

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "อมตะ วิเอ็น") ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2555 ในรูปแบบบริษัทมหาชนจำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อการประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยลงทุนในบริษัทที่มีธุรกิจหลักคือ การพัฒนาและประกอบกิจการนิคมอุตสาหกรรมและกิจการที่เกี่ยวข้อง พื้นที่พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยในประเทศเวียดนาม ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน และ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 467,500,000 บาท และมีการลงทุนในบริษัทย่อย 6 บริษัท คือ Amata City Bien Hoa Joint Stock Company ("ACBH") (ชื่อเดิม Amata (Vietnam) Joint Stock Company) ในสัดส่วนร้อยละ 89.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว Amata City Long Thanh Joint Stock Company ("ACLT") โดยเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และ ACBH ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 35 และร้อยละ 65 ตามลำดับ Amata Service City Long Thanh 1 Company Limited ("ASCLT 1") Amata Service City Long Thanh 2 Company Limited ("ASCLT 2") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ ACLT ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว Amata Township Long Thanh Joint Stock Company ("ATLT") ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว และ Amata City Halong Joint Stock Company ("ACHL") ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว

บริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ประกอบกิจการเป็นแห่งแรก ได้แก่ ACBH โดยประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) ซึ่งเป็นหน่วยงานกำกับดูแลนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดดองไน ให้ดำเนินการประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม บนพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 700 เฮกเตอร์ หรือ 4,375 ไร่ โดยใช้ชื่อโครงการว่า "Amata City (Bien Hoa)" ตั้งอยู่ใกล้สี่แยกทางหลวงสาย 1 และสาย 15 ตำบลลองบินห์ เมืองเบียนหัว จังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม ทั้งนี้ ทางหลวงสาย 1 เป็นทางหลวงสายหลักของประเทศเวียดนามซึ่งเชื่อมระหว่างได้สุดจนถึงเหนือสุดของประเทศ และตัดผ่านเมืองสำคัญต่างๆ เช่น นครโฮจิมินห์ เมืองเบียนหัว และกรุงฮานอย ในขณะที่ทางหลวงสาย 15 เป็นทางหลวงซึ่งไปเชื่อมกับทางหลวงสาย 51 ซึ่งเชื่อมตรงไปสู่ท่าเรือ Cai Mep และท่าเรือ Vung Tau ซึ่งเป็นท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศเวียดนาม

ACBH ได้รับการจัดสรรที่ดินเช่าจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) เป็นระยะเวลา 50 ปี เพื่อให้ ACBH ดำเนินการพัฒนาที่ดินพร้อมทั้งโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนตั้งโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมของ ACBH ทั้งนี้ ACBH มีการให้บริการทั้งการให้เช่าที่ดินที่พัฒนาแล้วเสร็จเพื่อให้ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมเข้ามาลงทุนสร้างโรงงาน และการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อขายและให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการความรวดเร็วและสะดวกสบาย หรือมีต้องการใช้เงินลงทุนที่สูงในการลงทุนในที่ดินและโรงงานในระยะแรก

นอกจากนี้ ACBH ยังได้รับอนุมัติจาก People's Committee of Dong Nai Province ซึ่งเป็นหน่วยงานกำกับดูแลจังหวัดดองไน ให้ประกอบธุรกิจการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรให้แก่โครงการพาณิชย์กรรมและโครงการที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ 19.07 เฮกเตอร์ จากพื้นที่โครงการรวม 700 เฮกเตอร์ โดยใช้ชื่อโครงการว่า Amata Commercial

Complex ซึ่งที่ดินที่ ACBH ได้จัดสรรไว้สำหรับเขตพาณิชยกรรมและเขตที่อยู่อาศัยนั้น อยู่บริเวณทางเข้านิคม Amata Ciy (Bien Hoa) โดยอยู่ติดกับถนนทางหลวงหมายเลข 1 นอกจากนี้ ACBH ยังได้มีการสร้างอาคารสำนักงานในพื้นที่ของ Amata Commercial Complex เพื่อประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอีกทางหนึ่ง

ด้วยคุณภาพของนิคมอุตสาหกรรมของ ACBH ที่เป็นเลิศ โครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพสูง และได้มาตรฐานสากล กอปรกับการนำแนวคิดของ "Perfect Smart City" ซึ่งมุ่งเน้นการสร้างสรรคินิคมอุตสาหกรรมไปสู่เมืองที่พร้อมสรรพ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตร ที่ผ่านมา ACBH จึงได้รับการยกย่องจากทั้งลูกค้าของบริษัทและจากหน่วยงานภาครัฐและองค์กรต่างๆ ให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำอันดับต้นๆ ของประเทศเวียดนาม ซึ่งสามารถแสดงให้เห็นได้จากรางวัลและประกาศนียบัตรต่างๆ ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ดังเช่น

Vietnam Golden Brand Award

: 2550

Anti-counterfeiting and Trademark Protection of Vietnam

Top 100 Leading Brand Names in Vietnam

: 2551

Association for Science and Technology

Award for Excellent Enterprise in Dong Nai

: 2553

People's Committee of Dong Nai Province

First Class Industrial Park Award

: 2553

Dong Nai Industrial Zone Labor Union

Golden Dragon Award : Best Services for Industrial Zones

: 2550 – 2555

Vietnam Economic Times

ส่วนบริษัทย่อยอีกสามแห่งได้แก่ ACLT ATLT และ ACHL จัดตั้งขึ้นเมื่อ 25 มิถุนายน 2558, 1 กันยายน 2559 และ 18 เมษายน 2561 ตามลำดับ ได้รับใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) สำหรับพัฒนาโครงการที่เมือง Long Thanh โดยได้รับการอนุมัติใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) เพื่อเข้าพัฒนาโครงการทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรม High Tech พื้นที่ 410 เฮกเตอร์ (2,562 ไร่) โครงการเซอร์วิส ซิตี้ (Service City) พื้นที่ 107 เฮกเตอร์ (669 ไร่) ภายใต้ ACLT โดยในปี 2562 ได้มีการจัดตั้ง ASCLT 1 และ ASCLT 2 ขึ้นโดยทั้งสองบริษัทจะรับโอนใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) ในส่วนของโครงการเซอร์วิส ซิตี้ (Service City) จาก ACLT ส่วนอีกโครงการได้แก่โครงการพื้นที่ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมภายใต้ ATLT พื้นที่ 753 เฮกเตอร์ (4,706 ไร่) ส่วน ACHL ได้รับใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) ใบแรกสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมบนพื้นที่ 714 เฮกเตอร์ (4,463 ไร่)

1.2 วิสัยทัศน์และภารกิจในการดำเนินธุรกิจ

วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้สร้างเมืองที่สมบูรณ์แบบที่สร้างโอกาสดี ๆ ให้เกิดขึ้น

ภารกิจ (Mission)

ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักปรัชญา "ALL WIN" เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับ ประโยชน์ โดยมุ่งมั่นที่จะขยาย ธุรกิจใหม่และสรรหานวัตกรรมที่จะสร้างความเป็นเมือง อันจะนำมาซึ่งคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของทุกภาคส่วน

1.3 ประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2555 ในรูปแบบมหาชนจำกัดมีวัตถุประสงค์เพื่อการ ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีธุรกิจหลักคือ การพัฒนาและประกอบกิจการ เมืองอุตสาหกรรมและกิจการที่เกี่ยวข้อง พื้นที่พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยในประเทศเวียดนาม ซึ่งปัจจุบัน ดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อย 1 บริษัท คือ ACBH โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 89.99 ของทุนจดทะเบียน ที่ออกและชำระแล้วปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 467,500,000 บาท

ACBH ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2537 โดยจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเวียดนามในรูปแบบ ของบริษัทร่วมทุน (Joint Venture Company) ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 17,000,000 เหรียญสหรัฐ เพื่อ ประกอบธุรกิจการพัฒนาในเขตอุตสาหกรรมในเมืองเบียนหัว ภายใต้ชื่อนิคม Amata City (Bien Hoa) โดยเป็น การร่วมทุนระหว่างกลุ่มนักลงทุนไทยซึ่งประกอบด้วย บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("อมตะ คอร์ป") เป็นผู้ถือหุ้นหลักในสัดส่วนร้อยละ 55.30 และพันธมิตรทางธุรกิจของ อมตะ คอร์ปรวมกันในสัดส่วน ร้อยละ 14.70 ("กลุ่มนักลงทุนไทย") และ Sonadezi Corporation ("Sonadezi") ในสัดส่วนร้อยละ 30.00 ทั้งนี้ Sonadezi เป็นรัฐวิสาหกิจซึ่งถูกจัดตั้งขึ้นโดยมติของ People's Committee of Dong Nai Province ทั้งนี้ Sonadezi ประกอบธุรกิจหลักคือการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม รวมถึงการพัฒนาในเขตอุตสาหกรรม และการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ Sonadezi ยังมีการลงทุนใน การผลิตและจำหน่ายน้ำประปาในจังหวัดดองไน รวมถึงบริการอื่นๆ เช่น การบริหารท่าเรือ และการบริหารจัดการของเสีย เป็นต้น

ต่อมา ACBH ได้มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดยมีการซื้อขายหุ้นระหว่าง อมตะ คอร์ปและกลุ่มนักลงทุนไทย บางกลุ่ม และในปี 2552 ACBH ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 17,000,000 เหรียญสหรัฐ เป็น 20,400,000 เหรียญ สหรัฐเพื่อขยายไปดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อการพาณิชย์และที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ด้านหน้าของนิคม อุตสาหกรรม 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 ACBH รวมร้อยละ 62.88 และกลุ่มนักลงทุนไทยจำนวน 9 ราย รวมกันในสัดส่วนร้อยละ 7.22

ในเดือนกันยายนปี 2555 ACBH ได้ทำการปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดย อมตะ คอร์ปและบริษัทย่อยและกลุ่ม นักลงทุนไทยซึ่งถือหุ้นอยู่ใน ACBH รวมกันร้อยละ 70.00 ได้ทำการขายหุ้นร้อยละ 69.99 ใน ACBH ให้แก่ บริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ทำการชำระราคาด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (Share Swap) จึงส่งผลให้บริษัทฯ

กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ACBH โดยถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 69.99 และขณะเดียวกัน อมตะ คอร์ป และบริษัท ย่อย และกลุ่มนักลงทุนไทยนั้นกลายเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แทน นอกจากนี้อมตะ คอร์ปได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมด ที่อมตะ วอเตอร์ ถืออยู่ในบริษัทฯ ภายหลังจากการทำ Share Swap ทั้งนี้ภายหลังการปรับโครงสร้างแล้วจึงมี ผลให้ อมตะ คอร์ปและอมตะ เอเชีย ถือหุ้นในบริษัทฯ รวมร้อยละ 89.83 และกลุ่มนักลงทุนไทยถือหุ้นรวมกันใน สัดส่วนร้อยละ 10.17

ทั้งนี้ เนื่องจาก อมตะ คอร์ป ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพการเติบโตของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม อมตะ คอร์ป จึงมีนโยบายที่จะนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Spin-off) เพื่อให้บริษัทฯ สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อการขยายธุรกิจได้ด้วยตนเอง และเป็นการลดภาระที่ จะต้องพึ่งแหล่งเงินทุนจาก อมตะ คอร์ป โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของ อมตะ คอร์ป ในการประชุม คณะกรรมการบริษัทของ อมตะ คอร์ป ครั้งที่ 7/2555 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 แล้ว

ในเดือนมกราคม 2556 อมตะ คอร์ป ได้มีมติอนุมัติให้อมตะ เอเชีย ขายหุ้นที่ถือในบริษัทฯ จำนวนร้อยละ 1.50 ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ให้แก่ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของอมตะ คอร์ปบริษัทฯ และ ACBH เพื่อ เป็นการแรงจูงใจในการทำงาน รวมถึงเป็นการสร้างควมมีส่วนร่วมในการเป็นเจ้าของทำให้มีวัตถุประสงค์เป็น หนึ่งเดียวกับผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังเป็นการรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถให้ทำงานกับกลุ่มบริษัทฯ ในระยะ ยาวอีกด้วย ทั้งนี้ภายหลังการขายหุ้นในครั้งนี้ มีผลให้ อมตะ คอร์ปและอมตะ เอเชีย ถือหุ้นในบริษัทฯ รวมร้อย ละ 88.33 กลุ่มนักลงทุนไทยถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 10.17 และกลุ่มกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของ อมตะ คอร์ปบริษัทฯ และ ACBH ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 1.50

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในส่วนที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

ธันวาคม 2537	ACBH จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทภายใต้ชื่อ Joint Venture Corporation for the Development of Long Binh Modern Industrial Park ในรูปแบบของบริษัทร่วมทุน (Joint Venture Company) ตามใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) ลงวันที่ 31 ธันวาคม 2537 โดย ACBH ได้รับอนุมัติให้ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ในพื้นที่ 100 เฮกเตอร์ (ไม่รวมพื้นที่สำหรับถนนและโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ)
กันยายน 2539	ACBH ได้ลงทุนใน Amata Power (Bien Hoa) Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 10.00 เพื่อ ดำเนินธุรกิจการผลิตไฟฟ้าและรับซื้อไฟฟ้าจาก Vietnam Electricity (EVN) เพื่อ จำหน่ายต่อให้แก่โรงงานอุตสาหกรรมในนิคม Amata City (Bien Hoa)
พฤษภาคม 2550	- ACBH จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทใหม่ในรูปแบบของ Limited Liability Company เพื่อ ประกอบกิจการภายใต้กฎหมาย Enterprise Law และ Investment Law และได้ทำการ เปลี่ยนชื่อเป็น Amata (Vietnam) Co., Ltd. - โครงการ Amata City (Bien Hoa) ได้รับอนุมัติพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติมสำหรับ โครงการระยะที่ 1 และ 2 รวมพื้นที่โครงการทั้งสิ้นเป็น 361.98 เฮกเตอร์

สิงหาคม 2550	- ACBH ได้รับใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) สำหรับโครงการ Amata Commercial Complex โดยได้รับอนุมัติพื้นที่โครงการทั้งหมด 19.07 เฮกเตอร์ - ACBH เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 3,400,000 เหรียญสหรัฐรวมทั้งหมดเป็น 20,400,000 เหรียญสหรัฐ
กุมภาพันธ์ 2551	โครงการ Amata City (Bien Hoa) ได้รับอนุมัติพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติมสำหรับโครงการระยะที่ 2 รวมพื้นที่โครงการทั้งสิ้นเป็น 494.68 เฮกเตอร์
เมษายน 2552	ACBH แปลงสภาพเป็น Joint Stock Company และเปลี่ยนชื่อเป็น Amata (Vietnam) Joint Stock Company
กันยายน 2554	โครงการ Amata City (Bien Hoa) ได้รับอนุมัติพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพิ่มเติมสำหรับโครงการระยะที่ 3 รวมพื้นที่โครงการทั้งสิ้นเป็น 513.01 เฮกเตอร์
สิงหาคม 2555	จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2555 ในรูปบริษัทมหาชนจำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 15,000 บาท
กันยายน 2555	ACBH 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 เพื่อวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเพื่อเสนอขายต่อกรรมการและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย 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 หุ้นเพื่อเสนอขายต่อกรรมการและพนักงานของ

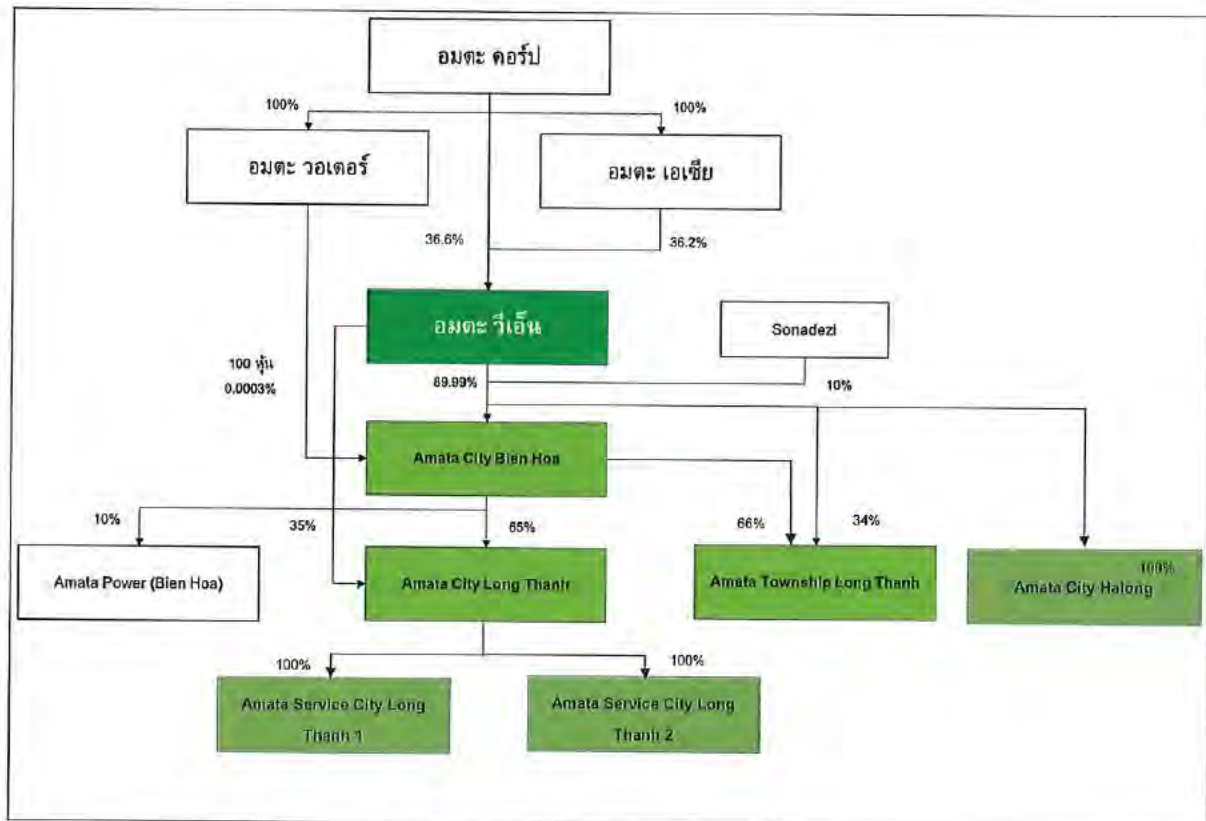
	บริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัดและให้อมตะ เอเซียขายหุ้นในอมตะ วิเอ็น จำนวน 11,537,600 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.50 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาหุ้นละ 0.50 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 5,768,800 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งได้แก่ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของอมตะ คอร์ปอเรชั่น และ ACBH
พฤศจิกายน 2557	- บริษัท ลดทุนจดทะเบียนเพื่อตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายของบริษัท ออกไปจากเดิม ทุนจดทะเบียน 460,000,000 บาท เป็น 384,315,000 บาทและเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีกจำนวน 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 พฤศจิกายน 2557 อนุมัติการพิจารณาอนุมัติการเข้าประมูลราคา (Bidding) เพื่อซื้อหุ้นของ Amata (Vietnam) Joint Stock Company ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในประเทศเวียดนามจากผู้ถือหุ้นได้แก่ Sonadezi
พฤษภาคม 2558	บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นของ Sonadezi ในสัดส่วนร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วและดำเนินการจดทะเบียนกับหน่วยงานราชการแล้วเสร็จในวันที่ 30 มิถุนายน 2558ซึ่งการทำธุรกรรมครั้งนี้ทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นใน ACBH ในสัดส่วนร้อยละ 90 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว
กรกฎาคม 2558	Amata City Long Thanh Joint Stock Company จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 1,213,305.2 ล้านบาทมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10,000 ด่ง ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และ ACBH ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 35 และร้อยละ 65 ตามลำดับ เพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมและโครงการพาณิชยกรรมภายใต้ชื่อ Amata City Long Thanh และ Amata Service City Long Thanh ในเมือง Long Thanh จังหวัด Dong Nai
ตุลาคม 2558	บริษัทฯ ได้มีมติเพิ่มทุนใน Amata City Long Thanh Joint Stock Company เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ Amata Service City Long Thanh ในเมือง Long Thanh จังหวัด Dong Nai ดังกล่าว ซึ่งจะทำให้ทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนเป็นจำนวน 1,494,328.0 ล้านบาท

ธันวาคม 2558	คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2558
มีนาคม 2559	ACLT ได้รับใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) สำหรับโครงการเซอร์วิสซิตี (Service City Long Thanh) พื้นที่ 55.4 เฮกเตอร์ เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2559
พฤษภาคม 2559	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2559 มีมติให้บริษัทฯ ยื่นขอใบอนุญาตการลงทุนโครงการ อมตะ ซิตี้ ฮาลอง (Amata City Halong) บนพื้นที่ 709 เฮกเตอร์ บริเวณ Song Khoai จังหวัด Quang Ninh
กรกฎาคม 2559	บริษัทฯ ได้รับใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) สำหรับโครงการทาวน์ชิพ (Township Long Thanh) พื้นที่ 753 เฮกเตอร์ เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2559
กันยายน 2559	Amata Township Long Thanh Joint Stock Company จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2559 ด้วยทุนจดทะเบียน 204,000 ล้านบาทที่ตราไว้หุ้นละ 10,000 ดอลลาร์ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อพัฒนาโครงการพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย ในเมือง Long Thanh จังหวัด Dong Nai
พฤศจิกายน 2559	ACLT ได้รับใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) สำหรับโครงการเซอร์วิสซิตี (Service City Long Thanh) พื้นที่ 51.9 เฮกเตอร์ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2559
ธันวาคม 2559	Amata (Vietnam) Joint Stock Company เปลี่ยนชื่อเป็น Amata City Bien Hoa Joint Stock Company
สิงหาคม 2560	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของ Amata Township Long Thanh Joint Stock Company จาก 204,000 ล้านบาท เป็น 335,660 ล้านบาท
มีนาคม 2561	บริษัทฯ ได้รับใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่เมือง Halong จังหวัด Quang Ninh พื้นที่ 714 เฮกเตอร์ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2559

พฤษภาคม 2562	จัดตั้ง Amata Service City Long Thanh 1 Company Limited และ Amata Service City Long Thanh 2 Company Limited เพื่อรับโอนใบอนุญาตการลงทุนโครงการ เซอร์วิส ซิตี้ (Service City)
--------------	--

1.4 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ ปัจจุบัน สามารถสรุปได้ดังนี้



1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

อมตะ คอร์ป

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

อมตะ วิเอ็น

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

Amata City Bien Hoa Joint Stock Company ("ACBH")

เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทฯ และ Sonadezi ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจของจังหวัดดองไนที่มุ่งเน้นการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดดองไนเป็นหลัก ในสัดส่วน 89.99% และ 10% ตามลำดับโดย ณ ปัจจุบัน ACBH จึงมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในเมือง Bien Hoa จังหวัด Dong Nai เป็นหลัก ซึ่งรวมถึงโครงการ Amata City (Bien Hoa) และ Amata Commercial Complex ปัจจุบัน และรวมถึงส่วนขยายในอนาคต

Amata City Long Thanh Joint Stock Company ("ACLT")

เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และ ACBH ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมภายใต้ชื่อ Amata City Long Thanh ในเมือง Long Thanh จังหวัด Dong Nai บนพื้นที่ประมาณ 410 เฮกเตอร์ หรือ 2,562.5 ไร่ และโครงการพาณิชยกรรมภายใต้ชื่อ Amata Service City Long Thanh ในเมือง Long Thanh จังหวัดดองไนบนพื้นที่ประมาณ 107 เฮกเตอร์ หรือ 668.8 ไร่ ทั้งนี้ปัจจุบันได้จัดตั้งบริษัทย่อยสองแห่งคือ ASCLT 1 และ ASCLT 2 เพื่อจะรับโอนโครงการพาณิชยกรรม ในปัจจุบันโครงการทั้งสองอยู่ในระหว่างกระบวนการเวนคืนที่ดินจากรัฐบาลและพัฒนาสาธารณูปโภค

Amata Township Long Thanh Joint Stock Company ("ATLT")

เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และ ACBH ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมภายใต้ชื่อ Amata Township Long Thanh ในเมือง Long Thanh จังหวัด Dong Nai บนพื้นที่ประมาณ 753 เฮกเตอร์ หรือ 4,706.3 ไร่ ทั้งนี้ ในปัจจุบันโครงการทั้งสองอยู่ในระหว่างกระบวนการเวนคืนที่ดินจากรัฐบาลและพัฒนาสาธารณูปโภค

Amata City Halong Joint Stock Company ("ACHL")

เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมภายใต้ชื่อ Amata City Halong ในเมือง Halong จังหวัด Quang Ninh บนพื้นที่ประมาณ 714 เฮกเตอร์ หรือ 4,462.5 ไร่ ทั้งนี้ ในปัจจุบันโครงการทั้งสองอยู่ในระหว่างกระบวนการเวนคืนที่ดินจากรัฐบาล

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 การพิจารณาขนาดของบริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับการอนุญาตให้

	ข้อกำหนดตาม ประกาศ Holding Company	คุณสมบัติของ บริษัทฯ
ขนาดบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ หัก เงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทอื่น) สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	>ร้อยละ 25.0	ร้อยละ 99.1
ขนาดบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ หัก เงินลงทุนในบริษัทอื่น) สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	>ร้อยละ 75.0	ร้อยละ 99.1
ขนาดบริษัทอื่นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (เงินลงทุนในบริษัทอื่น) สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	<ร้อยละ 25.0	ร้อยละ 0.9

บริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2555 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า "ประกาศ Holding Company") ซึ่งกำหนดให้บริษัทที่จะเข้าจดทะเบียนในลักษณะ Holding Company มีคุณสมบัติตามประกาศ Holding Company ซึ่งเมื่อคำนวณแล้ว บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามประกาศทุกประการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หมายเหตุ: คำนวณจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเงินลงทุนในบริษัทอื่น คือ เงินลงทุนใน Amata Power (Bien Hoa) Ltd. (71.8 ล้านบาท)

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีธุรกิจหลักคือ การพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่อง ซึ่งปัจจุบัน ดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อย 6 บริษัท คือ ACBH ACLT ASCLT 1 ASCLT 2 ATLT และ ACHL

Amata City Bien Hoa Joint Stock Company

ACBH ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องในประเทศเวียดนาม โดย ACBH เป็นผู้พัฒนาที่ดิน พร้อมทั้งโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุนตั้งโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมของ ACBH นอกจากนี้ ACBH ยังมีการประกอบธุรกิจการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรให้แก่โครงการพาณิชยกรรมและโครงการที่อยู่อาศัยในเขตบริเวณนิคมอุตสาหกรรมเพื่อเกื้อหนุนกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท และเพื่อยกระดับนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์แบบตามแนวคิด "Perfect 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 โดยสถานที่ตั้งถือของ Amata City (Bien Hoa) ยังถือเป็นปัจจัยซึ่งเอื้อต่อการหาแรงงานที่มีคุณภาพและพนักงานที่มีการทักษะขั้นสูงอีกด้วย



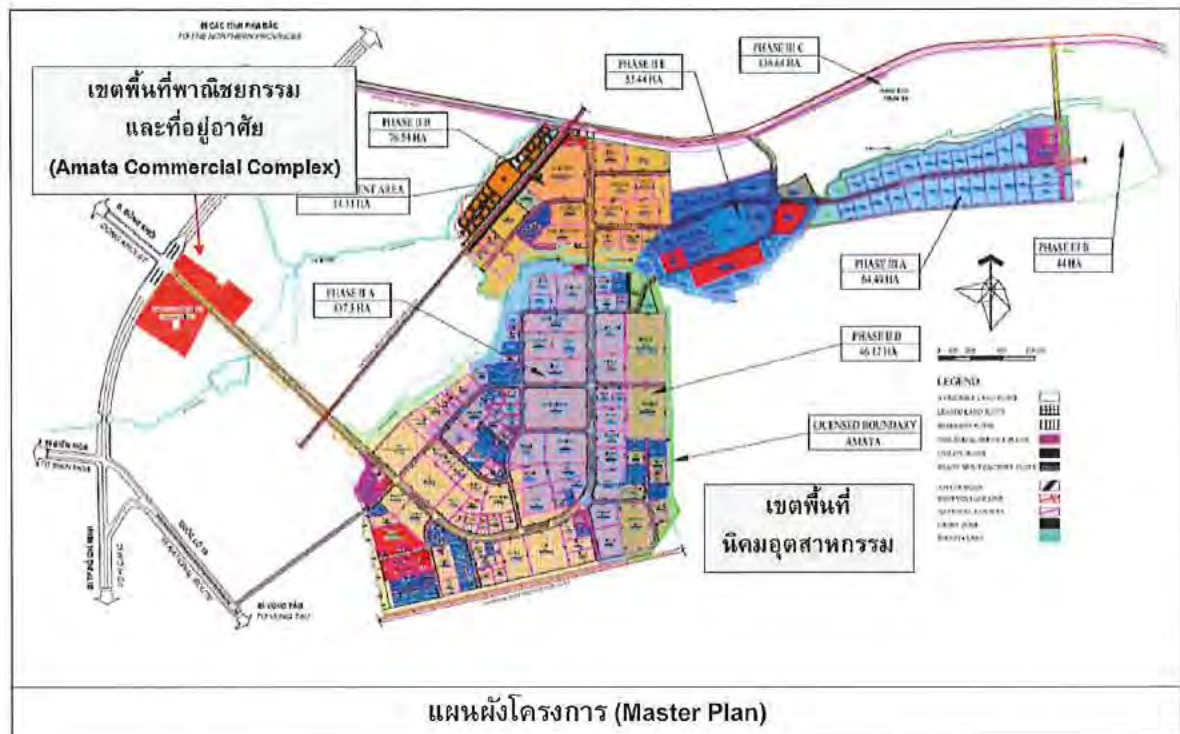


นอกจากจุดเด่นในด้านที่ตั้งแล้ว Amata City (Bien Hoa) ยังมีจุดเด่นที่สำคัญคือเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสูงทั้งในส่วนโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค แหล่งพลังงานและน้ำที่มีความมั่นคงสูง สภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพ รวมถึงการบริการที่ได้มาตรฐานสากล

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



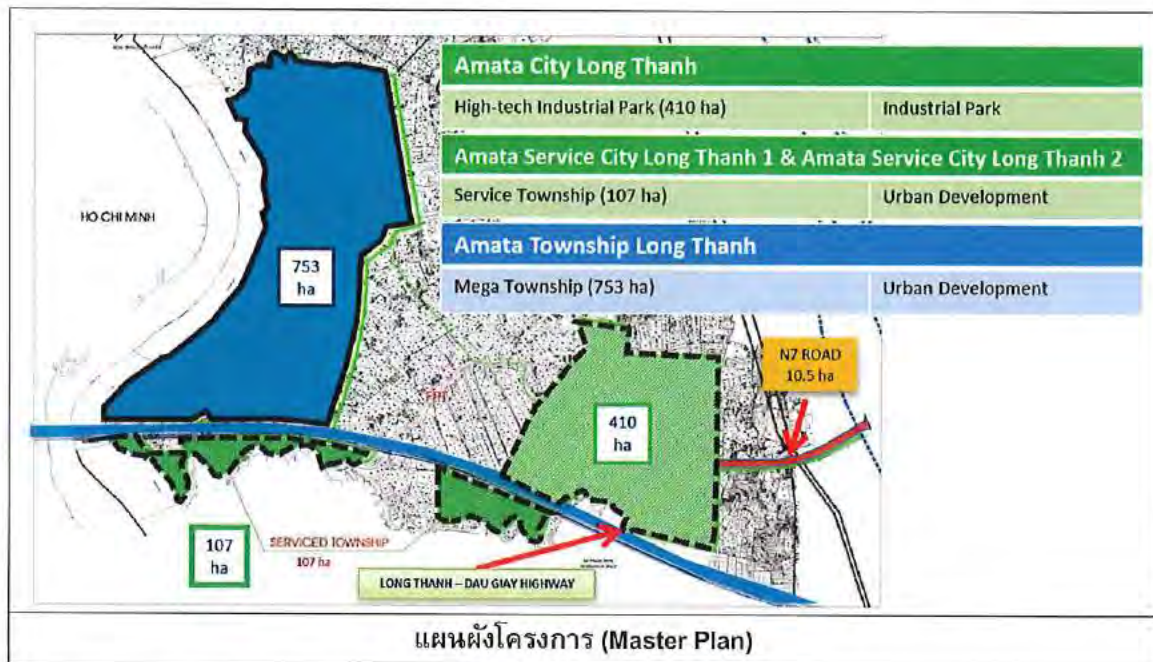
นิคมอุตสาหกรรม Amata City (Bien Hoa)



Amata City Long Than Joint Stock Company Amata Service City Long Thanh 1 Company Limited Amata Service City Long Thanh 2 และ Amata Township Long Thanh Joint Stock Company

ACLT ASCLT 1 ASCLT 2 และ ATLT เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการเมืองอุตสาหกรรมในเมือง Long Thanh จังหวัด Dong Nai ประกอบไปด้วยโครงการทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรม Hitech พื้นที่ 410 เฮกเตอร์ ภายใต้การดำเนินงานของ ACLT และ โครงการเซอร์วิสซิตี (Service City) พื้นที่ 107 เฮกเตอร์ ภายใต้การดำเนินงานของ ASCLT 1 และ ASCLT 2 และ โครงการพื้นที่พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยพื้นที่ 753 เฮกเตอร์ ภายใต้การดำเนินงานของ ATLT ทั้งนี้ตั้งของโครงการทั้งสามอยู่ในพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการเมืองอุตสาหกรรมเนื่องจากพื้นที่ในเขตเมือง เช่น Bien Hoa เริ่มมีการพัฒนาและพื้นที่สำหรับอุตสาหกรรมเริ่มมีน้อย ทำให้พื้นที่สำหรับอุตสาหกรรมต้องมีการขยายออกห่างจากเขตเมืองเดิม แต่เป็นพื้นที่ที่เริ่มมีการพัฒนาเครือข่ายคมนาคมขนส่งทางบกที่เชื่อมต่อกับถนนสายสำคัญอื่นๆ ของประเทศ รวมทั้งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศ อาทิ ท่าเรือไซ่ง่อน ท่าเรือ Cai Mep และท่าเรือ Vung Tau เป็นต้น อีกทั้งตั้งอยู่โครงการสนามใกล้กับสนามบินนานาชาติแห่งใหม่ นอกจากนี้ยังตั้งอยู่ไม่ไกลนครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของประเทศและเมือง Bien Hoa ซึ่งเป็นเมืองหลวงของจังหวัดดองไน โดยมีระยะห่างจากทั้งสองเมืองดังกล่าวเพียงประมาณ 20 กิโลเมตร





Amata City Halong Joint Stock Company

ACHL เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ที่ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการเมืองอุตสาหกรรมในเมือง Halong จังหวัด Quang Ninh โดยโครงการแรกที่ได้รับใบอนุญาตการลงทุน (Investment Certificate) ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรม พื้นที่ 714 เฮกเตอร์ ทั้งนี้พื้นที่ของโครงการมีความเหมาะสมและเอื้อกับการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรม เนื่องจากมีโครงสร้างพื้นฐานสำหรับการคมนาคมขนส่งไม่ว่า ทางด่วนสาย Halong-Haiphong ท่าเรือน้ำลึก Lach Huyen สนามบิน Cat Bi International Airport เป็นต้น นอกจากนี้ยังห่างจากฮานอยเพียงประมาณ 117 กิโลเมตรและห่างจากชายแดนประเทศจีนประมาณ 190 กิโลเมตรเท่านั้น



โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ

เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีรายได้จาก ACBH เพียงบริษัทเดียว โดยบริษัทฯ เองไม่มีรายได้จากการประกอบธุรกิจอื่น ดังนั้น โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จึงสามารถพิจารณาได้จากโครงสร้างรายได้ของ ACBH เป็นหลัก

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

	สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ^{1/}	642.31	54.9	608.12	52.0	61.71	8.7
รายได้จากการให้เช่าและบริการ ^{2/}	454.66	38.8	448.49	38.3	469.55	66.2
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	41.64	3.6	74.28	6.3	120.11	16.9
ดอกเบี้ยรับ	13.24	1.1	14.44	1.2	43.80	6.2
รายได้อื่น	19.09	1.6	25.21	2.2	14.63	2.0
รายได้รวม	1,170.94	100.0	1,170.53	100.0	709.80	100.0

หมายเหตุ: ^{1/} รวมรายได้จากการให้เช่าที่ดินระยะยาวในเขตอุตสาหกรรมและการให้เช่าที่ดินระยะยาวในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

^{2/} รวมรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป การให้บริการเช่าอาคารสำนักงาน และการให้บริการสาธารณูปโภค

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

การประกอบธุรกิจของ ACBH สามารถแบ่งได้เป็น 5 ธุรกิจหลัก ดังนี้

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

จากพื้นที่ที่ได้รับการจัดสรรทั้งหมดของโครงการประมาณ 700.0 เฮกเตอร์ หรือ 4,375 ไร่ นั้น ACBH ได้รับการอนุมัติ Investment Certificate จาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) แล้วบนพื้นที่ 532 เฮกเตอร์ หรือ 3,325 ไร่ โดยได้กำหนดเป็นพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม 513.0 เฮกเตอร์ หรือ 3,206 ไร่ และพื้นที่สำหรับโครงการพาณิชย์กรรม ภายใต้โครงการ Amata Commercial Complex 19.1 เฮกเตอร์ หรือ 119 ไร่

ทั้งนี้พื้นที่อีกประมาณ 27 เฮกเตอร์ หรือประมาณ 169 ไร่ นั้น ACBH อยู่ระหว่างการดำเนินการขออนุมัติการประกอบธุรกิจโครงการเพิ่มเติม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สำหรับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดประมาณ 513 เฮกเตอร์ หรือ 3,206 ไร่ ซึ่งประกอบด้วย โครงการระยะที่ 1 2A 2B 2D 2E และ 3A นั้น ACBH มีการลงนามเช่าที่ดินกับหน่วยงานรัฐของจังหวัดดองไนเพื่อพัฒนาโครงการแล้วทั้งหมด

สำหรับกระบวนการอนุมัติและจัดสรรที่ดินนั้น ACBH ได้รับการอนุมัติและจัดสรรที่ดินจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) ในแต่ละระยะโครงการตามพื้นที่ที่ DIZA กำหนด ทั้งนี้ภายหลังจาก ACBH ได้รับการจัดสรรที่ดินแล้วนั้น หน่วยงานรัฐจะเป็นผู้ดำเนินการเวนคืนที่ดินจากการที่มีผู้บุกรุกเข้ามาอาศัยอยู่ในพื้นที่ โดยภายหลังกระบวนการเวนคืนที่ดินแล้วเสร็จ ACBH จึงเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจากหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับพื้นที่ส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม พื้นที่ตามที่ได้จากการจัดสรรอาจมีความแตกต่างจากพื้นที่ตามสัญญาเช่าซึ่งเกิดขึ้นจากในบางกรณีพื้นที่ตามที่ได้จากการวัดตามขอบเขตที่ดินจริงอาจมีความแตกต่างจากที่ระบุในสัญญา หรือในบางกรณีหน่วยงานรัฐอาจยังไม่สามารถเวนคืนที่ดินได้ทั้งหมด ทั้งนี้ หากเกิดกรณีดังกล่าว ACBH กำลังจะเจรจากับหน่วยงานรัฐเพื่อปรับตัวเลขพื้นที่ตามสัญญาเช่าให้เป็นไปตามพื้นที่จริงที่ ACBH ได้รับ

2.1.1 การให้เช่าที่ดินระยะยาวในเขตนิคมอุตสาหกรรม

ACBH ประกอบธุรกิจหลักคือการพัฒนาที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ พร้อมทั้งโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เพื่อให้ผู้ประกอบการโรงงานเช่าที่ดินระยะยาวและดำเนินการลงทุนก่อสร้างโรงงานบนที่ดินผืนดังกล่าวด้วยตนเอง ทั้งนี้ เนื่องจากระยะเวลาประกอบโครงการแต่ละระยะของ ACBH นั้นอยู่ที่ 50 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุมัติพื้นที่สำหรับโครงการระยะนั้นๆ กอปรกับที่ดินในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของ ACBH นั้นเป็นที่ดินที่เช่ามาจากหน่วยงานรัฐของจังหวัดดองไนเป็นระยะเวลา 50 ปี ACBH จึงไม่สามารถขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการโรงงานได้ แต่เป็นลักษณะการให้เช่าระยะยาวโดยมีการชำระค่าเช่าในคราวเดียว ทั้งนี้

ระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ประกอบการโรงงานนั้น จะกำหนดให้สิ้นสุดในปีเดียวกับปีที่อายุของใบอนุญาตการลงทุนหรือ Investment Certificate ของพื้นที่นั้นๆ สิ้นสุดลง

รายละเอียดของพื้นที่โครงการนิคม Amata Ciy (Bien Hoa) ของ ACBH ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สามารถสรุปได้ดังนี้

หน่วย: เฮกแตร์	พื้นที่ตามสัญญา เช่าที่ดินจาก รัฐบาล (1)	พื้นที่สำหรับระบบ สาธารณูปโภคและ พื้นที่สีเขียว (2)	พื้นที่เพื่อการให้ เช่า (1)-(2)
โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ	513.0	170.0	343.0
รวมทั้งหมด	513.0	170.0	343.0

สำหรับพื้นที่เพื่อการให้เช่า ACBH ได้แบ่งขายให้กับคอลลายนอกเป็นพื้นที่เท่ากับ 322 เฮกแตร์ และจัดสรรเพื่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า 21 เฮกแตร์ คิดเป็นร้อยละ 93.9 และร้อยละ 6.1 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ โดยปัจจุบันไม่มีพื้นที่คงเหลือสำหรับการขาย โดยรายละเอียดตามตารางด้านล่าง

	เฮกแตร์	ร้อยละ
พื้นที่เพื่อการให้เช่าระยะยาว	343	100.0
พื้นที่ที่ให้เช่าระยะยาวแล้วแก่บุคคลภายนอก	322	93.9
พื้นที่สำหรับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	21	6.1
พื้นที่คงเหลือให้เช่าระยะยาว	-	0.0

2.1.2 การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories)

นอกเหนือจากการให้เช่าที่ดินระยะยาวแก่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเข้ามาลงทุนสร้างโรงงานเองแล้ว ACBH ยังมีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า เป็นทางเลือกให้แก่ลูกค้าของ ACBH โดย ACBH ได้จัดให้มีการสร้างโรงงานมาตรฐานที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่าบนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของ ACBH เพื่อเป็นการตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่จะเข้ามาตั้งฐานการผลิตและต้องการทางเลือกที่มีความยืดหยุ่น คล่องตัว รวมถึงมีความรวดเร็วและสะดวกสบาย หรือผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการใช้เงินลงทุนที่สูงในการลงทุนในที่ดินและโรงงานในระยะแรก และเป็นลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ลูกค้าในกลุ่มนี้ของ ACBH ประกอบด้วยผู้ประกอบการโรงงานขนาดเล็กถึงกลางที่ยังต้องการคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน รวมทั้งผู้ประกอบการจากต่างชาติซึ่งอยู่ในช่วงทดลองตลาด ที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุน เป็นต้น

นอกจากจะเป็นการนำเสนอทางเลือกในการลงทุนแก่ลูกค้าของ ACBH แล้ว การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูปยังเป็นการเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดที่ต่อเนื่องและมั่นคง (Recurring Income) ให้แก่ ACBH อีกทางหนึ่ง นอกเหนือจากรายได้และกระแสเงินสดหลักของ ACBH ที่มาจากการให้เช่าที่ดินซึ่งจะรับรู้ในแต่ละปีที่มีการปล่อยเช่า นอกจากนี้ การให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูปยังเป็นกลยุทธ์เพื่อการบริหารจัดการที่ดินของ ACBH

โดย ACBH สามารถนำที่ดินที่อาจมีขนาด รูปร่าง หรือตำแหน่งที่ไม่เอื้ออำนวยนักมาพัฒนาเป็นโรงงานสำเร็จรูปและสามารถให้เช่าแก่ลูกค้าของ ACBH ในกลุ่มที่ไม่ต้องการที่ดินที่ขนาดใหญ่

	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้สอยรวมใน โรงงาน (ตารางเมตร)
โรงงานสำเร็จรูปที่ทำการขายไปแล้ว	29	151,102	75,535
โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่สร้างเสร็จแล้ว			
มีการเช่าแล้ว	58	202,709	116,857
จอง	2	6,268	3,931
ว่าง	-	-	-
รวม	60	208,977	120,788
จำนวนโรงงานสำเร็จรูปทั้งหมด	89		

ACBH มีนโยบายการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปโดยคำนึงถึงอุปสงค์และอุปทาน โดยเมื่อโรงงานสำเร็จรูปของ ACBH มีการเช่าเต็มแล้ว ACBH จะมีการสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มเติมตามความเหมาะสมของพื้นที่และความต้องการของลูกค้ารายใหม่ในอนาคต



2.1.3 การให้เช่าที่ดินในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

ACBH ได้รับอนุมัติจาก People's Committee of Dong Nai Province ในปี 2550 ให้ดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรให้แก่โครงการพาณิชย์กรรมและโครงการที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ 19.1 เฮกเตอร์ โดยมีระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 50 ปี สิ้นสุดวันที่ 21 สิงหาคม 2600

ACBH ดำเนินโครงการนี้ภายใต้ชื่อโครงการว่า Amata Commercial Complex โดยที่ดินที่ ACBH 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

ACBH ได้ริเริ่มพัฒนาโครงการ Amata Commercial Complex ขึ้นมาเพื่อเกื้อหนุนธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของ ACBH โดยมีจุดประสงค์เพื่อยกระดับนิคมอุตสาหกรรมของ ACBH ให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์แบบตามแนวคิด

"Perfect City" ทั้งนี้ โครงการ Amata Commercial Complex จะประกอบด้วยพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรม เช่น ร้านค้า โชว์รูม และร้านอาหาร พื้นที่สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย เช่น อพาร์ทเมนต์ และวิลล่าสำหรับผู้บริหาร ตลอดจนอาคารสำนักงาน โรงแรม โรงพยาบาล/คลินิก โรงเรียน และ ศูนย์การศึกษาและนันทนาการ เป็นต้น



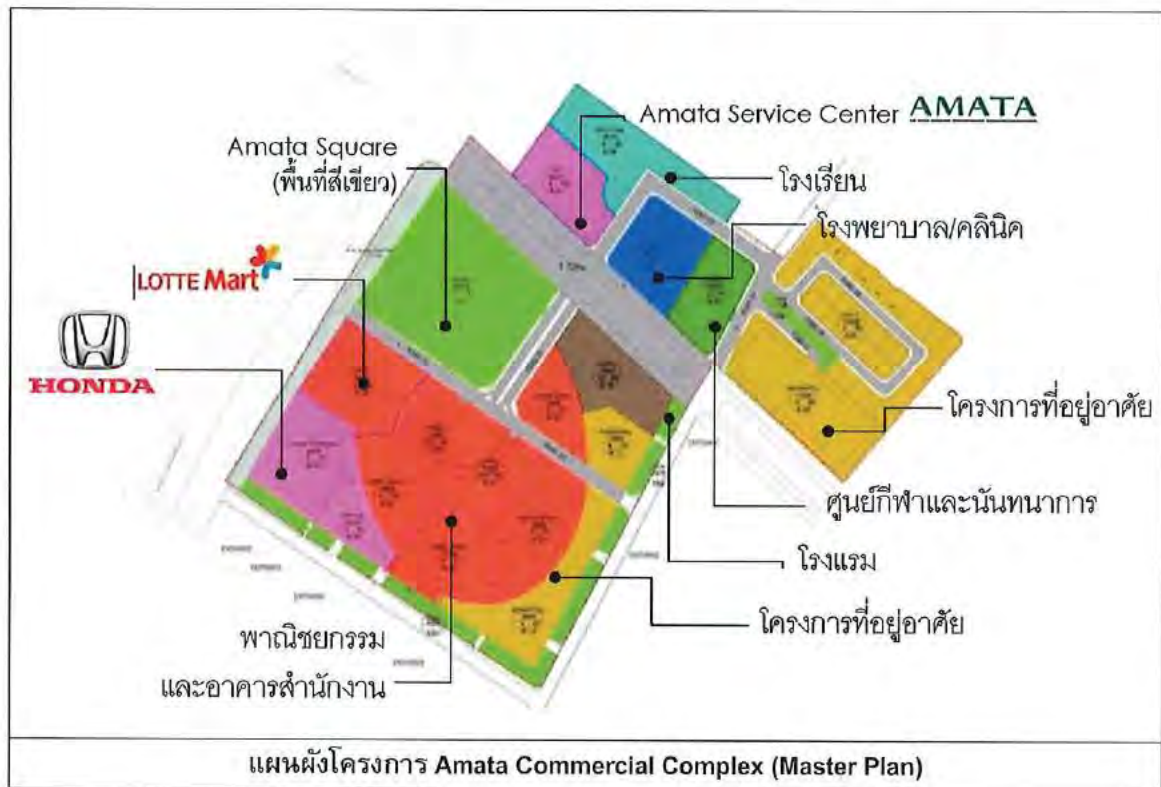
ภาพจำลองโครงการ Amata Commercial Complex



ภาพถ่ายโชว์รูมฮอนด้า



ภาพถ่ายไฮเปอร์มาร์เก็ต Lotte Mart



รายละเอียดของพื้นที่ในเขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยของ ACBH ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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

ACBH ให้บริการเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานซึ่ง ACBH เป็นผู้ลงทุนก่อสร้างขึ้นเองในพื้นที่โครงการ Amata Commercial Complex โดยใช้ชื่อดีกว่า Amata Service Center อาคารสำนักงานที่ ACBH ก่อสร้างขึ้นเป็นอาคารสูง 5 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ 6,640 ตารางเมตร มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 7,496 ตารางเมตร ทั้งนี้ ACBH ได้มีการใช้พื้นที่บางส่วนในอาคารสำนักงาน เป็นสำนักงานของ ACBH เอง นอกเหนือจากพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าแล้ว ACBH มีการใช้พื้นที่ในอาคารสำนักงานประมาณ 321 ตารางเมตร ในการทำเป็นห้องประชุมและห้องจัดสัมมนาให้เช่า เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าสำนักงานและเป็นการเพิ่มรายได้ของ ACBH อีกทางหนึ่ง



ภาพถ่ายภายนอกของ Amata Service Center

ปัจจุบัน อาคารสำนักงานมีผู้เช่าจำนวน 21 รายไม่รวม ACBH โดยรายละเอียดของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของ ACBH ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สามารถสรุปได้ดังนี้

	พื้นที่	
	(ตารางเมตร)	(ร้อยละ)
พื้นที่ใช้โดย ACBH	1,009	20.1
พื้นที่เช่าแล้ว	3,640	72.4
พื้นที่ที่มีการจอง	-	-
พื้นที่คงเหลือให้เช่า	377	7.5
รวมพื้นที่เช่า	5,026	100.0
ห้องประชุมและสัมมนา	366	
พื้นที่ส่วนกลาง	2,104	
รวมพื้นที่ทั้งหมด	7,496	

2.1.5 การให้บริการสาธารณูปโภค

ACBH 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 ผ่านสถานีไฟฟ้าย่อยที่ตั้งอยู่ในนิคมโดยมีกำลังไฟฟ้า 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	:	■ ACBH มีการลงทุนก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียที่ได้มาตรฐานระดับสากล โดยมีความสามารถในการบำบัดน้ำเสีย 12,000 ลูกบาศก์เมตร ต่อ วัน
ระบบโทรคมนาคม	:	■ ผู้ให้บริการโทรศัพท์พื้นฐาน 3 ราย โดยรองรับคู่สายได้ไม่จำกัด

ACBH มีการคิดค่าบริการสาธารณูปโภค (Management Fee) กับผู้ประกอบการโรงงานที่เช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม ผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูป และผู้เช่าที่ดินในเขตพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย โดย ACBH จะเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคเป็นรายเดือนตามพื้นที่ที่มีการเช่า สำหรับค่าน้ำประปา ACBH จะจัดเก็บกับผู้เช่าตามที่ใช้จริงด้วยอัตราตามที่ ACBH กำหนด นอกจากนี้ ACBH ยังมีการเก็บค่าน้ำบาดน้ำเสียตามปริมาณการใช้น้ำของผู้ประกอบการโรงงานแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ในส่วนของค่าไฟฟ้าผู้ประกอบการโรงงานจะทำการจ่ายตรงแก่ Amata Power (Bien Hoa) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการโดยตรง

ทั้งนี้ รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคเป็นการสร้างรายได้และกระแสเงินสดที่ต่อเนื่องและมั่นคงให้กับ ACBH โดย ACBH จะมีการเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากลูกค้าเป็นรายเดือน โดย ACBH จะมีการปรับขึ้นค่าบริการสาธารณูปโภคทุกปีตามอัตราที่ ACBH และผู้ให้บริการสาธารณูปโภคกำหนด

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

2.2.1 นโยบายและลักษณะทางการตลาด

2.2.1.1 ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าหลักและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของ ACBH คือบริษัทข้ามชาติ (Multinational Corporation) และบริษัทต่างชาติดที่ต้องการคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าหลักของ ACBH นั้นจะอยู่ในอุตสาหกรรมที่ต้องการเทคโนโลยีในการผลิตที่ค่อนข้างสูง และใช้เครื่องจักรในการผลิตเป็นหลัก



ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของ ACBH ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมจำนวน 172 ราย โดยเป็นผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมจากประเทศญี่ปุ่นเป็นหลัก โดยมีจำนวน 74 ราย คิดเป็นร้อยละ 43 และเป็นผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมจากประเทศไต้หวัน 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 13 และเกาหลี 19 ราย คิดเป็นร้อยละ 11

ประเทศ	ร้อยละ
ญี่ปุ่น	43
ไต้หวัน	13
เกาหลีใต้	11
เวียดนาม	11
สหรัฐอเมริกา	5
สิงคโปร์	3
ไทย	3
อื่นๆ	11
รวม	100

ในเชิงประเภทของอุตสาหกรรมที่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของ ACBH ประกอบธุรกิจอยู่นั้นค่อนข้างมีความหลากหลาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สามารถจำแนกได้ดังต่อไปนี้

ประเภทอุตสาหกรรม	ร้อยละ
ยานยนต์ เครื่องจักร และ เหล็ก พลาสติก และยาง	38
เสื้อผ้า และสิ่งทอ	13
เคมีภัณฑ์ และ สี	12
อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	8
บรรจุภัณฑ์ และสิ่งพิมพ์	7
แปรรูปอาหาร และเครื่องดื่ม	6
สินค้าอุปโภค และบริโภค	5
ขนส่งและบริการ	2
เฟอร์นิเจอร์ และผลิตภัณฑ์ไม้	2
อื่นๆ	7
รวม	100

2.2.1.2 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย และกลยุทธ์ทางการตลาด

ACBH ใช้กลยุทธ์ในการทำตลาดทางตรงโดยผ่านทีมงานฝ่ายขายของ ACBH โดยมีการแยกทีมขายสำหรับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจการให้เช่าที่ดินในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทั้งสองธุรกิจมีความแตกต่างกันจึงต้องใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสมต่อแต่ละธุรกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากการทำตลาดทางตรงผ่านทางทีมงานขายของ ACBH แล้วนั้น ACBH ยังมีการใช้บริษัทนายหน้าในการหาลูกค้าอีกทางหนึ่ง โดยมีการให้ค่าตอบแทนในลักษณะค่าคอมมิชชั่น

ด้วยการที่ ACBH เป็นผู้ดำเนินธุรกิจการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมเป็นรายแรกๆ ของจังหวัดดองไน กอปรกับการที่นิคมอุตสาหกรรมของ ACBH เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่ได้คุณภาพและมาตรฐานสูง จึงถือเป็นการสร้างชื่อเสียงที่ดีให้แก่จังหวัด Dong Nai ทางหนึ่ง ดังนั้น ACBH จึงมีความสัมพันธ์อันดีกับจังหวัด Dong Nai และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) หน่วยงานส่งเสริมการลงทุน สำนักงานการค้าต่างๆ และหน่วยงานอื่นๆ ตลอดจนได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ACBH ยังมีการใช้สื่อออนไลน์ สื่อสิ่งพิมพ์ รวมถึงการเข้าร่วมในงานแสดงนิทรรศการต่างๆ ในบางโอกาส

นอกจากนี้ ACBH มีนโยบายในการมุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับลูกค้าของ ACBH ทั้งจาก การพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพสูงและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี และการมุ่งเน้นการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขายอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการให้การปรึกษาและคำแนะนำในด้านต่างๆ อาทิ การช่วยเหลือและประสานงานให้ลูกค้าของ ACBH ในการขอใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) และใบอนุญาตอื่นๆ ที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจของลูกค้า ทั้งนี้ จากคุณภาพอันเป็นเลิศของนิคมอุตสาหกรรมของ ACBH และการให้บริการแบบครบวงจรที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี จึงทำให้ลูกค้าของ ACBH มีความพึงพอใจกับการให้บริการของ ACBH มาอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการสร้างการประชาสัมพันธ์ให้แก่ลูกค้ารายใหม่จากการแนะนำของลูกค้ารายเดิม และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้าของ ACBH อีกทางหนึ่ง

ACBH มีโครงการทำตลาดร่วมกันกับ อมตะ คอร์ป เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการตลาดและเป็นการใช้ทรัพยากรของกลุ่มอมตะให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยหากมีลูกค้าในฐานะลูกค้าของอมตะ คอร์ป ซึ่งอยากขยายไปลงทุนในประเทศเวียดนาม อมตะ คอร์ป ก็จะทำการแนะนำตลอดจนประสานงานกับทีมขายของ ACBH อย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ ACBH คาดว่าการทำการตลาดร่วมกันระหว่างกลุ่มนั้น จะช่วยเพิ่มจำนวนลูกค้าและยอดขายให้แก่บริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต ทั้งนี้ ACBH จะมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ อมตะ คอร์ป ในลักษณะค่าคอมมิชชั่น โดยปฏิบัติเสมือนว่า อมตะ คอร์ป เป็นบริษัทนายหน้าแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ ACBH ยังทำการตลาดร่วมกับพันธมิตรของบริษัทฯ รวมถึง Sonadezi และ ITOCHU Corporation ในลักษณะการเป็นนายหน้าให้แก่ ACBH อีกด้วย

ด้วยนิคมอุตสาหกรรมของ ACBH ที่มีคุณภาพที่เป็นเลิศ ประกอบกับบริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร จึงทำให้นิคมอุตสาหกรรมของ ACBH เป็นนิคมอุตสาหกรรมระดับพรีเมียม และสามารถตั้งราคาของบริการต่างๆ ของ ACBH ได้ในระดับที่สูงกว่านิคมอุตสาหกรรมส่วนมากในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ในขณะที่ราคาเช่าที่ดินระยะยาวของนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ของจังหวัด Dong Nai นั้นมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น ACBH จึงมีนโยบายในการวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานของที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของ ACBH เพื่อตั้งเป้าการปล่อยเช่าที่ดินระยะยาวในแต่ละปี ตลอดจนกำหนดราคาการให้เช่าที่ดินของ ACBH เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ นอกจากการกำหนดราคาโดยใช้อุปสงค์และอุปทานแล้ว ACBH ยังพิจารณาจากความสามารถในการแข่งขันของราคาที่ดินให้เช่าระยะยาวของ ACBH เปรียบเทียบกับนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียงเพื่อประกอบการกำหนดราคาเช่นเดียวกัน ทั้งนี้ ACBH จะมีการประเมินที่ดินคงเหลือของ ACBH ประกอบกับราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เพื่อปรับราคาเช่าที่ดินระยะยาวของ ACBH ให้เหมาะสมอยู่อย่างสม่ำเสมอ

2.2.2 ภาพรวมอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

2.2.2.1 แนวโน้มอุตสาหกรรม

เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญที่สุดในการจัดตั้งโรงงานการผลิตของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ แนวโน้มของแต่ละอุตสาหกรรมจึงส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาวะอุตสาหกรรมการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทั้งนี้ ความเจริญรุ่งเรืองของอุตสาหกรรมต่างๆ นั้น นอกจากจะขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจภายในประเทศแล้ว ยังขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจโลกด้วยโดยเฉพาะประเทศที่มีระบบเศรษฐกิจและการค้าแบบเสรีดังเช่นประเทศเวียดนาม สถานะเศรษฐกิจที่อยู่ในเกณฑ์ดีจะส่งผลให้ประชาชนเพิ่มอัตราการบริโภค ทำให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ มีแนวโน้มที่จะลงทุนขยายพื้นที่โรงงานเพื่อเพิ่มกำลังการผลิตให้สามารถผลิตสินค้าได้เพียงพอกับความต้องการของผู้บริโภค ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่ดีขึ้น

ก. ภาพรวมเศรษฐกิจและการลงทุนของประเทศเวียดนาม

ประเทศเวียดนามตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของคาบสมุทรอินโดจีน มีพื้นที่ประมาณ 331,150 ตารางกิโลเมตร โดยทิศเหนือติดกับประเทศจีน ทิศตะวันตกติดกับประเทศลาว ทิศตะวันตกเฉียงใต้ติดกับประเทศกัมพูชา และทิศตะวันออกมีชายฝั่งทะเลยาวติดกับทะเลจีนใต้ เมืองหลวงของประเทศเวียดนามคือ กรุงฮานอย ซึ่งเป็นศูนย์กลางการบริหารประเทศและศูนย์กลางธุรกิจการค้าทางภาคเหนือ อย่างไรก็ตาม เมืองเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของประเทศเวียดนามคือ นครโฮจิมินห์ ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าและการบริการ การนำเข้า

ส่งออก และการลงทุน ประเทศเวียดนามมีรูปแบบการปกครองระบอบสังคมนิยม โดยมีพรรคการเมืองเดียวคือ พรรคคอมมิวนิสต์แห่งเวียดนาม ประชากรเวียดนามมีจำนวนทั้งสิ้น 97.4 ล้านคน อยู่ในอันดับ 3 ของภูมิภาค เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ("ภูมิภาคฯ") รองจากประเทศอินโดนีเซียและประเทศฟิลิปปินส์ และเป็นอันดับที่ 15 ของโลก ภาษาราชการคือ ภาษาเวียดนาม โดยมีภาษาอังกฤษเป็นภาษาที่สอง

นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในประเทศเวียดนามเป็นเขตพื้นที่ที่รัฐบาล ผู้ประกอบการภาคเอกชน หรือกิจการร่วมทุนระหว่างรัฐบาลกับเอกชนจัดสรรที่ดินไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้ามาดำเนินกิจการอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระบบ และมีการจัดสรรระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไว้บริการโรงงานอุตสาหกรรมและบุคลากรในนิคมอุตสาหกรรม อันได้แก่ ถนน ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบสื่อสารและโทรคมนาคม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดวางผังเมืองที่เหมาะสม แก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมและความแออัดในตัวเมือง นอกจากนี้ยังเป็นการกระจายรายได้และความเจริญไปสู่ภูมิภาคอีกด้วย ปัจจุบัน ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามอยู่ในช่วงขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต โดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากการขยายการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศและการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment : FDI) เพื่อตอบสนองความต้องการของการบริโภคภายในประเทศที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและการขยายตัวของตลาดส่งออก โดย ณ ปี 2562 Market Potential Index ของหน่วยงานวิจัยและศูนย์ข้อมูล Global Business Knowledge ของมหาวิทยาลัย Michigan State University ของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งได้ทำการวิเคราะห์ความน่าลงทุนของประเทศต่างๆ ในโลกจากปัจจัยพื้นฐานหลายปัจจัยเช่น ขนาดของประเทศและประชากร ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน ความเสี่ยงเฉพาะของประเทศ อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจและการบริโภค เป็นต้น โดยให้คะแนนความน่าลงทุนของเวียดนามอยู่ที่ 37 คะแนน ซึ่งสูงเป็นอันดับ 28 ของโลกและ 9 ของทวีปเอเชีย ใกล้เคียงกับคู่แข่งในภูมิภาคฯ ซึ่งได้แก่ อินโดนีเซียซึ่งอยู่ที่อันดับ 32 มาเลเซียอยู่ที่อันดับ 33 ฟิลิปปินส์ซึ่งอยู่ที่อันดับ 35 กัมพูชาซึ่งอยู่ที่อันดับ 43 ในขณะที่ไทยอยู่ที่อันดับ 49

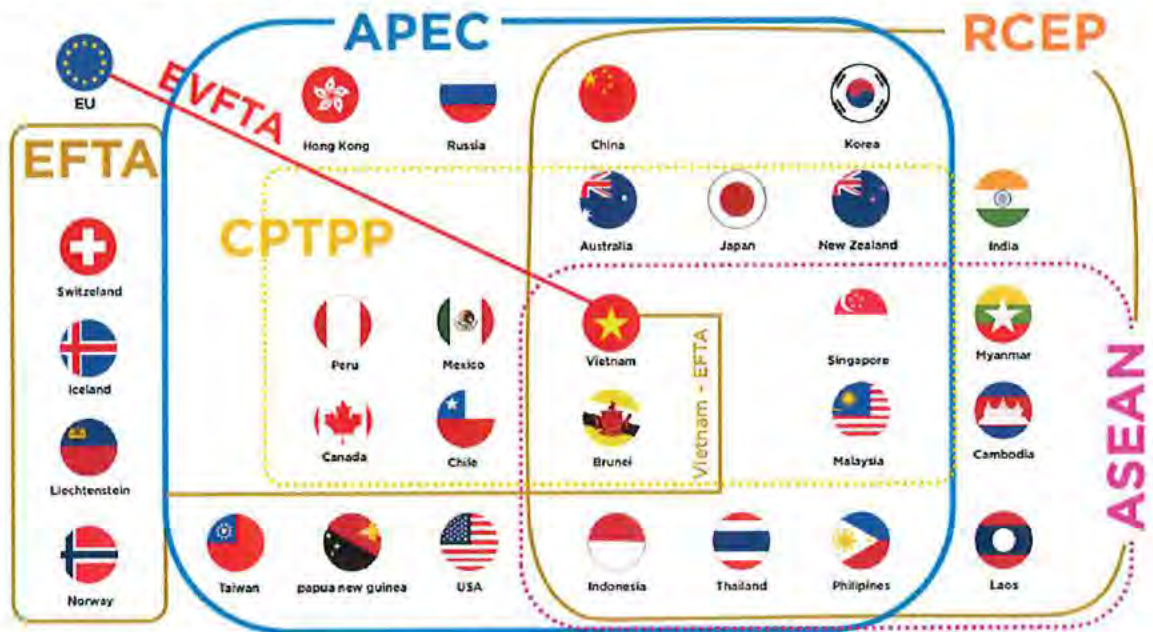
นอกจากนี้ ปัจจัยสำคัญอีกประการที่จะช่วยส่งเสริมผลการดำเนินงานของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมในอนาคตคือ นโยบายของภาครัฐในการกำกับดูแล ประกอบไปด้วยการจำกัดจำนวนนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการในอนาคตและการกำหนดให้โรงงานในประเทศเวียดนามจำนวนมากที่ตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมย้ายเข้าไปดำเนินการภายในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของประเทศและเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตของประชาชน ทั้งนี้ ในปัจจุบัน โรงงานส่วนใหญ่ที่ยังคงตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมนั้น ดำเนินการโดยผู้ประกอบการภาคเอกชนภายในประเทศ ขณะที่โรงงานของนักลงทุนต่างชาติส่วนใหญ่จะอยู่ภายในเขตนิคมอุตสาหกรรม

จากข้อมูลของ General Statistic Office of Vietnam คาดการณ์ว่าในปี 2562 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) จะมีการเติบโตร้อยละ 7.02 จากปีก่อน ซึ่งถือเป็นการเติบโตถึงร้อยละ 7 เป็นปีที่สองติดต่อกัน ประเทศเวียดนามมีมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ประมาณ 38 พันล้านเหรียญสหรัฐ

อีกปัจจัยที่ช่วยดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศคือ สภาพภูมิอากาศและภูมิประเทศที่หลากหลายของประเทศเวียดนามทำให้เวียดนามเป็นประเทศที่อุดมสมบูรณ์ไปด้วยทรัพยากรธรรมชาติที่สำคัญ อาทิ ก๊าซธรรมชาติ น้ำมัน และสินแร่ต่างๆ เช่น ถ่านหิน เหล็ก ทองแดง อีกทั้งยังเหมาะแก่การทำเกษตรกรรมโดยประเทศเวียดนามถือเป็นผู้ส่งออกพริกไทยดำ กาแฟ และข้าวอันดับต้นๆ ของโลก

นอกจากนี้เวียดนามยังเข้าทำข้อตกลงทางการค้าเสรีต่างๆ ที่สำคัญได้แก่เขตการค้าเสรีกับประเทศในทวีปยุโรป (Vietnam-EU Trade Agreement – FTA) ก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่จะช่วยเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศเวียดนามยิ่งขึ้นไปอีก โดยในปี 2561 ได้ลงนามเพื่อเข้าร่วม Comprehensive and Progressive Agreement for Trans-Pacific Partnership (CPTPP) ซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าระหว่างสมาชิก 11 ประเทศ ได้แก่ ออสเตรเลีย แคนาดา นิวซีแลนด์ ชิลี เปรู เม็กซิโก ญี่ปุ่น บรูไน มาเลเซีย สิงคโปร์ และเวียดนาม ทั้งนี้ ขนาดเศรษฐกิจรวมของ CPTPP 11 ประเทศ ในปี 2560 มี GDP รวมมูลค่า 10.2 ล้านล้านเหรียญสหรัฐ (ร้อยละ 13.5 ของ GDP โลก) มีประชากรรวม 495 ล้านคน (ร้อยละ 6.8 ของประชากรโลก) การลงนามในข้อตกลงต่างๆ เหล่านี้จะช่วยให้เวียดนามสามารถดึงดูดให้ต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศเพื่อการส่งออกเพิ่มมากขึ้น

Overview of Viet Nam's FTAs, 2019



Source: Asia Business Consulting

ทั้งนี้ ที่ผ่านมามาตราการส่งออกของประเทศเวียดนามได้เติบโตอย่างต่อเนื่องคิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยร้อยละ 8.1 ในปีที่ผ่านมา โดยมูลค่าส่งออกของประเทศเวียดนามในปี 2562 มีมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 263.5 พันล้านเหรียญสหรัฐ โดยส่วนใหญ่เป็นการส่งออกสินค้าที่ผลิตโดยผู้ประกอบการต่างชาติที่มาลงทุนในประเทศเวียดนาม

อีกประการหนึ่งที่ทำให้ประเทศเวียดนามสามารถเป็นฐานการผลิตสินค้าเพื่อการส่งออกและดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติ คือ ค่าจ้างแรงงานที่ต่ำกว่าประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียหลายประเทศ โดยในปี 2562 ค่าแรงขั้นต่ำของประเทศเวียดนามเท่ากับ 2,160 เหรียญสหรัฐ ต่อปี ประเทศเวียดนามยังเต็มไปด้วยประชากรที่อยู่ในวัยทำงาน (มีอายุตั้งแต่ 15 ถึง 64 ปี) ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 57 ของจำนวนประชากรทั้งหมด

ทั้งนี้รัฐบาลยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาความรู้และทักษะของประชากรอย่างต่อเนื่อง พิจารณาได้จากอัตราการรู้หนังสือของประชากรเวียดนามยังอยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 95 และอัตราการเข้าถึงอินเทอร์เน็ตของประเทศเวียดนามที่ร้อยละ 70.4 ซึ่งสูงกว่าหลายประเทศในภูมิภาค

นอกจากความได้เปรียบทางด้านทรัพยากรแรงงานของเวียดนามนั้น ระบบคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการลงทุนของชาวต่างประเทศ ข้อได้เปรียบหนึ่งของประเทศเวียดนามคือการมีอาณาเขตทางทิศตะวันออกยาวถึง 3,444 กิโลเมตรติดกับทะเลจีนใต้ ซึ่งเป็นเส้นทางการเดินเรือขนส่งสินค้าที่สำคัญของโลกในการเชื่อมต่อกับตลาดภูมิภาคเอเชียตะวันออก 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. ท่าเรือไซ่งอน 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 – หลุงเต่า สามารถรองรับการขนส่งสินค้าได้ 1-2 ล้านตันต่อปี

สำหรับการขนส่งทางอากาศนั้น ประเทศเวียดนามมีสนามบินนานาชาติทั้งหมด 11 แห่ง เช่น

- Tan Son Nhat International Airport เป็นสนามบินที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ห่างจากนครโฮจิมินห์เพียง 7 กิโลเมตร มีความสามารถในการขนส่งสินค้าประมาณ 600,000 ตันในปี 2010 ตามรายงานของ Airports Council International
- Noi Bai International Airport ห่างจากกรุงฮานอยประมาณ 30 กิโลเมตร ทางตอนเหนือของประเทศ
- Cat Bi International Airport ตั้งอยู่ที่เมือง Hai Phong รองรับผู้โดยสารประมาณ 4 – 5 คนต่อปี
- Van Don International Airport ตั้งอยู่ที่เมือง Van Don จังหวัด Quang Ninh ห่างจากเมือง Halong ประมาณ 50 กิโลเมตร

และยังมีสนามบินนานาชาติที่มีแผนจะพัฒนา ได้แก่ Long Thanh International Airport ตั้งอยู่ที่จังหวัด Dong Nai ทางภาคใต้ของเวียดนาม อยู่ห่างจากนครโฮจิมินห์ราว 30 กิโลเมตรเมื่อก่อสร้างพร้อมใช้งานระยะที่หนึ่งในปี 2566 จะเป็นสนามบินที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ คาดว่าจะรองรับผู้โดยสารได้ปีละ 80-100 ล้านคนและรองรับการขนส่งสินค้าได้ราว 5 ล้านตันต่อปี

ระบบเครือข่ายการขนส่งทางบกเป็นสิ่งสำคัญที่ช่วยเชื่อมต่อนระบบการขนส่งทางน้ำและทางอากาศ รวมถึงช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของระบบโลจิสติกส์ภายในประเทศ ปัจจุบัน ประเทศเวียดนามมีระบบเครือข่ายทางถนนยาว 2.1 แสนกิโลเมตร ประกอบด้วยทางหลวงแผ่นดินยาวประมาณ 14,935 กิโลเมตร เชื่อมต่อกับประเทศ

เพื่อนบ้าน 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 ยังมีการพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจตอนใต้ (Southern Economic Corridor: SEC) เชื่อมโยงประเทศเวียดนาม กัมพูชา ไทย และพม่า โดยมีปลายทางอยู่ที่เมืองหุงเต่า และเมืองกวีญิน ประเทศเวียดนาม และเมืองทวาย ประเทศพม่า การพัฒนาแนวพื้นที่เศรษฐกิจทั้งสองโครงการนั้น นอกจากจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพในการขนส่งแล้ว ยังส่งผลให้เกิดการลงทุนในประเทศเวียดนามเพิ่มมากขึ้น เพื่อตอบสนองการขยายตัวของการค้าตามแนวพื้นที่เศรษฐกิจ การค้าภายในภูมิภาค และการส่งออกไปยังตลาดโลก

เพื่อส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลไกสำคัญในการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม รัฐบาลสนับสนุนให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศ โดยอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติสามารถถือหุ้นในหลายกิจการได้ถึงร้อยละ 100 ขณะเดียวกัน ก็ได้มีการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีแก่นักลงทุนภาคเอกชนในประเทศ และนักลงทุนต่างชาติ

ข. ภาพรวมการลงทุนของจังหวัด Dong Nai และ จังหวัด Quang Ninh

หากพิจารณาจังหวัดที่โดดเด่นและเป็นเป้าหมายของนักลงทุนที่ต้องการลงทุนในประเทศเวียดนามนั้น นอกจากนครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของประเทศและกรุงฮานอยซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าของภาคเหนือแล้ว จังหวัด Dong Nai และ Quang Ninh ถือเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่มีศักยภาพสูงในการลงทุน พิจารณาได้จากจำนวนโครงการและมูลค่าการลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศที่ทยอยเข้าไปลงทุนในจังหวัดสองในในช่วงที่ผ่านมา มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้จากสถิติของ General Statistic Office of Vietnam ในปี 2562 จังหวัด Dong Nai มีเม็ดเงินลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติสูงเป็นอันดับ 4 ของประเทศ คิดเป็นมูลค่าทุนจดทะเบียน 1,297 ล้านดอลลาร์สหรัฐ มีจำนวนโครงการจากนักลงทุนทั้งสิ้นมากกว่า 121 โครงการ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพการแข่งขันและความพร้อมของการเป็นฐานการลงทุนที่พัฒนาขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

จังหวัด Dong Nai ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของประเทศและอยู่ในใจกลางเขตเศรษฐกิจการค้าของภาคใต้ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 5,907 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 11 เมือง โดยมีเมือง Bien Hoa เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ การเมือง สังคม และวัฒนธรรม จังหวัดตั้งในห่างจากนครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดของประเทศเพียง 30 กิโลเมตรทางทิศตะวันตก ทำให้อยู่ท่ามกลางเครือข่ายคมนาคมขนส่งทางบกที่เชื่อมต่อกับถนนสายสำคัญอื่นๆของประเทศ รวมถึงถนนที่เชื่อมต่อกับท่าเรือและสนามบินที่สำคัญ อาทิ เชื่อมต่อกับท่าเรือไซ่ง่อนด้วยระยะทางเพียง 32 กิโลเมตรและเชื่อมต่อกับ Tan Son Nhat International Airport ด้วยระยะทางเพียง 35 กิโลเมตร

จังหวัด Dong Nai มีประชากรทั้งสิ้น 3.1 ล้านคนในปี 2561 โดยส่วนหนึ่งมาจากการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้าสู่ จังหวัดดองไนของประชากรในจังหวัดอื่นๆ ค่าแรงงานของจังหวัดดองไนยังต่ำกว่าค่าแรงงานในนครโฮจิมินห์ กรุงฮานอย และจังหวัดอื่นๆหลายจังหวัดในประเทศอีกด้วย นอกจากนี้ การที่จังหวัดดองไนมีอาณาเขตติดกับ นครโฮจิมินห์ซึ่งเป็นศูนย์กลางการศึกษาของประเทศเวียดนามนั้น ทำให้การหาแรงงานที่มีคุณภาพและมีการศึกษาขั้นสูง เพื่อดำรงตำแหน่งสำคัญของบริษัท โดยเฉพาะตำแหน่งผู้บริหารระดับกลางและระดับสูงไม่ยากนัก ด้วยอาณาเขตที่ติดต่อกับแหล่งความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งค่าครองชีพที่ถูกกว่าในนครโฮจิมินห์ อาทิ ค่าอาหาร ค่าเช่าที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และราคาที่ดิน ทำให้แรงงานจำนวนมากตัดสินใจทำงานในจังหวัดดองไน โดยเฉพาะในเมือง Bien Hoa ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและสังคมของ จังหวัดและมีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดในเขตเศรษฐกิจตอนใต้ ดองไน ถือเป็นจังหวัดที่มีประชากรมากเป็นอันดับสองรองจากนครโฮจิมินห์

ส่วนจังหวัด Quang Ninh ตั้งอยู่ในภาคเหนือของประเทศเวียดนามห่างจาก Hanoi มาทางทิศตะวันออก ประมาณ 153 กิโลเมตร มีประชากร 1.3 ล้านคน มีเมือง Halong เป็นเมืองหลวงของจังหวัด Quang Ninh มีพื้นที่รวม 6,102 ตารางกิโลเมตร เป็นจังหวัดที่มีพื้นที่ติดกับจังหวัด Hai Phong และประเทศจีน ด้วยที่ตั้งที่ถือว่าอยู่ในสามเหลี่ยมเศรษฐกิจของภาคเหนือระหว่าง Hanoi Hai Phong และ Quang Ninh ทำให้ Quang Ninh อยู่ในพื้นที่ที่มีโครงสร้างพื้นฐานที่ครบครัน ไม่ว่าจะเป็นเครือข่ายคมนาคมขนส่งทางบก ท่าเรือ และสนามบินที่สำคัญ อาทิ ท่าเรือน้ำลึก Lach Huyen สนามบิน Cat Bi International Airport สนามบิน Van Don International Airport แม้ว่าปัจจุบันเศรษฐกิจของจังหวัดยังขับเคลื่อนด้วยภาคเกษตรกรรม แต่จังหวัดมีเป้าหมายในการพัฒนาในด้านอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยว โดยปัจจุบันมีเขตเศรษฐกิจพิเศษสองแห่ง ได้แก่ Mong Cai Border Gate Economic Zone และ Van Don Economic Zone นอกจากนี้ยังอยู่ระหว่างการพิจารณาประกาศ พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษเพิ่มเติมคือ Quang Yen Economic Zone

2.2.2.2 แนวโน้มอุตสาหกรรมในจังหวัด Dong Nai และ จังหวัด Quang Ninh

การพัฒนานิคมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งในอดีตนั้น จะดำเนินการโดยรัฐบาลของประเทศเวียดนามแต่เพียงผู้เดียว ผ่านทางรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง อาทิ Sonadezi เพื่อให้โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ เข้ามา ดำเนินกิจการอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระบบ โดยมีการจัดสรรระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆไว้บริการโรงงานอุตสาหกรรมและบุคลากรในนิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม หลังจากที่รัฐบาลได้ดำเนินนโยบายการปฏิรูปเศรษฐกิจและสังคมมาในระยะหนึ่ง โดยมีการเปิดเสรีการค้าและการบริการระหว่าง ประเทศ รวมถึงการอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติสามารถลงทุนในประเทศเวียดนามได้อย่างสะดวกมากขึ้น ทำให้เศรษฐกิจของประเทศเวียดนามและกำลังซื้อของประชาชนเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งนักลงทุนต่างชาติ เริ่มเข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศเวียดนาม เพื่อส่งออกสินค้าไปยังตลาดโลก เพื่อตอบสนองต่ออุปสงค์ที่ เพิ่มขึ้นดังกล่าว นักลงทุนภาคเอกชนในประเทศและต่างประเทศจึงจำเป็นต้องขยายการลงทุนในประเทศ เวียดนามเพิ่มขึ้น ทำให้พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ดำเนินการโดยรัฐบาลแต่เพียงผู้เดียวไม่เพียงพอต่อความต้องการของนักลงทุน รัฐบาลจึงเริ่มอนุญาตให้ผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภาคเอกชนทั้ง ภายในประเทศและต่างประเทศดำเนินธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม โดยรัฐบาลได้ร่วม ลงทุนกับผู้ประกอบการภาคเอกชนผ่านทางหน่วยงานของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจต่างๆ ในบางโครงการ นอกจากนี้ ในหลายโครงการ รัฐบาลยังอนุญาตให้ผู้ประกอบการภาคเอกชนเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการแต่เพียงผู้ เดียวอีกด้วย ดังนั้น การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในปัจจุบันสามารถกระทำได้ทั้งสิ้น 4 แนวทางหลักตามลักษณะ ความเป็นเจ้าของและผู้บริหารโครงการ คือ

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

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

ในปี 2562 ประเทศเวียดนามมีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 326 แห่ง ซึ่งมีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 81,200 เฮกแตร์ กระจายอยู่ตามภูมิภาคต่างๆของประเทศ อย่างไรก็ตาม นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในภาคใต้ของประเทศ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการในภาคการผลิตที่กระจุกตัวอยู่ในภาคใต้ของประเทศ โดยเฉพาะในเมืองเศรษฐกิจและการค้าที่สำคัญ ได้แก่ นครโฮจิมินห์ จังหวัดดองไน จังหวัดบาเรีย – หวุงเต่า และจังหวัดใกล้เคียงอื่นๆ ทำให้ในภาคใต้มีจำนวนนิคมอุตสาหกรรมและมูลค่าโครงการโดยรวมสูงกว่าภาคอื่น ๆ อย่างเห็นได้ชัด

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

เมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นๆในภาคใต้นั้น จังหวัด Dong Nai และ Quang Ninh ถือเป็นจังหวัดหนึ่งที่โดดเด่นและเป็นเป้าหมายของนักลงทุนภาคการผลิต จากทำเลที่ตั้ง ความพร้อมด้านแรงงาน และระบบคมนาคมที่มีประสิทธิภาพ ทำให้จังหวัด Dong Nai และ Quang Ninh เป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงในการลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของรัฐบาลและผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภาคเอกชน โดยในปี 2561 รายงานดัชนีความสามารถในการแข่งขัน (Provincial Competitiveness Index) ที่เป็นรายงานที่จัดทำโดย Vietnam

Chamber of Commerce and Industry (VCCI) and the United States Agency for International Development (USAID) ได้จัดอันดับให้จังหวัด Quang Ninh และ Dong Nai อยู่ไม่อันดับที่ 1 และ 26 ของประเทศ ตามลำดับ

สภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมภายในจังหวัดดังกล่าวถือว่าไม่สูงมากนัก เนื่องจากการประกอบกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมให้ประสบความสำเร็จนั้น นอกจากจะต้องอาศัยความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการจากประสบการณ์ยาวนานและเงินลงทุนจำนวนมากแล้ว ยังต้องอาศัยความสัมพันธ์ที่ดีกับรัฐบาลและหน่วยงานของรัฐอื่นๆ อีกด้วย ปัจจัยดังกล่าวถือเป็นอุปสรรคสำคัญของผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้ามาแข่งขันในธุรกิจการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (barrier of entry) ด้วยเหตุดังกล่าว ทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการแต่ละรายเป็นไปอย่างจำกัด

2.2.2.3 ภาพการแผ่ขยายของนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัด Dong Nai และ Quang Ninh

นิคมอุตสาหกรรมในจังหวัด Dong Nai

ชื่อนิคม	พื้นที่เพื่อการให้เข้า ระยะยาวทั้งหมด (เฮกแตร์)	พื้นที่เพื่อการให้เข้า ระยะยาวคงเหลือ (เฮกแตร์)	อัตราค่าเช่าระยะยาว เฉลี่ย (เหรียญ / ตรม.)
Sonadezi Giang Dien	529	50	100
Long Duc	283	-	100
Loc An Binh Son	498	84	96
Nhon Trach 6	327	-	80-100

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

ที่มา: Savills Research & Consultancy

นิคมอุตสาหกรรมในจังหวัด Quang Ninh Hai Phong และจังหวัดใกล้เคียง

ชื่อนิคม	พื้นที่เพื่อการให้เข้า ระยะยาวทั้งหมด (เฮกแตร์)	พื้นที่เพื่อการให้เข้า ระยะยาวคงเหลือ (เฮกแตร์)	อัตราค่าเช่าระยะยาว เฉลี่ย (เหรียญ / ตรม.)
Quang Ninh			
Viet Hung	151	30	56
Dong Mai	160	6	58-63
Deep C 1 (Nam Tien Phong)	487	341	70-75
Deep C 2 (Bac Tien Phong)	1,193	835	70-75
Hai Phong			
Deep C I	541	19	100
Deep C II	645	407	100
Deep C III	550	381	120
Others			
VSIP Bac Ninh 2	350	172	120
VSIP Hai Duong	150	2	78-80

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

ที่มา: Savills Research & Consultancy

ปัจจุบันหากมองในจังหวัด Dong Nai พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่บริษัท ถือว่าเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่เป็นทางเลือกของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท นั้น มีไม่มากนัก ทำให้ที่ผ่านมามีบริษัท สามารถปรับราคาขาย รวมทั้งสามารถขายพื้นที่ได้อย่างต่อเนื่อง อุปสรรคหลักของบริษัท คือในส่วนของพัฒนาโดยเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตและการเวนคืนที่ดินที่ยังทำให้บริษัท ไม่สามารถพัฒนาที่ดินเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ ในส่วนของภาคเหนือในแต่ละพื้นที่จะมีความได้เปรียบทางการแข่งขันที่แตกต่างกัน มีการขยายการลงทุนของนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง รวมทั้งแต่ละพื้นที่ยังมีจุดเด่นและการเสนอราคาที่แตกต่างกัน แต่อย่างไรก็ดี จากภาพรวมของเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม อีกทั้งแนวโน้มของการย้ายฐานการผลิตออก

จากประเทศจีน ภาคเหนือของเวียดนามจึงเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ จุดแข็งเหนือผู้แข่งขันรายอื่นๆ บริษัทฯ ในฐานะผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์มาอย่างยาวนาน ในการประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามยังประกอบด้วยบุคลากรมืออาชีพจำนวนมาก ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและการบริหารโครงการเป็นอย่างดี โดยมีผู้บริหารและพนักงานบางส่วนเคยร่วมงานกับอมตะ คอร์ป ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทฯ และเป็นผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศไทยมาอย่างยาวนาน ทำให้บริษัทฯ สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดีด้วยคุณภาพการให้บริการชั้นเลิศ นอกจากนี้ ยังทำให้บริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องอีกด้วย

นอกจากจุดแข็งของบริษัทฯ ที่ได้กล่าวมาข้างต้นแล้วบริษัทฯ ยังได้เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้วยการวางกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจหลายประการ ดังนี้

1. นโยบายในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นๆ โดยมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพชั้นเลิศในโครงการควบคู่ไปกับการพัฒนาที่ดินเพื่อให้เช่าระยะยาว ทำให้ลูกค้ามั่นใจได้ว่าจะสามารถดำเนินการทางธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องหากโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการโดยภาครัฐเกิดเหตุขัดข้อง ตัวอย่างของโครงสร้างพื้นฐานที่อมตะเวียดนามให้บริการแก่ลูกค้าภายในนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ น้ำประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และไฟฟ้า เป็นต้น นโยบาย ดังกล่าวแตกต่างจากนโยบายของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่ดินเพื่อให้เช่าระยะยาวหรือขายเป็นหลัก ถึงแม้บางโครงการจะมีการจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค แต่คุณภาพของระบบดังกล่าวก็ไม่ได้มาตรฐานระดับสากล นอกจากนี้ ผู้ประกอบการบางรายก็มีได้จัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคไว้ใช้ภายในโครงการ ทำให้การดำเนินการทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องของลูกค้ามีความเสี่ยงสูง โดยเฉพาะลูกค้าที่ใช้ระบบการผลิตสินค้าแบบต่อเนื่อง
2. ได้จัดสรรที่ดินบางส่วนที่ได้รับการพัฒนาแล้วให้แก่โครงการพาณิชยกรรมและโครงการที่อยู่อาศัยในเขตบริเวณนิคมอุตสาหกรรม อาทิ ร้านค้า โชว์รูม ร้านอาหาร โรงพยาบาล โรงเรียน ศูนย์กีฬา และนันทนาการ อพาร์ทเมนต์ วิลล่าสำหรับผู้บริหาร โรงแรม และอาคารสำนักงาน เป็นต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ เป็นเมืองตามแนวคิด "Smart City" ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันสำหรับผู้บริหารและพนักงานของผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรม นโยบายดังกล่าวได้สร้างความแตกต่างระหว่างนิคมอุตสาหกรรมบริษัทฯ กับนิคมอุตสาหกรรมของผู้ประกอบการรายอื่นๆ อย่างชัดเจน ทำให้โครงการของบริษัทฯ สามารถดึงดูดลูกค้าเป้าหมายระดับบนได้ ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเกื้อหนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างแท้จริง
3. บริษัทฯ มีจัดสรรที่ดินบางส่วนสำหรับการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่าแก่ผู้ประกอบการที่ต้องการความรวดเร็วและความสะดวกสบายในการเริ่มประกอบธุรกิจผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อเช่าที่ดินระยะยาวและก่อสร้างโรงงานในระยะแรกเพื่อลดความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ และผู้ประกอบการขนาดกลางหรือขนาดเล็กที่มีเงินลงทุนค่อนข้างจำกัด นโยบายดังกล่าวนอกจากจะช่วยใหโครงการของบริษัทฯ มีกลุ่มลูกค้าและแหล่งที่มาของ

รายได้ที่หลากหลาย ซึ่งทำให้ผลประโยชน์มีความมั่นคงแล้ว กลยุทธ์ดังกล่าวแตกต่างกับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการส่วนใหญ่

4. มุ่งเน้นการให้บริการที่ดีที่สุดภายใต้มาตรฐานสากลแก่ลูกค้าทุกรายทั้งก่อนและหลังการทำสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีการให้คำปรึกษาด้านต่าง ๆ อาทิ การช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตประกอบกิจการ (Investment Certificate) และการขอใบอนุญาตอื่นๆ ที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจของลูกค้าได้เป็นต้น จากการให้บริการดังกล่าวแบบครบวงจรซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี ทำให้ลูกค้าพึงพอใจกับการให้บริการของบริษัทฯ มาโดยตลอดและทำให้บริษัทฯ รักษาความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับลูกค้าได้ นโยบายดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการประชาสัมพันธ์ข้อดีต่างๆ ของนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ระหว่างลูกค้ารายเดิมและลูกค้าเป้าหมายรายใหม่ ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ มีฐานลูกค้าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน
5. การหาผู้ร่วมทุนทางกลยุทธ์ที่มาสสร้างผลประโยชน์ร่วม (Synergies) จากฐานลูกค้าที่แตกต่างกัน การนำความรู้ความชำนาญในธุรกิจหลากหลายเพื่อมาสสร้างบริการที่หลากหลาย รวมไปถึงการสนับสนุนทางการเงิน

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การหาที่ดิน

ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม กระทรวงการวางแผนและการลงทุน (Ministry of Planning and Investment) ร่วมกับหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจัดทำแผนแม่บทเพื่อเสนอให้นายกรัฐมนตรีอนุมัติ แผนแม่บทที่ได้รับการอนุมัติจะใช้เป็นพื้นฐานในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับเขตนิคมอุตสาหกรรมใหม่นั้น ทั้งนี้ภายหลังจากการอนุมัติแผนแม่บทแล้วนั้น 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)

ในการหาที่ดินของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมนั้น เนื่องจากตามกฎหมายของประเทศเวียดนามนั้น บุคคลต่างชาติไม่สามารถครอบครองที่ดินได้ ดังนั้นผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมส่วนมากจะได้รับการจัดสรรที่ดินให้เช่าจากหน่วยงานรัฐ โดยมีระยะเวลาเช่า 50 ปี และมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้แก่หน่วยงานรัฐเป็นรายปีหรือครั้งเดียวเมื่อเซ็นสัญญา โดย ACBH จะทำการผลิภาระค่าเช่านี้ให้แก่ผู้ประกอบการโรงงานที่มาเช่าที่ดินระยะยาวในเขตนิคมอุตสาหกรรมของ ACBH (Pass through)

ทั้งนี้ ACBH ได้รับการจัดสรรพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 700 เฮกตาร์ หรือ 4,375 ไร่ สำหรับพัฒนาโครงการของ ACBH อย่างไรก็ดี เมื่อ ACBH ต้องการจะขยายพื้นที่โครงการ ACBH จะต้องทำการขออนุมัติการประกอบธุรกิจของแต่ละระยะโครงการจาก Dong Nai Industrial Zone Authority (DIZA) ตามใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) โดยปัจจุบัน ACBH 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 (เฮกแตร์)	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	64.0	9 กันยายน 2604
รวมพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม	513.0	
โครงการ Amata Commercial Complex	19.1	21 สิงหาคม 2600
รวมพื้นที่ทั้งหมด	532.1	
พื้นที่ที่ยังไม่ได้ ใบอนุญาต	27.0	

2.4 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ นั้นสร้างขึ้นโดยตระหนักถึงหลักการการพัฒนาที่ยั่งยืนโดยคำนึงถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก็เป็นหนึ่งในเรื่องที่สำคัญ โดยเทคโนโลยีที่บริษัทฯ เลือกใช้การพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานนั้นแล้วแต่เป็นเทคโนโลยีที่ได้มาตรฐานระดับสากล จึงสามารถลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้อยู่ในระดับที่ต่ำ บริษัทฯ มีระบบบำบัดน้ำเสียระบบ Activated Sludge System และ Sequential Batch Reactor System ซึ่งมีคุณภาพสูง และได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการกำหนดคุณภาพของน้ำเสียที่ปล่อยออกมาจากโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมให้อยู่ในระดับที่บริษัทฯ กำหนดไว้ ก่อนที่บริษัทฯ จะนำมาผ่านกระบวนการบำบัดน้ำเสีย เพื่อให้มั่นใจได้ว่าคุณภาพน้ำเสียของที่จะถูกปล่อยออกไปจากนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่ได้มาตรฐาน ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมีการติดตั้งระบบตรวจสอบและติดตามผลคุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียแบบอัตโนมัติโดยจะรายงานผลมาที่บริษัทฯ และส่งผ่านต่อไปที่ Department of Natural Resources and Environment ทุก ๆ 5 นาที นอกจากนี้ Department of Natural Resources and Environment ยังมีการสุ่มตรวจคุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียของนิคมอุตสาหกรรมทุก ๆ เดือน ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่เคยละเมิดระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมแต่ประการใด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ เพื่อเป็นการลดมลภาวะทางอากาศและสร้างทัศนียภาพที่สวยงามในเขตนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ อีกทางหนึ่ง

3. ปัจจัยความเสี่ยง

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

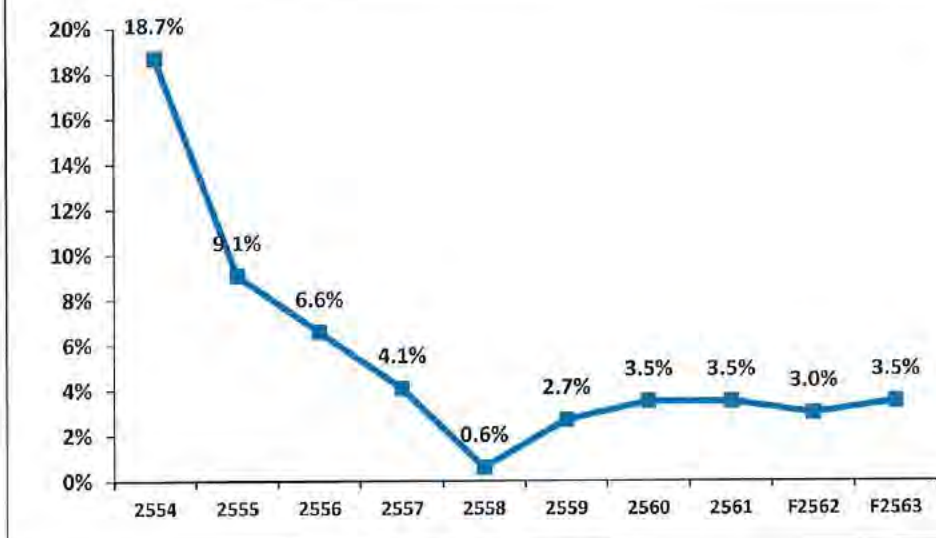
ความเสี่ยงทางธุรกิจ (Business Risks)

1. ลักษณะธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กับการผันผวนของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจประเทศเวียดนาม

การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกมักส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุน ซึ่งอาจทำให้ความต้องการในพื้นที่อุตสาหกรรมลดลงหรืออาจกดดันด้านราคาเพื่อกระตุ้นอุปสงค์ที่ซบเซา ทั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ที่ขึ้นอยู่กับ การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ส่วนใหญ่เป็นบริษัทข้ามชาติ

อย่างไรก็ตาม จากตัวเลขทางเศรษฐกิจ แม้ว่าทิศทางเศรษฐกิจจะดับภูมิภาคชะลอตัว ประเทศเวียดนามยังคงมีการส่งออกที่แข็งแกร่งและมีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในอัตราสูง ซึ่งส่งผลให้ยอดขายของอมตะเวียดนามในแง่การจูงที่ดินในปีที่ผ่านมาดีขึ้น

นอกจากปัจจัยด้านการเติบโตของเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว อัตราเงินเฟ้อของประเทศเวียดนามอยู่ในระดับสูง โดยในช่วงปี 2551 ถึง 2556 ซึ่งอยู่ในอัตราเฉลี่ยที่ร้อยละ 11 ต่อปีนั้น สะท้อนความผันผวนของค่าเงินสกุลด่งที่บริษัทฯ ย่อยอาจได้รับผลกระทบในอนาคต ทั้งนี้ รัฐบาลเวียดนามได้ตระหนักถึงปัญหาและมีการกำหนดนโยบายเพื่อแก้ปัญหาอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นหลายมาตรการเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุน ซึ่งรัฐบาลก็ประสบความสำเร็จในการลดอัตราเงินเฟ้อเป็นร้อยละ 3.5 ในปี 2561 จากร้อยละ 18.7 ในปี 2554 ซึ่งทำให้ Asian Development Bank (ADB) คาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อของประเทศเวียดนามจะมีแนวโน้มคงที่อยู่ที่ร้อยละ 3.0 – 3.5 ในอนาคต



ที่มา: Asian Development Bank

อัตราเงินเฟ้อของเวียดนามในปี 2554-2561 และคาดการณ์ปี 2562-2563

แม้ว่าบริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวได้ แต่ได้มีการติดตามดัชนีเศรษฐกิจและสังเกตเห็นศักยภาพการลงทุนในประเทศเวียดนามมากขึ้น โดยประเทศเวียดนามมีความน่าสนใจในการเป็นจุดหมายการลงทุนของต่างชาติ เนื่องจากข้อได้เปรียบทางภูมิศาสตร์ และประชากรวัยแรงงานจำนวนมาก ซึ่งมีค่าแรงในระดับต่ำ รวมถึงการที่ประเทศเวียดนามมีการเข้าร่วมข้อตกลงทางเศรษฐกิจระหว่างภูมิภาค ลักษณะประชากรและวิถีการพัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศ อีกทั้งความหลากหลายในรายการสินค้าและตลาดส่งออก ช่วยให้เศรษฐกิจของประเทศเวียดนามขยายตัวสูงขึ้น ในขณะที่เดียวกันยังช่วยเพิ่มความต้องการพื้นที่อุตสาหกรรมเพื่อรองรับการขยายตัว ซึ่งส่งผลดีต่อผลประโยชน์ของบริษัทย่อย

2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาครัฐ

การที่ประเทศเวียดนามถูกปกครองภายใต้ระบบสังคมนิยม โดยมีพรรคการเมืองเดียวเป็นองค์กรที่มีอำนาจสูงสุดในการบริหารประเทศตามรัฐธรรมนูญมาอย่างยาวนาน ทำให้การกำหนดนโยบายและการกำกับดูแลในภาพรวมเป็นไปในทิศทางเดียวกันอย่างต่อเนื่อง โดยไม่เคยมีปัญหาการประท้วงหรือการเคลื่อนไหวทางการเมืองที่รุนแรงเพื่อล้มล้างระบบการปกครองดังกล่าว ดังนั้น ความเป็นไปได้ที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองหรือการเปลี่ยนแปลงทิศทางนโยบายที่สำคัญ จนส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนโดยรวมของประเทศเวียดนามอย่างรุนแรงนั้นไม่มีมากนัก

อย่างไรก็ตาม รัฐบาลเวียดนามได้กระจายอำนาจสู่องค์กรปกครองของจังหวัดต่างๆ ในการกำหนดกฎระเบียบการบริหารจัดการด้านการค้าและการลงทุน โดยแต่ละจังหวัดมีกฎระเบียบที่ต่างกันอีกด้วย ทำให้บริษัทฯ ต้องติดตามกฎระเบียบต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อให้สามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างทันท่วงที

บริษัทฯ ได้มีการตั้งคณะทำงาน ซึ่งประกอบด้วยคนที่มีความรู้เกี่ยวกับอุตสาหกรรมในประเทศและความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการตลาด ข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ และการแข่งขันในอุตสาหกรรม เพื่อทำความเข้าใจและปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องทุกหน่วยงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์หรือเมื่อบริษัทฯ มองหาโอกาสการลงทุนในจังหวัดอื่นๆ นอกจากนั้นนโยบายของรัฐบาลเวียดนามมีการส่งเสริมความร่วมมือกับต่างประเทศจากข้อตกลงทางการค้าและเพื่อดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศเพื่อเป็นฐานการผลิตที่สำคัญสำหรับการส่งออก ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศเวียดนาม ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงทางกฎระเบียบส่วนใหญ่จะเป็นไปเพื่อส่งเสริมและดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศซึ่งส่งผลดีต่อบริษัทย่อย

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risks)

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาที่ดินเพื่อให้เช่าระยะยาว

ACBH ดำเนินธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยการเช่าที่ดินระยะยาวจากหน่วยงานรัฐของเวียดนามเพื่อนำมาพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งจัดหาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไว้บริการภายในนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ เนื่องจากเมืองเบียนหัวเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดดองโน ทำให้มีความเจริญอย่างมาก โดยมีการพัฒนาเขตที่อยู่อาศัยและเขตการค้าอย่างต่อเนื่อง เช่น สถานศึกษา โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า และ ธนาคาร เป็นต้น

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รัฐบาลสนับสนุนให้พัฒนาพื้นที่เป็นนิคมอุตสาหกรรมในเมืองเบียนหัวมากขึ้น ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้พื้นที่ว่างสำหรับการก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรมมีจำนวนลดลง หรือทำให้นั่นตอนการขออนุมัติไปรับรองการลงทุน

มีความล่าช้า เนื่องจากความยากลำบากในกระบวนการเวนคืนที่ดินจากประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งรัฐบาลต้องใช้เวลาในการทำความเข้าใจและการดำเนินการรื้อถอน รวมถึงอาจมีประชาชนบางส่วนคัดค้านการดำเนินการดังกล่าว ดังนั้น ACBH จึงมีความเสี่ยงในการขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่าระยะยาว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของ ACBH

ในการรองรับความเสี่ยงจากข้อจำกัดในการขยายการลงทุนโครงการในเมืองเบียนหวั บริษัทฯ ได้ดำเนินการขยายการลงทุนในโครงการที่เมือง Long Thanh จังหวัด Dong Nai และโครงการเมือง Halong จังหวัด Quang Ninh โดยโครงการได้รับอนุมัติการประกอบธุรกิจตามใบรับรองการลงทุน โดยโครงการใหม่ของบริษัทฯ ทำให้มีพื้นที่รองรับการขยายตัวของธุรกิจของบริษัทฯ และยังเป็นการกระจายความเสี่ยงหากพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งเกิดความล่าช้าในกระบวนการเกี่ยวกับที่ดิน

2. ความเสี่ยงจากการที่ใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) หมดอายุ

ACBH ได้รับอนุมัติให้ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภายใต้ใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) สำหรับแต่ละระยะโครงการโดยใบรับรองการลงทุนดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลาการประกอบกิจการทั้งสิ้น 50 ปี ทั้งนี้ ปัจจุบันยังไม่มีใบรับรองการลงทุนของผู้ประกอบการรายใดที่หมดอายุ จึงยังไม่มีกรณีตัวอย่างในการอ้างอิง

ทั้งนี้ รัฐบาลของประเทศเวียดนามยังมิได้กำหนดกรอบการดำเนินการอย่างชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการขออนุมัติและเงื่อนไขการต่ออายุหลังจากที่ใบรับรองการลงทุนฉบับปัจจุบันของผู้ประกอบการหมดอายุ ดังนั้น ACBH จึงมีความเสี่ยงเรื่องการต่ออายุใบรับรองหรือการดำเนินธุรกิจภายหลังจากใบรับรองการลงทุนฉบับปัจจุบันหมดอายุ

อย่างไรก็ตาม ACBH คาดว่าภาครัฐยังมีระยะเวลาเพียงพอที่จะกำหนดวิธีการขออนุมัติและเงื่อนไขการประกอบธุรกิจภายหลังจากที่ใบรับรองการลงทุนฉบับปัจจุบันของ ACBH หมดอายุ นอกจากนี้ หากกฎเกณฑ์ดังกล่าวยังคงไม่ชัดเจน อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติในการลงทุนซึ่งจะส่งผลเสียต่อเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามในภาพรวมได้ ทั้งนี้ ACBH คาดว่าจะได้รับอนุมัติให้ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามต่อไปภายใต้เงื่อนไขและวิธีการขออนุมัติดังกล่าว เนื่องจาก ACBH มีคุณสมบัติที่ครบถ้วนสมบูรณ์ทุกประการและไม่เคยมีประวัติการกระทำผิดกฎเกณฑ์ของใบรับรองการลงทุนฉบับปัจจุบัน

3. ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของโครงการในอนาคต

บริษัทฯ มีโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาภายใต้ ACLT ASCLT 1 ASCLT 2 ATLT และ ACHL ประกอบด้วยโครงการ Amata City Long Thanh ซึ่งมีพื้นที่ในการพัฒนาประมาณ 410 เฮกตาร์ หรือ 2,562.5 ไร่ โครงการ Amata Service City Long Thanh 1 และ Amata Service City Long Thanh 2 ซึ่งมีพื้นที่ในการพัฒนาประมาณ 107 เฮกตาร์ หรือ 668.8 ไร่ โครงการ Amata Township Long Than ซึ่งมีพื้นที่ในการพัฒนาประมาณ 753 เฮกตาร์ หรือ 4,706.3 ไร่ และ โครงการ Amata City Halong ซึ่งมีพื้นที่ในการพัฒนาประมาณ 714 เฮกตาร์ หรือ 4,462.5 ไร่ โดยโครงการดังกล่าวได้รับการอนุมัติการประกอบธุรกิจตามใบรับรองการลงทุนและอยู่ระหว่างกระบวนการเวนคืนที่ดินและการพัฒนาโครงการ

โดยการลงทุนข้างต้นมีความเสี่ยงในการดำเนินงานหากการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามแผนและส่งผลกระทบต่อเงินลงทุนในการดำเนินการสูงกว่าที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ไม่สามารถรับรู้รายได้ตามแผนการ และไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดการโครงการและได้แต่งตั้งคณะทำงาน ซึ่งประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญและผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในการติดตามความคืบหน้าของโครงการและแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงจากความล่าช้าหรือความเสี่ยงจากต้นทุนที่สูงกว่าที่คาดการณ์ โดยคณะทำงานได้มีการจัดประชุมทุกสัปดาห์เพื่อรายงานผลความคืบหน้าต่อผู้บริหาร

4. ความเสี่ยงจากกลุ่มผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่คือ กลุ่มบริษัทอมตะ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 681,079,780 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 73 โดยอมตะ คอร์ป และบริษัทย่อย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้ส่งตัวแทนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ

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

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ มีความโปร่งใสและมีการถ่วงดุลอำนาจในการบริหารงาน บริษัทฯ จึงได้กำหนดโครงสร้างธรรมาภิบาลให้เหมาะสมและมีการกำหนดขอบเขตการดำเนินงานและการมอบอำนาจแก่กรรมการและผู้บริหารอย่างชัดเจน อีกทั้งยังมีการแต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 6 ท่าน จากกรรมการทั้งหมด 9 ท่านในคณะกรรมการบริษัท เพื่อถ่วงดุลการตัดสินใจในการพิจารณาอนุมัติรายการต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัทก่อนนำเสนอต่อผู้ถือหุ้น

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1. ความเสี่ยงจากการเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น

เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) กระแสเงินสดและรายได้เกือบทั้งหมดที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการขึ้นอยู่กับเงินปันผลของบริษัทย่อย โดยที่บริษัทย่อยมีความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจกระทบต่อผลประกอบการภายใต้กฎหมายว่าด้วยบริษัทของประเทศเวียดนาม และมาตรฐานการบัญชีของเวียดนาม ซึ่งอาจทำให้การจ่ายเงินปันผลไม่เป็นไปตามที่คาด และส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ เนื่องจากความสามารถ

ในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับกำไรสุทธิทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ มิได้ขึ้นอยู่กับกำไรในงบการเงินรวม

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

บริษัทย่อยได้มีการจัดทำประมาณการประจำปี ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมอย่างมีนัยสำคัญในบริษัทย่อย เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทของบริษัทย่อยเป็นกลุ่มเดียวกับคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ยังจัดให้มีการประชุมระดับผู้บริหารทุกสัปดาห์เพื่อติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน เพื่อช่วยในการระบุและจัดการความเสี่ยงได้อย่างทันท่วงที

2. ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้และต้นทุนส่วนใหญ่ของบริษัทฯ มาจากการประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามทั้งในส่วนของการให้เช่าที่ดิน การให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป และการให้บริการสาธารณูปโภคหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นสกุลเงินด่ง มีเพียงบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเท่านั้นที่มีการกู้ยืมเงินเป็นเงินที่ไม่ใช่สกุลเงินด่ง ทั้งนี้มีการกู้ยืมเป็นสกุลเงินบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีเงินกู้คงค้างจำนวน 1,588.9 ล้านบาท ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน โดยในช่วงปีพ.ศ. 2560 – 2562 ที่ผ่านมามีค่าเงินบาทแข็งตัวเมื่อเทียบกับค่าเงินด่ง ส่งผลให้มีการขาดทุนอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 141.71 ล้านบาทในงวดปี 2562 แต่ทั้งนี้ส่วนใหญ่เป็นการขาดทุนที่ยังไม่เกิด

สำหรับการจัดทำงบการเงินรวม บริษัทฯ รายงานโดยใช้สกุลเงินบาท แม้ว่า ACBH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในต่างประเทศได้จัดทำงบการเงินโดยใช้สกุลเงินด่งซึ่งเป็นสกุลเงินท้องถิ่น ดังนั้นบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการแปลงค่าของรายการทางบัญชีในงบการเงิน ตามนโยบายบัญชีในการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่อยู่ในสกุลเงินต่างประเทศให้อยู่ในสกุลที่บริษัทฯ ใช้จัดทำงบการเงินรวม

แม้ว่าความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนต่อการดำเนินงานอยู่ในระดับต่ำ บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและเตรียมการจัดการอย่างรอบคอบ โดยเฉพาะการลดค่าเงินด่ง โดยการติดตามการเปลี่ยนแปลงค่าเงินอย่างต่อเนื่องและลดช่วงระยะเวลาระหว่างการทำสัญญาและการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำหรับการจ่ายเงินปันผล บริษัทย่อยได้จ่ายเงินปันผลเป็นสกุลเงินด่ง รายการดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวจะทำการชำระภายในหนึ่งวันทำการ ทำให้ผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ

ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินไทย สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นสกุลเงินบาท ดังนั้นผลกระทบจากการแปลงค่าเงินระหว่างสกุลเงินด่งและสกุลเงินบาทที่รายงานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นขาดทุนในจำนวน 275.28 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำการวิจัย และวางแผนเพิ่มผลตอบแทนในการลงทุนเพื่อลดผลกระทบจากการลดค่าเงิน รวมถึง การควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่จัดการได้

3. ความเสี่ยงจากมาตรฐานบัญชีที่แตกต่างกันต่อการจ่ายเงินปันผล

ACBH ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเวียดนาม ได้จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีของเวียดนาม ในขณะที่บริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 89.99 ของหุ้นชำระแล้วทั้งหมดใน ACBH ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทภายใต้กฎหมายไทย ทำให้ต้องจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (TFRS) อย่างไรก็ดี ผลการดำเนินงานทางการเงินที่รายงานในงบการเงินเฉพาะของ ACBH และที่รายงานในงบการเงินรวมของบริษัทฯ มีความแตกต่างกัน เนื่องจากมาตรฐาน TFRS และ VAS นั้นแตกต่างกันในเรื่องของการรับรู้รายได้และต้นทุนจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ โดยงบการเงินตามมาตรฐาน VAS จะทยอยรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ให้สอดคล้องกับตารางการเช่า ขณะที่งบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทยตีความว่า กรรมสิทธิ์และความเสี่ยงถูกโอนไปยังลูกค้าแม้ว่าจะเป็นการให้เช่าระยะยาว ดังนั้นจึงสามารถรับรู้รายได้เสมือนการขาย ในครั้งเดียวเต็มจำนวน

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้ที่แตกต่างกันดังกล่าวอาจส่งผลต่อการวิเคราะห์ข้อมูลของนักลงทุน โดยเฉพาะความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของ ACBH ซึ่งจะพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะกิจการของ ACBH ทั้งนี้ รายได้และกำไรตามงบการเงินเฉพาะกิจการของ ACBH ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐาน VAS นั้นจะน้อยกว่าตัวเลขตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ โดยในปี 2561 ACBH รายงานกำไรสุทธิตามงบการเงิน 208,414 ล้านบาท หรือคิดเป็น 274.59 ล้านบาทตามมาตรฐาน VAS ในขณะที่รายงานกำไรสุทธิตามงบการเงิน 285.23 ล้านบาท ตามมาตรฐาน TFRS ดังนั้น ในการวิเคราะห์ข้อมูลของบริษัทฯ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผล นักลงทุนควรตระหนักถึงความแตกต่างในมาตรฐานบัญชีดังกล่าว

4. ความเสี่ยงจากการหาแหล่งเงินทุนได้อย่างเพียงพอ

การขยายแผนธุรกิจในการลงทุนในโครงการของ ACLT ASCLT 1 ASCLT 2 ATLT และ ACHL ทำให้บริษัทฯ จำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอในต้นทุนที่เหมาะสม เพื่อลงทุนขยายธุรกิจและเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินงาน

ความสามารถในการเพิ่มทุนหรือการเข้าถึงตลาดทุนเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อโครงการที่ดำเนินงานในปัจจุบัน และโครงการในอนาคต หากมีการจัดหาเงินทุนไม่เพียงพออาจส่งผลต่อการขยายระยะเวลาโครงการที่กำหนดหรือโอกาสที่ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องและกระทบผลตอบแทนและอัตรากำไรของโครงการได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ทยอยพัฒนาโครงการโดยภาระค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ในเบื้องต้นจะมีเพียงต้นทุนการพัฒนา โครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายในกระบวนการเวนคืนที่ดิน ซึ่งสำหรับค่าใช้จ่ายในกระบวนการเวนคืนที่ดินนั้น หน่วยงานรัฐจะเป็นผู้รับผิดชอบ และในภายหลังบริษัทฯ จะได้รับคืนโดยหักจากค่าเช่าที่ดินที่ต้องจ่ายให้รัฐบาล ทั้งนี้ภาระต้นทุนในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภคจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ก็ต่อเมื่อบริษัทฯ ได้ทำการขายที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ประกอบการ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการลงทุนอย่างรอบคอบโดยคำนึงถึงแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ในปัจจุบัน เพื่อรักษาอัตราส่วนทางการเงิน เช่น อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน หรืออัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยในระดับที่เหมาะสม ทั้งบริษัทฯ ยังมีกลยุทธ์ในการพิจารณาการจำหน่ายเงินลงทุนและหาผู้ร่วมทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ทั้งนี้จะพิจารณาผู้ร่วมทุนเชิงกลยุทธ์ซึ่งนอกจากจะได้รับกระแสเงินสดจากการจำหน่ายเงินลงทุนและลดภาระการลงทุนของบริษัทฯ แล้ว ยังเป็นการสร้างประโยชน์จากร่วม (synergies) ระหว่างผู้ร่วมทุนและบริษัทฯ ด้วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เงินกู้ยืมระยะยาวมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 53 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมด อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน มีค่าเท่ากับ 1.39 เท่า บริษัทฯ ได้มีการติดตามฐานะทางการเงิน ระดับหนี้สินในปัจจุบัน และจำนวนเงินสดในมือ ว่าบริษัทฯ มีเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนในโครงการต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงิน

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 เงินลงทุน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ทรัพย์สินถาวรหลักของ บริษัทฯ จึงเป็นเงินลงทุน โดยบริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะของ บริษัทฯ ซึ่งเป็นเงินลงทุนใน ACBH ACLT ATLT และ ACHL โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ บันทึกเงินลงทุน ในบริษัทย่อยเท่ากับ 2,710.52 ล้านบาท

4.2 ทรัพย์สินถาวร

เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยในปัจจุบัน ถือหุ้นใน ACBH ACLT ATLT และ ACHL แต่เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีทรัพย์สินถาวรหลักอื่นที่มีนัยสำคัญแต่อย่างใด ดังนั้น ทรัพย์สินถาวรหลักจะได้แก่สินทรัพย์ถาวรของ บริษัทฯ ย่อย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทรัพย์สินถาวรใช้ในการประกอบธุรกิจ มีมูลค่าตามบัญชีหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและสำรองการด้อยค่าต่างๆ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของ บริษัทฯ เท่ากับ 5,636.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.77 ของทรัพย์สินรวมดังรายละเอียดต่อไปนี้

ประเภท / ลักษณะสินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชี (พันบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
4.2.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
อาคารโรงงานให้เช่า	440,097	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมให้เช่า	194,033	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อื่นๆ	3,794	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	637,924		
4.2.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์			
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	79,890	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องจักรอุปกรณ์	8,291	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงาน	1,824	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อื่นๆ	7,441	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	119,066		
4.2.3 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน	4,117,154	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
4.2.4 สินทรัพย์ถาวรอื่น			
เงินลงทุนในบริษัทอื่น	71,759	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	327,644	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวมทั้งหมด	5,636,843		

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทต่างๆ ดังนี้

1. บริษัทฯ มีนโยบายที่จะไปลงทุนในธุรกิจในประเทศเวียดนามเป็นประเทศหลัก โดยมีนโยบายและแผนที่จะขยายหรือพัฒนาธุรกิจที่มีอยู่แล้วในประเทศเวียดนาม 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 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อย ซึ่งการส่งบุคคลดังกล่าวเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทย่อยจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลที่บริษัทส่งเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทย่อยอย่างชัดเจนแล้ว
2. บริษัทฯ กำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจของบุคคลที่ส่งไปดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยอย่างชัดเจน โดยในการออกเสียงของบุคคลดังกล่าวในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทก่อน ทั้งนี้ บุคคลที่บริษัทฯ ส่งเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยจะต้องมีคุณสมบัติและปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง 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

การควบคุมดูแลบริษัทที่ได้ร่วมลงทุน

1. บริษัทฯ ได้ส่งบุคคลที่มีความรู้ความสามารถในแขนงหรือวิชาชีพนั้นๆ เข้าไปเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามหนังสือสัญญาร่วมลงทุน ทั้งนี้ การส่งบุคคลดังกล่าวเข้าไปดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท
2. ติดตามผลการปฏิบัติงานของบริษัทที่เข้าร่วมทุน ให้ได้มาตรฐานและมีสินค้าหรือบริการที่มีราคายุติธรรม โดยหากบริษัทฯ ได้รับการร้องเรียนจากลูกค้า บริษัทฯ จะทำการตรวจสอบและปรับปรุงแก้ไขโดยด่วน
3. พนักงานของบริษัทจะให้ความร่วมมือและประสานงานกับบริษัทที่เข้าร่วมทุน เพื่อให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวก
4. หากมีปัญหาเกิดขึ้นจากการดำเนินงานในบริษัทที่เข้าร่วมทุน ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้บริหารของบริษัทที่เข้าร่วมทุนเพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)

ประเภทของกิจการ	: Holding Company
วันที่จดทะเบียนบริษัท	: 30 สิงหาคม 2555
เลขที่จดทะเบียนบริษัท	: 0107555000325
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 467,500,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวนทั้งสิ้น 935,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
สำนักงานใหญ่	: 2126 อาคารกรมดิษฐ์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม. 10310
โทรศัพท์	: 02-792-0000
แฟกซ์	: 02-318-1096
เว็บไซต์	: www.amatavn.com
อีเมล	: marketing.vn@amata.com
ผู้บริหาร	: นางสมหะทัย พานิชชีวะ (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นอย่างน้อย 10%

1. Amata City Bien Hoa Joint Stock Company (เดิมชื่อ Amata (Vietnam) Joint Stock Company)

ประเภทของกิจการ	: การพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ศูนย์พาณิชยกรรม และที่พักอาศัย
วันที่จดทะเบียนบริษัท	: 31 ธันวาคม 2537
เลขที่จดทะเบียนบริษัท	: 3600265395
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 365,996,400,000 ด่ง แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวนทั้งสิ้น 36,599,640 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10,000 ด่ง
สัดส่วนการถือหุ้นโดย บมจ. อมตะ วิเอ็น	: 89.99%
สำนักงานใหญ่	: Long Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam

โทรศัพท์ : +84 2513991007
 แฟกซ์ : +84 2513891251
 อีเมลล์ : marketing.vn@amata.com
 ผู้บริหาร : นายสุรกิจ เกียรติธนากร (General Director)

2. Amata City Long Thanh Joint Stock Company

ประเภทของกิจการ : พัฒนาโครงการเมืองอุตสาหกรรม สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก
 สะดวกที่เมืองลองถัน จังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม
 วันที่จดทะเบียนบริษัท : 25 มิถุนายน 2558
 เลขที่จดทะเบียนบริษัท : 472033001249
 ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว : 1,416,318,200,000 ด่ง แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวนทั้งสิ้น 141,631,820
 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10,000 ด่ง
 สัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและ : 93.50%
 ทางอ้อมโดย บมจ. อมตะ วิเอ็น
 สำนักงานใหญ่ : Long Thanh Hi-tech Industrial Park, Tam An and Tam Phuoc, Long
 Thanh Town, Long Thanh District, Dong Nai Province, Vietnam
 โทรศัพท์ : +84 2513991007
 แฟกซ์ : +84 2513891251
 อีเมลล์ : marketing.vn@amata.com
 ผู้บริหาร : Mr. Thai Hoang Nam (General Director)

3. Amata Township Long Thanh Company Limited (แปรสภาพจาก Amata Township Long Thanh Joint Stock Company เมื่อ 3 ธันวาคม 2562)

ประเภทของกิจการ : พัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และธุรกิจที่เกี่ยวข้องที่เมืองลอง
 ถัน จังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม
 วันที่จดทะเบียนบริษัท : 1 กันยายน 2559

เลขที่จดทะเบียนบริษัท	: 3603404368
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 1,390,132,400,000 ด่ง แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวนทั้งสิ้น 139,013,240 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10,000 ด่ง
สัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมโดย บมจ. อมตะ วิเอ็น	: 93.38%
สำนักงานใหญ่	: Amata Service Center, Amata Commercial Complex, Long Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam
โทรศัพท์	: +84 2513991007
แฟกซ์	: +84 2513891251
อีเมล	: marketing.vn@amata.com
ผู้บริหาร	: นายสุรกิจ เกียรติธนากร (General Director)

4. Amata City Halong Joint Stock Company

ประเภทของกิจการ	: พัฒนาโครงการเมืองอุตสาหกรรม สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เมืองฮาลอง จังหวัดกว๋างนิน ประเทศเวียดนาม
วันที่จดทะเบียนบริษัท	: 18 เมษายน 2561
เลขที่จดทะเบียนบริษัท	: 5701929293
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 365,000,000,000 ด่ง แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวนทั้งสิ้น 36,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10,000 ด่ง
สัดส่วนการถือหุ้นโดย บมจ. อมตะ วิเอ็น	: 99.99%
สำนักงานใหญ่	: Song Khoai Industrial Park, Song Khoai Commune, Quang Yen Town, Quang Ninh Province, Vietnam
โทรศัพท์	: +84 2033567007
แฟกซ์	: +84 2033562007
อีเมล	: marketing.vn@amata.com
ผู้บริหาร	: Mr. Nguyen Van Nhan (General Director)

5. Amata Service City Long Thanh 1 Company Limited

ประเภทของกิจการ	: พัฒนาโครงการเมือง เช่น พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และบริการต่างๆ ภายใต้ใบอนุญาตการลงทุน (Investment Registration Certificate) โครงการ Service Township 1
วันที่จดทะเบียนบริษัท	: 30 สิงหาคม 2562
เลขที่จดทะเบียนบริษัท	: 3603664711
ทุนจดทะเบียนที่ออก	: 103,639,000,000 ด่ง
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	: 500,000,000 ด่ง
สัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมโดย บมจ. อมตะ วีเอ็น	: 93.5%
สำนักงานใหญ่	: Amata Service City Long Thanh 1 Zone, Back Road 2, An Phuoc Commune, Long Thanh Ward, Dong Nai Province, Vietnam
โทรศัพท์	: +84 2513991007
แฟกซ์	: +84 2513891251
อีเมล	: marketing.vn@amata.com
ผู้บริหาร	: Mr. Thai Hoang Nam (General Director)

6. Amata Service City Long Thanh 2 Company Limited

ประเภทของกิจการ	: พัฒนาโครงการเมือง เช่น พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และบริการต่างๆ ภายใต้ใบอนุญาตการลงทุน (Investment Registration Certificate) โครงการ Service Township 2
วันที่จดทะเบียนบริษัท	: 30 สิงหาคม 2562
เลขที่จดทะเบียนบริษัท	: 3603664870
ทุนจดทะเบียนที่ออก	: 99,374,000,000 ด่ง
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	: 500,000,000 ด่ง

สัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและ : 93.5%
ทางอ้อมโดย บมจ. อมตะ วิเอ็น

สำนักงานใหญ่ : Amata Service City Long Thanh 2 Zone, Back Road 2, Tam An
Commune, Long Thanh Ward, Dong Nai Province, Vietnam

โทรศัพท์ : +84 2513991007

แฟกซ์ : +84 2513891251

อีเมล : marketing.vn@amata.com

ผู้บริหาร : Mr. Thai Hoang Nam (General Director)

บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหุ้น

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : (02) 009-9999

โทรสาร : (02) 009-9992

ผู้สอบบัญชี

นางสาว สุพรรณิ ตรียานันทกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ : 4498

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

ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลอริชดา193/136-137
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กทม. 10110

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

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