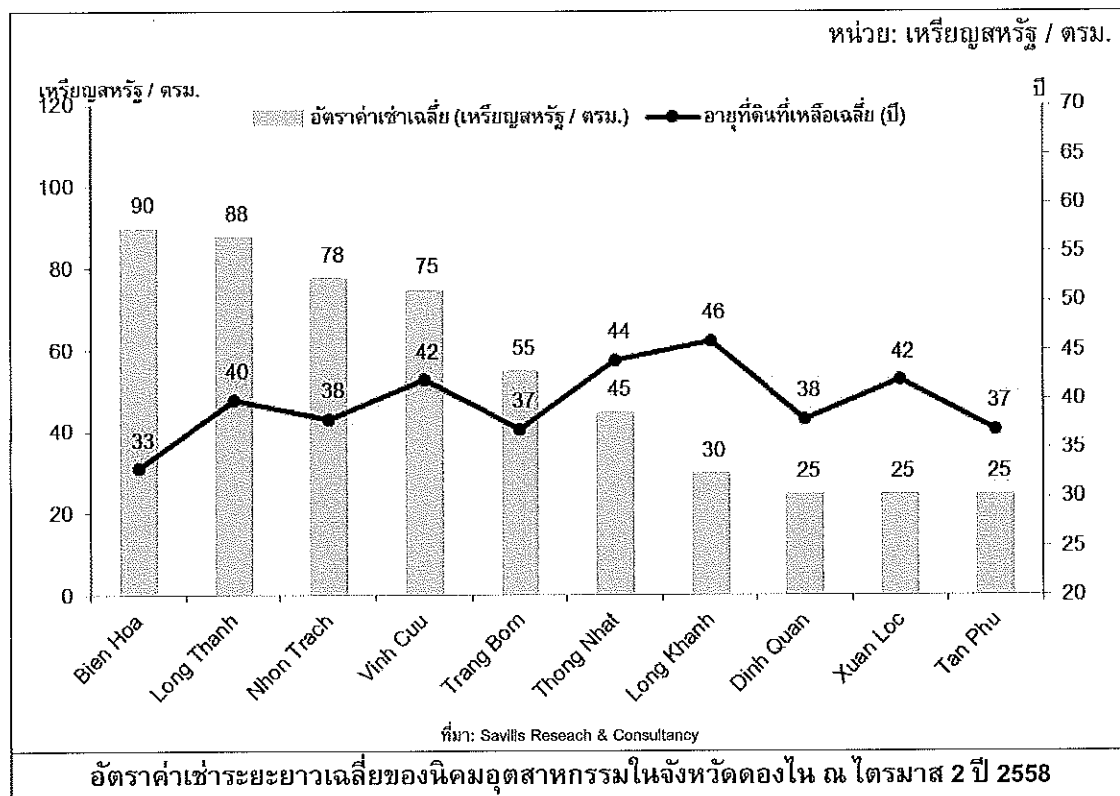
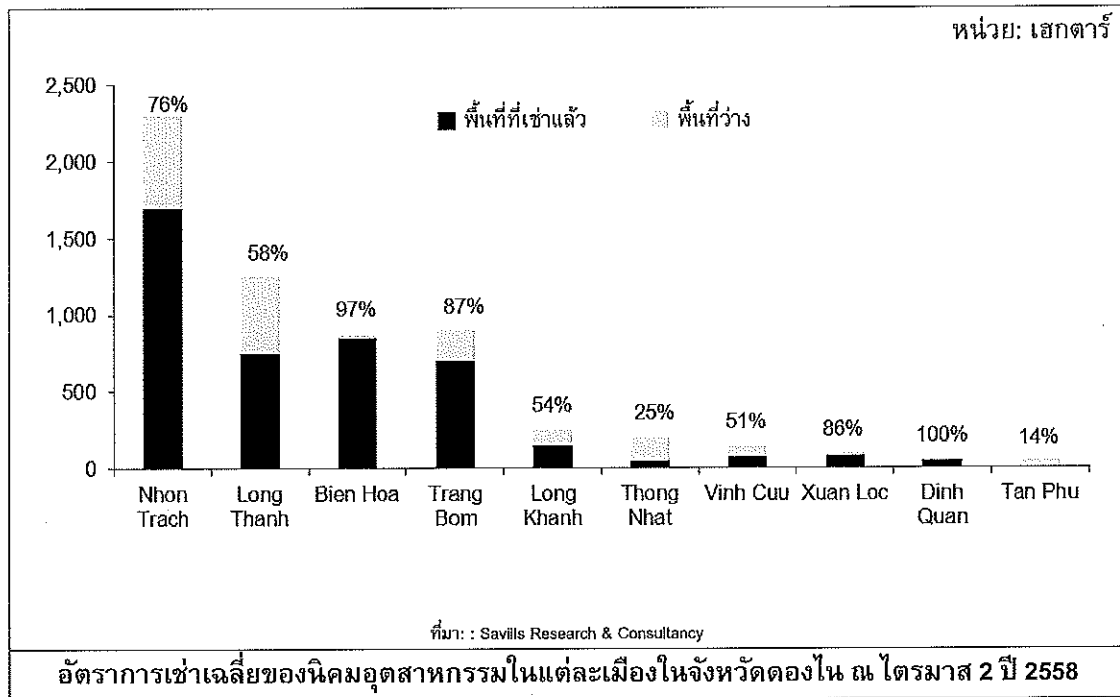
หุบเต่า และจังหวัดใกล้เคียงอื่นๆ ทำให้ในภาคใต้มีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมและมูลค่าโครงการโดยรวมสูงกว่าภาคอื่นๆอย่างเห็นได้ชัด

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

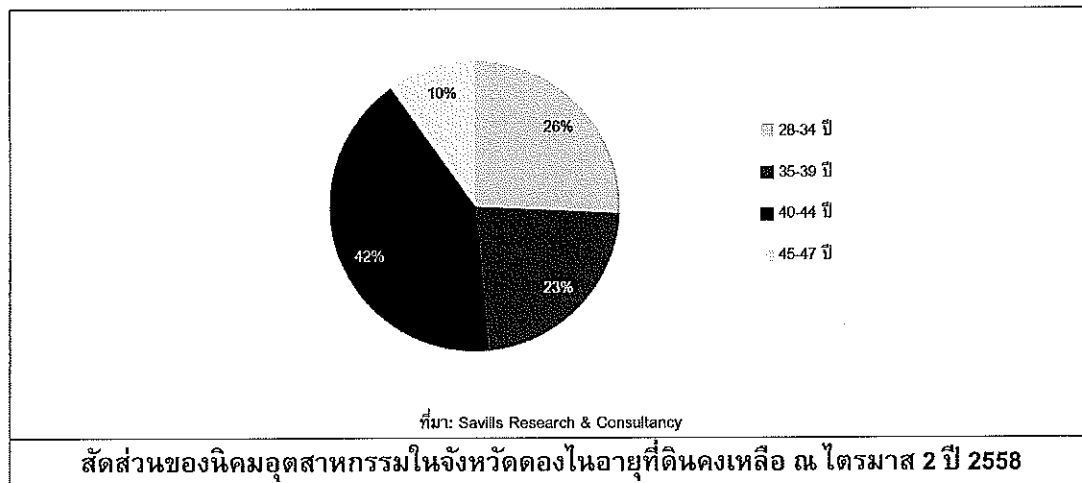
เมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นๆในภาคใต้ นั้น จังหวัดดงไถ่ถือเป็นจังหวัดหนึ่งที่โดดเด่นและเป็นเป้าหมายของนักลงทุนภาคการผลิต จากทำเลที่ตั้งที่ติดกับนครโฮจิมินห์ ความพร้อมด้านแรงงาน และระบบคมนาคมที่มีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังมีค่าเช่าที่ดินระยะยาวที่ถูกกว่าที่ดินในเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญ เช่น นครโฮจิมินห์ และ กรุงเทพมหานคร ทำให้จังหวัดดงไถ่เป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงในการลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของรัฐบาลและผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภาคเอกชน โดยในปี 2557 ดัชนีความสามารถในการแข่งขัน (Provincial Competitiveness Index) ของจังหวัดดงไถ่เท่ากับ 57.3 อยู่ในอันดับที่ 7 ของจังหวัดในภาคใต้ของประเทศ เวียดนาม ดัชนีความสามารถในการแข่งขันของจังหวัดดงไถ่อยู่ในอันดับ 42 ของประเทศทั้งในปี 2557

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จังหวัดดงไถ่มีนิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งสิ้น 32 แห่ง โดยมีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 9,970 เฮกตาร์ ปัจจุบัน มีพื้นที่สำหรับเช่าประมาณ 6,330 เฮกตาร์และมีการเช่าพื้นที่แล้วประมาณ 4,520 เฮกตาร์ คิดเป็นอัตราการใช้ร้อยละ 72.71 ของพื้นที่สำหรับเช่าทั้งหมด ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราการใช้ของนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละเมือง พบว่านิคมอุตสาหกรรมในเมือง Dinh Quan ซึ่งมีผู้ประกอบการเพียงรายเดียวมีอัตราการใช้เท่ากับร้อยละ 100 สูงที่สุดในจังหวัดดงไถ่ ในขณะที่อันดับที่ 2 ของจังหวัด ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมในเมือง Bien Hoa ซึ่งมีผู้ประกอบการทั้งสิ้น 4 รายมีอัตราการใช้เท่ากับร้อยละ 97

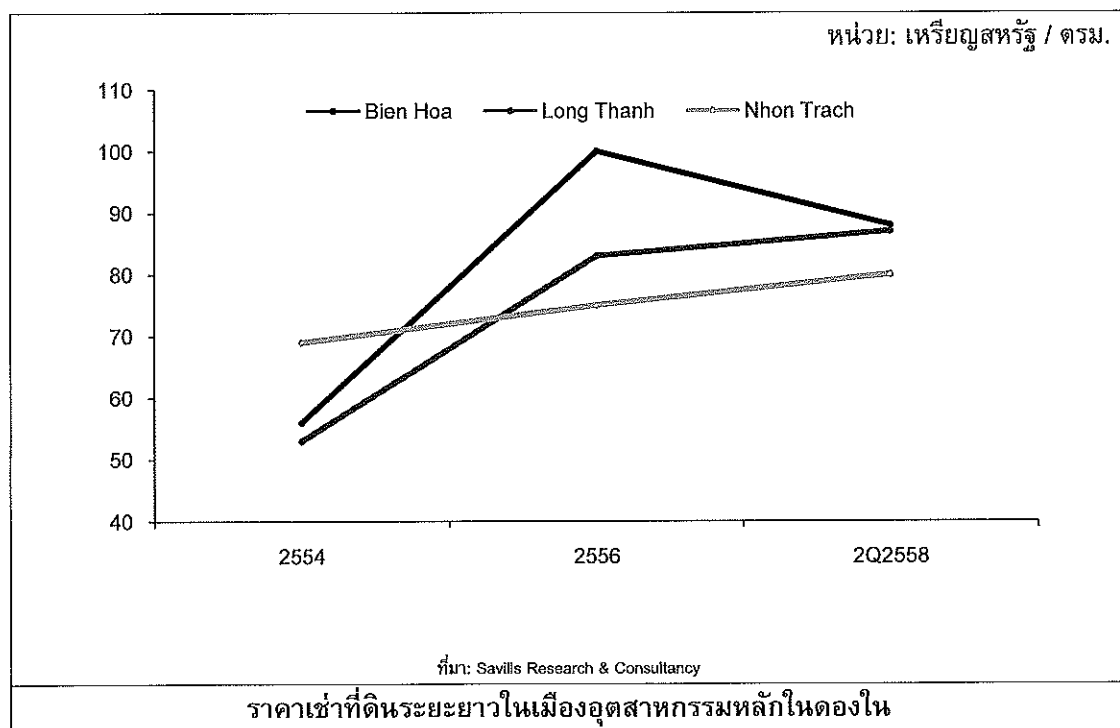
นิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดดงไถ่ในส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ที่ติดต่อกับนครโฮจิมินห์และจังหวัด Binh Duong อาทิ เมือง Bien Hoa Nhon Trach, Long Thanh และ Bien Hoa โดยในเมือง Nhon Trach มีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมสูงสุดด้วยจำนวน 10 แห่ง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าระยะยาวได้รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,258 เฮกตาร์ คิดเป็นร้อยละ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



ทั้งนี้ นิคมอุตสาหกรรมใน Bien Hoa มีอายุที่ดินที่เฉลี่ยเท่ากับประมาณ 33 ปี ซึ่งน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับเมืองอื่นๆ ภายในจังหวัด โดยนอกจากนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามแล้ว นิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ อีก 3 แห่งมีระยะเวลาให้เช่าที่เฉลี่ยน้อยกว่า 40 ปี โดยมีเพียงนิคม Agtex Long Binh เพียงแห่งเดียวเท่านั้นที่มีระยะเวลาให้เช่าที่เฉลี่ยมากกว่า 40 ปี

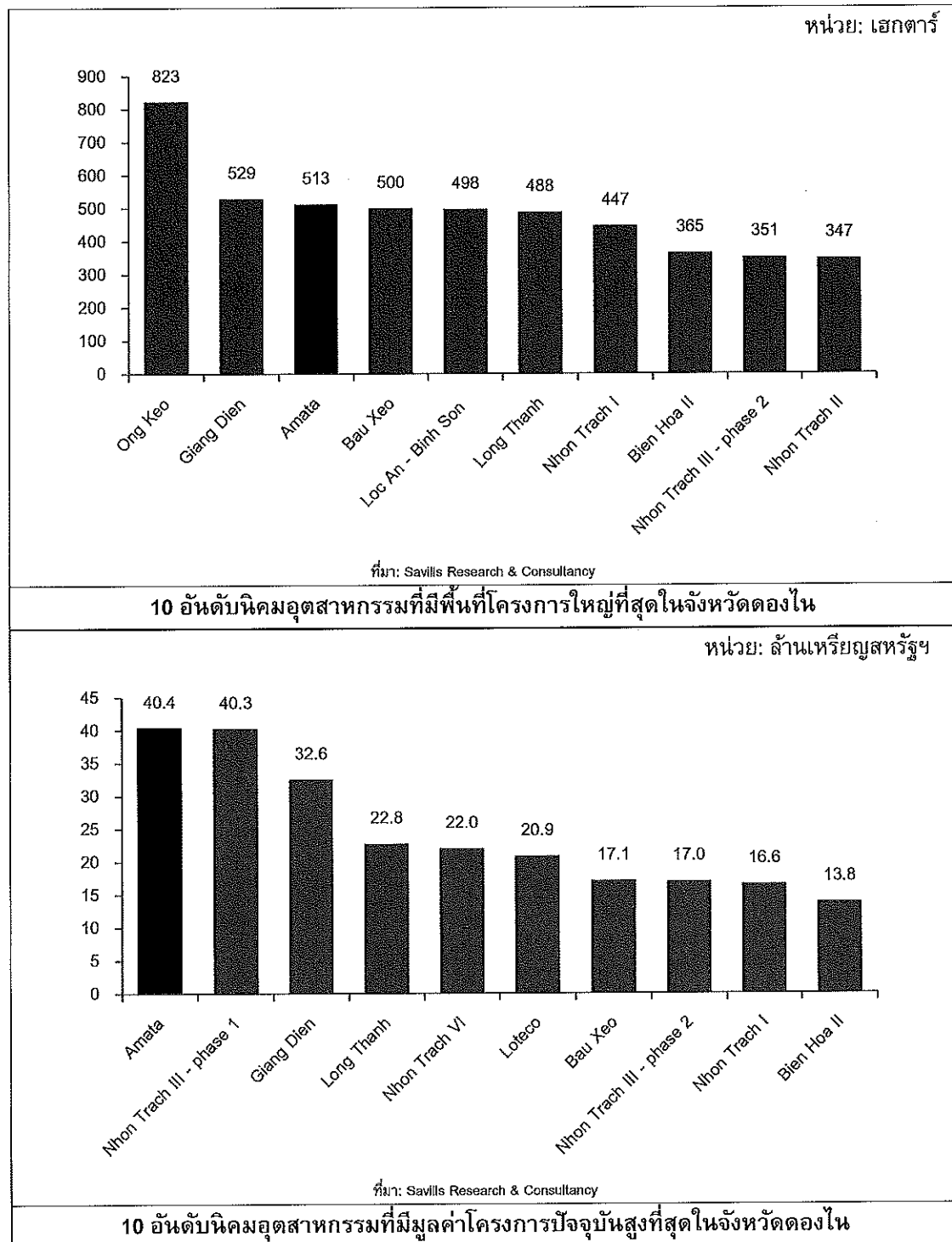


จากข้อมูลของ Savills Research & Consultancy พบว่าสามเมืองนิคมอุตสาหกรรมหลักของจังหวัดต่งโนใน วัดจากพื้นที่ให้เช่าระยะยาวได้แก่เมือง Nhon Trach, Bien Hoa และ Long Thanh ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 72 ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดในจังหวัดต่งโน และเป็นเมืองที่มีราคาเช่าระยะยาวเฉลี่ยสูงที่สุดในจังหวัดต่งโน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



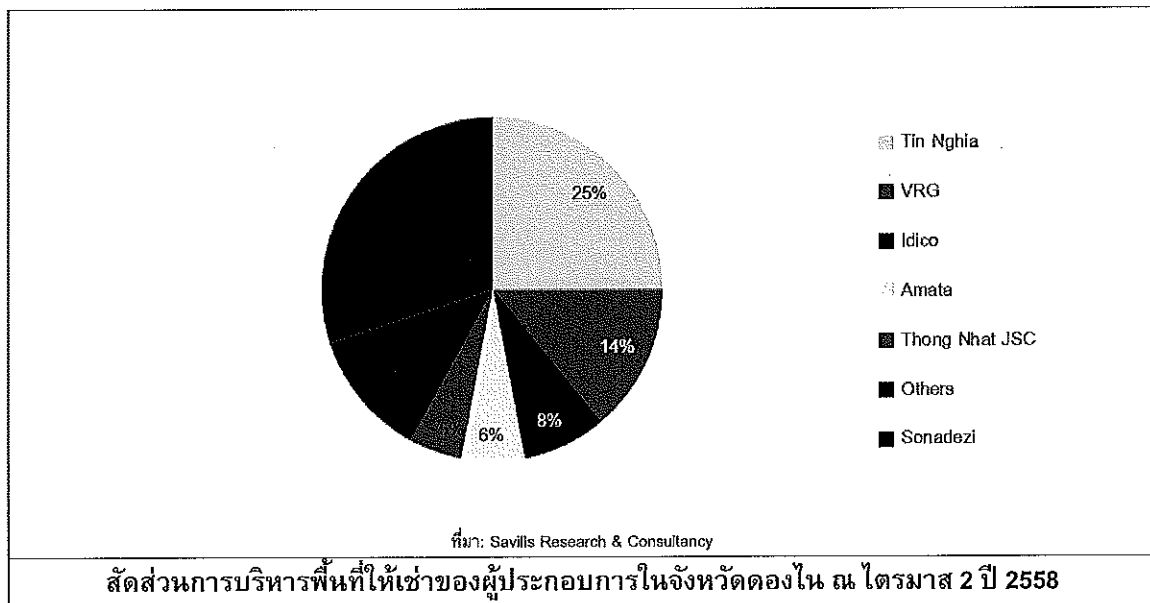
สภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมภายในจังหวัดต่งโนถือว่าไม่สูงมากนัก เนื่องจากการประกอบกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมให้ประสบความสำเร็จนั้น นอกจากจะต้องอาศัยความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการจากประสบการณ์อันยาวนานและเงินลงทุนจำนวนมากแล้ว ยังต้องอาศัยความสัมพันธ์ที่ดีกับรัฐบาลและหน่วยงานของรัฐอื่นๆ อีกด้วย ปัจจัยดังกล่าวถือเป็นอุปสรรคสำคัญของผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะ

เข้ามาแข่งขันในธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (barrier of entry) ด้วยเหตุดังกล่าว ทำให้ในจังหวัดดงไผ่ มีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งสิ้นเพียง 32 โครงการ โดยปัจจุบันโครงการของอมตะ เวียดนาม ถือเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 3 ของจังหวัด และสูงกว่าค่าเฉลี่ยของนิคมอุตสาหกรรมภายในจังหวัด ซึ่งเท่ากับ 300 เฮกตาร์ นอกจากนี้ โครงการดังกล่าวยังมีมูลค่าการลงทุนอยู่ในอันดับที่ 1 ของจังหวัด ทั้งนี้ การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการแต่ละรายเป็นไปอย่างจำกัด เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมที่บริหารโดยผู้ประกอบการหลายรายบางโครงการไม่มีพื้นที่ว่างเหลืออยู่หรือมีพื้นที่ให้เช่าเหลืออยู่ไม่มากนัก



ผู้ประกอบการที่บริหารพื้นที่ให้เช่าขนาดใหญ่ที่สุดในจังหวัดดองไนคือ 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 แม้ว่าในจังหวัดดองไนมีผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมจำนวนหลายราย แต่มีนิคมอุตสาหกรรมที่มีผู้ประกอบการภาคเอกชนต่างประเทศร่วมลงทุนเพียง 3 แห่ง ได้แก่ (1) นิคม Amata City (Bien Hoa) ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม (2) นิคม Loteco ซึ่งดำเนินการโดย Sojitz Corporation บริษัทชั้นนำ

ด้านการค้าและการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นร่วมกับ 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 ดังกล่าวนี้อาศัยส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นทั้งสี่รายในสัดส่วนร้อยละ 57.3 22.0 8.7 และ 12 ตามลำดับ



2.2.2.3 ภาพการแข่งขันของนิคมอุตสาหกรรมในเมือง Bien Hoa และเมือง Long Thanh

เนื่องจากประมาณการรายได้หลักของอมตะ เวียดนาม และ อมตะ ซิตี้ ลงถันในอนาคตจะมาจากการให้เช่าที่ดินระยะยาวในโครงการนิคมอุตสาหกรรมในเมือง Bien Hoa และเมือง Long Thanh นั้น การศึกษาตลาดและผู้แข่งขันจึงเป็นสิ่งสำคัญในการวางแผนกลยุทธ์การตลาด

นิคมอุตสาหกรรมในเมือง Bien Hoa ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

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

Source: Savills Research & Consultancy

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เมือง Bien Hoa มีพื้นที่สำหรับการเช่าระยะยาวประมาณ 1022 เฮกตาร์ ใน 4 นิคม ในคิดเป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าระยะยาวแล้วประมาณ 979 เฮกตาร์ คิดเป็นอัตราเช่าถัวเฉลี่ยร้อยละ 97 (ปรับขึ้นจากอัตราเช่าเฉลี่ยในปี 2556 ที่ร้อยละ 90) นิคมอุตสาหกรรมในเมือง Bien Hoa มีอยู่ 4 แห่งรวมนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมเดียวที่ยังมีพื้นที่ขายหลงเหลืออยู่

นิคมอุตสาหกรรมในเมือง Long Thanh ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ชื่อนิคม	พื้นที่ทั้งหมด (เฮกตาร์)	พื้นที่ทั้งหมด (เฮกตาร์)	อัตราค่าเช่า ระยะยาวเฉลี่ย (เหรียญ / ตรม.)	อัตราเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	อายุคงที่ดิน คงเหลือ (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%	37
Loc An – Binh Son	VRG	336	68	11.0%	45
Go Dau	Sonadezi	137	100	100.0%	30

Source: Savills Research & Consultancy

ณ ไตรมาส 2 ปี 2558 เมือง Long Thanh มีพื้นที่สำหรับการเช่าระยะยาวประมาณ 1,311 เฮกตาร์ ใน 6 นิคม ในคิดเป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าระยะยาวแล้วประมาณ 760 เฮกตาร์ คิดเป็นอัตราเช่าถัวเฉลี่ยร้อยละ 58 (ปรับขึ้นจากอัตราเช่าเฉลี่ยในปี 2556 ที่ร้อยละ 52) ยังไม่รวมโครงการ Amata City Long Thanh ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2560 ซึ่งจะเห็นได้ว่านิคมอุตสาหกรรมที่มีการพัฒนาสาธารณูปโภคในคุณภาพสูง (อัตราค่าเช่าระยะยาวเฉลี่ยสูงกว่า 90 เหรียญต่อตารางเมตร) มีเพียง 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 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ ได้อย่างต่อเนื่องภายหลังการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ฐานเงินทุนขนาดใหญ่ดังกล่าวทำให้อมตะ เวียดนามมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง พร้อมสำหรับการลงทุนขยายพื้นที่ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในโครงการที่บริหารอยู่ในปัจจุบันอย่างต่อเนื่องและการลงทุนจัดสร้างนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ในอนาคต เพื่อรองรับโอกาสทางธุรกิจและการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามได้อย่างสมบูรณ์ นอกจากนี้อมตะ เวียดนามจะมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งแล้ว อมตะ เวียดนามในฐานะผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์มาอย่างยาวนานในการประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามยังประกอบด้วยบุคลากรมืออาชีพจำนวนมากที่มีความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและการบริหารโครงการเป็นอย่างดี โดยมีผู้บริหารและพนักงานบางส่วนเคยร่วมงานกับอมตะ คอร์ป ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทฯ และเป็นผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศไทยมาอย่างยาวนาน ทำให้อมตะ เวียดนาม สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดีด้วยคุณภาพการให้บริการชั้นเลิศ นอกจากนี้ ยังทำให้อมตะ เวียดนาม มีความสัมพันธ์ที่ดีกับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องอีกด้วย

นอกจากจุดแข็งของอมตะ เวียดนามมีที่ได้กล่าวมาข้างต้นแล้ว อมตะ เวียดนาม ยังได้เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้วยการวางกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจหลายประการ ดังนี้

1. อมตะ เวียดนาม มีนโยบายในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นๆ โดยมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพขั้นเลิศในโครงการควบคู่ไปกับการพัฒนาที่ดินเพื่อให้เช่าระยะยาว 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 อพาร์ทเมนต์ วิลล่าสำหรับผู้บริหาร โรงแรม และอาคารสำนักงาน เป็นต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์แบบตามแนวคิด "Perfect Smart City" ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันสำหรับผู้บริหารและพนักงานของผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรม นโยบายดังกล่าวได้สร้างความแตกต่างระหว่าง

นิคมอุตสาหกรรมของอมตะ 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 เหรียญสหรัฐ ต่อตารางเมตร ซึ่งสูงกว่าผู้ประกอบการทุกรายในจังหวัดดองไนและสูงกว่าค่าเช่าที่ดินระยะยาวเฉลี่ยของนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละเมืองภายในจังหวัด รวมถึงสูงกว่าค่าเช่าที่ดินระยะยาวเฉลี่ยของจังหวัดดองไนซึ่งเท่ากับประมาณ 70-80 เหรียญสหรัฐ ต่อตารางเมตรอีกด้วย

ด้วยอัตราค่าเช่าที่ดินระยะยาวและค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่สูงกว่านิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ นิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนามจึงเน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับบนเป็นหลัก โดยเฉพาะบริษัทชั้นนำในอุตสาหกรรมที่มีเทคโนโลยีการผลิตค่อนข้างสูงจากประเทศญี่ปุ่นและไต้หวัน ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักที่ Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) ต้องการดึงดูดให้เข้ามาลงทุนในจังหวัดดองไนภายใต้แผนการปัจจุบัน นอกจากอมตะ เวียดนามแล้ว ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในจังหวัดดองไนจะบริหารโครงการระดับกลางและระดับล่าง ซึ่งมีได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคมากนัก รวมถึงไม่มีการพัฒนาโครงการพาณิชยกรรมและโครงการที่อยู่อาศัยในเขตบริเวณนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้คุณภาพการบริการยังดีกว่าโครงการระดับพรีเมียมเช่นอมตะ เวียดนาม ทำให้นิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวมีกลยุทธ์การ

แข่งขันด้านราคาเป็นหลักและเน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางหรือระดับล่างที่มีเทคโนโลยีการผลิตไม่สูงมากนัก ซึ่งถือว่าเป็นคนละกลุ่มเป้าหมายกับอมตะ เวียดนาม

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

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 โดยมีระยะเวลาการเช่า 50 ปี และมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้แก่หน่วยงานรัฐเป็นรายปีหรือครั้งเดียวเมื่อเซ็นสัญญา โดยอมตะ เวียดนาม จะทำการผลักราคาเช่านี้ให้แก่ผู้ประกอบการโรงงานที่มาเช่าที่ดินระยะยาวในเขตนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ เวียดนาม (Pass through)

ทั้งนี้ อมตะ เวียดนาม ได้รับการจัดสรรพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 700 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ สำหรับพัฒนาโครงการของอมตะ เวียดนาม อย่างไรก็ตาม 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

2.4 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

นิคมอุตสาหกรรมของ อมตะ เวียดนาม นั้นสร้างขึ้นโดยตระหนักถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก โดยเทคโนโลยีที่อมตะ เวียดนาม เลือกใช้การพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานนั้นล้วนแล้วแต่เป็นเทคโนโลยีที่ได้มาตรฐานระดับสากล 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

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น โดยลงทุนในธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องในประเทศเวียดนาม บริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต อย่างไรก็ตามอาจมีปัจจัยเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นปัจจัยเสี่ยงที่บริษัทฯ พิจารณาในขณะนี้ว่ายังไม่เป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ

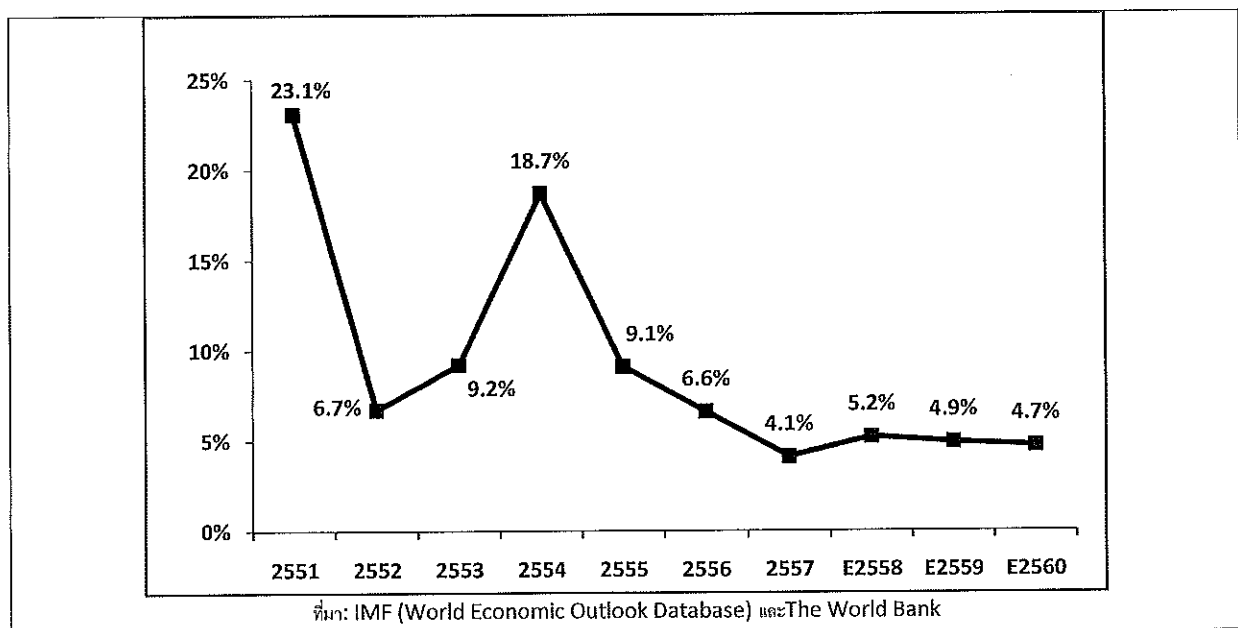
ความเสี่ยงทางธุรกิจ (Business Risks)

1. ลักษณะธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กับการผันผวนของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจประเทศเวียดนาม

การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกมักส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุน ซึ่งอาจทำให้ความต้องการในพื้นที่อุตสาหกรรมลดลงหรืออาจกดดันด้านราคาเพื่อกระตุ้นอุปสงค์ที่ซบเซา ทั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของอมตะ เวียดนาม ที่ขึ้นอยู่กับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ส่วนใหญ่เป็นบริษัทข้ามชาติ

อย่างไรก็ตาม จากตัวเลขทางเศรษฐกิจ แม้ว่าทิศทางเศรษฐกิจระดับภูมิภาคชะลอตัว ประเทศเวียดนามยังคงมีการส่งออกที่แข็งแกร่งและมีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในอัตราสูง ซึ่งส่งผลให้ยอดขายของอมตะเวียดนามในแง่การจูงที่ดินในปีที่ผ่านมาดีขึ้น

นอกจากปัจจัยด้านการเติบโตของเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว อัตราเงินเฟ้อของประเทศเวียดนามอยู่ในระดับสูง โดยในช่วงปี 2551 ถึง 2556 ซึ่งอยู่ในอัตราเฉลี่ยที่ร้อยละ 11 ต่อปีนั้น สะท้อนความผันผวนของค่าเงินสกุลด่งที่อมตะ เวียดนาม อาจได้รับผลกระทบในอนาคต ทั้งนี้ รัฐบาลเวียดนามได้ตระหนักถึงปัญหาและมีการกำหนดนโยบายเพื่อแก้ปัญหาอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นหลายมาตรการเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุน ซึ่งรัฐบาลก็ประสบความสำเร็จในการลดอัตราเงินเฟ้อเป็นร้อยละ 4.1 ในปี 2557 จากร้อยละ 18.7 ในปี 2554 ซึ่งทำให้กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) คาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อของประเทศเวียดนามจะมีแนวโน้มคงที่อยู่ที่ร้อยละ 4-5 ในอนาคต



อัตราเงินเฟ้อของเวียดนามในปี 2551-2557 และคาดการณ์ปี 2558-2560

แม้ว่าบริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวได้ แต่ได้มีการติดตามดัชนีเศรษฐกิจและสังเกตเห็นศักยภาพการลงทุนในประเทศเวียดนามมากขึ้น โดยประเทศเวียดนามมีความน่าสนใจในการเป็นจุดหมายการลงทุนของต่างชาติ เนื่องจากข้อได้เปรียบทางภูมิศาสตร์ และประชากรวัยแรงงานจำนวนมาก ซึ่งมีค่าแรงในระดับต่ำ รวมถึงการที่ประเทศเวียดนามมีการเข้าร่วมข้อตกลงทางเศรษฐกิจระหว่างภูมิภาค ลักษณะประชากรและวัฏจักรการพัฒนาประเทศ อีกทั้งความหลากหลายในรายการสินค้าและตลาดส่งออก ช่วยให้เศรษฐกิจของประเทศเวียดนามขยายตัวสูงขึ้น ในขณะที่เวียดนามยังช่วยเพิ่มความต้องการพื้นที่อุตสาหกรรมเพื่อรองรับการขยายตัว ซึ่งส่งผลดีต่อผลประโยชน์ของอมตะ เวียดนาม

2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาครัฐ

การที่ประเทศเวียดนามถูกปกครองภายใต้ระบบสังคมนิยม โดยมีพรรคการเมืองเดียวเป็นองค์กรที่มีอำนาจสูงสุดในการบริหารประเทศตามรัฐธรรมนูญมาอย่างยาวนาน ทำให้การกำหนดนโยบายและการกำกับดูแลในภาพรวมเป็นไปในทิศทางเดียวกันอย่างต่อเนื่อง โดยไม่เคยมีปัญหาการประท้วงหรือการเคลื่อนไหวทางการเมืองที่รุนแรงเพื่อล้มล้างระบบการปกครองดังกล่าว ดังนั้น ความเป็นไปได้ที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองหรือการเปลี่ยนแปลงทิศทางนโยบายที่สำคัญ จนส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนโดยรวมของประเทศเวียดนามอย่างรุนแรงนั้นไม่มีมากนัก

อย่างไรก็ตาม รัฐบาลเวียดนามได้กระจายอำนาจสู่องค์กรปกครองของจังหวัดต่างๆ ในการกำหนดกฎระเบียบการบริหารจัดการด้านการค้าและการลงทุน โดยแต่ละจังหวัดมีกฎระเบียบที่ต่างกันอีกด้วย ทำให้อมตะ เวียดนามต้องติดตามกฎระเบียบต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อให้สามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างทันทั่วทั้ง

อมตะ เวียดนาม ได้มีการตั้งคณะทำงาน ซึ่งประกอบด้วยคนที่มีความรู้เกี่ยวกับอุตสาหกรรมในประเทศและความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการตลาด ข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ และการแข่งขันในอุตสาหกรรม เพื่อทำความเข้าใจและปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องทุกหน่วยงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์หรือเมื่อบริษัทฯ มองหาโอกาสการลงทุนในจังหวัดอื่นๆ นอกจากนั้นนโยบายของรัฐบาลเวียดนามมีการส่งเสริมความร่วมมือกับต่างประเทศจากข้อตกลงทางการค้าและเพื่อดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศเพื่อเป็นฐานการผลิตที่สำคัญสำหรับการส่งออก ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศเวียดนาม ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงทางกฎระเบียบส่วนใหญ่จะเป็นไปเพื่อส่งเสริมและดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศซึ่งส่งผลดีต่ออมตะ เวียดนาม

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risks)

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาที่ดินเพื่อให้เช่าระยะยาว

อมตะ เวียดนามดำเนินธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยการเช่าที่ดินระยะยาวจากหน่วยงานรัฐของเวียดนามเพื่อนำมาพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งจัดหาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไว้บริการภายในนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ เนื่องจากเมืองเบียนหัวเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดดองไญ ทำให้มีความเจริญอย่างมาก โดยมีการพัฒนาเขตที่อยู่อาศัยและเขตการค้าอย่างต่อเนื่อง เช่น สถานศึกษา โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า และ ธนาคาร เป็นต้น

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รัฐบาลสนับสนุนให้พัฒนาพื้นที่เป็นนิคมอุตสาหกรรมในเมืองเบียนหัวมากขึ้น ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้พื้นที่ว่างสำหรับการก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรมมีจำนวนลดลง หรือทำให้ขั้นตอนการขออนุมัติไปรับรองการลงทุนมีความล่าช้า เนื่องจากความยากลำบากในกระบวนการเวนคืนที่ดินจากประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งรัฐบาลต้องใช้ระยะเวลาในการทำความเข้าใจและการดำเนินการรื้อถอน รวมถึงอาจมีประชาชนบางส่วนคัดค้านการดำเนินการดังกล่าว ดังนั้น อมตะ เวียดนามจึงมีความเสี่ยงในการขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่าระยะยาว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของอมตะ เวียดนาม

ในการรองรับความเสี่ยงจากข้อจำกัดในการขยายการลงทุนโครงการในเมืองเบียนหัว อมตะ เวียดนามได้ดำเนินการขยายการลงทุนในโครงการที่เมืองลองถั่น จังหวัดดองไญ โดยโครงการนี้ได้รับอนุมัติจัดสรรที่ดินแล้ว และบางส่วนของโครงการได้รับอนุมัติการประกอบธุรกิจตามใบรับรองการลงทุน โดยพื้นที่ของโครงการใหม่จะเพิ่มเป็นสองเท่า ทำให้มีโอกาสที่ผลประโยชน์ของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้น

2. ความเสี่ยงจากการที่ใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) หมดอายุ

อมตะ เวียดนามได้รับอนุมัติให้ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภายใต้ใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) สำหรับแต่ละระยะโครงการโดยใบรับรองการลงทุนดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลาการประกอบกิจการทั้งสิ้น 50 ปี ทั้งนี้ปัจจุบันยังไม่มีใบรับรองการลงทุนของผู้ประกอบการรายใดที่หมดอายุ จึงยังไม่มีกรณีตัวอย่างในการอ้างอิง

ทั้งนี้ รัฐบาลของประเทศเวียดนามยังมิได้กำหนดกรอบการดำเนินการอย่างชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการขออนุมัติและเงื่อนไขการต่ออายุหลังจากที่ใบรับรองการลงทุนฉบับปัจจุบันของผู้ประกอบการหมดอายุ ดังนั้น อมตะ เวียดนามจึงมีความเสี่ยงเรื่องการต่ออายุใบรับรองหรือการดำเนินธุรกิจภายหลังใบรับรองการลงทุนฉบับปัจจุบันหมดอายุ

อย่างไรก็ตาม อมตะ เวียดนาม คาดว่าภาครัฐยังมีระยะเวลาเพียงพอที่จะกำหนดวิธีการขออนุมัติและเงื่อนไขการประกอบธุรกิจภายหลังจากที่ใบรับรองการลงทุนฉบับปัจจุบันของอมตะ เวียดนามหมดอายุ นอกจากนี้ หากกฎเกณฑ์ดังกล่าวยังคงไม่ชัดเจน อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติในการลงทุนซึ่งจะส่งผลเสียต่อเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามในภาพรวมได้ ทั้งนี้ อมตะ เวียดนามคาดว่าจะได้รับอนุมัติให้ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามต่อไปภายใต้เงื่อนไขและวิธีการขออนุมัติดังกล่าว เนื่องจากอมตะ เวียดนามมีคุณสมบัติที่ครบถ้วนสมบูรณ์ทุกประการและไม่เคยมีประวัติการกระทำผิดกฎเกณฑ์ของใบรับรองการลงทุนฉบับปัจจุบัน

3. ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของโครงการในอนาคต

บริษัทฯ มีโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาภายใต้ Amata City Long Thanh JSC ประกอบด้วยโครงการ Amata City Long Thanh ซึ่งมีพื้นที่ในการพัฒนาประมาณ 410 เฮกตาร์ หรือ 2,562.5 ไร่ และโครงการ Amata Service City Long Thanh ซึ่งมีพื้นที่ในการพัฒนาประมาณ 122 เฮกตาร์ หรือ 762.5 ไร่ โดยโครงการ Amata City Long Thanh ได้รับการอนุมัติการประกอบธุรกิจตามใบรับรองการลงทุนและอยู่ระหว่างกระบวนการเวนคืนที่ดิน ในขณะที่โครงการ Amata Service City Long Thanh คาดว่าจะได้รับการอนุมัติใบรับรองการลงทุนในปี พ.ศ. 2559

โดยการลงทุนข้างต้นมีความเสี่ยงในการดำเนินงานหากการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามแผนและส่งผลกระทบต่อเงินลงทุนในการดำเนินการสูงกว่าที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ไม่สามารถรับรู้รายได้ตามแผนการ และไม่ได้ผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดการโครงการและได้แต่งตั้งคณะทำงาน ซึ่งประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญและผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในการติดตามความคืบหน้าของโครงการและแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงจากความล่าช้า หรือความเสี่ยงจากต้นทุนที่สูงกว่าที่คาดการณ์ โดยคณะทำงานได้มีการจัดประชุมทุกสัปดาห์เพื่อรายงานผลความคืบหน้าต่อผู้บริหาร

4. ความเสี่ยงจากกลุ่มผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่คือ กลุ่มบริษัทอมตะ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 683,264,780 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 73 อดตะ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทย่อย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้ส่งตัวแทนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ

การที่อมตะ คอร์ปอเรชั่น มีอำนาจควบคุมอย่างมีนัยสำคัญในบริษัทฯ ทำให้อมตะ คอร์ปอเรชั่นมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการบริหารจัดการบริษัทฯ โดยสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ อาทิ การเลือกตั้งกรรมการ การจ่ายและกำหนดเวลาการจ่ายเงินปันผล และการอนุมัติการทำรายการต่างๆ ให้สอดคล้องกับผลประโยชน์ของตนที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทฯ โดยที่ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ อาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลกับผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมได้ ยกเว้นในเรื่องที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่า 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือเรื่องที่กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่สามารถลงคะแนนเสียงในวาระดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ มีความโปร่งใสและมีการถ่วงดุลอำนาจในการบริหารงาน บริษัทฯ จึงได้กำหนดโครงสร้างธรรมาภิบาลให้เหมาะสมและมีการกำหนดขอบเขตการดำเนินงานและการมอบอำนาจแก่กรรมการและผู้บริหารอย่างชัดเจน อีกทั้งยังมีการแต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน จากกรรมการทั้งหมด 9 ท่านในคณะกรรมการบริษัท เพื่อถ่วงดุลการตัดสินใจในการพิจารณาอนุมัติรายการต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัทก่อนนำเสนอต่อผู้ถือหุ้น

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1. ความเสี่ยงจากการเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น

เนื่องจากบริษัท ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) กระแสเงินสดและรายได้เกือบทั้งหมดที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการขึ้นอยู่กับกำไรจากการขายเงินปันผลของอมตะ เวียดนาม ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยที่บริษัทย่อยมีความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจกระทบต่อผลประกอบการภายใต้กฎหมายว่าด้วยบริษัทของประเทศเวียดนาม และมาตรฐานการบัญชีของเวียดนาม ซึ่งอาจทำให้การจ่ายเงินปันผลไม่เป็นไปตามที่คาด และส่งผลกระทบต่อบริษัท เนื่องจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัท ขึ้นอยู่กับกำไรสุทธิทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท มิได้ขึ้นอยู่กับกำไรในงบการเงินรวม

นอกจากนี้ ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับการจ่ายเงินปันผล บริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไรสุทธิและไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้หากบริษัทฯ ยังมีผลขาดทุนสะสมในงบการเงินเฉพาะกิจการ นอกจากนี้ การจ่ายเงินปันผลต้องคำนึงถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขทางการเงินที่ระบุในตราสารหนี้และข้อตกลงสินเชื่อของแต่ละบริษัทด้วย

อมตะ เวียดนามได้มีการจัดทำประมาณการประจำปี ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมอย่างมีนัยสำคัญในบริษัทย่อย เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทของบริษัทย่อยเป็นกลุ่มเดียวกับคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ยังจัดให้มีการประชุมระดับผู้บริหารทุกสัปดาห์เพื่อติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน เพื่อช่วยในการระบุและจัดการความเสี่ยงได้อย่างทันทั่วทั้ง

2. ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้และต้นทุนส่วนใหญ่ของบริษัท มาจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามทั้งในส่วนของการให้เช่าที่ดิน การให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป และการให้บริการสาธารณูปโภคหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นสกุลเงินด่ง แม้ว่าจะมีการใช้ราคาอ้างอิงในขั้นต้นเป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐ การตกลงเจรจาและเสนอราคาอย่างเป็นทางการได้ทำในสกุลเงินด่ง ดังนั้นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างสกุลเงินด่งและสกุลเงินเหรียญสหรัฐจึงอยู่ในระดับต่ำ จากข้อมูลทางสถิติระหว่างปีพ.ศ. 2553 – 2555 ประเทศเวียดนามได้ลดค่าเงินด่งอย่างต่อเนื่องทำให้มีความผันผวนในทางบวกกับรายได้ของบริษัท

สำหรับการจัดทำงบการเงินรวม บริษัทฯ รายงานโดยใช้สกุลเงินบาท แม้ว่าอมตะ เวียดนามซึ่งเป็นบริษัทย่อยในต่างประเทศ ได้จัดทำงบการเงินโดยใช้สกุลเงินด่งซึ่งเป็นสกุลเงินท้องถิ่น ดังนั้นบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการแปลงค่าของรายการทางบัญชีในงบการเงิน ตามนโยบายบัญชีในการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่อยู่ในสกุลเงินต่างประเทศให้อยู่ในสกุลที่บริษัทฯ ใช้จัดทำงบการเงินรวม

แม้ว่าความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนต่อการดำเนินงานอยู่ในระดับต่ำ บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและเตรียมการจัดการอย่างรอบคอบ โดยเฉพาะการลดค่าเงินด่ง โดยการติดตามการเปลี่ยนแปลงค่าเงินอย่างต่อเนื่องและลดช่วงระยะเวลาระหว่างการทำสัญญาและการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำหรับการจ่ายเงินปันผล บริษัทย่อยได้จ่ายเงินปันผลเป็นสกุลเงินด่ง รายการดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวจะทำการชำระภายในหนึ่งวันทำการ ทำให้ผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ



ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินไทย สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นสกูลเงินบาท ดังนั้นผลกระทบจากการแปลงค่าเงินระหว่างสกูลเงินดอลลาร์และสกูลเงินบาทที่รายงานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นจำนวนเงิน 72.8 ล้านบาท ถือเป็นร้อยละ 9 ของรายได้ทั้งหมด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำการวิจัย และวางแผนเพิ่มผลตอบแทนในการลงทุนเพื่อลดผลกระทบจากการลดค่าเงิน รวมถึงการควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่จัดการได้

3. ความเสี่ยงจากมาตรฐานบัญชีที่แตกต่างกันต่อการจ่ายเงินปันผล

อมตะ เวียดนาม ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเวียดนาม ได้จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีของเวียดนาม ในขณะที่บริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 89.99 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดในอมตะ เวียดนาม ได้จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทภายใต้กฎหมายไทย ทำให้ต้องจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (TFRS) อย่างไรก็ดี ผลการดำเนินงานทางการเงินที่รายงานในงบการเงินเฉพาะของอมตะ เวียดนาม และที่รายงานในงบการเงินรวมของบริษัทฯ มีความแตกต่างกัน เนื่องจากมาตรฐาน TFRS และ VAS นั้นแตกต่างกันในเรื่องของการรับรู้รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยงบการเงินตามมาตรฐาน VAS จะทยอยรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ให้สอดคล้องกับตารางการเช่า ขณะที่งบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทยตีความว่า กรรมสิทธิ์และความเสี่ยงถูกโอนไปยังลูกค้าแม้ว่าจะเป็นการให้เช่าระยะยาว ดังนั้นจึงสามารถรับรู้รายได้เสมือนการขายในครั้งเดียวเต็มจำนวน

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้ที่แตกต่างกันดังกล่าวอาจส่งผลต่อการวิเคราะห์ข้อมูลของนักลงทุน โดยเฉพาะความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของอมตะ เวียดนาม ซึ่งจะพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะกิจการของอมตะ เวียดนาม ทั้งนี้ รายได้และกำไรตามงบการเงินเฉพาะกิจการของอมตะ เวียดนาม ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐาน VAS นั้นจะน้อยกว่าตัวเลขตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ โดยในปี 2558 อมตะ เวียดนาม รายงานกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ 119,562 ล้านบาท หรือคิดเป็น 185.8 ล้านบาท ในขณะที่งบการเงินรวมของบริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 121.4 ล้านบาท ดังนั้น ในการวิเคราะห์ข้อมูลของบริษัทฯ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผล นักลงทุนควรตระหนักถึงความแตกต่างในมาตรฐานบัญชีดังกล่าว

4. ความเสี่ยงจากการหาแหล่งเงินทุนได้อย่างเพียงพอ

การขยายแผนธุรกิจในการลงทุนในโครงการ อมตะ ซิตี้ ลองถัน ทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอในต้นทุนที่เหมาะสม เพื่อลงทุนขยายธุรกิจและเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินงาน

ความสามารถในการเพิ่มทุนหรือการเข้าถึงตลาดทุนเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อโครงการที่ดำเนินงานในปัจจุบัน และโครงการในอนาคต หากมีการจัดหาเงินทุนไม่เพียงพออาจส่งผลต่อการขยายระยะเวลาคงโครงการที่กำหนดหรือโอกาสที่ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องและกระทบผลตอบแทนและอัตรากำไรของโครงการได้



อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ทயอยพัฒนาโครงการโดยภาระค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ในเบื้องต้นจะมีเพียงต้นทุนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายในกระบวนการเวนคืนที่ดิน ซึ่งสำหรับค่าใช้จ่ายในกระบวนการเวนคืนที่ดินนั้น หน่วยงานรัฐจะเป็นผู้รับผิดชอบ และในภายหลังบริษัทจะได้รับคืนโดยหักจากค่าเช่าที่ดินที่ต้องจ่ายให้รัฐบาล ทั้งนี้ภาระต้นทุนในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภคจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ก็ต่อเมื่อบริษัทฯ ได้ทำการขายที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ประกอบการ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการลงทุนอย่างรอบคอบโดยคำนึงถึงแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ในปัจจุบัน เพื่อรักษาอัตราส่วนทางการเงิน เช่น อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน หรืออัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยในระดับที่เหมาะสม เพื่อช่วยรักษาความเพียงพอและความเหมาะสมของแหล่งเงินทุน เพื่อใช้ขยายธุรกิจในอนาคต ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เงินกู้ยืมระยะยาวมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 6 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมด อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน มีค่าเท่ากับ 0.31 เท่า และมีเงินสดจำนวน 1,689 ล้านบาท บริษัทฯ ได้มีการติดตามฐานะทางการเงิน ระดับหนี้สินในปัจจุบัน และจำนวนเงินสดในมือ ว่าบริษัทฯ มีเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนในโครงการต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงิน

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 เงินลงทุน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ทรัพย์สินถาวรหลักของบริษัทฯ จึงเป็นเงินลงทุน โดยบริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ ซึ่งเป็นเงินลงทุนใน อมตะ เวียดนาม และ Amata City Long Thanh JSC โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ บันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยเท่ากับ 1,456.77 ล้านบาท

4.2 ทรัพย์สินถาวร

เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยในปัจจุบันถือหุ้นใน อมตะ เวียดนาม และ Amata City Long Thanh JSC แต่เนื่องจาก Amata City Long Thanh JSC เพิ่งจัดตั้งจึงยังไม่มีสินทรัพย์ถาวรใดๆ และบริษัทฯ ไม่มีทรัพย์สินถาวรหลักอื่นที่มีนัยสำคัญแต่อย่างใด ดังนั้นทรัพย์สินถาวรหลักจะได้แก่สินทรัพย์ถาวรของ อมตะ เวียดนาม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทรัพย์สินถาวรใช้ในการประกอบธุรกิจ มีมูลค่าตามบัญชีหักค่าเสื่อมราคาสะสมและสำรองการด้อยค่าต่างๆ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ 2,444.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.73 ของทรัพย์สินรวมดังรายละเอียดต่อไปนี้

ประเภท / ลักษณะสินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
4.2.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
อาคารโรงงานให้เช่า	504,308	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมให้เช่า	5,398	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อื่นๆ	3,986	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	513,692		
4.2.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์			
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	138,830	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องจักรอุปกรณ์	16,168	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงาน	1,601	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	-	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อื่นๆ	1,726	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	158,325		
4.2.3 ดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิจากส่วนที่หมุนเวียน	1,695,078	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
4.2.4 สินทรัพย์ถาวรอื่น			
เงินลงทุนในบริษัทอื่น	71,759	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5,623	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

ประเภท / ลักษณะสินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชี (พันบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
รวมทั้งหมด	2,444,477		

4.3 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

อมตะ เวียดนาม มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเท่ากับ 0.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.006 ของสินทรัพย์รวม โดยรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภท / ลักษณะสินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชี (พันบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	300	เป็นเจ้าของ
รวม	300	

4.4 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทต่างๆ ดังนี้

1. บริษัทฯ มีนโยบายที่จะไปลงทุนในธุรกิจในประเทศเวียดนามเป็นประเทศหลัก โดยนโยบายและแผนที่จะขยายหรือพัฒนาธุรกิจที่มีอยู่แล้วในประเทศเวียดนาม และบริษัทฯ ยังไม่มีนโยบายที่จะลงทุนในประเทศอื่นๆ
2. ประเภทของธุรกิจที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุน ได้แก่ ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม หรือธุรกิจด้านบริการซึ่งอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมนั้นๆ
3. บริษัทฯ จะพิจารณาลงทุนในบริษัทฯ ซึ่งหุ้นส่วนจะต้องมีความเชี่ยวชาญ มีระบบการจัดการที่ดี และประสบความสำเร็จในธุรกิจนั้นๆ เป็นอย่างดี และมีชื่อเสียงในทางที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งต้องมีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ
4. บริษัทฯ มีนโยบายในการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นโดยตรงและโดยอ้อมของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 หรือในสัดส่วนที่กำหนดในกฎหมายซึ่งบังคับใช้กับบริษัทย่อย อันมีผลให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อยนั้น ในกรณีของอมตะ เวียดนามซึ่งดำเนินธุรกิจภายใต้กฎหมายเวียดนาม เกณฑ์ที่ทำให้บริษัทฯ มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและบริหารจัดการของ อมตะ เวียดนาม ตามมติทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 65 ดังนั้น บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะลดสัดส่วนการถือหุ้นในอมตะ เวียดนาม รวมถึงบริษัทย่อยอื่นๆ ในประเทศเวียดนาม ให้น้อยกว่าร้อยละ 65 เพื่อดำรงไว้ซึ่งอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย ตามเกณฑ์ที่กฎหมายเวียดนามกำหนด

การควบคุมดูแลบริษัทย่อย

1. บริษัทฯ ได้ส่งบุคคลที่มีความรู้ความสามารถในแขนงหรือวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อย เข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย ซึ่งการส่งบุคคลดังกล่าวเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทย่อยจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการ

ของบริษัท นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลที่บริษัทส่งเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทอย่างชัดเจนแล้ว

2. บริษัทฯ กำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจของบุคคลที่ส่งไปดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทอย่างชัดเจน โดยในการออกเสียงของบุคคลดังกล่าวในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทก่อน ทั้งนี้ บุคคลที่บริษัทฯ ส่งเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยจะต้องมีคุณสมบัติและปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง เช่น ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และที่จะมีขึ้นในอนาคต
3. บริษัทฯ ได้ติดตามดูแลให้บริษัทย่อยมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การเข้าทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญอย่างครบถ้วนถูกต้อง
4. บริษัทฯ ได้ติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
5. บริษัทฯ มีกลไกในการกำกับดูแลให้การทำธุรกรรมดังต่อไปนี้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน
 - (ก) การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
 - (ค) การทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อย

การควบคุมดูแลบริษัทที่เข้าร่วมลงทุน

1. บริษัทฯ ได้ส่งบุคคลที่มีความรู้ความสามารถในแขนงหรือวิชาชีพนั้นๆ เข้าไปเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามหนังสือสัญญาร่วมลงทุน ทั้งนี้ การส่งบุคคลดังกล่าวเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท
2. ติดตามผลการปฏิบัติงานของบริษัทที่เข้าร่วมลงทุน ให้ได้มาตรฐานและมีสินค้าหรือบริการที่มีราคายุติธรรม โดยหากบริษัทฯ ได้รับการร้องเรียนจากลูกค้า บริษัทฯ จะทำการตรวจสอบและปรับปรุงแก้ไขโดยด่วน
3. พนักงานของบริษัทจะให้ความร่วมมือและประสานงานกับบริษัทที่เข้าร่วมลงทุน เพื่อให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวก
4. หากมีปัญหาก่อขึ้นจากการดำเนินงานในบริษัทที่เข้าร่วมลงทุน ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้บริหารของบริษัทที่เข้าร่วมลงทุนเพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น

5.ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของ อมตะ วิเอ็น หรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ บริษัทและบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)

ประเภทของกิจการ	: Holding Company
วันที่จดทะเบียนบริษัท	: 30 สิงหาคม 2555
เลขที่จดทะเบียนบริษัท	: 0107555000325
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 935,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
สำนักงานใหญ่	: 2126 อาคารกรมดิษฐ์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม. 10310
โทรศัพท์	: 02-792-0000
แฟกซ์	: 02-318-1096
โฮมเพจ	: www.amatavn.com
อีเมลล์	: somhatai@amata.com
ผู้บริหาร	: นางสมหะทัย พานิชชีวะ (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นอย่างน้อย 10%

1. Amata (Vietnam) Joint Stock Company

ประเภทของกิจการ	: การพัฒนาโครงการอุตสาหกรรมศูนย์พาณิชย์กรรมและที่พักอาศัย
วันที่จดทะเบียนบริษัท	: 31 ธันวาคม 2537
เลขที่จดทะเบียนบริษัท	: 1100/ GP และ 472033000132
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 365,996.40 ล้านบาท
สัดส่วนการถือหุ้นโดย บมจ. อมตะ วิเอ็น	: 89.9997%
สำนักงานใหญ่	: Long Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam
โทรศัพท์	: (84) 61-3991-007
แฟกซ์	: (84) 61-3891-251

อีเมล : marketing@amata.com
ผู้บริหาร : นางสาวหทัย พานิชชีวะ (กรรมการผู้จัดการ)

2. Amata City LongThanh JSC

ประเภทของกิจการ : พัฒนาโครงการเมืองอุตสาหกรรมและโครงการเพื่อสนับสนุนการขยายตัวของผู้ประกอบการในสวนอุตสาหกรรม High Tech Industrial Park โดยการเช่าที่ดิน 50 ปีจากจังหวัด ดองไน เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก แล้วให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าแก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

วันที่จดทะเบียนบริษัท : 25 มิถุนายน 2558

เลขที่จดทะเบียนบริษัท : 472033001249

ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว : 1,213,305.20 ล้านบาท

สัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมโดย บมจ. อมตะวิเอ็น : 93.50%

สำนักงานใหญ่ : Long Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam

โทรศัพท์ : (84) 61-3991-007

แฟกซ์ : (84) 61-3891-251

อีเมล : marketing@amata.com

ผู้บริหาร : นายสุรกิจ เกียรติธนากร (กรรมการผู้จัดการ)

บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหุ้น

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์(ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์ 10400

โทรศัพท์ : (02) 02-009-9999

โทรสาร : (02) 02-009-9991

ผู้สอบบัญชี

นางสาว ศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ : 3844

ชื่อบริษัท : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
(เดิมชื่อ "บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด")

ที่อยู่ : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา193/136-137
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ : (02) 264-0777, (02) 661-9190

โทรสาร : (02) 264-0789-90, (02) 661-9192

ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย

บริษัท กุดั่น แอนด์ พาร์ทเนอร์ จำกัด

ที่อยู่ : 973 อาคารเพรสิเด็นท์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 14 ยูนิต 14 ซี
ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : (02) 656-0818

โทรสาร : (02) 656-0819