ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ក្រសួងផែនការ
វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ

ធនាគារជាតិ នៃ កម្ពុជា
ប្រាក់រៀល ស្ថិរភាព អភិវឌ្ឍន៍

របាយការណ៍អំពី
លទ្ធផលអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស
ឆ្នាំ២០១៤

ខែកញ្ញា ឆ្នាំ ២០១៦

អារម្ភកថា

តាងនាមឲ្យធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិនៃក្រសួងផែនការ យើងខ្ញុំមានសេចក្តីសោមនស្សរីករាយ សូមផ្សព្វផ្សាយលទ្ធផលអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ឆ្នាំ២០១៤ ដែលត្រូវបានធ្វើឡើងក្នុងពិធីប្រកាសផ្សព្វផ្សាយលទ្ធផលអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស នៅថ្ងៃទី២៨ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៦ កន្លងទៅថ្មីៗនេះ ។ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការបានរួមគ្នាផ្តួចផ្តើមរៀបចំការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនេះ ក្នុងអំឡុងពេលពីខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៥ ដល់ខែមករា ឆ្នាំ២០១៦ ដោយមានជំនួយបច្ចេកទេសរយៈពេលខ្លីពីលេខាធិការដ្ឋានអាស៊ាន ។

លទ្ធផលអង្កេតនឹងត្រូវបានប្រើប្រាស់ជាធាតុចូលយ៉ាងសំខាន់ ដើម្បីពង្រឹងគុណភាពស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដែលជាសមាសធាតុចម្បងមួយនៃស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ និងឆ្លុះបញ្ចាំងអំពីស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិនៅកម្ពុជា និងដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងការកើនឡើងនៃតម្រូវការឥតឈប់ឈរពីអ្នកប្រើប្រាស់ទិន្នន័យ ដែលរួមមាន ៖ រាជរដ្ឋាភិបាល អ្នករៀបចំគោលនយោបាយ ស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុអន្តរជាតិ វិស័យឯកជន អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវ វិនិយោគិន ជាដើម ។ ការអង្កេតត្រូវបានធ្វើឡើងដោយផ្តោតលើតម្លៃនៃកម្រិតចុងគ្រានៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស នាចុងឆ្នាំ២០១៤ ក៏ដូចជាចរិតលក្ខណៈប្រតិបត្តិការនៃសហគ្រាសដែលត្រូវបានកាន់កាប់ដោយបរទេស ដែលមាននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ហើយចរិតលក្ខណៈទាំងនោះរួមមាន ៖ ភាពមានការងារធ្វើ ប្រាក់ឈ្នួល ការលក់ ការនាំចេញ ការនាំចូល ទ្រព្យសកម្ម តម្លៃបន្ថែម ។ល។ យោងតាមរបកគំហើញសំខាន់ៗនៃការអង្កេត និងធាតុចូលនានាទទួលបានពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ក្រសួងរ៉ែ និងថាមពល ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា និងភាគីពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ មានលទ្ធភាពអាចធ្វើការប៉ាន់ស្មានបន្ថែមនូវវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបសម្រាប់គ្រប់វិស័យទាំងអស់ ។ យោងតាមកិច្ចខំប្រឹងប្រែងនានា ទិន្នន័យដែលបានចេញផ្សាយពីមុនអំពីលំហូរចូលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ត្រូវបានកែតម្រូវត្រឡប់ថយក្រោយដល់ឆ្នាំ២០១០ ។ សហគ្រាសសំខាន់ៗ មានចំនួនជាង ១០០ សហគ្រាស ដែលគ្របដណ្តប់គ្រប់វិស័យសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវបានជ្រើសរើសជាសំណាកគំរូសម្រាប់ការអង្កេតនេះ ។

យើងខ្ញុំសូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះក្រសួង-ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ម្ចាស់ក្រុមហ៊ុនសហគ្រាស និងអ្នកតំណាងទាំងឡាយ ភាគីពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ថ្នាក់ដឹកនាំនិងមន្ត្រីទាំងអស់ នៃធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ ដែលបានចូលរួមយ៉ាងសកម្មធ្វើឲ្យការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនេះសម្រេចបានជោគជ័យ ។

យើងខ្ញុំសូមគោរពថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតចំពោះ **ឯកឧត្តម ជា ចាន់តូ** ទេសាភិបាលធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និង **ឯកឧត្តម ឆាយ ថន** ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងផែនការ ដែលតែងតែផ្តល់ការឧបត្ថម្ភគាំទ្រ និងយកចិត្តទុកដាក់យ៉ាងខ្លាំងក្លាមកលើការងារអង្កេតស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស និងវិស័យស្ថិតិនៅកម្ពុជាទាំងមូល ។

យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថា ភាគីពាក់ព័ន្ធទាំងអស់ដែលជាអ្នកប្រើប្រាស់ទិន្នន័យ នឹងប្រើប្រាស់របាយការណ៍ដ៏មានសារៈសំខាន់នេះ សម្រាប់គោលបំណងរៀងៗខ្លួន ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី១២ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៦

ហង់ លីណា
ប្រតិភូរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ទទួលបន្ទុក
ជាអគ្គនាយកវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ
ក្រសួងផែនការ

ជា សិរី
អគ្គនាយក
អគ្គនាយកដ្ឋានបច្ចេកទេស
ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

មាតិកា

ទំព័រ

អារម្ភកថា i

មាតិកា iii

សេចក្តីសង្ខេប vii

អក្សរកាត់ ix

I. សេចក្តីផ្តើម ១

II. និយមន័យស្ថិតិអំពីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ៤

III. លទ្ធផលនៃអង្កេត ៥

IV. ការកែតម្រូវទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសពីមុន ៩

ក. ប្រតិបត្តិការ និងអាជីវកម្មធនធានរ៉ែ ១២

ខ. កម្មន្តសាល ១៣

គ. សកម្មភាពហិរញ្ញវត្ថុ ១៦

ឃ. វិស័យកសិកម្ម ១៧

ង. ការស្នាក់នៅ ១៨

ច. ព័ត៌មានវិទ្យា និងទូរគមនាគមន៍ ១៩

ឆ. អគ្គិសនី ១៩

ជ. សំណង់ ២០

ឈ. អចលនទ្រព្យ ២៤

ញ. ឧស្សាហកម្មផ្សេងទៀត ២៧

V. លក្ខណៈភូមិសាស្ត្រនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ២៨

VI. បញ្ហាប្រឈមនៃការបែងចែកតាមទីតាំងភូមិសាស្ត្រ ២៩

VII. ការវាយតម្លៃ ៣១

ឧបសម្ព័ន្ធទី១ ៖ កំណត់បង្ហាញបច្ចេកទេស ៣៧

ក. គោលបំណងនៃការអង្កេត ៣៧

ខ. ការរៀបចំការអង្កេត ៣៧

គ. វិធីសាស្ត្រជ្រើសរើសសំណាកគំរូ ៣៨

ឃ. ព័ត៌មានអំពីការអង្កេត ៣៩

ង. ដែនកំណត់ ៤០

ឧបសម្ព័ន្ធទី២ ៖ ប្រភពទិន្នន័យនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ៤៤

ក. ការអង្កេត និងរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុ ៤៤

ខ. ទិន្នន័យរដ្ឋបាល ៤៥

គ. ប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ (ITRS) ៤៧

ឃ. ទិន្នន័យរបស់ប្រទេសដៃគូ ៤៨

ង. ព័ត៌មានទីផ្សារក្នុងស្រុក (Internal Market Intelligence) ៤៨

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣ ៖ វិធីសាស្ត្រប៉ាន់ស្មានបន្ថែមលើស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ៤៩
ក. វិស័យឧស្សាហកម្មទាំងអស់ លើកលែងសកម្មភាពហិរញ្ញវត្ថុ ការស្នាក់នៅ សំណង់ និងអចលនទ្រព្យ... ៤៩
ខ. ឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុ.. ៥១
គ. សំណង់.. ៥១
ឃ. អចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋាន ជាពិសេសខុនដូ.. ៥៤

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤ ៖ ការអនុវត្តជាក់ស្តែងទាក់ទងនឹងការលក់ និងហិរញ្ញប្បទានចំពោះខុនដូ..................... ៦៦
ក. ការលក់ខុនដូ.. ៦៦
ខ. ការធ្វើហិរញ្ញប្បទានខុនដូ.. ៦៦

ឧបសម្ព័ន្ធទី៥ ៖ ការអភិវឌ្ឍថ្មីៗមួយចំនួននៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស..................... ៦៨

ឧបសម្ព័ន្ធទី៦ ៖ កម្រងសំណួរអង្កេត.. ៧១

តារាង

តារាងទី១ ៖ ទិន្នន័យបានចេញផ្សាយពីមុន និងទិន្នន័យបានកែតម្រូវអំពីស្ថានភាពវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស
បែងចែកតាមវិស័យ.. ៣៣
តារាងទី២ ៖ ទិន្នន័យបានចេញផ្សាយពីមុន និងទិន្នន័យបានកែតម្រូវ–ស្តុកវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស
បែងចែកតាមប្រទេស ៣៤
តារាងទី៣ ៖ ទិន្នន័យបានកែតម្រូវ បែងចែកតាមប្រទេស និងតាមវិស័យ គិតត្រឹមថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤.... ៣៥
តារាងទី៤ ៖ ទិន្នន័យបានចេញផ្សាយពីមុន បែងចែកតាមប្រទេស និងតាមវិស័យ គិតត្រឹម
ថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤.. ៣៦

តារាងរបាយការណ៍សង្ខេប

តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី១ ៖ ការឆ្លើយតបចំពោះការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ២
តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី២ ៖ ចំនួននិយោជិតដែលធ្វើការក្នុងវិស័យនីមួយៗ នៅចុងឆ្នាំ២០១៤............ ៩
តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៣ ៖ ចំនួនរោងចក្រ និងនិយោជិតក្នុងវិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ឆ្នាំ២០១៤.... ១៥
តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៤ ៖ ការនាំចេញ និងការនាំចូលសម្លៀកបំពាក់ ឆ្នាំ២០១០–២០១៤.............. ១៦
តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៥ ៖ គម្រោងសំណង់អចលនទ្រព្យ ឆ្នាំ២០១០–២០១៥ .... ២២
តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៦ ៖ គម្រោងសំណង់បែងចែកតាមប្រទេស ឆ្នាំ២០០០–២០១៥.............. ២២
តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៧ ៖ ការដកស្រង់ពីប្រព័ន្ធ ITRS អំពីលំហូរចូលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស
ក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ.. ២៥

គំនូសស្ថិតិ

គំនូសស្ថិតិទី១ ៖ ចំនួនសហគ្រាសដែលបានអង្កេតតាមវិស័យឧស្សាហកម្ម..................... ៣
គំនូសស្ថិតិទី២ ៖ លទ្ធផលអង្កេតតាមវិស័យ និងតាមសមាសភាពវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស..................... ៧
គំនូសស្ថិតិទី៣ ៖ លទ្ធផលអង្កេតតាមប្រទេសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស..................... ៨
គំនូសស្ថិតិទី៤ ៖ ស្ថិតិលំហូរ និងស្ថិតិស្ថានភាពវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ឆ្នាំ២០១០–២០១៤ .... ១១
គំនូសស្ថិតិទី៥ ៖ ស្ថានភាពវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសតាមវិស័យ គិតត្រឹមថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤ .... ១២

គំនូសស្ថិតិទី៦ ៖ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យសំណង់ បែងចែកតាមប្រទេសដើមកំណើត
គិតត្រឹមចុងឆ្នាំ២០១៤ .... ២៣
គំនូសស្ថិតិទី៧ ៖លំហូរចូលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់កម្ពុជាដែលឆ្លុះបញ្ចាំង
ក្នុងប្រព័ន្ធ ITRS ក្នុងឆ្នាំ២០១៣ – ប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រ................................ ២៥
គំនូសស្ថិតិទី៨ ៖ លំហូរចូលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់កម្ពុជាដែលឆ្លុះបញ្ចាំង
ក្នុងប្រព័ន្ធ ITRS ក្នុងឆ្នាំ២០១៤ – ប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រ ២៦
គំនូសស្ថិតិទី៩ ៖ លំហូរចូលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់កម្ពុជាដែលឆ្លុះបញ្ចាំង
ក្នុងប្រព័ន្ធ ITRS ក្នុងឆ្នាំ២០១៥ – ប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រ ២៦
គំនូសស្ថិតិទី១០ ៖ ការកាន់កាប់អចលនទ្រព្យបែងចែកតាមប្រទេសរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍន៍ គិតត្រឹមចុងឆ្នាំ២០១៤... ២៧
គំនូសស្ថិតិទី១១ ៖ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសធំៗទាំង១០ គិតត្រឹមថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤.......................... ៣០
គំនូសស្ថិតិទី១២ ៖ វិនិយោគផ្ទាល់មកពីប្រទេសចិន គិតត្រឹមថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤.............................. ៣១

សេចក្តីសង្ខេប

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា (NBC) និងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ (NIS) នៃក្រសួងផែនការ (MOP) បានសហការរួមគ្នាផ្តួចផ្តើមរៀបចំការអង្កេតមួយអំពីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស (FDI) នៅខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៥ ។ ការចុះអង្កេតបានចាប់ផ្តើមក្នុងអំឡុងពេលពីខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៥ ដល់ខែមករា ឆ្នាំ២០១៦ ។ វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ និងធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា បានបញ្ចប់ការរៀបចំតារាង និងការវិភាគទិន្នន័យអង្កេតនៅក្នុងខែមីនា ឆ្នាំ២០១៦ ។

ផ្អែកតាមលទ្ធផលនៃការអង្កេត ក៏ដូចជាទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលទទួលបានពីទិន្នន័យរដ្ឋបាល និងទិន្នន័យបំពេញបន្ថែមពីប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ (ITRS) របាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់សហគ្រាសមួយចំនួន ទិន្នន័យថ្មីៗទទួលបានពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ (MEF) ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានកែតម្រូវទិន្នន័យ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលបានចេញផ្សាយពីមុន ត្រឡប់ក្រោយរហូតដល់ឆ្នាំ២០១០ ។

យោងតាមទិន្នន័យដែលបានកែតម្រូវបឋម ស្ថានភាពវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសបានកើនឡើងពី ៨,៩ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក នៅចុងឆ្នាំ២០១០ ដល់ ១៩,២ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ គឺបានកើនឡើង ១០,៣ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ១១៧ ភាគរយ ។ ទិន្នន័យមួយចំនួនដែលបានកែតម្រូវ និងមានការប្រែប្រួលគួរឲ្យកត់សម្គាល់ រួមមាន ៖ ទិន្នន័យថ្មីៗទាក់ទងនឹងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្ម ជាពិសេស វិស័យសំណង់ អចលនទ្រព្យ និងការស្នាក់នៅ ដែលទិន្នន័យថ្មីៗទាំងនេះ ជាប្រភពព័ត៌មានថ្មីៗដែលទើបរកបាន ។ ការអង្កេតរួមគ្នានេះ បានប្រមូលទិន្នន័យទាក់ទងនឹងបំណុលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ពិសេសគឺ ឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើង ដែលកាលពីមុន ទិន្នន័យទាំងនេះ ពុំអាចទទួលបានពីទិន្នន័យរដ្ឋបាល ដើម្បីឲ្យធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ប្រើប្រាស់ក្នុងការប៉ាន់ស្មានទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនោះទេ ។ ទិន្នន័យថ្មីៗស្តីពីការស្នាក់នៅអាចទទួលបានពីរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុដែលបានចេញផ្សាយដោយសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស (FDIEs) សំខាន់ៗមួយចំនួននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ ទិន្នន័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យ ត្រូវបានប៉ាន់ស្មានដោយផ្អែកលើទិន្នន័យរដ្ឋបាលថ្មីៗនេះ ។ ការកែប្រែបន្ថែមទៅលើទិន្នន័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យត្រូវបានក្លាយជាប្រភពដ៏សំខាន់ជាងទិន្នន័យរដ្ឋបាលដែលទទួលបានកន្លងមក ។

ប្រភពទិន្នន័យថ្មីនេះ មានរួមបញ្ចូលទិន្នន័យដែលទទួលបានពីការធ្វើទំនាក់ទំនងដោយផ្ទាល់រវាងមន្ត្រីធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាជាមួយនឹងក្រុមហ៊ុនវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសផ្នែកសំណង់ និងអចលនទ្រព្យសំខាន់ៗមួយចំនួន ភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យពាក់ព័ន្ធនឹងការលក់ខុនដូទៅឲ្យអនិវាសជន និងអ្នកមានវិជ្ជាជីវៈវិភាគនិន្នាការអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា ។ ប្រភពទិន្នន័យដ៏ល្អបំផុតមួយ គឺជារបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់សហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា មានបំណងបន្តស្វែងរកប្រភពទិន្នន័យនេះពីអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ដែលមានរបាយការណ៍ទាំងនេះ ។

វិសាលភាពនៃការកែតម្រូវ មានភាពខុសគ្នាពីឧស្សាហកម្មមួយទៅឧស្សាហកម្មមួយ ។ ទិន្នន័យពីវិស័យហិរញ្ញវត្ថុត្រូវបានពិនិត្យមើលឡើងវិញ ដើម្បីបញ្ចូលទិន្នន័យរបស់គ្រឹះស្ថានហិរញ្ញវត្ថុផ្សេងទៀតដែលមិនស្ថិតនៅក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ខណៈដែលទិន្នន័យរបស់ធនាគារពាណិជ្ជ និងគ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុមិនត្រូវបានកែប្រែ ដោយសារទិន្នន័យទាំងនេះត្រូវបានវាយតម្លៃថាមានលក្ខណៈគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ និងត្រឹមត្រូវ ។ ការកែតម្រូវគួរឱ្យកត់សម្គាល់បំផុតនោះ គឺវិស័យអចលនទ្រព្យដែលបានកើនឡើងចំនួន ២០ ដង ពី ១៣២ លានដុល្លារអាមេរិក ទៅដល់ ២.៨០០ លានដុល្លារអាមេរិក ។ កំណើននៃការកែតម្រូវគួរឱ្យកត់សម្គាល់មួយចំនួនផ្សេងទៀត គឺការស្នាក់នៅបានកើនឡើងចំនួន ៦៤ ភាគរយ ពី ១.២១២ លានដុល្លារអាមេរិក ទៅដល់ ១.៩៩១ លានដុល្លារអាមេរិក ឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើងបានកើនឡើងចំនួន ៣៩ ភាគរយ ពី ២.៨៥០ លានដុល្លារអាមេរិក ទៅដល់ ៣.៩៥០ លានដុល្លារអាមេរិក និងកសិកម្មបានកើនឡើងចំនួន ៣៤ ភាគរយ ពី ២.០២២ លានដុល្លារអាមេរិក ទៅដល់ ២.៧១៥ លានដុល្លារអាមេរិក ។

ផ្អែកលើទីតាំងភូមិសាស្ត្រ ប្រទេសអាស៊ីមានទំហំវិនិយោគជិត ៩០ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ។ ប្រទេសចិននៅតែជាវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសធំជាងគេនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដែលមានទឹកប្រាក់វិនិយោគចំនួន ៨,៤ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ៤៤ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបនៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ។ ទិន្នន័យរបស់ប្រទេសចិន មានរួមបញ្ចូលទាំងតំបន់រដ្ឋបាលពិសេស គឺ ចិនដីគោក ហុងកុង តៃវ៉ាន់ និងម៉ាកាវ ។ ចំណាត់ថ្នាក់វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទី២ គឺប្រទេសជាសមាជិកអាស៊ាន ដែលមានទឹកប្រាក់ចំនួន ៤,២ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ២២ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ប៉ុន្តែក្នុងនោះប្រទេសឡាវ និងប្រទេសមីយ៉ាន់ម៉ា ពុំមានការវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាទេ ។ រីឯវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសពីប្រទេសឥណ្ឌូនេស៊ី ប្រទេសហ្វីលីពីន និងប្រទេសប្រ៊ុយណេ មានចំនួនតិចតួចប៉ុណ្ណោះ ។ វិនិយោគិនសំខាន់ៗមកពីសមាជិកអាស៊ាន រួមមាន ៖ ប្រទេសវៀតណាម ប្រទេសម៉ាឡេស៊ី ប្រទេសថៃ និងប្រទេសសិង្ហបុរី ។ ប្រទេសអាស៊ីផ្សេងទៀត (ក្រៅពីប្រទេសចិន និងប្រទេសសមាជិកអាស៊ាន) ជាប្រទេសវិនិយោគិនធំទី៣ មានទឹកប្រាក់វិនិយោគចំនួន ៣,៨ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ២០ ភាគរយ នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ។ ប្រទេសកូរ៉េ និងប្រទេសជប៉ុន ជាប្រទេសវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសច្រើនជាងគេក្នុងចំណោមប្រទេសអាស៊ីផ្សេងទៀត ។ ប្រទេសនៅអឺរ៉ុបមានទំហំទឹកប្រាក់វិនិយោគចំនួន ១,៣ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ៧ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ក្នុងនោះ សហភាពអឺរ៉ុប មានសមាមាត្រ ៨៦ ភាគរយ នៃទំហំទឹកប្រាក់វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសរបស់ប្រទេសអឺរ៉ុបទាំងមូល ។ ក្នុងចំណោមប្រទេសដែលមិនមែននៅក្នុងទ្វីបអាស៊ីដែលមានវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសធំជាងគេ គឺចក្រភពអង់គ្លេស សហរដ្ឋអាមេរិក ប្រទេសអូស្ត្រាលី ប្រទេសបារាំង ប្រទេសហូល្លង់ និងប្រទេសរុស្ស៊ី ។

អក្សរកាត់

ASEAN	សមាគមប្រជាជាតិអាស៊ីអាគ្នេយ៍ (អាស៊ាន)
BOP	ស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់
BPM5	វិធីសាស្ត្រចងក្រងស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់របស់មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ បោះពុម្ពលើកទី៥
BPM6	វិធីសាស្ត្រចងក្រងស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ និងស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិរបស់មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ បោះពុម្ពលើកទី៦
CDC	ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា
CDIS	ការសម្របសម្រួលការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស
ELC	សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច
FATS	ស្ថិតិបុត្រសម្ព័ន្ធបរទេស
FDI	វិនិយោគផ្ទាល់បរទេស
FDIEs	សហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស
FOI	វិនិយោគបរទេសផ្សេងទៀត
FPI	វិនិយោគបរទេសលើផលប័ត្រ
GDT	អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ
GMAC	សមាគមរោងចក្រកាត់ដេរនៅកម្ពុជា
IIP	ស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិ
IMF	មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ
ISIC, Rev. 4	ចំណាត់ថ្នាក់ឧស្សាហកម្មស្តង់ដារអន្តរជាតិ-កែសម្រួលលើកទី៤
ITRS	ប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ
MAFF	ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ
MEF	ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ
MLMUPC	ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
MME	ក្រសួងរ៉ែ និងថាមពល
MNCs	សាជីវកម្មពហុជាតិ
MOC	ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម
MOP	ក្រសួងផែនការ
MOT	ក្រសួងទេសចរណ៍
NBC	ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា
NIS	វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ
OECD	អង្គការកិច្ចសហប្រតិបត្តិការសេដ្ឋកិច្ច និងការអភិវឌ្ឍ
UNCTAD	សន្និសីទរបស់អង្គការសហប្រជាជាតិសម្រាប់ពាណិជ្ជកម្ម និងការអភិវឌ្ឍ

I. សេចក្តីផ្តើម

ការកើនឡើងទំនាក់ទំនងអន្តរជាតិតាមរយៈវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស គឺជាតួនាទីយ៉ាងសំខាន់មួយនៃសាកលភាវូបនីយកម្មហិរញ្ញវត្ថុ និងបង្កើតឲ្យមានបញ្ហាប្រឈមយ៉ាងខ្លាំងសម្រាប់អ្នករៀបចំគោលនយោបាយ និងអ្នកស្ថិតិនៅក្នុងប្រទេសឧស្សាហកម្ម ក៏ដូចជាប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍន៍ ។

ដោយមានសមាហរណកម្មទីផ្សារទុនអន្តរជាតិ លំហូរវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសលើពិភពលោកមានកំណើនយ៉ាងខ្លាំង នៅក្នុងទសវត្សរ៍ទី៩០ ក្នុងអត្រាមួយខ្ពស់ជាងកំណើនសេដ្ឋកិច្ច ឬពាណិជ្ជកម្មសាកលលោក ។ ទាំងនេះបានបណ្តាលឲ្យសកម្មភាពរបស់វិនិយោគិន និងសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសស្ថិតនៅក្រោមការពិនិត្យពិច័យកាន់តែខ្លាំងឡើងដោយស្ថាប័នអន្តរជាតិនានា និងបង្កើតនូវបញ្ហាប្រឈមថ្មីៗថែមទៀត ដល់ការកត់ត្រាស្ថិតិ ការព្យាករស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ ការតាមដាន និងការវិភាគអំពីភាពងាយរងគ្រោះ ។ ការវាយតម្លៃលើនិរន្តរភាពរយៈពេលមធ្យមនៃលំហូរថ្មីៗ និងការជាប់ទាក់ទងនឹងភាពងាយរងគ្រោះផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ គឺមានសារៈសំខាន់ណាស់ ជាពិសេសសម្រាប់ការងារតាមដាន ។ ការអភិវឌ្ឍទាំងនេះទាមទារឲ្យមានការងារផ្នែកស្ថិតិថ្មី សម្រាប់ប្រទេសទាំងអស់ ជាពិសេសសម្រាប់ប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍន៍ ដូចជាប្រទេសកម្ពុជា ដែលពឹងផ្អែកយ៉ាងខ្លាំងលើវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។

ក្នុងន័យនេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការបានផ្តួចផ្តើមរៀបចំការអង្កេតរួមគ្នាអំពីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស នាខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៥ ។ គោលបំណងនៃការអង្កេតនេះ គឺដើម្បីប្រមូលទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដើម្បីធ្វើឲ្យប្រសើរឡើងនូវគុណភាពស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ ស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិ និងស្ថិតិគណនីជាតិ និងដើម្បីផ្តល់ទិន្នន័យសមរម្យជូនអ្នករៀបចំគោលនយោបាយទាក់ទងទៅនឹងតួនាទីនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ ការធ្វើអង្កេតនេះផ្តោតលើតម្លៃនៃស្ថានភាពវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ក៏ដូចជាចរិតលក្ខណៈប្រតិបត្តិការនៃសហគ្រាសដែលកាន់កាប់ដោយបរទេសនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ ចរិតលក្ខណៈប្រតិបត្តិការទាំងនេះរាប់បញ្ចូលភាពមានការងារធ្វើ ប្រាក់បៀវត្សរ៍ ការលក់ ការនាំចេញ ការនាំចូល ទ្រព្យសកម្ម និងតម្លៃបន្ថែម ។ល។ ផ្អែកតាមរបកគំហើញថ្មីៗនៃការអង្កេតនេះ និងធាតុចូលបន្ថែមទទួលបានពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ក្រសួងរ៉ែ និងថាមពល និងក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាអាចប៉ាន់ស្មានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបសម្រាប់គ្រប់វិស័យឧស្សាហកម្មទាំងអស់ ។ ផ្អែកលើការខិតខំប្រឹងប្រែងទាំងនេះ ទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលបានចេញផ្សាយពីមុនត្រូវបានកែតម្រូវត្រឡប់ថយក្រោយដល់ឆ្នាំ២០១០ ។ សហគ្រាសសំខាន់ៗជាង ១០០ ដែលគ្របដណ្តប់លើវិស័យជាច្រើននៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវបានជ្រើសរើសធ្វើការអង្កេត ។

លទ្ធផលអង្កេតផ្តល់នូវព័ត៌មានអំពីស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ននៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ទៅឲ្យអ្នកប្រើប្រាស់នានា ដូចជា អ្នករៀបចំគោលនយោបាយ មន្ត្រីរដ្ឋាភិបាល អង្គការអន្តរជាតិ វិស័យឯកជន ដៃគូអភិវឌ្ឍន៍ អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងភាគីពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀត ។

ការចុះអង្កេតនៅតាមក្រុមហ៊ុន រោងចក្រ សហគ្រាស បានចាប់ផ្តើមធ្វើឡើងចាប់ពីខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៥ រហូតដល់ខែមករា ឆ្នាំ២០១៦ ។ ការអង្កេតនេះ បានជ្រើសរើសយកសំណាកគំរូចំនួន ១២៤ សហគ្រាស ដែលមានការវិនិយោគចម្បងៗក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្មផ្សេងៗគ្នា ។ ប្រទេសកម្ពុជាមានសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសចំនួនប្រមាណពី ១.០០០ ទៅ ១.២០០ សហគ្រាស ដែលភាគច្រើនត្រូវបានស្គាល់អត្តសញ្ញាណច្បាស់លាស់ ។ សហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យសេវាកម្ម មានទំហំតូច ដែលក្នុងនោះមួយចំនួននៅពុំទាន់ស្គាល់អត្តសញ្ញាណនៅឡើយ ។ សហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសភាគច្រើន ស្ថិតក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់និងស្បែកជើង គឺមានចំនួន ៦៥៦ នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ។ សហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសផ្សេងទៀត ភាគច្រើនមាននៅក្នុងវិស័យសំណង់ បន្ទាប់មកវិស័យកសិកម្ម វិស័យអចលនទ្រព្យ វិស័យហិរញ្ញវត្ថុ វិស័យកម្មន្តសាលផ្សេងៗ វិស័យប្រតិបត្តិការនិងអាជីវកម្មធនធានរ៉ែ និងវិស័យផ្សេងៗទៀត ។ ចំនួនសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ មិនរាប់បញ្ចូលវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសមិនមែនសាជីវកម្មនៅក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ ពិសេសគឺវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេស ដែលបានធ្វើការវិនិយោគផ្នែកខុនដូ នោះទេ ។

ការជ្រើសរើសសំណាកគំរូសម្រាប់ការអង្កេតសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស មិនត្រឹមតែយកចិត្តទុកដាក់លើការប្រមូលទិន្នន័យពីសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសធំៗប៉ុណ្ណោះទេ ក៏ប៉ុន្តែការប្រមូលទិន្នន័យក៏បានផ្តោតលើគ្រប់វិស័យឧស្សាហកម្មផ្សេងៗគ្នា ប្រសិនបើភាគច្រើននៃសហគ្រាសទាំងនោះជាសហគ្រាសខ្នាតមធ្យម និងខ្នាតតូច ។

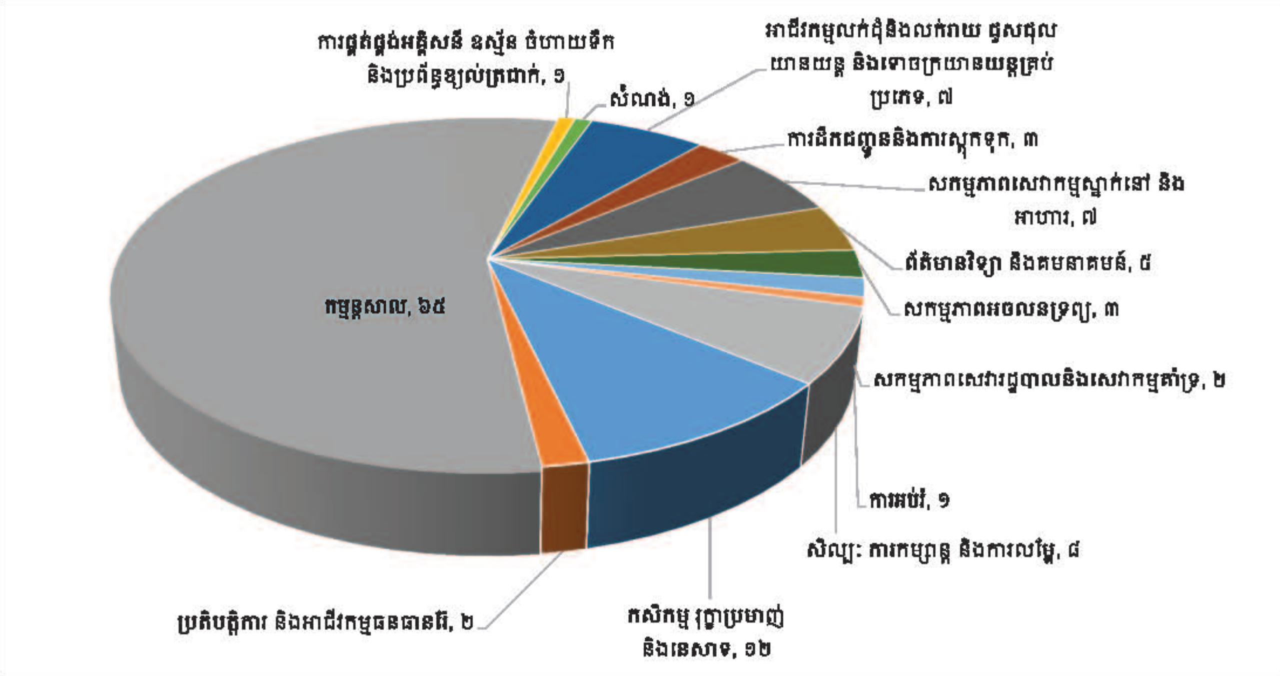
តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី១ ៖ ការឆ្លើយតបចំពោះការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស

	ចំនួនសហគ្រាស	សមាមាត្រ (%)
ឆ្លើយតបពេញលេញ	៤៥	៣៦,៣
ឆ្លើយតបមិនពេញលេញ	៧២	៥៨,១
បដិសេធមិនឆ្លើយតប	៧	៥,៦

ក្នុងប្រទេសភាគច្រើន សហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសប្រមាណ ២០ ភាគរយ មានសមាមាត្រប្រមាណ ៨០ ភាគរយ នៃតម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ។ ក៏ប៉ុន្តែប្រសិនបើសហគ្រាសធំៗទាំងនោះមានតែចំនួន ០១ ឬក៏ ០២ វិស័យនោះ គឺមិនអាចឆ្លុះបញ្ចាំងឲ្យបានគ្រប់គ្រាន់ពីចរិតលក្ខណៈតាមផ្នែកឧស្សាហកម្ម ឬតាមទីតាំងភូមិសាស្ត្រនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសឲ្យបានគ្រប់គ្រាន់នោះទេ ។ ដូច្នេះ សំណាកគំរូសម្រាប់ការអង្កេត មានសហគ្រាសខ្នាតធំ ខ្នាតមធ្យម និងខ្នាតតូច ។ ទោះបីជាគោលបំណងដំបូងនៃការអង្កេតសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសមានតែចំនួន ១០០ ក៏ដោយ ក៏វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិបានពង្រីកវិសាលភាពអង្កេតរហូតដល់ចំនួន ១២៤ សហគ្រាស ។ ក្នុងចំណោមចំនួនសហគ្រាសដែលបានធ្វើអង្កេតទាំងអស់មានសហគ្រាសចំនួន ៤៥ បានឆ្លើយតបពេញលេញ មានសហគ្រាសចំនួន ៧២ បានឆ្លើយតប

មិនពេញលេញ និងមានសហគ្រាសចំនួន ៧ បានបដិសេធផ្តល់ព័ត៌មាន ។ សាជីវកម្មហិរញ្ញវត្ថុមិនត្រូវបានដាក់បញ្ចូលក្នុងការអង្កេតនេះទេ ដោយសារតែព័ត៌មានពីធនាគារពាណិជ្ជ ធនាគារឯកទេស និងគ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ អាចរកបាននៅធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ។

គំនូសស្ថិតិទី១ ៖ ចំនួនសហគ្រាសដែលបានអង្កេតតាមវិស័យឧស្សាហកម្ម



ការបណ្តុះបណ្តាលត្រូវបានរៀបចំធ្វើឡើងដើម្បីធានាថា ក្រុមសម្ភាសន៍មកពីស្ថាប័នទាំងពីរយល់ដូចគ្នាអំពីទស្សនាទាននៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ស្របតាមនិយមន័យដែលទទួលស្គាល់ជាអន្តរជាតិ ។ អ្នកជំនាញផ្នែកស្ថិតិមកពីលេខាធិការដ្ឋានអាស៊ានក្រោមគម្រោងកម្មវិធីកសាងសមត្ថភាពដើម្បីតាមដានវឌ្ឍនភាពនៃសមាហរណកម្មស្ថិតិនៃសហគមន៍អឺរ៉ុប–អាស៊ាន (COMPASS) បានបណ្តុះបណ្តាលក្រុមមន្ត្រីសម្ភាសន៍នៃវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិអំពីទស្សនាទាននៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាក៏បានស្នើឲ្យមានការគាំទ្រលើការអង្កេតនេះពីសភាពាណិជ្ជកម្ម សមាគមធុរកិច្ច ការិយាល័យតំណាងពាណិជ្ជកម្មបរទេសនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា និងនិវាសជននៅរាជធានីភ្នំពេញ ផងដែរ ។

ដំណើរការនៃការប្រមូលទិន្នន័យ បានជួបប្រទះនូវបញ្ហាប្រឈមជាច្រើន ទោះបីជាត្រូវបានផ្តល់សិទ្ធិពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់លើការអង្កេតនេះក៏ដោយ ។ កិច្ចសហការរបស់អ្នកឆ្លើយតបមានចំនួនតិចតួច ដូចបានបង្ហាញជាភាគរយយ៉ាងធំនៃការឆ្លើយតបមិនពេញលេញ និងការបដិសេធទាំងស្រុង មានចំនួនជិត ៦៥ ភាគរយ នៃចំនួនសហគ្រាសដែលបានធ្វើការអង្កេតទាំងអស់ ។ ដំណើរការអង្កេតត្រូវបានពន្យារពេលដោយសារមន្ត្រីសម្ភាសន៍មួយចំនួន ត្រូវធ្វើដំណើរជាច្រើនលើក ទៅតាមទីតាំងសហគ្រាសនៃអ្នកឆ្លើយតបដើម្បីប្រមូលកម្រងសំណួរដែលបានឆ្លើយតបពេញលេញ ឬឆ្លើយតបមិនពេញលេញទាំងនោះ ។ ការស្នើសុំរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុត្រូវបានបដិសេធដោយគ្មានករណីលើកលែងណាមួយឡើយ ។ មានប្រមាណ ១០ ភាគរយ នៃចំនួនប៉ាន់ស្មានសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ត្រូវបានដាក់បញ្ចូលទៅក្នុងសំណាកគំរូអង្កេត ។

ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី មានតែ ៣៥ ភាគរយ នៃសហគ្រាសអង្កេត ឬស្មើនឹង ៤ ភាគរយ នៃចំនួនប៉ាន់ស្មាន នៃសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស (មិនរាប់បញ្ចូលវិនិយោគមិនមែនសាជីវកម្មក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ) បានឆ្លើយតបពេញលេញមកកាន់ការអង្កេតនេះ ។

II. និយមន័យស្ថិតិអំពីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស

វិធីសាស្រ្តចងក្រងស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ និងស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិរបស់មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ បោះពុម្ពលើកទី៦ (BPM6) កំណត់និយមន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសថា ជាប្រភេទនៃការវិនិយោគឆ្លងកាត់ព្រំដែនរវាងនិវាសជននៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចមួយដែលមានការត្រួតត្រាពេញលេញ ឬមានឥទ្ធិពលខ្លាំងទៅលើការគ្រប់គ្រងសហគ្រាសមួយ ដែលមានទីតាំងនៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចមួយផ្សេងទៀត ។ ដូចគ្នាជាមួយនឹងភាគហ៊ុនដែលផ្តល់ឲ្យនូវការត្រួតត្រា ឬមានឥទ្ធិពល ការវិនិយោគផ្ទាល់ក៏រាប់បញ្ចូលផងដែរនូវការវិនិយោគក្នុងសហគ្រាសដែលមានទំនាក់ទំនងគ្នា ទាំងការវិនិយោគដោយប្រយោលទៅក្នុងសហគ្រាសសម្ព័ន្ធញាតិ សហគ្រាសដែលមានក្រុមហ៊ុនមេតែមួយ ប្រតិបត្តិការបំណុល និងការវិនិយោគត្រឡប់ ។

ក. ញាតិភាពនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស

ញាតិភាព (ទំនាក់ទំនង) នៃវិនិយោគផ្ទាល់កើតឡើង នៅពេលដែលនិវាសជនមួយជាវិនិយោគិននៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចមួយធ្វើការវិនិយោគដែលមានសិទ្ធិត្រួតត្រា ឬមានឥទ្ធិពលខ្លាំងទៅលើការគ្រប់គ្រងសហគ្រាសមួយដែលជានិវាសជននៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចមួយផ្សេងទៀត ។ សហគ្រាសដែលមានទំនាក់ទំនងនៅក្នុងវិនិយោគផ្ទាល់ទៅវិញទៅមក ត្រូវបានហៅថាបុត្រសម្ព័ន្ធ ឬសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ ។ លើសពីនេះ សហគ្រាសទាំងអស់ដែលស្ថិតនៅក្រោមការត្រួតត្រា ឬមានឥទ្ធិពលពីវិនិយោគិនតែមួយ ត្រូវបានចាត់ទុកថាមានទំនាក់ទំនងវិនិយោគផ្ទាល់ជាមួយគ្នា ។

ខ. វិនិយោគិនផ្ទាល់ និងសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស

វិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសជាអង្គភាពមួយ ឬជាក្រុមនៃអង្គភាពមានទំនាក់ទំនងគ្នា ដែលអាចត្រួតត្រា ឬមានឥទ្ធិពលខ្លាំងលើអង្គភាពមួយផ្សេងទៀត ដែលជានិវាសជនក្នុងសេដ្ឋកិច្ចនៃប្រទេសខុសគ្នា ។ សហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់ គឺជាអង្គភាពមួយដែលស្ថិតនៅក្រោមការត្រួតត្រា ឬមានឥទ្ធិពលខ្លាំងដោយវិនិយោគិនផ្ទាល់ ។ នៅក្នុងករណីខ្លះ ក្នុងពេលតែមួយ អង្គភាពមួយអាចជាវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេស អាចជាសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស និងអាចជាសហគ្រាសជាមិត្ត នៅក្នុងញាតិភាពរបស់ខ្លួនជាមួយនឹងសហគ្រាសផ្សេងទៀត ។

វិនិយោគិនផ្ទាល់អាចជា (ក) ឯកត្តបុគ្គល ឬក្រុមគ្រួសារ (ខ) សហគ្រាស សហគ្រាសសាជីវកម្ម ឬមិនមែនសាជីវកម្ម សាធារណៈ ឬឯកជន (គ) មូលនិធិវិនិយោគ (ឃ) រដ្ឋាភិបាល ឬអង្គការអន្តរជាតិ (ង) ស្ថាប័នមិនស្វែងរកប្រាក់ចំណេញក្នុងសហគ្រាសដែលរកប្រាក់ចំណេញ (ច) អចលនទ្រព្យ អ្នកទទួលខុសត្រូវក្នុងការក្ស័យធន ឬការទទួលខុសត្រូវផ្សេងទៀត ឬ (ឆ) ការបញ្ចូលគ្នាចំនួនពីរ ឬច្រើននៃចំណុចខាងលើ ។

គ. ការត្រួតត្រា និងឥទ្ធិពល

ការត្រួតត្រា ឬឥទ្ធិពលអាចសម្រេចបានដោយផ្ទាល់ ដោយការកាន់កាប់ភាគហ៊ុនដែលផ្តល់សិទ្ធិបោះឆ្នោតនៅក្នុងសហគ្រាសមួយ ឬដោយប្រយោលដោយមានសិទ្ធិបោះឆ្នោតក្នុងសហគ្រាសមួយផ្សេងទៀតដែលមានសិទ្ធិបោះឆ្នោតនៅក្នុងសហគ្រាសនោះ ។ ដូច្នេះ វិធីចំនួនពីរយ៉ាង ដែលនាំឲ្យមានសិទ្ធិត្រួតត្រា ឬមានឥទ្ធិពល ត្រូវបានកំណត់ដូចតទៅ ៖

១. ទំនាក់ទំនងដោយផ្ទាល់នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសកើតមានឡើង នៅពេលដែលវិនិយោគិនផ្ទាល់កាន់កាប់ភាគហ៊ុន ១០ ភាគរយ ឬច្រើនជាងនេះនៃសិទ្ធិបោះឆ្នោតនៅក្នុងសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។

- **ការត្រួតត្រា** ត្រូវបានកំណត់ឡើង ប្រសិនបើវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសកាន់កាប់ភាគហ៊ុនច្រើនជាង ៥០ ភាគរយ នៃសិទ្ធិបោះឆ្នោតនៅក្នុងសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។
- **ការមានឥទ្ធិពលខ្លាំង** ត្រូវបានកំណត់ឡើង ប្រសិនបើវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសកាន់កាប់ភាគហ៊ុនចាប់ពី ១០ ទៅ ៥០ ភាគរយ នៃសិទ្ធិបោះឆ្នោតនៅក្នុងសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។

២. ទំនាក់ទំនងដោយប្រយោលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសកើតឡើងតាមភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ (កម្មសិទ្ធិភាគហ៊ុន) នៃសិទ្ធិបោះឆ្នោតនៅក្នុងសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដែលកាន់កាប់សិទ្ធិបោះឆ្នោតនៅក្នុងសហគ្រាសមួយ ឬច្រើនផ្សេងទៀត មានន័យថាអង្គភាពមួយអាចមានលទ្ធភាពត្រួតត្រា ឬមានឥទ្ធិពលដោយប្រយោល តាមខ្សែបណ្តាញទំនាក់ទំនងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។

ឃ. ក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធ និងក្រុមហ៊ុនសន្ទានការី (Subsidiaries and Associates)

ទាក់ទងនឹងវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេស សហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសអាចជាក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធ ឬក្រុមហ៊ុនសន្ទានការី ៖

- ក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធ គឺជាសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដែលវិនិយោគិនផ្ទាល់អាចត្រួតត្រាបាន ។
- ក្រុមហ៊ុនសន្ទានការី គឺជាសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដែលវិនិយោគិនផ្ទាល់មានឥទ្ធិពលខ្លាំង ប៉ុន្តែមិនមានសិទ្ធិត្រួតត្រាទេ ។

III. លទ្ធផលនៃការអង្កេត

ក្នុងរយៈពេលមួយទសវត្សរ៍ចុងក្រោយនេះ ប្រទេសកម្ពុជាសម្រេចបានកំណើនសេដ្ឋកិច្ចយ៉ាងឆាប់រហ័ស ។ ផលិតផលក្នុងស្រុកសរុប (GDP) របស់ប្រទេសកម្ពុជា បានកើនឡើងក្នុងអត្រាមធ្យមប្រចាំឆ្នាំប្រមាណ

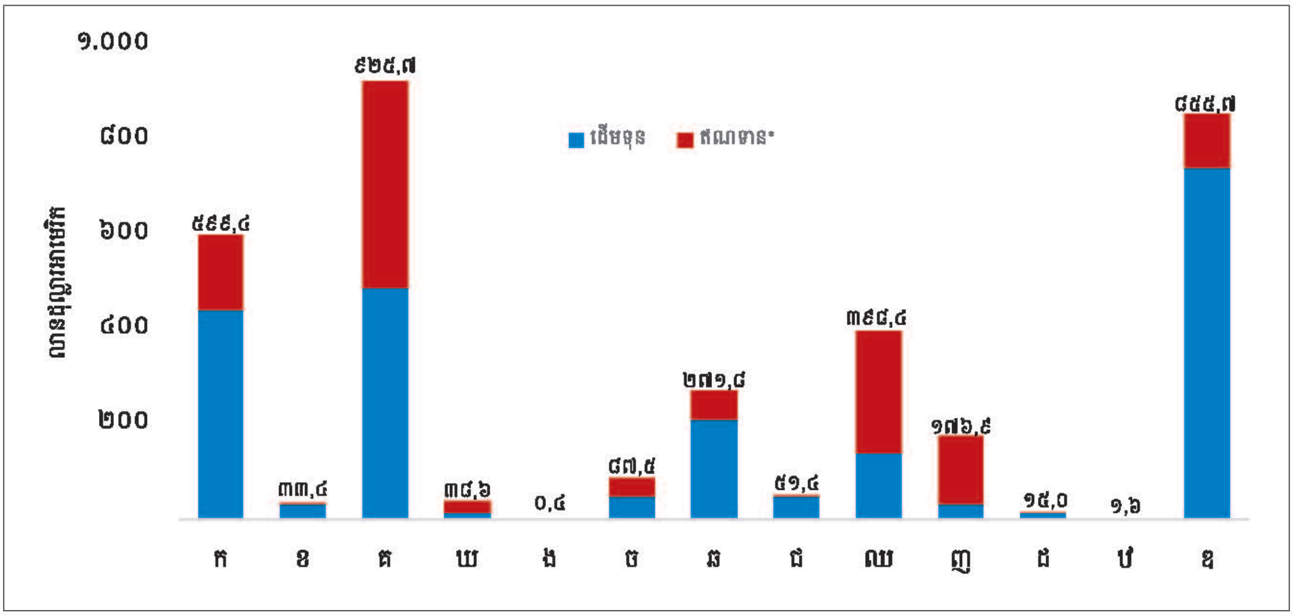
ជាង ៨ ភាគរយ ក្នុងចន្លោះឆ្នាំ២០០០ ដល់ឆ្នាំ២០១០ និងប្រមាណជាង ៧ ភាគរយ ចាប់តាំងពីឆ្នាំ២០១១ មក ។ វិស័យទេសចរណ៍ វិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ វិស័យសំណង់ វិស័យអចលនទ្រព្យ និងវិស័យកសិកម្ម ចូលរួមចំណែកយ៉ាងច្រើនក្នុងកំណើននេះ ។ សមាមាត្រនៃប្រជាជនដែលរស់ក្នុងភាពក្រីក្រក៏បានថយចុះ មកត្រឹមប្រមាណ ២០ ភាគរយ នៅឆ្នាំ២០១១ នេះបើយោងតាមតួលេខចុងក្រោយបំផុតដែលទទួលបាន ។ ចំណូលសម្រាប់មនុស្សម្នាក់ៗបានកើនឡើងជាង ១.០០០ ដុល្លារអាមេរិក នៅក្នុងឆ្នាំ២០១៣ ។

ប្រទេសកម្ពុជា ជាប្រទេសដែលមានរបបវិនិយោគបរទេសសេរី និងបើកចំហ ដោយមានក្របខ័ណ្ឌច្បាប់ និងគោលនយោបាយគាំទ្រវិនិយោគិន ។ ការលើកទឹកចិត្តវិនិយោគត្រូវបានផ្តល់ដល់វិនិយោគិនបរទេស រួមមាន ៖ សិទ្ធិកាន់កាប់ក្រុមហ៊ុន ១០០ ភាគរយ ការលើកលែងពន្ធសាជីវកម្មរហូតដល់ ៨ ឆ្នាំ អត្រាពន្ធសាជីវកម្ម ២០ ភាគរយ (បន្ទាប់ពីរយៈពេលលើកទឹកចិត្តត្រូវបានបញ្ចប់) ការលើកលែងពន្ធនាំចូលលើទំនិញជាមូលធន (capital goods) និងពុំមានការហាមឃាត់លើការដកដើមទុនវិនិយោគត្រឡប់ទៅវិញ ។

យោងតាមការអង្កេតទៅលើសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់ចំនួន ១២៤ មានសហគ្រាសចំនួន ៤៥ បានឆ្លើយតបពេញលេញ មានសហគ្រាសចំនួន ៧២ បានឆ្លើយតបមិនពេញលេញ និងមានសហគ្រាសចំនួន ៧ ទៀតបដិសេធផ្តល់ព័ត៌មាន ។ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា សហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសត្រូវបានប៉ាន់ស្មានថាមានចំនួនប្រមាណ ១.២០០ ដូច្នេះការអង្កេតនេះត្រូវបានជ្រើសយកប្រមាណ ១០ ភាគរយនៃចំនួនសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទាំងនោះ ។ ចំពោះសហគ្រាសដែលបានផ្តល់ចម្លើយមិនពេញលេញវិញ បានផ្តល់ទិន្នន័យតិចតួច ឬពុំមានទិន្នន័យហិរញ្ញវត្ថុទាល់តែសោះ ។ ដូច្នេះជាក់ស្តែង អត្រាចម្លើយគឺមានតែចំនួន ៣៦ ភាគរយប៉ុណ្ណោះ នៃចំនួនសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលបានអង្កេត ។ ទំហំវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ដែលបានឆ្លើយសំណួរអង្កេតនៅចុងឆ្នាំ២០១៤ មានទឹកប្រាក់ចំនួន ៣.៤៥៦ លានដុល្លារអាមេរិក ។

គិតតាមទំហំផលិតកម្ម និងភាពមានការងារធ្វើ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យកម្មន្តសាល ជាវិស័យចម្បងមួយនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា មានចំនួន ៩២៥,៧ លានដុល្លារអាមេរិក បន្ទាប់មកគឺវិស័យសិល្បៈ ការកម្សាន្ត និងការលម្ហែចំនួន ៨៥៥,៧ លានដុល្លារអាមេរិក វិស័យកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទចំនួន ៥៩៩,៤ លានដុល្លារអាមេរិក វិស័យព័ត៌មានវិទ្យានិងទូរគមនាគមន៍ចំនួន ៣៩៨,៤ លានដុល្លារអាមេរិក វិស័យដឹកជញ្ជូននិងការស្តុកទុកចំនួន ២៧១,៨ លានដុល្លារអាមេរិក វិស័យអចលនទ្រព្យចំនួន ១៧៦,៩ លានដុល្លារអាមេរិក វិស័យអាជីវកម្មលក់ដុំនិងលក់រាយ ជួសជុលយានយន្ត និងទោចក្រយានយន្តគ្រប់ប្រភេទចំនួន ៨៧,៥ លានដុល្លារអាមេរិក វិស័យសេវាកម្មស្នាក់នៅនិងអាហារចំនួន ៥១,៤ លានដុល្លារអាមេរិក វិស័យផ្គត់ផ្គង់អគ្គិសនី ឧស្ម័ន ចំហាយទឹក និងប្រព័ន្ធខ្យល់ត្រជាក់ចំនួន ៣៨,៦ លានដុល្លារអាមេរិក វិស័យប្រតិបត្តិការនិងអាជីវកម្មធនធានរ៉ែចំនួន ៣៣,៤ លានដុល្លារអាមេរិក វិស័យរដ្ឋបាលនិងសេវាកម្មគាំទ្រចំនួន ១៥ លានដុល្លារអាមេរិក វិស័យអប់រំចំនួន ១,៦ លានដុល្លារអាមេរិក និងវិស័យសំណង់ចំនួន ០,៤ លានដុល្លារអាមេរិក ។

គំនូសស្ថិតិទី២ ៖ លទ្ធផលអង្កេតតាមវិស័យ និងតាមសមាសភាពវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស
(គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)

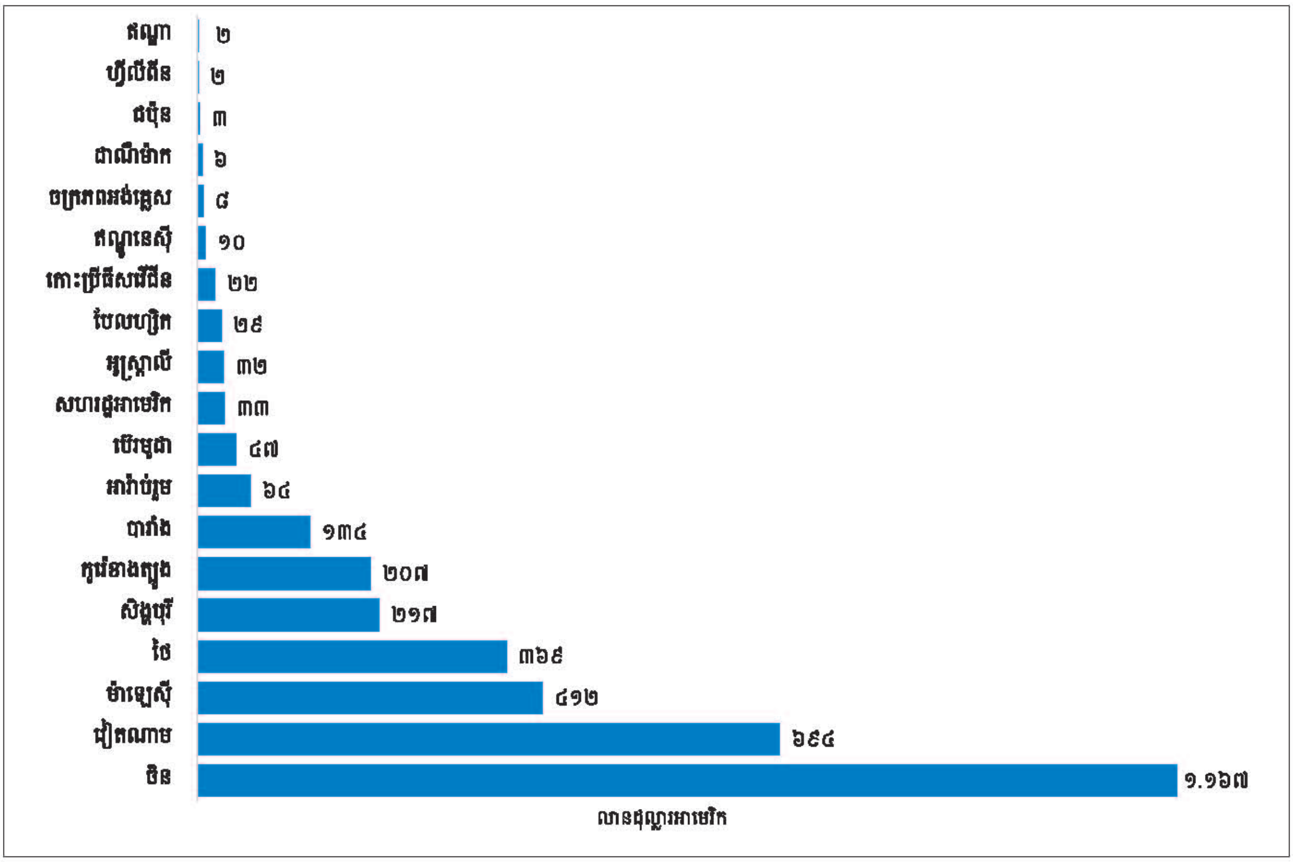


កំណត់សម្គាល់ ៖ (*) សំដៅដល់កម្ចីទាំងឡាយណាដែលទទួលបានពីភាគីពាក់ព័ន្ធជាអនិវាសជន ។ ក = កសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ ខ = ប្រតិបត្តិការ និងអាជីវកម្មធនធានរ៉ែ គ = កម្មន្តសាល ឃ = ការផ្គត់ផ្គង់អគ្គិសនី ឧស្ម័ន ចំហាយទឹក និងប្រព័ន្ធខ្យល់ត្រជាក់ ង = សំណង់ ច = អាជីវកម្មលក់ដុំនិងលក់រាយ ជួសជុលយានយន្ត និងទោចក្រយានយន្តគ្រប់ប្រភេទ ឆ = ការដឹកជញ្ជូន និងការស្តុកទុក ជ = សកម្មភាពសេវាកម្មស្នាក់នៅ និងអាហារ ឈ = ព័ត៌មានវិទ្យានិងទូរគមនាគមន៍ ញ = សកម្មភាពអចលនទ្រព្យ ដ = សកម្មភាពរដ្ឋបាល និងសេវាកម្មគាំទ្រ ឋ = ការអប់រំ ឌ = សិល្បៈ ការកម្សាន្ត និងការលំហែ ។

ផ្អែកតាមប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ប្រទេសកម្ពុជាទទួលបានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ភាគច្រើនមកពីប្រទេសអាស៊ីដែលមានចំនួន ៩០ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ក្រៅពីនេះ គឺមកពីទ្វីបអឺរ៉ុប និងទ្វីបអាមេរិក ។ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសរបស់ប្រទេសចិន (ចិនដីគោក ហុងកុង តៃវ៉ាន់ និងម៉ាកាវ) មានចំនួន ១.១៦៧ លានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ៣៤ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ។ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសរបស់ប្រទេសចិន ភាគច្រើនផ្តោតលើវិស័យកម្មន្តសាល ការស្នាក់នៅ និងការកម្សាន្ត ។ ប្រទេសវៀតណាមជាប្រទេសវិនិយោគធំទី២ ដែលមានចំនួន ២០ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ឬស្មើនឹង ៦៩៤ លានដុល្លារអាមេរិក ។ ប្រទេសវៀតណាមបានវិនិយោគលើវិស័យសំខាន់ៗមួយចំនួន គឺការវិនិយោគលើវិស័យកសិកម្ម និង ព័ត៌មាននិងគមនាគមន៍ ។ បន្ទាប់មក គឺការវិនិយោគមកពីប្រទេសម៉ាឡេស៊ី (៤១២ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសថៃ (៣៦៩ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសសិង្ហបុរី (២១៧ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសកូរ៉េខាងត្បូង (២០៧ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសបារាំង (១៣៤ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសអារ៉ាប់រួម (៦៤ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសប៊ែរម៉ូដា (៤៧ លានដុល្លារអាមេរិក) សហរដ្ឋអាមេរិក (៣៣ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសអូស្ត្រាលី (៣២ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសបែលហ្សិក (២៩ លានដុល្លារអាមេរិក) កោះប្រ៊ីធីសវើជីន (២២ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសឥណ្ឌូនេស៊ី (១០ លានដុល្លារអាមេរិក) ចក្រភពអង់គ្លេស (៨ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសដាណឺម៉ាក (៦

លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសជប៉ុន (៣ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសហ្វីលីពីន (២ លានដុល្លារអាមេរិក) និងប្រទេសឥណ្ឌា (២ លានដុល្លារអាមេរិក) ។

គំនូសស្ថិតិទី៣ ៖ លទ្ធផលអង្កេតតាមប្រទេសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស
(គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)



កម្លាំងពលកម្ម

យោងតាមការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ឆ្នាំ២០១៤ មាននិយោជិតចំនួន ១៣១.៤២៨ នាក់ ដែលកំពុងបម្រើការនៅក្នុងសហគ្រាសចំនួន ១១៧ ដែលជាសហគ្រាសបានផ្តល់ចម្លើយពេញលេញ និងមិនពេញលេញ ។ ក្នុងចំណោមនិយោជិតទាំងនោះ ៩៦ ភាគរយ ជាពលរដ្ឋកម្ពុជា ។ វិស័យកម្មន្តសាលស្រូបយកនិយោជិតប្រមាណ ៧៥ ភាគរយ (ឬ៩៨.៣៦២ នាក់) នៃនិយោជិតសរុប បន្ទាប់មក គឺវិស័យសិល្បៈការកម្សាន្ត និងការលម្ហែចំនួន ៩ ភាគរយ (ឬ១១.៦៦៧ នាក់) កសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ (ផលិតកម្មដំណាំនិងសត្វ ការប្រមាញ់និងសកម្មភាពសេវាកម្មពាក់ព័ន្ធ) ចំនួន ៨ ភាគរយ (ឬ១០.០៦៦ នាក់) និងព័ត៌មានវិទ្យានិងទូរគមនាគមន៍ចំនួន ៣ ភាគរយ (ឬ៤.៥៣០ នាក់) អាជីវកម្មលក់ដុំនិងលក់រាយ ជួសជុលយានយន្ត និងទោចក្រយានយន្តគ្រប់ប្រភេទចំនួន ២ ភាគរយ (ឬ១.៩៨៤ នាក់) ការដឹកជញ្ជូននិងការស្តុកទុកចំនួន ២ ភាគរយ (ឬ១.៩១៦ នាក់) និងសកម្មភាពរដ្ឋបាលនិងសេវាកម្មគាំទ្រចំនួន ១ ភាគរយ (ឬ១.៥៩៩ នាក់) ហើយវិស័យដែលនៅសេសសល់ផ្សេងទៀតមានចំនួន ១ ភាគរយ ។ និយោជិតបរទេសត្រូវបានផ្តល់ការងារក្រោមលក្ខខណ្ឌដូចគ្នានឹងនិយោជិតកម្ពុជាដែរ ។

តម្លៃពលកម្មទាបជាគុណសម្បត្តិសំខាន់បំផុតមួយសម្រាប់ការវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដែលជាប្រទេសសម្បូរទៅដោយនិយោជិតមានសក្តានុពល ។ ក្នុងចំណោមប្រទេសដែលមានទីផ្សារកំពុងងើបឡើងនៅក្នុងតំបន់ ប្រទេសកម្ពុជាបានឈានដល់ដំណាក់កាលដែលតម្លៃពលកម្មកំពុងមានការព្រួយបារម្ភ ។

តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី២ ៖ ចំនួននិយោជិតដែលធ្វើការក្នុងវិស័យនីមួយៗនៅចុងឆ្នាំ២០១៤

វិស័យ	ខ្មែរ		បរទេស	
	បុរស	ស្រី	បុរស	ស្រី
កម្មន្តសាល	១៥.៥៤៣	៨១.៣៧២	៨៤៦	៦០១
សិល្បៈ ការកម្សាន្ត និងការលម្អ	៤.៤៣០	៦.៤២៣	៤៧៦	៣៣៨
កសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ	៥.២៨០	១.៧២៣	២.២៤០	៨២៣
ព័ត៌មានវិទ្យា និងទូរគមនាគមន៍	៣.១៣៩	១.១៧៩	២០១	១១
អាជីវកម្មលក់ដុំនិងលក់រាយ ជួសជុលយានយន្ត និងទោចក្រយានយន្តគ្រប់ប្រភេទ	១.២៣៥	៦៩៩	៤៣	៧
ការដឹកជញ្ជូននិងការស្តុកទុក	១.៤២៨	៤៤៨	៣៤	៦
សកម្មភាពរដ្ឋបាលនិងសេវាកម្មគាំទ្រ	១.៣៦៣	១៩៩	១	០
សកម្មភាពសេវាកម្មស្នាក់នៅ និងអាហារ	៥៤០	៣១៦	១០	១១
សកម្មភាពអចលនទ្រព្យ	៩៩	៣១	២៩	១
ការអប់រំ	៣៩	៤៥	២៥	៣៩
ការផ្គត់ផ្គង់អគ្គិសនី ឧស្ម័ន ចំហាយទឹក និងប្រព័ន្ធខ្យល់ត្រជាក់	៧៦	១០	៨	០
ប្រតិបត្តិការ និងអាជីវកម្មធនធានរ៉ែ	៤៦	៥	១១	០
សំណង់	២	១	០	០
សរុប	៣៣.២២០	៩២.៤៤៧	៣.៩២៤	១.៨៣៧

IV. ការកែតម្រូវទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសពីមុន

មុនពេលការធ្វើអង្កេតរួមគ្នារវាងធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិនៃក្រសួងផែនការ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានប្រើប្រាស់ទិន្នន័យរដ្ឋបាលដែលទទួលបានពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា (CDC) ដើម្បីចងក្រងទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសលើវិស័យឧស្សាហកម្មទាំងអស់ លើកលែងតែវិស័យហិរញ្ញវត្ថុ សំណង់ និងអចលនទ្រព្យ ។ ទិន្នន័យដែលទទួលបានពី CDC គឺជាទិន្នន័យដែលក្រុមហ៊ុនបានស្នើសុំការលើកទឹកចិត្តក្នុងការវិនិយោគរបស់ពួកគេ ។ CDC មានទិន្នន័យអំពីការវិនិយោគដែលបានអនុម័តឲ្យក្រុមហ៊ុនក្នុងឧស្សាហកម្មទាំងនេះ ។ ទិន្នន័យអំពីការវិនិយោគដែលបានអនុម័ត មិនត្រូវបានដាក់បញ្ចូលដោយផ្ទាល់ទៅក្នុងទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនោះទេ ។ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានទាញយកនូវចំនួនទឹកប្រាក់ដែលផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានដោយវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសចេញពីតម្លៃសរុបនៃការវិនិយោគដែលបានអនុវត្ត ។ ទិន្នន័យដែលទទួលបានពីការកត់ត្រារបស់ CDC រួមមាន ៖ ដើមទុនចុះបញ្ជី ការបន្ថែមដើមទុនជាបន្តបន្ទាប់ និងរយៈ

ពេលប៉ាន់ស្មាននៃការវិនិយោគថ្មីៗ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ក្នុងរយៈពេលណាមួយ ដើមទុនចុះបញ្ជី និង ដើមទុនជាភាគហ៊ុនអាចខុសគ្នា ។ ដូចគ្នានេះផងដែរ នៅពេលដែលអង្គភាពមួយចាប់ផ្តើមធ្វើប្រតិបត្តិការ លំហូរចូលសុទ្ធនៃដើមទុនជាបំណុលទាក់ទងទៅនឹងទុនបង្វិល បំណុលពាណិជ្ជកម្ម និងបំណុលផ្សេងៗជាមួយ នឹងភាគីពាក់ព័ន្ធជាអនិវាសជន មិនត្រូវបានកត់ត្រានោះទេ ។ នេះគឺជាមូលហេតុចម្បងនៃគម្លាតទិន្នន័យ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដែលបានចេញផ្សាយពីមុន និងបានកែតម្រូវ សម្រាប់ឆ្នាំ២០១០-២០១៤ ដោយ ផ្អែកលើលទ្ធផលអង្កេតឆ្នាំ២០១៤ ចំពោះវិស័យឧស្សាហកម្មទាំងអស់ខាងលើ ។

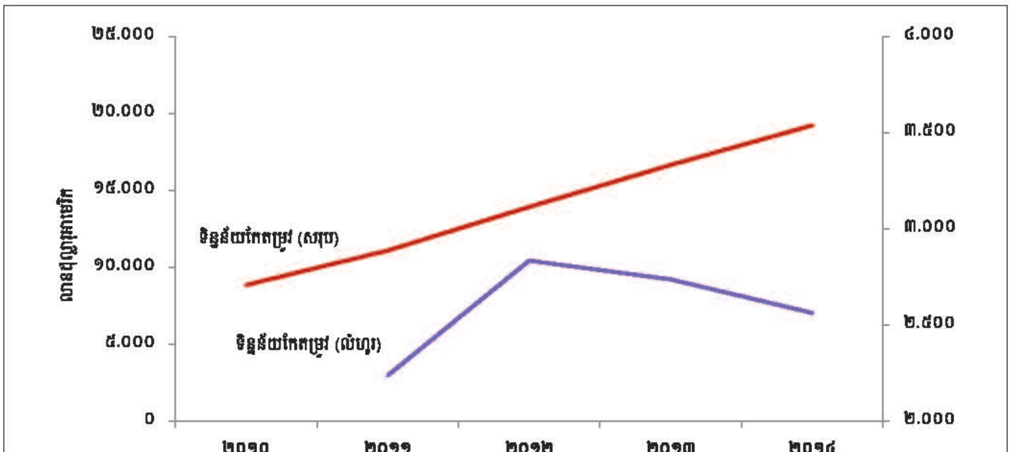
ដំបូងឡើយ ព័ត៌មានដែលទទួលបានត្រូវបានរំពឹងថានឹងយកមកប្រើជាធាតុចូលយ៉ាងសំខាន់ក្នុង ការប៉ាន់ស្មានអំពីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបសម្រាប់វិស័យឧស្សាហកម្មទាំងអស់ និងកែតម្រូវត្រឡប់ថយ ក្រោយដល់ឆ្នាំ២០១០ ។ អត្រាគម្លាតដែលកើតមានរវាងដើមទុនដែលបានចេញផ្សាយ និងដើមទុនដែល បានមកពីការធ្វើអង្កេត និងអត្រាគម្លាតនៃដើមទុន និងឧបករណ៍បំណុល បានមកពីការធ្វើអង្កេត ត្រូវបាន យកទៅអនុវត្តសម្រាប់ការប៉ាន់ស្មានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស នាឆ្នាំកន្លងមកផងដែរ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ការប៉ាន់ស្មានបន្ថែមនៃទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបលើគ្រប់វិស័យឧស្សាហកម្ម ដោយប្រើប្រាស់ ទិន្នន័យដែលបានរាយការណ៍ មានភាពលំបាកខ្លាំង ដោយសារតែពុំមានការបង្ហាញគ្រប់គ្រាន់ក្នុងចំណោម ទិន្នន័យដែលបានរាយការណ៍សម្រាប់វិស័យទាំងនោះ ។ ការប៉ាន់ស្មានបន្ថែមដែលជាទីពេញចិត្តបំផុតត្រូវ បានធ្វើឡើងសម្រាប់វិស័យឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើង ដែលតំណាងឲ្យចំនួន ៨៦ ភាគរយ នៃតម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបក្នុងវិស័យកម្មន្តសាល និងចំនួន ២០ ភាគរយ នៃតម្លៃវិនិយោគ ផ្ទាល់បរទេសសរុប ។ អ្វីដែលបាននឹងកំពុងបាត់ពីទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលបានចេញផ្សាយពីមុន គឺឧបករណ៍បំណុល ដែលទិន្នន័យនេះអាចរកបានពីការធ្វើអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ទំនាក់ទំនង ដែលមានរវាងដើមទុន និងឧបករណ៍បំណុលនៅក្នុងឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ ត្រូវបានអនុវត្ត ក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្មកម្មន្តសាលផ្សេងទៀត ក៏ដូចជាទៅក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្មផ្សេងៗផងដែរ លើកលែង តែឧស្សាហកម្មសំណង់ អចលនទ្រព្យ និងការស្នាក់នៅ ដោយសារតែពុំមានកត្តាផ្សេងទៀតដែលអាចប៉ាន់ស្មាន បន្ថែមឲ្យបានពេញចិត្ត ។ អាស្រ័យហេតុនេះ ក្នុងការដោះស្រាយបញ្ហានេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានប៉ាន់ស្មាន ទិន្នន័យទាំងនោះ ដោយប្រើប្រាស់ទិន្នន័យរដ្ឋបាលដែលមានស្រាប់ ទិន្នន័យថ្មីៗទទួលបានពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ (MLMUPC) និងព័ត៌មានថ្មីៗពីប្រព័ន្ធ ផ្សព្វផ្សាយ ។ ដំណើរការនៃការជ្រើសរើសទិន្នន័យត្រូវបានធ្វើឡើងដោយការប្រៀបធៀប ទិន្នន័យដែលទទួល បានពីប្រភពផ្សេងៗគ្នា ហើយផ្តោតការយកចិត្តទុកដាក់ទៅលើអត្ថន័យនៃទិន្នន័យទាំងនោះ ដែលកំណត់ ដោយអ្នកចងក្រង និងអ្នកប្រើប្រាស់ទិន្នន័យ ដើម្បីចៀសវាងការបកស្រាយមិនច្បាស់លាស់នូវទិន្នន័យបឋម និងចៀសវាងទិន្នន័យស្ទួនគ្នា ។

ការកែតម្រូវចម្បងៗទៅលើទិន្នន័យដែលបានចេញផ្សាយ និងទិន្នន័យថ្មីៗត្រូវបានប៉ាន់ស្មានទៅលើ ការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ វិស័យសំណង់ វិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់និងស្បែកជើង វិស័យ កសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ វិស័យស្នាក់នៅ វិស័យកម្សាន្ត និងវិស័យហិរញ្ញវត្ថុ ។ គុណភាពនៃទិន្នន័យ

បឋមដែលទទួលបានសម្រាប់វិស័យផ្សេងៗមានការប្រែប្រួល ដោយសារស្ថានភាពនៃប្រភពទិន្នន័យដែលបានប្រើប្រាស់ និងវិសាលភាពទិន្នន័យ ដែលត្រូវយកមកធ្វើការប៉ាន់ស្មានទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ករណីគួរឲ្យកត់សម្គាល់មួយគឺ ទិន្នន័យលើវិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យ ។ ទិន្នន័យដែលបានកែតម្រូវជាបឋមសម្រាប់វិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យ ត្រូវបានចាត់ទុកថាពុំសូវមានការពេញចិត្តទេ បើប្រៀបធៀបជាមួយនឹងវិស័យផ្សេងៗទៀត ។ ប្រភពទិន្នន័យផ្សេងៗបន្ថែមទៀតកំពុងត្រូវបានពិនិត្យ និងជាគម្រោងកំពុងអនុវត្ត ដើម្បីស្វែងរកធាតុចូលពីក្រសួង-ស្ថាប័ននានា ។ ទិន្នន័យនៅក្នុងវិស័យទាំងនេះត្រូវធ្វើការសម្រិតសម្រាំងគុណភាពឲ្យបានល្អ ដោយសហការជាមួយក្រសួង-ស្ថាប័ន ដែលមានទិន្នន័យបឋមពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យទាំងនេះ ។ ដូច្នេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាមានការទទួលខុសត្រូវចំពោះការកែច្នៃទិន្នន័យដែលទទួលបានមកពីក្រសួង-ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធទាំងនោះ ដើម្បីចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសឲ្យស្របតាមទស្សនាទានដែលមានការទទួលស្គាល់ជាអន្តរជាតិ ។

បន្ទាប់ពីការបញ្ចូលព័ត៌មានដែលបានអង្កេតរួច ដោយអនុវត្តតាមវិធានអនុបាតនៃទំនាក់ទំនងរវាងដើមទុន និងបំណុលទៅនឹងទិន្នន័យដែលមានស្រាប់ និងប្រភពទិន្នន័យរដ្ឋបាលផ្សេងទៀត ដើម្បីប៉ាន់ស្មានបន្ថែមសម្រាប់វិស័យឧស្សាហកម្មទាំងអស់ ទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលបានកែតម្រូវនៅដំណាច់ឆ្នាំ២០១៤ នេះ មានចំនួន ១៩.២៣៦ លានដុល្លារអាមេរិក ។ ការកើនឡើងដ៏ច្រើនបែបនេះ គឺដោយសារការកែតម្រូវទិន្នន័យនៃវិស័យឧស្សាហកម្មចម្បងៗមួយចំនួន ដូចជា វិស័យអចលនទ្រព្យ (២.៦៦៨ លានដុល្លារអាមេរិក) វិស័យកម្មន្តសាល (១.១៨៦ លានដុល្លារអាមេរិក) វិស័យសេវាកម្ម ស្នាក់នៅ និងម្ហូបអាហារ (៩០២ លានដុល្លារអាមេរិក) វិស័យកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ (៦៩៤ លានដុល្លារអាមេរិក) និងវិស័យអគ្គិសនី (២៩១ លានដុល្លារអាមេរិក) ។

គំនូសស្ថិតិទី៤ ៖ ស្ថិតិលំហូរ និងស្ថិតិស្ថានភាពវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ឆ្នាំ២០១០–២០១៤



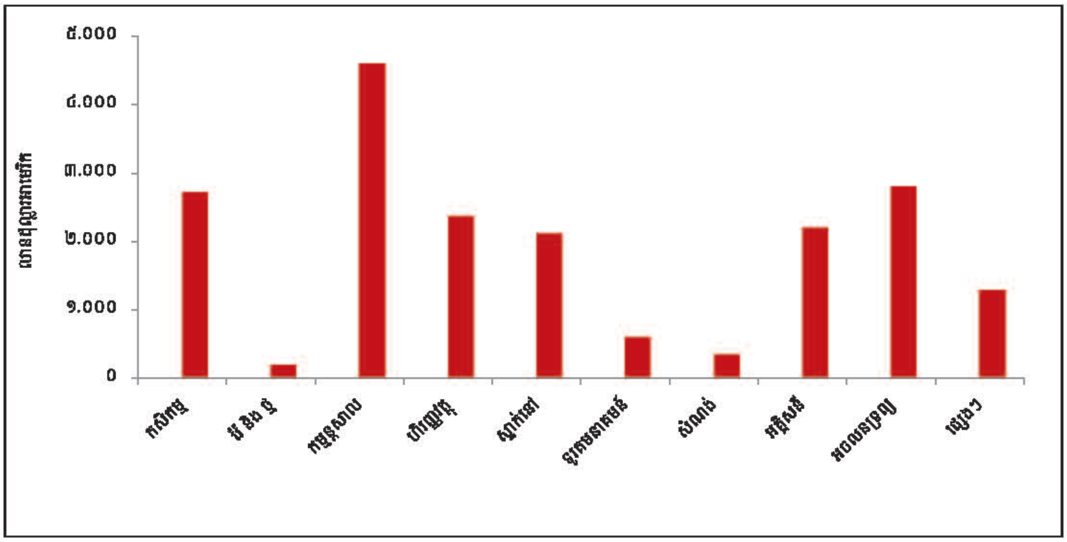
កំណត់សម្គាល់ ៖ សូមមើលអ័ក្សខាងឆ្វេងសម្រាប់តម្លៃស្តុកក្រោយពីបានកែតម្រូវ

ប្រភព ៖ ការប៉ាន់ស្មានរបស់មន្ត្រីធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា (NBC)

តាមទំហំវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស (តាមវិស័យឧស្សាហកម្ម) វិស័យកម្មន្តសាលដែលរាប់បញ្ចូលនូវការបំប្លែងតាមលក្ខណៈរូបវិទ្យា ឬគីមីវិទ្យានៃវត្ថុធាតុ សារធាតុ ឬសមាសធាតុ ឲ្យទៅជាផលិតផលថ្មីៗ

ដែលផ្អែកតាមចំណាត់ថ្នាក់ឧស្សាហកម្មស្តង់ដារអន្តរជាតិ - កែសម្រួលលើកទី៤ (ISIC, Rev.4) គឺជាវិស័យសំខាន់បំផុត (៤.៦០១ លានដុល្លារអាមេរិក) នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ហើយផលិតកម្មសម្លៀកបំពាក់និងស្បែកជើងមានទំហំលើសលប់ក្នុងវិស័យនេះ ។ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅក្នុងវិស័យសំខាន់ៗមួយចំនួនរួមមាន ៖ វិស័យអចលនវត្ថុ (២.៨០០ លានដុល្លារអាមេរិក) វិស័យកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ (២.៧១៥ លានដុល្លារអាមេរិក) វិស័យហិរញ្ញវត្ថុ (២.៣៧៥ លានដុល្លារអាមេរិក) វិស័យអគ្គិសនី (២.១៩៩ លានដុល្លារអាមេរិក) វិស័យស្នាក់នៅ (២.១១៤ លានដុល្លារអាមេរិក) វិស័យទូរគមនាគមន៍ (៦០០ លានដុល្លារអាមេរិក) វិស័យសំណង់ (៣៥០ លានដុល្លារអាមេរិក) និងវិស័យប្រតិបត្តិការនិងអាជីវកម្មធនធានរ៉ែ (១៩៣ លានដុល្លារអាមេរិក) ។

គំនូសស្ថិតិទី៥ ៖ ស្ថានភាពវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសតាមវិស័យ គិតត្រឹមថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤
(គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)



ប្រភព ៖ ការប៉ាន់ស្មានរបស់មន្ត្រីធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា (NBC)

ក. ប្រតិបត្តិការ និងអាជីវកម្មធនធានរ៉ែ

វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យប្រតិបត្តិការ និងអាជីវកម្មធនធានរ៉ែមានចំនួន ១៩៣ លានដុល្លារអាមេរិក តំណាងឲ្យប្រមាណ ១ ភាគរយ នៃទិន្នន័យកែតម្រូវសរុប នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ។ វិស័យនេះរាប់បញ្ចូលទាំងការវិនិយោគក្នុងការរុករក និងការអភិវឌ្ឍប្រេង ព្រមទាំងប្រតិបត្តិការអាជីវកម្មធនធានរ៉ែផ្សេងៗទៀត ។

វិស័យអាជីវកម្មធនធានរ៉ែនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា គឺនៅតែមិនទាន់មានការអភិវឌ្ឍខ្លាំងក្លានៅឡើយ ហើយក្រុមហ៊ុនអាជីវកម្មធនធានរ៉ែដែលសកម្មបំផុត ធ្វើប្រតិបត្តិការជីកយកថ្មក្នុងទ្រង់ទ្រាយតូចតាចផលិតសម្ភារសម្រាប់ការសាងសង់ ដូចជា ថ្មបាយក្រៀម ថ្មម៉ាប ថ្មក្រានីត ថ្មកំបោរ ក្រួស និងដីខ្សាច់ ហើយក៏មានអ្នកជីករុករកធនធានរ៉ែដោយដៃខុសច្បាប់មួយចំនួនធំកំពុងធ្វើប្រតិបត្តិការរុករកមាស និងត្បូងថ្មមានតម្លៃក្នុងទ្រង់ទ្រាយតូច ដែលជាញឹកញយធ្វើឡើងក្រៅម៉ោង និងតាមរដូវកាល ។ សព្វថ្ងៃនេះ មានទីតាំងសម្រាប់ជីករុករកធនធានរ៉ែស្របច្បាប់ចំនួន ២ កន្លែង ដែលធ្វើប្រតិបត្តិការរកមាសទ្រង់ទ្រាយតូច (ខេត្តមណ្ឌលគិរី)

និងត្បូងថ្មមានតម្លៃ (ខេត្តរតនគិរី) គឺមានសកម្មភាពពេញមួយឆ្នាំ ។ រហូតមកដល់ថ្ងៃនេះ នៅពុំទាន់មានការរុករករ៉ែមានតម្លៃជាទ្រង់ទ្រាយឧស្សាហកម្មនៅឡើយទេ ទោះបីជាក្នុងប៉ុន្មានឆ្នាំកន្លងមក មានការផ្តល់អាជ្ញាប័ណ្ណរុករកធនធានរ៉ែមួយចំនួនធំទៅឲ្យក្រុមហ៊ុនក្នុងស្រុក និងក្រុមហ៊ុនអន្តរជាតិក៏ដោយ ។ ក្រុមហ៊ុនមួយចំនួនបានសិក្សារកឃើញរ៉ែដោយជោគជ័យ និងអាជីវកម្មផលិតមាសជាលក្ខណៈពាណិជ្ជកម្ម ទំនងជាបានចាប់ផ្តើមនៅក្នុងឆ្នាំ២០១៥ ។

សព្វថ្ងៃនេះ មានក្រុមហ៊ុនមកពីប្រទេសចិន ប្រទេសវៀតណាម ប្រទេសអូស្ត្រាលី ប្រទេសកាណាដា និងក្រុមហ៊ុនចម្រុះរវាងក្រុមហ៊ុនក្នុងស្រុក និងក្រុមហ៊ុនបរទេស ។ សកម្មភាពមួយចំនួនត្រូវបានធ្វើឡើងក្នុងរូបភាពជាដៃគូជាមួយក្រុមហ៊ុនក្នុងស្រុក ប៉ុន្តែច្បាប់ប្រទេសកម្ពុជាអនុញ្ញាតឲ្យក្រុមហ៊ុនរុករករ៉ែដែលកាន់កាប់ដោយបរទេសទាំងស្រុងទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណ ដូច្នេះទើបមានក្រុមហ៊ុនបរទេសមួយចំនួនជាកម្មសិទ្ធិរបស់បរទេសទាំងស្រុង ។

ដំណើរការនៃការចាប់ផ្តើមប្រតិបត្តិការនិងអាជីវកម្មធនធានរ៉ែ រួមមាន ៖ (១) ដំណាក់កាលរុករក (២) ដំណាក់កាលអភិវឌ្ឍន៍ (អភិវឌ្ឍន៍អណ្តូងរ៉ែ និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធក្នុងតំបន់រ៉ែ) និង (៣) ដំណាក់កាលជីកយករ៉ែ ។ ដំណាក់កាលទាំងអស់អាចអូសបន្លាយពេលវែងនិងចំណាយខ្ពស់ ចាប់ពីដំណាក់កាលរុករករហូតដល់ដំណាក់កាលជីកយករ៉ែ ហើយជាទូទៅតំបន់រ៉ែកាន់តែធំត្រូវការពេលវេលារាប់ឆ្នាំដើម្បីធ្វើប្រតិបត្តិការបានពេញលេញ ។

ដើម្បីធ្វើឲ្យប្រសើរឡើងថែមទៀតនូវទិន្នន័យដែលបានកែតម្រូវជាបឋម គឺតម្រូវឲ្យមានកិច្ចសហការចូលរួមពីក្រសួងរ៉ែ និងថាមពល ជាចាំបាច់ ។

ខ. កម្មន្តសាល

វិស័យកម្មន្តសាល គឺជាវិស័យសំខាន់បំផុតនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដោយសារតែវិស័យនេះមានចំនួនប្រមាណ ១/៤ នៃផលិតផលក្នុងស្រុកសរុបរបស់ប្រទេសកម្ពុជា និងផ្តល់ឱកាសការងារយ៉ាងច្រើនសម្រាប់ប្រជាជនវ័យក្មេងរបស់ប្រទេសកម្ពុជា ។ វិស័យនេះគ្របដណ្តប់គ្រប់ផលិតកម្មជាច្រើនផ្សេងៗគ្នា សំខាន់គឺវិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់និងស្បែកជើង ការវេចខ្ចប់ ថ្នាំជក់ ការកែច្នៃឈើ ការចម្រាញ់ប្រេង ។ល។ បើយោងទៅតាមទិន្នន័យដែលបានកែតម្រូវនេះ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យកម្មន្តសាល មានចំនួន ៤.៦០១ លានដុល្លារអាមេរិក នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ឬស្មើនឹង ២៤ ភាគរយ នៃទិន្នន័យកែតម្រូវសរុប ។

វិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់

វិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ គ្របដណ្តប់ការផលិតសម្លៀកបំពាក់ ស្បែកជើង វាយនភ័ណ្ឌ និងផលិតផលវាយនភ័ណ្ឌផ្សេងៗទៀត ដូចជា កាបូប ស្រោមដៃ ។ល។

បន្ថែមទៅនឹងទិន្នន័យស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ និងស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិ ដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ប្រទេសជាច្រើន (រួមមានប្រទេសមួយចំនួនរបស់ប្រទេសជាសមាជិកអាស៊ាន) បានចាប់ផ្តើម

ប្រមូលទិន្នន័យពីក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធបរទេសដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងប្រតិបត្តិការរបស់ខ្លួន ផ្អែកតាមអនុសាសន៍នៃ UNCTAD OECD និង IMF ។ ទិន្នន័យទាំងនេះ ត្រូវបានគេហៅថា ក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធបរទេស (FATS) ។ ក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធបរទេស ត្រូវបានកំណត់ន័យសម្រាប់គោលបំណងនេះ ដោយសារសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទាំងនោះ ត្រូវបានត្រួតត្រាដោយវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេស ។ ដើម្បីមានសិទ្ធិត្រួតត្រា វិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសត្រូវកាន់កាប់ដើមទុនច្រើនជាង ៥០ ភាគរយ នៃសហគ្រាសផ្ទាល់បរទេស ។ ដូច្នេះ ក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធបរទេស គឺជាចំណែកមួយយ៉ាងសំខាន់នៃក្រុមហ៊ុនវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ទិន្នន័យប្រតិបត្តិការដែលត្រូវប្រមូលពីក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធបរទេស រួមមាន ៖ ការនាំចេញ ការនាំចូល ភាពមានការងារធ្វើ ប្រាក់បៀវត្សរ៍ តម្លៃបន្ថែម ទ្រព្យសកម្ម ។ល។ ក្នុងករណីប្រទេសកម្ពុជា ទិន្នន័យទាំងនេះអាចទទួលបានពីវិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ តាមរយៈការធ្វើអង្កេត និងសមាគមរោងចក្រកាត់ដេរនៅកម្ពុជា ។ ដូច្នេះ ទិន្នន័យទាំងនេះតំណាងឲ្យតែវិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់តែប៉ុណ្ណោះ ។

យោងតាមលទ្ធផលអង្កេតនៃសហគ្រាសកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ចំនួន ៥០ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសមានចំនួន ៤៥៤ លានដុល្លារអាមេរិក គិតត្រឹមថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤ ។ សហគ្រាសទាំងនេះបានផ្តល់ការងារចំនួនប្រមាណ ៨០.០០០ នាក់ ឬស្មើនឹង ១៤ ភាគរយ នៃចំនួននិយោជិតសរុបនៅក្នុងវិស័យនេះ ។ ការវិនិយោគរបស់ប្រទេសចិនមានទំហំដល់ទៅ ៣៨៣ លានដុល្លារអាមេរិក បន្ទាប់មកប្រទេសកូរ៉េខាងត្បូង (៣៣ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសសិង្ហបុរី (១០ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសម៉ាឡេស៊ី (១០ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសថៃ (៨ លានដុល្លារអាមេរិក) ចក្រភពអង់គ្លេស (៨ លានដុល្លារអាមេរិក) និងសហរដ្ឋអាមេរិក (២ លានដុល្លារអាមេរិក) ។

វិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ គឺជាឧស្សាហកម្មចម្បងក្នុងវិស័យកម្មន្តសាល និងជាឧស្សាហកម្មដ៏សំខាន់បំផុតនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសផងដែរ ។ យោងតាមទិន្នន័យកែតម្រូវ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅក្នុងវិស័យនេះមានចំនួន ៣.៩៥០ លានដុល្លារអាមេរិក នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ។ ទិន្នន័យដែលកែតម្រូវមានសមាមាត្រ ៨៦ ភាគរយ នៃកម្មន្តសាលសរុបស្មើនឹង ២១ ភាគរយនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។

សមាគមរោងចក្រកាត់ដេរនៅកម្ពុជា ដែលជាស្ថាប័នឧស្សាហកម្មមួយ ទំនងជាប្រភពដ៏ប្រសើរបំផុតក្នុងការផ្តល់នូវចំនួនរោងចក្រដែលកំពុងមានសកម្មភាព និងចំនួននិយោជិតដែលកំពុងបម្រើការងារ ។ រោងចក្រមួយចំនួនបិទទ្វារជារៀងរាល់ឆ្នាំ មូលហេតុចម្បងនោះ គឺប្រហែលជាជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងការលើកទឹកចិត្តលើការវិនិយោគ ។ មានន័យថា នៅពេលដែលរយៈពេលលើកទឹកចិត្តលើការវិនិយោគត្រូវបានបញ្ចប់ រោងចក្រនឹងបិទ ហើយបើកឡើងវិញ ដើម្បីទទួលការលើកទឹកចិត្តលើការវិនិយោគជាថ្មីម្តងទៀត (រយៈពេលអនុគ្រោះពន្ធ) ។ ការបាត់បង់ការបញ្ជាទិញផលិតផលសម្រេចពីអតិថិជនសំខាន់ៗ ក៏ទំនងជាកត្តាតូចមួយក្នុងការបិទរោងចក្រទាំងនេះផងដែរ ប៉ុន្តែបញ្ហានេះមិនបានកើតឡើងជាញឹកញាប់នោះទេ ។ ក្នុងអំឡុងពេលតែមួយនេះ រោងចក្រថ្មីៗមួយចំនួនក៏បានចូលមកក្នុងទីផ្សារនេះផងដែរ ។ ការប្តូរទីតាំងនៃរោងចក្ររបស់ប្រទេសចិនមួយចំនួននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា គឺជាហេតុផលដ៏ចម្បងក្នុងការធ្វើឲ្យមានកំណើនសុទ្ធនៃរោងចក្រថ្មីៗ ។

ដូច្នេះ អ្វីដែលសំខាន់នៃការកើនឡើងនៃកម្រិតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យនេះ គឺពុំមែនជាការបើករោងចក្រថ្មីនោះទេ ប៉ុន្តែជាការកើនឡើងសុទ្ធនៃរោងចក្រ និងទំហំនៃការវិនិយោគថ្មីទៅវិញ ។

តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៣ ៖ ចំនួនរោងចក្រនិងនិយោជិតក្នុងវិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ ឆ្នាំ២០១៤

	ចំនួនរោងចក្រ	ចំនួនកម្មករ
កាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់	៥៥៨	៤៥៨.៧២៨
កាត់ដេរស្បែកជើង	៥៨	៨៤.៣៦៥
ក្រុមហ៊ុនម៉ៅការបន្ត (Sub-contractor)	៤០	១១.៤៧៦
សរុប	**៦៥៦**	**៥៥៤.៥៦៩**

ប្រភព: សមាគមរោងចក្រកាត់ដេរនៅកម្ពុជា

សារៈសំខាន់នៃឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើង អាចត្រូវបានវាស់ដោយទិន្នន័យលើចំនួនរោងចក្រ ភាពមានការងារធ្វើ និងការនាំចេញ-នាំចូលទំនិញ ។ ក្នុងអំឡុងឆ្នាំ២០១៤ វិស័យនេះមានរោងចក្រ ចំនួន ៦៥៦ និងមាននិយោជិតសរុប ៥៥៤.៥៦៩ នាក់ (សូមមើលតារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៣) ។ ការនាំចេញទំនិញក្នុងវិស័យនេះមានទឹកប្រាក់ចំនួន ៥.៧៨៤ លានដុល្លារអាមេរិក ធៀបនឹងការនាំចេញសរុបចំនួន ៧.៤០៧ លានដុល្លារអាមេរិក ក្នុងអំឡុងឆ្នាំ២០១៤ ឬស្មើនឹង ៧៨ ភាគរយ ។ ការនាំចូលក្នុងវិស័យនេះមានទឹកប្រាក់ ចំនួន ២.៧៤៨ លានដុល្លារអាមេរិក ធៀបនឹងការនាំចូលសរុបចំនួន ១០.៦១៦ លានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ២៦ ភាគរយ ។ ការនាំចេញសុទ្ធក្នុងវិស័យនេះមានចំនួន ៣.០៣៦ លានដុល្លារអាមេរិក (សូមមើលតារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៤) ។

តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៤ ៖ ការនាំចេញ និងការនាំចូលសម្លៀកបំពាក់ ឆ្នាំ២០១០–២០១៤
(គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)

	២០១០	២០១១	២០១២	២០១៣	២០១៤	សមាមាត្រ	បម្រែបម្រួល ២០១៤/២០១៣
ការនាំចេញតាមមុខទំនិញ							
វិស័យកាត់ដេរសំលៀកបំពាក់	៣.០១៥,៤	៣.៩៣៦,៩	៤.២៤៤,៩	៤.៩១១,៣	៥.៣៣៤,៤	៧២%	៩%
វិស័យកាត់ដេរស្បែកជើង	១៦៦,៨	២៤៧,១	២៦៨,៤	៣១៨,៩	៤១៨,០	៦%	៣១%
វិស័យវាយនភ័ណ្ឌ	៥,៧	១១,២	១៦,១	២៥,១	៣១,២	0%	២៤%
សរុបរង	៣.១៨៧,៩	៤.១៩៥,២	៤.៥២៩,៣	៥.២៥៥,៤	៥.៧៨៣,៦	៧៨%	១០%
ការនាំចេញផ្សេងៗ	៧១៨,០	៨៣៩,៥	១.១០៣,៥	១.២៧៤,៦	១.៦២៣,៨	២២%	២៧%
ការនាំចេញសរុប	៣.៩០៥,៩	៥.០៣៤,៦	៥.៦៣២,៨	៦.៥២៩,៩	៧.៤០៧,៤		១៣%
ការនាំចូលតាមមុខទំនិញ							
វត្ថុធាតុដើមសម្រាប់វិស័យកាត់ដេរសំលៀកបំពាក់	១.៤៤៨,៧	១.៧៧១,៨	២.១៧៥,៧	២.៥៩៨,៤	២.៧៤៧,៥	២៦%	៦%
ការនាំចូលផ្សេងៗ	៤.៣០៦,៩	៥.៤០៨,១	៥.៩៦៣,២	៧.១៥០,៦	៧.៨៦៨,១	៧៤%	១០%
ការនាំចូលសរុប	៥.៧៥៥,៦	៧.១៧៩,៩	៨.១៣៨,៩	៩.៧៤៩,០	១០.៦១៥,៦		៩%
ការនាំចេញសុទ្ធ សម្រាប់វិស័យកាត់ដេរសំលៀកបំពាក់ កាត់ដេរស្បែកជើង និងវាយនភ័ណ្ឌ	១.៧៣៩,២	២.៤២៣,៤	២.៣៥៣,៦	២.៦៥៧,០	៣.០៣៦,០		១៤%
ការនាំចេញសុទ្ធ	-១.៨៤៩,៧	-២.១៤៥,៣	-២.៥០៦,០	-៣.២១៩,០	-៣.២០៨,២		0%

ប្រភព ៖ អគ្គនាយកដ្ឋានគយនិងរដ្ឋាករកម្ពុជា នៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ

វិស័យកម្មន្តសាលផ្សេងទៀត

ផ្អែកតាមទិន្នន័យកែតម្រូវសម្រាប់ឆ្នាំ២០១៤ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យកម្មន្តសាលផ្សេងទៀត មានចំនួន ៦៥១ លានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ១៤ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យកម្មន្តសាលសរុប (៣ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប) ក្នុងនោះ មានឧស្សាហកម្មផ្សេងៗទៀត ដូចជា ភេសជ្ជៈ ការវេចខ្ចប់ ប្រេងឥន្ធនៈ ថ្នាំជក់ និងការកែច្នៃឈើ ។

គ. សកម្មភាពហិរញ្ញវត្ថុ

ការវិនិយោគក្នុងវិស័យហិរញ្ញវត្ថុ គ្របដណ្តប់លើការវិនិយោគផ្នែកធនាគារពាណិជ្ជ ធនាគារឯកទេស គ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ ក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រង និងក្រុមហ៊ុនមូលបត្រ ។ ព័ត៌មានអំពីវិស័យធនាគារទទួលបានពីធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ដោយសារធនាគារទាំងនោះតម្រូវឲ្យរាយការណ៍ព័ត៌មានហិរញ្ញវត្ថុប្រចាំគ្រារបស់ខ្លួនមកធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា តាមពេលកំណត់ ។ ក្នុងពេលនេះដែរ ព័ត៌មានអំពីវិស័យមិនមែនធនាគារ ទទួលបានពីព័ត៌មានដែលបានចេញផ្សាយ និងតាមរយៈការធ្វើសម្ភាសន៍ ។ វិធីសាស្ត្រចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យធនាគារ (រាប់បញ្ចូលធនាគារពាណិជ្ជ ធនាគារឯកទេស និងគ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ) គឺស្របតាមអនុសាសន៍របស់មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ (IMF) ។ យោងតាមអនុសាសន៍របស់មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ ដូចមាននៅក្នុងវិធីសាស្ត្រចងក្រងស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់និងស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិ (បោះពុម្ពលើកទី៦) ក្នុងវិស័យធនាគារ ប្រាក់កម្ចី (ទាំងរយៈពេលខ្លី និងរយៈពេលវែង) របស់សហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់

បរទេសពីវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសរបស់ខ្លួន មិនត្រូវបានចាត់ទុកជាវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទេ ប៉ុន្តែជំនួសមកវិញ ប្រាក់កម្ចីប្រភេទនេះត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ក្នុងខ្ទង់វិនិយោគបរទេសផ្សេងទៀត ។

យោងតាមទិន្នន័យកែតម្រូវនៅចុងឆ្នាំ២០១៤ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុមានចំនួន ២.៣៧៥ លានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ១២ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ វិស័យធនាគារមានចំនួន ៩៥ ភាគរយ នៃចំនួនសរុបក្នុងផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ ។ ក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រង និងក្រុមហ៊ុនមូលបត្រមានចំនួន ៥ ភាគរយ ។

យោងតាមការវិនិយោគតាមទីតាំងភូមិសាស្ត្រ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសពីបណ្តាប្រទេសអាស៊ីមានចំនួន ៧៩ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ ក្នុងនោះ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសមកពីប្រទេសម៉ាឡេស៊ីមានចំនួន ៦០៨ លានដុល្លារអាមេរិក បន្ទាប់មក ប្រទេសចិន (៤៩៩ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសវៀតណាម (២៤៥ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសកូរ៉េខាងត្បូង (១៦៥ លានដុល្លារអាមេរិក) និងប្រទេសជប៉ុន (១៥២ លានដុល្លារអាមេរិក) ។

ឃ. វិស័យកសិកម្ម

យោងតាមទិន្នន័យកែតម្រូវ កសិកម្មគឺជាវិស័យសំខាន់ទីបីដែលមានសមាមាត្រចំនួន ១៤ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ឬស្មើនឹង ២.៧១៥ លានដុល្លារអាមេរិក នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ។ ភាគច្រើននៃការវិនិយោគទាំងនេះ គឺការវិនិយោគដីធ្លីដែលមានទំហំធំៗ និងជាទូទៅផ្ទៃដីទាំងនោះត្រូវបានប្រើប្រាស់សម្រាប់ការដាំកៅស៊ូ និងដំឡូងមី ។ ផ្ទៃដីទាំងនេះភាគច្រើនត្រូវបានជួលទៅឲ្យសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងរូបភាពជាការជួលរយៈពេលវែង និងក្នុងរូបភាពជាដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច ។

ដោយសារការថយចុះថ្លៃដំណាំកសិកម្មនាំចេញសំខាន់ៗ ដូចជា កៅស៊ូ និងដំឡូងមី ការវិនិយោគមួយចំនួន បានប្រឈមនឹងបញ្ហាហិរញ្ញវត្ថុក្នុងរយៈពេលប៉ុន្មានខែចុងក្រោយនេះ ។ បញ្ហានេះត្រូវបានឆ្លុះបញ្ចាំងតាមរយៈការធ្វើអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដែលដើមទុនសរុបរបស់សហគ្រាសមួយចំនួនមានទំហំតិចជាងដើមទុនជាភាគហ៊ុនរបស់ពួកគេ មានន័យថាសហគ្រាសបានបន្តការខាតបង់ក្នុងរយៈពេលកន្លងមក ។

យោងតាមអគ្គនាយកដ្ឋានចម្ការកៅស៊ូ ថ្លៃដើមផលិតកម្មកៅស៊ូ មានតម្លៃចន្លោះពី ១.៣០០ ទៅ ១.៤០០ ដុល្លារអាមេរិក ក្នុងមួយតោន ក្នុងឆ្នាំ២០១៥ ។ ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយរបស់កម្ពុជាមួយបានដកស្រង់សំដីម្ចាស់ចម្ការកៅស៊ូដ៏ធំមួយរូប ដែលមានផ្ទៃដីដាំកៅស៊ូទំហំ ១៤.០០០ ហិកតា ដែលបានអះអាងថា ខណៈកៅស៊ូមានតម្លៃចន្លោះពី ១.០០០ ទៅ ១.១០០ ដុល្លារអាមេរិក ក្នុងមួយតោន ថ្លៃដើមផលិតកម្មស្ថិតនៅចន្លោះពី ១.៤០០ ទៅ ១.៥០០ដុល្លារអាមេរិក នៅក្នុងឆ្នាំ២០១៥ ។ ដូច្នេះ ទិន្នន័យរបស់អគ្គនាយកដ្ឋានចម្ការកៅស៊ូ ដែលបានពឹងផ្អែកលើថ្លៃផលិតកម្មនៃផលិតករមួយចំនួន មានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវជាង និងអាចទទួលយកបាន ។

ការធ្លាក់ចុះនៃសេដ្ឋកិច្ចរបស់ប្រទេសចិន ជាកត្តាចម្បងបណ្តាលឲ្យកៅស៊ូធ្លាក់ថ្លៃ ដែលជាហេតុធ្វើឲ្យម្ចាស់ចម្ការកៅស៊ូមួយចំនួនកាប់ដើមកៅស៊ូលក់ជាឈើអារ ដើម្បីកាត់បន្ថយការចំណាយក្នុងការថែទាំចម្ការនេះបើយោងតាមប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយមួយចំនួនដែលទទួលបានព័ត៌មានពីម្ចាស់ចម្ការកៅស៊ូ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី កត្តានេះគ្រាន់តែជាភាគរយដ៏តូចមួយដែលកើតឡើងចំពោះកសិករខ្នាតតូចប៉ុណ្ណោះ ។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ទោះបីជាថ្លៃកៅស៊ូធម្មជាតិអន្តរជាតិបានបន្តធ្លាក់ចុះក្នុងឆ្នាំ២០១៣ និងឆ្នាំ២០១៤ ក៏ដោយ ក៏តម្លៃកៅស៊ូនៅតែខ្ពស់ជាងថ្លៃដើមផលិតកម្មក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដែរ ។ ដូច្នេះ កត្តាទាំងនេះពុំមែនជាមូលហេតុនៃការថយចុះវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនោះទេ ព្រោះវិស័យដាំដុះកៅស៊ូទាំងមូលពុំបានប្រឈមនឹងការខាតបង់ឡើយ ។ ផ្អែកតាមនិន្នាការតម្លៃកៅស៊ូនៅក្នុងទីផ្សារអន្តរជាតិ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យនេះទំនងជានឹងកើនឡើងក្នុងពេលអនាគត ។

ខ. ការស្នាក់នៅ

វិស័យស្នាក់នៅសំដៅលើការផ្តល់ការស្នាក់នៅរយៈពេលខ្លីចំពោះភ្ញៀវទេសចរ និងអ្នកធ្វើដំណើរផ្សេងទៀត រួមទាំងការផ្តល់ម្ហូបអាហារ ភេសជ្ជៈ សម្រាប់ការប្រើប្រាស់ភ្លាមៗ និងការកម្សាន្តផ្សេងៗទៀត (ISIC, Rev.4) ។

ការកែតម្រូវបានប៉ះពាល់តែទៅលើវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសផ្នែកសកម្មភាពកម្សាន្តប៉ុណ្ណោះ ហើយមិនបានប៉ះពាល់ទៅលើផ្នែកសណ្ឋាគារ និងរមណីយដ្ឋាននោះទេ ។ ការធ្វើអង្កេតបានចាប់យកបានតែព័ត៌មានអំពីសកម្មភាពកម្សាន្តចំនួន ០៨ ប៉ុណ្ណោះ ហើយសកម្មភាពកម្សាន្តទាំងនេះ មិនបានរាប់បញ្ចូលសកម្មភាពសំខាន់ៗពាក់ព័ន្ធទៅនឹងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសឡើយ ។ យោងតាមទិន្នន័យទទួលបានពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ មានសកម្មភាពកម្សាន្តច្រើនជាង ៧០ ប្រភេទ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា គិតត្រឹមពាក់កណ្តាលឆ្នាំ២០១៦ ។ សកម្មភាពកម្សាន្តទាំងនេះមានលក្ខណៈខុសៗគ្នាជាមួយសណ្ឋាគារ និងរមណីយដ្ឋាន បើគិតពីលក្ខណៈប្រតិបត្តិការធុរកិច្ច ។ សកម្មភាពកម្សាន្តទាំងនោះ ទំនងជាបានប្រើប្រាស់ដើមទុនច្រើន ដោយសារតែសកម្មភាពកម្សាន្តធំៗមានចរិតលក្ខណៈជាសណ្ឋាគារ និងរមណីយដ្ឋានដែរ ជាងនេះទៅទៀត សកម្មភាពកម្សាន្តនេះត្រូវការធនធានហិរញ្ញវត្ថុយ៉ាងច្រើនសម្រាប់សកម្មភាពស្វែងរកទីផ្សារ ។ ទិន្នន័យអំពីសកម្មភាពកម្សាន្ត គឺផ្អែកទៅលើរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុនៃសកម្មភាពកម្សាន្តធំៗមួយចំនួននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា និងក្រុមហ៊ុនមេរបស់ពួកគេ ។ ដោយសារតែភាគហ៊ុនរបស់សកម្មភាពកម្សាន្តទាំងនោះ ត្រូវបានជួញដូរលើទីផ្សារហ៊ុនផ្សេងៗលើពិភពលោក ដូច្នេះហើយទើបរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុទាំងនោះអាចរកបានជាសាធារណៈ ។

យោងតាមទិន្នន័យកែតម្រូវនៅចុងឆ្នាំ២០១៤ តម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យស្នាក់នៅមានទឹកប្រាក់ចំនួន ២.១១៤ លានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ១១ ភាគរយ នៃតម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ក្នុងនោះ សកម្មភាពកម្សាន្តមានចំនួន ៥៦ ភាគរយ ។

ប្រទេសចិនមានវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសធំជាងគេក្នុងវិស័យស្នាក់នៅ ដោយមានទឹកប្រាក់វិនិយោគចំនួន ៨៩៥ លានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ៤២ ភាគរយ នៃតម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យនេះ បន្ទាប់មក គឺប្រទេសថៃ (២១៣ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសកូរ៉េខាងត្បូង (២១១ លានដុល្លារអាមេរិក) និងប្រទេសសិង្ហបុរី (១២៧ លានដុល្លារអាមេរិក) ។ ការវិនិយោគពីតំបន់អាស៊ានមានចំនួន ៤៥០ លានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ២១ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យស្នាក់នៅនេះ ។

ខ. ព័ត៌មានវិទ្យា និងទូរគមនាគមន៍

វិស័យនេះគ្របដណ្តប់ទៅលើការផលិត និងការចែកចាយផលិតផលព័ត៌មាន និងវប្បធម៌ ការផ្តល់មធ្យោបាយបញ្ជូន ឬចែកចាយផលិតផលទាំងនេះ រួមទាំងទិន្នន័យអំពីគមនាគមន៍ សកម្មភាពព័ត៌មានវិទ្យា និងសកម្មភាពដំណើរការទិន្នន័យ និងសេវាកម្មព័ត៌មានវិទ្យាផ្សេងៗទៀត (ISIC, Rev.4) ។ វិស័យព័ត៌មាន និងគមនាគមន៍បានក្លាយជាវិស័យមានសារៈសំខាន់មួយនៅក្នុងការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គម ហើយកំពុងក្លាយជាវិស័យឈានមុខគេក្នុងការជួយជំរុញឲ្យមានកំណើនក្នុងវិស័យផ្សេងៗទៀតនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដូចជា វិស័យអប់រំ កសិកម្ម និងសុខាភិបាល ។ ទីផ្សារសេវាកម្មទូរគមនាគមន៍ចល័តនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបានបង្ហាញកំណើនយ៉ាងឆាប់រហ័ស ដោយមានអត្រាជ្រៀតចូលទីផ្សារ ១៣៩,៣៥ ភាគរយ នៃចំនួនប្រជាជនសរុប និងអ៊ីនធឺណែត (ចល័ត និងអចល័ត) មានចំនួន ៣៤,២៤ ភាគរយ នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ (ប្រភព ៖ និយ័តករទូរគមនាគមន៍កម្ពុជា = TRC ឆ្នាំ២០១៥) ។

ផ្អែកតាមព័ត៌មានទទួលបានពីការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យព័ត៌មានវិទ្យានិងទូរគមនាគមន៍ត្រូវបានកែតម្រូវឡើងរហូតដល់ ៦០០ លានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ៣ ភាគរយ នៃទិន្នន័យកែតម្រូវសរុប ។ ការកែតម្រូវនេះត្រូវបានធ្វើឡើងដោយផ្អែកលើទិន្នន័យបំណុលវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលទទួលបានពីការអង្កេត ។ ភាគច្រើននៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសមានការពាក់ព័ន្ធយ៉ាងច្រើនជាមួយនឹងទូរគមនាគមន៍ ដែលបង្ហាញឲ្យឃើញអំពីអត្រាកំណើនយ៉ាងឆាប់រហ័សក្នុងទសវត្សចុងក្រោយនេះ ។

វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសធំបំផុតក្នុងវិស័យនេះ មកពីប្រទេសអារ៉ាប៊ីសាអ៊ូឌីត ដែលមានទឹកប្រាក់ចំនួន ១៦៦ លានដុល្លារអាមេរិក បន្ទាប់មក គឺប្រទេសវៀតណាម (៨៨ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសចិន (៧៤ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសរុស្ស៊ី (៦៦ លានដុល្លារអាមេរិក) និងប្រទេសហូល្លង់ (៦៣ លានដុល្លារអាមេរិក) ។

គ. អគ្គិសនី

តម្លៃនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសផ្នែកអគ្គិសនីមានចំនួន ២.១៩៩ លានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ១១ ភាគរយ នៃទិន្នន័យដែលកែតម្រូវ នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ។ ប្រទេសដែលមានការវិនិយោគធំជាងគេក្នុងវិស័យនេះ គឺប្រទេសចិនមានចំនួន ៩៩ ភាគរយ នៃការវិនិយោគសរុបក្នុងវិស័យនេះ ។

យោងតាមអាជ្ញាធរអគ្គិសនីកម្ពុជា រោងចក្រវារីអគ្គិសនី មានសមាមាត្រចំនួន ៣៨,៨២ ភាគរយ និងអគ្គិសនីដើរដោយធ្យូងថ្ម មានចំនួន ១៧,៣៨ ភាគរយ និងប្រេងឥន្ធនៈ (ម៉ាស៊ីនភ្លើងប្រើប្រេងម៉ាស៊ូត និង

ឱយេហៃប្រល) មានសមាមាត្រចំនួន ៣,៣៩ ភាគរយ នៃការផ្គត់ផ្គង់អគ្គិសនីក្នុងស្រុកក្នុងឆ្នាំ២០១៤ ។ ក្រៅពីនេះ អគ្គិសនីមួយចំនួនត្រូវបាននាំចូលពីប្រទេសវៀតណាម ប្រទេសថៃ និងប្រទេសឡាវ ដើម្បីបំពេញតម្រូវការប្រើប្រាស់បង្គ្រប់ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ការបង្កើតវារីអគ្គិសនីរបស់ប្រទេសកម្ពុជាកំពុងកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័ស ហើយនៅឆ្នាំ២០១៤ រោងចក្រអគ្គិសនីដើរដោយធ្យូងថ្មលើកដំបូងនៅប្រទេសកម្ពុជាបានចាប់ផ្តើមប្រតិបត្តិការ ។

ទំនប់វារីអគ្គិសនី គឺជាប្រភេទគម្រោងផែនការថាមពលរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលដ៏សំខាន់មួយ ដែលជាទូទៅត្រូវបានចាត់ទុកថាជាប្រភពថាមពលកើតឡើងវិញ ។ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសបានហូរចូលទៅក្នុងគម្រោងផលិត និងបញ្ជូនអគ្គិសនី ជាពិសេសការវិនិយោគធំៗរបស់ប្រទេសចិនបានផ្តោតទៅលើគម្រោងវារីអគ្គិសនីនេះ ។ ក្រុមហ៊ុនម៉ាឡេស៊ី និងថៃ កំពុងតែបង្កើតរោងចក្រអគ្គិសនីដើរដោយធ្យូងថ្ម ។ គម្រោងភាគច្រើនត្រូវបានបង្កើតតាមរយៈយន្តការសាងសង់-ប្រតិបត្តិការ-ផ្ទេរ (build-operate-transfer) ដែលក្រុមហ៊ុនបរទេសធំៗសាងសង់ ធ្វើប្រតិបត្តិការអាជីវកម្ម និងផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរោងចក្រទាំងនោះទៅឲ្យរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាវិញ ក្នុងអំឡុងពេលកំណត់ណាមួយ នាពេលអនាគត ។

៩. សំណង់

វិស័យនេះ រាប់បញ្ចូលសកម្មភាពសំណង់ទូទៅ និងការសាងសង់ឯកទេសផ្សេងៗទៀត សម្រាប់ការងារវិស្វកម្ម ស៊ីវិល និងសំណង់សិល្បការ (buildings and civil engineering works) ។ សកម្មភាពនេះរាប់បញ្ចូលការងារសាងសង់ថ្មី ការជួសជុល ការសង់បន្ថែមនិងការកែលម្អ ការសាងសង់គ្រោងអគារ និងរចនាសម្ព័ន្ធដែលដំឡើងរួចនៅនឹងកន្លែង និងការសាងសង់ជាបណ្តោះអាសន្ន (ISIC, Rev. 4) ។ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ពុំមានទិន្នន័យស្តីពីសកម្មភាពសំណង់ទេ ព្រោះតែវិនិយោគិនពុំចង់បានការលើកទឹកចិត្តវិនិយោគ ។ ដោយសារការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសឆ្នាំ២០១៤ នេះ ពុំបានគ្របដណ្តប់វិស័យសំណង់ឲ្យបានគ្រប់គ្រាន់ ដូច្នេះធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានប្រើប្រាស់ទិន្នន័យរដ្ឋបាល ដែលទទួលបានពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដែលជាអាជ្ញាធរតែមួយគត់គ្រប់គ្រងរាល់ឧស្សាហកម្មសំណង់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ម្យ៉ាងវិញទៀត ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាទទួលទិន្នន័យពីការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្តល់អាជ្ញាប័ណ្ណសាងសង់ (ការលក់ ឬជួលផ្ទះចាប់ពី ៤ ល្វែងឡើងទៅ) ។ លើសពីនេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានប្រើប្រាស់ប្រភពផ្សេងៗទៀត ដើម្បីប៉ាន់ស្មានតម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យសំណង់ ។វិធីសាស្ត្រដែលបានប្រើប្រាស់ដើម្បីទាញយកទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសពីទិន្នន័យវិនិយោគសរុប ដែលទទួលបានពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងប្រភពផ្សេងៗទៀតត្រូវបានរៀបរាប់លម្អិតនៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ ២ ។

ក្រុមហ៊ុនសំណង់នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសមានវត្តមានគួរឲ្យកត់សម្គាល់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ បន្ទាប់ពីបានរួមបញ្ចូលព័ត៌មានរបស់ក្រសួងពាក់ព័ន្ធ និងការសម្ភាសន៍នានា និងយោងតាមឯកសាររបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុនសំណង់ក្នុងប្រទេសអាស៊ីផ្សេងៗទៀត វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យសំណង់បាន

កែតម្រូវឲ្យមានចំនួន ៣៥០ លានដុល្លារអាមេរិក ក្នុងឆ្នាំ២០១៤ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ការប៉ាន់ស្មានត្រូវបានធ្វើឲ្យមានសុពលភាពថែមទៀត ដោយផ្អែកតាមទិន្នន័យរដ្ឋបាលលម្អិតពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ។

ដើមទុនវិនិយោគក្នុងវិស័យសំណង់មានចំនួនគួរឲ្យកត់សម្គាល់ ប៉ុន្តែវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យនេះមានចំនួនតិចតួចនៅឡើយ ។ ដោយសារមានក្រុមហ៊ុនសំណង់តែមួយត្រូវបានជ្រើសរើសធ្វើអង្កេត ដូច្នេះទិន្នន័យនេះពុំអាចយកមកធ្វើជាទិន្នន័យរួមទូទៅសម្រាប់វិស័យនេះបានទេ ។ ដូច្នេះ ទិន្នន័យពីក្រុមហ៊ុននេះពុំត្រូវបានប្រើប្រាស់ក្នុងការប៉ាន់ស្មានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសផ្នែកឧស្សាហកម្មសំណង់ឡើយ ។ អនុសាសន៍មួយចំនួនបានលើកឡើងថា ការអង្កេតក្នុងពេលអនាគត សំណាកគំរូអង្កេតគួរត្រូវបានពង្រីកដោយត្រូវបញ្ចូលនូវសហគ្រាសខ្នាតធំ មធ្យម និងតូច ។

ដោយមន្ត្រីធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ពុំអាចទទួលបានរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុនសំណង់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដូច្នេះឯកសាររបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុនសំណង់ក្នុងប្រទេសអាស៊ីផ្សេងៗទៀតត្រូវបានយកមកប្រើប្រាស់ជាឯកសារយោង ។ ប្រទេសទាំងនេះ រួមមាន ៖ ប្រទេសកាតារ ប្រទេសអូម៉ង់ ប្រទេសអារ៉ាប់រួម និងប្រទេសអារ៉ាប៊ីសាអ៊ូឌីត ។ យោងតាមរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុននៃប្រទេសទាំងនេះ ហិរញ្ញប្បទានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងក្រុមហ៊ុនសំណង់មានចំនួន ៦ ភាគរយ នៃហិរញ្ញប្បទានសរុប ។ ហិរញ្ញប្បទានភាគច្រើនត្រូវបានផ្តល់ដោយអតិថិជនក្នុងរូបភាពជាការទូទាត់មុន និងការទូទាត់តាមដំណាក់កាល ។ ជាទូទៅ សេវាសម្របសម្រួលហិរញ្ញប្បទានយថាហេតុ ត្រូវបានរៀបចំជាមួយនឹងធនាគារ ហើយសេវាកម្មនេះត្រូវបានប្រើប្រាស់ក្នុងរយៈពេលខ្លី ។ ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យដើម្បីរកកម្រៃក្នុងប្រទេសខ្លះ បានបណ្តាលឲ្យមានការកើនឡើងនូវសមាមាត្រហិរញ្ញប្បទានធនាគារ ។

ដំណាក់កាលនៃការអភិវឌ្ឍវិស័យសំណង់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា គឺស្រដៀងគ្នាទៅនឹងដំណាក់កាលអភិវឌ្ឍន៍វិស័យសំណង់នៃប្រទេសកាតារ ប្រទេសអូម៉ង់ ប្រទេសអារ៉ាប់រួម និងប្រទេសអារ៉ាប៊ីសាអ៊ូឌីត លើកលែងតែមានការធ្វើហិរញ្ញប្បទានច្រើនពីធនាគារនៅក្នុងប្រទេសមជ្ឈិមបូព៌ា ។ ដូច្នេះ ការធ្វើហិរញ្ញប្បទានពីក្រុមហ៊ុនសំណង់នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស មានចំនួនច្រើនជាងការធ្វើហិរញ្ញប្បទានពីធនាគារ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ហើយត្រូវបានសន្មតថាមានសមាមាត្រច្រើនជាង ១០ ភាគរយ នៃការធ្វើហិរញ្ញប្បទានពីក្រុមហ៊ុនសំណង់នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។

វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យសំណង់ មិនត្រូវបានរាប់បញ្ចូលនៅក្នុងសកម្មភាពសាងសង់ដែលធ្វើឡើងដោយអនិវាសជនដែលមានរយៈពេលតិចជាងមួយឆ្នាំនោះឡើយ ។ ទាំងនេះត្រូវបានចាត់ទុកថា ជាសេវាដែលផ្តល់ដោយអនិវាសជន និងត្រូវបានរាប់បញ្ចូលក្នុងសេវាពាណិជ្ជកម្មជាមួយនឹងអនិវាសជន ។

យោងតាមតារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៥ ដែលទទួលបានពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងប្រភពផ្សេងៗទៀតអំពីក្រុមហ៊ុនសំណង់មានក្រុមហ៊ុនចុះបញ្ជីសរុបចំនួន ១.៦៨៨ ក្នុងអំឡុងឆ្នាំ២០១០-២០១៥ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ក្រុមហ៊ុនដែលមានសកម្មភាពក្នុងពេលបច្ចុប្បន្នមានតែចំនួន

៧៤១ ប៉ុណ្ណោះ មានន័យថាក្រុមហ៊ុនចំនួន ៩៤៧ គឺពុំមានសកម្មភាព ព្យួរ ឬបញ្ឈប់ប្រតិបត្តិការរបស់ពួកគេ ។ ក្នុងចំណោមក្រុមហ៊ុនដែលមានសកម្មភាព គឺមាន ៣០ ភាគរយ (ឬ២២៥ ក្រុមហ៊ុន) ជាសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ផ្ទៃក្រឡាសំណង់ពាក់ព័ន្ធនឹងការសាងសង់ក្នុងអំឡុងពេលនោះ គឺមានចំនួន ៣៥ លានម៉ែត្រការ៉េ ក្នុងនោះចំណែកវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសមានចំនួន ១០ លានម៉ែត្រការ៉េ ឬស្មើនឹង ២៨ ភាគរយនៃផ្ទៃក្រឡាសំណង់សរុប ។

តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៥ ៖ គម្រោងសំណង់អចលនទ្រព្យ ២០១០–២០១៥

	២០១០	២០១១	២០១២	២០១៣	២០១៤	២០១៥	២០១០-១៥	២០០៥-១៥
គម្រោងសរុប	២.១៤៩	២.១២៥	១.៦៥៤	១.៦៤១	១.៨៦០	២.៣០៥	១១.៨៧៤	
ទំហំដី (ម៉ែត្រការ៉េ)	៣.២៨៧.៤៦៨	៤.១៩៤.២០៣	៦.៥២៨.៤៥២	៧.៥៩៦.១៥១	៦.៤៦០.១៤៨	៧.៦៨៦.១១២	៣៥.៧៥២.៥៣៤	
ទំហំវិនិយោគ (លានដុល្លារអាមេរិក)	៨៤១	១.២២៦	២.១០៩	២.៧៧៣	២.៥០៧	៣.៣៣៨	១២.៧៥៤	
ចំនួនអគារ (៥ - ៥៥ ជាន់)						៥៥		៦៨៥
ចំនួនក្រុមហ៊ុនចុះបញ្ជី								១.៦៨៨
ក្រុមហ៊ុនកំពុងដំណើរការ								៧៤១
ក្រុមហ៊ុនបរទេស								២២៥

ប្រភព ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៦ ៖ គម្រោងសំណង់បែងចែកតាមប្រទេស ២០០០–២០១៥

វិនិយោគិន	ចំនួនគម្រោង	ទំហំវិនិយោគ (លានដុល្លារអាមេរិក)	ទំហំដី (លានម៉ែត្រការ៉េ)
កូរ៉េខាងត្បូង	៤៤	១.៥៦១	៣,៦
ចិន	៩៤	៩៤៥	៣,៦
ជប៉ុន	២៩	២០៧	០,៦
ចក្រភពអង់គ្លេស	១០	១៤២	០,៥
ថៃ	១៩	១២០	០,៣
សិង្ហបុរី	៦	១២០	០,៣
ផ្សេងៗ	៥១	៤០៦	១,១
សរុប	២៥៣	៣.៥០១	១០,០

ប្រភព ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

យោងតាមតារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៥ ការវិនិយោគសរុបក្នុងគម្រោងសាងសង់ទាំងអស់មានចំនួន ១២,៨ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ក្នុងអំឡុងឆ្នាំ២០១០–២០១៥ ក្នុងនោះ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសមានចំនួន ៣,៥ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ដូចមានបង្ហាញក្នុងតារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៦ ។ នេះបញ្ជាក់ពីការពិតថារយៈពេលអនុវត្តគម្រោងទាំងនេះ (អាស្រ័យលើប្រភេទគម្រោងសាងសង់) មានរយៈពេលចាប់ពី១ ឆ្នាំ ទៅ ៥ ឆ្នាំ ហើយនៅពេលគម្រោងមានដំណើរការ " ការវិនិយោគ " ពីដំបូងអាចកើនឡើង បន្ទាប់មកនឹងធ្លាក់ចុះដល់កម្រិតសូន្យ ។

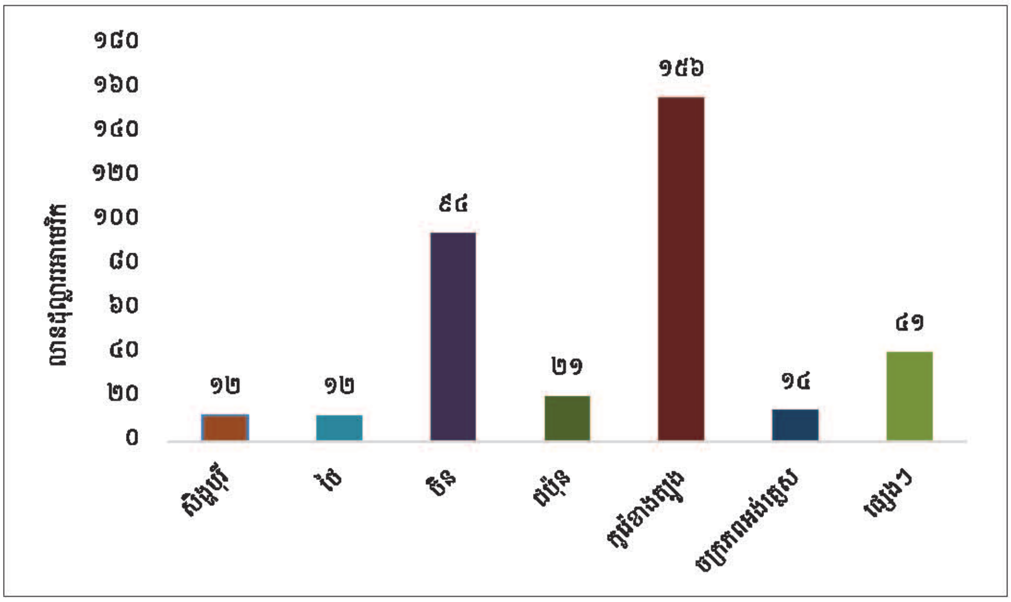
ដោយសារការវិនិយោគសរុបអាចចាប់កំណើតឡើងពីប្រភពហិរញ្ញប្បទានខុសៗគ្នា ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាមានភារកិច្ចកំណត់នូវទឹកប្រាក់វិនិយោគផ្ទាល់បរទេស រាប់បញ្ចូលក្នុង " ការវិនិយោគសរុប " ទាំងនោះ ។

ការពិភាក្សាគ្នាត្រូវបានផ្តួចផ្តើមធ្វើឡើងជាមួយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដើម្បីកំណត់នូវសមាសធាតុវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងការវិនិយោគសរុប ។

ទន្ទឹមគ្នានេះដែរ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានសន្មតជាបឋមថា សហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសបានផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានត្រឹម ១០ ភាគរយ ក្នុងការសាងសង់ ហើយចំនួនសេសសល់បានមកពីការបង់ប្រាក់ជាមុន និងការបង់រំលស់របស់អតិថិជន ។ ការសន្មតនេះផ្អែកលើរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុនសំណង់នៅក្នុងប្រទេសអាស៊ីមួយចំនួន ។ ការប៉ាន់ស្មាននេះត្រូវបានកែលម្អបន្ថែម បន្ទាប់ពីការពិគ្រោះយោបល់ជាមួយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។

ឆ្លងតាមកិច្ចពិភាក្សាជាបន្តបន្ទាប់ជាមួយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជានឹងបញ្ជាក់ពីបញ្ហាជុំវិញក្នុងការកំណត់អត្តសញ្ញាណនៃសមាសធាតុហិរញ្ញប្បទានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៃគម្រោងសំណង់ក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ ។

គំនូសស្ថិតិទី៦ ៖ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យសំណង់បែងចែកតាមប្រទេសដើមកំណើត
គិតត្រឹមចុងឆ្នាំ២០១៤ (គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)



ដូចបង្ហាញក្នុងគំនូសស្ថិតិទី ៦ ប្រទេសកូរ៉េខាងត្បូង ជាប្រភពដ៏សំខាន់នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យសំណង់ដោយមានសមាមាត្រប្រមាណ ៤៥ ភាគរយ នៃការវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប បន្ទាប់មកប្រទេសចិន (២៧ ភាគរយ) និងប្រទេសជប៉ុន (៦ ភាគរយ) ។ ចក្រភពអង់គ្លេស ប្រទេសថៃ និងប្រទេសសិង្ហបុរី មានសមាមាត្រ ៤ ភាគរយ ដូចគ្នា ស្របពេលដែលបណ្តាប្រទេសផ្សេងទៀតមានសមាមាត្រ ១០ ភាគរយ ។

ឃ. អចលនទ្រព្យ

វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ រួមមាន ៖ (ក) ដីមិនទាន់អភិវឌ្ឍន៍ (ពុំមានអគារ) (ខ) អចលនទ្រព្យបែបលំនៅដ្ឋាន (គ) អចលនទ្រព្យបែបពាណិជ្ជកម្ម (ឃ) អចលនទ្រព្យបែបឧស្សាហកម្ម និង (ង) អចលនទ្រព្យសម្រាប់ការកម្សាន្ត ។ ជនបរទេសមិនអាចកាន់កាប់អចលនទ្រព្យក្នុងប្រទេសកម្ពុជាឡើយ លើកលែងតែខុនដូស្ថាក់នៅចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅ ។ បច្ចុប្បន្ន អចលនទ្រព្យប្រភេទជាខុនដូ មិនទាន់មានជាអចលនទ្រព្យបែបពាណិជ្ជកម្មនៅឡើយទេ បើទោះជាមានប្រព័ន្ធព័ត៌មានមួយចំនួនផ្សព្វផ្សាយពីការចាប់ផ្តើមគម្រោងប្រភេទនេះជាលើកដំបូងក្នុងពេលឆាប់ៗខាងមុខក៏ដោយ ។

ក្រុមហ៊ុនសាជីវកម្មកម្ពុជា អាចកាន់កាប់អចលនទ្រព្យបាន លុះត្រាតែក្រុមហ៊ុននោះត្រូវបានកាន់កាប់ភាគច្រើនដាច់ខាតដោយពលរដ្ឋកម្ពុជា ។

ដូចគ្នានឹងទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យផ្សេងទៀត ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាទទួលបានទិន្នន័យអំពីវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា (CDC) ។ ទាំងនេះហាក់បីដូចជាមិនទំនងដែលថាវិនិយោគិនក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យស្នើសុំការលើកទឹកចិត្តពី CDC នោះទេ ។ ដូច្នេះ ទិន្នន័យអចលនទ្រព្យដែលទទួលបានពី CDC ត្រូវបានពិនិត្យមើលឡើងវិញដោយធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ដើម្បីផ្ទៀងផ្ទាត់ថា តើទិន្នន័យនេះត្រូវបានធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ត្រឹមត្រូវដែរឬទេ? ទិន្នន័យកែតម្រូវជាបឋមនៅចុងឆ្នាំ២០១៤ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសលើអចលនទ្រព្យផ្នែកលំនៅដ្ឋានមានចំនួន ២.៨០០ លានដុល្លារអាមេរិក ។

ប្រភពខាងលើដែលបានប្រើប្រាស់ដើម្បីប៉ាន់ស្មានការវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យត្រូវបានរៀបរាប់ដោយលម្អិតក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី២ ដែលបរិយាយអំពីវិធីសាស្ត្រប៉ាន់ស្មានអំពីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យខុនដូ។ នាពេលបច្ចុប្បន្ន ប្រភពល្អបំផុតសម្រាប់ការប៉ាន់ស្មានទាំងនេះ គឺពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យ ។

ប្រភពព័ត៌មានបន្ថែមមួយទៀតអំពីការវិនិយោគអចលនទ្រព្យ គឺប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ (ITRS) ដូចបានបង្ហាញក្នុងគំនូសស្ថិតិពីទី ៨ ដល់ទី ១០ ។ គំនូសស្ថិតិទាំងនេះបង្ហាញពីលំហូរចូលវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ (គ្រប់ប្រភេទអចលនទ្រព្យ រាប់បញ្ចូលទាំងខុនដូផងដែរ) ដូចមានបង្ហាញនៅក្នុងប្រព័ន្ធ ITRS ក្នុងអំឡុងឆ្នាំ២០១៣–២០១៥ ដោយបែងចែកតាមប្រទេសសំខាន់ៗ ក៏ដូចជាភាពខុសប្លែកគ្នារវាងការវិនិយោគជាក្រុមហ៊ុន និងមិនមែនក្រុមហ៊ុន ។

ប្រទេសចិនជាវិនិយោគិនធំលើសលប់ក្នុងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ពីឆ្នាំ២០១៣ ដល់ឆ្នាំ២០១៥ ។ ក្នុងឆ្នាំ២០១៥ ប្រទេសជប៉ុន និងប្រទេសសិង្ហបុរី គឺជាវិនិយោគិនធំលើសលប់នៅលេខរៀងទីពីរ និងទីបី ។

ក្នុងឆ្នាំ២០១៣ វិនិយោគិនមិនមែនសាជីវកម្មក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ ជាទូទៅភាគច្រើនមានប្រភពមកពីប្រទេសចិន និងពីបណ្តាប្រទេសផ្សេងទៀត ។ សម្រាប់ប្រទេសសិង្ហបុរី ប្រទេសនេះបានវិនិយោគជាលក្ខណៈក្រុមហ៊ុន និងមិនមែនក្រុមហ៊ុន ខណៈដែលប្រទេសកូរ៉េខាងត្បូងបានវិនិយោគទាំងស្រុងជាលក្ខណៈក្រុមហ៊ុន ។

នៅឆ្នាំ២០១៤ ការវិនិយោគជាលក្ខណៈក្រុមហ៊ុនដ៏លើសលប់ក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ គឺប្រទេសចិន និងប្រទេសម៉ាឡេស៊ី ស្របពេលដែលប្រទេសសិង្ហបុរីមានចំនួនតិចតួច ខណៈដែលប្រទេសថៃ មានការវិនិយោគទាំងស្រុងជាលក្ខណៈក្រុមហ៊ុន ។ សម្រាប់ប្រទេសផ្សេងទៀត ការវិនិយោគមិនមែនជាលក្ខណៈក្រុមហ៊ុនមានចំនួនច្រើនលើសលប់ ។

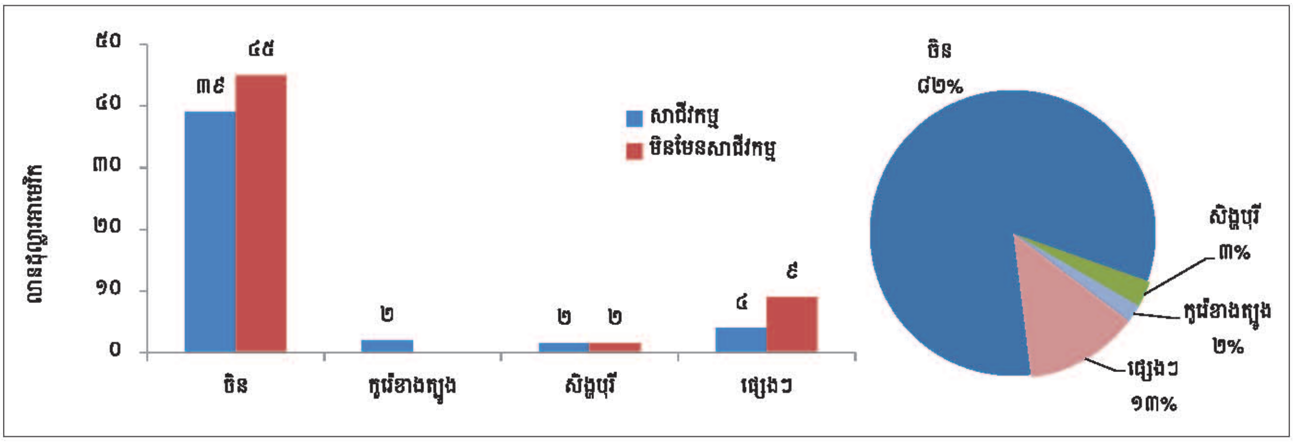
ក្នុងឆ្នាំ២០១៥ ការវិនិយោគមិនមែនជាលក្ខណៈក្រុមហ៊ុន មានចំនួនច្រើនលើសលប់មកពីប្រទេសចិន ខណៈប្រទេសផ្សេងៗទៀតពុំសូវមានការវិនិយោគគួរឲ្យកត់សម្គាល់ ។ សម្រាប់គ្រប់ប្រទេសវិនិយោគទាំងអស់ រាប់បញ្ចូលទាំងប្រទេសជប៉ុន ប្រទេសសិង្ហបុរី និងប្រទេសម៉ាឡេស៊ីផង ការវិនិយោគជាលក្ខណៈក្រុមហ៊ុនមានទំហំច្រើនលើសលប់ជាង ។

តារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៧ ៖ ការដកស្រង់ពីប្រព័ន្ធ ITRS អំពីលំហូរចូលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ (គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)

	២០១០	២០១១	២០១២	២០១៣	២០១៤	២០១៥
ប្រាក់ផ្ញើចេញទៅក្រៅប្រទេស	៨៩	១២៩	១៥៩	៤០០	៤១៦	៥១៩
ការវិនិយោគជាដើមទុននៅកម្ពុជា	៤៣៦	២៦៣	២៤១	៩៥៧	១.៦៣៨	១.០៣៧
ការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា				១០២	៤៣៧	៣៨០
ប្រាក់បញ្ញើរបស់អនិវាសជន នៅធនាគារក្នុងស្រុក	៤០	១០	១៣	២៥	១៥៤	២១៦
សរុប	**៥៦៦**	**៤០២**	**៤១៣**	**១.៤៨៤**	**២.៦៤៤**	**២.១៥២**

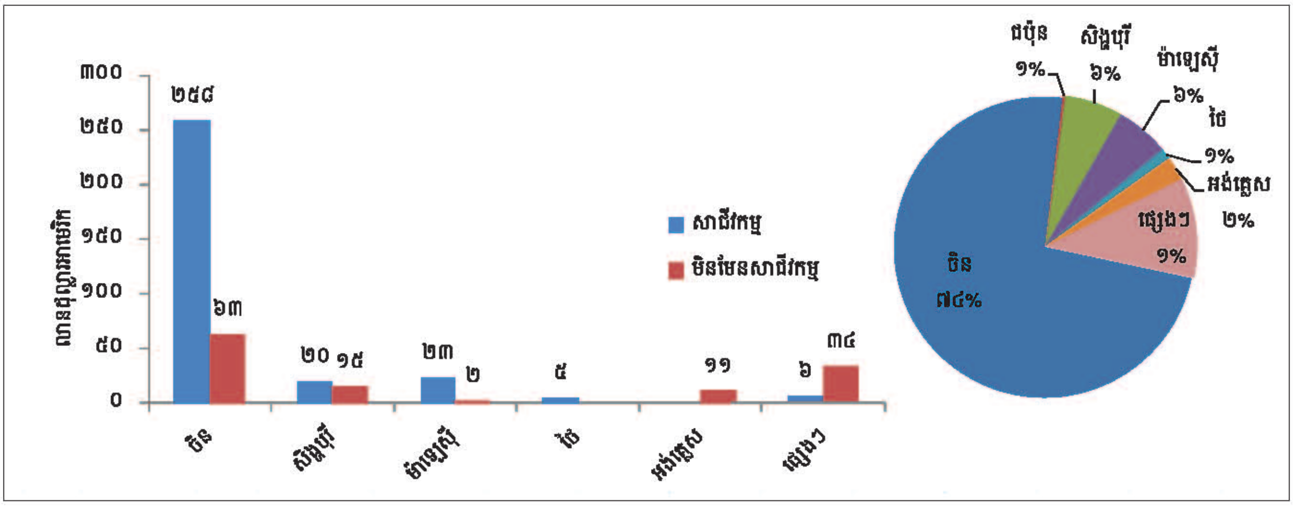
ប្រភព ៖ ប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ

គំនូសស្ថិតិទី៧ ៖ លំហូរចូលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់កម្ពុជាដែលឆ្លុះបញ្ចាំងក្នុងប្រព័ន្ធ ITRS ក្នុងឆ្នាំ២០១៣–ប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រ



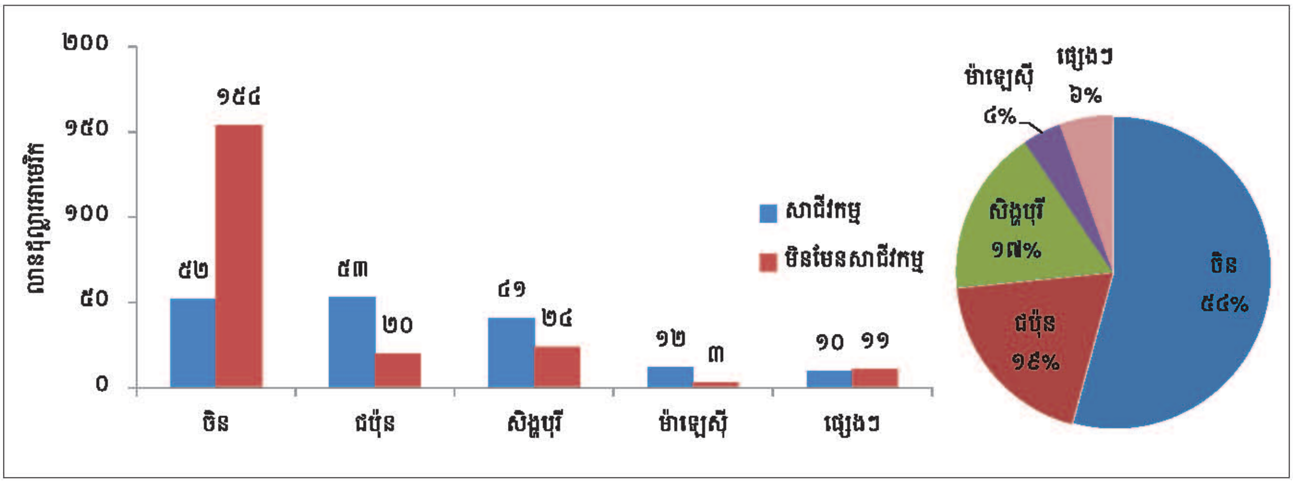
ប្រភព ៖ ប្រព័ន្ធ ITRS របស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

គំនូសស្ថិតិទី៨ ៖ លំហូរចូលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់កម្ពុជាដែលឆ្លុះបញ្ចាំងក្នុងប្រព័ន្ធ ITRS ក្នុងឆ្នាំ២០១៤–ប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រ



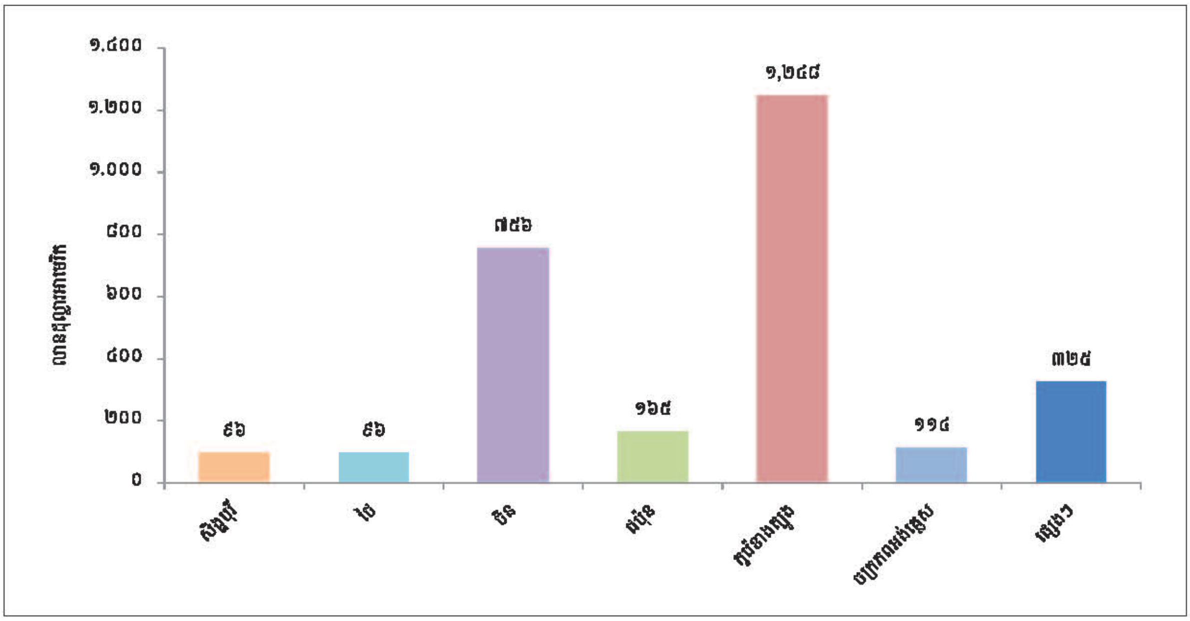
ប្រភព ៖ ប្រព័ន្ធ ITRS របស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

គំនូសស្ថិតិទី៩ ៖ លំហូរចូលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់កម្ពុជាដែលឆ្លុះបញ្ចាំងក្នុងប្រព័ន្ធ ITRS ក្នុងឆ្នាំ២០១៥–ប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រ



ប្រភព ៖ ប្រព័ន្ធ ITRS របស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

គំនូសស្ថិតិទី១០ ៖ ការកាន់កាប់អចលនទ្រព្យបែងចែកតាមប្រទេសរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍន៍ គិតត្រឹមចុងឆ្នាំ២០១៤ (គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)



ប្រភព ៖ ប្រព័ន្ធ ITRS របស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

ទិន្នន័យចេញផ្សាយរបស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាសម្រាប់វិស័យអចលនទ្រព្យ កំពុងត្រូវបានពិនិត្យមើលឡើងវិញ ។ ទិន្នន័យទាំងនេះទំនងមិនអាចទទួលបានពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាទេ ដោយសារតែវិនិយោគិនផ្នែកអចលនទ្រព្យ ពុំបានសុំការលើកទឹកចិត្តពីស្ថាប័ននេះទេ ។ នេះជាការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់មិនត្រឹមត្រូវ ។ បច្ចុប្បន្ន ពុំមានការកត់ត្រាជាផ្លូវការណាមួយដែលបញ្ជាក់ពីភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ (ការកាន់កាប់) ចុងក្រោយនៃអចលនទ្រព្យដែលបានអភិវឌ្ឍនោះទេ ។ ហេតុដូច្នេះ ប្រទេសរបស់កម្មសិទ្ធិនៃអចលនទ្រព្យត្រូវបានកំណត់ដោយផ្អែកលើប្រទេសរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍន៍អចលនទ្រព្យនោះ រហូតព័ត៌មានអំពីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិចុងក្រោយ អាចស្វែងរកបាន ។

ញ. ឧស្សាហកម្មផ្សេងទៀត

វិស័យនេះ ជាផ្នែកសេសសល់ ដោយរាប់បញ្ចូលឧស្សាហកម្មដែលសកម្មភាពរបស់វា ពុំត្រូវបានធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ ដោយសារតែពុំមានព័ត៌មានគ្រប់គ្រាន់ ដើម្បីទទួលបានទិន្នន័យស្តីពីកម្មសិទ្ធិ ឬសកម្មភាពរបស់ឧស្សាហកម្ម ឬក្រោមហេតុផលការសម្ងាត់ ជាដើម ។ ផ្នែកខ្លះនៃឧស្សាហកម្មទាំងនោះអាចចាត់ថ្នាក់ក្នុងវិស័យសេវាកម្ម ក្រៅពីវិស័យដែលបានកំណត់ខាងលើ ។ នៅពេលទទួលបានទិន្នន័យប្រភេទនេះ ឧស្សាហកម្មនឹងត្រូវបានធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ភាគច្រើនទៅតាមវិស័យមួយ ក្នុងវិស័យជាច្រើនផ្សេងទៀតដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ ។ ជួនកាលការវិនិយោគវិស័យអចលនទ្រព្យក៏ត្រូវបានធ្វើចំណាត់ថ្នាក់មិនត្រឹមត្រូវក្នុងវិស័យផ្សេងៗ នេះ ។ ការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់មិនត្រឹមត្រូវ ត្រូវបានពិនិត្យមើលឡើងវិញ និងធ្វើការកែតម្រូវក្នុងករណីចាំបាច់ ។ គិតត្រឹមចុងឆ្នាំ២០១៤ បន្ទាប់ពីធ្វើការកែតម្រូវ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យនេះមានសមាមាត្រប្រមាណ ៦ ភាគរយនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ។ ទោះបីជាបានធ្វើការកែតម្រូវទៅលើចំណាត់ថ្នាក់មិនត្រឹមត្រូវទាំងនោះ

និងទិន្នន័យដែលទទួលបានស្តីពីស្ថានភាពរបស់សហគ្រាសមួយចំនួននេះក្តី ក៏ផលធៀបនៃឧស្សាហកម្មផ្សេងៗទៅនឹងកម្រិតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបនឹងថយចុះ ។

V. លក្ខណៈភូមិសាស្ត្រនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស

តាមលក្ខណៈភូមិសាស្ត្រ ទិន្នន័យកែតម្រូវមាននិន្នាការដូចគ្នានឹងទិន្នន័យមុនការកែតម្រូវ ។ ផ្អែកតាមទិន្នន័យកែតម្រូវ ប្រទេសចិន (រួមបញ្ចូលគ្នានូវរាល់តំបន់រដ្ឋបាលពិសេស ដូចជា ចិនដីគោក ហុងកុង តៃវ៉ាន់ និងម៉ាកាវ) នៅបន្តជាប្រទេសដែលមានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដ៏ធំលើសលប់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដែលមានទឹកប្រាក់ចំនួន ៨,៤ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ៤៤ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបនៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ។

ចំណាត់ថ្នាក់ទីពីរបានទៅលើរដ្ឋជាសមាជិកអាស៊ាន ដែលមានទឹកប្រាក់ចំនួន ៤,២ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ២២ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ។ បណ្តាប្រទេសវិនិយោគិនអាស៊ានចម្បងៗនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា រួមមាន ៖ ប្រទេសវៀតណាម (១,៥ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសម៉ាឡេស៊ី (១ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសថៃ (៨១០ លានដុល្លារអាមេរិក) និងប្រទេសសិង្ហបុរី (៧៩២ លានដុល្លារអាមេរិក) ខណៈពេលដែលប្រទេសមានការវិនិយោគតិចតួច ដូចជា ប្រទេសឥណ្ឌូនេស៊ី (៣០ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសប្រ៊ុយណេ (៧ លានដុល្លារអាមេរិក) និងប្រទេសហ្វីលីពីន (៣ លានដុល្លារអាមេរិក) ។ ដោយឡែកប្រទេសមីយ៉ាន់ម៉ា ឬប្រទេសឡាវ ពុំមានការវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាឡើយ ។

ចំពោះបណ្តាប្រទេសអាស៊ីផ្សេងទៀត (លើកលែងប្រទេសចិន និងប្រទេសជាសមាជិកអាស៊ាន) មានការវិនិយោគចំនួន ៣,៨ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ២០ ភាគរយ ដែលស្ថិតនៅចំណាត់ថ្នាក់ទីបីនៅក្នុងឆ្នាំ២០១៤ ។ វិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសសំខាន់ៗមកពីបណ្តាប្រទេសអាស៊ីផ្សេងទៀត រួមមាន ៖ ប្រទេសកូរ៉េខាងត្បូង (២,៨ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសជប៉ុន (៧០៧ លានដុល្លារអាមេរិក) និងប្រទេសអារ៉ាប៊ីសាអូឌីត (១៦៦ លានដុល្លារអាមេរិក) ។

ដូច្នេះ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ភាគច្រើនមកពីបណ្តាប្រទេសជាមិត្តនៅក្នុងតំបន់អាស៊ី ដែលមានទឹកប្រាក់ចំនួន ១៦,៨ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ៨៨ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបនៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ។

ដោយឡែក ការវិនិយោគមកពីប្រទេសនៅតំបន់អឺរ៉ុបមានចំនួន ១,៣ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ៧ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបនៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ក្នុងនោះការវិនិយោគមកពីសហគមន៍អឺរ៉ុបមានសមាមាត្រចំនួន ៨៦ ភាគរយ ។ វិនិយោគិនមកពីអឺរ៉ុបសំខាន់ៗ រួមមាន ៖ ចក្រភពអង់គ្លេស (៥១៨ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសបារាំង (២៣១ លានដុល្លារអាមេរិក) ប្រទេសហូល្លង់ (១៤៣ លានដុល្លារអាមេរិក) និងប្រទេសរុស្ស៊ី (១៣៥ លានដុល្លារអាមេរិក) ។

ជាមួយគ្នានេះ ទ្វីបអាមេរិក (ខាងជើង និងខាងត្បូង) មានការវិនិយោគចំនួន ៤៨២ លានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ៣ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ក្នុងនោះ សហរដ្ឋអាមេរិកមានចំនួន ៤០២ លានដុល្លារអាមេរិក និងប្រទេសកាណាដាមានចំនួន ៧៨ លានដុល្លារអាមេរិក ។

ការវិនិយោគរបស់អូស្រ្តាលេស៊ី (Australasia) នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាមានចំនួន ២៣៣ លានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ១ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ដែលស្ទើរតែទាំងស្រុងជាការវិនិយោគរបស់ប្រទេសអូស្រ្តាលី (២៣៣ លានដុល្លារអាមេរិក) ។

ការវិនិយោគមកពីទ្វីបអាហ្វ្រិកមានចំនួនតិចតួចប៉ុណ្ណោះប្រមាណ ២៨ លានដុល្លារអាមេរិក ក្នុងនោះមានតែប្រទេសចំនួន ២ ដែលបានវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា គឺប្រទេសសាធារណរដ្ឋសីស្ហែលីស (Seychelles) និងម៉ូរីសទូស (Mauritius) និងជាប្រទេសមានកម្រិតពន្ធទាបបំផុត ។

បណ្តាប្រទេសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដទៃផ្សេងទៀត ដែលមិនបានរៀបរាប់ខាងលើ មានទឹកប្រាក់វិនិយោគចំនួន ៧១៤ លានដុល្លារអាមេរិក ឬស្មើនឹង ៤ ភាគរយនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ។

ប្រសិនបើគិតតាមការវិនិយោគរបស់ប្រទេសនីមួយៗ លំដាប់ប្រទេសធំៗទាំង ១០ ដែលបានវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា គឺ ប្រទេសចិន ប្រទេសកូរ៉េខាងត្បូង ប្រទេសវៀតណាម ប្រទេសម៉ាឡេស៊ី ប្រទេសថៃ ប្រទេសសិង្ហបុរី ប្រទេសជប៉ុន ចក្រភពអង់គ្លេស សហរដ្ឋអាមេរិក និងប្រទេសអូស្រ្តាលី (សូមមើលគំនូសស្ថិតិទី១៣) ។

វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសរបស់ប្រទេសចិន ភាគច្រើនគឺការវិនិយោគក្នុងវិស័យកម្មន្តសាល ពិសេសឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើង ដែលមានសមាមាត្រជិត ១/៣ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសរបស់ខ្លួន នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ វិស័យវិនិយោគសំខាន់ៗរបស់ប្រទេសចិនបន្ទាប់គឺ អគ្គិសនី ដែលមានចំនួន ២៥ ភាគរយ ការស្នាក់នៅមានចំនួន ១០ ភាគរយ អចលនទ្រព្យមានចំនួន ៩ ភាគរយ (មានលេខរៀងលំដាប់លេខ ៤) កសិកម្មមានចំនួន ៧ ភាគរយ ហិរញ្ញវត្ថុមានចំនួន ៦ ភាគរយ វិស័យផ្សេងៗទៀតដែលមិនបានបញ្ជាក់មានចំនួន ៥ ភាគរយ និងសំណង់មានចំនួន ១ ភាគរយ (សូមមើលតារាងទី៤) ។

VI. បញ្ហាប្រឈមនៃការបែងចែកតាមទីតាំងភូមិសាស្ត្រ

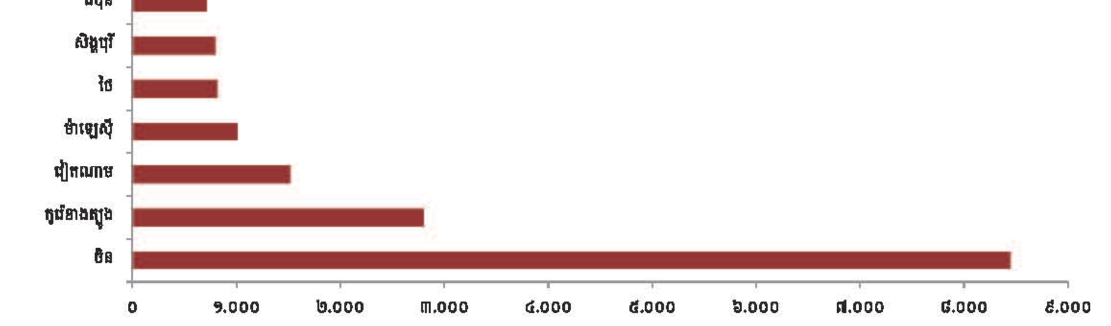
ការងារដ៏សំខាន់មួយក្នុងចំណោមការងារជាច្រើន ដែលធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាត្រូវធ្វើឲ្យបានត្រឹមត្រូវក្នុងគម្រោងនេះ គឺការបែងចែកទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសតាមប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រ និងទិសដៅវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដែលការងារនេះ មានបញ្ហាប្រឈមចម្បងៗចំនួន ៣ ។ ដោយសារតែទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសត្រូវបានចងក្រងឡើងផ្អែកតាមនិវាសដ្ឋាននៃក្រុមហ៊ុនមេផ្ទាល់បរទេសរបស់សហគ្រាសកម្ពុជា ដូច្នេះការចាត់ថ្នាក់វិនិយោគផ្ទាល់ទៅតាមប្រទេស គឺអាស្រ័យលើនិវាសដ្ឋាននៃក្រុមហ៊ុនមេផ្ទាល់បរទេសនោះ ។

ប្រសិនបើម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃការវិនិយោគទាំងនេះ ត្រូវបានបង្ហាញដោយផ្អែកតាមមូលដ្ឋាននៃភាគទុនិកកាន់កាប់ចុងក្រោយ ការបែងចែកតាមប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រនៃការវិនិយោគទាំងនេះ នឹងត្រូវបង្ហាញក្រោមរូបភាពផ្សេងៗគ្នា ។ ដើម្បីធ្វើចំណាត់ថ្នាក់នៃការវិនិយោគតាមប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រ ឬទិសដៅនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសឲ្យបានត្រឹមត្រូវ អ្នកស្ថិតិត្រូវស្វែងយល់អំពីរចនាសម្ព័ន្ធក្រុមហ៊ុនសាកលឬសាវតារ នៃក្រុមហ៊ុនពហុជាតិ ពុំនោះទេនឹងមានការបកស្រាយខុសអំពីប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រ និងទិសដៅនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទ្វេភាគី មិនខាន ។

ការប្រឈមមួយទៀតនៅក្នុងការបែងចែកការវិនិយោគតាមទីតាំងភូមិសាស្ត្រ គឺនៅពេលដែលពុំមានព័ត៌មានអំពីនិវាសដ្ឋានរបស់ក្រុមហ៊ុនមេផ្ទាល់ ។ វិធីសាស្ត្រចំនួនពីរត្រូវបានប្រើប្រាស់ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាប្រឈមនេះ ទី១ គឺក្នុងករណីអង្គភាពជាក្រុមហ៊ុន ក្រុមហ៊ុនទាំងនោះត្រូវបានបែងចែកតាមប្រទេសផ្សេងទៀត រហូតទាល់តែកំណត់បានពីនិវាសដ្ឋាននៃក្រុមហ៊ុនមេផ្ទាល់នោះ និងទី២ ត្រូវបានប្រើប្រាស់នៅក្នុងករណីនៃការវិនិយោគមិនមែនជាក្រុមហ៊ុនក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ ។ ការវិនិយោគនេះត្រូវបានបែងចែកទៅតាមប្រទេសនីមួយៗដោយផ្អែកលើមូលដ្ឋានប្រភេទនៃការវិនិយោគដែលបានដឹង ឬពីទិន្នន័យរដ្ឋបាល ដែលទិន្នន័យទាំងនេះបានមកពីប្រព័ន្ធ ITRS និងទិន្នន័យពីក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ផ្នែកអចលនទ្រព្យ ។ ព័ត៌មានពីប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយក៏អាចត្រូវបានប្រើប្រាស់សម្រាប់ធ្វើការបែងចែក ផងដែរ ។ ប្រសិនបើការបែងចែកទិន្នន័យនៃការវិនិយោគមិនបានពេញចិត្តទៅតាមព័ត៌មានខាងលើនោះទេ ទិន្នន័យទាំងនេះនឹងត្រូវបានបែងចែកទៅក្នុងរាល់ការវិនិយោគនៃបណ្តាប្រទេសផ្សេងទៀត ។

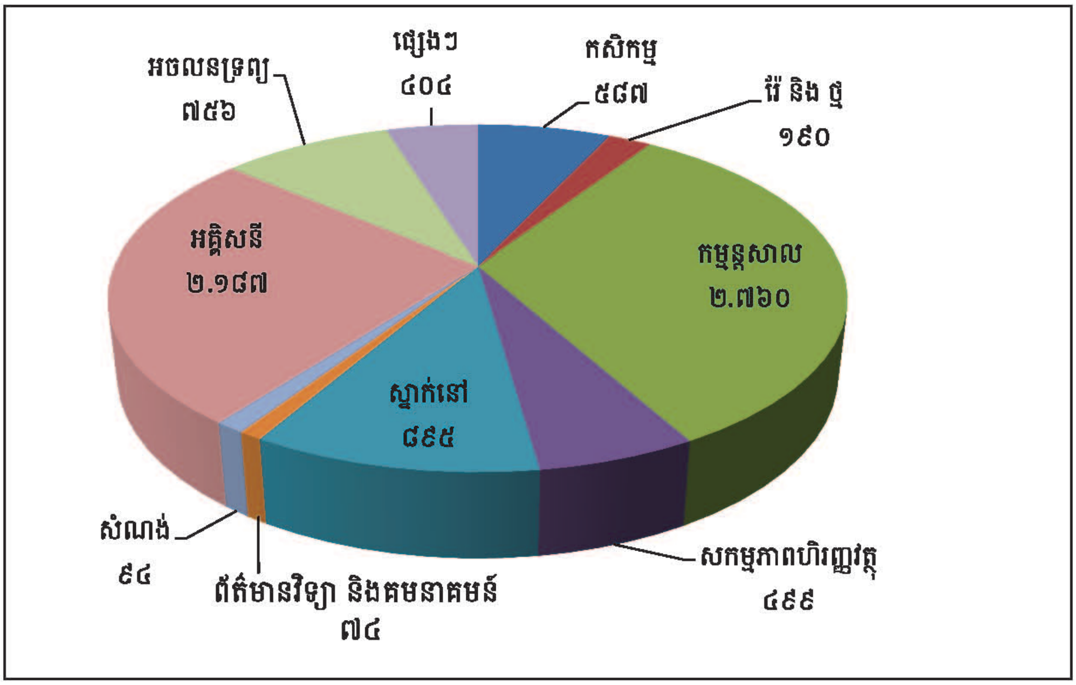
ជាចុងក្រោយ គោលនយោបាយចិនតែមួយត្រូវបានអនុវត្តក្នុងការផ្សព្វផ្សាយទិន្នន័យកន្លងមក ។ ខណៈដែលទិន្នន័យទាំងនេះអាចរកបានដោយឡែកពីគ្នាសម្រាប់តំបន់រដ្ឋបាលពិសេសរបស់ប្រទេសចិន ៖ ចិនដីគោក ហុងកុង តៃវ៉ាន់ និងម៉ាកាវ អាចត្រូវបានកំណត់ជាក់លាក់ ។ ទិន្នន័យទាំងនេះមិនត្រូវបានកំណត់ឲ្យដាច់ចេញពីគ្នានោះទេ គឺទិន្នន័យទាំងនោះត្រូវដាក់បញ្ចូលក្នុងទិន្នន័យរបស់ប្រទេសចិនតែមួយ ។ ទិន្នន័យតាមតំបន់រដ្ឋបាលពិសេសទាំងអស់ត្រូវបានដាក់បញ្ចូលគ្នាសម្រាប់តំណាងឲ្យប្រទេសចិនទាំងមូល ។

គំនូសស្ថិតិទី១១ ៖ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសធំៗទាំង១០ គិតត្រឹមថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤
(គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)



ប្រភព ៖ ការព្យាកររបស់មន្ត្រីធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

គំនូសស្ថិតិទី១២ ៖ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសមកពីប្រទេសចិន គិតត្រឹមថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤
(គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)



ប្រភព ៖ ការព្យាកររបស់មន្ត្រីធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

VII. ការវាយតម្លៃ

ស្ថានភាពចុងគ្រានៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស នៅក្នុងរបាយការណ៍នេះត្រូវបានបង្ហាញតាមតម្លៃចុះបញ្ជី (book value) គឺពុំមែនតាមតម្លៃទីផ្សារ (market value) នោះទេ ក៏ប៉ុន្តែទិន្នន័យអំពីស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិត្រូវបានតម្រូវឲ្យបង្ហាញតាមតម្លៃទីផ្សារ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ទិន្នន័យហិរញ្ញវត្ថុភាគច្រើនត្រូវបានកត់ត្រាតាមតម្លៃប្រវត្តិសាស្ត្រ (historical cost) ដោយក្រុមហ៊ុនទាំងនោះ ។ ទិន្នន័យតម្លៃប្រវត្តិសាស្ត្រ ដែលត្រូវបានបង្ហាញក្នុងរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុន ត្រូវបានហៅថាតម្លៃចុះបញ្ជី ហេតុនេះហើយបានជាប្រទេសភាគច្រើនចងក្រងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសតាមតម្លៃចុះបញ្ជី ។ ទស្សនាទានអន្តរជាតិអំពីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសផ្តល់ការណែនាំអំពីការចងក្រងទិន្នន័យតាមតម្លៃទីផ្សារ ។ អចលនទ្រព្យគឺជាវិស័យមួយដែលការវាយតម្លៃតាមតម្លៃទីផ្សារមានភាពងាយស្រួលជាងវិស័យផ្សេងទៀត ដោយសារតែប្រតិបត្តិការជាច្រើនកើតឡើងនៅក្នុងផ្នែកទ្រព្យសកម្មទាំងនេះ ដែលផ្ទុយពីប្រភេទទ្រព្យសកម្មផ្សេងៗទៀត។

នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា មានប្រភពទិន្នន័យដ៏មានសារៈប្រយោជន៍មួយចំនួនអំពីតម្លៃទីផ្សារនៃអចលនទ្រព្យ ។ ប្រភពទិន្នន័យទាំងនេះ គឺបានមកពីឈ្មួញកណ្តាលផ្នែកអចលនទ្រព្យ ក្រុមហ៊ុនប្រឹក្សាយោបល់អចលនទ្រព្យពិភពលោក និងក្រុមហ៊ុនវាយតម្លៃអចលនទ្រព្យ ។ យោងតាមប្រភពទិន្នន័យទាំងនេះ អចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋានប្រភេទលេខ១ នៅរាជធានីភ្នំពេញ បានកើនឡើងជាង ២៦ ភាគរយ ក្នុងឆ្នាំ២០១៥ គឺខ្ពស់ជាងគេក្នុងចំណោមទីក្រុងខ្លះនៅក្នុងតំបន់អាស៊ីប៉ាស៊ីហ្វិក ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី នៅក្នុងឆមាសទី២ ឆ្នាំ២០១៥ មានការកើនឡើងតែ ១១ ភាគរយ ប៉ុណ្ណោះ ដែលផ្ទុយទៅនឹងការកើនឡើងនៃតម្លៃយ៉ាងខ្លាំងនៅក្នុង

ឆមាសទី១ ដើមឆ្នាំ ។ តម្លៃនៃទ្រព្យសម្បត្តិជាការិយាល័យប្រភេទលេខ១ បានកើនឡើង ១៩ ភាគរយ នៅក្នុងឆមាសទី១ ឆ្នាំ២០១៥ ប៉ុន្តែកំណើននេះបានថយចុះមកត្រឹម ៩ ភាគរយ នៅក្នុងឆមាសទី២ ។ កត្តាដែលបណ្ដាលឲ្យមានការកើនឡើងតម្លៃដី និងអចលទ្រព្យជាលក្ខណៈពាណិជ្ជកម្ម គឺដោយសារថ្លៃនៃការសាងសង់បានថយចុះ ហើយថ្លៃលំនៅដ្ឋាន និងថ្លៃជួលការិយាល័យបានកើនឡើង ។ ទោះបីជាមានការថយចុះនៃអត្រាកំណើនអចលនទ្រព្យនៅរាជធានីភ្នំពេញក៏ដោយ ក៏អ្នកសង្កេតការណ៍បានរំពឹងថា វិស័យនេះនឹងបន្តកើនឡើងដល់ឆ្នាំ២០១៦ និងឆ្នាំ២០១៧ ។

ការរំពឹងពីការកើនឡើងនៃតម្លៃអចលនទ្រព្យនឹងទាក់ទាញវិនិយោគិនមកលើវិស័យនេះ ។ វិនិយោគិនទាំងនេះអាចជានិវាសជន និងអនិវាសជនរបស់ប្រទេសកម្ពុជា ។ តម្រូវការអចលនទ្រព្យនេះមិនទំនងជាជំរុញដោយអ្នកប្រើប្រាស់ចុងក្រោយនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ឬដោយអ្នកប្រើប្រាស់មកពីក្រៅប្រទេសនោះទេ ។ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា តម្រូវការរបស់អ្នកប្រើប្រាស់ចុងក្រោយ ហាក់ដូចជាមានប្រភពដើមភាគច្រើនពីនិវាសជនជាពលរដ្ឋបរទេសរស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដែលការវិនិយោគរបស់ពួកគេត្រូវបានលុបចេញពីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដោយសារពួកគេជានិវាសជនរបស់ប្រទេសកម្ពុជា ។

តារាងទី១ ៖ ទិន្នន័យបានចេញផ្សាយពីមុន និងទិន្នន័យបានកែតម្រូវអំពីស្ថានភាពវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសបែងចែកតាមវិស័យ
(គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)

ល.រ	វិស័យ	ទិន្នន័យបានចេញផ្សាយពីមុន					ទិន្នន័យបានកែតម្រូវ				
		២០១០	២០១១	២០១២	២០១៣	២០១៤	២០១០	២០១១	២០១២	២០១៣	២០១៤
១	កសិកម្ម	៨៤៨	១.១៤១	១.៤៤៥	១.៧៣២	២.០២២	១.១៣៩	១.៥៣២	១.៨៤១	២.៣២៦	២.៧១៥
២	រ៉ែ និង ថ្ម	៩០	១០៩	១៣១	១៥០	១៦៧	១០៣	១២៦	១៥១	១៧៣	១៩៣
៣	កម្មន្តសាល	១.៥៥០	១.៨៥៦	២.៣៩៣	២.៨៩១	៣.៤១៤	២.០៤៨	២.៤៦៩	៣.២០៦	៣.៨៨៣	៤.៦០១
	ភេសជ្ជៈ	១៦៣	១៦៣	១៧២	១៧៧	១៨៣	១៨៧	១៨៧	១៩៨	២០៤	២១១
	កាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើង	១.១១៧	១.៤១៥	១.៩១៩	២.៣៦១	២.៨៥០	១.៥៤៨	១.៩៦១	២.៦៥៩	៣.២៧៣	៣.៩៥០
	វេចខ្ចប់	៥៧	៦៤	៨៩	១៣៤	១៥០	៦៦	៧៤	១០៣	១៥៤	១៧៣
	ប្រេងឥន្ធនៈ	៨១	៨១	៨១	៨១	៨១	៩៣	៩៣	៩៣	៩៣	៩៣
	ថ្នាំជក់	៤០	៤០	៤០	៤០	៤៨	៤៦	៤៦	៤៦	៤៦	៥៥
	សិប្បកម្មឈើ	៩៤	៩៤	៩៤	៩៨	១០៣	១០៨	១០៨	១០៨	១១៣	១១៩
៤	សកម្មភាពហិរញ្ញវត្ថុ	១.០១០	១.១៥៤	១.៦៦៩	១.៩២៣	២.២៥៧	១.១០៧	១.២៥៦	១.៧៧៥	២.០៣៥	២.៣៧៥
	ធនាគារ	៩៤៧	១.០៦៧	១.៥០៥	១.៧០១	១.៩៣៦	៩៤៧	១.០៦៧	១.៥០៥	១.៧០១	១.៩៣៦
	គ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ	៦៣	៨៧	១៦៤	២២២	៣២១	៦៣	៨៧	១៦៤	២២២	៣២១
	គ្រឹះស្ថានមិនមែនធនាគារ						៩៦	១០១	១០៦	១១២	១១៧
៥	ស្នាក់នៅ	៧១៩	៨៣៤	៩៦០	១.០៧២	១.២១២	១.២៣៩	១.៤៤៩	១.៦៨០	១.៨៨៣	២.១១៤
	សណ្ឋាគារ	៣០៦	៣២២	៣៥៦	៣៩០	៤៦០	៣៩៣	៣៧១	៤១០	៤៤៩	៥៣០
	ភោជនីយដ្ឋាន	១៨១	២៣៦	២៧៨	៣១៦	៣៤៦	២០៨	២៧២	៣២១	៣៦៤	៣៩៨
	កាស៊ីណូ	២៣២	២៧៦	៣២៥	៣៦៦	៤០៦	៦៧៨	៨០៦	៩៤៩	១.០៦៩	១.១៨៦
៦	ទូរគមនាគមន៍	៤៩៥	៥១២	៥១៦	៥១៦	៥២០	៥៧១	៥៩០	៥៩៤	៥៩៤	៦០០
៧	សំណង់	១៤៥	១៩៥	២២៣	២៥១	២៧៣	១៨៥	២៥០	២៨៦	៣២២	៣៥០
៨	អគ្គិសនី	៧៣៣	១.១០៨	១.៤៣២	១.៧៧០	១.៩០៨	៨៤៥	១.២៧៧	១.៦៥១	២.០៤០	២.១៩៩
៩	អចលនទ្រព្យ	៤៨	៧១	៩០	១១៣	១៣២	១.០១៩	១.៥១០	១.៩១០	២.៤០២	២.៨០០
១០	ផ្សេងៗ	៥២៤	៥៥៥	៦៤១	៨៤២	១.១១៩	៦០៤	៦៣៩	៧៣៩	១.០១៦	១.២៩០
	សរុប	៦.១៦២	៧.៥៣៥	៩.៥០០	១១.២៩៩	១៣.០២៥	៨.៨៥៩	១១.០៩៨	១៣.៩៣៤	១៦.៦៧២	១៩.២៣៦

តារាងទី២ ៖ ទិន្នន័យបានចេញផ្សាយពីមុន និងទិន្នន័យបានកែតម្រូវ–ស្តុកវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស បែងចែកតាមប្រទេស (គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)

	ទិន្នន័យបានចេញផ្សាយពីមុន					ទិន្នន័យបានកែតម្រូវ				
	២០១០	២០១១	២០១២	២០១៣	២០១៤	២០១០	២០១១	២០១២	២០១៣	២០១៤
អាស៊ី	៥.០០១	៦.២២៤	៧.៨១៨	៩.៤៦០	១០.៩១៨	៧.៣៥៥	៩.៣៥៥	១១.៨១៤	១៤.២២១	១៦.៤៣១
អាស៊ាន	១.៨៧៥	២.១៦៨	២.៦១១	៣.០០៧	៣.៣៨៣	២.២៥៩	២.៦៣០	៣.២២៩	៣.៦៨៧	៤.១៦០
ព្រុយណេ				៥	៥				៧	៧
ឥណ្ឌូនេស៊ី	៩	៩	៩	១០	១០	២៣	២៤	២៦	២៨	៣០
ម៉ាឡេស៊ី	៦៤៧	៧១៨	៨០៣	៩១៩	១.០០៤	៦៨៩	៧៨០	៨៥១	៩២៨	១.០០៤
ហ្វីលីពីន	២	២	២	២	២	៣	៣	៣	៣	៣
សិង្ហបុរី	៣៨១	៤១៥	៤៩៣	៥៦៩	៦៣០	៤៣៣	៥២០	៦២៨	៧២២	៧៩២
ថៃ	៣៩៤	៤០៥	៤៣៤	៤៧៤	៥២៥	៥៣១	៥៧៣	៦៤៣	៧២៣	៨១០
វៀតណាម	៤៨៣	៦១៩	៨៦៩	១.០២៨	១.២០៧	៥៨០	៧៦០	១.០៧៨	១.២៧៥	១.៥១៤
បង់ក្លាដែស				១	១			១	១	១
ចិន	២.២១៨	២.៩៥៣	៣.៨៨៦	៤.៨០០	៥.៦១១	៣.៤៦៨	៤.៥៨៨	៥.៩៣២	៧.២៣៥	៨.៤៤៥
ចិនដីគោក	១.៦៥២	២.២១២	២.៨៦៥	៣.៤៩៤	៤.០៤៨	២.៤០៥	៣.២៣១	៤.១៥៤	៥.០៥៧	៥.៨៧៩
ហុងកុង	១៥២	២១៤	៣៤៥	៤៥៥	៥៩២	៥៨១	៧៣៩	៩៩៨	១.២១៥	១.៤៧២
ម៉ាកាវ	១	១	១	១	១	២	២	២	២	២
តៃវ៉ាន់	៤១៤	៥២៦	៦៧៨	៨៥០	៩៧០	៤៨០	៦១៧	៧៨០	៩៦២	១.០៩២
ឥណ្ឌា	១៤	១៥	២៣	២៤	២៨	១៤	១៦	២៨	២៩	៣៣
អ៊ីស្រាអែល	២	២	២	៦	៦	៤	៤	៤	៩	៩
ជប៉ុន	៨៦	១២៨	១៥១	៣២៩	៤៥៤	១៧៤	២៥១	៣១៤	៥៤៣	៧០៧
កាហ្សាក់ស្ថាន	៣៤	៣៦	៤០	៣៦	៥៤	៣៦	៣៨	៤៣	៣៧	៥៥
កូរ៉េខាងត្បូង	៦១៣	៧៦៤	៩៣៥	១.០៨១	១.១៩០	១.២២០	១.៦៤១	២.០៦៦	២.៤៧៤	២.៨០២
កៀហ្ស៊ីស្តង់	១០	១០	១០	១០	១០	១២	១២	១២	១២	១២
កូរ៉េខាងជើង			១០	១៥	១៩		៦	១២	១៧	២២
អារ៉ាប៊ីសាអូឌីត	១៤៤	១៤៤	១៤៤	១៤៤	១៤៤	១៦៦	១៦៦	១៦៦	១៦៦	១៦៦
ស្រីលង្កា	២	៣	៥	៧	១៨	២	៣	៧	១១	១៨
អ៊ូសបេគីស្តង់	០	០	០	០	០	០	០	០	០	០
អាហ្វ្រិក		២	១២	១៨	១៨		៤	១៨	២៨	២៨
ម៉ូរីទុស		២	៩	៩	៩		៤	១៥	១៥	១៥
សីស្ហែល			២	៨	៨			៣	១៣	១៣
អូស្ត្រាលេស៊ី	១៣៤	១៥៣	១៧៤	២២១	២៩៣	១៤៦	១៦១	១៨៦	២៣១	២៩០
អូស្ត្រាលី	១៣២	១៤៩	១៦៥	១៩៤	២៣២	១៤៤	១៥៦	១៧៣	១៩៩	២៣៣
ញូស៊ីឡែន	២	២	២	២	២	២	២	២	២	២
សាមូអា		២	៨	២៦	៥៨		៣	១១	៣១	៥៥
អឺរ៉ុប	៤៨៥	៥២៣	៦២៣	៨១៤	៩៧៨	៧១៥	៨១០	៩៩៧	១.១៣៣	១.២៩២
សហភាពអឺរ៉ុប	៤៦៤	៥០០	៦០០	៦៧៣	៨២៥	៦១២	៦៧៦	៨៤៥	៩៦៩	១.១១៧
បែលហ្ស៊ិក	៣៧	៣៩	៣៩	៣៩	៤៦	៤២	៤២	៤២	៤៣	៥៣
ស៊ីប	៨	៨	៨	៨	៨	៩	៩	៩	៩	៩
ដាណឺម៉ាក	៥	១២	១៩	២៦	៣២	១០	២០	៣០	៤០	៥០
បារាំង	១២៦	១៤២	១៦៣	១៨៣	២០៨	១៤៥	១៦១	១៩០	២១២	២៣១
អាល្លឺម៉ង់	១៤	៤	៤	៥	១៨	១៤	៤	៦	៨	១៨
លុចហ្សំបួ	១៦	២២	២៩	៣៨	៦២	១៦	២២	៤៣	៤៧	៦៣
អៀរឡង់	៦	៦	៧	៨	១៣	៦	៦	១០	១២	១៣
អ៊ីតាលី	០	០	០	០	៤	០	០	០	០	៦
ហូឡង់	៧៨	៨៥	១០៦	១១៣	១៣២	៨៧	៩៤	១២៥	១៣៤	១៤៣
ព័រទុយហ្គាល់	២	២	២	២	២	៤	៤	៤	៤	៤
អេស្ប៉ាញ	៣	៣	៣	៣	៣	៥	៥	៥	៦	៦
ស៊ុយអែត	៣	៣	៣	៣	៣	៤	៤	៤	៤	៤
ចក្រភពអង់គ្លេស	១៦៥	១៧២	២១៥	២៤២	២៩៣	២៧០	៣០៤	៣៧៧	៤៣៩	៥១៨
ន័រវែស	១៩	២០	២០	២១	២៥	២២	២៣	២៤	២៥	២៨
រុស្ស៊ី				១១៥	១១៧	៧៩	១០៨	១២៣	១៣៣	១៣៥
ស្វីស	២	៣	៣	៣	៨	២	៣	៤	៥	៨
ទួរគី				២	៣				២	៣
អាមេរិកខាងជើង និង ខាងត្បូង	២១៥	២៣០	២៧៥	៣១៥	៣៨៣	២៩១	៣១៧	៣៨០	៤២៦	៤៨១
អាហ្សង់ទីន	១	១	១	១	១	២	២	២	២	២
កាណាដា	៤៧	៤៧	៥៣	៤៦	៥១	៦៦	៦៧	៧៦	៧០	៧៨
សហរដ្ឋអាមេរិក	១៦៧	១៨២	២២១	២៦៨	៣៣១	២២៣	២៤៨	៣០៣	៣៥៤	៤០២
ផ្សេងៗ	២៦០	៣០៤	៣៥៣	៣៩៤	៤៣៥	៣៥២	៤៥១	៥៣៩	៦៣២	៧១៤
សរុប	៦.០៩៤	៧.៤៣៦	៩.២៥៥	១១.២២៣	១៣.០២៥	៨.៤៥៩	១១.០៩៨	១៣.៩៣៤	១៦.៦៧២	១៩.២៣៦

តារាងទី៣ ៖ ទិន្នន័យបានកែតម្រូវ បែងចែកតាមប្រទេស និងតាមវិស័យ
គិតត្រឹមថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤ (គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)

	កសិកម្ម	រ៉ែ និង ថ្ម	កម្មន្តសាល	ហិរញ្ញវត្ថុ	ស្នាក់នៅ	ព័ត៌មាន និង គមនាគមន៍	សំណង់	អគ្គិសនី	អចលនទ្រព្យ	ផ្សេងៗ	សរុប
អាស៊ី	២.៤៧៥	១៩៣	៣.៩៦១	១.៨៧០	១.៥៨៣	៣៩៣	២៩៥	២.១៩៩	២.៣៦១	១.១០០	១៦.៤៣០
អាស៊ាន	១.៥៩៧	២	៥៥៣	៩៧០	៤៥០	១២៣	២៤	១២	១៩២	២៣៦	៤.១៦០
ប្រ៊ុយណេ			៧								៧
ឥណ្ឌូនេស៊ី	២		១២	៥	១០					២	៣០
ម៉ាឡេស៊ី	៧៣		១៤៧	៦០៨	៦៣	៧				១០៥	១.០០៤
ហ្វីលីពីន			៣	០							៣
សិង្ហបុរី	២២៩		២៤៧	៣៥	១២៧		១២		៩៦	៤៧	៧៩២
ថៃ	២១២	២	១២១	៧៨	២១៣	២៩	១២		៩៦	៤៨	៨១០
វៀតណាម	១.០៨១	០	១៦	២៤៥	៣៧	៨៨		១២		៣៣	១.៥១៤
បង់ក្លាដេស				១							១
ចិន	៥៨៧	១៩០	២.៧៦០	៤៩៩	៨៩៥	៧៤	៩៤	២.១៨៧	៧៥៦	៤០៤	៨.៤៤៥
ចិនដីគោក	៥៦៥	១៩០	១.៥២៥	១៣១	៩៣	៥២	៩៤	២.១៨៧	៧៥៦	២៨៦	៥.៨៧៩
ហុងកុង	២០		៥១២	៨៤	៧៩១	២២				៤៤	១.៤៧២
ម៉ាកាវ			២								២
តៃវ៉ាន់	២		៧២២	២៨៤	១០					៧៤	១.០៩២
ឥណ្ឌា	១៤		៧	១៣							៣៣
អ៊ីស្រាអែល			៩								៩
ជប៉ុន	៥		៦១	១៥២	២៨		២១		១៦៥	២៧៥	៧០៧
កាហ្សាក់ស្ថាន			៤	៥២							៥៥
កូរ៉េខាងត្បូង	២៧៣		៥៦៨	១៦៥	២១១	១៧	១៥៦		១.២៤៨	១៦៣	២.៨០២
តៀហ្ស៊ីស្តង់						១២					១២
កូរ៉េខាងជើង										២២	២២
អារ៉ាប៊ីសាអូឌីត						១៦៦					១៦៦
ស្រីលង្កា				១៨							១៨
អ៊ូហ្សបេគីស្ថាន											
អាហ្វ្រិក			២៨								២៨
ម៉ូរីទុស			១៥								១៥
សីស្ហែល			១៣								១៣
អូស្ត្រាលេស៊ី	៣៩		៨៩	៩០	៦	៣៥				៣២	២៩០
អូស្ត្រាលី	៣៦		៤៦	៩០	៦	៣៥				២១	២៣៣
ញូស៊ីឡែន										២	២
សាម័រ	៣		៤៣							៩	៥៥
អឺរ៉ុប	៦៨		៣៨១	២៨៣	១៥៦	១៥៥	១៤		១១៤	១២២	១.២៩២
សហភាពអឺរ៉ុប	៦៨		៣៨០	២៦៨	៩២	៦៨	១៤		១១៤	១១៣	១.១១៧
បែលហ្ស៊ិក			៥០							៣	៥៣
ស៊ីប			៩								៩
ដាណឺម៉ាក	៤៤				៦						៥០
បារាំង			៣៤	៨០	២៩					៨៩	២៣១
អាល្លឺម៉ង់			៤	១៤							១៨
លុចហ្សំបួ	៣			៥៦	៤						៦៣
អៀរឡង់				១៣							១៣
អ៊ីតាលី			៦								៦
ហូល្លង់			៥	៧១	២	៦៣				១	១៤៣
ព័រទុយហ្គាល់			៤								៤
អេស្ប៉ាញ			៦								៦
ស៊ុយអែត			៤								៤
ចក្រភពអង់គ្លេស	២១		២៥៨	៣៤	៥០	៥	១៤		១១៤	២១	៥១៨
ន័រវែស				៧		២១					២៨
រុស្ស៊ី					៦៤	៦៦				៥	១៣៥
ស្វីស			១	៧							៨
ទួរគី										៣	៣
អាមេរិកខាងជើង និង ខាងត្បូង	១៣១		១២៥	១៣២	៥៩					៣៤	៤៨១
អាហ្សង់ទីន			២								២
កាណាដា	៨		៤៣	៩	១៤					៣	៧៨
សហរដ្ឋអាមេរិក	១២៣		៨១	១២៣	៤៤					៣១	៤០២
ផ្សេងៗ	២		១៦		៣១០	១៧	៤១		៣២៥	៣	៧១៤
សរុប	២.៧១៥	១៩៣	៤.៦០១	២.៣៧៥	២.១១៤	៦០០	៣៥០	២.១៩៩	២.៨០០	១.២៩០	១៩.២៣៦

តារាងទី៤ ៖ ទិន្នន័យបានចេញផ្សាយពីមុន បែងចែកតាមប្រទេស និងតាមវិស័យ គិតត្រឹមថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤ (គិតជាលានដុល្លារអាមេរិក)

	កសិកម្ម	ជី និង ថ្ម	កម្មន្តសាល	ហិរញ្ញវត្ថុ	ស្នាក់នៅ	ព័ត៌មាន និង គមនាគមន៍	សំណង់	អគ្គិសនី	អចលនទ្រព្យ	ផ្សេងៗ	សរុប
អាស៊ី	១.៨៤៣	១៦៧	២.៩១៧	១.៧៦៨	៦៤៨	៣៤១	២៤១	១.៩០៨	១៣២	៩៥៤	១០.៩១៨
អាស៊ាន	១.១៨៩	២	៤១៨	៩២៤	២៦៨	១០៧	១៧៣	១១	៨៧	២០៥	៣.៣៨៣
ប្រ៊ុយណេ			៥								៥
ឥណ្ឌូនេស៊ី	១		៧							២	១០
ម៉ាឡេស៊ី	៥៥		១០២	៥៣៤	៥៥	៦	១២៣			៩១	១.០០៤
ហ្វីលីពីន			២	០							២
សិង្ហបុរី	១៧០		១៩០	៣២	១១០				៨៧	៤១	៦៣០
ថៃ	១៥៨	២	១០០	៧៨	៧១	២៥	៥០			៤២	៥២៥
វៀតណាម	៨០៥	០	១៣	២៤០	៣២	៧៦	១	១១		២៩	១.២០៧
បង់ក្លាដេស				១							១
ចិន	៤៣៧	១៦៥	២.០៦៥	៤៥០	១៨១	៦៤	១	១.៨៩៧		៣៥០	៥.៦១១
ចិនដីគោក	៤២១	១៦៥	១.០៨៦	១២១	៦៤	៤៥	១	១.៨៩៧		២៤៨	៤.០៤៨
ហុងកុង	១៥		៣៣៩	៧៣	១០៨	១៩				៣៨	៥៩២
ម៉ាកាវ			១								១
តៃវ៉ាន់	១		៦៣៩	២៥៧	៩					៦៤	៩៧០
ឥណ្ឌា	១០		៤	១៣							២៨
អ៊ីស្រាអែល			៦								៦
ជប៉ុន	៤		៤២	១៤៥	២៤					២៣៩	៤៥៤
កាហ្សាក់ស្ថាន			២	៥២							៥៤
កូរ៉េខាងត្បូង	២០៣		៣៧៩	១៦៥	១៧៤	១៥	៦៦		៤៦	១៤២	១.១៩០
កៀហ្ស៊ីស្ថាន						១០					១០
កូរ៉េខាងជើង										១៩	១៩
អារ៉ាប៊ីសាអ៊ូឌីត						១៤៤					១៤៤
ស្រីលង្កា				១៨							១៨
អ៊ូហ្សបេគីស្ថាន											
អាហ្វ្រិក			១៨								១៨
ម៉ូរីទុស			៩								៩
សីស្ហែល			៨								៨
អូស្ត្រាលេស៊ី	២៩		៨០	៩០	៥	៣០	៣១			២៧	២៩៣
អូស្ត្រាលី	២៦		៣២	៩០	៥	៣០	៣១			១៨	២៣២
ញូស៊ីឡែន										២	២
សាមូអា	៣		៤៨							៧	៥៨
អឺរ៉ុប	៥០		២៧៩	២៧៧	១៣០	១៣៥	២			១០៦	៩៧៩
សហភាពអឺរ៉ុប	៥០		២៧៨	២៦២	៧៤	៦០	២			៩៨	៨២៥
បែលហ្ស៊ិក			៤២				២			២	៤៦
ស៊ីប			៨								៨
ដាណឺម៉ាក	៣២										៣២
បារាំង			២៦	៨០	២៥					៧៧	២០៨
អាល្លឺម៉ង់			៣	១៤							១៨
លុចហ្សំបួ	២			៥៦	៤						៦២
អៀរឡង់				១៣							១៣
អ៊ីតាលី			៤								៤
ហូឡង់			៣	៧១	២	៥៥				១	១៣២
ព័រទុយហ្គាល់			២								២
អេស្ប៉ាញ			៣								៣
ស៊ុយអែត			៣								៣
ចក្រភពអង់គ្លេស	១៦		១៨២	២៨	៤៤	៥				១៨	២៩៣
ន័រវែស				៧		១៨					២៥
រុស្ស៊ី					៥៥	៥៧				៥	១១៧
ស្វីស			១	៧							៨
ទួរគី										៣	៣
អាមេរិកខាងជើង និង ខាងត្បូង	៦៧		១១០	១២៣	២២					៣០	៣៥៣
អាហ្សង់ទីន			១								១
កាណាដា	៦		៣០		១២					៣	៥១
សហរដ្ឋអាមេរិក	៦១		៨០	១២៣	១០					២៧	៣០១
ផ្សេងៗ	២		១០		៤០៦	១៩				២	៤៣៩
សរុប	២.០២២	១៦៧	៣.៤១៤	២.២៥៧	១.២១២	៥២០	២៧៣	១.៩០៨	១៣២	១.១១៩	១៣.០២៥

ឧបសម្ព័ន្ធទី១ ៖ កំណត់បន្ទាញបច្ចេកទេស

ក. គោលបំណងនៃការអង្កេត

គោលបំណងចម្បងនៃការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស គឺដើម្បីប្រមូលទិន្នន័យអំពីលំហូរចូលនៃការវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា នៅដំណាច់ឆ្នាំ២០១៤ ដើម្បីសម្រួលដល់ការចងក្រងស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ និងស្ថិតិស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិ ក៏ដូចជាដើម្បីផ្តល់នូវទិន្នន័យសមស្របដល់អ្នករៀបចំគោលនយោបាយ ។ ដោយសារទិន្នន័យស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ និងស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិ ត្រូវបានចងក្រងឡើងដោយផ្អែកតាមមូលដ្ឋានជាសាកល ដូច្នេះពុំចាំបាច់ប្រមូលទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសតាមប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រ និងទិសដៅនៃការវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ឬចរិតលក្ខណៈឧស្សាហកម្មរបស់ពួកគេនោះទេ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី លក្ខណៈភូមិសាស្ត្រ និងឧស្សាហកម្មនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស មានសារៈសំខាន់ណាស់ សម្រាប់អ្នករៀបចំគោលនយោបាយ ។

ដោយមានការលើកទឹកចិត្តពីសន្និសីទរបស់អង្គការសហប្រជាជាតិសម្រាប់ពាណិជ្ជកម្មនិងការអភិវឌ្ឍ (UNCTAD) អ្នករៀបចំគោលនយោបាយក៏មានការចាប់អារម្មណ៍ផងដែរ លើទិន្នន័យមួយចំនួនដែលពាក់ព័ន្ធនឹងក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធបរទេស និងសាជីវកម្មពហុជាតិ ដែលត្រូវបានហៅថាស្ថិតិបុត្រសម្ព័ន្ធបរទេស (FATS) ។ ទិន្នន័យទាំងនេះរួមមាន ៖ ទិន្នន័យអំពីភាពមានការងារធ្វើ ប្រាក់ឈ្នួល ការនាំចេញ ការនាំចូល និងតម្លៃបន្ថែមនៃក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធបរទេស និងសាជីវកម្មពហុជាតិ ។ កម្រងសំណួរអង្កេតត្រូវបានរៀបចំឡើងដើម្បីទទួលបានទិន្នន័យទាំងនេះដែរ ។

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ពឹងផ្អែកយ៉ាងខ្លាំងលើទិន្នន័យដែលទទួលបានពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ធនាគារពាណិជ្ជ និងសារព័ត៌មាន ដើម្បីធ្វើការប៉ាន់ស្មានលំហូរចូលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ទិន្នន័យរបស់ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាត្រូវបានប្រើប្រាស់ជាមូលដ្ឋាន ដើម្បីប៉ាន់ស្មានគម្រោងដែលបានអនុវត្តជាក់ស្តែងពាក់ព័ន្ធនឹងការវិនិយោគជាដើមទុន និងមួយផ្នែកធំពាក់ព័ន្ធនឹងការវិនិយោគជាភាគហ៊ុន ។ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ពុំមានទិន្នន័យទាក់ទងទៅនឹងពាណិជ្ជកម្មរវាងសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់ និងវិនិយោគិនផ្ទាល់ជាអនិវាសជនរបស់ពួកគេនោះទេ ។ ទិន្នន័យអង្កេតគឺជាប្រភពទិន្នន័យដ៏ល្អបំផុតសម្រាប់ពង្រីកតម្រូវការទិន្នន័យដែលត្រូវឆ្លើយតបនឹងវិធីសាស្ត្រចងក្រងស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ និងស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិរបស់មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ បោះពុម្ពលើកទី៦ ។ ដូច្នេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានសម្រេចធ្វើការអង្កេតទិន្នន័យឆ្នាំ២០១៤ ដោយមានកិច្ចសហការជាមួយនឹងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ ។

ខ. ការរៀបចំការអង្កេត

ដើម្បីបំពេញតម្រូវការចាំបាច់សម្រាប់ស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ និងស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិ កម្រងសំណួរអង្កេតត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីទទួលបានទិន្នន័យអំពីឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុក្នុងផ្នែកទ្រព្យសកម្ម និងទ្រព្យអកម្មដែលប្រតិបត្តិការកើតមានឡើងរវាងនិវាសជន និងអនិវាសជនរបស់ប្រទេសកម្ពុជា ។ កម្រងសំណួរនេះត្រូវ

បានផ្សារភ្ជាប់ជាមួយនឹងនិយមន័យនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដែលបានចែងក្នុងសៀវភៅវិធីសាស្ត្រចងក្រងស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ និងស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិរបស់មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ បោះពុម្ពលើកទី៦ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី រចនាសម្ព័ន្ធនៃកម្រងសំណួរក៏អាចជួយក្នុងការចងក្រងទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសផ្អែកលើគោលការណ៍ចង្អុលទិសនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដែលកំណត់នៅក្នុងសៀវភៅវិធីសាស្ត្រចងក្រងស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់របស់មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ បោះពុម្ពលើកទី៥ និងការសម្របសម្រួលការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស (CDIS) ។ ការអង្កេតនេះត្រូវបានធ្វើឡើងដើម្បីបំពេញតម្រូវការរបស់អ្នករៀបចំគោលនយោបាយ ។

ទោះបីជាគោលបំណងនៃកម្រងសំណួរអង្កេតនេះ ត្រូវធ្វើឡើងដើម្បីទទួលបានទិន្នន័យអំពីលំហូរចូលវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសម្រាប់ឆ្នាំ២០១៤ (ទិន្នន័យស្តុក លំហូរ ប្រាក់ចំណូល ពាណិជ្ជកម្មផ្នែកទំនិញ និងសេវាកម្ម) ក៏រចនាសម្ព័ន្ធនៃកម្រងសំណួរនេះ អាចទទួលបានព័ត៌មានអំពីទិន្នន័យនៃកម្រិតលំហូរចូលវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសម្រាប់ឆ្នាំ២០១៣ ហើយមួយផ្នែកទៀត គឺទទួលបានព័ត៌មានអំពីទិន្នន័យនៃកម្រិតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅក្រៅប្រទេស សម្រាប់ឆ្នាំ២០១៣ និងឆ្នាំ២០១៤ ផងដែរ ។

គ. វិធីសាស្ត្រជ្រើសរើសសំណាកគំរូ

វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ បានសម្រេចអនុម័តយកបច្ចេកទេសជ្រើសរើសសំណាកគំរូសមស្របសម្រាប់ការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដោយពិគ្រោះយោបល់ជាមួយធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ។ ការពិចារណាជាទូទៅ គឺការជ្រើសរើសសំណាកគំរូដែលមានទំហំសមាមាត្រតូចនៃសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស អាចតំណាងឲ្យទំហំសមាមាត្រធំនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៃបណ្តាប្រទេសភាគច្រើន ។ យោងតាមគោលការណ៍ ២០/៨០ មានន័យថា ២០ ភាគរយ នៃក្រុមហ៊ុន តំណាងឲ្យ ៨០ ភាគរយ នៃតម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ។ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាស្នើឲ្យវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ ធ្វើការអង្កេតសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលមានទំហំធំ ដោយផ្តោតការយកចិត្តទុកដាក់លើសហគ្រាសតំណាងតាមវិស័យឧស្សាហកម្ម និងប្រទេសសំខាន់ៗដែលជាប្រភពដើមនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ដោយសារការបែងចែកថវិកាក្នុងការធ្វើអង្កេតមានកំណត់ វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការបានប៉ាន់ស្មានថា អាចមានលទ្ធភាពធ្វើអង្កេតបានត្រឹមតែ ១០០ សហគ្រាសប៉ុណ្ណោះ ក៏ប៉ុន្តែដោយមានការរៀបចំគម្រោងថវិកាយ៉ាងប្រុងប្រយ័ត្ន វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ អាចធ្វើការអង្កេតបានរហូតដល់ ១២៤ សហគ្រាស ។

គម្រោងអង្កេតត្រូវបានធ្វើឲ្យសមស្របទៅតាមគោលការណ៍ ២០/៨០ និងតំណាងឲ្យប្រទេសជាប្រភពដើមសំខាន់ៗ និងមានវិស័យឧស្សាហកម្មផ្សេងៗគ្នា ។ លើសពីនេះ វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ ក៏បានប្រើប្រាស់បទពិសោធន៍របស់ខ្លួនដែលទទួលបានពីការធ្វើជំរឿនសេដ្ឋកិច្ចថ្មីៗ កន្លងមក ធ្វើជាមូលដ្ឋានដើម្បីចៀសវាងការស្ទាក់ស្ទើរពុំចង់អនុវត្តតាម ឬផ្តល់ចម្លើយមិនពេញលេញ ពីសហគ្រាសដែលជ្រើសរើសធ្វើការអង្កេត ។ ដើម្បីដាក់បញ្ចូលកត្តាទាំងនេះក្នុងការកំណត់គម្រោងអង្កេត គឺត្រូវតែមានការចុះបញ្ជីធុរកិច្ចវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលបានធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពរួចហើយ ។ នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ធនាគារជាតិនៃ

កម្ពុជា មានព័ត៌មានពីការចុះបញ្ជីធុរកិច្ចតែមួយផ្នែកប៉ុណ្ណោះ ក្នុងនោះមានសហគ្រាសកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើងចំនួន ៦៥៦ និងធនាគារពាណិជ្ជចំនួន ៤៩ ។ ដោយសារធនាគារពាណិជ្ជបានផ្តល់ទិន្នន័យគ្រប់គ្រាន់អំពីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសជូនធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ដូច្នេះពុំចាំបាច់ដាក់បញ្ចូលធនាគារពាណិជ្ជទាំងនោះទៅក្នុងការអង្កេតទេ ។ ឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើង គឺជាវិស័យដែលទទួលបានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសធំជាងគេ ។ សហគ្រាសនានានៅក្នុងវិស័យនេះត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ជាសហគ្រាសខ្នាតធំ មធ្យម និងតូច ដោយផ្អែកលើចំនួនពលកម្ម ហេតុដូច្នេះជម្រើសសម្រាប់សហគ្រាសក្នុងឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ត្រូវបានសម្រួល ។ រោងចក្រកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើង ចំនួន ៥០ ក្រុមហ៊ុនត្រូវបានជ្រើសរើសធ្វើការអង្កេត ក្នុងនោះមានសហគ្រាសតែមួយគត់តំណាងឲ្យសហគ្រាសខ្នាតធំ ។ ដោយសារពុំមានការចុះបញ្ជីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសម្រាប់វិស័យឧស្សាហកម្មផ្សេងទៀត វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិបានសម្រេចជ្រើសរើសសំណាកគំរូ ផ្អែកតាមទ្រព្យសកម្មរបស់គ្រឹះស្ថានជំនួញ (establishment) ។ ជំរឿនសហគ្រាសឆ្នាំ២០០៩ (EL2009) ត្រូវបានធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ដោយផ្អែកតាមចំណាត់ថ្នាក់ឧស្សាហកម្មស្តង់ដារអន្តរជាតិ-កែសម្រួលលើកទី៤ (ISIC, Rev.4) ដែលត្រូវបានយកមកប្រើប្រាស់សម្រាប់គោលបំណងនេះ ។

ការរៀបចំការជ្រើសរើសសំណាកគំរូនៃការអង្កេតដែលបានអនុម័ត គឺជាការជ្រើសរើសសំណាកគំរូតែមួយដំណាក់កាល គួបផ្សំជាមួយនឹងការជ្រើសរើសដែលមិនមែនជាប្រូបាប៊ីលីតេ (non-probabilities selection) នោះទេ ។ ដោយផ្អែកលើមូលដ្ឋាននេះ គ្រឹះស្ថានជំនួញ (establishment) ដែលមានទ្រព្យសកម្មធំជាងគេបំផុតត្រូវបានជ្រើសរើសសម្រាប់ការអង្កេតនេះ ។

ឃ. ព័ត៌មានអំពីការអង្កេត

កាលវិភាគខាងក្រោម បង្ហាញពីពេលវេលាដែលបានកំណត់សម្រាប់ការរៀបចំ និងការធ្វើអង្កេត ៖

ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៥	ការចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចព្រមព្រៀងរវាងធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិនៃក្រសួងផែនការ ស្តីពីការធ្វើអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ឆ្នាំ២០១៥
ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៥	ការរៀបចំការអង្កេតលំអិត ការរៀបចំបញ្ជីសហគ្រាសសម្រាប់ការធ្វើអង្កេត
ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៥	វគ្គបណ្តុះបណ្តាលសម្រាប់ការអង្កេត អំពីទស្សនាទានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ការធ្វើលិខិតទៅក្រសួង-ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ ដើម្បីស្នើសុំការអនុញ្ញាតធ្វើការអង្កេត
ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៥	ការចាប់ផ្តើមប្រមូលទិន្នន័យ និងការធ្វើសម្ភាសន៍
ខែតុលា ឆ្នាំ២០១៥	ការរៀបចំប្រព័ន្ធដំណើរការកែច្នៃទិន្នន័យ
ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៥	ការបញ្ចប់ការប្រមូលទិន្នន័យ និងការសម្ភាសន៍
ខែមករា ឆ្នាំ២០១៦	ការចាប់ផ្តើមដាក់លេខកូដ និងការកែច្នៃទិន្នន័យ
ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១៦	ការបញ្ចប់ការដាក់លេខកូដ និងការកែច្នៃទិន្នន័យ
ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៦	ការកែសម្រួល និងការធ្វើសុពលកម្មលទ្ធផល ការផលិតតារាងលទ្ធផល និងការវិភាគទិន្នន័យ

ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៦ ការរៀបចំរបាយការណ៍អង្កេត
ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ ការផ្ញើរបាយការណ៍អង្កេតជូនក្រសួង-ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធមួយចំនួនរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ដើម្បីស្នើសុំយោបល់បន្ថែម
ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៦ ការផ្សព្វផ្សាយលទ្ធផលអង្កេត

ខ. ដែនកំណត់

ដែនកំណត់ចំនួនជប់បួនដែលប៉ះពាល់ដល់ការអង្កេត គឺស្ថិតនៅក្នុងផ្នែក "គ" (វិធីសាស្ត្រជ្រើសរើសសំណាកគំរូ) ។ ដែនកំណត់ទី១ គឺចំនួនក្រុមហ៊ុនដែលបានអង្កេតមានកម្រិត ដោយសារថវិកាមានកំណត់ ។ ដែនកំណត់ទី២ គឺបញ្ជីសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលមានស្រាប់ គឺមានតែមួយផ្នែកប៉ុណ្ណោះ (មិនពេញលេញ) ។

ដែនកំណត់ទី៣ គឺកើតចេញពីដែនកំណត់ទី២ មានន័យថាបញ្ជីសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលមានស្រាប់ គឺមានតែមួយផ្នែកប៉ុណ្ណោះ (មិនពេញលេញ) ។ វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការបានទាញយកសំណាកគំរូពីបញ្ជីជំរឿនសហគ្រាសឆ្នាំ២០០៩ ។ ការធ្វើអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ត្រូវបានរៀបចំឡើងដោយផ្អែកលើសហគ្រាសក្នុងស្រុករួមបញ្ចូលគ្នា និងមិនមែនផ្អែកលើសហគ្រាសនៃគ្រឹះស្ថានជំនួញមួយៗនោះទេ ។ សហគ្រាសក្នុងស្រុករួមបញ្ចូលគ្នានោះ គឺជាសហគ្រាសដែលរួមបញ្ចូលគ្នានូវគណនីរបស់ក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធ ក្រុមហ៊ុនសន្ធានការី និងសាខាក្រុមហ៊ុន ដែលធ្វើប្រតិបត្តិការនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាទៅក្នុងគណនីសរុបរួមមួយ ។ ដូច្នេះ ការអង្កេតបានធ្វើចំពោះតែគ្រឹះស្ថានជំនួញធំៗនៃក្រុមអង្គភាព (ហៅថាសហគ្រាសមេ) និងពុំបានធ្វើអង្កេតលើផ្នែកជាច្រើន ឬគ្រឹះស្ថានជំនួញទាំងអស់នោះទេ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ក្នុងករណីប្រទេសកម្ពុជា មានសហគ្រាស គ្រឹះស្ថានជំនួញទោលជាច្រើន ជាពិសេស សហគ្រាសក្នុងវិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើង និងវិស័យសេវាកម្ម ។ ចំពោះវិស័យផ្សេងៗទៀត ដោយសារតែការធ្វើអង្កេតផ្អែកតាមគ្រឹះស្ថានជំនួញ គឺមានតែផ្នែកខ្លះនៃសហគ្រាសធំៗប៉ុណ្ណោះ ត្រូវបានរាប់បញ្ចូលក្នុងការអង្កេតនេះ ។ ដូចគ្នានេះដែរ ដោយសារតែបញ្ជីសហគ្រាសជំនួញដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់ផ្អែកលើជំរឿនសហគ្រាសឆ្នាំ២០០៩ ដូច្នេះសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសំខាន់ៗជាច្រើន ដែលបានបង្កើតឡើងចាប់តាំងពីឆ្នាំ២០០៩ មិនបានដាក់បញ្ចូលទៅក្នុងការអង្កេតនោះទេ ។

ដែនកំណត់ទី៤ គឺភាពស្ទាក់ស្ទើររបស់គ្រឹះស្ថានជំនួញ/សហគ្រាស ដើម្បីរាយការណ៍ទិន្នន័យរបស់ពួកគេ ។ នេះបញ្ជាក់ឲ្យឃើញថា ក្រុមហ៊ុន សហគ្រាសដែលបានបដិសេធមិនឆ្លើយតប ឬឆ្លើយតបមិនបានពេញលេញ មានចំនួន ៦៤ ភាគរយ ។ ក្រុមហ៊ុន សហគ្រាសដែលបានឆ្លើយតបមិនបានពេញលេញ គឺពាក់ព័ន្ធនឹងទិន្នន័យមិនមែនហិរញ្ញវត្ថុ ដូចជា ភាពមានការងារធ្វើ និងប្រាក់ឈ្នួល ។ ក្រុមហ៊ុន សហគ្រាសទាំងនេះពុំបានផ្តល់ទិន្នន័យហិរញ្ញវត្ថុសំខាន់ៗទាំងអស់ទេ ប៉ុន្តែបើយោងតាមវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ ដែលបានធ្វើជំរឿនសហគ្រាសថ្មីៗនេះ ឃើញថា ពុំមានក្រុមហ៊ុនណាបានផ្តល់ទិន្នន័យផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនោះទេ ។ ហេតុដូចនេះ វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ

អាចទទួលបានចម្លើយពេញលេញពីគ្រឹះស្ថានជំនួញ/សហគ្រាសចំនួន ៤៥ នោះ គឺជាការខិតខំប្រឹងប្រែងយ៉ាងខ្លាំងក្លារបស់មន្ត្រីវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ នោះហើយ ។

ដែនកំណត់ទី៥ គឺក្រុមហ៊ុន សហគ្រាសបដិសេធពុំផ្តល់របាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុឡើយ ។ បណ្តាប្រទេសមួយចំនួនដែលកំពុងប្រើប្រាស់របាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុ ដើម្បីផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យរាយការណ៍ កំពុងមានការកើនឡើង ទោះបីជាពុំមានទិន្នន័យរាយការណ៍ដើម្បីប៉ាន់ស្មានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលផ្អែកលើទិន្នន័យទទួលបានពីរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុទាំងនោះក៏ដោយ ។ ដោយសារពុំមានការធ្វើអង្កេត និងរបាយ-ការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុពីមុនមក វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ ពុំមានមធ្យោបាយដ៏មានប្រសិទ្ធភាពដើម្បីធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យបានទេ ក្រៅតែពីការត្រួតពិនិត្យតួលេខតាមពិជគណិត និងបទពិសោធន៍ប៉ុណ្ណោះ ។ ការត្រួតពិនិត្យទាំងនេះ គឺមិនគ្រប់គ្រាន់ដើម្បីទទួលបានទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលមានគុណភាពនោះទេ ។

ដែនកំណត់ទី៦ គឺថា ចំនួនក្រុមហ៊ុន សហគ្រាស ដែលបានអង្កេតសម្រាប់ឧស្សាហកម្មផ្សេងៗទៀត ពុំបានបង្កើតសំណាកគំរូឲ្យបានគ្រប់គ្រាន់នោះទេ លើកលែងតែឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើង ។ ចំនួនក្រុមហ៊ុន សហគ្រាសដែលបានអង្កេតនៅក្នុងវិស័យផ្សេងៗទៀត បានប្រែប្រួលពីគ្រឹះស្ថានជំនួញ/សហគ្រាសទោល ក្នុងវិស័យចំនួន៣ គឺ ៖ សំណង់ ការអប់រំ និងការផ្គត់ផ្គង់អគ្គិសនី ឧស្ម័ន ចំហាយទឹកនិងប្រព័ន្ធខ្យល់ត្រជាក់ ទៅជាគ្រឹះស្ថានជំនួញ/សហគ្រាសធំចំនួន ១២ ក្នុងវិស័យកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ ។ ពុំមានព័ត៌មានអំពីចំនួនសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបនៅក្នុងវិស័យទាំងនេះទេ ។ ទោះបីជាមានព័ត៌មានទាំងនេះក្តី ក៏ពុំអាចយកមកអនុវត្តធ្វើការប៉ាន់ស្មានបំពេញបន្ថែមទៅលើចំនួនក្រុមហ៊ុន សហគ្រាសតិចតួចដែលត្រូវបានធ្វើការអង្កេតនោះដែរ ។ ការប៉ាន់ស្មានបំពេញបន្ថែមនេះ មានការពិបាកនិងស្មុគស្មាញ ដោយសារតែចំនួនភាគរយនៃការឆ្លើយតបមិនបានពេញលេញ និងចំនួននៃការបដិសេធន៍មានទំហំធំពេក ។

ដែនកំណត់ទី៧ គឺថា តើរាល់ការឆ្លើយតបទាំងអស់បានរាយការណ៍ទិន្នន័យជាប្រាក់ដុល្លារអាមេរិកតាមការស្នើសុំដូចមាននៅក្នុងកម្រងសំណួរដែរឬទេ? ការឆ្លើយតបខ្លះអាចរាយការណ៍ជាប្រាក់រៀលខ្មែរ ។ ករណីនេះប្រហែលជាអាចពន្យល់បានថា ហេតុអ្វីបានជាទ្រព្យអកម្មជាបំណុលដែលបានរាយការណ៍ដោយក្រុមហ៊ុនមួយចំនួន ជាពិសេសនៅក្នុងវិស័យកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ មានចំនួនខ្ពស់ ។ នៅពេលដែលពុំមានការតាមដានទៅលើភាពមិនប្រក្រតីនៃការរាយការណ៍បែបនេះ ទើបមិនច្បាស់ថាតើទិន្នន័យទាំងនោះ រាយការណ៍បានត្រឹមត្រូវដែរឬទេ ។

ដែនកំណត់ទី៨ គឺកើតឡើងពីដំណើរការនៃការអង្កេត ។ កម្រងសំណួរត្រូវបានបញ្ជូនទៅគ្រឹះស្ថានជំនួញ/សហគ្រាសដោយផ្ទាល់ដៃ និងប្រមូលមកវិញតាមកាលបរិច្ឆេទដែលបានព្រមព្រៀងគ្នា ។ មន្ត្រីសម្ភាសន៍បានពន្យល់ទៅកាន់បុគ្គលិករបស់ក្រុមហ៊ុនអំពីតម្រូវការទិន្នន័យដែលគួរតែបំពេញដោយគណនេយ្យករ ក៏ប៉ុន្តែអ្នកទទួលកម្រងសំណួរ (ជាទូទៅគឺជាអ្នកគ្រប់គ្រងការិយាល័យរដ្ឋបាល) ហើយអ្នកបំពេញកម្រង

សំណួរទៀតសោត គឺមិនមែនជាគណនេយ្យករឡើយ ។ គ្រឹះស្ថានជំនួញដូចជារោងចក្រកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ពុំបានជួលគណនេយ្យករពេញម៉ោងមកបម្រើការឡើយ ។ ជារឿយៗ ពួកគេជួលអ្នកចុះបញ្ជីគណនេយ្យជាលក្ខណៈបណ្ដោះអាសន្ន ។ ពួកគេទាំងនោះមិនរំពឹងថានឹងយល់អំពីទស្សនាទាននៃស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ និងស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិនោះទេ ឬមិនរំពឹងថានឹងចំណាយពេលវេលាគ្រប់គ្រាន់ដើម្បីរាយការណ៍ ទោះបីជាពួកគេអាចធ្វើបានក៏ដោយ ។

ដែនកំណត់ទី៩ គឺភាពត្រៀមខ្លួនជាស្រេចរបស់មន្ត្រីសម្ភាសន៍ដើម្បីអនុវត្តការអង្កេតនេះ ។ ជាក់ស្ដែងជាទូទៅ ទិន្នន័យហិរញ្ញវត្ថុ និងទស្សនាទានស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ ស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិ និងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស គឺជាប្រធានបទថ្មី ដែលពួកគេត្រូវការពេលវេលាច្រើនដើម្បីស្វែងយល់អំពីទស្សនាទានទាំងនេះ ។ ទោះបីជាមានការរៀបចំវគ្គបណ្ដុះបណ្ដាលមួយចំនួនសម្រាប់មន្ត្រីសម្ភាសន៍ដោយមន្ត្រីជំនាញបេសកកម្ម និងមន្ត្រីជំនាញធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាក៏ដោយ ក៏ទំនងជាមន្ត្រីសម្ភាសន៍ទាំងនោះនៅមិនទាន់យល់ដឹងបានគ្រប់គ្រាន់អំពីទស្សនាទានទាំងអស់នោះទេ ។ បើពិចារណាឡើងវិញ ការធ្វើដូចនេះគួរតែត្រូវបានរៀបចំឡើងដោយមានការអង្កេតដ៏ប្រសើរមួយ ដើម្បីទទួលបានទិន្នន័យមូលដ្ឋានជាមុនសិន មុននឹងធ្វើការអង្កេតបែបនេះ ដើម្បីឆ្លើយតបបំពេញតម្រូវការទិន្នន័យតាមវិធីសាស្ត្រចងក្រងស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ និងស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិរបស់មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ បោះពុម្ពលើកទី៦ (BPM6) ។

ដែនកំណត់ទី១០ គឺថាការអង្កេតពុំបានគ្របដណ្ដប់លើការវិនិយោគសំខាន់ថ្មីៗ ដោយអនិវាសជនជាឯកត្តបុគ្គល នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យខុនដូ នោះទេ ។ ដូច្នេះ ការប៉ាន់ស្មានត្រូវបានធ្វើឡើងនៅខាងក្រៅនៃការអង្កេតនេះ (ប៉ាន់ស្មានបន្ថែម) ។

ដែនកំណត់ទី១១ គឺមានទំនាក់ទំនងទៅនឹងការប្រើប្រាស់ទិន្នន័យដែលបានមកពីការធ្វើអង្កេតដើម្បីបូកសរុបសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលមិនបានធ្វើអង្កេត ។ ដូចបានពោលខាងលើ អវត្តមាននៃការចុះបញ្ជីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ចំនួនសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសផ្នែកវិស័យឧស្សាហកម្មនីមួយៗមិនអាចដឹងច្បាស់នោះទេ លើកលែងតែវិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់មួយចេញ ។ ចំពោះធនាគារពាណិជ្ជវិញ ទិន្នន័យគ្រប់ប្រភេទទទួលបានមកពីធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ។ ទិន្នន័យដែលមានសារៈប្រយោជន៍នោះ គឺទិន្នន័យដែលទទួលបានមកពីការធ្វើអង្កេត ដែលជាទិន្នន័យបង្ហាញអំពីទំនាក់ទំនងកើតមានឡើងរវាងភាគហ៊ុនវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស និងទ្រព្យអកម្មជាបំណុល នៅក្នុងវិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ ។ ដូច្នេះ អនុបាតមួយចំនួន ត្រូវបានអនុវត្តទៅក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្មផ្សេងៗទៀតផងដែរ លើកលែងតែធនាគារពាណិជ្ជ ការស្នាក់នៅ សំណង់ និងអចលនទ្រព្យ ដែលត្រូវប្រើប្រាស់បច្ចេកទេសប៉ាន់ស្មានផ្សេងទៀតដូចដែលបានធ្លាប់ពន្យល់ពីមុនមក ។ ដោយសារតែកាលពីមុន ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានទទួលទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ដែលផ្ដោតយ៉ាងខ្លាំងទៅលើការវិនិយោគជាភាគហ៊ុន ដូច្នេះហើយទើបដឹងថា វិធីសាស្ត្រនេះបានឆ្លុះបញ្ចាំងពីកង្វះខាតក្នុងការកត់ត្រាទ្រព្យអកម្មជាបំណុល វិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ អាស្រ័យហេតុនេះ សមាមាត្រទាំងនេះត្រូវបានអនុវត្តចំពោះឧស្សាហកម្មផ្សេងៗទៀត លើកលែងតែការស្នាក់នៅ សំណង់ អចលនទ្រព្យ និងធនាគារពាណិជ្ជ ។

ដែនកំណត់ទី១២ គឺសំដៅលើជំហានទាំងឡាយណាដែលត្រូវដើរ ដើម្បីទទួលបានលទ្ធផលល្អពីការធ្វើអង្កេតនាពេលអនាគត ជាឧទាហរណ៍ជាក់ស្តែងសម្រាប់ភាគហ៊ុន គឺការប៉ាន់ស្មានបំពេញបន្ថែមនូវបំណុលក្នុងផ្នែកទ្រព្យអកម្ម ដោយប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រគម្លាតឈប់ (stop gap method) ។ ក្នុងករណីនេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាពិចារណាលើវិធានការណ៍ចំនួនពីរ គឺទី១ គួរធ្វើយ៉ាងណាដើម្បីឲ្យការធ្វើអង្កេតនេះមានភាពងាយស្រួល ដើម្បីទទួលបានទិន្នន័យជាមូលដ្ឋាន និងទទួលបានលទ្ធផលនៃការឆ្លើយតបបានល្អប្រសើរ ។ ទី២ គួរប្រើវិធីសាស្ត្រអង្កេតតៗគ្នា ដោយផ្តោតតែទៅលើវិស័យមួយ ឬពីរតែប៉ុណ្ណោះ ក្នុងមួយឆ្នាំជំនួសឲ្យការធ្វើអង្កេតតាមគ្រា ដែលគ្របដណ្តប់លើគ្រប់វិស័យ ។ ធ្វើដូចនេះ អាចផ្តល់ពេលវេលាគ្រប់គ្រាន់ឲ្យមន្ត្រីសម្ភាសន៍ ដើម្បីធ្វើការប្រាស្រ័យទាក់ទងជាមួយអ្នកឆ្លើយតប ។

ដែនកំណត់ទី១៣ គឺសំដៅទៅលើការថែរក្សាទំនាក់ទំនងល្អ ដែលកើតមានឡើងក្នុងអំឡុងពេលធ្វើការអង្កេតរវាងមន្ត្រីធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងមន្ត្រីវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ ។ ដូចនេះ អាចធ្វើបានតាមរយៈការឆ្លើយតបរបស់អ្នកជំនាញប្រកបដោយទេពកោសល្យខ្ពស់ ដើម្បីទទួលបានលទ្ធផលអង្កេតដ៏ល្អនាពេលអនាគត ទៅតាមសមត្ថភាពវិជ្ជាជីវៈលើផ្នែកផ្សេងៗគ្នាក្នុងទិដ្ឋភាពអង្កេត ។

ដែនកំណត់ចុងក្រោយ គឺជាចំណុចសំខាន់បំផុតមួយ ។ ការខិតខំប្រឹងប្រែងទាំងឡាយគួរតែត្រូវបានធ្វើឡើងដើម្បីទទួលបានរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុពីក្រុមហ៊ុនដែលអាចត្រូវបានប្រើជាឧបករណ៍មួយ ដើម្បីទទួលបានទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសត្រឹមត្រូវ (រាប់បញ្ចូលស្ថិតិបុត្រសម្ព័ន្ធបរទេស) ដែលឆ្លុះបញ្ចាំងពីចរិតលក្ខណៈប្រតិបត្តិការ និងការកាន់កាប់នៃសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ដូចគ្នានេះផងដែរ បើគ្មានជំនួយពីរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុននោះទេ គឺមិនអាចធ្វើឲ្យទិន្នន័យដែលរាយការណ៍ដោយក្រុមហ៊ុនទាំងនោះ បានត្រឹមត្រូវនោះដែរ ។ ការពិភាក្សាដែលចាំបាច់ត្រូវបានផ្តួចផ្តើមដោយធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាជាមួយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ដើម្បីធ្វើឲ្យធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិអាចទទួលបានរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុដោយផ្ទាល់ពីក្រុមហ៊ុននានា ឬតាមរយៈក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ក្នុងការចងក្រងស្ថិតិ ។

ឧបសម្ព័ន្ធទី២ ៖ ប្រភពទិន្នន័យនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស

ក. ការអង្កេត និងរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុ

ប្រភពល្អបំផុតសម្រាប់ការប្រមូលទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស គឺតាមរយៈការធ្វើអង្កេត ។ ដើម្បីធានាឲ្យមានការឆ្លើយតបសមស្រប ប្រទេសមួយចំនួនបានអនុម័តច្បាប់ ដោយតម្រូវឲ្យអ្នកពាក់ព័ន្ធដែលជាកាតព្វកិច្ចត្រូវឆ្លើយតបចំពោះការអង្កេតរបស់រដ្ឋាភិបាល ។ ដើម្បីកាត់បន្ថយបន្ទុកនៃការឆ្លើយតប យុទ្ធសាស្ត្រចំណាយប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាពត្រូវបានអនុវត្ត ដូចជា ៖ ការអង្កេតចំពោះសហគ្រាសដែលវាយតម្លៃជាវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស រៀបចំកម្រងសំណួរអង្កេតដែលគណនេយ្យករងាយយល់ ចៀសវាងកម្រងសំណួរមិនចាំបាច់ និងមិនផ្តល់ការណែនាំឲ្យច្បាស់លាស់អំពីទស្សនាទាន ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ទស្សនាទានស្ថិតិវិនិយោគអន្តរជាតិបានប្រែក្លាយជាទស្សនាទានដែលមានភាពស្មុគស្មាញ និងមិនអាចយល់បានដោយងាយសម្រាប់អ្នកឆ្លើយតប និងអ្នកប្រើប្រាស់ទិន្នន័យ ។ អ្នកចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសមានភារកិច្ចក្នុងការពន្យល់អំពីទស្សនាទានទាំងនេះ តាមរយៈម៉េតាទិន្នន័យ (metadata) ជាមួយនឹងវាក្យសព្ទងាយយល់សម្រាប់អ្នកផ្តល់ទិន្នន័យ ក៏ដូចជាអ្នកប្រើប្រាស់ទិន្នន័យផ្សេងទៀត ដោយចាប់ពីអ្នកជំនាញរហូតដល់អ្នកគ្មានជំនាញ (បុគ្គលធម្មតា) ។

ក្របខណ្ឌច្បាប់ដែលមានស្រាប់តម្រូវឲ្យអ្នកឆ្លើយតបត្រូវរាយការណ៍ទិន្នន័យ តែមិនធានាថា អ្នកឆ្លើយតបនឹងរាយការណ៍ឡើយ ឬប្រសិនបើមានការរាយការណ៍ក៏មិនប្រាកដថាទិន្នន័យត្រឹមត្រូវដែរ ។ ដូច្នេះ បន្ថែមលើការផ្ទៀងផ្ទាត់តួលេខ និងបទពិសោធន៍នានាដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់ក្នុងការធ្វើសុពលកម្ម សម្រាប់កែតម្រូវទិន្នន័យ ចាំបាច់ត្រូវតែផ្ទៀងផ្ទាត់ដោយយោងទៅលើរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់អ្នកឆ្លើយតប ដូចជាទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនេះ ជាដើម ។

នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាមានតែអាជ្ញាធរពន្ធដារប៉ុណ្ណោះ ដែលមានរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុនឯកជននានា ប៉ុន្តែព័ត៌មានទាំងនេះមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឲ្យចែកចាយបន្តទៅភាគីទីបីឡើយ ។ ដោយឡែកសាធារណជនអាចស្វែងរករបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុនដែលជួញដូរភាគហ៊ុននៅក្នុងទីផ្សារមូលបត្រ ។ បច្ចុប្បន្ន មានក្រុមហ៊ុនតែចំនួន ៣ ប៉ុណ្ណោះ ដែលបានចុះបញ្ជីជួញដូរនៅក្នុងទីផ្សារមូលបត្រ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា និងមួយនៅក្នុងទីផ្សារមូលបត្រហុងកុង (Hong Kong Stock Exchange) ហើយមួយទៀតនៅក្នុងទីផ្សារមូលបត្រអូស្ត្រាលី (Australian Securities Exchange) ។ ដូច្នេះមានន័យថា នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាមានតែក្រុមហ៊ុនចំនួនប្រាំប៉ុណ្ណោះដែលបានដាក់បង្ហាញរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុជាសាធារណៈ ។ ដើម្បីចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសឲ្យបានសមស្រប និងប្រកបដោយគុណភាព អ្នកស្ថិតិចាំបាច់ត្រូវតែទទួលបាននូវរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុននានានៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។

ទោះបីជាមានការប្រឈមក្នុងការអង្កេតក្តី ជាចាំបាច់ត្រូវធ្វើការអង្កេតឲ្យបានទៀងទាត់ ដើម្បីទទួលបាននូវទិន្នន័យត្រឹមត្រូវ និងអាចជឿជាក់បានសម្រាប់ការចងក្រងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ លើសពីនេះ ការតាមដានលើការអនុវត្តចងក្រងទិន្នន័យវិនិយោគបរទេសរបស់ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ក៏មានសារៈសំខាន់

ផងដែរ ។ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា នឹងធ្វើការយ៉ាងជិតស្និទ្ធជាមួយក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ដើម្បីទទួលបានទិន្នន័យចុងក្រោយលើការអនុវត្តគម្រោងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសបន្ទាប់ពីការត្រួតពិនិត្យរួច ។ លទ្ធផលអង្កេត និងទិន្នន័យរបស់ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាត្រូវបានធ្វើការប៉ាន់ស្មានបន្ថែម គឺត្រូវធ្វើឡើងដោយផ្អែកតាមរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុ ។ ដើម្បីទទួលបានរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុពីក្រុមហ៊ុនឯកជន ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាត្រូវមានការគាំទ្រពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ។

ខ. ទិន្នន័យរដ្ឋបាល

ទិន្នន័យរដ្ឋបាលដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់សម្រាប់ការចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ហើយទិន្នន័យនេះអាចរកបាននៅតាមក្រសួង-ស្ថាប័នមួយចំនួនរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ។ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា (CDC) ជាប្រភពទិន្នន័យដ៏សំខាន់មួយក្នុងចំណោមប្រភពផ្សេងទៀត សម្រាប់ការចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដោយសារស្ថាប័ននេះអាចផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តសម្រាប់ការវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ ដូច្នេះក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាមានតែទិន្នន័យអំពីការវិនិយោគដែលទទួលបានការអនុម័ត ។ ប្រភពនេះអាចប្រើប្រាស់សម្រាប់ស្វែងយល់អំពីទំនោរនៃការវិនិយោគថ្មីៗ ប៉ុន្តែមិនអាចដាក់បញ្ចូលដោយផ្ទាល់ទៅក្នុងទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទាំងដុលបានទេ ។ ព័ត៌មានដែលសំខាន់ពីប្រភពនេះ គឺតម្លៃវិនិយោគរបស់វិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសនៃគម្រោងនីមួយៗ ។ ជាមួយនឹងកិច្ចសហការពីសំណាក់មន្ត្រីរបស់ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាអាចធ្វើការប៉ាន់ស្មានចំនួនទឹកប្រាក់ដែលបានអនុវត្តក្នុងគម្រោងវិនិយោគដែលធ្វើឡើងតាមរយៈទិន្នន័យអំពីដើមទុនចុះបញ្ជី ការបន្ថែមដើមទុនជាបន្តបន្ទាប់ និងគម្រោងវិនិយោគថ្មីៗ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី បន្ទាប់ពីការអនុវត្តគម្រោងមួយរយៈ ដើមទុនចុះបញ្ជី និងដើមទុនអនុវត្តជាក់ស្តែងអាចមានភាពខុសគ្នា ។ លើសពីនេះ នៅពេលសហគ្រាសចាប់ផ្តើមប្រតិបត្តិការ ខ្ទង់បំណុលមួយចំនួនអាចកើតមានឡើង ដូចជា ទុនបង្វិល (working capital) ឥណទានពាណិជ្ជកម្ម និងខ្ទង់បំណុលត្រូវសងផ្សេងៗ ខណៈដែលខ្ទង់បំណុលទាំងនេះនឹងត្រូវបានដកចេញពីទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ប្រសិនបើម្ចាស់បំណុលមិនមែនជាញាតិសម្ព័ន្ធរបស់សហគ្រាស ។ កត្តានេះហើយជាដើមចមចម្បងនៃភាពខុសគ្នារវាងទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលបានចេញផ្សាយពីមុន និងបន្ទាប់ពីបានកែតម្រូវក្នុងអំឡុងពេលពីឆ្នាំ២០១០ ដល់ឆ្នាំ២០១៤ ។

ក្រៅពីប្រភពទិន្នន័យដែលទទួលបានពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ក្រសួង-ស្ថាប័នផ្សេងទៀត របស់រាជរដ្ឋាភិបាលមានតួនាទីជាបញ្ញត្តិករលើសកម្មភាពក្នុងវិស័យមួយចំនួន ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ហើយក៏ជាប្រភពដ៏សំខាន់សម្រាប់ការចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យទាំងនោះផងដែរ ។

មកទល់នឹងបច្ចុប្បន្ននេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាទទួលបានទិន្នន័យលើផ្នែកអចលនទ្រព្យ និងផ្នែកសំណង់នៅមានកម្រិតនៅឡើយ ដោយរំពឹងថាក្រោមកិច្ចសហការល្អនាពេលអនាគត ក្រសួង-ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធទាំងនោះ នឹងក្លាយជាប្រភពទិន្នន័យដ៏សំខាន់សម្រាប់ការចងក្រងស្ថិតិផ្នែកនេះ ឧទាហរណ៍ ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ (MLMUPC) ដែលជាអាជ្ញាធរទទួលខុសត្រូវចំពោះការអនុញ្ញាតដល់ការ

សាងសង់ក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ អាចមានទិន្នន័យលំអិតអំពីអ្នកទទួលការអនុញ្ញាតសាងសង់ ដែលព័ត៌មាននេះជាធាតុចូលដ៏សំខាន់ និងផ្តល់ភាពងាយស្រួលដល់ការប៉ាន់ស្មានទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ តាមរយៈទិន្នន័យទាំងនេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាអាចមានលទ្ធភាពធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពលើបញ្ជីសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ និងសំណង់ ធ្វើការប៉ាន់ស្មានតម្លៃនៃការសាងសង់ និងការទទួលបានទិន្នន័យពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ។ ស្រដៀងគ្នានេះដែរ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ អាចផ្តល់ទិន្នន័យអំពីការអនុញ្ញាតលក់ដែលផ្តល់ឲ្យគម្រោងខុនដូ ដើម្បីជួយដល់ការប៉ាន់ស្មានតម្លៃគម្រោងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យសំណង់ ក៏ដូចជាការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ ពិសេសគឺការវិនិយោគដោយវិស័យមិនមែនសាជីវកម្ម ។

លើសពីនេះ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ មានទិន្នន័យអំពីចំណូលពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យ (data on property transfer tax) ចាប់ពីឆ្នាំ២០១១មក ដែលទិន្នន័យនេះត្រូវបានបែងចែកទៅតាមប្រភេទអចលនទ្រព្យផ្សេងៗគ្នា ដូចជា ផ្ទះសម្បែង បុរី និងខុនដូ និងប្រភេទនៃអចលនទ្រព្យផ្សេងទៀតដូចជា អគារពាណិជ្ជកម្ម ការលក់រាយ និងកន្លែងកម្សាន្ត ។ ខណៈដែលសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ច្រើនវិនិយោគក្នុងវិស័យពាណិជ្ជកម្មលក់រាយ និងកន្លែងកម្សាន្ត គឺជាធម្មតាជាសហគ្រាសមិនមែនសាជីវកម្ម (ឯកត្តជន ឬក្រុមគ្រួសារ) ។ ការវិនិយោគបែបនេះត្រូវបានមើលឃើញថា មានទំហំគួរឲ្យកត់សម្គាល់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ គួរកត់សម្គាល់ផងដែរថា ជនបរទេសមិនអាចកាន់កាប់ដី ឬផ្ទះសម្បែង និងខុននៅជាន់ផ្ទាល់ដីបានឡើយ ។

ទិន្នន័យរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ត្រូវបានចងក្រងឡើងដោយផ្អែកលើសញ្ជាតិជាមូលដ្ឋាន ខណៈដែលស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ត្រូវបានចងក្រងឡើងដោយផ្អែកលើនិវាសដ្ឋានរបស់ប្រតិបត្តិករ ។ យោងតាមទស្សនាទាននៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ប្រសិនបើពលរដ្ឋបរទេសម្នាក់រស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ឬមានបំណងរស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជារយៈពេលលើសពីមួយឆ្នាំ ការទិញអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា មិនត្រូវបានចាត់ទុកថាជាវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសឡើយ ដោយសារតែគាត់បានក្លាយជានិវាសជនរបស់ប្រទេសកម្ពុជារួចហើយ ។ ដូចគ្នានេះដែរ ប្រសិនបើពលរដ្ឋកម្ពុជារស់នៅក្រៅបរទេសលើសពីមួយឆ្នាំ ការទិញអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ត្រូវបានចាត់ទុកថាជាវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ដូច្នេះ ការយល់ដឹងអំពីភាពខុសគ្នានៃទស្សនាទានដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់ដោយក្រសួង-ស្ថាប័នរាជរដ្ឋាភិបាលអាចជួយចែករំលែក និងវិភាគទិន្នន័យ ដើម្បីផ្តល់លទ្ធភាពដល់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាអាចធ្វើការចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសម្រាប់ប្រទេសកម្ពុជា ប្រកបដោយភាពត្រឹមត្រូវ និងអាចជឿជាក់បាន ។

ដោយសារធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាជាបញ្ញត្តិករនៃប្រព័ន្ធធនាគារ ហើយក៏ជាអ្នកចងក្រងទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែរ ដូច្នេះទិន្នន័យសម្រាប់ការចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យធនាគារ អាចរកបាននៅធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាដោយផ្ទាល់ ហើយមានតែស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យធនាគារប៉ុណ្ណោះ ដែលអាចចាត់ថាជាព័ត៌មានភាពគ្រប់គ្រាន់ និងត្រឹមត្រូវ ។

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាទទួលស្គាល់អំពីតម្រូវការរបស់ក្រសួង-ស្ថាប័នរាជរដ្ឋាភិបាលដើម្បីចងក្រង វិភាគ និងប្រើប្រាស់ទិន្នន័យឲ្យបានសមស្របទៅនឹងតម្រូវការរដ្ឋបាល និងបទប្បញ្ញត្តិនានា ដោយរាប់បញ្ចូល ការរៀបចំគោលនយោបាយសេដ្ឋកិច្ចដែលផ្អែកតាមទិន្នន័យអាចជឿជាក់បាន ។ ដោយសារតែមានតួនាទី ជាអ្នកចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាចាំបាច់ត្រូវការកិច្ចសហការពីក្រសួង-ស្ថាប័ន ពាក់ព័ន្ធ ដូចជា វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ (NIS) ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ក្រសួង រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ក្រសួងរ៉ែ និងថាមពល ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ ក្រសួងទេសចរណ៍ និងក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ដើម្បីផ្តល់លទ្ធភាពដល់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាអាចប្រើប្រាស់ ទិន្នន័យរដ្ឋបាលទាំងនោះធ្វើការប៉ាន់ស្មានអំពីទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។

គ. ប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ (ITRS)

ការចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅប្រទេសមួយចំនួន ពឹងផ្អែកទាំងស្រុងលើប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ ឬការកត់ត្រាប្រតិបត្តិការដោយធនាគារក្នុងស្រុកជាមួយនឹងអនិវាសជន ខណៈដែល ប្រទេសផ្សេងទៀតប្រើប្រាស់ប្រភពនេះជាទិន្នន័យបន្ទាប់បន្សំ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ប្រភពនេះអាចមិន ត្រូវបានតាមដានរាល់ប្រតិបត្តិការវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទាំងស្រុងនោះឡើយ ។ លំហូរតាមរយៈប្រព័ន្ធ ធនាគារអាចបង្ហាញត្រឹមតែការជាត់ទាត់សុទ្ធរវាងសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស និងសហគ្រាសពាក់ព័ន្ធ ខណៈដែលការចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទាមទារឲ្យមានទិន្នន័យប្រតិបត្តិការដុល ។ ទោះបីជា យ៉ាងនេះក៏ដោយ ក៏ការប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិអាចជួយបានក្នុងផ្នែកខ្លះនៃស្ថិតិ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ហើយប្រព័ន្ធនេះក៏អាចជួយបានក្នុងការទទួលបានទិន្នន័យអំពីប្រាក់ចំណូលពីការ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ផងដែរ (ឧទាហរណ៍ ខ្ទង់ចំណាយ និងខ្ទង់ចំណូល) ។

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានត្រួតពិនិត្យជាប្រចាំអំពីគុណភាពនៃការរាយការណ៍ក្នុងប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ និងធ្វើការកែសម្រួលឲ្យបានសមស្របតាមគ្រា និងតាមការចាំបាច់ ។ ចាប់ពីឆ្នាំ២០១៣ មក ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានតម្រូវឲ្យអ្នករាយការណ៍ កត់ត្រាដាច់ដោយឡែកនូវប្រតិបត្តិការវិនិយោគផ្ទាល់ បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ បន្ថែមលើខ្ទង់ទិន្នន័យផ្សេងទៀតនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ហើយការកត់ត្រា ដាច់ដោយឡែកនេះ បានជួយធ្វើឲ្យលទ្ធផលនៃស្ថិតិនេះមានភាពប្រសើរឡើង ។

ទោះបីជាធ្វើដូច្នេះក្តី ប្រព័ន្ធកត់ត្រានេះនៅមានបញ្ហាមួយចំនួនលើការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់នៃប្រភេទ ប្រតិបត្តិការក្នុងទិន្នន័យដែលត្រូវផ្ញើមកកាន់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ។ ជាលទ្ធផល ការវិនិយោគក្នុងវិស័យ អចលនទ្រព្យពេលខ្លះ អាចត្រូវបានរាយការណ៍ក្នុងប្រតិបត្តិការវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទូទៅ ឬជាប្រាក់បញ្ញើ ក្នុងធនាគារ ឬការផ្ទេរប្រាក់ក្នុងគោលដៅផ្សេងទៀត ។ ក្នុងករណីផ្ទេរប្រាក់ (remittances) ជួនកាលប្រតិបត្តិការ ខ្លះមានទំហំទឹកប្រាក់ច្រើន ឬអាចលើសពី ១ លានដុល្លារអាមេរិក ក្នុងប្រតិបត្តិការតែមួយប៉ុណ្ណោះ ។ ប្រសិនបើ វិភាគឲ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅលើទិន្នន័យទាំងនោះ ជួនកាលអាចមិនពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរប្រាក់ឯកជន ឬការ វិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យឡើយ ។ ដូច្នេះ ដោយសារការកត់ត្រាមួយចំនួននៅមានបញ្ហាលើការធ្វើ

ចំណាត់ថ្នាក់នៃប្រភេទប្រតិបត្តិការមិនសមស្រប ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាចាំបាច់ត្រូវធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់ជាមួយប្រភពទិន្នន័យផ្សេងទៀត ដើម្បីចៀសវាងការកត់ត្រាស្ទួន ឬធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ខុស ។

ឃ. ទិន្នន័យរបស់ប្រទេសដៃគូ

គុណប្រយោជន៍នៃការចងក្រងទិន្នន័យបែងចែកតាមប្រភពដើមនៃទីតាំងភូមិសាស្ត្រ និងតាមចរិតលក្ខណៈឧស្សាហកម្ម គឺថាទិន្នន័យនេះអាចជួយសម្រួលដល់ការប្រៀបធៀបជាមួយនឹងទិន្នន័យរបស់ប្រទេសដៃគូ ។ ខណៈដែលទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបពាក់ព័ន្ធនឹងប្រទេសដៃគូ (លំហូរចេញវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទៅប្រទេសមួយ និងលំហូរចូលវិនិយោគផ្ទាល់មកពីប្រទេសដៃគូ) អាចប្រៀបធៀបបាន ហើយភាពខុសគ្នាក្នុងការបែងចែកទិន្នន័យតាមផ្នែកឧស្សាហកម្ម ក៏អាចកើតមានឡើងដោយសារការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ខុស និងរំលង ។ ការប្រៀបធៀបទិន្នន័យជាមួយនឹងប្រទេសដៃគូអាចជួយឲ្យអ្នកចងក្រងស្ថិតិអាចធ្វើឲ្យប្រសើរឡើងនូវគុណភាពទិន្នន័យស្ថិតិទាំងនេះ ។

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានលើកទឹកចិត្តមន្ត្រី-បុគ្គលិកស្ថិតិតាមរយៈការអនុញ្ញាតឲ្យចូលរួមវគ្គសិក្ខាសាលា និងវគ្គបណ្តុះបណ្តាលផ្សេងៗអំពីស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដែលរៀបចំឡើងដោយលេខាធិការដ្ឋានអាស៊ាន មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ និងអង្គការអន្តរជាតិផ្សេងទៀត ។ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាក៏បានពង្រឹងសមត្ថភាពមន្ត្រី-បុគ្គលិកស្ថិតិរបស់ខ្លួនតាមរយៈការធ្វើទស្សនកិច្ចសិក្សាអំពីបទពិសោធន៍នៃវិធីសាស្ត្រចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅបណ្តាធនាគារកណ្តាលនៃប្រទេសមួយចំនួន ។

ង. ព័ត៌មានទីផ្សារក្នុងស្រុក

ការចងក្រងទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសត្រូវបានជួយសម្រួលមួយផ្នែកដោយព័ត៌មានទីផ្សារក្នុងស្រុក ។ ព័ត៌មានក្នុងស្រុកទាំងនេះផ្តល់ជាតំរុយពីការវិនិយោគថ្មីៗ ដែលត្រូវបានតាមដានដោយអ្នកចងក្រងស្ថិតិ ។ ទិន្នន័យមួយចំនួនដែលចេញផ្សាយក្នុងសារព័ត៌មានអាចមិនសមស្របតាមនិយមន័យ និងទស្សនាទាននៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដែលកំណត់ដោយមូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ និងអង្គការកិច្ចសហប្រតិបត្តិការសេដ្ឋកិច្ចនិងការអភិវឌ្ឍ (OECD) ឧទាហរណ៍ ៖ ការប្រើប្រាស់ពាក្យ " បរទេស " ក្នុងសារព័ត៌មាន និងក្រសួង-ស្ថាប័នរាជរដ្ឋាភិបាល គឺសំដៅដល់បុគ្គលទាំងឡាយណាដែលជាពលរដ្ឋបរទេស ខណៈដែលនិយមន័យរបស់មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ និងអង្គការកិច្ចសហប្រតិបត្តិការសេដ្ឋកិច្ចនិងការអភិវឌ្ឍ គឺសំដៅដល់អនិវាសជន ឬទីតាំងស្នាក់នៅអចិន្ត្រៃយ៍ដោយមិនគិតពីសញ្ជាតិឡើយ ។ ក្នុងករណីបែបនេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាមានភារកិច្ចពន្យល់អំពីភាពខុសគ្នានេះទៅកាន់អ្នកប្រើប្រាស់ទិន្នន័យ ។ ដូច្នេះ ទិន្នន័យដែលបានចេញផ្សាយក្នុងសារព័ត៌មាន ចាំបាច់ត្រូវតែពិនិត្យ និងផ្ទៀងផ្ទាត់ជាមួយនឹងប្រភពដើមឡើងវិញ ពិសេសគឺក្រសួង-ស្ថាប័នរាជរដ្ឋាភិបាលពាក់ព័ន្ធ ។

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣ ៖ វិធីសាស្ត្រប៉ាន់ស្មានបន្ថែមលើស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស

ក. វិស័យឧស្សាហកម្មទាំងអស់ លើកលែងសកម្មភាពហិរញ្ញវត្ថុ ការស្នាក់នៅ សំណង់ និងអចលនទ្រព្យ

មុនពេលធ្វើការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ឆ្នាំ២០១៤ រួមគ្នាថ្មីៗនេះ រវាងធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានប្រើប្រាស់ទិន្នន័យរដ្ឋបាលដែលទទួលបានពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា សម្រាប់ការចងក្រងទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសលើវិស័យឧស្សាហកម្មទាំងអស់ លើកលែងតែសកម្មភាពហិរញ្ញវត្ថុ ការស្នាក់នៅ សំណង់ និងអចលនទ្រព្យ ។ ទិន្នន័យដែលទទួលបានពី CDC គឺជាទិន្នន័យដែលក្រុមហ៊ុនបានស្នើសុំការលើកទឹកចិត្តក្នុងការវិនិយោគរបស់ពួកគេ ។ CDC មានទិន្នន័យអំពីការវិនិយោគដែលបានអនុម័តឲ្យក្រុមហ៊ុនក្នុងឧស្សាហកម្មទាំងនោះ ។ ទិន្នន័យអំពីការវិនិយោគដែលបានអនុម័តមិនត្រូវបានដាក់បញ្ចូលដោយផ្ទាល់ទៅក្នុងទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនោះទេ ។ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានទាញយកទិន្នន័យនៃចំនួនទឹកប្រាក់ដែលផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានដោយវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសចេញពីតម្លៃសរុបនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលបានអនុវត្ត ។ ចំណែកទិន្នន័យដែលបានពីការកត់ត្រារបស់ CDC រួមមាន ៖ ដើមទុនចុះបញ្ជី ការបន្ថែមដើមទុនជាបន្តបន្ទាប់ និងដំណាក់កាលអនុវត្តគម្រោងវិនិយោគថ្មីៗ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ក្នុងរយៈពេលណាមួយ ដើមទុនចុះបញ្ជី និងដើមទុនកម្មសិទ្ធិអាចនឹងខុសគ្នា ។ ដូចគ្នានេះដែរ នៅពេលដែលអង្គភាពមួយចាប់ផ្តើមធ្វើប្រតិបត្តិការលំហូរចូលសុទ្ធនៃដើមទុនជាបំណុលទាក់ទងទៅនឹងទុនបង្វិល បំណុលពាណិជ្ជកម្ម និងបំណុលផ្សេងៗជាមួយនឹងភាគីពាក់ព័ន្ធជាអនិវាសនជន នឹងមិនត្រូវបានកត់ត្រានោះទេ ។

ការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ឆ្នាំ២០១៤ រួមគ្នារវាងធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការបានជ្រើសរើសយកសំណាកគំរូចំនួន ១២៤ សហគ្រាស ដែលមានការវិនិយោគចម្បងៗក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្មផ្សេងៗគ្នា ។ ប្រទេសកម្ពុជាមានសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសចំនួនប្រមាណ ពី ១.០០០ ទៅ ១.២០០ ដែលក្នុងនោះមានសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសចំនួន ៦៥៦ ស្ថិតក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើង ។

ការជ្រើសរើសសំណាកគំរូសម្រាប់ការអង្កេតសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស មិនត្រឹមតែផ្តោតការយកចិត្តទុកដាក់លើការប្រមូលទិន្នន័យពីសហគ្រាសវិនិយោគធំៗជាងគេប៉ុណ្ណោះទេ ហើយថែមទាំងផ្តោតការយកចិត្តទុកដាក់លើវិស័យឧស្សាហកម្មផ្សេងៗទៀតផងដែរ ទោះបីជាសហគ្រាសភាគច្រើនស្ថិតក្នុងវិស័យទាំងនោះ ជាសហគ្រាសខ្នាតមធ្យម និងខ្នាតតូច ក៏ដោយ ។

នៅក្នុងប្រទេសភាគច្រើន សហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសចំនួន ២០ ភាគរយមានសមាមាត្រចំនួន ៨០ ភាគរយ នៃតម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ។ ដូច្នេះ ការផ្តោតទៅលើសហគ្រាសសំខាន់ៗចំនួន ២០ ភាគរយ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ជាវិធីចំណាយដ៏មានប្រសិទ្ធភាពសម្រាប់ការអង្កេតសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ក៏ប៉ុន្តែប្រសិនបើសហគ្រាសធំៗទាំងនោះ មានតែចំនួន ០១ ឬក៏ ០២ វិស័យ

នោះគឺមិនអាចឆ្លុះបញ្ចាំងឲ្យបានគ្រប់គ្រាន់អំពីចរិតលក្ខណៈតាមផ្នែកឧស្សាហកម្ម ឬតាមទីតាំងភូមិសាស្ត្រនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសឲ្យបានគ្រប់គ្រាន់នោះឡើយ ។ ដូច្នេះ សំណាកគំរូសម្រាប់ការអង្កេតត្រូវមានសហគ្រាសខ្នាតធំ ខ្នាតមធ្យម និងខ្នាតតូច ។

ទោះបីជាគោលបំណងដំបូងនៃការអង្កេតសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស មានតែចំនួន ១០០ ក៏ដោយ ក៏វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិបានពង្រីកវិសាលភាពអង្កេតរហូតដល់ចំនួន ១២៤ សហគ្រាស និងមានសមាមាត្រចំនួន ១០ ភាគរយ នៃចំនួនប៉ាន់ស្មានសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ក្នុងចំណោមចំនួនសហគ្រាសដែលបានធ្វើអង្កេតទាំងអស់ មានសហគ្រាសចំនួន ៤៥ បានឆ្លើយពេញលេញ មានសហគ្រាសចំនួន ៧២ បានឆ្លើយមិនពេញលេញ និងមានសហគ្រាសចំនួន ៧ បានបដិសេធផ្តល់ព័ត៌មាន ។ ដូច្នេះ មានតែ ៣៥ ភាគរយ នៃសហគ្រាសអង្កេត ឬស្មើនឹង ៤ ភាគរយ នៃចំនួនប៉ាន់ស្មានសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស (មិនរាប់បញ្ចូលវិនិយោគមិនមែនសាជីវកម្មក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ) បានឆ្លើយតបពេញលេញមកការអង្កេតនេះ ។ ក្នុងចំណោមវិស័យឧស្សាហកម្មទាំងអស់ ឧស្សាហកម្មកម្មន្តសាលមានចំនួនសរុប ៦៥ សហគ្រាស ជាសំណាកគំរូមួយដែលជាទីពេញចិត្តបំផុត ពិសេសគឺឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើង ដែលមានចំនួនសហគ្រាសរហូតដល់ ៥០ ។

ការប៉ាន់ស្មានបន្ថែម (ឬការគណនាសរុបគ្រប់វិស័យ) នៃទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបដោយប្រើប្រាស់ទិន្នន័យដែលបានរាយការណ៍ មានភាពលំបាកលើគ្រប់វិស័យឧស្សាហកម្ម ដោយសារតែទិន្នន័យទាំងនោះពុំតំណាងឲ្យបានគ្រប់គ្រាន់ក្នុងចំណោមទិន្នន័យដែលបានរាយការណ៍នោះទេ ។ ការប៉ាន់ស្មានបន្ថែមដែលជាទីពេញចិត្តបំផុត ត្រូវបានធ្វើឡើងសម្រាប់វិស័យឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ និងស្បែកជើង ដែលតំណាងឲ្យ ៨៦ ភាគរយ នៃតម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុបក្នុងវិស័យកម្មន្តសាល និង ២០ ភាគរយ នៃតម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសសរុប ។ អ្វីដែលបានបាត់ពីទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលបានចេញផ្សាយពីមុន គឺឧបករណ៍បំណុលដែលជាទិន្នន័យអាចរកបានពីការធ្វើអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ទំនាក់ទំនងដែលកើតមានឡើងរវាងដើមទុន និងឧបករណ៍បំណុលក្នុងឧស្សាហកម្មកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ ត្រូវបានអនុវត្តដូចគ្នាទៅលើវិស័យឧស្សាហកម្មកម្មន្តសាលផ្សេងទៀត ក៏ដូចជាទៅក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្មផ្សេងៗ ផងដែរ លើកលែងតែសកម្មភាពហិរញ្ញវត្ថុ ការស្នាក់នៅ សំណង់ និងអចលនទ្រព្យ ដោយសារតែពុំមានកត្តាផ្សេងទៀតដែលអាចធ្វើការប៉ាន់ស្មានបន្ថែមឲ្យបានពេញចិត្តនោះទេ ។ ទិន្នន័យអំពីដើមទុនជា ភាគហ៊ុន (equity capital) ដែលទទួលបានពីការអង្កេតនេះគឺជាទិន្នន័យគ្រប់ជ្រុងជ្រោយជាងទិន្នន័យដែលធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាធ្លាប់ទទួលបានកន្លងមក ។

ផ្អែកតាមមូលដ្ឋានទិន្នន័យដែលទទួលបានពីការធ្វើអង្កេត ទិន្នន័យដែលបានចេញផ្សាយពីមុន ត្រូវបានកែតម្រូវត្រឡប់ក្រោយរហូតដល់ឆ្នាំ២០១០ ។ អត្រាគម្លាតដែលកើតមានឡើងរវាងដើមទុនដែលបានចេញផ្សាយពីមុន និងដើមទុន និងអត្រាគម្លាតនៃដើមទុន ព្រមទាំងឧបករណ៍បំណុលដែលបានមកពីការធ្វើអង្កេត ត្រូវបានយកទៅអនុវត្តដូចគ្នាសម្រាប់ឆ្នាំមុនៗ ផងដែរ ។

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជានឹងពិចារណាកែតម្រូវទិន្នន័យជាបណ្តើរៗ ។ ទិន្នន័យកែតម្រូវសម្រាប់វិស័យឧស្សាហកម្មទាំងនោះ នឹងត្រូវបានកែតម្រូវបន្ថែមទៀតនៅពេលទទួលបានព័ត៌មានថ្មីៗបន្ថែម ។ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជានឹងពិនិត្យឡើងវិញនូវប្រភពទិន្នន័យបឋមពីមុនមួយចំនួនដែលធ្លាប់ប្រើ ដើម្បីពង្រីកការប៉ាន់ស្មានបន្ថែមតាមលទ្ធភាពដែលអាចធ្វើទៅបាន ដើម្បីធានាថា ការកែតម្រូវ ឬការប៉ាន់ស្មានបន្ថែមណាមួយចំពោះទិន្នន័យទាំងនោះ ត្រូវបានឆ្លុះបញ្ចាំងក្នុងទិន្នន័យដែលបានកែតម្រូវ ។

ខ. ឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុ

ក្រោមវិសាលភាពនៃស្ថិតិនាពេលបច្ចុប្បន្ន ឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុ រួមមាន ៖ ធនាគារពាណិជ្ជ ធនាគារឯកទេស គ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ ក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រង និងក្រុមហ៊ុនមូលបត្រ ។ ក្នុងនាមជាអាជ្ញាធរត្រួតពិនិត្យដើម្បីធានាសុវត្ថិភាព និងភាពរឹងមាំនៃប្រតិបត្តិការធនាគាររបស់ជាតិ និងដើម្បីលើកកម្ពស់ទំនុកចិត្តរបស់សាធារណជនមកលើប្រព័ន្ធធនាគារ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាតម្រូវឲ្យរាល់សាជីវកម្មទទួលប្រាក់បញ្ញើ និងគ្រឹះស្ថានផ្តល់ប្រាក់កម្ចី ផ្ញើរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុជាប្រចាំគ្រារបស់ពួកគេមកកាន់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ។ ជាមួយនឹងព័ត៌មានដែលមានស្រាប់ពីវិស័យធនាគារ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាអាចមានលទ្ធភាពចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យនេះប្រកបដោយគុណភាពល្អ ។ ហេតុដូច្នេះហើយ ពុំមានការកែតម្រូវលើទិន្នន័យនៃវិស័យធនាគារដែលបានចេញផ្សាយពីមុននោះទេ ។

ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅក្នុងវិស័យមិនមែនធនាគារ (វិស័យហិរញ្ញវត្ថុ) មិនត្រូវបានដាក់បញ្ចូលទៅក្នុងការចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសពីមុននោះទេ ដោយសារវិស័យនេះត្រូវបានគិតថាមានទំហំតូចនៅឡើយ បើធៀបទៅនឹងវិស័យធនាគារ ដូច្នេះ ការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសឆ្នាំ២០១៤ បានព្យាយាមចាប់យកទិន្នន័យនៃការវិនិយោគក្នុងវិស័យនេះ ដែលត្រូវបានធ្វើឡើងតាមរយៈព័ត៌មានទទួលបានពីក្រុមហ៊ុននីមួយៗមួយចំនួន និងបទប្បញ្ញត្តិហិរញ្ញវត្ថុពាក់ព័ន្ធនានា ។ រាប់បញ្ចូលក្នុងសហគ្រាសហិរញ្ញវត្ថុ (ក្រៅពីធនាគារ) គឺ ក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រងអាយុជីវិត ក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រងមិនមែនអាយុជីវិត ភ្នាក់ងារធានាទិញមូលបត្រ ពាណិជ្ជករមូលបត្រ និងឈ្មួញកណ្តាលមូលបត្រ ។ ព័ត៌មានភាគច្រើនរបស់ក្រុមហ៊ុនទាំងនោះ ត្រូវបានទទួលពីព័ត៌មានដែលបានចេញផ្សាយរបស់ពួកគេ និងការសម្ភាសន៍ ។

គ. សំណង់

ឧស្សាហកម្មសំណង់មានទំនាក់ទំនងជាមួយនឹងវិស័យឧស្សាហកម្មផ្សេងៗទៀត ។ ក្រុមហ៊ុនសំណង់ជាវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ជាធម្មតាគឺមានអាយុកាលខ្លី ហើយវត្តមានរបស់ក្រុមហ៊ុនទាំងនោះមានតែក្នុងរយៈពេលចាប់ផ្តើមការសាងសង់ រហូតដល់គម្រោងសាងសង់ត្រូវបានបញ្ចប់ប៉ុណ្ណោះ ។ នៅក្នុងករណីគម្រោងលំនៅដ្ឋានដែលមានទំហំធំ ការសាងសង់អាចប្រើរយៈពេលពី ៣ ទៅ ៥ឆ្នាំ លើកលែងតែមានគម្រោងសាងសង់បន្ត (ឬពង្រីកគម្រោងបន្ថែម) ទៀត ។ ក្នុងករណីគម្រោងសាងសង់ផ្លូវ ស្ពាន អាកាសយានដ្ឋាន កំពង់ផែ ទំនប់វារីអគ្គិសនី រោងចក្រ ។ល។ រយៈពេលសាងសង់ គឺអាស្រ័យលើចរិតលក្ខណៈជាក់ស្តែងនៃគម្រោងនោះ ក៏ដូចជាគម្រោងសាងសង់ដែលមានជាបន្តបន្ទាប់ទៀត ផងដែរ ។ ក្រុមហ៊ុនសាង

សង់មួយចំនួនជាបុត្រសម្ព័ន្ធរបស់សហគ្រាសអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យនៃសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ឬជារបស់សហគ្រាសនៃវិស័យផ្សេងទៀតដែលពួកគេចំណុះឲ្យ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ក្រុមហ៊ុនសាងសង់ទាំងនោះ អាចនឹងរក្សាការកត់ត្រាគណនីដាច់ដោយឡែកពីគ្នា ហើយទិន្នន័យរបស់ពួកគេត្រូវបានទាញយកពីគណនីដាច់ដោយឡែករបស់សហគ្រាសអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស និងពីរបស់សហគ្រាសនៃវិស័យផ្សេងទៀតដែលពួកគេចំណុះឲ្យ ដើម្បីបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់ការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់តាមវិស័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។

ក្នុងករណីមួយចំនួន ការសាងសង់ត្រូវបានធ្វើឡើងដោយក្រុមហ៊ុន ដែលមិនពាក់ព័ន្ធនឹងសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ប្រសិនបើភ្នាក់ងារស្ថិតិមិនបានរក្សាទុកបញ្ជីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសបច្ចុប្បន្ន ដែលបានធ្វើបច្ចុប្បន្នកម្មជាបន្តបន្ទាប់នោះទេ គឺងាយនឹងបាត់បង់ទិន្នន័យផ្នែកណាមួយ ឬទិន្នន័យភាគច្រើនរបស់ក្រុមហ៊ុនសំណង់វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទាំងនោះ ។ ប្រទេសមួយចំនួនដែលធ្វើការអង្កេតម្តងម្កាល ត្រូវធ្វើបច្ចុប្បន្នកម្មបញ្ជីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសរបស់ពួកគេ មុនពេលធ្វើការអង្កេត ។ បើទោះជាមានប្រទេសមួយចំនួនអាចធ្វើការអង្កេតជាប្រចាំក៏ដោយ ក៏ប្រទេសទាំងនោះអាចខកខានការធ្វើបច្ចុប្បន្នកម្មបញ្ជីអាជីវកម្ម ឬបញ្ជីសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសរបស់ពួកគេពាក់ព័ន្ធនឹងក្រុមហ៊ុនសំណង់ ។

ក្នុងករណីប្រទេសមួយចំនួនដែលមិនបានធ្វើការអង្កេត ប៉ុន្តែពឹងផ្អែកលើទិន្នន័យរដ្ឋបាល គឺងាយនឹងមានកំហុសច្រើន ឬប៉ាន់ស្មានមិនបានល្អពីទំហំវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យសំណង់ ប្រសិនបើអ្នកចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស មិនយល់អំពីចរិតលក្ខណៈនៃទិន្នន័យដែលទទួលបានប្រភពទិន្នន័យរដ្ឋបាល និងមិនយល់អំពីវិធីទាញយកសមាសធាតុវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសពីទិន្នន័យទាំងនោះទេ ។ ក្នុងករណីប្រទេសកម្ពុជា ទិន្នន័យរដ្ឋបាលផ្នែកសំណង់អាចរកបានពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ហើយធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាមានតួនាទីជាអ្នកចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ជាលទ្ធផល មន្ត្រីជំនាញផ្នែកស្ថិតិរបស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា និងមន្ត្រីស្ថិតិរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បានចាប់ផ្តើមកិច្ចសហការយ៉ាងជិតស្និទ្ធទៅវិញទៅមក ក្នុងគោលបំណងពង្រឹងតម្រូវការទិន្នន័យរបស់ភាគីនីមួយៗ ។

ទិដ្ឋភាពមួយទៀតនៃវិស័យសំណង់ គឺជាការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានចំពោះវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ ជាដំបូង ក្រុមហ៊ុនសំណង់អាចនឹងនាំយកមកនូវការវិនិយោគផ្ទាល់ខ្លួន ក្នុងរូបភាពជាសាច់ប្រាក់ សម្ភារ និងគ្រឿងបរិក្ខារផ្សេងៗ ដែលត្រូវបានចាត់ទុកថាជាវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ បន្ទាប់មក នៅពេលដែលគម្រោងបានដំណើរការ ទុនវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសអាចត្រូវបានដាក់បន្ថែមតាមគ្រា ។ បន្ទាប់មកទៀត ការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានអាចត្រូវបានធ្វើឡើងបន្ថែមដើម្បីសម្រួលដល់ដំណើរការទូទាត់ (ការទូទាត់បណ្តាក់) ដែលត្រូវបានធ្វើឡើងដោយអតិថិជនរបស់ក្រុមហ៊ុនទាំងនោះ ដែលជាប្រតិបត្តិការក្នុងស្រុក និងមិនត្រូវបានរាប់បញ្ចូលទៅក្នុងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនោះទេ ។ ការទូទាត់បណ្តាក់ទៅឲ្យក្រុមហ៊ុនសំណង់ និងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស អាចនឹងបំពេញបន្ថែម តាមរយៈប្រាក់កម្ចីពីធនាគារក្នុងស្រុក ឬធនាគារបរទេស ដែលមិនត្រូវបានរាប់បញ្ចូលទៅក្នុងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទេ ។ កម្ចីពីធនាគារបរទេស អាចរាប់បញ្ចូលទៅក្នុងការវិនិយោគបរទេសផ្សេងៗ តែមិនមែនជាវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសឡើយ ។ ក្រុមហ៊ុនសំណង់មួយចំនួននៅក្នុង

ប្រទេសផ្សេងៗ បានចេញផ្សាយសញ្ញាប័ណ្ណបរទេស ដើម្បីធ្វើហិរញ្ញប្បទានចំពោះសកម្មភាពរបស់ពួកគេ ដែលអាចត្រូវបានចាត់ទុកថា ជាការវិនិយោគលើផលបត្របរទេស ។ ហិរញ្ញប្បទានចំពោះវិស័យសំណង់ តាមរយៈការវិនិយោគលើផលបត្របរទេស មិនមាននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាទេ ។

វិស័យនេះត្រូវបានផ្សារភ្ជាប់យ៉ាងជិតស្និទ្ធជាមួយនឹងវិស័យមួយចំនួនផ្សេងៗទៀត ដូចជា ក្រុមហ៊ុនបណ្តាញចែកចាយទឹកភ្លើង ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធផ្សេងៗ (ផ្លូវ ថ្នល់ ស្ពាន និងវារីអគ្គិសនី) និងជាពិសេសគឺវិស័យអចលនទ្រព្យ ។ ការវិនិយោគក្នុងការសាងសង់បានផ្សារភ្ជាប់ជាមួយវិស័យទាំងនេះ ដូច្នេះ ដំណាក់កាលសាងសង់នឹងត្រូវបានបញ្ចប់ នៅពេលដែលគម្រោងសាងសង់នោះត្រូវបានបញ្ចប់ជាស្ថាពរ ។ ក្នុងដំណាក់កាលសាងសង់ផ្សេងៗគ្នា ផ្នែកសំខាន់មួយចំនួននៃទ្រព្យសកម្មក្នុងគម្រោងនៃការសាងសង់នេះ នឹងត្រូវប្រគល់ទៅឲ្យអ្នកទទួលផលចុងក្រោយនៃគម្រោងនោះ (ឧទាហរណ៍ គម្រោងសាងសង់ខុនដូ អ្នកទិញចុងក្រោយនៃយូនីតខុនដូ ដោយការបង់រំលស់ទៅឲ្យក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍អចលនទ្រព្យ) ។ ទ្រព្យសកម្មដែលនៅសេសសល់ផ្សេងទៀតក្នុងរូបភាពជាសាច់ប្រាក់ សម្ភារ និងគ្រឿងចក្រនឹងក្លាយជាផ្នែកមួយនៃទ្រព្យសកម្មដែលនៅសល់របស់ម្ចាស់គម្រោងសាងសង់ ដែលត្រូវបានបង្ហាញជាចំណូលនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសរបស់ក្រុមហ៊ុនសំណង់ ដែលជាសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។ មានប្រតិបត្តិការនៃស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ជាច្រើនជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងគម្រោងសាងសង់ ជាពិសេស ប្រសិនបើម្ចាស់កម្មសិទ្ធិជាអនិវាសជន ។ ប្រសិនបើប្រតិបត្តិការទាំងនេះមិនត្រូវបានតាមដានដោយអ្នកស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់នៅក្នុងដំណាក់កាលសាងសង់នោះទេ ទិន្នន័យទាំងនេះនឹងមិនអាចចងក្រងបានទេ នៅពេលដែលគម្រោងសាងសង់ត្រូវបានបញ្ចប់ ។

មានប្រភេទខុសៗគ្នាជាច្រើននៃក្រុមហ៊ុនសំណង់ ។ ប្រភេទទី១ គឺក្រុមហ៊ុនក្នុងស្រុក និងក្រុមហ៊ុនដែលកាន់កាប់ដោយអនិវាសជន ។ ប្រភេទផ្សេងទៀត រួមមាន ៖ ក្រុមហ៊ុនវិស្វកម្ម សំណង់ និងលទ្ធកម្ម (ECP) ក្រុមហ៊ុនវិស្វកម្ម សំណង់ លទ្ធកម្ម និងការគ្រប់គ្រង (ECPM) ក្រុមហ៊ុនសំណង់ ប្រតិបត្តិការ និងផ្ទេរ (BOT) ក្រុមហ៊ុនសំណង់ ប្រតិបត្តិការ និងជាម្ចាស់ (BOO) ។ល។ ហើយភាគច្រើននៃក្រុមហ៊ុនសំណង់ប្រភេទនេះ កំពុងធ្វើប្រតិបត្តិការនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ ប្រតិបត្តិការហិរញ្ញវត្ថុអន្តរជាតិដែលជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស អាចមានភាពខុសគ្នាទៅនឹងប្រភេទផ្សេងៗទៀតនៃក្រុមហ៊ុនសំណង់ទាំងនោះ ។ ដូច្នេះ ប្រតិបត្តិការរបស់ក្រុមហ៊ុនទាំងនេះ ត្រូវបានវិភាគដោយប្រុងប្រយ័ត្ន ដើម្បីកំណត់ពីសមាសធាតុនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។

ក្រុមហ៊ុនសំណង់មិនបានស្វែងរកការលើកទឹកចិត្តពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជានោះទេ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី គឺអាចប្រហែលជាបណ្តាលមកពីការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់មិនត្រឹមត្រូវ ទើបទិន្នន័យរបស់ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា មានទិន្នន័យក្រុមហ៊ុនសំណង់មួយចំនួន ។ យោងតាមទិន្នន័យដែលបានកែតម្រូវ តម្លៃនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យនេះ បង្ហាញអំពីលំហូរបង្គរពូននៃទិន្នន័យជាច្រើនឆ្នាំ ដែលត្រូវបានប៉ាន់ស្មានថាមានចំនួនប្រមាណ ៣៥០ លានដុល្លារអាមេរិក នៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ។ ផ្អែកតាមការសន្មត ទំហំហិរញ្ញប្បទាននៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសមានចំនួនប្រមាណតែ ១០ ភាគរយ នៃចំនួនហិរញ្ញប្បទានសរុប នៃការវិនិយោគដោយក្រុមហ៊ុនសំណង់ជាវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ប៉ុណ្ណោះ ។ ការសន្មតបែបនេះ គឺពឹងផ្អែកលើព័ត៌មាននៃ

របាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុនសំណង់ជាវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅក្នុងបណ្ដាប្រទេសអាស៊ីមួយចំនួនផ្សេងទៀត ដោយសារតែធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាមិនអាចរកបានរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុនសំណង់ទាំងនោះនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាឡើយ ។ ទិន្នន័យដែលបានកែតម្រូវ គឺផ្អែកលើវិស័យសំណង់ធំៗដែលមានទំនាក់ទំនងជាមួយនឹងការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋាន ដោយមិនរាប់បញ្ចូលវិស័យសំណង់ផ្នែកពាណិជ្ជកម្ម ទីផ្សារលក់រាយ និងកន្លែងកម្សាន្ត នាប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះទេ ។

នៅពេលដែលគម្រោងសាងសង់ត្រូវបានបញ្ចប់ជាស្ថាពរ ឬក្នុងខណៈពេលដំណើរការសាងសង់ ទ្រព្យសកម្មដែលកើតមានឡើងដោយគម្រោងសាងសង់នេះ នឹងផ្ដល់ទៅឲ្យអតិថិជនរបស់គម្រោង ដូចជា បណ្ដាញចែកចាយទឹកភ្លើង កម្មន្តសាល និងអចលនទ្រព្យ ។ល។ តម្លៃនៅសល់ផ្សេងទៀតនឹងត្រូវបង្វែរត្រឡប់ទៅប្រទេសដើមវិញ (ក្នុងករណីក្រុមហ៊ុនសំណង់ជាវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស) ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្ដី ក្នុងពេលសេដ្ឋកិច្ចរីកចម្រើន វិនិយោគផ្ទាល់បរទេស (សុទ្ធ) ក្នុងវិស័យសំណង់នឹងកើនឡើង ដោយសារលំហូរចូលច្រើនជាងលំហូរចេញនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។

តម្លៃសរុប " ដើមទុន " នៃគម្រោងសាងសង់ទាំងអស់ ត្រូវបានបង្ហាញដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដែលមានចំនួនប្រមាណ ១២,៨ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក នៅចុងឆ្នាំ២០១៥ ដែលក្នុងនោះមានចំនួនប្រមាណ ៣,៥ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ជា " ដើមទុនបរទេស " ចំណែកចំនួនគម្រោងរបស់បរទេសនានាមាន ២២៥ ដែលមាន " ដើមទុនមធ្យម " ចំនួន ១៥,៥ លានដុល្លារអាមេរិក ។ ពាក្យថា " ដើមទុន " និង " ដើមទុនបរទេស " ក្នុងទិន្នន័យរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ គឺជាដើមទុនសរុបដែលរាប់បញ្ចូលទាំងដើមទុន និងបំណុលដែលប្រើប្រាស់ក្នុងឧស្សាហកម្មសំណង់ ។ ដូច្នេះ "ដើមទុនបរទេស " ចំនួន ៣,៥ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិកនេះ មានន័យថា គឺជាដើមទុនសរុបដែលមាននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនសំណង់ជាវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដោយមិនគិតថាដើមទុននេះមានប្រភពដើមនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ឬពីបរទេស នោះទេ ។

ឃ. អចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋាន ជាពិសេសខុនដូ

នាពេលបច្ចុប្បន្ន ប្រទេសកម្ពុជាមិនទាន់មានទិន្នន័យច្បាស់លាស់អំពីតម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសរបស់អនិវាសជននៅក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋាននៅឡើយទេ ជាពិសេសគឺខុនដូ ។ បើយោងតាមព័ត៌មានទទួលបានពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ គឺពុំទាន់មានអនិវាសជនណាមួយបានចុះឈ្មោះជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃខុនដូនៅឡើយ ។ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍អចលនទ្រព្យមិនត្រូវបានតម្រូវឲ្យផ្ដល់ទិន្នន័យអំពីការលក់បែងចែកតាមសញ្ជាតិរបស់អ្នកទិញទៅឲ្យក្រសួង-ស្ថាប័នរាជរដ្ឋាភិបាលណាមួយនោះទេ ។ វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ រួមមាន ៖ (ក) ដីធម្មជាតិ (ពុំមានអគារ) (ខ) អចលនទ្រព្យបែបលំនៅដ្ឋាន (គ) អចលនទ្រព្យបែបពាណិជ្ជកម្ម (ឃ) អចលនទ្រព្យបែបឧស្សាហកម្ម និង (ង) អចលនទ្រព្យសម្រាប់ការកម្សាន្ត ។

ជនបរទេសមិនអាចកាន់កាប់អចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបានឡើយ លើកលែងតែខុនដូស្ថាក់នៅចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅ ។ បច្ចុប្បន្ន អចលនទ្រព្យប្រភេទជាខុនដូ មិនទាន់មានជាអចលនទ្រព្យបែបពាណិជ្ជកម្មនៅឡើយទេ បើទោះជាមានប្រព័ន្ធព័ត៌មានមួយចំនួនបានផ្សព្វផ្សាយពីការចាប់ផ្តើមគម្រោងប្រភេទនេះជាលើកដំបូងក្នុងពេលឆាប់ៗក៏ដោយ ។

ក្រុមហ៊ុនសាជីវកម្មកម្ពុជា អាចកាន់កាប់អចលនទ្រព្យបាន លុះត្រាតែក្រុមហ៊ុននោះកាន់កាប់ (ភាគហ៊ុន) ភាគច្រើនដាច់ខាត ដោយពលរដ្ឋកាន់សញ្ជាតិកម្ពុជា ។

ដោយសារការសន្មតសម្រាប់ការអង្កេតមិនបានទទួលជោគជ័យពេញលេញ ហើយរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍មិនអាចរកបាន ដូច្នេះវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យត្រូវបានប៉ាន់ស្មានដោយផ្អែកតាមវិធីសាស្រ្តចំនួន ៦ រួមមាន ៖ (ក) ទិន្នន័យពីប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ (ខ) ប្រភេទផ្សេងៗនៃការធ្វើហិរញ្ញប្បទានរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ដែលទទួលបានពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ (គ) ការវាស់វែងតម្លៃលក់រាយ ឬលក់ដុំនៃខុនដូ ទៅឲ្យអ្នកប្រើប្រាស់ចុងក្រោយ បរិកប្បី (speculator) និងវិនិយោគិន (ឃ) គណនីបង្កសម្រាប់ការទិញអចលនទ្រព្យដោយនិវាសជនកម្ពុជានៅធនាគារពាណិជ្ជ (ជាវិធីសាស្រ្តប៉ាន់ស្មានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដោយប្រយោលអំពីវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសលើវិស័យខុនដូ) (ង) ពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យ និង (ច) ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយ ។

(១) ទិន្នន័យទទួលបានពីប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ (ITRS)

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា បានបង្កើតប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិដើម្បីប្រមូលទិន្នន័យអំពីលំហូរហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការចងក្រងស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់កម្ពុជា ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ទិន្នន័យទាំងនេះមិនត្រូវបានប្រើសម្រាប់ការចងក្រងស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសទាំងស្រុងនោះទេ ដោយសារទិន្នន័យដែលបានរាយការណ៍នៅក្នុងប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ គឺជាទិន្នន័យជាត់ទាត់សុទ្ធក្នុងចំណោមក្រុមហ៊ុនសហគ្រាសអន្តរជាតិនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ដែលមិនមែនជាលំហូរដុលនៃឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុតាមផ្នែកនីមួយៗឡើយ។ ហេតុដូច្នេះហើយទើបបានធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាមានទំនោរប្រើទិន្នន័យពីប្រភពផ្សេងៗវិញ ។

ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី នៅក្នុងឆ្នាំ២០១៣ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ ដោយបានបង្កើតគណនីដាច់ដោយឡែកមួយនៃវិស័យអចលនទ្រព្យ ដើម្បីទទួលបានទិន្នន័យលំហូរសុទ្ធនៃវិស័យនេះ ។ នៅក្នុងគណនីថ្មីនេះ មានគណនីចំនួនបួន ដែលឆ្លុះបញ្ចាំងអំពីលំហូរសម្រាប់វិស័យអចលនទ្រព្យ គឺ(១) ការវិនិយោគនៅក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដែលជាចំណាត់ថ្នាក់ថ្មីមួយនៅក្នុងប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ ដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងចាប់តាំងពីឆ្នាំ២០១៣ (២) ការវិនិយោគភាគហ៊ុននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា (៣) ការបង្វែរផ្ទាល់ខ្លួន (៤) ប្រាក់បញ្ញើរបស់អនិវាសជននៅក្នុងធនាគារក្នុងស្រុក ។

ការធ្វើបច្ចុប្បន្នកម្មសំខាន់បំផុតដែលបានរៀបរាប់ខាងលើនេះ គឺទាក់ទងនឹងគណនីនៃវិស័យអចលនទ្រព្យ ។ លំហូរនៃវិស័យនេះសម្រាប់រយៈពេល ២ ឆ្នាំ (ឆ្នាំ២០១៣–២០១៤) មានទឹកប្រាក់ចំនួន ៥៣៩ លានដុល្លារអាមេរិក ហើយទិន្នន័យដាច់ដោយឡែកសម្រាប់វិស័យអចលនទ្រព្យមិនមានប្រតិបត្តិការទេមុនឆ្នាំ២០១៣ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យអាចមានលំហូរតាមរយៈគណនីផ្សេងៗ និងជាពិសេសគឺគណនីដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការវិនិយោគជាភាគហ៊ុននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ តាមដឹងប្រាក់បង្វែរផ្ទាល់ខ្លួនមួយចំនួនរបស់អនិវាសជននៅក្រៅប្រទេស គឺសម្រាប់ទិញអចលនទ្រព្យ ហើយអាចមានរូបភាពជាការបង់រំលស់ និងបង់តាមដំណាក់កាល ។ ប្រាក់បង្វែរផ្ទាល់ខ្លួនដែលមានទំហំទឹកប្រាក់ធំៗមួយចំនួនត្រូវបានវិភាគឲ្យប្រាកដថា តើប្រតិបត្តិការនេះជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងការទិញអចលនទ្រព្យឬទេ ។ តាមការរកឃើញប្រតិបត្តិការទាំងនេះត្រូវបានធ្វើចំណាត់ថ្នាក់មិនត្រឹមត្រូវ និងមិនមែនជាប្រាក់បង្វែរផ្ទាល់ខ្លួនទេ ប៉ុន្តែប្រតិបត្តិការធំៗទាំងនោះ មិនត្រូវបានកំណត់ឲ្យជាក់លាក់ថា ជាការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យឡើយ ។ លំហូរចូលនៃទឹកប្រាក់មួយចំនួនដែលមានប្រភពដើមមកពីប្រាក់បញ្ញើនៅធនាគារ អាចនឹងបញ្ចប់ដោយប្រតិបត្តិការទិញអចលនទ្រព្យ ។ ប្រាក់បញ្ញើរបស់អនិវាសជននៅធនាគារក្នុងស្រុកមានទំហំតូច ក្នុងអំឡុងឆ្នាំ២០១០–២០១៣ ដែលមានចាប់ពី ១០ លានដុល្លារអាមេរិក ទៅ ៤០ លានដុល្លារអាមេរិកក្នុងមួយឆ្នាំ ។ បន្ទាប់មកបានកើនឡើងដល់ ១៥៣ លានដុល្លារអាមេរិក ក្នុងឆ្នាំ២០១៤ និង ២១៦ លានដុល្លារអាមេរិក នៅក្នុងឆ្នាំ២០១៥ គឺក្នុងអំឡុងពេលដែលការវិនិយោគរបស់អនិវាសជនក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យបានកើនឡើងគួរឲ្យកត់សម្គាល់ (សូមមើលតារាងរបាយការណ៍សង្ខេបទី៦) ។

មានការចាំបាច់មួយចំនួន ដែលត្រូវពិភាក្សាបន្តជាមួយនឹងធនាគារពាណិជ្ជ ដើម្បីស្វែងរកមូលហេតុនៃការកើនឡើងប្រាក់បញ្ញើរបស់អនិវាសជននៅក្នុងអំឡុងពេល ២ ឆ្នាំនេះ (ឆ្នាំ២០១៤ និងឆ្នាំ២០១៥) និងដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហានៃការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់មិនត្រឹមត្រូវនៃប្រតិបត្តិការទាំងឡាយ ដែលបានរាយការណ៍នៅក្នុងប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ កន្លងមក ។

(២) ប្រភេទផ្សេងៗនៃហិរញ្ញប្បទានរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ ដែលមាននៅក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ

ប្រភពទិន្នន័យដែលមានសក្តានុពលទី២ នៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ គឺជាជាតាបេស (database) របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ដែលមានព័ត៌មានអំពីការធ្វើហិរញ្ញប្បទានទៅលើអចលនទ្រព្យ ដូចខាងក្រោម ៖

- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ធ្វើហិរញ្ញប្បទានគម្រោងទាំងស្រុង មុនពេលលក់ (រាប់បញ្ចូលការធ្វើហិរញ្ញប្បទានពីធនាគារបរទេស)
- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ពឹងផ្អែកហិរញ្ញប្បទានមួយផ្នែកនៅក្នុងស្រុក
- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានតាមរយៈការលក់មុន (pre-sales) ដែលក្នុងករណីនេះក្រុមហ៊ុនត្រូវមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ប៉ុន្តែពុំមានការត្រួតពិនិត្យលើការលក់មុន ដែលបានធ្វើឡើងនៅក្រៅប្រទេស នោះទេ ។

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជានឹងទាក់ទងទៅក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ដើម្បីសុំសិទ្ធិប្រើប្រាស់ទិន្នន័យនៅក្នុង database ដែលជាប្រភពព័ត៌មានដ៏មានតម្លៃបំផុតសម្រាប់ការប៉ាន់ស្មានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសផ្អែកលើការធ្វើហិរញ្ញប្បទាននេះ ។

(៣) ការវាស់វែងតម្លៃលក់ខុនដូនីមួយៗ ឬប្លុកអគារខុនដូទៅឲ្យអ្នកប្រើប្រាស់ចុងក្រោយ បរិកប្បី និងវិនិយោគិន

វិធីសាស្ត្រប៉ាន់ស្មានមួយផ្សេងទៀត គឺត្រូវបានធ្វើឡើងតាមរយៈការកំណត់តម្លៃចុងក្រោយនៃតម្លៃលក់រាយ ឬតម្លៃលក់ដុំនៃខុនដូ ឬ " ប្លុក " អគារខុនដូ ដែលក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍លក់ទៅឲ្យអ្នកប្រើប្រាស់ចុងក្រោយ វិនិយោគិន និងបរិកប្បី (speculator) ។ អគារខុនដូខ្ពស់ៗ ត្រូវបានធ្វើការផ្សាយពាណិជ្ជកម្មអំពីតម្លៃនៃខុនដូតាមរយៈប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយ និងមានភ្នាក់ងារលក់ផ្តាច់មុខក្នុង និងក្រៅប្រទេស ។ ក្រៅពីនេះ ក៏មានសេវាកម្ម ប្រឹក្សាយោបល់អំពីអចលនទ្រព្យចំពោះអ្នកទិញ ដោយអ្នកឯកទេសលើវិស័យអចលនទ្រព្យផងដែរ ។

(៤) គណនីបង្អកសម្រាប់ការទិញអចលនទ្រព្យដែលមាននៅធនាគារពាណិជ្ជ – វិធីសាស្ត្រប្រយោលនៃការប៉ាន់ស្មានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យខុនដូ

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ បានចេញបទប្បញ្ញត្តិអំពីការលក់អចលនទ្រព្យ ដើម្បីជាប្រយោជន៍របស់អ្នកទិញ ។ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ចេញអាជ្ញាប័ណ្ណលក់ទៅឲ្យក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ នាពេលដែលក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចេញអាជ្ញាប័ណ្ណអនុញ្ញាតសាងសង់ ។ ការចេញលិខិតអនុញ្ញាតទាំងនេះ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ធានាថា រាល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លីទាំងអស់ត្រូវបានចេញតាមលំដាប់លំដោយ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ដោយសារមានការពន្យារពេលក្នុងការចេញលិខិតអនុញ្ញាតទាំងនេះ ក្រុមហ៊ុនសំណង់មួយចំនួនបានចាប់ផ្តើមដំណើរការសាងសង់មុនពេលទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាត ។ ដើម្បីរក្សាអត្ថប្រយោជន៍របស់អ្នកទិញក្នុងស្រុក ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ធានាថា រាល់ការបង់រំលស់ និងការបង់តាមដំណាក់កាល ដែលធ្វើឡើងដោយអ្នកទិញក្នុងស្រុក ត្រូវបានរក្សាទុកក្នុងគណនីបង្អក (escrow accounts) ក្នុងធនាគារពាណិជ្ជនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ត្រូវបានអនុញ្ញាតឲ្យប្រើប្រាស់មូលនិធិក្នុងគណនីបង្អក នៅពេលដែលក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុបានផ្តល់អាជ្ញាប័ណ្ណលក់ឲ្យក្រុមហ៊ុនទាំងនោះ ។ គណនីបង្អក គឺជាប្រភពដ៏មានសក្តានុពលមួយទៀត សម្រាប់វាស់វែងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យខុនដូ ដោយប្រយោល ។ ជាការសន្មត ១/៣ នៃខុនដូទាំងអស់ត្រូវបានទិញដោយនិវាសជន ។ ដូច្នេះ គណនីបង្អកនេះនឹងមានចំនួន ១/៣ នៃការវិនិយោគសរុបក្នុងវិស័យខុនដូ ដែលបានទទួលអាជ្ញាប័ណ្ណអនុញ្ញាតសាងសង់ និងលក់ ពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ។ ដូចនេះ សមតុល្យចំនួន ២/៣ គឺតំណាងឲ្យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសដែលបានចុះបញ្ជីក្នុងវិស័យខុនដូ ។

អ្នកទិញជាអនិវាសជនមិនត្រូវបានផ្តល់ការការពារសុវត្ថិភាពដូចអ្នកទិញជានិវាសជនទេ ។ អនិវាសជនអាចទិញដោយផ្ទាល់តាមរយៈការិយាល័យលក់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា មិត្តភក្តិ សាច់ញាតិ ឬសន្ធានការីអាជីវកម្មនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ឬពីក្រុមហ៊ុនមេនៅបរទេសរបស់ក្រុមហ៊ុននៅប្រទេសកម្ពុជា ។ អតិថិជនក្នុងស្រុកមានពីរប្រភេទ ៖ (១) ពលរដ្ឋកម្ពុជារស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា និង (២) ពលរដ្ឋបរទេសរស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ អ្នកទិញជាអនិវាសជនត្រូវបានបែងចែកជាពីរក្រុម គឺ (១) ពលរដ្ឋបរទេសរស់នៅក្រៅប្រទេស (រាប់បញ្ចូលទាំងអ្នកដែលមានសញ្ជាតិដើមជាខ្មែរ) និង (២) ពលរដ្ឋកម្ពុជា (រាប់បញ្ចូលទាំងពលករខ្មែរដែលរស់នៅក្រៅប្រទេសក្នុងរយៈពេលលើសពីមួយឆ្នាំ) ។

(៥) ពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យ

ប្រភពទិន្នន័យមួយផ្សេងទៀត គឺត្រូវបានធ្វើឡើងតាមរយៈពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យ ដែលត្រូវបានប្រមូលដោយអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ នៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ដែលមានទឹកប្រាក់ចំនួន ៧២ លានដុល្លារអាមេរិក ក្នុងឆ្នាំ២០១៥ ។ ដោយផ្អែកតាមអត្រាពន្ធលើការលក់ចំនួន ៤ ភាគរយ តម្លៃទីផ្សារនៃអចលនទ្រព្យដែលបានចុះបញ្ជីក្នុងឆ្នាំ២០១៥ អាចនឹងមានទឹកប្រាក់រហូតដល់ ១,៨ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ។ ប្រកាស (សារាចរ) លេខ ៤៩៣ ចេញផ្សាយក្នុងឆ្នាំ២០១១ បានកំណត់ពន្ធលើការលក់ចំនួន ៤ ភាគរយនៃអចលនទ្រព្យដែលមានតម្លៃលើសពី ១០០ លានរៀល (២៥.០០០ ដុល្លារអាមេរិក) ។

គណៈកម្មាធិការវាយតម្លៃអចលនទ្រព្យធ្វើការប៉ាន់ស្មានតម្លៃនៃអចលនទ្រព្យផ្អែកតាមតម្លៃទីផ្សារ ។ តម្លៃទាំងនេះមានការប្រែប្រួលទៅតាមទីតាំង ជាន់នៃខុនដូ ។ល។ ហើយក៏មិនចាំបាច់ធ្វើឲ្យស៊ីគ្នាជាមួយនឹងតម្លៃដែលអ្នកទិញបានទូទាត់ជាក់ស្តែងនោះដែរ ។ នៅពេលការបង់ពន្ធត្រូវបានអនុវត្តនៅខែមករា ឆ្នាំ២០១១ ពន្ធដែលរំពឹងថានឹងអាចប្រមូលបានមានចំនួន ៤ លានដុល្លារអាមេរិក ក្នុងមួយឆ្នាំ ។ ប៉ុន្តែតាមរយៈក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ទឹកប្រាក់ចំនួន ៤៨ លានដុល្លារអាមេរិក ត្រូវបានប្រមូលក្នុងឆ្នាំ២០១៥ តាមរយៈការចុះបញ្ជីប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស ។ តម្លៃទីផ្សារនៃអចលនទ្រព្យទាំងនេះអាចនឹងមានទំហំទឹកប្រាក់ចំនួន ១,២ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ។

ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បានផ្តល់ការពន្យល់ដល់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាថា ទិន្នន័យបានរក្សាទុកក្នុង database គឺផ្អែកតាមសញ្ជាតិ មិនផ្អែកតាមនិវាសដ្ឋាននោះទេ ។ ដូច្នេះ ទិន្នន័យនៃការចុះបញ្ជីប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសមានន័យថា រាល់ជនបរទេសដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លី គឺមិនឆ្លុះបញ្ចាំងពីនិវាសដ្ឋាននោះទេ ។ យោងតាមព័ត៌មានរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ អនិវាសជនមិនតម្រូវឲ្យចុះបញ្ជីអចលនទ្រព្យរបស់ពួកគេនោះទេ ហេតុនេះមិនមានអនិវាសជនណាមួយបានចុះបញ្ជីនោះដែរ ។ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុយល់ឃើញអំពីដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីថាជាការការពារម្ចាស់អចលនទ្រព្យ ជាពិសេសគឺនិវាសជនកម្ពុជា ។ ប្រកាសលេខ ៤៩៣ មិនបានបញ្ជាក់អំពីរយៈពេលច្បាស់លាស់នៃការបង់ពន្ធទាំងនោះឡើយ ដូច្នេះមិនមានការដាក់ពិន័យចំពោះការពន្យារពេលបង់ពន្ធ ឬមិនបង់ពន្ធនោះទេ ។ មិនទាន់មានតម្រូវការណាមួយដែលតម្រូវឲ្យក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍រាយការណ៍ជូនក្រសួង

សេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ អំពីព័ត៌មានប្រតិបត្តិការរបស់ពួកគេជាមួយនឹងអតិថិជនរបស់ពួកគេ នោះឡើយ ។ ប្រតិបត្តិការរវាងក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ និងអតិថិជនរបស់ពួកគេត្រូវបានរក្សាជាការសម្ងាត់បំផុត ។ ដូច្នេះ ការបង់ពន្ធចំនួន ៤៨ លានដុល្លារអាមេរិក តាមរយៈការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស មានន័យថា សុទ្ធតែជាពលរដ្ឋបរទេសរស់នៅរយៈពេលវែង (លើសពី ១ ឆ្នាំ) ដែលត្រូវចាត់ទុកថាជានិវាសជនរបស់ប្រទេសកម្ពុជា ។ និវាសជនទាំងនេះមិនត្រូវបានចាត់ទុកថាជា " ជនបរទេស " ទេ នេះបើយោងទៅតាមទស្សនាទាន និងនិយមន័យនៃស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ និងស្ថានភាពវិនិយោគអន្តរជាតិ ពីព្រោះទិន្នន័យទាំងនេះត្រូវបានចងក្រងឡើងដោយផ្អែកលើនិវាសដ្ឋានជាមូលដ្ឋាន គឺមិនផ្អែកលើសញ្ជាតិឡើយ ។

មានហេតុផលជាច្រើនបញ្ជាក់ពីមូលហេតុដែលធ្វើឲ្យមានគម្លាតពេលខុសគ្នារវាងពេលទិញ និងពេលចុះបញ្ជីខុនដូដោយអ្នកទិញជាអនិវាសជន ។ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ និងអ្នកទិញចាត់ទុកកិច្ចព្រមព្រៀងទិញ-លក់រវាងពួកគេជាចំនួននៃការលក់ ។ នៅក្នុងដំណាក់កាលនេះគ្រាន់តែមានការបង់ប្រាក់តាមដំណាក់កាល (ការបង់ដំបូង) ប៉ុណ្ណោះ ត្រូវបានធ្វើឡើង ។ ជាធម្មតា គម្រោងសាងសង់ខុនដូចំណាយពេល ៣-៥ ឆ្នាំ ដើម្បីបញ្ចប់គម្រោងនៅទីក្រុងភ្នំពេញ ឬចំណាយពេលវែងជាងនេះប្រសិនបើគម្រោងនោះត្រូវបានលក់តាមប្លង់គំរូមុនពេលការសាងសង់បានចាប់ផ្ដើម ។ នៅពេលការសាងសង់ត្រូវបានបញ្ចប់ អ្នកទិញបង់ប្រាក់នៅសល់ចុងក្រោយទៅឲ្យក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ ហើយអាចចូលកាន់កាប់អចលនទ្រព្យនោះបាន ។ ប៉ុន្តែ ទោះបីជាបានកាន់កាប់អចលនទ្រព្យហើយក្ដី ក៏អ្នកទិញអាចនឹងពន្យារពេលចុះបញ្ជីក្នុងគោលបំណងពន្យារពេលបង់ពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យ ។ អនិវាសជនមានហេតុផលសមស្របជាច្រើនក្នុងការពន្យារពេលចុះបញ្ជី ។ ភាគច្រើននៃអនិវាសជនដែលកំពុងទិញខុនដូ ទំនងជាមិនមែនជាអ្នកប្រើប្រាស់ចុងក្រោយនោះទេ គឺដោយសារតែការឡើងថ្លៃនៃតម្លៃអចលនទ្រព្យ ។ អ្នកខ្លះអាចនឹងទុកខុនដូជាការវិនិយោគអចលនទ្រព្យ ដើម្បីទទួលបានចំណូលពីការជួលក្នុងរយៈពេលណាមួយ ។ ប៉ុន្តែភាគច្រើននៃពួកគេត្រូវបានមើលឃើញថា បាននិងកំពុងទិញខុនដូ ក្នុងគោលបំណងបង្កើតប្រាក់ចំណេញពីការឡើងថ្លៃនៃតម្លៃអចលនទ្រព្យ ឬហៅម្យ៉ាងទៀតថាពួកគេជាបរិកប្បី (អ្នកឆ្លៀតឱកាសគេងយកចំណេញ = speculator) ដែលជាអ្នកទិញ-លក់អចលនទ្រព្យដើម្បីស្វែងរកប្រាក់ចំណេញភ្លាមៗ ។ ចំពោះអ្នកទិញដែលបានលក់ខុនដូវិញភ្លាមៗ បន្ទាប់ពីបានសិទ្ធិកាន់កាប់ពីក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ក្នុងរយៈពេលខ្លី គឺជាការខាតបង់អត្ថប្រយោជន៍លើការបង់ពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យដោយសារថ្លៃនៃអចលនទ្រព្យនោះនឹងត្រូវបូកចំនួន ៤ ភាគរយ បន្ថែមទៀត ។ ជាការជំនួសមកវិញ អ្នកទិញផ្ទេរ " សិទ្ធិកាន់កាប់ " របស់ខ្លួនទៅឲ្យអ្នកទិញមួយផ្សេងទៀត ដោយកាត់ឈ្មោះអចលទ្រព្យរបស់ពួកគេទៅឲ្យអ្នកទិញថ្មីនោះ ក្រោមការយល់ព្រមពីក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ ។ ក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្ដែងវិញ បរិកប្បីលក់ " សិទ្ធិកាន់កាប់ " របស់ពួកគេទៅឲ្យអ្នកទិញមួយផ្សេងទៀត ទោះបីជាគម្រោងសាងសង់មិនទាន់ត្រូវបានបញ្ចប់ក៏ដោយ ។ ក្នុងអំឡុងពេលសាងសង់ខុនដូខ្ពស់ៗ (មានរយៈពេល ៣-៥ ឆ្នាំ) ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍បានដំឡើងថ្លៃខុនដូដែលមិនទាន់បានលក់ជាច្រើនដង ដែលឆ្លុះបញ្ចាំងអំពីការកើនឡើងតម្លៃនៃអចលនទ្រព្យនៅក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យដ៏សកម្ម ។ នេះគឺជាយុទ្ធសាស្ត្រទីផ្សារដើម្បីទាក់ទាញអ្នកទិញថ្មីៗដែលចង់ទិញ មុនពេលតម្លៃថ្មីថ្លៃជាងតម្លៃមុនចូលជាធរមាន ។ ចំពោះបរិកប្បីវិញ ការឡើងថ្លៃនៃតម្លៃខុនដូបានផ្ដល់ឱកាសដល់

ពួកគេដើម្បីទាញយកប្រយោជន៍អំពីភាពខុសគ្នានៃតម្លៃដែលពួកគេបានចរចាជាមួយក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ និងតម្លៃលក់ថ្មី ។

មានគុណវិបត្តិ ២ ចំពោះម្ចាស់ខុនដូដែលពន្យារពេលបង់ពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យ ។ គុណវិបត្តិទី១ ប្រសិនបើពន្ធលើការផ្ទេរត្រូវបានគិតតាមតម្លៃទីផ្សារនៃអចលនទ្រព្យ នៅក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យកំពុងឡើងថ្លៃ ពោលគឺការពន្យារពេលកាន់តែយូរ ការចំណាយបង់ពន្ធលើការផ្ទេរកាន់តែកើនឡើងជាលំដាប់ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី (បើយោងតាមនិយមន័យ) ដោយសារតែបរិកប្បីកាន់កាប់អចលនទ្រព្យរបស់ពួកគេក្នុងរយៈពេលខ្លី ប្រការនេះគឺមិនមែនជាការព្រួយបារម្ភរបស់ពួកគេទេ ។ នៅពេលដែលពួកគេលក់អចលនទ្រព្យរបស់ពួកគេ ម្ចាស់អចលនទ្រព្យថ្មីជាអ្នកចំណាយបង់ពន្ធលើការផ្ទេរចុងក្រោយ តើបរិកប្បីគួរសម្រេចចិត្តទៅចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យដែរឬទេ ។ គុណវិបត្តិទី២ នៅពេលដែលអចលនទ្រព្យមិនត្រូវបានចុះបញ្ជី (ការចំណាយបង់ពន្ធលើការផ្ទេរ) ខុនដូនឹងនៅតែជា " សន្និធិ " របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ ។ នៅពេលដែលក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ប្រកាសក្ស័យធន ឬត្រូវបានបង្ខំឲ្យជម្រះទ្រព្យសកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុន ក្រោមហេតុផលណាមួយ នោះអ្នកទិញដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីអាចមានការលំបាកខ្លាំងក្នុងការផ្តល់ " សិទ្ធិកាន់កាប់ " ដល់ពួកគេ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី ដោយសារតែបរិកប្បីទាំងអស់នោះរក្សាទុកខុនដូរបស់ពួកគេសម្រាប់រយៈពេលខ្លីប៉ុណ្ណោះ ដូច្នេះពួកគេអាចនឹងទទួលរងនូវហានិភ័យទាំងនេះ ។

នៅក្នុងករណីអ្នកទិញជាអ្នកប្រើប្រាស់ចុងក្រោយ ពួកគេនឹងទទួលកម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យភ្លាមៗ នៅពេលដែលពួកគេទទួលបានសិទ្ធិកាន់កាប់ពីក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ ។ ដោយសារតែពួកគេមានគោលបំណងធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិយូរអង្វែង ពួកគេមិនចង់បង់ពន្ធច្រើនដែលត្រូវធ្វើឡើងតាមរយៈការពន្យារពេលនៃការចុះបញ្ជី ។ ដូចគ្នាផងដែរ ពួកគេចង់បានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិច្បាស់លាស់ក្រោមឈ្មោះរបស់ពួកគេជាជាងការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យតាមរយៈក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ ។

មានការបែងចែកយ៉ាងច្បាស់លាស់រវាងសកម្មភាពនៃការទិញខុនដូ និងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ទៅឲ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ដែលសកម្មភាពទាំងពីរនេះមិនមានកើតឡើងក្នុងពេលទន្ទឹមគ្នានោះទេ ។ ដំណើរការនៃការទិញខុនដូត្រូវបានធ្វើឡើងនៅគ្រប់ដំណាក់កាលក្នុងអំឡុងពេលនៃគម្រោង (ក្នុងករណីនៅរាជធានីភ្នំពេញ មានរយៈពេលពី ៣-៥ ឆ្នាំ) ។ ការទូទាត់ត្រូវបានធ្វើឡើងតាមគ្រាដោយយោងតាមការសាងសង់ដែលសម្រេចបាន ពោលគឺចាប់ពីការទូទាត់ដំបូងរហូតដល់ការទូទាត់ចុងក្រោយ នៅពេលដែលអ្នកទិញចូលកាន់កាប់អចលនទ្រព្យនោះ ។ សម្រាប់ប្រតិបត្តិការស្ថិតិជញ្ជីងទូទាត់ ការទូទាត់ទាំងនោះត្រូវបានកត់ត្រានៅពេលប្រតិបត្តិការបានកើតឡើង គឺមិនមែនធ្វើការកត់ត្រានៅពេលចុះបញ្ជីអចលនទ្រព្យនោះទេ ។ ពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យបានទូទាត់រួចរាល់ហើយនៅក្នុងឆ្នាំ២០១៥ បើយោងទៅលើប្រាក់ពន្ធលើការផ្ទេរចំនួន ៤ ភាគរយ នៃការទូទាត់ដែលចាប់ផ្តើមបង់ក្នុងអំឡុងពេលណាមួយពីឆ្នាំ២០១០-២០១២ និងបន្តរហូតដល់ចុងឆ្នាំ២០១៥ (នេះបើផ្អែកតាមការសន្មតថា អចលនទ្រព្យត្រូវបានចុះបញ្ជីភ្លាមៗ បន្ទាប់ពីក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍បានប្រគល់អចលនទ្រព្យទៅឲ្យអ្នកទិញ) ។ ទន្ទឹមគ្នានោះ អ្នកទិញថ្មីៗដែលមិនទាន់បានទទួលសិទ្ធិកាន់កាប់ខុនដូរបស់ពួកគេ នឹងធ្វើការទូទាត់លើការអភិវឌ្ឍខុនដូថ្មីៗទៀត ដែលបានកើតឡើង

ក្នុងរយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះ និងមិនមានការប៉ាន់ស្មានណាមួយត្រូវបានធ្វើឡើងសម្រាប់លំហូរបែបនេះឡើយ ។

ប្រាក់ពន្ធលើការផ្ទេរដែលប្រមូលបានចំនួន ៧២ លានដុល្លារអាមេរិក ក្នុងនោះមាន ៤៨ លានដុល្លារអាមេរិក បានមកពីការបង់ពន្ធដោយ "ជនបរទេស" ។ មានន័យថា ទឹកប្រាក់ដុលមានចំនួន ១,២ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក ។ ជនបរទេសមិនអនុញ្ញាតឲ្យទិញដី ឬផ្ទះនៅជាន់ផ្ទាល់ដីនៃអគារឡើយ ។ ដូច្នេះរាល់ការទិញអចលនទ្រព្យទាំងអស់ដោយពលរដ្ឋបរទេស គឺខុនដូ ។ ក្រៅពីពលរដ្ឋបរទេស ពលរដ្ឋកម្ពុជាបានទិញខុនដូកាន់តែច្រើនក្នុងនាមជាវិនិយោគិនជាជាងអ្នកប្រើប្រាស់ចុងក្រោយ ។ តាមបែបផែននៃការរស់នៅពលរដ្ឋកម្ពុជាមិនសូវចូលចិត្តការរស់នៅក្នុងខុនដូនោះទេ ។ ពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យក៏អនុវត្តដូចគ្នាផងដែរចំពោះផ្ទះសម្បែង និងដី (បុរី) ដែលប្រតិបត្តិការទាំងនេះត្រូវបានធ្វើឡើងទាំងស្រុងដោយពលរដ្ឋកម្ពុជា ។ ដូច្នេះតម្លៃនៃអគារខុនដូទាំងអស់ ផ្ទះសម្បែង និងដី ដែលបានបង់ពន្ធលើការផ្ទេរក្នុងឆ្នាំ២០១៥ ដោយពលរដ្ឋកម្ពុជា មានតម្លៃចំនួន ៦០០ លានដុល្លារអាមេរិក ក្នុងឆ្នាំ២០១៥ ។ តម្លៃអចលនទ្រព្យតាមប្រភេទផ្សេងៗគ្នា (ដី ផ្ទះសម្បែង និងខុនដូ) ត្រូវបានកំណត់ដោយយោងតាម database របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។

រហូតដល់គម្រោងខុនដូត្រូវបានសាងសង់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ពលរដ្ឋបរទេសមិនអាចទិញអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដោយគ្មានការចូលរួមជាដៃគូជាមួយនឹងពលរដ្ឋកម្ពុជាបានទេ ។ ហេតុនេះហើយបានជាពលរដ្ឋបរទេសនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបានជួលផ្ទះសម្រាប់ការស្នាក់នៅ ។ តាមរយៈអគារខុនដូ ពួកគេបានមើលឃើញឱកាស ដែលមិនត្រឹមតែជាឱកាសមានលំនៅដ្ឋានផ្ទាល់ខ្លួននោះទេ ប៉ុន្តែថែមទាំង ជាឱកាសសម្រាប់ការវិនិយោគរយៈពេលវែងផងដែរ ហើយក៏អាចជាឱកាសកាន់កាប់អចលនទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួនសម្រាប់ឆ្លៀតឱកាសកេងយកចំណេញថែមទៀត ។ ដូច្នេះពលរដ្ឋបរទេសជានិវាសជនរបស់ប្រទេសកម្ពុជាអាចទិញខុនដូក្នុងនាមជាអ្នកប្រើប្រាស់ចុងក្រោយផង និងសម្រាប់ជាការវិនិយោគផង ព្រមទាំងជាការឆ្លៀតឱកាសកេងយកចំណេញផង ។ មួយចំនួននៃខុនដូទាំងនោះ នៅមិនទាន់បានចុះបញ្ជីនៅឡើយ ឬពួកគេបានពន្យារពេលចុះបញ្ជីក្នុងហេតុផលដូចគ្នាទៅនឹងអនិវាសជនដែលមិនចង់ចុះបញ្ជី ។

អ្នកទិញខុនដូត្រូវទទួលបន្ទុកចំណាយផ្សេងៗទៀតក្រៅពីតម្លៃទិញខុនដូក្នុងនោះរួមមាន៖ ការចំណាយលើថ្លៃប្រតិបត្តិការ ពន្ធលើការផ្ទេរ គ្រឿងសង្ហារិម និងរាល់ការចំណាយនានានៃការទិញខុនដូនោះ ។

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាចាត់ទុកថា ការប៉ាន់ស្មានដែលត្រូវបានធ្វើឡើងចំពោះវិស័យវិនិយោគអចលនទ្រព្យនៅមានកម្រិតទាបជាងកម្រិតជាក់ស្តែងនៅឡើយ ។ ដូចនេះទិន្នន័យបឋមដែលមានស្រាប់សម្រាប់ ជាចាំបាច់ត្រូវធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់ជាមួយនឹងទិន្នន័យថ្មីៗដែលទទួលបានពីក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ដោយផ្ទាល់ មុនការប៉ាន់ស្មានត្រូវបានធ្វើឡើងចំពោះក្រុមហ៊ុននោះ ។ ការកែតម្រូវណាមួយដែលត្រូវធ្វើឡើងចំពោះទិន្នន័យនេះ នឹងត្រូវបានកែតម្រូវឲ្យមានការកើនឡើង ។ ដោយពិចារណាលើភាពពិតជាក់ស្តែង តម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសគួរ

ត្រូវបានរាយការណ៍ជាតម្លៃទីផ្សារ ដូច្នេះការកែតម្រូវក៏នឹងអាចត្រូវបានធ្វើឡើងតាមការកើនឡើងនៃទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ផងដែរ ។

(៦) ប្រភពពីប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយ

ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយ គឺជាប្រភពដ៏ល្អមួយដើម្បីទទួលបានព័ត៌មានផ្សេងៗ ។ *កាសែតភ្នំពេញប៉ុស្តិ៍ លេខចេញផ្សាយថ្ងៃព្រហស្បតិ៍* មានបន្ថែមព័ត៌មានជាច្រើន និងស៊ីជម្រៅអំពីវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា អាចហៅឲ្យងាយយល់ថា *សារព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ* ដែលអាចជួយសម្រួលដល់ការប៉ាន់ស្មានទិន្នន័យអំពីទីផ្សារអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។

ទិន្នន័យដែលចុះផ្សាយក្នុងប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយមានប្រភពពីរាជរដ្ឋាភិបាល និងវិស័យឯកជន ។ ទិន្នន័យទាំងនេះត្រូវបានធ្វើការបញ្ជាក់ឡើងវិញជាមួយនឹងប្រភពដើម មុនពេលទិន្នន័យទាំងនេះត្រូវបានប្រើប្រាស់សម្រាប់ធ្វើការប៉ាន់ស្មានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ ។ ឧទាហរណ៍ ប៉ុន្មានខែមុននេះ មានប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយមួយបានចុះផ្សាយពីក្រុមហ៊ុនឯកជនមួយនៅប្រទេសកូរ៉េ កំពុងទិញ " ប្លុកអគារខុនដូ " ពីក្រុមហ៊ុនកូរ៉េដែលជាក្រុមហ៊ុនមេនៃក្រុមហ៊ុនកាំកូអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដែលមានទឹកប្រាក់ច្រើនជាង ២០០ លានដុល្លារអាមេរិក ខណៈដែលក្រុមហ៊ុនមេរបស់ក្រុមហ៊ុនកាំកូ មានភាពតានតឹងផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ ។ ការចេញផ្សាយរបស់ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយបែបនេះ ត្រូវបានផ្ទៀងផ្ទាត់ជាមួយនឹងការកត់ត្រាអំពីប្រតិបត្តិការនេះ នៅក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ឬក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ព្រមទាំងក្រុមហ៊ុនពាក់ព័ន្ធនានានៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។

(៧) ការប៉ាន់ស្មានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យខុនដូ

នៅត្រង់ចំណុចនេះ គឺថាមិនមានកំណត់ត្រាច្បាស់លាស់ណាមួយអំពីចំនួន ឬតម្លៃខុនដូដែលកាន់កាប់ដោយអនិវាសជន ដែលត្រូវបានរក្សាទុកដោយស្ថាប័នអចលនទ្រព្យណាមួយ ឬអង្គភាពរាជរដ្ឋាភិបាល នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាឡើយ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី យោងតាមការចុះផ្សាយក្នុងប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយ ឈ្មួញកណ្តាលនៃវិស័យអចលទ្រព្យដែលជាអ្នកផ្តល់សេវាដល់អ្នកទិញជាអនិវាសជន បញ្ជាក់ថាចំនួនដ៏ច្រើនលើសលប់នៃអគារខុនដូទាំងនេះ ត្រូវបានទិញដោយអនិវាសជនដែលមិនមែនជាអ្នកប្រើប្រាស់ចុងក្រោយទេ ប៉ុន្តែជាវិនិយោគិន និងក្រុមបរិកប្បី ប៉ុណ្ណោះ ។

ចំពោះគោលបំណងនៃការប៉ាន់ស្មានវិញ បានសន្និដ្ឋានថា ៦៥ ភាគរយ នៃតម្លៃអគារខុនដូទាំងអស់ត្រូវបានទិញដោយអនិវាសជន (មិនរាប់បញ្ចូលពលរដ្ឋបរទេសដែលរស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាទេ) ។ ទឹកប្រាក់ចំនួន ៤៨ លានដុល្លារអាមេរិក នៃពន្ធលើការផ្ទេរបានមកពី " ជនបរទេស " ប្រហែលជាតម្លៃនៃខុនដូបានទិញដោយពលរដ្ឋបរទេសដែលជានិវាសជនរបស់ប្រទេសកម្ពុជា (បានរស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាលើសពីមួយឆ្នាំ) ។ ការសន្មតបន្ថែមទៀត គឺថាពលរដ្ឋកម្ពុជាជានិវាសជននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបានចំណាយ ១២ លានដុល្លារអាមេរិក ដើម្បីបង់ពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យក្នុងការទិញខុនដូ ។ ដូច្នេះ ប្រសិនបើទឹកប្រាក់សរុបចំនួន

៦០ លានដុល្លារអាមេរិក ត្រូវបានបង់ពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យក្នុងឆ្នាំ២០១៥ នោះតម្លៃទីផ្សារខុនដូដែលបានចុះបញ្ជីនៅក្នុងឆ្នាំ២០១៥ អាចមានទំហំទឹកប្រាក់ចំនួន ១.៥០០ លានដុល្លារអាមេរិក ។ បើយោងតាមការសន្មតរបស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ទំហំទឹកប្រាក់នេះតំណាងឲ្យ ៣៥ ភាគរយ នៃតម្លៃទីផ្សារខុនដូ ។ ចំនួននៅសេសសល់ ៦៥ ភាគរយទៀត ត្រូវបានសន្មតថាជាការទិញរបស់អនិវាសជន ដែលអាចមានទឹកប្រាក់ចំនួន ២.៧៨៥ លានដុល្លារអាមេរិក ។

អាស្រ័យហេតុនេះ ការគណនាត្រូវបានធ្វើឡើងដោយផ្អែកលើទិន្នន័យដែលបានមកពីពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យក្នុងឆ្នាំ២០១៥ តែមិនផ្អែកលើឆ្នាំ២០១៤ទេ ដូច្នេះហើយទឹកប្រាក់ដែលត្រូវបានប៉ាន់ស្មានមិនត្រូវបានកាត់បន្ថយទាបជាងនេះទេ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការសន្មតថាអនិវាសជនបានទិញ ៦៥ ភាគរយនៃតម្លៃខុនដូ ទំនងជានៅមានកម្រិតទាបបន្តិច ។ ផលប៉ះពាល់នៃកត្តាទាំងពីរនេះអាចត្រូវបានជាត់ទាត់គ្នាទៅវិញទៅមក ។ ដូច្នេះទឹកប្រាក់ចំនួន ២.៧៨៥ លានដុល្លារអាមេរិក ត្រូវបានបង្គ្រប់ទៅជាទំហំទឹកប្រាក់ចំនួន ២.៨០០ លានដុល្លារអាមេរិកវិញ ដែលជាតម្លៃនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅចុងឆ្នាំ២០១៤ ។ នៅត្រង់ចំណុចនេះ ការប៉ាន់ស្មានត្រូវបានចាត់ទុកជាមូលដ្ឋានគោលសម្រាប់កិច្ចពិភាក្សាបន្ថែមជាមួយនឹងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដើម្បីសម្រិតសម្រាំងទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យខុនដូនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាឲ្យបានល្អប្រសើរឡើងថែមទៀត ។

ការប៉ាន់ស្មានខាងលើ គឺសម្រាប់តែវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋានប៉ុណ្ណោះ ក្នុងនោះក៏មានការវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យផ្នែកលក់រាយ ដែលត្រូវបានដាក់បញ្ចូលទៅក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្ម " ផ្សេងទៀត " ក្រោមហេតុផលរក្សាការសម្ងាត់ ផងដែរ ។ វិសាលភាពនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ ពាណិជ្ជកម្ម និងការកម្សាន្ត (ប្រសិនបើមិនបានដាក់បញ្ចូលទៅក្នុង "វិស័យឧស្សាហកម្មផ្សេងទៀត ") ត្រូវបានវាស់វែង ផងដែរ ។ ការប៉ាន់ស្មានទិន្នន័យទាំងនេះមិនបានរួមបញ្ចូលទៅក្នុងទិន្នន័យដែលបានកែតម្រូវជាស្តុក ដែលមានទឹកប្រាក់ចំនួន ២.៨០០ លានដុល្លារអាមេរិកនៅចុងឆ្នាំ២០១៤ នោះទេ ។ រាល់ការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យទាំងឡាយណាដែលបានបង្ហាញក្នុងវិស័យ " ផ្សេងទៀត " ត្រូវបានធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ឡើងវិញទៅក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ ។

យោងតាមហេតុផលទាំងអស់ដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ ការប៉ាន់ស្មានតម្លៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យដែលមានទឹកប្រាក់ចំនួន ២.៨០០ លានដុល្លារអាមេរិកនោះ គឺនៅមានកម្រិតទាបនៅឡើយ ។

បច្ចុប្បន្ន ប្រភពសំខាន់បំផុតសម្រាប់ការកំណត់វិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋាននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា គឺពន្ធលើការផ្ទេរអចលនទ្រព្យដែលត្រូវបានយកទៅប្រើសម្រាប់ការគណនាអំពីសមាមាត្រនៃតម្លៃខុនដូដែលមានម្ចាស់កម្មសិទ្ធិជាអនិវាសជន ។ អ្នកចងក្រងទិន្នន័យស្ថិតិវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស មិនអាចរកបាននូវរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍មកប្រើប្រាស់បានទេ ។ មានគម្រោងវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យមួយចំនួននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ តម្លៃលក់ត្រូវបានផ្សព្វផ្សាយ

ឬអាចរកតាមរយៈការទាក់ទងតាមទូរស័ព្ទ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី តម្លៃដែលបានផ្សាយពាណិជ្ជកម្ម មិនដូចគ្នានឹងតម្លៃលក់នោះទេ ។ ប្រសិនបើមានធនធានហិរញ្ញវត្ថុ និងធនធានមនុស្សគ្រប់គ្រាន់ ការខិតខំប្រឹងប្រែងយ៉ាងប្រុងប្រយ័ត្ន ត្រូវបានធ្វើឡើងដើម្បីកំណត់តម្លៃលក់ខុនដូដែលបានផ្សាយពាណិជ្ជកម្ម ។ ទិន្នន័យវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យមួយចំនួន ក៏អាចរកបានពីប្រព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ ផងដែរ ។ ព័ត៌មានដែលមានសារៈប្រយោជន៍អំពីចរិតលក្ខណៈនៃអចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋាននេះ អាចរកបានពីប្រភពប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយ និងការសម្ភាសន៍ជាមួយអ្នកតំណាងឧស្សាហកម្មនេះ ផងដែរ ។

ការវាស់វែងទាំងអស់ដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ គឺជាការវាស់វែងចាំបាច់ដែលត្រូវអនុវត្តឡើងដើម្បីឈានដល់ការសម្រេចបាននូវវិធីសាស្រ្តដ៏សាកសមបំផុតសម្រាប់ធ្វើការប៉ាន់ស្មានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋាន ។

ខុនដូប្រណីតថ្មីៗមួយចំនួនដែលផ្សាយពាណិជ្ជកម្មនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា

1. TK Royal One BKK1

2. Monorom Boeung Keng Kang II Residence

3. Alila Villa Koh Russey

4. The Bridge

5. The Gardeng Residence

6. Reclusure 8 Luxury Condo

7. The Blue Sky Tower

8. The Skyline

9. One Park

10. Sun City Bassac

11. Orkide the Royal Condominium

12. De Castle Dianond

13. Sen Sok Town

14. Royal Park Residences

15. Camko City

16. Bo Ao City

17. J Tower Condo

18. Orient Ritz Condominium

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤៖ ការអនុវត្តជាក់ស្តែងទាក់ទងនឹងការលក់ និងហិរញ្ញប្បទានចំពោះខុនដូ

ក. ការលក់ខុនដូ

ការលក់ខុនដូត្រូវបានធ្វើឡើងតាមរយៈវិធីផ្សេងៗគ្នា ។ ការលក់មុននៃខុនដូ មុនពេលធ្វើការសាងសង់ត្រូវបានចាប់ផ្តើមជាការអនុវត្តជាទូទៅនៅក្នុងពិភពលោក ។ ក្រៅពីការលក់មុន ដែលជាទូទៅជាការលក់ទៅឲ្យអ្នកទិញជាពលរដ្ឋបរទេសនៅក្នុងករណីប្រទេសកម្ពុជា មានវិធីសាស្ត្រផ្សេងៗជាច្រើនទៀតត្រូវបានប្រើប្រាស់ដើម្បីជំរុញការលក់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាផងដែរ ។ វិធីសាស្ត្រលក់មួយចំនួនត្រូវបានប្រើប្រាស់នៅក្នុងប្រទេសផ្សេងទៀតផងដែរ ។ វិធីសាស្ត្រទាំងនេះ រួមបញ្ចូលទាំងកិច្ចខិតខំប្រឹងប្រែងផ្សព្វផ្សាយលក់ជាសាធារណៈ រាប់បញ្ចូលទាំងការលក់នៅក្នុងពិធីជប់លៀងបើកសម្ពោធដែលត្រូវបានធ្វើឡើងសម្រាប់ផ្សព្វផ្សាយលក់បញ្ចុះតម្លៃនាថ្ងៃដំបូង ។ កិច្ចខិតខំប្រឹងប្រែងសម្រាប់ការលក់ផ្សេងទៀត រាប់បញ្ចូលចេតនាកែប្រែតម្លៃលក់របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ (ជាទូទៅបង្កើនតម្លៃទីផ្សារអចលនទ្រព្យ) តាមរយៈការជូនដំណឹងភ្លាមៗក្នុងអំឡុងពេលកំពុងសាងសង់ និងបន្ទាប់ពីការសាងសង់រួច ។ ការកើនឡើងតម្លៃអាចឆ្លុះបញ្ចាំងអំពីកំណើនថ្លៃដើមនៃការសាងសង់ ដែលអាចមិនត្រូវបានគិតចូលក្នុងការប៉ាន់ស្មានថ្លៃដើមដំបូងទេ ប៉ុន្តែជាធម្មតា គឺជាការឆ្លុះបញ្ចាំងអំពីការឡើងថ្លៃអចលនទ្រព្យ ។ យោងតាមការចេញផ្សាយរបស់ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍មួយចំនួនបានបំប៉ោងចំនួនលក់របស់ពួកគេ ដើម្បីទាក់ទាញអតិថិជន ដោយបានផ្តល់ជាចំណាប់អារម្មណ៍ថា ប្រសិនបើមិនឆាប់ទិញនោះទេ នោះអាចនឹងបាត់បង់ឱកាសទិញក្នុងតម្លៃថោក ។ ការបំប៉ោងចំនួនលក់នេះមិនអាចត្រូវបានរកឃើញនោះទេ ព្រោះមានតែក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ប៉ុណ្ណោះមានទិន្នន័យពីចំនួនលក់នេះ ហើយសូម្បីតែស្ថាប័នរាជរដ្ឋាភិបាលមិនដឹងអំពីទិន្នន័យទាំងនេះដែរ ។ ការបំប៉ោងចំនួនលក់បាននៃខុនដូត្រូវបានចាត់ទុកថាជាការបំភ័ន្តអតិថិជន ជាពិសេស ។ បណ្តាប្រទេសដែលតាមដានមើលការអនុវត្តនៃការលក់របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍នឹងដាក់ទោសក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ទាំងនោះ ដែលបានបំពុលទីផ្សារ ។

ការអនុវត្តនៃការលក់មួយផ្សេងទៀត គឺការផ្តល់សិទ្ធិផ្តាច់មុខទៅឲ្យភ្នាក់ងារលក់អចលនទ្រព្យ ឬក្រុមពួកគេក្នុងអំឡុងពេលណាមួយតាមកិច្ចព្រមព្រៀង ។ ឧទាហរណ៍ យោងតាមការចេញផ្សាយរបស់ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយ ក្រុមហ៊ុន Khmer Real Estate ទទួលបានកិច្ចសន្យាជាភ្នាក់ងារលក់ផ្តាច់មុខក្នុងរយៈពេល ៣ ឆ្នាំពីក្រុមហ៊ុនខុនដូ TK Royal One ។ ក្រុមហ៊ុន Furi Realty (ជាភ្នាក់ងារទើបបង្កើតឡើងបានរយៈពេល ៤ ខែ) បានឈ្នះការដេញថ្លៃជាភ្នាក់ងារលក់ផ្តាច់មុខសម្រាប់ខុនដូ CA&SA ដែលស្ថិតនៅកោះពេជ្រនៅជិតគម្រោង La Seine ។

ខ. ការធ្វើហិរញ្ញប្បទានខុនដូ

ខុនដូត្រូវបានទិញដោយអ្នកប្រើប្រាស់ចុងក្រោយសម្រាប់ការស្នាក់នៅ ឬសម្រាប់គោលបំណងវិនិយោគ ។ នៅពេលដែលវិនិយោគិនទិញខុនដូថ្មី ជាទូទៅពួកគេជួលខុនដូទាំងនោះត្រឡប់ទៅឲ្យក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍វិញសម្រាប់រយៈពេលបីឆ្នាំ ជាមួយនឹងការធានាថានឹងទទួលបានចំណូលពីការវិនិយោគ ដែល

បច្ចុប្បន្នមានចំនួនប្រមាណ ៦ ភាគរយ ប្រចាំឆ្នាំនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ ចំណូលពីការវិនិយោគនឹងខុសគ្នាពីប្រទេសមួយទៅប្រទេសមួយ គឺអត្រាការប្រាក់ជាទូទៅ និងប្រាក់ចំណូលពីការវិនិយោគលើការវិនិយោគអចលនទ្រព្យ ។ នៅកាលវសាន្ត វិនិយោគិនអាចជ្រើសរើសការជួលដោយប្រើភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ ឬដាក់ជួលដោយខ្លួនឯង ។ វិនិយោគិនខ្លះអាចជ្រើសរើសការលក់អចលនទ្រព្យទៅវិញ ក្នុងរយៈពេលបីឆ្នាំ ឬឆាប់ជាងនេះ ។ វិនិយោគិនរយៈពេលខ្លី ឬអ្នកទិញ-លក់ភ្លាមៗ មិនទុកអចលនទ្រព្យរបស់ពួកគេយូរជាងរយៈពេលបីឆ្នាំទេ ។ អ្នកទិញមួយចំនួន គឺជាអ្នកប្រើប្រាស់ចុងក្រោយ ពោលគឺទិញសម្រាប់ការរស់នៅ ។ អ្នកទិញទាំងនោះរាប់បញ្ចូលទាំងពលរដ្ឋកម្ពុជា និងពលរដ្ឋបរទេសមកពីប្រទេសផ្សេងទៀត ដែលរស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។

ការទិញខុនដូ ត្រូវបានធ្វើហិរញ្ញប្បទានតាមវិធីផ្សេងៗគ្នាក្នុងរយៈពេលកំណត់ណាមួយ ។ ជាទូទៅប្រាក់តម្កល់ប្រមាណ ២.០០០ ដុល្លារអាមេរិក ត្រូវបានដាក់នៅពេលដែលចុះកិច្ចសន្យាទិញ ។ អ្នកទិញត្រូវបានអនុញ្ញាតឲ្យពិចារណាលើកិច្ចសន្យាក្នុងរយៈពេលមួយសប្តាហ៍ ។ ប្រសិនបើមិនចូលចិត្ត អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន និងទទួលបានប្រាក់តម្កល់ទាំងស្រុងត្រឡប់មកវិញ ។ បើសម្រេចចិត្តទិញ អ្នកទិញនឹងត្រូវបង់ប្រាក់ពី ១០-១៥ ភាគរយ នៃតម្លៃសរុបបន្ថែមទៀត ។ ទឹកប្រាក់ដែលនៅសល់ត្រូវបានបង់តាមដំណាក់កាលមានចន្លោះរៀងរាល់ ៦ ខែម្តង ក្នុងអំឡុងពេលនៃរយៈពេលសាងសង់ ។ ការទូទាត់ចុងក្រោយត្រូវបានធ្វើឡើងនៅពេលដែលអតិថិជនក្លាយជាម្ចាស់ខុនដូនោះ ។ ការទូទាត់ចុងក្រោយអាចនឹងមានចំនួនច្រើនប្រមាណ ៤០-៥០ ភាគរយ នៃតម្លៃយូនីតខុនដូនីមួយៗដែលបានទិញ ។ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ចាត់ចែងធនាគារដែលសហការជាមួយពួកគេក្នុងការទូទាត់ចំនួនដែលនៅសល់ចុងក្រោយ ។ យោងតាមគោលការណ៍នៃហិរញ្ញប្បទាន ការសាងសង់ត្រូវបញ្ចប់ក្នុងរយៈពេល ២ ឆ្នាំនិង ៦ ខែ បន្ទាប់ពីបានទទួលប្រាក់តម្កល់ ។ ដូច្នេះអ្នកទិញបានយកប្រាក់ផ្ទាល់ខ្លួនបង់ថ្លៃខុនដូ យ៉ាងហោចណាស់ ៥០-៦០ ភាគរយ នៃតម្លៃយូនីតខុនដូនីមួយៗ ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី មិនមែនរាល់អ្នកទិញជ្រើសរើសយកហិរញ្ញប្បទានអតិបរមាដែលធនាគារអាចផ្តល់ឲ្យនោះទេ ក្នុងនោះអ្នកទិញមួយចំនួនបានប្រើប្រាស់ប្រាក់ផ្ទាល់ខ្លួនរបស់ពួកគេទាំងស្រុងដើម្បីទិញ ឬស្វែងរកចំនួនឥណទានដែលធនាគារអាចផ្តល់ឲ្យពួកគេបាន ។ វិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសមានជម្រើសនៃការធ្វើហិរញ្ញប្បទានដោយមូលនិធិផ្ទាល់ខ្លួន ឬពីធនាគារបរទេស ឬធនាគារក្នុងស្រុក ឬការបញ្ចូលគ្នានៃជម្រើសទាំងបីនេះ ។

ឧបសម្ព័ន្ធទី៥ ៖ ការអភិវឌ្ឍថ្មីៗមួយចំនួននៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស

ការអភិវឌ្ឍថ្មីៗមួយចំនួនដែលត្រូវបានជូនដំណឹងដោយអាជ្ញាធរពាក់ព័ន្ធ ឬទទួលបានពីការចុះផ្សាយរបស់ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយដូចមាននៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធនេះ នឹងអាចមានឥទ្ធិពលជាវិជ្ជមានដល់ការកើនឡើងនៃស្ថានភាពចុងក្រោយនៃវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា នាពេលអនាគត ។ ទោះបីតិចឬច្រើន ព័ត៌មាននៃការអភិវឌ្ឍថ្មីៗទាំងនេះ នឹងត្រូវបានប្រើប្រាស់ជាធាតុចូលក្នុងការប៉ាន់ស្មានវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស ។

ធនាគារពាណិជ្ជ

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាបានបង្កើនដើមទុនអប្បបរមាចំពោះគ្រឹះស្ថានធនាគារ ។ ការវិនិយោគសំខាន់ៗមួយចំនួនត្រូវបានជូនដំណឹងនាពេលថ្មីៗក្នុងវិស័យឧស្សាហកម្មដែលមិនមែនជាវិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ជាពិសេស គឺការវិនិយោគក្នុងវិស័យកែច្នៃ កសិកម្ម និងឧស្សាហកម្មស៊ីម៉ង់ត៍ ។

នៅថ្ងៃទី២២ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៦ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា បានចេញផ្សាយ " ប្រកាស " មួយ តម្រូវឲ្យរាល់ធនាគារពាណិជ្ជ រួមទាំងធនាគារបុត្រសម្ព័ន្ធបរទេសបង្កើនដើមទុនអប្បបរមារបស់ពួកគេ ទៅដល់ ៧៥ លានដុល្លារអាមេរិក ។ ពីមុនធនាគារពាណិជ្ជ ត្រូវបានតម្រូវឲ្យមានដើមទុនអប្បបរមាចំនួន ៣៧,៥ លានដុល្លារអាមេរិកប៉ុណ្ណោះ ខណៈពេលដែលធនាគារបុត្រសម្ព័ន្ធបរទេស ដែលមានចំណាត់ថ្នាក់វិនិយោគតម្រូវឲ្យមានដើមទុនអប្បបរមាចំនួន ១២,៥ លានដុល្លារអាមេរិក ។ ដើមទុនអប្បបរមានៅតាមសាខាធនាគារបរទេសដែលមានចំណាត់ថ្នាក់វិនិយោគ នឹងត្រូវបង្កើនពី ១២,៥ លានដុល្លារអាមេរិក ទៅដល់ ៥០ លានដុល្លារអាមេរិក ។ ធនាគារឯកទេសក៏តម្រូវឲ្យបង្កើនដើមទុនអប្បបរមាពី ៧,៥ លានដុល្លារអាមេរិក ទៅដល់ ១៥ លានដុល្លារអាមេរិក ផងដែរ ។ ការបង្កើនដើមទុននេះក៏បានអនុវត្តជាពិសេសផងដែរ ចំពោះគ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុទទួលប្រាក់បញ្ញើ ដោយតម្រូវឲ្យបង្កើនដើមទុនអប្បបរមា ពី ២,៥ លានដុល្លារអាមេរិក ទៅដល់ ៣០ លានដុល្លារអាមេរិក ។ គ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ ដែលមិនមានអាជ្ញាប័ណ្ណទទួលប្រាក់បញ្ញើ ត្រូវបង្កើនដើមទុនទៅដល់ ១,៥ លានដុល្លារអាមេរិក ពោលគឺកើនឡើងជិត ២៥ ដង ធំជាងកម្រិតដើមទុនដំបូងដែលមានចំនួនត្រឹមតែ ៦២.៥០០ ដុល្លារអាមេរិក ប៉ុណ្ណោះ ។ គ្រឹះស្ថានធនាគារ នឹងមានរយៈពេល ២ ឆ្នាំ ដើម្បីសម្រេចបានដើមទុនតម្រូវថ្មីនេះ (ប្រភព ៖ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា) ។

រោងចក្រស៊ីម៉ងត៍ជីបម៉ុង

រោងចក្រស៊ីម៉ងត៍នេះ ជាការវិនិយោគរួមគ្នារវាងសហគ្រាសកម្ពុជា (Chip Mong Group) និងក្រុមហ៊ុន Thailand's Siam City Cement ដែលត្រូវបានកកើតឡើងនៅក្នុងខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១២ ។ ការសាងសង់រោងចក្រថ្មីនេះ បានចាប់ផ្តើមនៅថ្ងៃទី២១ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៦ ដែលនឹងអាចផលិតស៊ីម៉ង់ត៍បាន ៥.០០០ តោនក្នុង ១ថ្ងៃ ហើយត្រូវបានចាត់ទុកថា ជារោងចក្រស៊ីម៉ង់ត៍កម្ពុជាដែលធំ និងទំនើបជាងគេ ។ រោងចក្រនេះនឹងបំពាក់

នូវឧបករណ៍ និងបច្ចេកវិទ្យាទំនើបៗចុងក្រោយបំផុតពីប្រទេសអាល្លឺម៉ង់ និងប្រទេសចិន ។ រោងចក្រនេះនឹងសាងសង់នៅខេត្តកំពតក្នុងទឹកប្រាក់វិនិយោគចំនួន ២៦២ លានដុល្លារអាមេរិក ។

ការសាងសង់នឹងត្រូវបានធ្វើឡើងដោយ China's Citic Heavy Industries សហការជាមួយនឹង Chip Mong Insee Cement ។ China's Citic Heavy Industries ត្រូវបានគេទទួលស្គាល់ថាជាសហគ្រាសផលិតគ្រឿងចក្រសម្រាប់រោងចក្រស៊ីម៉ង់ត៍ធំជាងគេបង្អស់ និងជាអ្នកផ្តល់សេវាកម្មនៅក្នុងប្រព័ន្ធ–ការដាក់បញ្ចូលគ្នានូវដំណើរការផលិតទាំងស្រុងចាប់ពីការគូរប្លង់វិស្វកម្មស៊ីម៉ង់ត៍ រហូតទៅដល់ការផលិត–ដើម្បីធានាឲ្យបាននូវដំណើរការរឹងមាំ និងស្ថិតស្ថេរ ។

គម្រោងនេះទំនងជាគម្រោងសាងសង់បែបវិស្វកម្ម សំណង់ និងលទ្ធកម្ម (ECP) ដែលក្រុមហ៊ុនសំណង់ជាអ្នកផ្តល់កញ្ចប់សេវាកម្មវិស្វកម្ម សំណង់ និងលទ្ធកម្ម (ប្រភព ៖ ស៊ុំ ម៉ាណែត កាសែតខ្មែរថាមស៍ ថ្ងៃទី២២ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៦) ។

Golden Silver Gulf Resort–Yeeja Tourism Development Co. Ltd,

ក្រុមហ៊ុននេះ ជាក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធរបស់ក្រុមហ៊ុន Unite International (Cambodia) Investment Group Co. Ltd, ដែលកាន់កាប់ដោយក្រុមហ៊ុនចិន បានចុះអនុស្សរណៈនៃការយោគយល់ជាមួយក្រុមហ៊ុនមួយចំនួន ដែលភាគច្រើនជាក្រុមហ៊ុនចិន ដើម្បីអភិវឌ្ឍ និងផ្គត់ផ្គង់សេវាកម្មទៅឲ្យគម្រោងកម្សាន្ត Golden Silver Gulf Resort ។

ទីកន្លែងកម្សាន្តនេះ កំពុងដំណើរការសាងសង់នៅលើផ្ទៃដី ៣.៣០០ ហិកតា នៅក្នុងឧទ្យានជាតិរាម ដែលនឹងមានសំណង់សណ្ឋាគារផ្កាយ៥ មជ្ឈមណ្ឌលតាំងពិព័ណ៌ ហាងទំនិញរួចពន្ធ និងសេវាផ្សេងៗទៀត ។

កសិ-ឧស្សាហកម្ម

ការវិនិយោគក្នុងវិស័យកសិកម្មទទួលបានឱកាសយ៉ាងច្រើន ជាពិសេស កសិដ្ឋានសរីរាង្គ ការកែច្នៃផលិតផលកសិកម្ម និងវិស័យមួយចំនួនផ្សេងទៀត ។ អត្ថប្រយោជន៍ជាច្រើនដែលផ្តល់ដោយប្រទេសកម្ពុជាចំពោះវិស័យនេះ រួមមាន ៖ ដីមានជីជាតិ ទឹកគ្រប់គ្រាន់ និងថ្លៃពលកម្មទាប ។ ក្នុងចំណោមឱកាសដែលបានកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល គឺវិស័យផលផល កែច្នៃកៅស៊ូ កែច្នៃស្ករ ក្រចៅ រោងចក្រចម្រាញ់ប្រេងដូង ផ្លែឈើក្នុងតំបន់ត្រូពិកគ្រប់ប្រភេទ និងបន្លែ-ផ្លែឈើសរីរាង្គ ។

Rui Feng (Cambodia) International Co.Ltd,

យោងតាមអត្ថបទរបស់ Cheng Sokhorng ចុះផ្សាយតាមប្រព័ន្ធអ៊ីនធឺណែតនៅថ្ងៃទី៤ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១៦ ក្រុមហ៊ុនកសិកម្មដែលកាន់កាប់ដោយក្រុមហ៊ុនចិនខាងលើ បានសម្ពោធរោងម៉ាស៊ីនផលិតស្ករដែលមានតម្លៃ ៣៦០ លានដុល្លារអាមេរិក នៅភាគខាងជើងប្រទេសកម្ពុជា នៅថ្ងៃទី១៥ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៦ ដែលជាម៉ាស៊ីនផលិតស្ករមួយមានតម្លៃថ្លៃជាងគេបំផុតនៅអាស៊ី ។ ក្រុមហ៊ុននេះគឺជាក្រុមហ៊ុនមួយជិតស្និទ្ធទៅនឹងក្រុមហ៊ុនចិន ដែលមានដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចនៅក្នុងខេត្តព្រះវិហារ និងមានសមត្ថភាពកែច្នៃអំពៅ

២០.០០០ តោន ក្នុងមួយថ្ងៃ ដើម្បីចម្រាញ់ស្ករ ២.០០០ តោន ក្នុងមួយថ្ងៃ ។ សង្វាក់ផលិតកម្មទី២ នឹងត្រូវបានបន្ថែមនាពេលអនាគត ។

យោងតាមលោក អ៊ុំ សុត្ថា អ្នកនាំពាក្យក្រសួងឧស្សាហកម្ម និងសិប្បកម្ម ដែលត្រូវបានស្រង់សម្ដីដោយ Chen Sokhorng បានឲ្យដឹងថា " រោងម៉ាស៊ីនផលិតស្ករ គឺជាផ្នែកមួយនៃគម្រោងវិនិយោគដ៏ធំសម្បើមក្នុងទំហំទឹកប្រាក់ ១,៥ ប៊ីលានដុល្លារអាមេរិក របស់ក្រុមហ៊ុនចិនខាងលើ និងក្រុមហ៊ុនសន្ទានការីរបស់ខ្លួនចំនួនបួនទៀត ដែលក្នុងនោះមានវារីអគ្គិសនី រោងចក្រផលិតជី និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធផ្សេងទៀត ដូចជាមន្ទីរពេទ្យ និងសាលារៀន " ។ បន្ទាប់មកសម្ដីរបស់ Poeng Trida ប្រធានមន្ទីរកសិកម្មខេត្តព្រះវិហារត្រូវបានដកស្រង់ផងដែរថា ក្រុមហ៊ុន Rui Feng រំពឹងថានឹងបញ្ចប់គម្រោងដែលនៅសេសសល់ក្នុងរយៈពេលបីឆ្នាំ ។

ក្រុមហ៊ុនសន្ទានការីរបស់ក្រុមហ៊ុន Rui Feng ដែលកាន់កាប់ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច រួមមាន ៖ ក្រុមហ៊ុន Lan Feng ក្រុមហ៊ុន Heng You ក្រុមហ៊ុន Heng Rui និងក្រុមហ៊ុន Heng Nong ។ បើបូកបញ្ចូលគ្នា ក្រុមហ៊ុនដែលមានកម្មសិទ្ធិជាជនជាតិចិននេះ មានអាជ្ញាប័ណ្ណដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចដោយឡែកពីគ្នាចំនួន ៥ ដែលគ្របដណ្ដប់ទំហំសរុបចំនួន ៤០.០០០ ហិកតា ។ ច្បាប់ដែលមានជាធរមាន ហាមឃាត់ក្រុមហ៊ុនតែមួយអាចកាន់កាប់ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច ច្រើនជាង ១០.០០០ ហិកតា ។

រោងចក្រថ្មីនេះ នឹងដំណើរការផលិតស្ករអំពៅដែលប្រមូលបានពីដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចចំនួន ៥ នោះ ដើម្បីនាំចេញស្ករឆៅ និងស្ករដែលបានចម្រាញ់រួច ទៅឲ្យអ្នកទិញនៅក្នុងសហភាពអឺរ៉ុប ប្រទេសចិន និងប្រទេសឥណ្ឌា ។

កាកសំណល់នៃរោងចក្រនេះ នឹងត្រូវបានប្រើសម្រាប់ផលិតជា ជី ឬអគ្គិសនី ។

ឧបសម្ព័ន្ធទី៦ ៖ កម្រងសំណួរអង្កេត

ក្រសួងផែនការ
វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ

ធនាគារជាតិ នៃ កម្ពុជា

កម្រងសំណួរស្តីពីការអង្កេតវិនិយោគផ្ទាល់បរទេស
គិតត្រឹមថ្ងៃទី ៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤

សំងាត់បំផុត

ព័ត៌មាននេះប្រើប្រាស់សម្រាប់តែគោលបំណងស្ថិតិប៉ុណ្ណោះ

I. ព័ត៌មានសម្គាល់							លេខកូដ	
រាជធានី/ខេត្ត								
ស្រុក/ខណ្ឌ/ក្រុង								
ឃុំ/សង្កាត់								
ភូមិ								
ផ្លូវ								
លេខរៀងសហគ្រាសគំរូ								
ឈ្មោះសហគ្រាសគំរូ				ឈ្មោះសហគ្រាសគំរូកែតម្រូវ (បើខុស)				
ឈ្មោះបុគ្គលិកទំនាក់ទំនង								
លេខទូរស័ព្ទទំនាក់ទំនង				អ៊ីម៉ែល៖				
II. ព័ត៌មានសម្ភាសន៍								
ឈ្មោះមន្ត្រីសម្ភាសន៍				ទូរស័ព្ទ៖				
ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ សម្ភាសន៍								
ឈ្មោះមន្ត្រីត្រួតពិនិត្យ								
ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ត្រួតពិនិត្យ								
ឈ្មោះមន្ត្រីបញ្ចូលទិន្នន័យ								

វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ ក្រសួងផែនការ, អាគារលេខ៣៨៦ មហាវិថីព្រះមុន្នីវង្សសង្កាត់បឹងកេងកងទី១ ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ។

ទំនាក់ទំនងលោក **ឃឹន សុវលក្ខណ៍** ទូរស័ព្ទ : ០១២ ៨៤៩៧៩០ និងលោក **សុក កុសល** ទូរស័ព្ទ : ០១២ ៩៧៣៥៩៨

III. ព័ត៌មានសហគ្រាស

៣.១.ឈ្មោះសហគ្រាស ៖			
៣.២. សកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ចចម្បងរបស់សហគ្រាស ៖			កូដ:…………………
៣.៣. ចំនួននិយោជិកខ្មែរ៖		ប្រុស៖	ស្រី៖
៣.៤. ចំនួននិយោជិកបរទេស៖		ប្រុស៖	ស្រី៖
៣.៥.ប្រាក់បៀវត្ស/ប្រាក់ឈ្នួលនិយោជិកខ្មែរឆ្នាំ២០១៤ (គិតជាដុល្លារអាមេរិក)៖			
៣.៦.សរុបប្រាក់បៀវត្ស/ប្រាក់ឈ្នួលនិយោជិក ឆ្នាំ២០១៤ (គិតជាដុល្លារអាមេរិក)៖			

IV ភាពជាកម្មសិទ្ធិនៃសហគ្រាស (មូលដ្ឋានច្បាប់)

ម្ចាស់ភាគហ៊ុន		ភាពជាកម្មសិទ្ធិ		ប្រទេសម្ចាស់ភាគហ៊ុន	
		ភាគហ៊ុនគិតជាដុល្លារអាមេរិក	ភាគហ៊ុន គិតជា %	និវាសជន	អនិវាសជន
ភាគហ៊ុន ចាប់ពី១០%ឡើងទៅ (បន្ទាត់ទី១ដល់៥)					
១					
២					
៣					
៤					
៥					
ភាគហ៊ុនតិចជាង១០% (បន្ទាត់ទី៦ដល់១០)					
៦					
៧					
៨					
៩					
១០					
សរុបពី ១ ដល់ ១០			១០០%		

V ប្រតិបត្តិការអាជីវកម្ម

ក. ចំណូល	និវាសជន គិតជាដុល្លារអាមេរិក	អនិវាសជន គិតជាដុល្លារអាមេរិក	សរុប គិតជាដុល្លារអាមេរិក
ក.១. ចំណូលពីការលក់			
ក.១.១. ទំនិញ			
ក.១.២. សេវា (សូមបញ្ជាក់ …………………………………)			
ក.១.៣. ចំណូលផ្សេងៗ(ក្រៅពីការប្រាក់និងភាគលាភ)			
ក.២. ការប្រាក់ពីធនាគារ			
ក.៣. ចំណូលពីមូលបត្របំណុលរាប់បញ្ចូលភាគហ៊ុនពិសេស			
ក.៣.១. ពីសហគ្រាសមេ			
ក.៣.២. ពីសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ			
ក.៣.៣. ពីសហគ្រាសផ្សេងៗ			
ក.៤. ចំណូលការប្រាក់ពីការឲ្យខ្ចី			
ក.៤.១. ពីសហគ្រាសមេ			
ក.៤.២. ពីសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ			
ក.៤.៣. ពីសហគ្រាសផ្សេងៗ			
ក.៥. ភាគលាភទទួលបានពីសហគ្រាស			
ក.៥.១. ពីសហគ្រាសមេ			
ក.៥.២. ពីសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ			
ក.៥.៣. ពីសហគ្រាសផ្សេងៗ			
ក.៦. ចំណូលផ្សេងៗ (ឧបត្ថម្ភធន/ជំនួយ)			

V ប្រតិបត្តិការអាជីវកម្ម

ខ. ចំណាយ	និវាសជន គិតជាដុល្លារអាមេរិក	អនិវាសជន គិតជាដុល្លារអាមេរិក	សរុប គិតជាដុល្លារអាមេរិក
ខ.១. ចំណាយលើការលក់			
ខ.១.១. ទំនិញ			
ខ.១.២. សេវា (សូមបញ្ជាក់ ……………………………….)			
ខ.១.៣. ចំណាយផ្សេងៗ(ក្រៅពីការប្រាក់និងភាគលាភ)			
ខ.២. ចំណាយលើការប្រាក់ធនាគារ			
ខ.៣.ចំណាយលើមូលបត្របំណុលរាប់បញ្ចូលភាគហ៊ុនពិសេស			
ខ.៣.១. ឲ្យទៅសហគ្រាសមេ			
ខ.៣.២. ឲ្យទៅសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ			
ខ.៣.៣. ឲ្យទៅសហគ្រាសផ្សេងៗ			
ខ.៤. ចំណាយការប្រាក់ពីការខ្ចី			
ខ.៤.១. ឲ្យទៅសហគ្រាសមេ			
ខ.៤.២. ឲ្យទៅសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ			
ខ.៤.៣. ឲ្យទៅសហគ្រាសផ្សេងៗ			
ខ.៥. ភាគលាភចំណាយឲ្យសហគ្រាស			
ខ.៥.១. ឲ្យទៅសហគ្រាសមេ			
ខ.៥.២. ឲ្យទៅសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ			
ខ.៥.៣. ឲ្យទៅសហគ្រាសផ្សេងៗ			
ខ.៦. ចំណាយផ្សេងៗ (សូមបញ្ជាក់ ………………………….)			
ខ.៧. ប្រាក់ចំណេញពីប្រតិបត្តិការ			
ខ.៨. ពន្ធលើប្រាក់ចំណេញ			

VI គណនីហិរញ្ញវត្ថុ (គិតជាដុល្លារអាមេរិក)

	២០១៤						
	សមតុល្យដើមគ្រា (១)	ប្រតិបត្តិការ		បម្រែបម្រួលថ្លៃ (៤)	បម្រែបម្រួលអត្រាប្តូរប្រាក់ (៥)	បម្រែបម្រួលផ្សេងៗ (៦)	សមតុល្យចុងគ្រា (៧=១+២-៣+៤+៥+៦)
គ. ទ្រព្យសកម្ម		កើនឡើង (២)	ថយចុះ (៣)				
គ.១. តម្លៃភាគហ៊ុនកាន់កាប់ក្នុងសហគ្រាសអនិវាសជន							
គ.១.១. ក្នុងនោះតម្លៃភាគហ៊ុនតិចជាង១០% នៃតម្លៃភាគហ៊ុនសរុប							
គ.២. មូលបត្របំណុលដែលចេញដោយអនិវាសជន							
គ.២.១. ចេញដោយសហគ្រាសមេ							
គ.២.២. ចេញដោយសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ							
គ.២.៣. ចេញដោយអនិវាសជនដទៃទៀត							
គ.៣. ប្រាក់កម្ចីដែលផ្តល់ទៅអនិវាសជន							
គ.៣.១. ឲ្យទៅសហគ្រាសមេ							
គ.៣.២. ឲ្យទៅសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ							
គ.៣.៣. ឲ្យទៅអនិវាសជនដទៃទៀត							
គ.៤. ប្រាក់បញ្ញើនៅធនាគារក្រៅប្រទេស							
គ.៥. រូបិយប័ណ្ណបរទេសនៅក្នុងបេឡា (រាប់បញ្ចូលប្រាក់ដុល្លារអាមេរិក)							
គ.៦. សមតុល្យគណនីត្រូវទទួលពីអនិវាសជន							
គ.៦.១. ឲ្យទៅសហគ្រាសមេ							
គ.៦.២. ឲ្យទៅសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ							
គ.៦.៣. ឲ្យទៅអនិវាសជនដទៃទៀត							
គ.៧. ផ្សេងៗ (សូមបញ្ជាក់...)							

	២០១៤						
	សមតុល្យដើមគ្រា (១)	ប្រតិបត្តិការ		បម្រែបម្រួលថ្លៃ (៤)	បម្រែបម្រួលអត្រាប្តូរប្រាក់ (៥)	បម្រែបម្រួលផ្សេងៗ (៦)	សមតុល្យចុងគ្រា (៧=១+២-៣+៤+៥+៦)
		កើនឡើង (២)	ថយចុះ (៣)				
ឃ. ទ្រព្យអកម្ម និងភាគហ៊ុន							
ឃ.១. តម្លៃភាគហ៊ុន							
ឃ.២. មូលបត្របំណុលកាន់កាប់ដោយអនិវាសជន							
ឃ.២.១. កាន់កាប់ដោយសហគ្រាសមេ							
ឃ.២.២. កាន់កាប់ដោយសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ							
ឃ.២.៣. កាន់កាប់ដោយអនិវាសជនដទៃទៀត							
ឃ.៣. សមតុល្យកម្ចីពីអនិវាសជន							
ឃ.៣.១. កម្ចីពីសហគ្រាសមេ							
ឃ.៣.២. កម្ចីពីសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ							
ឃ.៣.៣. កម្ចីពីអនិវាសជនដទៃទៀត							
ឃ.៤. សមតុល្យគណនីត្រូវសង							
ឃ.៤.១. សងទៅសហគ្រាសមេ							
ឃ.៤.២. សងទៅសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធ							
ឃ.៤.៣. សងទៅអនិវាសជនដទៃទៀត							
ឃ.៥. ផ្សេងៗ (សូមបញ្ជាក់...)							

កាលបរិច្ឆេទថ្ងៃទី..............ខែ............ឆ្នាំ២០១៥, បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថាព័ត៌មានដែលបានបំពេញពិតជាត្រឹមត្រូវ

ហត្ថលេខា/ត្រាម្ចាស់សហគ្រាស ឬអ្នកតំណាងសហគ្រាស

សេចក្តីណែនាំអំពីការរាយការណ៍

ការផ្លាស់ប្តូរអាសយដ្ឋាន ៖ កម្រងសំណួរនេះ ត្រូវតែបំពេញដោយសហគ្រាស ដែលមានឈ្មោះក្នុងទំព័រទី១ និងបណ្តាសហគ្រាស ដែលជាបុត្រសម្ព័ន្ធរបស់ខ្លួននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ ប្រសិនបើការសរសេរអាសយដ្ឋានក្នុងប្រអប់អាសយដ្ឋានមានកំហុសឆ្គង សូមធ្វើការកែតម្រូវ មុនបញ្ជូនកម្រងសំណួរនេះត្រឡប់មកវិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិវិញ ។

វិសាលភាព ៖ ការអង្កេតនេះធ្វើឡើងដើម្បីប្រមូលព័ត៌មានអំពី ៖ (១) សហគ្រាស (២) សិទ្ធិកាន់កាប់សហគ្រាស និងនិយោជិត (៣) ប្រតិបត្តិការអាជីវកម្មជាមួយសហគ្រាសអនិវាសជន និង (៤) ស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុរបស់សហគ្រាស រាប់បញ្ចូល ទ្រព្យសកម្ម ទ្រព្យអកម្ម និងដើមទុន ។

ការបំពេញនិងការបញ្ជូនត្រឡប់មកវិញនូវកម្រងសំណួរ ៖ ពេលបានបំពេញកម្រងសំណួរនៃការអង្កេតរួចរាល់ សូមបញ្ជូនត្រឡប់កម្រងសំណួរនេះដោយផ្ទាល់ ឬតាមរយៈប្រព័ន្ធអេឡិចត្រូនិច មកកាន់វិទ្យាស្ថានជាតិស្ថិតិ នៃក្រសួងផែនការ អគារលេខ ៣៨៦ មហាវិថីព្រះមុន្នីវង្ស សង្កាត់បឹងកេងកងទី១ ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ ។ សម្រាប់ព័ត៌មានបន្ថែម សូមទំនាក់ទំនងលោក ឃិន សុវលក្ខណ៍ ទូរស័ព្ទ ៖ ០១២ ៤៤៩ ៧៩០ អ៊ីម៉ែល ៖ sovorlak@gmail.com និងលោកសុក កុសល ទូរស័ព្ទ ៖ ០១២ ៩៧៣ ៥៩៨ អ៊ីម៉ែល ៖ sokkosal99@hotmail.com និងធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា លោក អ៊ុង វិសុទ្ធ ទូរស័ព្ទ ៖ ០១៦ ៧៨៧ ៧៩៧ អ៊ីម៉ែល ៖ uvisoth@nbc.org.kh លោក អ៊ិត អេរ៉ូ ទូរស័ព្ទ ៖ ០១២ ៧៧៨ ៨៧៦ អ៊ីម៉ែល ៖ ith.hero@gmail.com និងលោកស្រី មុត មូរីដានី ទូរស័ព្ទ ៖ ០១៥ ៦៨៧ ៥៨៦ អ៊ីម៉ែល ៖ muth.morydany@gmail.com ។

រយៈពេលរាយការណ៍ ៖ ការអង្កេតនេះគ្របដណ្តប់នូវរាល់ប្រតិបត្តិការហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ឆ្នាំ២០១៤ និងសមតុល្យហិរញ្ញវត្ថុ គិតត្រឹមថ្ងៃទី០១ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៤ និងថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤ ។

ប្រតិបត្តិការ ៖ ប្រតិបត្តិការទាំងអស់គួរតែត្រូវបានកត់ត្រាតាមតម្លៃពិតនៅពេលប្រតិបត្តិការដែលកើតឡើង ។ ប្រសិនបើប្រតិបត្តិការជារូបិយប័ណ្ណបរទេសសូមប្រើប្រាស់អត្រាប្តូរប្រាក់ នៅថ្ងៃដែលប្រតិបត្តិការនោះកើតឡើង ឬប្រើប្រាស់អត្រាប្តូរប្រាក់គិតជាមធ្យមប្រចាំខែ សម្រាប់អំឡុងពេលនៃការរាយការណ៍ ប្រសិនបើប្រតិបត្តិការទាំងឡាយណានៅតែបន្តកើតឡើងក្នុងអំឡុងពេលនោះ (ដូចជា ចំណូលការប្រាក់ និងចំណាយការប្រាក់) ។

សម្រាប់ការប្រាក់សូមរាយការណ៍ពីតម្លៃការប្រាក់សរុប (ចំណូល-ចំណាយ) ដែលបានបង្ករក្នុងអំឡុងឆ្នាំ២០១៤ ទោះបីជាការចំណាយមួយចំនួនត្រូវបានទូទាត់រួចក្នុងអំឡុងឆ្នាំហើយក៏ដោយ ។

សម្រាប់ភាគលាភ សូមរាយការណ៍អំពីតម្លៃសរុបនៃភាគលាភដែលបានទទួល និងភាគលាភដែលនឹងត្រូវទទួលភាគលាភដែលបានចំណាយ និងភាគលាភដែលនឹងត្រូវចំណាយក្នុងអំឡុងឆ្នាំ២០១៤ ។

ដើមទុនភាគទុនិក ៖ សូមរាយការណ៍ខ្ទង់ដើមទុនផ្ទាល់របស់ម្ចាស់ភាគហ៊ុន (ឧទាហរណ៍ ៖ ទ្រព្យសម្បត្តិសុទ្ធ) ជាការបូកសរុបនៃឥណទេយ្យរបស់វិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសរបស់លោកអ្នកលើទ្រព្យសម្បត្តិសុទ្ធចំពោះសហគ្រាសលោកអ្នក រួមមាន ៖ (ក) ដើមទុនបានបង់ (មិនរាប់បញ្ចូលចំនួនភាគហ៊ុនដែលសហគ្រាសកាន់កាប់ខ្លួនឯង និងរាប់បញ្ចូលគណនីបុព្វលាភភាគហ៊ុន ឬសមមូលទៅនឹងភាគហ៊ុនរបស់សហគ្រាសមិនមែនសាជីវកម្ម) (ខ) ប្រាក់បម្រុងគ្រប់ប្រភេទដែលត្រូវបានចាត់ទុកជាដើមទុននៅក្នុងតារាងតុល្យការរបស់សហគ្រាស (រាប់បញ្ចូលជំនួយឥតសំណងនៃការវិនិយោគនៅពេលដែលគោលការណ៍ណែនាំគណនេយ្យចាត់ទុកថាជាធាតុមួយនៃការកាន់កាប់ដើមទុនផ្ទាល់) និង (គ) ប្រាក់ចំណេញរក្សាទុកដែលបានបង្គរ (អាចជាចំនួនអវិជ្ជមាន) ។

សេចក្តីពន្យល់ និងនិយមន័យ

អនិវាសជន គឺឯកត្តជន សហគ្រាស ឬអង្គភាពផ្សេងៗដែលមានទីតាំងក្នុងប្រទេសណាមួយ ក្រៅពីប្រទេសកម្ពុជា ។ សហគ្រាសសាខា និងសហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធរបស់សហគ្រាសអនិវាសជនដែលមានទីតាំងនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាត្រូវបានចាត់ទុកជានិវាសជនរបស់កម្ពុជា ។ ឯកត្តជនកម្ពុជាដែលរស់នៅបរទេសត្រូវបានចាត់ទុកជាអនិវាសជន ហើយជនបរទេសដែលរស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាត្រូវចាត់ទុកជានិវាសជន ។

វិនិយោគិនផ្ទាល់ គឺជាអង្គភាពអនិវាសជន (ឬក្រុមនៃអនិវាសជនពាក់ព័ន្ធ) ដែលកាន់កាប់សិទ្ធិបោះឆ្នោតចំនួន ១០ ភាគរយ ឬច្រើនជាងនេះ នៅក្នុងសហគ្រាសរបស់លោកអ្នក ។ ឧទាហរណ៍ វិនិយោគិនផ្ទាល់ជាអនិវាសជន រាប់បញ្ចូលទីស្នាក់កណ្តាលបរទេស (ដែលមានក្រុមហ៊ុនធ្វើប្រតិបត្តិការនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា) និងសហគ្រាសមេបរទេស (របស់សហគ្រាសបុត្រសម្ព័ន្ធនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា) ។ សហគ្រាសមួយអាចមានវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសជាអនិវាសជនលើសពីមួយ និងអាចស្ថិតនៅក្នុងប្រទេសផ្សេងៗគ្នា ។

សហគ្រាសមេបរទេស គឺជាសហគ្រាសដែលមានសិទ្ធិបោះឆ្នោតគ្រប់គ្រាន់នៅក្នុងសហគ្រាសមួយផ្សេងទៀតដែលមានឥទ្ធិពលទាំងស្រុងលើការចាត់ចែង និងប្រតិបត្តិការរបស់សហគ្រាសនោះ តាមរយៈសកម្មភាពដោយផ្ទាល់ និងឥទ្ធិពលរបស់ខ្លួន ឬការបោះឆ្នោតជ្រើសគណៈគ្រប់គ្រង ។

សាខាសហគ្រាស គឺជាសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់មិនមែនសាជីវកម្ម ដែលមានទីតាំងនៅក្នុងប្រទេសណាមួយ (ប្រទេសជាម្ចាស់ផ្ទះ) ដែលសហគ្រាសនោះតាំងនៅ ហើយត្រូវបានកាន់កាប់ទាំងស្រុងដោយវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេស ។

សហគ្រាសសន្ធានការី គឺជាសហគ្រាសវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសមួយ ដែលវិនិយោគិនកាន់កាប់សិទ្ធិបោះឆ្នោតយ៉ាងតិច ១០ ភាគរយ តែមិនលើសពី ៥០ ភាគរយ នោះទេ ។

ក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធ គឺជាសហគ្រាសវិនិយោគិនផ្ទាល់បរទេសមួយ ដែលវិនិយោគិនកាន់កាប់សិទ្ធិបោះឆ្នោតលើសពី ៥០ ភាគរយ មានន័យថាក្រុមហ៊ុនប្រភេទនេះត្រូវបានត្រួតត្រាដោយវិនិយោគិន ។

ការប្រាក់ សំដៅដល់ប្រាក់ចំណូលទទួលបានពីការកាន់កាប់ទ្រព្យសកម្មហិរញ្ញវត្ថុមិនមែនដើមទុនរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ដូចជាប្រាក់កម្ចី ។

ហ៊ុនពិសេស គឺជាហ៊ុនដែលអ្នកកាន់កាប់ទទួលបានភាគលាភថេរ ហើយទទួលបានការទូទាត់ភាគលាភមុនហ៊ុនធម្មតា ។

មូលបត្របំណុល គឺជាឧបករណ៍អាចជួញដូរបានសម្រាប់ប្រើជាភស្តុតាងបំណុល រួមមាន ៖ រូបិយាណត្តិ សញ្ញាប័ណ្ណ ប័ណ្ណសងតាមបញ្ជារ វិញ្ញាបនបត្រប្រាក់បញ្ញើអាចជួញដូរបាន ផលបត្រពាណិជ្ជកម្ម ប័ណ្ណបំណុល

មូលបត្រធានាដោយទ្រព្យសកម្ម ឧបករណ៍ទីផ្សាររូបិយវត្ថុ និងឧបករណ៍ស្រដៀងគ្នាផ្សេងទៀតដែលជួញដូរជាទូទៅក្នុងទីផ្សារហិរញ្ញវត្ថុ ។

សមតុល្យដើមគ្រា សំដៅទៅលើតម្លៃនៃបំណុលត្រូវទារ និងបំណុលត្រូវសង នៃសហគ្រាសរបស់លោកអ្នក និងក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធរបស់ខ្លួន នៅដើមការិយបរិច្ឆេទ ។

បម្រែបម្រួលអត្រាប្តូរប្រាក់ សំដៅដល់បម្រែបម្រួលនៃតម្លៃបំណុលត្រូវទារ ឬបំណុលត្រូវសងនៃសហគ្រាសរបស់លោកអ្នក ដែលជាលទ្ធផលបណ្តាលមកពីភាពខុសគ្នារវាងអត្រាប្តូរប្រាក់ដើមគ្រា និងចុងគ្រា ឬជាភាពខុសគ្នានៃអត្រាប្តូរប្រាក់រវាងថ្ងៃធ្វើប្រតិបត្តិការ និងចុងការិយបរិច្ឆេទ ។

បម្រែបម្រួលផ្សេងទៀត សំដៅដល់បម្រែបម្រួលនៃតម្លៃបំណុលត្រូវទារ ឬបំណុលត្រូវសងនៃសហគ្រាសរបស់លោកអ្នក ដែលជាលទ្ធផលបណ្តាលមកពីបម្រែបម្រួលថ្លៃទីផ្សារ និងការលុបបំណុលចេញពីបញ្ជី ។

ប្រាក់ចំណេញពីប្រតិបត្តិការ សំដៅដល់ប្រាក់ចំណេញទទួលបានពីសកម្មភាពប្រតិបត្តិការនៃសហគ្រាសរបស់លោកអ្នក ។ ក្នុងការគណនាប្រាក់ចំណេញពីប្រតិបត្តិការ រំលោះត្រូវបានធ្វើឡើងតាមរយៈការកាត់បន្ថយថ្លៃដាក់ជំនួស (replacement cost) ជាមូលដ្ឋាន ។ ការចំណេញ ឬការខាតបង់ពីអត្រាប្តូរប្រាក់ សំវិធានធននៃពន្ធពិសេស (ដូចជា ការថយចុះរំលោះ) និងខ្ទង់ពិសេសផ្សេងទៀតដែលបានកំណត់តាមគោលការណ៍គណនេយ្យ មិនត្រូវបានរាប់បញ្ចូលក្នុងការគណនានេះទេ ។

ពន្ធលើប្រាក់ចំណេញ ត្រូវវាយការណ៍ផ្អែកលើមូលដ្ឋានទូទាត់ធម្មតា ដោយមិនរាប់បញ្ចូលការពិន័យទេ ។