

ក្រសួងអប់រំ យុវជន និងកីឡា

MINISTRY OF EDUCATION YOUTH AND SPORTS



វិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា

VANDA INSTITUTE



សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ

សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

របស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីង ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក

THE IMPORTANCE OF INVESTMENT REAL ESTATE
OF IRICHI CO., LTD

ជំនាញ គណនេយ្យ

រាជធានីភ្នំពេញ-ឆ្នាំ២០២៤

PHNOM PENH-2024

ក្រសួងអប់រំ យុវជន និងកីឡា

MINISTRY OF EDUCATION YOUTH AND SPORTS



វិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា

VANDA INSTITUTE



សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ

សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

របស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីង ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក

THE IMPORTANCE OF INVESTMENT REAL ESTATE
OF IRICHI CO., LTD

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ៖ កុសល់ សឿន

ជំនាញ គណនេយ្យ

រាជធានីភ្នំពេញ-ឆ្នាំ២០២៤

PHNOM PENH-2024



**គណៈកម្មការត្រួតពិនិត្យសារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រជំនាន់ទី២១
ប្រធានបទ៖ សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន
អេយ រីង ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក**

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី១

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

បេក្ខបណ្ឌិត ស្រេង ផល្លា

កុសល់ សឿន

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី៣

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី២

បេក្ខបណ្ឌិត យ៉ាក វុទ្ធី

បេក្ខបណ្ឌិត មាស សំណាង

ប្រធានគណៈកម្មការវាយតម្លៃ និងជាប្រធាន
មជ្ឈមណ្ឌលស្រាវជ្រាវ

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី៤

បណ្ឌិត សេង សំអឿន

បេក្ខបណ្ឌិត យ៉ែម សុខហៀក

នាយកវិទ្យាស្ថាន

នាយិកាដេប៉ូឌីរ៉េន

បណ្ឌិត ហេង វ៉ាន់ដា

បណ្ឌិត ហ៊ុ គុជគន្ធលីនណា

អារម្ភកថា

ក្រោយពីបានសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ជំនាញគណនេយ្យ នៅវិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា អស់រយៈពេល ៤ ឆ្នាំ រួចមក ក្រុមយើងខ្ញុំបានទទួលនូវចំណេះដឹងជាច្រើនពាក់ព័ន្ធនឹងមុខវិជ្ជាគណនេយ្យ ជាពិសេសក្រុមយើងខ្ញុំ យល់ច្បាស់ថា ជំនាញគណនេយ្យគឺជាជំនាញមួយមានសារៈសំខាន់មួយ ដែលសម្រាប់ទីផ្សារបច្ចុប្បន្ន ក្នុង នោះស្ថាប័នរដ្ឋក្តី ឯកជនក្តី ឬអង្គការក្រៅរដ្ឋាភិបាលក្តី សុទ្ធតែត្រូវអនុវត្តន៍កិច្ចការគណនេយ្យដូចគ្នា។ ដោយ ឡែក ដើម្បីឱ្យការសិក្សារបស់និស្សិតកាន់តែមានគុណភាពខ្ពស់ វិទ្យាស្ថានវ៉ាន់ដាបានបញ្ចូលនូវមុខជំនាញសំខាន់ៗ ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការងារគណនេយ្យតាមកម្មវិធីសិក្សាក្នុងឆ្នាំសិក្សាទីមួយរហូតដល់ឆ្នាំសិក្សាទី៤។

គ្រប់មុខវិជ្ជាទាំងអស់ គឺសុទ្ធសឹងតែមានសារៈសំខាន់ ក្នុងការត្រួតត្រាស្រាវជ្រាវនិស្សិតឱ្យយល់ច្បាស់ពី ការអនុវត្តការងារគណនេយ្យពីការចាប់ផ្តើមរៀបចំផែនការ ការអនុវត្ត ការបញ្ចប់ និងត្រួតពិនិត្យវាយតម្លៃ ព្រមទាំងផ្តល់ជាអនុសាសន៍ នៅក្នុងការងារគណនេយ្យដើម្បីពង្រឹងប្រសិទ្ធភាពគ្រប់គ្រង នៅក្នុងស្ថាប័នខ្លួន ក្នុងន័យឆ្លើយតប ឱ្យបានល្អប្រសើរនឹងគោលនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលដែលបានដាក់ចេញ។ ដោយ ក្រុមយើងខ្ញុំសង្កេតឃើញថា កិច្ចការងារមួយនេះ មានសារៈសំខាន់ខ្លាំងស្របពេលនៃការសរសេរសារណា បញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្របានមកដល់ ទើបក្រុមយើងខ្ញុំ សម្រេចចិត្តជ្រើសរើសនូវប្រធានបទមួយស្តីពី “សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ” យកមកធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងចងក្រងក្នុងគោល បំណងឱ្យអ្នកស្រាវជ្រាវទាំងអស់ យល់កាន់តែស៊ីជម្រៅពីការរៀបចំសារណា និងប្រសិទ្ធភាពនៃការផ្តល់ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ។ ក្រុមយើងខ្ញុំសង្ឃឹមថា ការរៀបចំសារណានេះនឹងបានចូលរួមចំណែកក្នុង ការស្រាវជ្រាវរបស់និស្សិតជំនាន់ក្រោយៗ ព្រមទាំងអ្នកស្រាវជ្រាវដ៏ទៃទៀត ដែលមានបំណងសិក្សាស្វែង យល់ពីកិច្ចការនេះ។

ជាទីបញ្ចប់ក្រុមយើងខ្ញុំ សូមមេត្តាខន្តីអភ័យទោសពីសំណាក់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ រៀបច្បង និងអ្នកអាន ទាំងអស់នូវរាល់កំហុសឆ្គងដែលកើតមានដោយអចេតនានៅក្នុងសារណានេះ ហើយក្រុមយើងខ្ញុំរីករាយនឹង ទទួលយករាល់ការរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនាដើម្បីឱ្យការរៀបចំលើកក្រោយទៀតមានភាពកាន់តែល្អប្រសើរ។

បេសកកម្មក្រុម



ថៃ គីមហេង

ID: B21/2426



ថៃ ណារ៉ា

ID: B21/2015



ឈាន រតនា

ID: B21/2146



ថៃ ណារ៉ា

ID: B21/1770

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ក្រុមយើងខ្ញុំជានិស្សិតនៃវិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ជំនាន់ទី២១ ជំនាញគណនេយ្យ
សូមសម្តែងនូវការគោរពដ៏ឧត្តុង្គ និងថ្លែងអំណរគុណដ៏ជ្រាលជ្រៅចំពោះ

ក្រុមគ្រួសារដែលបានជួយឧបត្ថម្ភ គាំទ្រ ទាំងសម្ភារៈ ថវិកា និងស្មារតី ជម្រុញលើកទឹកចិត្តដល់ក្រុមយើងខ្ញុំ ក្នុងការសិក្សារៀនសូត្រដើម្បីទទួលបានចំណេះដឹងរហូតមកដល់សព្វថ្ងៃនេះ។ ក្នុងនោះក្រុមយើងខ្ញុំសូមសម្តែងនូវការគោរព និងកត្តញ្ញតាធម៌យ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុត ដល់អ្នកមានគុណដែលបានផ្តល់កំណើតដល់នាងខ្ញុំគ្រប់រូប និងសូមគោរពថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ ដល់បណ្តាសាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ ទាំងអស់ដែលបានបណ្តុះបណ្តាលក្រុមយើងខ្ញុំនាពេលកន្លងមក ។

ក្រុមយើងខ្ញុំ សូមសម្តែងនូវការគោរពដ៏ឧត្តុង្គដ៏ជ្រាលជ្រៅ ដល់ឯកឧត្តមបណ្ឌិត **ហេង វ៉ាន់ដា** នាយកនៃវិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា ដែលបានផ្តល់ទីកន្លែងបណ្តុះបណ្តាល ព្រមទាំងផ្តល់បទពិសោធន៍យ៉ាងច្រើនដល់យើងខ្ញុំ ។

សូមគោរពថ្លែងអំណរគុណចំពោះសាស្ត្រាចារ្យ **កុសល់ សឿន** ជាសាស្ត្រាចារ្យណែនាំ ដោយបានជួយជ្រោមជ្រែង បង្ហាត់បង្ហាញសព្វបែបយ៉ាងដើម្បីជួយដល់ក្រុមយើងខ្ញុំបញ្ចប់កិច្ចការសារណានេះជាស្ថាពរ។

សូមគោរពថ្លែងអំណរគុណដល់សាស្ត្រាចារ្យ និងបុគ្គលិកនៃវិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា ទាំងអស់ដែលបានខិតខំប្រឹងប្រែងក្នុងការបង្ហាត់បង្ហាញ លើកទឹកចិត្ត អនុគ្រោះដល់ក្រុមយើងខ្ញុំ រហូតធ្វើឱ្យការសិក្សាបានបញ្ចប់ និងទទួលបានជោគជ័យគួរជាទីមោទនៈ ។

ឆ្លៀតក្នុងឱកាសនេះដែរ ក្រុមយើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធពរជ័យជូនដល់បុគ្គលទាំងអស់ខាងលើឱ្យជួបតែពុទ្ធពរឬនប្រការគឺអាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ ។

អំណះអំណាច

ក្រុមយើងខ្ញុំ ជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រ ជំនាញគណនេយ្យនៃវិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា ជំនាន់ទី២១ ៖

សូមធានាអះអាងថា ខ្លឹមសារសារណាក្រោមប្រធានបទ “សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យ អចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីធី ឈី អ៊ិនវេសមិន ឯ.ក” នេះគឺជាស្នាដៃរបស់ក្រុមនាងខ្ញុំ ដោយគ្មាន ការពាក់ព័ន្ធនឹងរបាយការណ៍ស្រាវជ្រាវរបស់អ្នកផ្សេងឡើយ។ ទិន្នន័យ និងលទ្ធផលនៃការស្រាវជ្រាវដែល លើកឡើងនេះ ជាអត្ថបទស្រាវជ្រាវថ្មីសុទ្ធសាធ ដែលពុំធ្លាប់មានជនណាម្នាក់យកទៅប្រើប្រាស់ក្នុងការ ស្រាវជ្រាវពីមុនឡើយ។

ថ្ងៃ. ខែ..... ឆ្នាំ..... ព.ស.២៥៦....

ថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ២០២....

ហត្ថលេខាតំណាងក្រុម

សេចក្តីសង្ខេបនៃការស្រាវជ្រាវ

វិស័យអចលនទ្រព្យ ជាវិស័យមួយដែលមានការរីកចម្រើនយ៉ាងឆាប់រហ័សទូទាំងសកលលោក ហើយក៏ជាវិស័យដ៏សំខាន់ដែលអាចផ្តល់នូវប្រាក់ចំណូលយ៉ាងច្រើនសម្រាប់សេដ្ឋកិច្ចជាតិរបស់ប្រទេសនីមួយៗ ។ ចំណែកឯប្រទេសកម្ពុជាយើងវិញ វិស័យអចលនទ្រព្យ មានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងពីមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំឥតឈប់ឈរ។ ដោយសារតែការរីកចម្រើននៃវិស័យអចលនទ្រព្យនេះហើយ ទើបធ្វើឱ្យមានការកើនឡើងនូវសេវាកម្មជាច្រើនដូចជា ការទិញ លក់ ការបញ្ចាំអចលនទ្រព្យ និងការវាយតម្លៃអចលនទ្រព្យទាំងក្នុងស្រុក និងក្រៅស្រុកព្រមទាំងសេវាកម្មផ្សេងៗទៀត ដែលទាក់ទងទៅនឹងផ្នែកអចលនទ្រព្យ។ ដោយហេតុនេះហើយ ទើបក្រុមសារណាយើងខ្ញុំជ្រើសរើសសរសេរប្រធានបទស្តីពី “សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីធី ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក” ដែលមានទីតាំងនៅទីក្រុងភ្នំពេញយកមកស្រាវជ្រាវពីព្រោះក្រុមហ៊ុននេះ ជាប្រភេទក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យ ដែលមានការប្រកួតប្រជែងជាមួយក្រុមហ៊ុនដទៃទៀតទាំងក្នុង និងក្រៅប្រទេសផងដែរ។

ដើម្បីឱ្យការស្រាវជ្រាវ លើការចងក្រងសារណាកាន់តែមានភាពស៊ីជម្រៅពីសារៈសំខាន់ នៃការវិនិយោគ លើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅទីក្រុងភ្នំពេញខាងលើ ក្រុមយើងខ្ញុំសុំលើកយកនូវទ្រឹស្តី ដែលបានសិក្សារួចមកហើយ មកធ្វើការប្រៀបធៀបទៅនឹងការអនុវត្តជាក់ស្តែង នៅក្នុងក្រុមហ៊ុនដើម្បីយកមកធ្វើជាវិធីសាស្ត្រក្នុងការស្រាវជ្រាវ។ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវពីសកម្មភាពរបស់ក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យ ដែលមានឈ្មោះដូចខាងលើ គឺពិតជាបានបង្ហាញនូវការយល់ដឹងអំពី វិស័យអចលនទ្រព្យសារៈសំខាន់របស់អចលនទ្រព្យនាពេលបច្ចុប្បន្ន និងអនាគត។

លទ្ធផលជាក់ស្តែង នៃការស្រាវជ្រាវគឺឆ្លុះបញ្ចាំងពីភាពខុសគ្នា និងដូចគ្នានៃការសិក្សាទ្រឹស្តីដើម្បីបង្កើនថ្លៃកម្រៃបែបបទ និងធ្វើឱ្យក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យនៅរាជធានីភ្នំពេញមានដំណើរការល្អ។ បន្ទាប់ពីបានសិក្សាទៅលើដំណើរការ នៃប្រតិបត្តិការរបស់ក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យរួចមក យើងនឹងធ្វើការសិក្សាលើចំណុចសំខាន់ៗមួយចំនួនទៀតដូចជា ការទំនាក់ទំនងជាមួយនឹងដៃគូអាជីវកម្ម និងសារៈសំខាន់របស់ក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យដោយធ្វើការវែកញែក និងវិភាគទៅដល់បញ្ហាដែលកើតឡើងក្នុងក្រុមហ៊ុននោះ រួមមានចំណុចខ្សោយដែលក្រុមហ៊ុនសព្វថ្ងៃ ប្រព្រឹត្តិទៅទាំងដឹងនិងមិនដឹងខ្លួន។ ការផ្តល់អនុសាសន៍ខ្លះៗ ក្នុងន័យរិះគន់ដើម្បីស្ថាបនាដើម្បីបង្កើននូវប្រសិទ្ធភាពខ្ពស់ដល់ក្រុមហ៊ុន ក្នុងការគ្រិះរិះពិចារណា ទៅលើចំណុចណាដែលអាចផ្តល់ប្រយោជន៍ល្អៗ សម្រាប់ក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យខាងលើនាពេលអនាគត។

មាតិកា

ទំព័រ

អារម្ភកថា	i
រចនាសម្ព័ន្ធ	ii
សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ	iii
អំណះអំណាង	iv
សេចក្តីសង្ខេបនៃការស្រាវជ្រាវ.....	v

ជំពូកទី១

សេចក្តីផ្តើម

១.១ លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ	១
១.២ ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ.....	២
១. តើដំណើរការនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក មានលក្ខណៈបែបណា ?	
២. តើការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក ផ្តល់ផលប្រយោជន៍អ្វីខ្លះដល់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ ?	
១.៣ គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ	២
១.៤ ទំហំដែនកំណត់ និងវិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ	២
១.៤.១ ទំហំដែនកំណត់.....	៣
១.៤.២ វិសាលភាព ការស្រាវជ្រាវ.....	៣
១.៥ វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ	៣
១.៥.១ ការប្រមូលទិន្នន័យដំបូង.....	៣
១.៥.២ ការប្រមូលទិន្នន័យបន្ទាប់	៣
១.៦ សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ.....	៣
១.៧ រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ.....	៣

ជំពូកទី២

សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

២.១ លក្ខណៈទូទៅនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ	៥
២.១.១ និយមន័យនៃការវិនិយោគ.....	៥
២.១.២ ប្រវត្តិនៃការវិនិយោគ.....	៦
២.១.៣ ទ្រឹស្តីនៃការវិនិយោគ.....	៧
២.២ ដំណើរការនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ	៩
២.២.១ និយមន័យនៃអចលនទ្រព្យ.....	៩

២.២.២ ប្រវត្តិនៃអចលនទ្រព្យ.....	៩
២.២.៣ ទ្រឹស្តីនៃអចលនទ្រព្យ.....	១០
២.៣ ផលប្រយោជន៍ដែលផ្តល់ឱ្យសេដ្ឋកិច្ចជាតិពីការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ.....	១០
២.៣.១ និយមន័យនៃសេដ្ឋកិច្ច.....	១០
២.៣.២ ប្រវត្តិនៃសេដ្ឋកិច្ច.....	១១
២.៣.៣ ទ្រឹស្តីនៃសេដ្ឋកិច្ច	១២

ជំពូកទី៣

សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់

ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក

៣.១ ស្ថានភាពទូទៅរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក	១៣
៣.១.១ ប្រវត្តិរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក	១៣
៣.១.២ បេសកកម្ម និងទស្សនវិស័យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក	១៥
ក. ទស្សនវិស័យ	១៥
ខ. បេសកកម្ម.....	១៥
គ. យុទ្ធសាស្ត្ររួម	១៥
៣.១.៣ រចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រង តួនាទី និងភារកិច្ចរបស់ក្រុមហ៊ុនអាយរីជឈីអ៊ិនវេសម៉ិនឯ.ក	១៥
ក. រចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រង.....	១៥
ខ. តួនាទីគណៈគ្រប់គ្រង	១៦
គ. ភារកិច្ចគណៈគ្រប់គ្រង.....	១៧
៣.២ ដំណើរការនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនអាយរីជឈីអ៊ិនវេសម៉ិនឯ.ក	១៨
៣.២.១ ដំណើរការនៃការពិចារណាមុនពេលវិនិយោគ	១៨
៣.២.២ ដំណើរការនៃការពិចារណាអំឡុងពេលវិនិយោគ	១៩
៣.២.៣ លទ្ធផលសម្រេចនៃដំណើរការលើការវិនិយោគ.....	២១
៣.៣ ផលប្រយោជន៍ដែលផ្តល់ឱ្យសេដ្ឋកិច្ចជាតិពីការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយរីជឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក	២៣
៣.៣.១ លើកកម្ពស់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទីក្រុង ទីប្រជុំជន និង ជនបទ.....	២៣
៣.៣.២ សម្រេចនូវគោលនយោបាយជាតិស្តីពីលំនៅដ្ឋាន	២៤
៣.៣.៣ ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជាមានការកើនឡើង.....	២៥

ជំពូកទី៤

ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយ

៤.១ ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង.....	២៧
៤.២ ការវិភាគលើចំណុចខ្សោយ	២៧

ជំពូកទី៥
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍

៥.១ សេចក្តីសន្និដ្ឋាន	២៩
៥.២ ការផ្តល់អនុសាសន៍.....	២៩
ឯកសារយោង	
ឧបសម្ព័ន្ធ	

ជំពូកទី១ សេចក្តីផ្តើម

១.១ លំនាំបញ្ជាក់នៃការស្រាវជ្រាវ

នៅតាមបណ្តាប្រទេសមួយចំនួនក្នុងសកលលោកនេះ មានប្រទេសដែលអភិវឌ្ឍន៍ និងកំពុងតែមានការអភិវឌ្ឍជាច្រើនមានការប្រកួតប្រជែងគ្នា ដើម្បីឱ្យគេចផុតពីរណ្តៅនៃភាពក្រខ្វះ និងប្រឹងប្រែងដើរតាមសេដ្ឋកិច្ចនៅលើពិភពលោកទៅតាមប្រទេសរៀងៗខ្លួន។ ជាពិសេសនៅប្រទេសកម្ពុជា ជាប្រទេសមួយធ្លាប់មានប្រវត្តិ ធ្លាក់នៅក្នុងសង្គ្រាមជាច្រើនលើកច្រើនសារ ដែលបានជះឥទ្ធិពលអាក្រក់យ៉ាងច្រើនអនេកដល់សេដ្ឋកិច្ចជាតិក្នុងវិស័យនានា ការប្រកបការងារ អាជីវកម្ម ការរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋជាដើម។ ក្នុងនោះ ក៏ប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងដល់សំណង់ អគារ ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធជាតិ រួមទាំងបាត់បង់នូវធនធានមនុស្សជាច្រើនផងដែរ ជាហេតុដែលធ្វើឱ្យប្រទេសកម្ពុជាមានដំណើរការយឺតយ៉ាវប្រទេសផ្សេងទៀត។ ក៏ប៉ុន្តែនាពេលបច្ចុប្បន្ននេះយើងឃើញថា ប្រទេសកម្ពុជាកំពុងតែមានការអភិវឌ្ឍជាលំដាប់ទៅលើគ្រប់ផ្នែកគ្រប់វិស័យទាំងអស់ ជាពិសេស គឺក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យដែលមានសន្ទុះ នៃអ្នកវិនិយោគជាច្រើនទាំងក្នុង និងក្រៅប្រទេសមកបណ្តាក់ទុនរកស៊ី ថែមទាំងមានការប្រកួតប្រជែងគ្នាទៀតផង។ ដោយសារការប្រកួតប្រជែង និងសម្រាប់បំពេញតម្រូវការដល់ប្រជាពលរដ្ឋផង ទើបនាំឱ្យមានការបង្កើតក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យយ៉ាងច្រើនក្នុងប្រទេសដែលក្នុងនោះរួមមានក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក ក៏បានបង្កើតឡើងសម្រាប់ផ្តល់នូវសេវាជាច្រើនដល់អតិថិជនលើផ្នែកអចលនទ្រព្យនេះ ក្នុងគោលបំណងដើម្បីស្វែងរកប្រាក់ចំណេញផង បង្កើនលទ្ធភាពការងារផង ក៏ដូចជាជួយកាត់បន្ថយនូវភាពក្រីក្រនៅក្នុងប្រទេសយើងផង។

ទន្ទឹមនឹងនេះផងដែរ វិស័យអចលនទ្រព្យកំពុងតែមានការរីកលូតលាស់ជាបន្តបន្ទាប់ នៅក្នុងប្រទេសនាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។ នៅតាមក្រុមហ៊ុននីមួយៗ ព្យាយាមរិះរកគ្រប់វិធីសាស្ត្រក្នុងការស្វែងរកនូវអ្វីដែលថ្មីក្នុងការពង្រីកវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ពួកគេឱ្យកាន់តែមានស្ថិរភាព និងភាពរីកចម្រើនទៅមុខទៀត ដូចជាការផ្សព្វផ្សាយតាមរយៈការផ្សាយពាណិជ្ជកម្ម តាមទូរទស្សន៍ វីទេយូ បណ្តាញអ៊ីនធឺណែត និងតាមបណ្តាញសង្គមជាច្រើនផ្សេងទៀតដែលអាចផ្សាយពាក់ព័ន្ធនឹងការទិញ លក់ បង់រំលស់ ប្រភេទអចលនទ្រព្យជាដើម។ សកម្មភាពដែលបានធ្វើឡើងទាំងនេះហើយដែលបង្ហាញឱ្យឃើញថាវិស័យអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសមានការអភិវឌ្ឍយ៉ាងខ្លាំងគួរឱ្យកត់សម្គាល់ពិតប្រាកដមែន។

ការរីកលូតលាស់នៃវិស័យអចលនទ្រព្យ និងសំណង់នៅកម្ពុជាមានការរីកចម្រើនគួរឱ្យកត់សម្គាល់ក្នុងរយៈពេលមួយទសវត្សចុងក្រោយនេះ ដោយសារការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចទូទាំងប្រទេស ការវិនិយោគពីបរទេសនិងប្រជាជនថ្នាក់កណ្តាលជំនាន់ថ្មីកំពុងស្វែងរកផ្ទះនៅកណ្តាលទីក្រុងសំខាន់ៗ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការដាក់ចេញនូវគោលនយោបាយដីត្រឹមត្រូវរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ដែលបានចាត់ទុកវិស័យឯកជនជាដៃគូពិសេសផងក្នុងការធ្វើឱ្យប្រទេសមានសុខសន្តិភាព មានសំណង់អគារខ្ពស់ៗ ក្នុងប្រទេសដែលអាចទៅប្រកួតជាមួយនឹងប្រទេសផ្សេងៗទៀតបាន។ ដោយមើលឃើញពីសារៈសំខាន់ទាំងអស់នេះហើយទើបធ្វើឱ្យក្រុមយើងខ្ញុំ លើកយកប្រធានបទមួយស្តីអំពី «សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក» មកធ្វើជាប្រធានបទក្នុងកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះ។

១.២ ចំណោទបញ្ជាក់នៃការស្រាវជ្រាវ

នៅក្នុងអង្គភាពនីមួយៗ មានទម្រង់រចនាសម្ព័ន្ធតាមផ្នែកខុសប្លែកពីគ្នា ហើយវាមានសារៈសំខាន់ណាស់ ក្នុងការពិនិត្យតាមដានលើរបាយការណ៍ពិសេសជាច្រើន ដែលទាមទារឱ្យមានការគ្រប់គ្រងដោយភាពច្បាស់លាស់ ការត្រួតពិនិត្យដោយយកចិត្តទុកដាក់លើប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រងទាំងមូល ដែលបានផ្សារភ្ជាប់ជាមួយនឹងការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ ទើបជាហេតុធ្វើឱ្យវិស័យអចលនទ្រព្យនេះ បានដើរតួយ៉ាងសំខាន់ក្នុងដំណើរការសេដ្ឋកិច្ច ដែលមានសក្តានុពលខ្ពស់ជាងគេសម្រាប់អ្នកវិនិយោគ ជាពិសេសជនបរទេសដែលមកធ្វើការបណ្តាក់ទុន ឬមកវិនិយោគ ក៏ដូចជាការទិញ លក់នូវអចលនទ្រព្យនានា។ ចំណែកឯការរីកចម្រើនរបស់ក្រុមហ៊ុនមួយៗ គឺពិតជាមិនងាយស្រួល និងមិនងាយទទួលបានសន្ទុះនៃការគាំទ្របានយ៉ាងឆាប់រហ័សនោះទេ ពោលគឺអាស្រ័យលើអ្នកគ្រប់គ្រង ការគ្រប់គ្រងធនធានមនុស្សដោយផ្ទាល់ក្នុងដំណើរការនៃការចាប់ផ្តើមតាំងពីដំបូងរហូតដល់ ទទួលបានការគាំទ្រច្រើនពីអតិថិជន។ ដោយយោងទៅលើការមើលឃើញបែបនេះហើយ ទើបក្រុមយើងខ្ញុំ សូមចោទជាសំណួរដូចខាងក្រោម៖

១.តើដំណើរការនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក មានលក្ខណៈបែបណា?

២.តើការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក ផ្តល់ផលប្រយោជន៍អ្វីខ្លះដល់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ?

១.៣ គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ គឺដើម្បីស្វែងយល់ឱ្យកាន់តែជឿជាក់លើវិស័យអចលនទ្រព្យរួមមានដី ផ្ទះ ផ្ទះល្វែង អគារជាដើមនៅក្នុងនេះដែលក្រុមយើងខ្ញុំបានជ្រើសរើសក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក ដែលមានទីតាំងនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ ប្រកបដោយភាពរីកចម្រើនជាលំដាប់មកធ្វើការស្រាវជ្រាវ ក្នុងគោលបំណង៖

- ដើម្បីកំណត់បាននូវចំណុចសំខាន់ក្នុងការវិនិយោគជាក់ស្តែង
- កំណត់បាននូវភាពខ្លាំង និងភាពខ្សោយរបស់ក្រុមហ៊ុន
- យុទ្ធសាស្ត្រក្នុងការគ្រប់គ្រងគ្រប់ផ្នែកក្នុងក្រុមហ៊ុន
- ដើម្បីស្វែងយល់ពីមុខងារ និងតួនាទីអចលនទ្រព្យ
- ដើម្បីស្វែងយល់ពីតម្លៃទីផ្សារនៃអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា
- ដើម្បីយល់ច្បាស់អំពីស្ថានភាពទូទៅក្នុងក្រុមហ៊ុន
- ស្វែងយល់កាន់តែស៊ីជម្រៅពីយុទ្ធសាស្ត្រក្នុងការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ
- ស្វែងយល់អំពីដំណើរការនីមួយៗនៃការវិនិយោគពីចំណុចផ្តើមរហូតបានជោគជ័យ
- ភាពរីកចម្រើន និងការអភិវឌ្ឍបន្ថែមលើការវិនិយោគ។ល។

១.៤ ទំហំនៃការសិក្សា និងវិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ

១.៤.១ ទំហំនៃការសិក្សា

ទំហំនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺផ្តោតសំខាន់ទៅលើ «សារៈសំខាន់ និងដំណើរការនៃការវិនិយោគរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក» ក៏ដូចជាផលប្រយោជន៍ ដែលបានផ្តល់ឱ្យសេដ្ឋកិច្ចជាតិនា

ពេលបច្ចុប្បន្ននេះផង។ ក្រុមហ៊ុនមានអាសយដ្ឋាននៅ ផ្លូវជាតិលេខ១ ភូមិក្តីតាកុយ សង្កាត់វាលស្បូវ ខណ្ឌ ច្បារអំពៅ រាជធានីភ្នំពេញ។ គ្រប់គ្រងលើការវិនិយោគ ប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រងទូទៅក្នុងក្រុមហ៊ុន។

១.៤.២ វិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ

ដំណើរការនៃកិច្ចសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើរបាយការណ៍របស់ក្រុមហ៊ុនសម្រាប់ តែឆ្នាំ២០២១-២០២២ តែប៉ុណ្ណោះ។

១.៥ វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ

ដើម្បីឱ្យដំណើរការនៃការសរសេរសារណាទៅលើប្រធានបទ «សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យ អចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក» ឱ្យបានជោគជ័យក្រុមយើងខ្ញុំធ្វើការស្រាវជ្រាវដូច ខាងក្រោម៖

១.៥.១ ការប្រមូលទិន្នន័យដំបូង

ការប្រមូលទិន្នន័យដំបូង គឺជាការប្រមូលទិន្នន័យតាមរយៈការសាកសួរតាមតេឡេក្រាម ពីបុគ្គលិក របស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក ដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការសរសេរកិច្ចការស្រាវជ្រាវឱ្យកាន់តែ ប្រសើរឡើង។

១.៥.២ ការប្រមូលទិន្នន័យបន្ទាប់

ការប្រមូលទិន្នន័យបន្ទាប់ គឺជាការប្រមូលទិន្នន័យតាមរយៈការស្រាវជ្រាវនៅបណ្ណាល័យនានា សារណា របស់រាមចង្ក គេហៈទំព័ររបស់ក្រុមហ៊ុន និងតាមរយៈការចុះទៅសាកសួរព័ត៌មានផ្ទាល់ដល់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក។

១.៦ សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវ គឺនាំមកនូវការអភិវឌ្ឍផ្នែកចំណេះដឹង ភាពរីកចម្រើនរបស់និស្សិតបន្ថែមមួយ កម្រិតទៀត និងធ្វើឱ្យនិស្សិតមើលឃើញនូវគុណប្រយោជន៍នៃការស្រាវជ្រាវ។ សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ នេះគឺផ្តល់នូវចំណេះដឹងដល់ក្រុមនាងខ្ញុំដូចជា៖

- យល់ដឹងអំពីវិស័យអចលនទ្រព្យ វិស័យអចលនទ្រព្យជាផ្នែកមួយដែលជម្រុញឱ្យមានការរីក ចម្រើនដល់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ
- យល់ដឹងបានច្រើន និងកាន់តែស៊ីជម្រៅក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ
- យល់ដឹងអំពីរបៀបចំនាសម្ព័ន្ធរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក
- យល់ដឹងអំពីខ្លឹមសារនៃការស្រាវជ្រាវ
- ជួយពង្រឹងចំណេះដឹងយ៉ាងច្រើនអំពីវិស័យអចលនទ្រព្យ ការសរសេរ និងការស្រាវជ្រាវឱ្យ កាន់តែល្អជាងមុន

១.៧ រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ ធ្វើឡើងដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការមើល យល់អំពីចំណុច និងជំពូក នីមួយៗ ឱ្យកាន់តែច្បាស់ ឱ្យយល់អំពីនិយមន័យនៃការស្រាវជ្រាវ ទ្រឹស្តី ចំណុចខ្លាំង ចំណុចខ្សោយរបស់ ក្រុមហ៊ុនដែលយើងកំពុងតែសិក្សាស្រាវជ្រាវ។ ក្រោយពីបានសិក្សាស្រាវជ្រាវរួចមក ក្រុមយើងខ្ញុំបានបែង ចែកជាប្រាំជំពូកដែលបានរៀបរាប់ដូចខាងក្រោម៖

ជំពូកទី១ ៖ (សេចក្តីផ្តើម) បរិយាយអំពីលំនាំបញ្ហា ចំណោទបញ្ហា គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ វិធីសាស្ត្រ និងហេតុផលមួយចំនួនដើម្បីបង្កើតឱ្យមានការស្រាវជ្រាវ។

ជំពូកទី២ ៖ (រំលឹកទ្រឹស្តី) បង្ហាញពីនិយមន័យនៃការវិនិយោគ ប្រវត្តិនៃការវិនិយោគ ផលប្រយោជន៍ ដែលផ្តល់ឱ្យសេដ្ឋកិច្ចពីការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ។

ជំពូកទី៣ ៖ (លទ្ធផលនៃការស្រាវជ្រាវ) បង្ហាញពីស្ថានភាពទូទៅ ប្រវត្តិ បេសកកម្ម និងទស្សនវិស័យ របស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក ។

ជំពូកទី៤ ៖ (ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយ) វិភាគ និងស្វែងយល់ពីចំណុចខ្លាំង និង ចំណុចខ្សោយរបស់ប្រធានបទ។

ជំពូកទី៥ ៖ (សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍) សន្និដ្ឋានទៅលើចំណុចទាំងអស់ដែលនៅក្នុង អត្ថបទ និងផ្តល់អនុសាសន៍លើចំណុចដែលខ្វះខាតដើម្បីកែតម្រូវឱ្យត្រឹមត្រូវ។

ជំពូកទី២

សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

២.១ លក្ខណៈទូទៅនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

២.១.១ និយមន័យនៃការវិនិយោគ

ការវិនិយោគ សំដៅទៅលើការបណ្តាក់ទុន ជាប្រាក់កាក់ ពេលវេលា ឬថាមពល ក្នុងការធ្វើអ្វីមួយឬច្រើនក្នុងគោលបំណងបានផលត្រឡប់មកវិញក្នុងកំឡុងពេលកំណត់ណាមួយនៅថ្ងៃអនាគត។ ការវិនិយោគអាចប្រើប្រាស់បានទៅលើមនុស្សគ្រប់វ័យ និងគ្រប់ស្ថានភាព ឧទាហរណ៍៖ ការវិនិយោគទៅលើក្រុមហ៊ុន ការវិនិយោគលើដីធ្លី ផ្ទះ ឬក៏ការវិនិយោគទៅលើចំណេះដឹង ជំនាញជាដើម។ ការវិនិយោគត្រូវការពេលវេលាប្លង់មេ ការអនុវត្តដោយមនុស្សមួយក្រុមដែលមានគោលដៅរួម និងដើរតាមប្លង់មេ^១។

ការវិនិយោគ គឺជាទ្រព្យ ឬវត្ថុដែលទទួលបានក្នុងគោលដៅបង្កើតប្រាក់ចំណូល ឬការកោតសរសើរ។ ការកោតសរសើរ សំដៅទៅលើការកើនឡើងតម្លៃនៃទ្រព្យសម្បត្តិមួយក្នុងរយៈពេល។ នៅពេលបុគ្គលម្នាក់ៗទិញរបស់ល្អៗ ជាការវិនិយោគចេតនាមិនមែនដើម្បីប្រើប្រាស់របស់ល្អទេ តែត្រូវប្រើវានៅពេលអនាគតដើម្បីបង្កើតទ្រព្យសម្បត្តិ។ ការវិនិយោគតែងតែទាក់ទងនឹងការប្រមូលទ្រព្យសម្បត្តិមួយចំនួន នាពេលបច្ចុប្បន្ននេះទាំងពេលវេលា លុយកាក់ ឬការប្រឹងប្រែងដោយសង្ឃឹមថា នឹងទទួលបានប្រាក់កម្រៃកាន់តែច្រើននាពេលអនាគតជាងអ្វីដែលបានគ្រោងទុក។ ឧទាហរណ៍៖ ការវិនិយោគអាចទិញទ្រព្យសម្បត្តិរូបិយវត្ថុឡូរ៉េនេះដោយគិតថា ទ្រព្យនោះនឹងផ្តល់ប្រាក់ចំណូលនាពេលអនាគត ឬក្រោយមកត្រូវលក់ក្នុងតម្លៃខ្ពស់សម្រាប់ប្រាក់ចំណេញ។ សកម្មភាពនៃការវិនិយោគមានគោលដៅបង្កើតប្រាក់ចំណូល និងបង្កើនតម្លៃតាមពេលវេលា។ ការវិនិយោគមួយអាច សំដៅទៅលើយន្តការណាមួយ ដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់សម្រាប់បង្កើតប្រាក់ចំណូលនាពេលអនាគត។ នេះរួមបញ្ចូលទាំងការទិញសញ្ញាប័ណ្ណ ភាគហ៊ុន ឬទ្រព្យសម្បត្តិអចលនទ្រព្យក្នុងចំណោមឧទាហរណ៍ផ្សេងទៀត។ លើសពីនេះទៀត ការទិញទ្រព្យសម្បត្តិដែលអាចត្រូវបានប្រើដើម្បីផលិតទំនិញអាចត្រូវបានចាត់ទុកជាការវិនិយោគ^២។

ការវិនិយោគអាចជាមធ្យោបាយដ៏ល្អមួយ ក្នុងការបង្កើនប្រាក់របស់អ្នកតាមពេលវេលា ប៉ុន្តែវាក៏អាចជារឿងដែលប្រថុយប្រថានសម្រាប់អ្នកចាប់ផ្តើមដំបូងផងដែរ។ ការវិនិយោគអាចជាមធ្យោបាយដ៏ល្អ ក្នុងការបង្កើនប្រាក់របស់អ្នកតាមពេលវេលា ប៉ុន្តែវាជារឿងសំខាន់ ក្នុងការយល់ដឹងពីហានិភ័យ និងរង្វាន់ដែលទាក់ទងនឹងប្រភេទផ្សេងៗនៃការវិនិយោគ។ តាមរយៈការធ្វើពិពិធកម្មផលប៉ុន្តែរបស់អ្នក និងការវិនិយោគសម្រាប់រយៈពេលវែង អ្នកអាចបង្កើនឱកាសជោគជ័យរបស់អ្នក។ ត្រូវចាំថាវាតែងតែជាការល្អ ក្នុងការស្វែងរកជំនួយពីទីប្រឹក្សាហិរញ្ញវត្ថុមុនពេលវិនិយោគ ប៉ុន្តែវាក៏សំខាន់ផងដែរ ក្នុងការធ្វើការស្រាវជ្រាវដោយខ្លួនឯង និងយល់ពីអ្វីដែលអ្នកកំពុងវិនិយោគ^៣។ ពិពិធកម្មផលប៉ុន្តែ គឺជាការបង្កើតឱ្យមានប្រភពមុខរបរ ឬការវិនិយោគច្រើន

¹ <https://www.khsearch.com/qna/27823>

² <https://www.tnaot.com/km/m/detail/article/10986989>

³ <https://saverasia.com/km/investing-101-what-is-investing-how-to-start-investing-your-money/>

ប្រភេទតាមដែលអាចធ្វើទៅបាន ដើម្បីបង្កើនចំណូលជាអតិបរមាក៏ដូចជា ការការពារហានិភ័យនៃផលប៉ុន្តែ វិនិយោគណាមួយ ដែលអាចទទួលបានផលប៉ះពាល់នៃវិបត្តិទីផ្សារក្នុងពេលអនាគត⁴ ។

តាមន័យសេដ្ឋកិច្ច៖ វិនិយោគ គឺជាការធ្វើប្រតិបត្តិការ ដើម្បីបង្កើតមូលធនមានដូចជា ទ្រព្យក្នុងការ រក្សាស្ថិរភាព សម្រាប់បម្រើសេចក្តីត្រូវការ និងចាំបាច់។ ការវិនិយោគនេះ មានគោលដៅផងដែរ ដើម្បីបង្កើត តម្លៃនៃបេតិកភណ្ឌ។

តាមន័យនេះ ការវិនិយោគមានដូចតទៅ៖

- ការបង្កើតជាសហគ្រាសបរទេសដែលមាន បុត្រសម្ព័ន្ធ ការិយាល័យតំណាង និងសាខា
- ការទិញសហគ្រាសដែលមានរួចជាស្រេច
- ចូលដើមទុនសម្រាប់សហគ្រាសបង្កើតថ្មី
- ចូលដើមទុនសម្រាប់សហគ្រាសដែលមានស្រាប់

តាមន័យគតិយុត្តៈ វិនិយោគជាប្រតិបត្តិការប្រើប្រាស់នូវឧបករណ៍គតិយុត្តដើម្បីធ្វើឱ្យសេដ្ឋកិច្ចក្នុងសង្គមដំណើរ ការបានល្អ។ វាអាចជាការបង្កើតឡើងតាមរយៈការប្រើប្រាស់ទុន ឬហ៊ុនដែលជាដើមទុនសម្រាប់បង្កើតគ្រោង សេដ្ឋកិច្ចដែលបានផ្តល់ឱ្យអ្នកវិនិយោគទុនបានទទួលនូវផលចំណេញក្នុងគម្រោងរបស់អ្នកវិនិយោគទាំងនោះ⁵ ។

២.១.២ ប្រភេទនៃការវិនិយោគ

ប្រទេសកម្ពុជាបានរៀបចំរចនាសម្ព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចរបស់ខ្លួនឡើងវិញបន្ទាប់ពីបានឆ្លងកាត់សង្គ្រាមអូស បន្លាយ និងអស្ថិរភាពជាច្រើនឆ្នាំ។ សេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាបានកើនឡើងយ៉ាងខ្លាំងក្លាបន្ទាប់ពីមានការផ្លាស់ប្តូររបស់ ប្រទេសទៅជាសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី ដែលក្នុងនោះកម្ពុជាបានបើកចំហឱ្យមានពាណិជ្ជកម្ម និងលំហូរមូលធន ។ កំណើនសេដ្ឋកិច្ចនេះត្រូវបានគាំទ្រដោយលំហូរនៃជំនួយអភិវឌ្ឍន៍ផ្លូវការ ការបានចូលទៅកាន់ទីផ្សាររបស់ សហគមន៍អឺរ៉ុប និងសហរដ្ឋអាមេរិក ក៏ដូចជាលំហូរនៃការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសយ៉ាងច្រើនសន្លឹកសន្លាប់។

នៅត្រីមាសទី ៣ ឆ្នាំ ២០២០ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា (CDC) បានអនុម័តគម្រោងវិនិយោគថ្មី ចំនួន ២១ គម្រោង ដែលបានចែងចំនួន ២៨ គម្រោងវិនិយោគ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ទុនវិនិយោគមាន ទំហំ ៣,៦ ពាន់លានដុល្លារអាមេរិក ឬកើនឡើង ២២០,៧% បើប្រៀបធៀបទៅនឹងត្រីមាសដូចគ្នាកាលពីឆ្នាំ មុនដែលក្នុងនេះ ភាគច្រើននៃទុនវិនិយោគមានការកើនឡើងទៅលើការសាងសង់សណ្ឋាគារផ្កាយប្រាំ មជ្ឈមណ្ឌលពាណិជ្ជកម្ម និងកសិដ្ឋានចិញ្ចឹមសត្វធំៗ។ ក្នុងចំណោមគម្រោងវិនិយោគដែលត្រូវបានអនុម័ត ក្នុងកំឡុងឆ្នាំ១៩៩៤-២០១៩ ប្រទេសចិនបានកាន់កាប់នូវចំណែកធំជាងគេ ដែលមានចំនួនប្រមាណជា ២១,៨%។ គម្រោងវិនិយោគទាំងនោះត្រូវបានផ្សារភ្ជាប់ជាមួយនឹងការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ផលិតផល កសិឧស្សាហកម្ម ដូចជាកៅស៊ូ ក៏ដូចជាទៅលើវិស័យទេសចរណ៍ផងដែរ។ នៅចន្លោះឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ឆ្នាំ ២០១៨ ប្រទេសកម្ពុជា ត្រូវបានគេចាត់ទុកថាជាប្រទេសមួយដែលមានសេដ្ឋកិច្ចរីកចម្រើនយ៉ាងឆាប់រហ័ស នៅលើពិភពលោក ក៏ដោយសារអត្រាកំណើនសេដ្ឋកិច្ចជាមធ្យមរបស់ខ្លួនក្នុងរង្វង់ ៧,៧%។ កំណើននៃការ

⁴ <https://Web.facebook.com> PP Link Securities

⁵ <https://propertyarea.asia/archives/50930>

វិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសសរុប (FDI) មានកម្រិតទ្វេដងនៅក្នុងទសវត្សចុងក្រោយនេះ ជាក់ស្តែងចំណែករបស់វិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសគិតជាភាគរយនៃផលិតផលក្នុងស្រុកសរុបកើនឡើងពី ៧.៨% ក្នុងឆ្នាំ ២០០៨ ដល់ ១៣.១% ក្នុងឆ្នាំ ២០១៨ ដែលមានកម្រិតខ្ពស់ជាងប្រទេសដទៃទៀតក្នុងតំបន់យ៉ាងខ្លាំង នេះបើប្រៀបធៀបទៅនឹងប្រទេសថៃ (១.១%) និងប្រទេសវៀតណាម (៦.១%) ជាដើម។ ក្រាបខាងក្រោមបង្ហាញពីលំហូរនៃវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស និងចំណែកភាគរយរបស់វាទៅលើផលិតផលក្នុងស្រុកសរុប (ផសស) ពីឆ្នាំ២០០០ ដល់ ២០១៩^៦។

២.១.៣ ទ្រឹស្តីនៃការវិនិយោគ

ប្រភេទនៃការវិនិយោគ ក្នុងប្រទេសកម្ពុជាមានច្រើនណាស់ ដែលប្រភេទការវិនិយោគនីមួយៗអាស្រ័យទៅលើដើមទុន ពេលវេលា និងចំណេះដឹងរបស់អ្នកលើការវិនិយោគនោះ។ ការវិនិយោគរយៈពេលវែងមានហានិភ័យ និងផលចំណេញ ឬកំហុតខុសៗគ្នា អាស្រ័យទៅតាមប្រភេទនៃការវិនិយោគនោះ។ ខាងក្រោមនេះ គឺជាប្រភេទនៃការវិនិយោគមួយចំនួនដែលយើងអាចស្វែងយល់មានដូចជា ៖

- **ភាគហ៊ុន (Stock) ៖** បើអ្នកជាវិនិយោគិនថ្មីថ្មោង និងមានទស្សនវិស័យលើការវិនិយោគនោះ ភាគហ៊ុនជាប្រភេទនៃការវិនិយោគដែលអ្នកគួរបាច់ផ្តើមដំបូង។ សម្រាប់ការវិនិយោគលើភាគហ៊ុនមិនតម្រូវឱ្យអ្នកចាំបាច់ទាល់តែមានដើមទុនច្រើនបានវិនិយោគបាននោះឡើយ។ រីឯផលចំណេញ (ភាគលាភ) មានប្រតិបត្តិការក្រោមរូបភាពពីរគឺ ការជួញដូរ (trade) ដែលផលចំណេញ ឬកំហុតនឹងអាចដឹងភ្លាមៗ ចំណែកឯ ការវិនិយោគលើភាគហ៊ុនរយៈពេលវែង នោះវិនិយោគិនអាចរំពឹងថា ទទួលបានផលចំណេញដុំកំរិតក្នុងរយៈពេលយូរ។ ការវិនិយោគលើភាគហ៊ុន មានដំណើរការងាយស្រួលតែ វាក៏ទាមទារឱ្យយើងយល់ដឹងច្រើនពីទីផ្សារភាគហ៊ុន និងដើម្បីជ្រើសរើសវិនិយោគលើភាគហ៊ុនដែលមានសក្តានុពលខ្ពស់។

- **សញ្ញាប័ណ្ណ (Bond) ៖** ជាប្រភេទមូលបត្របំណុល ដែលវិនិយោគិនផ្តល់កម្ចីទៅឱ្យក្រុមហ៊ុនសាជីវកម្ម ឬសហគ្រាសសាធារណៈតាមរយៈការទិញសញ្ញាប័ណ្ណក្នុងតម្លៃណាមួយ។ វិនិយោគិននឹងទទួលបានប័ណ្ណបញ្ជាក់បំណុល (Debt Security) មួយដែលបញ្ជាក់ពីទឹកប្រាក់ដែលបានវិនិយោគ អត្រាការប្រាក់ (ប្រចាំខែ ឬឆ្នាំ) ចំនួនទឹកប្រាក់នឹងត្រូវសងត្រឡប់មកវិញ ហើយនិងកាលកំណត់នៃសញ្ញាប័ណ្ណ (Maturity date) ។ ផលចំណេញពីសញ្ញាប័ណ្ណអាស្រ័យលើអត្រាការប្រាក់ ដែលសាជីវកម្ម ឬសហគ្រាសនោះសន្យាសងត្រឡប់វិញនៅកាលកំណត់ដូចដែលបញ្ជាក់ក្នុងប័ណ្ណបញ្ជាក់បំណុល។ ហេតុនេះហើយ ទើបហានិភ័យពីការវិនិយោគលើសញ្ញាប័ណ្ណត្រូវបានសន្មតថាមានកម្រិតទាបជាងគេបើប្រៀបធៀបទៅនឹងប្រភេទការវិនិយោគដទៃទៀត។ បច្ចុប្បន្ន ក្នុងផ្សារមូលបត្រកម្ពុជាមិនទាន់មានសញ្ញាប័ណ្ណសម្រាប់សហគ្រាសសាធារណៈនៅឡើយទេ តែមានសញ្ញាប័ណ្ណរបស់ក្រុមហ៊ុនសាជីវកម្ម ៧ ក្រុមហ៊ុនដែលបានបោះផ្សាយលក់ឱ្យសាធារណជន។

- **ការជួញដូររូបិយប័ណ្ណអន្តរជាតិ (Foreign Exchange ឬ Forex) ៖** ការជួញដូររូបិយប័ណ្ណអន្តរជាតិនេះជាប្រភេទការវិនិយោគរយៈពេលខ្លី ដ្បិតអ្នកវិនិយោគលើវិស័យនេះត្រូវការទិញលក់ភ្លាមៗ ដោយការជួញដូររូបិយប័ណ្ណអន្តរជាតិទៅវិញទៅមក នៅក្នុងតម្លៃហាងឆេងជាក់ស្តែង ឬក្នុងតម្លៃដែលបានកំណត់ណាមួយ។ ការវិនិយោគប្រភេទនេះ ត្រូវបានប្រព្រឹត្តឡើងដោយការទិញលក់រវាងរូបិយប័ណ្ណពីរផ្សេងគ្នា ដូចជាការ

⁶ <https://opendevelopmentcambodia.net/km/topics>

ទិញលក់លុយដុល្លារអាមេរិកធៀបជាមួយលុយអ្វីជាដើម។ រីឯវិនិយោគិននឹងទទួលបានផលចំណេញ ឬ កំហាត់ទៅតាមគម្លាតតម្លៃនៃរូបិយប័ណ្ណ (Forex deviation) ឡើងចុះក្នុងរយៈពេលណាមួយ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ Forex ក៏ត្រូវបានគេកំណត់ថាជាការជួញដូរ ដែលមានហានិភ័យខ្ពស់បើប្រៀបធៀបទៅនឹងប្រភេទផ្សេងទៀត ដូចជា ភាគហ៊ុន សញ្ញាប័ណ្ណ អចលនទ្រព្យ មាស ។ល។

• **អចលនទ្រព្យ (Real Estate) :** ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យជាការវិនិយោគរយៈពេលវែងដោយ វាមិនងាយបម្លែងជាសាច់ប្រាក់បានលឿននោះទេ។ អ្នកវិនិយោគតម្រូវឱ្យមានដើមទុនច្រើនតែយ៉ាងណាមិញ ការវិនិយោគប្រភេទនេះមានសក្តានុពលអាចផ្តល់ផលចំណេញវិញបានខ្ពស់ ប្រសិនបើយើងវិនិយោគដោយ មានយុទ្ធសាស្ត្រ ការវិភាគ កំណើនតម្លៃនៃអចលនទ្រព្យបានច្បាស់លាស់។ ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ មានដូចជា ការទិញដី ផ្ទះ វីឡា អាផាតមិន (Apartment) ខុនដូ ជាដើមហើយលក់ចេញវិញយកផលចំណេញនៅ ពេលតម្លៃកើនឡើង។ ក្រៅពីការលក់វិនិយោគិនក៏អាចជួលបន្តដើម្បីទទួលបានចំណូលជាប្រចាំ ឬអាចប្រកប របរផ្សេងៗនៅលើទីតាំងអចលនទ្រព្យបានផងដែរ។

• **អាជីវកម្ម (Business) :** ការបណ្តាក់ទុនទៅលើគម្រោង ក្រុមហ៊ុន ឬអាជីវកម្មណាមួយដែលយើងគិត ថាអាចរីកចម្រើននៅពេលខាងមុខ ហើយយើងនឹងទទួលបាននូវផលត្រឡប់មកវិញ នៅពេលដែលអាជីវ កម្មនោះទទួលបានប្រាក់ចំណេញ ដែលយើងហៅថា profit share។ ម្យ៉ាងវិញទៀត បើវិនិយោគិនជាម្ចាស់ អាជីវកម្មផ្ទាល់ខ្លួនអាចលក់ជាសេវាកម្ម ឬផលិតផលដើម្បីយកផលចំណេញក៏ចាត់ទុកជាការវិនិយោគដែរ។

• **បញ្ញើមានកាលកំណត់ (Term Deposit) :** វាមានភាពស្រដៀងគ្នាជាមួយគណនីសន្សំ (Saving Account) គ្រាន់តែបញ្ញើមានកាលកំណត់តម្រូវឱ្យអ្នកយកចំនួនទឹកប្រាក់ទាំងដុលយកទៅធ្វើនៅធនាគារជា មួយកាលកំណត់ណាមួយ រួមជាមួយកិច្ចព្រមព្រៀងពីខាងធនាគារ ដែលផ្តល់អត្រាការប្រាក់ជូនដល់អ្នក។ សម្រាប់ផលចំណេញពីបញ្ញើមានកាលកំណត់វាអាស្រ័យលើទំហំទឹកប្រាក់ដែលអ្នកយកទៅធ្វើ និងចំនួនរយៈ ពេលដែលអ្នកចង់ដាក់ប្រាក់ផងដែរ។

• **ផលិតផល ឬវត្ថុធាតុដើម (Commodities) :** ការវិនិយោគប្រភេទនេះ វាអាស្រ័យទៅលើហាងឆេ ងនៃតម្លៃរបស់វត្ថុធាតុដើមផលិតផល និងតម្រូវការទីផ្សារក្នុង និងក្រៅប្រទេស។ ផលិតផល ឬវត្ថុធាតុដើម មានមួយចំនួនដូចជា ប្រេង មាស ប្រាក់ និងវត្ថុធាតុដើមផ្សេងៗទៀត។ អ្នកវិនិយោគលើវិស័យនេះ ត្រូវសិក្សា ស្វែងយល់ពីតម្រូវការ និងការផ្គត់ផ្គង់នៃវត្ថុធាតុដើមទាំងនេះ រួមទាំងកត្តាដែលប៉ះពាល់ដល់តម្លៃរបស់វាដែល អាចមានដូចជា កត្តាសេដ្ឋកិច្ច អតិផរណា និងតម្រូវការជាដើម។

យើងឃើញថា ការវិនិយោគមានច្រើនរបៀបដែលមានដំណើរការ និងផលប្រយោជន៍ត្រឡប់មកវិញ ផ្សេងៗគ្នាទៅតាមប្រភេទនីមួយៗរៀងខ្លួនដូចគ្នាដែរ ហើយយើងគួរតែជ្រើសរើសប្រភេទនៃការវិនិយោគណា មួយផ្ទាល់ខ្លួនដែលសក្តិសមនឹងដើមទុន ចំណេះដឹង និងចំណង់ចំណូលចិត្តរបស់អ្នកដើម្បីអាចទាញយក ផលចំណេញពីវា⁷។

⁷ <https://www.kakcent.com/types-of-investment-in-cambodia/>

២.២ ដំណើរការនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

២.២.១ និយមន័យនៃអចលនទ្រព្យ

អចលនទ្រព្យ គឺជាទ្រព្យសម្បត្តិទាំងឡាយណាដែលមិនមានចលនា មានតែរូប តែគ្មានវិញ្ញាណ។ អចលនទ្រព្យទាំងនោះរួមមានដូចជា ដីធ្លី ផ្ទះ អគារជាដើម។ «អចលនទ្រព្យ»បានមកពីឡាតាំង ហើយអ្នកផ្សេងទៀតនិយាយថា វាជាពាក្យឡាតាំងដែលមកពីពាក្យ Rex មានន័យថា «រាជ» ពីព្រោះស្តេចធ្លាប់មានកម្មសិទ្ធិលើដីទាំងអស់នៅក្នុងនគរបស់ពួកគេ^៩។

ពាក្យថា អចលនទ្រព្យនៅក្នុងផ្លូវច្បាប់ គឺជាដី ឬទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងទៀតដែលនៅជាប់ជាមួយដីដែលមានលក្ខណៈស្ថិតស្ថេរ មាំមួន ដូចជាអគារ លំនៅឋាន ខុនដូ អគារពាណិជ្ជកម្ម បន្ទប់ស្នាក់នៅ និងសិទ្ធិទាំងឡាយណាដែលពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មសិទ្ធិដីរួមទាំងប្លង់ដី ហើយវាក៏មានរួមបញ្ចូលទាំងសិទ្ធិនៅក្នុងលំហកាសខាងលើ និងខាងក្រោមដីរៀងៗខ្លួន^៩។

អចលនទ្រព្យ គឺជាទ្រព្យដែលមិនអាចបង្គោលទីបាន មានដូចជា ដី ផ្ទះ អគារ និងសំណង់ផ្សេងៗដែលអាចប្រើប្រាស់ជាប្រយោជន៍បាន^{១០} ។

២.២.២ ប្រវត្តិនៃអចលនទ្រព្យ

នៅថ្ងៃទី១៥ ខែមករា ឆ្នាំ១៨៦១ លោកវេជ្ជបណ្ឌិត និងលោក Lewis Cass រួមជាមួយនឹងបុរសចំនួន ៦ នាក់មកពីតំបន់ Martinez បានមូលមតិគ្នាបង្កើតក្រុមហ៊ុន វីឡុងឌ្វី (Black Diamond) ដែលស្ថិតនៅ San Francisco នៃទីក្រុង California ប្រទេសសហរដ្ឋអាមេរិក។ ដើម្បីដឹកយកវីឡុងឌ្វី នៅតាមតំបន់ទំនាបភ្នំ ហើយតំបន់នោះស្ថិតនៅឆ្ងាយពី Francisco ប្រមាណជាង ៣៥ម៉ាយនៃកាត់ស្រូវ តំបន់នោះមានឈ្មោះថា Mendocino ហើយវីឡុងឌ្វីទាំងនោះត្រូវបានដឹកជញ្ជូនទៅកាន់វ៉ាស៊ីនតោនចក្រភពអង់គ្លេស កាណាដា និងអូស្ត្រាលីក្នុងចំនួនជាច្រើនតោន។

ហើយវិស័យអចលនទ្រព្យបានរីកដុះដាលយ៉ាងខ្លាំង នៅប៉ែកអឺរ៉ុបក្នុងឆ្នាំ១៨៦៥ លោក Alvinza Hayward និងលោក Louis Mouis Melane ដែលជាអគ្គនាយករបស់ក្រុមហ៊ុន Wells Fargo Express ជាកូនបង្កើតរបស់រដ្ឋាភិបាលអាមេរិក និងក្រុមអ្នកមូលធនដែលមានទ្រព្យសម្បត្តិស្តុកស្តម្ភ បានទិញភាគហ៊ុនពីក្រុមហ៊ុន Black Diamond ប្រមាណជាង៨៥%។ ថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ១៨៦៦ មានកិច្ចប្រជុំមួយក្នុងគោលបំណងផ្លាស់ប្តូរឈ្មោះក្រុមហ៊ុន Black Diamond ទៅជាក្រុមថ្មីមួយមានឈ្មោះថា Black Diamond Landing ហើយបន្ទាប់មកបង្កើតបានក្រុមរុករកវីឡុងឌ្វីនៅក្រោមទន្លេ Jooquin នៃ San Francisco សហរដ្ឋអាមេរិក។

ជាអកុសល ការរុករកវីឡុងឌ្វីនោះបានមានការផ្ទុះអគ្គីភ័យខ្នាតធំមួយ បណ្តាលឱ្យមានមនុស្សស្លាប់ចំនួន៧នាក់ និងរងរបួសចំនួន ៨នាក់ ហើយបានបំផ្លាញអគារចំនួន១៤ខ្នងក្រោមទន្លេនោះទៀត។ ដើមឆ្នាំ ១៨៨៥ មានក្រុមហ៊ុនសម្ព័ន្ធមួយទៀតបានកើតឡើងដែលមានឈ្មោះថា Southport Land Commereial ដែលបានបង្កើតឡើងដោយម្ចាស់អតីតក្រុមហ៊ុនBlack Diamond ដែលធ្វើការប្រតិបត្តិការទិញដីធ្លី និងរុករក

^៩ សារណា VIA .013.131 យី ស៊ុក្រីយណ្ណ Library/2020

^៩ <https://phkaslapartner.com/business-kamsan/what-is-properties/>

^{១០} <https://web.facebook.com> ដីល្បែង មានសំណាង

វិជ្ជាជីវៈ ហើយក្នុងឆ្នាំ១៩១២ ក្រុមហ៊ុននេះបានធ្វើការលក់ឡាន ទិញឡានរហូតដល់ឆ្នាំ១៩៣០-១៩៤៩ ក្រុមហ៊ុននេះបានក្លាយទៅជាក្រុមហ៊ុន លក់ដី ទិញផ្ទះ ជួលអគារ ជួលលំនៅឋាន ផ្ទះល្វែងនៅក្នុងទីក្រុង Pittsbury ក្នុងឆ្នាំ១៩៥៣ រហូតដល់បច្ចុប្បន្ន¹¹ ។

២.២.៣ ទ្រឹស្តីនៃអចលនទ្រព្យ

អចលនទ្រព្យមាន ៤ ប្រភេទគឺ

១. អចលនទ្រព្យលំនៅដ្ឋាន រួមបញ្ចូលទាំងការសាងសង់ថ្មី និងលក់ផ្ទះ។ ប្រភេទទូទៅបំផុតគឺ ផ្ទះ គ្រួសារតែមួយ ផ្ទះល្វែង ខុនដូ និងវីឡា។

២. អចលនទ្រព្យពាណិជ្ជកម្ម រួមមានផ្សារទំនើប អគារវេជ្ជសាស្ត្រ អប់រំ សណ្ឋាគារ និងការិយាល័យ។ អគារផ្ទះល្វែងជារឿយៗត្រូវបានគេចាត់ទុកជាពាណិជ្ជកម្ម ទោះបីជាពួកគេត្រូវបានប្រើសម្រាប់លំនៅឋានក៏ដោយ។ នោះហើយជាមូលហេតុដែលពួកគេត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីបង្កើតប្រាក់ចំណូល។

៣. អចលនទ្រព្យឧស្សាហកម្ម រួមបញ្ចូលទាំងអគារ រោងចក្រ ទ្រព្យសម្បត្តិក៏ដូចជាឃ្លាំងផងដែរ។ អគារអាចត្រូវបានប្រើប្រាស់សម្រាប់ការស្រាវជ្រាវ ការផលិត ការរក្សាទុក និងការចែកចាយទំនិញ។ អគារមួយចំនួនដែលចែកចាយទំនិញត្រូវបានចាត់ទុកថាជាអចលនទ្រព្យពាណិជ្ជកម្ម។ ការបែងចែកប្រភេទនេះមានសារៈសំខាន់ ពីព្រោះតំបន់ការកសាង និងការលក់ត្រូវបានគ្រប់គ្រងខុសគ្នា។

៤. ដី មានដូចជា ដីទំនេរ កសិដ្ឋានដែលកំពុងធ្វើការ និងចំការ។ ប្រភេទរងនៅក្នុងដីទំនេររួមមានការអភិវឌ្ឍ មិនទាន់អភិវឌ្ឍន៍ជាដើម ឬការប្រើឡើងវិញ ការបែងចែក និងការប្រមូលផ្តុំកន្លែង។ នេះគឺជាអ្វីបន្ថែមទៀតនៅកិច្ចការជំនួញដី¹² ។

២.៣ ផលប្រយោជន៍ដែលផ្តល់ឱ្យសេដ្ឋកិច្ចជាតិពីការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

២.៣.១ និយមន័យនៃសេដ្ឋកិច្ច

សេដ្ឋកិច្ច គឺជាការសិក្សាអំពីវិធីដែលសង្គមប្រើប្រាស់ធនធានខ្វះខាត ដើម្បីផលិតទំនិញមានតម្លៃ ហើយចែកចាយវាក្នុងចំណោមបុគ្គលផ្សេងៗគ្នា¹³ ។

សេដ្ឋកិច្ច ជាការសិក្សាពីរបៀបដែលបុគ្គលគ្រួសារ សង្គមចេះលៃលកប្រើប្រាស់នូវធនធានដែលមានក្នុងការផលិត (ទំនិញ និងសេវាកម្ម) ដើម្បីបម្រើសេចក្តីត្រូវការឥតព្រំដែនរបស់មនុស្ស¹⁴ ។

តាមទ្រឹស្តីសេដ្ឋកិច្ចបានឱ្យនិយមន័យថា៖ សេដ្ឋកិច្ចសិក្សាអំពីយុទ្ធសាស្ត្រ របៀបប្រើប្រាស់ធនធានដើម្បីបំពេញបំណងគ្មានព្រំដែនរបស់មនុស្ស ដែលមានប្រព័ន្ធទាក់ទិននឹងប្រព័ន្ធផលិតកម្ម (ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច និងឧស្សាហកម្ម) ប្រព័ន្ធចែកចាយ (ផ្នែកពាណិជ្ជកម្ម) និងប្រព័ន្ធប្រើប្រាស់ទំនិញសេដ្ឋកិច្ច (ផ្នែកអតិថិជន ផ្នែកគមនាគមន៍ និងដឹកជញ្ជូន)¹⁵ ។

¹¹ សារណា VAI .013.164 ម៉ក ស្រីនាង Library/2020

¹² សារណា VIA .013.131 ឃី សុភ័យណ្ណ Library/2020

¹³ <https://www.economiafinanzas.com/km>

¹⁴ <https://www.khsearch.com/qna>

¹⁵ <https://www.khsearch.com/qna>

២.៣.២ ប្រវត្តិនៃសេដ្ឋកិច្ច

កម្ពុជាជាប្រទេសមួយ ក្នុងចំណោមប្រជាជាតិដែលក្រីក្របំផុតលើពិភពលោក។ ក្នុងឆ្នាំ១៩៩៩ ផលិតផលសរុបក្នុងស្រុករបស់កម្ពុជាគឺ ៣,១០០ លានដុល្លារ ដែលគិតក្នុងមនុស្សម្នាក់ ២៧០ ដុល្លារ ពោល គឺស្ថិតក្នុងចំណោមប្រទេសដែលមានអត្រាទាបបំផុតក្នុងលោក។ មុនពេលធ្លាក់ចូលក្នុងជម្លោះស៊ីវិល នាឆ្នាំ ១៩៧០ កម្ពុជាខ្វះខាតនូវការអភិវឌ្ឍឧស្សាហកម្ម ដោយកម្លាំងពលកម្មភាគច្រើនស្ថិតក្នុងផ្នែកកសិកម្ម។ តែ កម្ពុជាអាចទ្រទ្រង់ខ្លួនឯងបាននូវមូលហេតុ និងបាននាំចេញនូវផលិតផលស្រូវលើសទៀតផង។ ទោះជា ទិន្នផលទាប និងការប្រមូលផលបានតែមួយដងក្នុងមួយឆ្នាំក៏ដោយ ក៏កម្ពុជាបាននាំចេញជារៀងរាល់ឆ្នាំនូវ អង្កររាប់រយតោនដែរ។

សង្គ្រាមស៊ីវិលពីឆ្នាំ១៩៧០-១៩៧៥ របបខ្មែរក្រហមពីឆ្នាំ១៩៧៥-១៩៧៩ និងសង្គ្រាមកម្ពុជា រៀត ណាមពីឆ្នាំ១៩៧៨-១៩៧៩ បានបំផ្លាញសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ។ នៅអំឡុងឆ្នាំ១៩៧៤ នៃពេល សង្គ្រាម អង្គរត្រូវបាននាំចូលពីខាងក្រៅផលិតផលធម្មជាតិរបស់កម្ពុជា ដែលពីមុនអំណោយផលដល់ការនាំ ចេញផលិតផលកៅស៊ូបានធ្លាក់ចុះយ៉ាងគំហក។ ភាពវឹកវរផ្ទៃក្នុង បានធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ឧស្សាហកម្មកែច្នៃ របស់កម្ពុជាដែលនៅក្នុងខ្លួនឡើយ និងបានបំផ្លាញយ៉ាងខ្លាំងដល់ប្រព័ន្ធផ្លូវគោក និងផ្លូវដែក។ ក្នុងឆ្នាំ ១៩៧៥ របបថ្មីខ្មែរក្រហមបានធ្វើជាតូបនីយកម្មនូវរាល់មធ្យោបាយផលិតក្នុងប្រទេសម្ពុជា។ លុយ និងកម្ម សិទ្ធិឯកជនត្រូវបានលុបបំបាត់ ហើយកសិកម្មក៏ត្រូវធ្វើសហករណ៍កម្ម កម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនត្រូវបានបំបែកជា របស់មនុស្សមួយក្រុមដែលតំណាងឱ្យរដ្ឋ។ ផែនការ ៤ឆ្នាំរបស់ខ្មែរក្រហមដែលជាឯកសារមហាអស្ចារ្យមហា លោតផ្លោះដែលបានព្រាងក្នុងឆ្នាំ១៩៧៦ បានឆ្លុះបញ្ចាំងពីការធ្វើស្រូវច្រើនដូរ និងការពង្រីកឱ្យបានធំទូលាយ នូវប្រព័ន្ធធារាសាស្ត្រ។ គម្រោងផែនការនេះ មានបំណងបង្កើនចំណូលដែលបានមកពីការនាំចេញអង្ករ ផលិតផលផ្សេងទៀត និងប្រើប្រាស់ចំណូលនេះ ការទិញគ្រឿងចក្រដែលប្រើប្រាស់សម្រាប់បម្រើដល់វិស័យ ឧស្សាហកម្មនីយកម្មនៅក្នុងប្រទេស។ គម្រោងផែនការ ៤ឆ្នាំនេះត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយពុំបានពិចារណាឱ្យ បានស៊ីជម្រៅ និងត្រូវបានបង្ខំឱ្យអនុវត្តន៍ដោយយោរយោ រោ និងពុំទទួលបានជោគជ័យនៅឡើយ។ ផលិតផល ស្រូវកើនឡើងតិចតួច តែមានមនុស្សរាប់រយពាន់នាក់បានស្លាប់រវាងឆ្នាំ១៩៧៦-១៩៧៨ ដោយកង្វះខាត ចំណីអាហារធ្វើការហួសកម្លាំង និងជំងឺដង្កាត់ដែលពុំបានយកចិត្តទុកដាក់ព្យាបាល និងពិនិត្យរោគយោរយោ របស់របបខ្មែរក្រហមបានសម្លាប់រង្គាលកម្លាំងពលកម្មកម្ពុជាយ៉ាងច្រើន។ បន្ទាប់ពីរបបខ្មែរក្រហម ត្រូវដួល រលំក្នុងដើមឆ្នាំ១៩៧៩ មករដ្ឋាភិបាលបានបើកទូលាយលើវិស័យកសិកម្ម ប្រជាជនកម្ពុជារាប់លាននាក់បាន ប្រកបការងារជាកសិករបែបគ្រួសារ។ ក្នុងអំឡុងពាក់កណ្តាលទសវត្ស៩០ ទើបកម្ពុជាអាចមានផលិតផល អង្ករគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់ទ្រទ្រង់ខ្លួនឯងបាន និងចាប់ផ្តើមនាំចេញបានបន្តិចបន្តួច។ ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធប្រទេស បានកែលំអបន្តិចម្តងៗក្នុងឆ្នាំ៩០ ដោយមួយភាគធំផ្អែកលើជំនួយបរទេស។ តែវិស័យផ្សេងៗទៀត របស់ សេដ្ឋកិច្ចមិនទាន់បានរីកចម្រើននៅឡើយទេ។ ក្នុងឆ្នាំ១៩៩៥ សេដ្ឋកិច្ចប្រទេសទាំងមូលមានកម្រិតត្រឹមពី ៤០-៥០ភាគរយប៉ុណ្ណោះ បើប្រៀបធៀបទៅនឹងមុនឆ្នាំ១៩៧០ សម្រាប់អ្នកទស្សនានៅប្រទេសកម្ពុជាភាព ក្រីក្រត្រូវបានបិទបាំងដោយសារភាពរីកចម្រើនដែលគេមើលឃើញនៅភ្នំពេញ¹⁶។

¹⁶ <https://km.m.wikipedia.org/wiki/>

២.៣.៣ ទ្រឹស្តីនៃសេដ្ឋកិច្ច

ទ្រឹស្តីសេដ្ឋកិច្ច ជាផ្នែកមួយនៃវិញ្ញាសារសំខាន់បំផុតនៃសេដ្ឋកិច្ច។ ក្នុងក្របខណ្ឌរបស់ខ្លួនដែលត្រូវបានផ្តល់ Postulates វិជ្ជា និងទ្រឹស្តីនេះគឺមានការសិក្សាពេញលេញនៃទីផ្សារ។ នៅក្នុងន័យតូចចង្អៀតមួយ គំនិតនៃទ្រឹស្តីសេដ្ឋកិច្ច ជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងសំណុំគោលការណ៍មួយ ដើម្បីជួយអ្នកក្នុងការជ្រើសរើសយកវិធីដែលមានប្រសិទ្ធភាពបំផុត ដើម្បីបំពេញតម្រូវការដែលគ្មានដែនកំណត់។ នៅក្នុងពាក្យផ្សេងទៀត ដែលជាអ្នកគ្រប់គ្រងជាសកលដែលរួមបញ្ចូលពហុភាពនៃសាលារៀន និងចរន្តមួយ¹⁷ ។

¹⁷ <https://km.delachieve.com/>

ជំពូកទី៣

**សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់
ក្រុមហ៊ុន អាយ រីង ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក**

៣.១ ស្ថានភាពទូទៅរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីង ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក

៣.១.១ ប្រវត្តិរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីង ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក

ក្រុមហ៊ុន អាយ រីង ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក ចាប់ផ្តើមដំណើរការអាជីវកម្មជាផ្លូវការនៅថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០២១ ដែលមានទីតាំងការិយាល័យកណ្តាលនៅផ្លូវជាតិលេខ ០២ ក្នុង Urban Village អគារលេខ ០២ ជាន់ទី០៣ បន្ទប់លេខ១៨ សង្កាត់ចាក់អង្រែលើ ខណ្ឌមានជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ។ ដែលមានការចូលរួមពី ស្ថាបនិកចំនួន ៧រូបមានដូចជាទី១លោក **ផាត់ សំណាង** ជាប្រធានក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ទី២ លោក **ដែត តារា** ជានាយកប្រតិបត្តិ ទី៣ លោក **សេង ជីតា** ជាប្រធានផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ ទី៤ លោក **សៀន ចាន់ណារ៉ា** ជានាយក ផ្នែកទីផ្សារឌីជីថល ទី៥ អ្នកស្រី **លាភ ចាន់ថេង** ជានាយកផ្នែកធនធានមនុស្ស ទី៦ លោកស្រី **ម៉ម ស្រីលុច** ជានាយកផ្នែកប្រតិបត្តិការ និងទី៧ លោក **ខុន ភាក់** ជានាយកប្រចាំតំបន់។ ដោយមានទស្សនវិស័យរួមគ្នា និង មើលឃើញឱកាសនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យកំពុងតែរីកដុះដាលជាបន្តបន្ទាប់ ក្រុមហ៊ុន អាយ រីង ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក ក៏បានចាប់ផ្តើមលេចចេញជារូបរាងក្រុមហ៊ុនវិនិយោគខ្នាតអន្តរជាតិមួយដែលមានសមាជិក ក្រុម និងដៃគូសហការចូលរួមច្រើនជាង ៦០នាក់ ដើម្បីបំពេញបេសកកម្មផ្តល់សេវាកម្មប្រឹក្សាយោបល់ និងជា ភ្នាក់ងារលក់ដែលប្រកបដោយជំនាញ និងវិជ្ជាជីវៈច្បាស់លាស់ដើម្បីបំពេញតម្រូវការជូនដល់អតិថិជនទាំងអស់ ដែលកំពុងស្វែងរកលំនៅដ្ឋានសម្រាប់រស់នៅឬវិនិយោគចំទីតាំងដែលមានសក្តានុពល ហើយចំណេញបានលឿន ប្រកបដោយទំនុកចិត្ត និងភាពជឿជាក់។

IRICHI (ទីប្រឹក្សាវិនិយោគផ្នែកលំនៅដ្ឋានអន្តរជាតិវីឆ្លាត) ជាក្រុមហ៊ុនលំដាប់ថ្នាក់អន្តរជាតិដែល មានបេសកកម្មឆ្ពោះទៅរកការផ្តល់សេវាប្រឹក្សាយោបល់ទៅលើលំនៅដ្ឋានបែបស៊ីវិល័យ និងទំនើបលំដាប់ថ្នាក់ ស្តង់ដារអន្តរជាតិ និងមានគុណភាពខ្ពស់ប្រកបដោយបរិយាកាសល្អបរិសុទ្ធ គ្មានសំឡេងរំខាន គ្មានការ បំពុលពីផ្សែងម៉ូតូ ឡាន មានសុខភាព និងមានសួនច្បារបែបតង់ព័ទ្ធជុំវិញលំនៅដ្ឋាន។ ព្រោះតែបេសកកម្ម មួយនេះ ក្រុមហ៊ុនយើងខ្ញុំបានខិតខំប្រឹងប្រែងបណ្តុះបណ្តាលភ្នាក់ងារលក់ជាច្រើននាក់ឱ្យមានជំនាញ និង វិជ្ជាជីវៈច្បាស់លាស់ដែលទាក់ទងទៅនឹងការតែងតាំងការផ្លូវច្បាប់ គុណភាពសំណង លក្ខខណ្ឌប្រើប្រាស់ ដី។ ស្វែងរកដំណោះស្រាយដ៏មានប្រសិទ្ធភាពខ្ពស់ វិធីសាស្ត្រជាច្រើនទៀតជាមួយនឹងគ្រូបង្វឹកល្អៗជាច្រើននាក់ ដែលមានជំនាញ មានបទពិសោធន៍ផ្នែកអចលនទ្រព្យជាច្រើនឆ្នាំ និងបណ្តុះបណ្តាលផ្នែកបច្ចេកវិទ្យាទីផ្សារ ឌីជីថលដើម្បីជម្រុញការលក់ទៅកាន់ទីផ្សារយ៉ាងមានប្រសិទ្ធភាពខ្ពស់បំផុត។

បច្ចុប្បន្ន IRICHI មានទីតាំងនៅផ្លូវជាតិលេខ១ សង្កាត់វាលស្បូវ ខណ្ឌច្បារអំពៅ រាជធានីភ្នំពេញ ដែលមានដៃគូសហការជាមួយម្ចាស់គម្រោងធំៗជាច្រើនដូចជា៖ គម្រោង WorldBridge Sport Village, គម្រោង R&F, គម្រោង Urban Village, គម្រោង The Palm, គម្រោង Morgan Park Villa និងគម្រោងធំៗ ជាច្រើនទៀតដែលសុទ្ធតែជាគម្រោងដ៏មានសក្តានុពល តម្លៃសមរម្យ គុណភាពល្អលក្ខខណ្ឌបង់ប្រាក់ងាយ (អាចចរចាបាន) មានរចនាបទបែបទំនើបជាច្រើនប្រភេទ មានដូចជា ផ្ទះអាជីវកម្ម វីឡាទោល វីឡាភ្លោះ

វិទ្យាកូនកាត់ ផ្សារទំនើប ការិយាល័យសម្រាប់ជួល និងខុនដូ ជាដើម ដែលមិនធ្លាប់មានពីមុនមក។ បន្ថែមពីនេះក្រុមហ៊ុន អាយ រីជី ឈី អ៊ិនវេសមិន ឯ.ក មានគោលការណ៍ច្បាស់លាស់ក្នុងការបែងចែកភាគលាភ និងកម្រៃជើងសារដែលទទួលបានច្រើនជាងក្រុមហ៊ុនផ្សេងៗក្នុងការបែងចែកជូនដៃគូសហការក៏ដូចជាមួយបុគ្គលិកផងដែរដោយឈរលើភាពស្មោះត្រង់ និងតម្លាភាពខ្ពស់។ ដែលពាក្យ អាយ រីជី ឈី - IRICHI មានអត្ថន័យដូចខាងក្រោម ៖

- * I (Integrity) : ផ្តល់ភាពស្មោះត្រង់ និងទំនុកចិត្តជូនដល់អតិថិជន
- * R (Responsibility) : ទទួលខុសត្រូវចំពោះគុណភាព និងវិជ្ជាជីវៈការងារខ្ពស់
- * I (Innovation) : បង្កើតនូវស្វ័យប្រែកៗ ថ្មីៗ មានតែមួយគត់សម្រាប់អតិថិជន
- * C (Creative) : មានភាពច្នៃប្រឌិតក្នុងការផ្តល់ដំណោះស្រាយជូនអតិថិជន និងដៃគូវិនិយោគបានយ៉ាងល្អបំផុត
- * H (Honesty) : ស្មោះត្រង់ជាមួយដៃគូវិនិយោគ ក្រុមការងារ និងក្រុមហ៊ុន អាយ រីជី ឈី អ៊ិនវេសមិន ឯ.ក
- * I (Idiosyncratic) : ក្រុមភ្នាក់ងារដែលមានលក្ខណៈពិសេសប្លែកដាច់គេ។

➢ និយមន័យ និងនិមិត្តសញ្ញា

អាយ រីជី ឈី អ៊ិនវេសមិន ឯ.ក
IRICHI INVESTMENT CO.,LTD

និយមន័យ និងពណ៌របស់ឡូហ្គោ (និមិត្តសញ្ញា)

- ភ្នាក់ងារលក់អចលនទ្រព្យ: PROPERTY AGENT
- ការវិនិយោគ: INVESTMENT
- ការសាងសង់: CONSTRUCTION
- ការអភិវឌ្ឍន៍: DEVELOPMENT
- ដៃគូសហការ: PARTNER
- អគារ: BUILDING

ពណ៌ស: WHITE: ភាពស្អាត និងមានអនាម័យ

ពណ៌ក្រហម: RED: ការយកចិត្តទុកដាក់ ទទួលបានភាពកក់ក្តៅ មានថាមពល មានបរិច្ឆាទ មានសកម្មភាព ជំរុញការលក់

ពណ៌លឿង: GOLD: មានប្រាថ្នា មានគុណភាព មានទ្រព្យសម្បត្តិ

您最好的投资伙伴
Your Best Investment Partner

Website: www.irichinvest.com.kh

Email: info@irichinvest.com.kh

Tel: 010 88 98 20 | 012 28 32 16

៣.១.២ បេសកកម្ម និងទស្សនវិស័យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីច ឈី អ៊ិនវេសមិន ឯ.ក

ក. ទស្សនវិស័យ

ជាក្រុមហ៊ុនលំដាប់អន្តរជាតិដែលមានជំនាញវិជ្ជាជីវៈខ្ពស់ក្នុងការធ្វើទីផ្សារ និងផ្តល់ប្រឹក្សាយោបល់លក់ គម្រោងអចលនទ្រព្យ ជាពិសេសនឹងធ្វើឱ្យក្រុមហ៊ុន និងដៃគូសហការវិនិយោគជោគជ័យជានិរន្ត ។

ខ. បេសកកម្ម

បេសកកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុនគឺ ផ្តល់ជូននូវសេវាកម្មអចលនទ្រព្យកម្រិតខ្ពស់កម្ពុជា ដែលប្រកបដោយ ក្រមសីលធម៌ ភាពស្មោះត្រង់ ជំនាញវិជ្ជាជីវៈខ្ពស់ជាមួយនឹងទំនុកចិត្ត និងការទទួលខុសត្រូវ ហើយក៏ជាផ្នែក មួយដ៏សំខាន់ក្នុងការជួយដោះស្រាយរាល់តម្រូវការរបស់អតិថិជនផងដែរ ។

គ. យុទ្ធសាស្ត្ររួម

យុទ្ធសាស្ត្ររួមមានដូចជា ៖

- ចូលរួមអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ចជាតិតាមរយៈការបង្កើតឱ្យមានឱកាសការងារ និងបណ្តុះបណ្តាលធនធាន មនុស្សដើម្បីឱ្យសង្គមជាតិមានភាពរីកចម្រើនឆាប់រហ័ស ។
- ជួយជ្រោមជ្រែងដៃគូវិនិយោគ និងម្ចាស់អភិវឌ្ឍន៍គម្រោងឱ្យទទួលបានជោគជ័យលើការវិនិយោគរបស់ ខ្លួន ។
- ធ្វើឱ្យក្រុមហ៊ុន និងសមាជិកសមាជិកទាំងអស់គ្នារីកចម្រើនតាមរយៈការមានសេរីភាពហិរញ្ញវត្ថុ ពេល វេលា សុភមង្គល និងជាពិសេសទទួលបានជោគជ័យរួមគ្នា ។

៣.១.៣ រចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រង តួនាទី និងភារកិច្ចរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីច ឈី អ៊ិនវេសមិន ឯ.ក

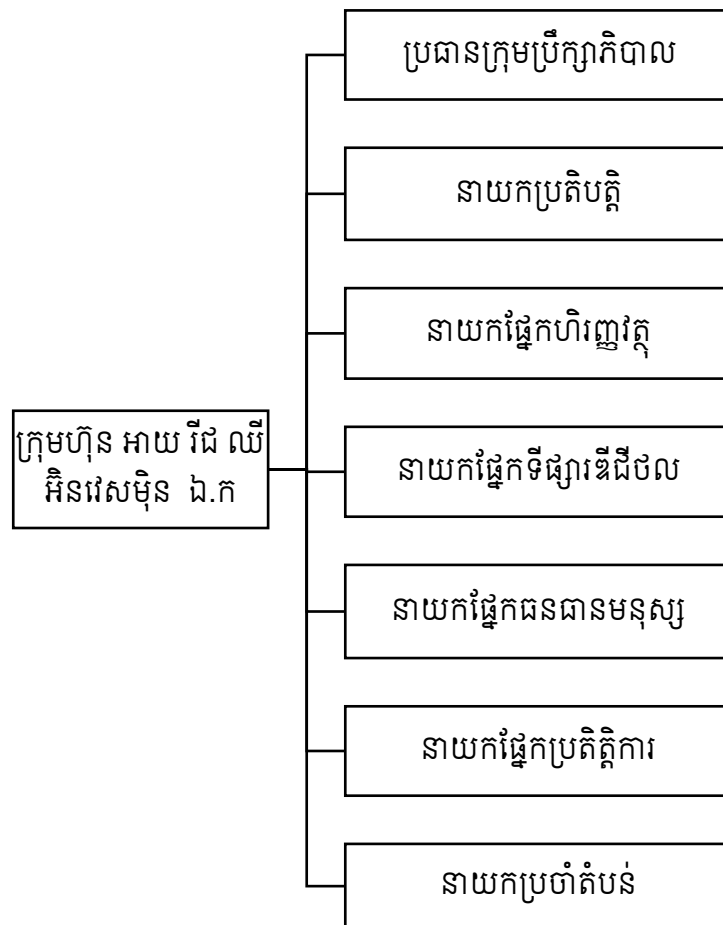
ក. រចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រង

រចនាសម្ព័ន្ធរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីច ឈី អ៊ិនវេសមិន ឯ.ក មានការចូលរួមពីស្ថាបនិកចំនួន ៧រូប ដូចខាងក្រោម ៖



ខ. តួនាទីគណៈក្រុមប្រឹក្សា

- ទី១ លោក ផាត់ សំណាង ជាប្រធានក្រុមប្រឹក្សាភិបាល
- ទី២ លោកង៉ែត តារា ជានាយកប្រតិបត្តិ
- ទី៣ លោក សេង ជីតា ជានាយកផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ
- ទី៤ សៀង ចាន់ណារ៉ា ជានាយកផ្នែកទីផ្សារឌីជីថល
- ទី៥ អ្នកស្រី លាភ ចាន់ថេង ជានាយកផ្នែកធនធានមនុស្ស
- ទី៦ លោកស្រី ម៉ម ស្រីលុច ជានាយកផ្នែកប្រតិបត្តិការ
- ទី៧ លោក ខុន ភាក់ ជានាយកប្រចាំតំបន់



គ. ការកិច្ចគណៈគ្រប់គ្រង

១. លោក ផាត់ សំណាង

- ជំនាញក្នុងការដេញថ្លៃគម្រោង
- ជំនាញក្នុងការទូទាត់ជាមួយអ្នកវិនិយោគ
- យល់ដឹងអំពីអាជីវកម្មច្បាស់
- ជំនាញខាងទំនាក់ទំនង
- ជំនាញក្នុងការគ្រប់គ្រង
- ជំនាញក្នុងការសាងសង់

២. លោក ផ្កែត តារា

- មានសមត្ថភាពក្នុងការបណ្តុះបណ្តាល
- ជំនាញទំនាក់ទំនងរឹងមាំ
- សុទ្ធិដ្ឋិនិយមពិតប្រាកដ
- ការយល់ដឹងស៊ីជម្រៅអំពីអចលនទ្រព្យ
- ជំនាញស្តាប់
- មានឆន្ទៈទទួលយកហានិភ័យ
- ចេះអានចិត្តមនុស្ស និងសម្របខ្លួនទៅតាមរបៀបគ្រប់គ្រងចាំបាច់
- ជំនាញក្នុងការចរចា និងការលក់

៣. លោក សេង ជីតា

- ជំនាញក្នុងការគ្រប់គ្រងសាច់ប្រាក់
- ជំនាញក្នុងការធ្វើផែនការហិរញ្ញវត្ថុ
- ជំនាញក្នុងការវិភាគភាពខ្លាំងនិងភាពខ្សោយនៃហិរញ្ញវត្ថុ

៤. លោក សៀន ចាន់ណារ៉ា

- ជំនាញផ្នែករចនាក្រាហ្វិក និងវីដេអូ
- មានចក្ខុវិស័យ និងផែនការយុទ្ធសាស្ត្រ
- មានសមត្ថភាពផ្នែកបច្ចេកទេស
- វិភាគទិន្នន័យ និងបកស្រាយ
- បង្កើតយុទ្ធសាស្ត្រទីផ្សារផ្នែកលើគណនី
- យល់ដឹងពីបទពិសោធន៍អតិថិជន និងអ្នកប្រើប្រាស់
- ការគិតបែបផ្ទៃប្រឌិត
- ជំនាញក្នុងការគ្រប់គ្រងមាតិកា

៥. អ្នកស្រី លាភ ចាន់ថេង

- មានភាពជាអ្នកដឹកនាំ
- ជំនាញក្នុងការគ្រប់គ្រង

- មានចក្ខុវិស័យលើអាជីវកម្មប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព
- ការត្រួតពិនិត្យប្រតិបត្តិការ

៦. លោកស្រី ម៉ម ស្រីលុច

- ជំនាញក្នុងការគ្រប់គ្រងទេពកោសល្យ
- គ្រប់គ្រងសំណង់ និងអត្ថប្រយោជន៍
- ការបណ្តុះបណ្តាល និងការអភិវឌ្ឍ
- ជំនាញអនុលោមតាមធនធានមនុស្ស
- ជំនាញគ្រប់គ្រងសុវត្ថិភាពការងារ
- ជំនាញនីតិវិធីបាល

៧. លោក ខុន កាក់

- ជំនាញគ្រប់គ្រងណែនាំ និងរៀបចំរបាយការណ៍
- វាយតម្លៃវឌ្ឍនភាពអាជីវកម្ម
- បង្កើតយុទ្ធសាស្ត្រដើម្បីសម្រេចគោលដៅរបស់ក្រុមហ៊ុន

៣.២ ដំណើរការនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អោយ រីច ឈឺ អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក

៣.២.១ ដំណើរការនៃការពិចារណាមុនពេលវិនិយោគ

ការវិនិយោគនៅក្នុងអាជីវកម្ម ឬគម្រោងបង្កើតថ្មីមួយត្រូវឆ្លងកាត់ច្រើនដំណាក់កាលផ្សេងៗគ្នា។ ពីដំណាក់កាលមួយទៅដំណាក់កាលមួយត្រូវបានឆ្លងកាត់ការពិនិត្យ និងវាយតម្លៃច្បាស់លាស់ពីវិនិយោគិនផ្ទាល់ ព្រមទាំងកាត់ម្ចាស់អាជីវកម្មផ្ទាល់។ ដំណាក់កាលទាំងនោះ ត្រូវបានបែងចែកទៅតាមមុខងារចាំបាច់ របស់វា។ ខាងក្រោមនេះ ជាដំណាក់កាលចាំបាច់នៃការពិចារណាមុនពេលធ្វើការវិនិយោគទៅលើគម្រោងនៃ វិស័យអចលនទ្រព្យ៖

១. កត្តាខាងក្នុងរបស់គម្រោងនីមួយៗ

- ប្រវត្តិរបស់ក្រុមហ៊ុន៖ ជាការពិតណាស់ មុនពេលដែលសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសយកគម្រោងណាមួយយកមកវិនិយោគ គឺយើងត្រូវសិក្សាទៅលើសាវតាររបស់គម្រោងដែលធ្លាប់មានកន្លងមក ប្រវត្តិម្ចាស់គម្រោង ការដឹកនាំ ការចុះកិច្ចព្រមព្រៀងផ្សេងៗ
- គម្រោងវិនិយោគមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់៖ សរសេរជាអក្សរកាត់ គ.ល.គ សំដៅដល់គម្រោងវិនិយោគដែលទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឬអនុគណៈកម្មាធិការវិនិយោគរាជធានី ខេត្ត
- វិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជី៖ សំដៅដល់វិញ្ញាបនបត្រដែលចេញដោយក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឬដោយអនុគណៈកម្មាធិការវិនិយោគរាជធានី ខេត្ត បញ្ជាក់ពីការទទួលស្គាល់គម្រោងវិនិយោគ
- សំណើរសុំចុះបញ្ជីគម្រោងវិនិយោគ៖ សំដៅដល់សំណើដែលបានដាក់ជូនក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឬដាក់ជូនអនុគណៈកម្មាធិការវិនិយោគរាជធានី ខេត្ត ដោយបុគ្គលណាមួយក្នុងគោលបំណងបង្កើត គ.ល.គ និង គ.ជ.វ

- បរិក្ខារសំណង់៖ សំដៅដល់បរិក្ខារដែលត្រូវបានផ្គុំ បង្កើត ឬផលិតឡើង ដើម្បីប្រើប្រាស់ ឬ បំពាក់ភ្ជាប់នឹងសំណង់ ដើម្បីបង្កើនគុណភាព ជាសុខភាព និងភាពងាយស្រួលនៃការប្រើប្រាស់សំណង់ មានជាអាទិ៍ អំពូលភ្លើង ខ្សែភ្លើង ខ្សែកាបអុបទិក ឡាក់ប៊ូប៊ីណេ ផ្ទាំងដូតទឹក ជណ្តើរយន្ត គ្រឿងបំពាក់ផ្សេងៗ
- សិក្សាពីលទ្ធភាពដែលអាចទៅរួចនៃគម្រោង៖ គឺវិភាគទៅលើលទ្ធផលរបស់គម្រោង ដើម្បី វាស់ពីសមត្ថភាពពេលវេលាបញ្ចប់គម្រោងសាងសង់ទាន់ពេល ងាយស្រួលក្នុងការផ្តល់ ព័ត៌មានជូនអតិថិជនបានច្បាស់លាស់
- ការរៀបចំរបាយការណ៍ការលម្អិតអំពីគម្រោង
- លិខិតចេញពីក្រសួងដែនដីនគរូបនីយកម្ម
- មានប័ណ្ណពន្ធប៉ាតង់
- មានវិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីពន្ធដារ
- លក្ខខណ្ឌឯកសារសំខាន់ៗ ទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យាមុនទទួលយកគម្រោងជាដើម

២. កត្តាខាងក្រៅរបស់គម្រោង

- សក្តានុពលរបស់គម្រោង៖ ទីតាំងមានកន្លែងវាយកូនហ្គោល យូហ្គា ហាងកាហ្វេ ផ្សារទំនើប កោដិជីយដ្ឋាន ស្ពាយបារ អាងហែលទឹកលើអាកាស មានចំណាត់ថ្នាក់ក្រោមដី មានការ បែងចែកការចរាចរសម្រាប់មនុស្ស និងយានជំនិះ ការចរាចរស្រូវក្រោមដី ជណ្តើរយន្ត
- ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ៖ នៅជិតសាលារៀន មន្ទីរពេទ្យ ផ្សារទំនើប ជាប់ផ្លូវជាតិធំទូលាយ នៅ តំបន់អភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ច នៅជិតមាត់ទន្លេ ទីតាំងដ៏មានតម្លៃល្អ
- គម្រោងត្រូវធានាថានឹងមានកំណើនក្នុងចន្លោះពី ២៥-៦០% ដែលធំជាងការវិនិយោគបែប បុរាណ

៣.២.២ ដំណើរការនៃការពិចារណាអំឡុងពេលវិនិយោគ

១. មូលដ្ឋានក្នុងអំឡុងពេលវិនិយោគ

- មើលលើសុវត្ថិភាពផ្នែកធនធានដែលខ្លួនបានដាក់វិនិយោគ តើវាអាចមានផលវិជ្ជមាន និង អវិជ្ជមានអ្វីខ្លះ? ផ្តល់ផលចំណេញដល់ខ្លួនដែលឬទេ?
- ការបណ្តុះបណ្តាលបុគ្គលិកតាមផ្នែកអំពីគម្រោង
- ត្រូវមានរៀបចំផែនការបានត្រឹមត្រូវ ជាពិសេសផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុបម្រុងទុកជាដើម
- តាមដានតម្លៃក្នុងទីផ្សារ
- ត្រៀមខ្លួនដើម្បីបង្ការហានិភ័យណាមួយកើតមានឡើងលើការវិនិយោគ

២. សិក្សាស៊ីជម្រៅពីគម្រោង

- អំឡុងពេលវិនិយោគ ក្រុមហ៊ុនត្រូវសិក្សាបន្ថែមទៅលើគម្រោងសាងសង់តាមដានសំណង់ឱ្យ បានជិតដល់ដើម្បីបង្ការភាពចន្លោះខ្វះខាតកើតមានឡើងដែលអាចនាំបញ្ហាដល់អតិថិជនដែល បានកក់ប្រាក់មុន រួមទាំងអតិថិជនដែលបានចុះមកមើលផ្ទាល់។

- បុគ្គលិកក្រុមហ៊ុនត្រូវសិក្សាឱ្យបានលម្អិតអំពីគម្រោងងាយស្រួលក្នុងការផ្តល់ប្រឹក្សាជូនអតិថិជនដោះស្រាយបញ្ហាដោយប្រកាណាមួយ។

៣. ហានិភ័យទាក់ទងនឹងសេដ្ឋកិច្ច

សេដ្ឋកិច្ច គឺជាសំណុំនៃទំនាក់ទំនងផលិតកម្ម ការប្រើប្រាស់ ការដោះដូរ និងការបែងចែកធនធានកម្រទាំងឡាយនៅក្នុងសង្គម។ នៅពេលដែលសេដ្ឋកិច្ចមានការធ្លាក់ចុះនោះវានឹងនាំឱ្យមានការជះឥទ្ធិពលអាក្រក់ទៅដល់គ្រប់វិស័យ គ្រប់ផ្នែកទាំងអស់ ប៉ុន្តែមានកត្តាពីរសំខាន់ទាក់ទងនឹងសេដ្ឋកិច្ចដែលប៉ះពាល់ខ្លាំងដល់វិស័យអចលនទ្រព្យគឺ៖

៖ កត្តាសេដ្ឋកិច្ចសកល៖ នាឆ្នាំ២០២១ ជំងឺកូវីត ដែលបានសាយភាយទៅទូទាំងសកលលោក បានធ្វើឱ្យសេដ្ឋកិច្ចពិភពលោកមានការធ្លាក់ចុះយ៉ាងដំណំនូវរាល់តម្រូវការជាច្រើនរួមមានទំនិញ សេវា លំហូរពាណិជ្ជកម្ម និងការវិនិយោគសកល ក៏ដូចជាស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុជាដើម។

៖ កត្តាសេដ្ឋកិច្ចក្នុងស្រុក៖ ទាក់ទងនឹងវិស័យអចលនទ្រព្យគឺវាពិតជាមានហានិភ័យខ្លាំងប្រសិនបើសេដ្ឋកិច្ចមានការធ្លាក់ចុះ ព្រោះវាអាចធ្វើឱ្យក្រុមហ៊ុនផ្អាកដំណើរការ ឬ អាចឈានដល់ការបិទការសាងសង់ថែមទៀតផង។ បើនិយាយដល់សេដ្ឋកិច្ចក្នុងស្រុកមានបញ្ហានោះវាក៏ធ្វើឱ្យប្រជាជនក្នុងស្រុកមានបញ្ហាផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ និងមានផលប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដូចគ្នាដែរ។ ក្រុមហ៊ុនអាចដំណើរការទៅបានដោយពឹងផ្អែកទៅលើសេដ្ឋកិច្ចទាំងស្រុង (ទាំងក្នុងនិងក្រៅប្រទេស) ប៉ុន្តែនាពេលបច្ចុប្បន្នសេដ្ឋកិច្ចមានការធ្លាក់ចុះខ្លាំងដែលនាំឱ្យមានផលប៉ះពាល់ដល់ការប្រកបអាជីវកម្មដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងជីវិត ទីតាំង ក៏ដូចជាការពិបាកស្វែងរកអតិថិជនជាដើម។ ដូច្នេះហើយទើបធ្វើឱ្យក្រុមហ៊ុនជួបនូវផលវិបាកមួយចំនួនដូចជា៖

- អតិថិជនមួយចំនួនមានការបង់ប្រាក់យឺតជាងកាលកំណត់ ឬមិនបន្តការបង់ប្រាក់ដោយមិនបានផ្តល់ដំណឹងដល់ក្រុមហ៊ុន ដែលជាហេតុនាំឱ្យមានការប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងដល់ក្រុមហ៊ុនខាងផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុដែលត្រូវយកទៅប្រើប្រាស់សម្រាប់អាជីវកម្ម ឬតម្រូវការក្នុងការវិនិយោគទៅលើគម្រោងផ្សេងៗទៀត។
- ក្រុមហ៊ុនពិបាកក្នុងការព្យាករណ៍ទុកជាមុនទៅលើគម្រោងនៃការសាងសង់(កត្តាចម្បងទាក់ទងនឹងសេដ្ឋកិច្ច ព្រោះវាអាចធ្វើឱ្យការសាងសង់មានបញ្ហាច្រើន)។ ជាឧទាហរណ៍៖ នាពេលបច្ចុប្បន្នសេដ្ឋកិច្ចកំពុងមានការធ្លាក់ចុះធ្វើឱ្យមានផលប៉ះពាល់ដល់ផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុដែលជះឥទ្ធិពលដល់ការសាងសង់នាំឱ្យមានការអាក់អន់ក្នុងអំឡុងពេលសាងសង់ ទើបជាហេតុនាំឱ្យមានបញ្ហាទៅលើគម្រោងធ្វើពុំទាន់ពេលកំណត់។

៤. គន្លឹះសំខាន់ៗរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីដ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក

ក្រុមហ៊ុន អាយ រីដ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក មានគន្លឹះសំខាន់ៗ ជាច្រើននៅក្នុងអំឡុងពេលវិនិយោគរួមមាន៖

- ការគ្រប់គ្រងទៅតាមផ្នែករៀបចំទៅតាមស្តង់ដារ
- ផ្តល់ភាពស្មោះត្រង់ និងទំនុកចិត្តជូនដល់អតិថិជន
- ទទួលខុសត្រូវចំពោះគុណភាព និងវិជ្ជាជីវៈការងារខ្ពស់

- បង្កើតនូវស្តាយប្លែកៗថ្មីៗមានតែមួយគត់សម្រាប់អតិថិជន
- មានភាពច្នៃប្រឌិតក្នុងការផ្តល់ដំណោះស្រាយជូនអតិថិជន
- ស្មោះត្រង់ជាមួយដៃគូសហការ ដៃគូវិនិយោគ
- ក្រុមភ្នាក់ងារដែលមានលក្ខណៈពិសេសប្លែកដាច់គេ
- ការជ្រើសរើសទីតាំងភូមិសាស្ត្រនៃដីសម្រាប់ទិញ ឬលក់
- ការសិក្សាស្រាវជ្រាវច្បាស់លាស់ពីប្រភពដីដែលធានានូវគុណភាព សុវត្ថិភាព និងភាពស្របច្បាប់ជូនអតិថិជន ។

៥. ការសិក្សាពីតម្រូវការទីផ្សារ

និន្នាការ ឬលក្ខខណ្ឌទីផ្សារដែលក្នុងនោះរួមមានការផ្លាស់ប្តូរនៃតម្លៃផ្ទះ ។ ឧទាហរណ៍៖ ថ្លៃអគារមានការកើនឡើងនាពេលអនាគតនោះក្រុមហ៊ុននឹងទទួលបានផលចំណេញកាន់តែច្រើនតែផ្ទុយមកវិញ ប្រសិនបើថ្លៃអគារថយចុះនោះក្រុមហ៊ុននឹងទទួលបានការខាតបង់ផងដែរ។

នាពេលបច្ចុប្បន្នក្រុមហ៊ុន អាយ រីដ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក កំពុងតែមានដំណើរការយ៉ាងរលូនក្នុងការទិញ លក់ ធ្វើទីផ្សារ សំណង់ ការប្រឹក្សាអចលនទ្រព្យ ជាពិសេសគឺ ការវិនិយោគទៅលើគម្រោងនីមួយៗសម្រាប់ធ្វើការលក់បន្តឱ្យប្រជាជនកម្ពុជា មានផ្តល់សេវាប្រឹក្សាយោបល់ទៅលើលំនៅដ្ឋានបែបស៊ីវិល័យ និងទំនើបលំដាប់ថ្នាក់ស្តង់ដារអន្តរជាតិ និងមានគុណភាពខ្ពស់ប្រកបដោយបរិយាកាសល្អបរិសុទ្ធ គ្មានសម្លេងរំខាន គ្មានការបំពុលពីផ្សែងម៉ូតូ ឡាន មានជាសុខភាព និងមានសួនច្បារបែបតង់ព័ទ្ធជុំវិញលំនៅដ្ឋាន ហើយក្រុមហ៊ុនបានខិតខំប្រឹងប្រែងបណ្តុះបណ្តាលភ្នាក់ងារលក់ជាច្រើននាក់ឱ្យមានជំនាញវិជ្ជាជីវៈច្បាស់លាស់ដែលទាក់ទងទៅនឹងឯកសារផ្លូវច្បាប់ គុណភាពសំណង់ និងលក្ខខណ្ឌប្រើប្រាស់ដី។ ក្រុមហ៊ុនអាចជួយដោះស្រាយរាល់បញ្ហាផ្នែកអចលនទ្រព្យដ៏មានប្រសិទ្ធភាព រួមទាំងមានវិធីសាស្ត្រជាច្រើនដែលបង្កើតដោយគ្រួសារ មានជំនាញ មានបទពិសោធន៍ជាច្រើនឆ្នាំ និងបណ្តុះបណ្តាលផ្នែកបច្ចេកទេសទីផ្សារឌីជីថលដើម្បីជម្រុញការលក់ទៅតាមទីផ្សារយ៉ាងមានប្រសិទ្ធភាពខ្ពស់បំផុត។

៣.២.៣ លទ្ធផលសម្រេចនៃដំណើរការលើការវិនិយោគ

តាមរយៈការឆ្លងកាត់នៃដំណើរការលើការវិនិយោគជាច្រើនមក បច្ចុប្បន្នក្រុមហ៊ុន អាយ រីដ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក ទទួលបានគម្រោងដែលជាលទ្ធផលសម្រេចពីការវិនិយោគយ៉ាងច្រើនដូចខាងក្រោម៖

១. គម្រោង WorldBridge Sport Village

- មានទំហំផ្ទៃដីសរុប ៦ ហិចតា
- មានផ្ទៃក្រឡាសំណង់ ៤៨ ម៉ែត្រការ៉េ - ១៥១ ម៉ែត្រការ៉េ
- មានអគារខុនដូចំនួន ១២ ស្មើនឹង ១,៣១៩ យូនីត ផ្ទះល្វែង ផ្ទះអាជីវកម្មវីឡាក្លោះ ផ្សារទំនើប និងសារមន្ទីរកីឡា
- សក្តានុពលរបស់គម្រោង៖ លាតសន្ធឹងលើផ្ទៃដីជាង ៦ ហិចតា នៅជាប់ពហុកីឡាដ្ឋានមរតកតេជោ ស្ថិតនៅភាគខាងជើងទីក្រុងភ្នំពេញ ដែលគេហៅថាទីក្រុងនាគរាជ
- ទីតាំង៖ សង្កាត់បាក់ខែង ខណ្ឌជ្រោយចង្វារ រាជធានីភ្នំពេញ។

២. គម្រោង Morgan Park Villa

- មានទំហំផ្ទៃដីសរុប ៦ ហិកតា
- មានផ្ទៃក្រឡាសំណង់ ២៤៣.៧០ ម៉ែត្រការ៉េ - ២៤៦.២៩ ម៉ែត្រការ៉េ
- មានលំនៅឋានពីរប្រភេទគឺ វីឡាកោះ និងវីឡាទោល
- សក្តានុពលរបស់គម្រោង៖ មានកន្លែងវាយកូនហ្គោល យូហ្គា ហាងកាហ្វេ ផ្សារទំនើប ភោជនីយដ្ឋាន ស្ពាយបារ អាងហែលទឹកលើអាកាស មានចំណតរថយន្តក្រោមដី មានការបែងចែកការចរាចរសម្រាប់មនុស្ស និងយានជំនិះ ជាគម្រោងវីឡាទីមួយមានការចនាស្តនក្រោមដី ទីប្រជុំជន មានព័ទ្ធជុំវិញ ដូចជា OCIC New City ពហុកីឡដ្ឋានជាតិមរតកតេជោ វិមានឈ្នះឈ្នះ សួនសាហ្វារី សួនទឹក Garden City Waterpark ជាដើម
- ទីតាំង៖ ជិតស្ថានលេខ៩ នៃផ្លូវជាតិលេខ៦ ក្នុងសង្កាត់ជ្រោយចង្វារ រាជធានីភ្នំពេញ និងមានចម្ងាយត្រឹមតែ ៣០០ ម៉ែត្រប៉ុណ្ណោះពីទន្លេមេគង្គ ។

៣. គម្រោង The Peak Residences

- មានទំហំផ្ទៃដីសរុប ៣.៥ ហិកតា
- មានផ្ទៃក្រឡាសំណង់ ៦២ ម៉ែត្រការ៉េ - ៨៩ ម៉ែត្រការ៉េ
- មានចំនួន ១,០១៤ យูนីត រួមមានបន្ទប់គេងមួយ បន្ទប់គេងពីរ និងបន្ទប់គេងបី
- សក្តានុពលរបស់គម្រោង៖ ភោជនីយដ្ឋាន ហាងលក់ទំនិញ ការិយាល័យ លំនៅដ្ឋាន និងសណ្ឋាគារ Shangri-La ដ៏មានកិត្យានុភាព
- ទីតាំង៖ នៅសង្កាត់ទន្លេបាសាក់ ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ ។

៤. គម្រោង The Palms

- មានទំហំផ្ទៃដីសរុប ៣.៧ ហិកតា
- មានលំនៅឋានពីរប្រភេទ វីឡាកូនកាត់ និងវីឡាទោល
- សក្តានុពលរបស់គម្រោង៖ មានប្រព័ន្ធហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធល្អ ផ្លូវជាតិធំទូលាយ មានស្ថានពីរតភ្ជាប់នឹង ទីតាំងអភិវឌ្ឍន៍នៅជិតមាត់ទន្លេ កោះនរោ មានសាលារៀន មន្ទីរពេទ្យ ហាងហែលទឹករួម មានជណ្តើរយន្តតាមផ្ទះ មានចំណតឡាន
- ទីតាំង៖ ស្ថិតនៅតាមបណ្តោយផ្លូវជាតិលេខ១ ចម្ងាយប្រមាណ ៤គីឡូម៉ែត្រ ពីគល់ស្ថានព្រះមុនីវង្ស ដែលតភ្ជាប់ទៅរហូតដល់មាត់ទន្លេ ក្នុងភូមិភ្នំតាកុយ សង្កាត់វាលស្បូវ ខណ្ឌច្បារអំពៅ រាជធានីភ្នំពេញ ។



អេយ រីច ឈី អ៊ិនវេសមេន ឯ.ក
IRI CHI INVESTMENT CO.,LTD

គម្រោងរបស់យើង

WorldBridge Sport Village

Morgan Park Villa

The Palms



The Peak



您最好的投资伙伴
Your Best Investment Partner

ទំព័រទី១២

Website: www.irichiinvestment.com.kh Email: info@irichiinvestment.com.kh Tel: 010 88 98 20 | 012 28 32 16

រូបភាពគម្រោងនីមួយៗ របស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីច ឈី អ៊ិនវេសមេន ឯ.ក

៣.៣ ផលប្រយោជន៍ដែលផ្តល់ឱ្យសេដ្ឋកិច្ចជាតិត្រូវបានវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អេយ រីច ឈី អ៊ិនវេសមេន ឯ.ក

៣.៣.១ លើកកម្ពស់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទីក្រុង ទីប្រជុំជន និង ជនបទ

ទីក្រុង ឬទីប្រជុំជន គឺជាកន្លែងតាំងទីលំនៅរបស់មនុស្សជំនាន់ច្រើន។ ទីក្រុងជាទូទៅមានប្រព័ន្ធទូលំទូលាយសម្រាប់លំនៅដ្ឋាន ការដឹកជញ្ជូន អនាម័យ ឧបករណ៍ប្រើប្រាស់ ការប្រើប្រាស់ដី ការផលិតទំនិញ និងការទំនាក់ទំនង។ ដង់ស៊ីតេរបស់ពួកវាជួយសម្រួលដល់អន្តរកម្មរវាងមនុស្ស អង្គការរដ្ឋាភិបាល និងអាជីវកម្មជួនកាលផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍ដល់ភាគីផ្សេងៗក្នុងដំណើរការនេះ ដូចជាការកែលម្អប្រសិទ្ធភាពនៃទំនិញ និងការចែកចាយសេវាកម្មជាដើម។ ទីក្រុង គឺជាតំបន់ទីប្រជុំជនដ៏ធំ និងមានប្រជាជនរស់នៅច្រើនលើសលប់ដែលត្រូវបានកំណត់ដោយហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធល្អនៃអគារ ផ្លូវថ្នល់ ប្រព័ន្ធដឹកជញ្ជូននិងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធផ្សេងទៀត។ ទីក្រុង គឺជាមជ្ឈមណ្ឌលពាណិជ្ជកម្ម វប្បធម៌ និងរដ្ឋាភិបាល ហើយដែលតែងតែបម្រើជាមជ្ឈមណ្ឌលសម្រាប់បណ្តាញដឹកជញ្ជូន និងទំនាក់ទំនង។ ទីក្រុងអាចមានទំហំចាប់ពីទីក្រុងតូចៗ រហូតដល់តំបន់ទីប្រជុំជនធំទូលាយ ដែលមានប្រជាជនរស់នៅរាប់លាននាក់។ និយមន័យនៃទីក្រុងមានភាពខុសប្លែកគ្នារវាងប្រទេស

និងតំបន់ ប៉ុន្តែជាទូទៅវាសំដៅទៅលើតំបន់ទីក្រុងដែលមានដង់ស៊ីតេប្រជាជនខ្ពស់ ឥទ្ធិពលសេដ្ឋកិច្ច និងវប្បធម៌យ៉ាងសំខាន់។ តាមប្រវត្តិសាស្ត្រអ្នករស់នៅក្នុងទីក្រុង គឺជាសមាមាត្រតូចមួយនៃមនុស្សជាតិទាំងមូល ប៉ុន្តែបន្ទាប់ពីពីរសតវត្សនៃនគរូបនីយកម្ម និងឆាប់រហ័សដែលមិនធ្លាប់មានពីមុនមក ជាងពាក់កណ្តាលនៃចំនួនប្រជាជនពិភពលោកឥឡូវនេះរស់នៅក្នុងទីក្រុង ដែលមានផលវិបាកយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ ចំពោះនិរន្តរភាពពិភពលោក។ ទីក្រុងនាពេលបច្ចុប្បន្ននេះជាធម្មតាបង្កើតបានជាស្នូលនៃតំបន់ទីប្រជុំជនធំជាង និងតំបន់ទីក្រុង - បង្កើតឱ្យអ្នកធ្វើដំណើរជាច្រើនដែលធ្វើដំណើរទៅកាន់មជ្ឈមណ្ឌលទីក្រុងសម្រាប់ការងារ ការកម្សាន្ត និងការអប់រំ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ នៅក្នុងពិភពនៃសកលភាវូបនីយកម្មដែលកាន់តែខ្លាំងឡើង ទីក្រុងទាំងអស់មានកម្រិតខុសគ្នាបានតភ្ជាប់ជាសកលលើសពីតំបន់ទាំងនេះផងដែរ។ ឥទ្ធិពលកើនឡើងនេះមានន័យថា ទីក្រុងក៏មានឥទ្ធិពលយ៉ាងសំខាន់លើបញ្ហាសកលផងដែរ ដូចជាការអភិវឌ្ឍន៍ប្រកបដោយនិរន្តរភាព ការឡើងកំដៅផែនដី និងសុខភាពពិភពលោក។ «ដោយសារតែឥទ្ធិពលសំខាន់ៗទាំងនេះលើបញ្ហាសកលលោក សហគមន៍អន្តរជាតិបានផ្តល់អាទិភាពដល់ការវិនិយោគនៅក្នុងទីក្រុងប្រកបដោយនិរន្តរភាពតាមរយៈគោលដៅអភិវឌ្ឍន៍ប្រកបដោយនិរន្តរភាព»។ ដោយសារតែប្រសិទ្ធភាពនៃការដឹកជញ្ជូន និងការប្រើប្រាស់ដីតូចជាងទីក្រុងដែលមានដង់ស៊ីតេមានសក្តានុពលក្នុងការមានទីតាំងអេកូឡូស៊ីតូចជាងសម្រាប់អ្នករស់នៅជាងតំបន់ដែលមានប្រជាជនតិច។ ដូច្នេះហើយ «ទីក្រុងតូចចង្អៀតត្រូវបានសំដៅជាញឹកញាប់ថាជាធាតុសំខាន់នៃការប្រយុទ្ធប្រឆាំងនឹងការប្រែប្រួលអាកាសធាតុ»។ «ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ការប្រមូលផ្តុំនេះក៏អាចមានផលវិបាកអវិជ្ជមានសំខាន់ៗផងដែរ ដូចជាការឡើងកំដៅក្នុងទីក្រុង ការប្រមូលផ្តុំការបំពុល ការសង្កត់ធ្ងន់លើការផ្គត់ផ្គង់ទឹក និងធនធានផ្សេងទៀត»។

៣.៣.២ សម្រេចទូទៅគោលនយោបាយជាតិស្តីពីលំនៅឋាន

លំនៅឋាន គឺជាទ្រព្យសម្បត្តិមានតម្លៃសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមដ៏សំខាន់សម្រាប់គ្រួសារនីមួយៗ។ ជាទូទៅប្រជាពលរដ្ឋតែងសន្សំទ្រព្យសម្បត្តិប្រាក់កាសសម្រាប់ការសាងសង់លំនៅឋានសមរម្យមានសុខភាពស្របទៅតាមកម្រិតនៃទ្រព្យធន និងចំណូលរបស់គ្រួសារដែលអាចរកបាន។ នៅកម្ពុជាបន្ទាប់ពីឆ្នងកាត់មហាវិវាសកម្មនៃសង្គ្រាមឆ្នាំ១៩៧០-១៩៧៥ ជាពិសេសមហាវិវាសកម្មក្នុងរបបប្រល័យពូជសាសន៍ ប៉ុល ពត ឆ្នាំ១៩៧៥-១៩៧៩ ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ច សង្គមត្រូវបានបំផ្លិចបំផ្លាញដែរ។ ក្រោយឆ្នាំ១៩៧៩ ការបាត់បង់កំណត់ត្រាដីក្នុងរបប ប៉ុល ពត ការបង្កើតឡើងវិញ នូវរបបកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីគួបផ្សំនឹងអត្រាកំណើនប្រជាជនខ្ពស់ក្រោយសង្គ្រាម ការធ្វើមាតុភូមិនិរុត្តន៍នៃជនភៀសខ្លួន ការប្រែប្រួលតម្លៃដីធ្លី លំនៅឋាន ជាពិសេសកំណើនសេដ្ឋកិច្ចខ្ពស់នោះរយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំថ្មីៗនេះបានបង្កឱ្យមានលំហូរប្រជាជនមួយចំនួនធ្វើបម្លាស់ទីពីជនបទមកកាន់ទីក្រុង ទីប្រជុំជនដែលមានសក្តានុពលសេដ្ឋកិច្ចធ្វើឱ្យទីក្រុង និងទីប្រជុំជនមានសម្ពាធកាន់តែធ្ងន់ធ្ងរថែមទៀតទៅលើតម្រូវការលំនៅឋាន និងដីធ្លី។

តាមទិន្នន័យជំរឿនទូទៅ នូវប្រជាពលរដ្ឋរបស់ប្រទេសកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៨ កម្ពុជានឹងមានប្រជាជនប្រមាណ១៨លាននាក់នៅឆ្នាំ២០៣០ គឺត្រូវកើនប្រមាណជាង៤លាននាក់ថែមទៀត ហើយកំណើននេះ ភាគច្រើននឹងកើតឡើងនៅតាមទីប្រជុំជនធំៗដែលមានសក្តានុពលសេដ្ឋកិច្ច។ ជំរឿនឆ្នាំ២០០៨ ក៏បានបង្ហាញផងដែរនូវនិន្នាការនៃការចុះថយទំហំគ្រួសារ ដែលអាចនឹងប៉ាន់ប្រមាណថាហូតដល់ឆ្នាំ២០៣០ កម្ពុជាអាចត្រូវការលំនៅឋានថ្មីប្រមាណជាង១១លានបន្ថែមទៀត ដោយមិនរាប់បញ្ចូលកង្វះលំនៅឋាននាពេលបច្ចុប្ប

ន្ទ។ «ប្រការនេះធ្វើឱ្យសេចក្តីត្រូវការដីធ្លី និងលំនៅឋានកាន់តែកើនឡើងនឹងអាចបង្កឱ្យមានការតាំងលំនៅឋានបណ្តោះអាសន្នថ្មីកើតឡើងថែមទៀត ប្រសិនបើ មិនបានធ្វើផែនការរៀបចំដែនដី គោលនយោបាយលំនៅឋានសមរម្យសម្រាប់អ្នកមានប្រាក់ចំណូលមធ្យម និងអ្នកមានប្រាក់ចំណូលទាប»។ លំនៅឋានត្រូវបានចាត់ទុកជាផ្នែកមួយដ៏សំខាន់នៃជីវិតរបស់មនុស្ស ដូចជាការធ្វើអាជីវកម្មពេញលេញក្នុងលំនៅឋាន និងជាប្រភពមួយក្នុងការរកប្រាក់ចំណូលសម្រាប់គ្រួសារ ឬរកចំណូលបន្ទាប់បន្សំក្នុងផ្ទះ។

សេចក្តីប្រកាសជាសកលស្តីពីសិទ្ធិមនុស្សឆ្នាំ១៩៤៨ មាត្រា២៥_១ និងកតិកាលសញ្ញាអន្តរជាតិស្តីពីសិទ្ធិសេដ្ឋកិច្ច សង្គមកិច្ច និងវប្បធម៌ឆ្នាំ១៩៦៦ មាត្រា១១_១ បានចែងថា «មនុស្សគ្រប់រូបមានសិទ្ធិទទួលបានកម្រិតជីវភាពគ្រប់គ្រាន់ដើម្បីធានាសុវត្ថិភាព សុខុមាលភាពរបស់ខ្លួន និងគ្រួសាររួមមានចំណីអាហារសម្លៀកបំពាក់ និងលំនៅឋាន...»។ មាត្រា៣១ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃអង្គការសហប្រជាជាតិ សេចក្តីប្រកាសជាសកលស្តីពីសិទ្ធិមនុស្ស និងកតិកាសញ្ញាព្រមទាំងអនុសញ្ញាទាំងឡាយទាក់ទងនឹងសិទ្ធិមនុស្ស។ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាមានការប្តេជ្ញាចិត្តក្នុងការអនុវត្តគោលការណ៍សិទ្ធិមនុស្សទាំងនេះជាអាទិ៍ សិទ្ធិទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យសម្រាប់ស្នាក់នៅរបស់ប្រជាជនគ្រប់រូបដោយដាក់ចេញនូវយុទ្ធសាស្ត្រនានា មានយុទ្ធសាស្ត្រជាតិកាត់បន្ថយភាពក្រីក្រ ផែនការសកម្មភាពអភិបាលកិច្ច ផែនការយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍន៍ជាតិ និងយុទ្ធសាស្ត្រចតុកោណជាដើម ដោយធានានូវសិទ្ធិទទួលបានលំនៅឋានសមរម្យរបស់ប្រជាជនទូទៅនៅកម្ពុជាជាពិសេសជនក្រីក្រនិងក្រុមជនងាយរងគ្រោះ។ ប្រជាជនគ្រប់រូប មានសិទ្ធិមានលំនៅឋានសមរម្យដែលជាផ្នែកមួយនៃសិទ្ធិមានជីវភាពគ្រប់គ្រាន់ធានាបាននូវការរស់នៅក្នុងភាពជាឯកជននៃគ្រួសារ និងសុវត្ថិភាពក្នុងការកាន់កាប់លំនៅឋានសមស្រប។ នេះជាផ្នែកមួយ នៃការអនុវត្តកម្មវិធីនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលនីតិកាលទី៥ នៃរដ្ឋសភាដែលចែងថា «កសាងគោលនយោបាយជាតិស្តីពីលំនៅឋានដើម្បីដោះស្រាយលំនៅឋានជូនប្រជាជនក្រីក្រសម្រាប់ការរស់នៅប្រកបដោយសុវត្ថិភាព សុខុមាលភាព និងសេចក្តីថ្លៃថ្នូរ»។

៣.៣.៣ ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជាមានការកើនឡើង

ប្រទេសណាក៏ដោយតែងតែបានស្ថិរភាព ពុំចង់មានសង្គ្រាម ពុំចង់បានការជាប់គាំងនយោបាយ និងពុំចង់ឱ្យពិភពលោក កាត់ផ្តាច់ទំនាក់ទំនងអន្តរជាតិនោះឡើយ។ កត្តាទាំងអស់នេះហើយដែលធ្វើឱ្យប្រទេសមួយអាចអភិវឌ្ឍន៍ទៅរកផ្លូវវិជ្ជមាន ដើម្បីផលប្រយោជន៍ប្រជាជន។ ប៉ុន្តែមានការលើកឡើងតៗគ្នានៅក្នុងបណ្តាញសង្គម និងបណ្តាសារព័ត៌មាននានាបានសម្តែងក្តីបារម្ភអំពីការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលថ្មីដែលគ្រប់គ្រងដោយឯកឧត្តមហ៊ុន ម៉ាណែត ជានាយករដ្ឋមន្ត្រីមកពីគណបក្សប្រជាជនកម្ពុជា។ ក្តីបារម្ភទាំងនោះភាគច្រើនចេញមកពីក្រុមអ្នកដែលធ្លាប់តែរិះគន់ទៅលើរាជរដ្ឋាភិបាលកន្លងមក។ រយៈពេលជាង ៣០ ឆ្នាំ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានយកចិត្តទុកដាក់ខ្លាំងលើវិស័យកាត់ដេរសម្លៀកបំពាក់ស្បែកជើងវិស័យទេសចរណ៍ និងផ្នែកខ្លះនៃវិស័យសាងសង់ដោយសារតែសន្ទុះនៃការនាំចេញនៃវិស័យទាំងនេះ និងកំណើននៃការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស។ គោលនយោបាយនេះបានធ្វើឱ្យប្រជាពលរដ្ឋមានជីវភាពធូរធារ និងក្រុមគ្រួសាររបស់គេមានសុភមង្គលជាញឹកញយ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយបើយើងលើកយកមូលដ្ឋានស្រាវជ្រាវជាក់ស្តែងរបស់ស្ថាប័នអភិវឌ្ឍន៍នានាថាកម្ពុជាមានការអភិវឌ្ឍ។ ធនាគារអភិវឌ្ឍន៍អាស៊ីបានព្យាករណ៍ថា សេដ្ឋកិច្ចឆ្នាំ ២០២៣ មានកំណើន ៥.៥% និងនៅឆ្នាំ២០២៤ មានអត្រាកំណើន ៦%។ ស្របពេលដែលធនាគារពិភពលោក និងមូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិបានព្យាករណ៍ស្រដៀងគ្នាដែរ។ គិតត្រឹមឆ្នាំ ២០២៣ តម្លៃសេដ្ឋកិច្ចជាតិ

(ទំហំសេដ្ឋកិច្ចគិតជាលុយ) គិតជាប្រាក់ដុល្លារអាមេរិកមាន ចំនួន ៣ម៉ឺន២ពាន់លានដុល្លារ ដែលកើនឡើងពីឆ្នាំ២០២២ ដែលមានតម្លៃប្រមាណ ៣ម៉ឺនលានដុល្លារអាមេរិក។ ក្នុងរយៈពេលមធ្យមខាងមុខសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាពឹងផ្អែកលើវិស័យកសិកម្មកាន់កាប់ដីកសិកម្មឡើងវិញក្នុងអត្រា៦% ដោយសារតែទីមួយ៖ ការនាំចេញទំនិញ និងសេវាកម្ម ទីពីរ៖ លំហូរនេះការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសតាមរយៈកិច្ចព្រមព្រៀងពាណិជ្ជកម្ម សេរីដែលទើបផ្តល់សច្ចាប័នថ្មីៗ និងទីបី៖ កំណើននៃការវិនិយោគរបស់វិស័យឯកជនរួមទាំងការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធរបស់រដ្ឋាភិបាល។ អត្ថប្រយោជន៍ទាំងនេះហើយដែលស្ថាប័នព្យាករណ៍អន្តរជាតិនានាលើកឡើងថាហូតឆ្នាំ ២០២៥ សេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជានៅតែមានកំណើនជាបន្តបន្ទាប់ដែលមានអត្រាហូតដល់ ៦.៣% ដែលចូលរួមខ្លាំងពីវិស័យឧស្សាហកម្មដែលមានកំណើនហូតដល់ ១០% បើធៀបនឹងវិស័យកសិកម្ម និងសេវាកម្មមានកំណើន ១.៥% និង៦% ផ្សេងគ្នា។ បន្ថែមលើនេះ ការស្រាវជ្រាវដោយមជ្ឈមណ្ឌលសិក្សាយុទ្ធសាស្ត្រអន្តរជាតិនៅឆ្នាំ ២០២៣ លើកឡើងថាអ្នកវិនិយោគជប៉ុន និងកូរ៉េខាងត្បូងនៅតែគិតថាប្រទេសកម្ពុជា នៅតែជាទីកន្លែងសមស្របនៅអាស៊ានដោយសារតែទីមួយ៖ កម្ពុជាមានចំនួនយុវជនពេញកម្លាំងធ្វើការបានមានហូតដល់ ៦លាននាក់ ដែលមានអាយុចន្លោះពី១៥ទៅ៣៤ឆ្នាំ ទីពីរ៖ រដ្ឋាភិបាលមានស្ថេរភាពដែល ទ្រទ្រង់ដល់បរិយាកាសជំនួញ (ដែលខុសពីនៅប្រទេសថៃ) ទីបី៖ ថ្លៃពលកម្មទាប ទីបួន៖ កំណើននៃតម្រូវការទំនិញ និងទីប្រាំ៖ វិស័យហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធកំពុងមានការអភិវឌ្ឍ។ ដោយឡែកការព្យាករណ៍របស់ធនាគារពិភពលោកបានបង្ហាញថា ហូតដល់ឆ្នាំ ២០២៥ ប្រាក់ចំណូល និងជំនួយដែលរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាទទួលបាន មានតម្លៃប្រមាណ ២៥% នៃតម្លៃសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាដែលកើនឡើងលើសឆ្នាំ២០២២ ដែលមានអត្រា ២២% ប៉ុណ្ណោះនៃទំហំសេដ្ឋកិច្ចជាតិ នេះបើយោងតាមការព្យាករណ៍របស់ធនាគារពិភពលោកប្រចាំកម្ពុជា។ ធនាគារពិភពលោកដែលបញ្ជាក់ទៀតថា លុយដែលបានមកពីការនាំចេញទំនិញរបស់កម្ពុជានឹងមានតម្លៃ ៤៥,០០០លានដុល្លារអាមេរិក នៅឆ្នាំ២០២៥ ដែលនៅឆ្នាំ២០២២ មានតម្លៃប្រមាណ ២៥០០០ (២ម៉ឺន៥ពាន់)លានដុល្លារអាមេរិក។ ការវិនិយោគនៅត្រឹមឆ្នាំ២០២៥ វិញ្ញាបនបត្ររដ្ឋាភិបាលអាចនឹងទាក់ទាញវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស ដែលមានតម្លៃទឹកប្រាក់ប្រមាណ៥ពាន់លានដុល្លារអាមេរិក ដែលនៅឆ្នាំ២០២២ មានតម្លៃ លំហូរវិនិយោគសុទ្ធប្រមាណ ៣,៥០០ លានដុល្លារអាមេរិក។ តួលេខនេះបញ្ជាក់ថា រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាទំនងជានឹងអាចអភិវឌ្ឍន៍ប្រទេសកាន់តែសម្បូរបែបជាងមុនដើម្បីលើកស្ទួយជីវភាពកសិករ និងបង្កើតការងារដល់យុវជនគ្រប់រូបនៅរយៈពេលមធ្យមខាងមុខ។

ជំពូកទី៤

ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយ

៤.១ ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង

ក្រុមហ៊ុន អាយ រីដ ឈី អ៊ិនវេសមិន ឯ.ក បានអនុវត្តន៍នូវផែនការយុទ្ធសាស្ត្រតាមគោលការណ៍ និងតាមស្តង់ដារបានយ៉ាងត្រឹមត្រូវដែលនាំឱ្យក្រុមហ៊ុនមានដំណើរការទៅយ៉ាងរលូនរួមជាមួយភាពខ្លាំងជាច្រើនដូចជា ៖

- ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការសិក្សាទៅលើដំណាក់កាលជាច្រើនមុនពេលធ្វើការវិនិយោគដែលធ្វើឱ្យក្រុមហ៊ុនអាចជៀសវាងពីហានិភ័យមួយចំនួននៅពេលវិនិយោគ ។
- មុនពេលធ្វើការវិនិយោគក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការវិភាគលើលទ្ធភាពដែលអាចទៅរួចនៃគម្រោងដែលត្រូវបានធ្វើឡើងដោយក្រុមហ៊ុនផ្ទាល់ និងអ្នកឯកទេសខាងអចលនទ្រព្យ ។
- ក្នុងការវិនិយោគ ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើឡើងដោយសិក្សាទៅលើដំណាក់កាលចាំបាច់នៃការពិចារណាមុនពេលធ្វើការវិនិយោគទៅលើគម្រោងនៃអចលនទ្រព្យបានយ៉ាងត្រឹមត្រូវដែលក្នុងនោះក្រុមហ៊ុនបានយកចិត្តទុកដាក់ទៅលើកត្តាសំខាន់ចំនួន ២ គឺកត្តាខាងក្នុង និងកត្តាខាងក្រៅរបស់គម្រោងនីមួយៗ ។
- ក្រុមហ៊ុនបានសិក្សាពីគម្រោងនីមួយៗទៅលើគោលនយោបាយ ការរចនា ស្តង់ដារ សុវត្ថិភាព និន្នាការទីផ្សារ ជំហាននៃការសាងសង់យ៉ាងជិតដិតដល់ដើម្បីវាស់ពីសមត្ថភាព ពេលវេលាបញ្ចប់គម្រោងសាងសង់ទាន់ពេលដែលងាយស្រួលក្នុងការផ្តល់ព័ត៌មានជូនអតិថិជនបានច្បាស់លាស់ ។ ដូច្នេះហើយ ទើបក្រុមហ៊ុនទទួលបានទំនុកចិត្តពីអ្នកវិនិយោគ និងអតិថិជននឹងនាំឱ្យក្រុមហ៊ុនទទួលជោគជ័យ ហើយទទួលបាននូវគម្រោងធំៗចំនួន៤ខាងលើ ។
- អំឡុងពេលវិនិយោគ ក្រុមហ៊ុនបានសិក្សាបន្ថែមទៅលើគម្រោងសាងសង់ តាមដានសំណង់ បរិក្ខារសំណង់បានយ៉ាងជិតដិតដល់ដើម្បីបង្ការភាពចន្លោះខ្វះខាតដែលកើតឡើងដែលអាចនាំបញ្ហាដល់អតិថិជនដែលបានកក់ប្រាក់មុន រួមទាំងអតិថិជនដែលបានចុះមកមើលផ្ទាល់ ។
- វិស័យវិនិយោគ គឺជាវិស័យមួយដែលជួយជម្រុញកំណើនសេដ្ឋកិច្ចក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបើទោះបីជានៅក្នុងកំឡុងឆ្នាំ២០២១ មានការរីករាលដាលនៃជំងឺកូវីត១៩ ដែលនៅមិនទាន់បាត់បង់ទាំងស្រុងយ៉ាងណាក្តី ក៏ក្រុមហ៊ុននៅមានដំណើរការលក់អចលនទ្រព្យបានជាធម្មតា ហើយលក់បានគម្រោងយ៉ាងច្រើនផងដែរ ។

៤.២ ការវិភាគលើចំណុចខ្សោយ

ជាទូទៅភាពខ្លាំងភាពខ្សោយរមែងកើតមានដូចគ្នា បើទោះបីជាភាពខ្លាំងមានច្រើនយ៉ាងណាក្តីក៏រមែងតែមាននូវភាពខ្វះចន្លោះមួយចំនួនកើតមានឡើងក្នុងរូបភាពដូចជា ៖

- ក្រុមហ៊ុនអាចដំណើរការទៅបានដោយពឹងផ្អែកទៅលើសេដ្ឋកិច្ចទាំងស្រុង (ទាំងក្នុង និងក្រៅប្រទេស) ប៉ុន្តែនាពេលបច្ចុប្បន្នសេដ្ឋកិច្ចមានការធ្លាក់ចុះខ្លាំងដែលនាំឱ្យមានផលប៉ះពាល់ដល់ការប្រកបអាជីវកម្មដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងជីវ្គី ទីតាំង ក៏ដូចជាការពិបាកស្វែងរកអតិថិជនជាដើម ។

- អតិថិជនមួយចំនួនមានការបង់ប្រាក់យឺតជាងកាលកំណត់ ឬមិនបន្តការបង់ប្រាក់ដោយមិនបានផ្តល់ដំណឹងដល់ក្រុមហ៊ុនដែលជាហេតុនាំឱ្យមានការប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងដល់ក្រុមហ៊ុនខាងផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុដែលត្រូវយកទៅប្រើប្រាស់សម្រាប់អាជីវកម្ម ឬតម្រូវការក្នុងការវិនិយោគទៅលើគម្រោងផ្សេងៗទៀត ។
- ក្រុមហ៊ុនពិបាកក្នុងការព្យាករណ៍ទុកជាមុនទៅលើគម្រោងនៃការសាងសង់ (កត្តាចម្បងទាក់ទងនឹងសេដ្ឋកិច្ច ព្រោះវាអាចធ្វើឱ្យការសាងសង់មានបញ្ហាច្រើន) ។ ជាឧទាហរណ៍៖ នាពេលបច្ចុប្បន្នសេដ្ឋកិច្ចកំពុងមានការធ្លាក់ចុះធ្វើឱ្យមានផលប៉ះពាល់ដល់ផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុដែលជះឥទ្ធិពលដល់ការសាងសង់នាំឱ្យមានភាពអាក់អន់ក្នុងអំឡុងពេលសាងសង់ទើបជាហេតុនាំឱ្យមានបញ្ហាទៅលើគម្រោងធ្វើពុំទាន់ពេលកំណត់ ។
- និន្នាការ ឬលក្ខខណ្ឌទីផ្សារដែលក្នុងនោះរួមមានការផ្លាស់ប្តូរនៃតម្លៃផ្ទះ ។ ឧទាហរណ៍៖ ថ្លៃអគារមានការកើនឡើងនាពេលអនាគតនោះក្រុមហ៊ុននឹងទទួលបានផលចំណេញ តែផ្ទុយមកវិញប្រសិនបើថ្លៃអគារថយចុះនោះក្រុមហ៊ុននឹងទទួលបានការខាតបង់ផងដែរ ។

ជំពូកទី៥

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍

៥.១ សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងតាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងការវិភាគលើប្រធានបទ «សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យ អចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក» រួចមកក្រុមរបស់នាងខ្ញុំអាចយល់បានថា ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក បានអនុវត្តន៍នូវផែនការយុទ្ធសាស្ត្រតាមគោលការណ៍ និងតាមស្តង់ដារបានយ៉ាងត្រឹមត្រូវដែលនាំឱ្យក្រុមហ៊ុនដំណើរការទៅយ៉ាងរលូនពិតប្រាកដមែន។ វាជាផ្នែកមួយដែលជម្រុញឱ្យក្រុមហ៊ុនមានការរីកចម្រើនកាន់តែខ្លាំងទៅលើការវិនិយោគ ដោយក្រុមហ៊ុនបានសិក្សាទៅលើការសាងសង់សម្រាប់ផ្តល់ជូនអតិថិជន។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក បានសិក្សាក្នុងការធ្វើគម្រោងសាងសង់គេហដ្ឋានសម្រាប់ផ្តល់ជូនអតិថិជន គ្រប់គ្រងនូវហានិភ័យទាំងឡាយដើម្បីទប់ស្កាត់នូវហានិភ័យ ក្រុមហ៊ុនតែងតែតាមដានទៅលើគ្រឿងសំណង់ ស្តង់ដារ សុវត្ថិភាព ផ្តល់ទំនុកចិត្តដល់អតិថិជនដើម្បីឱ្យអតិថិជនជឿជាក់មកលើអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនថាវាពិតជាមានសារៈសំខាន់ និងពិតជាគួរឱ្យចង់វិនិយោគពិតប្រាកដមែន។ យើងអាចមើលឃើញថាក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក បច្ចុប្បន្ននេះពិតជារីកចម្រើនឡើងៗ បើទោះបីជាមានការរីករាលដាលនៃជំងឺកូវីដ១៩ក៏ដោយក៏ក្រុមហ៊ុននៅតែអាចដំណើរការបានដោយមិនក្ស័យធន ដោយសារបានទំនុកចិត្តពីអតិថិជន ទទួលបាននូវគម្រោងសាងសង់ធំៗ ទើបធ្វើឱ្យក្រុមហ៊ុនទទួលបាននូវភាពជោគជ័យ។ ប៉ុន្តែនៅពីក្រោយភាពជោគជ័យ និងការរីកចម្រើនយើងក៏សង្កេតឃើញថាក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក ក៏មាននូវចំណុចខ្វះខាតមួយចំនួនផងដែរ ដោយការព្យាករណ៍មិនត្រូវនឹងការគ្រោងទុកដែលនាំឱ្យក្រុមហ៊ុនមានបញ្ហា និងខាតប្រយោជន៍ថែមទៀតផង។

សរុបមកយោងតាមការស្រាវជ្រាវ និងពិភាក្សាគ្នាយ៉ាងសកម្មនៃសារណារបស់ក្រុមនាងខ្ញុំទៅលើប្រធានបទ «សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក» រួចមកក្រុមនាងខ្ញុំអាចសន្និដ្ឋានបានថា ការវិនិយោគទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យពិតជាធ្វើឱ្យប្រទេសកម្ពុជាយើងកាន់តែរីកចម្រើន និងជឿនលឿនពិតប្រាកដមែន។

៥.២ ការផ្តល់អនុសាសន៍

ក្រោយពីបានសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងធ្វើសេចក្តីសន្និដ្ឋានទៅលើ «សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យ អចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក» រួចមកក្រុមរបស់នាងខ្ញុំ បានយល់ឃើញថាការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យពិតជាមានសារៈសំខាន់ពិតប្រាកដមែន។ ប៉ុន្តែនៅពីក្រោយភាពជោគជ័យ និងភាពច្បាស់លាស់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក ក្រុមរបស់នាងខ្ញុំក៏សង្កេតឃើញថា ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យក៏នៅមានចំណុចខ្វះខាតមួយចំនួនដែលត្រូវកែលម្អបន្ថែមផងដែរ។ ហេតុដូច្នេះហើយ ក្រុមរបស់នាងខ្ញុំសូមបញ្ចេញមតិយោបល់មួយចំនួនដល់ (ក្រុមហ៊ុនអាយ រីជ ឈី អិនវេសមិន ឯ.ក) ដែលស្ថិតនៅក្នុងន័យស្ថាបនាដើម្បីជួយជម្រុញឱ្យការវិនិយោគកាន់តែល្អ និងកាន់តែច្បាស់បន្ថែមទៀត ក្រុមហ៊ុនគួរតែជៀសវាងកុំឱ្យមានការខ្វះខាតចន្លោះកន្លែងណាមួយ

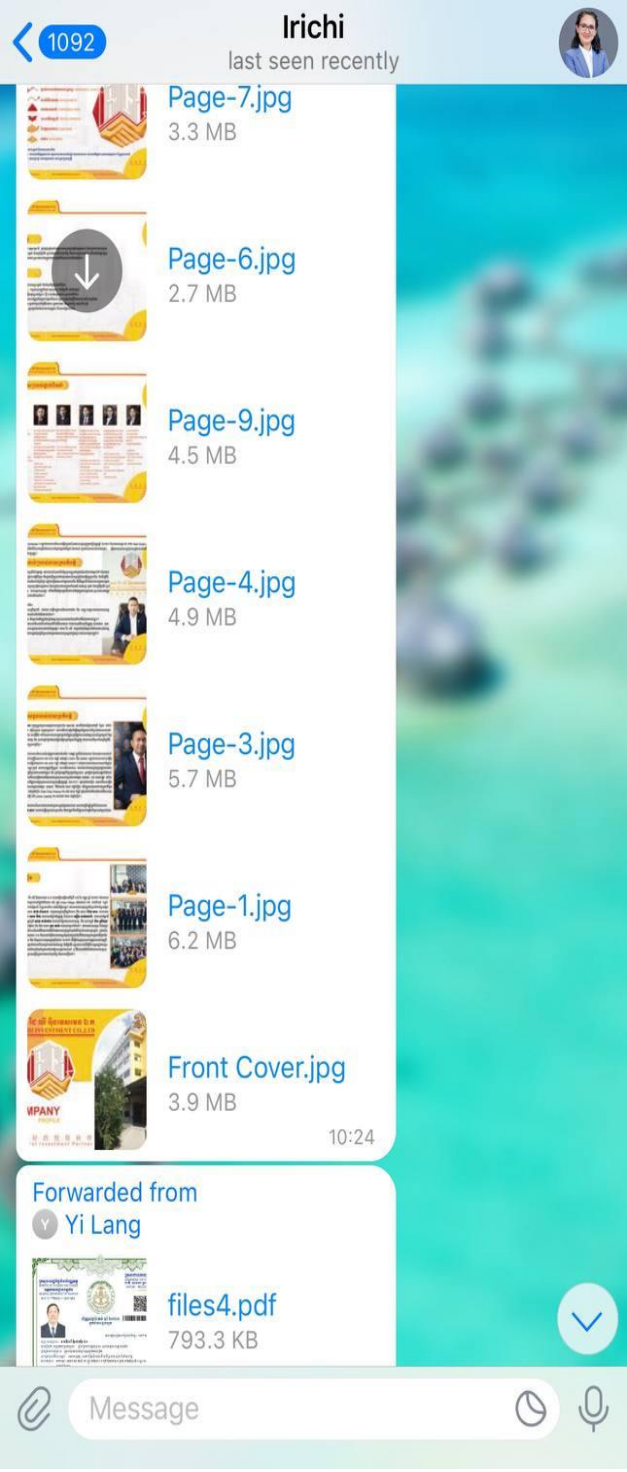
នៅចំណុចទាំងអស់នេះដូចខាងក្រោម ៖

- ក្រុមហ៊ុនគួរតែសិក្សាឱ្យបានច្បាស់លាស់ទៅលើសេដ្ឋកិច្ច ព្រោះការវិនិយោគពិតជាមានការពឹងផ្អែកទាំងស្រុងទៅលើសេដ្ឋកិច្ច បើសេដ្ឋកិច្ចមានការធ្លាក់ចុះវាក៏នាំឱ្យមានផលប៉ះពាល់ដល់ការប្រកបអាជីវកម្មដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងដីធ្លី ទីតាំង ក៏ដូចជាពិបាកស្វែងរកអតិថិជនជាដើម ។
- ក្រុមហ៊ុនគួរតែមានប្រាក់បម្រុងទុកដើម្បីជៀសវាងកុំឱ្យមានផលប៉ះពាល់ដល់ក្រុមហ៊ុនផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុដែលត្រូវយកទៅប្រើប្រាស់សម្រាប់អាជីវកម្ម ឬតម្រូវការក្នុងការវិនិយោគទៅលើគម្រោងផ្សេងៗទៀតនៅពេលដែលអតិថិជនមួយចំនួនមានការបង់ប្រាក់យឺតជាងពេលកំណត់ និងមិនបន្តបង់ប្រាក់ដោយមិនបានប្រាប់ដំណឹងដល់ក្រុមហ៊ុនជាមុន ។
- ក្រុមហ៊ុនគួរតែធ្វើការព្យាករណ៍ទៅលើដំណើរការនៃការសាងសង់ឱ្យច្បាស់លាស់ និងទាន់ពេលវេលាដែលបានកំណត់ ព្រោះមានកត្តាមួយចំនួនដែលធ្វើឱ្យមានភាពរអាក់រអួលដែលនាំឱ្យមានបញ្ហាលើការសង់សាងមិនទាន់ពេលវេលា ។
- ក្រុមហ៊ុនតែគួរសិក្សា និងស្វែងយល់ទៅនឹងនិន្នាការ ឬលក្ខខណ្ឌទីផ្សារឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅ និងកាន់តែច្បាស់ព្រោះវាពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការផ្លាស់ប្តូរនៃតម្លៃផ្ទះ ។

ឯកសារយោង

- សារណា VIA .013.131 ឃី សុភ័យវណ្ណ Library/2020
- <https://web.facebook.com> ដីល្វែង មានសំណាង
- សារណា VAI .013.164 ម៉ក ស្រីនាង Library/2020
- សារណា VIA .013.131 ឃី សុភ័យវណ្ណ Library/2020
- <https://www.khsearch.com/qna/27823>
- <https://www.tnaot.com/km/m/detail/article/10986989>
- <https://saverasia.com/km/investing-101-what-is-investing-how-to-start-investing-your-money/>
- <https://Web.facebook.com> PP Link Securities
- <https://propertyarea.asia/archives/50930>
- <https://opendevelopmentcambodia.net/km/topics>
- <https://www.kakcent.com/types-of-investment-in-cambodia/>
- <https://phkaslapartner.com/business-kamsan/what-is-properties/>
- <https://www.economiafinanzas.com/km>
- <https://www.khsearch.com/qna>
- <https://www.khsearch.com/qna>
- <https://km.m.wikipedia.org/wiki/>
- <https://km.delachieve.com/>

ឧបសម្ព័ន្ធ





ក្រសួងអប់រំយុវជន និងកីឡា
MINISTRY OF EDUCATION YOUTH AND SPORTS
វិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា
VANDA INSTITUTE

សារណាមក្លាប់ផ្លាស់ប្តូរកម្រិតប្រកាស

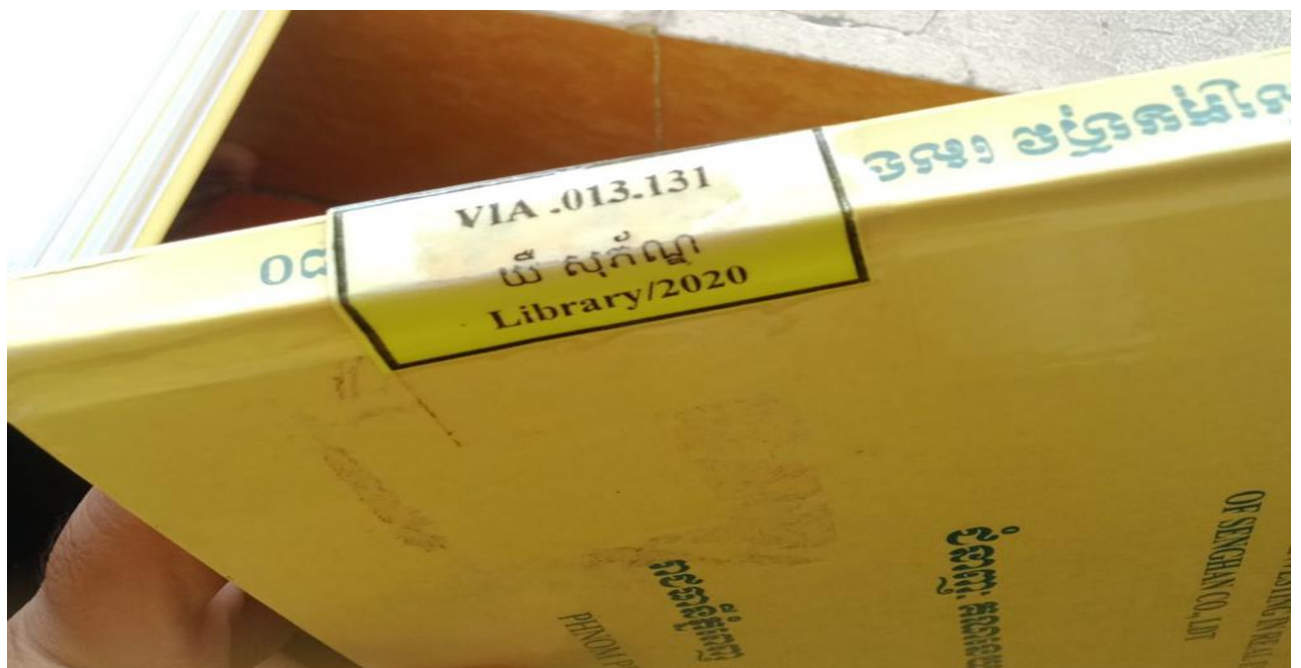
សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអប់រំបច្ចេកទេស របស់
ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈីង ថៃ ក្រុម

ជំនាញៈ គណនេយ្យ

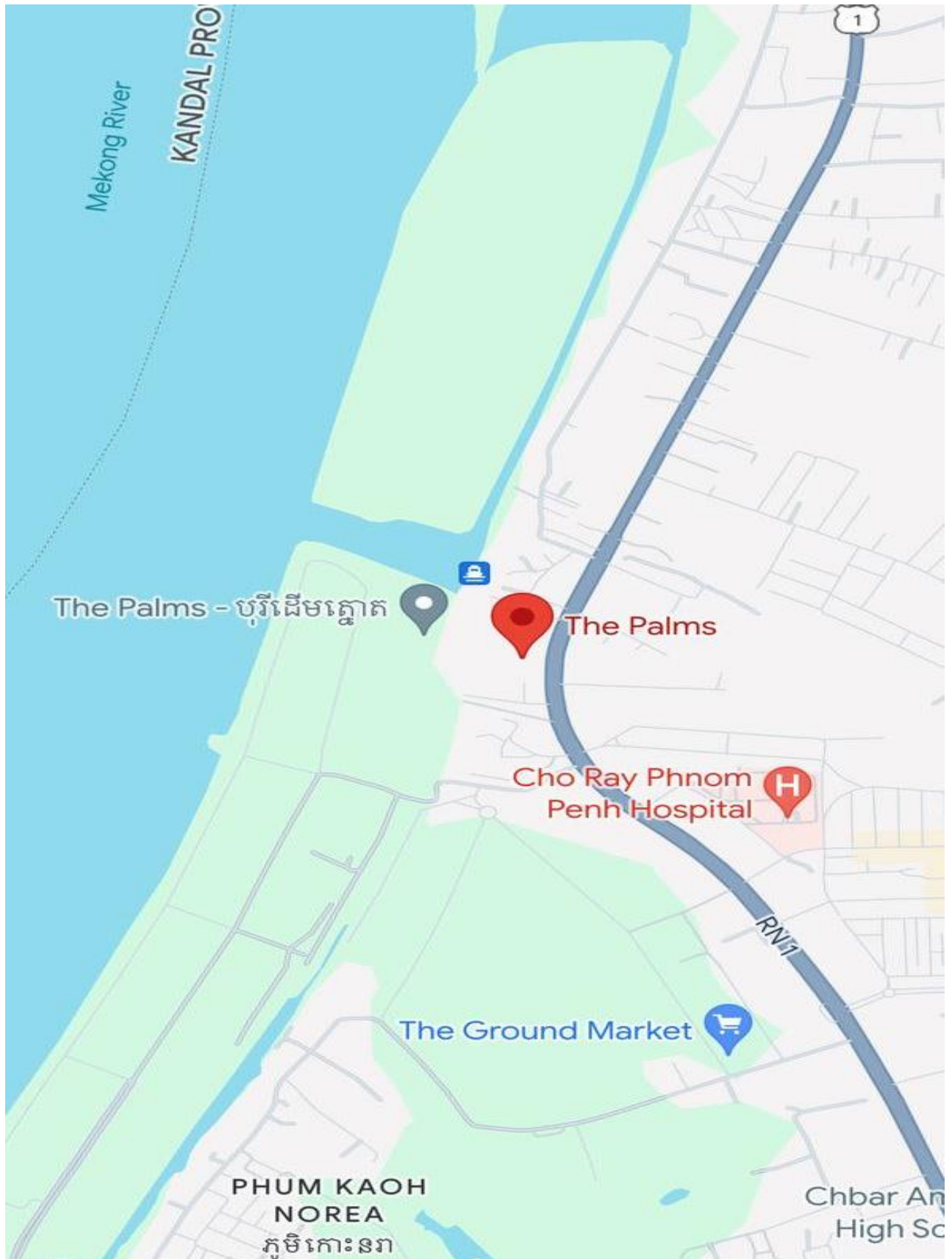
រាជធានីភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០២០

PHNOM PENH, 2020

មក ប្រើប្រាស់
Library/2020



ទីតាំងក្រុមហ៊ុន អោយ រ៉ែ ឈើ អ៊ុនវេសម៉ិន ឯ.ក



ការិយាល័យនៃក្រុមហ៊ុន អាយ រីង ឈី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក

អាយ រីង ឈី អ៊ិនវេសម៉េន ឯ.ក
IRICHI INVESTMENT CO.,LTD



COMPANY
PROFILE

您 最 好 的 投 资 伙 伴
Your Best Investment Partner



ប័ណ្ណពន្ធដារ

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ MINISTRY OF ECONOMY AND FINANCE អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ GENERAL DEPARTMENT OF TAXATION IRIS/ N° PTM2021110278 ២២៧	ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា KINGDOM OF CAMBODIA ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ NATION RELIGION KING	
		
ប័ណ្ណពន្ធដារ ឆ្នាំ ២០២១ អ្នកជាប់ពន្ធអច្នា លេខអត្តសញ្ញាណកម្មសារពើពន្ធ : K007-902105093		
ឈ្មោះសហគ្រាស : អាយីចិនវី អ៊ិនវេស្តម៉ង់ ឯ.ក ចុះបញ្ជីនៅ : អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ ស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រង : សាខាពន្ធដារនៃអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ ទីស្នាក់ការកណ្តាលសហគ្រាស : ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត សកម្មភាពអាជីវកម្មចម្បង : អចលនទ្រព្យ (សេវាកម្មប្រយោជន៍សារពើពន្ធទិញ លក់ ជួល និងវាយតម្លៃ) អាសយដ្ឋាន : ៩១៩៩៩ (ផ្លូវលេខ ៩២ ជាន់ទី ៣) ភូមិ ជាតិលេខ ២ ភូមិ ព្រៃកក្កដា សង្កាត់ បាគំអរ្យដ្ឋេរី ខណ្ឌ បឹងកេងកង រាជធានីភ្នំពេញ ម្ចាស់សហគ្រាស ឬអ្នកតំណាង : ផាត់ សំណាង សញ្ជាតិ : ខ្មែរ		
PATENT TAX 2021 Medium Taxpayer Tax Identification Number (TIN) : K007-902105093		
Company's name : IRICHI INVESTMENT CO., LTD. Registered at : General Department of Taxation Under : Mean Chey Tax Branch Main business activity : Real estate (commission service on buying, selling, renting and appraisal) Form of enterprise : Private limited company Owner/Representative's name : PHAT SAMNANG Nationality : Cambodian		
ទីក្រុងភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ០៤ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០២១ ២០២១.១១.០៤ ផ្សេង IRIS SN : EOBP2021102500033543	អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ General Department of Taxation 	រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ០៤ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០២១ Phnom Penh, 04 November 2021
កម្រិត : ប័ណ្ណពន្ធដារនេះត្រូវបានបោះពុម្ពផ្សាយឡើងវិញ ប្រសិនបើមានការប្រែប្រួលក្នុងការបំពេញតាមបទប្បញ្ញត្តិ ឬបទប្បញ្ញត្តិផ្សេងៗទៀត ដែលបានកំណត់ទុកក្នុងបទប្បញ្ញត្តិពន្ធដារ។ Note : This patent tax must be stamped or displayed at the taxpayer's office. This patent is issued under an electronic form for official use. You have an obligation to present your self at the tax administration according to the date and place specified in the issuer letter. If you do not complete the requirements in 15 days, this patent shall be automatically abrogated.		

សកម្មភាពជួបពិភាក្សាជាមួយសាស្ត្រាចារ្យ



សកម្មភាពជួបពិភាក្សាជាមួយក្រុមហ៊ុន អោយ រ៉ែ លី អ៊ិនវេសម៉ិន ឯ.ក

