

## 緬甸崛起的機遇：工業區和經濟特區

*物流及基礎設施的差距，以及投資優惠的不同，是工廠選址的主要考慮因素。*

緬甸是東盟一個中型國家，低薪工人供應較充裕，加上營商環境不斷改善，對有意把勞動密集型生產活動遷離華南的外國投資者來說吸引力越來越大。

從事服裝及鞋類等勞動密集型產業的港商，若要在緬甸挑選設廠地點，可考慮該國的工業區或經濟特區，此舉既可享受緬甸政府提供的特定投資優惠，亦可利用當地基建及物流支援較佳的優勢。

本文分析緬甸兩個較受歡迎的工業區和3個正在發展的經濟特區的情況，藉此評估在中短期內這些地區是否適合香港製造商設廠。

### 製造業集中於仰光各工業區

緬甸為鼓勵私營部門從事製造業，並培育產業集群，於1990年代首次設立工業區，藉此在全國各大城市及其附近地區建立生產活動基地。

經過多年的發展，工業區的數目逐漸增加。目前在仰光已設立20多個工業區。仰光是緬甸前首都，與其他地區相比，交通更為方便，基礎設施亦較完善，包括一個最近已升級改造的國際機場，以及多個處理該國大部分貨物貿易的港口。因此，現時緬甸大部分勞動密集的出口導向型產業都集中在這個區域。



## 仰光的工業區



這些工業區大多專門以私營製造企業為對象。各工業區均設有委員會，通常由投資者、政府官員及/或相關公共機構代表組成，負責日常工作。

各個工業區的管理辦法及服務標準有所不同，其中南達貢(South Dagon)及蘭黛雅(Hlaing Tar Yar)等多個工業區已採取措施，提升其設施，包括建設電力分站、安裝後備發電機及廢水處理設施等。

仰光市內及其附近的工業區，路況很不一樣。一般來說，鋪裝大道的狀況良好，寬度可容重型貨車包括貨櫃車行駛。不過，通往工業園內個別工廠的道路，部分路段狀況欠佳。由於排水甚差，在季風季節時路況會很壞。許多地方沒有路燈，加上重型貨車做成的坑洞，駕駛絕不輕鬆。

仰光港是市內的內河港口，距仰光各個工業區約20至30公里，現在處理約90%的緬甸對外貿易。由於仰光中部的河流較淺，仰光港的水深不能靠泊大型貨櫃船。由於貿易量持續增長、港口基建落後，以及貨物裝卸效率低，港區內經常出現貨船堵塞情況。

因此，有些製造商寧願使用緬甸迪拉瓦國際碼頭(Myanmar International Terminal Thilawa, 簡稱MITT)。這個多用途貨櫃碼頭位於仰光市中心以南25公里，由香港和記港口集團經營。MITT地理位置雖然較差，但卻能提供符合國際標準的服務，在漲潮時可靠泊載貨量超過1,000個標準貨櫃(TEU)的較大型



貨櫃船。

製造商可與工業區的管理委員會洽談土地租賃協議，在區內設廠經營。在緬甸，基本上僅允許本國投資者買地，不過外商與本地合資的企業可租用辦公室或商業樓房。

近年來，鑒於緬甸政府推行改革，加上中國的生產成本輾轉上升，不少人預期外資將大量湧入，於是買地囤積，導致地價大升。為解決工業用地閑置問題，仰光地區政府於2016年5月組成檢查小組，對全市工業區進行實地監督檢查。預計仰光地區政府將宣布新措施，以騰出數以百計的空置地塊。

### 明加拉當：符合國際標準的工業園

明加拉當工業園 (Mingaladon Industrial Park, 簡稱MIP)位於仰光市中心以北約20公里，距仰光港24公里，於1990年代末由緬甸政府與一家日本私營公司組成的合資企業發展，以吸引外商投資。明加拉當工業園是該國第一個在公用設施及交通基建方面已經達到國際標準的工業園。



明加拉當工業園內的一條鋪裝道路。

仰光高速公路項目現正按公私合作模式發展，將可大大改善來往明加拉當工業園的交通。該高速公路項目總值6.2億美元，首期全長20.5公里，有4條行車道，由昂山將軍路(Bogyoke Aung San Road)的Yaykyaw交叉口通往明加拉當工業園。該項目獲緬甸政府提供官方發展援助，承擔項目總成本的20%，並由韓國兩家建築公司樂天建設 (Lotte E&C)和漢拿建設(Halla Corporation)與緬甸Capital Diamond Star Group組成的韓緬合資企業興建。

香港貿發局研究部最近到緬甸實地考察時發現，比起仰光及其附近的其他工業區，明加拉當工業園內及周圍的道路保養得很好。區內有眾多外資製造商，有些僱用超過1,000名員工。這是明加拉當工業園與其他在仰光和曼德勒的工業區的最大差別。後者的製造商都是小規模經營，最多僱用數百名工人。



明加拉當工業園的一家工廠。

明加拉當工業園以其優越的地理位置及設施取勝，所有地段均已租出。由於屬長期租約，有時會有公司遇到問題，向工業園管理層提出「回購安排」，從而終止租約。不過，最近幾年，明加拉當工業園對轉租較靈活處理，租戶在組織生產活動和控制現金流方面有更大的迴旋餘地。

雖然明加拉當工業園有許多大型外資製造商，不過管理委員會強調，他們也歡迎中小型廠商。目前，租戶主要經營紡織服裝、食品、電器及電子產品、機械及配件、



塑料、皮革、製藥等行業。

截至2016年1月，明加拉當工業園共有30家租戶，其中11家為香港公司[1]，從事服裝生產有6家，電鍍兩家，而手袋、光學鏡片及手錶零部件則各有一家。其他主要租戶則來自日本、中國內地和韓國。

明加拉當工業園收費概要

項目	收費
土地使用費	每平方米 68 美元 (全期租約，直到 2048 年 2 月)
地稅	每年每平方米 0.345 美元
管理費	每月每平方米 0.046 美元
供水(包括污水處理)	每立方米 0.05 美元
電力	0.06 美元 (1-500 千瓦小時) 0.08 美元 (501-1,000 千瓦小時) 0.11 美元 (1,001-50,000 千瓦小時) 0.13 美元 (50,001-200,000 千瓦小時) 0.11 美元 (200,001-300,000 千瓦小時) 0.08 美元 (300,001 千瓦小時及以上)
電訊	首次收費 60 萬緬元，每條線話費按金 5 萬元

資料來源：明加拉當工業園

### 蘭黛雅—仰光最大的工業區

蘭黛雅工業城(Hlaing Thar Yar Industrial City) 於1995年建立，面積達567公頃，是仰光最大的工業區。

截至2016年1月，工業區共有超過650家工廠經營，五大行業是穀物(221家)、盥洗用品(127家)、食品(83家)、服裝(74家)及建築材料(28家)。區內約有50家外商獨資企業，其中中國公司和韓國公司各有20多家，位居前列。



蘭黛雅工業城的一家中資鞋廠。

與明加拉當工業園一樣，蘭黛雅工業城幾乎所有地段已經開發，不過有些廠房正空置或翻新，準備招徠新租

戶。有意在仰光投資的香港製造商可考慮在蘭黛雅租用廠房，據業界消息稱，每平方米基本租金約3至3.5美元。不過，仰光其他工業區也有空置廠房出租，可供香港公司選擇。





仰光部分工業園區

	明加拉當工業園	蘭黛雅工業城
位置	仰光市中心以北 20 公里	仰光市中心以西 20 公里
設立年份	1998 年	1995 年
面積	90 公頃	567 公頃
土地使用費/土地租金	每平方米 68 美元 (全期租約，直到 2048 年 2 月)	每月每平方米 3 至 3.5 美元
管理費	每月每平方米 0.046 美元	本土投資者為每月每平方米 0.004 美元，而外國投資者為每月每平方米 0.012 美元

資料來源：明加拉當工業園及蘭黛雅工業城

### 經濟特區向外國投資者提供更佳投資優惠

在1990年代，緬甸工業區的發展處於起步階段，重點主要是推動國內製造商為當地市場服務，對吸引外商直接投資的考慮不大。

目前大部分外商是在《2012緬甸外商投資法》的法律框架下進行投資活動。《緬甸經濟特區法》於2014年頒布，作為《外商投資法》以外的另一種投資途徑，旨在促進正在發展的3個經濟特區的投資。這3個經濟特區是迪洛瓦(Thilawa)經濟特區、土瓦(Dawei)經濟特區和皎漂(Kyaukphyu)經濟特區。值得注意的是，土瓦已於2011年通過其經濟特區法。

經濟特區法設立一個法律框架，提供比《外商投資法》更佳的優惠，包括減免進口稅和商業稅。區內既有的製造商不能全面享受提供予外國投資者的財政優惠。

在行政上，每個經濟特區的投資許可證申請均由其管理委員會審批，與在《外商投資法》下的運作不同。根據《外商投資法》，投資者須通過中央系統，向緬甸投資委員會申領投資許可證。經濟特區採取相對分散的申請制度，旨在縮短審批程序，為外國投資者建立更佳的營商環境。



工業區及經濟特區部分投資優惠

	工業區(根據《外商投資法》)	經濟特區(根據《經濟特區法》)
企業所得稅	<ul style="list-style-type: none"> <li>首5年獲豁免</li> <li>在一年內將利潤再投資，可減免高達50%，視業務類型而定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>首5至7年獲豁免，視地點和業務類型而定</li> <li>其後5年減免所得稅50%</li> <li>在第三個5年內再投資利潤可減免所得稅50%(受條件限制)</li> </ul>
關稅	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工期間使用的機械設備及其他材料獲豁免</li> <li>首3年商業化生產的進口原料獲豁免</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工期間使用的材料及設備獲豁免</li> <li>商業經營首五年的進口原材料、機械設備及其他特定貨物獲豁免</li> </ul>
土地租賃	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資者可租賃土地長達70年(首次50年，可延長兩次，每次10年)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資者可租賃土地長達75年(首次50年，可延長25年)</li> </ul>

資料來源：緬甸投資與公司管理局

### 三個經濟特區仍處開發階段

迪洛瓦經濟特區的總開發面積達2,400公頃，位於仰光市中心一小時車程內，是目前3個經濟特區中發展最快的項目。A區佔地400公頃，第一期項目於2015年9月投入營運。目前已遷入的公司大多來自新加坡、日本、中國內地、泰國、香港及台灣，從事服裝、食品飲料和建築材料等輕工業。據稱，鈴木汽車公司(Suzuki Motor Corporation)已同意在迪洛瓦經濟特區建設新工廠，於2018年開始生產。

迪洛瓦經濟特區擁有靠近仰光市中心的地利，而土瓦和皎漂經濟特區有國際深水港，得以增強吸引力。土瓦經濟特區位於曼谷以西約300公里，是與泰國進行跨境貿易的理想基地，而其深水港也將打開從緬甸西部前往馬六甲海峽的新門戶。

土瓦經濟特區的發展雖然出現一些延誤，但首期項目已在2015年展開。2016年6月，緬甸和泰國政府重申雙方推進特區發展的承諾。

皎漂位於緬甸西北部，與中國雲南省之間的石油和天然氣管道已投入營運。然而，由於環境及土地所有權等方面發生爭議，以及民族和宗教關係緊張，皎漂經濟特區項目仍處於前期發展階段。但是，香港貿發局研究部與皎漂管理委員會官員在仰光會面時，得悉該計劃正在推進，包括為輕工業提供工業園區。

2015年12月底，由中國中信集團牽頭的財團獲選定為主要發展商，建設皎漂經濟特區的深水港和工業園，項目發展有望加速，不過整個經濟特區預計最快在2038年建成。



緬甸的經濟特區

	迪洛瓦經濟特區	土瓦經濟特區	皎漂經濟特區
位置	仰光以南約23公里	德林達依省 (Tanintharyi Region) 南部	若開邦(Rakhine State)西部
項目規模	2,400公頃	20,000公頃	1,700公頃
主要發展商	日本和緬甸	泰國，日本和緬甸	中國和緬甸
發展階段	A區面積400公頃，第一期於2015年9月營運。A區第二期預計在2016年完成。  B區面積500至700公頃，預定2016年底動工，預計在2022年完成。	項目為期7年，由2015至2022年。  首期發展於2015年展開，目標於2018年完成。	計劃分3期實施，預計2038年完成。  第一期建設預計在2016年開始。
目標產業	輕工業、消費品製造業	首期：勞動密集型產業，如服裝製造及食品加工；第二期：重化工行業，包括汽車、橡膠、電子。	區域物流、石油及天然氣、加工業、服裝及鞋類製造。
強項	接近仰光這個主要市場及勞動力來源	接近泰國；計劃建設深水港	接近石油及天然氣資源；計劃建設深水港
弱項	仰光的內河港口處理大量貨物的能力有限	鄰近地區基建差劣	遠離現有工業區

資料來源：緬甸投資與公司管理局，各經濟特區

### 工業區還是經濟特區？平衡財政優惠與商業風險

就目前而言，緬甸的經濟特區與工業區相比，為投資者提供的財政優惠更佳。然而，這僅是外資製造商考慮的因素之一，尤以有意近期在緬甸設廠者為然。

迪洛瓦經濟特區首期僅在2015年9月開始營運，另外兩個特區仍處於前期開發階段，因此該國《經濟特區法》所訂立的外商投資機制還未經考驗。根據[世界銀行](#)《2016年營商環境報告》，在合同執行方面，緬甸於189個國家/地區中排第187位。該國能否有效處理經濟特區內的法律糾紛仍未可知，可能促使外國投資者考慮改在該國歷史較久的工業區投資，因為這些工業區已建立行之有效的程序。

這3個經濟特區只要全面發展，可望提供比工業區更佳的設施及支援，因為有些工業區的基建設施已相當殘舊。然而，在此期間，仰光發展較成熟的工業區，如明加拉當和蘭黛雅，公用服務及交通基建的質素較合理，應是香港製造商最實際的選擇。

[1] 這11家香港公司是：緬甸達新工業有限公司、緬甸亞洲光學國際有限公司、偉特(緬甸)有限公司、偉祥(緬甸)繡花廠、Linda Fashion (Myanmar) Co Ltd, EMC Manufacturing Co Ltd, Sinobest



Jewellery Co Ltd, Designtime Myanmar Co Ltd, Hua Tai Enterprise Co Ltd, William (Myanmar) Co Ltd和 JCK (Myanmar) International Co Ltd。

**找此頁到這裏**

<http://economists-pick-research.hktdc.com/business-news/article/研究文章/緬甸崛起的機遇：工業區和經濟特區/rp/tc/1/1X000000/1X0A72FF.htm>

©2016年香港貿易發展局版權所有，未經本局同意，不得翻印本報告全部或部分內容。香港貿易發展局在編寫本報告時，已力求資料正確無誤，倘其中有任何錯誤之處，本局恕不負責。本報告表達的意見，並不一定代表香港貿易發展局的立場。