



សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ
និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

របាយការណ៍កម្មសិក្សាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៃ
ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ
របស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈីង ថៃ គ្រុប

កម្មសិក្សាពីថ្ងៃទី០២ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៨ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨

ឈ្មោះស្ថាប័ន៖ ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈីង ថៃ គ្រុប (CHEAN CHHOENG THAI GROUP CO.,LTD.)

តាក់តែងឡើងដោយ

និស្សិតឈ្មោះ៖ គី មួយឡុង
ប៊ូ ម៉ារី

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោក សុវ វេជ្ជនី

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ គ្រប់គ្រងធុរកិច្ច
ជំនាន់ទី២

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៨
ឆ្នាំសរសេររបាយការណ៍ ២០១៨

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំ **គឺ មួយឡើង** និង **ប៊ូ ម៉ារី** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រគ្រប់គ្រងធុរកិច្ច ឆ្នាំទី៤ ជំនាន់ទី២ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំសិក្សា ២០១៧ - ២០១៨ បានធ្វើការស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទស្តីពី **"ហានិភ័យនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈីង ថៃ គ្រុប"** សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតចំពោះ៖

- លោកអ្នកមានគុណទាំងពីរ ជាទីគោរពដ៏ខ្ពង់ខ្ពស់ដែលបានផ្តល់កំណើត និងខិតខំប្រឹងប្រែងអស់ពីកម្លាំងកាយចិត្ត ចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា ការពារ អប់រំ ទូន្មានប្រៀនប្រដៅ និងឧបត្ថម្ភគ្រប់បែបយ៉ាងទាំងកម្លាំងកាយនិងចិត្ត ព្រមទាំងផ្គត់ផ្គង់សម្ភារៈគ្រប់យ៉ាងដល់ការរស់នៅ ក៏ដូចជាការសិក្សាដល់ពួកកូនតាំងពីបឋមសិក្សារហូតមកដល់បញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ។
- ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង លោកព្រឹទ្ធបុរស ព្រមទាំង លោកសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានខិតខំយកចិត្តទុកដាក់បង្ហាត់បង្ហាញផ្តល់នូវពុទ្ធិ ចំណេះដឹង និង បទពិសោធន៍ល្អៗដល់យើងខ្ញុំក្នុងឆ្នាំសិក្សារយៈពេល៤ឆ្នាំកន្លងមក ។
- លោកសាស្ត្រាចារ្យ **សូន វេនឡី** ជាសាស្ត្រាចារ្យណែនាំដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មមាញឹក និងមានតម្លៃរបស់លោកក្នុងការដឹកនាំផ្តល់គំនិតយោបល់ និងជួយពន្យល់ណែនាំ ផ្តល់មធ្យោបាយការណ៍ចុះកម្មសិក្សារបស់ពួកយើងខ្ញុំលេចចេញជារូបរាងឡើងជាស្ថាពរ ។
- លោកប្រធានផ្នែកវិនិយោគ និងប្រតិបត្តិការ **ឌីង ឈីយ៉ិន** (Ding Li Ren) នៃក្រុមហ៊ុនចៀន ឈីង ថៃ គ្រុប ដែលបានអនុញ្ញាតផ្តល់ការពន្យល់ណែនាំ ការសម្ភាសន៍ និង ផ្តល់ជាឯកសារផ្សេងៗ ក្នុងកំឡុងពេលចុះធ្វើកម្មសិក្សារបស់យើងខ្ញុំ ។
- មិត្តភក្តិទាំងឡាយ ដែលតែងតែជួយផ្តល់នូវកម្លាំងចិត្ត គាំទ្រ និងជំរុញឲ្យយើងខ្ញុំខិតខំប្រឹងប្រែងសម្រេចនូវការចងក្រងរបាយការណ៍ចុះកម្មសិក្សានេះជាស្ថាពរ ។

ជាទីបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសូមបូងសូងដល់ទេវតាទាំង៨ទិសឲ្យតាមថែរក្សា បោះព្រំ និងប្រសិទ្ធិពរដល់លោកអ្នកមានគុណទាំងអស់ឲ្យជួបតែពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការ គឺអាយុ វណ្ណៈ សុខៈ និងពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ និងសូមឲ្យទទួលបានជ័យជំនះគ្រប់ភារៈកិច្ច ។

អារម្ភកថា

ប្រទេសកម្ពុជា គឺជាប្រទេសដែលស្ថិតក្នុងដំណាក់កាលកំពុងអភិវឌ្ឍ និងកំពុងពន្លឿនសេដ្ឋកិច្ចរបស់ខ្លួន ដែលធ្វើឲ្យវិស័យជាច្រើនមានការរីកលូតលាស់ជាលំដាប់ ។ ស្របជាមួយនឹងការរីកលូតលាស់នេះ វិស័យអចលនទ្រព្យក៏មានការរីកដុះដាលយ៉ាងខ្លាំងផងដែរ ដែលបានក្លាយជាចំណែកមួយក្នុងការជំរុញសេដ្ឋកិច្ចជាតិ ។ វិស័យនេះ ក៏មានឥទ្ធិពលជាខ្លាំងទៅលើប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ច ដូចទៅនឹងព្រឹត្តិការណ៍ដែលបានកើតឡើងលើប្រទេសកម្ពុជាក្នុងឆ្នាំ ២០០៨ ។ ដោយឡែក ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យមិនមានភាពងាយស្រួលឡើយ ដែលនៅក្នុងដំណើរការនៃការវិនិយោគ តែងលេចឡើងនូវហេតុការណ៍ និងកំហុសឆ្គងជាច្រើន ។ ហេតុការណ៍ខ្លះ អាចគំរាមគំហែងដល់ដំណើរការ ក៏ដូចជាអាយុជីវិតរបស់ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគផងដែរ ។ ហេតុការណ៍ទាំងនេះ ទាមទារឲ្យមានការគ្រប់គ្រងយ៉ាងខ្លះខ្មែងពីសំណាក់អ្នកគ្រប់គ្រង ។ ដោយមើលឃើញពីចំណុចទាំងនេះហើយ ទើបយើងខ្ញុំមានចំណាប់អារម្មណ៍យ៉ាងខ្លាំង ទៅលើការស្រាវជ្រាវបន្ថែមទាក់ទងនឹងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ ។ ដើម្បីយល់ដឹងបន្ថែមអំពីការអនុវត្តជាក់ស្តែងក្នុងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគលើវិស័យនេះ យើងខ្ញុំបានចុះកម្មសិក្សានៅក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យមួយនៅក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញដែលមានឈ្មោះថា ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រូប ។

យើងខ្ញុំសង្ឃឹមយ៉ាងមុះមុតថា របាយការណ៍ដែលបានចងក្រងឡើងនេះ នឹងអាចទុកជាឯកសារមួយដែលនិស្សិតគ្រប់រូបអាចធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវបន្ថែមបាន ។ ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំទាំងពីររូបសូមអភ័យទោស នូវរាល់កំហុសឆ្គងទាំងឡាយណាដែលបានកើតមានឡើងដោយអចេតនាទៅលើ អក្ខរាវិរុទ្ធ ពាក្យពេចន៍ និងឃ្លាឃ្លោងណាមួយដែលមិនសមរម្យ ។ យើងខ្ញុំទាំងពីររូប រង់ចាំទទួលនូវមតិវិចិត្រ កែលម្អ ពីសំណាក់អ្នកអានគ្រប់រូប លើចំណុចខ្វះខាតទាំងឡាយដែលកើតមានក្នុងរបាយការណ៍នេះ ។

មាតិកា

ទំព័រ

អក្សរកាត់.....	iv
បញ្ជីតារាង	v
បញ្ជីរូបភាព	vi
បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ	vii

សេចក្តីផ្តើម

១. បុព្វហេតុនៃការស្រាវជ្រាវ	១
២. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ.....	១
៣. ចំណោទបញ្ហានៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ	២
៤. ទំហំ និងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ	២
៥. អត្ថប្រយោជន៍នៃការស្រាវជ្រាវ	២
៦. វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ	៣
៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ.....	៣

ជំពូកទី ១

លើកទ្រឹស្តីនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ

១.១. ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ និងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ	៥
១.១.១ និយមន័យនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ.....	៥
១.១.២. សារៈសំខាន់នៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគ	៥
១.២. ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ	៦
១.២.១. អត្ថចរិកនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ.....	៦
១.២.២. ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា.....	៧
១.៣. ហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ	៨
១.៣.១. បុព្វហេតុដែលនាំឲ្យកើតមានហានិភ័យ	៨
១.៣.១.១. ព័ត៌មាន និងការវិភាគ	៨
១.៣.១.២. ការផ្លាស់ប្តូរដែលមិនអាចដឹងមុន និងឥទ្ធិពលខាងក្រៅ	១០

១.៣.២. ប្រភេទហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ	១១
១.៣.២.១. ការវិភាគហានិភ័យក្នុងដំណាក់កាលនៃការសម្រេចចិត្តលើការវិនិយោគ	១២
១.៣.២.២. ការវិភាគហានិភ័យក្នុងដំណាក់កាលនៃការត្រៀមការសាងសង់	១៤
១.៣.២.៣. ការវិភាគហានិភ័យក្នុងដំណាក់កាលនៃការសាងសង់	១៥
១.៣.២.៤. ការវិភាគហានិភ័យក្នុងដំណាក់កាលនៃការលក់	១៧
១.៤ ដំណើរការនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ	១៨
១.៤.១ ការកំណត់ហេតុការណ៍នៃហានិភ័យ	១៩
១.៤.២ ការវាយតម្លៃហានិភ័យ	១៩
១.៤.៣ ការចាត់ចែងហានិភ័យ	២១
១.៤.៤ ការត្រួតពិនិត្យទៅលើដំណើរការនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ	២៧

ជំពូកទី ២

ស្ថានភាពទូទៅរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប

២.១. ប្រវត្តិរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប	២៨
២.២. អត្តសញ្ញាណរបស់ក្រុមហ៊ុន	២៩
២.២.១. អត្ថន័យនៃគោត្តនាមរបស់ក្រុមហ៊ុន	២៩
២.២.២. ស្លាកសញ្ញា	២៩
២.២.៣. អត្ថន័យនៃស្លាកសញ្ញា	៣០
២.៣. ទស្សនៈវិស័យ បេសកកម្ម និងយុទ្ធសាស្ត្ររបស់ក្រុមហ៊ុន	៣០
២.៣.១. ទស្សនៈវិស័យ	៣០
២.៣.២ បេសកកម្ម	៣០
២.៣.២. យុទ្ធសាស្ត្រ	៣០
២.៤. មូលនិធិ និងប្រភពទុន	៣១
២.៥. ទីតាំងភូមិសាស្ត្រ	៣១
២.៦. រចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រងរបស់ក្រុមហ៊ុន	៣១
២.៧. គម្រោង និងសេវាកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុន	៣៤

ជំពូកទី៣

ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ

របស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប

៣.១ ដំណើរការនៃការវិនិយោគរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប.....	៣៦
៣.២. ការកំណត់ហេតុការណ៍នៃហានិភ័យ	៣៩
៣.៣.ការវាយតម្លៃហានិភ័យរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប	៤១
៣.៤.ការចាត់ចែងហានិភ័យរបស់ក្រុមហ៊ុន.....	៤៣
៣.៥. ការត្រួតពិនិត្យទៅលើដំណើរការនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ	៤៤
៣.៦ ចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យរបស់ក្រុមហ៊ុន.....	៤៤
៣.៦.១.ចំណុចខ្លាំង	៤៤
៣.៦.២.ចំណុចខ្សោយ.....	៤៦

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងអនុសាសន៍

១. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន	៤៧
២.អនុសាសន៍	៤៧

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីអក្សរកាត់

CCTG: CHEAN CHHOENG THAI GROUP CO., LTD.

ERP: Enterprise Resource Planning

បញ្ជីតារាង

តារាងទី១៖	ហានិភ័យទៅតាមជំហាននីមួយៗ	១២
តារាងទី២៖	ចំណាត់ថ្នាក់ហានិភ័យម៉ាទ្រីស	២០

បញ្ជីរូបភាព

រូបភាពទី១៖ ស្លាកសញ្ញាសម្គាល់របស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប ២៩

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

- ឧបសម្ព័ន្ធ ទី១ ៖ ទីតាំងរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប (ក្រុមហ៊ុន Yue Tai Group)
- ឧបសម្ព័ន្ធ ទី ២៖ អាគារការិយាល័យកណ្តាលនៃក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប (ក្រុមហ៊ុន Yue Tai Group)
- ឧបសម្ព័ន្ធ ទី ៣៖ វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ការចុះឈ្មោះក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម
- ឧបសម្ព័ន្ធ ទី ៤៖ សម្រង់ក្រុមហ៊ុន
- ឧបសម្ព័ន្ធ ទី ៥៖ ទីតាំងគម្រោងទី ២ Yue Tai Harbor (គម្រោងកំពង់ផែស្វយ័តភ្នំពេញ)
- ឧបសម្ព័ន្ធ ទី ៦៖ គម្រោងសាងសង់នៃគម្រោងទី ២ Yue Tai Harbor (គម្រោងកំពង់ផែស្វយ័តភ្នំពេញ)

សេចក្តីផ្តើម

១. បុព្វហេតុនៃការស្រាវជ្រាវ

ប្រទេសកម្ពុជា បានខិតខំកែប្រែខ្លួនពីប្រទេសក្រីក្រ មកប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍ តាមរយៈការទាក់ទាញអ្នកវិនិយោគជាច្រើនទាំងក្នុង និងក្រៅប្រទេស។ នៅក្នុងរយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំនេះ ការវិនិយោគមានការរីកចម្រើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់ ដែលលេចឡើងក្នុងរូបភាពជាច្រើន ក្នុងនោះការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យមានភាពលេចធ្លោ និងត្រូវបានអ្នកវិនិយោគទាំងក្នុងនិងក្រៅស្រុកចាប់អារម្មណ៍យ៉ាងក្រៃលែង។ តម្រូវការ ភាពធូររលុងនៃច្បាប់និងបទបញ្ញត្តិ និងស្ថេរភាពនយោបាយ បានធ្វើឲ្យទីផ្សារអចលនទ្រព្យមានភាពបើកចំហរយ៉ាងខ្លាំង។

ទន្ទឹមនឹងការរីកលូតលាស់នេះ អ្នកវិនិយោគក៏ត្រូវប្រឈមមុខនឹងហានិភ័យជាច្រើន ដែលអាចនឹងកើតមាន ប្រសិនបើពួកគេមិនបានសិក្សា និងវិភាគឲ្យបានត្រឹមត្រូវទៅលើស្ថានភាពផ្សេងៗ ដែលអាចមានផលប៉ះពាល់ដល់ការវិនិយោគរបស់ពួកគេ។ ជាក់ស្តែង ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យមួយចំនួនក្នុងប្រទេសកម្ពុជា បានផ្អាក និងមួយចំនួនទៀតបានរំសាយការសាងសង់ដោយរងឥទ្ធិពលពីវិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុសកលលោកក្នុងឆ្នាំ ២០០៨។ ឥទ្ធិពលទាំងនេះបណ្តាលមកពីការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យភាគច្រើន គឺប្រើប្រាស់រូបិយវត្ថុបរទេស¹។ ឧទាហរណ៍ ករណីគម្រោងសាងសង់អាគារ ៤២ ជាន់ (Golden Tower) ត្រូវបានផ្អាកជាច្រើនលើកច្រើនសារ ដោយតម្លៃនៃគ្រឿងសំណង់មានការឡើងចុះខ្លាំង មុន និងកំឡុងពេលវិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុ ២០០៨²។ នេះគឺជាហានិភ័យ បង្កឡើងដោយកត្តាខាងក្រៅដែលក្រុមហ៊ុនពុំបានសិក្សាឲ្យបានជ្រាលជ្រៅ។

ដោយមើលឃើញថា ការកំណត់ហេតុការណ៍ និងការវាយតម្លៃហានិភ័យនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យមានសារៈសំខាន់យ៉ាងខ្លាំងចំពោះវិនិយោគិន ទើបការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះត្រូវបានធ្វើឡើងដោយផ្តោតទៅលើប្រធានបទ "ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប"។

២. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

គោលបំណងចម្បងនៃការស្រាវជ្រាវនេះគឺ ដើម្បីសិក្សាពីការកំណត់ហានិភ័យ ក៏ដូចជារចនាសម្ព័ន្ធ និងប្រសិទ្ធភាពនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប។

¹ Jalilian, et al (2009), *Global Financial Crisis Discussion Series Paper 4: Cambodia*, ទំព័រ ១៦, (ចូលថ្ងៃទី ២៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៨)

² The ETC Huayi (Cambodia) LLP (2016), (ចូលថ្ងៃទី ២៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៨)

លើសពីនេះទៅទៀត ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ ធ្វើឡើងដើម្បីចែករំលែកចំណេះដឹងដល់ សិស្ស និងស្រី ព្រមទាំងអ្នកអានទាំងឡាយឲ្យបានយល់ដឹងពីហានិភ័យដែលអាចកើតមាននៅក្នុង ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ និងវិធីសាស្ត្រនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យទាំងនោះ ។

៣. បំណោទបញ្ជាក់នៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវនេះ គឺដើម្បីរកចម្លើយទៅនឹងសំណួរដូចខាងក្រោម៖

- ១. តើការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យអាចប្រឈមនឹងហានិភ័យអ្វីខ្លះ ?
- ២. តើវិធីសាស្ត្របែបណាត្រូវបានប្រើប្រាស់ ដើម្បីគ្រប់គ្រងហានិភ័យទាំងនោះ ?

៤. ទំហំ និងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ

ដោយសារពេលវេលាមានកម្រិត ទំហំនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះគឺ ផ្ដោតតែទៅលើយុទ្ធ សាស្ត្រក្នុងការកំណត់ និងគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន ចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប ដែលជាក្រុមហ៊ុនចូលមកវិនិយោគក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ហើយការស្រាវជ្រាវ នេះផ្ដោតសំខាន់តែទៅលើទិន្នន័យនៅក្នុងឆ្នាំ ២០១៦ ដល់ ដើមត្រីមាសទី២នៃឆ្នាំ ២០១៨ តែ ប៉ុណ្ណោះ ។

៥. អត្ថប្រយោជន៍នៃការស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះនឹងផ្តល់ផលប្រយោជន៍ជាច្រើនដូចជា៖

- ជួយឲ្យ ក្រុមហ៊ុនទទួលបានការយល់ដឹងបន្ថែមពីកម្រិតប្រសិទ្ធភាពនៃការគ្រប់គ្រង ហានិភ័យរបស់ខ្លួន
- ជួយផ្តល់ជាគំនិតដល់ក្រុមហ៊ុនដើម្បីអភិវឌ្ឍវិធីសាស្ត្រ និងរចនាសម្ព័ន្ធនៃការគ្រប់គ្រង ហានិភ័យ
- ផ្តល់ការយល់ដឹងបន្ថែមពីហានិភ័យ ដែលអាចកើតមាននៅក្នុងការវិនិយោគលើអចលន ទ្រព្យដល់អ្នកអានទាំងឡាយ
- ជួយឲ្យវិនិយោគិនទទួលបានចំណេះដឹងបន្ថែម និងអាចបង្ការនូវហានិភ័យមួយចំនួនដែល អាចនឹងកើតមាន
- អ្នកស្រាវជ្រាវ អាចទទួលបានចំណេះដឹងបន្ថែមពីទ្រឹស្តីព្រមទាំងការអនុវត្តជាក់ស្តែង របស់ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគ
- អាចបន្សល់ទុកឯកសារ ដែលជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ចងក្រងឯកសារក្រោយៗទៀត ។

៦. វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវនេះ នឹងធ្វើឡើងតាមបែបពណ៌នាដោយប្រើទិន្នន័យគុណភាព ។ ទិន្នន័យដែលធ្លាប់បានប្រើប្រាស់ពីមុន និងវិធីសាស្ត្រនានានឹងត្រូវប្រើប្រាស់ដើម្បីប្រមូលទិន្នន័យ ។ ប្រភពទិន្នន័យមាន ២ សំខាន់ៗគឺ ទិន្នន័យចម្បង (Primary Data) និងទិន្នន័យបន្ទាប់បន្សំ (Secondary Data) ។

- **ទិន្នន័យចម្បង៖** ជាប្រភេទទិន្នន័យដែលប្រមូលតាមវិធីសាស្ត្របែបគុណភាព ឬបរិមាណ ដូចជាការសម្ភាសន៍ប្រធានផ្នែកវិនិយោគ និងប្រតិបត្តិការ នៃក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្របព្រមទាំងការចុះអង្កេតដោយផ្ទាល់ ។
- **ទិន្នន័យបន្ទាប់បន្សំ៖** ជាប្រភេទទិន្នន័យដែលបានមកពីឯកសារដែលមានស្រាប់នៅក្នុងបណ្ណាល័យ ឯកសារដែលក្រុមហ៊ុនផ្តល់ឲ្យ និងឯកសារព្រមទាំងអត្ថបទនានាដែលដកស្រង់ចេញពីប្រព័ន្ធអ៊ីនធឺណែត ។

៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវនេះ មានលក្ខណៈដូចខាងក្រោម៖

សេចក្តីផ្តើម៖ បង្ហាញពីបុព្វហេតុនៃការស្រាវជ្រាវ គោលបំណង ចំណោទបញ្ហា ទំហំនិងដែនកំណត់ អត្ថប្រយោជន៍ វិធីសាស្ត្រ និងរចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ ។

ជំពូកទី១៖ រំលឹកទ្រឹស្តីនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ

ជំពូកនេះ បង្ហាញអំពីទ្រឹស្តីទាក់ទងនឹងហានិភ័យ និងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យដែលមានការទាក់ទងនឹងប្រធានបទស្រាវជ្រាវ ។ ហេតុនេះ ចំណុចសំខាន់ៗចំនួន ៤ ត្រូវបានលើកឡើង ដែលចំណុចទីមួយ គឺស្តីពីការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគ ដោយរួមបញ្ចូលនិយមន័យនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ និងសារៈប្រយោជន៍នៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគ ។ ចំណុចទីពីរ គឺជាការបកស្រាយអំពីទិដ្ឋភាពទូទៅនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យដែលរួមបញ្ចូលទាំងអត្ថចរិតនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ និងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា នៅក្នុងរយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំក្រោយមកនេះ ។ បន្ទាប់មក ក្នុងចំណុចទីបី ហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យនឹងត្រូវបានលើកឡើងដែលក្នុងនោះ រួមមានបុព្វហេតុដែលនាំឲ្យកើតមានហានិភ័យ និងប្រភេទហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ ដែលនឹងត្រូវបានរៀបរាប់ទៅតាមដំណាក់កាលសំខាន់ៗចំនួន ៤ ។ ជាចុងបញ្ចប់ ដំណើរការនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យចំនួន ៤ សំខាន់ៗដូចជា ការកំណត់ហេតុការណ៍ហានិភ័យ ការវាយ

តម្លៃហានិភ័យ ការចាត់ចែងហានិភ័យ និងការត្រួតពិនិត្យលើដំណើរការនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ នឹងត្រូវបានបកស្រាយ ។

ជំពូកទី២៖ ស្ថានភាពទូទៅរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប

ជំពូកនេះ បង្ហាញអំពីប្រវត្តិរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប ដែលមានការវិវត្តន៍ចំនួន ៥ ដំណាក់កាលសំខាន់ៗ ។ បន្ទាប់មក អត្តសញ្ញាណនិងអត្ថន័យនៃស្លាកសញ្ញា ទស្សនៈវិស័យនិង បេសកកម្ម យុទ្ធសាស្ត្រ មូលនិធិនិងប្រភពទុន ទីតាំងភូមិសាស្ត្រ រចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រង ព្រមទាំង គម្រោងនិងសេវាកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុន នឹងត្រូវបានលើកឡើង ។

ជំពូកទី៣៖ ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប

ជំពូកនេះ បង្ហាញអំពីដំណើរការនៃការវិនិយោគរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុបដែល បានបែងចែកជា ២ ដំណាក់កាលធំៗ ដែលដំណាក់កាលទី១ គឺជាដំណើរការនៃការពិចារណាមុន ពេលធ្វើការវិនិយោគ និងដំណាក់កាលទី២ គឺជាការពិចារណាក្នុងកំឡុងពេលនៃការវិនិយោគ ។ បន្ទាប់មក យុទ្ធសាស្ត្រនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប នឹងត្រូវបាន លើកឡើង ដែលក្នុងនោះរួមមានការកំណត់ហេតុការណ៍នៃហានិភ័យ ការវាយតម្លៃហានិភ័យ ការ ចាត់ចែងហានិភ័យ និងការត្រួតពិនិត្យលើដំណើរការនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ ។ ជាចុងក្រោយ ចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយរបស់ក្រុមហ៊ុននឹងត្រូវបានលើកឡើង ។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងអនុសាសន៍៖ ជាសេចក្តីសរុបឡើងវិញនៃការស្រាវជ្រាវទាំងមូល និង ផ្តល់ជាអនុសាសន៍ដើម្បីបំពេញ និងកែលម្អចំណុចខ្វះខាតរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប នៅ ក្នុងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ ។

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

ជំពូកទី ១

វិស័យទ្រឹស្តីនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ

១.១. ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ និងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ

ការវិនិយោគទាំងឡាយ សុទ្ធតែអមមកជាមួយនូវហានិភ័យ ។ វិនិយោគិនរមែងចង់បាន ផលត្រឡប់មកវិញខ្ពស់នៅក្នុងការវិនិយោគ ក៏ប៉ុន្តែទន្ទឹមនឹងផលត្រឡប់មកវិញខ្ពស់នេះ វិនិយោគិន ក៏ត្រូវប្រឈមមុខនឹងហានិភ័យខ្ពស់ផងដែរ^៣ ។ នៅក្នុងដំណើរការនៃការវិនិយោគ ប្រសិនបើ វិនិយោគិនមិនធ្វើការសិក្សាឲ្យបានល្អិតល្អន់ទៅលើហានិភ័យដែលអាចកើតមាន នោះគេអាច ប្រឈមមុខនឹងការខាតបង់ ឬអាចឈានដល់ការក្ស័យធនក៏មាន ។ ដោយហេតុនេះហើយ អ្នក វិនិយោគត្រូវការឧបករណ៍ដើម្បីកាត់បន្ថយ និងបង្ការហានិភ័យទាំងឡាយដែលអាចកើតមាន ។

១.១.១ និយមន័យនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ

ហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគ គឺជាហេតុការណ៍មិនប្រាកដប្រជាដែលកើតឡើងនៅក្នុងការ វិនិយោគ ដែលមានឥទ្ធិពលអវិជ្ជមានទៅលើដំណើរការ និងហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុន^៤ ។ ហានិភ័យ រួមចំណែកក្នុងការធ្វើឲ្យផលត្រឡប់មកវិញនៃការវិនិយោគខុសទៅនឹងអ្វីដែលបានរំពឹងទុក^៥ ។ ការ គ្រប់គ្រងហានិភ័យ គឺជាដំណើរការនៃការកំណត់ថាមានហានិភ័យអ្វីខ្លះដែលអាចកើតឡើងនៅ ក្នុងការវិនិយោគ បន្ទាប់មកវិវឌ្ឍន៍សាស្ត្រដែលល្អបំផុតដើម្បីដោះស្រាយហានិភ័យទាំងនោះ^៦ ។ នៅក្នុងន័យសេដ្ឋកិច្ច ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ គឺជាដំណើរការនៃការកំណត់អត្តសញ្ញាណ ការវិភាគ និងការទទួលយក ឬការកាត់បន្ថយ ភាពមិនច្បាស់លាស់ក្នុងការសម្រេចចិត្តនៅពេលវិនិយោគ^៧ ។

ជារួមមក ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ គឺផ្ដោតទៅលើការវិភាគបញ្ហា និងសម្រេចចិត្តទៅលើដំណោះស្រាយ ដែលជួយកាត់បន្ថយហេតុការណ៍ទាំងឡាយណាដែលបង្អាក់សកម្មភាពវិនិយោគ ។

១.១.២ សារៈសំខាន់នៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគ

ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ មានសារៈសំខាន់ណាស់ចំពោះក្រុមហ៊ុននៅពេលវិនិយោគ ។ ប្រសិនបើក្រុមហ៊ុនមិនពិចារណាទៅលើហានិភ័យដែលអាចកើតឡើង ក្នុងពេលកំណត់វត្ថុបំណង

³ Bodie, Kane and Marcus (2013), *Essential of Investment*, ទំព័រ 111

⁴ FINRA (2018), *The Reality of Investment Risk* (ចូលថ្ងៃទី២៧ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៨)

⁵ Investopedia (2018), *Risk* (ចូលថ្ងៃទី២៧ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៨)

⁶ Baker and Filbeck (2015), *Investment Risk Management* (ចូលថ្ងៃទី០១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨)

⁷ Investopedia (2018), *Risk Management* (ចូលថ្ងៃទី០១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨)

របស់ខ្លួន នោះគេនឹងអាចជួបឧបសគ្គជាច្រើន និងអាចបាត់បង់ជំហររបស់ខ្លួន^៨ ។ ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យជួយឲ្យអ្នកគ្រប់គ្រងកំណត់អត្តសញ្ញាណ វាយតម្លៃ និងគ្រប់គ្រងហានិភ័យណាដែលមានភាពមិនច្បាស់លាស់ និងជាកត្តាសំខាន់ក្នុងការបង្កើត និងរក្សាតម្លៃ^៩ ។

១.២. ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ

ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ គឺជាការវិនិយោគលើសំណង់អាគារដែលជាផ្នែកមួយនៃវិស័យសំណង់ ។ ការវិនិយោគនេះ ទទួលបានការចាប់អារម្មណ៍ជាខ្លាំងពីបណ្តាអ្នកវិនិយោគទូទាំងពិភពលោក ។ ក្នុងកំឡុងពេលជាង ៥០ ឆ្នាំមកនេះ ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យមានសន្ទុះរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំង ដែលធ្វើឲ្យការវិនិយោគលើវិស័យនេះកាន់តែមានភាពស៊ាំញាំជាន់ការវិនិយោគលើវិស័យដទៃទៀតដូចជា ប័ណ្ណភាគហ៊ុន ឬប័ណ្ណបំណុលជាដើម^{១០} ។

១.២.១. អត្តចរិតនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ

អចលនទ្រព្យគ្រប់ប្រភេទមានអត្តចរិតដូចៗគ្នា ដែលអត្តចរិតទាំងនោះអាចប៉ះពាល់ដល់តម្លៃរបស់វា ។ អត្តចរិតទាំងនោះរួមមាន^{១១} ៖

- **ភាពមិនប្រែប្រួល (Fixity)៖** អចលនទ្រព្យមានទីតាំងច្បាស់លាស់ និងមិនប្រែប្រួល ដែលធ្វើឲ្យមានភាពតានតឹងទៅលើទីផ្សាររបស់វា ។ ភាពមិនប្រែប្រួលនេះហើយ ធ្វើឲ្យតម្លៃរបស់អចលនទ្រព្យប្រែប្រួលអាស្រ័យទៅលើស្ថានភាពនយោបាយ និងសេដ្ឋកិច្ចនៅតំបន់ជុំវិញ ។
- **ភាពយូរអង្វែង (Longevity)៖** ជាទូទៅការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យត្រូវបានគេចាត់ទុកថាជាការវិនិយោគរយៈពេលវែងដោយសារតែរយៈពេលនៃការវិវត្តន៍របស់វា និងភាពអចិន្ត្រៃយ៍នៃដី ។ អត្តចរិតនេះ អនុញ្ញាតឲ្យវិនិយោគិនអាចប៉ាន់ស្មានប្រាក់ចំណេញនាពេលអនាគតបានដោយមើលទៅលើស្ថានភាពនាពេលបច្ចុប្បន្ន ។
- **ភាពអចិន្ត្រៃយ៍ (Permanence)៖** អត្តចរិតនេះជាមូលដ្ឋាននៃប្រព័ន្ធបំណុលទិញផ្ទះរំលោះរយៈពេលវែង ។ ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យជាការវិនិយោគដែលត្រូវការចំនួនទឹកប្រាក់

⁸ CareershinAudit (2013), *The important of Risk Management In An Organization* (ចូលថ្ងៃទី០២ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨)

⁹ Royal NIVRA (2007), *Risk Management and internal control systems*, ទំព័រ ៥

¹⁰ Investopedia (2017), *Real Estate Investing: A Guide* (ចូលថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨)

¹¹ Sirota (2013), *Essential of real estate investment*, ទំព័រ ៥-៦

ច្រើន ដែលតម្រូវឲ្យមានរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុស្មុគស្មាញ និងត្រូវការការចូលរួមពីអ្នកជំនាញជាច្រើនដូចជា មេធាវី គណនេយ្យករ អ្នកជើងសារ និងអ្នកជំនាញលើវិស័យអចលនទ្រព្យជាដើម ។

- **ហានិភ័យ (Risk)៖** ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ គឺជាហានិភ័យមួយដែលឆ្លុះបញ្ចាំងពីភាពមិនច្បាស់លាស់នៃទីផ្សារ ។ ការពិតទៅទីផ្សារអចលនទ្រព្យមិនទាន់មានអត្តសញ្ញាណ និងការរៀបចំទីផ្សារច្បាស់លាស់ទេ ដែលធ្វើឲ្យការវិនិយោគនេះងាយស្រួលនឹងទទួលឥទ្ធិពលពីការប្រែប្រួលនៃសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ច និងនយោបាយក្នុងស្រុក ។
- **ចំណែកទីផ្សារ (Market Segmentation)៖** បំណាក់នៃភាពមិនច្បាស់លាស់នៃទីផ្សារនេះកាន់តែមានភាពស្មុគស្មាញដោយសារការខ្វះខាតនៃគុណភាពតាមអព្ភន្តរញ្ញាណរបស់ខ្លួនដោយមិនសូវយកចិត្តទុកដាក់ទៅលើការសិក្សាទីផ្សារបែបផ្លូវការ ។

ក្រៅពីអត្តចរិតទាំងនេះ សកម្មភាពរបស់រដ្ឋាភិបាលដូចជា ការប្រមូលពន្ធ និងច្បាប់នៃការសាងសង់សំណង់អាគារ ក៏មានឥទ្ធិពលដោយប្រយោលទៅលើតម្លៃនៃអចលនទ្រព្យផងដែរ ។

១.២.២. ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា

ក្រោយវិបត្តិសេដ្ឋកិច្ចឆ្នាំ ២០០៨ និង ២០០៩ វិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជាបានទាក់ទាញអ្នកវិនិយោគជាច្រើន ។ ការវិភាគជាច្រើនបានបង្ហាញថា នៅក្នុងឆ្នាំ ២០១៣ វិស័យនេះរីកចម្រើនដោយសារការកើនឡើងនៃតម្រូវការទៅលើអាគារខ្ពស់ៗ និងលំនៅដ្ឋានជាពិសេសការសាងសង់បុរី ដែលរីកដុះដាលដូចផ្សិតក្នុងទីក្រុងពាណិជ្ជកម្ម និងជាយក្រុង¹² ។

តាមរបាយការណ៍របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ (២០១៦) វិស័យសំណង់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាមានការថមថយកំណើន បន្ទាប់ពីកំណើនដ៏ខ្ពស់ក្នុងឆ្នាំ ២០១៤ ។ នៅក្នុងឆ្នាំ ២០១៦ វិស័យសំណង់មានកំណើនត្រឹមតែ ១៥,៩% និងក្នុងឆ្នាំ ២០១៧ ត្រឹមតែ ១៣,៤% ដែលបង្ហាញពីការថយចុះនៃកំណើនបើប្រៀបធៀបទៅឆ្នាំ ២០១៤ ដែលមានកំណើន ២១,៤%¹³ ។ វិស័យសំណង់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាមានទំនាក់ទំនងយ៉ាងជិតស្និទ្ធជាមួយទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ហើយការថមថយនេះ បណ្តាលមកពីការថយចុះនៃតម្រូវការក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ដែលជាសញ្ញាមួយបង្ហាញថា ទីផ្សារនេះកំពុងធ្វើដំណើរឆ្ពោះទៅរកកំណើនមួយដែលមានចីរភាពជាងមុន ។

¹² Phnom Penh Securities firm PLC (2013), *Construction and real estate sector in Cambodia*, ទំព័រ ២

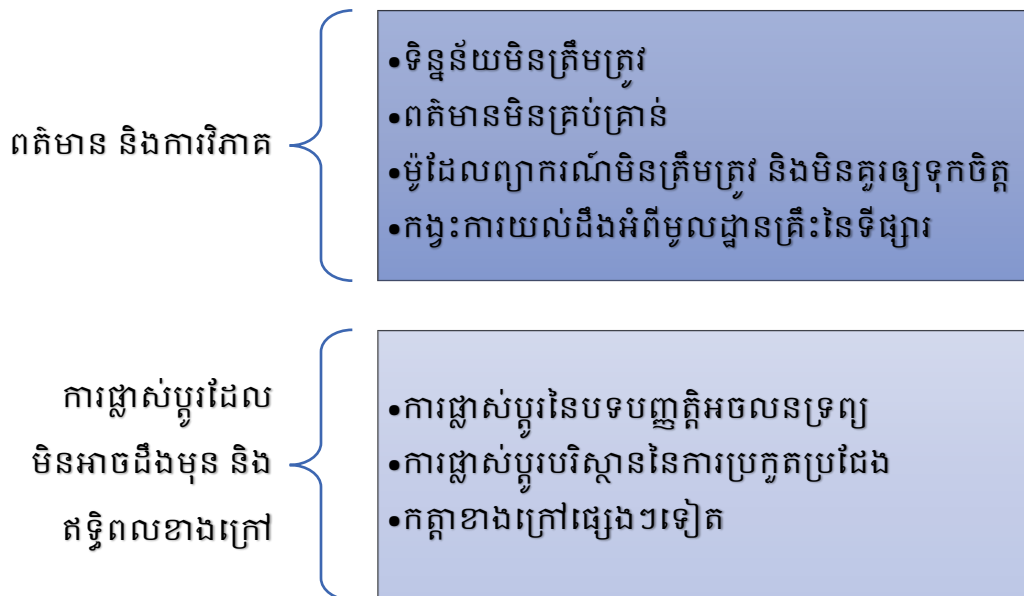
¹³ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ (២០១៦), *របាយការណ៍តាមដានវឌ្ឍនភាពម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា-ការវាយតម្លៃពាក់កណ្តាលឆ្នាំ ២០១៦*, ទំព័រ ១០-១១

១.៣. ហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ

១.៣.១. បុព្វហេតុដែលនាំឱ្យកើតមានហានិភ័យ

ហានិភ័យអាចបង្កឡើងដោយកត្តាជាច្រើន ដែលធ្វើឱ្យការទប់ស្កាត់ និងការដោះស្រាយ ហានិភ័យទាំងនោះក្លាយជារឿងមួយដ៏លំបាក ។ ដើម្បីជួយសម្រួលដល់ដំណើរការនៃការកំណត់ ហានិភ័យ កត្តាជាច្រើនត្រូវបានចាត់ជាក្រុម និងបង្កើតជាវចនាសម្ព័ន្ធ ។ គួរកត់សម្គាល់ថា ហានិភ័យមួយចំនួនផ្សារភ្ជាប់ជាមួយនឹងកំហុសនៃការសម្រេចចិត្តដែលត្រូវបានចាត់ទុកថា ជាកំហុសព័ត៌មាន និងការវិភាគ (Information and Analysis) ខណៈពេលដែលកំហុសខ្លះទៀត បណ្តាលមកពីកត្តាខាងក្រៅ ដែលត្រូវបានគេចាត់ទុកថា ជាការផ្លាស់ប្តូរដែលមិនអាចដឹងមុន (Unforeseen Changes) ¹⁴ ។

បុព្វហេតុដែលនាំឱ្យកើតមានហានិភ័យ



ប្រភព៖ DeLisle (n.d), *Real Estate Risk Management*

១.៣.១.១. ព័ត៌មាន និងការវិភាគ (Information and Analysis)

ហានិភ័យនៅក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យមិនអាចលុបបំបាត់បានទាំងស្រុងនោះទេ ក៏ប៉ុន្តែវា ត្រូវបានគេគ្រប់គ្រងដើម្បីធានាថា សំណងត្រឡប់មកវិញសមស្របទៅនឹងហានិភ័យដែលគេបាន ជួបប្រទះ ។ ហានិភ័យក្នុងការសម្រេចចិត្តអាចបណ្តាលមកពីកត្តាមួយចំនួនរួមមាន ៖

¹⁴ DeLisle (n.d), *Real Estate Risk Management*, ទំព័រ ១០០-១០៣

➤ **ទិន្នន័យមិនត្រឹមត្រូវ (Inaccurate Data)**

ដោយគ្មានការអនុវត្តមន្ទីររដ្ឋាភិបាល ក្នុងការត្រួតពិនិត្យឲ្យបានល្អិតល្អន់ ទៅលើការតាមដាន និងការធ្វើរបាយការណ៍ពីស្ថានភាពទីផ្សារនិងសកម្មភាពនៃការដោះដូរអចលនទ្រព្យ ទិន្នន័យដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងអត្រាជួល តម្លៃដោះដូរ អត្រាស្នាក់នៅ ថ្លៃប្រតិបត្តិការ និងកត្តាផ្សេងទៀតនៃសេដ្ឋកិច្ច គឺច្រើនជាប់រាយការណ៍ដែលគ្មានការបញ្ជាក់ពីសុក្រិតភាព ។ ទោះបីជាអ្នកផ្គត់ផ្គង់ព្យាយាមផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យក៏ដោយ ក៏គ្មានវិធីណាដែលអាចបញ្ជាក់ពីភាពច្បាស់លាស់នៃទិន្នន័យបានឡើយ ។ ហេតុនេះហើយអ្នកសម្រេចចិត្តគួរយល់ដឹងពីរបៀបនៃការចងក្រង ការត្រួតពិនិត្យ និងសមតុល្យភាពនៃទិន្នន័យ ដើម្បីជៀសវាងភាពលំអៀងដែលអាចកើតឡើងដោយសារចំណង់ចំណូលចិត្ត និងប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួន ។

➤ **ព័ត៌មានមិនគ្រប់គ្រាន់ (Inadequate Information)**

ទិន្នន័យទាក់ទងនឹងទីផ្សារអចលនទ្រព្យមិនមែនមិនមាននោះទេ ក៏ប៉ុន្តែទិន្នន័យដែលមានមិនគ្រប់គ្រាន់ និងមិនមានភាពត្រឹមត្រូវទាំងស្រុង ។ ឧទាហរណ៍ បើទោះបីជាតម្លៃអចលនទ្រព្យត្រូវបានគេស្គាល់ក៏ដោយ ក៏"លក្ខខណ្ឌ"ទាក់ទងនឹងប្រតិបត្តិការ (ដូចជាការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានដល់អ្នកលក់ និងការបង្កើនឥណទានជាដើម) មិនត្រូវបានគេដឹងឡើយ ។ ដូចនេះហើយ មានប្រភពមួយចំនួនគួរឲ្យកត់សម្គាល់ដែលអាចផ្តល់ព័ត៌មានទាក់ទងនឹងទីផ្សារបានដូចជា អ្នកផ្តល់ទិន្នន័យទាក់ទងនឹងទីផ្សារអចលនទ្រព្យដោយមិនយកកំរៃ (Free-based real estate data vender) ឈ្មួញពាណិជ្ជកម្មកណ្តាល (Commercial brokers) និងសមាគមន៍ពាណិជ្ជកម្មវិជ្ជាជីវៈ (Professional Trade Associations) ។

➤ **ម៉ូដែលព្យាករណ៍មិនត្រឹមត្រូវ និងមិនគួរឲ្យទុកចិត្ត (Invalid/Unreliable Predictive Model)**

ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យគឺជា ការវិនិយោគដែលត្រូវការការប្រមើលមើលពីស្ថានភាពនាពេលអនាគត ដូច្នេះហើយការសម្រេចចិត្តផ្សេងៗត្រូវតែពឹងផ្អែកលើការយល់ដឹងអំពីសក្តានុពលទីផ្សារ និងការព្យាករណ៍ពីស្ថានភាពទីផ្សារនាពេលអនាគតតាមការគ្រោងទុកយ៉ាងត្រឹមត្រូវ ។ វិធីសាស្ត្រមួយចំនួនអាចប្រើប្រាស់ដើម្បីកំណត់ទិន្នាការទីផ្សារបាន ក៏ប៉ុន្តែទីផ្សារអចលនទ្រព្យទទួលរងឥទ្ធិពលពីការប្រែប្រួលនៃស្ថានភាពទីផ្សារ និងកត្តាខាងក្រៅផ្សេងៗ ដែលធ្វើឲ្យការព្យាករណ៍មិនអាចធ្វើឡើងតាមរយៈមូលដ្ឋានស្ថិតិសុទ្ធសាធ្នោះទេ ។ ហេតុនេះការស្រាវជ្រាវ និងការវិភាគបន្ថែម គឺជាការចាំបាច់ណាស់

ដើម្បីកំណត់ថា តើលក្ខខណ្ឌដែលបានសន្មត់ទុកអាចប្រើក្នុងកំឡុងពេលនៃការវិនិយោគបាន ឬថាតើសក្តានុពលទីផ្សារអាចធ្វើឲ្យការព្យាករណ៍មានភាពមិនត្រឹមត្រូវ (មិនអាចប្រើប្រាស់ក្នុងកំឡុងពេលនៃការវិនិយោគបាន) ។

➢ **កង្វះការយល់ដឹងអំពីមូលដ្ឋានគ្រឹះនៃទីផ្សារ (Lack of Understanding of Market Fundamentals)**

អចលនទ្រព្យគឺជា ប្រភេទទ្រព្យសកម្មដែលមានលក្ខណៈពិសេសខុសពីទ្រព្យសម្បត្តិ ឬឧស្សាហកម្មដទៃ ។ វាក៏ជាប្រភេទទ្រព្យសម្បត្តិដែលមានលក្ខណៈស្មុគស្មាញ ហើយមានការប្រែប្រួលជារឿយៗដោយសារការផ្លាស់ប្តូរនៃបរិស្ថានជុំវិញ ។ ដូចនេះហើយ ហានិភ័យចម្បងនៃការវិនិយោគអាចបណ្តាលមកពី ការមិនយល់ដឹងពីលំដាប់ថ្នាក់ទ្រព្យសកម្ម ទាំងវិនិយោគិន និងអ្នកបង្កើតច្បាប់ ដែលនាំឲ្យការសម្រេចចិត្តផ្សេងៗមានផលប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងលើការវិនិយោគ និងទីផ្សារ ។

១.៣.១.២. ការផ្លាស់ប្តូរដែលមិនអាចដឹងមុន និងឥទ្ធិពលខាងក្រៅ

(Unforeseen Change and Externalities)

➢ **ការផ្លាស់ប្តូរនៃបទបញ្ញត្តិអចលនទ្រព្យ (Changes in Real Estate Regulations)**

តម្លៃនៃអចលនទ្រព្យត្រូវបានទទួលឥទ្ធិពលពីរាជរដ្ឋាភិបាល តាមរយៈការដាក់បញ្ញត្តិលើការប្រើប្រាស់ដីធ្លី ដូចជាការកំណត់ពេលវេលាប្រើប្រាស់ដី និងការត្រួតពិនិត្យផ្សេងៗទៀត ។ ដូច្នេះហើយការកែប្រែបទបញ្ញត្តិផ្សេងៗសុទ្ធតែមានផលប៉ះពាល់ដល់ការវិនិយោគ។

➢ **ការផ្លាស់ប្តូរបរិស្ថាននៃការប្រកួតប្រជែង (Changes in Competitive Environment)**

ទោះបីជាមានការប្រែប្រួលមួយចំនួនក៏ដោយ អចលនទ្រព្យនៅតែមានលក្ខណៈបិតថេរ ជាពិសេសទាក់ទងនឹងទីតាំង ។ ផ្ទុយទៅវិញ ម៉ូដែលពាណិជ្ជកម្មដែលមានផលប៉ះពាល់ដល់តម្រូវការអាចមានការផ្លាស់ប្តូរយ៉ាងខ្លាំង ។ ឧទាហរណ៍៖

- **ភាពថ្លៃប្រឌិត៖** ការលេចឡើងនៃបច្ចេកវិទ្យាថ្មីៗអាចផ្លាស់ប្តូរតម្រូវការមូលដ្ឋាននៃទីផ្សារយ៉ាងឆាប់រហ័ស ដោយសារអតិថិជនមានទំនោរទៅរកអ្វីដែលថ្មី ។
- **និរន្តរភាព និងទំនួលខុសត្រូវសង្គម៖** ការកើនឡើងនៃការយល់ដឹងអំពីសារៈសំខាន់នៃនិរន្តរភាព និងសម្ពាធលើក្រុមហ៊ុនធំៗក្នុងការបង្ហាញពីទំនួលខុសត្រូវសង្គម អាចផ្លាស់ប្តូរតម្រូវការរបស់អតិថិជនទៅរកប្រភេទអាគារដែលមានស្តង់ដារខ្ពស់ និងមានប័ណ្ណ

បញ្ជាក់ត្រឹមត្រូវ ដែលធ្វើឲ្យអាគារចាស់ៗមិនអាចប្រកួតប្រជែងនឹងអាគារថ្មីៗបាន ។

- **សកលភារៈបន្ថែមកម្ម៖** ដោយសារការវិវត្តន៍នៃសកលភារៈបន្ថែមកម្មនៃអាជីវកម្ម ដូចជា លំហូរមូលធន និងសេដ្ឋកិច្ច មានឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងលើទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ។ ការផ្លាស់ប្តូរនេះខ្លះអាចបង្កើន រីឯខ្លះទៀតអាចបន្ថយតម្លៃអចលនទ្រព្យ ។

➤ **កត្តាខាងក្រៅផ្សេងៗទៀត (Other Externalities)**

ប្រភេទចុងក្រោយនៃបុព្វហេតុនៃហានិភ័យនៅក្នុងអចលនទ្រព្យ គឺជាហេតុការណ៍ដែលមិនអាចទប់ស្កាត់បាន ឧទាហរណ៍ដូចជា៖

- **គ្រោះធម្មជាតិ៖** ដោយសារទីតាំងថេររបស់អចលនទ្រព្យ និងធម្មជាតិនៃវិមាត្ររូបរាងរបស់វា គម្រោងអចលនទ្រព្យលក្ខណៈបុគ្គលងាយនឹងរងគ្រោះពីគ្រោះធម្មជាតិមួយចំនួន ។ បើទោះបីជាគេអាចព្យាករណ៍ដឹងមុនពីគ្រោះធម្មជាតិទាំងនោះក៏ដោយ ព្រឹត្តិការណ៍ខ្លះមានការផ្លាស់ប្តូរទិសដៅភ្លាមៗ ដែលធ្វើឲ្យមានផលប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងលើអចលនទ្រព្យ ។ ជាក់ស្តែង ទីផ្សារអចលនទ្រព្យមួយចំនួននៅភូមិភាគខាងលិច និងខាងត្បូង ត្រូវបានបំផ្លិចបំផ្លាញដោយគ្រោះធម្មជាតិ ។
- **គ្រោះមហន្តរាយមិនមែនធម្មជាតិ៖** ជាប្រភេទបុព្វហេតុដែលបង្កើតឡើងដោយមនុស្ស ដូចជាករណីឆ្លាយប្រេងរបស់ក្រុមហ៊ុន នៅក្នុងឈូងសមុទ្រមិចស៊ីកូ និងសកម្មភាពភេរវកម្មជាដើម ។

១.៣.២. ប្រភេទហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ

ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ គឺជាប្រភេទនៃការវិនិយោគដែលមានភាពស្មុគស្មាញ ។ ហេតុនេះហើយនៅក្នុងដំណាក់កាលនៃការវិនិយោគ គេបានបែងចែកជា ៤ ជំហានធំៗរួមមាន ដំណាក់កាលនៃការសម្រេចចិត្ត ដំណាក់កាលនៃការត្រៀមការសាងសង់ ដំណាក់កាលនៃការសាងសង់ និងដំណាក់កាលនៃការលក់ ។ នៅក្នុងការវិនិយោគ ហានិភ័យជាច្រើននឹងអាចកើតក្នុងជំហាននីមួយៗ ។

ខាងក្រោមនេះ គឺជាហានិភ័យចម្បងៗដែលអាចកើតមាននៅក្នុងជំហានទាំង ៤ នៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ¹⁵ ៖

¹⁵ Ye (2011), *Risk Analysis in the process of Real Estate Enterprise Project Investment*, ទំព័រ ៧៣១-៧៣៥

តារាងទី១៖ ហានិភ័យទៅតាមជំហាននីមួយៗ

ដំណាក់កាល	កត្តានៃហានិភ័យ
ដំណាក់កាលនៃ ការសម្រេចចិត្ត	• ហានិភ័យនយោបាយ • ហានិភ័យឱកាសក្នុងការវិនិយោគ • ហានិភ័យវិធីសាស្ត្រនៃការវិនិយោគ • ហានិភ័យប្រភេទនៃការវិនិយោគ • ហានិភ័យទីតាំងនៃការវិនិយោគ
ដំណាក់កាលនៃ ការត្រៀមការសាងសង់	• ហានិភ័យហិរញ្ញវត្ថុ • ហានិភ័យនៃការរចនា • ហានិភ័យនៃការទិញដីធ្លី
ដំណាក់កាលនៃ ការសាងសង់	• ហានិភ័យបច្ចេកទេស • ហានិភ័យនៃការគ្រប់គ្រង • ហានិភ័យនៃការចំណាយលើការអភិវឌ្ឍន៍ • ហានិភ័យគុណភាព • ហានិភ័យរយៈពេល
ដំណាក់កាលនៃ ការលក់	• ហានិភ័យតម្លៃ • ហានិភ័យម៉ាយ៉តជីង • ហានិភ័យទីផ្សារ

ប្រភព៖ Ye (2011), *Risk Analysis in the process of Real Estate Enterprise Project Investment*

១.៣.២.១. ការវិភាគហានិភ័យក្នុងដំណាក់កាលនៃការសម្រេចចិត្តលើការ

វិនិយោគ (Risk analysis of investment decision-making stage)

ដំណាក់កាលនៃការសម្រេចចិត្តលើការវិនិយោគគឺជាដំណាក់កាលដ៏សំខាន់ និងមានភាពមិនច្បាស់លាស់នៅក្នុងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ ។ ភារកិច្ចនៅក្នុងដំណាក់កាលនេះ គឺវាយតម្លៃភាពដែលអាចទទួលបានភាពជោគជ័យនៃគម្រោងវិនិយោគ ។ ដូច្នេះហើយ ហានិភ័យដែលអាចកើតមាននៅក្នុងដំណាក់កាលនេះគឺ ហានិភ័យនយោបាយ ហានិភ័យឱកាសក្នុងការវិនិយោគ ហានិភ័យវិធីសាស្ត្រនៃការវិនិយោគ ហានិភ័យប្រភេទនៃការវិនិយោគ និងហានិភ័យ

ទីតាំងនៃការវិនិយោគ ។

- **ហានិភ័យនយោបាយ៖** ហានិភ័យនេះ អាចកើតឡើងតាមរយៈការធ្លាក់ចុះនៃសេដ្ឋកិច្ចដោយសក្តានុពលនៃការផ្លាស់នយោបាយរបស់រដ្ឋាភិបាលទៅលើទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ។ វិស័យអចលនទ្រព្យ មានទំនាក់ទំនងយ៉ាងជិតស្និទ្ធទៅនឹងការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចក្នុងតំបន់ដែលជាហេតុនាំឲ្យរដ្ឋាភិបាល ត្រួតពិនិត្យយ៉ាងជិតដល់ទៅលើការវិនិយោគក្នុងវិស័យនេះ ។

ការរឹតបន្តឹងរបស់រដ្ឋាភិបាលទៅលើតម្លៃជួលនិងតម្លៃលក់ទ្រព្យសម្បត្តិ ការផ្តល់នូវកម្ចីទិញផ្ទះ ការត្រួតពិនិត្យលើការជួលដី ការរឹតបន្តឹងលើការប្រើប្រាស់ដី ការទាមទារទាក់ទងទៅនឹងការការពារបរិស្ថាន និងការត្រួតពិនិត្យលើទំហំនៃការវិនិយោគ ទិសដៅនៃការវិនិយោគ ហិរញ្ញវត្ថុ និងច្បាប់នៃការបង់ពន្ធ គឺសុទ្ធតែជាប្រភពនៃហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ ។ ដូច្នេះហើយ នយោបាយរបស់រដ្ឋាភិបាលមានឥទ្ធិពលខ្លាំងណាស់ចំពោះការវិនិយោគក្នុងវិស័យនេះ ។

- **ហានិភ័យឱកាសក្នុងការវិនិយោគ៖** សកម្មភាពនៃការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ អាចទទួលរងផលប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងពីនយោបាយក្នុងប្រទេសនិងតំបន់ ស្ថេរភាពសេដ្ឋកិច្ច និងការប្រែប្រួលទៅតាមពេលវេលា ។ ការប្រែប្រួលនៃទីផ្សារអចលនទ្រព្យនេះអាចបណ្តាលឲ្យមានការផ្លាស់ប្តូរការផ្គត់ផ្គង់ តម្រូវការ និងតម្លៃទៅតាមពេលវេលា និងឱកាស ។
- **ហានិភ័យវិធីសាស្ត្រនៃការវិនិយោគ៖** វិធីសាស្ត្រនៃការវិនិយោគមានច្រើនប្រភេទ ដែលទាមទារឲ្យអ្នកវិនិយោគ ត្រូវមានការសម្រេចចិត្តឲ្យបានត្រឹមត្រូវមុននឹងធ្វើការវិនិយោគ ។ ជាទូទៅ វិធីសាស្ត្រដែលវិនិយោគិនពេញនិយមប្រើមាន ២ គឺ ការអភិវឌ្ឍដោយឯករាជ្យ (Independent development) និងការអភិវឌ្ឍរួមគ្នា (Joint development) ។ ការអភិវឌ្ឍរួមគ្នាជាការវិនិយោគដែលមានភាគីចាប់ពី ២ ឡើងទៅសហប្រតិបត្តិការគ្នា ដែលអាចចែករំលែកហានិភ័យបានតាមរយៈមូលនិធិរួម ប៉ុន្តែក៏អាចមានការបាត់បង់ប្រាក់ចំណេញនៅពេលទីផ្សារមានភាពល្អប្រសើរ ។ រីឯការអភិវឌ្ឍដោយឯករាជ្យ មានហានិភ័យខ្ពស់ជាងការអភិវឌ្ឍរួម តែទទួលបានប្រាក់ចំណេញច្រើនជាង ពីព្រោះការវិនិយោគមិនមានការប្រើប្រាស់មូលនិធិរួម ។
- **ហានិភ័យប្រភេទនៃការវិនិយោគ៖** ប្រភេទនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ ត្រូវបានបែងចែកជា ២ បែបសំខាន់ៗគឺ ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យប្រភេទលំនៅដ្ឋាន និងប្រភេទ

ពាណិជ្ជកម្ម ។ អចលនទ្រព្យប្រភេទខុសគ្នាមានការប្រែប្រួលខុសគ្នាទៅតាម ទីតាំង នយោបាយ ម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ច ព្រមទាំងសមត្ថភាពនៃការទប់ទល់នឹងហានិភ័យ ។ ឧទាហរណ៍ អចលនទ្រព្យប្រភេទពាណិជ្ជកម្មទទួលរងឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងពីម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ច និងទីតាំងនៃការសាងសង់ ។ ការជ្រើសរើសប្រភេទអចលនទ្រព្យ គឺជារឿងដល់សំខាន់ ក្នុងការកំណត់ភាពជោគជ័យ និងផលចំណេញនៃការវិនិយោគ ពីព្រោះវាមានភាពលំបាក ណាស់ក្នុងការសម្រប និងកែតម្រូវប្រភេទអចលនទ្រព្យ ប្រសិនបើដំណើរការនៃការ វិនិយោគបានចាប់ផ្តើមហើយ ។

- **ហានិភ័យទីតាំងនៃការវិនិយោគ៖** ការជ្រើសរើសទីតាំង គឺជារឿងសំខាន់ណាស់ក្នុងការ កំណត់ភាពជោគជ័យនៃការវិនិយោគ ។ នៅក្នុងការជ្រើសរើស គេត្រូវវិភាគលើទិដ្ឋភាព សំខាន់ៗ ២ យ៉ាងគឺទិដ្ឋភាព Macroscopic និងទិដ្ឋភាព Microcosmic ។ ទិដ្ឋភាព Macroscopic សម្តៅទៅលើ ថាតើគេគួរអភិវឌ្ឍគម្រោងនៅក្នុងប្រទេស ឬតំបន់មួយណា ឬទីក្រុងមួយណានៅក្នុងប្រទេសមួយ នៅពេលដែលទិដ្ឋភាព Microcosmic សម្តៅទៅលើ ការជ្រើសរើសតំបន់ជាក់លាក់ណាមួយនៅក្នុងទីក្រុងដែលបានជ្រើសរើស ។ ទីតាំងដែល ល្អមួយ តែងតែផ្សារភ្ជាប់ជាមួយនឹងតម្លៃខ្ពស់ ការចំណាយខ្ពស់ និងការប្រកួតប្រជែងដែល ខ្លាំងក្លា ។ ទីតាំងមិនល្អ ឬមិនត្រឹមត្រូវអាចនាំមកនូវផលចំណេញតិច និងហានិភ័យនៃការ ផ្គត់ផ្គង់លើសតម្រូវការ ។

១.៣.២.២. ការវិភាគហានិភ័យក្នុងដំណាក់កាលនៃការត្រៀមការសាងសង់

(Risk analysis of preparatory construction stage)

ដំណាក់កាលនៃការត្រៀមសាងសង់ គឺជាដំណាក់កាលដែលវិនិយោគិនត្រូវគិតពីការចរចា លើការផ្គត់ផ្គង់សម្ភារៈ និងការចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាដែលពាក់ព័ន្ធនឹងដំណើរការនៃការ អភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យទាំងមូល ។ ហានិភ័យដូចជា ហានិភ័យហិរញ្ញវត្ថុ ហានិភ័យនៃការរចនា និង ហានិភ័យនៃការទិញដីធ្លី សុទ្ធសឹងតែជាហានិភ័យចម្បងនៅក្នុងដំណាក់កាលនៃការត្រៀមការ សាងសង់ ហើយហានិភ័យទាំងនេះមានលក្ខណៈទាបជាងដំណាក់កាលនៃការសម្រេចចិត្ត ។

- **ហានិភ័យហិរញ្ញវត្ថុ៖** ហានិភ័យហិរញ្ញវត្ថុ គឺជាលទ្ធភាពដែលអាចនាំឲ្យមានការធ្លាក់ចុះនៃ ប្រាក់ចំណូល ដោយសារមិនមានការពិចារណាឲ្យបានពេញលេញទៅលើស្ថានភាព ហិរញ្ញវត្ថុ និងភាពមិនទៀងទាត់នៃកត្តាដែលពាក់ព័ន្ធ ។ ហានិភ័យទាំងនេះរួមបញ្ចូល ហានិភ័យហិរញ្ញវត្ថុឥណទានធនាគារ ហានិភ័យហិរញ្ញវត្ថុលក់មុន (Presale) ហានិភ័យ

ហិរញ្ញវត្ថុបំណុល និងហានិភ័យហិរញ្ញវត្ថុភាគហ៊ុន ។ ហានិភ័យទាំងនេះអាចនាំឲ្យចំណាយមានការកើនឡើង និងអាចនាំឲ្យទទួលបានភាពបរាជ័យក្នុងគម្រោងនៃការវិនិយោគ ហើយក្រុមហ៊ុននឹងអាចទទួលបានការគំរាមគំហែងពីការដួលរលំ ប្រសិនបើគេធ្វើហិរញ្ញប្បទានមិនបានត្រឹមត្រូវ ។

- **ហានិភ័យនៃការរចនា៖** ហានិភ័យនៃការរចនា គឺជាហានិភ័យដែលគម្រោងមិនអាចបំពេញតាមតម្រូវការនៃភាពស្រស់ស្អាត សុវត្ថិភាព និងភាពដែលអាចទុកចិត្តបាននៃសំណង់អាគារ ហើយការរចនាមិនអាចបំពេញតម្រូវការរបស់គម្រោងបាន ដែលធ្វើឲ្យមានផលអវិជ្ជមានដល់ថ្លៃដើមនៃការសាងសង់ ថ្លៃសម្ភារៈ និងតម្លៃលក់ឬជួលនាពេលអនាគត ។ ហានិភ័យទាំងនេះកើតឡើងដោយសារការជ្រើសរើសគោលការណ៍រចនា និងការរចនាប្លង់មិនត្រឹមត្រូវ ព្រមទាំងការជ្រើសរើសទម្រង់នៃគ្រឿងបរិក្ខារសម្រាប់រចនាដូចជា ការតុបតែង និងការប្រើប្រាស់សម្ភារៈផ្សេងៗជាដើម មិនត្រឹមត្រូវ ។
- **ហានិភ័យនៃការទិញដីធ្លី៖** នៅក្នុងប្រទេសមួយចំនួន ដីធ្លីគឺត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយរដ្ឋដែលតម្រូវឲ្យវិនិយោគិនធ្វើការដេញថ្លៃដើម្បីទទួលបានដីធ្លីមកធ្វើការអភិវឌ្ឍ ។ ក្នុងនោះក្រុមហ៊ុនអាចប្រឈមនឹងតម្លៃដីថ្លៃពេក ដែលជាហេតុនាំឲ្យអាគារមានថ្លៃដើមខ្ពស់ ។ ហានិភ័យនេះ ក៏អាចកើតឡើងតាមរយៈការក្លែងបន្លំម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដីធ្លី ឬការគាបសង្កត់ពីរដ្ឋាភិបាលផងដែរ ។

១.៣.២.៣. ការវិភាគហានិភ័យក្នុងដំណាក់កាលនៃការសាងសង់

(Risk analysis of construction stage)

ដំណាក់កាលនៃការសាងសង់ ចាប់ផ្តើមពីការទទួលយកការសាងសង់ជាផ្លូវការ ។ ហានិភ័យនៅក្នុងដំណាក់កាលនេះមានដូចជា ហានិភ័យបច្ចេកទេស ហានិភ័យនៃការគ្រប់គ្រង ហានិភ័យនៃការចំណាយលើការអភិវឌ្ឍ ហានិភ័យគុណភាព និងហានិភ័យរយៈពេល ។

- **ហានិភ័យបច្ចេកទេស៖** ហានិភ័យបច្ចេកទេស សម្តៅទៅលើការខាតបង់ពេលវេលា ថ្លៃដើម និងគុណភាពនៃអចលនទ្រព្យ ដោយសារតែការប្រែប្រួលនៃការរចនាអាគារឬក៏ការវិវត្តនៃវិទ្យាសាស្ត្រ ការច្នៃប្រឌិតជាបន្តបន្ទាប់នៃសម្ភារៈ និងបច្ចេកទេសថ្មីៗ ។ ហានិភ័យចម្បងនៅក្នុងដំណាក់កាលនេះ គឺហានិភ័យនៃការផ្លាស់ប្តូរសម្ភារៈអាគារ ហើយនិងហានិភ័យនៃការផ្លាស់ប្តូរបច្ចេកវិទ្យានិងបច្ចេកទេសសាងសង់ ។
- **ហានិភ័យនៃការគ្រប់គ្រង៖** ហានិភ័យនេះ កើតឡើងដោយសារសកម្មភាពនិងអាកប្ប-

កិរិយានៃការគ្រប់គ្រងដែលមិនសមស្របទៅនឹងលក្ខខណ្ឌ ។ ហានិភ័យនៃការគ្រប់គ្រង អាចបណ្តាលមកពីចំណាយខ្ពស់នៃការគ្រប់គ្រងប្រចាំថ្ងៃ ប្រសិទ្ធិភាពទាប កេរ្តិ៍ឈ្មោះអន់ និងយន្តការគ្រប់គ្រងមិនមានគុណភាព ។ ឧទាហរណ៍ ប្រសិនបើមានជម្លោះផ្លូវច្បាប់ ឬ គ្រោះថ្នាក់ណាមួយកើតឡើងនៅក្នុងក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យ នោះកេរ្តិ៍ឈ្មោះរបស់ក្រុមហ៊ុន នឹងត្រូវរងផលប៉ះពាល់ ដែលនាំឲ្យមានការធ្លាក់ចុះចំនួនអតិថិជន ហើយបណ្តាលឲ្យមាន ការខាតបង់ចំពោះក្រុមហ៊ុន ។

- **ហានិភ័យនៃការចំណាយលើការអភិវឌ្ឍ៖** ហានិភ័យនៃការចំណាយលើការអភិវឌ្ឍកើត ឡើងដោយសារកំហុស ឬការខូចខាតសម្ភារៈបរិក្ខារ កង្វះកត្តាផលិតភាព និងគ្រោះថ្នាក់ នៅពេលសាងសង់ ។ កត្តាទាំងនេះអាចនាំមកនូវឥទ្ធិពលអវិជ្ជមានដល់ដំណើរការនៃការ សាងសង់អចលនទ្រព្យ ហើយនាំឲ្យមានការពន្យារពេលការសាងសង់ និងការកើនឡើងនៃ ចំណាយ ។ ក្នុងការបង្កើនផលិតភាព គេត្រូវការកម្មករជំនាញ សម្ភារៈបរិក្ខារ និង ផលិតផលពាក់កណ្តាលសម្រេច ពីព្រោះកង្វះខាតនៃកត្តាទាំងនេះនឹងនាំឲ្យមានផលប៉ះ ពាល់ដោយផ្ទាល់ដល់រយៈពេលនៃការសាងសង់ ព្រមទាំងធ្វើឲ្យមានការកើនឡើងនៃ ចំណាយនៅក្នុងគម្រោងអចលនទ្រព្យផងដែរ ។ មានបុព្វហេតុជាច្រើន ដែលអាចកើត ឡើងនៅក្នុងកំឡុងពេលនៃការសាងសង់ ដែលមានដូចជាការខូចខាតនៃគម្រោងសាង សង់ ឧបទ្វីបហេតុ និងការខូចខាតគ្រឿងម៉ាស៊ីនជាដើម ហើយនាំឲ្យមានការជាកំហុស និងការសងសំណងផ្សេងៗ ដែលជាហេតុនាំឲ្យចំណាយក្នុងការអភិវឌ្ឍកើនឡើង ។
- **ហានិភ័យគុណភាព៖** គុណភាពនៃគម្រោង គឺជាបញ្ហាចំបងមួយដែលតែងតែរំខានក្រុមហ៊ុន វិនិយោគ ។ មានកត្តាជាច្រើនដែលអាចបណ្តាលឲ្យមានកំហុសគុណភាព ដែលក្នុងនោះ មូលហេតុចម្បង គឺវិធីសាស្ត្រនៃការសាងសង់ និងការគ្រប់គ្រងមិនត្រឹមត្រូវជាដើម ។ មាន កត្តាសំខាន់ៗចំនួន ៥ ដែលមានឥទ្ធិពលលើគុណភាពនៃគម្រោង ដូចជាកម្លាំងពលកម្ម ឧបករណ៍គ្រឿងម៉ាស៊ីន សម្ភារៈប្រើប្រាស់ក្នុងដំណើរការនៃការសាងសង់ បច្ចេកទេស និង លក្ខខណ្ឌបរិស្ថាន ។
- **ហានិភ័យរយៈពេល៖** ការបាត់បង់ពេលវេលានៅដំណាក់កាលណាមួយនៃការសាងសង់ នាំឲ្យមានការពន្យារពេល ។ នៅពេលដែលមានការពន្យារពេល ក្រុមហ៊ុនគួរពិចារណាលើ ទិដ្ឋភាព ២ យ៉ាង គឺទីមួយ ការពន្យារពេលអាចផ្តល់នូវពេលវេលាគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់ការផ្លាស់ប្តូរ ទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ដែលអាចនាំឲ្យពេលវេលាល្អបំផុតនៃការជួល និងការលក់ត្រូវបាន

ឧកខាន ។ ទីពីរ ការពន្យារពេលធ្វើឲ្យមានការកើនឡើងនៃចំណាយការប្រាក់មូលធនរបស់ ក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យ ដែលនាំឲ្យមានការកើនឡើងនៃចំណាយ ចំណាយលើសដើមទុន និងការធ្លាក់ចុះនៃប្រាក់ចំណេញនៃការវិនិយោគ ។ មានកត្តាជាច្រើនដែលមានឥទ្ធិពលលើ រយៈពេលនៃការសាងសង់ ដែលមានដូចជាកត្តាមនុស្ស កត្តាបច្ចេកទេស កត្តាសម្ភារៈនិង បរិក្ខារ កត្តាភូមិសាស្ត្រ កត្តាមូលធន និងកត្តាអាកាសធាតុ ។

១.៣.២.៤. ការវិភាគហានិភ័យក្នុងដំណាក់កាលនៃការលក់

(Risk analysis of sale stage)

នៅពេលសាងសង់រួចរាល់ គម្រោងក៏ឈានដល់ដំណាក់កាលនៃការលក់ ។ ភារកិច្ចចម្បង ក្នុងដំណាក់កាលនេះ គឺការជ្រើសរើសវិធីសាស្ត្រលក់ឲ្យបានត្រឹមត្រូវទៅតាមការផ្គត់ផ្គង់និងតម្រូវ ការទីផ្សារ កម្រិតនៃភាពបន្ទាន់ក្នុងការប្រមូលមូលធនត្រឡប់មកវិញ និងប្រភេទអចលនទ្រព្យ ។ ហានិភ័យចម្បងនៅក្នុងដំណាក់កាលនេះរួមមាន ហានិភ័យតម្លៃ ហានិភ័យម៉ាយ៉ែតជីង និង ហានិភ័យទីផ្សារ ។

- **ហានិភ័យតម្លៃ:** ហានិភ័យតម្លៃ គឺជាការបាត់បង់ប្រាក់ចំណេញដែលបណ្តាលមកពីការ ស្រាវជ្រាវទីផ្សារមិនបានល្អិតល្អន់ ស្ថានភាពទីផ្សារមិនត្រឹមត្រូវ ការប្រើប្រាស់យុទ្ធសាស្ត្រ តម្លៃមិនត្រឹមត្រូវ និងការដែលគ្មានសមត្ថភាពក្នុងការប៉ាន់ស្មានពីការប្រែប្រួលពីពេលមួយ ទៅពេលមួយ ។

ប្រសិនបើតម្លៃលក់ខ្ពស់ ប្រាក់ចំណេញហាក់ដូចជាកើនឡើង ក៏ប៉ុន្តែតម្លៃអាចមិន ត្រូវបានទទួលយកដោយទីផ្សារ ហើយនាំឲ្យអចលនទ្រព្យលក់មិនចេញ ដែលបង្កឲ្យមាន ការថយចុះនៃប្រាក់ចំណូលដុល ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើតម្លៃលក់ទាប ប្រាក់ចំណេញ ភាគច្រើនត្រូវបានបាត់បង់ ទោះបីជាការលក់មានលក្ខណៈល្អក៏ដោយ ។ កត្តាចម្បងដែល មានផលប៉ះពាល់ដល់តម្លៃអចលនទ្រព្យ គឺការផ្គត់ផ្គង់និងតម្រូវការ បរិស្ថានជុំវិញ រដ្ឋបាល សេដ្ឋកិច្ច ប្រជាពលរដ្ឋ សង្គម និងកត្តាចិត្តវិទ្យាជាដើម ។

- **ហានិភ័យម៉ាយ៉ែតជីង:** ម៉ាយ៉ែតជីង គឺជាដំណើរការនៃការកំណត់យុទ្ធសាស្ត្រនៃការជួលនិង លក់ និងសកម្មភាពនៃអចលនទ្រព្យ ដោយផ្អែកលើលក្ខខណ្ឌទីផ្សារ ទីតាំងនៃទ្រព្យ សម្បត្តិ ចំណង់ចំណូលចិត្តរបស់អតិថិជន និងលទ្ធភាពដែលអាចបង់ប្រាក់របស់អតិថិជន ជាដើម ។ ហានិភ័យទាំងនេះរួមបញ្ចូល ហានិភ័យបណ្តាញទីផ្សារ និងហានិភ័យ យុទ្ធសាស្ត្រទីផ្សារ ។ ជ្រើសរើសបណ្តាញទីផ្សារមិនត្រឹមត្រូវ អាចផ្តល់ផលប៉ះពាល់

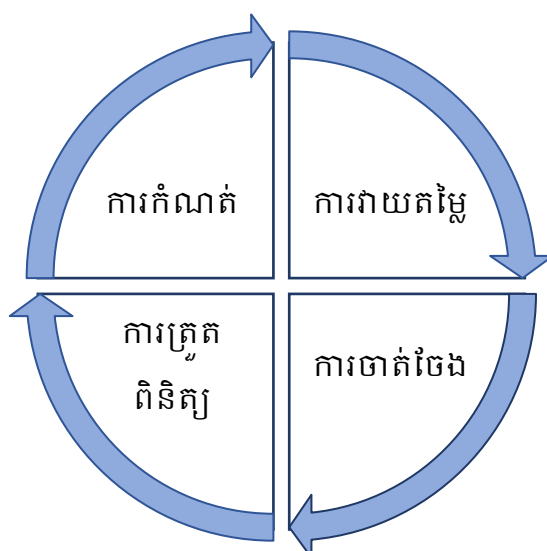
អវិជ្ជមានដល់ភាពរលូននៃការលក់អចលនទ្រព្យ មានការកប់ដើម និងចំណាយនៃការលក់ កើនឡើង ដែលនឹងធ្វើឲ្យប្រាក់ចំណេញនៃការវិនិយោគថយចុះ ។

នៅក្នុងការលក់ គេអាចប្រើយុទ្ធសាស្ត្រម៉ាយីតជីង ២ គឺទីមួយ ម៉ាយីតជីងធ្វើឡើង តាមរយៈបណ្តាញផ្សព្វផ្សាយដូចជាទូរទស្សន៍ ឬបណ្តាញសង្គមផ្សេងៗ ដែលមានតម្លៃថ្លៃ និងការលក់មានកម្រិតទាបចំពោះក្រុមហ៊ុន ។ យុទ្ធសាស្ត្រទីពីរគឺ ការលក់ដោយផ្ទាល់ ដោយប្រើបុគ្គលិកទីផ្សារ ដែលអាចផ្តល់ព័ត៌មានដល់អតិថិជនច្បាស់លាស់ តែការ ផ្សព្វផ្សាយមិនមានភាពទូលំទូលាយ ។ ដូច្នេះ ហានិភ័យទាំងនេះហើយដែលមានសក្តានុ ពលលើការធ្វើម៉ាយីតជីង ។

- **ហានិភ័យទីផ្សារ៖** ទីផ្សារអចលនទ្រព្យ គឺជាទីផ្សារក្នុងតំបន់ដែលជាហេតុនាំឲ្យទីផ្សារនេះ ទទួលរងផលប៉ះពាល់ពីការផ្គត់ផ្គង់និងតម្រូវការអចលនទ្រព្យក្នុងតំបន់ អំណាចទិញនិង ទំលាប់នៃការទិញ កម្រិតនៃការប្រកួតប្រជែងក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យ កម្រិតនិងវិធីនៃការ ប្រកួតប្រជែង ធម្មជាតិនៃអចលនទ្រព្យ និងរចនាសម្ព័ន្ធនិងកម្រិតនៃការអភិវឌ្ឍលើ អចលនទ្រព្យជាដើម ។ នៅក្នុងប្រទេសមួយចំនួន ទីផ្សារអចលនទ្រព្យមិនទាន់បាន អភិវឌ្ឍពេញលេញនៅឡើយទេ ដែលជាហេតុធ្វើឲ្យហានិភ័យទីផ្សារ គឺជាហានិភ័យដ៏ សំខាន់ដែលវិនិយោគិនមិនត្រូវមើលរំលង ។

១.៤ ដំណើរការនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ

ដំណើរការនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ



១.៤.១ ការកំណត់ហេតុការណ៍នៃហានិភ័យ

ការកំណត់ហេតុការណ៍ គឺជាការកំណត់ទៅលើភាពមិនច្បាស់លាស់ដែលអាចកើតមានឡើងនៅក្នុងក្រុមហ៊ុន ឬអង្គភាព ។ វាជាដំណើរការដ៏សំខាន់ក្នុងការសម្គាល់លើគ្រោះថ្នាក់ទាំងឡាយ ដែលអាចកើតមានឡើងចេញពីប្រភពខាងក្នុង និងខាងក្រៅ ហើយវាអាចមានផលប៉ះពាល់បែបវិជ្ជមាន ឬអវិជ្ជមាន ឬទាំងពីរតែម្តងលើអង្គភាព ។ ដូច្នេះ ដើម្បីជៀសវាងការមើលរំលងលើហេតុការណ៍មិនច្បាស់លាស់ និងផលប៉ះពាល់តិចតួចដែលមិនត្រូវបានយកចិត្តទុកដាក់ ដែលអាចក្លាយទៅជាផលប៉ះពាល់ធ្ងន់ធ្ងរចំពោះក្រុមហ៊ុន ជាទូទៅអ្នកវិនិយោគបានធ្វើការសិក្សាទៅលើសំណួរមួយចំនួនដូចខាងក្រោម¹⁶៖

- ហេតុការណ៍ដែលអាចកើតមានឡើង៖ តើហេតុការណ៍អ្វីខ្លះដែលអាចកើតឡើងដែលអាចជារនាំងទប់ស្កាត់ការសម្រេចគោលដៅ និងផលចំណេញរបស់ក្រុមហ៊ុន ?
- ហេតុការណ៍កើតឡើងតាមរបៀបណា៖ តើហានិភ័យអាចនឹងកើតមានឡើងម្តងទៀតឬទេ? ប្រសិនបើអាច តើកត្តាអ្វីខ្លះដែលអាចបណ្តាលឲ្យកើតមានហានិភ័យទាំងនេះ ?
- ហានិភ័យកើតឡើងនៅកន្លែងណា៖ តើហានិភ័យនេះកើតឡើងនៅតាមតំបន់ ឬតាមសកម្មភាពណាមួយ ?
- ផលប៉ះពាល់នៃហានិភ័យដែលអាចមានចំពោះក្រុមហ៊ុន និងអ្នកវិនិយោគ ។

ដូច្នេះ នៅក្នុងការកំណត់ហេតុការណ៍នៃហានិភ័យ ក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យគប្បីសិក្សាលើកត្តាហានិភ័យដូចដែលបានរៀបរាប់ក្នុងចំណុច ១.៣.២. ដែលអាចប៉ះពាល់ដល់ការអនុវត្តយុទ្ធសាស្ត្រ និងការសម្រេចគោលដៅរបស់ក្រុមហ៊ុន ។

១.៤.២ ការវាយតម្លៃហានិភ័យ

ការវាយតម្លៃហានិភ័យ អាចជួយឲ្យអ្នកវិនិយោគផ្នែកអចលនទ្រព្យពិចារណាទៅលើហេតុការណ៍សំខាន់ៗ ដែលអាចប៉ះពាល់ដល់ការសម្រេចគោលដៅរបស់ក្រុមហ៊ុន ។ អ្នកវិនិយោគ វាយតម្លៃលើហេតុការណ៍ដែលកើតឡើងតាមរយៈទស្សនៈវិស័យប្រូបាប៊ីលីតេ (likelihood) និងផលប៉ះពាល់ (Impact) ។ ហានិភ័យដែលត្រូវបានវាយតម្លៃ រួមមានហានិភ័យដែលមានជាប់ជាមួយ ឬហានិភ័យដុល (Inherent Risk) និងហានិភ័យដែលនៅសេសសល់ (residual risk) ។

¹⁶ The University of Adelaide (n.d), *Risk Management Handbook*, ទំព័រ ១៤

ការវាយតម្លៃប្រូបាប៊ីលីតេ និងផលប៉ះពាល់ (evaluating the likelihood and impact)

តារាង២៖ ចំណាត់ថ្នាក់ហានិភ័យម៉ាទ្រីស

ផលប៉ះពាល់	ប្រូបាប៊ីលីតេ				
	កម្រ	មិនទំនង	អាចនឹងមាន	ទំនង	ស្ទើរតែជាក់លាក់
ខ្លាំងណាស់	ល្មម	ល្មម	ខ្ពស់	ខ្ពស់ខ្លាំង	ខ្ពស់ខ្លាំង
ខ្លាំង	ទាប	ល្មម	ល្មម	ខ្ពស់	ខ្ពស់ខ្លាំង
ខ្លាំងល្មម	ទាប	ល្មម	ល្មម	ល្មម	ខ្ពស់
ខ្សោយ	ទាបណាស់	ទាប	ល្មម	ល្មម	ល្មម
ខ្សោយណាស់	ទាបណាស់	ទាបណាស់	ទាប	ទាប	ល្មម

ប្រភព៖ WorkSafe ACT (2012), *6 Steps to Risk Management*.

ប្រូបាប៊ីលីតេ គឺជាអត្រាដែលហានិភ័យដែលអាចកើតមានឡើង ត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ពី កម្រ កើតឡើងទៅ មិនទំនងកើតឡើង អាចនឹងកើតឡើង ទំនងនឹងកើតឡើង ស្ទើរតែជាក់លាក់ និង ប្រាកដថាកើតឡើង ។ រីឯផលប៉ះពាល់វិញ ត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ពីខ្សោយណាស់ រហូតដល់ខ្លាំងណាស់ ។ តាមរយៈតម្លៃប្រូបាប៊ីលីតេ និងផលប៉ះពាល់ ហានិភ័យត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ដូចខាងក្រោម¹⁷ ៖

- កម្រិតទាប គឺជាហានិភ័យដែលក្រុមហ៊ុនច្រើនមើលរំលង និងព្រមទទួលយក ព្រោះ៖
 - កម្រិតហានិភ័យនេះ មិនសមនឹងចំណាយពេលវេលា និងប្រាក់កាក់មកចាត់ចែង ។
 - ការចាត់ចែងហានិភ័យចំណាយច្រើនជាងទ្រព្យ ដែលខាតបង់នៅពេលហេតុការណ៍កើតឡើង ។
 - អត្ថប្រយោជន៍ និងឱកាសដែលផ្តល់ដោយហានិភ័យច្រើនជាងការគំរាមគំហែង ។
- កម្រិតល្មម ឬមធ្យម គឺជាហានិភ័យដែលក្រុមហ៊ុនជាធម្មតាច្រើនមិនទទួលយក ហើយចាត់វិធានការក្នុងការទប់ស្កាត់ ព្រោះហានិភ័យកម្រិតនេះ អាចបង្កឱ្យមានការខូចខាត និងបង្អាក់ដល់ប្រតិបត្តិការនៃការគ្រប់គ្រង ។
- កម្រិតខ្ពស់ គឺជាហានិភ័យដែលក្រុមហ៊ុនជាធម្មតាមិនទទួលយក ហើយចាត់វិធានការក្នុង

¹⁷ Risk Management Resource of Recreation and Sport Organizations (2016), *Risk Management Process*.

ការទប់ស្កាត់ ព្រោះហានិភ័យកម្រិតនេះរឹតតែអាចបង្កឲ្យមានការខូចខាត និងបង្អាក់ដល់ប្រតិបត្តិការនៃការគ្រប់គ្រង ។

- កម្រិតខ្ពស់ខ្លាំង គឺជាហានិភ័យដែលក្រុមហ៊ុនមិនទទួលយកជាច្បាស់ ហើយចាត់វិធានការជាបន្ទាន់ក្នុងការទប់ស្កាត់ ឬកាត់បន្ថយហានិភ័យដែលកើតមាននោះ ព្រោះវាអាចជាការគំរាមគំហែងដល់ដំណើរការនៃភាពជោគជ័យ ក៏ដូចជាជីវិតរបស់ក្រុមហ៊ុន ។

ហានិភ័យដែលមានជាប់ជាមួយ ឬហានិភ័យដុល និងហានិភ័យដែលនៅសេសសល់¹⁸

ហានិភ័យដែលមានជាប់ជាមួយ ឬហានិភ័យដុល គឺជាហានិភ័យដែលតែងតែកើតមាននៅក្នុងប្រតិបត្តិការរបស់ក្រុមហ៊ុន ដែលអ្នកគ្រប់គ្រងមិនទាន់បានចាត់វិធានការទប់ស្កាត់ ។ រីឯហានិភ័យដែលនៅសេសសល់ គឺជាហានិភ័យដែលសេសសល់ក្រោយពេលចាត់វិធានការទប់ស្កាត់រួច ។ ហានិភ័យមិនអាចលុបបំបាត់បានទាំងស្រុងនោះទេ ដូច្នេះហើយ អ្នកគ្រប់គ្រងបានត្រឹមចាត់វិធានការ ដើម្បីកាត់បន្ថយហានិភ័យទាំងនោះឲ្យនៅត្រឹមកម្រិតមួយដែលអាចទទួលយកបាន ។

១.៤.៣ ការចាត់ចែងហានិភ័យ

❖ របៀបទី១

បន្ទាប់ពីវាយតម្លៃហានិភ័យរួចមក ក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យមានវិធីសាស្ត្រជាច្រើនក្នុងការចាត់ចែងហានិភ័យ ក្នុងនោះរួមមាន ការរារាំង ការកាត់បន្ថយ និងការទទួលយកហានិភ័យ¹⁹ ។

១. ការរារាំងហានិភ័យ

ហានិភ័យជាច្រើនត្រូវបានចាត់ចែងតាមរយៈការរារាំង ដែលរួមមាន៖

- **ការជៀសវាង (Avoidance)៖** ការជៀសវាងការវិនិយោគទៅលើអចលនទ្រព្យណាដែលមានភាពស្មុគស្មាញ និងភាពមិនច្បាស់លាស់ទាក់ទងនឹងហានិភ័យនិងផលត្រលប់មកវិញដែលទទួលបានពីការវិនិយោគ ។
- **ការចែករំលែក (Sharing)៖** ការចែករំលែកហានិភ័យដោយផ្ទេរទៅភាគីទីបី តាមរយៈកិច្ចសន្យា ។ ហានិភ័យទាំងអស់មិនអាចប្រមើលឃើញទាំងស្រុងនោះទេ ដូច្នេះហើយ ដើម្បីរារាំងនូវហានិភ័យដែលមិនអាចគ្រប់គ្រងបាន ក្រុមហ៊ុនគួរចែករំលែកហានិភ័យរបស់ខ្លួនជាមួយនឹងភាគីទីបីតាមកិច្ចសន្យា ។ ឧទាហរណ៍ កិច្ចសន្យាទាក់ទងនឹងកម្ចីដើមទុនពី

¹⁸ Slabotsky (2017), *Inherent Risk vs. Residual Risk Explained in 90 Seconds* (ចូលថ្ងៃទី ២៣ ឧសភា ២០១៨)

¹⁹ DeLisle (n.d), *Real Estate Risk Management*, ទំព័រ ១១៤-១១៧

ធនាគារ និងកិច្ចសន្យាទាក់ទងនឹងការមើលការសាងសង់ជាដើម ច្រើនត្រូវបានប្រើក្នុងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ ។

- **ការធានា (Insuring)៖** ការធានាលើហានិភ័យដែលមិនអាចគ្រោងទុកបាន តាមរយៈការទិញធានារ៉ាប់រង ។ កម្រិតនិងប្រភេទនៃធានារ៉ាប់រង ត្រូវបានសម្រេចបន្ទាប់ពីការពិចារណាពីផលប៉ះពាល់ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការខាតបង់ និងការសងត្រឡប់មកវិញនៃសំណងដែលគ្រប់គ្រាន់ចំពោះការទទួលយកនូវហានិភ័យដែលមិនអាចគ្រោងទុកបាន ។
- **ការកំណត់ការប៉ះពាល់ (Limited exposure)៖** ការកំណត់ការប៉ះពាល់តាមការកំណត់នូវប្រភេទក្រុមហ៊ុន ។ ក្រុមហ៊ុន បានកំណត់នូវប្រភេទក្រុមហ៊ុនរបស់ខ្លួន ដើម្បីគេចផុតពីការទារសំណងឥតព្រំដែនពីភាគីម្ខាងទៀត ។ ដូច្នេះហើយ ការចុះបញ្ជីប្រភេទក្រុមហ៊ុនជាក្រុមហ៊ុនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត អាចកំណត់នូវការខាតបង់មិនឲ្យប៉ះពាល់ដល់ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន ។
- **ការទប់ស្កាត់ (Hedging)៖** ការទប់ស្កាត់ហានិភ័យដែលអាចកើតមាននាពេលអនាគត តាមរយៈឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុ និងបច្ចេកទេសក្នុងការរៀបចំរចនាសម្ព័ន្ធ ដើម្បីជៀសវាងការប្រែប្រួលនៃអត្រាប្តូរប្រាក់ និងការរងឥទ្ធិពលពីកត្តាខាងក្រៅ ។ ជាក់ស្តែង តាមរយៈឧបករណ៍ទាំងនេះ វិនិយោគិនអាចធ្វើការទិញ ឬលក់ក្នុងតម្លៃថេរមួយ ដោយមិនមានការពឹងផ្អែកទៅលើស្ថានភាពទីផ្សារ ។
- **ភាពចម្រុះគ្នា (Diversifying) ៖** ភាពចម្រុះគ្នានៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យច្រើនប្រភេទ អាចជួយឲ្យអ្នកវិនិយោគ ប្រើប្រាស់ភាពចម្រុះគ្នានេះ ដើម្បីទទួលបានផលចំណេញបែបចម្រុះ ជាងការរងឥទ្ធិពលអវិជ្ជមានពីការប្រែប្រួលទីផ្សារអចលនទ្រព្យតែមួយប្រភេទ ។

២. ការកាត់បន្ថយហានិភ័យ

- **ការពង្រឹងការព្យាករណ៍ (Improving Forecasts)៖** ការពង្រឹងការព្យាករណ៍ គឺជាវិធីសាស្ត្រគ្រប់គ្រងហានិភ័យដ៏សំខាន់មួយ ដើម្បីកាត់បន្ថយភាពមិនច្បាស់លាស់ក្នុងការវិភាគឲ្យទៅជាត្រឹមត្រូវ ។ ការព្យាករណ៍ត្រូវបានពង្រឹងឡើងតាមរយៈការរួមបញ្ចូលគ្នារវាងភាពខ្លាំងនៃការវិភាគតាមវិធីសាស្ត្របែបបរិមាណ (Quantitative Analysis) ជាមួយនិងវិធីសាស្ត្របែបគុណភាព (Qualitative Analysis) ដែលបានមកពីការយល់ដឹងអំពីរចនាសម្ព័ន្ធទីផ្សារ និងអ្នកចូលរួមសំខាន់ៗដែលអាចប៉ះពាល់ដល់ទីផ្សារជាក់លាក់ ។ ដោយអចលនទ្រព្យ គឺត្រូវបានចូលរួមដោយអ្នកប្រើប្រាស់ និងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដែលមានវណ្ណៈខុសៗគ្នា ដូច្នេះហើយ

ការព្យាករណ៍ដែលប្រសើរបំផុត គឺត្រូវបានធ្វើចេញពីទស្សនៈនៃចំណែកទីផ្សារអចលនទ្រព្យជាក់លាក់ណាមួយ ។

- **ការបង្កើតម៉ូដែល ឬគំរូ (Enhancing Models) នៃអចលនទ្រព្យ៖** ការបង្កើតម៉ូដែលអាចជួយឲ្យក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យកាត់បន្ថយនូវការផ្គត់ផ្គង់ ដែលតាមមិនទាន់ការផ្លាស់ប្តូរនៃតម្រូវការនៅក្នុងទីផ្សារ និងទទួលបានមតិត្រឡប់មកវិញពីអតិថិជន ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ វាអាចជាយុទ្ធសាស្ត្រមួយដើម្បី ទាក់ទាញអតិថិជនមកវិនិយោគ ក្នុងខណៈដែលគម្រោងសាងសង់របស់ខ្លួនមិនទាន់បានចាប់ផ្តើម ឬសម្រេច ។
- **ការយល់ដឹងអំពីទីផ្សារ (Understanding Market)៖** ទីផ្សារអចលនទ្រព្យ គឺជាទីផ្សារដែលមានលក្ខណៈឯកជន និងមានឥរិយាបថឆ្លើយតបទៅនឹងកត្តាផ្សេងៗជាច្រើន ។ ដើម្បីកាត់បន្ថយភាពមិនច្បាស់លាស់ វាជាការចាំបាច់ណាស់ក្នុងការយល់ដឹងពីរចនាសម្ព័ន្ធទីផ្សារ ក៏ដូចជាការយល់ដឹងឲ្យច្បាស់ពីទីផ្សារបន្ទាប់បន្សំ ដំណើរការនៃច្បាប់ ឬនយោបាយដែលប៉ះពាល់ដល់ការប្រើប្រាស់អចលនទ្រព្យ មុខងារផ្គត់ផ្គង់និងឧបសគ្គនៃការជ្រៀតចូលទីផ្សារ តម្រូវការនិងការប្រែប្រួលនៃចំណង់ចំណូលចិត្ត វដ្តទីផ្សារ កត្តាខាងក្រៅ រួមជាមួយនឹងដំណើរការនៃការសម្រេចចិត្តរបស់ភាគីពាក់ព័ន្ធ ។
- **ការបង្កើនព័ត៌មាន (Enhancing Information)៖** ដោយសារធម្មជាតិរបស់វា ទីផ្សារអចលនទ្រព្យត្រូវការព័ត៌មានដែលគ្របដណ្តប់លើទីផ្សារទាំងមូល ។ ដោយសារទីផ្សារនេះមានលក្ខណៈឯកជន ទិន្នន័យដែលទទួលបាន គឺគួរមានប្រភពមកពីការរាយការណ៍ដោយគ្មានការបង្ខិតបង្ខំ និងការចូលរួមសហការពីភាគីទីបី ជាជាងទិន្នន័យដែលរកឃើញតាមវិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវបែបស្តង់ដារ ។
- **ការសង្កេតលើលំនាំបទពិសោធន៍កន្លងមក (Drawing on Experience)៖** ការសិក្សាពីរឿងរ៉ាវក៏ដូចជាហានិភ័យដែលធ្លាប់កើតមាន និងដំណោះស្រាយនៃហានិភ័យទាំងនោះ អាចផ្តល់ជាមេរៀនដល់អ្នកវិនិយោគ ក្នុងការស្វែងយល់ពីកត្តាខាងក្នុង និងខាងក្រៅដែលអាចបង្កើតហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគ ។
- **ការសម្រេចបាននូវមាត្រដ្ឋានសេដ្ឋកិច្ច (Achieving the economics of scale)៖** ការផ្តោតទៅលើការសាងសង់អចលនទ្រព្យតែមួយប្រភេទ អាចជួយឲ្យអ្នកវិនិយោគមានលទ្ធភាពក្នុងការពង្រីកនូវខ្សែផលិតផលរបស់ខ្លួនកាន់តែច្រើន ដែលជាហេតុបណ្តាលឲ្យមានការធ្លាក់ចុះនៃថ្លៃដើម និងផ្តល់ផលចំណេញជាអតិបរមាដល់អ្នកវិនិយោគ ។

៣. ការទទួលយកហានិភ័យ

ការទទួលយក (Acceptance) ហានិភ័យដែលនៅសេសសល់(Residual Pricing Risk) ៖
ហានិភ័យមិនអាចរារាំង និងកាត់បន្ថយទាំងស្រុងនោះទេ ដូច្នេះហើយការចាត់ចែងហានិភ័យដែលនៅសល់ឲ្យក្លាយជាហានិភ័យដែលស្ថិតក្នុងកម្រិតមួយដែលអាចទទួលយកបាន គឺជាវិធីសាស្ត្រដែលអ្នកវិនិយោគិនអាចប្រតិបត្តិ ។ អ្នកវិនិយោគក៏អាចប្រើវិធីសាស្ត្រ លើកតម្កើនផលចំណេញតាមរយៈការកាត់បន្ថយថ្លៃដើមសាងសង់របស់ខ្លួន ។

❖ របៀបទី២

ក្នុងការចាត់ចែងហានិភ័យ ក្រុមហ៊ុនគប្បីកំណត់ និងសន្និដ្ឋានទៅលើហានិភ័យឲ្យទាន់ពេលវេលា និងធ្វើការសន្មតឲ្យមានប្រសិទ្ធភាពដើម្បីទប់ស្កាត់ និងគ្រប់គ្រងហានិភ័យទាំងនេះ ដូច្នេះហើយលទ្ធភាពនៃការបាត់បង់ប្រាក់ចំណេញដែលបានរំពឹងទុក នឹងត្រូវបានកាត់បន្ថយ²⁰ ។

១. ដំណាក់កាលនៃការសម្រេចចិត្តក្នុងការវិនិយោគ

នៅក្នុងដំណាក់កាលនេះ ដើម្បីទប់ស្កាត់នូវហានិភ័យដែលអាចកើតមាន ក្រុមហ៊ុន ឬអ្នកវិនិយោគគប្បីអនុវត្តដូចខាងក្រោម៖

- ធ្វើការស្រាវជ្រាវឲ្យបានល្អទៅលើភាពដែលអាចទៅរួចនៃគម្រោង ។ អ្នកវិនិយោគគួរកំណត់ការប្រើប្រាស់ ទំហំ និងប្រភេទនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ ព្រមទាំងធ្វើការព្យាករណ៍ទៅលើ ចំណាយនៃការអភិវឌ្ឍ តម្រូវការ ថ្លៃជួល ដោយយោងទៅតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែងដែលមាន ការរៀបចំផែនការក្នុងប្រទេស ច្បាប់និងបទបញ្ញត្តិដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានចែង ស្ថានភាពផ្គត់ផ្គង់និងតម្រូវការ និងការអភិវឌ្ឍនៅក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ។
- ផ្ដោតទៅលើគោលការណ៍ណែនាំឲ្យទាន់ពេល ជាពិសេសការអភិវឌ្ឍផ្នែកមីក្រូសេដ្ឋកិច្ច ការផ្លាស់ប្តូរនូវគោលការណ៍ផ្នែកម៉ាក្រូ (Macrosoping policy) ទីផ្សារផ្គត់ផ្គង់ ស្ថានភាពតម្រូវការ និងការចាប់យកឱកាសក្នុងការវិនិយោគ ។
- ត្រូវដឹងពីព័ត៌មានដែលទាក់ទងនឹងកំហិត ដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានដាក់លើអចលនទ្រព្យដែលអាចជារនាំងទប់ស្កាត់ការអនុវត្តគម្រោងនៅក្នុងតំបន់ដែលបានហាមឃាត់ ។
- ត្រូវមានទំនាក់ទំនងដោយផ្ទាល់ជាមួយនឹងរដ្ឋាភិបាលក្នុងតំបន់ ភ្នាក់ងារហិរញ្ញវត្ថុ និង

²⁰ Ye (2011), *Risk Analysis in the process of Real Estate Enterprise Project Investment*, ទំព័រ ៧៣៥-៧៣៦

នាយកដ្ឋានសមត្ថកិច្ចគ្រប់ថ្នាក់ ដើម្បីទទួលបានព័ត៌មានពីការប្រែប្រួលនៃគោលការណ៍ ហិរញ្ញវត្ថុ និងផែនការកសាងទីក្រុង ។

- គប្បីវិភាគឲ្យល្អិតល្អន់ពីស្ថានភាពនៃកត្តាដូចជា ស្ថានភាពចរាចរណ៍ អត្ថប្រយោជន៍នៅ ក្នុងតំបន់ និងគម្រោងប្រកួតប្រជែងក្នុងតំបន់ដែលមានស្រាប់ ។ តាមរយៈនេះ អ្នកវិនិយោគ អាចធ្វើការធានាថាគោលបំណងនៃការវិនិយោគសមស្របទៅនឹងបរិស្ថានដែលនៅជុំវិញ ។
- ជ្រើសរើសពេលវេលាដែលត្រឹមត្រូវក្នុងការវិនិយោគ មានន័យថានៅពេលប្រតិបត្តិការអ្នក វិនិយោគអាចប្រើប្រាស់នូវស្ថានភាពទីផ្សារអចលនទ្រព្យ មកធ្វើការវិនិយោគ ។ នៅពេល ដែលទីផ្សារកំពុងមានភាពទាក់ទាញ អ្នកវិនិយោគគួរតែអនុវត្តនូវគម្រោងសាងសង់ រីឯនៅ ពេលដែលទីផ្សារកំពុងមានភាពអន់ថយ គួរប្រកួតប្រជែងតិច និងថ្លៃដើមថោកនោះ អ្នក វិនិយោគត្រូវរៀបចំគម្រោងផែនការរបស់ខ្លួន ។ ការធ្វើបែបនេះ អាចជំរុញឲ្យអ្នកវិនិយោគ ទទួលបានផលចំណេញអតិបរមាក្រោយពេលគម្រោងសាងសង់បានសម្រេច ។
- នៅពេលជ្រើសរើសប្រភេទវិនិយោគ អ្នកវិនិយោគគួរពិចារណាទៅលើបញ្ហាមួយចំនួន ដូចជា អត្ថចរិតនៃការអភិវឌ្ឍនិងការវិនិយោគនៃគម្រោង ស្ថានភាពទីផ្សារ ភាពខ្លាំងរបស់ ក្រុមហ៊ុន និងការចំណាយដើមទុន ដើម្បីជៀសវាងការនាំមកនូវផលអវិជ្ជមានដល់ក្រុម ហ៊ុននៅពេលដែលជ្រើសរើសរបៀបវិនិយោគមិនត្រឹមត្រូវ ។
- នៅពេលដែលគម្រោងមានហានិភ័យខ្ពស់ និងមានកង្វះខាតផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ អ្នកវិនិយោគ គប្បីរកដៃគូសហប្រតិបត្តិការ ។ ការធ្វើបែបនេះ អ្នកវិនិយោគអាចទទួលបានមូលធន និងចែក រំលែកហានិភ័យជាមួយដៃគូសហប្រតិបត្តិការបាន ។

២. ដំណាក់កាលត្រៀមការសាងសង់

នៅដំណាក់កាលនេះ អ្នកវិនិយោគអាចប្រតិបត្តិដូចខាងក្រោម៖

- អាចជ្រើសរើសមធ្យោបាយនៃការបង្កើនមូលនិធិ និងប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រដែលអស់ថ្លៃដើម ទាប ដោយយោងទៅតាមស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុរបស់ខ្លួន ។ ក្រុមហ៊ុនអាចធ្វើការពិចារណា បោះផ្សាយប័ណ្ណភាគហ៊ុន និងប័ណ្ណបំណុល ដោយយោងទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែល អនុញ្ញាត ។ ក្នុងពេលប្រមូលមូលនិធិ ក្រុមហ៊ុនគប្បីធ្វើការវិភាគ ថ្លឹងថ្លែងឲ្យបានហ្មត់ចត់ រវាងកម្រិតផលប្រយោជន៍នៃប្រាក់កម្ចី និងហានិភ័យហិរញ្ញវត្ថុ ។ លើសពីនេះទៅទៀត ក្រុមហ៊ុនគួរចាត់វិធានការផ្សេងៗ ដែលអាចកាត់បន្ថយការប្រឈមមុខនឹងហានិភ័យ ហិរញ្ញវត្ថុ ដែលក្នុងនោះរួមមាន កាត់បន្ថយរយៈពេលនៃការលក់ បង្រួមរយៈពេលនៃការ

សងបំណុល និងការកាត់បន្ថយចំណាយលើការវិនិយោគ ។

- ផ្លាស់ប្តូរទម្រង់នៃថ្លៃជួល ដោយធ្វើការផ្ទេរហានិភ័យទៅឲ្យអតិថិជន ឬផ្ទេរហានិភ័យទៅឲ្យធនាគារដោយប្រើប្រាស់ការបង់រំលោះក្នុងអត្រាការប្រាក់ថេរ ។
- ប្រើប្រាស់លក្ខខណ្ឌទីតាំងភូមិសាស្ត្រ ពង្រឹងបរិស្ថានជុំវិញ តម្លៃ ការរចនា និង ការផ្សព្វផ្សាយ មកបង្កើនតម្លៃរបស់គម្រោងនៅក្នុងទស្សនរបស់អ្នកប្រើប្រាស់ ។

៣.ដំណាក់កាលកំពុងសាងសង់

ក្នុងដំណាក់កាលនេះ ក្រុមហ៊ុនគួរអនុវត្តដូចខាងក្រោម៖

- ផ្តល់ការបណ្តុះបណ្តាល ដល់បុគ្គលិកដែលរួមចំណែកគ្រប់គ្រងហានិភ័យ ក្នុងបំណងលើកតម្កើនស្មារតីគ្រប់គ្រងហានិភ័យ ។
- បង្កើតផ្នែកគ្រប់គ្រងហានិភ័យ ព្រមទាំងបង្កើតប្រព័ន្ធនៃការវិភាគ និងវាយតម្លៃហានិភ័យ ។ តាមរយៈនេះ អ្នកវិនិយោគអាចកំណត់ និងចាត់ចែងហានិភ័យដែលអាចកើតមាននៅក្នុងដំណើរការនៃគម្រោងទាំងមូលដូចជា ការជ្រើសរើសគម្រោង ការអភិវឌ្ឍ ការលក់ និងការធានាថាការអភិវឌ្ឍនឹងអាចទទួលបានប្រាក់ចំណូលដែលក្រុមហ៊ុនបានកំណត់ ។
- ក្រៅពីពិចារណាលើគុណភាពទីតាំង និងការចំណាយថ្លៃដើមឲ្យបានទាបក្នុងការសាងសង់ ក្រុមហ៊ុនត្រូវធ្វើការគិតគូរទៅលើការរចនា សំណង់ ការត្រួតពិនិត្យ និងគុណភាពគ្រឿងសំណង់ដែលបានផ្គត់ផ្គង់ ។ ដូច្នេះ ក្រុមហ៊ុនគប្បីចុះកិច្ចសន្យារយៈពេលវែងជាមួយនឹងអ្នកផ្គត់ផ្គង់ដែលខ្លួនមានទំនុកចិត្តខ្ពស់ ។
- គប្បីមានការចុះកិច្ចសន្យាទទួលខុសត្រូវ លើការត្រួតពិនិត្យដំណើរការសាងសង់និងគុណភាពសំណង់ និងជៀសវាងជំលោះឥតឈប់ឈរដែលអាចកើតមាន ដើម្បីធានាថាគម្រោងសាងសង់នឹងត្រូវបានបញ្ចប់តាមពេលកំណត់ ។
- ត្រូវរកអ្នកធានាក្នុងការផ្តល់សំណង់ សម្រាប់ហានិភ័យដែលអាចកើតមាន តាមរយៈការទិញធានារ៉ាប់រង ដូចជាធានារ៉ាប់រងទៅលើគម្រោងអចលនទ្រព្យពាណិជ្ជកម្ម ធានារ៉ាប់រងទៅលើប្រាក់កម្ចី ធានារ៉ាប់រងទៅលើការសាងសង់និងការរចនា ធានារ៉ាប់រងទៅលើសំណង់អាគារ និងធានារ៉ាប់រងទៅលើគ្រោះថ្នាក់នៅពេលសាងសង់ ។
- ការចំណាយដែលមិនអាចស្មានដឹងមុន ក៏អាចកំណត់នៅក្នុងគម្រោងថវិកាបានដែរ ។ ដោយការវិនិយោគនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនទ្រព្យតម្រូវឲ្យមានសម្ភារៈសំណង់ជាច្រើន ហើយតម្លៃទាំងនោះគឺច្រើនជាង ៦០% នៃតម្លៃសាងសង់ ដូច្នេះការប្រែប្រួលតម្លៃសម្ភារៈ

នៅក្នុងទីផ្សារ នឹងនាំមកនូវហានិភ័យដ៏ធំដល់ក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យ ។ អ្នកគ្រប់គ្រងអាច ផ្ទេរហានិភ័យទាំងនេះ បានតាមរយៈទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាពេលអនាគត (Hedge) ។

- អ្នកគ្រប់គ្រងគប្បីយកចិត្តទុកដាក់លើបញ្ហាគុណភាព និងការសាងសង់គម្រោងឲ្យមាន គុណភាពខ្ពស់ ។ វិធីសាស្ត្រគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិ (Property) ដែលល្អក៏ជារឿងសំខាន់ដែរ ក្នុងការយកឈ្នះទីផ្សារ និងពង្រឹងកេរ្តិ៍ឈ្មោះរបស់ខ្លួន ។

៤.ដំណាក់កាលនៃការលក់

នៅក្នុងដំណាក់កាលនេះ ក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យគួរតែ៖

- ពង្រឹង និងអនុម័តយុទ្ធសាស្ត្រទីផ្សារ ដែលអាចបត់បែនបាននៅក្នុងបណ្តាញទីផ្សារ ។ ឧទាហរណ៍ ហានិភ័យដែលនាំឲ្យមានការធ្លាក់ថ្លៃអចលនទ្រព្យ អាចត្រូវបានផ្ទេរទៅឲ្យអ្នក មេវាការ ឬអ្នកទិញផ្ទះដោយវិធីជួលនិងលក់ជាមុន ។
- អាចផ្ទេរហានិភ័យឲ្យក្រុមហ៊ុនមេវាការ ឬអ្នកចូលរួមផ្សេងទៀតដោយប្រើទម្រង់កិច្ចសន្យា មេវាការ ។
- ការលក់នៅក្នុងតម្លៃថោកសមរម្យអាចជំរុញការលក់ និងចាប់ផ្តើមទីផ្សារឡើងវិញ នៅពេល ដែលទីផ្សារស្ថិតក្នុងភាពដុនដាប ។
- គប្បីធ្វើការពង្រឹងកេរ្តិ៍ឈ្មោះរបស់ខ្លួន ឬជួលក្រុមហ៊ុនគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យល្បីៗ មក ដំណើរការអចលនទ្រព្យរបស់ខ្លួន ដើម្បីយកឈ្នះទីផ្សារ ។

១.៤.៤ ការត្រួតពិនិត្យទៅលើដំណើរការនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ

ការពិនិត្យមើលឡើងវិញជាប្រចាំនូវផែនការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ គឺចាំបាច់ណាស់ ព្រោះ ហានិភ័យតែងតែមានការប្រែប្រួល ។ ហានិភ័យថ្មីអាចលេចឡើង ហើយហានិភ័យដែលមាន ស្រាប់អាចនឹងផ្លាស់ប្តូរ ឬបាត់ទៅវិញ ។ ការផ្លាស់ប្តូរផ្សេងៗនឹងកើតមាននៅក្នុងការវិនិយោគ និង វិស័យទាំងមូល ដើម្បីធានាដល់យុទ្ធសាស្ត្រនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ ។ ការផ្លាស់ប្តូរទាំងនោះរួម មាន ការផ្លាស់ប្តូរម្ចាស់ភាគហ៊ុន ការផ្លាស់ប្តូរហេតុការណ៍សំខាន់ៗដែលគួរផ្តល់អាទិភាព ការផ្លាស់ ប្តូរចំណុចផ្តោតសំខាន់ៗក្នុងអាជីវកម្ម ឬការផ្លាស់ប្តូរបទបញ្ញត្តិទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យ ។ ក្នុង ករណីមានការផ្លាស់ប្តូរបទបញ្ញត្តិ ទោះបីជាក្រុមហ៊ុនមិនអាចគ្រប់គ្រងនូវអ្វីដែលបានចារ ក៏គេអាច គ្រប់គ្រងសកម្មភាពដែលខ្លួនគួរធ្វើដើម្បីឲ្យស្របទៅនឹងបទបញ្ញត្តិទាំងនោះ ។

ជំពូកទី ២

ស្ថានភាពទូទៅរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប

(CHEAN CHHOENG THAI GROUP CO., LTD.)

២.១. ប្រវត្តិរបស់ក្រុមហ៊ុន ចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប

ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប គឺជាក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត ដែលបានចុះបញ្ជីនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។ ក្រុមហ៊ុននេះ ជាក្រុមហ៊ុនដែលវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ ។

ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប ត្រូវបានបង្កើតឡើងនៅថ្ងៃទី ១៧ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ ២០១២ ដែលជាសមាជិករបស់ក្រុមហ៊ុន Guang Zhou Yue Tai Group ។ គិតចាប់តាំងពីពេលបង្កើតដំបូងរហូតមកដល់សព្វថ្ងៃ ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប (CCTG) មានការវិវត្តចំនួន ៥ ដំណាក់កាលសំខាន់ៗ ដូចខាងក្រោម^{២១}៖

- ដំណាក់កាលទី ១៖ នៅថ្ងៃទី១៧ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ ២០១២ ក្រុមហ៊ុនត្រូវបានបង្កើតឡើងដំបូងគេបង្អស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដែលមានឈ្មោះថា ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត ចៀន ឈឹង ថៃ (CHEAN CHHOENG THAI CO.,LTD.) និងបានចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មលេខ Co. 0446E/2012 ចាប់ផ្តើមពីដើមទុនចំនួន ៥,០០០ ដុល្លារអាមេរិក (ប្រាំពាន់ដុល្លារអាមេរិក) ។ ម្ចាស់ភាគហ៊ុន មានចំនួន ២ រូប គឺ យ៉ាង ស៊ូ ភីង (Yang Shu Ping) កាន់កាប់ ៩៥% នៃភាគហ៊ុនសរុប និង Xiao Dan (លិខិតឆ្លងដែនហុងកុង) កាន់កាប់ ៥% នៃភាគហ៊ុនសរុប ។ យ៉ាង ស៊ូ ភីង (លិខិតឆ្លងដែនហុងកុង) គឺជាអ្នកតំណាងក្រុមហ៊ុនស្របច្បាប់ ។
- ដំណាក់កាលទី ២៖ នៅថ្ងៃទី ៣ ខែ មេសា ឆ្នាំ២០១២ ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត ចៀន ឈឹង ថៃ ត្រូវបានប្តូរឈ្មោះទៅជា ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត ចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប (CHEAN CHHOENG THAI GROUP CO.,LTD.) និងបានបង្កើនដើមទុនពី ៥,០០០ ដុល្លារអាមេរិក ទៅ ២០,០០០,០០០ ដុល្លារអាមេរិក (ម្ភៃលានដុល្លារអាមេរិក) ។
- ដំណាក់កាលទី ៣៖ នៅថ្ងៃទី ៦ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០១២ ក្រុមហ៊ុន CCTG ត្រូវបានប្តូរទៅជា

²¹ ទីង ឈីន (២០១៨), ស្ថានភាពទូទៅរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប (កិច្ចសម្ភាសន៍នៅថ្ងៃទី២០ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០១៨)

ក្រុមហ៊ុនក្នុងស្រុកនៃប្រទេសកម្ពុជា ដែលបានចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មលេខ Co. 0446KH/ 2012 ។ អ្នកតំណាងក្រុមហ៊ុនស្របច្បាប់ យ៉ាង ស៊ី ភីង ទទួលបានសិទ្ធិចូលសញ្ជាតិខ្មែរ (អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរ) ។

- ដំណាក់កាលទី ៤៖ នៅថ្ងៃទី ១៩ ខែមករា ឆ្នាំ ២០១៦ ម្ចាស់ភាគហ៊ុននៃក្រុមហ៊ុន CCTG បានធ្វើការផ្លាស់ប្តូរជាលើកដំបូង ដែលក្នុងនោះ ម្ចាស់ភាគហ៊ុន យ៉ាង ស៊ី ភីង (Yang Shu Ping) បានផ្ទេរភាគហ៊ុនរបស់ខ្លួន ទៅឲ្យឈ្មោះ យ៉ាង ស៊ី (Yang Shuo) ដែលមានអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរ និងត្រូវជាតួនរូបរបស់គាត់ចំនួន ១០% ហើយម្ចាស់ភាគហ៊ុន Xiao Dan កាន់កាប់ភាគហ៊ុនចំនួន ៥% ដដែល ។
- ដំណាក់កាលទី ៥៖ នៅថ្ងៃទី ២៥ ខែ មេសា ឆ្នាំ ២០១៧ ម្ចាស់ភាគហ៊ុននៃក្រុមហ៊ុន CCTG បានធ្វើការផ្លាស់ប្តូរសារជាថ្មី ដែលក្នុងនោះ យ៉ាង ស៊ី ភីង (Yang Shu Ping) កាន់កាប់ភាគហ៊ុនចំនួន ៨៥% និង យ៉ាង ស៊ី (Yang Shuo) កាន់កាប់ភាគហ៊ុនដែលនៅសេសសល់ចំនួន ១៥% ។ យ៉ាង ស៊ី ភីង គឺជាអ្នកតំណាងក្រុមហ៊ុនស្របច្បាប់ ។

២.២. អត្តសញ្ញាណរបស់ក្រុមហ៊ុន

២.២.១. អត្ថន័យនៃគោត្តនាមរបស់ក្រុមហ៊ុន

គោត្តនាមរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈីង ថៃ គ្រប មានអត្ថន័យដូចខាងក្រោម៖

- ចៀន គឺសម្តៅទៅលើ ប្រទេសកម្ពុជា
- ឈីង គឺជាពាក្យមួយក្នុងឈ្មោះម្ចាស់ភាគហ៊ុន
- ថៃ គឺសម្តៅទៅលើ ក្រុមហ៊ុនមេ (Yue Tai Group)
- គ្រប មានន័យថា ក្រុមហ៊ុនអាចមានបុត្រសម្ព័ន្ធពីក្រោមថែមទៀត ។

២.២.២. ស្លាកសញ្ញា

រូបភាពទី១៖ ស្លាកសញ្ញាសម្គាល់របស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈីង ថៃ គ្រប



ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប មានអត្តសញ្ញាណដូចតទៅ៖

- **ប៉ែកខាងឆ្វេងនៃស្លាកសញ្ញា៖** មានសញ្ញាមួយមានលក្ខណៈស្រដៀងទៅនឹងរង្វង់ ដែលត្រូវបានបែងចែកជា ៤ ចំណែក ហើយចំណែកនីមួយៗមានរូបរាងជាត្របកក្តា និងមានគម្លាតពីគ្នាដែលបង្កើតបានជាបន្ទាត់ផ្តេក និងបញ្ឈរចំនួន ២ ខ្វែងគ្នានៅចំកណ្តាល ។
- **ប៉ែកខាងស្តាំនៃស្លាកសញ្ញា៖** ជាឈ្មោះរបស់ក្រុមហ៊ុន ដែលត្រូវបានសរសេរជាភាសាចិននៅជួរខាងលើ និងភាសាអង់គ្លេសនៅជួរខាងក្រោម ។

២.២.៣. អត្ថន័យនៃស្លាកសញ្ញា

- **សញ្ញាដែលមានលក្ខណៈស្រដៀងទៅនឹងរង្វង់៖** តំណាងឲ្យភាពបត់បែន និងសាមគ្គីភាព ។
- **ត្របកក្តា៖** តំណាងឲ្យជីវិត និងភាពរស់រវើក ។
- **បន្ទាត់ផ្តេក និងបញ្ឈរចំនួន ២ ខ្វែងគ្នានៅចំកណ្តាល៖** តំណាងឲ្យដំណើរដែលគ្មានឧបសគ្គ និងភាពទូលំទូលាយ ។

២.៣. ទស្សនៈវិស័យ បេសកកម្ម និងយុទ្ធសាស្ត្ររបស់ក្រុមហ៊ុន

២.៣.១. ទស្សនៈវិស័យ

ដោយផ្អែកលើស្ថានភាពប្រទេសកម្ពុជា និងអាស៊ីអាគ្នេយ៍ ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប ទាញយកអត្ថប្រយោជន៍ពីវិធីនៃការធ្វើប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ ដើម្បីចាប់យកឱកាសដ៏ល្អសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍនៅក្នុងតំបន់អាស៊ីអាគ្នេយ៍ និងសម្រេចបាននូវកំណើនទ្វេដងនៃអាជីវកម្មក្នុងស្រុក (ប្រទេសចិន) និងអាជីវកម្មក្រៅស្រុក ។

២.៣.២ បេសកកម្ម

បេសកកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប គឺស្វែងរកអាជីវកម្មថ្មីៗ និងបង្កើនប្រាក់ចំណូលដើម្បីនាំមកនូវអត្ថប្រយោជន៍កាន់តែប្រសើរដល់ម្ចាស់ភាគហ៊ុន តាមរយៈការពង្រីកទីផ្សារទៅក្រៅប្រទេស ។

២.៣.២. យុទ្ធសាស្ត្រ

នៅក្នុងការវិនិយោគ ក្រុមហ៊ុនប្រើប្រាស់នូវយុទ្ធសាស្ត្រចំនួន ៣គឺ៖

- ធ្វើយ៉ាងណាឲ្យការវិនិយោគទទួលបានផលត្រឡប់មកវិញលឿន ។ ផលត្រឡប់មកវិញពីការវិនិយោគ (Return on Investment) អាចទាបបាន ប៉ុន្តែធ្វើយ៉ាងណាឲ្យ ផលត្រឡប់ទៅម្ចាស់ភាគហ៊ុន (Return on Equity) ខ្ពស់ ។

រូបមន្តរបស់ភាគរយផលត្រឡប់មកវិញនៃការវិនិយោគ (ROI)

$$ROI = (\text{Gain form Investment} - \text{Cost of Investment}) / \text{Cost of Investment}$$

រូបមន្តរបស់ភាគរយផលត្រឡប់សម្រាប់ម្ចាស់ភាគហ៊ុន (ROE)

$$ROE = \text{Net Income} / \text{Shareholders Equity}$$

- ធ្វើយ៉ាងណាឲ្យលំហូរសាច់ប្រាក់ (Cash Flow) កាន់តែមានភាពឆាប់រហ័ស (វិជ្ជមាន) កាន់តែប្រសើរ ។
- ការសហប្រតិបត្តិការជាមួយម្ចាស់ដី ក្នុងការកាត់បន្ថយហានិភ័យ និងមូលធនក្នុងការវិនិយោគ ។

២.៤. មូលនិធិ និងប្រភពទុន

មូលនិធិរបស់ក្រុមហ៊ុន បានមកពីប្រភពសំខាន់ៗចំនួន ៣ គឺ៖

- ទី១៖ ការវិនិយោគពីម្ចាស់ភាគហ៊ុន រួមមាន មូលធនមូលនិធិសមធម៌ (Capital Equity Fund) ដែលក្នុងនោះម្ចាស់ភាគហ៊ុនមានចំនួន ២ រូបគឺ លោក យ៉ាង ស៊ូ ភីង (Yang Shu Ping) កាន់កាប់ ៨៥% នៃភាគហ៊ុនសរុប និង លោក យ៉ាង ស៊ុវ (Yang Shuo) កាន់កាប់ ១៥% នៃភាគហ៊ុនសរុប ។
- ទី២៖ ហិរញ្ញប្បទានពីផ្នែកខាងក្រៅ ដែលជាហិរញ្ញប្បទានបំណុលរួមមាន កម្ចីពីធនាគារក្នុងស្រុក និងហិរញ្ញប្បទានបរទេស ដូចជាប័ណ្ណបំណុលដែលអាចបម្លែងបាន និងកម្ចីសម្រាប់គំរោងជាក់លាក់ណាមួយជាដើម ។
- ទី៣៖ ប្រភពទុនដែលបានមកពី ការវិលត្រឡប់មកវិញនៃដើមទុនក្រោយពេលលក់ ។

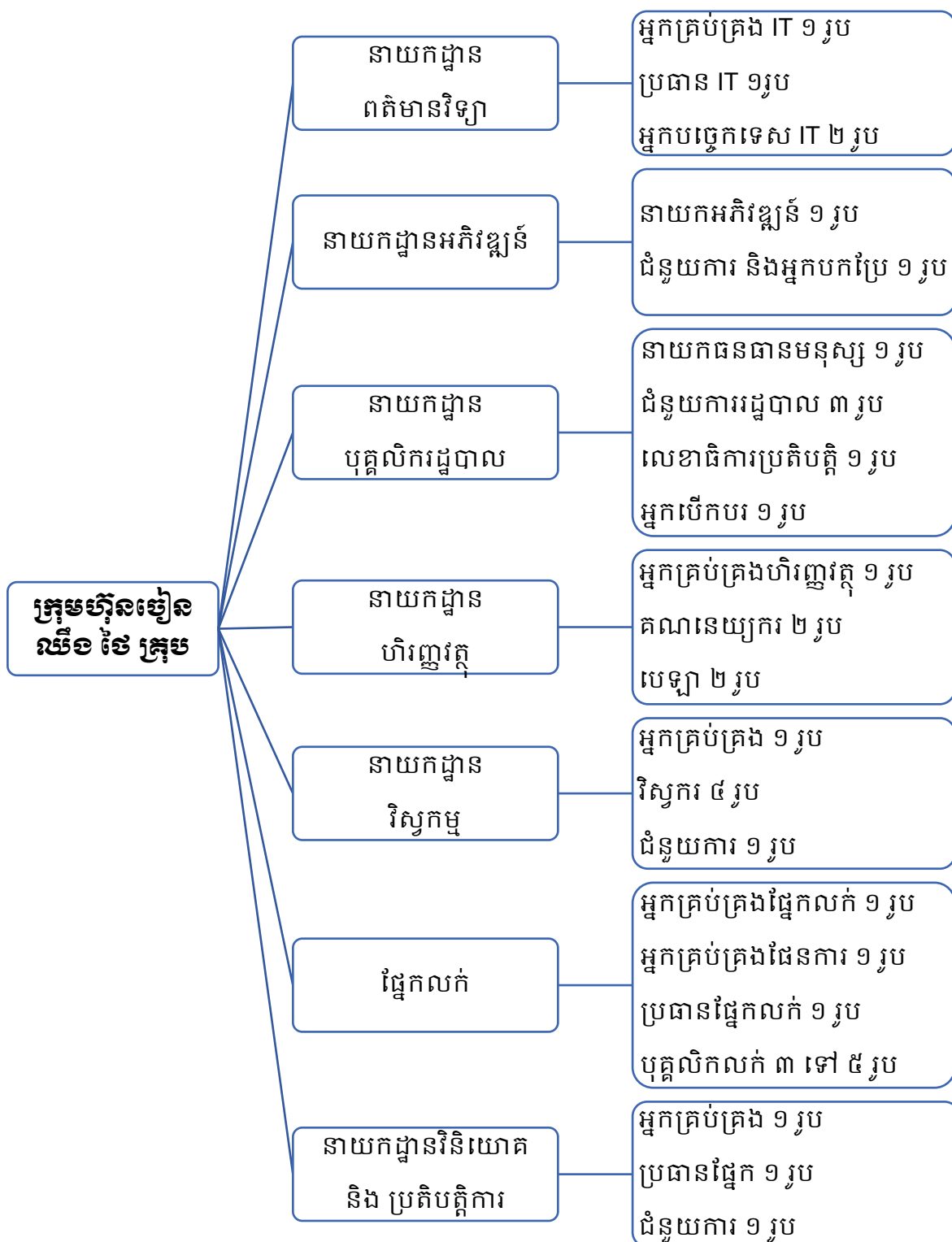
២.៥. ទីតាំងភូមិសាស្ត្រ

ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប មានទីតាំងស្ថិតនៅក្នុងក្រុមហ៊ុនយៀ ថៃ គ្រុប (Yue Tai Group) ដែលមានទីស្នាក់ការនៅអាគារលេខ ១៨២ ជាន់ទី៣ បន្ទប់លេខ ៣០២ មហាវិថីព្រះសីហនុ សង្កាត់បឹងកេងកង១ ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ ប្រទេសកម្ពុជា ។ លេខទូរស័ព្ទ៖ (+៨៥៥) ៨៨៦ ៦២៨ ៦៦២ ។ អ៊ីម៉ែល៖ cctg168@163.com ។

២.៦. រចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រងរបស់ក្រុមហ៊ុន

រចនាសម្ព័ន្ធរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប ត្រូវបានបែងចែកជានាយកដ្ឋានធំៗ ចំនួន ៧ ដូចខាងក្រោម៖

រចនាសម្ព័ន្ធរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប



នាយកដ្ឋាននីមួយៗមានទំនួលខុសត្រូវផ្សេងៗគ្នាដូចខាងក្រោម៖

- **នាយកដ្ឋានព័ត៌មានវិទ្យា៖** ទទួលខុសត្រូវក្នុងការផ្តល់នូវរចនាសម្ព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្ម ។
នាយកដ្ឋាននេះទទួលខុសត្រូវ លើការអនុវត្តអភិបាលកិច្ចនៃការប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធបណ្តាញ និងប្រព័ន្ធនៃប្រតិបត្តិការ ហើយវាជួយដល់ប្រតិបត្តិការរបស់ក្រុមហ៊ុនដោយផ្តល់នូវមុខងារ ទាំងឡាយណាដែលក្រុមហ៊ុនត្រូវការ ។
- **នាយកដ្ឋានអភិវឌ្ឍន៍៖** មានតួនាទីពីរយ៉ាងសំខាន់ៗ គឺទីមួយ ការធ្វើកិច្ចការអភិវឌ្ឍគម្រោង ដែលរួមមានបញ្ចូលទាំងការប្រមូលព័ត៌មានអំពីការផ្គត់ផ្គង់ដីឲ្យទាន់ពេលវេលា ការដាក់ ជូនរបាយការណ៍ការវិភាគទីផ្សារផ្គត់ផ្គង់រៀងរាល់ត្រីមាស ការចូលរួមក្នុងការដេញថ្លៃដីធ្លី ការធ្វើការចរចានៅក្នុងកិច្ចប្រជុំអាជីវកម្មដើម្បីស្វែងរកគម្រោងថ្មីៗ ការប្រមូលទិន្នន័យ ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការវិនិយោគ និងទទួលខុសត្រូវក្នុងការសម្របសម្រួលមុខងារអាជីវកម្ម របស់ក្រុមហ៊ុនជាមួយរដ្ឋាភិបាល ។ តួនាទីទីពីរ គឺការធ្វើរបាយការណ៍នៃគម្រោងសាងសង់ ដោះស្រាយជម្លោះព្រំដែនដែលអាចកើតឡើងក្នុងដំណាក់កាលសាងសង់ និងទំនាក់ទំនង ចរចានិងចុះហត្ថលេខាជាមួយស្ថាប័នរដ្ឋដែលពាក់ព័ន្ធ ។
- **នាយកដ្ឋានបុគ្គលិករដ្ឋាបាល៖** ទទួលខុសត្រូវលើការសម្របសម្រួលការងារដែលពាក់ព័ន្ធ របស់ក្រុមហ៊ុន សម្របសម្រួលការគ្រប់គ្រងធនធានមនុស្ស បង្កើតនូវច្បាប់ បទបញ្ជា និងយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍន៍ធនធានមនុស្សរបស់ក្រុមហ៊ុន ទាក់ទងនឹងរក្សាបុគ្គលិកឆ្នើមដល់ក្រុមហ៊ុន បង្កើតរូបភាពខាងក្រៅដ៏ល្អដល់ក្រុមហ៊ុន សហការជាមួយការិយាល័យគ្រប់គ្រងទូទៅដើម្បីរៀបចំវគ្គបណ្តុះបណ្តាលដល់បុគ្គលិក រក្សាទុកនូវកិច្ចសន្យានិងឯកសារសំខាន់ៗ របស់ក្រុមហ៊ុន គ្រប់គ្រងយានយន្តរបស់ក្រុមហ៊ុន និងទទួលខុសត្រូវក្នុងការផ្គត់ផ្គង់សម្ភារៈផ្សេងៗដល់ក្រុមហ៊ុន ។
- **នាយកដ្ឋានហិរញ្ញវត្ថុ៖** ទទួលខុសត្រូវក្នុងការអនុលោមលើហិរញ្ញវត្ថុនិងពន្ធដារ ទៅតាមច្បាប់និងបទបញ្ញត្តិរបស់រដ្ឋាភិបាល ការរៀបចំផែនការហិរញ្ញវត្ថុនិងបទបញ្ជាគ្រប់គ្រងប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រុមហ៊ុន រៀបចំផែនការព្យាករណ៍ពីតម្រូវការមូលនិធិនិងវិធីសាស្ត្រនៃការបែងចែកមូលនិធិ បង្កើតប្រព័ន្ធការងារគណនេយ្យឲ្យសមស្របតាមច្បាប់ហិរញ្ញវត្ថុទូទៅ និងស្តង់ដារគណនេយ្យរបស់ក្រុមហ៊ុន និងទទួលខុសត្រូវលើការងារគណនេយ្យដែលពាក់ព័ន្ធទាំងអស់របស់ក្រុមហ៊ុន ។
- **នាយកដ្ឋានវិស្វកម្ម៖** ទទួលខុសត្រូវលើការគ្រប់គ្រងគម្រោង និងការគ្រប់គ្រងបច្ចេកទេស

ក្នុងការសិក្សាពីលទ្ធភាពដែលអាចទៅរួច (Feasibility Study) នៃគម្រោង ការគាំទ្រនិង គ្រប់គ្រងសកម្មភាពវិស្វកម្ម និងបុគ្គលិកបច្ចេកទេសនៅក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍របស់ក្រុមហ៊ុន ការរៀបចំការងារដេញថ្លៃគម្រោងសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍ និងទទួលខុសត្រូវចំពោះ ការងារសម្របសម្រួលនិងគ្រប់គ្រងនីតិវិធីនៃការដេញថ្លៃគម្រោង ។

- **ផ្នែកលក់៖** ទទួលខុសត្រូវលើការលក់មុនពេលនិងក្រោយពេលការសាងសង់រួចរាល់ ការបង្កើតប្រព័ន្ធនិងនីតិវិធីគ្រប់គ្រងការលក់ទៅតាមតម្រូវការជាក់លាក់របស់ក្រុមហ៊ុន និងត្រួតពិនិត្យលើការអនុវត្ត ព្រមទាំងកំណត់យុទ្ធសាស្ត្រទីផ្សារដោយយោងទៅតាមលក្ខខណ្ឌទីផ្សារ ការរៀបចំសកម្មភាពលក់ដូចជាការទទួលខុសត្រូវលើអតិថិជននិងការធ្វើកិច្ចសន្យាជាដើម និងដាក់ពាក្យស្នើសុំវិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីលំនៅដ្ឋានដល់អតិថិជនដើម្បីបញ្ជាក់ពីសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ ។
- **នាយកដ្ឋានវិនិយោគ និងប្រតិបត្តិការ៖** ទទួលខុសត្រូវលើការងារអភិវឌ្ឍគម្រោងថ្មីៗ ក្រោមការណែនាំពីសំណាក់អ្នកដឹកនាំក្រុមហ៊ុន ការសិក្សាពីនិន្នាការនៃការអភិវឌ្ឍទីផ្សារ និងទិសដៅវិនិយោគ ដើម្បីកំណត់មូលដ្ឋានតម្រូវការនៃការអភិវឌ្ឍ ការប្រើប្រាស់មធ្យោបាយផ្សេងៗដើម្បីរកដីធ្លីដែលអាចធ្វើការវិនិយោគបាន ការជួយដល់ថ្នាក់ដឹកនាំក្រុមហ៊ុនក្នុងការព្រាងនិងចុះកិច្ចសន្យា ការប្រមូលនិងស្រាវជ្រាវព័ត៌មានទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ការសិក្សាពីផលត្រឡប់មកវិញនៃការវិនិយោគ និងទទួលខុសត្រូវលើការស្វែងរកគូសហប្រតិបត្តិការនិងចុះកិច្ចសន្យា ។

២.៧. គម្រោង និងសេវាកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុន

ប្រតិបត្តិការអាជីវកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រប រួមមានការទិញ ការជួល និងការលក់អចលនទ្រព្យ²² ។ ការវិនិយោគចម្បងរបស់ក្រុមហ៊ុន CCTG គឺការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ ។

CCTG បាននិងកំពុងធ្វើគម្រោងចំនួន ២ គឺ៖

- **គម្រោងទី ១៖** នៅឆ្នាំ ២០១៥ ក្រុមហ៊ុននេះបានទិញដីនៃសណ្ឋាគារ Sunflower (Himawari Hotel) ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅមហាវិថីព្រះស៊ីសុវត្ថិ រាជធានីភ្នំពេញ និងមានផ្ទៃក្រឡា ១៥,៥០០ ម៉ែត្រការ៉េ ។ ក្រោយមកក្រុមហ៊ុនបានលក់ទៅឲ្យក្រុមហ៊ុនចុះបញ្ជីឈ្មោះ Phnom Penh Swan Bay Property Development Co., Ltd. ដែលជាក្រុមហ៊ុនបុត្រសម្ព័ន្ធរបស់ក្រុមហ៊ុន Guang Zhou Yue Tai Group នៅខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០១៦ ក្នុងតម្លៃដី ៦០០ម៉ឺន

²²CAMHR (n.d), CCTG. (ចូលថ្ងៃទី១ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៨)

ដុល្លា និងបានសម្រេចបាននូវការកើនឡើងនៃតម្លៃដី ។

➢ **គម្រោងទី ២៖** បច្ចុប្បន្ន ក្រុមហ៊ុនកំពុងរៀបចំគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ គម្រោង Yue Tai Harbor (គម្រោងកំពង់ផែស្វយ័តភ្នំពេញ) ។ ដីនៃគម្រោងនេះ គឺជាដីជួលដែលក្រុមហ៊ុនបានចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចព្រមព្រៀងជាមួយអាជ្ញាធរកំពង់ផែរាជធានីភ្នំពេញ ។ កិច្ចព្រមព្រៀងជាផ្លូវការ និងនីតិវិធីតាមដានកំពុងពិនិត្យពិច័យ ។ ដីនេះនឹងត្រូវបានជួលរយៈពេល ១០០ ឆ្នាំ ។ គម្រោងនេះ មានទីតាំងស្ថិតនៅមហាវិថីព្រះស៊ីសុវត្ថិ សង្កាត់វត្តភ្នំ ខណ្ឌដូនពេញ រាជធានីភ្នំពេញ ។ គម្រោងនេះគ្របដណ្តប់លើផ្ទៃដី ១១៦,៦៨៦ ម៉ែត្រការ៉េ លើផ្ទៃដីសរុបចំនួន ១.១៧ លានម៉ែត្រការ៉េ ។ ការវិនិយោគសរុបដែលប៉ាន់ស្មានគឺ ១.៤ ពាន់លានដុល្លារអាមេរិក ។ ការងារត្រៀមរៀបចំសម្រាប់គម្រោងមុនសាងសង់នាពេលបច្ចុប្បន្ន គឺធ្វើឡើងដោយម៉ត់ចត់ ក្នុងនោះរួមមានការរៀបចំផែនការនិងការរចនា គ្រោងការធ្វើផែនការគម្រោងការនៃទីផ្សារនិងការវិនិយោគ ការត្រៀមនៃការលក់ ការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទាន និងការធ្វើបាយការណ៍ជាដើម ។ ក្រុមហ៊ុនបានគ្រោងនឹងចាប់ផ្តើមសាងសង់នៅត្រីមាសទី២ នៅឆ្នាំ២០១៨ និងចាប់ផ្តើមទទួលប្រាក់កក់ (ដោយគ្មានការទទួលស្គាល់ ឬការអនុញ្ញាតពីរដ្ឋាភិបាល) ហើយនៅត្រីមាសទី៣ នឹងចាប់ផ្តើមធ្វើការលក់ ។ គម្រោងនេះគ្រោងនឹងប្រើប្រាស់រយៈពេលចំនួន ៨ ឆ្នាំ ដើម្បីបញ្ចប់ការសាងសង់ ។ ប្រភេទអាគារនៃគម្រោងនេះរួមមាន៖

- អាគារជំនួញ និងពាណិជ្ជកម្ម (Retail and Shop House)
- អាគារការិយាល័យ (Office Tower)
- អាគារលំនៅដ្ឋានដែលមិនមានគ្រឿងបរិក្ខារ (Residential)
- អាគារលំនៅដ្ឋានដែលមានបរិក្ខារស្រាប់ (Apartment)
- សណ្ឋាគារលំដាប់ថ្នាក់ផ្កាយ ៥
- កន្លែងចតឡាន និង Walkway ។

ជំពូកទី៣

ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ

របស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈីង ថៃ ក្រុម

៣.១ ដំណើរការនៃការវិនិយោគរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈីង ថៃ ក្រុម

នៅក្នុងដំណើរការនៃការវិនិយោគ ក្រុមហ៊ុនបានពិចារណាទៅលើដំណាក់កាលចំនួន ២ ធំៗដូចខាងក្រោម^{២៣} ៖

- **ដំណាក់កាលទី១** គឺជាដំណើរការនៃការពិចារណាមុនពេលវិនិយោគ ដែលក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការពិចារណាទៅលើចំណុចសំខាន់ៗចំនួន ៥ គឺ៖
 - ប្រភពដី ដែលត្រូវបានវាយតម្លៃ តាមរយៈប្រភពខាងក្នុង និងប្រភពខាងក្រៅ ។
 - ប្រភពខាងក្នុង៖ ក្រុមហ៊ុនធ្វើការវាយតម្លៃដោយខ្លួនឯងដោយបានធ្វើការប្រៀបធៀបតម្លៃដីទីផ្សារ និងតម្លៃដីដែលនៅជុំវិញដីធ្លីដែលក្រុមហ៊ុនចាប់អារម្មណ៍ ។ បន្ទាប់មកធ្វើការជ្រើសរើសនូវដីធ្លីដែលមានតម្លៃថោកជាងគេ នៅក្នុងតារាងថ្លៃដីធ្លីដែលគេបានរាយ ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ក្រុមហ៊ុនក៏ធ្វើការសិក្សាទៅលើទីតាំង និងភាពស្របច្បាប់នៃដីធ្លីផងដែរ ។
 - ប្រភពខាងក្រៅ៖ ក្រុមហ៊ុនបានអញ្ជើញអ្នកឯកទេសវាយតម្លៃដីធ្លីមកធ្វើការវាយតម្លៃដីធ្លីដែលក្រុមហ៊ុនចាប់អារម្មណ៍ ដើម្បីបញ្ជាក់ថាដីធ្លីនេះមានភាពស្របច្បាប់ ដែលមានន័យថាម្ចាស់ដីដើមមិនបានយកដីធ្លីនេះទៅបញ្ចាំ ឬធានាឲ្យភាគីណាម្នាក់នោះទេ ។
 - ក្រុមហ៊ុនចាប់ផ្តើមបង្កើតគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ លើដីធ្លីដែលគេសម្រេចជ្រើសយក ។ ក្រុមហ៊ុនត្រូវឆ្លងកាត់នូវដំណាក់កាលមួយចំនួន ដើម្បីបង្កើតបាននូវគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ដ៏ល្អមួយ ៖
 - ដំបូងក្រុមហ៊ុនត្រូវធ្វើសំណើនៃគម្រោង ដើម្បីស្នើសុំទៅថ្នាក់លើពីការអភិវឌ្ឍនេះ ។
 - ក្រុមហ៊ុនត្រូវធ្វើការសិក្សាពីលទ្ធភាពដែលអាចទៅរួចនៃគម្រោង៖ ការសិក្សាពីលទ្ធភាពដែលអាចទៅរួច (Feasibility Study) នៃគម្រោង គឺជាប្រភេទនៃការ

²³ ទីង ឈីង (២០១៨), ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈីង ថៃ ក្រុម, (កិច្ចសម្ភាសន៍នៅថ្ងៃទី២០ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨)

វិភាគដែលត្រូវបានប្រើ ដើម្បីវាស់សមត្ថភាពនិងលទ្ធភាពក្នុងការបញ្ចប់គម្រោង ដោយជោគជ័យ រួមទាំងការវិភាគពីកត្តាពាក់ព័ន្ធទាំងអស់ ។ វាវាស់បញ្ចូលនូវ កត្តានានា ដែលប៉ះពាល់ដល់គម្រោងដែលក្នុងនោះមានដូចជាកត្តាសេដ្ឋកិច្ច បច្ចេកវិទ្យា ច្បាប់ និងកាលវិភាគជាដើម ។ អ្នកគ្រប់គ្រងប្រើការសិក្សានេះ ដើម្បី កំណត់លទ្ធផលនៃគម្រោងថា តើវាមានភាពវិជ្ជមាន ឬអវិជ្ជមាន មុនពេលធ្វើការ វិនិយោគមូលធន និងពេលវេលារបស់ខ្លួនទៅលើគម្រោងនោះ ។ ការសិក្សាពី លទ្ធភាពដែលអាចទៅរួច មានសារៈសំខាន់ណាស់ក្នុងការកំណត់ និងរៀបចំ ព័ត៌មានលំអិតទាំងអស់ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការវិនិយោគ ។ ការសិក្សាពីលទ្ធភាព ដែលអាចទៅរួច ជួយកំណត់ពីបញ្ហា និងពាំនាំមកនូវវិធីសាស្ត្រផ្សេងៗ ដែលជា ដំណោះស្រាយដ៏ល្អសម្រាប់ក្រុមហ៊ុន និងអ្នកវិនិយោគ²⁴ ។

- ការធ្វើរបាយការណ៍នៃការសិក្សាពីលទ្ធភាពដែលអាចទៅរួចនៃគម្រោង ។
 - ការប្រគល់របាយការណ៍នៃការសិក្សាពីលទ្ធភាពដែលអាចទៅរួចនៃគម្រោងឲ្យនាយក ប្រតិបត្តិក្រុមហ៊ុនក្រៅស្រុក (ប្រទេសកម្ពុជា) ត្រួតពិនិត្យ ។
 - បន្ទាប់មក របាយការណ៍ត្រូវបានបញ្ជូនទៅក្រុមទីស្នាក់ការជាន់ខ្ពស់ ហើយក្រុមទីស្នាក់ ការជាន់ខ្ពស់នឹងធ្វើការសិក្សា និងវាយតម្លៃទៅលើការសិក្សាពីលទ្ធភាពដែលអាចទៅ រួចសារឡើងវិញ ។ ប្រសិនបើសមាជិកក្នុងក្រុមទីស្នាក់ការជាន់ខ្ពស់ម្នាក់បដិសេធ ទៅ លើរបាយការណ៍នេះ នោះវានឹងត្រូវបានបញ្ជូនត្រឡប់មកវិញ ហើយប្រសិនបើគេ យល់ថាគម្រោងនេះអាចធ្វើទៅរួច គេនឹងធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវបន្ថែមលើចំណុចខ្លះ ខាត ។ តែប្រសិនបើក្រុមទីស្នាក់ការជាន់ខ្ពស់យល់ស្របទៅនឹងរបាយការណ៍នេះ នោះវានឹងត្រូវបានបញ្ជូនទៅ អធិបតីនៃក្រុមហ៊ុនមេ (Guan Zhou Yue Tai Group) ដើម្បីឲ្យគម្រោងនេះទទួលបាននូវការទទួលស្គាល់ពីក្រុមហ៊ុនមេ ។
- **ដំណាក់កាលទី២** គឺការពិចារណាក្នុងកំឡុងពេលនៃការវិនិយោគ ដែលក្រុមហ៊ុនបានគិតគូរ ដល់កត្តា៣ សំខាន់ៗដូចជា៖
- សុវត្ថិភាពនៃមូលធនដែលខ្លួនបានដាក់វិនិយោគ ថាតើការវិនិយោគនេះនឹងផ្តល់នូវ ផលចំណេញដល់ខ្លួនឬទេ ។
 - ផលត្រឡប់មកវិញនៃសេដ្ឋកិច្ច (Economic Return) ដោយធ្វើការវិភាគលើថ្លៃដើម និង

²⁴ Investopedia (2018), *Feasibility Study*. (ចូលថ្ងៃទី១ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៨)

ផលត្រឡប់មកវិញ ប្រសិនបើការវិភាគបានបង្ហាញថា ផលត្រឡប់មកវិញនៃ ROI (Return on Investment) ROE (Return on Equity) IRR (Internal Rate of Return) និង NPV (Net Present Value) កាន់តែខ្ពស់ នោះគេនឹងធ្វើការវិនិយោគកាន់តែច្រើន ។

○ ហានិភ័យដែលអាចកើតមាន ដោយធ្វើការវិភាគទៅលើកត្តា ៣ ធំៗ៖

- នយោបាយក្នុងស្រុក៖ អស្ថេរភាពនៃនយោបាយ អាចនាំឲ្យគម្រោងនៃការសាងសង់មានការផ្អាក ដែលធ្វើឲ្យមានការខកខាន និងពន្យារពេលការសាងសង់ជាដើម ។
- ភាពស្របច្បាប់នៃការសាងសង់៖ ការសិក្សាមិនស៊ីជម្រៅទៅលើច្បាប់បញ្ញត្តិនៃការសាងសង់ អាចបង្កហានិភ័យដ៏ធំចំពោះគម្រោង ក៏ដូចជាដំណើរការនៃការសាងសង់ ។
- ប្រតិបត្តិការ និងហិរញ្ញវត្ថុ៖ គឺសិក្សាទៅលើកត្តា ២ យ៉ាង៖
 - ទីមួយ គឺលំហូរសាច់ប្រាក់ ប្រសិនបើក្រុមហ៊ុនមិនមានការគ្រប់គ្រងលំហូរសាច់ប្រាក់ឲ្យល្អនោះទេ នោះវាអាចបង្កឲ្យមានហានិភ័យផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ ដែលនាំឲ្យមានភាពតឹងតែងនៅពេលដែលទូទាត់ប្រាក់ទៅឲ្យអ្នកម៉ៅការ ។
 - ទីពីរ គឺនិន្នាការ ឬលក្ខខណ្ឌទីផ្សារ ដែលក្នុងនោះរួមមាន ការផ្លាស់ប្តូរនៃតម្លៃផ្ទះ និន្នាការប្រាក់ខែ តម្លៃគ្រឿងសំណង់ និងអត្រាប្តូរប្រាក់ ។ ឧទាហរណ៍ថ្លៃអាគារមានការកើនឡើងនាពេលអនាគតនោះ ក្រុមហ៊ុននឹងទទួលបានផលចំណេញកាន់តែច្រើន តែផ្ទុយមកវិញ ប្រសិនបើថ្លៃអាគារថយចុះ នោះក្រុមហ៊ុននឹងរងនូវការខាតបង់យ៉ាងខ្លាំង ។ បន្ទាប់មក ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការសង្កេតទៅលើនិន្នាការប្រាក់ខែ ប្រសិនបើប្រាក់ខែរបស់ប្រជាពលរដ្ឋមានការកើនឡើង នោះក្រុមហ៊ុននឹងរងឥទ្ធិពលដោយប្រយោលក្នុងការឡើងថ្លៃអាគារ ។ លើសពីនេះទៅទៀត ក្រុមហ៊ុនក៏បានយកចិត្តទុកដាក់យ៉ាងខ្លាំងចំពោះតម្លៃនៃគ្រឿងសំណង់ ដោយក្រុមហ៊ុនបានជួលអ្នកម៉ៅការមកសាងសង់អាគារឲ្យខ្លួន បើពុំនោះទេការប្រើប្រាស់គ្រឿងសំណង់ដ៏ថ្លៃ អាចប៉ះពាល់ដោយផ្ទាល់ទៅលើថ្លៃដើមនៃអាគារ ដែលអាចបណ្តាលឲ្យសំណង់អាគារលក់ក្នុងតម្លៃថ្លៃជាងតួប្រកួតប្រជែង ។ រីឯចំពោះអត្រាការប្រាក់វិញ ប្រសិនបើអត្រាការប្រាក់មានការកើនឡើង នោះមូលធនដែលខ្ចីមកវិនិយោគ

នឹងកើនឡើង ដែលអាចផលប៉ះពាល់ដោយប្រយោលទៅលើថ្លៃដើមនៃសំណង់អាគារផងដែរ ។ ការវិភាគហានិភ័យទាំងអស់នេះ អាចធ្វើឡើងតាមរយៈការវិភាគបែបបរិមាណ ។ ការវិភាគបែបបរិមាណធ្វើឡើងដោយពឹងផ្អែកទៅលើទិន្នន័យស្ថិតិ ដូចជាចំណូល ចំណាយ និងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ក្រុមហ៊ុនជាដើម ដើម្បីស្វែងយល់ពីព្រឹត្តិការណ៍ដែលអាចកើតមានឡើងនៅពេលធ្វើការវិនិយោគ²⁵ ។

៣.២. ការកំណត់ហេតុការណ៍នៃហានិភ័យ (Risk identification strategy and process)

ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការសិក្សាលើហានិភ័យទៅតាមដំណាក់កាលចំនួន ៤ សំខាន់ៗនៃគម្រោងដូចខាងក្រោម៖

➢ **ដំណាក់កាលទី១៖ ការពង្រីកដីធ្លី និងការអភិវឌ្ឍគម្រោង**

នៅក្នុងដំណាក់កាលនេះ ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការត្រួតពិនិត្យទៅលើចំណុច ៣ យ៉ាង៖

- **ភាពស្របច្បាប់នៃដីធ្លី៖** ដីធ្លីគឺជារឿងដ៏សំខាន់ក្នុងការវិនិយោគរបស់ក្រុមហ៊ុន ។ ដូច្នេះ ប្រសិនបើក្រុមហ៊ុនមិនបានសិក្សាពីភាពស្របច្បាប់នៃដីឲ្យបានត្រឹមត្រូវទេ នោះក្រុមហ៊ុនអាចប្រឈមនឹងហានិភ័យ ។
- **ការវាយតម្លៃ ចំពោះរបាយការណ៍នៃការសិក្សាពីលទ្ធភាពដែលអាចទៅរួចនៃគម្រោង៖** ដោយសាររបាយការណ៍នេះ គឺត្រូវបានជួបជុំឡើងពីទិន្នន័យជាក់ស្តែង (Objective) ដែលរួមមាន តម្លៃ និងចំណាយជាដើម ហើយនិងទិន្នន័យ Subjective ដែលជាគំនិត និងមតិរបស់អ្នកវាយតម្លៃភាពដែលអាចកើតមាននៃហានិភ័យ ហេតុនេះប្រសិនបើអ្នកវាយតម្លៃលើហានិភ័យជាមនុស្សសុទ្ធជាមូលដ្ឋានហេតុ នោះការប៉ាន់ស្មានរបស់គាត់អាចជាហានិភ័យដ៏ធំ ក្នុងការសម្រេចនូវគម្រោង ដែលធ្វើឲ្យមានភាពលំអៀងក្នុងការវិភាគហានិភ័យ ។
- **គោលនយោបាយ៖** ដោយសារការអភិវឌ្ឍគម្រោងនីមួយៗ សុទ្ធតែតម្រូវឲ្យមានប័ណ្ណសាងសង់ស្របច្បាប់ពីរដ្ឋាភិបាល ឬស្ថាប័នរដ្ឋ ដូច្នេះហើយប្រសិនបើដំណើរការនៃការស្នើសុំប័ណ្ណសាងសង់មានភាពយឺតយ៉ាវ នោះវាអាចបង្កឲ្យគម្រោងនៃការសាងសង់ត្រូវមានការខកខាន ដែលជាហេតុធ្វើឲ្យក្រុមហ៊ុនបាត់បង់នូវឱកាសដ៏ពិសេសក្នុងការចាប់យកទីផ្សារ ។

²⁵ Investopedia (2018), *Quantitative Analysis*. (ចូលថ្ងៃទី២ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៨)

➤ **ដំណាក់កាលទី ២៖ ការរចនា**

ក្នុងដំណាក់កាលនេះ ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការត្រួតពិនិត្យទៅលើចំណុច ៤ យ៉ាងសំខាន់ៗ៖

- **ទី១៖** តើគម្រោងដែលគ្រោងនឹងធ្វើការរចនា សមាមាត្រទៅនឹងតម្រូវការទីផ្សារនៅក្នុងស្រុកដែរឬទេ? ប្រសិនបើការរចនាផ្ទុយនឹងតម្រូវការទីផ្សារ វាអាចបណ្តាលឲ្យការផ្គត់ផ្គង់មិនស្របនឹងតម្រូវការទីផ្សារ ។
- **ទី២៖** តើការរចនានៃគម្រោង បានប្រើប្រាស់បច្ចេកទេសដែលមានសុវត្ថិភាពដែរឬទេ? ការប្រើប្រាស់បច្ចេកទេសដែលមានសុវត្ថិភាព គឺជាកត្តាចម្បងនៅក្នុងគម្រោងសាងសង់នានា ។ ដូច្នេះហើយការប្រើប្រាស់បច្ចេកទេសមិនត្រឹមត្រូវអាចបង្កឲ្យមានហានិភ័យធ្ងន់ធ្ងរដល់ការវិនិយោគរបស់ក្រុមហ៊ុន ។
- **ទី៣៖** តើការរចនា បានធ្វើឡើងតាមការកំណត់នៃច្បាប់ដែលបានចែងទុកនៅតាមតំបន់នីមួយៗដែរឬទេ? ប្រសិនបើការសាងសង់នេះមានបច្ចេកវិទ្យា តែមិនស្របទៅនឹងអ្វីដែលច្បាប់បានកំណត់ នោះអាគារដែលបានសាងសង់រួចនឹងតម្រូវឲ្យសាងសង់សារជាថ្មី ។
- **ទី៤៖** តើថ្លៃដើមនៃការរចនាស្ថិតនៅកម្រិតដែលអាចទទួលយកបានឬទេ? ប្រសិនបើការរចនាមានតម្លៃថ្លៃពេក នោះថ្លៃដើមនៃអាគារក៏មានតម្លៃខ្ពស់ដែរ ដែលអាចជាហេតុនាំឲ្យក្រុមហ៊ុនមិនអាចប្រកួតប្រជែងថ្លៃជាមួយក្រុមហ៊ុនដទៃបាន។

➤ **ដំណាក់កាលទី ៣៖ ការសាងសង់**

ក្នុងដំណាក់កាលនេះ ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការត្រួតពិនិត្យទៅលើកត្តា ៤ យ៉ាង៖

- **សុវត្ថិភាពនៃអាគារ៖** ការប្រើប្រាស់គ្រឿងសំណង់ និងបច្ចេកទេសក្នុងការសាងសង់ដែលល្អ និងត្រឹមត្រូវ ក្នុងគោលបំណងធានាថាអាគារដែលសង់រួច អាចរស់នៅបានដោយគ្មានរងនូវគ្រោះថ្នាក់អ្វីឡើយ ។
- **ភាពស្របច្បាប់នៃការសាងសង់អាគារ៖** ត្រូវមានប័ណ្ណអនុញ្ញាតសាងសង់ពីស្ថាប័នរដ្ឋ ដើម្បីធានាថាក្រុមហ៊ុនមិនរងការគំរាមគំហែងពីសំណាក់រដ្ឋាភិបាល ។
- **ជំហាននៃការសាងសង់៖** នៅពេលដែលការសាងសង់មិនបានសម្រេចទៅតាមអ្វីដែលបានគ្រោងទុក នោះអាចធ្វើឲ្យភាគីអ្នកទិញចោទថាក្រុមហ៊ុនមិនគោរពតាមកិច្ចសន្យា ។
- **ថ្លៃដើមទាប៖** ការសាងសង់ដែលប្រើប្រាស់វត្ថុធាតុដើមដែលមានតម្លៃថោក តែមាន

គុណភាពល្អ ឬអាចទទួលយកបាន ។

➢ **ដំណាក់កាលទី ៤៖ ម៉ាយីតធីង និងការលក់**

ក្រុមហ៊ុនបានសិក្សាទៅលើចំណុច ៣ យ៉ាងធំៗដូចខាងក្រោម៖

- **និន្នាការទីផ្សារ៖** ដើម្បីយល់ដឹងពីការប្រែប្រួលនៃថ្លៃ ។
- **លំហូរសាច់ប្រាក់៖** គេសិក្សាពីលំហូរសាច់ប្រាក់ដើម្បីធានាថាសាច់ប្រាក់ដែលហូរចូលអាចសមាមាត្រ ឬច្រើនជាង សាច់ប្រាក់ដែលហូរចេញ ។
- **យុទ្ធសាស្ត្ររបស់គូប្រកួតប្រជែង៖** ឧទាហរណ៍ នៅពេលដែលក្រុមហ៊ុនបានបើកសម្ភោធអាគាររបស់ខ្លួននៅទីតាំង "ក" ដៃគូប្រកួតប្រជែងរបស់ខ្លួនក៏បានធ្វើការសម្ភោធអាគាររបស់ខ្លួននៅទីតាំងនោះដែរ នោះអាចបណ្តាលឲ្យកើតមាននូវការជណ្តើមអតិថិជន ។

៣.៣.ការវាយតម្លៃហានិភ័យរបស់ក្រុមហ៊ុន រៀង ឈើ ថៃ គ្រុម

ក្រុមហ៊ុនបានប្រើប្រាស់វិធី ២ យ៉ាងសំខាន់ៗ ក្នុងការវាយតម្លៃហានិភ័យ ដែលមានដូចជា៖

- **ការវិភាគតាមបែបគុណភាព (Qualitative analysis)៖** ការវិភាគបែបគុណភាព គឺជាការវាយតម្លៃលើព័ត៌មានដែលទាក់ទងនឹងវិធីសាស្ត្រនៃការគ្រប់គ្រង និងដំណើរការនៃការវិនិយោគដើម្បីយល់ដឹងឲ្យកាន់តែច្បាស់ពីប្រតិបត្តិការរបស់ក្រុមហ៊ុន និងស្វែងយល់ពីសក្តានុពលដែលក្រុមហ៊ុនមាននៅក្នុងការវិនិយោគ²⁶ ។

ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការវិភាគទៅលើភាពស្របច្បាប់ និន្នាការទីផ្សារ យុទ្ធសាស្ត្ររបស់គូប្រកួតប្រជែង និងគោលនយោបាយ ថាតើកត្តាទាំងនេះស្ថិតក្នុងស្ថានភាពវិជ្ជមានឬអវិជ្ជមាន ។ ឧទាហរណ៍ នៅពេលដែលគោលនយោបាយស្ថិតក្នុងភាពចលាចល នោះកំឡុងពេលនៃការសាងសង់នឹងត្រូវបានពន្យារពេល ។ នៅខណៈពេលដែលនិន្នាការទីផ្សារស្ថិតក្នុងភាពប្រែប្រួលដែលមិនអំណោយផលដល់ការវិនិយោគ នោះវាអាចបណ្តាលឲ្យផលត្រឡប់មកវិញនៃការវិនិយោគទាប និងរយៈពេលនៃការវិនិយោគវែង ។ ចំណែកឯការរចនា សុវត្ថិភាព និងភាពស្របច្បាប់នៃការសាងសង់ អាចមានឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងលើការវិនិយោគ ខណៈពេលដែលមានហានិភ័យកើតឡើង ដោយគម្រោងនៃការសាងសង់នឹងរងឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំង រហូតអាចបណ្តាលឲ្យមានការសាងសង់ឡើងវិញ ។

²⁶ Investopedia (2018), *Qualitative Analysis*. (ចូលថ្ងៃទី១ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៨)

➢ **ការវិភាគតាមបែបបរិមាណ (Quantitative analysis)៖** ការវិភាគបែបបរិមាណ ធ្វើឡើងដោយពឹងផ្អែកទៅលើទិន្នន័យស្ថិតិ ដូចជាចំណូល ចំណាយ និងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ក្រុមហ៊ុន ដើម្បីស្វែងយល់ពីព្រឹត្តិការណ៍ដែលអាចកើតមានឡើងនៅពេលធ្វើការវិនិយោគ ។

ក្រុមហ៊ុនបានប្រើប្រាស់ការវិភាគបែបបរិមាណ ដើម្បីវាយតម្លៃតួរលេខដែលអាចបណ្តាលឲ្យមានការផ្លាស់ប្តូរនិន្នាការនៃការវិនិយោគ ដែលក្នុងនោះក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការវាយតម្លៃទៅលើកត្តា ២ យ៉ាងដូចខាងក្រោម៖

- **ទី១** គឺការវាយតម្លៃទៅលើថ្លៃអាគារ ថ្លៃនៃគ្រឿងសំណង់ ការចំណាយផ្សេងៗ ដោយបានប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រនៃការវិភាគភាពដែលងាយរងឥទ្ធិពល (Sensitive Analysis Method) ។ វិធីសាស្ត្រនេះ សំដៅទៅលើ ការកំណត់នូវកត្តាដែលមិនប្រាកដប្រជាជាច្រើន ដែលមានឥទ្ធិពលលើការវិនិយោគដែលមានសារៈសំខាន់ចំពោះសូចនាករផលប្រយោជន៍នៃសេដ្ឋកិច្ចរបស់គម្រោងវិនិយោគ ព្រមទាំងវិភាគ និងវាស់កម្រិតនៃផលប៉ះពាល់ និងភាពប្រែប្រួលរបស់គម្រោងទៅលើសូចនាករផលប្រយោជន៍នៃសេដ្ឋកិច្ច ហើយនិងធ្វើការវិនិច្ឆ័យលើគម្រោង ដើម្បីសន្មត់ពីសមត្ថភាពដែលអាចទទួលយកហានិភ័យបាន ។ វិធីសាស្ត្រនេះគឺជាវិធីសាស្ត្រក្នុងការវិភាគភាពមិនប្រាកដប្រជា ដើម្បីកាត់បន្ថយហានិភ័យ ។
- **ទី២** គឺការវាយតម្លៃទៅលើលំហូរសាច់ប្រាក់ ។ ក្រុមហ៊ុនត្រូវធ្វើការវាយតម្លៃថាតើលំហូរសាច់ប្រាក់នៃការវិនិយោគមានភាពវិជ្ជមានឬទេ តាមរយៈចំនួនសាច់ប្រាក់ដែលហូរចូល និងហូរចេញ ។ សាច់ប្រាក់ដែលហូរចូល មានដូចជា សមធម៌ ការលក់ និងប្រាក់កម្ចី រីឯសាច់ប្រាក់ដែលហូរចេញ ឬចំណាយរួមមាន ការចំណាយទៅលើការរចនា ការអភិវឌ្ឍដីធ្លី ការសាងសង់ រដ្ឋបាល ពន្ធអាករ អត្រាការប្រាក់ និងការកំទេចចោលអាគារជាដើម ។ ឧទាហរណ៍ អ្នកធ្វើរបាយការណ៍បានធ្វើការព្យាករណ៍តាមវិធីសាស្ត្របរិមាណ តាមរយៈការប៉ាន់ស្មាននូវបរិមាណលក់ចំណូល និងសាច់ប្រាក់ដែលនឹងទទួលបាន រួមមាន ប្រាក់កក់ (Deposit) ប្រាក់បង់ពាក់កណ្តាល (Contract) និងប្រាក់បង់រំលោះពីអតិថិជនទៅតាមពេលវេលាដែលកំណត់ជាដើម ។ ការព្យាករណ៍នេះអាចបង្កឲ្យមានគម្លាតកំហុសធំ នៅពេលដែលអ្នកធ្វើរបាយការណ៍មិនបានធ្វើការវិភាគឲ្យបានល្អិតល្អន់ ហើយមានគំនិតសុទ្ធជាជំនឿមហូសហេតុ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ទិន្នន័យពីការលក់កាន់តែស្មុគស្មាញ វា

កាន់តែអាចក្លាយជាកំហុសដ៏ធំមួយ នៅពេលអ្នកវិភាគមានគំនិតវិជ្ជមានជ្រុល ដោយធ្វើការព្យាករណ៍ពីងផ្នែកលើបទពិសោធន៍ជោគជ័យកន្លងមក ដែលអាចធ្វើឲ្យទិសដៅនៃការវិភាគខុសទាំងស្រុង ។ នៅពេលដែលការវិភាគបង្ហាញទៅឲ្យម្ចាស់ភាគហ៊ុនថា នៅរយៈពេលកំណត់ណាមួយលំហូរសាច់ប្រាក់នឹងប្រែទៅជាវិជ្ជមាន តែជាក់ស្តែងវានៅតែស្ថិតក្នុងភាពអវិជ្ជមាន នោះអ្នកវិនិយោគអាចដកដើមទុន ឬហ៊ុនទៅវិញ ។ ជាលទ្ធផល វាអាចបង្កជាហានិភ័យដ៏ធំមួយសម្រាប់ផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុនៃគម្រោង ។

៣.៤.ការចាត់ចែងហានិភ័យរបស់ក្រុមហ៊ុន

ក្រោយពីបានកំណត់ និងវាយតម្លៃនូវហានិភ័យដែលអាចនឹងកើតមានរួចមក ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការចាត់ចែងហានិភ័យដូចខាងក្រោម៖

- ក្រុមហ៊ុន ព្រមទទួលយកនូវហានិភ័យទាំងឡាយណាដែលបានបង្កឡើងដោយគោលនយោបាយ ឬច្បាប់បញ្ញត្តិដែលបានតាក់តែងឡើង ។
- ក្រុមហ៊ុននឹងធ្វើការរឹតបណ្តឹងទៅលើ ការត្រួតពិនិត្យដោយប្រុងប្រយ័ត្ន (due diligence) ដែលត្រូវបានធ្វើឡើងដោយក្រុមហ៊ុនផ្ទាល់ (ប្រភពខាងក្នុង) និងជួលអ្នកឯកទេសពីប្រភពខាងក្រៅ (Law firm) មកធ្វើសវនកម្ម ឬការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញនូវរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុទាំងឡាយ ។
- ក្រុមហ៊ុននឹងធ្វើការរឹតបណ្តឹងទៅលើការគ្រប់គ្រងផ្នែកខាងក្នុង ឬការគ្រប់គ្រងគម្រោងឡើងវិញដើម្បីធានានូវសុវត្ថិភាព ដំណើរការនៃការសាងសង់ និងស្តង់ដារនៃអាគារ ។ ឧទាហរណ៍ ចំពោះដំណើរការនៃការសាងសង់ ប្រសិនបើក្រុមហ៊ុនមិនមានការគ្រប់គ្រងដំណើរការនេះឲ្យបានល្អនោះទេ ក្រុមហ៊ុននឹងមិនអាចសម្រេចនូវគម្រោងសាងសង់របស់ខ្លួននៅពេលកំណត់បានឡើយ ។ ដូច្នេះហើយ ក្រុមហ៊ុនបានប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រងស្វ័យប្រវត្តិកម្ម (ERP=Enterprise Resource Planning) មកធ្វើការត្រួតពិនិត្យមើលដំណើរការនៃការសាងសង់ដោយផ្ទៀងផ្ទាត់នឹងរយៈពេលដែលបានកំណត់ឡើង ។ ប្រព័ន្ធនេះជួយធ្វើការព្យាករណ៍ និងវាយតម្លៃនូវដំណើរការនៃគម្រោងមុនកាលកំណត់មកដល់ដែលធ្វើឲ្យមានភាពងាយស្រួល ក្នុងការតាមដាននូវដំណើរការការងារពីនាយកដ្ឋានមួយទៅនាយកដ្ឋានមួយទៀត ។ ប្រសិនបើដល់កាលកំណត់ ហើយគម្រោងនៃការសាងសង់មិនទាន់រួចរាល់ វានឹងចេញនូវរបាយការណ៍ពន្យារពេលសាងសង់ស្វ័យប្រវត្តិកម្មទៅកាន់

ម្ចាស់ភាគហ៊ុនទាំងឡាយឲ្យបានជ្រាប ។

- ចំពោះហានិភ័យដែលកើតឡើងចំពោះថ្លៃដើម ដំណើរការនៃការសាងសង់ ហិរញ្ញវត្ថុ និង លំហូរសាច់ប្រាក់ ក្រុមហ៊ុននឹងធ្វើការផ្ទេរហានិភ័យទៅភាគីដែលចូលរួម រួមមានអ្នក មៅការ និងអ្នកផ្គត់ផ្គង់សំភារៈនិងវត្ថុធាតុដើមជាដើម ។ ការផ្ទេរហានិភ័យនេះ គឺលេច ឡើងដោយក្រុមហ៊ុនបានទិញនូវធានារ៉ាប់រងសម្រាប់គម្រោងដែលខ្លួនកំពុងវិនិយោគ និង ធ្វើកិច្ចសន្យាជាមួយអ្នកមៅការសាងសង់ ដែលបានកំណត់នូវថ្លៃកំណត់នៃការសាងសង់ ប្រសិនបើផុតថ្លៃកំណត់ នោះអ្នកមៅការនឹងត្រូវទទួលរ៉ាប់រងនូវការខូចខាតទាំងឡាយ ។ រីឯចំពោះអ្នកផ្គត់ផ្គង់វិញ ក្រុមហ៊ុនបានសុំធ្វើការពន្យារពេលនូវការទូទាត់បញ្ជី ដើម្បីកាត់ បន្ថយការបង្វិលសាច់ប្រាក់មិនទាន់ពេល និងកម្ចីដែលមិនបានការ ។

៣.៥. ការត្រួតពិនិត្យលើដំណើរការនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ

បន្ទាប់ពីចាត់វិធានការចាត់ចែងហានិភ័យ ដែលរួមមានការទប់ស្កាត់ ការផ្ទេរ ការកាត់ បន្ថយ និងការទទួលយកហានិភ័យរួចមក ក្រុមហ៊ុនក៏បានធ្វើការត្រួតពិនិត្យលើដំណើរការនៃការ គ្រប់គ្រងហានិភ័យផងដែរ ដែលក្នុងនោះរួមមាន ៣ វិធីសំខាន់ៗគឺ៖

- ក្រុមហ៊ុនបានបង្កើតនាយកដ្ឋានពិសេសមួយ ដើម្បីទទួលខុសត្រូវលើការត្រួតពិនិត្យលើ ការធ្វើផែនការ ការចំណាយ កាលវិភាគនៃដំណើរការនីមួយៗ ព្រមទាំងរាយការណ៍ទៅតាម មូលដ្ឋានទៀងទាត់ ឬមិនទៀងទាត់ (regular/irregular basis) ដល់អ្នកធ្វើការសម្រេចចិត្ត ។
- ក្រុមហ៊ុនប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រងផែនការស្វ័យប្រវត្តិកម្ម (ERP) ដើម្បីតាមដាននូវដំណើរ នៃសកម្មភាពទាំងឡាយដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការសាងសង់ ។
- ក្រុមហ៊ុនបានបង្កើតនូវប្រព័ន្ធវាយតម្លៃការងារចំពោះបុគ្គលិកនីមួយៗ ។ ឧទាហរណ៍ នៅ ពេលដែលការងារបានបញ្ចប់មុនថ្ងៃកំណត់ ក្រុមហ៊ុននឹងផ្តល់នូវប្រាក់រង្វាន់ជូន ចំណែក បុគ្គលិកដែលធ្វើការចប់ត្រឹមថ្ងៃកំណត់ ក្រុមហ៊ុនមិនមានផ្តល់រង្វាន់ ឬពិន័យអ្វីឡើយ តែបើ បុគ្គលិកមិនអាចបំពេញកិច្ចការបាននៅពេលដល់កាលកំណត់នោះទេ ក្រុមហ៊ុននឹងធ្វើការ ពិន័យដោយកាត់បន្ថយនូវប្រាក់ខែរបស់បុគ្គលនោះជាដើម ។

៣.៦ ចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យរបស់ក្រុមហ៊ុន

៣.៦.១. ចំណុចខ្លាំង

នៅក្នុងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប បានអនុវត្តនូវយុទ្ធសាស្ត្រ តាមស្តង់ដារបានយ៉ាងត្រឹមត្រូវដែលធ្វើឲ្យក្រុមហ៊ុនមានភាពខ្លាំងជាច្រើនដូចខាងក្រោម៖

- ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការសិក្សាយ៉ាងល្អិតល្អន់ ទៅលើដំណាក់កាលជាច្រើនមុនពេលធ្វើការវិនិយោគដែលធ្វើឲ្យក្រុមហ៊ុនអាចជៀសវាងពីហានិភ័យមួយចំនួននៅពេលវិនិយោគ ។
- មុនពេលធ្វើការវិនិយោគ ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការវិភាគលើលទ្ធភាពដែលអាចទៅរួចនៃគម្រោង ដែលត្រូវបានធ្វើឡើងដោយក្រុមហ៊ុនផ្ទាល់ និងអ្នកឯកទេសខាងអចលនទ្រព្យ ។
- ក្នុងការកំណត់ហេតុការណ៍នៃហានិភ័យ ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើឡើងដោយសិក្សាទៅលើដំណាក់កាលទាំង ៤ បានយ៉ាងត្រឹមត្រូវ ដែលក្នុងនោះក្រុមហ៊ុនបានយកចិត្តទុកដាក់ទៅលើកត្តាជាច្រើនដូចជា ភាពស្របច្បាប់នៃដីធ្លីនិងអាគារ ការសិក្សាលើលទ្ធភាពដែលអាចទៅរួច គោលនយោបាយ ការរចនា ស្តង់ដារ សុវត្ថិភាពនិងជំហាននៃការសាងសង់ និងនិន្នាការទីផ្សារជាដើម ។
- ក្នុងការវាយតម្លៃហានិភ័យ ក្រុមហ៊ុនបានប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រពិសេសៗ ២យ៉ាងដូចជា ការវិភាគតាមបែបគុណភាព និងការវិភាគតាមបែបបរិមាណ ដែលអនុញ្ញាតឲ្យក្រុមហ៊ុនអាចត្រួតពិនិត្យលើប្រតិបត្តិការ និងវាយតម្លៃទៅលើសក្តានុពលភាពរបស់ខ្លួន ។ វិធីសាស្ត្រទាំងពីរនេះ អាចឲ្យក្រុមហ៊ុនដឹងថាតើហានិភ័យប្រភេទណាដែលមានឥទ្ធិពលខ្លាំង និងហានិភ័យប្រភេទណាមានឥទ្ធិពលតិចមកលើខ្លួន ដែលអនុញ្ញាតឲ្យក្រុមហ៊ុនធ្វើការសម្រេចចិត្តចាត់វិធានការទប់ស្កាត់ និងកាត់បន្ថយហានិភ័យទាំងនោះបានយ៉ាងត្រឹមត្រូវ និងទាន់ពេលវេលា ។
- ក្នុងការចាត់ចែងហានិភ័យ ក្រុមហ៊ុនមានវិធានការក្នុងការចាត់ចែងហានិភ័យដែលអាចកើតមានតាមរយៈ ការកំណត់ប្រភេទក្រុមហ៊ុនជាក្រុមហ៊ុនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត ការកាត់បន្ថយ និងការទប់ស្កាត់ដោយធ្វើការរឹតបន្តឹងទៅលើការគ្រប់គ្រងផ្នែកផ្ទៃក្នុង ព្រមទាំងការផ្ទេរហានិភ័យតាមរយៈការធ្វើកិច្ចសន្យាជាមួយដៃគូសហប្រតិបត្តិការផ្សេងៗ និងការទិញធានារ៉ាប់រងជាដើម ។
- ក្រុមហ៊ុនមាននាយកដ្ឋានពិសេសផ្ទាល់ខ្លួនមួយ ទទួលខុសត្រូវត្រួតពិនិត្យលើផែនការនិងដំណើរការប្រតិបត្តិការផ្សេងៗរបស់ក្រុមហ៊ុន និងវាយការណ៍ជាទៀងទាត់ទៅដល់ថ្នាក់លើ ។ លើសពីនេះទៅទៀត ប្រព័ន្ធវាយតម្លៃការងាររបស់បុគ្គលិក (Performance Evaluation System) អនុញ្ញាតឲ្យក្រុមហ៊ុនដឹងពីដំណើរការការងាររបស់បុគ្គលិក និងអាចឲ្យក្រុមហ៊ុនកាត់បន្ថយនូវហានិភ័យពាក់ព័ន្ធនឹងប្រតិបត្តិការការងាររបស់បុគ្គលិកបាន ។

៣.៦.២. ចំណុចខ្សោយ

ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប ក៏នៅមានចំណុចខ្វះខាតមួយចំនួនដូចខាងក្រោម៖

- ក្នុងដំណាក់កាលនៃការកំណត់ និងវាយតម្លៃហានិភ័យ ក្រុមហ៊ុននៅតែមានចំណុចខ្វះខាតមួយចំនួនទាក់ទងទៅនឹងអ្នកវិភាគទីផ្សារ ដែលអាចធ្វើឲ្យកើតមានកំហុសនៅពេលធ្វើការវិភាគហានិភ័យ ។ ក្រុមអ្នកវិភាគទីផ្សារ អាចបង្កនូវកំហុសនៅពេលពួកគេមានទស្សនវិជ្ជមានពេកចំពោះការវិនិយោគទាំងមូល ដោយធ្វើការវិភាគពីងផ្នែកតែទៅលើបទពិសោធន៍ និងការជោគជ័យរបស់ខ្លួនពីមុនមក ដោយមិនបានគិតគូរឲ្យល្អិតល្អន់ទៅលើចំណុចដែលខ្លួនគិតថាមានភាពវិជ្ជមានហើយ ។
- ការប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្ម (ERP) បង្កភាពងាយស្រួលនិងឆាប់រហ័សដល់ក្រុមហ៊ុនក៏ពិតមែន ក៏ប៉ុន្តែប្រព័ន្ធនេះអាចបង្កើតនូវកំហុសមួយចំនួននៅពេលបញ្ចូលទិន្នន័យដូចជា ការបាត់បង់ព័ត៌មាន និងការវាយអក្សរខុសជាដើម ។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងអនុសាសន៍

១. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីបានចុះកម្មសិក្សារួចមក ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៃការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្របបានបង្ហាញឲ្យឃើញថា៖

នៅក្នុងដំណើរការនៃការវិនិយោគ ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការសិក្សាទៅលើដំណាក់កាលធំៗចំនួន ២ ។ ទីមួយគឺ ដំណើរការនៃការពិចារណាមុនពេលធ្វើការវិនិយោគដែលក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការសិក្សាទៅលើប្រភពដីធ្លី ការបង្កើតគម្រោង ការសិក្សានិងការធ្វើរបាយការណ៍ពីលទ្ធភាពដែលអាចទៅរួចនៃគម្រោង និងដំណាក់កាលនៃការប្រគល់របាយការណ៍ទៅថ្នាក់លើជាដើម ។ ទីពីរគឺ ការពិចារណាក្នុងកំឡុងពេលនៃការវិនិយោគដែលក្រុមហ៊ុនបានពិនិត្យមើលលើកត្តាចំនួន ៣ យ៉ាង គឺ សុវត្ថិភាពនៃមូលធន ផលត្រឡប់មកវិញពីការវិនិយោគ និងហានិភ័យដែលអាចកើតមាន ។

ក្នុងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ ក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការសិក្សាទៅលើដំណើរការទាំង ៤ នៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យបានយ៉ាងត្រឹមត្រូវ ដែលក្នុងនោះរួមមានការកំណត់ហេតុការណ៍នៃហានិភ័យ ការវាយតម្លៃហានិភ័យ ការចាត់ចែងហានិភ័យ និងការត្រួតពិនិត្យទៅលើដំណើរការនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ ។ ជាក់ស្តែង ក្រុមហ៊ុនបានសិក្សាទៅលើកត្តាហានិភ័យដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការវិនិយោគដោយខ្លួនឯងផង និងដោយអញ្ជើញអ្នកឯកទេសពីខាងក្រៅមកសិក្សាផង ។

ទន្ទឹមនឹងនេះ ក្រុមហ៊ុនបានប្រើប្រាស់នូវវិធីសាស្ត្រនៃការវិភាគបែបគុណភាព និងបរិមាណដើម្បីវាយតម្លៃហានិភ័យ ។ ក្រុមហ៊ុនក៏បានប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រក្នុងការចាត់ចែងហានិភ័យបានយ៉ាងត្រឹមត្រូវ និងល្អិតល្អន់ដែលរួមបញ្ចូលទាំងប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រងស្វ័យប្រវត្តិកម្ម (ERP) ដើម្បីត្រួតពិនិត្យទៅលើដំណើរការ និងរយៈពេលនៃការសាងសង់ ។

ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រប បានបង្កើតនូវនាយកដ្ឋានពិសេសមួយក្នុងការត្រួតពិនិត្យទៅលើដំណើរការនៃការវិនិយោគទាំងមូល ។ លើសពីនេះទៅទៀត ក្រុមហ៊ុនបានបង្កើតនូវប្រព័ន្ធវាយតម្លៃការងាររបស់បុគ្គលិក ដែលជួយឲ្យក្រុមហ៊ុនអាចកាត់បន្ថយនូវហានិភ័យមួយចំនួនទាក់ទងទៅនឹងការបំពេញកិច្ចការឲ្យទាន់ពេលកំណត់ ។

២. អនុសាសន៍

ការស្រាវជ្រាវនេះបានបង្ហាញថា ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រប មានដំណើរការទៅតាមស្តង់ដារយ៉ាងល្អប្រសើរ ដោយក្រុមហ៊ុនបានទាញយកអត្ថប្រយោជន៍ពីបច្ចេកវិទ្យា ក៏ដូចជាអ្នកជំនាញផ្សេងៗ ។ យ៉ាងណាមិញ បើទោះបីជាមានចំណុចខ្លាំងជាច្រើនក៏

ដោយ ក៏ក្រុមហ៊ុននៅមានចំណុចខ្វះខាតមួយចំនួនដែលគួរតែធ្វើការកែលម្អដូចខាងក្រោម៖

- ក្រុមអ្នកវិភាគគួរប្រមូលទិន្នន័យទាក់ទងនឹងការវិភាគហានិភ័យឲ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ ។ ទិន្នន័យសម្រាប់វិភាគហានិភ័យត្រូវតែផ្អែកទៅលើទិន្នន័យថ្មីៗ និងជាក់ស្តែងនៅក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ហើយការវិភាគត្រូវមានភាពជាក់ស្តែងដោយផ្អែកទៅលើទិន្នន័យដែលប្រមូលបានទាំងនោះ ។
- ក្រៅពីប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្ម (ERP) ក្រុមហ៊ុនគួរប្រើប្រាស់នូវប្រព័ន្ធបន្ថែមផ្សេងទៀត ដូចជាប្រព័ន្ធ Microsoft Dynamics GP ដើម្បីបញ្ជាក់ថាទិន្នន័យមិនមានការបាត់បង់ និងដើម្បីផ្ទៀងផ្ទាត់នូវកំហុសឆ្គងដែលអាចកើតមានឡើង ។ ប្រព័ន្ធ Microsoft Dynamics GP ជួយជំរុញឲ្យការងារមានដំណើរការរហ័ស មានភាពបត់បែន ងាយស្រួលរចនា និងអាចឲ្យក្រុមហ៊ុនគ្រប់គ្រងប្រតិបត្តិការការងាររបស់ខ្លួនបានកាន់តែប្រសើរ ។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោងជាភាសាខ្មែរ

ទីង, ល. (២០១៨, ឧសភា ២០). ស្ថានភាពទូទៅរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប. (ម. គី, & ម. ប៊ូ, Interviewers) ភ្នំពេញ, កម្ពុជា.

ទីង, ល. (២០១៨, ឧសភា ២០). ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៅក្នុងការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ របស់ ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃ គ្រុប. (ម. គី, & ម. ប៊ូ, Interviewers) ភ្នំពេញ, កម្ពុជា.

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ. (២០១៦). *របាយការណ៍តារាងដានវឌ្ឍនភាពម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា- ការវាយតម្លៃពាក់កណ្តាលឆ្នាំ ២០១៦*.

ឯកសារយោងជាភាសាអង់គ្លេស

Bodie, Z., Kane, A., & Marcus, A. J. (2013). *Essentials of Investments* (9th ed.).

David, S. (2013). *Essential of Real Estate Investment* (10 ed.). (C. Kugler, Ed.) USA.

DeLisle, J. R. (n.d.). Real Estate Risk Management. In *Fundamentals of Real Estate* (pp. 100-103).

Jalilian, H., Chan , S., Reyes, G., Saing, H. C., Phann , D., & Pon, D. (2009). *Global Financial Crisis Discussion Series Paper 4: Cambodia*. Overseas Development Institute, London.

Phnom Penh Securities Firm PLC. (2013). *Construction and Real Estate Sector in Cambodia*. Phnom Penh Securities Firm PLC.

Risk Management Resource for Recreation and Sport Organisations. (2016). *Risk Management Process*.

Royal NIVRA . (2007). *Risk management and internal control systems*. Koninklijk NIVRA, Amsterdam.

The University of Adelaide. (n.d.). *Risk Management Handbook*. The University of Adelaide.

WorkSafe ACT. (2012). *6 Steps to Risk Management*.

Ye, X. (2011). *Risk Analysis in the Process of Real Estate Enterprise Project Investment*.

ឯកសារយោងជាគេហទំព័រ

- Baker, H. K., & Filbeck, G. (2015). *Investment Risk Management*. Retrieved from Oxford Scholarship Online: <http://www.oxfordscholarship.com/view/10.1093/acprof:oso/9780199331963.001.0001/acprof-9780199331963>
- CAMHR. (n.d.). *CCTG*. Retrieved July 1, 2018, from CAMHR: <http://www.camhr.com/pages/employer/index.jsp?employerId=10007993>
- CareersinAudit. (2013, August 15). *The Importance of Risk Management In An Organisation*. Retrieved May 02, 2018, from Careers In Audit: <https://www.careersinaudit.com/article/the-importance-of-risk-management-in-an-organisation/>
- FINRA. (2018). *The Reality of Investment Risk*. Retrieved April 27, 2018, from Financial Industry Regulatory Authority: <http://www.finra.org/investors/reality-investment-risk>
- Investopedia. (2018). *Risk Management*. Retrieved May 01, 2018, from Investopedia : <https://www.investopedia.com/terms/r/riskmanagement.asp>
- Investopedia. (2017, February 13). *Real Estate Investing: A Guide*. Retrieved May 03, 2018, from Investopedia : <https://www.investopedia.com/mortgage/real-estate-investing-guide/>
- Investopedia. (2018). *Feasibility Study*. Retrieved July 1, 2018, from Investopedia: <https://www.investopedia.com/terms/f/feasibility-study.asp>
- Investopedia. (2018). *Qualitative Analysis*. Retrieved July 1, 2018, from Investopedia: <https://www.investopedia.com/terms/q/qualitativeanalysis.asp#ixzz5K9cLViln>
- Investopedia. (2018). *Quantitative Analysis (QA)*. Retrieved July 2, 2018, from Investopedia: <https://www.investopedia.com/terms/q/quantitativeanalysis.asp#ixzz5JzWI93Vr>
- Investopedia. (2018). *Risk*. Retrieved April 27, 2018, from Investopedia : <https://www.investopedia.com/terms/r/return.asp>
- realestate.com.kh. (2018, June). *Phnom Penh Harbour 金边港*. Retrieved July 1, 2018, from realestate.com.kh: <https://www.realestate.com.kh/phnom-penh-harbour/74831/>

The ETC Huayi (Cambodia) LLP. (2016, June 19). *42-Story Gold Tower In Phnom Penh*.

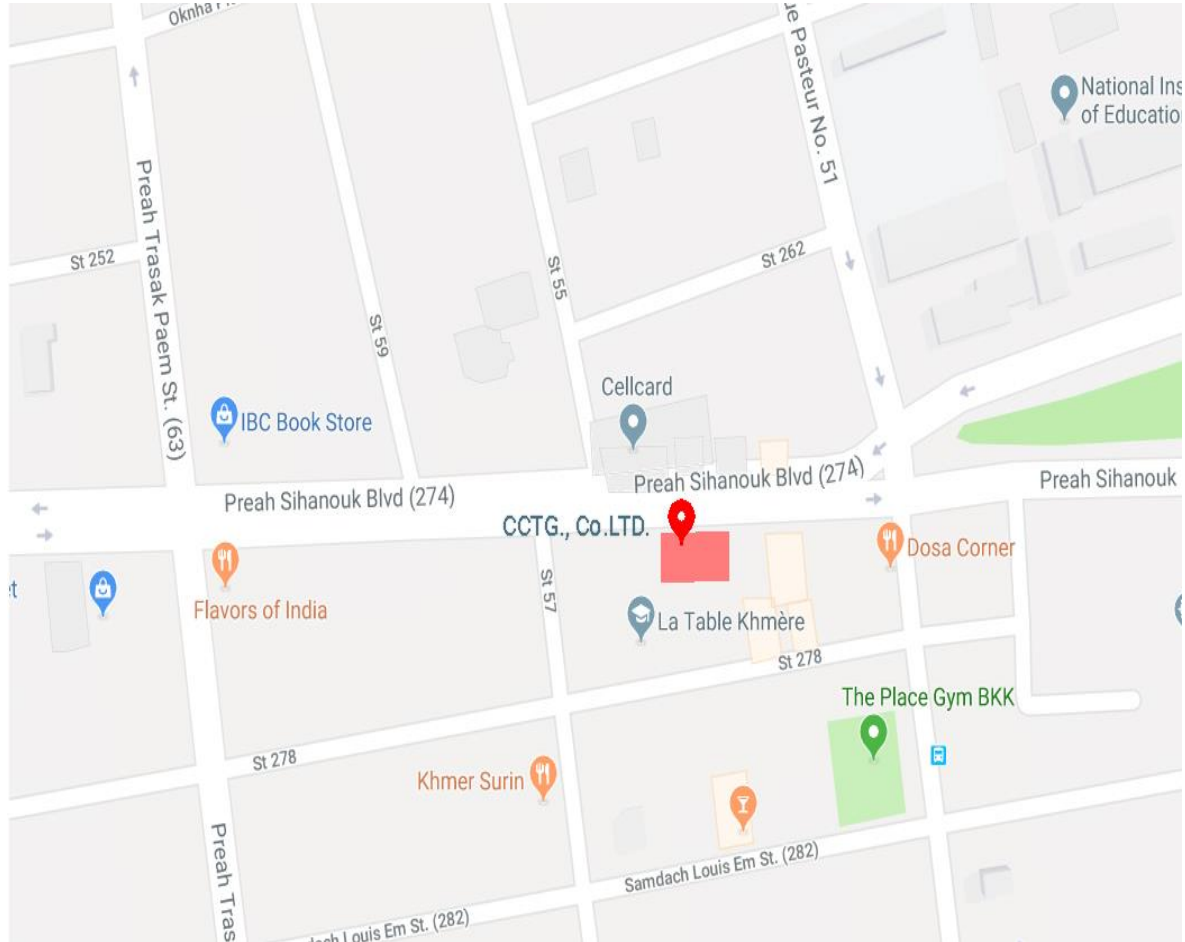
Retrieved April 24, 2018, from The ETC Huayi (Cambodia) LLP: <http://www.huayietc.com/articles/4>

Vat, V. (2018, 4 27). *Developer has big plans for prime riverfront land*. Retrieved July 2,

2018, from The Phnom Penh Post: <https://www.phnompenhpost.com/post-property/developer-has-big-plans-prime-riverfront-land>

ឧបសម្ព័ន្ធទី ១

ទីតាំងរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន យីច ថៃ ក្រុម (ក្រុមហ៊ុន Yue Tai Group)



ប្រភព៖ គេហទំព័រអចលនទ្រព្យ (realestate.com) នៅខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៨

ឧបសម្ព័ន្ធទី ២

អាគារកៅស៊ូយ៉ាងកណ្តាលនៃក្រុមហ៊ុនចៀន យីច ថៃ ក្រុម (ក្រុមហ៊ុន Yue Tai Group)



ឧបសម្ព័ន្ធទី ៣

វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ការចុះឈ្មោះក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ
KINGDOM OF CAMBODIA
NATION RELIGION KING

វិញ្ញាបនបត្រ
បញ្ជាក់ការចុះឈ្មោះក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម
CERTIFICATE OF INCORPORATION



ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម
MINISTRY OF COMMERCE

លេខ(No) MOC-3371.3251 ពណ៌ បៃតង



នាមករណ៍ NAME	ឈ្មោះ ឆេង ថៃ គុម CHEAN CHHOENG THAI GROUP CO., LTD.
ចុះបញ្ជីក្រោមលេខ REGISTRATION NUMBER	00015612
អត្តលេខចុះបញ្ជីចាស់ ORIGINAL REGISTRATION NUMBER	Co.0446KH/2012
កាលបរិច្ឆេទចុះក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម INCORPORATION DATE	01 សីហា 2012 01 August 2012
ត្រូវបានទទួលស្គាល់ថាជា IS ACKNOWLEDGE AS	ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត Private Limited Company

ស្តីពីការបញ្ជីនៃឈ្មោះក្រុមហ៊ុនដែលបានបញ្ជីក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម
របស់ស្ថាប័នពាណិជ្ជកម្ម ក្រុមហ៊ុនកម្ពុជា និងក្រុមហ៊ុនទទួលខុសត្រូវ
ដែលមានឈ្មោះនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

UNDER THE REGULATIONS OF COMMERCIAL RULES AND
REGISTER LAW, COMMERCIAL ENTERPRISES LAW, CIVIL
CODE AND PENAL CODE OF THE KINGDOM OF CAMBODIA

ភ្នំពេញ, 01 សីហា 2012
PHNOM PENH, 01 AUGUST 2012
ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម
F. MINISTER OF COMMERCE



Company Number - 00015612

ព័ត៌មានលម្អិត

អត្តសញ្ញាណប្រកាស៖	00015612
ឈ្មោះក្រុមហ៊ុន៖	ភ្នំពេញ ឈីង ថៃ ក្រុម
ឈ្មោះជនជាតិខ្មែរ(ជា ភាសាអង់គ្លេស)៖	CHEAN CHOENG THAI GROUP CO., LTD.
ប្រភេទក្រុមហ៊ុន៖	ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលបានសិទ្ធិក្រុមហ៊ុន
គុណភាពក្រុមហ៊ុន៖	ចុះបញ្ជី
កាលបរិច្ឆេទចុះបញ្ជី	01-សីហា-2012
កាលបរិច្ឆេទបញ្ចប់	
កាលបរិច្ឆេទការចុះបញ្ជី៖	06-តុលា-2016

សកម្មភាពលើសកម្មៈ	681 សកម្មភាពអបសន្ទនាទ្រុឌ ដោយប្រើអបសន្ទនាទ្រុឌផ្ទាំងខ្លួន ឬដួលពីគេ
សកម្មភាពលើសកម្មបង្កុចៈ	68101 ការដេញ ការលេង ការជួល និងការធ្វើលើសកម្មអបសន្ទនាទ្រុឌផ្ទាំងខ្លួន ឬដួលពីគេ
កម្មវត្ថុលើសកម្មៈ	681 សកម្មភាពអបសន្ទនាទ្រុឌ ដោយប្រើអបសន្ទនាទ្រុឌផ្ទាំងខ្លួន ឬដួលពីគេ
សកម្មភាពលើសកម្មបង្កុចៈ	68102 ការអភិបាលគ្រប់គ្រងសាច់សង់អោយ សម្រាប់លើសកម្មផ្ទាំងខ្លួន (ឧ សម្រាប់ការដាក់ជូនផ្ទៃនិងនូវតួអង្គការ(៣))
កម្មវត្ថុលើសកម្មៈ	682 សកម្មភាពអបសន្ទនាទ្រុឌ ដោយយកវត្ថុដែលដាក់ក្នុង ឬតាម កិច្ចសន្យា
សកម្មភាពលើសកម្មបង្កុចៈ	68203 សេវាកម្មដោយកម្លាំងអបសន្ទនាទ្រុឌ (៦)
កម្មវត្ថុលើសកម្មៈ	410 ការសាច់សង់អោយ
សកម្មភាពលើសកម្មបង្កុចៈ	41001 ឯកការនៃសេវាជួល (២)
កម្មវត្ថុលើសកម្មៈ	410 ការសាច់សង់អោយ
សកម្មភាពលើសកម្មបង្កុចៈ	41002 ឯកការមិនមែនលំនៅដ្ឋាន(៣)
កម្មវត្ថុលើសកម្មៈ	421 សំណង់ផ្តល់បង់ប្រាក់ និងផ្តល់បង់
សកម្មភាពលើសកម្មបង្កុចៈ	42101 សំណង់ផ្តល់ បង់ កូន និងផ្តល់ក្រោមដី(២)
កម្មវត្ថុលើសកម្មៈ	711 សកម្មភាពស្ថាបនាគ្រប់គ្រងលើសកម្ម និងការកែត្រួតយោបល់ បច្ចេកទេសសិល្បៈនៃការកែតម្រូវ
សកម្មភាពលើសកម្មបង្កុចៈ	71102 សេវាកម្មវិស្វកម្ម និងការកែត្រួតយោបល់បច្ចេកទេស ផ្សេងទៀត(៣)
កម្មវត្ថុលើសកម្មៈ	466 ការលេងប៊ុលីងអបសន្ទនាទ្រុឌ
សកម្មភាពលើសកម្មបង្កុចៈ	46634 ការលេងប៊ុលីងអបសន្ទនា និងសម្ភារៈសំណង់(៣)
កម្មវត្ថុលើសកម្មៈ	466 ការលេងប៊ុលីងអបសន្ទនាទ្រុឌ
សកម្មភាពលើសកម្មបង្កុចៈ	46635 ការលេងប៊ុលីងអបសន្ទនាទ្រុឌផ្ទាំងខ្លួននៃឯកការ ឬសម្ភារៈ
កម្មវត្ថុលើសកម្មៈ	464 ការលេងប៊ុលីងអបសន្ទនាទ្រុឌផ្ទាំងខ្លួន
សកម្មភាពលើសកម្មបង្កុចៈ	46499 ការលេងប៊ុលីងអបសន្ទនាទ្រុឌផ្ទាំងខ្លួនផ្សេងៗ (២)
កម្មវត្ថុលើសកម្មៈ	551 សកម្មភាពសេវាកម្មស្នាក់នៅ
សកម្មភាពលើសកម្មបង្កុចៈ	55101 សណ្ឋាគារនិងសណ្ឋាគារសេវា
កម្មវត្ថុលើសកម្មៈ	561 សកម្មភាពសេវាកម្មភាគីជួល និងសេវាកម្មផ្គត់ផ្គង់មហាបាយ
សកម្មភាពលើសកម្មបង្កុចៈ	56101 ភោជនីដ្ឋាន និងកន្លែងស៊ីបាយសាធារណៈ
តំលៃលើការលើសកម្មៈ	
តំលៃលើការលើសកម្ម (២៤១២៖)	80000000
តំលៃលើការលើសកម្ម (២៤១២៤៖)	20,000
ឯកសារបន្ថែម៖	

ကောသလဗျူဟ

អោយដឹងពីស្ថានភាព: អគារលេខ 182 ជាន់ទី៣ បន្ទប់លេខ 302, វិថីព្រះសីហនុ, ផ្សេងៗ
 ចុះភ្លឺ: មិនទាន់បាន ១, ម៉ោងមេ, ក្នុងការប្រើប្រាស់, ក្នុង
 អោយដឹងពីស្ថានភាពចុះភ្លឺ: ដូចអោយដឹងពីស្ថានភាព
 ការប្រើប្រាស់:

អ៊ីម៉ែល: cbceaksang@gmail.com

ទំព័រ 1 នៃ 2

The validation code for this Business Extract is MOC-3208321. To check the validity of this document enter
<https://www.businessregistration.moc.gov.kh/cambodia-br-companies/verify/00015612/MOC-3208321.html> in your browser.
 សូមបញ្ជូនកូដត្រួតពិនិត្យនៅក្នុងប្រព័ន្ធ ០៧ ខែ កុម្ភៈ ឆ្នាំ ២០១៦ ០៩:១២ ឆ្នាំ

អគ្គបាល

ឈ្មោះ (ជាភាសាខ្មែរ): N/A N/A
 ឈ្មោះ (ជាភាសាអង់គ្លេស): Xiao DAN
 អាសយដ្ឋានទីស្នាក់ការកណ្តាល: Room 1001, No.38, Machang Road, Guang Zhou, Guang Dong, ចិន
 តាមប្រៃសណីយ៍:
 ប្រទេសក្រុមប្រឹក្សាភិបាល: ចិន
 ឈ្មោះ (ជាភាសាខ្មែរ): យ៉ាង ស៊ូពីង
 ឈ្មោះ (ជាភាសាអង់គ្លេស): Yang SHU PING
 អាសយដ្ឋានទីស្នាក់ការកណ្តាល: 6, 416, ផ្លូវ១១, ផ្ទះលេខ៣៣, ចំការមេន, រាជធានីភ្នំពេញ, កម្ពុជា
 តាមប្រៃសណីយ៍:
 ប្រទេសក្រុមប្រឹក្សាភិបាល: បារាំង/បារាំង
 ឈ្មោះ (ជាភាសាខ្មែរ): សែម យ៉ុង
 ឈ្មោះ (ជាភាសាអង់គ្លេស): Sam YEUNG
 អាសយដ្ឋានទីស្នាក់ការកណ្តាល: 287, 4, ជំពូត៍, ចោមចៅ, រោងចក្រសេដ្ឋកិច្ច, រាជធានីភ្នំពេញ, កម្ពុជា
 តាមប្រៃសណីយ៍:
 ប្រទេសក្រុមប្រឹក្សាភិបាល: ចិន

ភាគហ៊ុន និងម្ចាស់ហ៊ុន

ដើមទុនចុះបញ្ជី (ជាទៀង): 80,000,000,000
 ដើមទុនចុះបញ្ជី (ជាដុល្លារ): 20,000,000
 តើប្រភេទភាគហ៊ុនមាន: បារាំង/បារាំង
 ច្រើនជាងមួយ?:

មុនបង្កើតហ៊ុន
 ឈ្មោះ (ជាភាសាខ្មែរ): យ៉ាង ស៊ូពីង
 ឈ្មោះ (ជាភាសាអង់គ្លេស): Yang SHU PING
 អាសយដ្ឋានទីស្នាក់ការកណ្តាល: 6, 416, ផ្លូវ១១, ផ្ទះលេខ៣៣, ចំការមេន, រាជធានីភ្នំពេញ, កម្ពុជា
 តាមប្រៃសណីយ៍:
 ចំនួនភាគហ៊ុន: 850

មុនបង្កើតហ៊ុន
 ឈ្មោះ (ជាភាសាខ្មែរ): សែម យ៉ុង
 ឈ្មោះ (ជាភាសាអង់គ្លេស): Sam YEUNG
 អាសយដ្ឋានទីស្នាក់ការកណ្តាល: 287, 4, ជំពូត៍, ចោមចៅ, រោងចក្រសេដ្ឋកិច្ច, រាជធានីភ្នំពេញ, កម្ពុជា
 តាមប្រៃសណីយ៍:
 ចំនួនភាគហ៊ុន: 100

មុនបង្កើតហ៊ុន
 ឈ្មោះ (ជាភាសាខ្មែរ): N/A N/A
 ឈ្មោះ (ជាភាសាអង់គ្លេស): Xiao DAN
 អាសយដ្ឋានទីស្នាក់ការកណ្តាល: Room 1001, No.38, Machang Road, Guang Zhou, Guang Dong, ចិន
 តាមប្រៃសណីយ៍:
 ចំនួនភាគហ៊ុន: 50
 សរុបភាគហ៊ុនដែលបានបង្កើតហ៊ុន: ខ្មែរ
 ដែលបានកាត់កាត់ហ៊ុន សរុប
 ច្រើនជាងមួយ:
 ភាគរយ (%): 95

ទំព័រ 2 នៃ 2

The validation code for this Business Extract is MOC-3208321. To check the validity of this document enter
<https://www.businessregistration.moc.gov.kh/cambodia-br-companies/verify/00015612/MOC-3208321.html> in your browser.
 សម្រាប់ព័ត៌មានបន្ថែមនៅពេលប្រើប្រាស់ ០៧ July 2016 09:12 AM

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៥

ទីតាំងគម្រោងទី ២ Yue Tai Harbor (គម្រោងកំពង់ផែស្វយ័តភ្នំពេញ)



ប្រភព៖ កាសែតភ្នំពេញប៉ុស្តិ៍ ថតដោយ Sreng Meng Srun នៅថ្ងៃទី២៧ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៨

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៦

គម្រោងសាងសង់នៃគម្រោងទី ២ Yue Tai Harbor (គម្រោងកំពង់ផែស្វយ័តភ្នំពេញ)



ប្រភព៖ គេហទំព័រអចលនទ្រព្យ (realestate.com.kh) នៅខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៨