การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

นางสาวปัทมาภรณ์ กุศล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2555

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย
The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

REAL ESTATE INVESTMENT IN SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM BY THAI INVESTOR FOR ASEAN ECONOMICS COMMUNITY

Miss Pattamaporn Kuson

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2012

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน
โดย	นางสาวปัทมาภรณ์ กุศล
สาขาวิชา	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.สมบัติ วนิชประภา)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นายกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)

ปัทมาภรณ์ กุศล : การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทยเมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (REAL ESTATE INVESTMENT IN SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM BY THAI INVESTOR FOR ASEAN ECONOMICS COMMUNITY) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 138 หน้า.

ประเทศเวียดนามเป็นอีกประเทศหนึ่งในกลุ่มประเทศอาเซียน 10 ประเทศ ที่มีศักยภาพดึงดูดการลงทุนโครงการต่างๆ จากนักลงทุนต่างประเทศ อันเนื่องมาจากขนาดของจำนวนประชากรที่มีประมาณ 90 ล้านคน มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัย การบริโภคจับจ่ายใช้สอย มีทรัพยากรทางธรรมชาติที่อุมดมสมบูรณ์ มีแรงงานที่มีฐานค่าแรงต่ำ อีกทั้งรัฐบาลเวียดนามเองนั้น มีเสถียรภาพในการปกครอง ได้มีการส่งเสริมนโยบายการการลงทุนและนโยบายที่สนับสนุนให้ชาวต่างชาติมาลงทุน เพื่อให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และการสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน อันนำมาซึ่งการพัฒนาประเทศ การจัดตั้งกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community :AEC) ที่เป็นแกนนำในการดำเนินการรวมกลุ่มประเทศอาเซียนด้านเศรษฐกิจ ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันทำให้แต่ละประเทศในกลุ่มอาเซียน เริ่มดำเนินการเปิดการค้าเสรี ลดการกีดกันการลงทุน ลดอัตราภาษีระหว่างประเทศในกลุ่มอาเซียน เพื่อพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจให้ดีขึ้น

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาแนวทางการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามและศึกษาถึงกฎหมาย ข้อกำหนด มาตราการทางการค้าการลงทุนต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการลงทุนแก่ผู้ประกอบการ ที่มีความสนใจลงทุนในประเทศเวียดนามโดยศึกษาจากกลุ่มนักลงทุนที่ได้มีการลงทุนในประเทศเวียดนามแล้ว

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มผู้ลงทุนโครงการในประเทศเวียดนาม ส่วนใหญ่มีการลงทุนเป็นลักษณะกิจการร่วมทุนกับนักลงทุนในประเทศเวียดนาม โดยแบ่งสัดส่วนการถือหุ้นขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมของแต่ละบริษัท ลักษณะของเงินทุนที่นำเข้าไปลงทุนของกลุ่มตัวอย่าง เป็นการออกหุ้นกู้ภายในประเทศ เนื่องมาจากกลุ่มตัวอย่างเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงใช้วิธีการออกหุ้นกู้เพื่อเป็นการระดมเงินทุนแทนการกู้ยืมเงิน ความเสี่ยงของเงินที่นำไปลงทุนจะมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินที่นำไปลงทุน เนื่องจากการแปรผันของอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินในแต่ละช่วงเวลาที่ต่างกัน ในกลุ่มตัวอย่างมีการจัดตั้งหน่วยงานที่ทำการศึกษาข้อมูล และวิเคราะห์ก่อนการลงทุนในประเทศเวียดนาม ซึ่งเห็นว่าเป็นส่วนสำคัญของการศึกษาและเข้าถึงข้อมูลเชิงลึก เพื่อวิเคราะห์โครงการก่อนการตัดสินใจลงทุน ข้อจำกัดในการลงทุนในประเทศเวียดนาม ได้แก่ 1.กฎหมาย ข้อกำหนดที่มีการเปลี่ยนแปลงจากนโยบายการลงทุนของรัฐบาล 2.ภาษา 3.ระบบการเงิน 4.ทำเล ที่ตั้ง 5.การเดินทาง จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างพบว่า แนวทางการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ด้านนิคมอุตสาหกรรม โรงงาน ฐานการผลิต และด้านการก่อสร้าง ยังพอมีโอกาสเนื่องจากนโยบายของรัฐบาลเวียดนาม สนับสนุนการลงทุนและมีสิทธิพิเศษให้กับนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษ และโครงการที่รัฐบาลเวียดนามต้องการพัฒนา เช่น มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล การลงทุนด้านเทคโนโลยี เป็นต้น

การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทด้านที่อยู่อาศัย ณ สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ปี พ.ศ.2555 ยังอยู่ในสภาวะซบเซา อันเนื่องมาจากสภาวะเงินเฟ้อของประเทศเวียดนามใน 5 ปีที่ผ่านมา อีกทั้ง ชาวต่างชาติที่เข้าไปลงทุนยังไม่มีสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน แต่จะได้สิทธิในการเช่าระยาวประมาณ 50-70 ปี ควรศึกษาและตรวจสอบการใช้ที่ดินและสิทธิ์ในการใช้ของชาวต่างชาติก่อนการตัดสินใจลงทุน

ขอเสนอแนะในการศึกษาพบว่าการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละประเภทในประเทศเวียดนามมีข้อจำกัดที่แตกต่างกัน ควรศึกษาแยกเป็นรายประเภท เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกและนำมาวิเคราะห์การลงทุนได้อย่างถูกต้อง

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา....การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์... ลายมือชื่อ อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา.....2555.....

5473555825: MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: REAL ESTATE /ASEAN COMMUNITY/ INVESTMENT / VIETNAM.

PATTAMAPORN KUSON: REAL ESTATE INVESTMENT IN SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM BY THAI INVESTOR FOR ASEAN ECONOMICS COMMUNITY. ADVISOR: ASSOC. PROF. TRIRAT JARUTACH, 138 pp.

Vietnam continues to be one of the ten ASEAN countries that haves tremendous potential for international investments. A population size of ninety million stipulates the need for housing whilst, consumer and commercial transactions add to the country's prospects. Plenty of natural resources and a low wage work force coupled with a stable government that encourages foreign investment allow for economic expansion. These factors also help stimulate the creation of basic and public utilities which also brings about growth. In accordance with the setting up of the ASEAN Economic Community, or the AEC, and its aim to consolidate ASEAN countries in terms of economy, there are already establishments of various economic strategies such as free trade, lowering of investment embargoes and lowering of taxes between ASEAN countries in order to further develop each countries respective economic potential.

The aim of this research was to study real estate investment in Vietnam and the respective legalities and regulations regarding related investments in order to establish preliminary guidelines for potential investors in Vietnam. This was carried out through the study and research of existing investors in Vietnam.

The results reveal that the majority of investors in Vietnam are in joint investments with Vietnamese partners. Stock holdings are specific to each company's agreements and the type of investment is domestic bond because said companies are registered in the stock market. Bonds are issued in order to garner capital instead of loans. The risk related with capital used for investment is due to exchange rate differences from the original invested capitals due to varying fluctuations in the exchange rates. In the studied sample group, a research unit is set up and analysis is carried out before investment is placed in Vietnam in order to properly analyze projects before specific investments are carried out. Limitation to investment in Vietnam can be relegated to 1. Legalities that alter investment policies from the government of Vietnam 2. Language 3. Financial system 4. Location 5. Logistics. From reviewing the interview results, it is found that industrial sectors and construction sectors are still conducive to investment due to government policies that support investment and allows special privileges for investors who are interested in the special economic zone. The government itself wants various developments to occur as well, such as the development of universities, hospitals and investments in technologies.

Recommendations arrived at from the study are that various types of real estate developments present varying limitations which should be specifically studied in separate categories in order to achieve multi-faceted analyses that can be used to benefit appropriate investments

Department: Housing Student's Signature .....

Field of Study: Real Estate Development Advisor's Signature .....

Academic Year: 2011

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้รับความช่วยเหลือจากบุคคลหลากหลายและมากมาย ที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดียิ่งในการให้คำแนะนำ ให้การสัมภาษณ์และให้ข้อมูลในงานวิจัย

ขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่ให้โอกาสและคำแนะนำในการทำวิทยานิพนธ์ ความช่วยเหลือด้านข้อมูลต่างๆ ที่เป็นแรงผลักดันให้สามารถดำเนินการวิจัยจนประสบความสำเร็จ

ขอขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิ รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต และดร.สมบัติ วนิชประภา ที่ได้สละเวลาให้คำแนะนำแนวทางการทำงาน และข้อสังเกตุในการดำเนินงานวิจัย

ขอขอบพระคุณหน่วยงานและบุคลากรต่างๆ ที่ให้ข้อมูลและให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์ข้อมูลเพื่อทำวิทยานิพนธ์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์/ บจก.เอเจนซี่ ฟอร์เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส (Agency for Real Estate Affairs: .AREA /บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่นจำกัด (มหาชน) /บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) /บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) / บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)/บริษัทศุภาลัย จำกัด (มหาชน)/

ขอขอบคุณ กลุ่มเพื่อนเคหการ C24 และ C24x สำหรับกำลังใจและความช่วยเหลือกันในการทำวิทยานิพนธ์ อาจารย์ทุกท่าน และบุคลากรต่างๆ ในภาควิชาเคหการที่เอื้ออำนวยความสะดวกมาโดยตลอดเวลาการศึกษาและการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบคุณกลุ่มเพื่อน สถาปัตย์ ลาดกระบังปี 45 และ เพื่อน พี่น้อง ร่วมงานบริษัทเอสซีจี ไฮม์ สำหรับกำลังใจ คำแนะนำ ความช่วยเหลือต่างๆ เป็นอย่างดี

และสุดท้ายนี้ ขอขอบพระคุณครอบครัว “กุศล” และครอบครัว “โยนิจ” ที่ให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์มาโดยตลอด

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ
กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ
สารบัญ ..... ช
สารบัญตาราง ..... ฌ
สารบัญภาพ ..... ฎ
สารบัญแผนภูมิ ..... ฎ
บทที่ 1 บทนำ 1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย 5
1.3 ขอบเขตของการวิจัย 5
1.4 คำจำกัดความงานวิจัย 6
1.5 ข้อจำกัดของการวิจัย 7
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย 10
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 11
บทที่ 2 ทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 12
2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 12
2.2 ประวัติความเป็นมา ของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน 14
2.3 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจประเทศเวียดนาม 22
2.4 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม 50
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย 56
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย 58
3.2 เครื่องมือที่นำมาใช้ในการศึกษา 58
3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล 58
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล 61

หน้า

บทที่ 4 รายละเอียดโครงการ 63
4.1 ข้อมูลบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 63
4.2 บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) 77
4.3 บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) 84
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ ข้อมูล 89
5.1 ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์ 92
5.2 ผลการศึกษากระบวนการดำเนินงาน 112
บทที่ 6 สรุปการวิจัยและข้อเสนอแนะ 120
6.1 สรุปผลการวิจัย 121
6.2 การลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม 122
6.3 แนวทางการลงทุนในประเทศเวียดนาม 126
6.4 บทสรุป 128
6.5 ข้อเสนอแนะ 128
รายการอ้างอิง 129
ภาคผนวก 131
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ 138

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1 แสดงการเปรียบเทียบโอกาศทางการค้าและการลงทุนในกลุ่มสินค้าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง 3
ตารางที่ 1.2 แสดงการเปรียบเทียบโอกาศทางการค้าและการลงทุนในกลุ่มสินค้าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง 4
ตารางที่ 2.1 สรุปสภาวะการค้าระหว่างประเทศไทย-เวียดนาม ปี 2551-2553 26
ตารางที่ 2.2 สินค้าที่มีศักยภาพของไทยที่ส่งออกไปยังประเทศเวียดนาม และสินค้าหลักที่ไทยนำเข้าจากประเทศเวียดนาม 26
ตารางที่ 2.3 ประเภทและอัตราภาษีสาหรับการประกอบธุรกิจ 34
ตารางที่ 2.4 แสดงอัตราภาษีสำหรับคนเวียดนาม 42
ตารางที่ 2.5 แสดงอัตราภาษีสำหรับคนต่างชาติ 42
ตารางที่ 2.6จำนวนเงินที่ใช้ในการลงทุนและการขออนุมัติใบอนุญาติ 48
ตารางที่ 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย 57
ตารางที่ 4.1 รายชื่อบริษัทในเครือ 66
ตารางที่ 4.2 รายละเอียดโครงการอมตะเบียนหัว, เวียดนาม 74
ตารางที่ 4.3 รายละเอียดสาธารณูปโภค 75
ตารางที่ 4.4 รายละเอียดอื่นๆ ของโครงการ 76
ตารางที่ 4.5 แสดงรายละเอียดบริษัทพฤกษา 85
ตารางที่ 5.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง 90
ตารางที่ 5.2 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม 91
ตารางที่ 5.3 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 92
ตารางที่ 5.4 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 93
ตารางที่ 5.5 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 94
ตารางที่ 5.6 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2 95
ตารางที่ 5.7 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2 96
ตารางที่ 5.8 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3 97
ตารางที่ 5.9 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 98
ตารางที่ 5.10 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2 100

หน้า

ตารางที่ 5.11 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2 101
ตารางที่ 5.12 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3 102
ตารางที่ 5.13 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 103
ตารางที่ 5.14 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2 105
ตารางที่ 5.15 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3 106
ตารางที่ 5.16 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3 107
ตารางที่ 6.1 จุดแข็งและจุดอ่อน 124
ตารางที่ 6.2 โอกาสและอุปสรรค 125

สารบัญรูป

หน้า

รูปที่ 2.1แสดงลักษณะทางกายภาพของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามสำนักงานส่งเสริมวิสหากิจขนาดกลางและขนาดย่อม 23
รูปที่ 4.1 แผนผังนิคมอุตสาหกรรมอมตะเวียดนาม Master Plan for Amata Commercial Complex 70
รูปที่ 4.2 แผนที่การเข้าถึง Bien Hoa City จังหวัด Dong Nai ประเทศเวียดนาม 70
รูปที่ 4.3 รูปแสดงเขตต่างๆ ในจังหวัด Dong Nai ประเทศเวียดนาม 71
รูปที่ 4.4 รูปแสดงทางเข้านิคมอุตสาหกรรม อมตะเวียดนาม 71
รูปที่ 4.5 รูปแสดงบางส่วนของโรงงานในเขตอุตสาหกรรม อมตะเวียดนาม 72
รูปที่ 4.6 แผนผังโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะเวียดนาม 81
รูปที่ 4.7 Cotto Library ในฮานอย ประเทศเวียดนาม 81
รูปที่ 4.8 Cotto Library ในฮานอย ประเทศเวียดนาม 81
รูปที่ 4.9 Cotto Library ในฮานอย ประเทศเวียดนาม 82
รูปที่ 4.10 แสดงผังองค์กรบริษัทพฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) 83
รูปที่ 4.11 แสงผังโครงการตัวอย่างโครงการพฤกษาเวียดนาม 86
รูปที่ 4.12 รูปตัวอย่างโครงการพฤกษาเวียดนาม 87
รูปที่ 4.13 รูปตัวอย่างโครงการพฤกษาเวียดนาม 87
รูปที่ 5.1 เปรียบเทียบกระบวนการลงทุนของ 3 บริษัท 118
รูปที่ 5.2 เปรียบเทียบลักษณะลงทุนของ 3 บริษัท 118

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงกระบวนการขออนุมัติโครงการลงทุนในประเทศเวียดนาม 48
แผนภูมิที่ 2.2 แสดงค่าเช่าออฟฟิศต่อตารางเมตรของเมืองโฮจิมิน 51
แผนภูมิที่ 2.3 แสดงค่าเช่าออฟฟิศต่อตารางเมตรของเมืองฮานอย 52
แผนภูมิที่ 2.4 แนวโน้มของจำนวนพื้นที่ออฟฟิศที่อยู่ระหว่างก่อสร้างของเมืองโฮจิมินฮ์ 52
แผนภูมิที่ 2.5 แสดงแนวโน้มของจำนวนพื้นที่ออฟฟิศที่อยู่ระหว่างก่อสร้างของเมืองฮานอย 53
แผนภูมิที่ 2.6 แสดงแนวโน้มของราคาอพาร์ทเม้นต่อตารางเมตรในเมืองโฮจิมิน 53
แผนภูมิที่ 2.7 แสดงแนวโน้มของราคาอพาร์ทเม้นต่อตารางเมตรในเมืองฮานอย 54
แผนภูมิที่ 2.8 แสดงแนวโน้มของจำนวนอพาร์เม้นท์ในเมืองโฮจิมินฮ์ที่คาดว่าจะสร้างเสร็จใน ปี พ.ศ.2556 54
แผนภูมิที่ 2.9 แสดงแนวโน้มของจำนวนอพาร์เม้นท์ในเมืองฮานอยที่คาดว่าจะสร้างเสร็จในปี ปี พ.ศ.2556 54
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงวิธีการดำเนินงานวิจัย 62
แผนภูมิที่ 4.1 โครงสร้างบริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 64
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัดมหาชน 112
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัดมหาชน 113
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน 114
แผนภูมิที่ 5.4 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน 115
แผนภูมิที่ 5.5 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน 116
แผนภูมิที่ 5.6 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน 117
แผนภูมิที่ 6.1 กระบวนการลงทุนในประเทศเวียดนาม) 126
แผนภูมิที่ 6.2 แนวทางการลงทุนในประเทศเวียดนาม 127

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากการรวมกลุ่มของกลุ่มประเทศอาเซียน(ASEAN) และการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) ซึ่งเป็นองค์กรหลักที่สำคัญในการร่วมกลุ่มทางด้านเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศอาเซียน เพื่อให้สามารถเป็นหนึ่งเดียวกันได้ โดยมีหลักคือ การเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน (Single Market and Single Production Base) โดยมีแผนงานจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC Blueprint) เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน สู่เป้าหมายที่ตั้งไว้

สำหรับ AEC Blueprint หรือ แผนงานเพื่อจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจเพื่อให้ดำเนินงานไปในภาพรวมเดียวกัน มีจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญดังนี้[1]

1.1 การเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน

1.2 การเป็นภูมิภาคที่มีขีดความสามารถในการแข่งขันสูง

1.3 การเป็นภูมิภาคที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่เท่าเทียมกัน

1.4 การเป็นภูมิภาคที่มีการบูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลก

จากการทยอยเปิดเสรีการค้าภายใต้ เขตการค้าเสรีอาเซียน AFTA (ASEAN Free Trade Area) ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2538 กรอบความ ตกลงว่าด้วยการบริการของอาเซียน (ASEAN Framework Agreement on Service: AFAS) กำหนดให้สมาชิกทยอยเปิดตลาดการบริการเสรีให้แก่กันเป็นระยะๆ เพื่อเสริมสร้างความร่วมมือด้านการบริการของอาเซียนและปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขันในด้านการบริการ และกระจายการบริการทั้งในและนอกอาเซียน โดยจะยกเลิกข้อจำกัดในการค้าบริการในอาเซียนและเปิดเสรีการค้าบริการที่ประเทศสมาชิกให้ในความตกลงภายใต้ความตกลงว่าด้วยการค้าบริการภายใต้องค์การการค้าโลก (World Trade Organization, General Agreement on Trade in Services: GATS)[2]

---

[1] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC FACTBOOK), กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, กรุงเทพ, 2554

[2] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ASEAN Economic Community : AEC ,กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์,กรุงเทพฯ,พฤศจิกายน 2552

แผนงานเพื่อจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ได้กำหนดให้ประเทศสมาชิกต้องเปิดเสรีการค้าบริการ เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานอย่างเสรี ลดมาตราการกีดกันด้านภาษี ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายสินค้าได้อย่างเสรี การเคลื่อนย้ายแรงงานเสรี โดยมีการลดหรือยกเลิก ข้อกำหนดที่เป็นอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาด (Market Access: MA) และข้อจำกัดในการปฏิบัติเยี่ยงคนชาติ (National Treatment: NT) หรือการปฏิบัติต่อคนต่างชาติที่มีสัญชาติอาเซียนเช่นเดียวกับคนในชาติตนเอง นอกจากนั้นแล้ว ยังเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นให้กับนักลงทุนที่มีสัญชาติอาเซียนได้สูงสุดถึง 70% จากข้อกำหนดดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจการลงทุนในไทย เริ่มสนใจการออกไปลงทุนนอกประเทศไทย ในกลุ่มประเทศสมาชิกอาเซียนมากขึ้น นอกจากนี้ ตามความตกลงการค้าสินค้าของอาเซียน (ASEAN Trade in Goods Agreement : ATIGA) ซึ่งเป็นข้อตกลงที่เกี่ยวกับมาตราการยกเลิกภาษีนำเข้าระหว่างประเทศสมาชิกอาเซียนด้วยกัน หรือการยกเลิกและขจัดมาตราการที่มิใช่ภาษี (Non-Tariff Barriers : NTBs) ที่เป็นอุปสรรคทางการค้าระหว่างประเทศจากการลดภาษีระหว่างกันให้เป็น 0% อาจส่งผลให้เกิดการลดต้นทุนการนำเข้าหรือส่งออกวัตถุดิบ ซึ่งอาจรวมถึงวัสดุก่อสร้างจากประเทศสมาชิกที่มีต้นทุนการผลิตต่ำกว่าไปยังประเทศอื่นๆในอาเซียน และวัสดุก่อสร้างนั้นเป็นพื้นฐานอย่างหนึ่งที่ส่งผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ มีผลต่อราคาต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ทำให้มีโอกาสในการเข้าไปลงทุนด้านวัสดุก่อสร้างมากขึ้น

ประเทศกัมพูชา ลาว พม่าและเวียดนาม หรือกลุ่ม CLMV เป็นตลาดส่งออกที่มีศักยภาพสูง มีความสัมพันธ์ทางการค้ากับไทยมาเป็นเวลานาน ผู้บริโภคในท้องถิ่นจึงมีความคุ้นเคยและนิยมใช้สินค้าไทยค่อนข้างมาก เศรษฐกิจของกลุ่ม CLMV ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ช่วยเพิ่มมูลค่าการส่งออกสินค้าจากไทยไปยังกลุ่มประเทศ CLMV และครอบคลุมสินค้าเพิ่มเติมจากสินค้าสำเร็จรูปสำหรับการบริโภค แม้ว่าในปี 2552 วิกฤตเศรษฐกิจของโลกจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของกลุ่ม CLMV แต่ก็ยังเป็นกลุ่มประเทศที่ยังมีฐานค่าจ้างแรงงานต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศไทยไทยและประเทศอื่นที่เหลือในกลุ่มอาเซียน กลุ่ม CLMV ประเทศที่มีความน่าสนใจเข้าไปลงทุนการผลิตและการตลาด อีกทั้งยังมีพรมแดนติดกับไทยเกือบทุกประเทศ มีเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมถึงกันหมด จึงเป็นโอกาสที่ผู้ประกอบการไทยจะเข้าไปลงทุนหรือหาลู่ทางทำธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้

ตารางที่1.1 แสดงการเปรียบเทียบโอกาสทางการค้าและการลงทุนในกลุ่มสินค้าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง

ที่มา: สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2552

ประเทศ	**สภาพและโอกาสด้านการตลาด**	**สาขาที่มีศักยภาพ**	**ลูกค้าเป้าหมาย**	**รูปแบบการจัดจำหน่าย**	**รูปแบบการซื้อ**	**คู่แข่ง**
กัมพูชา กรุงพนมเปญ	มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ในปี 2547-2550 รายได้ต่อหัวสูงขึ้น ความต้องการสิ่งปลูกสร้างที่ดี ส่งผลต่อการเติบโตที่สูงขึ้น	รับเหมาก่อสร้าง ตกแต่ง และวัสดุก่อสร้าง-ตกแต่งภายใน	ลูกค้าทั่วไป ลูกค้าโครงการ คอนโด บ้านเดี่ยว บริษัทรับเหมา-ตกแต่งและผู้ซื้อรายย่อย	สามารถเข้าได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม จากตัวแทนจาหน่าย ร้านค้าปลีก	มีความต้องการในทุกช่วงเวลา เลือกสินค้า/ บริการจากคุณภาพและความสะดวกในการขนส่ง ชำระเงินสด	จีนและเวียดนาม
กัมพูชา จังหวัดเสียมเรียบ	ค่าใช้จ่ายในด้านที่พักมีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 49.1 ในเขตเมือง และร้อยละ 40 ในนอกเมือง มีโครงการปรับปรุงเส้นทางร่วมกับประเทศลุ่มแม่น้ำโขง (GMS)	ปูนซีเมนต์/สีทาบ้าน/เหล็กเส้นและผลิตภัณฑ์	การลงทุนขนาดกลางและขนาดย่อมของประชาชน/ เอกชนในจังหวัดเสียมเรียบ	กระจายไปตามผู้ค้ารายย่อยในพื้นที่ต่างๆ และผ่านการค้าชายแดนไทยและกระจายเข้าสู่เสียมเรียบยังมีจำนวนน้อย	ชำระเงินสด และเลือกจากราคาสินค้า คุณภาพ การส่งเสริมการขาย และความสะดวกของช่องทางการจาหน่าย	จีนและเวียดนาม
สปป.ลาว-นครหลวงเวียงจันทน์	- มีโครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานอย่างกว้างขวาง - มีการก่อสร้างเขื่อนไฟฟ้าพลังงานน้ำ - ชาวลาวมีความต้องการสิ่งปลูกสร้างใหม่และการตกแต่ง					
สปป.ลาว-หลวงพระบาง	- มีโครงการขยายเมือง เพิ่มเส้นทางการขนส่งและปรับปรุงสนามบิน - มีการก่อสร้างเขื่อนไฟฟ้าพลังงานน้ำ					
สปป.ลาว-จำปาสัก	- มีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ในเขตอุตสาหกรรมเหมืองแร่ปรับปรุงสนามบิน - มีการก่อสร้างเขื่อนไฟฟ้าพลังงานน้ำ					

ตารางที่1.2 แสดงการเปรียบเทียบโอกาสทางการค้าและการลงทุนในกลุ่มสินค้าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง (ต่อ)

ที่มา: สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2552

ประเทศ	**สภาพและโอกาสด้านการตลาด**	**สาขาที่มีศักยภาพ**	**ลูกค้าเป้าหมาย**	**รูปแบบการจัดจำหน่าย**	**รูปแบบการซื้อ**	**คู่แข่ง**
พม่า	เน้นไปทางธุรกิจท่องเที่ยว อุตสาหกรรมสิ่งทอ สินค้าการเกษตร ผลิตไม้แปรรูป การประมง อยู่ระหว่างการสร้างท่าเรือทวาย สาธารณูปโภคยังไม่ทั่วถึง กระจุกตัวเฉพาะเมืองสำคัญ					
เวียดนาม	- ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามเติบโตอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยร้อยละ 21 (ปี 2546-2551) - รัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมโดยกาหนดไว้ในแผนการพัฒนาประเทศ โดยเฉพาะการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ที่อยู่อาศัย	- บริการด้านการก่อสร้าง - วัสดุก่อสร้าง	- การก่อสร้างที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (Residential Sector)	- บริการรับก่อสร้าง - บริการออกแบบ - บริการที่ปรึกษาโครงการ - บริการติดตั้งงานระบบ - จาหน่ายผ่านร้านค้าปลีก		- ญี่ปุ่น ไต้หวัน จีน สิงคโปร์ เกาหลี เวียดนาม - สินค้าที่ผลิตจากประเทศจีน และกลุ่มประเทศในแถบยุโรป

จากตารางที่ 1.1 และ 1.2 จะเห็นได้ว่า ประเทศที่มีโอกาศและศักยภาพที่น่าสนใจคือประเทศเวียดนามและกัมพูชา แต่ด้วยเนื่องจากเสถียรภาพทางการเมืองและตำแหน่งที่ตั้งของประเทศเวียดนาม อีกทั้งแนวโน้มประชากรของเวียดนามกว่า 90 ล้านคน ที่คล้ายกับประเทศไทย คือมีประชากรส่วนใหญ่เริ่มเป็นวัยกลางคน เป็นกลุ่มแรงงานหลักและมีกำลังซื้อสูง และมักจะชำระสินค้าด้วยเงินสดเป็นส่วนใหญ่ ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัย อีกทั้งภูมิประเทศของประเทศเวียดนามยาวขนานไปกับชายทะเลมีวัตถุดิบทางธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ สามารถนำมาพัฒนาได้ มีท่าเรือที่สำคัญสามารถขนส่งวัสดุ สินค้า ไปยังประเทศอื่นๆ ในอาเซียนได้อย่างสะดวก อีกทั้งรัฐบาลเวียดนามเอง ยังส่งเสริมให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศเวียดนาม โดยมีนโยบายส่งเสริมการลงทุน มีการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ และยกเว้น หรือเอื้ออำนวยความสะดวกให้กับนักลงทุนต่างชาติในหลายๆ ด้าน

จากข้อมูลดังกล่าว ประเทศเวียดนามเป็นอีกประเทศหนึ่งที่น่าสนใจในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในหลายๆ ประเภท จึงทำการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม เพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงและแนวทางการลงทุนที่เหมาะสมได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.ศึกษากฎหมาย ข้อกำหนด ข้อบังคับ ระบบการเงิน ธนาคาร ภาษีธุรกิจต่าง ของประเทศเวียดนาม และเอกสาร งานวิจัย ที่เกี่ยว ต่อการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

2.ศึกษากระบวนการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาเนื้อหาของงานวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดขอบเขตในการศึกษาด้านเนื้อหาและกลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาดังนี้

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

a) ศึกษาเอกสารวิชาการที่มีใจความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการดำเนินงานของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่ (AEC) ที่ได้รับการเผยแพร่จากภาครัฐ ภาคเอกชน ที่เกี่ยวข้อง เช่น สมาคมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ ธนาคารแห่งประเทศไทย หรือเอกสารวิชาการจากการสัมมนาของผู้เชี่ยวชาญ ต่างๆ

b) ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อกำหนด แนวทางการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศเวียดนาม

1.3.2 ขอบเขตด้านกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษา แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม

กลุ่มที่ 1 คือกลุ่มนักวิชาการ อาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญ ทั้งองค์กรของรัฐ และเอกชน ที่เกี่ยวข้อง หรือ นักวิชาการที่ทำงานวิจัยเกี่ยวกับการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มที่ 2 คือกลุ่มบริษัท ที่ได้เข้าไปลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามพื่อรวบรวมแนวทางการลงทุน และหาข้อจำกัด หรือสิ่งที่นักลงทุนต้องการการสนับสนุน ในการลงทุน

กลุ่มที่ 3 คือกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทย ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อทราบเกี่ยวกับการปรับตัวของกลุ่มผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์

1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

.5.1 การจัดเตรียมเวลาการนัดสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญหรือผู้เกี่ยวข้องด้านต่างๆ มักมีเวลาที่จำกัด และเข้าถึงได้ยาก ต้องใช้เวลาในการนัดสัมภาษณ์ที่กระชับ แบบคำถามในการสัมภาษณ์ต้องครบถ้วน เพราะผู้ถูกสัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับสูงมักจะติดภาระกิจ ทำให้นัดสัมภาษณ์ได้ยาก

1.5.2 ด้านการออกแบบคำถามในการสัมภาษณ์ ที่ต้องศึกษาข้อมูลต่างอย่างละเอียดเพื่อสร้างแนวทางคำถามที่ครอบคลุมเนื้อหาที่ต้องการ

1.5.3 การรวมรวบเอกสาร คำจัดความ ข้อกฎหมายต่าง ต้องใช้เวลาในการรวบรวมและการตีความ เนื่องจากข้อกำหนด ข้อบังคับต่างๆ มีการเปลี่ยนแปลง และเข้าถึงไม่เหมือนกัน เนื้อหาใจความมีจำนวนมาก อาจเกิดการผิดพลาดด้านการตีความได้

1.5.4 การเปิดเผยข้อมูลของผู้ถูกสัมภาษณ์บางรายอาจจะไม่สามารถเปิดเผยได้ครบถ้วนทุกกระบวนการ ต้องอาศัยการศึกษาเอกสารประกอบด้วย ซึ่งจะทำให้ไม่สามารถได้ข้อมูลที่สมบูรณ์

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

คำศัพท์และคำจำกัดความที่นำมาใช้ในงานวิจัย[3]

1.4.1 ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) หมายถึง เสาหลักหนึ่งในสามเสาหลักของจัดตั้งประชาคมอาเซียน ที่มุ่งเน้นความร่วมมือด้านเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศสมาชิกอาเซียน

1.4.2 สมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ หรือ อาเซียน (Association of Southeast Asian Nations: ASEAN) หมายถึงกลุ่มประเทศอินโดนีเซีย มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ไทย บรูไนดารุสซาลาม กัมพูชา ลาว เมียนม่าร์ และเวียดนาม ที่รวมตัวดาเนินนโยบายทั้งด้านการเมือง เศรษฐกิจ สังคมร่วมกัน

1.4.3 พันธมิตรทางเศรษฐกิจ (Closer Economic Partnership: CEP) หมายถึง ความร่วมมือทางเศรษฐกิจที่มีการพัฒนารูปแบบไปจากที่เคยมีมา โดยมีกรอบความร่วมมือที่กว้างขวางกว่าเขตการค้าเสรี

1.4.5 เขตการค้าเสรีอาเซียน (ASEAN Free Trade Agreement: AFTA) หมายถึง การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของประเทศสมาชิกในกลุ่มอาเซียนเพื่อส่งเสริมให้การค้าขายระหว่างกันในอาเซียนเป็นไปอย่างเสรี โดยมีเป้าหมายที่จะลดภาษีศุลกากรระหว่างกันลงเหลือ 0-5% และยกเลิกมาตรการกีดกันทางการค้าอื่น ๆ

1.4.6 กรอบความตกลงว่าด้วยการบริการของอาเซียน (ASEAN Framework Agreement on Services: AFAS) หมายถึง ความตกลงรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศสมาชิกอาเซียน มีเป้าหมายเพื่อส่งเสริมความร่วมมือและการเปิดเสรีการค้าบริการ (Liberalization of Trade in Services) ระหว่างประเทศสมาชิก การเปิดเสรีในด้านการเข้าสู่ตลาด (Market Access) ด้านการประติบัติเยี่ยงคนชาติ (National Treatment) และข้อผูกพันซึ่งลด/เลิกมาตรการอื่น ๆ ที่เป็นอุปสรรคต่อการเปิดเสรีการค้าบริการระหว่างประเทศสมาชิก

---

[3] - คู่มือเตรียมความพร้อมเพื่อเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)สำหรับผู้ประกอบการ SMEs, กรมการส่งเสริมอุตสาหกรรม,กระทรวงอุตสาหกรรม , กันยายน 2555

- ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ASEAN Economic Community : AEC ,กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์,กรุงเทพฯ,พฤศจิกายน 2552

- หนังสือ ถาม-ตอบ รอบรู้ AEC 360°,กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ,พฤษภาคม 2555

1.4.7 ข้อตกลงว่าด้วยการใช้อัตราภาษีศุลกากรพิเศษที่เท่ากัน (Common Effective Preferential Tariff: CEPT) เป็นการลดอัตราภาษีศุลกากรแก่สินค้าที่นำเข้าระหว่างกันของประเทศสมาชิกอาเซียนภายใต้เขตการค้าเสรีอาเซียน

1.4.8 ประชาคมสังคมและวัฒนธรรมอาเซียน (ASEAN Socio Cultural Community: ASCC) หรือประชาคมสังคม-วัฒนธรรมอาเซียน เป็นหนึ่งในสามองค์ประกอบของประชาคมอาเซียน มีวัตถุประสงค์เพื่อ ให้ภูมิภาคอาเซียนเป็นสังคมที่เอื้ออาทรประชนมีความเป็นอยู่ดี ได้รับการพัฒนาในทุกด้าน และมีความมั่นคงทางสังคม

1.4.9 ประชาคมการเมืองและความมั่นคง (ASEAN Political-Security Community: APSC) หรือประชาคมการเมือง-ความมั่นคงอาเซียน เป็นหนึ่งในสามองค์ประกอบของประชาคมอาเซียน มีวัตถุประสงค์เพื่อ สร้างสันติสุขในภูมิภาค การแก้ไขปัญหาโดยสันติวิธี และยึดมั่นในหลักความมั่นคงรอบด้าน

1.4.10 ความหมายของอสังหาริมทรัพย์

1. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 บัญญัติว่า อันว่า “อสังหาริมทรัพย์” ได้แก่ ที่ดินกับทรัพย์อันติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย จากบทบัญญัติดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์ จึงประกอบด้วย

- *ที่ดิน* หมายถึง พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1)
- *ทรัพย์อันติดกับที่ดิน* ได้แก่ ไม้ยืนต้น อาคาร โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เป็นต้น
- *ทรัพย์ซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน* ได้แก่ แม่น้ำ ลำคลอง แร่ธาตุ กรวดทราย ซึ่งมีอยู่ตามธรรมชาติ หรือซึ่งมนุษย์นำมารวมไว้กับที่ดินจนกลายเป็นส่วนของพื้นดินตามธรรมชาติ

สิทธิ์ทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอมสิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิครอบครอง หมายถึง สิทธิในการถือครองอสังหาริมทรัพย์

2. อสังหาริมทรัพย์จะต้องมีเจ้าของเสมอ โดยทั่วไปอสังหาริมทรัพย์ในราชอาณาจักรประเภทที่ดินทั้งหมดถือเป็นกรรมสิทธิ์รัฐ โดยเฉพาะสาธารณสมบัติ ถนนหลวง ลำคลอง แม่น้ำ ภูเขา ป่าสงวน ซึ่งรัฐได้เปิดโอกาสให้เอกชนเข้าถือครองหรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นได้

- *อสังหาริมทรัพย์ที่เอกชนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์* ได้แก่ ที่ดินที่รัฐออกโฉนดให้แก่บุคคลเพื่อแสดงว่าบุคคลเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น นอกจากนี้ ได้แก่ อาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่เอกชนได้ปลูกสร้างขึ้น ไม่ว่าจะปลูกสร้างบนที่ดินที่ตนเองเป็นเจ้าของหรือมีกรรมสิทธิ์หรือไม่ก็ตาม
- *อสังหาริมทรัพย์ที่เอกชนมีสิทธิครอบครอง* ได้แก่ ที่ดินที่รัฐเปิดโอกาสให้เอกชนเข้าจับจองถือครองเพื่อทำประโยชน์ในที่ดินนั้น โดยรัฐออกหนังสือสำคัญแสดงสิทธิครอบครอง เช่น สค.1, นส.3, และ สปก.4-01 เป็นต้น

3. การทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำนอง โอนกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ทำนิติกรรมดังกล่าวต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้น การกระทำนิติกรรมดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะ (มาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

1.4.11 เขตการค้าเสรี (Free Trade Area) หมายถึง การรวมกลุ่มเศรษฐกิจโดยมีเป้าหมายเพื่อลดภาษีศุลกากรระหว่างกันภายในกลุ่มที่ทาข้อตกลงลงให้เหลือน้อยที่สุด หรือเป็น 0% และใช้อัตราภาษีปกติที่สูงกว่ากับประเทศนอกกลุ่ม การทาเขตการค้าเสรีในอดีตมุ่งในด้านการเปิดเสรีด้านสินค้า (Goods) โดยการลดภาษีและอุปสรรคที่ไม่ใช่ภาษีเป็นหลัก แต่เขตการค้าเสรีในระยะหลัง ๆ นั้น รวมไปถึงการเปิดเสรีด้านบริการ (Service) และการลงทุนด้วย

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยในเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) มีจุดมุ่งหมายในการศึกษาแนวทางการลงทุนโครงการอสังหาริทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

1.6.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลทุติยภูมิ

- เก็บข้อมูลจากเอกสาร บทความทางวิชาการ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เอกสารนำมาคัดกรองหาตัวแปรและหลักเกณฑ์ที่สอดคล้องและเกี่ยวข้องกัน สรุปออกมามาตราฐานที่จะนำมาใช้ศึกษา

- หลักการ เอกสาร ข้อกำหนดของ ความร่วมมือประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนข้อมูลเกี่ยวกับความเป็นมาของอาเซียน และประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน ข้อตกลง ที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลปฐมภูมิ

- การทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

a) ผู้ประกอบการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
b) เจ้าของกิจการอสังหาริมทรัพย์
c) ผู้ชำนาญการ อาจารย์ ทางด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

เพื่อนำมาคัดกรองหาตัวแปรหลัก หาข้อมูล ที่มีเนื้อหาไปในทางเดียวกัน แยกเป็นหมวดหมู่ และนำไปใช้ในข้อมูลทุติยภูมิ

1.6.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

a) วิเคราะห์แนวโน้มในการพัฒนาและการเตรียมความพร้อมของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
b) วิเคราะห์ตัวแปรที่ได้จากแบบสัมภาษณ์และเอกสารวิชาการ
c) วิเคราะห์เอกสารงานวิจัย งานวิชากร บทความ และเอกสารเผยแผ่ที่เกี่ยวข้อง

1.7 **ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ**

1.7.1 ทราบแนวทางการเข้าไปลงทุนทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

1.7.2 ทราบถึงการเตรียมพร้อมเพื่อปรับตัวต่อธุรกิจอสังหาริทรัพย์ภายหลังเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในงานวิจัยนี้ เป็นเอกสารที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวของกับแผนงานประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC Blueprint และแผนงานนำร่องเพื่อที่จะนำไปสู่การรวมตัวเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยวิเคราะห์ รวบรวม และกล่าวถึงหลักการ นโยบาย ข้อตกลงร่วมต่างๆ ของแผนงานประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นอกจากนั้น ยังมีเนื้อหาของงานวิจัยอื่นๆ ที่นำเสนอในส่วนที่เกี่ยวข้องทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับแผนงาน อีกทั้งยังรวบรวมบทความวิชาการจากงานสัมมนาเชิงวิชาการต่างๆ ของนโยบายการปรับตัวให้เข้ากับแผนงานประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ที่เร่งดำเนินการให้แล้วเสร็จตามข้อตลงร่วมบางส่วน ในปี 2559 นี้

2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 กรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์ การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจ อาเซียน Thailand Research Direction and Research Problems for ASEAN Economic Community Situation ได้ศึกษากลุ่มธุรกิจต่างๆ ที่สำคัญที่ได้รับผลกระทบจากการรวมตัวเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน มีการวิเคราะห์หัวข้อที่จะเกิดผลกระทบกับกลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์และแนวทางการปรับปรุงดังนี้[4]

<u>กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง</u> เป็นกลุ่มธุรกิจที่ควรดำเนินการศึกษาวิจัยเร่งด่วน เพื่อตอบสนองความต้องการและให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ของภาคธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์ มุ่งสู่การเป็นภาคธุรกิจหลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจและสังคมไทยให้เติบโตอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน โดยเสนอแนะให้ศึกษาและวิจัยประเด็นดังต่อไปนี้

1. การพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เข้าถึงตลาดทั้งในและต่างประเทศ โดยเน้นให้มีการรวมกลุ่มคลัสเตอร์ธุรกิจนี้ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการออกไปประมูลงานก่อสร้างในต่างประเทศ

---

[4] กรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์ การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน, ครรชิต พุทธโกษา,สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ, กันยายน 2554,

2. การพัฒนาศักยภาพของบุคลากรเพื่อให้มีคุณภาพและปริมาณเพียงพอสอดคล้องกับความต้องการของภาคธุรกิจ

3. การปรับปรุงพัฒนากฎระเบียบให้เอื้อต่อความต้องการของผู้บริโภคและผู้ประกอบการ เพื่อให้เกิดการขยายตัวของตลาดและสร้างรายได้ให้แก่ธุรกิจ เน้นการมีมาตรการที่กระตุ้นให้เกิดการพัฒนาธุรกิจ และลดอุปสรรคต่อการพัฒนาธุรกิจ

4. การพัฒนาและปรับปรุงระบบโครงสร้างพื้นฐานให้พร้อมรับกับสถานการณ์เน้นการสร้างความร่วมมือในกรอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจต่าง ๆ

2.1.2 แนวทางการปรับตัวและใช้ประโยชน์จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกินของอาเซียน[5]

การเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยหลีกเลี่ยงหรือบรรเทาผลกระทบในเชิงลบที่อาจจะเกิดขึ้นหลังการรวมกลุ่มทางเศราฐกิจของอาเซียน และยังช่วยให้สามารถใช้ประโยชน์จากโอกาสที่มีอยู่ได้อย่างเต็มที่ โดยแนวทางการปรับตัวที่ภาคเอกชนสามารถนำมาใช้อาจพิจารณาได้ทั้งในเชิงรุกและเชิงรับ อาทิ

<u>การปรับตัวในเชิงรุก</u>

1. ศึกษาเสาะหาแหล่งวัตถุดินใน AEC: นำเข้าวัตถุดิบ สินค้ากึ่งสำเร็จรูปจากแหล่งผลิตใน AEC ที่มีความได้เปรียบด้านราคา และคุณภาพ

2. การศึกษารสนิยมความต้องการใน AEC: เพิ่มการขายให้ตลาดใหญ่ขึ้น (economy of scales)

3.ดูความเป็นไปได้เรื่องการย้ายฐานการผลิต: มีความสามารถย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศที่เหมาะเป็นแหล่งผลิต

4. หันมามอง CLMV โดยวิสัยทัศน์ใหม่: การใช้ CLMV เป็นฐานการส่งออกไปนอก AEC เพื่อใช้ประโยชน์จากสถานะ Least Developed Countries: LDCs

5.พัฒนาและปรับตัว ระบบต่างๆ ของบริษัทให้ใช้ประโยชน์โลจิสติกส์ได้เต็มที่: การพัฒนาระบบโลจิสติกส์ในภูมิภาค ทำให้สะดวกและถูกลง

---

[5] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ASEAN Economic Community : AEC ,กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์,กรุงเทพฯ,พฤศจิกายน 2552

6. ศึกษา เสาะหาความเป็นไปได้ การตั้งธุรกิจ ใช้แรงงานจาก AEC: ฐานธุรกิจอยู่ที่ใดก็ได้ ในอาเซียนซึ่งสามารถใช้แรงงาน AEC ทำให้แก้ปัญหาขาดแคลนแรงงานฝีมือ

7.การเปิดเจาะตลาดคู่ค้าของอาเซียน: เพื่อสร้างความได้เปรียบทางภาษีนำเข้ากว่าคู่แข่งอื่นนอกอาเซียน

2.2 ประวัติความเป็นมา ของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

กลุ่มประเทศอาเซียนมีพัฒนาการด้านการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจเรื่อยมา เริ่มตั้งแต่การจัดตั้งเขตการค้าเสรีอาเซียนหรือ AFTA ตั้งแต่ปี2535 และพยายามส่งเสริมให้มีความร่วมมือครอบคลุมด้านอื่นๆ ด้วย เช่น การค้าบริการ การลงทุน ซึ่งมีการจัดทำกรอบความตกลงด้านการค้าบริการของอาเซียน (ASEAN Framework Agreement on Services: AFAS) และกรอบความตกลงว่าด้วยเขตการลงทุนอาเซียน (Framework Agreement on the ASEAN Investment Area: AIA) เมื่อปี 2538 และ 2541 ตามลำดับ[6]

นอกจากนี้อาเซียนยังได้จัดตั้งโครงการความร่วมมือด้านอุตสาหกรรมของอาเซียน (ASEAN Industrial Cooperation Scheme)เพื่อเพิ่มศักยภาพในการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสนับสนุนการแบ่งสรรการผลิตและการใช้วัตถุดิบภายในภูมิภาคต่อมาผู้นำอาเซียนได้เห็นชอบให้จัดตั้งประชาคมอาเซียน (ASEAN Community) ซึ่งประกอบด้วย 3 เสาหลัก คือการเมืองความมั่นคง เศรษฐกิจ และสังคมและวัฒนธรรม และได้ประกาศปฏิญญาเซบูว่าด้วยการเร่งรัดการจัดตั้งประชาคมอาเซียนให้บรรลุผลจากเดิมที่กำหนดไว้ใน ปี 2563 (ค.ศ. 2020) เป็นปี 2558 (ค.ศ. 2015) โดยในส่วนประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนได้จัดทำแผนงานการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC Blueprint) เป็นแผนงานบูรณาการการดำเนินงานในด้านเศรษฐกิจต่างๆ เพื่อให้เห็นการดำเนินงานในภาพรวมที่จะนำไปสู่การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนภายในปี 2558 (ค.ศ. 2015)

2.2.1.เป้าหมายและองค์ประกอบ

การก้าวไปสู่ภูมิภาคที่เป็นตลาดและฐานการผลิตเดียว ซึ่งจะก่อให้เกิดการเคลื่อนย้ายทรัพยากรการผลิตระหว่างกันได้อย่างเสรี เช่น ในด้านการเคลื่อนย้ายสินค้าอาเซียนจะดำเนินการลดภาษีศุลกากรและยกเลิกมาตรการกีดกันทางการค้าที่มิใช่ภาษีให้

---

[6] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC FACTBOOK), กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, กรุงเทพ, 2554

หมดสิ้นไป สำหรับการค้าภาคบริการและการลงทุนนั้น อาเซียนมุ่งหน้าดำเนินการเปิดตลาดระหว่างกัน รวมถึงการจัดทำความตกลงยอมรับร่วมในบริการวิชาชีพต่างๆ และสนับสนุนการลงทุนร่วมกันภายใต้กฎระเบียบและขั้นตอนการลงทุนที่มีความโปร่งใส นอกจากนี้ อาเซียนยังเร่งสร้างความสามารถในการแข่งกันให้เกิดขึ้นในภูมิภาค และลดช่องว่างการพัฒนาของประเทศสมาชิก โดยมุ่งเน้นให้ประเทศสมาชิกอาเซียนซึ่งยังมีการพัฒนาที่ล้าหลังกว่า สามารถรับประโยชน์อย่างเท่าเทียมกันจากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของอาเซียน และอาเซียนยังเดินหน้าเจรจาขยายการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจกับประเทศนอกภูมิภาค โดยจัดทำข้อตกลงการค้าเสรีหรือ FTA กับจีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ อินเดีย ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และสหภาพยุโรป ซึ่งจะทำให้ไทยได้รับประโยชน์เพิ่มเติมจากข้อตกลง FTA ที่ไทยได้ทำกับประเทศคู่ค้าต่างๆ เหล่านี้ไปแล้วในระดับทวิภาคี ในแง่ของขอบเขตสินค้าที่ได้รับสิทธิประโยชน์และการใช้แหล่งกำเนิดสินค้าสะสมภายในอาเซียนที่เพิ่มขึ้น

2.2.2 **แผนการดำเนินงานหรือ** AEC Blueprint

ประกอบด้วย 4 ส่วนหลัก ซึ่งอ้างอิงมาจากเป้าหมายการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของอาเซียนตามแถลงการณ์บาหลี ฉบับที่ 2 (Bali Concord II) ได้แก่[7]

1. การเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียว โดยให้มีการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน และแรงงานมีฝีมืออย่างเสรี และการเคลื่อนย้ายเงินทุนอย่างเสรีมากขึ้น รวมทั้งการส่งเสริมการรวมกลุ่มสาขาสำคัญของอาเซียนให้เป็นรูปธรรม

2. การสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันทางเศรษฐกิจของอาเซียน ซึ่งให้ความสำคัญกับประเด็นด้านนโยบายที่จะช่วยส่งเสริมการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ เช่น กรอบนโยบายการแข่งขันของอาเซียน การคุ้มครองผู้บริโภคสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา พาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ นโยบายภาษี และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (การเงิน การขนส่ง เทคโนโลยีสารสนเทศและพลังงาน)

3.การพัฒนาเศรษฐกิจอย่างเสมอภาค โดยการพัฒนา SMEs และการเสริมสร้างขีดความสามารถผ่านโครงการต่างๆ เช่น โครงการริเริ่มเพื่อการ

[7] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC FACTBOOK), กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, กรุงเทพ, 2554

รวมกลุ่มของอาเซียน (Initiative for ASEAN Integration: IAI) เพื่อลดช่องว่างการพัฒนาทางเศรษฐกิจ

4. การบูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลก เน้นการปรับประสานนโยบายเศรษฐกิจของอาเซียนกับประเทศภายนอกภูมิภาค เพื่อให้อาเซียนมีท่าทีร่วมกันอย่างชัดเจน เช่น การจัดทำเขตการค้าเสรีของอาเซียนกับประเทศคู่เจรจาต่างๆ เป็นต้นรวมทั้งส่งเสริมการสร้างเครือข่ายในด้านการผลิต/จำหน่ายภายในภูมิภาคให้เชื่อมโยงกับเศรษฐกิจโลกทั้งนี้ ในการดำเนินงานสามารถกำหนดให้มีความยืดหยุ่นในแต่ละเรื่องไว้ล่วงหน้าได้ (pre-agreed flexibilities) เมื่อตกลงกันได้แล้ว ประเทศสมาชิกจะต้องยึดถือและปฏิบัติตามพันธกรณีที่ได้ตกลงกันอย่างเคร่งครัดด้วย

2.2.3. ข้อผูกพัน

ภายหลังจากการลงนามในแถลงการณ์ AEC Blueprint แล้ว ไทยมีพันธกรณีที่จะต้องปฏิบัติตามแผนงานดังกล่าวทั้งในด้านการเปิดตลาดสินค้า การเปิดตลาดการค้าบริการ และการลงทุนให้กับประเทศสมาชิกอาเซียน รวมถึงความร่วมมือในด้านเศรษฐกิจต่างๆ ซึ่งการดำเนินงานจะเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงานภายในประเทศ รวมถึงการแก้ไขกฎหมายภายในที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามพันธกรณีที่ได้ตกลงกับอาเซียนได้ โดยเฉพาะการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุการเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวของอาเซียน ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับพันธกรณีสำคัญ ดังนี้[8]

2.3.4. การเปิดเสรีการค้าสินค้า

ไทยได้ผูกพันสินค้าทุกรายการ จำนวน ไว้ภายใต้เขตการค้าเสรีอาเซียน (ASEAN Free Trade Area - AFTA) โดยแบ่งเป็นสองส่วน คือ1) สินค้าในบัญชีลดภาษี จำนวน 8,287 รายการ ซึ่งได้ลดภาษีลงเหลือ 0% ตั้งแต่ 1 มกราคม 2553 และ2) สินค้าในบัญชีอ่อนไหว ประกอบด้วย กาแฟ มันฝรั่ง มะพร้าวแห้ง

[8] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

และไม้ตัดดอก จำนวน 13 รายการย่อยซึ่งลดภาษีลงเหลือ 5% ตั้งแต่ 1 มกราคม 2553ทั้งนี้ การจะได้สิทธิลดภาษีในการส่งออกหรือนำเข้าตามอัตราดังกล่าวนั้น มีเงื่อนไขว่า1) สินค้าที่จะส่งออกหรือนำเข้าต้องอยู่ในบัญชีลดภาษีของทั้งประเทศผู้ส่งออกและนำเข้า2) ต้องเป็นสินค้าที่มีการผลิตในอาเซียนในประเทศใดประเทศหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งประเทศ (ASEAN Content)รวมกันเป็นมูลค่าอย่างน้อย 40%ล่าสุด อาเซียนได้ปรับปรุงความตกลง AFTA ให้มีความทันสมัยยิ่งขึ้น และได้จัดทำความตกลงการค้าสินค้าของอาเซียน(ASEAN Trade in Goods Agreement - ATIGA) ซึ่งมีผลบังคับใช้แล้วเมื่อ 17 พฤษภาคม 2553 โดยเป็นความตกลงที่ครอบคลุมมาตรการสำคัญต่อการการส่งออกและนำเข้าสินค้าอย่างเสรี ได้แก่ ตารางการลดภาษีตามพันธกรณีในอาฟตา การกำหนดให้ใช้มาตรการที่มิใช่ภาษีเฉพาะในเรื่องที่จำเป็น การส่งเสริมการอำนวยความสะดวกทางการค้า หลักปฏิบัติด้านศุลกากรกฎระเบียบทางเทคนิค กระบวนการตรวจสอบและรับรองมาตรการสุขอนามัยและสุขอนามัยพืช มาตรการเยียวยาทางการค้า

2.2.5 การเปิดเสรีการค้าบริการ

อาเซียนวางเป้าหมายจะทำการเปิดเสรีการค้าบริการเพิ่มเติมจาก 65 สาขาย่อยที่ได้ดำเนินการแล้วในข้อผูกพันชุดที่ 7โดยจะเปิดเสรีรวมทั้งสิ้น 12 สาขาใหญ่ ประกอบด้วย 128 สาขาย่อย ภายในปี 2558 โดยการยกเลิกอุปสรรคในการให้บริการทุกรูปแบบและเปิดให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ อย่างน้อยร้อยละ 70 โดยแผนงานการเปิดเสรีการค้าบริการมี ดังนี้[9]

สาขาบริการเร่งรัด (Priority Integration Sector: PIS) ได้แก่ e-ASEAN (สาขาโทรคมนาคมและคอมพิวเตอร์) สาขาสุขภาพ สาขาท่องเที่ยว และสาขาขนส่งทางอากาศ ในปี พ.ศ. 2553 ต้องอนุญาตให้ผู้ให้บริการมีสัดส่วนการถือหุ้นของนักลงทุนอาเซียนไม่ต่ำกว่า 70% และยกเลิกข้อจำกัดการเข้าสู่ตลาดและข้อจำกัดในการปฏิบัติเยี่ยงคนชาติทั้งหมด

สาขาโลจิสติกส์ ในปี พ.ศ. 2553 ต้องอนุญาตให้ผู้ให้บริการมีสัดส่วนการถือหุ้นของนักลงทุนอาเซียนไม่ต่ำกว่า 51%และลดข้อจำกัดการเข้าสู่ตลาด

[9] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC FACTBOOK), กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, กรุงเทพ, 2554

(Market Access - MA limitations) ให้เหลือ 2 ข้อจำกัดเข้าสู่ตลาด (Market Access - MA limitations) ให้เหลือ 2 ข้อจำกัด

สาขาบริการอื่น **(Non-Priority Services Sector)** ต้องอนุญาตให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ในทุกสาขาบริการและยกเลิกอุปสรรคทุกรูปแบบ

ขณะนี้ได้มีการลงนามในพิธีสารอนุวัติข้อผูกพันชุดที่ 8 ในช่วงการประชุมผู้นำอาเซียนครั้งที่ 17 โดยทุกประเทศกำลังอยู่ในระหว่างการจัดทำตารางข้อผูกพันชุดที่ 8 และในระหว่างนี้จะใช้ตารางข้อผูกพันชุดที่ 7 ซึ่งมีผลใช้บังคับในการผูกพันการเปิดตลาดบริการ 65 สาขา ให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ไม่เกินร้อยละ 49 ตามที่กฎหมายกำหนด

2.2.6 การเปิดเสรีการลงทุน

อาเซียน ได้ลงนามกรอบความตกลงว่าด้วยเขตการลงทุนอาเซียน (Framework Agreement on the ASEAN Investment Area: AIA) ในปี 2541 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้อาเซียนเป็นแหล่งดึงดูดการลงทุน ทั้งจากภายในและภายนอกอาเซียน และมีบรรยากาศการลงทุนที่เสรีและโปร่งใส ต่อมา เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายในการเปิดเสรีการลงทุนในปี 2558 อาเซียนได้ทบทวนความตกลงด้านการลงทุน AIA ให้เป็นความตกลงด้านการลงทุนของอาเซียน (ASEAN comprehensive Investment Agreement: ACIA) ที่มีขอบเขตที่กว้างขึ้น โดยผนวกความตกลงว่าด้วยการส่งเสริมและคุ้มครองการลงทุนของอาเซียนเข้าอยู่ภายใน ACIA[10]

ความตกลง ACIA ครอบคลุม 4 ประเด็นหลักใหญ่คือ การเปิดเสรี การส่งเสริมการอำนวยความสะดวกและการคุ้มครองการลงทุน โดยครอบคลุมทั้งการลงทุนทางตรง (Foreign Direct Investment: FDI) และการลงทุนในหลักทรัพย์ (Portfolio Investment) นอกจากนี้ ขอบเขตของการเปิดเสรีครอบคลุมธุรกิจ 5 ภาคและบริการที่เกี่ยวเนื่อง ได้แก่ เกษตร ประมง ป่าไม้เหมืองแร่ และภาคการผลิตพันธกรณีหลักของ ACIA ได้แก่ การให้การปฏิบัติเยี่ยงคนชาติ (National Treatment) และการปฏิบัติเยี่ยงคนชาติที่ได้รับความอนุเคราะห์ยิ่ง (Most-Favored ˚Nation Treatment) การห้ามกำหนดเงื่อนไขการลงทุน (Prohibition of Performance Requirements) และเงื่อนไข การดำรงตำแหน่งบริหารอาวุโส และคณะกรรมการ (Senior Management and Board of Directors)ทั้งนี้ หากไม่

[10] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC FACTBOOK), กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, กรุงเทพ, 2554

ต้องการเปิดเสรี ประเทศสมาชิกก็สามารถเขียนข้อสงวนมาตรการ / ธุรกิจไว้ในรายการข้อสงวนได้ โดยให้เป็นไปตามความสมัครใจ แต่ระดับการเปิดเสรี จะต้องไม่น้อยกว่าที่เปิดไว้เดิมภายใต้ AIA ส่วนด้านการคุ้มครองการลงทุนใน ACIA ประกอบด้วยการปฏิบัติที่เป็นธรรม การชดเชยในกรณีเกิดเหตุการณ์ไม่สงบ การชดเชยในกรณีที่มีการเวนคืน การระงับข้อพิพาทระหว่างรัฐการระงับข้อพิพาทระหว่างรัฐกับนักลงทุน เป็นต้น

2.2.7 การเคลื่อนย้ายแรงงานฝีมืออย่างเสรี

อาเซียนมีเป้าหมายในการส่งเสริมการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรี โดยอำนวยความสะดวกการเดินทางของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการค้าสินค้า บริการ และการลงทุน ในด้านต่างๆ อาทิ การตรวจลงตราการออกใบอนุญาตทำงานสำหรับผู้ประกอบวิชาชีพและแรงงานฝีมืออาเซียนที่เกี่ยวข้องกับการค้าข้ามพรมแดน และกิจกรรมที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนการเคลื่อนย้ายแรงงานฝีมือภายในภูมิภาค โดยได้ดำเนินการ 2 แนวทาง คือ

1) การจัดตั้งกรอบทักษะฝีมือแรงงานระดับประเทศ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการนำไปสู่กรอบการยอมรับฝีมือแรงงานของอาเซียน และ

2) การจัดทำข้อตกลงยอมรับร่วม (MRA) สำหรับผู้ประกอบวิชาชีพบริการการจัดทำร่างข้อตกลง MRA เป็นการดำเนินการเพื่อเสริมการเปิดเสรีการค้าบริการภายใต้กรอบความตกลงด้านการค้าบริการของอาเซียน (AFAS) โดย MRA ที่จัดทำขึ้นภายใต้กรอบการค้าบริการของอาเซียน จะเป็นพันธกรณีให้อาเซียนยอมรับร่วมกันเรื่องคุณสมบัติของแรงงานฝีมือ ประวัติการศึกษาและประสบการณ์การทำงาน ซึ่งทั้ง 3 ปัจจัยเป็นคุณสมบัติสำคัญที่เป็นเงื่อนไขในการขอรับอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกในขั้นตอนการขอใบอนุญาต ที่ผ่านมา อาเซียนได้มีการจัดทำข้อตกลง MRA แล้วทั้งหมด 8 ฉบับ ได้แก่ วิศวกรรม พยาบาล สถาปัตยกรรม ช่างสำรวจ ท่องเที่ยว แพทย์ ทันตแพทย์ การบัญชี

2.2.8 การดำเนินงานตามความร่วมมือรายสาขาอื่น ๆ

ยกตัวอย่างเช่น ความร่วมมือด้านเกษตร อาหารและป่าไม้ ความร่วมมือด้านทรัพย์สินทางปัญญา การพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน (การคมนาคม เทคโนโลยีสารสนเทศ พลังงาน) ความร่วมมือด้านเหมืองแร่พาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ความร่วมมือด้านการเงิน ความร่วมมือด้านวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) และการพัฒนาเพื่อการรวมกลุ่มของอาเซียน (IAI) ส่วนใหญ่เป็นการดำเนินงานตาม แผนงาน / ข้อตกลงที่ได้มีการเห็นชอบร่วมกันไปก่อนหน้านี้แล้วเช่นกัน โดยมีรัฐมนตรีรายสาขาที่เกี่ยวข้องเป็นผู้รับผิดชอบ

2.2.9 ประโยชน์ที่ไทยจะได้รับ

1 อาเซียนเป็นกรอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจที่มีความใกล้ชิดไทยมากที่สุด ประเทศสมาชิกอาเซียนหลายประเทศเป็นเพื่อนบ้าน มีพรมแดนติดกัน มีวัฒนธรรมที่คล้ายคลึง มีสินค้าและบริการที่สามารถเสริมซึ่งกันและกันได้ หรือมีสินค้าบริการที่คล้ายคลึงกันซึ่งหากสามารถร่วมมือกัน ก็จะสามารถสร้างความแข็งแกร่งในด้านอำนาจการต่อรอง อันจะนำมาซึ่งการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจการค้าที่มีความสำคัญยิ่ง

2 การรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนทำให้เกิดตลาดในภูมิภาคที่มีขนาดใหญ่ โดยสามารถนำจุดแข็งของแต่ละประเทศมาเสริมกับจุดแข็งของประเทศไทยเพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดในการผลิต ส่งออกและบริการ ซึ่งจะเกิดได้ก็ต่อเมื่อมีการเคลื่อนย้ายปัจจัยการผลิตได้อย่างเสรีมากขึ้น นอกจากนี้ การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะช่วยให้ประเทศสมาชิกมีความเป็นปึกแผ่นและช่วยสร้างอำนาจการต่อรองในเวทีต่างๆ มากขึ้น

3 ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะช่วยส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวในด้านการค้าและการลงทุนของไทย เนื่องจากการผลักดันมาตรการต่างๆ เพื่อเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะก่อให้เกิดการยกเลิกหรือลดอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาด ไม่ว่าจะเป็นอุปสรรค์ด้านภาษีหรือมาตรการทางการค้าอื่นๆ ที่มิใช่ภาษี เนื่องจากประเทศสมาชิกจะแสวงหาความร่วมมือเพื่อลด/ขจัดอุปสรรคต่าง ๆ เหล่านั้น รวมถึงอำนวยความสะดวกทางการค้าและการลงทุนระหว่างกัน

4 ประชาคมเศรษฐกิจจะทำให้ผู้ประกอบการไทยได้เริ่มปรับตัวและเตรียมความพร้อม กับสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเร่ง

ปรับตัวและใช้โอกาสที่เกิดจากการลดอุปสรรคทางการค้าและการลงทุนต่างๆ ให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ โดยเฉพาะสาขาที่ไทยมีความพร้อมและมีขีดความสามารถในการแข่งขันสูง

5 *เสริมสร้างขีดความสามารถของผู้ประกอบการภายในประเทศ* จากการใช้ทรัพยากรในการผลิตร่วมกันและการเป็นพันธมิตรในการดำเนินธุรกิจระหว่างประเทศจากการขจัดอุปสรรคในด้านการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศสมาชิก

6 *ยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชน* ภายในประเทศจากการดำเนินงานตามแผนงานในด้านการลดอุปสรรคทั้งด้านการค้าและการลงทุน และการพัฒนาทางเศรษฐกิจอย่างเสมอภาค

2.3 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม

"สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม" หรือ "เวียดนาม" เป็นหนึ่งในประเทศที่นักลงทุนทั่วโลกยังคงให้ความสนใจจับจ้องมองหาโอกาสเข้ามาลงทุน เพราะเป็นประเทศที่มีเสถียรภาพทางการเมือง เศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง จำนวนประชากรมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากกว่า 1 ล้านคนต่อปี และกำลังซื้อของชาวเวียดนามเพิ่มสูงขึ้นมาก อย่างไรนั้น สืบเนื่องจากการที่ไทยและเวียดนามได้เข้าร่วมเป็น "ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน" (AEC) ตลอดจนมีสายสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน แม้จะไม่มีพรมแดนติดกัน จึงนับเป็นความได้เปรียบของไทยในการเข้าไปลงทุนในเวียดนาม

2.3.1 ข้อมูลโดยทั่วไปของประเทศเวียดนามสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม[11]

ลักษณะทางภูมิศาสตร์

ทิศเหนือ ติดกับ สาธารณรัฐประชาชนจีน

ทิศใต้ ติดกับ อ่าวไทย

ทิศตะวันออก ติดกับ ทะเลจีนใต้และอ่าวตังเกี๋ย

ทิศตะวันตก ติดกับ สาธารณรัฐประชาธิปไตย ประชาชนลาว

ทิศตะวันตกเฉียงใต้ ติดกับ ประเทศกัมพูชา

.ข้อมูลจำเพาะ

ขนาดพื้นที่	มีพื้นที่ประมาณ 331,150 ตารางกิโลเมตร
ภูมิประเทศ	ประมาณ 3 ใน 4 ของเวียดนาม ประกอบด้วยภูเขาสูงและป่าไม้บริเวณ แผ่นดินทั้งหมดของเวียดนาม มีพื้นที่ราว 328,000 ตารางกิโลเมตร นอกนั้น เป็นไหล่เขาและหมู่เกาะต่าง ๆ นับพันเกาะงแต่อ่าวตังเกี๋ยไปจนถึงอ่าว ไทย
ภูมิอากาศ	เวียดนามเป็นประเทศที่มีพื้นที่แคบแต่มี ความยาวมากทำให้ลักษณะภูมิประเทศ และภูมิอากาศแตกต่างกันค่อนข้างมาก สามารถแบ่งได้ดังนี้ ภาคเหนือ มีอุณภูมิเฉลี่ย 10-35 องศา เซลเซียส (ช่วงเดือนธค.-มค. อาจมีหิมะ ตกหรือระดับ 0 องศาเซลเซียส)

[11] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

รูปที่ 2.1แสดงลักษณะทางกายภาพของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม

ที่มา: สำนักงานส่งเสริมวิสหากิจขนาดกลางและขนาดย่อม

พื้นที่ส่วนใหญ่ของประเทศ	เป็นพื้นที่มรสุมเขตร้อน มีฝนตกชุกในช่วงเดือน พ.ค.-พ.ย. และมีมรสุมเข้า ในช่วงดังกล่าวในทุกปี
เมืองหลวง	กรุงฮานอย (Hanoi)
เขตการปกครอง	58 จังหวัด 5 เทศบาลนคร และ 3 ภาค (ภาคเหนือ กลางและใต้)
ประชากร	89.57 ล้านคน (2553)
GDP Growth	ร้อยละ 6.78 (ปี 2553)
GDP	102 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ (ปี 2553)
GDP per Capita	1,160 ดอลลาร์สหรัฐ (ปี 2553)
อัตราเงินเฟ้อ	ร้อยละ 9.2 (ธันวาคม 2553)
อัตราการแลกเปลี่ยน	625 ด่ง ประมาณ 1 บาท (4 กุมภาพันธ์ 2554)

ค่าแรงขั้นต่ำ	ประมาณ 55-80 ดอลล่าร์สหรัฐ/เดือน (แล้วแต่พื้นที่)
ทรัพยากร	ผลไม้ ผลผลิตทางการเกษตร ข้าว น้ำมัน ของป่า สมุนไพร และแหล่งท่องเที่ยว ทางธรรมชาติ
เชื้อชาติ	เวียดนาม
ศาสนา	ไม่มีศาสนาประจำชาติ เนื่องจากปกครอง โดยระบอบสังคมนิยม (มีผู้แสดงตนว่านับถือศาสนาต่างๆ 15.65ล้านคนโดยศาสนาพุทธ (มหายาน) มี จำนวนผู้นับถือมากที่สุด (ร้อยละ 9.3) ภาษา เวียดนาม
เวลา	เท่ากับประเทศไทย
การปกครอง	ระบอบสังคมนิยม โดยมีพรรค คอมมิวนิสต์เวียดนาม (Communist Party of Vietnam) เป็น พรรคการเมืองเดียวและมีอำนาจสูงสุด สถาบันการเมือง พรรคคอมมิวนิสต์เวียดนาม
ประธานาธิบดี	นายเหวียน มิง เจี๊ยต (Nguyen Minh Triet)
หัวหน้ารัฐบาล	นายเหวียน เติน สุง (Nguyen Tan Dung)
พรรคคอมมิวนิสต์	นายเหวียน ฝู จ่อง (Nguyen Phu Trong)
เลขาธิการพรรค วันชาติ	2 กันยายน

วันสถาปนาความสัมพันธ์ทางการทูตกับไทย 6 สิงหาคม 2519

<u>เส้นทางการคมนาคมระหว่างประเทศไทยและประเทศเวียดนาม</u>

1. ทางบก ภาคเหนือและภาคกลางใช้เส้นทางผ่านประเทศลาว ภาคใต้ใช้เส้นทางผ่านประเทศกัมพูชา

2. ทางน้ำ ส่งสินค้าผ่านท่าเรือแหลงฉบังเข้าสู่ท่าเรือไซ่ง่อน โดยผ่านอ่าวไทย

3.ทางอากาศสนามบินนานาชาติในประเทศไทยสู่สนามบินนานาชาติที่กรุงฮานอยและโฮจิมินส์

สมาชิกองค์การระหว่างประเทศ[12]

1. อาเซียน เวียดนามเข้าร่วมเป็นสมาชิกอาเซียนเมื่อเดือนกรกฎาคม 2538 และได้ลงนามในความตกลงว่าด้วยการใช้อัตราภาษีพิเศษที่เท่ากันสำหรับเขตการค้าอาเซียน (Agreement on the Common Effective Preferential Tariff : CEPT) เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2539 ซึ่งเป็นการประกาศเริ่มต้นการจัดตั้งเขตการค้าเสรีอาเซียน (AFTA) โดยครอบคลุมทั้งสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรม ขณะนี้อัตราภาษีนำเข้าของเวียดนามภายใต้ CEPT อยู่ที่ 0-5 % และได้ลงนามยอมรับความตกลงว่าด้วยการค้าบริการของอาเซียน (ASEAN Framework Agreement on Services : AFAS) เมื่อเดือนธันวาคม 2538 โดยมีเป้าหมายเปิดเสรีธุรกิจบริการให้สมาชิกภายในปี 2558

2. WTO เวียดนามเข้าเป็นสมาชิกองค์การการค้าโลก (WTO) เมื่อเดือนมกราคม 2550 เป็นสมาชิกลำดับที่ 150 โดยมีข้อผูกพันเปิดเสรีสินค้ามากกว่า 10,689 รายการ ซึ่งจะต้องลดภาษีภาษีนำเข้าลงโดยเฉลี่ย 4 % ภายในปี 2556 ภาษีผลิตภัณฑ์เกษตรจะลดลงจาก 25.2 % เหลือ 21 % โดยเฉลี่ย และสินค้าอื่น ๆ ลดลงจาก 16.1 % เป็น 12.6 % โดยเฉลี่ย

3. APEC เวียดนามได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกความร่วมมือทางเศรษฐกิจ เอเชีย-แปซิฟิก (APEC) และความร่วมมือภายใต้กรอบการประชุมเอเชีย-ยุโรป (ASEM)

---

[12] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

2.3.2 ข้อมูลพื้นฐานเศรษฐกิจโดยทั่วไป

1 สรุปภาวะการค้าระหว่างประเทศไทย -เวียดนาม ปี 2551-2553

ตารางที่ 2.1 สรุปภาวะการค้าระหว่างประเทศไทย -เวียดนาม ปี 2551-2553: ที่มา: กรมศุลกากร

รายการ	มูลค่าการค้า : ล้านเหรียญสหรัฐฯ		
	2551	2552	2553
การส่งออก	5,017.80	4,678.42	5,845.45
การนำเข้า	1,450.45	1,385.42	1,396.71
มูลค่ารวม	6,468.25	6,063.84	7,242.16
ดุลการค้า	3,567.36	3,293.00	4,448.75

2 สินค้าที่มีศักยภาพของไทยที่ส่งออกไปยังประเทศเวียดนาม และสินค้าหลักที่ไทยนำเข้าจากประเทศเวียดนาม (5 อันดับแรก) ระหว่างปี 2552-2553 (โดยเฉลี่ย)

ตารางที่ 2.2 สินค้าที่มีศักยภาพของไทยที่ส่งออกไปยังประเทศเวียดนาม และสินค้าหลักที่ไทยนำเข้าจากประเทศเวียดนาม ที่มา:กรมศุลกากร

สินค้าหลักที่ไทยส่งออก	ประเทศคู่แข่ง	สินค้าหลักที่ไทยนำเข้า	ประเทศคู่แข่ง
1.เม็ดพลาสติก	จีน เกาหลี	1. เครื่องใช้ไฟฟ้าในบ้าน	มาเลเซีย ไต้หวัน จีน ญี่ปุ่น
2. เคมีภัณฑ์	จีน เกาหลี	2. ถ่านหิน	จีน
3. เหล็กเหล็กกล้าและผลิตภัณฑ์	จีน	3.เครื่องจักรกลไฟฟ้าและส่วนประกอบ	จีน ญี่ปุ่น ไต้หวัน
4.ผลิตภัณฑ์ยาง	มาเลเซีย	4. ด้ายและเส้นใย	จีน
5. รถยนต์และอุปกรณ์	จีน	5. น้ำมันดิบ	จีน

3 สินค้าส่งออกสาคัญของเวียดนามที่เป็นคู่แข่งขันประเทศไทย

- ข้าว (เวียดนามเป็นประเทศผู้ส่งออกข้าวรายใหญ่อันดับ1 และ 2 ของโลกสลับกับประเทศไทย)
- อาหารทะเลกระป๋องและแปรรูป
- ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้

- ยางพารา (เวียดนามเป็นประเทศผู้ส่งออกยางพาราเป็นอันดับที่ 8 และเป็นสินค้าส่งออกอันดับ 4 ของไทย)
- ผลิตภัณฑ์มันสำปะหลัง
- สิ่งทอ
- เสื้อผ้าสำเร็จรูป
- ผลิตภัณฑ์พลาสติก

2.3.3 .ข้อมูลที่จำเป็นในการทำธุรกิจในประเทศเวียดนาม

1.ระบบการเงินและการธนาคาร

สกุลเงิน เงินด่ง (Dong) (1USD=20,822.00 VND เมื่อวันที่ 20 เม.ย. 2556: The State Bank of Vietnam)

1.1 ระบบธนาคาร

ธนาคารกลางของเวียดนามประกาศคงอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงสำหรับเงินกู้สกุลด่องที่ระดับ 0.65% ต่อเดือน หรือ 7.8% ต่อปี เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2005

ระบบธนาคารของเวียดนาม 3 รูปแบบ ประกอบด้วย[13]

1. ธนาคารกลาง คือ State Bank of Vietnam (SBV) ทำหน้าที่เหมือนธนาคารกลางของประเทศอื่น ๆ

2. State-Owned Commercial Banks (SOCBs) 4 จำนวน 6 ธนาคาร คือ

2.1 Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcom bank)

2.2 Bank for Investment and Development of Vietnam (VietindeBank: BIDV)

2.3 Vietnam Bank for the Poor

[13] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

2.4 Industrial and Commercial Bank of Vietnam (Incombank : ICB)

2.5 Mekong Delta Housing Bank

2.6 Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank)

3. Private Commercial Banks จำนวน 118 ธนาคาร แบ่งเป็น

3.1 Joint Venture Banks จำนวน 4 ธนาคาร เช่น VinaSiam Bank เป็นธนาคารที่เกิดจากการร่วมทุนระหว่างบริษัท CP และธนาคารไทยพาณิชย์ของไทย กับ Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development หรือ Agribank ของเวียดนาม มี 2 สาขา ณ กรุงฮานอย และนครโฮจิมินห์

3.2 Joint Stock Banks**จำนวน 39 ธนาคาร

3.3 Thai Bank's Branches จำนวน 1 ธนาคาร คือ Bangkok Bank PCL.* (สาขาย่อย ณ กรุงฮานอยและสาขานครโฮจิมินห์)

3.4 Foreign Bank's Branches จำนวน 28 ธนาคาร

3.5 Foreign Bank's Representative Offices จำนวน 46 ธนาคาร

<u>1.2 ระบบการชำระเงิน</u>

ระบบการชำระเงินของเวียดนามอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของธนาคารแห่งรัฐเวียดนาม (SBV) ซึ่งเป็นธนาคารกลางของประเทศ โดย SBV จะเป็นผู้ออกกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติ เพื่อให้การดำเนินงานของระบบการชำระเงินบรรลุผลตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

- การมีระบบการชำระเงินระหว่างธนาคารที่ทันสมัย
- มีการเชื่อมโยงเครือข่ายระหว่างกันของธนาคารพาณิชย์ทุกธนาคารและทุกสาขา
- มีความครอบคลุมทุกธุรกรรมทางการค้า
- ครอบคลุมการไหลเวียนของเงินในธุรกิจการค้า

- การดำเนินนโยบายการเงินของรัฐบาลมีประสิทธิภาพ ครอบคลุมทุกธุรกรรมทางการเงิน
- การธนาคารของรัฐบาล
- การเข้าถึงบริการทางการเงินของผู้ใช้บริการธนาคารพาณิชย์มีมากขึ้น
- อำนวยประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ

1.3 สื่อการชำระเงิน (Payment Instruments)

1. Paper based

- *เงินสด* เป็นสื่อสำหรับการชำระเงินรายย่อย ชาวเวียดนามไม่นิยมฝากเงินกับธนาคารแต่เลือกที่จะเก็บเงินสดไว้ในตู้เซฟที่บ้านแทน ส่งผลให้ธุรกรรมรายย่อยส่วนใหญ่กระทำในรูปของเงินสด ทั้งนี้ SBV ได้กำหนดให้การชำระเงินภายในประเทศจะต้องกระทำในสกุลเงินด่องเท่านั้น

- *เช็ค* ใช้สำหรับชำระเงินรายย่อยภายในประเทศ เช็คที่ออกมีอายุ 30 วัน ปริมาณใช้เช็คยังมีน้อยเนื่องจากความเข้มงวดของธนาคารพาณิชย์ในการอนุญาตให้ลูกค้าซื้อเช็คเพื่อไปทำธุรกรรม ประกอบกับประชาชนไม่นิยมเปิดบัญชีกับธนาคาร

- *Payment order* หรือ Authorized payment order เป็นเอกสารการสั่งจ่ายเงินผู้ออกเอกสารจะให้ผู้รับเอกสารซึ่งเป็นผู้ให้บริการ Payment service จ่ายเงินเข้าบัญชีของผู้รับเงินตามจำนวนเงินที่ระบุโดยหักจากบัญชีของผู้จ่าย ใช้สำหรับการชำระเงินรายย่อยภายในประเทศ ส่วนการชำระเงินระหว่างประเทศจะใช้ International payment order

- Collection order หรือ Authorized collection order เป็นเอกสารการเรียกเก็บเงิน โดยผู้ออกเอกสารจะให้ผู้รับดำเนินการเรียกเก็บเงินแทนตามจำนวนที่ระบุไว้ใช้สำหรับการชำระเงินรายย่อยภายในประเทศ ส่วนการชำระเงินระหว่างประเทศจะใช้International collection order

- ตั๋วสัญญาใช้เงิน เป็นเอกสารที่ผู้ออกตั๋วให้สัญญาว่าจะใช้เงินตามจำนวนที่ระบุให้แก่ผู้รับเงิน ใช้สำหรับการชำระเงินภายในประเทศ

- Bill of exchange ใช้สำหรับการชำระเงินระหว่างประเทศ โดยผู้ออกตั๋วแลกเงินจะสั่งให้บุ้คคลที่เรียกว่าผู้จ่าย จ่ายเงินจำนวนตามที่ระบุให้แก่ผู้รับเงิน

- Letter of credit ใช้สำหรับการทำธุรกรรมการชำระเงินระหว่างประเทศ ธนาคารผู้เปิด L/C โดยคำสั่งของผู้ซื้อ จะแจ้งไปยังผู้ขายผ่านทางธนาคารตัวแทน เป็นการยืนยันว่าเมื่อผู้ขายปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน L/C ถูกต้องครบถ้วน แล้วธนาคารผู้เปิด L/C จะชำระเงินให้แก่ผู้ขาย

2. Electronic based

- *บัตร ATM* เป็นสื่อสำหรับการชำระเงินรายย่อยภายในประเทศ ATM ในเวียดนามใช้สำหรับการถอนเงินสดเป็นหลัก1

- *บัตรเครดิต/บัตรเดบิต* เป็นสื่อสำหรับการชำระเงินรายย่อยภายในประเทศ

- *ระบบรับชำระเงินออนไลน์ E-wallet* เป็นสื่อสำหรับการชำระเงินรายย่อย บริการE-wallet ที่พัฒนาโดยสถาบันการเงินต่าง ๆ นั้น ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ของปี 2553 มีธนาคาร 18 แห่ง ที่ให้บริการโดยมี POS รองรับกว่า 200 เครื่อง นอกจากนี้VinaPhone ซึ่งเป็นผู้ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ของเวียดนามยังได้ร่วมมือกับVietcombank, Vietinbank และ ABBank ในการให้บริการ e-wallet ที่รู้จักกันในชื่อ MoMo โดยลูกค้าของ VinaPhone สามารถชำระค่าบัตรโดยสาร เครื่องบินค่าสินค้าและบริการต่าง ๆ ผ่านโทรศัพท์เคลื่อนที่ของตนเอง นับเป็นผู้ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่รายแรกที่ให้บริการ e-wallet แก่ลูกค้าของตนเอง

- *สื่อการชำระเงินระหว่างธนาคาร* เวียดนามได้นำระบบอิเล็กทรอนิกส์เข้ามาใช้ในการประกอบธุรกรรม Inter-bank payment เพื่อทดแทนระบบ Paper-basedinter-bank payment ในเดือนกรกฎาคม 2545 สื่อการชำระเงิน Inter-bankelectronic payment ประกอบด้วย

- High Value Subsystem (HVTS) ใช้สำหรับธุรกรรมการชำระเงินระหว่างธนาคารที่มีมูลค่าตั้งแต่ 500 ล้านด่องขึ้นไป
- Low Value Subsystem (LVTS) ใช้สำหรับธุรกรรมการชำระเงินระหว่างธนาคารที่มีมูลค่าต่ำกว่า 500 ล้านด่อง

1.4 ช่องทางการชำระเงิน (Payment Channels)[14]

1. สาขาธนาคารพาณิชย์ ผู้ใช้บริการสามารถใช้ช่องทางสาขาของธนาคารพาณิชย์ซึ่งมีด้วยกัน1,275 สาขาทั่วประเทศ ทั้งที่เป็นธนาคารของรัฐ ธนาคารร่วมค้า สาขาธนาคารต่างชาติและธนาคารท้องถิ่น

2. ช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ เช่น ATM, POS, Internet Banking การขยายตัวของจำนวนบัตรที่ออกโดยธนาคารต่าง ๆ ในช่วงระหว่างปี 2549˚ 2553 ทำให้ธนาคารพาณิชย์มุ่งเน้นที่จะพัฒนาเครือข่ายเพื่อรองรับการขยายตัว ดังกล่าว โดยมีการดำเนินการร่วมกับสถาบันผู้ออกบัตรเครดิตในต่างประเทศ เช่น VISA, MasterCard ในการพัฒนาระบบของตนเองเพื่อให้ผู้ถือบัตรสามารถใช้บัตรเครดิตถอนเงินสดจากเครื่อง ATM ของธนาคารได้ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3ของปี 2553 มีการออกใช้บัตรกว่า 26 ล้านใบ ด้วยจำนวน ATM มากกว่า 10,000 เครื่องและ Points of sale (POS) กว่า 40,000 เครื่อง อย่างไรก็ตามปริมาณการใช้บัตรเพื่อจ่ายชำระค่าสินค้าและบริการผ่าน POS ยังมีปริมาณไม่มากนัก2

3. โทรศัพท์เคลื่อนที่ ผู้ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเวียดนามได้มีการนำระบบรับชำระเงินออนไลน์มาใช้เพื่อให้ผู้ใช้บริการได้รับความสะดวกมากยิ่งขึ้น โดยสามารถชำระค่าสินค้าและบริการต่าง ๆ ผ่านโทรศัพท์เคลื่อนที่ของตนเอง

1.5 ระบบเงินฝาก

1.ลูกค้าสามารถฝากได้ทั้งเงินสกุลท้องถิ่นและเงินตราต่างประเทศ

2.บัญชีเงินฝากมีทั้งกระแสรายวัน เผื่อเรียก เงินฝากประจำ

3.ดอกเบี้ยเงินฝากไม่ต้องเสียภาษี

4.เงินที่โอนเข้าจากต่างประเทศ ไม่ว่าจะทำเป็นเงินฝากหรือไม่สามารถโอนกลับไปได้โดยไม่มีกำหนด

1.6 สินเชื่อ

สามารถกู้เงินตราเป็นต่างประเทศได้ นอกเหนือจากสกุลเงินท้องถิ่น ในกรณีที่รายการนั้นๆ เกี่ยวข้องกับสกุลเงินต่างประพเทศ เช่น เมื่อสั่งซื้อเครื่องจักร

[14] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

สั่งสินค้า หรือวัตถุดิบนำเข้า สามารถกู้เป็นเงินตราต่างประเทศเพื่อชำระสินค้า หรือกู้โดยเปลี่ยนเป็นสกุลเงินท้องถิ่นได้

การกู้เป็นเงินทุนหมุนเวียนจ่ายค่าสินค้าในประเทศต้องกู้เป็นสกุลเงินท้องถิ่นเท่านั้น ไม่สามารถเลือกสกุลเงินต่างประเทศได้

เงินที่ได้จากการขายสินค้าไปยังต่างประเทศ (Export) สามารถเก็บไว้ได้ ในกรณีที่ต้องการซื้อเงินตราต่างประเทศ ก็ต้องใช้เงินตรางต่างประเทศที่มีอยู่เดิมให้หมดเสียก่อน จึงจะมีสิทธิซื้อส่วนต่างได้

1.7 การโอนเงิน

มีการควบคุมที่ค่อนข้างเข้มงวด เงินที่นำออกหรือโอนออกนอกประเทศต้องมีที่มาที่ไป หรือกฎหมายอนุญาต เช่น

- เงินที่โอนเข้าจากต่างประเทศ แต่ยังไม่ได้ถอนออกจากธนาคาร สามารถโอนกลับไปได้
- เงินกู้จากผู้ถือหุ้นนอกประเทศที่มีสัญญาถูกต้อง ซึ่งมีการโอนเงินเกิดขึ้นจริง ต้องผ่านบัญชี (Capital A/C) ที่เปิดกับธนาคารเมื่อตอนเริ่มกิจการ สามารถโอนเงินออกได้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย แต่ดอกเบี้ยต้องถูกหัก Withholding Tax 10% เพื่อนำส่งสรรพากร

ทั้งนี้ เวียดนามมีกฎหมายค้ำประกันเงินฝากวงเงินประมาณ 3,000 ดอลลาร์สหรัญ/บัญชี//ธนาคาร ส่วนที่เกินกว่านั้นผู้ฝากต้องรับผิดชอบเอง

1.8 วิธีการกู้เงิน

1.นักลงทุนสามารถหาแหล่งเงินกู้ในเวียดนามจากธนาคารต่างๆ ได้โดยตรง

2.กรณีการกู้ไม่สะดวก สามารถดำเนินงานได้ดังนี้

2.1 โอนเงินจากเมืองไทยไปใช้ที่เวียดนาม โดยโอนผ่านธนาคารไทยในเวียดนามเช่น ธนาคารกรุงเทพ หรือนาคารอื่นๆ ที่มีบัญชี โดยจะเสียค่าธรรมเนียมอยู่ที่ 1-2%

2.2 เงินฝากในไทยและเป็นธนาคารเดียวกันที่มีสาขาในเวียดนาม ก็สามารถใช้เงินฝากค้ำประกับได้ โดยไม่เสียค่าธรรมเนียมใดๆ

2.3 ใช้หลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ไทยในการจดจำนองค้ำสินเชื่อที่เวียดนามได้

2.4 กรณีที่มีวงเงินกับธนาคาร แต่ธนาคารนั้นๆ ไม่มีสาขาที่เวียดนาม ให้ธนาคารกันวงเงินส่วนที่ต้องการเพื่อออก Bank Guarantee หรือ Stand-by L/C นำไปค้ำประกับการกู้ยืมกับธนาคารอื่นๆ ที่เวียดนามได้

3.สามารถกู้เงินจากบริษัทแม่หรือผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ แต่ต้องทำสัญญาเป็นหลักฐานอย่างถูกต้อง มีรายการโอนเงินผ่านธนาคารเข้าไปยังเวียดนาม (Capital A/C) กรณีที่มีการคิดดอกเบี้ย ต้องเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลไม่สูงเกินไป (ถ้าไม่คิดเลยหรืออัตราต่ำไม่เป็นไร) การจ่ายดอกเบี้ยออกนอกประเทศต้องหัก Withholding Tax 10%[15]กรณีที่สัญญากู้เงินมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก็ไม่ต้องขออนุญาติจากธนาคารชาติเวียดนาม

2.3.4 ระบบภาษีในเวียดนาม

1. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (Personal Income Tax) ทั้งชาวเวียดนามและชาวต่างชาติจัดเก็บในอัตราก้าวหน้า คือ ร้อยละ 0-40

2. ภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporate Income Tax) จัดเก็บอัตรามาตรฐานร้อยละ 28 สำหรับธุรกิจทั่วไป และระหว่างร้อยละ 28-50 สำหรับธุรกิจเกี่ยวกับการสำรวจทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ และการสำรวจน้ำมันและก๊าซธรรมชาติ

3. ภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Tax : VAT) อัตราภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับสินค้าและบริการโดยทั่วไปคือ ร้อยละ 10

4. ภาษีการบริโภคพิเศษ (Special Consumption Taxes : SCT) หรือภาษีสรรพสามิต (Excise Tax) จัดเก็บอัตราภาษีสินค้าและบริการระหว่างร้อยละ 10-80

5. ภาษีศุลกากรนำเข้าและส่งออก (Import and Export Duty) ภาษีนำเข้า อัตราภาษีนำเข้าทั้งอัตราพิเศษสุด (Specially Preferential Rates) อัตราพิเศษ (Preferential Rate) และอัตราปกติ (Normal Rate) มีหลายอัตรา ได้แก่ ร้อยละ 0, 1, 3, 5, 10, 15, 20, 30, 40, 50, 60 และสูงสุด 100 ส่วนอัตราทั่วไป (Ordinary Rates) ใช้กับการนำเข้าจากประเทศที่ใช้หลัก Non-MFN และเท่ากับ 1.5 เท่าของอัตราพิเศษ และมีการใช้อัตราพิเศษ

---

[15] วิทยา ศุภธนากุลและคณะ, เจาะตลาดเวียดนามผ่านกูรู, กรุงเทพ, เนชั่นบุ๊คส์,2551.

(Preferential Rates) ใช้กับการนำเข้าจากประเทศที่มีข้อตกลง MFN กับเวียดนาม รวมทั้งการใช้อัตราภาษีพิเศษสุด (Specially Preferential Rates) ใช้กับการนำเข้าจากประเทศที่มีข้อตกลงพิเศษ(Special Preferential Agreement) กับเวียดนามโดยเฉพาะกลุ่มประเทศอาเซียน

2.3.5 ประเภทและอัตราภาษีสาหรับการประกอบธุรกิจ

ตารางที่ 2.3 ประเภทและอัตราภาษีสาหรับการประกอบธุรกิจ: ที่มา กรมศุลกากร

ลำดับที่	ประเภทอากร	อัตราอากร	หมายเหตุ
1	ภาษีนำเข้าและส่งออก	0-60%	แล้วแต่สินค้า
2	ภาษีเงินได้นิติบุคคล	28-50%	ลดหย่อนตามกรณี
3	ภาษีมูลค่าเพิ่ม	10%	สินค้าทั่วไป
4	ภาษีสรรพสามิต	10-75%	แล้วแต่สินค้า
5.	ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	เก็บภาษีในอัตราก้าวหน้าตั้งแต่ 0-40%	เก็บจากบุคคล 3 ประเภท

2.3.6 กฎ ระเบียบทางการค้า

การทำธุรกิจในเวียดนาม ผู้ประกอบการจำเป็นต้องศึกษากฎ ระเบียบการค้าต่างๆ ข้อมูล ข้อบังคับรวมทั้งกฎหมายต่างที่เกี่ยวข้องกับตนอย่างละเอียดและรอบคอบ ดังนี้

1 สินค้าที่ห้ามนาเข้าและส่งออก

<u>ด้านการนำเข้า</u>

1.1. ยกเลิกกำหนดปริมาณการนำเข้า (Quantitative Restrictions) สำหรับสินค้ารายการ Paper, Clinker, Cement, Construction White Glass, granite and Ceramic Tiles, Remaining Steel Products, Vegetable Oil, Alcohol, Motorcycles (New) and Certain Parts, Passenger Vans 10-16 Seats, and Passenger Vans Up to 9 Seats.

1.2. ยกเลิกโควตานำเข้าสิ่งทอและเสื้อผ้าสำเร็จรูป

1.3. เปิดเสรีการนำเข้า ยกเว้นสินค้า ดังนี้

- สินค้าที่ห้ามนำเข้า เช่น อาวุธ ปืน และวัตถุอันตราย บุหรี่ ซิการ์และผลิตภัณฑ์ยาสูบสินค้า อุปโภคบริโภค รวมทั้งวัสดุและเครื่องมือที่ใช้แล้ว ยานพาหนะพวงมาลัยขวา เป็นต้น

- สินค้าที่ต้องขอใบอนุญาตนำเข้า เช่น น้ำตาลทราย

ด้านการส่งออก

1.1. เปิดเสรีการส่งออก ยกเว้นสินค้า ดังนี้

- อาวุธ วัตถุโบราณ ยา พืชพันธ์สัตว์ที่หายากและไม้ซุง

- สินค้าที่ต้องขอใบอนุญาต เช่น สิ่งทอและเสื้อผ้าสำเร็จรูป

- สินค้าที่ประเทศผู้ซื้อควบคุมการนำเข้าเป็นกรณีพิเศษ เช่น พืชป่าที่หายาก ผักและสัตว์บางชนิด

1.2. ยกเลิกการกำหนดปริมาณส่งออกข้าว

2.3.7 กฎระเบียบขั้นตอนด้านเอกสารการส่งออก-นาเข้า และขนส่งสินค้าในเวียดนาม

ลู่ทางเข้าสู่ตลาดเวียดนาม

1 สำรวจตลาดและติดต่อกับผู้นำเข้าด้วยตัวเอง เวียดนามเพิ่งเปิดเป็นตลาดเสรีมากว่า 10 ปีเท่านั้น นักธุรกิจเวียดนามยังไม่มีความชำนาญกับการที่จะออกไปหาสินค้าในต่างประเทศ ประกอบกับยังมีทุนน้อย ดังนั้น ส่วนมากจะอยู่ที่บริษัทคอยให้นักธุรกิจต่างชาติมาติดต่อมากกว่า นักธุรกิจต่างประเทศ เช่น ไต้หวัน ฮ่องกง ญี่ปุ่น และสิงคโปร์ รู้จุดอ่อนเหล่านี้ดี จึงพยายามจะเข้ามาหาตลาดเวียดนามมากกว่าที่จะรอให้นักธุรกิจเวียดนามไปติดต่อโดยตรง

2 การจัดตั้งสำนักงานตัวแทน (Representative Office) การจัดตั้งสำนักงานตัวแทนจะเป็นวิธีการที่ดี สามารถเข้าถึงตัวผู้นำเข้าอย่างได้ผล แต่มีข้อเสีย คือ กฎหมายยังไม่อนุญาตให้สำนักงานตัวแทนทำการซื้อขายสินค้าโดยตรงกับผู้บริโภคได้ แต่กิจกรรมอย่างอื่นสามารถจะดำเนินการได้ เช่น การศึกษาตลาด การเดินทางไปพบผู้นำเข้า การส่งเสริมสินค้าของบริษัทในลักษณะต่างๆ และข้อเสียอีกประการหนึ่ง คือ ค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง ส่วนมากจะเป็นค่าเช่าสถานที่ทำงาน ค่าพนักงาน เงินเดือนเจ้าหน้าที่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ในประเทศเวียดนามยังสูงอยู่ ดังนั้น ควรพิจารณาเปรียบเทียบการ

เปิดสำนักงานฯ หรือเดินทางเข้ามาพบผู้นำเข้าเป็นครั้ง ๆ ไปว่า วิธีใดจะคุ้มและให้ผลมากกว่ากัน

3 ต้องจดทะเบียนสินค้า สินค้าที่ขายได้ดีในเวียดนามมักจะถูกปลอมแปลง ซึ่งสร้างความเสียหายให้กับเจ้าของสินค้าอย่างมาก การปลอมแปลงจะทำเหมือนสินค้าตัวจริงมากจนดูไม่ออก แต่ราคาและคุณภาพจะต่ำกว่า หากไม่มีการจดทะเบียนสินค้าไว้จะไม่สามารฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมายได้ ดังนั้น เมื่อสินค้าเข้ามาในตลาดเวียดนามแล้วจะต้องจดทะเบียนสินค้าทันที ทั้งนี้ อาจจะให้ผู้นำเข้าเป็นผู้ดำเนินการให้ หรือให้บริษัทที่ปรึกษาซึ่งมีอยู่ทั่วไปในเวียดนามเป็นผู้ดำเนินการ หรือสามารถจดทะเบียนสินค้าโดยใช้บริษัทที่ปรึกษาที่มีสาขาอยู่ในเมืองไทยก็ได้

4เงื่อนไขการชำระเงิน การเปิด L/C จากผู้นำเข้า เป็นวิธีการที่ดีที่สุด ธนาคารที่ผู้นำเข้าเปิด L/C ควรจะเป็นธนาคารของต่างประเทศที่มีสาขาอยู่ในเวียดนาม หรือธนาคารไทยที่มีสาขาอยู่ในเวียดนาม ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารวีนาสยาม (Vinasiam: เป็นธนาคารร่วมทุนระหว่างธนาคารไทยพาณิชย์ ซีพีและธนาคารของเวียดนาม) หรือธนาคารของรัฐบาลเวียดนามหลายแห่งที่เชื่อถือได้ เช่น The Bank for Foreign Trade of Vietnam (VIETCOM BANK), The Export-Import Bank (EXIMBANK) , The Industrial and Commercial Bank of Vietnam.

2.3.9 สิทธิพิเศษทางการค้า

ปัจจุบันประเทศเวียดนามได้รับสิทธิพิเศษทางการค้าจากประเทศที่พัฒนาแล้ว โดยได้รับสิทธิพิเศษ Most Favor Nation (MFN) กับ 89 ประเทศ (รวม 25 ประเทศจากสหภาพยุโรป) รวมถึงมีการทำสัญญาทางการค้าพิเศษกับ 10 ประเทศ ได้แก่ บรูไน กัมพูชา อินโดนีเซีย ลาว มาเลเซีย พม่า ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ไทย และจีน ในการที่จะใช้อัตราการเก็บภาษีอัตราพิเศษ (Preferential tariff) สำหรับสินค้าที่นำเข้าจากประเทศเหล่านี้ ในกรณีที่ไม่ได้อยู่ในข่ายรับการลดหย่อนภาษี รวมถึงปัจจุบันเวียดนามยังได้รับสิทธิพิเศษทางการค้า Generalized System of Preference (GSP) จากประเทศสหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป ญี่ปุ่น และออสเตรเลีย ซึ่งจะช่วยผู้ประกอบการการเวียดนามไม่ให้ต้องแบกรับภาระทางภาษีมากเกินไป

ปัจจุบันไทย-เวียดนามมีกรอบความร่วมมือด้านการค้าโดยมีการประชุมอนุกรรมการการค้าร่วม (Joint Trade Commission: JTC) จัดตั้งเมื่อปี 1995 มีอธิบดีกรม

เศรษฐกิจการพาณิชย์ (ปัจจุบัน คือ กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ) เป็นประธานร่วมฝ่ายไทย

2.3.10 การลงทุนในเวียดนาม

รูปแบบการลงทุนของต่างชาติในเวียดนาม มี 5 รูปแบบ ดังนี้ [16]

1 กิจการที่ชาวต่างชาติเป็นเจ้าของทั้งหมด (Wholly Foreign-Owned Enterprise) เป็นการลงทุนโดยชาวต่างชาติทั้งหมด จัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายของเวียดนาม โดยมีข้อดี คือ การบริหารงานคล่องตัว เนื่องจากผู้ลงทุนมีอำนาจเต็มที่ในการบริหาร ส่วนข้อเสีย คือ อาจไม่ได้รับความสะดวกในการติดต่อประสานงานกับหน่วยราชการต่างๆของเวียดนาม และประสบปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ต่าง ๆ และข้อกำหนดในการจ้างแรงงานท้องถิ่น

2 กิจการร่วมทุน (Joint Ventures : JV) เป็นการลงทุนร่วมกันระหว่างหุ้นส่วนชาวเวียดนามกับชาวต่างชาติ จัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลโดยชาวต่างชาติมีสัดส่วนการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของเงินลงทุนทั้งหมด ระยะเวลาในการลงทุน ไม่เกิน 50 ปี และในส่วนของคณะกรรมการบริหาร (Board of Management : BOM) ประกอบด้วยผู้แทนจากแต่ละฝ่ายตามสัดส่วนการลงทุน แต่ต้องมีสมาชิกที่เป็นชาวเวียดนาม อย่างน้อย 2 คน ข้อดี คือ เป็นรูปแบบการลงทุนที่รัฐบาลเวียดนามให้การส่งเสริมมากที่สุด นอกจากนี้ นักลงทุนต่างชาติสามารถอาศัยหุ้นส่วนชาวเวียดนามเป็นผู้ติดต่อประสานงานกับหน่วยราชการต่าง ๆ ของเวียดนาม ทำให้ได้รับความสะดวกและรวดเร็ว แต่ข้อเสีย คือ นักลงทุนชาวเวียดนามมักร่วมทุนโดยใช้ที่ดินและสิ่งก่อสร้างในเวียดนามตีค่าออกมาเป็นเงินลงทุน ประเมินสูงกว่ามูลค่าที่แท้จริง ทำให้นักลงทุนต่างชาติเสียเปรียบ อีกทั้งอาจมีปัญหาด้านการบริหารงานและการขยายธุรกิจอุตสาหกรรมที่รัฐบาล สปป.ลาว ส่งเสริมให้เข้าไปลงทุน

3สัญญาร่วมลงทุนธุรกิจ (Business Co-operation Contract : BCC) เป็นการร่วมทุนระหว่างหุ้นส่วนชาวเวียดนามกับชาวต่างชาติในธุรกิจที่หุ้นส่วนชาวเวียดนามขาด

---

[16] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

ความชำนาญ จึงทำข้อตกลงให้หุ้นส่วนชาวต่างชาติ ซึ่งอาจมีมากกว่า 1 ราย เข้าร่วมทำธุรกิจด้วย โดยไม่มีการจดทะเบียนเป็นบริษัทใหม่ และไม่มีข้อกำหนดเรื่องเงินทุนขั้นต่ำของหุ้นส่วนชาวต่างชาติ แต่ทำสัญญาว่าหุ้นส่วนชาวเวียดนามจะแบ่งปันความรับผิดชอบและผลกำไรให้ ส่วนระยะเวลาการลงทุนขึ้นอยู่กับการตกลงกัน ตัวอย่างของสัญญาร่วมลงทุนธุรกิจ เช่น ชาวเวียดนามที่ทำธุรกิจผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปต้องการทำธุรกิจโรงฟอกย้อมด้วยแต่ยังขาดความชำนาญ จึงให้นักลงทุนต่างชาติเข้าร่วมดำเนินธุรกิจโดยตกลงจะแบ่งผลประโยชน์ให้ เป็นต้น ข้อดี คือ ใช้เงินลงทุนน้อย ได้ผลกำไรที่ชัดเจน นักลงทุนต่างชาติสามารถโอนเงินกำไรกลับประเทศได้ค่อนข้างง่าย แต่ข้อเสีย คือ นักลงทุนต่างชาติขาดอิสระในการบริหารกิจการ และไม่มีการจำกัดความรับผิดชอบหากเกิดการขาดทุน

4 กิจการที่ทำสัญญากับภาครัฐ เป็นการลงทุนระหว่างหน่วยงานราชการของเวียดนามกับนักลงทุนต่างชาติ โดยมีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลาย ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดในสัญญา

5 อื่น ๆ นอกจากรูปแบบการลงทุนที่กล่าวมาแล้ว นักลงทุนต่างชาติอาจขยายกิจการในเวียดนามในรูปแบบอื่น ๆ เช่น สำนักงานตัวแทน (Representative Offices) ทำหน้าที่เป็นตัวแทนทางการค้าและการลงทุน ตลอดจนให้บริการด้านต่าง ๆ แทนบริษัทแม่ในต่างประเทศ เช่น บริการด้านข้อมูล การหาตลาด และติดตามเรื่องกฎหมายและเอกสารต่าง ๆ ให้แก่ธุรกิจที่ต้องการเข้าไปลงทุนในเวียดนาม และ สาขา (Branches) ดำเนินการได้เฉพาะธุรกิจบางประเภทเท่านั้น มีสถานะเป็นบริษัทลูก เช่น ธุรกิจธนาคาร ธุรกิจประกันภัย บริษัทกฎหมาย และบริษัทบัญชี เป็นต้น

2.3.11 ปัจจัยสาคัญที่สนับสนุนให้เวียดนามเป็นประเทศที่น่าลงทุน

1 ความมีเสถียรภาพของรัฐบาล เวียดนามปกครองด้วยระบอบสังคมนิยมคอมมิวนิสต์ มีพรรคการเมืองเพียงพรรคเดียว คือ พรรคคอมมิวนิสต์เวียดนาม (Communist Party of Vietnam: CPV) ซึ่งมีบทบาทในการกำหนดแนวทางการบริหารประเทศทุกด้าน ทำให้การบริหารประเทศเป็นไปอย่างราบรื่น และนโยบายต่าง ๆ ได้รับการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกันผู้นำประเทศมีวิสัยทัศน์ที่ชัดเจนในการบริหารประเทศ และมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาเศรษฐกิจอย่างจริงจัง ซึ่งช่วยสร้างความมั่นใจให้แก่นักลงทุนต่างชาติที่สนใจเข้ามาลงทุนในเวียดนาม

2 ทรัพยากรธรรมชาติอุดมสมบูรณ์ โดยเฉพาะพลังงานและแร่ธาตุ เช่น การมีแหล่งน้ำมันดิบ กระจายอยู่ทั่วทุกภาค ทำให้เวียดนามกลายเป็นประเทศผู้ส่งออกน้ำมันดิบรายสำคัญอันดับ 3 ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รองจากมาเลเซีย และอินโดนีเซีย นอกจากนี้ เวียดนามมีปริมาณเชื้อเพลิงสำรอง เช่น ก๊าซธรรมชาติ ปิโตรเลียม และถ่านหินอยู่มาก รวมทั้ง แร่ธาตุสำคัญ คือ บอกไซต์ โปแตสเซียม และเหล็ก นอกจากนี้ยังมี ทรัพยากรป่าไม้ ซึ่งล้วนเป็นวัตถุดิบสำคัญสำหรับการลงทุน รวมทั้ง ทรัพยากรดินและน้ำที่มีอย่างเพียงพอทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพก็เอื้อต่อการเพาะปลูก ส่งผลให้เวียดนามเป็นแหล่งผลิตสินค้าเกษตรหลายรายการจนติดอันดับประเทศผู้ส่งออกสินค้าเกษตรรายใหญ่ของโลก เช่น พริกไทย (อันดับ 1 ของโลก) ข้าว (อันดับ 2 ของโลก รองจากไทย) กาแฟ (อันดับ 2 ของโลก รองจากบราซิล) เม็ดมะม่วงหิมพานต์ (อันดับ 2 ของโลก รองจากอินเดีย) และอาหารทะเล (อันดับ 6 ของโลก)

3 เป็นตลาดขนาดใหญ่ที่มีศักยภาพ เวียดนามมีประชากรมากถึง 87 ล้านคน จากการที่เวียดนามปิดประเทศมานาน ทำให้ประชากรตื่นตัวกับสินค้าและบริการใหม่ ๆ ทำให้มีการจับจ่ายใช้สอยมากขึ้นหลังการเปิดประเทศ ประกอบกับชาวเวียดนามเริ่มมีกำลังซื้อมากขึ้นตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่อยู่ในช่วงขาขึ้น อีกทั้งปริมาณเงินโอนกลับประเทศของชาวเวียดนามโพ้นทะเล หรือที่เรียกว่า "เวียดกิว" ซึ่งมีประมาณ 3 ล้านคน และโอนเงินกลับมาประเทศปีละประมาณ 3,200 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ชาวเวียดนามส่วนใหญ่มีความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภคที่มีคุณภาพดีจำนวนมากและเพิ่มขึ้นทุกปี ทั้งนี้ ประชากรที่มีกำลังซื้อสูงส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในนครโฮจิมินห์และจังหวัดรอบนอก กรุงฮานอย และจังหวัดต่างๆบริเวณใกล้สามเหลี่ยมปากแม่น้ำโขง ซึ่งเป็นพื้นที่สำคัญทางเศรษฐกิจ

4) เน้นนโยบายเป็นมิตรกับทุกประเทศ และให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ทำให้เวียดนามไม่เคยตกเป็นเป้าหมายในการก่อการร้าย และแทบไม่มีปัญหาอาชญากรรมขั้นร้ายแรงเนื่องจากเวียดนามมีกฎหมายที่เข้มงวดและมีบทลงโทษที่รุนแรง ส่งผลให้เวียดนามเป็นประเทศที่มีความปลอดภัยสูงแห่งหนึ่งของโลก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้นักลงทุนเกิดความเชื่อมั่นและตัดสินใจเข้ามาลงทุน

5 เวียดนามให้ความสำคัญกับการพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่ง ทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้มีความสะดวกและทันสมัย

ยิ่งขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการพัฒนาเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจแนวตะวันออก-ตะวันตก (East-West Economic Corridor: EWEC)

6 ความได้เปรียบด้านแรงงาน ร้อยละ 55 ของประชากรในเวียดนามอยู่ในวัยทำงาน หรือจำนวน 48 ล้านคน ซึ่งมีอายุระหว่าง 15-64 ปี และอัตราการรู้หนังสือของชาวเวียดนามสูงกว่าร้อยละ 90 ทำให้เวียดนามมีแรงงานคุณภาพจำนวนมาก อัตราค่าจ้างแรงงานต่ำ และยังสามารถหาแรงงานได้ง่าย นายจ้างสามารถรับสมัครแรงงานได้โดยตรงไม่ต้องผ่านกระทรวงแรงงานของเวียดนาม ในขณะเดียวกันชาวเวียดนามก็มีความสนใจสมัครงาน ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นจุดแข็งของตลาดแรงงานในเวียดนาม [17]

สิทธิประโยชน์ที่สำคัญ ได้แก่

- การยกเว้นภาษีนำเข้าวัตถุดิบ ชิ้นส่วน และส่วนประกอบของวัตถุดิบ เป็นเวลา 5 ปี เพื่อสนับสนุนการผลิตเพื่อส่งออก
- การอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติส่งผลกำไรกลับประเทศได้อย่างเสรี ขณะนี้รัฐบาลเวียดนามประกาศยกเลิกการเก็บภาษีจากผลกำไรที่โอนกลับประเทศ (Profit Remittance Tax)การอนุญาตให้กิจการที่ถือหุ้นโดยชาวต่างชาติทั้งหมด 100 % โอนผล ขาดทุนสะสม (Loss Carry Forward) ไปหักลบกับผลกำไรในปีต่อๆ ไปได้อีกนาน 5 ปี
- การลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยจัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 10 จากเดิมอัตราร้อยละ 28 ในช่วง 10-15 ปีแรกที่เริ่มดำเนินกิจการ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของประเภทกิจการลงทุน จำนวนเงินลงทุน สถานที่ตั้งของโครงการลงทุน และสัดส่วนการส่งออก เป็นต้น หากธุรกิจมีกำไรเมื่อใดก็จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในช่วง 4 ปีแรกที่ผลประกอบการมีกำไร หลังจากนั้นจะได้รับลดหย่อนภาษีเหลือร้อยละ 5 เป็นเวลา 7 ปี และเสียภาษีในอัตราร้อยละ 10 จนถึงปีที่ 15 หลังจากนั้น นักลงทุนต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราปกติ

---

[17] สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, กันยายน, 2554

เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่นักลงทุนต่างชาติ รัฐบาลเวียดนามได้จัดทำข้อตกลงเพื่อส่งเสริมและคุ้มครองการลงทุนและข้อตกลงเพื่อยกเว้นการเก็บภาษีซ้อนกับประเทศต่าง ๆ รวมทั้งไทยด้วย โดยให้การรับรองว่าหากรัฐบาลเวียดนามออกกฎหมายใหม่ใด ๆ ที่ทำให้นักลงทุนต่างชาติได้รับความเสียหาย หรือได้รับสิทธิประโยชน์ลดลง นักลงทุนต่างชาติสามารถเลือกรับสิทธิประโยชน์ตามใบอนุญาตส่งเสริมการลงทุนที่ได้รับอยู่เดิม หรือเลือกที่จะรับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในกฎหมายการลงทุนฉบับปรับปรุงใหม่ก็ได้

สิทธิในการใช้ที่ดิน (Land Use Right) ระยะเวลาที่ได้รับสิทธิในการใช้ที่ดิน ระยะเวลา 50-70 ปี ซึ่งขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่กำหนดใน Investment License ของโครงการลงทุน นอกจากนี้ เวียดนามยังส่งเสริมให้นักลงทุนต่างชาติเลือกเข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมีอยู่มากกว่า 100 แห่ง กระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั้งนี้ นักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอาจได้รับสิทธิประโยชน์ด้านการลงทุนเพิ่มเติม นอกเหนือจากสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางแห่งมีการยกเว้นค่าเช่าที่ดินรายปี[18]

2.3.12 **ข้อมูลที่จำเป็นในการลงทุนในเวียดนาม**

1.การลงทุนและจัดตั้งบริษัทในเวียดนาม

ใบอนุญาตเบื้องต้นที่ผู้ประกอบธุรกิจทุกประเภทกิจการในเวียดนามจำเป็นจะต้องมี ได้แก่

1. ใบรับรองการลงทุนและรับรองการจัดตั้งบริษัทจากหน่วยงานการวางแผนและการลงทุนประจำจังหวัด

2. ตรายางประจำบริษัท

3. เอกสารรับรองหมายเลขประจำตัวผู้เสียภาษีของบริษัท

[18] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

2.3.13 ข้อมูลเพื่อการการลงทุนและจัดตั้งบริษัท ที่ ประเทศเวียดนาม[19]

1. ภาษี (Tax)

- ภาษีนำเข้า (Import Tax) 5 % - 40 % (ขึ้นอยู่กับประเภทสินค้าและประเทศที่เป็นแหล่งกำเนิดสินค้า)
- ภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporate Income Tax) 28 %
- ภาษีเงินได้บุคคล (Personal Income Tax)

ตารางที่ 2.4 แสดงอัตราภาษีสำหรับคนเวียดนาม

ระดับ	เงินเดือน (หน่วย: ล้านด่ง)	อัตราภาษี (%)
1	ถึง 5	0
2	ตั้งแต่ 5 ขึ้นไปถึง 15	10
3	ตั้งแต่ 15 ขึ้นไปถึง 25	20
4	ตั้งแต่ 25 ขึ้นไปถึง 40	30
5	มากกว่า 40	40

ตารางที่ 2.5 แสดงอัตราภาษีสำหรับคนต่างชาติ

สินค้า / บริการ	อัตราภาษี
1. สินค้าหรือบริการเพื่อส่งออกหรือจำหน่ายในเขตอุตสาหกรรมส่งออก การลงทุนด้านการเงินหรือตลาดทุนในต่างประเทศ	0%
2. สินค้าหรือบริการที่จำเป็น เช่น น้ำ ปุ๋ย ยาฆ่าแมลง ยา เครื่องมือแพทย์ อุปกรณ์การศึกษา ของเล่นเด็กเล็ก หนังสือวิทยาศาสตร์หรือศิลปะ ผลิตภัณฑ์เกษตรหรือป่าไม้ที่ยังไม่แปรรูป อาหารสัตว์ บริการด้านวิทยาศาสตร์และการเกษตร เป็นต้น	5%
3. สินค้าหรือบริการอื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น รวมถึงล็อตเตอรี่และนายหน้าค้าหลักทรัพย์ ซึ่งในอดีตเสียอัตราร้อยละ 20	10%

[19] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

2. การขนส่งภายในประเทศ (Inland Transportation)

โดยคอนเทนเนอร์ 20 ฟุต จากฮานอยถึงไฮฟอง (100˚ 120 ก.ม) 100˚ 200 เหรียญสหรัฐฯ

3. ค่าจ้างแรงงานและค่าล่วงเวลา (Labor Cost and Overtime)

ค่าจ้างแรงงานต่อเดือนสำหรับ รัฐบาลเวียดนามประกาศปรับขึ้นอัตราค่าจ้างขั้นต่ำสำหรับลูกจ้างเวียดนามในรัฐวิสาหกิจ บริษัทเอกชนเวียดนาม และบริษัทต่างชาติ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในต้นปี 2552 เพื่อชดเชยกับเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้น ค่าจ้างขั้นต่ำอัตราใหม่จะแตกต่างกันไปใน 4 เขตขึ้นอยู่กับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของท้องถิ่น (จากเดิมที่แบ่งเพียง 3 เขต) โดยแบ่งเป็น[20]

เขตที่ 1 ครอบคลุมเขตส่วนในของกรุงฮานอยและนครโฮจิมินห์ และเมือง Ha Dong กรุงฮานอย

เขตที่ 2 ครอบคลุมเขตชานเมืองกรุงฮานอยและนครโฮจิมินห์ เขต Thuy Nguyen และ An Dong ของอำเภอเมือง Ha Long จังหวัด Quang Ninh นครดานัง เมือง Bien Hoa ของ จังหวัด Dong Nai จังหวัด Vung Tau จังหวัด Thu Dau Mot และเขต Thuan An เขต Di An เขต Ben Cat และเขต Tan Uyen ของ จังหวัด Binh Duong

เขตที่ 3 ครอบคลุม จังหวัด Bac Ninh จังหวัด Bac Giang จังหวัด Hung Yen จังหวัด Hai Duong จังหวัด Mong Cai จังหวัด Uong Bi จังหวัด Cam Pha จังหวัด Dalat จังหวัด Bao Loc จังหวัด Nha Trang และจังหวัด Cam Ranh

เขตที่ 4 ครอบคลุมพื้นที่นอกเหนือจากเขตที่ 1-3

ค่าจ้างขั้นต่ำอัตราใหม่สำหรับแรงงานในรัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชนของเวียดนาม คือ

(ก) เขตที่ 1: 800,000 ด่ง (48.5 เหรียญสหรัฐ)

(ข) เขตที่ 2: 740,000 ด่ง (44.8 เหรียญสหรัฐ)

(ค) เขตที่ 3: 690,000 ด่ง (41.8 เหรียญสหรัฐ)

(ง) เขตที่ 4: 650,000 ด่ง (39.4 เหรียญสหรัฐ)

---

[20] สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐสงคมนิยมเวียดนาม, กันยายน, 2554

เพิ่มขึ้นจาก 620,000 ด่ง (37.6 เหรียญสหรัฐ) 580,000 ด่ง (35.1เหรียญสหรัฐ) และ 540,000 ด่ง (32.7 เหรียญสหรัฐ) ใน 3 เขตเดิม

ค่าจ้างขั้นต่ำอัตราใหม่ สำหรับแรงงานในบริษัทเอกชนต่างชาติ คือ

(ก) เขตที่ 1: 1,200,000 ด่ง (72.7 เหรียญสหรัฐ)

(ข) เขตที่ 2: 1,080,000 ด่ง (65.5 เหรียญสหรัฐ)

(ค) เขตที่ 3: 950,000 ด่ง (57.6 เหรียญสหรัฐ)

(ง) เขตที่ 4: 920,000 ด่ง (55.8 เหรียญสหรัฐ)

เพิ่มขึ้นจาก 1,000,000 ด่ง (60.6 เหรียญสหรัฐ) 900,000 ด่ง (54.5 เหรียญสหรัฐ) และ 800,000 ด่ง (48.5 เหรียญสหรัฐ) ใน 3 เขตเดิม

กระทรวงแรงงานเวียดนามกล่าวว่า ค่าจ้างขั้นต่ำอัตราใหม่นี้ก็ยังนับว่าเพิ่มขึ้นไม่มากเมื่อเทียบกับเงินเฟ้อของเวียดนามที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น 25-27% ในปี 2551 และกระทรวงแรงงานเวียดนามก็พยายามช่วยนายจ้างที่ต้องแบกรับภาระต้นทุนการผลิตที่เพิ่มสูงขึ้นด้วย โดยค่าจ้างขั้นต่ำอัตราใหม่จะเพิ่มต้นทุนให้แก่นายจ้างประมาณ 1.3 - 1.7% นายจ้างชาวเวียดนามและชาวต่างชาติได้ขึ้นค่าจ้างและค่าตอบแทนแก่ลูกจ้างเพื่อเป็นการจูงใจและป้องกันปัญหาการย้ายงานและสมองไหล โดยในช่วงเดือนเมษายน 2550 มีนาคม 2551 ได้ปรับขึ้นค่าจ้างไปแล้ว 19.5% สูงสุดในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

4. ค่าล่วงเวลา

- 100% ของค่าจ้างรายวันปกติสำหรับวันทำงาน 150% - 200% สำหรับวันหยุด เช่น วันเสาร์-อาทิตย์ หรือวันหยุดตามข้อตกลง

5. ค่าเช่าที่ดิน (Land Cost)

- ค่าเช่าสำนักงาน/เดือน/ตารางเมตร

Grade A 50 USD /ตารางเมตร/เดือน

Grade B 40 USD /ตารางเมตร/เดือน

- ค่าเช่าที่ดินที่เขตอุตสาหกรรม/เดือน/ตารางเมตร 45 150 USD

- ค่าเช่าบ้านพัก

อพาร์ทเม้นท์เกรดดี 1,000 1,500 USD

วิลล่า 1,500 4,500 USD

อพาร์ทเม้นท์ในเมืองฮานอย 500˚ 1,500 USD

- ค่าเช่าโกดัง

ภายในเขตอุตสาหกรรม 5.0˚ 8.0 USD /ตาราง เมตร/เดือน

อื่นๆ 1.6˚ 2.5 USD /ตาราง เมตร/เดือน

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Utility Expense) (ปี 2552)

- อัตราค่าโทรศัพท์ไปประเทศไทย 0.33 เหรียญสหรัฐ/นาที
- อัตราค่าโทรศัพท์มือถือ 0.077 เหรียญสหรัฐ/นาที
- ค่าไฟฟ้าสำหรับอุตสาหกรรม (ต่อ kwh) 0.05 ˚ 0.10 เหรียญสหรัฐ สำหรับกิจการค้าและบริการ (ต่อ kwh) 0.09˚ 0.16 เหรียญสหรัฐ
- ค่าน้ำ สำหรับอุตสาหกรรม (ต่อคิวบิคเมตร) 0.05˚ 0.10 เหรียญสหรัฐ สำหรับกิจการค้าและบริการ (ต่อคิวบิคเมตร) 0.09˚ 0.16 เหรียญสหรัฐ
- ค่าขนส่งคอนเทนเนอร์ (Container Haulage Cost) ขึ้นอยู่กับบริษัทตัวแทนจำหน่าย
- ค่าน้ำมัน (Gasoline Price) 1.27˚ 1.30 เหรียญสหรัฐ/ก.ก. หรือ 16,364 เวียดนามด่อง/ลิตร
- เงินเดือนให้คนขายและค่าคอมมิชชั่น (Sale Person Salary and Commission)
- เงินเดือน 87˚ 198 เหรียญสหรัฐ (กรุงฮานอย): 122˚ 216 เหรียญสหรัฐ (นครโฮจิมินห์)
- ค่าคอมมิชชั่น ขึ้นอยู่กับการเจรจา (3˚ 10%)
- ค่า Overhead (Overhead Price) ขึ้นอยู่กับแต่ละกรณี สัญญา และประเภทบริการหรืออุตสาหกรรม
- ค่าประกัน (Insurance Price) ขึ้นอยู่กับบริษัท Shipping และประเภทสินค้า
- ค่า Invoice (Invoice Price) ขึ้นอยุ่กับประเภทสินค้า
- ค่า Shipping (Shipping Cost) ขึ้นอยู่กับประเภทสินค้า บริษัท Shipping และ ระยะทางขนส่ง -ค่าบริการให้คำปรึาษา (Consulting

Fees) 15˚ 250 เหรียญสหรัฐต่อชั่วโมง (ขึ้นอยู่แต่ละกรณีและบริการปรึกษา)

- ค่าธรรมเนียมธนาคาร (Banking Fees) รายละเอียดดังแนบ

2.3.14 การจัดตั้งเขตส่งเสริมการส่งออก และเขตพื้นที่อุตสาหกรรมต่าง ๆ

ปัจจุบันเวียดนามมีเขตส่งเสริมการลงทุน 2 ประเภท คือ Export Processing Zone (EPZ) และ Industrial Zone (IZ) โดยเฉพาะในนครโฮจิมินห์ ไฮฟอง ฮานอย ฯลฯ เพื่อดึงดูดนักลงทุนจากต่างชาติ โดยกำหนดอัตราภาษีที่ต่ำเป็นพิเศษ สำหรับธุรกิจที่เข้าไปลงทุนในเขตอุตสาหกรรมทั้ง 2 ประเภท

2.3.15 มาตรการอื่น ๆ ที่ให้แก่นักลงทุนต่างชาติ

ระยะเวลาที่ได้รับสิทธิในการเช่าที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นกับใบอนุญาตการลงทุน (Investment License) เป็นหลัก โดยปกตินักลงทุนต่างชาติได้รับสิทธิในการเช่าที่ดินประมาณ 50 ปี และอาจขยายเป็น 70 ปี หากโครงการที่ได้รับการส่งเสริมจาก The Standing Committee of the National Assembly สำหรับโครงการลงทุนจากต่างชาติประเภท BOT (Build-Operate-Transfer Contract) นักลงทุนต่างชาติไม่ต้องเช่าที่ดิน เมื่อตกลงเริ่มทำโครงการแล้วรัฐบาลจะมอบที่ดินให้ดำเนินการ เมื่อโครงการแล้วเสร็จนักลงทุนต้องโอนสิทธิของโครงการนั้นให้แก่รัฐบาลตามรูปแบบ BOT

นักลงทุนต่างชาติ สามารถนำสิทธิการใช้ที่ดินมาเป็นหลักประกันการกู้เงินได้ และอนุญาตให้สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศในเวียดนามสามารถรับจำนองสิทธิการใช้ที่ดินได้ ประกันความมั่นใจให้แก่นักลงทุนต่างชาติ โดยให้การรับรองว่าหากรัฐบาลเวียดนามมีการออกกฎหมายใหม่ที่อาจจะทำให้นักลงทุนต่างชาติได้รับความเสียหาย นักลงทุนสามารถเลือกรับสิทธิประโยชน์ตามที่ได้รับอยู่เดิมได้[21]

[21] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

2.3.15 กระบวนการจัดตั้งบริษัทในประเทศเวียดนาม

ภายหลังที่นักลงทุนซึ่งเป็นนิติบุคคลหรือบริษัทลงทุนต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตให้ลงทุนในประเทศเวียดนามจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ กระทรวงวางแผนและการลงทุน หรือ DPI (Department of Planning and Investment) ซึ่งเป็นหน่วยงานท้องถิ่นที่ได้รับอำนาจในการอนุมัติจากรัฐบาลกลาง ซึ่งหากได้รับความเห็นชอบ ของนครฮานอย หรือ โฮจิมินห์ จะสามารถอนุมัติโครงการที่มีมูลค่าเพิ่ม ขึ้นคือไม่เกิน 40 ล้านเหรียญสหรัฐฯ และจังหวัดอื่นๆ ไม่เกิน 20 ล้านเหรียญสหรัฐฯ สามารถให้ DPIอนุมัติโครงการลงทุนบางโครงการที่ปัจจุบันต้องขออนุมัติจากนายกรัฐมนตรีโดยตรง เช่น บริการสุขภาพ การศึกษา ที่อยู่อาศัย โรงแรม อพาร์ทเมนท์ และสถานบันเทิง เป็นต้น โดยกระทรวงจะทำหน้าที่เป็นเพียงคนกลางในการขอความเห็นชอบจากกระทรวงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ซึ่งหากไม่มีคำคัดค้านจากกระทรวงใดภายใน 15 วัน ทาง DPI สามารถอนุมัติโครงการนั้นได้ และจะทำให้ขั้นตอนการอนุมัติลงทุนดังกล่าวเป็นระบบเบ็ดเสร็จในขั้นตอนเดียว (One stop Services) โดยตามกฎหมายส่งเสริมการลงทุนใหม่เสนอให้ทุกโครงการ จังหวัดสามารถออก ใบอนุญาติลงทุนได้ โดยวงเงินลงทุนสำหรับ DPIจะเป็นเงินลงทุนที่น้อยกว่า 20 ล้านเหรียญสหรัฐฯ และเป็นโครงการที่ไม่ได้อยู่ในรายชื่อของการลงทุนที่มีเงื่อนไข (Conditional Investment) จังหวัดสามารถอนุมัติได้ เงินลงทุนมากกว่า 20 ล้านเหรียญสหรัฐฯ หรือ เป็นโครงการที่มีเงื่อนไขการลงทุน MPI(Ministry of Planning and Investment) เป็นผู้อนุมัติ[22]

[22] สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐสงคมนิยมเวียดนาม, กันยายน, 2554

ตารางที่ 5.20 จำนวนเงินที่ใช้ในการลงทุนและการขออนุมัติใบอนุญาติ

ปัจจุบัน	หน่วยงานอนุมัติ
☞ ทุกโครงการ	จังหวัดสามารถออก license ได้ โดย DPI
☞ เงินลงทุนน้อยกว่า 20 ล้านเหรียญสหรัฐฯ และเป็นโครงการที่ไม่ได้ อยู่ในรายชื่อของการลงทุนที่มีเงื่อนไข (Conditional Investment)	จังหวัดสามารถอนุมัติได้
☞ เงินลงทุนมากกว่า 20 ล้านเหรียญสหรัฐฯ หรือ เป็นโครงการที่มีเงื่อนไขการลงทุน	ทุกโครงการ MPI เป็นผู้อนุมัติ

ที่มา: คู่มือดัชนีการลงทุน สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแห่งชาติ, สถาบันเอเชียศึกษา, 2554

แผนผังที่ 5.7 แสดงกระบวนการขออนุมัติโครงการลงทุนในประเทศเวียดนาม

ขั้นตอนในการจัดตั้งบริษัท มีดังนี้

1 เริ่มจัดตั้ง คณะกรรมการบริหารบริษัท (Board of Management) โดยแต่งตั้ง ประธานและรองประธานคณะกรรมการบริหารบริษัท มีระยะเวลา ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับใบอนุญาตในการลงทุน (กฎหมายเวียดนามอนุญาตให้บุคคลเพียงคนเดียว สามารถจัดตั้ง บริษัทจำกัดได้ โดยไม่จำเป็นต้องมีผู้ถือหุ้นรายอื่น) ส่วนสำหรับลักษณะกิจการร่วมทุน (Joint Venture) คณะกรรมการบริหารต้องมาจากผู้แทนแต่ละฝ่ายตามสัดส่วนของเงินลงทุน และต้องมีสมาชิกอย่างน้อย 2 คน ในคณะกรรมการบริหารต้องมาจากฝ่ายเวียดนาม ส่วนประธานคณะกรรมการบริหาร มาจากการแต่งตั้งร่วมกันของทั้ง 2 ฝ่าย

2 ต้องจัดประชุมคณะกรรมการบริหารบริษัทภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับใบอนุญาตในการลงทุน ทั้งนี้เพื่อกำหนดกฎระเบียบการดำเนินการของคณะกรรมการบริหาร จากนั้นทางบริษัทต้องจัดตั้งผู้อำนวยการ รองผู้อำนวยการ และหัวหน้าฝ่ายบัญชี ระบุมูลค่าเงินของการลงทุน แผนการก่อสร้างโรงงาน เป็นต้น กรณีกิจการร่วมทุน ผู้อำนวยการหรือรองผู้อำนวยการคนที่ 1 คนใดคนหนึ่งต้องเป็นผู้แทนจากฝ่ายเวียดนาม

3 ส่งบันทึกการประชุมคณะกรรมการบริหารข้างต้นไปยังแผนกรมวางแผนและการลงทุนของจังหวัดที่ลงทุน และหากลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม ให้ส่งไปยังคณะกรรมการบริหารนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้ง โรงงานด้วย

4 จดทะเบียนคณะกรรมการบริหารบริษัท ผู้อำนวยการ รองผู้อำนวยการ ที่กรมวางแผนและการลงทุนของจังหวัด (DIP) หรือหากลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมให้จดทะเบียน กับคณะกรรมการบริหารนิคมอุตสาหกรรม (BOM)

5 ประกาศการจัดตั้ง บริษัทในหนังสือพิมพ์เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน โดยระบุชื่อและที่อยู่ของบริษัท ชื่อและที่อยู่ของบริษัทลงทุนต่างชาติ ประเภทของการลงทุน เลขที่บัตรส่งเสริมการลงทุน วันที่อนุญาต จำนวนทุนจดทะเบียน จุดประสงค์และขอบเขตการดำเนินการของบริษัท

6 นำบัตรส่งเสริมการลงทุนไปยื่นขอตรายางบริษัทที่สถานีตำรวจในท้องที่

7 นำบัตรส่งเสริมการลงทุนและเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปแจ้ง ขอรับเลขประจำตัวผู้เสียภาษี[23]

---

[23] สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐสงคมนิยมเวียดนาม, กันยายน, 2554

2.4 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม

ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบอย่างมากจากปัญหาเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในเวียดนาม ผลการสำรวจของViet Nam Real estate Association (VNREA) พบว่าความซบเซาในอสังหาริมทรัพย์มีสาเหตุมาจากการขาดแคลนเงินทุน ความไม่มีเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ และกฎระเบียบที่ไม่ชัดเจน

นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง และการที่ธนาคารกลางจำกัดการขยายตัวของสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เคยเฟื่องฟู เนื่องจากร้อยละ 70-80 ของเงินลงทุนในโครงการต่าง ๆ มาจากเงินกู้ธนาคาร ส่งผลให้ราคาที่พักอาศัยในกรุงฮานอยในช่วงสิ้นปี2554 ลดลงจากช่วงต้นปีถึงร้อยละ 30-40 ขณะที่ในนครโฮจิมินห์ลดลงร้อยละ 5-10[24]

2.4.1 ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามมีแนวโน้มเติบโตดีตั้งแต่ราวปี 2533 แต่หลังจากปี 2540ได้เริ่มชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียที่ชะลอตัวลงจากวิกฤตเศรษฐกิจในเอเชียและเริ่มฟื้นตัวอีกครั้งราวปี 2547 ต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ความร้อนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระลอกหลังเริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2549 โดยชาวเวียดนามเข้าไปลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไรมากขึ้นบริษัท Viet Rees ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามประเมินว่า ราว 60-70% ของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามเป็นการซื้อขายเพื่อการลงทุนและเก็งกำไรมากกว่าเพื่ออยู่อาศัย ประกอบกับการเข้าเป็นสมาชิก WTOของเวียดนามเมื่อต้นปี 2550 เป็นปัจจัยกระตุ้นให้เวียดนามเป็นที่สนใจของนักลงทุนจากทั่วทุกมุมโลกราวต้นปี 2550 รัฐบาลเวียดนามได้ออกพระราชบัญญัติเกี่ยวกับที่ดิน มาตรา 84 ซึ่งมีเนื้อหาระบุถึงการอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติมีสิทธิในการเช่าที่ดินได้นานขึ้น จากระยะเวลาสูงสุด 50 ปีเป็น 70 ปี นับเป็นประเทศที่ให้ระยะเวลาในการเช่าที่ดินสูงที่สุดแห่งหนึ่งในเอเชีย[25]

---

[24] รายงานภาวะเศรษฐกิจการเงินสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ปี 2554 และแนวโน้มปี 2555,ธนาคารแห่งประเทศไทย,2556:ออนไลน์

[25] **ทิศทางการค้าการลงทุนใน** ASEAN,ธนาคาเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย,2556:ออนไลน์

2.4.2ค่าเช่าอาคารสำนักงาน

ปัจจุบันค่าเช่าอาคารสำนักงานในเวียดนาม โดยเฉพาะในกรุงฮานอยและนครโฮจิมินห์ เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานประเภทอาคารเกรด A อาทิ อาคาร Petrol Tower, Metropolitan, Saigon Center และSun Wah อยู่ในระดับสูงถึงเดือนละ 100 ดอลลาร์สหรัฐต่อตารางเมตร อีกทั้งเวียดนามยังขาดแคลนพื้นที่อาคารสำนักงานอยู่มากทำให้อาคารเกรด A และอาคารเกรด B อาทิ อาคาร Lancaster, Miss Ao Dai และ Sherwood Residence ถูกจองล่วงหน้ายาวจนถึงสิ้นปี 2551ล่าสุดบริษัท CB Richard Ellis ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐฯ คาดว่าจะเกิดปัญหาขาดแคลนพื้นที่ อาคารเกรด A ในช่วง 3-4 ปีข้างหน้า ส่งผลให้ค่าเช่าอาคารสำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นปีละประมาณ 15% จนถึงปี 2554[26]

แต่จากรายงานอสังหาริมทรัพย์ไตรมาแรกของปี พ.ศ.2556 ราคาค่าเช่าออฟฟิศเริ่มลดลง อันเนื่องมาจากสภาวะเงินเฟ้อต่อเนื่องใน 5 ปีที่ผ่านมา และคาดว่า ปลายปี 2556 นี้ จะมีจำนวนออฟฟิศสร้างเสร็จเพิ่มอีกประมาณ 190,000 ตร.ม. ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตพื้นที่ที่ 1[27]

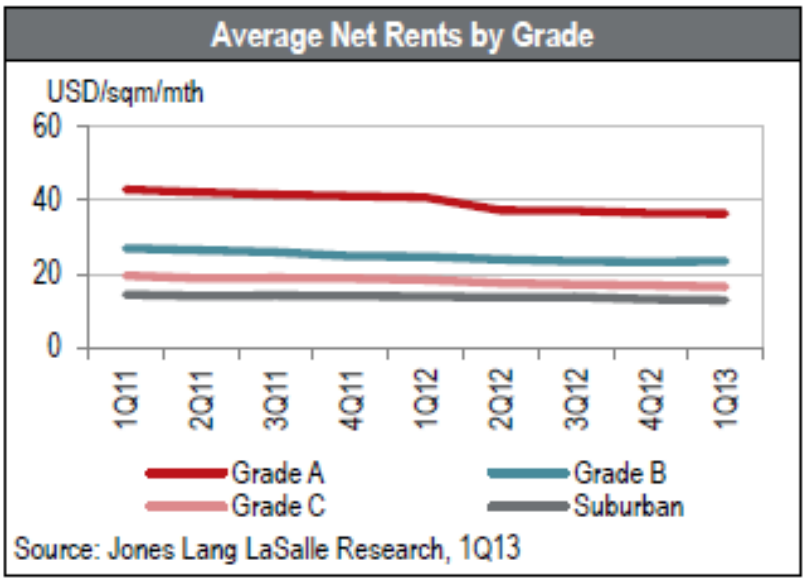
---

[26] **ทิศทางการค้าการลงทุนใน** ASEAN,ธนาคาเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย,2556:ออนไลน์

[27] Vietnam Property Market Brief-1Q13,Jones Lang LaSalle Research: Online

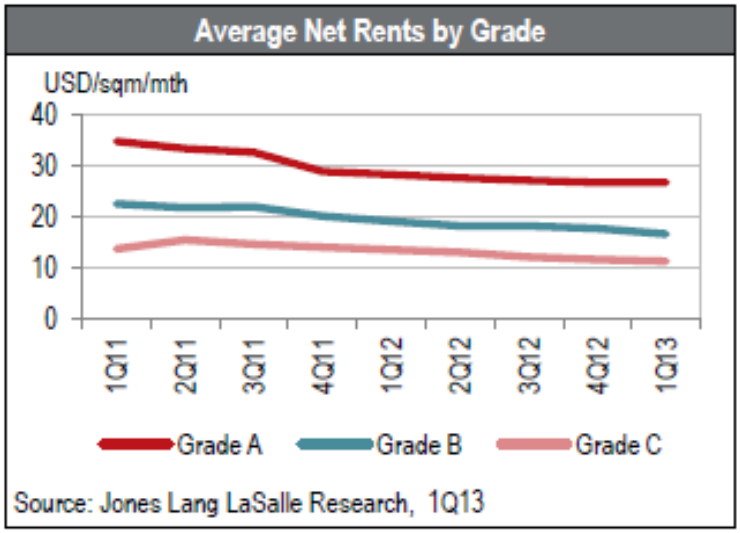
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงค่าเช่าออฟฟิศต่อตารางเมตรของเมืองโฮจิมิน

ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม

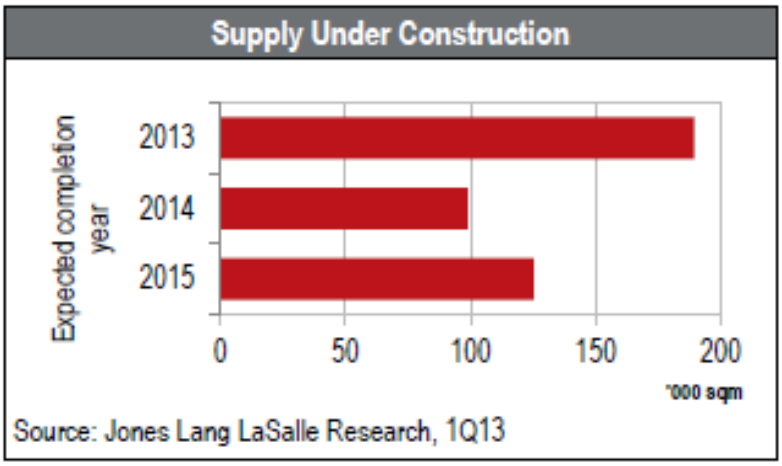


แผนภูมิที่ 2.2 แสดงค่าเช่าออฟฟิศต่อตารางเมตรของเมืองฮานอย

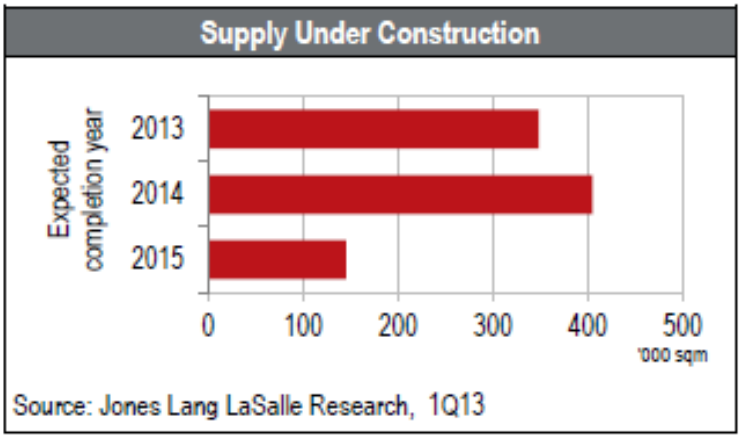
ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



แผนภูมิที่ 2.3 แสดงแนวโน้มของจำนวนพื้นที่ออฟฟิศที่อยู่ระหว่างก่อสร้างของเมืองโฮจิมินห์
ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



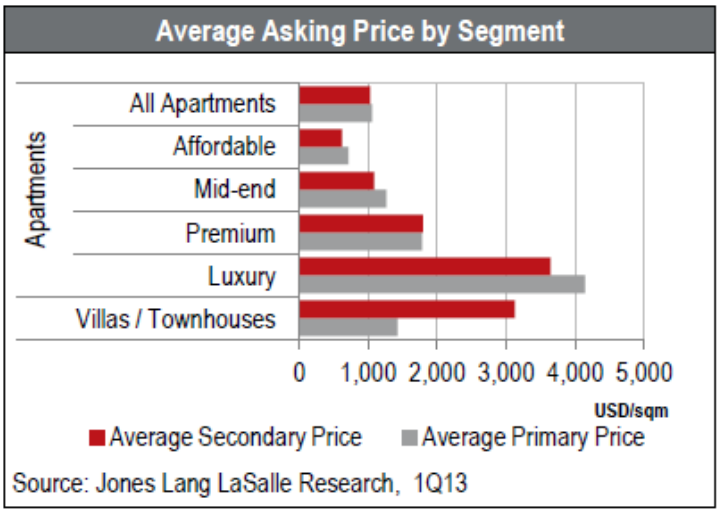
แผนภูมิที่ 2.4 แสดงแนวโน้มของจำนวนพื้นที่ออฟฟิศที่อยู่ระหว่างก่อสร้างของเมืองฮานอย
ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



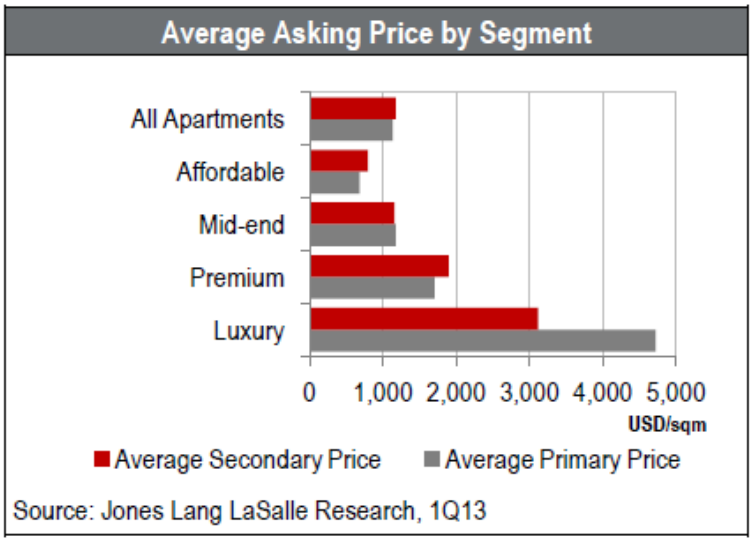
2.4.3ราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ

ราคาที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์ อพาร์ทเม้นท์ (Apartment) และคอนโดมิเนียมใน
เวียดนามมีราคาค่อนข้างสูงและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ในปัจจุบันราคาอะพาร์ตเมนต์โดย
เฉลี่ยอยู่ที่ 1,000-1,600 ดอลลาร์สหรัฐต่อตารางเมตร ขณะที่อะพาร์ตเมนต์หรูย่านใจกลางเมือง
ของเวียดนาม อาทิ Avalon และ Lancaster มีราคาสูงถึง 4,200ดอลลาร์สหรัฐต่อตารางเมตร

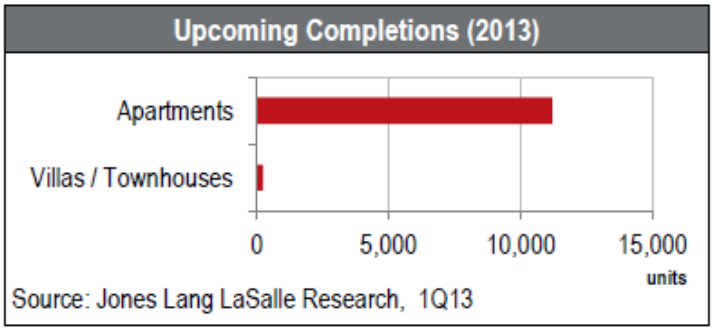
แผนภูมิที่ 2.5แสดงแนวโน้มของราคาอพาร์ทเม้นต่อตารางเมตรในเมืองโฮจิมิน
ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



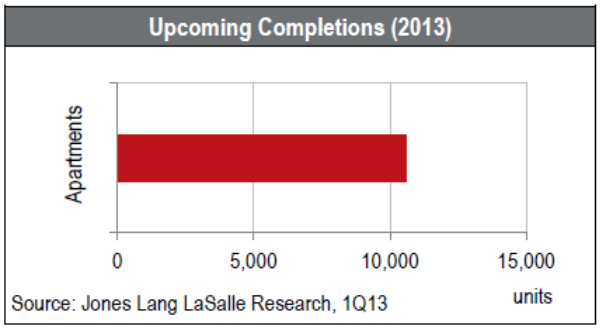
แผนภูมิที่ 2.6 แสดงแนวโน้มของราคาอพาร์ทเม้นต่อตารางเมตรในเมืองฮานอย
ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



แผนภูมิที่ 2.7 แสดงแนวโน้มของจำนวนอพาร์เม้นท์ในเมืองโฮจิมินห์ที่คาดว่าจะสร้างเสร็จในปี พ.ศ.2556 ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



แผนภูมิที่ 2.4 แสดงแนวโน้มของจำนวนอพาร์เม้นท์ในเมืองฮานอยที่คาดว่าจะสร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2556 ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



2.4.4 แนวโน้มในอนาคต

ณ ปัจจุบันไตรมาสแรกของปี พ.ศ.2556 จำนวนรวมของอุปทานในด้านที่อยู่อาศัยสำหรับการขายทั้งผ่านตลาดหลักหรือตลาดรองยังมีจำนวนมาก โดยที่ยังมีอุปสงค์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเป็นจำนวนมาก แม้ในขณะที่แนวโน้มของราคาตลาดเริ่มที่จะลดลงแล้วก็ตาม

นักวิเคราะห์ชี้ ตลาดบ้านในโฮจิมินห์ ของเวียดนามไม่น่าบูมเท่าที่ควร แม้ว่ารัฐบาลจะออกมาตรการเพื่อกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ก่อนหน้านี้ นายมาร์ค ทาวน์เซ่นด์ กรรมการผู้จัดการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ซีบีอาร์อี) ประจำประเทศเวียดนาม เปิดเผยว่า ปัจจัยหลักที่ขวางไม่ให้ตลาดที่อยู่อาศัยในเวียดนามไม่ค่อยหวือหวาเท่าที่ควรได้แก่เรื่องการเงินทั้งสำหรับบริษัทผู้พัฒนาโครงการและบรรดานักลงทุน ซึ่งส่งผลให้หลายโครงการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จของการก่อสร้าง รวมไปถึงการเลื่อนโอน “โครงการวิลล่าแห่งหนึ่งในเขตเมืองถูดึค (Thu Duc) ต้องลดราคาขายลงกว่า 50% เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ” นายทาวน์เซ่นด์ตั้งข้อสังเกต

อย่างไรก็ดี นายทาวน์เซ่นด์ มองว่าโครงการที่พัฒนาภายใต้แบรนด์ดังๆ น่าจะยังคงดึงดูดผู้ซื้อได้ดี เนื่องจากโครงการประเภทนี้จะตั้งอยู่ในทำเลที่ดี

จากผลการสำรวจตลาดล่าสุดของซีบีอาร์อีพบว่าจำนวนคอนโดมิเนียมใหม่ในตลาดมีแนวโน้มลดลงเรื่อยๆ โดยระดับตลาดที่มีการซื้อ-ขายมากที่สุดคือคอนโดฯราคาระดับกลาง แต่ตัวเลขของการเติบโตในช่วงไตรมาส 4/2555 พบว่ามีจำนวนซัพพลายในตลาดเพิ่มขึ้น 17.2% เนื่องจากจำนวนคอนโดฯ ที่เลื่อนกำหนดแล้วเสร็จต่างทะยอยสร้างเสร็จในช่วงเวลาดังกล่าว[28]

[28] www.DDproperty.com,มกราคม 2556:ออนไลน์

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้ เป็นการทำการศึกษาโดยใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีวัตถุประสงค์การศึกษาเพื่อทราบแนวทางการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม เลือกใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (Dept Interview) และการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องในการลงทุนในเวียดนาม และศึกษาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในไทย

ขั้นตอนดำเนินการศึกษาประกอบด้วย

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย

3.2 เครื่องมือที่นำมาใช้ในการศึกษา

3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4 การวิเคราะห์และเรียบเรียงข้อมูล

ตารางที่ 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

จุดประสงค์ในงานวิจัย	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	กลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
1.ศึกษาแนวทางการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามภายหลังเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน	>นโยบายด้านการลงทุน >สภาพเศรษฐกิจ	>ข้อกฎหมายข้อกำหนด เขตพื้นที่ที่ลงทุนในเวียดนาม นโยบายการสนับสนุนของภาครัฐ >ระดับรายได้แรงงาน/ค่าแรง ประเภทการลงทุน	1.ผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ 2.ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่ กรุงเทพฯ 3.ผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในประเทศเวียดนาม	1.แบบสัมภาษณ์เชิงลึกแบบมีโครงสร้าง 2.ข้อมูลทุติยภูมิ เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ข้อกำหนดและนโยบายการลงุทนในประเทศเวียดนาม
2.ศึกษาแนวทางการปรับตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลังการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน	>ศักยภาพของผู้ประกอบการ	>ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ เงินทุน กระบวนการดำเนินงาน		3.ข้อมูลปฐมภูมิ ศึกษาโครงการอสังริมทรัพย์ของผู้ประกอบการที่ลงทุนในประเทศเวียดนาม

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย

3.1.1 กลุ่มประชากร

กลุ่มประชากรคือกลุ่มนักวิชาการ อาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญและผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีการ

กลุ่มที่ 1 คือกลุ่มนักวิชาการ อาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญ ทั้งองค์กรของรัฐ และเอกชน ที่เกี่ยวข้อง หรือ นักวิชาการที่ทำงานวิจัยเกี่ยวกับการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มที่ 2 คือกลุ่มบริษัท ที่ได้เข้าไปลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามเช่น กลุ่มบริษัทปูนซิเมนต์ไทย กลุ่มบริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น เครือเจริญโภคภัณฑ์ และกลุ่มที่มีความสนใจต้องการจะเข้าไปลงทุน เพื่อทราบถึงปัญหา อุปสรรค วิธีการดำเนินการ การหาช่องทาง การติดต่อ ข้อจำกัดทางด้านต่างๆ เพื่อรวบรวมแนวทางการลงทุน และหาข้อจำกัด หรือสิ่งที่นักลงทุนต้องการการสนับสนุน ในการลงทุน

กลุ่มที่ 3 คือกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทย เน้นในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อทราบเกี่ยวกับการปรับตัวของกลุ่มผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ในไทย ถึงความเข้าใจของการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน การเตรียมพร้อมขององค์กร หรือการปรับตัวในการลงทุน

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการทำการวิจัยครั้งนี้คือการใช้แบบสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-depth Interview) โดยมีการตั้งแนวคำถามปลายเปิด เป็นแบบกึ่งมีโครงสร้าง (Semi-structured interview) เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลเพื่อทำการสัมภาษณ์เชิงลึกกับกลุ่มตัวอย่าง การเก็บข้อมูลด้วยวิธีดังกล่าว ผู้ให้สัมภาษณ์และผู้สัมภาษณ์จะต้องมีความเข้าใจในเนื้อหาและประเด็นที่ต้องการได้อย่างดี และจะมีข้อจำกัดในการสัมภาษณ์คือความเข้าใจในเนื้อหาและการตีความจากการสัมภาษณ์ซึ่งอาจจะทำให้เกิดการผิดพลาดได้

การออกแบบเครื่องมือมีขั้นตอนดังนี้

3.2.1 จัดทำแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น โดยสรุปเนื้อหาจากบทความวิชาการ เอกสารเผยแพร่ที่เกี่ยวข้อง การสรุปจากงานสัมมนา ประชุมวิชาการต่างๆ เกี่ยวกับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรอบข้อตกลงของประชาคมเศรษฐกิจ อาเซียน

3.2.2 ทำการทดสอบการสัมภาษณ์ เพื่อตรวจสอบและแก้ไข ปรับให้เป็นแบบสัมภาษณ์เพื่อนำไปสัมภาษณ์กับกลุ่มตัวอย่าง

3.2.3 แบบสัมภาษณ์จะแบ่งเป็น 4 ส่วนหลัก ๆ คือ กรอบคำถามปลายปิด เพื่อให้กลุ่มตัวอย่าง แสดงความคิดเห็นในกรอบของตัวแปรที่ได้จากการสรุปจากงานเอกสารวิชาการ การประชุมสัมมนาต่างๆ ส่วนที่ 2 คือ คำถามปลายเปิด ที่เปิดโอกาสให้กลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นที่ และแนะนำประเด็นอื่นๆ ที่น่าสนใจได้

เนื้อหาและประเด็นของการสัมภาษณ์มีดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์ อายุ อายุการทำงาน ตำแหน่งหน้าที่การทำงาน ลักษณะของประเภทงานที่ทำหรือ รูปแบบของบริษัท

ส่วนที่ 2 ผลกระทบและการปรับตัวหลังจากการเปิด ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียนที่น่าสนใจ

ส่วนที่ 3 สอบถามถึงแนวการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ในกลุ่มประเทศ CLMV หรือ กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม ซึ่งเป้นกลุ่มประเทศที่พึ่งเปิดประเทศ อยู่ในระหว่างการพัฒนาและลงทุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อรองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน อีกทั้งฐานค่าแรงของแรงงานยังราคาต่ำกว่าประเทศอื่นในอาเซียน รวมถึงประเทศไทย

ส่วนที่ 4 เป็นแนวคำถามที่ถามเชิงลึกเกี่ยวกับการลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม ถึงข้อจำกัด ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าลงทุน แนวทางการเข้าถึงข้อมูลและการลงทุนในเวียดนาม

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.3.1.ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย

- นโยบาย หลักการ ข้อตกลงความร่วมมือ ต่างๆ ของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งเป็นข้อมูลเกี่ยวกับความเป็นมา ที่มา ของอาเซียน ที่มาของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เป้าหมาย จุดประสงค์ของการจัดตั้งองค์กร แผนการดำเนินการ แผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจากภาครัฐบาล และภาคเอกชน รวมทั้งแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 11 (พ.ศ.2555-2559) หรือแผนพัฒนาอื่นๆ

- ข้อมูลด้านนโยบายและเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม แผนการดำเนินการ ที่เกี่ยวข้องทางด้านอสังหาริมทรัพย์และแผนงานความร่วมมือในกรอบของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ศักยาภาพและความเป็นได้ในการลงทุนเป็น กฎหมาย ข้อจำกัดของการเข้าไปลงทุนในเวียดนาม เป็นต้น

- ศึกษาข้อมูลทางด้านศักยภาพของนักลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย การปรับตัวหรือการเตรียมพร้อมของนักลงทุน จากวารสาร หรือเอกสารเผยแผ่ต่างๆ เช่น เอกสารแนะนำการลงทุนจากกรมการส่งเสริมการส่งออก กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานสถิติแห่งชาติ สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยเป็นต้น

3.3.2 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ

สัมภาษณ์กลุ่มประชากรในงานวิจัย โดยใช้วิธีสัมภาษณ์เชิงลึก โดยถามถึงการปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์กับนโยบายของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ความสนใจ วิธีการดำเนินการลงทุน การศึกษาข้อมูลหรือการเข้าถึงข้อมูล การหาช่องทางในการลงทุน ปัญหาและอุปสรรคในการลงทุน โดยเป็นแนวคำถาม ปลายเปิด เพื่อให้ผู้สัมภาษณ์ได้เสนอแนะประเด็นอื่นๆ ที่เห็นว่ามีความสำคัญในการลงทุนด้านอสังหาริทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียน

3.3.3 สรุปข้อมูล รวบรวมในส่วนข้อมูลทุติยภูมิเพื่อกำหนดแนวทางในออกแบบสัมภาษณ์และจัดทำแบบสัมภาษณ์

การรวบรวมเอกสารจากทางส่วนหน่วยงานต่างๆ ที่ได้มีการเผยแพร่แนวทางการเข้าไปลงทุนในกลุ่มประเทศอาเซียน หรือ ภายในกรอบของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นั้นมีหลายหน่วยงานได้ทำเผยแพร่ทางอินเตอร์เนท เอกสาร นิตยสารตีพิม หรือ การตั้งศูนย์ข้อมูลประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนมีมากมาย แต่เนื่องจากข้อมูลของแต่ละประเทศ เช่น ด้านกฎหมาย นโยบายด้านเศรษฐกิจ การปรับลดภาษี มีการปรับเปลี่ยนอยู่ตลอดเวลา ทำให้ข้อมูลบางส่วนอาจจะไม่ตรงกับสถาณการณ์ปัจจุบันได้ ทำให้ต้องมีการตรวจสอบอยู่ตลอดเวลา

3.3.4 นำแบบสัมภาษณ์ไปสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง

3.3.5 สรุปและวิเคราะห์ข้อมูล หาตัวแปรที่เกี่ยวข้องจากแบบสัมภาษณ์ นำมาสรุปรวบรวมและวิเคราะห์

3.3.6 นำข้อมูลมาทบทวนเปรียบเทียบกับนโยบายของแผนงานประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นโยบายของภาครัฐและเอกชนตามข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อหาส่วนที่ต้องปรับปรุง

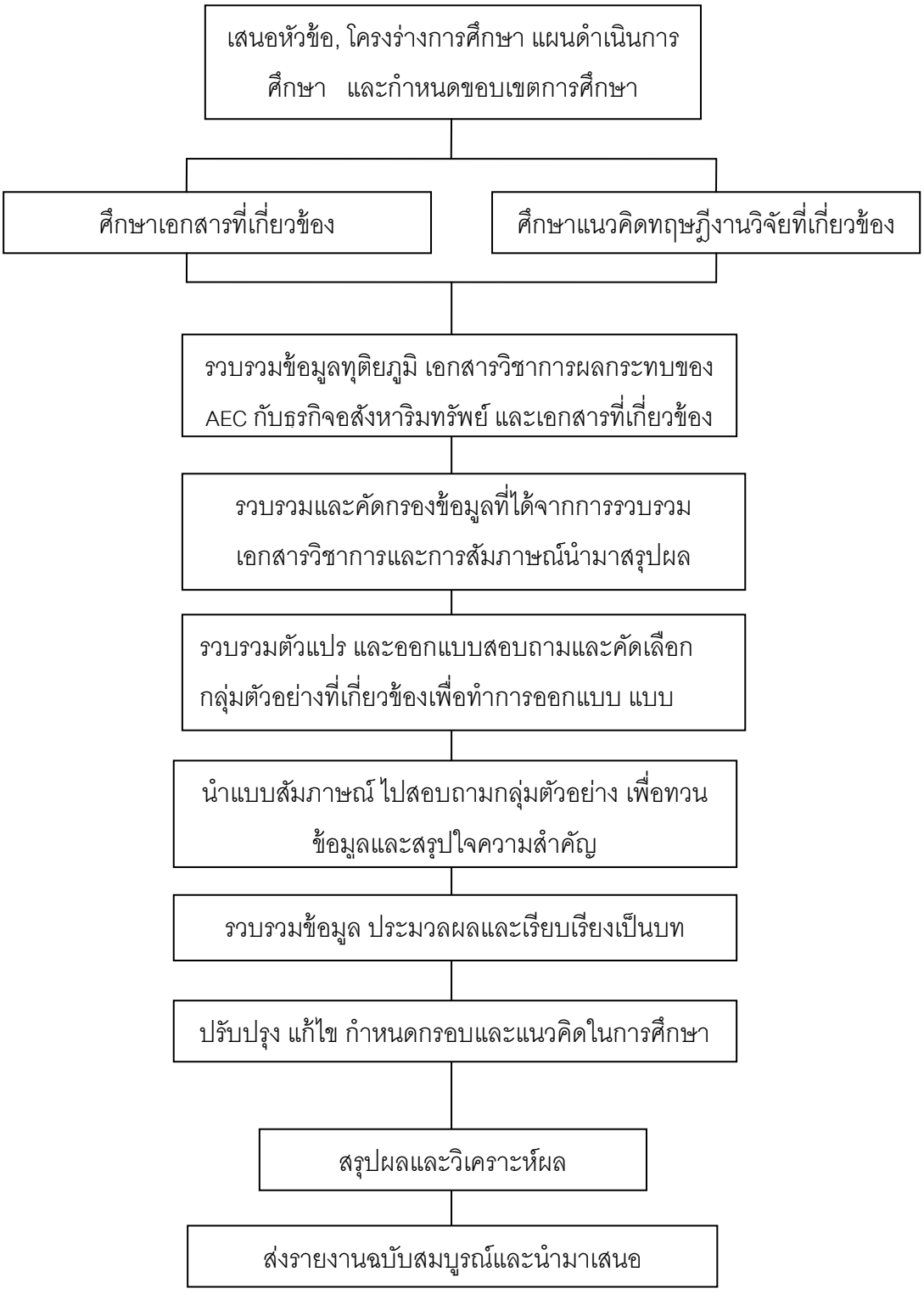
3.3.7 สรุปและนำเสนอแนะถึงแนวทางในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศเวียดนาม เพื่อเป็นกรณีตัวอย่าง และนำเสนอปัญหาและการปรับตัวต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้จากการทบทวนงานเอกสารวิชาการ งานวิจัยต่างๆ มาวิเคราะห์ร่วมกัน กับแบบสัมภาษณ์ คือ

3.4.1 ข้อมูลเชิงคุณภาพ เนื่องจากแนวทางการวิจัยในเล่มนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ จะทำให้ข้อมูลที่ได้ออกมาเป็นเชิงบรรยายเปรียบเทียบเป็นหลัก เนื่องจากข้อมูลหลัก ได้มาจากเอกสารงานวิชาการ และ ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของกลุ่มตัวอย่าง

แผนภาพที่ 3.1 แผนผังการดำเนินงานวิจัย



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

1.ข้อมูลบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อบริษัท บางปะกง อินดัสเตรียล ปาร์ค 2 จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2532 มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจการค้าด้านอสังหาริมทรัพย์ ในรูปของการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายให้แก่ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 120,000,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบล้านบาท) ปัจจุบันทุนจดทะเบียนได้เพิ่มเป็น1,067,000,000 บาท (หนึ่งพันหกสิบเจ็ดล้านบาท) อีกทั้งได้จัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปะกง ซึ่ง ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น “นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร” เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2541 ซึ่งจัดอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนเขตที่ 2[11] โดยเป็นโครงการที่ดำเนินงานโดยภาคเอกชนร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บนเนื้อที่ประมาณ 21,600 ไร่ ตั้งอยู่ กม.ที่ 57 ถนนบางนา-ตราด ในเขตอำเภอเมือง และอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี โดยมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ 5 มกราคม 2555 คือ ครอบครัวกรมดิษฐ์ 29.50%,ครอบครัวยอดมณี 3.47%, Itochu Management (Thailand) Co., Ltd. 4.69% ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมยังคงเป็นผู้ถือหุ้นหลัก โดยในปี 2554 ครอบครัวกรมดิษฐ์ และครอบครัวยอดมณี ได้ลดสัดส่วนการถือหุ้นลงเล็กน้อย ส่วนผู้ถือหุ้นหลักรายอื่นได้แก่ บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์จำกัด ถือหุ้น 7.68%, STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR AUSTRALIAถือหุ้น 6.95%, NORTRUST NOMINEES LIMITED-NT0 SEC LENDING THAILAND ถือหุ้น 3.76%[12]

ในปี 2554 มีเหตุการณ์สำคัญดังนี้ ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2011 เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2554 มีมติให้ร่วมทุน 21% ในบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง (ไทย-จีน) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดตั้งใหม่ (เคยมีบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง

---

[11] **เขต 2** ประกอบด้วย 12 จังหวัด ได้แก่ กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง,สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

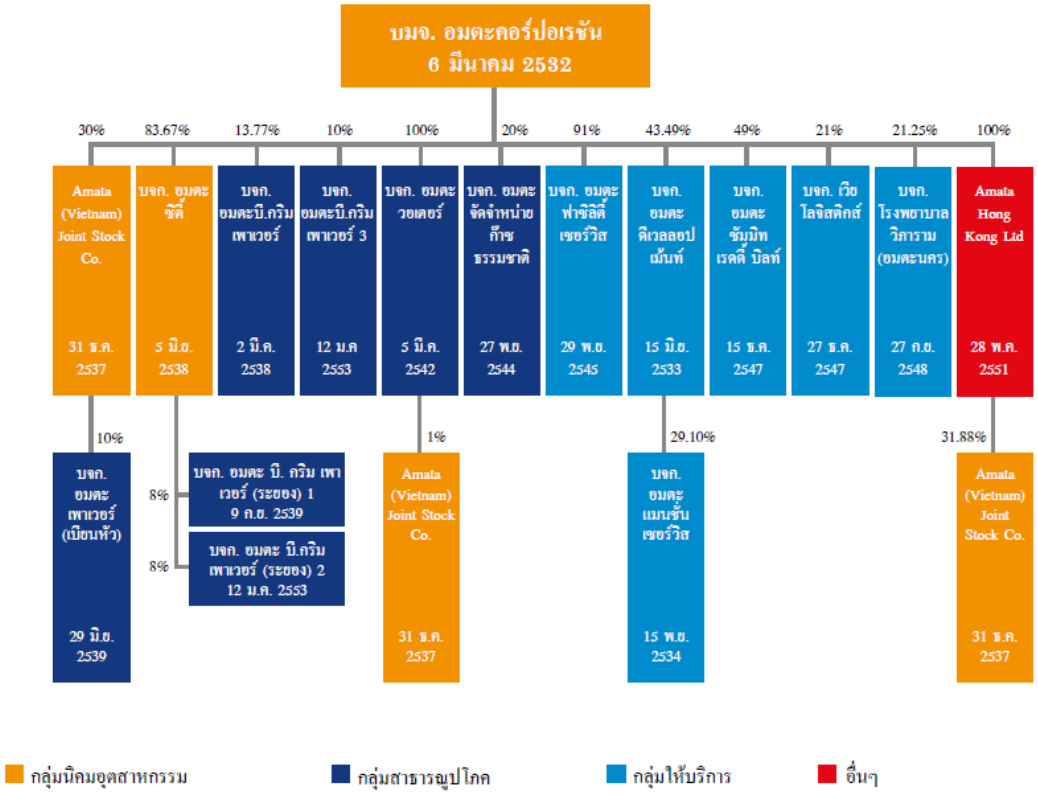
[12] รายงานประจำปี 2554 ,บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(ไทย-จีน) จำกัด แต่ได้เปลี่ยนเป็นชื่อบริษัท ไทย-จีน อุตสาหกรรมระยอง เซอร์วิส จำกัด) กับ HUA FANG PHARMACEUTICAL CO., LTD (Holley Group) จากประเทศจีน เพื่อพัฒนานิคมฯที่ประเทศไทยสำหรับขายที่ดิน ขาย หรือ ให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแก่ นักลงทุนจีนจากจีนแผ่นดินใหญ่ บนพื้นที่ประมาณ 1,000 ไร่ในนิคมฯอมตะ ซิตี้

1.2 โครงสร้างบริษัท

ธุรกิจหลักของ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยของอมตะ คือ การพัฒนาที่ดิน พร้อมระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นตามมาตรฐานและระเบียบของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และให้ความสำคัญต่อการเป็นเมืองอุตสาหกรรมที่สมบูรณ์แบบ โดยเน้นการบริการแก่ลูกค้าในนิคมฯ ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นหลัก ธุรกิจของอมตะแบ่งเป็น 4 กลุ่มหลัก คือ กลุ่มนิคมอุตสาหกรรม กลุ่มสาธารณูปโภค กลุ่มให้บริการ และอื่นๆ

แผนผังที่ 4.1 โครงสร้างบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่มา : รายงานการประชุม 2554 บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



1.3 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทเน้นการลงทุนในธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมโดยสามารถแบ่งกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

1.3.1 กลุ่มนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อย ที่ดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 2 บริษัทคือ

1. บริษัท อมตะ ซิตี้ จำกัด บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 83.67 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยพัฒนาที่ดินในรูปนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้ชื่อโครงการ “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้” ซึ่งจัดอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนเขตที่ 3 บนเนื้อที่ประมาณ 12,000 ไร่ตั้งอยู่บนถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

2. บริษัทได้เข้าร่วมทุนกับรัฐบาลเวียดนาม ในการจัดตั้ง Amata (Vietnam) Joint Stock Company โดยบริษัทและบริษัทย่อยถือหุ้นอยู่ร้อยละ 62.88 ดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินในรูปนิคมอุตสาหกรรมบนเนื้อที่ประมาณ 4,375 ไร่ ใช้ชื่อโครงการว่า “Amata City (BienHoa)” ตั้งอยู่ใกล้สี่แยกทางหลวงสาย 1 และสาย 15 ตำบลลองบินห์ เมืองเบียนหัว จังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม

1.3.2 กลุ่มสาธารณูปโภค

บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทซึ่งทำกิจการด้านสาธารณูปโภคอีก 4 บริษัท คือ

1. บริษัท อมตะ บี. กริม เพาเวอร์ จำกัด (เปลี่ยนจากบริษัท อมตะ เพาวอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2554) บริษัทถือหุ้นอยู่ 13.77% วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัทก็เพื่อก่อตั้งบริษัทร่วมทุนสร้างโรงผลิต และจำหน่ายกระแสไฟฟ้า และไอน้ำ ทั้งในและต่างประเทศ

2. บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด (เปลี่ยนจากบริษัท อมตะ ควอลิตี้ วอเตอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2548) ดำเนินกิจการเกี่ยวกับน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม การบริโภค อุปโภค หรือผลิตภัณฑ์ซึ่งแปรสภาพจากน้ำเพื่อการบริโภค หรืออุปโภค โดยบริษัทถือหุ้น100%

3. บริษัท อมตะ จัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด ดำเนินกิจการจัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติโดยส่งผ่านท่อก๊าซ บริษัทฯ ถือหุ้น 20%

4. บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 3 จำกัด ดำเนินกิจการการผลิตกระแสไฟฟ้าและไอน้ำ บริษัทฯ ถือหุ้น 10%

1.3.3 กลุ่มธุรกิจให้บริการในนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทได้จัดตั้งบริษัทซึ่งทำกิจการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและให้บริการแก่ลูกค้าที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม 6 บริษัท คือ

ตารางที่ 4.1 รายชื่อบริษัทในเครือ ที่มา: รายงานการประชุม 2554 บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	ให้บริการที่
1	บริษัท อมตะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท บีไอพี ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด)	บมจ. อมตะ คอร์ปอเรชัน	43.49	นิคมฯ อมตะนคร
2	บริษัท อมตะ แมนชั่น เซอร์วิส จำกัด(เดิมชื่อบริษัท บีไอพี เซอร์วิส จำกัด)	บจ. อมตะ ดีเวลลอปเม้นท์	29.10	นิคมฯ อมตะนคร
3	บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด	บมจ. อมตะ คอร์ปอเรชัน	91.00	นิคมฯ อมตะนคร
4	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี้ บิลท์ จำกัด	บมจ. อมตะ คอร์ปอเรชัน	49.00	นิคมฯ อมตะนคร
5	บริษัท เวีย โลจิสติกส์ จำกัด	บมจ. อมตะ คอร์ปอเรชัน	21.00	นิคมฯ อมตะนคร
6	บริษัท โรงพยาบาลวิภาราม (อมตะ นคร) จำกัด	บมจ. อมตะ คอร์ปอเรชัน	21.25	นิคมฯ อมตะนคร

กลุ่มอื่นๆ ได้แก่ Amata Hong Kong Ltd.ซึ่งบริษัทถือหุ้น 100% จัดตั้งที่ฮ่องกง เพื่อเป็น Holding Company สำหรับกิจการลงทุนในต่างประเทศ

1.4 ความเสี่ยงของธุรกิจขายที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

ธุรกิจหลักของอมตะ คือการการพัฒนาและบริหารนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย และประเทศเวียดนาม โดยอาศัยการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ดังนั้นความเสี่ยงของธุรกิจนี้คือ

1.4.1 สภาวะเศรษฐกิจโลก

ความเสี่ยงหลักต่อแผนยุทธศาสตร์และธุรกิจของอมตะคือ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก หรือเกิดการตกต่ำทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรง เช่น เกิดวิกฤตทางการเงินในเอเชียเมื่อปี พ.ศ. 2540-2541 หรือ วิกฤตการเงินที่เกิดขึ้นในปี2551 ในสหรัฐอเมริกาและแพร่กระจายไปถึงยุโรป ซึ่งชลอการลงทุนโดยตรงที่จะเข้ามาในเอเชียและส่งผลกระทบในธุรกิจขายที่ดินเพื่อ

อุตสาหกรรมทั้งในประเทศไทยและเวียดนาม การเติบโตอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลกมีส่วนสำคัญอย่างมากต่อการขายพื้นที่อุตสาหกรรมของอมตะ

1.4.2 การเมืองและความมั่นคงภายในประเทศ

ความมั่นคงและน่าลงทุนของประเทศไทย และประเทศเวียดนาม ก็เป็นอีกส่วนสำคัญในการทำธุรกิจของอมตะ ดังนั้น ความไม่สงบทางการเมืองย่อมกระทบการขายที่ดินอุตสาหกรรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท การเปลี่ยนแปลงนโยบายอย่างกะทันหัน หรือความไม่ต่อเนื่องของนโยบายการเมืองทำให้เกิดความไม่มั่นใจในการลงทุน ดังการเคลื่อนไหวทางการเมืองในปี พ.ศ. 2549 ที่ส่งผลให้มีการลดลงอย่างมากของเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) แต่เมื่อเสถียรภาพทางการเมืองกลับคืนมาเมื่อปลายปี 2551 ทำให้ FDIกระเตื้องขึ้น

1.4.3 ภัยธรรมชาติ

นอกจากนี้ วิกฤตทางธรรมชาติที่รุนแรง เช่น น้ำท่วมภาคกลางเมื่อปี 2554 ก็เป็นปัจจัยที่ทำให้การขายพื้นที่อุตสาหกรรมในบริเวณที่น้ำท่วมชะลอตัว ดังนั้นจึงต้องหาพื้นที่ที่เหมาะสมในการสร้างโรงงานความเสี่ยงข้างต้นทำให้ยอดขายที่ดินมีความผันผวนเป็นอย่างมาก เพื่อลดความเสี่ยงของความไม่แน่นอนของรายได้ บริษัทจึงเพิ่มความหลากหลายของแหล่งรายได้ โดยดำเนินการยุทธศาสตร์สร้างความสมดุลระหว่างรายได้จากการขายพื้นที่อุตสาหกรรมในประเทศไทยและเวียดนาม และรายได้ที่เกิดขึ้นเป็นประจำอย่างต่อเนื่องเช่น ค่าเช่า ค่าบำรุงรักษา และบริการสาธารณูปโภค

1.4.4 ความเสี่ยงของธุรกิจสาธารณูปโภค

การจัดหาสาธารณูปโภค เช่น ก๊าซธรรมชาติ ระบบไฟฟ้า การสื่อสาร ระบบประปา ฯลฯ ให้เพียงพอกับความต้องการเพื่อผลิตสินค้าของลูกค้าก็มีความเสี่ยงด้วยเช่นกัน เนื่องจากหากไฟฟ้าดับ หรือไม่มีน้ำ จะกระทบกระบวนการผลิตสินค้าของลูกค้าทำให้สินค้าเสียหายอมตะพยายามลดความเสี่ยงโดยจัดหาสาธารณูปโภคให้เพียงพอเพื่อสนองต่อความต้องการของลูกค้า และลดอุปสรรคด้านการดำเนินการผลิต โรงไฟฟ้าอมตะ และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ดำเนินการสำรองไฟฟ้าในกรณีที่เกิดกระแสไฟฟ้าดับ ส่วนก๊าซธรรมชาติมาจาก บริษัท อมตะ จัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด หรือส่งตรงมาจากบริษัท ปตท.จำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของอมตะ มีแหล่งน้ำมากพอที่จะไม่เกิดผลกระทบจากภาวะขาดแคลนน้ำดังเหตุการณ์ที่เคยเกิดขึ้นกับนิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ ใน อีสเทิร์น ซีบอร์ด เมื่อกลางปี 2548 บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด มีการพัฒนาแหล่งน้ำอย่างต่อเนื่องเพื่อป้องกันการขาดแคลนน้ำในอนาคต โดยการจัดสร้างระบบการหมุนเวียนน้ำที่จะนำน้ำเสียจาก

อุตสาหกรรมนำกลับมาใช้ในโรงงานได้อีก จากมาตรการการอนุรักษ์น้ำทำให้ บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด มีปริมาณแหล่งน้ำใช้มากขึ้น และสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพยากรน้ำได้อย่างสูงสุด

1.4.5 ความเสี่ยงทางการเงิน

1.ความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย

เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมเป็นจำนวนมาก ณ. 31 ธันวาคม 2554 มียอดเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามงบการเงินรวม 7,234ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้มองถึงปัญหาความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นนี้ ดังนั้นทางบริษัทและบริษัทย่อยจึงได้ใช้เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ซึ่งเป็นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงซึ่งเกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยนี้ ดังนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจึงได้นำเงินกู้บางส่วนเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตรา ดอกเบี้ยนี้กับสถาบันการเงิน

2. ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทอมตะได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอยู่จำนวนมาก นอกจากปัจจัยความเสี่ยงจากทางด้านอัตราดอกเบี้ยแล้ว ยังต้องคำนึงถึงความเสี่ยงของสัญญาเงินกู้ ที่กำหนดให้บริษัทต้องคงสัดส่วนทางการเงินที่สำคัญเช่น Debt to Equity Ratio และ DSCR ซึ่งการคำนึงถึงความเสี่ยงนี้บริษัทอมตะจึงได้วางแผนเข้าเจรจากับสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ให้เป็นไปตามความสามารถและสอดคล้องกับธุรกิจของบริษัทเพื่อลดความเสี่ยงในด้านนี้

1.5 โครงการในประเทศเวียดนาม

บริษัทอมตะวีเอ็นจำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2555 ในรูปบริษัทมหาชนจำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อการประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 460,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 384,315,000 บาท บริษัทฯมีการลงทุนในบริษัทย่อย 1 บริษัทคือ บริษัท Amata (Vietnam) Joint Stock Company ในสัดส่วนร้อยละ 69.99 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : Amata (Vietnam) Joint Stock Company

ประเภทของกิจการ : การพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่า

วันที่จดทะเบียนบริษัท : 31 ธันวาคม 2537

เลขที่จดทะเบียนบริษัท : 1100/ GP และ 472033000132

ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว : 20,400,000 เหรียญสหรัฐฯ

สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน : 62.88% (ทั้งทางตรงและทางอ้อม)

สำนักงานใหญ่ : 165 Nguyen Van Troi, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City, Vietnam

โทรศัพท์ : (84) 8 3845 0007, (84) 8 3844 3709

แฟกซ์ : (84) 8 3844 3713

อีเมล์ : amatavn@hcm.vnn.vn; van@amata.com.vn

สำนักงานโครงการ : Long Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam

โทรศัพท์ : (84) 61-3991-007

แฟกซ์ : (84) 61-3891-251

อีเมล์ : phien@amata.com.vn; president@amata.com.vn

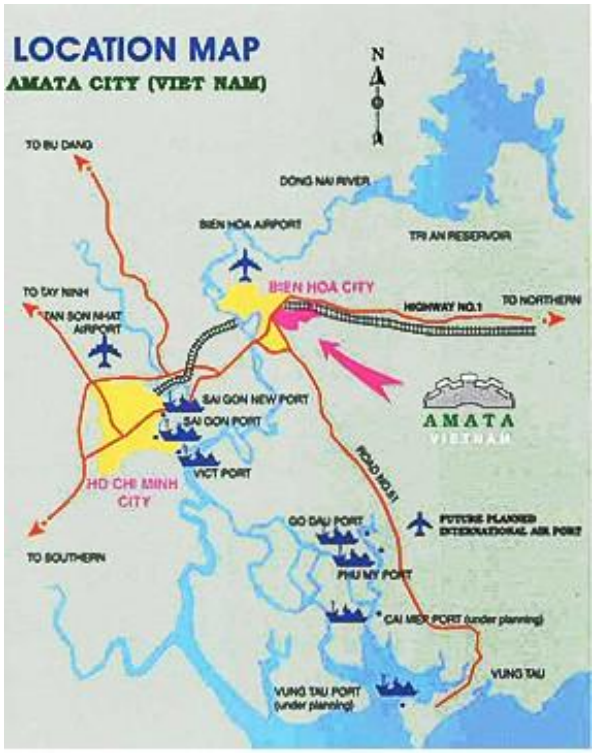
ผู้บริหาร : Dr. Huynh Ngoc Phien (President and CEO)

อมตะซิตี้ (เบียนหัว) จังหวัดดองไน ใกล้เมืองโฮจิมินห์ เปิดดำเนินการเมื่อปีพ.ศ. 2537 มีโรงงาน 87 แห่ง บนพื้นที่กว่า 700 เฮกเตอร์ (4,375ไร่ หรือ 1,750 เอเคอร์) เฟสใหม่ของโครงการจะมีบ้านพัก อพารทเมนต์ และสิ่งอำนวยความสะดวกใน ชีวิตประจำวัน ตามความต้องการของคนจำนวนมาก บริษัท อมตะ(เวียดนาม) จำกัด ก่อตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2537 ในลักษณะกิจการร่วม ทุนระหว่างบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) ประเทศไทย และ โซนาเดชิ เบียนโฮ ประเทศเวียดนาม โซนาเดชิเป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมภาครัฐในจังหวัดดองไน ผลงานที่ ได้พัฒนาแล้ว ได้แก่ เบียนโฮ 1 เบียนโฮ 2 และ โกเดา ซึ่งจัดว่าเป็นนิคม อุตสาหกรรมที่ประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากในเวียดนามตอนใต้

บริษัทอมตะเวียดนาม ซึ่งเป็น บริษัทย่อยมีภาระที่จะต้องจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับหน่วย งานราชการของรัฐบาลเวียดนามจนถึงปี 2587 โดยจะต้องจ่ายชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าพื้นที่จำนวน 225.35 เฮคแทร์ในเฟส 1 - 2A และ 2B ในอัตรา 1,000 เหรียญสหรัฐต่อพื้นที่1 เฮคแทร์ ต่อปีเป็นเวลา 35 ปี และพื้นที่ 33.35 เฮคแทร์ในเฟส IIB- IID ต้องจ่ายในอัตรา 3,000 เหรียญสหรัฐต่อพื้นที่ 1 เฮคแทร์ ต่อปี ในช่วง 5 ปีแรก และหลังจากนั้นจะถูกปรับตามความเห็นชอบของหน่วยงานราชการของรัฐบาลเวียดนาม

รูปที่ 4.1 แผนผังนิคมอุตสาหกรรมอมตะเวียดนาม Master Plan for Amata Commercial Complex

ที่มา : CSR Case Studies: Amata Vietnam, Kenan Institute Asia October 2010



รูปที่ 4.2 แผนที่การเข้าถึง Bien Hoa City จังหวัด Dong Nai ประเทศเวียดนาม

ที่มา : บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 4.3 รูปแสดงเขตต่างๆ ในจังหวัด Dong Nai ประเทศเวียดนาม

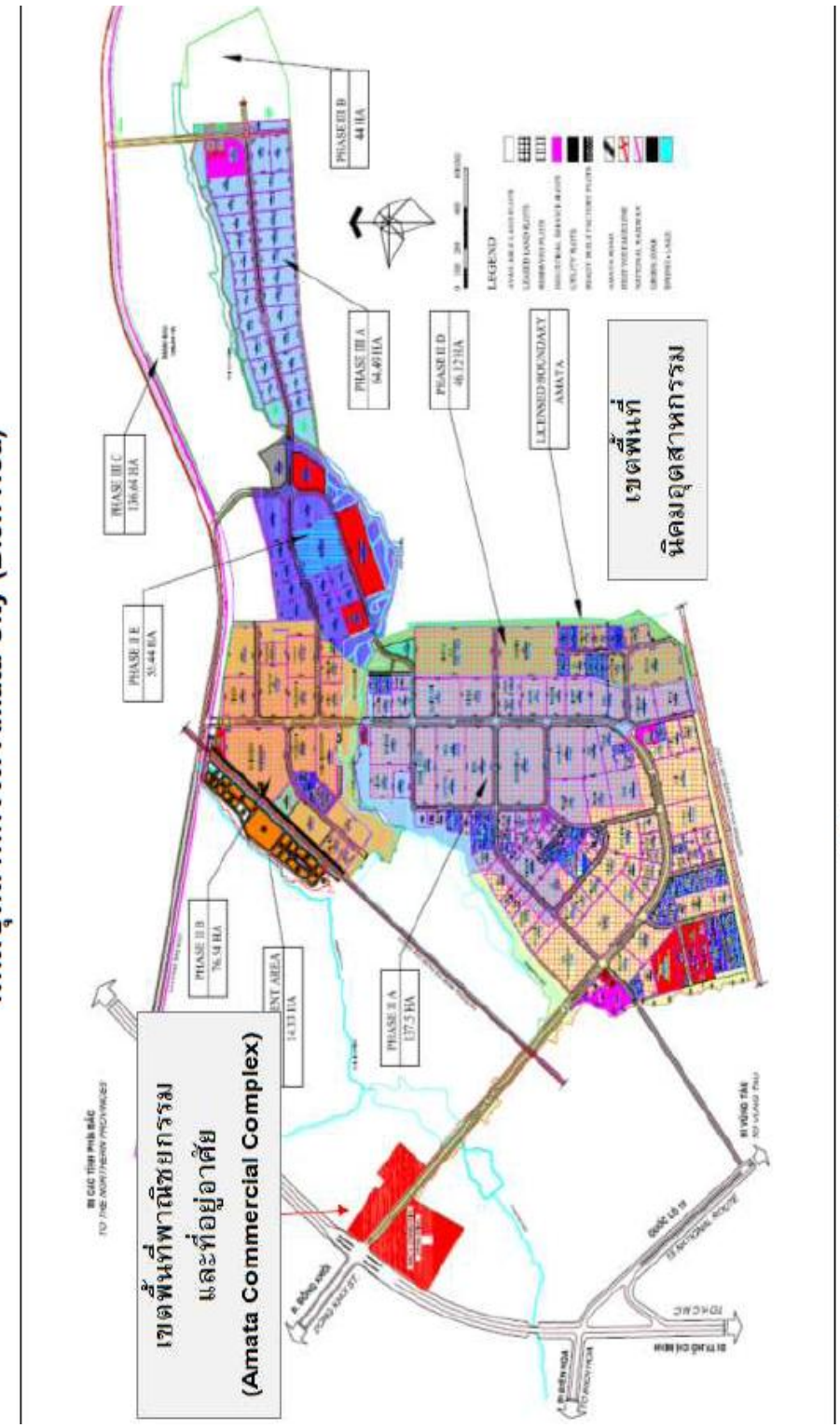
ที่มา : บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 4.4 รูปแสดงทางเข้านิคมอุตสาหกรรม อมตะเวียดนาม

ที่มา : บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 4.5 รูปแสดงบางส่วนของโรงงานในเขตอุตสาหกรรม อมตะเวียดนาม
ที่มา : บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 4.6 แผนผังโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะเวียดนาม ที่มา: บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด



ตารางที่ 5.1 รายละเอียดโครงการอมตะ เบียนหัว, เวียดนาม

รายละเอียด	**อมตะเบียนหัว, เวียดนาม**
ปีที่ก่อตั้ง	1994
1) **พื้นที่รวม (ไร่), รวมพื้นที่ภายใต้การพัฒนา**	700 เฮกแตร์
3) **จำนวนโรงงานทั้งหมด**	112
% ญี่ปุ่น	42
% อเมริกา /แคนาดา	4 (เวียนนาม)
% ยุโรป	7 (เกาหลี)
% ไต้หวัน	16
% ไทย	3
% เอเชียอื่นๆ	14
% ยานยนต์	สิ่งทอ16%
% อิเล็กทรอนิกส์	ยา , เครื่องสำอาง 4%
% เคมีภัณฑ์	อิเล็กทรอนิกส์ 7%
% เหล็ก โลหะ พลาสติก	พลาสติกส์ 23%
% สินค้าอุปโภค-บริโภค	เคมีภัณฑ์ 23%
	อื่นๆ 52%
4) **จำนวนประชากรทั้งหมด**	มากกว่า 4,000
5) **เงินทุนจดทะเบียน/ ล้านบาท**	-
7) **ที่ดิน, อาคาร, อุปกรณ์ สินทรัพย์รวม**	USD 306

ตารางที่ 5.2 รายละเอียดสาธารณูปโภค

รายละเอียด	**นิคมอุตสาหกรรมเบียนหัว, ประเทศเวียดนาม**
1. ไฟฟ้า	
1.1 แหล่งที่ 1: ไฟฟ้าจากภาครัฐ	สถานีไฟฟ้าย่อยแห่งชาติภายในนิคม 22KV
	ราคาตามที่ภาครัฐกำหนด
1.2 แหล่งที่ 2: โรงไฟฟ้าอมตะ (ร่วมทุนระหว่าง B. Grimm, Siemens, ABB, KfW และอมตะ)	โรงไฟฟ้าอมตะพาวเวอร์ เบียนหัว : กำลังการผลิต 12.8 MW
	22KV
	ราคาหน่วยละ US$ 0.073/ kwh ตามจำนวนใช้จริง
2. น้ำใช้อุตสาหกรรม	
2.1 แหล่งน้ำและน้ำสำรอง	บริษัทจัดการน้ำดองไน แม่น้ำดองไน ปริมาณ 30,000 ลบ. ม. ต่อวัน
2.2 บ่อบำบัด	-
2.3 คุณภาพ:	ซื้อน้ำผ่านการบำบัด
2.4 การจัดส่ง:	ส่งผ่านทางท่อน้ำตามแนวถนนทั้งสองฝั่งเป็น ระบบเป็นวงรอบ
2.5 ราคา:	VND 4,600/ Cu. m.
3. น้ำเสีย	
3.1 บ่อบำบัดน้ำเสีย	ระบบ activated sludge ความสามารถ: 4,000 ลบ
3.2 การคำนวนน้ำเสีย	จำนวนน้ำเสียคิดเป็น 80% ของน้ำที่ใช้ทั้งหมด
3.3 ราคา	US$ 0.28 ต่อ ลบ. ม.
4. อื่นๆ	
ไอน้ำ	-
ก๊าซธรรมชาติ	ไม่มีจำหน่าย
การสื่อสาร	960 คู่สาย
การรครอบครองที่ดิน	ที่ดินให้เช่าจนถึง 31 ธันวาคม 2044
ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุง	US$ 0.08/ต่อตารางเมตร ต่อเดือน

ตารางที่ 5.3 รายละเอียดอื่นๆของโครงการ

รายละเอียด	**นิคมอุตสาหกรรมเบียนหัว, ประเทศเวียดนาม**
สิ่งอำนวยความสะดวก	-
บริการทางการแพทย์	-
การรักษาความปลอดภัย	รปภ. รักษาการณ์ 24 ชม.
	อุปกรณ์ดับเพลิงทุกๆ 250 เมตร
	แผนรับมือฉุกเฉิน
มาตรฐานทางอุตสาหกรรม	อยู่ระหว่างการได้รับ ISO 9001:2000
ระดับพื้นที่	พื้นที่สูงประมาณ 40 เมตร เหนือระดับน้ำทะเล ไม่จำเป็นต้องใช้ pilling
สภาพถนน	ถนนคอนกรีตและทางเท้า
*: 1 ไร่ = 0.4 เอเคอร์, 1 ไร่ = 1,600 ตารางเมตร	

2.บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)

2.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) หรือ กลุ่มเครือซิเมนต์ Siam Cement Group หรือ ชื่อ เอสซีจี (SCG) เริ่มต้นจากพระบรมราชโองการในพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 6 เมื่อ พ.ศ. 2456 เพื่อผลิตปูนซิเมนต์ ทีหนึ่งในวัสดุก่อสร้างที่มีความสำคัญในการพัฒนาประเทศ และต่อมา ได้ขยายกิจการอย่างต่อเนื่อง และก้าวหน้ามาตลอด ในปัจจุบันประกอบด้วย 5 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้

2.1.1 กลุ่มธุรกิจซีเมนต์ หรือ SCG Cement ธุรกิจซีเมนต์ถือเป็นธุรกิจแรกของ SCG เกิดขึ้นพร้อมกับการก่อตั้งบริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด ในปี พ.ศ. 2456 และถือเป็นผู้ผลิตปูนซีเมนต์รายแรกของประเทศไทย แรกเริ่มมีผลิตภัณฑ์ คือ ปูนตราช้าง ปูนตราเสือ และ ปูนตราเอราวัณ(ในอดีต) เป็นหลัก ในปัจจุบัน SCG Cement ได้มีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องประกอบกับการวิจัยและพัฒนาทำให้มีผลิตภัณฑ์และบริการออกสู่ท้องตลาดอีกหลากหลาย อาทิเช่น ปูนซีเมนต์ คอนกรีตผสมเสร็จ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ปูนซีเมนต์ขาว และวัสดุทนไฟ รวมทั้งให้บริการด้านเทคนิคและการติดตั้งโรงงานแก่ลูกค้าทั้งในและนอก SCG โดยมีบริษัทหลักคือ บริษัทปูนซิเมนต์ไทยอุตสาหกรรม จำกัด และมีธุรกิจปูนซีเมนต์ในประเทศกัมพูชา K-Cement

2.1.2 กลุ่มธุรกิจผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง หรือ SCG Building Materials SCG เริ่มเข้าสู่ธุรกิจผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง ในปี พ.ศ. 2481 นับเป็นธุรกิจที่สองของ SCG โดยเริ่มจากการผลิตกระเบื้องมุงหลังคา ปัจจุบันธุรกิจผลิตภัณฑ์ก่อสร้างมีการผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และสินค้าตกแต่งหลากหลายประเภท ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์หลังคา กระเบื้องเซรามิก สุขภัณฑ์ ก๊อกน้ำ บล็อกปูถนน ฉนวนกันความร้อน และ ถังเก็บน้ำ ถังบำบัด

2.1.3 กลุ่มธุรกิจจัดจำหน่าย หรือ SCG Distribution SCG เริ่มเข้าสู่ธุรกิจจัดจำหน่าย ในปี พ.ศ. 2505 ปัจจุบันธุรกิจจัดจำหน่าย ดำเนินธุรกิจการค้าภายในประเทศผ่านผู้แทนจำหน่าย การค้าระหว่างประเทศ รวมทั้ง บริการด้านการขนส่ง กระจายสินค้า และคลังสินค้า ได้พัฒนาช่องทางการค้าปลีก และมีธุรกิจนำเข้า และส่งออกสินค้าในทุกทวีปทั่วโลกผ่าน บริษัท เอสซีจี ค้าสากล จำกัด หรือ SCG Trading

2.1.4 กลุ่มธุรกิจกระดาษ หรือ SCG Paper SCG เข้าสู่ธุรกิจกระดาษ ในปี พ.ศ. 2519 ปัจจุบันธุรกิจกระดาษมีการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์กระดาษแบบครบวงจรรายใหญ่ที่สุดของประเทศไทย ประกอบด้วย เยื่อกระดาษ กระดาษพิมพ์เขียน กระดาษอุตสาหกรรม และบรรจุภัณฑ์

2.1.5 กลุ่มธุรกิจปิโตรเคมี หรือ SCG Chemicals SCG เข้าสู่ธุรกิจเคมีภัณฑ์ในปี พ.ศ. 2526 ปัจจุบัน ธุรกิจเคมีภัณฑ์ ผลิตและจำหน่าย เคมีภัณฑ์ครบวงจร ตั้งแต่ขั้นต้น ได้แก่ โอเลฟินส์ ขั้นกลาง ได้แก่ สไตรีนมอนอเมอร์ พีทีเอ และเอ็มเอ็มเอ และขั้นปลาย ได้แก่ เม็ดพลาสติกหลักทั้ง4 ประเภท ได้แก่ โพลิเอททีลีน โพลิโพรไพลีน พอลิไวนิลคลอไรด์ และพอลิสไตรีน โดยมีบริษัทหลักคือ บริษัท เอสซีจี เคมิคอลส์ จำกัด

2.1.6 ธุรกิจการลงทุน หรือ SCG Investment บริษัทซิเมนต์ไทย โฮลดิ้ง ดูแลด้านการลงทุนในกิจการต่างๆ ของ SCG ซึ่งบริษัทส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้เป็น บริษัทร่วมทุนกับบริษัทชั้นนำในต่างประเทศ อาทิ Kubota, Yamato Kogyo, Aisin Takaoka Group, Nippon Steel, Toyota Motor, Michelin, Hayes Lemmerz International เป็นต้น นอกจากนี้ยังดูแลธุรกิจที่ดินอุตสาหกรรมร่วมกับ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด(มหาชน) (Hemaraj Development) เป็นต้น

ผลการดำเนินงานใน ปี 2554 สภาพเศรษฐกิจโดยรวมทั้งในประเทศต่าง ๆ ในภูมิภาคและประเทศไทยเติบโตอย่างต่อเนื่องในครึ่งปีแรก แต่ในครึ่งปีหลังสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในทวีปยุโรปชะลอตัว ในขณะที่เศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกายังไม่ฟื้นตัว ประกอบกับเกิดสถานการณ์น้ำท่วมในประเทศไทย จึงส่งผลกระทบกับภาคธุรกิจอุตสาหกรรมโดยรวมอย่างชัดเจน เอสซีจี เปเปอร์ มีรายได้จากการขาย 54,839 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากปีก่อน มี EBITDA[13] เท่ากับ 8,811 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 จากปีก่อน และมีกำไรสำหรับปี 3,331 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากปีก่อน

[13] EBITDA :Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย,คำศัพท์การลงทุน,ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

SCG ได้เริ่มดำเนินธุรกิจในประเทศเวียดนามตั้งแต่ปี 2533 และในปัจจุบันมีสำนักงานตัวแทนการค้ารวม 4 แห่ง และยังมีบริษัทที่ลงทุนในเวียดนามโดยตรงอีก 7 แห่ง เพื่อประกอบธุรกิจเคมีภัณฑ์ ธุรกิจกระดาษ ธุรกิจคอนกรีตผสมเสร็จ ธุรกิจผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง และธุรกิจจัดจำหน่าย

- TPC เป็นหนึ่งในบริษัทย่อยของ SCG ที่ก่อตั้งขึ้นในปี 2509 และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่ปี 2530 ถือเป็นผู้บุกเบิกในธุรกิจ PVC (Polyvinyl chloride) ในประเทศไทย และปัจจุบันเป็นที่รู้จักในฐานะผู้นำด้าน PVC ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดย TPC เป็นผู้ผลิต PVC ครบวงจร มีธุรกิจหลักคือผลิตและจำหน่ายPVC เรซิน นอกจากนั้น TPC ยังมีธุรกิจต่อเนื่องของ PVC เช่น เม็ดพลาสติก PVC และผลิตภัณฑ์ PVC สำเร็จรูป สำหรับการดำเนินธุรกิจในประเทศเวียดนามนั้น TPC มีสำนักงานตัวแทนการค้า 1 แห่ง และบริษัทที่ลงทุนในเวียดนามโดยตรงอีก 4 แห่ง ภายใต้ชื่อTPC Vina Plastic and Chemical Corporation (Dong Nai), Viet-Thai Plastchem (Binh Duong), Chemtech (Binh Duong), และ Minh Thai House Component (HCMC)

- Vina SCG Chemicals Company Limited อีกหนึ่งบริษัทย่อยของ SCG ก่อตั้งขึ้นในปี 2550 เพื่อเป็น Holding Company สำหรับการลงทุนธุรกิจปิโตรเคมีของ SCG ในประเทศเวียดนาม

Vietnam Oil and Gas Group

Vietnam Oil and Gas Group (Petrovietnam) ถือเป็นกลุ่มบริษัทที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็วตั้งแต่เริ่มก่อตั้งในปี 2518 ปัจจุบันมีการดำเนินธุรกิจหลายประเภทผ่านบริษัทย่อยที่ถือหุ้นเองทั้งหมดโดยครอบคลุมตั้งแต่การสำรวจและการผลิตน้ำมันและก๊าซ ไปจนถึงการจัดเก็บผลิต ขนส่งลำเลียงจัดจำหน่าย และบริการ โดยมีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบในเรื่องน้ำมันและก๊าซทั้งหมดภายในประเทศ และถือหุ้นทั้งหมดโดยรัฐบาลของเวียดนาม

Vietnam National Chemical Corporation

Vietnam National Chemical Corporation (Vinachem) ก่อตั้งขึ้นในปี 2538 จากการรวมตัวกันใหม่ของ The Fertilizers & Basic Chemicals Corporation และ The Industrial & HouseholdChemicals Corporation โดยมีบริษัทย่อยรวมทั้งสิ้น 42 บริษัท และมีบริษัทร่วมทุนกับต่างประเทศ10บริษัททั้งกับประเทศจีน ญี่ปุ่น เนเธอร์แลนด์ เกาหลี และประเทศอื่นๆ ในแถบอาเซียน เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ ปุ๋ย ยาฆ่าแมลง ผงซักฟอก ผลิตภัณฑ์ยาง สี และผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับปิโตรเคมี

2.2 ความเสี่ยงของโครงการลงทุนต่างประเทศ - ความเสี่ยงเฉพาะของประเทศที่ไปลงทุน

จากการที่เอสซีจีมีการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศโดยเฉพาะประเทศในภูมิภาคอาเซียนที่สำคัญอย่างต่อเนื่อง เช่น อินโดนีเซีย เวียดนาม พม่า กัมพูชา และ

ฟิลิปปินส์ เอสซีจีประเมินและติดตามความเสี่ยงเฉพาะของประเทศที่ไปลงทุนทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคมการเมือง และความขัดแย้งระหว่างประเทศอย่างต่อเนื่องในปีนี้พบว่าปัญหาที่สำคัญ ได้แก่ การชะลอตัวทางเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม และกำลังซื้อของประชาชนที่ลดลงในประเทศฟิลิปปินส์ นอกจากนั้นความเสี่ยงที่สำคัญที่เป็นปัญหาร่วมของภูมิภาคอาเซียนได้แก่ ความซับซ้อนของระบบราชการและกฎหมาย/ภาษีอากร ปัญหาคอร์รัปชัน ระบบสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ และการขาดแคลนแรงงานฝีมือ เป็นต้นแต่อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงสามารถจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยใช้มาตรการต่าง ๆ เช่น ลงทุนในระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นเอง สร้างพันธมิตรที่ดีกับผู้นำชุมชน และกำหนดมาตรการความช่วยเหลือต่าง ๆ ที่จูงใจพนักงาน เป็นต้น รวมทั้งได้จัดตั้งหน่วยงานCountry Business Support Office ประจำแต่ละประเทศ และ Overseas Business Support Office เพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของธุรกิจในต่างประเทศด้วย

2.3 การจัดหาเงินทุนสำหรับการดำเนินการตามแผน

ตามแผนการดำเนินธุรกิจที่จะขยายการลงทุนไปต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอาเซียนนั้น จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูง นอกจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานแล้ว เอสซีจีได้คำนึงถึงแหล่งเงินทุนต่าง ๆอาทิ หุ้นกู้สกุลเงินบาทและเงินตราต่างประเทศ การกู้เงินจากธนาคารในประเทศและต่างประเทศ ทั้งนี้เอสจีซีมีการจัดโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในอัตราส่วนทางการเงินที่เหมาะสม

2.4 Showroom Cotto Library ในประเทศเวียดนาม

สถานที่ตั้ง 196 Truong Chinh Street Hanoi

พื้นที่ อาคาร 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ 660 ตร.ม.

รูปที่ 4.6 Cotto Library ในฮานอย ประเทศเวียดนาม

รูปที่ 4.7 Cotto Library ในฮานอย ประเทศเวียดนาม

รูปที่ 4.8 Cotto Library ในฮานอย ประเทศเวียดนาม

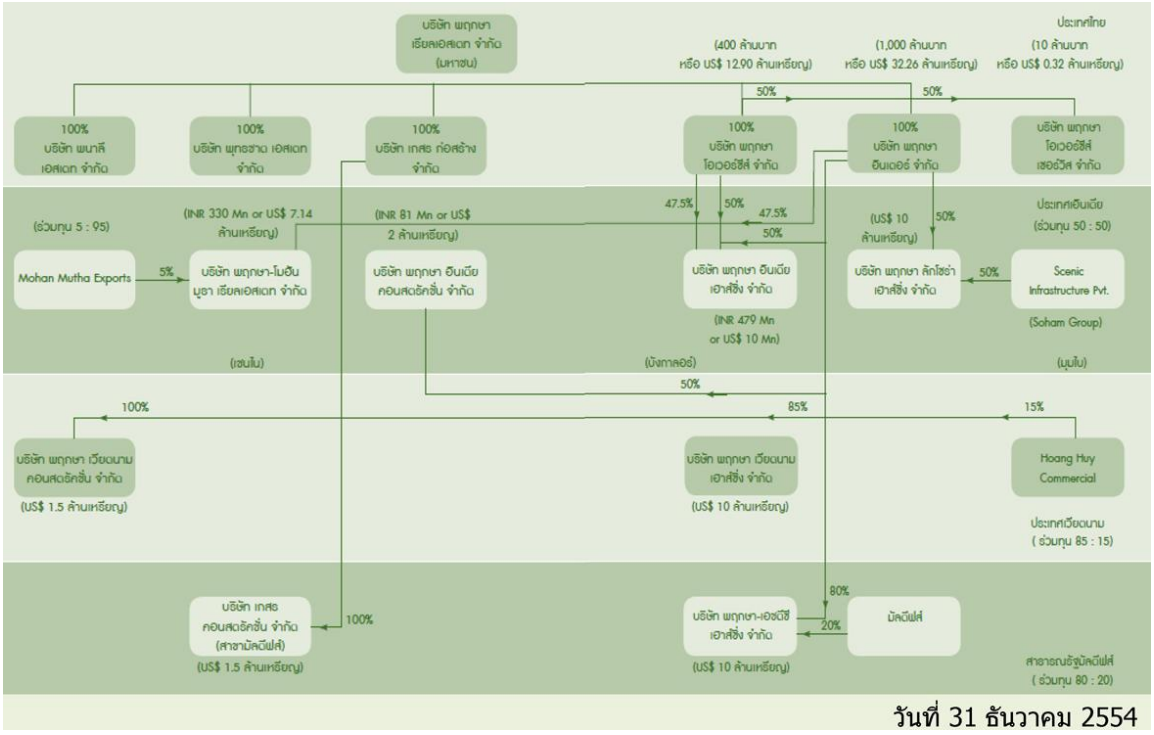
3 บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

3.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่ที่ 979/83 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อเดือนธันวาคม 2548 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างงวดได้แก่ ครอบครัววิจิตรพงศ์พันธุ์ (ถือหุ้นร้อยละ 74.23)

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย รายละเอียดของบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 31 ธันวาคม 2554 มีดังนี้



รูปที่ 4.9 แสดงผังองค์กรบริษัทพฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

วิสัยทัศน์

พฤกษาเป็นบริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ 1 ใน 10 ของเอเชีย ที่มุ่งเน้นคุณภาพในการจัดการระดับชั้นนำของโลก โดยให้ความสำคัญในด้านความเจริญเติบโตอย่างมั่นคง ด้านความประทับใจ และความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า และผู้ถือหุ้น ตลอดจน ดำเนินธุรกิจด้วยจิตสำนึกและความรับผิดชอบที่จะตอบแทนต่อสังคม ในทุกประเทศที่เราดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายองค์กร

- เป็นบริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ 1 ใน 10 ของภูมิภาคเอเชีย
- มีอัตราการเติบโตของรายได้ไม่น้อยกว่า 25% ต่อปี
- มีอัตราการเติบโตของกำไรสุทธิไม่น้อยกว่า 18% ต่อปี
- มีรายได้ 100,000 ล้านบาท ภายในปี 2560

ตารางที่ 4.5 แสดงรายละเอียดบริษัทพฤกษา

ชื่อบริษัท	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ(ในประเทศและต่างประเทศ)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด ในประเทศไทยและหลายประเทศในทวีปเอเชีย อาทิ สาธารณรัฐมัลดีฟส์ อินเดีย และเวียดนาม
ผู้ก่อตั้ง ผู้ถือหุ้นหลักและประธานกรรมการบริหาร	ทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์
สถานประกอบการ/สถานะในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ก่อตั้งเมื่อปี 2536 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่ปี 2548
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 979/83 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถ.พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์0-2298-0101 ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ต่อ 1863. โทรสาร 0-2298-0102
สถานที่ตั้งของโรงงาน	
(โรงงานคอนกรีตและโรงงานผลิตรั้ว เสา สำเร็จรูป	54/1 หมู่ที่ 4 ตำบล ต. ลาดสวาย อ. ลำลูกกา ปทุมธานี โทรศัพท์ 0-2 532-8124 -32 โทรสาร 0-2532-8123
เลขที่จดทะเบียนบริษัท	บมจ. 0107548000307
เว็บไซด์	http://www.pruksa.com
หุ้นสามัญและทุนจดทะเบียน (หุ้น, บาท)	2,250,812,000
หุ้นสามัญและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (หุ้น, บาท)	2,209,407,200
รายได้รวมและยอดจอง ในปี 2554	รายได้ 23,422 ล้านบาท ยอดจอง 25,554 ล้านบาท
กำไรสุทธิในปี 2554	2,834.8 ล้านบาท
กำไรและเงินปันผลต่อหุ้น ในปี 2554	กำไร 1.28 บาทต่อหุ้น เงินปันผล 0.40 บาทต่อหุ้น

รูปที่ 4.10 รูปตัวอย่างโครงการพฤกษาเวียดนาม

ที่มา : รายงาน Business Plan 2013 บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 4.11 รูปตัวอย่างโครงการพฤกษาเวียดนาม
ที่มา : รายงาน Business Plan 2013 บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 4.12 รูปตัวอย่างโครงการพฤกษาเวียดนาม
ที่มา : รายงาน Business Plan 2013 บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดโครงการ พฤกษา เวียดนาม[14]

- เป็นผู้ถือหุ้น 85% ใน ซึ่งเป็นเปิดเป็นบริษัทร่วมทุน (Joint Venture) กับบริษัท Hoang Huy Service Investment Co.
- บริษัทร่วมทุนที่ก่อตั้งได้รับใบอนุญาติในการลงทุนช่วง เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2556
- 70% ของที่ดินที่ได้รับการเวนคืนและได้รับการพัฒนาเป็นโครงกาคอนโดมิเนียม ใน จังหวัด Hai Phong ประเทศเวียดนาม
- โครงการแรกคาดว่าจะเปิดให้จองได้ ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2556

รายชื่อบริษัทพฤกษาในประเทศเวียดนาม

1.บริษัท พฤกษา เวียดนาม จำกัด (Pruksa Vietnam Company Limited) (อยู่ระหว่างดำเนินการจัดตั้ง)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่: Unit A, 8th Floor, No. 116 Nguyen Duc Canh, Cat Dai Ward, Le Chan District, Hai Phong, Vietnam

ประเภทธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม

2. บริษัท พฤกษา เวียดนาม คอนสตรัคชั่น จำกัด (Pruksa Vietnam Construction Co., Ltd) (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่: Unit B, 8th Floor, No. 116 Nguyen Duc Canh, Cat Dai Ward, Le Chan District, Hai Phong, Vietnam

ประเภทธุรกิจ: รับเหมาก่อสร้างในเวียดนาม

[14] รายงาน Business Plan 2013 บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน),2556:ออนไลน์

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการเก็บข้อมูลโดยการใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 3 กลุ่ม จำนวน 8 ราย แบ่งเป็น

1.กลุ่ม ผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการ ด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 ราย

2.กลุ่มผู้ประกอบการที่ได้มีการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม จำนวน 3 ราย

3.กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจโครงการอสังหาริทรัพย์ จำนวน 2 ราย

จำนวนประชากรในแต่ละกลุ่มตัวอย่าง ได้พยายามทำให้มีจำนวนใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดการเปรียบเทียบตัวแปรและปัจจัยของแต่ละกลุ่มตัวอย่าง ว่ามีความคล้ายคลึงหรือแตกต่างกันอย่างไร

สำหรับผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้แบ่งออกตามส่วนของประเด็นในการสัมภาษณ์ตามแนวคำถามแบบมีโครงสร้างในแบบสัมภาษณ์ แบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างของผู้ที่ตอบแบบสัมภาษณ์

- เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการการวิเคราะห์ ประสบการณ์ การทำงาน ของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 แนวโน้มปรับตัวหลังจากการเปิด ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

- เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ แนวโน้มของการปรับตัวของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการเปิด AEC ทราบถึงโอกาสและลู่ทางในการลงทุน ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ส่วนที่ 3 แนวการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ในกลุ่มประเทศ CLMV หรือ กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม

ส่วนที่ 3 โอกาสและอุปสรรคในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่ม CLMV

- เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ถึงแนวโน้มความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยที่สงผลกระทบ และสิ่งที่ควรคำนึงในการลงทุน

ส่วนที่ 4 การลงทุนด้านโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

- เพื่อทราบข้อดี ข้อเสีย โอกาส และอุปสรรค ของการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่มีโอกาส สถานที่ จังหวัดในประเทศเวียดนามที่มีศักยภาพ มีความต้องการ การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ ปัจจัยที่นักลงทุนควรทราบ
- เพื่อทราบขั้นตอนในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

กลุ่มประชากร		
กลุ่มตัวอย่างที่ 1	กลุ่มตัวอย่างที่ 2	กลุ่มตัวอย่างที่ 3
1.ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ประธานกรรมการบริหาร บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส 2.นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 3.นาย วิทยา ศุภธนากุล ที่ปรึกษา ศูนย์ CLMV วิจัยและพัฒนา สถาบันเอเชียตะวันออกศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	1.บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้น จำกัด มหาชน 2. บริษัทแสนสิริจำกัด มหาชน	1.บริษัทปูนซีเมนต์ไทยจำกัด มหาชน 2.บริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัดมหาชน 3.บริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัดมหาชน

5.1ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์

5.1.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างของผู้ที่ตอบแบบสัมภาษณ์

ตารางที่ 5.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม

	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
ตำแหน่งงาน	ผู้อำนวยการ ประธานกรรมการบริษัท	กรรมการบริษัท ผู้จัดการแผนก ผู้จัดการฝ่าย	ผู้จัดการแผนก ผู้จัดการฝ่าย
ประเภทและลักษณะของธุรกิจ	ที่ปรึกษา อสังหาริมทรัพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และลงทุนฐานการผลิต
มีการลงทุนโครงการในเวียดนาม	ไม่มี	ไม่มี	มี

จากตารางที่ 5.1 จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่ถูกสัมภาษณ์ ส่วนใหญ่จะอยู่ในตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง เนื่องจากมีประสบการณ์เพียงพอ สามารถให้ข้อเท็จจริงและมีความเข้าใจแนวทางการลงทุนได้

5.1.2 **ส่วนที่ 2 ผลกระทบและการปรับตัวหลังจากการเปิด ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน**

คำถามส่วนที่ 2 กลุ่มตัวอย่างที่ 1

ตารางที่ 5.2 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

ข้อที่	คำถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	ผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไทย	ตลาดอสังหาบางประเภทได้ประโยชน์ เช่น อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า นิคมอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยแนวสูง
2	ประเทศในอาเซียนที่มีความน่าสนใจในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	- อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ เพราะเป็นตลาดที่มีประชากรชนาดใหญ่ มีพื้นฐานทางด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการพอสมควร มีพื้นฐานเศรษฐกิจดี
		- เวียดนามมีปัญหาด้านกฎหมายที่ยังไม่เสถียรและเปลี่ยนแปลงบ่อยจากนโยบายรัฐบาล
		- พม่าตอนนี้ยังไม่น่าสนใจ เพราะพึ่งเปิดประเทศ ด้านกฎหมายการลงทุนอยังไม่แน่นอน

จากตารางที่ 5.2 กลุ่มตัวอย่างที่ 1 ให้ข้อคิดเห็นว่า มีผลดีต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะมีอสังหาริมทรัพย์บางประเภท ที่สามารถมีโอกาสพัฒนาต่อเนื่องได้ เช่น สำนักงานให้เช่า ที่อยู่อาศัยแนวสูง โรงแรม เนื่องจากจะมีการเดินทางไปมาในกลุ่มอาเซียนได้ง่ายขึ้น เมื่อเปิด AEC ถ้ามีการเข้ามาติดต่อเรื่องงานที่ใช้เวลาในระยะสั้น จะส่งผลต่อธุรกิจโรงแรมจะได้รับผลประโยชน์จากจำนวนการพักมากขึ้น หากเป็นระยะยาว ตลาดที่อยู่อาศัยให้เช่าจะได้รับประโยชน์ เช่น คอนโดมิเนียมซึ่งชาวต่างชาติสามารถซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ได้ และสำนักงานให้เช่าจะได้ประโยชน์ต่อเนื่อง หากมีการเข้ามาตั้งกิจการลงทุนในประเทศ

ตารางที่ 5.3 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

<table>
<tr><th>ข้อที่</th><th>คำถาม</th><th colspan="2">คำตอบจากการสัมภาษณ์</th></tr>
<tr><td rowspan="11">3</td><td>ปัจจัยที่ทำให้มีความน่าในใจ</td><td colspan="2">มีตลาดใหญ่พอสมควร มีการพัฒนาพื้นฐานด้านอสังหาริมทรัพย์พอสมควร มีชนาดประชากรจำนวนมาก มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ</td></tr>
<tr><td colspan="3">ประเทศในอาเซียนที่น่าสนใจ</td></tr>
<tr><td>อินโดนีเซีย</td><td rowspan="2">น่าสนใจเพราะ มีประชากรเยอะ มีพื้นฐานสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพียงพอต่อการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์</td><td>มีเมืองที่ประชากรเกิน 1 ล้าน</td></tr>
<tr><td>ฟิลิปปินส์</td><td>มีเมืองที่ประชากรเกิน 1 ล้าน</td></tr>
<tr><td>ไทย</td><td colspan="2">น่าสนใจเพราะ มีประชากรเยอะ มีพื้นฐานสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพียงพอต่อการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์</td></tr>
<tr><td>สิงคโปร์</td><td colspan="2">ไม่น่าสนใจเพราะ มีการพัฒนาในประเทศเพียงพอแล้ว</td></tr>
<tr><td>มาเลเซีย</td><td colspan="2">ไม่น่าสนใจเพราะ มีการพัฒนาในประเทศเพียงพอแล้ว</td></tr>
<tr><td>กัมพูชา</td><td colspan="2" rowspan="3">ยังไม่น่าสนใจเพราะ เป็นประเทศเกิดใหม่ พึ่งผ่านการเปิดประเทศ การเมืองยังถูกผูกขาด มีการเปลี่ยนแปลงระบการปกครอง ต้องศึกษากฎหมาย การสร้างความสัมพันธ์กับนักธุรกิจในท้องถิ่น</td></tr>
<tr><td>ลาว</td></tr>
<tr><td>พม่า</td></tr>
<tr><td>เวียดนาม</td><td colspan="2">ยังไม่น่าสนใจเพราะ เป็นประเทศที่ปกครองระบอบคอมมิวนิสต์ เศรษฐกิจยังไม่เสถียร เนื่องจากพึ่งฟองสบู่แตกไปเมื่อสองสามปีก่อน มีปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ เงินเฟ้อ และกฎหมาย</td></tr>
</table>

จากตารางที่5.3 ปัจจัยที่ทำให้ประเทศในอาเซียนที่มีความน่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์นั้น ควรจะเป็นประเทศที่มีประชากรเป็นจำนวนมาก เช่น อินโดนีเซีย ฟิลิปปิน เนื่องจาก ประชากรมาก ก็จะทำให้มีกำลังซื้อจำนวนมาก อีกทั้ง ทั้งสองประเทศนี้ มีเมืองที่ประชากรเกิน 1 ล้านคน หลายเมือง ทำให้มีโอกาสในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ เนื่องจากยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่

ตารางที่ 5.4 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

คำถามที่	คำถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
4	โอกาสและหนทางในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียน โดยเฉพาะกลุ่ม CLMV	-ประเทศเขมรและลาวมี ประชากรน้อย เมื่อเทียบกับเวียดนาม พม่าซึ่งมีประชากรพอสมควร แต่พึ่งผ่านการเปิดประเทศ การเปลี่ยนระบบการเมืองการปกครอง เวียดนามต้องศึกษากฎหมาย สร้างความสัมพันธ์กับนักธุรกิจในพื้นที่ ข้าราชการ ลาว กัมพูชา อาจจะเป็นด้านการท่องเที่ยว เช่น รีสอร์ท สนามกอล์ฟ -โอกาสมีมาก เพราะมีเจริญน้อยกว่าเรา ต้องการการพัฒนา หนทางคือ ต้องไปศึกษาก่อนแล้วหาพันธมิตรที่ดี โรงแรมชั้น 1 ตามแนวชายแดนไทยยังไม่ค่อยมี คาสิโน ห้างสรรพสินค้าในเมือง

จากตารางที่ 5.4 ทั้งสองกลุ่มตัวอย่าง มองเห็นว่า โอกาสในกลุ่ม CLMV จะแบ่งเป็นสองส่วน ในกลุ่มของ ลาวและกัมพูชา ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ด้านท่องเที่ยว ที่น่าสนใจ จะเป็นประเภท รีสอร์ท หรือโรงแรมระดับ 5 ดาว ห้างสรรพสินค้า สนามกอล์ฟ สำหรับประเทศพม่า และเวียดนาม ด้านที่อยู่อาศัยมีความเป็นไปได้ แต่ต้องศึกษาตัวกฎหมายและข้อมูลท้องถิ่นให้ดีก่อน

<u>คำถามส่วนที่ 2 กลุ่มตัวอย่างที่ 2</u>

ตารางที่ 5.5 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

คำถามที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	ผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไทย	- การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอาจจะส่งเผลดีต่อกลุ่มธุรกิจไทย ในด้านของความต้องการที่อยู่อาศัยที่อาจจะเพิ่มมากขึ้นจากการเดินทางเข้ามาลงทุนที่เพิ่มขึ้น -ประโยชน์ที่ภาคอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน คือ เรื่องของคน แรงงาน ทั้งในแง่ของลูกค้าที่จะมีเพิ่มมากขึ้นและการเคลื่อนย้ายแรงงานทำได้ง่ายขึ้น อีกทั้งการเข้าไปทางด้านบริการก่อสร้างในประเทศชาติของสมาชิกอาเซียน แต่การดำเนินธุรกิจก่อสร้าง ในประเทศสมาชิกยังคงต้องอิงกฎหมายก่อสร้างของประเทศนั้นๆเช่นเดิม ดังนั้นไม่ว่าจะเปิด AEC หรือไม่เปิด AEC การลงทุนในต่างประเทศของผู้ประกอบการยังคงต้องยึดกฎหมายก่อสร้างของประเทศนั้นๆ อาทิ กฎหมายสิ่งแวดล้อม การขออนุญาตก่อสร้าง ผังเมือง ซึ่งในแต่ละประเทศจะมีข้อแตกต่างกัน และถือเป็นสิ่งสำคัญในการดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ นอกจากนี้ยังคงต้องศึกษาวัฒนธรรมชีวิตความเป็นอยู่ รูปแบบที่อยู่อาศัยความต้องการของประชากร
2	ประเทศใดในอาเซียน ที่ มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด	จากวิสัยทัศน์ของพฤกษา ที่ต้องการเป็นที่ 1 ใน 10 ของประเทศเอาเซียนด้านที่อยู่อาศัย ทำให้พฤกษาเลือกศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในภูมิภาคเอเซียก่อน เริ่มจากอินเดีย เวียดนาม และสาธารณรัฐมัลดีฟส์

จากตารางที่ 5.5 ทั้งสองกลุ่มตัวอย่างเห็นตรงกันว่า ประเทศไทยยังมีศักยภาพพอที่จะเข้ามาลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ และให้ความเห็นว่า การเปลี่ยนแปลงอาจจะมีไม่มาก เนื่องจากการเข้ามาลงทุนขึ้นอยู่กับปัจจัยภายในประเทศ กฎหมาย และพฤติกรรมผู้บริโภคในประเทศนั้นๆ

ตารางที่ 5.6 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

คำถามที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
3	โอกาสและหนทางในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียน โดยเฉพาะประเทศเวียดนาม และกลุ่ม CLMV	โอกาสในเออีซีมีหลายแบบ แบบแรกคือเราอยู่กับที่ แล้วต่างชาติเข้ามาหาเราแล้วเรา Provide ปัจจัย 4 ให้เค้า ตลาดเช่าซื้อมากขึ้น ออฟฟิศน่าจะต้องการมากขึ้น ตลาดที่อยู่อาศัยก็จะต้องปรับตัวให้เข้ากับพฤติกรรมของกลุ่มคนที่จะเข้ามาให้มากขึ้น ยังตอบยาก ว่าจะเป็นกลุ่มใดที่จะเข้ามาที่ลงทุนชัดเจน เพราะต้องรอให้เปิดจริงจัง ที่จริงอสังหาอาจจะไม่ต้องรีบปรับตัวมาก เพราะมันเป็น Location specific business คือ ค่อยๆ ดูโอกาสเมื่อเปิดเต็มที่แล้วค่อยดูว่าเป็นคนกลุ่มใดที่เข้ามา แล้วกระจุกตัวอยู่ตรงไหน ชาติใดเยอะ แล้วจึงทำบ้าน หรือที่อยู่อาศัยตอบสนองคนกลุ่มนี้

จากตารางที่ 5.6 กลุ่มตัวอย่าง ที่ 2 ให้ความเห็นว่า ไม่น่าเป็นปัญหา เนื่องจากปัจจุบันนี้มีบริษัทจากต่างชาติได้เข้ามาลงทุนและถือหุ้นในบริษัทต่างๆ ของไทยเป็นเรื่องปกติ และยังให้ความเห็นอีกว่า อาจจะทำให้มีจำนวนประชากรที่ไหลเวียนเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากมองเป็นกลุ่มอาเซียนขนาดใหญ่ จะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยแบบเช่าระยะสั้นระยะยาว เพิ่มมากขึ้น กลุ่มออฟฟิศให้เช่า น่าจะเพิ่มมากขึ้น

คำถามส่วนที่ 2 กลุ่มตัวอย่างที่ 3

ตารางที่ 5.7 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3

คำถามที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างไรบ้าง	-การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเปิด น่าจมีผลบวก ในแง่ของ เอสซีจี ส่วนกลุ่มธุรกิจก่อสร้างมีโดดเด่นกว่าของคนอื่น ในแง่ของ Technology Innovative Product เชิงของระบบ ในกลุ่มอาเซียนเอง บริษัทเอสซีจีดำเนินการได้ค่อนข้างดี และได้มีการเริ่มไปลงทุนในต่างประเทศเพิ่มขึ้น ด้านจุดอ่อนของการไปลงทุนในต่างประเทศคือ การสร้างภาพลักษณ์ของผลิตภัณฑ์ให้เป็นที่รู้จัก -ประเทศที่ได้เปรียบ มองว่าเป็นประเทศที่มีสาธารูปโภคพื้นฐานที่ดีกว่า ในกรณีเออีซี ต้องวิเคราะห์ว่าเค้าเปิดอะไรให้เราบ้าง เออีซีเริ่มเปิด เพื่อให้แต่ละเมืองเดินทางระหว่างอาเซียนได้ดีขึ้น เช่น เรื่องคน สามารถเข้ามาสับเปลี่ยนทำงานไข้วกันไปไขว้กันมาได้ เช่นสถาปนิก หมอ วิศวกร เป็นข้อดีที่ทำให้มีทรัพยากรมนุษย์ ที่จะมาพัฒนาให้ดีขึ้น เชื่อว่าประเทศที่มีพื้นฐานดี ยังได้เปรียบ ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางภายในและภายนอก และนอกเออีซีด้วย เราอาจจะเนื้อหอมต่างชาติอาจจะเข้ามาลงทุน
2	ประเทศใดในอาเซียน ที่ท่านคิดว่ามีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด	-ประเทศอินโดนีเซียกับเวียดนามค่อนข้างโดดเด่นในด้านประชากรที่มีจำนวนมาก เรื่องของแรงงาน พลังงาน ค่าแรงค่าไฟยังต่ำกว่าในประเทศไทย -การลงทุนประเภทอุตสาหกรรม ยังคงมองประเทศไทยเป็นอันดับหนึ่ง ซึ่งมีความพร้อมทั้งแรงงาน สาธารณูปโภค แต่ก็ต้องคำนึงถึงปัญหาเรื่องภัยธรรมชาติ ด้วย

จากตารางที่ 5.7 กลุ่มตัวอย่างที่ 3 น่าจะมีผลในแง่ดีต่อกลุ่มธุรกิจก่อสร้างน่าจะขยายตัวได้ ประเทศที่มีการเตรียมพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จะมีศักภาพดึงดูดให้ต่างชาติเข้ามาลงทุนมากว่า สำหรับประเทศที่มีความน่าสนใจในการลงทุนโครงการ ได้แก่ประเทศไทย อินโดนีเซีย เวียดนาม เพราะมีความพร้อมด้านแรงงาน สาธารณูปโภค จำนวนประชากรที่มีจำนวนมากแสดงถึงกำลังซื้อที่มีมากตามไปด้วย

5.1.3 ส่วนที่ 3 โอกาสและอุปสรรคในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่ม CLMV

คำถามส่วนที่ 3 กลุ่มตัวอย่างที่ 1

ตารางที่ 5.8 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

คำถามที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่มีความน่าสนใจในการลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV	-กัมพูชา – ลาว เด่น ด้านการท่องเที่ยว -เวียดนามกับพม่า ด้านที่อยู่อาศัย -ประเภทอื่นๆ ได้แก่ พาณิชยกรรม (ศูนย์การค้า สำนักงาน) โรงแรม-รีสอร์ท นิคมอุตสาหกรรม
2	ช่องทางในการลงทุน การติดต่อ การหาคณะบุคคลร่วม เพื่อเข้าไปลงทุนในประเทศ CLMV	-ติดต่อหาผู้ร่วมลงทุนที่ดี การลงทุนโดยการไม่มีนักธุรกิจในท้องถิ่นจะมีความเสี่ยงมาก หากขาดการศึกษาการวิเคราะห์ก่อนการลงทุน -สามารถติดต่อขอข้อมูลได้ที่ สถานทูต,ทูตพาณิชย์ สมาคมนักธุรกิจไทย ใน เวียดนาม,ลาว,พม่า,กัมพูชา หอการค้าไทย หรือ สภาอุตสหากรรมของแต่ละประเทศ
3	ปัญหาและอุปสรรคที่มีผลต่อการเข้าไปลงทุน	-กฎหมายและการบังคับใช้กฎหมายยังไม่ชัดเจน -ขาดการศึกษาข้อมูลเชิงลึกที่มีผลต่อธุรกิจ และการเข้าถึงข้อมูล
4	แนวทางการแก้ไข หรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ที่สนใจเข้าไปลงทุน	ควรศึกษาด้านกฎหมาย ภูมิศาสตร์ การเมือง การปกครอง วัฒนธรรม และควรมีบุคลากรที่มาจากประเทศนั้นๆ ทำงานอยู่ในบริษัทเพื่อการศึกษาและการหาข้อมูลเชิงลึกที่จำเป็นต่อการลงทุนต่อไป
5	ข้อเสนอแนะสำหรับการลงทุนในกลุ่ม CLMV	-ควรเริ่มจากธุรกิจขนาดเล็ก เช่น การนำเข้าส่งออกก่อน เมื่อสามารถหากลุ่มตลาดเป้าหมายได้แล้ว จึงเริ่มขยายการลงทุน ควรจัดตั้งทีมวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ก่อนการลงทุน -ควรหาผู้ร่วมลงทุนในประเทศนั้นๆ เพื่อการช่วยเหลือด้านข้อมูลและการดำเนินงาน เนื่องจากนักลงทุนในประเทศย่อมมีความเข้าใจถึงตลาดในประเทศได้ดีกว่า

จากตารางที่ 5.8 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าลงทุน ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าลงทุนในกลุ่ม CLMV แบ่งได้เป็น ลาว-กัมพูชา เป็นด้านท่องเที่ยว เช่น รีสอร์ท โรงแรม ศูนย์การค้า และพม่ากับเวียดนาม จะเป็นด้านที่อยู่อาศัย

ช่องทางในการลงทุนทั้งสองกลุ่มตัวอย่าง เสนอให้ติดต่อผ่าน กลุ่มนักธุรกิจท้องถิ่น หรือกลุ่มสมาคมนักธุรกิจไทย ในแต่ละประเทศ สภาหอการค้า สภาอุตสาหกรรมของแต่ละประเทศ ซึ่งจำเป็นจะต้องศึกษาและหาผู้ร่วมลงทุนที่ไว้ใจได้ พึ่งพาได้

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ เป็นด้านกฎหมายของแต่ละประเทศที่ยังไม่เสถียร เนื่องจากกลุ่ม CLMV ยังเป็นกลุ่มประเทศเกิดใหม่ มีการเปลี่ยนแปลงระบบการปกคลอง กฎหมายเกี่ยวกับการลงทุนยังไม่ชัดเจน จึงควรศึกษาด้านกฎหมาย ภูมิศาสตร์ การเมือง การปกครอง วัฒนธรรม ทำเลให้ อีกทั้งกลุ่มตัวอย่าง A แนะนำให้ หากต้องการไปลงทุนในประเทศใดๆ ควรมีคนของประเทศนั้นๆ ทำงานอยู่ในบริษัทด้วย

กลุ่มตัวอย่างแนะนำให้ศึกษาสภาวะตลาดในแต่ละประเทศให้ดีก่อน โดยส่งทีมสำรวจเข้าไปศึกษาก่อนลงทุน และการลงทุนควรเริ่มจากระดับล่างถึงกลางก่อน หากมีความเชี่ยวชาญพอแล้วจึงค่อยลงทุนขนาดใหญ่ เนื่องจากความเสี่ยงในการลงทุนยังมีอยู่

คำถามส่วนที่ 3 กลุ่มตัวอย่างที่ 2

ตารางที่ 5.9 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

คำถามข้อที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV	-ณ ปัจจุบันนี้ การลงทุนส่วนใหญ่เป็นการลงทุนด้านฐานการผลิตอุตสาหกรรมมากกว่า แต่ยังติดปัญหาในด้านของกฎหมายที่ยังไม่แน่นอน -ในประเทศเวียดนามน่าสนใจในประเภทของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำซึ่งเป็นประเภทคอนโดมิเนียม หรือ อพาร์ทเม้นท์
2	ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนมีอะไรบ้าง	- กฎหมาย สิทธิ์ในการถือครองที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ - การลงทุนในแต่ละประเทศต้องดูความต้องการที่แท้จริงของตลาด -การถือครองที่ดิน การใช้ที่ดิน เพราะในแต่ละโครงการต้องขอใบอนุญาติตามกฎหมายของแต่ละท้องที่ในประเทศที่จะลงทุน - แรงงาน การจ้างแรงงาน - ต้นทุนค่าก่อสร้าง

จากตารางที่ 5.9 กลุ่ม CLMV ส่วนใหญ่มีความน่าสนใจในด้านลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทการสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ฐานการผลิต เพราะประเทศเวียดนามยังมีมีทรัพยากรธรรมชาติอยู่มาก และแรงงานที่มีค่าแรงต่ำ สำหรับปัญหาและอุปสรรคหลักของกลุ่มประเทศ CLMV ได้แก่การขาดความเข้าใจและการเข้าถึง กฎหมาย เงินทุน การถือครองที่ดิน สิทในการลงทุน ข้อมูลเชิงลึกสำหรับการวิเคราะห์ตลาดในประเทศนั้นๆ

ตารางที่ 5.10 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

คำถามข้อที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
3	แนวทางการแก้ไขหรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ที่สนใจเข้าไปลงทุน	- ควรศึกษาด้านกฎหมายการลงทุนที่เกี่ยวข้อง สภาวะตลาด ศึกษาความเป็นไปได้ของผลิตภัณฑ์ การหาผู้ร่วมลงทุนที่มีความพร้อม - ปัจจัยสำคัญที่นำมาใช้ในการพิจารณาเลือกลงทุน ในแต่ละประเทศคือ 1.การศึกษาภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศนั้น 2. รายได้ของประชากร/กำลังซื้อ 3.จำนวนประชากร 4.นโยบายของภาครัฐ แผน ที่ส่งเสริมการลงทุนต่อต่างชาติ 5.การศึกษาการขยายตัวของเมืองที่เราจะลงทุน 6.เสถียรภาพทางการเมือง 7.ความชัดเจนของกฎหมาย 8.การศึกษาวิจัยด้านการตลาด 9. ความพร้อมของทีมงาน

ตารางที่ 5.10 แนวทางการปรับตัวทั้งกลุ่มตัวอย่างให้ความเห็นว่า ควรศึกษา ข้อมูลด้านกฎหมาย เศรษฐกิจ ข้อมูลเชิงลึกของพฤติกรรมผู้บริโภคในประเทศนั้นๆ และ การหาผู้ร่วมลงทุนในท้องถิ่นมาเป็นตัวช่วยในการเข้าถึงข้อมูลเชิงลึก และช่วยในด้านของสิทธิ นโยบายการลงทุน

คำถามส่วนที่ 3 กลุ่มตัวอย่างที่ 3

ตารางที่ 5.11 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3

คำถามข้อที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV	-ประเทศ เวียดนาม เนื่องจากจำนวนประชากรที่มีมาก ส่วนสภาวะอสังหาริมทรัพยสามปีที่ผ่านมาในเวียดนามเกิด สภาวะเงินเฟ้อ และที่อยู่อาศัยล้นตลาด - ประเทศพม่าพึ่งเปิดประเทศ กฎหมายการลงทุนยังไม่ชัดเจน -ในแต่ละประเทศจะมีศักยภาพด้านลงทุนอุตสาหกรรมที่ต่างกัน หากามีประเทศมีค่าใช่จ่ายด้านไฟฟ้าที่มีราคาถูก อาจจะเหมาะสมกับโครงการที่ใช้ไฟฟ้าจำนวนมากในการผลิต หากเป็นประเทศที่มีที่ราบสูงเยอะ ด้านการขนส่ง(Logistic cost) จะมีต้นทุนสูง
2	ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนมีอะไรบ้าง	ประเทศเหล่านี้เป็นประเทศใหม่ ที่เป็นประเทศกำลังพัฒนา มีการบิดเบือนข้อมูลสูง หาข้อมูลยาก วิเคราะห์ยาก กฎหมายดิ้นได้ยังไม่ดีพอ มีเบี้ยรายทาง ข้อมูลไม่ชัดเจน กฎหมาย ข้อบังคับแรงงาน หลักๆ คือข้อมูลเชิงลึก เช่น กฎหมายแรงงานออกมา แต่ไม่รับรองว่าจะหาแรงงานได้
3	แนวทางการแก้ไขหรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ที่สนใจเข้าไปลงทุน	ยังคงขาดในเรื่องของการเข้าถึงข้อมูลเชิงลึก การวิเคราะห์ข้อมูล การเข้าใจถึงผลิตภัณฑ์และความต้องการของผู้บริโภค ที่ควรจะศึกษาถึงโอกาสในการลงทุนก่อนดำเนินการลงทุนจริง

จากตารางที่ 5.11 กลุ่มตัวอย่างที่ 3 ให้ความเห็นว่า จำนวนประชากรประเทศ บ่งบอกถึงกำลังซื้อที่ส่งผลต่ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศนั้นๆ อีกทั้ง การเลือกลักษณะพื้นที่ ภูมิประเทศ การเข้าถึงพื้นที่โครงการที่เหมาะสมกับการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านฐานการผลิต ก็ยังเป็นส่วนสำคัญของการเลือกลงทุนในแต่ละประเทศว่า กลุ่มประเทศ CLMV เป็นกลุ่มประเทศเกิดใหม่ ที่ตัวกฎหมายและข้อมูลเชิงลึก ยังไม่ชัดเจน แนะนำให้ศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกก่อน เช่น กฎหมายข้อบังคับการใช้ เป็นต้น ก่อนที่จะเริ่มลงทุน

5.1.4 **ส่วนที่ 4 การลงทุนด้านโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม**

คำถามส่วนที่ 4 กลุ่มตัวอย่างที่ 1

ตารางที่ 5.12 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

คำถามข้อที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	ความคิดเห็นอย่างไรต่อการเข้าไปลงทุนโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม	-การลงทุนต้องคำถึงนึงสภาะวเงินเฟ้อ ณ ปัจจุบัน ภาษาที่ใช้ การคมนาคมขนส่ง ถนน ระยะทางการขนส่งใช้เวลานาน ระเบียบวินัยจราจร ทำเลตั้ง การเข้าถึง
2	การปรับตัวของกลุ่มธุรกิจ องค์กร ที่มีความสนใจต้องการลงทุนในเวียดนาม	ควรศึกษา กฎหมาย ภูมิศาสตร์ วัฒนธกรรม การเมืองการปกครอง การสื่อสารเบื้องต้น ศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค
3	ใน 3 จังหวัด ท่านคิดว่าจังหวัดใดมีศักยภาพในการลงทุน	
	-ฮานอย	ประสบสภาวะเงินเฟ้อ เศรษฐกิจชะลอตัว เป็นช่วงเวลาที่ตลาดค่อนข้างซบเซา ควรรอจังหวะการลงทุน
	-โฮจิมิน	
	-ไฮฟอง	ไม่ออกความเห็น
4	แนวทางของรูปแบบการลงทุนในประเทศเวียดนาม	-กิจการร่วมทุน หรือ สัญญาร่วมลงทุน - จัดจ้างบริษัทอย่างบริษัทที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์เข้าไปช่วยเหลือด้านข้อมูล การติดต่อ การเข้าถึง
5	การสนับสนุนของภาครัฐและเอกชนมีเพียงพอหรือไม่	แนะนำให้ ติดต่อ กรมการค้าต่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ ทูตไทยในเวียดนาม กงศุล หรือ ธนาคารไทยที่อยู่ประเทศในเวียดนาม เช่น ธนาคารกรุงเทพ ในส่วนของเอกชน แนะนำให้ติดต่อคนไทยที่ได้ลงทุนในเวียดนามแล้ว หรือ คนเวียดนามที่มาลงทุนในไทย เช่นร้านอาหารเวียดนามในไทย เป็นต้น

จากตารางที่ 5.12 ทั้งสองกลุ่มตัวอย่างให้ความคิดเห็นว่า การเข้าไปลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม ต้องคำนึงถึงเรื่องสภาวะเงินเฟ้อ ภาษาที่ใช้ พื้นฐานทางเศรษฐกิจ พฤติกรรมผู้บริโภคให้ อีกทั้งการคมนาคมขนส่ง เนื่องจากการจราจรและพื้นผิวถนน ยังไม่ได้มาตราฐาน ระเบียบวินัยของการคมนาคมยังไม่พัฒนา อาจะมีปัญหาด้านการขนส่ง การเข้าถึงทำเลพื้นที่ กลุ่มตัวอย่างให้ข้อสังเกตุว่า แม้ในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา เวียดนามประสบสภาวะเงินเฟ้อ อสังหาริมทรัพย์ล้นตลาด เนื่องจากเกิดการเก็งกำไรของที่อยู่อาศัย ในระยะนี้หากเราเข้าไปศึกษาตลาดให้ดี อาจจะทำให้ได้ของดีราคาถูกกลับมา เนื่องจากมีอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท ที่เจ้าของโครงการอยากขายออกเพื่อให้ได้เงินทุนมาหมุนเวียนสินทรัพย์โดยเร็ว

แนวทางและรูปแบบในการลงทุน ควรจะเป็นลักษณะของกิจการร่วมทุน (Joint Ventures: JV) หรือสัญญาร่วมลงทุน (Business Co-operation Contract: BCC โดยแนะนำตรวจสอบจากกฎหมายการลงทุนว่าสามารถร่วมลงทุนได้เป็นสัดส่วนเท่าไหร่ ตามกฎหมาย และแนะนำให้จ้างบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหา หรือจ้างศึกษาโครงการเพื่อลงทุนในประเทศเวียดนามก่อน ซึ่งข้อมูลต่างสามารถติดต่อได้จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมการค้าต่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ สถานทูตไทยในเวียดนาม สภาอุตสาหกรรมของเวียดนาม กลุ่มนักธุรกิจไทยในเวียดนาม หรือศึกษาจากนักธุรกิจไทยที่ไปลงทุนแล้ว เป็นต้น

คำถามส่วนที่ 4 กลุ่มตัวอย่างที่ 2

ตารางที่ 5.13 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

คำถามที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ท่านคิดว่ามีผลต่อองค์กรของท่านหรือไม่	-มองว่า การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน อาจจะไม่ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในไทยมากนัก เนื่องจาก บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยหลายบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีชาวต่างชาติเป็นผู้ถือหุ้นร่วม การบริหารและการลงทุนจึงไม่แตกต่างกับสภาวะปัจจุบัน - สำหรับการปรับตัวขององค์กร บริษัทพฤกษาได้เริ่มเข้าไปศึกษาและลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศต่างๆ เช่น มัลดีฟ อินเดียว และประเทศเวียดนามที่อยู่ในกลุ่มอาเซียนแล้ว -สำหรับการปรับตัวขององค์กรอื่น ได้แก่ การฝึกการใช้ภาษาอังกฤษ สำหรับการสื่อสารและการลงทุนเป็นต้น -สำหรับองค์กรที่ไม่สนใจการลงทุนต่างประเทศ เพราะคิดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทย ยังมีความต้องการ และเริ่มขยายตัวไปทางหัวเมืองหรือจังหวัดสำคัญตามภูมิภาคต่างๆ ในประเทศไทย
2	องค์กรของท่านมีการเตรียมพร้อมต่อการปรับตัวเมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือไม่ อย่างไร	
3	องค์กรของท่านมีความสนใจลงทุนในกลุ่มประเทศอาเซียนหรือไม่ หากสนใจ เป็นประเทศได้ และเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภท	

จากตารางที่ 5.13 กลุ่มตัวอย่างให้ข้อคิดเห็นว่า การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอาจจะไม่ส่งผลกระทบมากนักต่อประเทศไทย เนื่องจากปัจจุบันมีชาวต่างชาตินอกเหนือจากกลุ่มอาเซียนเข้ามาลงทุนในประเทศไทยอยู่แล้ว แต่อาจจะทำให้เกิดผู้บริโภคหรือความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเกิดการไหลเวียนของประชากรในกลุ่ม การเดินทางเข้าออกเพื่อติดต่อการค้า หรือการเข้ามาตั้งฐานบริษัทเพิ่มมากขึ้น

คำถามส่วนที่ 4 กลุ่มตัวอย่างที่ 3

ตารางที่ 5.14 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3

คำถามที่		บริษัทปูนซีเมนต์ไทยจำกัด (มหาชน)	บริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่นจำกัด(มหาชน)	บริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
1	เหตุใดบริษัทของท่านจึงเลือกลงทุนโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม	มีวัตถุดิบ ค่าเช่า ค่าแรง ค่าน้ำค่าไฟ ถูกกว่าในเมืองไทย	ที่เมืองเบียนหัวอยู่ติดกับเมืองโฮจิมิน เป็นเมืองหลวงด้านเศรษฐกิจ ซึ่งมองว่ามีศักยภาพพอสมควร ไม่ไกลท่าเรือขนส่ง การอยู่ติดกับเมืองหลวงด้านเศรษฐกิจ ทำให้เดินทางสะดวก ติดต่อง่าย และเมืองก็น่าจะมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการพื้นฐาน พอประมาณที่จะตั้งธุรกิจ แรงงานมีคุณภาพ	บริษัทต้องการที่จะเปิดตลาดต่างประเทศเพื่อรองรับการเติบโตและขยายตัวของบริษัทในอนาคตเพิ่มเติมนอกเหนือจากการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในประเทศไทย จากเหตุผลดังกล่าวบริษัทเลือกลงทุนที่ประเทศเวียดนามซึ่งเป็นหนึ่งในหลายประเทศที่น่าลงทุนในอาเซียนเพราะมีช่องว่างในตลาดอสังหาริมทรัพย์ มีกำลังความสามารถในการซื้อ มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูง เช่นกลุ่มตลาดล่างและกลุ่มชนชั้นกลาง
2	ปัญหาและอุปสรรคของบริษัทของท่านที่เข้าไปลงทุนในประเทศเวียดนามมีอะไรบ้าง	กฎหมาย ภาษา วัฒนธรรม Location กฎหมาย ในประเทศยังไม่เสถียรพอ ไม่เอื้อต่อการลงทุนเ การเข้าถึงข้อมูลทำได้ยาก	ปัญหาด้านภาษี ก็ยังมี เพราะกฎหมายยังไม่เสถียร ข้อมูลมีความผิดพลาด การแปลความหมายไม่เหมือนกัน ธนาคารที่อำนวยความสะดวกในเรื่องเงินกู้ยังไม่มี และใช้เงินสดหรือหุ้นกู้ในการลงทุน	1.ภาษา ประชากรส่วนใหญ่ใช้ภาษาเวียดนามเป็นภาษาราชการ 2.กฎหมาย มีการเปลี่ยนแปลงบ่อย ต้องคอยปรับข้อมูลใหม่ๆ เสอม และการตีความกฎหมายที่ไม่ชัดเจน 3. ภาษี ในภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังไม่ชัดเจนพอ 4.การเข้าถึงข้อมูล กฎระเบียบในการลงทุน ยังไม่ละเอียดพอ แต่ละกฎจะมีข้อบังคับแตกต่างกัน การหาข้อมูลให้ครบด้วยเป็นการยาก

ตารางที่ 5.15 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3

คำถามที่		บริษัทปูนซีเมนต์ไทยจำกัด (มหาชน)	บริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่นจำกัด(มหาชน)	บริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
3	ท่านมีช่องทางในการลงทุน การติดต่อ การหาคณะบุคคลร่วมเพื่อเข้าไปลงทุนในประเทศเวียดนามอย่างไร	มีธนาคารเข้ามาติดต่อ มาช่วยอำนวยความสะดวก และให้ข้อมูลในการลงทุน เสนอแนวทางการลงทุน และช่วยหาผู้ร่วมลงทุนและช่องทางในการลงทุนให้ ด้านเงินทุน ใช้วิธีออกหุ้นกู้ระยะสั้น เพื่อระดมเงินในทุนไปจัดตั้งโครงการในต่างประเทศ	ในส่วนของการก่อสร้างได้ติดต่อไปทางหอการค้า หรือสภาอุตสาหกรรมของประเทศนั้น จะมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดเตรียมข้อมูลและแนะนำผู้ร่วมลงทุน หรือนักธุรกิจภายในประเทศให้	ติดต่อทาง BOI ประเทศไทย โดยมีเจ้าหน้าที่เป็นผู้แนะนำให้รู้จักกับนักลงทุนท้องถิ่นที่อยู่ในรายชื่อที่ทาง BOI ได้จัดเตรียมไว้ให้
4	การสนับสนุนของภาครัฐและภาคเอกชน ในนโยบายด้านการเงิน ภาษี การลงทุน เพียงพอหรือไม่ อย่างไร	ภาครัฐไม่ค่อยมีการสนับสนุน ส่วนใหญ่เอกชนจะทำเอง	ภาครัฐไม่ได้สนับสนุนอะไร ไม่ชัดเจน ส่วนใหญ่จะเป็นด้านข้อมูลพื้นฐานของประเทศนั้นๆ เช่น ทูตพาณิชย์ กรมการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งข้อมูลจะเป็นข้อมูลเบื้องต้น ถ้าต้องการข้อมูลเชิงลึก จะต้องตั้งทีมเข้าไปศึกษาและวิเคราะห์	การสนับสนุนของทางรัฐบาลและเอกชนเพียงพอในระดับพื้นฐาน แต่ต้องหาข้อมูลเพิ่มเติมในแต่ละประเภทของธุรกิจที่ต้องการเข้าไปลงทุนในเวียดนาม

จากตารางที่ 5.14 และ ตารางที่ 5.15 กลุ่มตัวอย่าง 3 ให้ความเห็นว่า เวียดนามมีศักยภาพในการเข้าไปลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีความพร้อมด้านกำลังซื้อ แรงงานมีคุณภาพ และค่าแรงต่ำกว่าในประเทศไทย มีค่าใช้จ่ายพื้นฐานของสาธารณูปโภคที่ต่ำกว่าประเทศไทย และกำลังซื้อของคนเวียดนามเป็นเงินสด สำหรับอุปสรรคของการเข้าลงทุนได้แก่ กฎหมาย ภาษี การเข้าถึงข้อมูลเชิงลึก และทั้ง 3 กลุ่ม ใช้วิธีการออกหุ้นกู้เพื่อระดมเงินทุน ส่วนหนึ่งในการเข้าไปจัดตั้งบริษัทและลงทุนโครงการโดยจะมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงิน และมีความเสี่ยงของการนำเงินปันผลกลับประเทศตามข้อตกลงการลงทุนในประเทศเวียดนามอีกด้วย

ช่องทางในการลงทุนและได้แก่ กรมการเจรจาการค้าระหว่างประเทศ ทูตพาณิชย์ทั้งของไทยและของประเทศที่จะไปลงทุน **สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน** (Thailand Board of Investment: BOI) เนื่องจาก หน่วยงานเหล่านี้จะมีรายชื่อกลุ่มธุรกิจที่สามารถเข้ามาร่วมทุนได้ แต่จะมีเพียงข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเท่านั้น แนะนำให้แต่ละบริษัทที่สนใจลงทุน ควรจัดตั้งทีมงานเข้าไปศึกษาข้อมูลเชิงลึกและวิเคราะห์ให้ดี

5.1.5 **สรุปภาพรวมจากการสัมภาษณ์**

1.ปัจจัยที่มีผลต่อการแนวทางการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม ภายหลังเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

- กฎหมายและนโยภายของภาครัฐในเวียดนาม
- ภาษา
- การคมนาคม ทำเล ที่ตั้ง
- ข้อมูลเชิงลึก เช่น พฤติกรรมผู้บริโภค การเข้าถึงแหล่งวัตถุดิบ การดำเนินงาน พิธีการตามแบบประเทศเวียดนาม
- สภาพวะเศรษฐกิจ เงินเฟ้อ อัตราแลกเปลี่ยน
- สาธารณูปโภคพื้นฐาน
- ผู้ร่วมลงทุนในประเทศเวียดนามที่ดี

2. แนวทางการปรับตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลังการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

จากผลการวิเคราะห์ สามารถแจกแจงได้ดังนี้

- ธุรกิจบางประเภทที่เป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่อง อันเนื่องมาจากการเดินทางเข้าออกของนักลงทุนหรือผู้มาติดต่อ ได้แก่
  a) ที่พักอาศัยระยะสั้น โรงแรม รีสอร์ท
  b) ที่พักอาศัยระยะยาวได้แก่ คอนโดมิ เนียม ที่พักอาศัยให้เช่า บ้านเช่า
  c) ธุรกิจเกี่ยวเนื่องได้แก่ สำนักงานให้เช่า ห้างสรรพสินค้า และธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่นๆ
- การปรับตัวขององค์กร

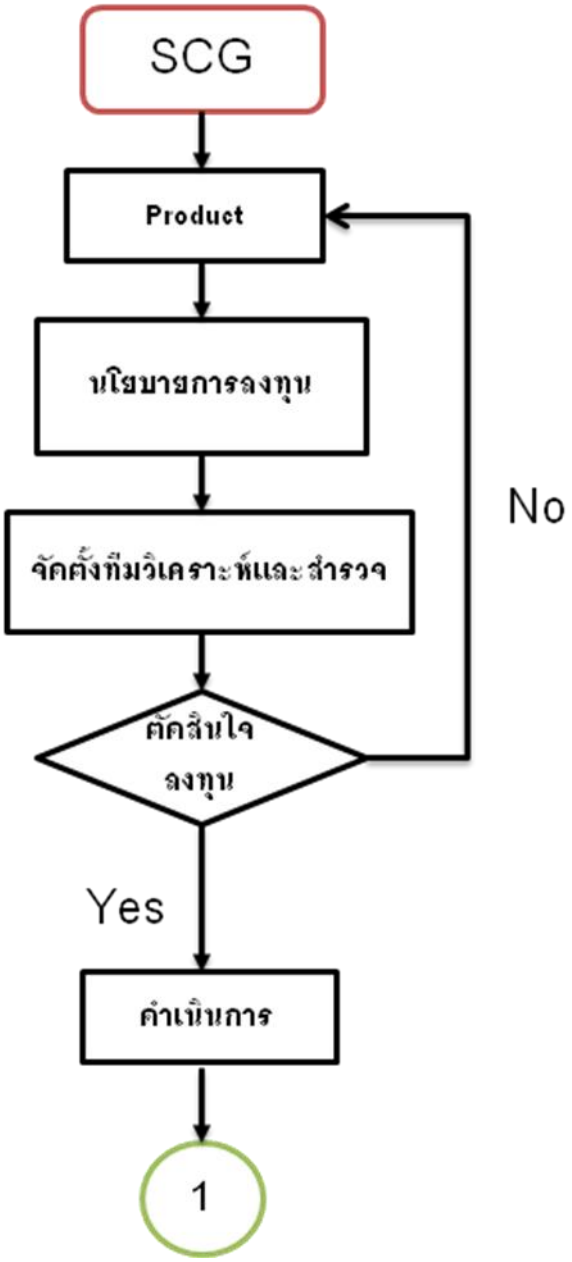
a) จัดตั้งฝ่ายวิจัยตลาดเฉพาะด้านเพื่อหาข้อมูลเชิงลึกและเตรียมพร้อมองค์กรก่อนเข้าไปลงทุนในประเทศเวียดนาม
b) ศึกษาสภาวะตลาด เพื่อเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภค
c) พัฒนาทักษะด้านภาษา เช่นภาษาอังกฤษ ที่เป็นภาษากลางในอาเซียน

- ในกรณีที่ไม่มีความสนใจลงทุนนอกประเทศในเขตอาเซียน
    a) มองตลาดจังหวัดหัวเมืองตามภาคต่างๆ ที่เป็น หัวเมืองเศรษฐกิจ มีการค้าขายตามชายแดน หรือมีทางเข้าออกที่ติดต่อเพื่อนบ้านต่างประเทศ เช่น อุดรธานี ขอนแก่น เชียงใหม่ ว่าเป็นอีกทางเลือกในการแบ่งส่วนตลาดนอกเหนือจากในกรุงเทพฯและปริมณฑล
    b) ในกรุงเทพฯและปริมณฑลยังมีโอกาสอยู่ เช่น นโยบายบ้านหลังแรกของรัฐบาล นโยบายด้านการคมนาคม เช่น รถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน ที่ทำให้ที่ดินบริเวณรอบๆ ของโครงการยังมีศักยภาพตลอดแนวรถไฟฟ้า

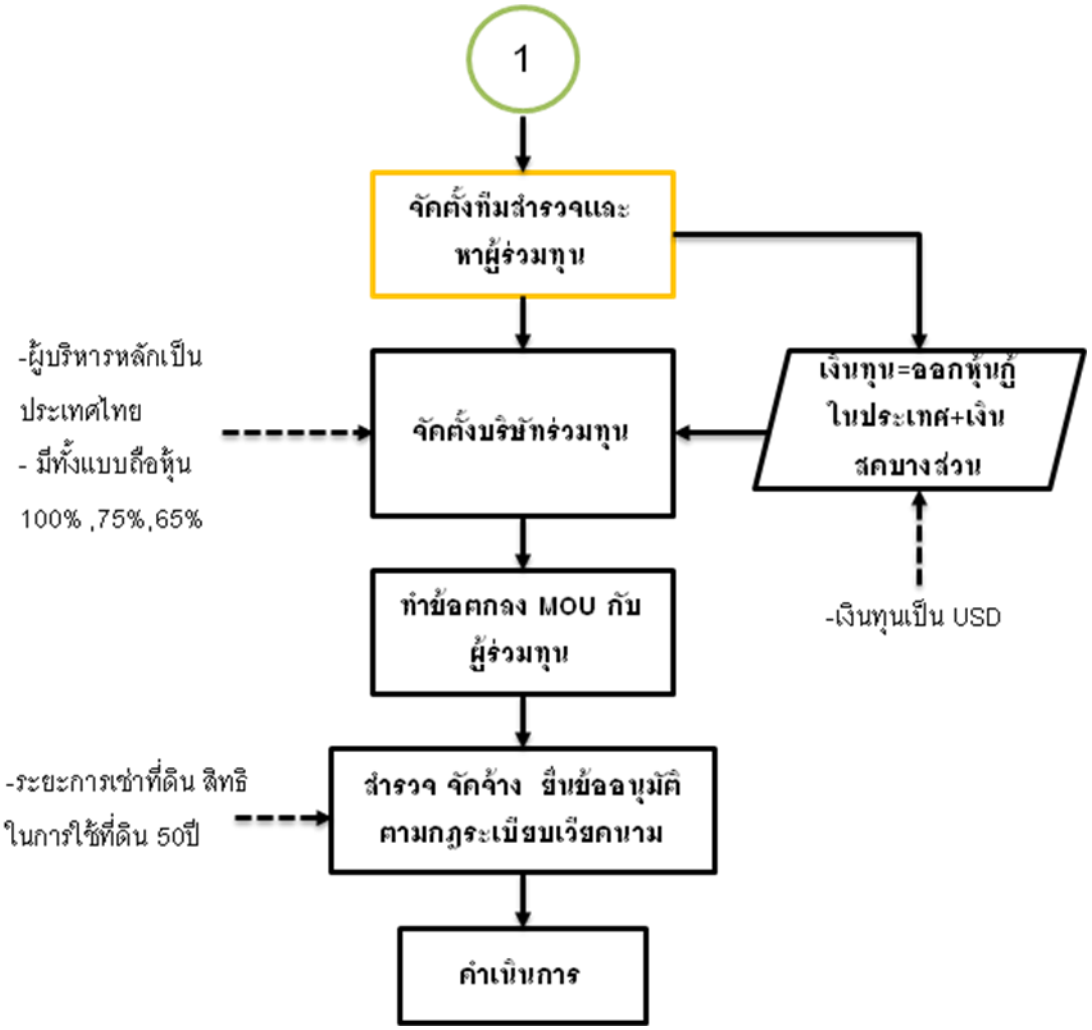
5.2 ผลการศึกษากระบวนการดำเนินงาน

5.2.1บริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัด มหาชน

แผนผังที่ 5.1 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัดมหาชน

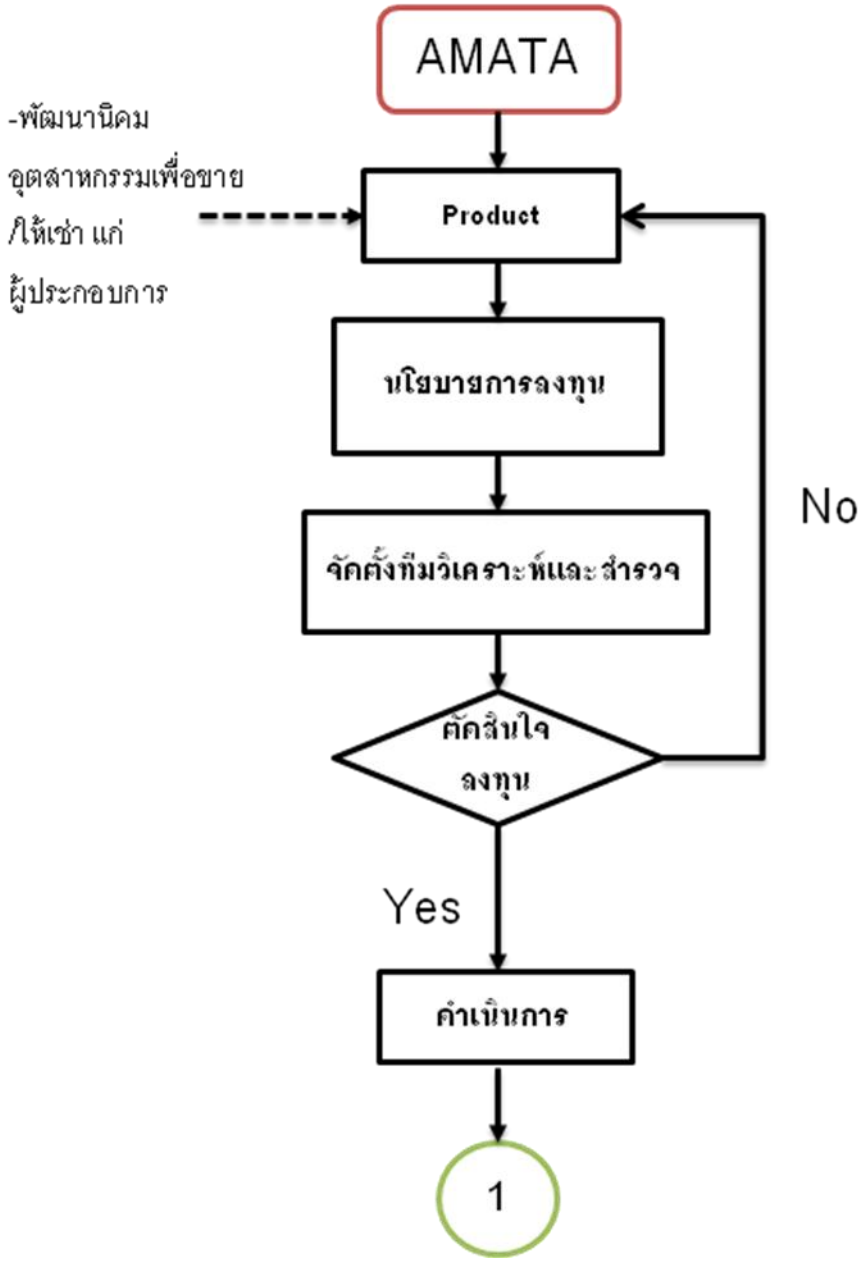


แผนผังที่ 5.2 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัดมหาชน

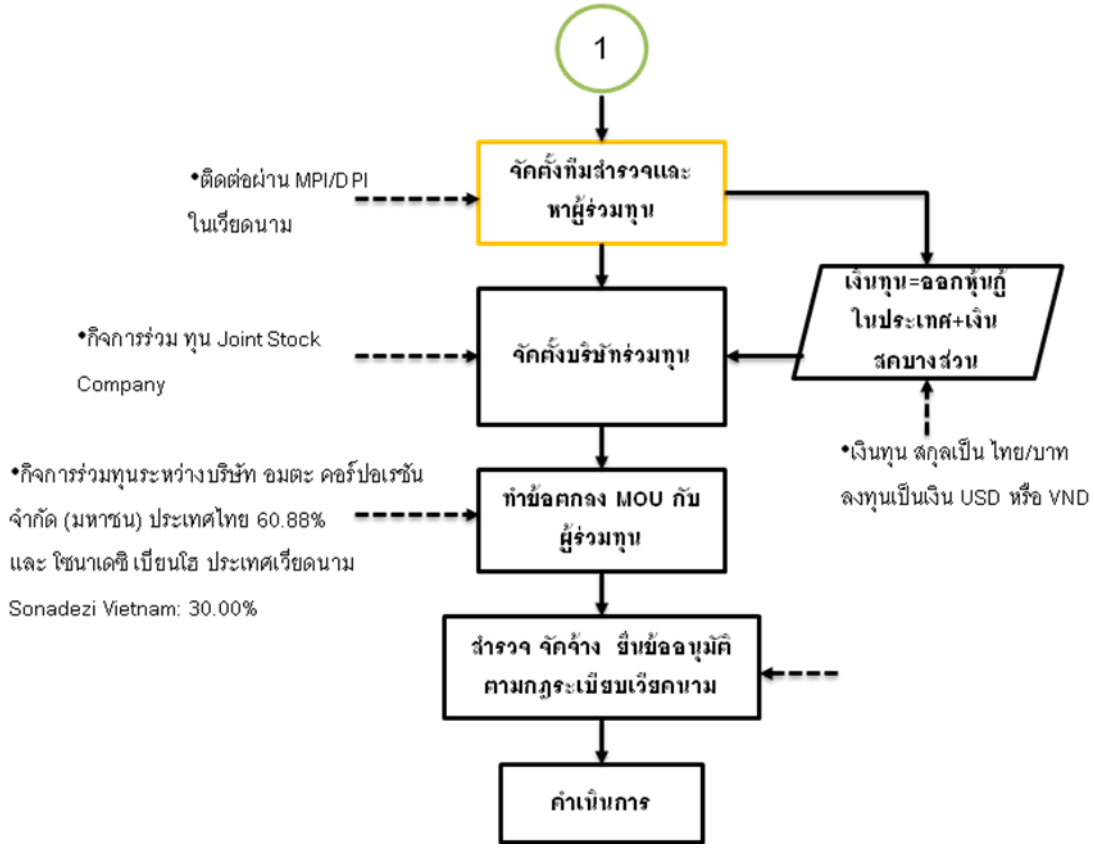


5.2.2 บริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน

แผนผังที่ 5.3 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน

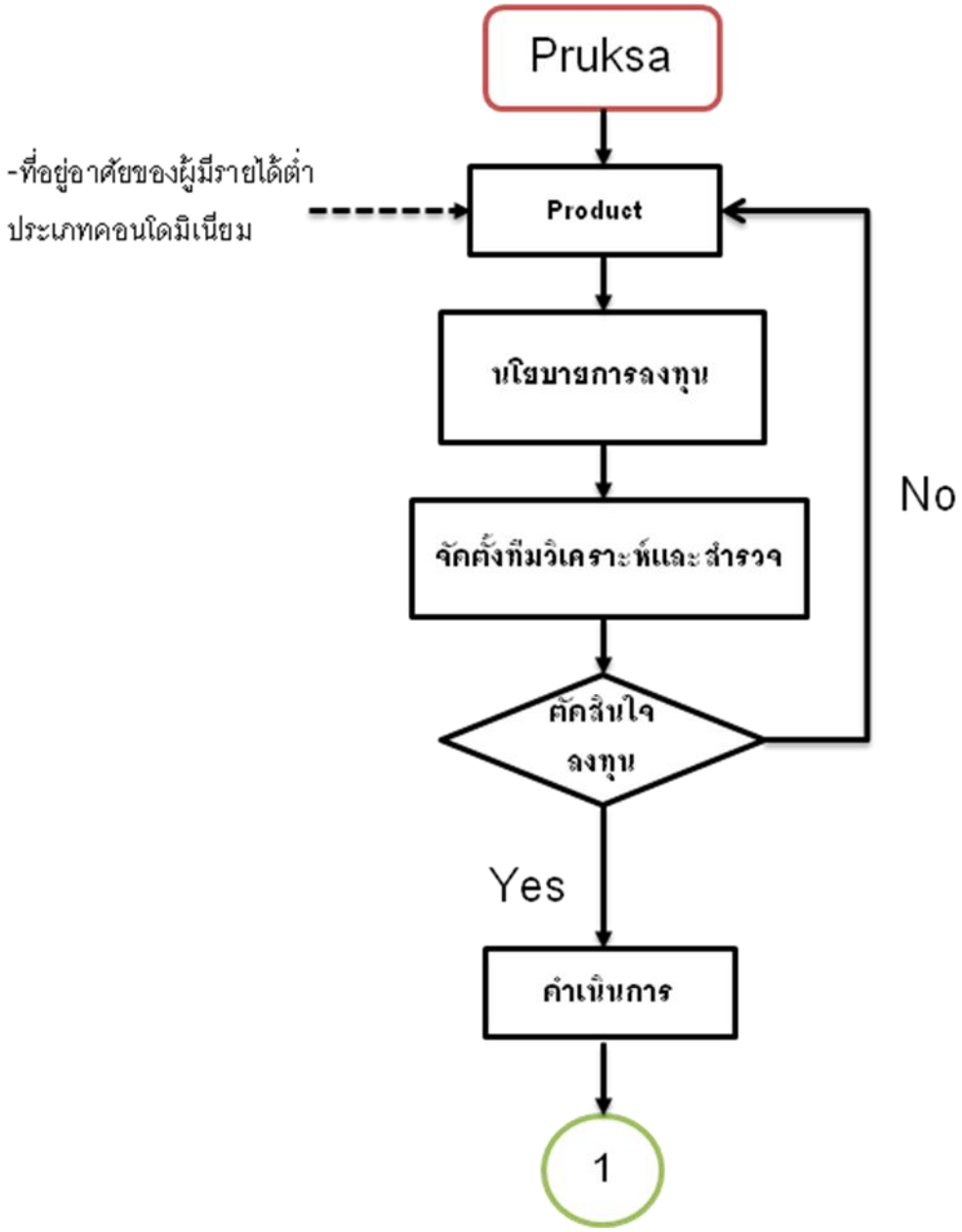


แผนผังที่ 5.4 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน

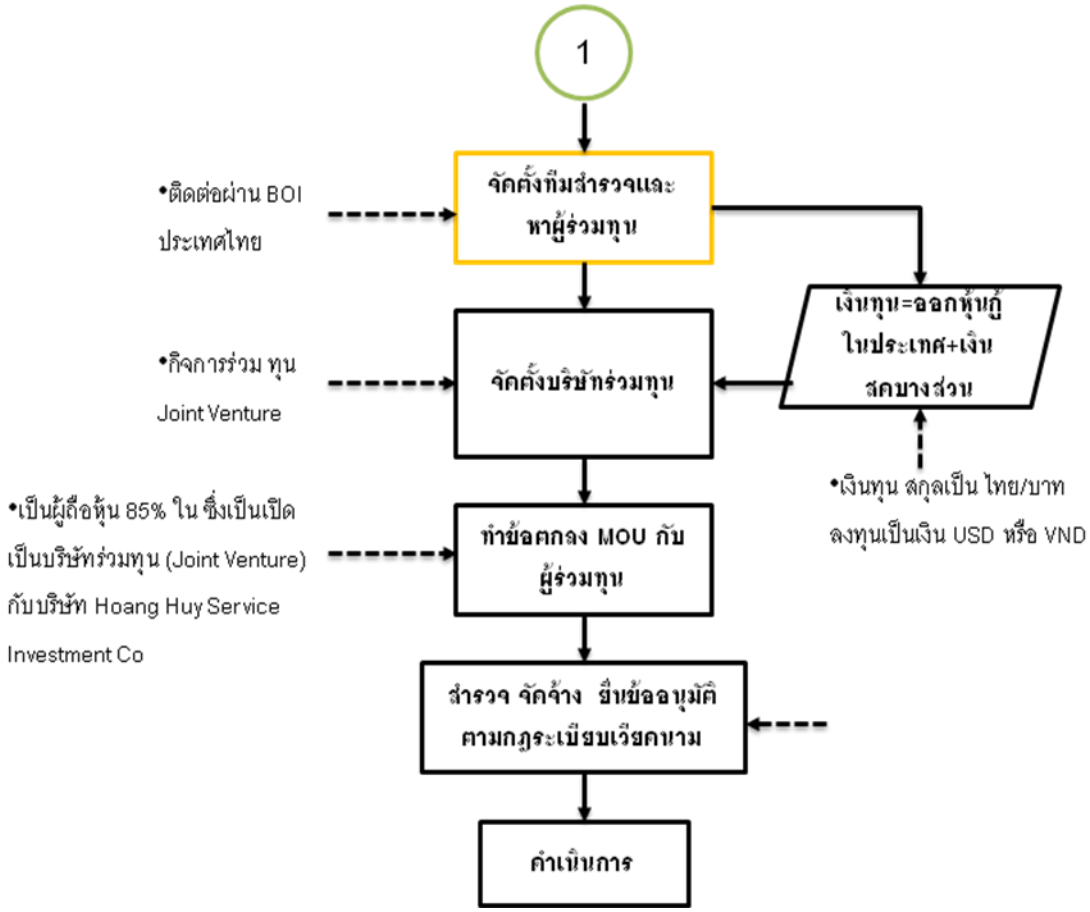


5.2.3 บริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน

แผนผังที่ 5.5 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน

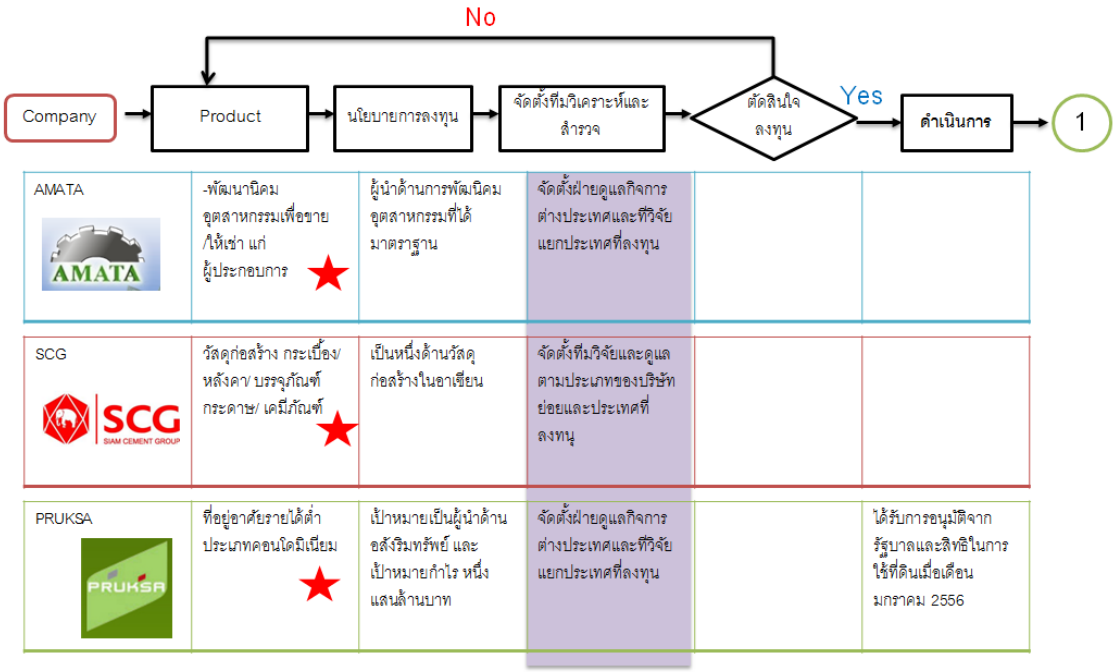


แผนผังที่ 5.6 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน

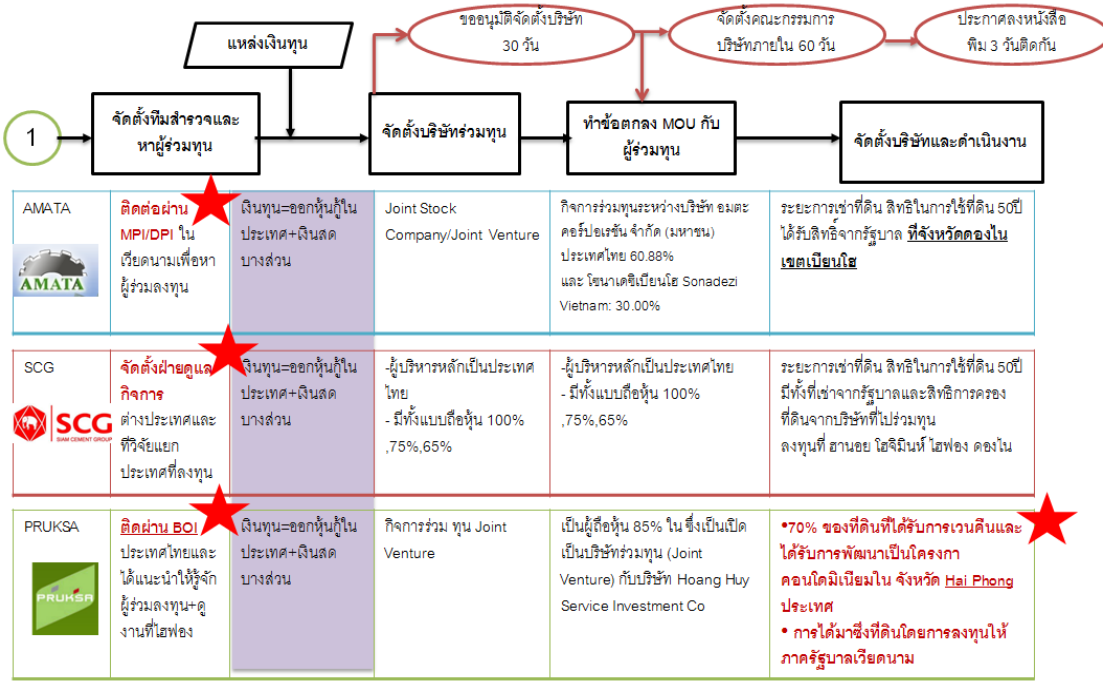


5.2.4 สรุปกระบวนการลงทุนของกลุ่มตัวอย่าง 3

รูปที่ 5.1 เปรียบเทียบกระบวนการลงทุนของ 3 บริษัท



รูปที่ 5.2 เปรียบเทียบลักษณะลงทุนของ 3 บริษัท



จากรูปที่ 5.1 และ 5.2 สามารถสรุปแนวทางการลงทุนจากกลุ่มตัวอย่างที่ได้ไปลงทุนในประเทศเวียดนามดังนี้

1.กลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม มีลักษณะเป็นบริษัทมหาชน[29]

2 ลักษณะของเงินทุนที่นำมาลงทุนโครงการในประเทศเวียดนามเป็นลักษณะของการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิ์ ระยะสั้น 3-5 ปี

3.มีการจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะสำหรับการลงทุนในประเทศเวียดนาม เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุน บริหารงาน ศึกษากฎหมาย เฉพาะด้าน เพื่อเป็นการเตรียมพร้อมก่อนการเข้าไปลงทุน

4.การเลือกทำเลที่ตั้ง

- เลือกทำเลที่อยู่ใกล้เคียงกับเมืองหลักทางเศรษฐกิจสำคัญเพื่อลดต้นทุนค่าเช่าและค่าใช้จ่าย

- เลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับการคมนาคมขนส่ง ที่เอื้ออำนวยกับผลิตภัณฑ์ เช่น ท่าเรือ สนามบิน เป็นต้น

5.ลักษณะการลงทุน เป็นการร่วมลงทุนกับนักธุรกิจในท้องถิ่น

6.การติดต่อในการหาผู้ร่วมลงทุน สามารถทำได้โดย

- ติดต่อผ่านหน่วยงานในประเทศไทย เช่น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน กรมการเจรจาการค้าต่างประเทศ กรมส่งเสริมการส่งออกระหว่างประเทศ ธนาคารต่างๆ เป็นต้น

- ติดต่อผ่านหน่วยงานระหว่างประเทศ เช่น กงศุลไทยในเวียดนาม สถานทูตไทยในเวียดนาม สมาคมนักธุรกิจไทยในเวียดนามเป็นต้น

---

[29] บริษัทมหาชนจำกัด คือ บริษัทประเภทซึ่งตั้งขึ้นด้วยความประสงค์ที่จะขายหุ้นกู้ต่อประชานชน โดยผู้ถือหุ้นมีความรับผิดจำกัดไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ต้องชำระและบริษัทดังกล่าวได้ระบุความประสงค์เช่นนั้นไว้ในหนังสือบริคณะห์สนธิ (พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535,หมวดที่ 2 การจัดตั้งบริษัท

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

การศึกษาแนวทางการลงทุนของกลุ่มบริษัทที่มีการลงทุนโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ของไทยที่ไปลงทุนด้านวัสดุก่อสร้างและการเข้าไปตั้งฐานการผลิตวัสดุก่อสร้างและในเวียดนามที่เป็นประเทศสมาชิกในกลุ่มอาเซียน มีแนวทางดังนี้

เครื่องมือในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ การใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 3 กลุ่ม ได้แก่ 1.กลุ่ม ผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการ ด้านอสังหาริมทรัพย์ 2.กลุ่มผู้ประกอบการที่ได้มีการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม 3.กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจโครงการอสังหาริทรัพย์

สำหรับผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้แบ่งออกตามส่วนของประเด็นในการสัมภาษณ์ตามแนวคำถามแบบมีโครงสร้างในแบบสัมภาษณ์ แบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างของผู้ที่ตอบแบบสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ผลกระทบและการปรับตัวหลังจากการเปิด ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ส่วนที่ 3 โอกาสและอุปสรรคในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่ม CLMV

ส่วนที่ 4 การลงทุนด้านโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

6.1 สรุปผลการวิจัย

6.1.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการปรับตัวเพื่อการรองรับการลงทุน

1. ปัจจัยภายในประเทศเวียดนาม

- กฎหมาย เงื่อนไขทางกฎหมาย และข้อบังคับใช้
- ภาษา
- เศรษฐกิจ สภาวะเงินเฟ้อ
- ระบบการเงิน/ภาษี/อัตราแลกเปลี่ยน
- การศึกษาข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค การเข้าถึงข้อมูล
- พื้นที่ตั้ง การเข้าถึงทำเลที่ตั้ง ศักยภาพของทำเลที่ตั้ง
- การเดินทางและการคมนาคมขนส่ง
- ความพร้อมของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพื้นฐานของแต่ละประเทศ

2.ปัจจัยภายนอกประเทศเวียดนาม

- แหล่งเงินทุนของนักลงทุนต่างชาติ
- อัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินที่นำมาลงทุน
- การเข้าถึงข้อมูลเชิงลึกของประเทศที่จะลงทุน
- การสร้างแบรนด์
- ประสบการณ์ของการลงทุนในต่างประเทศ
- การหาผู้ร่วมลงทุนท้องถิ่น

6.2 การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

6.2.1 สรุปแนวทางการเข้าไปลงทุนในเวียดนาม

- รูปแบบการลงทุนของเวียดนาม ที่กลุ่มตัวอย่างเลือกใช้คือ การร่วมลงทุน (Joint Venture) กับนักลงทุนท้องถิ่น และการถือหุ้น
- การลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทฐานการผลิตและอุตสาหรรมมีแนวทางที่ชัดเจนมากกว่าการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย เนื่องมีการกำหนดเขตเศรษฐกิจพิเศษที่และนโยบายการลงทุนที่เอื้อประโยชน์กับนักลงทุน
- ลักษณะของเงินทุนที่นำไปลงทุนได้
    - สำหรับบริษัทมหาชน การออกหุ้นกู้ระยะสั้นและเงินสดบางส่วนเป็นทางเลือกหนึ่งนอกจากกากู้เงินลงทุน การนำเงินเข้าไปลงทุนต่างประเทศจะมีความเสี่ยงในด้านของอัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินที่นำไปลงทุน และภาษีกำไรที่โอนกลับประเทศ
    - สำหรับบริษัทขนาดเล็ก กลางที่ยังไม่มีศักยภาพในการออกหุ้นกู้ ยังมีธนาคารไทยที่ให้การรองรับ ได้แก่

- ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย Export-import บริการสนับสนุนธุรกิจก่อสร้างในต่างประเทศเป็นบริการเพื่อสนับสนุนธุรกิจก่อสร้างในต่างประเทศซึ่งรวมไปถึงธุรกิจรับจ้างปรับปรุงและตกแต่งอาคาร ซ่อมแซมและปรับปรุงเครื่องจักร รับจ้างเป็นที่ปรึกษาทางเทคนิค เป็นต้น โดยแบ่งการให้บริการออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

a) เงินกู้ระยะยาว เพื่อให้กู้แก่ผู้ว่าจ้างในต่างประเทศเพื่อใช้ว่าจ้างผู้รับเหมาไทยในการก่อสร้าง
b) สินเชื่อระยะสั้น-ปานกลาง เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการก่อสร้างในต่างประเทศ
c) การออกหนังสือค้ำประกันประเภทต่างๆ ตั้งแต่เริ่มประมูลงานจนถึงทำงานเสร็จ

- *ธนาคารกรุงเทพ สาขาโฮจิมินห์ ซิตี้ (Ho Chi Minh City) และสาขาฮานอย (Hanoi)*

ให้บริการการธนาคารพาณิชย์เต็มรูปแบบแก่ลูกค้าบุคคลและลูกค้าธุรกิจ ทั้งสองสาขาเปิดให้บริการหลากหลายประเภทเพื่อตอบสนองได้ตรงกับความต้องการของท่าน อาทิ

a) บริการเพื่อธุรกิจส่งออกและนำเข้า
b) สินเชื่อธุรกิจ
c) บริการโอนเงินระหว่างประเทศ
d) โอนเงินต่างประเทศขาเข้าและขาออก
e) บริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
f) บริการบัญชีเงินฝาก

- การหาผู้ร่วมลงทุนท้องถิ่น สามารถติดต่อได้จาก สภาอุตสาหกรรมในประเทศไทย และประเทศเวียดนาม หรือติดต่อผ่านสถานทูตไทยในเวียดนาม กระทรวงอุตสาหกรรม
- ควรจัดจ้างนักวิเคราะห์เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกของเวียดนามก่อนการเข้าไปลงทุน

6.2.1การวิเคราะห์ศักยภาพในการลงทุนในเวียดนาม

ตารางที่ 6.1 จุดแข็งและจุดอ่อน

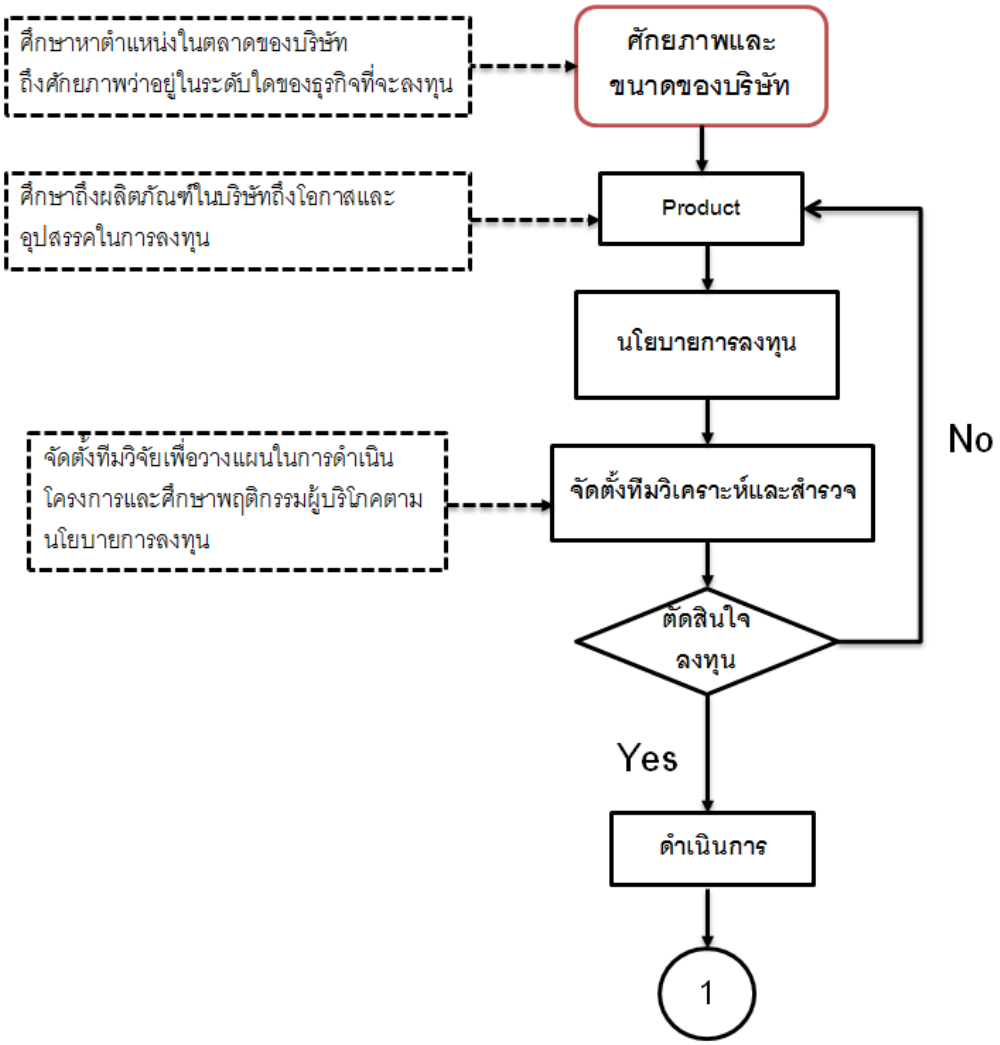
จุดแข็ง (Strength)	จุดอ่อน (Weaknesses)
การปกครองระบอบคอมมิวนิสต์ รัฐบาลมีเสถียรภาพ	กฎหมายยังไม่เสถียร มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา
มีความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยและขยายสาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อพัฒนาประเทศ	การเข้าถึงข้อมูลเชิงลึกเป็นมีความยาก
ทรัพยากรอุดมสมบูรณ์ มีวัตถุดิบในการผลิตวัสดุก่อสร้าง	ขาดการสนับสนุนที่จริงจังจากภาครัฐ
คนเวียดนามมีวินัย แรงงานมีคุณภาพ	ขาดแคลนสาธารณูปโภค ถนนหนทางคับแคบ ยังไม่สะดวกเพียงพอ การขนส่งใช้เวลานานค่าใช้จ่ายสูง
เป็นตลาดขนาดใหญ่มีจำนวนประชากรเยอะทำให้มีกำลังซื้อและความต้องการสูง	เทคโนโลยีในการผลิตและก่อสร้างยังไม่ทันสมัย ขาดแคลนอุตสาหกรรม เทคโนโลยีและแรงงานที่มีความรู้มาสนับสนุน
	สภาวะเงินเฟ้อ การเข้าถึงเงินทุน ระบบการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยยังไม่มีและไม่ชัดเจน
	ค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่าสำนักงาน มีราคาสูง
	ภาษาที่ใช้เป็นภาษาเวียดนามและฝรั่งเศสเป็นหลัก ยากต่อการสื่อสาร

ตารางที่ 6.2 โอกาสและอุปสรรค

โอกาส (Opportunity)	อุปสรรค (Threats)
การเปิดเสรีทางการค้า ทำให้บริษัทต่างชาติเข้ามาทำธุรกิจในเวียดนามได้ง่ายขึ้น	ขาดสถาบัน/องค์กรกลางในการสนับสนุนและออกนโยบาย ทิศทางในการลงทุน
ตั้งอยู่ระหว่างกลางของกลุ่มอาเซียน เป็นจุดเชื่อมต่อในการขนส่งไปยังประเทศอื่นๆ เช่น จีน ญี่ปุ่น อเมริกาได้	กฎหมายที่ยังไม่เสถียรทำให้เสียเปรียบในการลงทุน ขัดขวางการลงทุน มีเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบบ่อยครั้ง
มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และอัตราเงินเฟ้อ เริ่มลดลง	เศรษฐกิจในประเทศที่ยังประสบสภาวะเงินเฟ้อ
มีประชากร 90 ล้านคน ทำให้มีแรงซื้อและกำลังซื้อสูงเพราะคนเวียดนามซื้อเงินสด	อัตราการเสียภาษีและการนำเงินปันผลที่ได้กลับประเทศยังไม่ชัดเจน
มีแรงงานที่มีคุณภาพ ค่าแรงไม่สูงมากนัก	ผู้ประกอบการไทยขาดความชำนาญในการลงทุนในต่างประเทศ
มีทรัพยากรทางธรรมชาติที่มีความสำคัญอยู่มาก	
มีการสร้างนิคมอุตสาหกรรมและเขตเศรษฐกิจพิเศษซึ่งมีสิทธิพิเศษด้านการลงทุนสำหรับผู้ประกอบที่ดี	

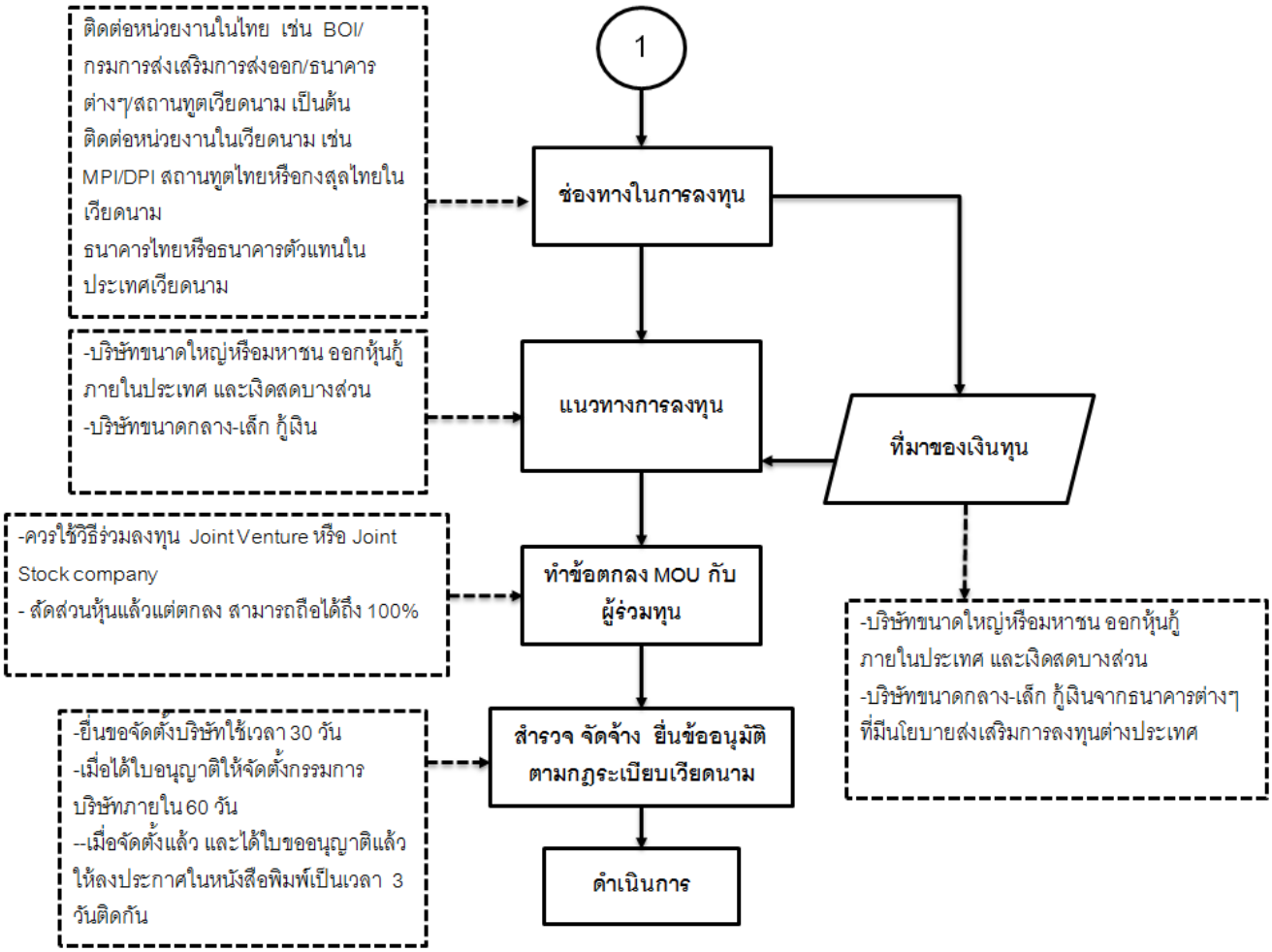
6.3 แนวทางการลงทุนในประเทศเวียดนาม

แผนผังที่ 6.1 กระบวนการลงทุนในประเทศเวียดนาม



จากผลการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ 3 สามารถสรุปได้ว่า นักลงทุนต้องคำนึงถึงศักยภาพของบริษัท และสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ของบริษัท ว่ามีโอกาสในตลาดของประเทศเวียดนามหรือไม่ และก่อนการลงทุนควรจัดตั้งทีมศึกษาและวิจัย เพื่อสำรวจตลาดการค้าในเวียดนาม หาคู่ค้า หรือ ผู้ร่วมลงทุนในเวียดนาม เพื่อเป็นการเตรียมพร้อมและเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในประเทศเวียดนาม

แผนผังที่ 6.2 แนวทางการลงทุนในประเทศเวียดนาม



จากผลการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ 3 จะเห็นได้ว่า เนื่องจากทั้ง 3 บริษัท เป็นกลุ่มบริษัทมหาชน สามารถระดมเงินทุนด้วยการออกหุ้นกู้ระยะสั้นบางส่วน

6.4 บทสรุป

6.4.1 สำหรับประเทศเวียดนาม ลักษณะการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในปีปัจจุบันยังอยู่ในสภาวะซบเซาต่อเนื่อง แต่ในด้านบริการก่อสร้าง หรือด้านที่เกี่ยวกับก่อสร้างฐานการผลิตต่างๆ ยังคงมีความเป็นได้ ทั้งจากสนับสนุนของภาครัฐในเทศเวียดนามเอง

6.4.2 รัฐบาลเวียดนามยังมีความต้องการขยายประเทศ โดยการสร้างสาธารณูปโภคสาธารณูปการเพื่อมารองรับ ทางด้านของประเทศไทยที่มีศักยาภาพในด้านการบริการออกแบบก่อสร้างน่าจะมีโอกาสเข้าไปลงทุนได้

6.4.3 ค่าแรงในประเทศเวียดถามถูกกว่าค่าแรงไทย แต่มีอุปสรรคทางด้านภาษา การจ่ายสวัสดิการที่มีราคาสูง

6.5 ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาข้อมูลประเทศเวียดนาม ยังขาดข้อมูลเชิงลึกที่แยกประเภทของอสังหาริมทรัพย์ไทยที่เข้าไปลงทุน

6.5.1 ควรศึกษาเปรียบเทียบขั้นตอนของการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์แยกเป็นรายประเภทเทียบระหว่างประเทศไทยและประเทศเวียดนาม เพื่อหาปัจจัย ข้อมูลเชิงลึก และข้อแตกต่าง

6.5.2 ในกลุ่มประเทศ CLMV ยังมีโอกาสและน่าสนใจในการเข้าไปลงทุน ควรศึกษาแยกแต่ละประเทศในด้านการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจต่อไป

6.5.3 ควรศึกษาโอกาสและผลกระทบ เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน กับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เพื่อหาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ และนโยบายหรือแนวทางการปรับปรุงเพื่อดึงดูดให้นักลงทุนเข้ามาลง

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

ครรชิต พุทธโกษา.กรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน, สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ, กรุงเทพฯ, 2554.

เจรจาการค้าระหว่างประเทศม,กรม.กระทรวงพาณิชย์.ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ASEAN Economic Community: AEC, กรุงเทพฯ, 2552.

เจรจาการค้าระหว่างประเทศ,กรม. ถาม-ตอบ รอบรู้ AEC 360°, กรุงเทพฯ, 2555.

ธีรยุทธ์ แพร่กุลธาร. แนวทางการเปิดเสรีการค้าบริการวิชาชีพสถาปัตยกรรมหลักของสถาปนิกต่างชาติในประเทศไทย,วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต. สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2545.

สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม,กรุงเทพฯ, 2554.

ส่งเสริมการส่งออก,กรม.กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, กรุงเทพฯ, 2554.

สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. ASEAN SME INVESTMENT, กรุงเทพฯ, 2554.

คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.โครงการศึกษาสภาวะการลงทุนของ SMEs ไทยในต่างประเทศ, กรุงเทพฯ, 2553.

วิทวัส รุ่งเรืองผล.การตลาดอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่, กรุงเทพ, ฐานการพิมพ์, 2554.

วิทยา ศุภธนากุลและคณะ, เจาะตลาดเวียดนามผ่านกูรู, กรุงเทพ, เนชั่นบุ๊คส์, 2551.

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐสงคมนิยมเวียดนาม, กันยายน, 2554.

ภาษาอังกฤษ

Taro Yamane. Statistics, An Introductory Analysis. 2nd Ed. New York: Harper and Row, 1967.

Weber, A, Theory of the Location of Industries. Chicago: Chicago Press, 1965.

Smith, David M. Industrial Location. An Economic Geography Analysis. New York: John. New York: Harper and Row, 1967.

ภาคผนวก

แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ปีการศึกษา 2555

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้สัมภาษณ์ น.ส.ปัทมาภรณ์ กุศล นิสิตชั้นปีที่ 2 เลขประจำตัวนิสิต 5473555825 วันที่สัมภาษณ์ ระยะเวลาสัมภาษณ์ เริ่ม สิ้นสุด

(สำหรับนักวิชาการ คณาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญ)

<u>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป</u>

ผู้ตอบคำถาม

ตำแหน่ง

สถานที่ทำงาน

ประเภทและลักษณะของธุรกิจ

ประเด็นในการสัมภาษณ์

<u>ส่วนที่ 2</u>: ผลกระทบและการปรับตัว

- จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างไรบ้าง
- ประเทศใดใน อาเซียน ที่ท่านคิดว่า มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด
- อธิบายโอกาสและหนทางในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียน โดยเฉพาะประเทศเวียดนาม และกลุ่ม CLMV

<u>ส่วนที่ 3</u>: แนวทางการลงทุนในกลุ่ม CLMV

- ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV
- ช่องทางในการลงทุน การติดต่อ การหาคณะบุคคลร่วม เพื่อเข้าไปลงทุนในประเทศ CLMV
- ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนมีอะไรบ้าง
- แนวทางการแก้ไข หรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ที่สนใจเข้าไปลงทุน
- ข้อเสนอแนะสำหรับการลงทุนในกลุ่ม CLMV

<u>ส่วนที่ 4</u>: แนวทางการลงทุนในประเทศเวียดนาม

- ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อการเข้าไปลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม
- การปรับตัวของกลุ่มธุรกิจ องค์กร ที่มีความสนใจต้องการเข้าไปลงทุนในประเทศเวียดนามต้องเตรียมตัวอย่างไร
- ใน 3 จังหวัดของเวียดนามได้แก่ ฮานอย โฮจิมิน และ ไฮฟอง ท่านคิดว่าจังหวัดได้ มีความน่าสนใจในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์หรือวัสดุก่อสร้างบ้าง อย่างไร
- แนวทางของรูปแบบในการลงทุนในประเทศเวียดนาม เช่น กิจการร่วมทุน สัญญาร่วมลงทุน หรือ สำนักงานตัวแทนเป็นต้น
- การสนับสนุนของภาครัฐและภาคเอกชน เพียงพอหรือไม่ อย่างไร

แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ปีการศึกษา 2555

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้สัมภาษณ์ น.ส.ปัทมาภรณ์ กุศล นิสิตชั้นปีที่ 2 เลขประจำตัวนิสิต 5473555825 วันที่สัมภาษณ์ ระยะเวลาสัมภาษณ์ เริ่ม สิ้นสุด

(สำหรับผู้ประกอบการที่ลงทุนในประเทศเวียดนาม)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ผู้ตอบคำถาม

ตำแหน่ง

สถานที่ทำงาน

ประเภทและลักษณะของธุรกิจ

ประเด็นในการสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2: ผลกระทบและการปรับตัว

- จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างไรบ้าง
- ประเทศใดใน อาเซียน ที่ท่านคิดว่า มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด

ส่วนที่ 3: แนวทางการลงทุนในกลุ่ม CLMV

- ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV
- ช่องทางในการลงทุน การติดต่อ การหาคณะบุคคลร่วม เพื่อเข้าไปลงทุนในประเทศ CLMV
- ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนมีอะไรบ้าง

- แนวทางการแก้ไข หรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ที่สนใจเข้าไปลงทุน
- ข้อเสนอแนะสำหรับการลงทุนในกลุ่ม CLMV
- การสนับสนุนของภาครัฐในการลงทุนมี เพียงพอหรือไม่ อย่างไร

<u>ส่วนที่ 4</u> การลงทุนในประเทศเวียดนาม

- เหตุใดบริษัทของท่านจึงเลือกลงทุนโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม
- ปัญหาและอุปสรรคของบริษัทของท่านที่เข้าไปลงทุนในประเทศเวียดนามมีอะไรบ้าง เช่น ด้านกฎหมาย ภาษี ภาษา การเข้าถึงข้อมูลในการลงทุน เป็นต้น
- ท่านมีช่องทางในการลงทุน การติดต่อ การหาคณะบุคคลร่วม เพื่อเข้าไปลงทุนในประเทศเวียดนามอย่างไร
- การสนับสนุนของภาครัฐและภาคเอกชน ในนโยบายด้านการเงิน ภาษี การลงทุน เพียงพอหรือไม่ อย่างไร
- ข้อแนะนำสำหรับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ที่มีความสนใจลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม
- ขอข้อมูลโครงการของท่านเพื่อประกอบงานวิจัยดังนี้
    - ประเภทโครงการที่ลงทุน
    - สถานที่ตั้ง
    - พื้นที่ใช้สอย หรือผังโครงการ (ถ้ามี)
    - รูปภาพของโครงการ(ถ้ามี)

แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ปีการศึกษา 2555

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้สัมภาษณ์ น.ส.ปัทมาภรณ์ กุศล นิสิตชั้นปีที่ 2 เลขประจำตัวนิสิต 5473555825 วันที่สัมภาษณ์ ระยะเวลาสัมภาษณ์ เริ่ม สิ้นสุด

(สำหรับผู้ประกอบการ/บริษัทด้านอสังหาริมทรัพย์)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ผู้ตอบคำถาม

ตำแหน่ง

สถานที่ทำงาน

ประเภทและลักษณะของธุรกิจ

ประเด็นในการสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ผลกระทบและการปรับตัว

- จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างไรบ้าง
- ประเทศใดใน อาเซียน ที่ท่านคิดว่า มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด

ส่วนที่ 3 แนวทางการลงทุนในกลุ่ม CLMV (กัมพูชา ลาว พม่า เวียยดนาม)

- ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ท่านคิดว่าน่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV

- ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนมีอะไรบ้าง
- แนวทางการแก้ไข หรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ที่สนใจเข้าไปลงทุน

<u>ส่วนที่ 4</u> แนวทางการปรับตัวของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ท่านคิดว่ามีผลต่อองค์การของท่านหรือไม่
- องค์กรของท่านมีการเตรียมพร้อมต่อการปรับตัวเมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือไม่ อย่างไร
- องค์กรของท่านมีความสนใจลงทุนในกลุ่มประเทศอาเซียนหรือไม่ หากสนใจ เป็นประเทศได้ และเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทใด

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ-สกุล	นางสาวปัทมาภรณ์ กุศล
ที่อยู่ปัจจุบัน	932 จรัญสนิทวงศ์ 57 แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ
สถานที่ทำงาน	บริษัทเอสซีจีเซกิซุยเซลล์ จำกัด (SCG HEIM)
	อาคาร 20D เลขที่ 1 ถ.ปูนซีเมนต์ไทย แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ
ตำแหน่ง	สถาปนิก
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ.2539-2544	มัธยมต้น-ปลาย โรงเรียนยุพราชวิทยาลัย เชียงใหม่
พ.ศ.2545-2549	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

นางสาวปัทมาภรณ์ กุศล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2555
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

REAL ESTATE INVESTMENT IN SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM BY THAI INVESTOR FOR ASEAN ECONOMICS COMMUNITY

Miss Pattamaporn Kuson

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2012

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน
โดย	นางสาวปัทมาภรณ์ กุศล
สาขาวิชา	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.สมบัติ วนิชประภา)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นายกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)

ปัทมาภรณ์ กุศล : การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทยเมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (REAL ESTATE INVESTMENT IN SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM BY THAI INVESTOR FOR ASEAN ECONOMICS COMMUNITY) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 142 หน้า.

ประเทศเวียดนามเป็นอีกประเทศหนึ่งในกลุ่มประเทศอาเซียน 10 ประเทศ ที่มีศักยภาพดึงดูดการลงทุนโครงการต่างๆ จากนักลงทุนต่างประเทศ อันเนื่องมาจากขนาดของจำนวนประชากรที่มีประมาณ 90 ล้านคน มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัย การบริโภคจับจ่ายใช้สอย มีทรัพยากรทางธรรมชาติที่อุมดมสมบูรณ์ มีแรงงานที่มีฐานค่าแรงต่ำ อีกทั้งรัฐบาลเวียดนามเองนั้น มีเสถียรภาพในการปกครอง ได้มีการส่งเสริมนโยบายการการลงทุนและนโยบายที่สนับสนุนให้ชาวต่างชาติมาลงทุน เพื่อให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และการสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน อันนำมาซึ่งการพัฒนาประเทศ การจัดตั้งกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community :AEC) ที่เป็นแกนนำในการดำเนินการรวมกลุ่มประเทศอาเซียนด้านเศรษฐกิจ ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันทำให้แต่ละประเทศในกลุ่มอาเซียน เริ่มดำเนินการเปิดการค้าเสรี ลดการกีดกันการลงทุน ลดอัตราภาษีระหว่างประเทศในกลุ่มอาเซียน เพื่อพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจให้ดีขึ้น

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาแนวทางการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามและศึกษาถึงกฎหมาย ข้อกำหนด มาตราการทางการค้าการลงทุนต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการลงทุนแก่ผู้ประกอบการ ที่มีความสนใจลงทุนในประเทศเวียดนามโดยศึกษาจากกลุ่มนักลงทุนที่ได้มีการลงทุนในประเทศเวียดนามแล้ว

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มผู้ลงทุนโครงการในประเทศเวียดนาม ส่วนใหญ่มีการลงทุนเป็นลักษณะกิจการร่วมทุนกับนักลงทุนในประเทศเวียดนาม โดยแบ่งสัดส่วนการถือหุ้นขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมของแต่ละบริษัท ลักษณะของเงินทุนที่นำเข้าไปลงทุนของกลุ่มตัวอย่าง เป็นการออกหุ้นกู้ภายในประเทศ เนื่องมาจากกลุ่มตัวอย่างเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงใช้วิธีการออกหุ้นกู้เพื่อเป็นการระดมเงินทุนแทนการกู้ยืมเงิน ความเสี่ยงของเงินที่นำไปลงทุนจะมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินที่นำไปลงทุน เนื่องจากการแปรผันของอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินในแต่ละช่วงเวลาที่ต่างกัน ในกลุ่มตัวอย่างมีการจัดตั้งหน่วยงานที่ทำการศึกษาข้อมูล และวิเคราะห์ก่อนการลงทุนในประเทศเวียดนาม ซึ่งเห็นว่าเป็นส่วนสำคัญของการศึกษาและเข้าถึงข้อมูลเชิงลึก เพื่อวิเคราะห์โครงการก่อนการตัดสินใจลงทุน ข้อจำกัดในการลงทุนในประเทศเวียดนาม ได้แก่ 1.กฎหมาย ข้อกำหนดที่มีการเปลี่ยนแปลงจากนโยบายการลงทุนของรัฐบาล 2.ภาษา 3.ระบบการเงิน 4.ทำเล ที่ตั้ง 5.การเดินทาง จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างพบว่า แนวทางการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ด้านนิคมอุตสาหกรรม โรงงาน ฐานการผลิต และด้านการก่อสร้าง ยังพอมีโอกาสเนื่องจากนโยบายของรัฐบาลเวียดนาม สนับสนุนการลงทุนและมีสิทธิพิเศษให้กับนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษ และโครงการที่รัฐบาลเวียดนามต้องการพัฒนา เช่น มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล การลงทุนด้านเทคโนโลยี เป็นต้น

การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทด้านที่อยู่อาศัย ณ สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ปี พ.ศ.2555 ยังอยู่ในสภาวะซบเซา อันเนื่องมาจากสภาวะเงินเฟ้อของประเทศเวียดนามใน 5 ปีที่ผ่านมา อีกทั้ง ชาวต่างชาติที่เข้าไปลงทุนยังไม่มีสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน แต่จะได้สิทธิในการเช่าระยาวประมาณ 50-70 ปี ควรศึกษาและตรวจสอบการใช้ที่ดินและสิทธิ์ในการใช้ของชาวต่างชาติก่อนการตัดสินใจลงทุน

ขอเสนอแนะในการศึกษาพบว่าการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละประเภทในประเทศเวียดนามมีข้อจำกัดที่แตกต่างกัน ควรศึกษาแยกเป็นรายประเภท เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกและนำมาวิเคราะห์การลงทุนได้อย่างถูกต้อง

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา....การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์... ลายมือชื่อ อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา.....2555.....

5473555825: MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: REAL ESTATE /ASEAN COMMUNITY/ INVESTMENT / VIETNAM.

PATTAMAPORN KUSON: REAL ESTATE INVESTMENT IN SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM BY THAI INVESTOR FOR ASEAN ECONOMICS COMMUNITY. ADVISOR: ASSOC. PROF. TRIRAT JARUTACH, 142 pp.

Vietnam continues to be one of the ten ASEAN countries that haves tremendous potential for international investments. A population size of ninety million stipulates the need for housing whilst, consumer and commercial transactions add to the country's prospects. Plenty of natural resources and a low wage work force coupled with a stable government that encourages foreign investment allow for economic expansion. These factors also help stimulate the creation of basic and public utilities which also brings about growth. In accordance with the setting up of the ASEAN Economic Community, or the AEC, and its aim to consolidate ASEAN countries in terms of economy, there are already establishments of various economic strategies such as free trade, lowering of investment embargoes and lowering of taxes between ASEAN countries in order to further develop each countries respective economic potential.

The aim of this research was to study real estate investment in Vietnam and the respective legalities and regulations regarding related investments in order to establish preliminary guidelines for potential investors in Vietnam. This was carried out through the study and research of existing investors in Vietnam.

The results reveal that the majority of investors in Vietnam are in joint investments with Vietnamese partners. Stock holdings are specific to each company's agreements and the type of investment is domestic bond because said companies are registered in the stock market. Bonds are issued in order to garner capital instead of loans. The risk related with capital used for investment is due to exchange rate differences from the original invested capitals due to varying fluctuations in the exchange rates. In the studied sample group, a research unit is set up and analysis is carried out before investment is placed in Vietnam in order to properly analyze projects before specific investments are carried out. Limitation to investment in Vietnam can be relegated to 1. Legalities that alter investment policies from the government of Vietnam 2. Language 3. Financial system 4. Location 5. Logistics. From reviewing the interview results, it is found that industrial sectors and construction sectors are still conducive to investment due to government policies that support investment and allows special privileges for investors who are interested in the special economic zone. The government itself wants various developments to occur as well, such as the development of universities, hospitals and investments in technologies.

Recommendations arrived at from the study are that various types of real estate developments present varying limitations which should be specifically studied in separate categories in order to achieve multi-faceted analyses that can be used to benefit appropriate investments

Department: Housing Student's Signature .....

Field of Study: Real Estate Development Advisor's Signature .....

Academic Year: 2011

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้รับความช่วยเหลือจากบุคคลหลากหลายและมากมาย ที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดียิ่งในการให้คำแนะนำ ให้การสัมภาษณ์และให้ข้อมูลในงานวิจัย

ขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่ให้โอกาสและคำแนะนำในการทำวิทยานิพนธ์ ความช่วยเหลือด้านข้อมูลต่างๆ ที่เป็นแรงผลักดันให้สามารถดำเนินการวิจัยจนประสบความสำเร็จ

ขอขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิ รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต และดร.สมบัติ วนิชประภา ที่ได้สละเวลาให้คำแนะนำแนวทางการทำงาน และข้อสังเกตุในการดำเนินงานวิจัย

ขอขอบพระคุณหน่วยงานและบุคลากรต่างๆ ที่ให้ข้อมูลและให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์ข้อมูลเพื่อทำวิทยานิพนธ์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์/ บจก.เอเจนซี่ ฟอร์เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส (Agency for Real Estate Affairs: .AREA /บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่นจำกัด (มหาชน) /บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) /บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) / บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)/บริษัทศุภาลัย จำกัด (มหาชน)/

ขอขอบคุณ กลุ่มเพื่อนเคหการ C24 และ C24x สำหรับกำลังใจและความช่วยเหลือกันในการทำวิทยานิพนธ์ อาจารย์ทุกท่าน และบุคลากรต่างๆ ในภาควิชาเคหการที่เอื้ออำนวยความสะดวกมาโดยตลอดเวลาการศึกษาและการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบคุณกลุ่มเพื่อน สถาปัตย์ ลาดกระบังปี 45 และ เพื่อน พี่น้อง ร่วมงานบริษัทเอสซีจี ไฮม์ สำหรับกำลังใจ คำแนะนำ ความช่วยเหลือต่างๆ เป็นอย่างดี

และสุดท้ายนี้ ขอขอบพระคุณครอบครัว “กุศล” และครอบครัว “โยนิจ” ที่ให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์มาโดยตลอด

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ
กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ
สารบัญ ..... ช
สารบัญตาราง ..... ฌ
สารบัญภาพ ..... ฎ
สารบัญแผนภูมิ ..... ฎ
บทที่ 1 บทนำ 1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย 5
1.3 ขอบเขตของการวิจัย 5
1.4 คำจำกัดความงานวิจัย 6
1.5 ข้อจำกัดของการวิจัย 7
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย 10
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 11
บทที่ 2 ทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 12
2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 12
2.2 ประวัติความเป็นมา ของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน 14
2.3 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจประเทศเวียดนาม 22
2.4 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม 50
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย 56
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย 58
3.2 เครื่องมือที่นำมาใช้ในการศึกษา 58
3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล 58
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล 61

หน้า

บทที่ 4 รายละเอียดโครงการ 63
4.1 ข้อมูลบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 63
4.2 บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) 77
4.3 บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) 84
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ ข้อมูล 89
5.1 ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์ 92
5.2 ผลการศึกษากระบวนการดำเนินงาน 112
บทที่ 6 สรุปการวิจัยและข้อเสนอแนะ 120
6.1 สรุปผลการวิจัย 121
6.2 การลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม 122
6.3 แนวทางการลงทุนในประเทศเวียดนาม 126
6.4 บทสรุป 128
6.5 ข้อเสนอแนะ 128
รายการอ้างอิง 129
ภาคผนวก 131
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ 138

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1 แสดงการเปรียบเทียบโอกาศทางการค้าและการลงทุนในกลุ่มสินค้าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง 3
ตารางที่ 1.2 แสดงการเปรียบเทียบโอกาศทางการค้าและการลงทุนในกลุ่มสินค้าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง 4
ตารางที่ 2.1 สรุปสภาวะการค้าระหว่างประเทศไทย-เวียดนาม ปี 2551-2553 26
ตารางที่ 2.2 สินค้าที่มีศักยภาพของไทยที่ส่งออกไปยังประเทศเวียดนาม และสินค้าหลักที่ไทยนำเข้าจากประเทศเวียดนาม 26
ตารางที่ 2.3 ประเภทและอัตราภาษีสาหรับการประกอบธุรกิจ 34
ตารางที่ 2.4 แสดงอัตราภาษีสำหรับคนเวียดนาม 42
ตารางที่ 2.5 แสดงอัตราภาษีสำหรับคนต่างชาติ 42
ตารางที่ 2.6จำนวนเงินที่ใช้ในการลงทุนและการขออนุมัติใบอนุญาติ 48
ตารางที่ 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย 57
ตารางที่ 4.1 รายชื่อบริษัทในเครือ 66
ตารางที่ 4.2 รายละเอียดโครงการอมตะเบียนหัว, เวียดนาม 74
ตารางที่ 4.3 รายละเอียดสาธารณูปโภค 75
ตารางที่ 4.4 รายละเอียดอื่นๆ ของโครงการ 76
ตารางที่ 4.5 แสดงรายละเอียดบริษัทพฤกษา 85
ตารางที่ 5.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง 90
ตารางที่ 5.2 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม 91
ตารางที่ 5.3 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 92
ตารางที่ 5.4 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 93
ตารางที่ 5.5 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 94
ตารางที่ 5.6 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2 95
ตารางที่ 5.7 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2 96
ตารางที่ 5.8 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3 97
ตารางที่ 5.9 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 98
ตารางที่ 5.10 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2 100

หน้า

ตารางที่ 5.11 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2 101
ตารางที่ 5.12 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3 102
ตารางที่ 5.13 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 103
ตารางที่ 5.14 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2 105
ตารางที่ 5.15 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3 106
ตารางที่ 5.16 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3 107
ตารางที่ 6.1 จุดแข็งและจุดอ่อน 124
ตารางที่ 6.2 โอกาสและอุปสรรค 125

สารบัญรูป

หน้า

รูปที่ 2.1แสดงลักษณะทางกายภาพของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามสำนักงานส่งเสริมวิสหากิจขนาดกลางและขนาดย่อม 23
รูปที่ 4.1 แผนผังนิคมอุตสาหกรรมอมตะเวียดนาม Master Plan for Amata Commercial Complex 70
รูปที่ 4.2 แผนที่การเข้าถึง Bien Hoa City จังหวัด Dong Nai ประเทศเวียดนาม 70
รูปที่ 4.3 รูปแสดงเขตต่างๆ ในจังหวัด Dong Nai ประเทศเวียดนาม 71
รูปที่ 4.4 รูปแสดงทางเข้านิคมอุตสาหกรรม อมตะเวียดนาม 71
รูปที่ 4.5 รูปแสดงบางส่วนของโรงงานในเขตอุตสาหกรรม อมตะเวียดนาม 72
รูปที่ 4.6 แผนผังโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะเวียดนาม 81
รูปที่ 4.7 Cotto Library ในฮานอย ประเทศเวียดนาม 81
รูปที่ 4.8 Cotto Library ในฮานอย ประเทศเวียดนาม 81
รูปที่ 4.9 Cotto Library ในฮานอย ประเทศเวียดนาม 82
รูปที่ 4.10 แสดงผังองค์กรบริษัทพฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) 83
รูปที่ 4.11 แสงผังโครงการตัวอย่างโครงการพฤกษาเวียดนาม 86
รูปที่ 4.12 รูปตัวอย่างโครงการพฤกษาเวียดนาม 87
รูปที่ 4.13 รูปตัวอย่างโครงการพฤกษาเวียดนาม 87
รูปที่ 5.1 เปรียบเทียบกระบวนการลงทุนของ 3 บริษัท 118
รูปที่ 5.2 เปรียบเทียบลักษณะลงทุนของ 3 บริษัท 118

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงกระบวนการขออนุมัติโครงการลงทุนในประเทศเวียดนาม 48
แผนภูมิที่ 2.2 แสดงค่าเช่าออฟฟิศต่อตารางเมตรของเมืองโฮจิมิน 51
แผนภูมิที่ 2.3 แสดงค่าเช่าออฟฟิศต่อตารางเมตรของเมืองฮานอย 52
แผนภูมิที่ 2.4 แนวโน้มของจำนวนพื้นที่ออฟฟิศที่อยู่ระหว่างก่อสร้างของเมืองโฮจิมินฮ์ 52
แผนภูมิที่ 2.5 แสดงแนวโน้มของจำนวนพื้นที่ออฟฟิศที่อยู่ระหว่างก่อสร้างของเมืองฮานอย 53
แผนภูมิที่ 2.6 แสดงแนวโน้มของราคาอพาร์ทเม้นต่อตารางเมตรในเมืองโฮจิมิน 53
แผนภูมิที่ 2.7 แสดงแนวโน้มของราคาอพาร์ทเม้นต่อตารางเมตรในเมืองฮานอย 54
แผนภูมิที่ 2.8 แสดงแนวโน้มของจำนวนอพาร์เม้นท์ในเมืองโฮจิมินฮ์ที่คาดว่าจะสร้างเสร็จใน ปี พ.ศ.2556 54
แผนภูมิที่ 2.9 แสดงแนวโน้มของจำนวนอพาร์เม้นท์ในเมืองฮานอยที่คาดว่าจะสร้างเสร็จในปี ปี พ.ศ.2556 54
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงวิธีการดำเนินงานวิจัย 62
แผนภูมิที่ 4.1 โครงสร้างบริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 64
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัดมหาชน 112
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัดมหาชน 113
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน 114
แผนภูมิที่ 5.4 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน 115
แผนภูมิที่ 5.5 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน 116
แผนภูมิที่ 5.6 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน 117
แผนภูมิที่ 6.1 กระบวนการลงทุนในประเทศเวียดนาม) 126
แผนภูมิที่ 6.2 แนวทางการลงทุนในประเทศเวียดนาม 127

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากการรวมกลุ่มของกลุ่มประเทศอาเซียน(ASEAN) และการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) ซึ่งเป็นองค์กรหลักที่สำคัญในการร่วมกลุ่มทางด้านเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศอาเซียน เพื่อให้สามารถเป็นหนึ่งเดียวกันได้ โดยมีหลักคือ การเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน (Single Market and Single Production Base) โดยมีแผนงานจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC Blueprint) เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน สู่เป้าหมายที่ตั้งไว้

สำหรับ AEC Blueprint หรือ แผนงานเพื่อจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจเพื่อให้ดำเนินงานไปในภาพรวมเดียวกัน มีจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญดังนี้[1]

1.1 การเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน

1.2 การเป็นภูมิภาคที่มีขีดความสามารถในการแข่งขันสูง

1.3 การเป็นภูมิภาคที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่เท่าเทียมกัน

1.4 การเป็นภูมิภาคที่มีการบูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลก

จากการทยอยเปิดเสรีการค้าภายใต้ เขตการค้าเสรีอาเซียน AFTA (ASEAN Free Trade Area) ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2538 กรอบความ ตกลงว่าด้วยการบริการของอาเซียน (ASEAN Framework Agreement on Service: AFAS) กำหนดให้สมาชิกทยอยเปิดตลาดการบริการเสรีให้แก่กันเป็นระยะๆ เพื่อเสริมสร้างความร่วมมือด้านการบริการของอาเซียนและปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขันในด้านการบริการ และกระจายการบริการทั้งในและนอกอาเซียน โดยจะยกเลิกข้อจำกัดในการค้าบริการในอาเซียนและเปิดเสรีการค้าบริการที่ประเทศสมาชิกให้ในความตกลงภายใต้ความตกลงว่าด้วยการค้าบริการภายใต้องค์การการค้าโลก (World Trade Organization, General Agreement on Trade in Services: GATS)[2]

---

[1] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC FACTBOOK), กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, กรุงเทพ, 2554

[2] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ASEAN Economic Community : AEC ,กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์,กรุงเทพฯ,พฤศจิกายน 2552

แผนงานเพื่อจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ได้กำหนดให้ประเทศสมาชิกต้องเปิดเสรีการค้าบริการ เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานอย่างเสรี ลดมาตราการกีดกันด้านภาษี ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายสินค้าได้อย่างเสรี การเคลื่อนย้ายแรงงานเสรี โดยมีการลดหรือยกเลิก ข้อกำหนดที่เป็นอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาด (Market Access: MA) และข้อจำกัดในการปฏิบัติเยี่ยงคนชาติ (National Treatment: NT) หรือการปฏิบัติต่อคนต่างชาติที่มีสัญชาติอาเซียนเช่นเดียวกับคนในชาติตนเอง นอกจากนั้นแล้ว ยังเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นให้กับนักลงทุนที่มีสัญชาติอาเซียนได้สูงสุดถึง 70% จากข้อกำหนดดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจการลงทุนในไทย เริ่มสนใจการออกไปลงทุนนอกประเทศไทย ในกลุ่มประเทศสมาชิกอาเซียนมากขึ้น นอกจากนี้ ตามความตกลงการค้าสินค้าของอาเซียน (ASEAN Trade in Goods Agreement : ATIGA) ซึ่งเป็นข้อตกลงที่เกี่ยวกับมาตราการยกเลิกภาษีนำเข้าระหว่างประเทศสมาชิกอาเซียนด้วยกัน หรือการยกเลิกและขจัดมาตราการที่มิใช่ภาษี (Non-Tariff Barriers : NTBs) ที่เป็นอุปสรรคทางการค้าระหว่างประเทศจากการลดภาษีระหว่างกันให้เป็น 0% อาจส่งผลให้เกิดการลดต้นทุนการนำเข้าหรือส่งออกวัตถุดิบ ซึ่งอาจรวมถึงวัสดุก่อสร้างจากประเทศสมาชิกที่มีต้นทุนการผลิตต่ำกว่าไปยังประเทศอื่นๆในอาเซียน และวัสดุก่อสร้างนั้นเป็นพื้นฐานอย่างหนึ่งที่ส่งผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ มีผลต่อราคาต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ทำให้มีโอกาสในการเข้าไปลงทุนด้านวัสดุก่อสร้างมากขึ้น

ประเทศกัมพูชา ลาว พม่าและเวียดนาม หรือกลุ่ม CLMV เป็นตลาดส่งออกที่มีศักยภาพสูง มีความสัมพันธ์ทางการค้ากับไทยมาเป็นเวลานาน ผู้บริโภคในท้องถิ่นจึงมีความคุ้นเคยและนิยมใช้สินค้าไทยค่อนข้างมาก เศรษฐกิจของกลุ่ม CLMV ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ช่วยเพิ่มมูลค่าการส่งออกสินค้าจากไทยไปยังกลุ่มประเทศ CLMV และครอบคลุมสินค้าเพิ่มเติมจากสินค้าสำเร็จรูปสำหรับการบริโภค แม้ว่าในปี 2552 วิกฤตเศรษฐกิจของโลกจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของกลุ่ม CLMV แต่ก็ยังเป็นกลุ่มประเทศที่ยังมีฐานค่าจ้างแรงงานต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศไทยไทยและประเทศอื่นที่เหลือในกลุ่มอาเซียน กลุ่ม CLMV ประเทศที่มีความน่าสนใจเข้าไปลงทุนการผลิตและการตลาด อีกทั้งยังมีพรมแดนติดกับไทยเกือบทุกประเทศ มีเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมถึงกันหมด จึงเป็นโอกาสที่ผู้ประกอบการไทยจะเข้าไปลงทุนหรือหาลู่ทางทำธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้

ตารางที่1.1 แสดงการเปรียบเทียบโอกาสทางการค้าและการลงทุนในกลุ่มสินค้าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง

ที่มา: สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2552

ประเทศ	**สภาพและโอกาสด้านการตลาด**	**สาขาที่มีศักยภาพ**	**ลูกค้าเป้าหมาย**	**รูปแบบการจัดจำหน่าย**	**รูปแบบการซื้อ**	**คู่แข่ง**
กัมพูชา กรุงพนมเปญ	มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ในปี 2547-2550 รายได้ต่อหัวสูงขึ้น ความต้องการสิ่งปลูกสร้างที่ดี ส่งผลต่อการเติบโตที่สูงขึ้น	รับเหมาก่อสร้าง ตกแต่ง และวัสดุก่อสร้าง-ตกแต่งภายใน	ลูกค้าทั่วไป ลูกค้าโครงการ คอนโด บ้านเดี่ยว บริษัทรับเหมา-ตกแต่งและผู้ซื้อรายย่อย	สามารถเข้าได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม จากตัวแทนจาหน่าย ร้านค้าปลีก	มีความต้องการในทุกช่วงเวลา เลือกสินค้า/ บริการจากคุณภาพและความสะดวกในการขนส่ง ชำระเงินสด	จีนและเวียดนาม
กัมพูชา จังหวัดเสียมเรียบ	ค่าใช้จ่ายในด้านที่พักมีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 49.1 ในเขตเมือง และร้อยละ 40 ในนอกเมือง มีโครงการปรับปรุงเส้นทางร่วมกับประเทศลุ่มแม่น้ำโขง (GMS)	ปูนซีเมนต์/สีทาบ้าน/เหล็กเส้นและผลิตภัณฑ์	การลงทุนขนาดกลางและขนาดย่อมของประชาชน/ เอกชนในจังหวัดเสียมเรียบ	กระจายไปตามผู้ค้ารายย่อยในพื้นที่ต่างๆ และผ่านการค้าชายแดนไทยและกระจายเข้าสู่เสียมเรียบยังมีจำนวนน้อย	ชำระเงินสด และเลือกจากราคาสินค้า คุณภาพ การส่งเสริมการขาย และความสะดวกของช่องทางการจาหน่าย	จีนและเวียดนาม
สปป.ลาว-นครหลวงเวียงจันทน์	- มีโครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานอย่างกว้างขวาง - มีการก่อสร้างเขื่อนไฟฟ้าพลังงานน้ำ - ชาวลาวมีความต้องการสิ่งปลูกสร้างใหม่และการตกแต่ง					
สปป.ลาว-หลวงพระบาง	- มีโครงการขยายเมือง เพิ่มเส้นทางการขนส่งและปรับปรุงสนามบิน - มีการก่อสร้างเขื่อนไฟฟ้าพลังงานน้ำ					
สปป.ลาว-จำปาสัก	- มีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ในเขตอุตสาหกรรมเหมืองแร่ปรับปรุงสนามบิน - มีการก่อสร้างเขื่อนไฟฟ้าพลังงานน้ำ					

ตารางที่1.2 แสดงการเปรียบเทียบโอกาสทางการค้าและการลงทุนในกลุ่มสินค้าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง (ต่อ)

ที่มา: สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2552

ประเทศ	**สภาพและโอกาสด้านการตลาด**	**สาขาที่มีศักยภาพ**	**ลูกค้าเป้าหมาย**	**รูปแบบการจัดจำหน่าย**	**รูปแบบการซื้อ**	**คู่แข่ง**
พม่า	เน้นไปทางธุรกิจท่องเที่ยว อุตสาหกรรมสิ่งทอ สินค้าการเกษตร ผลิตไม้แปรรูป การประมง อยู่ระหว่างการสร้างท่าเรือทวาย สาธารณูปโภคยังไม่ทั่วถึง กระจุกตัวเฉพาะเมืองสำคัญ					
เวียดนาม	- ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามเติบโตอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยร้อยละ 21 (ปี 2546-2551) - รัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมโดยกาหนดไว้ในแผนการพัฒนาประเทศ โดยเฉพาะการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ที่อยู่อาศัย	- บริการด้านการก่อสร้าง - วัสดุก่อสร้าง	- การก่อสร้างที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (Residential Sector)	- บริการรับก่อสร้าง - บริการออกแบบ - บริการที่ปรึกษาโครงการ - บริการติดตั้งงานระบบ - จาหน่ายผ่านร้านค้าปลีก		- ญี่ปุ่น ไต้หวัน จีน สิงคโปร์ เกาหลี เวียดนาม - สินค้าที่ผลิตจากประเทศจีน และกลุ่มประเทศในแถบยุโรป

จากตารางที่ 1.1 และ 1.2 จะเห็นได้ว่า ประเทศที่มีโอกาศและศักยภาพที่น่าสนใจคือประเทศเวียดนามและกัมพูชา แต่ด้วยเนื่องจากเสถียรภาพทางการเมืองและตำแหน่งที่ตั้งของประเทศเวียดนาม อีกทั้งแนวโน้มประชากรของเวียดนามกว่า 90 ล้านคน ที่คล้ายกับประเทศไทย คือมีประชากรส่วนใหญ่เริ่มเป็นวัยกลางคน เป็นกลุ่มแรงงานหลักและมีกำลังซื้อสูง และมักจะชำระสินค้าด้วยเงินสดเป็นส่วนใหญ่ ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัย อีกทั้งภูมิประเทศของประเทศเวียดนามยาวขนานไปกับชายทะเลมีวัตถุดิบทางธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ สามารถนำมาพัฒนาได้ มีท่าเรือที่สำคัญสามารถขนส่งวัสดุ สินค้า ไปยังประเทศอื่นๆ ในอาเซียนได้อย่างสะดวก อีกทั้งรัฐบาลเวียดนามเอง ยังส่งเสริมให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศเวียดนาม โดยมีนโยบายส่งเสริมการลงทุน มีการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ และยกเว้น หรือเอื้ออำนวยความสะดวกให้กับนักลงทุนต่างชาติในหลายๆ ด้าน

จากข้อมูลดังกล่าว ประเทศเวียดนามเป็นอีกประเทศหนึ่งที่น่าสนใจในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในหลายๆ ประเภท จึงทำการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม เพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงและแนวทางการลงทุนที่เหมาะสมได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.ศึกษากฎหมาย ข้อกำหนด ข้อบังคับ ระบบการเงิน ธนาคาร ภาษีธุรกิจต่าง ของประเทศเวียดนาม และเอกสาร งานวิจัย ที่เกี่ยว ต่อการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

2.ศึกษากระบวนการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาเนื้อหาของงานวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดขอบเขตในการศึกษาด้านเนื้อหาและกลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาดังนี้

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

a) ศึกษาเอกสารวิชาการที่มีใจความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการดำเนินงานของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่ (AEC) ที่ได้รับการเผยแพร่จากภาครัฐ ภาคเอกชน ที่เกี่ยวข้อง เช่น สมาคมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ ธนาคารแห่งประเทศไทย หรือเอกสารวิชาการจากการสัมมนาของผู้เชี่ยวชาญ ต่างๆ

b) ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อกำหนด แนวทางการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศเวียดนาม

1.3.2 ขอบเขตด้านกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษา แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม

กลุ่มที่ 1 คือกลุ่มนักวิชาการ อาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญ ทั้งองค์กรของรัฐ และเอกชน ที่เกี่ยวข้อง หรือ นักวิชาการที่ทำงานวิจัยเกี่ยวกับการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มที่ 2 คือกลุ่มบริษัท ที่ได้เข้าไปลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามพื่อรวบรวมแนวทางการลงทุน และหาข้อจำกัด หรือสิ่งที่นักลงทุนต้องการการสนับสนุน ในการลงทุน

กลุ่มที่ 3 คือกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทย ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อทราบเกี่ยวกับการปรับตัวของกลุ่มผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์

1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

.5.1 การจัดเตรียมเวลาการนัดสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญหรือผู้เกี่ยวข้องด้านต่างๆ มักมีเวลาที่จำกัด และเข้าถึงได้ยาก ต้องใช้เวลาในการนัดสัมภาษณ์ที่กระชับ แบบคำถามในการสัมภาษณ์ต้องครบถ้วน เพราะผู้ถูกสัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นผู้บริหารระดับสูงมักจะติดภาระกิจ ทำให้นัดสัมภาษณ์ได้ยาก

1.5.2 ด้านการออกแบบคำถามในการสัมภาษณ์ ที่ต้องศึกษาข้อมูลต่างอย่างละเอียดเพื่อสร้างแนวทางคำถามที่ครอบคลุมเนื้อหาที่ต้องการ

1.5.3 การรวมรวบเอกสาร คำจัดความ ข้อกฎหมายต่าง ต้องใช้เวลาในการรวบรวมและการตีความ เนื่องจากข้อกำหนด ข้อบังคับต่างๆ มีการเปลี่ยนแปลง และเข้าถึงไม่เหมือนกัน เนื้อหาใจความมีจำนวนมาก อาจเกิดการผิดพลาดด้านการตีความได้

1.5.4 การเปิดเผยข้อมูลของผู้ถูกสัมภาษณ์บางรายอาจจะไม่สามารถเปิดเผยได้ครบถ้วนทุกกระบวนการ ต้องอาศัยการศึกษาเอกสารประกอบด้วย ซึ่งจะทำให้ไม่สามารถได้ข้อมูลที่สมบูรณ์

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

คำศัพท์และคำจำกัดความที่นำมาใช้ในงานวิจัย[3]

1.4.1 ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) หมายถึง เสาหลักหนึ่งในสามเสาหลักของจัดตั้งประชาคมอาเซียน ที่มุ่งเน้นความร่วมมือด้านเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศสมาชิกอาเซียน

1.4.2 สมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ หรือ อาเซียน (Association of Southeast Asian Nations: ASEAN) หมายถึงกลุ่มประเทศอินโดนีเซีย มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ไทย บรูไนดารุสซาลาม กัมพูชา ลาว เมียนม่าร์ และเวียดนาม ที่รวมตัวดาเนินนโยบายทั้งด้านการเมือง เศรษฐกิจ สังคมร่วมกัน

1.4.3 พันธมิตรทางเศรษฐกิจ (Closer Economic Partnership: CEP) หมายถึง ความร่วมมือทางเศรษฐกิจที่มีการพัฒนารูปแบบไปจากที่เคยมีมา โดยมีกรอบความร่วมมือที่กว้างขวางกว่าเขตการค้าเสรี

1.4.5 เขตการค้าเสรีอาเซียน (ASEAN Free Trade Agreement: AFTA) หมายถึง การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของประเทศสมาชิกในกลุ่มอาเซียนเพื่อส่งเสริมให้การค้าขายระหว่างกันในอาเซียนเป็นไปอย่างเสรี โดยมีเป้าหมายที่จะลดภาษีศุลกากรระหว่างกันลงเหลือ 0-5% และยกเลิกมาตรการกีดกันทางการค้าอื่น ๆ

1.4.6 กรอบความตกลงว่าด้วยการบริการของอาเซียน (ASEAN Framework Agreement on Services: AFAS) หมายถึง ความตกลงรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศสมาชิกอาเซียน มีเป้าหมายเพื่อส่งเสริมความร่วมมือและการเปิดเสรีการค้าบริการ (Liberalization of Trade in Services) ระหว่างประเทศสมาชิก การเปิดเสรีในด้านการเข้าสู่ตลาด (Market Access) ด้านการประติบัติเยี่ยงคนชาติ (National Treatment) และข้อผูกพันซึ่งลด/เลิกมาตรการอื่น ๆ ที่เป็นอุปสรรคต่อการเปิดเสรีการค้าบริการระหว่างประเทศสมาชิก

---

[3] - คู่มือเตรียมความพร้อมเพื่อเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)สำหรับผู้ประกอบการ SMEs, กรมการส่งเสริมอุตสาหกรรม,กระทรวงอุตสาหกรรม , กันยายน 2555

- ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ASEAN Economic Community : AEC ,กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์,กรุงเทพฯ,พฤศจิกายน 2552

- หนังสือ ถาม-ตอบ รอบรู้ AEC 360°,กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ,พฤษภาคม 2555

1.4.7 ข้อตกลงว่าด้วยการใช้อัตราภาษีศุลกากรพิเศษที่เท่ากัน (Common Effective Preferential Tariff: CEPT) เป็นการลดอัตราภาษีศุลกากรแก่สินค้าที่นำเข้าระหว่างกันของประเทศสมาชิกอาเซียนภายใต้เขตการค้าเสรีอาเซียน

1.4.8 ประชาคมสังคมและวัฒนธรรมอาเซียน (ASEAN Socio Cultural Community: ASCC) หรือประชาคมสังคม-วัฒนธรรมอาเซียน เป็นหนึ่งในสามองค์ประกอบของประชาคมอาเซียน มีวัตถุประสงค์เพื่อ ให้ภูมิภาคอาเซียนเป็นสังคมที่เอื้ออาทรประชนมีความเป็นอยู่ดี ได้รับการพัฒนาในทุกด้าน และมีความมั่นคงทางสังคม

1.4.9 ประชาคมการเมืองและความมั่นคง (ASEAN Political-Security Community: APSC) หรือประชาคมการเมือง-ความมั่นคงอาเซียน เป็นหนึ่งในสามองค์ประกอบของประชาคมอาเซียน มีวัตถุประสงค์เพื่อ สร้างสันติสุขในภูมิภาค การแก้ไขปัญหาโดยสันติวิธี และยึดมั่นในหลักความมั่นคงรอบด้าน

1.4.10 ความหมายของอสังหาริมทรัพย์

1. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 บัญญัติว่า อันว่า “อสังหาริมทรัพย์” ได้แก่ ที่ดินกับทรัพย์อันติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย จากบทบัญญัติดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์ จึงประกอบด้วย

- *ที่ดิน* หมายถึง พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1)
- *ทรัพย์อันติดกับที่ดิน* ได้แก่ ไม้ยืนต้น อาคาร โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เป็นต้น
- *ทรัพย์ซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน* ได้แก่ แม่น้ำ ลำคลอง แร่ธาตุ กรวดทราย ซึ่งมีอยู่ตามธรรมชาติ หรือซึ่งมนุษย์นำมารวมไว้กับที่ดินจนกลายเป็นส่วนของพื้นดินตามธรรมชาติ

สิทธิ์ทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอมสิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิครอบครอง หมายถึง สิทธิในการถือครองอสังหาริมทรัพย์

2. อสังหาริมทรัพย์จะต้องมีเจ้าของเสมอ โดยทั่วไปอสังหาริมทรัพย์ในราชอาณาจักรประเภทที่ดินทั้งหมดถือเป็นกรรมสิทธิ์รัฐ โดยเฉพาะสาธารณสมบัติ ถนนหลวง ลำคลอง แม่น้ำ ภูเขา ป่าสงวน ซึ่งรัฐได้เปิดโอกาสให้เอกชนเข้าถือครองหรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นได้

- *อสังหาริมทรัพย์ที่เอกชนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์* ได้แก่ ที่ดินที่รัฐออกโฉนดให้แก่บุคคลเพื่อแสดงว่าบุคคลเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น นอกจากนี้ ได้แก่ อาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่เอกชนได้ปลูกสร้างขึ้น ไม่ว่าจะปลูกสร้างบนที่ดินที่ตนเองเป็นเจ้าของหรือมีกรรมสิทธิ์หรือไม่ก็ตาม
- *อสังหาริมทรัพย์ที่เอกชนมีสิทธิครอบครอง* ได้แก่ ที่ดินที่รัฐเปิดโอกาสให้เอกชนเข้าจับจองถือครองเพื่อทำประโยชน์ในที่ดินนั้น โดยรัฐออกหนังสือสำคัญแสดงสิทธิครอบครอง เช่น สค.1, นส.3, และ สปก.4-01 เป็นต้น

3. การทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำนอง โอนกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ทำนิติกรรมดังกล่าวต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้น การกระทำนิติกรรมดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะ (มาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

1.4.11 เขตการค้าเสรี (Free Trade Area) หมายถึง การรวมกลุ่มเศรษฐกิจโดยมีเป้าหมายเพื่อลดภาษีศุลกากรระหว่างกันภายในกลุ่มที่ทาข้อตกลงลงให้เหลือน้อยที่สุด หรือเป็น 0% และใช้อัตราภาษีปกติที่สูงกว่ากับประเทศนอกกลุ่ม การทาเขตการค้าเสรีในอดีตมุ่งในด้านการเปิดเสรีด้านสินค้า (Goods) โดยการลดภาษีและอุปสรรคที่ไม่ใช่ภาษีเป็นหลัก แต่เขตการค้าเสรีในระยะหลัง ๆ นั้น รวมไปถึงการเปิดเสรีด้านบริการ (Service) และการลงทุนด้วย

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยในเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) มีจุดมุ่งหมายในการศึกษาแนวทางการลงทุนโครงการอสังหาริทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

1.6.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลทุติยภูมิ

- เก็บข้อมูลจากเอกสาร บทความทางวิชาการ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เอกสารนำมาคัดกรองหาตัวแปรและหลักเกณฑ์ที่สอดคล้องและเกี่ยวข้องกัน สรุปออกมามาตราฐานที่จะนำมาใช้ศึกษา

- หลักการ เอกสาร ข้อกำหนดของ ความร่วมมือประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนข้อมูลเกี่ยวกับความเป็นมาของอาเซียน และประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน ข้อตกลง ที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลปฐมภูมิ

- การทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

a) ผู้ประกอบการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
b) เจ้าของกิจการอสังหาริมทรัพย์
c) ผู้ชำนาญการ อาจารย์ ทางด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

เพื่อนำมาคัดกรองหาตัวแปรหลัก หาข้อมูล ที่มีเนื้อหาไปในทางเดียวกัน แยกเป็นหมวดหมู่ และนำไปใช้ในข้อมูลทุติยภูมิ

1.6.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

a) วิเคราะห์แนวโน้มในการพัฒนาและการเตรียมความพร้อมของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
b) วิเคราะห์ตัวแปรที่ได้จากแบบสัมภาษณ์และเอกสารวิชาการ
c) วิเคราะห์เอกสารงานวิจัย งานวิชากร บทความ และเอกสารเผยแผ่ที่เกี่ยวข้อง

1.7 **ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ**

1.7.1 ทราบแนวทางการเข้าไปลงทุนทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

1.7.2 ทราบถึงการเตรียมพร้อมเพื่อปรับตัวต่อธุรกิจอสังหาริทรัพย์ภายหลังเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในงานวิจัยนี้ เป็นเอกสารที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวของกับแผนงานประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC Blueprint และแผนงานนำร่องเพื่อที่จะนำไปสู่การรวมตัวเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยวิเคราะห์ รวบรวม และกล่าวถึงหลักการ นโยบาย ข้อตกลงร่วมต่างๆ ของแผนงานประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นอกจากนั้น ยังมีเนื้อหาของงานวิจัยอื่นๆ ที่นำเสนอในส่วนที่เกี่ยวข้องทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับแผนงาน อีกทั้งยังรวบรวมบทความวิชาการจากงานสัมมนาเชิงวิชาการต่างๆ ของนโยบายการปรับตัวให้เข้ากับแผนงานประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ที่เร่งดำเนินการให้แล้วเสร็จตามข้อตลงร่วมบางส่วน ในปี 2559 นี้

2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 กรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์ การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจ อาเซียน Thailand Research Direction and Research Problems for ASEAN Economic Community Situation ได้ศึกษากลุ่มธุรกิจต่างๆ ที่สำคัญที่ได้รับผลกระทบจากการรวมตัวเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน มีการวิเคราะห์หัวข้อที่จะเกิดผลกระทบกับกลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์และแนวทางการปรับปรุงดังนี้[4]

<u>กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง</u> เป็นกลุ่มธุรกิจที่ควรดำเนินการศึกษาวิจัยเร่งด่วน เพื่อตอบสนองความต้องการและให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ของภาคธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์ มุ่งสู่การเป็นภาคธุรกิจหลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจและสังคมไทยให้เติบโตอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน โดยเสนอแนะให้ศึกษาและวิจัยประเด็นดังต่อไปนี้

1. การพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เข้าถึงตลาดทั้งในและต่างประเทศ โดยเน้นให้มีการรวมกลุ่มคลัสเตอร์ธุรกิจนี้ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการออกไปประมูลงานก่อสร้างในต่างประเทศ

---

[4] กรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์ การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน, ครรชิต พุทธโกษา,สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ, กันยายน 2554,

2. การพัฒนาศักยภาพของบุคลากรเพื่อให้มีคุณภาพและปริมาณเพียงพอสอดคล้องกับความต้องการของภาคธุรกิจ

3. การปรับปรุงพัฒนากฎระเบียบให้เอื้อต่อความต้องการของผู้บริโภคและผู้ประกอบการ เพื่อให้เกิดการขยายตัวของตลาดและสร้างรายได้ให้แก่ธุรกิจ เน้นการมีมาตรการที่กระตุ้นให้เกิดการพัฒนาธุรกิจ และลดอุปสรรคต่อการพัฒนาธุรกิจ

4. การพัฒนาและปรับปรุงระบบโครงสร้างพื้นฐานให้พร้อมรับกับสถานการณ์เน้นการสร้างความร่วมมือในกรอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจต่าง ๆ

2.1.2 แนวทางการปรับตัวและใช้ประโยชน์จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกินของอาเซียน[5]

การเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยหลีกเลี่ยงหรือบรรเทาผลกระทบในเชิงลบที่อาจจะเกิดขึ้นหลังการรวมกลุ่มทางเศราฐกิจของอาเซียน และยังช่วยให้สามารถใช้ประโยชน์จากโอกาสที่มีอยู่ได้อย่างเต็มที่ โดยแนวทางการปรับตัวที่ภาคเอกชนสามารถนำมาใช้อาจพิจารณาได้ทั้งในเชิงรุกและเชิงรับ อาทิ

<u>การปรับตัวในเชิงรุก</u>

1. ศึกษาเสาะหาแหล่งวัตถุดินใน AEC: นำเข้าวัตถุดิบ สินค้ากึ่งสำเร็จรูปจากแหล่งผลิตใน AEC ที่มีความได้เปรียบด้านราคา และคุณภาพ

2. การศึกษารสนิยมความต้องการใน AEC: เพิ่มการขายให้ตลาดใหญ่ขึ้น (economy of scales)

3.ดูความเป็นไปได้เรื่องการย้ายฐานการผลิต: มีความสามารถย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศที่เหมาะเป็นแหล่งผลิต

4. หันมามอง CLMV โดยวิสัยทัศน์ใหม่: การใช้ CLMV เป็นฐานการส่งออกไปนอก AEC เพื่อใช้ประโยชน์จากสถานะ Least Developed Countries: LDCs

5.พัฒนาและปรับตัว ระบบต่างๆ ของบริษัทให้ใช้ประโยชน์โลจิสติกส์ได้เต็มที่: การพัฒนาระบบโลจิสติกส์ในภูมิภาค ทำให้สะดวกและถูกลง

---

[5] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ASEAN Economic Community : AEC ,กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์,กรุงเทพฯ,พฤศจิกายน 2552

6. ศึกษา เสาะหาความเป็นไปได้ การตั้งธุรกิจ ใช้แรงงานจาก AEC: ฐานธุรกิจอยู่ที่ใดก็ได้ ในอาเซียนซึ่งสามารถใช้แรงงาน AEC ทำให้แก้ปัญหาขาดแคลนแรงงานฝีมือ

7.การเปิดเจาะตลาดคู่ค้าของอาเซียน: เพื่อสร้างความได้เปรียบทางภาษีนำเข้ากว่าคู่แข่งอื่นนอกอาเซียน

2.2 ประวัติความเป็นมา ของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

กลุ่มประเทศอาเซียนมีพัฒนาการด้านการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจเรื่อยมา เริ่มตั้งแต่การจัดตั้งเขตการค้าเสรีอาเซียนหรือ AFTA ตั้งแต่ปี2535 และพยายามส่งเสริมให้มีความร่วมมือครอบคลุมด้านอื่นๆ ด้วย เช่น การค้าบริการ การลงทุน ซึ่งมีการจัดทำกรอบความตกลงด้านการค้าบริการของอาเซียน (ASEAN Framework Agreement on Services: AFAS) และกรอบความตกลงว่าด้วยเขตการลงทุนอาเซียน (Framework Agreement on the ASEAN Investment Area: AIA) เมื่อปี 2538 และ 2541 ตามลำดับ[6]

นอกจากนี้อาเซียนยังได้จัดตั้งโครงการความร่วมมือด้านอุตสาหกรรมของอาเซียน (ASEAN Industrial Cooperation Scheme)เพื่อเพิ่มศักยภาพในการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสนับสนุนการแบ่งสรรการผลิตและการใช้วัตถุดิบภายในภูมิภาคต่อมาผู้นำอาเซียนได้เห็นชอบให้จัดตั้งประชาคมอาเซียน (ASEAN Community) ซึ่งประกอบด้วย 3 เสาหลัก คือการเมืองความมั่นคง เศรษฐกิจ และสังคมและวัฒนธรรม และได้ประกาศปฏิญญาเซบูว่าด้วยการเร่งรัดการจัดตั้งประชาคมอาเซียนให้บรรลุผลจากเดิมที่กำหนดไว้ใน ปี 2563 (ค.ศ. 2020) เป็นปี 2558 (ค.ศ. 2015) โดยในส่วนประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนได้จัดทำแผนงานการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC Blueprint) เป็นแผนงานบูรณาการการดำเนินงานในด้านเศรษฐกิจต่างๆ เพื่อให้เห็นการดำเนินงานในภาพรวมที่จะนำไปสู่การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนภายในปี 2558 (ค.ศ. 2015)

2.2.1.เป้าหมายและองค์ประกอบ

การก้าวไปสู่ภูมิภาคที่เป็นตลาดและฐานการผลิตเดียว ซึ่งจะก่อให้เกิดการเคลื่อนย้ายทรัพยากรการผลิตระหว่างกันได้อย่างเสรี เช่น ในด้านการเคลื่อนย้ายสินค้าอาเซียนจะดำเนินการลดภาษีศุลกากรและยกเลิกมาตรการกีดกันทางการค้าที่มิใช่ภาษีให้

---

[6] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC FACTBOOK), กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, กรุงเทพ, 2554

หมดสิ้นไป สำหรับการค้าภาคบริการและการลงทุนนั้น อาเซียนมุ่งหน้าดำเนินการเปิดตลาดระหว่างกัน รวมถึงการจัดทำความตกลงยอมรับร่วมในบริการวิชาชีพต่างๆ และสนับสนุนการลงทุนร่วมกันภายใต้กฎระเบียบและขั้นตอนการลงทุนที่มีความโปร่งใส นอกจากนี้ อาเซียนยังเร่งสร้างความสามารถในการแข่งกันให้เกิดขึ้นในภูมิภาค และลดช่องว่างการพัฒนาของประเทศสมาชิก โดยมุ่งเน้นให้ประเทศสมาชิกอาเซียนซึ่งยังมีการพัฒนาที่ล้าหลังกว่า สามารถรับประโยชน์อย่างเท่าเทียมกันจากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของอาเซียน และอาเซียนยังเดินหน้าเจรจาขยายการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจกับประเทศนอกภูมิภาค โดยจัดทำข้อตกลงการค้าเสรีหรือ FTA กับจีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ อินเดีย ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และสหภาพยุโรป ซึ่งจะทำให้ไทยได้รับประโยชน์เพิ่มเติมจากข้อตกลง FTA ที่ไทยได้ทำกับประเทศคู่ค้าต่างๆ เหล่านี้ไปแล้วในระดับทวิภาคี ในแง่ของขอบเขตสินค้าที่ได้รับสิทธิประโยชน์และการใช้แหล่งกำเนิดสินค้าสะสมภายในอาเซียนที่เพิ่มขึ้น

2.2.2 **แผนการดำเนินงานหรือ** AEC Blueprint

ประกอบด้วย 4 ส่วนหลัก ซึ่งอ้างอิงมาจากเป้าหมายการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของอาเซียนตามแถลงการณ์บาหลี ฉบับที่ 2 (Bali Concord II) ได้แก่[7]

1. การเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียว โดยให้มีการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน และแรงงานมีฝีมืออย่างเสรี และการเคลื่อนย้ายเงินทุนอย่างเสรีมากขึ้น รวมทั้งการส่งเสริมการรวมกลุ่มสาขาสำคัญของอาเซียนให้เป็นรูปธรรม

2. การสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันทางเศรษฐกิจของอาเซียน ซึ่งให้ความสำคัญกับประเด็นด้านนโยบายที่จะช่วยส่งเสริมการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ เช่น กรอบนโยบายการแข่งขันของอาเซียน การคุ้มครองผู้บริโภคสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา พาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ นโยบายภาษี และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (การเงิน การขนส่ง เทคโนโลยีสารสนเทศและพลังงาน)

3.การพัฒนาเศรษฐกิจอย่างเสมอภาค โดยการพัฒนา SMEs และการเสริมสร้างขีดความสามารถผ่านโครงการต่างๆ เช่น โครงการริเริ่มเพื่อการ

[7] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC FACTBOOK), กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, กรุงเทพ, 2554

รวมกลุ่มของอาเซียน (Initiative for ASEAN Integration: IAI) เพื่อลดช่องว่างการพัฒนาทางเศรษฐกิจ

4. การบูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลก เน้นการปรับประสานนโยบายเศรษฐกิจของอาเซียนกับประเทศภายนอกภูมิภาค เพื่อให้อาเซียนมีท่าทีร่วมกันอย่างชัดเจน เช่น การจัดทำเขตการค้าเสรีของอาเซียนกับประเทศคู่เจรจาต่างๆ เป็นต้นรวมทั้งส่งเสริมการสร้างเครือข่ายในด้านการผลิต/จำหน่ายภายในภูมิภาคให้เชื่อมโยงกับเศรษฐกิจโลกทั้งนี้ ในการดำเนินงานสามารถกำหนดให้มีความยืดหยุ่นในแต่ละเรื่องไว้ล่วงหน้าได้ (pre-agreed flexibilities) เมื่อตกลงกันได้แล้ว ประเทศสมาชิกจะต้องยึดถือและปฏิบัติตามพันธกรณีที่ได้ตกลงกันอย่างเคร่งครัดด้วย

2.2.3. ข้อผูกพัน

ภายหลังจากการลงนามในแถลงการณ์ AEC Blueprint แล้ว ไทยมีพันธกรณีที่จะต้องปฏิบัติตามแผนงานดังกล่าวทั้งในด้านการเปิดตลาดสินค้า การเปิดตลาดการค้าบริการ และการลงทุนให้กับประเทศสมาชิกอาเซียน รวมถึงความร่วมมือในด้านเศรษฐกิจต่างๆ ซึ่งการดำเนินงานจะเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงานภายในประเทศ รวมถึงการแก้ไขกฎหมายภายในที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามพันธกรณีที่ได้ตกลงกับอาเซียนได้ โดยเฉพาะการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุการเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวของอาเซียน ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับพันธกรณีสำคัญ ดังนี้[8]

2.3.4. การเปิดเสรีการค้าสินค้า

ไทยได้ผูกพันสินค้าทุกรายการ จำนวน ไว้ภายใต้เขตการค้าเสรีอาเซียน (ASEAN Free Trade Area - AFTA) โดยแบ่งเป็นสองส่วน คือ1) สินค้าในบัญชีลดภาษี จำนวน 8,287 รายการ ซึ่งได้ลดภาษีลงเหลือ 0% ตั้งแต่ 1 มกราคม 2553 และ2) สินค้าในบัญชีอ่อนไหว ประกอบด้วย กาแฟ มันฝรั่ง มะพร้าวแห้ง

[8] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

และไม้ตัดดอก จำนวน 13 รายการย่อยซึ่งลดภาษีลงเหลือ 5% ตั้งแต่ 1 มกราคม 2553ทั้งนี้ การจะได้สิทธิลดภาษีในการส่งออกหรือนำเข้าตามอัตราดังกล่าวนั้น มีเงื่อนไขว่า1) สินค้าที่จะส่งออกหรือนำเข้าต้องอยู่ในบัญชีลดภาษีของทั้งประเทศผู้ส่งออกและนำเข้า2) ต้องเป็นสินค้าที่มีการผลิตในอาเซียนในประเทศใดประเทศหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งประเทศ (ASEAN Content)รวมกันเป็นมูลค่าอย่างน้อย 40%ล่าสุด อาเซียนได้ปรับปรุงความตกลง AFTA ให้มีความทันสมัยยิ่งขึ้น และได้จัดทำความตกลงการค้าสินค้าของอาเซียน(ASEAN Trade in Goods Agreement - ATIGA) ซึ่งมีผลบังคับใช้แล้วเมื่อ 17 พฤษภาคม 2553 โดยเป็นความตกลงที่ครอบคลุมมาตรการสำคัญต่อการการส่งออกและนำเข้าสินค้าอย่างเสรี ได้แก่ ตารางการลดภาษีตามพันธกรณีในอาฟตา การกำหนดให้ใช้มาตรการที่มิใช่ภาษีเฉพาะในเรื่องที่จำเป็น การส่งเสริมการอำนวยความสะดวกทางการค้า หลักปฏิบัติด้านศุลกากรกฎระเบียบทางเทคนิค กระบวนการตรวจสอบและรับรองมาตรการสุขอนามัยและสุขอนามัยพืช มาตรการเยียวยาทางการค้า

2.2.5 การเปิดเสรีการค้าบริการ

อาเซียนวางเป้าหมายจะทำการเปิดเสรีการค้าบริการเพิ่มเติมจาก 65 สาขาย่อยที่ได้ดำเนินการแล้วในข้อผูกพันชุดที่ 7โดยจะเปิดเสรีรวมทั้งสิ้น 12 สาขาใหญ่ ประกอบด้วย 128 สาขาย่อย ภายในปี 2558 โดยการยกเลิกอุปสรรคในการให้บริการทุกรูปแบบและเปิดให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ อย่างน้อยร้อยละ 70 โดยแผนงานการเปิดเสรีการค้าบริการมี ดังนี้[9]

สาขาบริการเร่งรัด (Priority Integration Sector: PIS) ได้แก่ e-ASEAN (สาขาโทรคมนาคมและคอมพิวเตอร์) สาขาสุขภาพ สาขาท่องเที่ยว และสาขาขนส่งทางอากาศ ในปี พ.ศ. 2553 ต้องอนุญาตให้ผู้ให้บริการมีสัดส่วนการถือหุ้นของนักลงทุนอาเซียนไม่ต่ำกว่า 70% และยกเลิกข้อจำกัดการเข้าสู่ตลาดและข้อจำกัดในการปฏิบัติเยี่ยงคนชาติทั้งหมด

สาขาโลจิสติกส์ ในปี พ.ศ. 2553 ต้องอนุญาตให้ผู้ให้บริการมีสัดส่วนการถือหุ้นของนักลงทุนอาเซียนไม่ต่ำกว่า 51%และลดข้อจำกัดการเข้าสู่ตลาด

[9] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC FACTBOOK), กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, กรุงเทพ, 2554

(Market Access - MA limitations) ให้เหลือ 2 ข้อจำกัดเข้าสู่ตลาด (Market Access - MA limitations) ให้เหลือ 2 ข้อจำกัด

สาขาบริการอื่น **(Non-Priority Services Sector)** ต้องอนุญาตให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ในทุกสาขาบริการและยกเลิกอุปสรรคทุกรูปแบบ

ขณะนี้ได้มีการลงนามในพิธีสารอนุวัติข้อผูกพันชุดที่ 8 ในช่วงการประชุมผู้นำอาเซียนครั้งที่ 17 โดยทุกประเทศกำลังอยู่ในระหว่างการจัดทำตารางข้อผูกพันชุดที่ 8 และในระหว่างนี้จะใช้ตารางข้อผูกพันชุดที่ 7 ซึ่งมีผลใช้บังคับในการผูกพันการเปิดตลาดบริการ 65 สาขา ให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ไม่เกินร้อยละ 49 ตามที่กฎหมายกำหนด

2.2.6 การเปิดเสรีการลงทุน

อาเซียน ได้ลงนามกรอบความตกลงว่าด้วยเขตการลงทุนอาเซียน (Framework Agreement on the ASEAN Investment Area: AIA) ในปี 2541 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้อาเซียนเป็นแหล่งดึงดูดการลงทุน ทั้งจากภายในและภายนอกอาเซียน และมีบรรยากาศการลงทุนที่เสรีและโปร่งใส ต่อมา เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายในการเปิดเสรีการลงทุนในปี 2558 อาเซียนได้ทบทวนความตกลงด้านการลงทุน AIA ให้เป็นความตกลงด้านการลงทุนของอาเซียน (ASEAN comprehensive Investment Agreement: ACIA) ที่มีขอบเขตที่กว้างขึ้น โดยผนวกความตกลงว่าด้วยการส่งเสริมและคุ้มครองการลงทุนของอาเซียนเข้าอยู่ภายใน ACIA[10]

ความตกลง ACIA ครอบคลุม 4 ประเด็นหลักใหญ่คือ การเปิดเสรี การส่งเสริมการอำนวยความสะดวกและการคุ้มครองการลงทุน โดยครอบคลุมทั้งการลงทุนทางตรง (Foreign Direct Investment: FDI) และการลงทุนในหลักทรัพย์ (Portfolio Investment) นอกจากนี้ ขอบเขตของการเปิดเสรีครอบคลุมธุรกิจ 5 ภาคและบริการที่เกี่ยวเนื่อง ได้แก่ เกษตร ประมง ป่าไม้เหมืองแร่ และภาคการผลิตพันธกรณีหลักของ ACIA ได้แก่ การให้การปฏิบัติเยี่ยงคนชาติ (National Treatment) และการปฏิบัติเยี่ยงคนชาติที่ได้รับความอนุเคราะห์ยิ่ง (Most-Favored ˚Nation Treatment) การห้ามกำหนดเงื่อนไขการลงทุน (Prohibition of Performance Requirements) และเงื่อนไข การดำรงตำแหน่งบริหารอาวุโส และคณะกรรมการ (Senior Management and Board of Directors)ทั้งนี้ หากไม่

[10] ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC FACTBOOK), กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, กรุงเทพ, 2554

ต้องการเปิดเสรี ประเทศสมาชิกก็สามารถเขียนข้อสงวนมาตรการ / ธุรกิจไว้ในรายการข้อสงวนได้ โดยให้เป็นไปตามความสมัครใจ แต่ระดับการเปิดเสรี จะต้องไม่น้อยกว่าที่เปิดไว้เดิมภายใต้ AIA ส่วนด้านการคุ้มครองการลงทุนใน ACIA ประกอบด้วยการปฏิบัติที่เป็นธรรม การชดเชยในกรณีเกิดเหตุการณ์ไม่สงบ การชดเชยในกรณีที่มีการเวนคืน การระงับข้อพิพาทระหว่างรัฐการระงับข้อพิพาทระหว่างรัฐกับนักลงทุน เป็นต้น

2.2.7 การเคลื่อนย้ายแรงงานฝีมืออย่างเสรี

อาเซียนมีเป้าหมายในการส่งเสริมการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรี โดยอำนวยความสะดวกการเดินทางของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการค้าสินค้า บริการ และการลงทุน ในด้านต่างๆ อาทิ การตรวจลงตราการออกใบอนุญาตทำงานสำหรับผู้ประกอบวิชาชีพและแรงงานฝีมืออาเซียนที่เกี่ยวข้องกับการค้าข้ามพรมแดน และกิจกรรมที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนการเคลื่อนย้ายแรงงานฝีมือภายในภูมิภาค โดยได้ดำเนินการ 2 แนวทาง คือ

1) การจัดตั้งกรอบทักษะฝีมือแรงงานระดับประเทศ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการนำไปสู่กรอบการยอมรับฝีมือแรงงานของอาเซียน และ

2) การจัดทำข้อตกลงยอมรับร่วม (MRA) สำหรับผู้ประกอบวิชาชีพบริการการจัดทำร่างข้อตกลง MRA เป็นการดำเนินการเพื่อเสริมการเปิดเสรีการค้าบริการภายใต้กรอบความตกลงด้านการค้าบริการของอาเซียน (AFAS) โดย MRA ที่จัดทำขึ้นภายใต้กรอบการค้าบริการของอาเซียน จะเป็นพันธกรณีให้อาเซียนยอมรับร่วมกันเรื่องคุณสมบัติของแรงงานฝีมือ ประวัติการศึกษาและประสบการณ์การทำงาน ซึ่งทั้ง 3 ปัจจัยเป็นคุณสมบัติสำคัญที่เป็นเงื่อนไขในการขอรับอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกในขั้นตอนการขอใบอนุญาต ที่ผ่านมา อาเซียนได้มีการจัดทำข้อตกลง MRA แล้วทั้งหมด 8 ฉบับ ได้แก่ วิศวกรรม พยาบาล สถาปัตยกรรม ช่างสำรวจ ท่องเที่ยว แพทย์ ทันตแพทย์ การบัญชี

2.2.8 การดำเนินงานตามความร่วมมือรายสาขาอื่น ๆ

ยกตัวอย่างเช่น ความร่วมมือด้านเกษตร อาหารและป่าไม้ ความร่วมมือด้านทรัพย์สินทางปัญญา การพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน (การคมนาคม เทคโนโลยีสารสนเทศ พลังงาน) ความร่วมมือด้านเหมืองแร่พาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ความร่วมมือด้านการเงิน ความร่วมมือด้านวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) และการพัฒนาเพื่อการรวมกลุ่มของอาเซียน (IAI) ส่วนใหญ่เป็นการดำเนินงานตาม แผนงาน / ข้อตกลงที่ได้มีการเห็นชอบร่วมกันไปก่อนหน้านี้แล้วเช่นกัน โดยมีรัฐมนตรีรายสาขาที่เกี่ยวข้องเป็นผู้รับผิดชอบ

2.2.9 ประโยชน์ที่ไทยจะได้รับ

1 อาเซียนเป็นกรอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจที่มีความใกล้ชิดไทยมากที่สุด ประเทศสมาชิกอาเซียนหลายประเทศเป็นเพื่อนบ้าน มีพรมแดนติดกัน มีวัฒนธรรมที่คล้ายคลึง มีสินค้าและบริการที่สามารถเสริมซึ่งกันและกันได้ หรือมีสินค้าบริการที่คล้ายคลึงกันซึ่งหากสามารถร่วมมือกัน ก็จะสามารถสร้างความแข็งแกร่งในด้านอำนาจการต่อรอง อันจะนำมาซึ่งการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจการค้าที่มีความสำคัญยิ่ง

2 การรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนทำให้เกิดตลาดในภูมิภาคที่มีขนาดใหญ่ โดยสามารถนำจุดแข็งของแต่ละประเทศมาเสริมกับจุดแข็งของประเทศไทยเพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดในการผลิต ส่งออกและบริการ ซึ่งจะเกิดได้ก็ต่อเมื่อมีการเคลื่อนย้ายปัจจัยการผลิตได้อย่างเสรีมากขึ้น นอกจากนี้ การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะช่วยให้ประเทศสมาชิกมีความเป็นปึกแผ่นและช่วยสร้างอำนาจการต่อรองในเวทีต่างๆ มากขึ้น

3 ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะช่วยส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวในด้านการค้าและการลงทุนของไทย เนื่องจากการผลักดันมาตรการต่างๆ เพื่อเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะก่อให้เกิดการยกเลิกหรือลดอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาด ไม่ว่าจะเป็นอุปสรรค์ด้านภาษีหรือมาตรการทางการค้าอื่นๆ ที่มิใช่ภาษี เนื่องจากประเทศสมาชิกจะแสวงหาความร่วมมือเพื่อลด/ขจัดอุปสรรคต่าง ๆ เหล่านั้น รวมถึงอำนวยความสะดวกทางการค้าและการลงทุนระหว่างกัน

4 ประชาคมเศรษฐกิจจะทำให้ผู้ประกอบการไทยได้เริ่มปรับตัวและเตรียมความพร้อม กับสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเร่ง

ปรับตัวและใช้โอกาสที่เกิดจากการลดอุปสรรคทางการค้าและการลงทุนต่างๆ ให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ โดยเฉพาะสาขาที่ไทยมีความพร้อมและมีขีดความสามารถในการแข่งขันสูง

5 *เสริมสร้างขีดความสามารถของผู้ประกอบการภายในประเทศ* จากการใช้ทรัพยากรในการผลิตร่วมกันและการเป็นพันธมิตรในการดำเนินธุรกิจระหว่างประเทศจากการขจัดอุปสรรคในด้านการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศสมาชิก

6 *ยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชน* ภายในประเทศจากการดำเนินงานตามแผนงานในด้านการลดอุปสรรคทั้งด้านการค้าและการลงทุน และการพัฒนาทางเศรษฐกิจอย่างเสมอภาค

2.3 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม

"สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม" หรือ "เวียดนาม" เป็นหนึ่งในประเทศที่นักลงทุนทั่วโลกยังคงให้ความสนใจจับจ้องมองหาโอกาสเข้ามาลงทุน เพราะเป็นประเทศที่มีเสถียรภาพทางการเมือง เศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง จำนวนประชากรมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากกว่า 1 ล้านคนต่อปี และกำลังซื้อของชาวเวียดนามเพิ่มสูงขึ้นมาก อย่างไรนั้น สืบเนื่องจากการที่ไทยและเวียดนามได้เข้าร่วมเป็น "ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน" (AEC) ตลอดจนมีสายสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน แม้จะไม่มีพรมแดนติดกัน จึงนับเป็นความได้เปรียบของไทยในการเข้าไปลงทุนในเวียดนาม

2.3.1 ข้อมูลโดยทั่วไปของประเทศเวียดนามสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม[11]

ลักษณะทางภูมิศาสตร์

ทิศเหนือ ติดกับ สาธารณรัฐประชาชนจีน

ทิศใต้ ติดกับ อ่าวไทย

ทิศตะวันออก ติดกับ ทะเลจีนใต้และอ่าวตังเกี๋ย

ทิศตะวันตก ติดกับ สาธารณรัฐประชาธิปไตย ประชาชนลาว

ทิศตะวันตกเฉียงใต้ ติดกับ ประเทศกัมพูชา

.ข้อมูลจำเพาะ

ขนาดพื้นที่	มีพื้นที่ประมาณ 331,150 ตารางกิโลเมตร
ภูมิประเทศ	ประมาณ 3 ใน 4 ของเวียดนาม ประกอบด้วยภูเขาสูงและป่าไม้บริเวณ แผ่นดินทั้งหมดของเวียดนาม มีพื้นที่ราว 328,000 ตารางกิโลเมตร นอกนั้น เป็นไหล่เขาและหมู่เกาะต่าง ๆ นับพันเกาะงแต่อ่าวตังเกี๋ยไปจนถึงอ่าว ไทย
ภูมิอากาศ	เวียดนามเป็นประเทศที่มีพื้นที่แคบแต่มี ความยาวมากทำให้ลักษณะภูมิประเทศ และภูมิอากาศแตกต่างกันค่อนข้างมาก สามารถแบ่งได้ดังนี้ ภาคเหนือ มีอุณภูมิเฉลี่ย 10-35 องศา เซลเซียส (ช่วงเดือนธค.-มค. อาจมีหิมะ ตกหรือระดับ 0 องศาเซลเซียส)

[11] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

รูปที่ 2.1แสดงลักษณะทางกายภาพของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม

ที่มา: สำนักงานส่งเสริมวิสหากิจขนาดกลางและขนาดย่อม

พื้นที่ส่วนใหญ่ของประเทศ	เป็นพื้นที่มรสุมเขตร้อน มีฝนตกชุกในช่วงเดือน พ.ค.-พ.ย. และมีมรสุมเข้า ในช่วงดังกล่าวในทุกปี
เมืองหลวง	กรุงฮานอย (Hanoi)
เขตการปกครอง	58 จังหวัด 5 เทศบาลนคร และ 3 ภาค (ภาคเหนือ กลางและใต้)
ประชากร	89.57 ล้านคน (2553)
GDP Growth	ร้อยละ 6.78 (ปี 2553)
GDP	102 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ (ปี 2553)
GDP per Capita	1,160 ดอลลาร์สหรัฐ (ปี 2553)
อัตราเงินเฟ้อ	ร้อยละ 9.2 (ธันวาคม 2553)
อัตราการแลกเปลี่ยน	625 ด่ง ประมาณ 1 บาท (4 กุมภาพันธ์ 2554)

ค่าแรงขั้นต่ำ	ประมาณ 55-80 ดอลล่าร์สหรัฐ/เดือน (แล้วแต่พื้นที่)
ทรัพยากร	ผลไม้ ผลผลิตทางการเกษตร ข้าว น้ำมัน ของป่า สมุนไพร และแหล่งท่องเที่ยว ทางธรรมชาติ
เชื้อชาติ	เวียดนาม
ศาสนา	ไม่มีศาสนาประจำชาติ เนื่องจากปกครอง โดยระบอบสังคมนิยม (มีผู้แสดงตนว่านับถือศาสนาต่างๆ 15.65ล้านคนโดยศาสนาพุทธ (มหายาน) มี จำนวนผู้นับถือมากที่สุด (ร้อยละ 9.3) ภาษา เวียดนาม
เวลา	เท่ากับประเทศไทย
การปกครอง	ระบอบสังคมนิยม โดยมีพรรค คอมมิวนิสต์เวียดนาม (Communist Party of Vietnam) เป็น พรรคการเมืองเดียวและมีอำนาจสูงสุด สถาบันการเมือง พรรคคอมมิวนิสต์เวียดนาม
ประธานาธิบดี	นายเหวียน มิง เจี๊ยต (Nguyen Minh Triet)
หัวหน้ารัฐบาล	นายเหวียน เติน สุง (Nguyen Tan Dung)
พรรคคอมมิวนิสต์	นายเหวียน ฝู จ่อง (Nguyen Phu Trong)
เลขาธิการพรรค วันชาติ	2 กันยายน

วันสถาปนาความสัมพันธ์ทางการทูตกับไทย 6 สิงหาคม 2519

<u>เส้นทางการคมนาคมระหว่างประเทศไทยและประเทศเวียดนาม</u>

1. ทางบก ภาคเหนือและภาคกลางใช้เส้นทางผ่านประเทศลาว ภาคใต้ใช้เส้นทางผ่านประเทศกัมพูชา

2. ทางน้ำ ส่งสินค้าผ่านท่าเรือแหลงฉบังเข้าสู่ท่าเรือไซ่ง่อน โดยผ่านอ่าวไทย

3.ทางอากาศสนามบินนานาชาติในประเทศไทยสู่สนามบินนานาชาติที่กรุงฮานอยและโฮจิมินส์

สมาชิกองค์การระหว่างประเทศ[12]

1. อาเซียน เวียดนามเข้าร่วมเป็นสมาชิกอาเซียนเมื่อเดือนกรกฎาคม 2538 และได้ลงนามในความตกลงว่าด้วยการใช้อัตราภาษีพิเศษที่เท่ากันสำหรับเขตการค้าอาเซียน (Agreement on the Common Effective Preferential Tariff : CEPT) เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2539 ซึ่งเป็นการประกาศเริ่มต้นการจัดตั้งเขตการค้าเสรีอาเซียน (AFTA) โดยครอบคลุมทั้งสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรม ขณะนี้อัตราภาษีนำเข้าของเวียดนามภายใต้ CEPT อยู่ที่ 0-5 % และได้ลงนามยอมรับความตกลงว่าด้วยการค้าบริการของอาเซียน (ASEAN Framework Agreement on Services : AFAS) เมื่อเดือนธันวาคม 2538 โดยมีเป้าหมายเปิดเสรีธุรกิจบริการให้สมาชิกภายในปี 2558

2. WTO เวียดนามเข้าเป็นสมาชิกองค์การการค้าโลก (WTO) เมื่อเดือนมกราคม 2550 เป็นสมาชิกลำดับที่ 150 โดยมีข้อผูกพันเปิดเสรีสินค้ามากกว่า 10,689 รายการ ซึ่งจะต้องลดภาษีภาษีนำเข้าลงโดยเฉลี่ย 4 % ภายในปี 2556 ภาษีผลิตภัณฑ์เกษตรจะลดลงจาก 25.2 % เหลือ 21 % โดยเฉลี่ย และสินค้าอื่น ๆ ลดลงจาก 16.1 % เป็น 12.6 % โดยเฉลี่ย

3. APEC เวียดนามได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกความร่วมมือทางเศรษฐกิจ เอเชีย-แปซิฟิก (APEC) และความร่วมมือภายใต้กรอบการประชุมเอเชีย-ยุโรป (ASEM)

---

[12] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

2.3.2 ข้อมูลพื้นฐานเศรษฐกิจโดยทั่วไป

1 สรุปภาวะการค้าระหว่างประเทศไทย -เวียดนาม ปี 2551-2553

ตารางที่ 2.1 สรุปภาวะการค้าระหว่างประเทศไทย -เวียดนาม ปี 2551-2553: ที่มา: กรมศุลกากร

รายการ	มูลค่าการค้า : ล้านเหรียญสหรัฐฯ		
	2551	2552	2553
การส่งออก	5,017.80	4,678.42	5,845.45
การนำเข้า	1,450.45	1,385.42	1,396.71
มูลค่ารวม	6,468.25	6,063.84	7,242.16
ดุลการค้า	3,567.36	3,293.00	4,448.75

2 สินค้าที่มีศักยภาพของไทยที่ส่งออกไปยังประเทศเวียดนาม และสินค้าหลักที่ไทยนำเข้าจากประเทศเวียดนาม (5 อันดับแรก) ระหว่างปี 2552-2553 (โดยเฉลี่ย)

ตารางที่ 2.2 สินค้าที่มีศักยภาพของไทยที่ส่งออกไปยังประเทศเวียดนาม และสินค้าหลักที่ไทยนำเข้าจากประเทศเวียดนาม ที่มา:กรมศุลกากร

สินค้าหลักที่ไทยส่งออก	ประเทศคู่แข่ง	สินค้าหลักที่ไทยนำเข้า	ประเทศคู่แข่ง
1.เม็ดพลาสติก	จีน เกาหลี	1. เครื่องใช้ไฟฟ้าในบ้าน	มาเลเซีย ไต้หวัน จีน ญี่ปุ่น
2. เคมีภัณฑ์	จีน เกาหลี	2. ถ่านหิน	จีน
3. เหล็กเหล็กกล้าและผลิตภัณฑ์	จีน	3.เครื่องจักรกลไฟฟ้าและส่วนประกอบ	จีน ญี่ปุ่น ไต้หวัน
4.ผลิตภัณฑ์ยาง	มาเลเซีย	4. ด้ายและเส้นใย	จีน
5. รถยนต์และอุปกรณ์	จีน	5. น้ำมันดิบ	จีน

3 สินค้าส่งออกสาคัญของเวียดนามที่เป็นคู่แข่งขันประเทศไทย

- ข้าว (เวียดนามเป็นประเทศผู้ส่งออกข้าวรายใหญ่อันดับ1 และ 2 ของโลกสลับกับประเทศไทย)
- อาหารทะเลกระป๋องและแปรรูป
- ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้

- ยางพารา (เวียดนามเป็นประเทศผู้ส่งออกยางพาราเป็นอันดับที่ 8 และเป็นสินค้าส่งออกอันดับ 4 ของไทย)
- ผลิตภัณฑ์มันสำปะหลัง
- สิ่งทอ
- เสื้อผ้าสำเร็จรูป
- ผลิตภัณฑ์พลาสติก

2.3.3 .ข้อมูลที่จำเป็นในการทำธุรกิจในประเทศเวียดนาม

1.ระบบการเงินและการธนาคาร

สกุลเงิน เงินด่ง (Dong) (1USD=20,822.00 VND เมื่อวันที่ 20 เม.ย. 2556: The State Bank of Vietnam)

1.1 ระบบธนาคาร

ธนาคารกลางของเวียดนามประกาศคงอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงสำหรับเงินกู้สกุลด่องที่ระดับ 0.65% ต่อเดือน หรือ 7.8% ต่อปี เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2005

ระบบธนาคารของเวียดนาม 3 รูปแบบ ประกอบด้วย[13]

1. ธนาคารกลาง คือ State Bank of Vietnam (SBV) ทำหน้าที่เหมือนธนาคารกลางของประเทศอื่น ๆ

2. State-Owned Commercial Banks (SOCBs) 4 จำนวน 6 ธนาคาร คือ

2.1 Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcom bank)

2.2 Bank for Investment and Development of Vietnam (VietindeBank: BIDV)

2.3 Vietnam Bank for the Poor

[13] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

2.4 Industrial and Commercial Bank of Vietnam (Incombank : ICB)

2.5 Mekong Delta Housing Bank

2.6 Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank)

3. Private Commercial Banks จำนวน 118 ธนาคาร แบ่งเป็น

3.1 Joint Venture Banks จำนวน 4 ธนาคาร เช่น VinaSiam Bank เป็นธนาคารที่เกิดจากการร่วมทุนระหว่างบริษัท CP และธนาคารไทยพาณิชย์ของไทย กับ Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development หรือ Agribank ของเวียดนาม มี 2 สาขา ณ กรุงฮานอย และนครโฮจิมินห์

3.2 Joint Stock Banks**จำนวน 39 ธนาคาร

3.3 Thai Bank's Branches จำนวน 1 ธนาคาร คือ Bangkok Bank PCL.* (สาขาย่อย ณ กรุงฮานอยและสาขานครโฮจิมินห์)

3.4 Foreign Bank's Branches จำนวน 28 ธนาคาร

3.5 Foreign Bank's Representative Offices จำนวน 46 ธนาคาร

<u>1.2 ระบบการชำระเงิน</u>

ระบบการชำระเงินของเวียดนามอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของธนาคารแห่งรัฐเวียดนาม (SBV) ซึ่งเป็นธนาคารกลางของประเทศ โดย SBV จะเป็นผู้ออกกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติ เพื่อให้การดำเนินงานของระบบการชำระเงินบรรลุผลตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

- การมีระบบการชำระเงินระหว่างธนาคารที่ทันสมัย
- มีการเชื่อมโยงเครือข่ายระหว่างกันของธนาคารพาณิชย์ทุกธนาคารและทุกสาขา
- มีความครอบคลุมทุกธุรกรรมทางการค้า
- ครอบคลุมการไหลเวียนของเงินในธุรกิจการค้า

- การดำเนินนโยบายการเงินของรัฐบาลมีประสิทธิภาพ ครอบคลุมทุกธุรกรรมทางการเงิน
- การธนาคารของรัฐบาล
- การเข้าถึงบริการทางการเงินของผู้ใช้บริการธนาคารพาณิชย์มีมากขึ้น
- อำนวยประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ

1.3 สื่อการชำระเงิน (Payment Instruments)

1. Paper based

- *เงินสด* เป็นสื่อสำหรับการชำระเงินรายย่อย ชาวเวียดนามไม่นิยมฝากเงินกับธนาคารแต่เลือกที่จะเก็บเงินสดไว้ในตู้เซฟที่บ้านแทน ส่งผลให้ธุรกรรมรายย่อยส่วนใหญ่กระทำในรูปของเงินสด ทั้งนี้ SBV ได้กำหนดให้การชำระเงินภายในประเทศจะต้องกระทำในสกุลเงินด่องเท่านั้น

- *เช็ค* ใช้สำหรับชำระเงินรายย่อยภายในประเทศ เช็คที่ออกมีอายุ 30 วัน ปริมาณใช้เช็คยังมีน้อยเนื่องจากความเข้มงวดของธนาคารพาณิชย์ในการอนุญาตให้ลูกค้าซื้อเช็คเพื่อไปทำธุรกรรม ประกอบกับประชาชนไม่นิยมเปิดบัญชีกับธนาคาร

- *Payment order* หรือ Authorized payment order เป็นเอกสารการสั่งจ่ายเงินผู้ออกเอกสารจะให้ผู้รับเอกสารซึ่งเป็นผู้ให้บริการ Payment service จ่ายเงินเข้าบัญชีของผู้รับเงินตามจำนวนเงินที่ระบุโดยหักจากบัญชีของผู้จ่าย ใช้สำหรับการชำระเงินรายย่อยภายในประเทศ ส่วนการชำระเงินระหว่างประเทศจะใช้ International payment order

- Collection order หรือ Authorized collection order เป็นเอกสารการเรียกเก็บเงิน โดยผู้ออกเอกสารจะให้ผู้รับดำเนินการเรียกเก็บเงินแทนตามจำนวนที่ระบุไว้ใช้สำหรับการชำระเงินรายย่อยภายในประเทศ ส่วนการชำระเงินระหว่างประเทศจะใช้International collection order

- ตั๋วสัญญาใช้เงิน เป็นเอกสารที่ผู้ออกตั๋วให้สัญญาว่าจะใช้เงินตามจำนวนที่ระบุให้แก่ผู้รับเงิน ใช้สำหรับการชำระเงินภายในประเทศ

- Bill of exchange ใช้สำหรับการชำระเงินระหว่างประเทศ โดยผู้ออกตั๋วแลกเงินจะสั่งให้บุ้คคลที่เรียกว่าผู้จ่าย จ่ายเงินจำนวนตามที่ระบุให้แก่ผู้รับเงิน

- Letter of credit ใช้สำหรับการทำธุรกรรมการชำระเงินระหว่างประเทศ ธนาคารผู้เปิด L/C โดยคำสั่งของผู้ซื้อ จะแจ้งไปยังผู้ขายผ่านทางธนาคารตัวแทน เป็นการยืนยันว่าเมื่อผู้ขายปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน L/C ถูกต้องครบถ้วน แล้วธนาคารผู้เปิด L/C จะชำระเงินให้แก่ผู้ขาย

2. Electronic based

- *บัตร ATM* เป็นสื่อสำหรับการชำระเงินรายย่อยภายในประเทศ ATM ในเวียดนามใช้สำหรับการถอนเงินสดเป็นหลัก1

- *บัตรเครดิต/บัตรเดบิต* เป็นสื่อสำหรับการชำระเงินรายย่อยภายในประเทศ

- *ระบบรับชำระเงินออนไลน์ E-wallet* เป็นสื่อสำหรับการชำระเงินรายย่อย บริการE-wallet ที่พัฒนาโดยสถาบันการเงินต่าง ๆ นั้น ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ของปี 2553 มีธนาคาร 18 แห่ง ที่ให้บริการโดยมี POS รองรับกว่า 200 เครื่อง นอกจากนี้VinaPhone ซึ่งเป็นผู้ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ของเวียดนามยังได้ร่วมมือกับVietcombank, Vietinbank และ ABBank ในการให้บริการ e-wallet ที่รู้จักกันในชื่อ MoMo โดยลูกค้าของ VinaPhone สามารถชำระค่าบัตรโดยสาร เครื่องบินค่าสินค้าและบริการต่าง ๆ ผ่านโทรศัพท์เคลื่อนที่ของตนเอง นับเป็นผู้ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่รายแรกที่ให้บริการ e-wallet แก่ลูกค้าของตนเอง

- *สื่อการชำระเงินระหว่างธนาคาร* เวียดนามได้นำระบบอิเล็กทรอนิกส์เข้ามาใช้ในการประกอบธุรกรรม Inter-bank payment เพื่อทดแทนระบบ Paper-basedinter-bank payment ในเดือนกรกฎาคม 2545 สื่อการชำระเงิน Inter-bankelectronic payment ประกอบด้วย

- High Value Subsystem (HVTS) ใช้สำหรับธุรกรรมการชำระเงินระหว่างธนาคารที่มีมูลค่าตั้งแต่ 500 ล้านด่องขึ้นไป
- Low Value Subsystem (LVTS) ใช้สำหรับธุรกรรมการชำระเงินระหว่างธนาคารที่มีมูลค่าต่ำกว่า 500 ล้านด่อง

1.4 ช่องทางการชำระเงิน (Payment Channels)[14]

1. สาขาธนาคารพาณิชย์ ผู้ใช้บริการสามารถใช้ช่องทางสาขาของธนาคารพาณิชย์ซึ่งมีด้วยกัน1,275 สาขาทั่วประเทศ ทั้งที่เป็นธนาคารของรัฐ ธนาคารร่วมค้า สาขาธนาคารต่างชาติและธนาคารท้องถิ่น

2. ช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ เช่น ATM, POS, Internet Banking การขยายตัวของจำนวนบัตรที่ออกโดยธนาคารต่าง ๆ ในช่วงระหว่างปี 2549˚ 2553 ทำให้ธนาคารพาณิชย์มุ่งเน้นที่จะพัฒนาเครือข่ายเพื่อรองรับการขยายตัว ดังกล่าว โดยมีการดำเนินการร่วมกับสถาบันผู้ออกบัตรเครดิตในต่างประเทศ เช่น VISA, MasterCard ในการพัฒนาระบบของตนเองเพื่อให้ผู้ถือบัตรสามารถใช้บัตรเครดิตถอนเงินสดจากเครื่อง ATM ของธนาคารได้ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3ของปี 2553 มีการออกใช้บัตรกว่า 26 ล้านใบ ด้วยจำนวน ATM มากกว่า 10,000 เครื่องและ Points of sale (POS) กว่า 40,000 เครื่อง อย่างไรก็ตามปริมาณการใช้บัตรเพื่อจ่ายชำระค่าสินค้าและบริการผ่าน POS ยังมีปริมาณไม่มากนัก2

3. โทรศัพท์เคลื่อนที่ ผู้ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเวียดนามได้มีการนำระบบรับชำระเงินออนไลน์มาใช้เพื่อให้ผู้ใช้บริการได้รับความสะดวกมากยิ่งขึ้น โดยสามารถชำระค่าสินค้าและบริการต่าง ๆ ผ่านโทรศัพท์เคลื่อนที่ของตนเอง

1.5 ระบบเงินฝาก

1.ลูกค้าสามารถฝากได้ทั้งเงินสกุลท้องถิ่นและเงินตราต่างประเทศ

2.บัญชีเงินฝากมีทั้งกระแสรายวัน เผื่อเรียก เงินฝากประจำ

3.ดอกเบี้ยเงินฝากไม่ต้องเสียภาษี

4.เงินที่โอนเข้าจากต่างประเทศ ไม่ว่าจะทำเป็นเงินฝากหรือไม่สามารถโอนกลับไปได้โดยไม่มีกำหนด

1.6 สินเชื่อ

สามารถกู้เงินตราเป็นต่างประเทศได้ นอกเหนือจากสกุลเงินท้องถิ่น ในกรณีที่รายการนั้นๆ เกี่ยวข้องกับสกุลเงินต่างประพเทศ เช่น เมื่อสั่งซื้อเครื่องจักร

[14] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

สั่งสินค้า หรือวัตถุดิบนำเข้า สามารถกู้เป็นเงินตราต่างประเทศเพื่อชำระสินค้า หรือกู้โดยเปลี่ยนเป็นสกุลเงินท้องถิ่นได้

การกู้เป็นเงินทุนหมุนเวียนจ่ายค่าสินค้าในประเทศต้องกู้เป็นสกุลเงินท้องถิ่นเท่านั้น ไม่สามารถเลือกสกุลเงินต่างประเทศได้

เงินที่ได้จากการขายสินค้าไปยังต่างประเทศ (Export) สามารถเก็บไว้ได้ ในกรณีที่ต้องการซื้อเงินตราต่างประเทศ ก็ต้องใช้เงินตรางต่างประเทศที่มีอยู่เดิมให้หมดเสียก่อน จึงจะมีสิทธิซื้อส่วนต่างได้

1.7 การโอนเงิน

มีการควบคุมที่ค่อนข้างเข้มงวด เงินที่นำออกหรือโอนออกนอกประเทศต้องมีที่มาที่ไป หรือกฎหมายอนุญาต เช่น

- เงินที่โอนเข้าจากต่างประเทศ แต่ยังไม่ได้ถอนออกจากธนาคาร สามารถโอนกลับไปได้
- เงินกู้จากผู้ถือหุ้นนอกประเทศที่มีสัญญาถูกต้อง ซึ่งมีการโอนเงินเกิดขึ้นจริง ต้องผ่านบัญชี (Capital A/C) ที่เปิดกับธนาคารเมื่อตอนเริ่มกิจการ สามารถโอนเงินออกได้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย แต่ดอกเบี้ยต้องถูกหัก Withholding Tax 10% เพื่อนำส่งสรรพากร

ทั้งนี้ เวียดนามมีกฎหมายค้ำประกันเงินฝากวงเงินประมาณ 3,000 ดอลลาร์สหรัญ/บัญชี//ธนาคาร ส่วนที่เกินกว่านั้นผู้ฝากต้องรับผิดชอบเอง

1.8 วิธีการกู้เงิน

1.นักลงทุนสามารถหาแหล่งเงินกู้ในเวียดนามจากธนาคารต่างๆ ได้โดยตรง

2.กรณีการกู้ไม่สะดวก สามารถดำเนินงานได้ดังนี้

2.1 โอนเงินจากเมืองไทยไปใช้ที่เวียดนาม โดยโอนผ่านธนาคารไทยในเวียดนามเช่น ธนาคารกรุงเทพ หรือนาคารอื่นๆ ที่มีบัญชี โดยจะเสียค่าธรรมเนียมอยู่ที่ 1-2%

2.2 เงินฝากในไทยและเป็นธนาคารเดียวกันที่มีสาขาในเวียดนาม ก็สามารถใช้เงินฝากค้ำประกับได้ โดยไม่เสียค่าธรรมเนียมใดๆ

2.3 ใช้หลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ไทยในการจดจำนองค้ำสินเชื่อที่เวียดนามได้

2.4 กรณีที่มีวงเงินกับธนาคาร แต่ธนาคารนั้นๆ ไม่มีสาขาที่เวียดนาม ให้ธนาคารกันวงเงินส่วนที่ต้องการเพื่อออก Bank Guarantee หรือ Stand-by L/C นำไปค้ำประกับการกู้ยืมกับธนาคารอื่นๆ ที่เวียดนามได้

3.สามารถกู้เงินจากบริษัทแม่หรือผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ แต่ต้องทำสัญญาเป็นหลักฐานอย่างถูกต้อง มีรายการโอนเงินผ่านธนาคารเข้าไปยังเวียดนาม (Capital A/C) กรณีที่มีการคิดดอกเบี้ย ต้องเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลไม่สูงเกินไป (ถ้าไม่คิดเลยหรืออัตราต่ำไม่เป็นไร) การจ่ายดอกเบี้ยออกนอกประเทศต้องหัก Withholding Tax 10%[15]กรณีที่สัญญากู้เงินมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก็ไม่ต้องขออนุญาติจากธนาคารชาติเวียดนาม

2.3.4 ระบบภาษีในเวียดนาม

1. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (Personal Income Tax) ทั้งชาวเวียดนามและชาวต่างชาติจัดเก็บในอัตราก้าวหน้า คือ ร้อยละ 0-40

2. ภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporate Income Tax) จัดเก็บอัตรามาตรฐานร้อยละ 28 สำหรับธุรกิจทั่วไป และระหว่างร้อยละ 28-50 สำหรับธุรกิจเกี่ยวกับการสำรวจทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ และการสำรวจน้ำมันและก๊าซธรรมชาติ

3. ภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Tax : VAT) อัตราภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับสินค้าและบริการโดยทั่วไปคือ ร้อยละ 10

4. ภาษีการบริโภคพิเศษ (Special Consumption Taxes : SCT) หรือภาษีสรรพสามิต (Excise Tax) จัดเก็บอัตราภาษีสินค้าและบริการระหว่างร้อยละ 10-80

5. ภาษีศุลกากรนำเข้าและส่งออก (Import and Export Duty) ภาษีนำเข้า อัตราภาษีนำเข้าทั้งอัตราพิเศษสุด (Specially Preferential Rates) อัตราพิเศษ (Preferential Rate) และอัตราปกติ (Normal Rate) มีหลายอัตรา ได้แก่ ร้อยละ 0, 1, 3, 5, 10, 15, 20, 30, 40, 50, 60 และสูงสุด 100 ส่วนอัตราทั่วไป (Ordinary Rates) ใช้กับการนำเข้าจากประเทศที่ใช้หลัก Non-MFN และเท่ากับ 1.5 เท่าของอัตราพิเศษ และมีการใช้อัตราพิเศษ

---

[15] วิทยา ศุภธนากุลและคณะ, เจาะตลาดเวียดนามผ่านกูรู, กรุงเทพ, เนชั่นบุ๊คส์,2551.

(Preferential Rates) ใช้กับการนำเข้าจากประเทศที่มีข้อตกลง MFN กับเวียดนาม รวมทั้งการใช้อัตราภาษีพิเศษสุด (Specially Preferential Rates) ใช้กับการนำเข้าจากประเทศที่มีข้อตกลงพิเศษ(Special Preferential Agreement) กับเวียดนามโดยเฉพาะกลุ่มประเทศอาเซียน

2.3.5 ประเภทและอัตราภาษีสาหรับการประกอบธุรกิจ

ตารางที่ 2.3 ประเภทและอัตราภาษีสาหรับการประกอบธุรกิจ: ที่มา กรมศุลกากร

ลำดับที่	ประเภทอากร	อัตราอากร	หมายเหตุ
1	ภาษีนำเข้าและส่งออก	0-60%	แล้วแต่สินค้า
2	ภาษีเงินได้นิติบุคคล	28-50%	ลดหย่อนตามกรณี
3	ภาษีมูลค่าเพิ่ม	10%	สินค้าทั่วไป
4	ภาษีสรรพสามิต	10-75%	แล้วแต่สินค้า
5.	ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	เก็บภาษีในอัตราก้าวหน้าตั้งแต่ 0-40%	เก็บจากบุคคล 3 ประเภท

2.3.6 กฎ ระเบียบทางการค้า

การทำธุรกิจในเวียดนาม ผู้ประกอบการจำเป็นต้องศึกษากฎ ระเบียบการค้าต่างๆ ข้อมูล ข้อบังคับรวมทั้งกฎหมายต่างที่เกี่ยวข้องกับตนอย่างละเอียดและรอบคอบ ดังนี้

1 สินค้าที่ห้ามนาเข้าและส่งออก

<u>ด้านการนำเข้า</u>

1.1. ยกเลิกกำหนดปริมาณการนำเข้า (Quantitative Restrictions) สำหรับสินค้ารายการ Paper, Clinker, Cement, Construction White Glass, granite and Ceramic Tiles, Remaining Steel Products, Vegetable Oil, Alcohol, Motorcycles (New) and Certain Parts, Passenger Vans 10-16 Seats, and Passenger Vans Up to 9 Seats.

1.2. ยกเลิกโควตานำเข้าสิ่งทอและเสื้อผ้าสำเร็จรูป

1.3. เปิดเสรีการนำเข้า ยกเว้นสินค้า ดังนี้

- สินค้าที่ห้ามนำเข้า เช่น อาวุธ ปืน และวัตถุอันตราย บุหรี่ ซิการ์และผลิตภัณฑ์ยาสูบสินค้า อุปโภคบริโภค รวมทั้งวัสดุและเครื่องมือที่ใช้แล้ว ยานพาหนะพวงมาลัยขวา เป็นต้น

- สินค้าที่ต้องขอใบอนุญาตนำเข้า เช่น น้ำตาลทราย

ด้านการส่งออก

1.1. เปิดเสรีการส่งออก ยกเว้นสินค้า ดังนี้

- อาวุธ วัตถุโบราณ ยา พืชพันธ์สัตว์ที่หายากและไม้ซุง

- สินค้าที่ต้องขอใบอนุญาต เช่น สิ่งทอและเสื้อผ้าสำเร็จรูป

- สินค้าที่ประเทศผู้ซื้อควบคุมการนำเข้าเป็นกรณีพิเศษ เช่น พืชป่าที่หายาก ผักและสัตว์บางชนิด

1.2. ยกเลิกการกำหนดปริมาณส่งออกข้าว

2.3.7 กฎระเบียบขั้นตอนด้านเอกสารการส่งออก-นาเข้า และขนส่งสินค้าในเวียดนาม

ลู่ทางเข้าสู่ตลาดเวียดนาม

1 สำรวจตลาดและติดต่อกับผู้นำเข้าด้วยตัวเอง เวียดนามเพิ่งเปิดเป็นตลาดเสรีมากว่า 10 ปีเท่านั้น นักธุรกิจเวียดนามยังไม่มีความชำนาญกับการที่จะออกไปหาสินค้าในต่างประเทศ ประกอบกับยังมีทุนน้อย ดังนั้น ส่วนมากจะอยู่ที่บริษัทคอยให้นักธุรกิจต่างชาติมาติดต่อมากกว่า นักธุรกิจต่างประเทศ เช่น ไต้หวัน ฮ่องกง ญี่ปุ่น และสิงคโปร์ รู้จุดอ่อนเหล่านี้ดี จึงพยายามจะเข้ามาหาตลาดเวียดนามมากกว่าที่จะรอให้นักธุรกิจเวียดนามไปติดต่อโดยตรง

2 การจัดตั้งสำนักงานตัวแทน (Representative Office) การจัดตั้งสำนักงานตัวแทนจะเป็นวิธีการที่ดี สามารถเข้าถึงตัวผู้นำเข้าอย่างได้ผล แต่มีข้อเสีย คือ กฎหมายยังไม่อนุญาตให้สำนักงานตัวแทนทำการซื้อขายสินค้าโดยตรงกับผู้บริโภคได้ แต่กิจกรรมอย่างอื่นสามารถจะดำเนินการได้ เช่น การศึกษาตลาด การเดินทางไปพบผู้นำเข้า การส่งเสริมสินค้าของบริษัทในลักษณะต่างๆ และข้อเสียอีกประการหนึ่ง คือ ค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง ส่วนมากจะเป็นค่าเช่าสถานที่ทำงาน ค่าพนักงาน เงินเดือนเจ้าหน้าที่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ในประเทศเวียดนามยังสูงอยู่ ดังนั้น ควรพิจารณาเปรียบเทียบการ

เปิดสำนักงานฯ หรือเดินทางเข้ามาพบผู้นำเข้าเป็นครั้ง ๆ ไปว่า วิธีใดจะคุ้มและให้ผลมากกว่ากัน

3 ต้องจดทะเบียนสินค้า สินค้าที่ขายได้ดีในเวียดนามมักจะถูกปลอมแปลง ซึ่งสร้างความเสียหายให้กับเจ้าของสินค้าอย่างมาก การปลอมแปลงจะทำเหมือนสินค้าตัวจริงมากจนดูไม่ออก แต่ราคาและคุณภาพจะต่ำกว่า หากไม่มีการจดทะเบียนสินค้าไว้จะไม่สามารฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมายได้ ดังนั้น เมื่อสินค้าเข้ามาในตลาดเวียดนามแล้วจะต้องจดทะเบียนสินค้าทันที ทั้งนี้ อาจจะให้ผู้นำเข้าเป็นผู้ดำเนินการให้ หรือให้บริษัทที่ปรึกษาซึ่งมีอยู่ทั่วไปในเวียดนามเป็นผู้ดำเนินการ หรือสามารถจดทะเบียนสินค้าโดยใช้บริษัทที่ปรึกษาที่มีสาขาอยู่ในเมืองไทยก็ได้

4เงื่อนไขการชำระเงิน การเปิด L/C จากผู้นำเข้า เป็นวิธีการที่ดีที่สุด ธนาคารที่ผู้นำเข้าเปิด L/C ควรจะเป็นธนาคารของต่างประเทศที่มีสาขาอยู่ในเวียดนาม หรือธนาคารไทยที่มีสาขาอยู่ในเวียดนาม ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารวีนาสยาม (Vinasiam: เป็นธนาคารร่วมทุนระหว่างธนาคารไทยพาณิชย์ ซีพีและธนาคารของเวียดนาม) หรือธนาคารของรัฐบาลเวียดนามหลายแห่งที่เชื่อถือได้ เช่น The Bank for Foreign Trade of Vietnam (VIETCOM BANK), The Export-Import Bank (EXIMBANK) , The Industrial and Commercial Bank of Vietnam.

2.3.9 สิทธิพิเศษทางการค้า

ปัจจุบันประเทศเวียดนามได้รับสิทธิพิเศษทางการค้าจากประเทศที่พัฒนาแล้ว โดยได้รับสิทธิพิเศษ Most Favor Nation (MFN) กับ 89 ประเทศ (รวม 25 ประเทศจากสหภาพยุโรป) รวมถึงมีการทำสัญญาทางการค้าพิเศษกับ 10 ประเทศ ได้แก่ บรูไน กัมพูชา อินโดนีเซีย ลาว มาเลเซีย พม่า ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ไทย และจีน ในการที่จะใช้อัตราการเก็บภาษีอัตราพิเศษ (Preferential tariff) สำหรับสินค้าที่นำเข้าจากประเทศเหล่านี้ ในกรณีที่ไม่ได้อยู่ในข่ายรับการลดหย่อนภาษี รวมถึงปัจจุบันเวียดนามยังได้รับสิทธิพิเศษทางการค้า Generalized System of Preference (GSP) จากประเทศสหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป ญี่ปุ่น และออสเตรเลีย ซึ่งจะช่วยผู้ประกอบการการเวียดนามไม่ให้ต้องแบกรับภาระทางภาษีมากเกินไป

ปัจจุบันไทย-เวียดนามมีกรอบความร่วมมือด้านการค้าโดยมีการประชุมอนุกรรมการการค้าร่วม (Joint Trade Commission: JTC) จัดตั้งเมื่อปี 1995 มีอธิบดีกรม

เศรษฐกิจการพาณิชย์ (ปัจจุบัน คือ กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ) เป็นประธานร่วมฝ่ายไทย

2.3.10 การลงทุนในเวียดนาม

รูปแบบการลงทุนของต่างชาติในเวียดนาม มี 5 รูปแบบ ดังนี้ [16]

1 กิจการที่ชาวต่างชาติเป็นเจ้าของทั้งหมด (Wholly Foreign-Owned Enterprise) เป็นการลงทุนโดยชาวต่างชาติทั้งหมด จัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายของเวียดนาม โดยมีข้อดี คือ การบริหารงานคล่องตัว เนื่องจากผู้ลงทุนมีอำนาจเต็มที่ในการบริหาร ส่วนข้อเสีย คือ อาจไม่ได้รับความสะดวกในการติดต่อประสานงานกับหน่วยราชการต่างๆของเวียดนาม และประสบปัญหาการถือกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ต่าง ๆ และข้อกำหนดในการจ้างแรงงานท้องถิ่น

2 กิจการร่วมทุน (Joint Ventures : JV) เป็นการลงทุนร่วมกันระหว่างหุ้นส่วนชาวเวียดนามกับชาวต่างชาติ จัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลโดยชาวต่างชาติมีสัดส่วนการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของเงินลงทุนทั้งหมด ระยะเวลาในการลงทุน ไม่เกิน 50 ปี และในส่วนของคณะกรรมการบริหาร (Board of Management : BOM) ประกอบด้วยผู้แทนจากแต่ละฝ่ายตามสัดส่วนการลงทุน แต่ต้องมีสมาชิกที่เป็นชาวเวียดนาม อย่างน้อย 2 คน ข้อดี คือ เป็นรูปแบบการลงทุนที่รัฐบาลเวียดนามให้การส่งเสริมมากที่สุด นอกจากนี้ นักลงทุนต่างชาติสามารถอาศัยหุ้นส่วนชาวเวียดนามเป็นผู้ติดต่อประสานงานกับหน่วยราชการต่าง ๆ ของเวียดนาม ทำให้ได้รับความสะดวกและรวดเร็ว แต่ข้อเสีย คือ นักลงทุนชาวเวียดนามมักร่วมทุนโดยใช้ที่ดินและสิ่งก่อสร้างในเวียดนามตีค่าออกมาเป็นเงินลงทุน ประเมินสูงกว่ามูลค่าที่แท้จริง ทำให้นักลงทุนต่างชาติเสียเปรียบ อีกทั้งอาจมีปัญหาด้านการบริหารงานและการขยายธุรกิจอุตสาหกรรมที่รัฐบาล สปป.ลาว ส่งเสริมให้เข้าไปลงทุน

3สัญญาร่วมลงทุนธุรกิจ (Business Co-operation Contract : BCC) เป็นการร่วมทุนระหว่างหุ้นส่วนชาวเวียดนามกับชาวต่างชาติในธุรกิจที่หุ้นส่วนชาวเวียดนามขาด

---

[16] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

ความชำนาญ จึงทำข้อตกลงให้หุ้นส่วนชาวต่างชาติ ซึ่งอาจมีมากกว่า 1 ราย เข้าร่วมทำธุรกิจด้วย โดยไม่มีการจดทะเบียนเป็นบริษัทใหม่ และไม่มีข้อกำหนดเรื่องเงินทุนขั้นต่ำของหุ้นส่วนชาวต่างชาติ แต่ทำสัญญาว่าหุ้นส่วนชาวเวียดนามจะแบ่งปันความรับผิดชอบและผลกำไรให้ ส่วนระยะเวลาการลงทุนขึ้นอยู่กับการตกลงกัน ตัวอย่างของสัญญาร่วมลงทุนธุรกิจ เช่น ชาวเวียดนามที่ทำธุรกิจผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปต้องการทำธุรกิจโรงฟอกย้อมด้วยแต่ยังขาดความชำนาญ จึงให้นักลงทุนต่างชาติเข้าร่วมดำเนินธุรกิจโดยตกลงจะแบ่งผลประโยชน์ให้ เป็นต้น ข้อดี คือ ใช้เงินลงทุนน้อย ได้ผลกำไรที่ชัดเจน นักลงทุนต่างชาติสามารถโอนเงินกำไรกลับประเทศได้ค่อนข้างง่าย แต่ข้อเสีย คือ นักลงทุนต่างชาติขาดอิสระในการบริหารกิจการ และไม่มีการจำกัดความรับผิดชอบหากเกิดการขาดทุน

4 กิจการที่ทำสัญญากับภาครัฐ เป็นการลงทุนระหว่างหน่วยงานราชการของเวียดนามกับนักลงทุนต่างชาติ โดยมีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลาย ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดในสัญญา

5 อื่น ๆ นอกจากรูปแบบการลงทุนที่กล่าวมาแล้ว นักลงทุนต่างชาติอาจขยายกิจการในเวียดนามในรูปแบบอื่น ๆ เช่น สำนักงานตัวแทน (Representative Offices) ทำหน้าที่เป็นตัวแทนทางการค้าและการลงทุน ตลอดจนให้บริการด้านต่าง ๆ แทนบริษัทแม่ในต่างประเทศ เช่น บริการด้านข้อมูล การหาตลาด และติดตามเรื่องกฎหมายและเอกสารต่าง ๆ ให้แก่ธุรกิจที่ต้องการเข้าไปลงทุนในเวียดนาม และ สาขา (Branches) ดำเนินการได้เฉพาะธุรกิจบางประเภทเท่านั้น มีสถานะเป็นบริษัทลูก เช่น ธุรกิจธนาคาร ธุรกิจประกันภัย บริษัทกฎหมาย และบริษัทบัญชี เป็นต้น

2.3.11 ปัจจัยสาคัญที่สนับสนุนให้เวียดนามเป็นประเทศที่น่าลงทุน

1 ความมีเสถียรภาพของรัฐบาล เวียดนามปกครองด้วยระบอบสังคมนิยมคอมมิวนิสต์ มีพรรคการเมืองเพียงพรรคเดียว คือ พรรคคอมมิวนิสต์เวียดนาม (Communist Party of Vietnam: CPV) ซึ่งมีบทบาทในการกำหนดแนวทางการบริหารประเทศทุกด้าน ทำให้การบริหารประเทศเป็นไปอย่างราบรื่น และนโยบายต่าง ๆ ได้รับการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกันผู้นำประเทศมีวิสัยทัศน์ที่ชัดเจนในการบริหารประเทศ และมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาเศรษฐกิจอย่างจริงจัง ซึ่งช่วยสร้างความมั่นใจให้แก่นักลงทุนต่างชาติที่สนใจเข้ามาลงทุนในเวียดนาม

2 ทรัพยากรธรรมชาติอุดมสมบูรณ์ โดยเฉพาะพลังงานและแร่ธาตุ เช่น การมีแหล่งน้ำมันดิบ กระจายอยู่ทั่วทุกภาค ทำให้เวียดนามกลายเป็นประเทศผู้ส่งออกน้ำมันดิบรายสำคัญอันดับ 3 ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รองจากมาเลเซีย และอินโดนีเซีย นอกจากนี้ เวียดนามมีปริมาณเชื้อเพลิงสำรอง เช่น ก๊าซธรรมชาติ ปิโตรเลียม และถ่านหินอยู่มาก รวมทั้ง แร่ธาตุสำคัญ คือ บอกไซต์ โปแตสเซียม และเหล็ก นอกจากนี้ยังมี ทรัพยากรป่าไม้ ซึ่งล้วนเป็นวัตถุดิบสำคัญสำหรับการลงทุน รวมทั้ง ทรัพยากรดินและน้ำที่มีอย่างเพียงพอทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพก็เอื้อต่อการเพาะปลูก ส่งผลให้เวียดนามเป็นแหล่งผลิตสินค้าเกษตรหลายรายการจนติดอันดับประเทศผู้ส่งออกสินค้าเกษตรรายใหญ่ของโลก เช่น พริกไทย (อันดับ 1 ของโลก) ข้าว (อันดับ 2 ของโลก รองจากไทย) กาแฟ (อันดับ 2 ของโลก รองจากบราซิล) เม็ดมะม่วงหิมพานต์ (อันดับ 2 ของโลก รองจากอินเดีย) และอาหารทะเล (อันดับ 6 ของโลก)

3 เป็นตลาดขนาดใหญ่ที่มีศักยภาพ เวียดนามมีประชากรมากถึง 87 ล้านคน จากการที่เวียดนามปิดประเทศมานาน ทำให้ประชากรตื่นตัวกับสินค้าและบริการใหม่ ๆ ทำให้มีการจับจ่ายใช้สอยมากขึ้นหลังการเปิดประเทศ ประกอบกับชาวเวียดนามเริ่มมีกำลังซื้อมากขึ้นตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่อยู่ในช่วงขาขึ้น อีกทั้งปริมาณเงินโอนกลับประเทศของชาวเวียดนามโพ้นทะเล หรือที่เรียกว่า "เวียดกิว" ซึ่งมีประมาณ 3 ล้านคน และโอนเงินกลับมาประเทศปีละประมาณ 3,200 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ชาวเวียดนามส่วนใหญ่มีความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภคที่มีคุณภาพดีจำนวนมากและเพิ่มขึ้นทุกปี ทั้งนี้ ประชากรที่มีกำลังซื้อสูงส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในนครโฮจิมินห์และจังหวัดรอบนอก กรุงฮานอย และจังหวัดต่างๆบริเวณใกล้สามเหลี่ยมปากแม่น้ำโขง ซึ่งเป็นพื้นที่สำคัญทางเศรษฐกิจ

4) เน้นนโยบายเป็นมิตรกับทุกประเทศ และให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ทำให้เวียดนามไม่เคยตกเป็นเป้าหมายในการก่อการร้าย และแทบไม่มีปัญหาอาชญากรรมขั้นร้ายแรงเนื่องจากเวียดนามมีกฎหมายที่เข้มงวดและมีบทลงโทษที่รุนแรง ส่งผลให้เวียดนามเป็นประเทศที่มีความปลอดภัยสูงแห่งหนึ่งของโลก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้นักลงทุนเกิดความเชื่อมั่นและตัดสินใจเข้ามาลงทุน

5 เวียดนามให้ความสำคัญกับการพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่ง ทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้มีความสะดวกและทันสมัย

ยิ่งขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการพัฒนาเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจแนวตะวันออก-ตะวันตก (East-West Economic Corridor: EWEC)

6 ความได้เปรียบด้านแรงงาน ร้อยละ 55 ของประชากรในเวียดนามอยู่ในวัยทำงาน หรือจำนวน 48 ล้านคน ซึ่งมีอายุระหว่าง 15-64 ปี และอัตราการรู้หนังสือของชาวเวียดนามสูงกว่าร้อยละ 90 ทำให้เวียดนามมีแรงงานคุณภาพจำนวนมาก อัตราค่าจ้างแรงงานต่ำ และยังสามารถหาแรงงานได้ง่าย นายจ้างสามารถรับสมัครแรงงานได้โดยตรงไม่ต้องผ่านกระทรวงแรงงานของเวียดนาม ในขณะเดียวกันชาวเวียดนามก็มีความสนใจสมัครงาน ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นจุดแข็งของตลาดแรงงานในเวียดนาม [17]

สิทธิประโยชน์ที่สำคัญ ได้แก่

- การยกเว้นภาษีนำเข้าวัตถุดิบ ชิ้นส่วน และส่วนประกอบของวัตถุดิบ เป็นเวลา 5 ปี เพื่อสนับสนุนการผลิตเพื่อส่งออก
- การอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติส่งผลกำไรกลับประเทศได้อย่างเสรี ขณะนี้รัฐบาลเวียดนามประกาศยกเลิกการเก็บภาษีจากผลกำไรที่โอนกลับประเทศ (Profit Remittance Tax)การอนุญาตให้กิจการที่ถือหุ้นโดยชาวต่างชาติทั้งหมด 100 % โอนผล ขาดทุนสะสม (Loss Carry Forward) ไปหักลบกับผลกำไรในปีต่อๆ ไปได้อีกนาน 5 ปี
- การลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยจัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 10 จากเดิมอัตราร้อยละ 28 ในช่วง 10-15 ปีแรกที่เริ่มดำเนินกิจการ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของประเภทกิจการลงทุน จำนวนเงินลงทุน สถานที่ตั้งของโครงการลงทุน และสัดส่วนการส่งออก เป็นต้น หากธุรกิจมีกำไรเมื่อใดก็จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในช่วง 4 ปีแรกที่ผลประกอบการมีกำไร หลังจากนั้นจะได้รับลดหย่อนภาษีเหลือร้อยละ 5 เป็นเวลา 7 ปี และเสียภาษีในอัตราร้อยละ 10 จนถึงปีที่ 15 หลังจากนั้น นักลงทุนต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราปกติ

---

[17] สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, กันยายน, 2554

เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่นักลงทุนต่างชาติ รัฐบาลเวียดนามได้จัดทำข้อตกลงเพื่อส่งเสริมและคุ้มครองการลงทุนและข้อตกลงเพื่อยกเว้นการเก็บภาษีซ้อนกับประเทศต่าง ๆ รวมทั้งไทยด้วย โดยให้การรับรองว่าหากรัฐบาลเวียดนามออกกฎหมายใหม่ใด ๆ ที่ทำให้นักลงทุนต่างชาติได้รับความเสียหาย หรือได้รับสิทธิประโยชน์ลดลง นักลงทุนต่างชาติสามารถเลือกรับสิทธิประโยชน์ตามใบอนุญาตส่งเสริมการลงทุนที่ได้รับอยู่เดิม หรือเลือกที่จะรับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในกฎหมายการลงทุนฉบับปรับปรุงใหม่ก็ได้

สิทธิในการใช้ที่ดิน (Land Use Right) ระยะเวลาที่ได้รับสิทธิในการใช้ที่ดิน ระยะเวลา 50-70 ปี ซึ่งขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่กำหนดใน Investment License ของโครงการลงทุน นอกจากนี้ เวียดนามยังส่งเสริมให้นักลงทุนต่างชาติเลือกเข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมีอยู่มากกว่า 100 แห่ง กระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั้งนี้ นักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอาจได้รับสิทธิประโยชน์ด้านการลงทุนเพิ่มเติม นอกเหนือจากสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางแห่งมีการยกเว้นค่าเช่าที่ดินรายปี[18]

2.3.12 **ข้อมูลที่จำเป็นในการลงทุนในเวียดนาม**

1.การลงทุนและจัดตั้งบริษัทในเวียดนาม

ใบอนุญาตเบื้องต้นที่ผู้ประกอบธุรกิจทุกประเภทกิจการในเวียดนามจำเป็นจะต้องมี ได้แก่

1. ใบรับรองการลงทุนและรับรองการจัดตั้งบริษัทจากหน่วยงานการวางแผนและการลงทุนประจำจังหวัด

2. ตรายางประจำบริษัท

3. เอกสารรับรองหมายเลขประจำตัวผู้เสียภาษีของบริษัท

[18] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

2.3.13 ข้อมูลเพื่อการการลงทุนและจัดตั้งบริษัท ที่ ประเทศเวียดนาม[19]

1. ภาษี (Tax)

- ภาษีนำเข้า (Import Tax) 5 % - 40 % (ขึ้นอยู่กับประเภทสินค้าและประเทศที่เป็นแหล่งกำเนิดสินค้า)
- ภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporate Income Tax) 28 %
- ภาษีเงินได้บุคคล (Personal Income Tax)

ตารางที่ 2.4 แสดงอัตราภาษีสำหรับคนเวียดนาม

ระดับ	เงินเดือน (หน่วย: ล้านด่ง)	อัตราภาษี (%)
1	ถึง 5	0
2	ตั้งแต่ 5 ขึ้นไปถึง 15	10
3	ตั้งแต่ 15 ขึ้นไปถึง 25	20
4	ตั้งแต่ 25 ขึ้นไปถึง 40	30
5	มากกว่า 40	40

ตารางที่ 2.5 แสดงอัตราภาษีสำหรับคนต่างชาติ

สินค้า / บริการ	อัตราภาษี
1. สินค้าหรือบริการเพื่อส่งออกหรือจำหน่ายในเขตอุตสาหกรรมส่งออก การลงทุนด้านการเงินหรือตลาดทุนในต่างประเทศ	0%
2. สินค้าหรือบริการที่จำเป็น เช่น น้ำ ปุ๋ย ยาฆ่าแมลง ยา เครื่องมือแพทย์ อุปกรณ์การศึกษา ของเล่นเด็กเล็ก หนังสือวิทยาศาสตร์หรือศิลปะ ผลิตภัณฑ์เกษตรหรือป่าไม้ที่ยังไม่แปรรูป อาหารสัตว์ บริการด้านวิทยาศาสตร์และการเกษตร เป็นต้น	5%
3. สินค้าหรือบริการอื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น รวมถึงล็อตเตอรี่และนายหน้าค้าหลักทรัพย์ ซึ่งในอดีตเสียอัตราร้อยละ 20	10%

[19] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

2. การขนส่งภายในประเทศ (Inland Transportation)

โดยคอนเทนเนอร์ 20 ฟุต จากฮานอยถึงไฮฟอง (100˚ 120 ก.ม) 100˚ 200 เหรียญสหรัฐฯ

3. ค่าจ้างแรงงานและค่าล่วงเวลา (Labor Cost and Overtime)

ค่าจ้างแรงงานต่อเดือนสำหรับ รัฐบาลเวียดนามประกาศปรับขึ้นอัตราค่าจ้างขั้นต่ำสำหรับลูกจ้างเวียดนามในรัฐวิสาหกิจ บริษัทเอกชนเวียดนาม และบริษัทต่างชาติ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในต้นปี 2552 เพื่อชดเชยกับเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้น ค่าจ้างขั้นต่ำอัตราใหม่จะแตกต่างกันไปใน 4 เขตขึ้นอยู่กับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของท้องถิ่น (จากเดิมที่แบ่งเพียง 3 เขต) โดยแบ่งเป็น[20]

เขตที่ 1 ครอบคลุมเขตส่วนในของกรุงฮานอยและนครโฮจิมินห์ และเมือง Ha Dong กรุงฮานอย

เขตที่ 2 ครอบคลุมเขตชานเมืองกรุงฮานอยและนครโฮจิมินห์ เขต Thuy Nguyen และ An Dong ของอำเภอเมือง Ha Long จังหวัด Quang Ninh นครดานัง เมือง Bien Hoa ของ จังหวัด Dong Nai จังหวัด Vung Tau จังหวัด Thu Dau Mot และเขต Thuan An เขต Di An เขต Ben Cat และเขต Tan Uyen ของ จังหวัด Binh Duong

เขตที่ 3 ครอบคลุม จังหวัด Bac Ninh จังหวัด Bac Giang จังหวัด Hung Yen จังหวัด Hai Duong จังหวัด Mong Cai จังหวัด Uong Bi จังหวัด Cam Pha จังหวัด Dalat จังหวัด Bao Loc จังหวัด Nha Trang และจังหวัด Cam Ranh

เขตที่ 4 ครอบคลุมพื้นที่นอกเหนือจากเขตที่ 1-3

ค่าจ้างขั้นต่ำอัตราใหม่สำหรับแรงงานในรัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชนของเวียดนาม คือ

(ก) เขตที่ 1: 800,000 ด่ง (48.5 เหรียญสหรัฐ)

(ข) เขตที่ 2: 740,000 ด่ง (44.8 เหรียญสหรัฐ)

(ค) เขตที่ 3: 690,000 ด่ง (41.8 เหรียญสหรัฐ)

(ง) เขตที่ 4: 650,000 ด่ง (39.4 เหรียญสหรัฐ)

---

[20] สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐสงคมนิยมเวียดนาม, กันยายน, 2554

เพิ่มขึ้นจาก 620,000 ด่ง (37.6 เหรียญสหรัฐ) 580,000 ด่ง (35.1เหรียญสหรัฐ) และ 540,000 ด่ง (32.7 เหรียญสหรัฐ) ใน 3 เขตเดิม

ค่าจ้างขั้นต่ำอัตราใหม่ สำหรับแรงงานในบริษัทเอกชนต่างชาติ คือ

(ก) เขตที่ 1: 1,200,000 ด่ง (72.7 เหรียญสหรัฐ)

(ข) เขตที่ 2: 1,080,000 ด่ง (65.5 เหรียญสหรัฐ)

(ค) เขตที่ 3: 950,000 ด่ง (57.6 เหรียญสหรัฐ)

(ง) เขตที่ 4: 920,000 ด่ง (55.8 เหรียญสหรัฐ)

เพิ่มขึ้นจาก 1,000,000 ด่ง (60.6 เหรียญสหรัฐ) 900,000 ด่ง (54.5 เหรียญสหรัฐ) และ 800,000 ด่ง (48.5 เหรียญสหรัฐ) ใน 3 เขตเดิม

กระทรวงแรงงานเวียดนามกล่าวว่า ค่าจ้างขั้นต่ำอัตราใหม่นี้ก็ยังนับว่าเพิ่มขึ้นไม่มากเมื่อเทียบกับเงินเฟ้อของเวียดนามที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น 25-27% ในปี 2551 และกระทรวงแรงงานเวียดนามก็พยายามช่วยนายจ้างที่ต้องแบกรับภาระต้นทุนการผลิตที่เพิ่มสูงขึ้นด้วย โดยค่าจ้างขั้นต่ำอัตราใหม่จะเพิ่มต้นทุนให้แก่นายจ้างประมาณ 1.3 - 1.7% นายจ้างชาวเวียดนามและชาวต่างชาติได้ขึ้นค่าจ้างและค่าตอบแทนแก่ลูกจ้างเพื่อเป็นการจูงใจและป้องกันปัญหาการย้ายงานและสมองไหล โดยในช่วงเดือนเมษายน 2550 มีนาคม 2551 ได้ปรับขึ้นค่าจ้างไปแล้ว 19.5% สูงสุดในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

4. ค่าล่วงเวลา

- 100% ของค่าจ้างรายวันปกติสำหรับวันทำงาน 150% - 200% สำหรับวันหยุด เช่น วันเสาร์-อาทิตย์ หรือวันหยุดตามข้อตกลง

5. ค่าเช่าที่ดิน (Land Cost)

- ค่าเช่าสำนักงาน/เดือน/ตารางเมตร

Grade A 50 USD /ตารางเมตร/เดือน

Grade B 40 USD /ตารางเมตร/เดือน

- ค่าเช่าที่ดินที่เขตอุตสาหกรรม/เดือน/ตารางเมตร 45 150 USD

- ค่าเช่าบ้านพัก

อพาร์ทเม้นท์เกรดดี 1,000 1,500 USD

วิลล่า 1,500 4,500 USD

อพาร์ทเม้นท์ในเมืองฮานอย 500˚ 1,500 USD

- ค่าเช่าโกดัง

ภายในเขตอุตสาหกรรม 5.0˚ 8.0 USD /ตาราง เมตร/เดือน

อื่นๆ 1.6˚ 2.5 USD /ตาราง เมตร/เดือน

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Utility Expense) (ปี 2552)

- อัตราค่าโทรศัพท์ไปประเทศไทย 0.33 เหรียญสหรัฐ/นาที
- อัตราค่าโทรศัพท์มือถือ 0.077 เหรียญสหรัฐ/นาที
- ค่าไฟฟ้าสำหรับอุตสาหกรรม (ต่อ kwh) 0.05 ˚ 0.10 เหรียญสหรัฐ สำหรับกิจการค้าและบริการ (ต่อ kwh) 0.09˚ 0.16 เหรียญสหรัฐ
- ค่าน้ำ สำหรับอุตสาหกรรม (ต่อคิวบิคเมตร) 0.05˚ 0.10 เหรียญสหรัฐ สำหรับกิจการค้าและบริการ (ต่อคิวบิคเมตร) 0.09˚ 0.16 เหรียญสหรัฐ
- ค่าขนส่งคอนเทนเนอร์ (Container Haulage Cost) ขึ้นอยู่กับบริษัทตัวแทนจำหน่าย
- ค่าน้ำมัน (Gasoline Price) 1.27˚ 1.30 เหรียญสหรัฐ/ก.ก. หรือ 16,364 เวียดนามด่อง/ลิตร
- เงินเดือนให้คนขายและค่าคอมมิชชั่น (Sale Person Salary and Commission)
- เงินเดือน 87˚ 198 เหรียญสหรัฐ (กรุงฮานอย): 122˚ 216 เหรียญสหรัฐ (นครโฮจิมินห์)
- ค่าคอมมิชชั่น ขึ้นอยู่กับการเจรจา (3˚ 10%)
- ค่า Overhead (Overhead Price) ขึ้นอยู่กับแต่ละกรณี สัญญา และประเภทบริการหรืออุตสาหกรรม
- ค่าประกัน (Insurance Price) ขึ้นอยู่กับบริษัท Shipping และประเภทสินค้า
- ค่า Invoice (Invoice Price) ขึ้นอยุ่กับประเภทสินค้า
- ค่า Shipping (Shipping Cost) ขึ้นอยู่กับประเภทสินค้า บริษัท Shipping และ ระยะทางขนส่ง -ค่าบริการให้คำปรึาษา (Consulting

Fees) 15˚ 250 เหรียญสหรัฐต่อชั่วโมง (ขึ้นอยู่แต่ละกรณีและบริการปรึกษา)

- ค่าธรรมเนียมธนาคาร (Banking Fees) รายละเอียดดังแนบ

2.3.14 การจัดตั้งเขตส่งเสริมการส่งออก และเขตพื้นที่อุตสาหกรรมต่าง ๆ

ปัจจุบันเวียดนามมีเขตส่งเสริมการลงทุน 2 ประเภท คือ Export Processing Zone (EPZ) และ Industrial Zone (IZ) โดยเฉพาะในนครโฮจิมินห์ ไฮฟอง ฮานอย ฯลฯ เพื่อดึงดูดนักลงทุนจากต่างชาติ โดยกำหนดอัตราภาษีที่ต่ำเป็นพิเศษ สำหรับธุรกิจที่เข้าไปลงทุนในเขตอุตสาหกรรมทั้ง 2 ประเภท

2.3.15 มาตรการอื่น ๆ ที่ให้แก่นักลงทุนต่างชาติ

ระยะเวลาที่ได้รับสิทธิในการเช่าที่ดิน ทั้งนี้ขึ้นกับใบอนุญาตการลงทุน (Investment License) เป็นหลัก โดยปกตินักลงทุนต่างชาติได้รับสิทธิในการเช่าที่ดินประมาณ 50 ปี และอาจขยายเป็น 70 ปี หากโครงการที่ได้รับการส่งเสริมจาก The Standing Committee of the National Assembly สำหรับโครงการลงทุนจากต่างชาติประเภท BOT (Build-Operate-Transfer Contract) นักลงทุนต่างชาติไม่ต้องเช่าที่ดิน เมื่อตกลงเริ่มทำโครงการแล้วรัฐบาลจะมอบที่ดินให้ดำเนินการ เมื่อโครงการแล้วเสร็จนักลงทุนต้องโอนสิทธิของโครงการนั้นให้แก่รัฐบาลตามรูปแบบ BOT

นักลงทุนต่างชาติ สามารถนำสิทธิการใช้ที่ดินมาเป็นหลักประกันการกู้เงินได้ และอนุญาตให้สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศในเวียดนามสามารถรับจำนองสิทธิการใช้ที่ดินได้ ประกันความมั่นใจให้แก่นักลงทุนต่างชาติ โดยให้การรับรองว่าหากรัฐบาลเวียดนามมีการออกกฎหมายใหม่ที่อาจจะทำให้นักลงทุนต่างชาติได้รับความเสียหาย นักลงทุนสามารถเลือกรับสิทธิประโยชน์ตามที่ได้รับอยู่เดิมได้[21]

[21] คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย, พฤษภาคม,2554

2.3.15 กระบวนการจัดตั้งบริษัทในประเทศเวียดนาม

ภายหลังที่นักลงทุนซึ่งเป็นนิติบุคคลหรือบริษัทลงทุนต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตให้ลงทุนในประเทศเวียดนามจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ กระทรวงวางแผนและการลงทุน หรือ DPI (Department of Planning and Investment) ซึ่งเป็นหน่วยงานท้องถิ่นที่ได้รับอำนาจในการอนุมัติจากรัฐบาลกลาง ซึ่งหากได้รับความเห็นชอบ ของนครฮานอย หรือ โฮจิมินห์ จะสามารถอนุมัติโครงการที่มีมูลค่าเพิ่ม ขึ้นคือไม่เกิน 40 ล้านเหรียญสหรัฐฯ และจังหวัดอื่นๆ ไม่เกิน 20 ล้านเหรียญสหรัฐฯ สามารถให้ DPIอนุมัติโครงการลงทุนบางโครงการที่ปัจจุบันต้องขออนุมัติจากนายกรัฐมนตรีโดยตรง เช่น บริการสุขภาพ การศึกษา ที่อยู่อาศัย โรงแรม อพาร์ทเมนท์ และสถานบันเทิง เป็นต้น โดยกระทรวงจะทำหน้าที่เป็นเพียงคนกลางในการขอความเห็นชอบจากกระทรวงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ซึ่งหากไม่มีคำคัดค้านจากกระทรวงใดภายใน 15 วัน ทาง DPI สามารถอนุมัติโครงการนั้นได้ และจะทำให้ขั้นตอนการอนุมัติลงทุนดังกล่าวเป็นระบบเบ็ดเสร็จในขั้นตอนเดียว (One stop Services) โดยตามกฎหมายส่งเสริมการลงทุนใหม่เสนอให้ทุกโครงการ จังหวัดสามารถออก ใบอนุญาติลงทุนได้ โดยวงเงินลงทุนสำหรับ DPIจะเป็นเงินลงทุนที่น้อยกว่า 20 ล้านเหรียญสหรัฐฯ และเป็นโครงการที่ไม่ได้อยู่ในรายชื่อของการลงทุนที่มีเงื่อนไข (Conditional Investment) จังหวัดสามารถอนุมัติได้ เงินลงทุนมากกว่า 20 ล้านเหรียญสหรัฐฯ หรือ เป็นโครงการที่มีเงื่อนไขการลงทุน MPI(Ministry of Planning and Investment) เป็นผู้อนุมัติ[22]

[22] สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐสงคมนิยมเวียดนาม, กันยายน, 2554

ตารางที่ 5.20 จำนวนเงินที่ใช้ในการลงทุนและการขออนุมัติใบอนุญาติ

ปัจจุบัน	หน่วยงานอนุมัติ
☞ ทุกโครงการ	จังหวัดสามารถออก license ได้ โดย DPI
☞ เงินลงทุนน้อยกว่า 20 ล้านเหรียญสหรัฐฯ และเป็นโครงการที่ไม่ได้ อยู่ในรายชื่อของการลงทุนที่มีเงื่อนไข (Conditional Investment)	จังหวัดสามารถอนุมัติได้
☞ เงินลงทุนมากกว่า 20 ล้านเหรียญสหรัฐฯ หรือ เป็นโครงการที่มีเงื่อนไขการลงทุน	ทุกโครงการ MPI เป็นผู้อนุมัติ

ที่มา: คู่มือดัชนีการลงทุน สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแห่งชาติ, สถาบันเอเชียศึกษา, 2554

แผนผังที่ 5.7 แสดงกระบวนการขออนุมัติโครงการลงทุนในประเทศเวียดนาม

ขั้นตอนในการจัดตั้งบริษัท มีดังนี้

1 เริ่มจัดตั้ง คณะกรรมการบริหารบริษัท (Board of Management) โดยแต่งตั้ง ประธานและรองประธานคณะกรรมการบริหารบริษัท มีระยะเวลา ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับใบอนุญาตในการลงทุน (กฎหมายเวียดนามอนุญาตให้บุคคลเพียงคนเดียว สามารถจัดตั้ง บริษัทจำกัดได้ โดยไม่จำเป็นต้องมีผู้ถือหุ้นรายอื่น) ส่วนสำหรับลักษณะกิจการร่วมทุน (Joint Venture) คณะกรรมการบริหารต้องมาจากผู้แทนแต่ละฝ่ายตามสัดส่วนของเงินลงทุน และต้องมีสมาชิกอย่างน้อย 2 คน ในคณะกรรมการบริหารต้องมาจากฝ่ายเวียดนาม ส่วนประธานคณะกรรมการบริหาร มาจากการแต่งตั้งร่วมกันของทั้ง 2 ฝ่าย

2 ต้องจัดประชุมคณะกรรมการบริหารบริษัทภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันที่ได้รับใบอนุญาตในการลงทุน ทั้งนี้เพื่อกำหนดกฎระเบียบการดำเนินการของคณะกรรมการบริหาร จากนั้นทางบริษัทต้องจัดตั้งผู้อำนวยการ รองผู้อำนวยการ และหัวหน้าฝ่ายบัญชี ระบุมูลค่าเงินของการลงทุน แผนการก่อสร้างโรงงาน เป็นต้น กรณีกิจการร่วมทุน ผู้อำนวยการหรือรองผู้อำนวยการคนที่ 1 คนใดคนหนึ่งต้องเป็นผู้แทนจากฝ่ายเวียดนาม

3 ส่งบันทึกการประชุมคณะกรรมการบริหารข้างต้นไปยังแผนกรมวางแผนและการลงทุนของจังหวัดที่ลงทุน และหากลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม ให้ส่งไปยังคณะกรรมการบริหารนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้ง โรงงานด้วย

4 จดทะเบียนคณะกรรมการบริหารบริษัท ผู้อำนวยการ รองผู้อำนวยการ ที่กรมวางแผนและการลงทุนของจังหวัด (DIP) หรือหากลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมให้จดทะเบียน กับคณะกรรมการบริหารนิคมอุตสาหกรรม (BOM)

5 ประกาศการจัดตั้ง บริษัทในหนังสือพิมพ์เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน โดยระบุชื่อและที่อยู่ของบริษัท ชื่อและที่อยู่ของบริษัทลงทุนต่างชาติ ประเภทของการลงทุน เลขที่บัตรส่งเสริมการลงทุน วันที่อนุญาต จำนวนทุนจดทะเบียน จุดประสงค์และขอบเขตการดำเนินการของบริษัท

6 นำบัตรส่งเสริมการลงทุนไปยื่นขอตรายางบริษัทที่สถานีตำรวจในท้องที่

7 นำบัตรส่งเสริมการลงทุนและเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปแจ้ง ขอรับเลขประจำตัวผู้เสียภาษี[23]

---

[23] สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐสงคมนิยมเวียดนาม, กันยายน, 2554

2.4 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม

ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบอย่างมากจากปัญหาเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในเวียดนาม ผลการสำรวจของViet Nam Real estate Association (VNREA) พบว่าความซบเซาในอสังหาริมทรัพย์มีสาเหตุมาจากการขาดแคลนเงินทุน ความไม่มีเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ และกฎระเบียบที่ไม่ชัดเจน

นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง และการที่ธนาคารกลางจำกัดการขยายตัวของสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เคยเฟื่องฟู เนื่องจากร้อยละ 70-80 ของเงินลงทุนในโครงการต่าง ๆ มาจากเงินกู้ธนาคาร ส่งผลให้ราคาที่พักอาศัยในกรุงฮานอยในช่วงสิ้นปี2554 ลดลงจากช่วงต้นปีถึงร้อยละ 30-40 ขณะที่ในนครโฮจิมินห์ลดลงร้อยละ 5-10[24]

2.4.1 ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามมีแนวโน้มเติบโตดีตั้งแต่ราวปี 2533 แต่หลังจากปี 2540ได้เริ่มชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียที่ชะลอตัวลงจากวิกฤตเศรษฐกิจในเอเชียและเริ่มฟื้นตัวอีกครั้งราวปี 2547 ต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ความร้อนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระลอกหลังเริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2549 โดยชาวเวียดนามเข้าไปลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไรมากขึ้นบริษัท Viet Rees ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามประเมินว่า ราว 60-70% ของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามเป็นการซื้อขายเพื่อการลงทุนและเก็งกำไรมากกว่าเพื่ออยู่อาศัย ประกอบกับการเข้าเป็นสมาชิก WTOของเวียดนามเมื่อต้นปี 2550 เป็นปัจจัยกระตุ้นให้เวียดนามเป็นที่สนใจของนักลงทุนจากทั่วทุกมุมโลกราวต้นปี 2550 รัฐบาลเวียดนามได้ออกพระราชบัญญัติเกี่ยวกับที่ดิน มาตรา 84 ซึ่งมีเนื้อหาระบุถึงการอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติมีสิทธิในการเช่าที่ดินได้นานขึ้น จากระยะเวลาสูงสุด 50 ปีเป็น 70 ปี นับเป็นประเทศที่ให้ระยะเวลาในการเช่าที่ดินสูงที่สุดแห่งหนึ่งในเอเชีย[25]

---

[24] รายงานภาวะเศรษฐกิจการเงินสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ปี 2554 และแนวโน้มปี 2555,ธนาคารแห่งประเทศไทย,2556:ออนไลน์

[25] **ทิศทางการค้าการลงทุนใน** ASEAN,ธนาคาเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย,2556:ออนไลน์

2.4.2ค่าเช่าอาคารสำนักงาน

ปัจจุบันค่าเช่าอาคารสำนักงานในเวียดนาม โดยเฉพาะในกรุงฮานอยและนครโฮจิมินห์ เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานประเภทอาคารเกรด A อาทิ อาคาร Petrol Tower, Metropolitan, Saigon Center และSun Wah อยู่ในระดับสูงถึงเดือนละ 100 ดอลลาร์สหรัฐต่อตารางเมตร อีกทั้งเวียดนามยังขาดแคลนพื้นที่อาคารสำนักงานอยู่มากทำให้อาคารเกรด A และอาคารเกรด B อาทิ อาคาร Lancaster, Miss Ao Dai และ Sherwood Residence ถูกจองล่วงหน้ายาวจนถึงสิ้นปี 2551ล่าสุดบริษัท CB Richard Ellis ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐฯ คาดว่าจะเกิดปัญหาขาดแคลนพื้นที่ อาคารเกรด A ในช่วง 3-4 ปีข้างหน้า ส่งผลให้ค่าเช่าอาคารสำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นปีละประมาณ 15% จนถึงปี 2554[26]

แต่จากรายงานอสังหาริมทรัพย์ไตรมาแรกของปี พ.ศ.2556 ราคาค่าเช่าออฟฟิศเริ่มลดลง อันเนื่องมาจากสภาวะเงินเฟ้อต่อเนื่องใน 5 ปีที่ผ่านมา และคาดว่า ปลายปี 2556 นี้ จะมีจำนวนออฟฟิศสร้างเสร็จเพิ่มอีกประมาณ 190,000 ตร.ม. ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตพื้นที่ที่ 1[27]

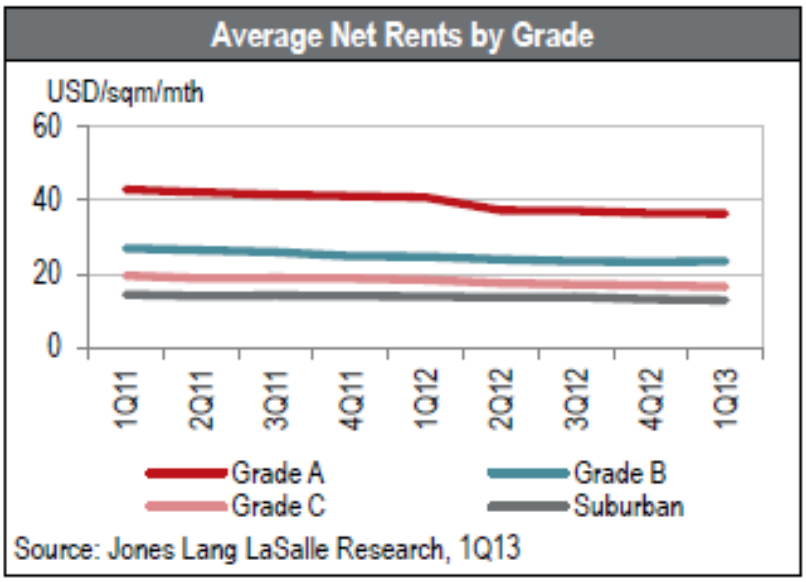
---

[26] **ทิศทางการค้าการลงทุนใน** ASEAN,ธนาคาเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย,2556:ออนไลน์

[27] Vietnam Property Market Brief-1Q13,Jones Lang LaSalle Research: Online

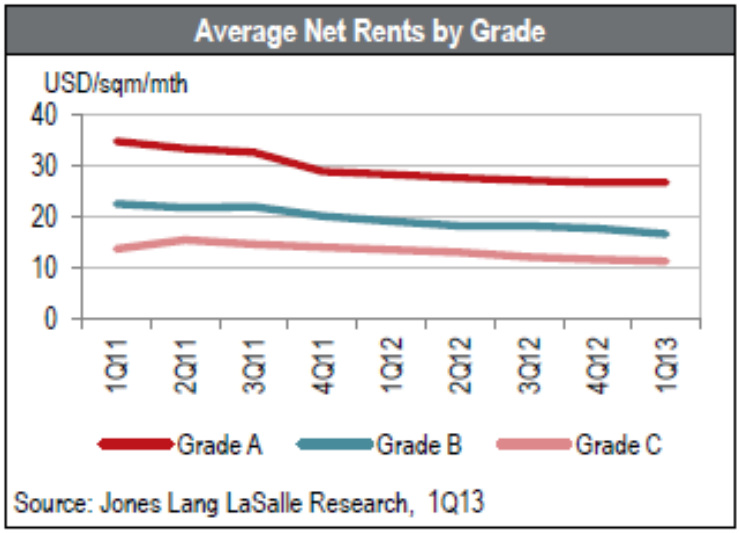
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงค่าเช่าออฟฟิศต่อตารางเมตรของเมืองโฮจิมิน

ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม

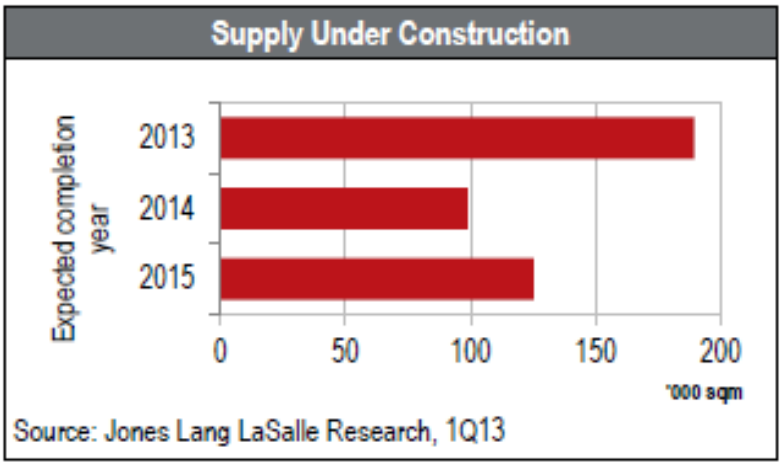


แผนภูมิที่ 2.2 แสดงค่าเช่าออฟฟิศต่อตารางเมตรของเมืองฮานอย

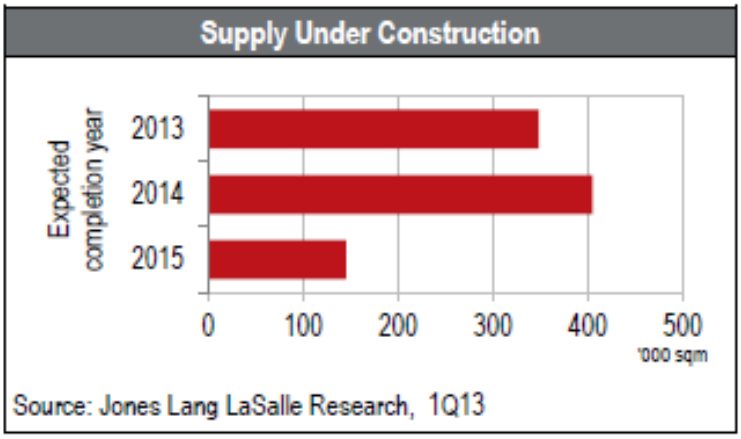
ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



แผนภูมิที่ 2.3 แสดงแนวโน้มของจำนวนพื้นที่ออฟฟิศที่อยู่ระหว่างก่อสร้างของเมืองโฮจิมินห์
ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



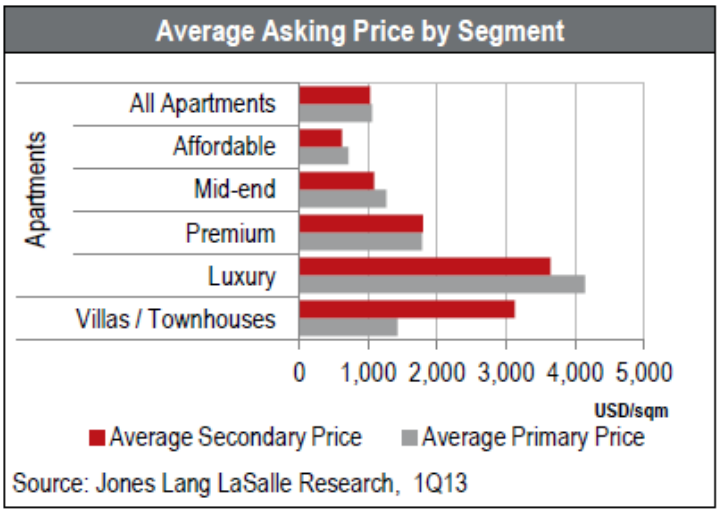
แผนภูมิที่ 2.4 แสดงแนวโน้มของจำนวนพื้นที่ออฟฟิศที่อยู่ระหว่างก่อสร้างของเมืองฮานอย
ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



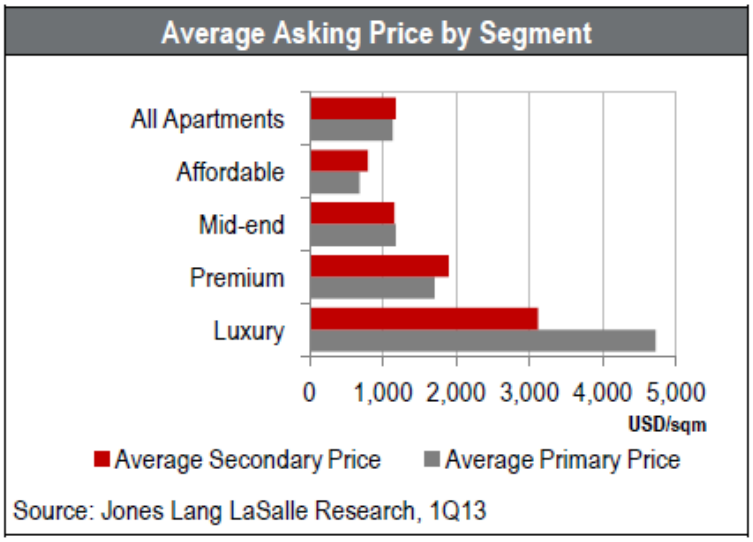
2.4.3ราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ

ราคาที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์ อพาร์ทเม้นท์ (Apartment) และคอนโดมิเนียมใน
เวียดนามมีราคาค่อนข้างสูงและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ในปัจจุบันราคาอะพาร์ตเมนต์โดย
เฉลี่ยอยู่ที่ 1,000-1,600 ดอลลาร์สหรัฐต่อตารางเมตร ขณะที่อะพาร์ตเมนต์หรูย่านใจกลางเมือง
ของเวียดนาม อาทิ Avalon และ Lancaster มีราคาสูงถึง 4,200ดอลลาร์สหรัฐต่อตารางเมตร

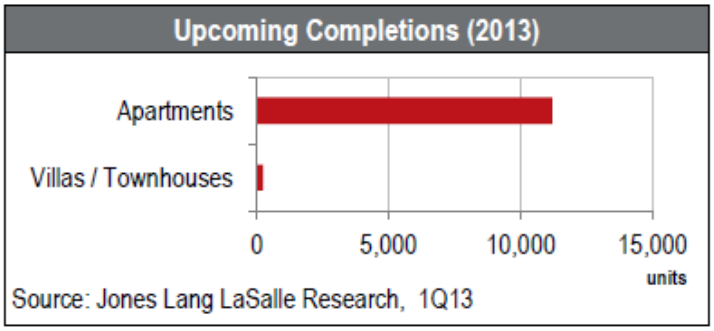
แผนภูมิที่ 2.5แสดงแนวโน้มของราคาอพาร์ทเม้นต่อตารางเมตรในเมืองโฮจิมิน
ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



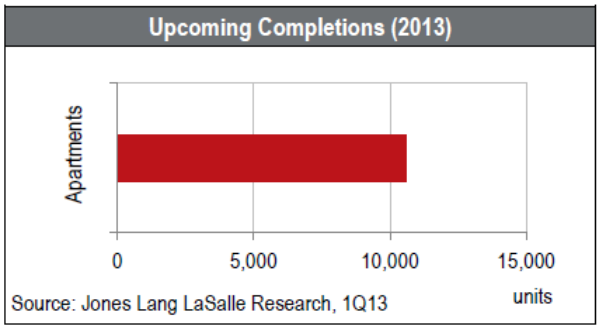
แผนภูมิที่ 2.6 แสดงแนวโน้มของราคาอพาร์ทเม้นต่อตารางเมตรในเมืองฮานอย
ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



แผนภูมิที่ 2.7 แสดงแนวโน้มของจำนวนอพาร์เม้นท์ในเมืองโฮจิมินห์ที่คาดว่าจะสร้างเสร็จในปี พ.ศ.2556 ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



แผนภูมิที่ 2.4 แสดงแนวโน้มของจำนวนอพาร์เม้นท์ในเมืองฮานอยที่คาดว่าจะสร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2556 ที่มา Vietnam Property Market Brief-1Q13, โจนส์แลงลาซาล เวียดนาม



2.4.4 แนวโน้มในอนาคต

ณ ปัจจุบันไตรมาสแรกของปี พ.ศ.2556 จำนวนรวมของอุปทานในด้านที่อยู่อาศัยสำหรับการขายทั้งผ่านตลาดหลักหรือตลาดรองยังมีจำนวนมาก โดยที่ยังมีอุปสงค์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเป็นจำนวนมาก แม้ในขณะที่แนวโน้มของราคาตลาดเริ่มที่จะลดลงแล้วก็ตาม

นักวิเคราะห์ชี้ ตลาดบ้านในโฮจิมินห์ ของเวียดนามไม่น่าบูมเท่าที่ควร แม้ว่ารัฐบาลจะออกมาตรการเพื่อกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ก่อนหน้านี้ นายมาร์ค ทาวน์เซ่นด์ กรรมการผู้จัดการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ซีบีอาร์อี) ประจำประเทศเวียดนาม เปิดเผยว่า ปัจจัยหลักที่ขวางไม่ให้ตลาดที่อยู่อาศัยในเวียดนามไม่ค่อยหวือหวาเท่าที่ควรได้แก่เรื่องการเงินทั้งสำหรับบริษัทผู้พัฒนาโครงการและบรรดานักลงทุน ซึ่งส่งผลให้หลายโครงการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จของการก่อสร้าง รวมไปถึงการเลื่อนโอน “โครงการวิลล่าแห่งหนึ่งในเขตเมืองถูดึค (Thu Duc) ต้องลดราคาขายลงกว่า 50% เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ” นายทาวน์เซ่นด์ตั้งข้อสังเกต

อย่างไรก็ดี นายทาวน์เซ่นด์ มองว่าโครงการที่พัฒนาภายใต้แบรนด์ดังๆ น่าจะยังคงดึงดูดผู้ซื้อได้ดี เนื่องจากโครงการประเภทนี้จะตั้งอยู่ในทำเลที่ดี

จากผลการสำรวจตลาดล่าสุดของซีบีอาร์อีพบว่าจำนวนคอนโดมิเนียมใหม่ในตลาดมีแนวโน้มลดลงเรื่อยๆ โดยระดับตลาดที่มีการซื้อ-ขายมากที่สุดคือคอนโดฯราคาระดับกลาง แต่ตัวเลขของการเติบโตในช่วงไตรมาส 4/2555 พบว่ามีจำนวนซัพพลายในตลาดเพิ่มขึ้น 17.2% เนื่องจากจำนวนคอนโดฯ ที่เลื่อนกำหนดแล้วเสร็จต่างทะยอยสร้างเสร็จในช่วงเวลาดังกล่าว[28]

[28] www.DDproperty.com,มกราคม 2556:ออนไลน์

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้ เป็นการทำการศึกษาโดยใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีวัตถุประสงค์การศึกษาเพื่อทราบแนวทางการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม เลือกใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (Dept Interview) และการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องในการลงทุนในเวียดนาม และศึกษาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในไทย

ขั้นตอนดำเนินการศึกษาประกอบด้วย

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย

3.2 เครื่องมือที่นำมาใช้ในการศึกษา

3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4 การวิเคราะห์และเรียบเรียงข้อมูล

ตารางที่ 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

จุดประสงค์ในงานวิจัย	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	กลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
1.ศึกษาแนวทางการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามภายหลังเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน	>นโยบายด้านการลงทุน >สภาพเศรษฐกิจ	>ข้อกฎหมายข้อกำหนด เขตพื้นที่ที่ลงทุนในเวียดนาม นโยบายการสนับสนุนของภาครัฐ >ระดับรายได้แรงงาน/ค่าแรง ประเภทการลงทุน	1.ผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ 2.ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่ กรุงเทพฯ 3.ผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในประเทศเวียดนาม	1.แบบสัมภาษณ์เชิงลึกแบบมีโครงสร้าง 2.ข้อมูลทุติยภูมิ เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ข้อกำหนดและนโยบายการลงุทนในประเทศเวียดนาม
2.ศึกษาแนวทางการปรับตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลังการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน	>ศักยภาพของผู้ประกอบการ	>ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ เงินทุน กระบวนการดำเนินงาน		3.ข้อมูลปฐมภูมิ ศึกษาโครงการอสังริมทรัพย์ของผู้ประกอบการที่ลงทุนในประเทศเวียดนาม

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย

3.1.1 กลุ่มประชากร

กลุ่มประชากรคือกลุ่มนักวิชาการ อาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญและผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีการ

กลุ่มที่ 1 คือกลุ่มนักวิชาการ อาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญ ทั้งองค์กรของรัฐ และเอกชน ที่เกี่ยวข้อง หรือ นักวิชาการที่ทำงานวิจัยเกี่ยวกับการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มที่ 2 คือกลุ่มบริษัท ที่ได้เข้าไปลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามเช่น กลุ่มบริษัทปูนซิเมนต์ไทย กลุ่มบริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น เครือเจริญโภคภัณฑ์ และกลุ่มที่มีความสนใจต้องการจะเข้าไปลงทุน เพื่อทราบถึงปัญหา อุปสรรค วิธีการดำเนินการ การหาช่องทาง การติดต่อ ข้อจำกัดทางด้านต่างๆ เพื่อรวบรวมแนวทางการลงทุน และหาข้อจำกัด หรือสิ่งที่นักลงทุนต้องการการสนับสนุน ในการลงทุน

กลุ่มที่ 3 คือกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทย เน้นในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อทราบเกี่ยวกับการปรับตัวของกลุ่มผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ในไทย ถึงความเข้าใจของการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน การเตรียมพร้อมขององค์กร หรือการปรับตัวในการลงทุน

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการทำการวิจัยครั้งนี้คือการใช้แบบสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-depth Interview) โดยมีการตั้งแนวคำถามปลายเปิด เป็นแบบกึ่งมีโครงสร้าง (Semi-structured interview) เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลเพื่อทำการสัมภาษณ์เชิงลึกกับกลุ่มตัวอย่าง การเก็บข้อมูลด้วยวิธีดังกล่าว ผู้ให้สัมภาษณ์และผู้สัมภาษณ์จะต้องมีความเข้าใจในเนื้อหาและประเด็นที่ต้องการได้อย่างดี และจะมีข้อจำกัดในการสัมภาษณ์คือความเข้าใจในเนื้อหาและการตีความจากการสัมภาษณ์ซึ่งอาจจะทำให้เกิดการผิดพลาดได้

การออกแบบเครื่องมือมีขั้นตอนดังนี้

3.2.1 จัดทำแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น โดยสรุปเนื้อหาจากบทความวิชาการ เอกสารเผยแพร่ที่เกี่ยวข้อง การสรุปจากงานสัมมนา ประชุมวิชาการต่างๆ เกี่ยวกับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรอบข้อตกลงของประชาคมเศรษฐกิจ อาเซียน

3.2.2 ทำการทดสอบการสัมภาษณ์ เพื่อตรวจสอบและแก้ไข ปรับให้เป็นแบบสัมภาษณ์เพื่อนำไปสัมภาษณ์กับกลุ่มตัวอย่าง

3.2.3 แบบสัมภาษณ์จะแบ่งเป็น 4 ส่วนหลัก ๆ คือ กรอบคำถามปลายปิด เพื่อให้กลุ่มตัวอย่าง แสดงความคิดเห็นในกรอบของตัวแปรที่ได้จากการสรุปจากงานเอกสารวิชาการ การประชุมสัมมนาต่างๆ ส่วนที่ 2 คือ คำถามปลายเปิด ที่เปิดโอกาสให้กลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นที่ และแนะนำประเด็นอื่นๆ ที่น่าสนใจได้

เนื้อหาและประเด็นของการสัมภาษณ์มีดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์ อายุ อายุการทำงาน ตำแหน่งหน้าที่การทำงาน ลักษณะของประเภทงานที่ทำหรือ รูปแบบของบริษัท

ส่วนที่ 2 ผลกระทบและการปรับตัวหลังจากการเปิด ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียนที่น่าสนใจ

ส่วนที่ 3 สอบถามถึงแนวการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ในกลุ่มประเทศ CLMV หรือ กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม ซึ่งเป้นกลุ่มประเทศที่พึ่งเปิดประเทศ อยู่ในระหว่างการพัฒนาและลงทุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อรองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน อีกทั้งฐานค่าแรงของแรงงานยังราคาต่ำกว่าประเทศอื่นในอาเซียน รวมถึงประเทศไทย

ส่วนที่ 4 เป็นแนวคำถามที่ถามเชิงลึกเกี่ยวกับการลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม ถึงข้อจำกัด ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าลงทุน แนวทางการเข้าถึงข้อมูลและการลงทุนในเวียดนาม

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.3.1.ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย

- นโยบาย หลักการ ข้อตกลงความร่วมมือ ต่างๆ ของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งเป็นข้อมูลเกี่ยวกับความเป็นมา ที่มา ของอาเซียน ที่มาของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เป้าหมาย จุดประสงค์ของการจัดตั้งองค์กร แผนการดำเนินการ แผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจากภาครัฐบาล และภาคเอกชน รวมทั้งแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 11 (พ.ศ.2555-2559) หรือแผนพัฒนาอื่นๆ

- ข้อมูลด้านนโยบายและเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม แผนการดำเนินการ ที่เกี่ยวข้องทางด้านอสังหาริมทรัพย์และแผนงานความร่วมมือในกรอบของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ศักยาภาพและความเป็นได้ในการลงทุนเป็น กฎหมาย ข้อจำกัดของการเข้าไปลงทุนในเวียดนาม เป็นต้น

- ศึกษาข้อมูลทางด้านศักยภาพของนักลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย การปรับตัวหรือการเตรียมพร้อมของนักลงทุน จากวารสาร หรือเอกสารเผยแผ่ต่างๆ เช่น เอกสารแนะนำการลงทุนจากกรมการส่งเสริมการส่งออก กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานสถิติแห่งชาติ สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยเป็นต้น

3.3.2 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ

สัมภาษณ์กลุ่มประชากรในงานวิจัย โดยใช้วิธีสัมภาษณ์เชิงลึก โดยถามถึงการปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์กับนโยบายของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ความสนใจ วิธีการดำเนินการลงทุน การศึกษาข้อมูลหรือการเข้าถึงข้อมูล การหาช่องทางในการลงทุน ปัญหาและอุปสรรคในการลงทุน โดยเป็นแนวคำถาม ปลายเปิด เพื่อให้ผู้สัมภาษณ์ได้เสนอแนะประเด็นอื่นๆ ที่เห็นว่ามีความสำคัญในการลงทุนด้านอสังหาริทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียน

3.3.3 สรุปข้อมูล รวบรวมในส่วนข้อมูลทุติยภูมิเพื่อกำหนดแนวทางในออกแบบสัมภาษณ์และจัดทำแบบสัมภาษณ์

การรวบรวมเอกสารจากทางส่วนหน่วยงานต่างๆ ที่ได้มีการเผยแพร่แนวทางการเข้าไปลงทุนในกลุ่มประเทศอาเซียน หรือ ภายในกรอบของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นั้นมีหลายหน่วยงานได้ทำเผยแพร่ทางอินเตอร์เนท เอกสาร นิตยสารตีพิม หรือ การตั้งศูนย์ข้อมูลประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนมีมากมาย แต่เนื่องจากข้อมูลของแต่ละประเทศ เช่น ด้านกฎหมาย นโยบายด้านเศรษฐกิจ การปรับลดภาษี มีการปรับเปลี่ยนอยู่ตลอดเวลา ทำให้ข้อมูลบางส่วนอาจจะไม่ตรงกับสถาณการณ์ปัจจุบันได้ ทำให้ต้องมีการตรวจสอบอยู่ตลอดเวลา

3.3.4 นำแบบสัมภาษณ์ไปสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง

3.3.5 สรุปและวิเคราะห์ข้อมูล หาตัวแปรที่เกี่ยวข้องจากแบบสัมภาษณ์ นำมาสรุปรวบรวมและวิเคราะห์

3.3.6 นำข้อมูลมาทบทวนเปรียบเทียบกับนโยบายของแผนงานประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นโยบายของภาครัฐและเอกชนตามข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อหาส่วนที่ต้องปรับปรุง

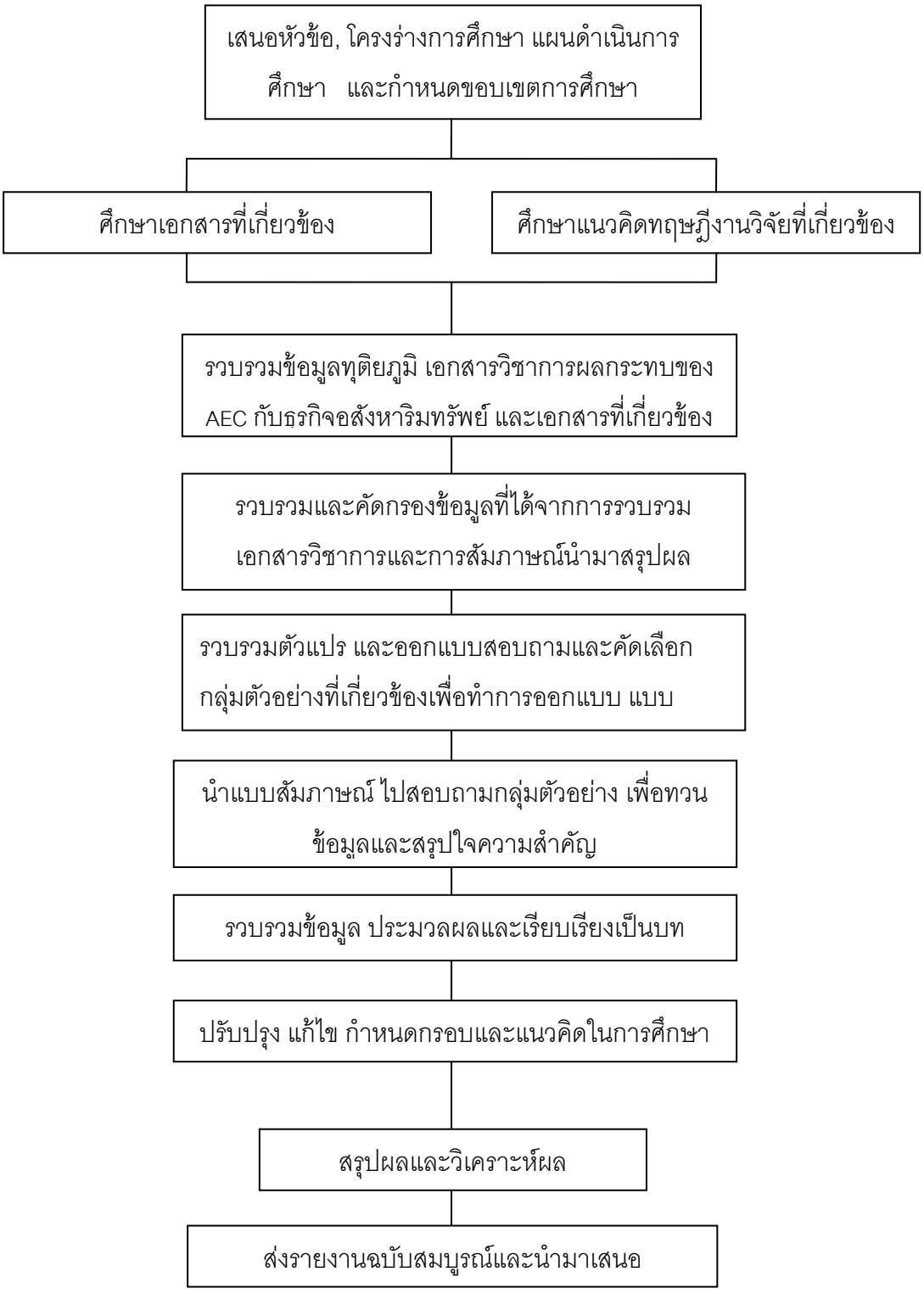
3.3.7 สรุปและนำเสนอแนะถึงแนวทางในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศเวียดนาม เพื่อเป็นกรณีตัวอย่าง และนำเสนอปัญหาและการปรับตัวต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้จากการทบทวนงานเอกสารวิชาการ งานวิจัยต่างๆ มาวิเคราะห์ร่วมกัน กับแบบสัมภาษณ์ คือ

3.4.1 ข้อมูลเชิงคุณภาพ เนื่องจากแนวทางการวิจัยในเล่มนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ จะทำให้ข้อมูลที่ได้ออกมาเป็นเชิงบรรยายเปรียบเทียบเป็นหลัก เนื่องจากข้อมูลหลัก ได้มาจากเอกสารงานวิชาการ และ ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของกลุ่มตัวอย่าง

แผนภาพที่ 3.1 แผนผังการดำเนินงานวิจัย



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

1.ข้อมูลบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อบริษัท บางปะกง อินดัสเตรียล ปาร์ค 2 จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2532 มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจการค้าด้านอสังหาริมทรัพย์ ในรูปของการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายให้แก่ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 120,000,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบล้านบาท) ปัจจุบันทุนจดทะเบียนได้เพิ่มเป็น1,067,000,000 บาท (หนึ่งพันหกสิบเจ็ดล้านบาท) อีกทั้งได้จัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปะกง ซึ่ง ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น “นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร” เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2541 ซึ่งจัดอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนเขตที่ 2[11] โดยเป็นโครงการที่ดำเนินงานโดยภาคเอกชนร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บนเนื้อที่ประมาณ 21,600 ไร่ ตั้งอยู่ กม.ที่ 57 ถนนบางนา-ตราด ในเขตอำเภอเมือง และอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี โดยมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ 5 มกราคม 2555 คือ ครอบครัวกรมดิษฐ์ 29.50%,ครอบครัวยอดมณี 3.47%, Itochu Management (Thailand) Co., Ltd. 4.69% ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมยังคงเป็นผู้ถือหุ้นหลัก โดยในปี 2554 ครอบครัวกรมดิษฐ์ และครอบครัวยอดมณี ได้ลดสัดส่วนการถือหุ้นลงเล็กน้อย ส่วนผู้ถือหุ้นหลักรายอื่นได้แก่ บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์จำกัด ถือหุ้น 7.68%, STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR AUSTRALIAถือหุ้น 6.95%, NORTRUST NOMINEES LIMITED-NT0 SEC LENDING THAILAND ถือหุ้น 3.76%[12]

ในปี 2554 มีเหตุการณ์สำคัญดังนี้ ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2011 เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2554 มีมติให้ร่วมทุน 21% ในบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง (ไทย-จีน) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดตั้งใหม่ (เคยมีบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง

---

[11] **เขต 2** ประกอบด้วย 12 จังหวัด ได้แก่ กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง,สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

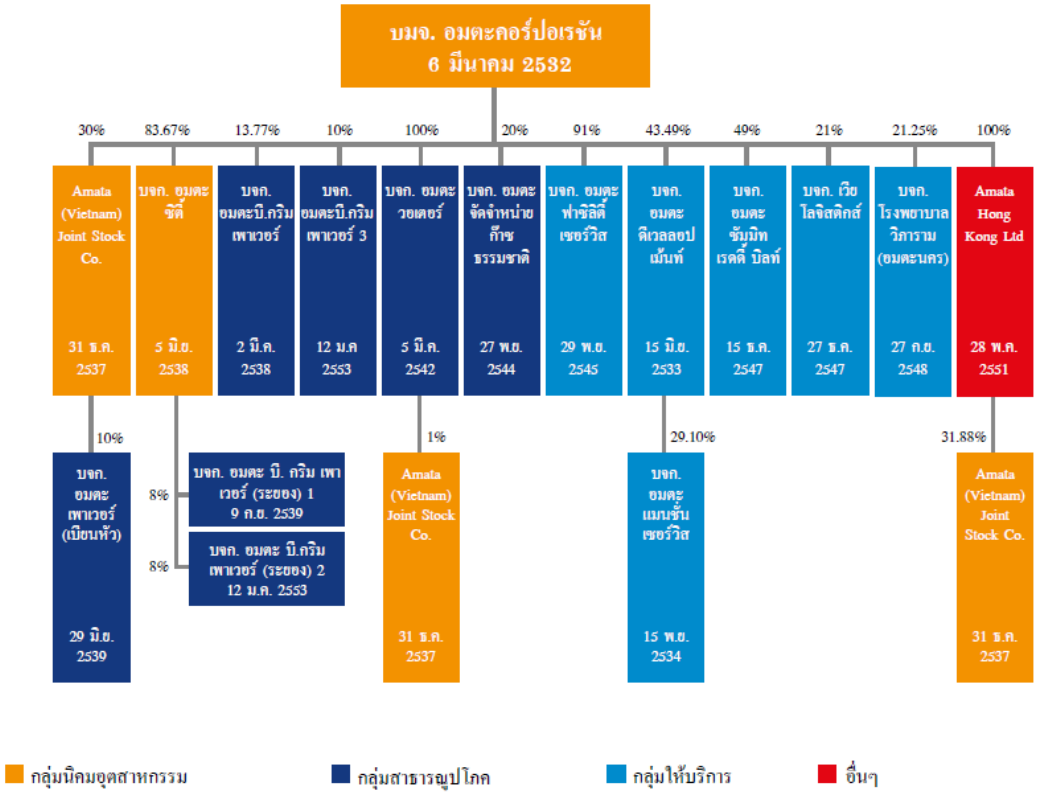
[12] รายงานประจำปี 2554 ,บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(ไทย-จีน) จำกัด แต่ได้เปลี่ยนเป็นชื่อบริษัท ไทย-จีน อุตสาหกรรมระยอง เซอร์วิส จำกัด) กับ HUA FANG PHARMACEUTICAL CO., LTD (Holley Group) จากประเทศจีน เพื่อพัฒนานิคมฯที่ประเทศไทยสำหรับขายที่ดิน ขาย หรือ ให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแก่ นักลงทุนจีนจากจีนแผ่นดินใหญ่ บนพื้นที่ประมาณ 1,000 ไร่ในนิคมฯอมตะ ซิตี้

1.2 โครงสร้างบริษัท

ธุรกิจหลักของ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยของอมตะ คือ การพัฒนาที่ดิน พร้อมระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นตามมาตรฐานและระเบียบของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และให้ความสำคัญต่อการเป็นเมืองอุตสาหกรรมที่สมบูรณ์แบบ โดยเน้นการบริการแก่ลูกค้าในนิคมฯ ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นหลัก ธุรกิจของอมตะแบ่งเป็น 4 กลุ่มหลัก คือ กลุ่มนิคมอุตสาหกรรม กลุ่มสาธารณูปโภค กลุ่มให้บริการ และอื่นๆ

แผนผังที่ 4.1 โครงสร้างบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่มา : รายงานการประชุม 2554 บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



1.3 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทเน้นการลงทุนในธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมโดยสามารถแบ่งกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

1.3.1 กลุ่มนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อย ที่ดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 2 บริษัทคือ

1. บริษัท อมตะ ซิตี้ จำกัด บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 83.67 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยพัฒนาที่ดินในรูปนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้ชื่อโครงการ “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้” ซึ่งจัดอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนเขตที่ 3 บนเนื้อที่ประมาณ 12,000 ไร่ตั้งอยู่บนถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

2. บริษัทได้เข้าร่วมทุนกับรัฐบาลเวียดนาม ในการจัดตั้ง Amata (Vietnam) Joint Stock Company โดยบริษัทและบริษัทย่อยถือหุ้นอยู่ร้อยละ 62.88 ดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดินในรูปนิคมอุตสาหกรรมบนเนื้อที่ประมาณ 4,375 ไร่ ใช้ชื่อโครงการว่า “Amata City (BienHoa)” ตั้งอยู่ใกล้สี่แยกทางหลวงสาย 1 และสาย 15 ตำบลลองบินห์ เมืองเบียนหัว จังหวัดดองไน ประเทศเวียดนาม

1.3.2 กลุ่มสาธารณูปโภค

บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทซึ่งทำกิจการด้านสาธารณูปโภคอีก 4 บริษัท คือ

1. บริษัท อมตะ บี. กริม เพาเวอร์ จำกัด (เปลี่ยนจากบริษัท อมตะ เพาวอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2554) บริษัทถือหุ้นอยู่ 13.77% วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัทก็เพื่อก่อตั้งบริษัทร่วมทุนสร้างโรงผลิต และจำหน่ายกระแสไฟฟ้า และไอน้ำ ทั้งในและต่างประเทศ

2. บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด (เปลี่ยนจากบริษัท อมตะ ควอลิตี้ วอเตอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2548) ดำเนินกิจการเกี่ยวกับน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม การบริโภค อุปโภค หรือผลิตภัณฑ์ซึ่งแปรสภาพจากน้ำเพื่อการบริโภค หรืออุปโภค โดยบริษัทถือหุ้น100%

3. บริษัท อมตะ จัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด ดำเนินกิจการจัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติโดยส่งผ่านท่อก๊าซ บริษัทฯ ถือหุ้น 20%

4. บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 3 จำกัด ดำเนินกิจการการผลิตกระแสไฟฟ้าและไอน้ำ บริษัทฯ ถือหุ้น 10%

1.3.3 กลุ่มธุรกิจให้บริการในนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทได้จัดตั้งบริษัทซึ่งทำกิจการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและให้บริการแก่ลูกค้าที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม 6 บริษัท คือ

ตารางที่ 4.1 รายชื่อบริษัทในเครือ ที่มา: รายงานการประชุม 2554 บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อบริษัท	ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	ให้บริการที่
1	บริษัท อมตะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท บีไอพี ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด)	บมจ. อมตะ คอร์ปอเรชัน	43.49	นิคมฯ อมตะนคร
2	บริษัท อมตะ แมนชั่น เซอร์วิส จำกัด(เดิมชื่อบริษัท บีไอพี เซอร์วิส จำกัด)	บจ. อมตะ ดีเวลลอปเม้นท์	29.10	นิคมฯ อมตะนคร
3	บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด	บมจ. อมตะ คอร์ปอเรชัน	91.00	นิคมฯ อมตะนคร
4	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี้ บิลท์ จำกัด	บมจ. อมตะ คอร์ปอเรชัน	49.00	นิคมฯ อมตะนคร
5	บริษัท เวีย โลจิสติกส์ จำกัด	บมจ. อมตะ คอร์ปอเรชัน	21.00	นิคมฯ อมตะนคร
6	บริษัท โรงพยาบาลวิภาราม (อมตะ นคร) จำกัด	บมจ. อมตะ คอร์ปอเรชัน	21.25	นิคมฯ อมตะนคร

กลุ่มอื่นๆ ได้แก่ Amata Hong Kong Ltd.ซึ่งบริษัทถือหุ้น 100% จัดตั้งที่ฮ่องกง เพื่อเป็น Holding Company สำหรับกิจการลงทุนในต่างประเทศ

1.4 ความเสี่ยงของธุรกิจขายที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

ธุรกิจหลักของอมตะ คือการการพัฒนาและบริหารนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย และประเทศเวียดนาม โดยอาศัยการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ดังนั้นความเสี่ยงของธุรกิจนี้คือ

1.4.1 สภาวะเศรษฐกิจโลก

ความเสี่ยงหลักต่อแผนยุทธศาสตร์และธุรกิจของอมตะคือ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก หรือเกิดการตกต่ำทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรง เช่น เกิดวิกฤตทางการเงินในเอเชียเมื่อปี พ.ศ. 2540-2541 หรือ วิกฤตการเงินที่เกิดขึ้นในปี2551 ในสหรัฐอเมริกาและแพร่กระจายไปถึงยุโรป ซึ่งชลอการลงทุนโดยตรงที่จะเข้ามาในเอเชียและส่งผลกระทบในธุรกิจขายที่ดินเพื่อ

อุตสาหกรรมทั้งในประเทศไทยและเวียดนาม การเติบโตอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลกมีส่วนสำคัญอย่างมากต่อการขายพื้นที่อุตสาหกรรมของอมตะ

1.4.2 การเมืองและความมั่นคงภายในประเทศ

ความมั่นคงและน่าลงทุนของประเทศไทย และประเทศเวียดนาม ก็เป็นอีกส่วนสำคัญในการทำธุรกิจของอมตะ ดังนั้น ความไม่สงบทางการเมืองย่อมกระทบการขายที่ดินอุตสาหกรรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท การเปลี่ยนแปลงนโยบายอย่างกะทันหัน หรือความไม่ต่อเนื่องของนโยบายการเมืองทำให้เกิดความไม่มั่นใจในการลงทุน ดังการเคลื่อนไหวทางการเมืองในปี พ.ศ. 2549 ที่ส่งผลให้มีการลดลงอย่างมากของเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) แต่เมื่อเสถียรภาพทางการเมืองกลับคืนมาเมื่อปลายปี 2551 ทำให้ FDIกระเตื้องขึ้น

1.4.3 ภัยธรรมชาติ

นอกจากนี้ วิกฤตทางธรรมชาติที่รุนแรง เช่น น้ำท่วมภาคกลางเมื่อปี 2554 ก็เป็นปัจจัยที่ทำให้การขายพื้นที่อุตสาหกรรมในบริเวณที่น้ำท่วมชะลอตัว ดังนั้นจึงต้องหาพื้นที่ที่เหมาะสมในการสร้างโรงงานความเสี่ยงข้างต้นทำให้ยอดขายที่ดินมีความผันผวนเป็นอย่างมาก เพื่อลดความเสี่ยงของความไม่แน่นอนของรายได้ บริษัทจึงเพิ่มความหลากหลายของแหล่งรายได้ โดยดำเนินการยุทธศาสตร์สร้างความสมดุลระหว่างรายได้จากการขายพื้นที่อุตสาหกรรมในประเทศไทยและเวียดนาม และรายได้ที่เกิดขึ้นเป็นประจำอย่างต่อเนื่องเช่น ค่าเช่า ค่าบำรุงรักษา และบริการสาธารณูปโภค

1.4.4 ความเสี่ยงของธุรกิจสาธารณูปโภค

การจัดหาสาธารณูปโภค เช่น ก๊าซธรรมชาติ ระบบไฟฟ้า การสื่อสาร ระบบประปา ฯลฯ ให้เพียงพอกับความต้องการเพื่อผลิตสินค้าของลูกค้าก็มีความเสี่ยงด้วยเช่นกัน เนื่องจากหากไฟฟ้าดับ หรือไม่มีน้ำ จะกระทบกระบวนการผลิตสินค้าของลูกค้าทำให้สินค้าเสียหายอมตะพยายามลดความเสี่ยงโดยจัดหาสาธารณูปโภคให้เพียงพอเพื่อสนองต่อความต้องการของลูกค้า และลดอุปสรรคด้านการดำเนินการผลิต โรงไฟฟ้าอมตะ และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ดำเนินการสำรองไฟฟ้าในกรณีที่เกิดกระแสไฟฟ้าดับ ส่วนก๊าซธรรมชาติมาจาก บริษัท อมตะ จัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด หรือส่งตรงมาจากบริษัท ปตท.จำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของอมตะ มีแหล่งน้ำมากพอที่จะไม่เกิดผลกระทบจากภาวะขาดแคลนน้ำดังเหตุการณ์ที่เคยเกิดขึ้นกับนิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ ใน อีสเทิร์น ซีบอร์ด เมื่อกลางปี 2548 บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด มีการพัฒนาแหล่งน้ำอย่างต่อเนื่องเพื่อป้องกันการขาดแคลนน้ำในอนาคต โดยการจัดสร้างระบบการหมุนเวียนน้ำที่จะนำน้ำเสียจาก

อุตสาหกรรมนำกลับมาใช้ในโรงงานได้อีก จากมาตรการการอนุรักษ์น้ำทำให้ บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด มีปริมาณแหล่งน้ำใช้มากขึ้น และสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพยากรน้ำได้อย่างสูงสุด

1.4.5 ความเสี่ยงทางการเงิน

1.ความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย

เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมเป็นจำนวนมาก ณ. 31 ธันวาคม 2554 มียอดเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามงบการเงินรวม 7,234ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้มองถึงปัญหาความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นนี้ ดังนั้นทางบริษัทและบริษัทย่อยจึงได้ใช้เครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ซึ่งเป็นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงซึ่งเกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยนี้ ดังนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจึงได้นำเงินกู้บางส่วนเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตรา ดอกเบี้ยนี้กับสถาบันการเงิน

2. ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทอมตะได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอยู่จำนวนมาก นอกจากปัจจัยความเสี่ยงจากทางด้านอัตราดอกเบี้ยแล้ว ยังต้องคำนึงถึงความเสี่ยงของสัญญาเงินกู้ ที่กำหนดให้บริษัทต้องคงสัดส่วนทางการเงินที่สำคัญเช่น Debt to Equity Ratio และ DSCR ซึ่งการคำนึงถึงความเสี่ยงนี้บริษัทอมตะจึงได้วางแผนเข้าเจรจากับสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ให้เป็นไปตามความสามารถและสอดคล้องกับธุรกิจของบริษัทเพื่อลดความเสี่ยงในด้านนี้

1.5 โครงการในประเทศเวียดนาม

บริษัทอมตะวีเอ็นจำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2555 ในรูปบริษัทมหาชนจำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อการประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 460,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 384,315,000 บาท บริษัทฯมีการลงทุนในบริษัทย่อย 1 บริษัทคือ บริษัท Amata (Vietnam) Joint Stock Company ในสัดส่วนร้อยละ 69.99 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : Amata (Vietnam) Joint Stock Company

ประเภทของกิจการ : การพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่า

วันที่จดทะเบียนบริษัท : 31 ธันวาคม 2537

เลขที่จดทะเบียนบริษัท : 1100/ GP และ 472033000132

ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว : 20,400,000 เหรียญสหรัฐฯ

สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน : 62.88% (ทั้งทางตรงและทางอ้อม)

สำนักงานใหญ่ : 165 Nguyen Van Troi, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City, Vietnam

โทรศัพท์ : (84) 8 3845 0007, (84) 8 3844 3709

แฟกซ์ : (84) 8 3844 3713

อีเมล์ : amatavn@hcm.vnn.vn; van@amata.com.vn

สำนักงานโครงการ : Long Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam

โทรศัพท์ : (84) 61-3991-007

แฟกซ์ : (84) 61-3891-251

อีเมล์ : phien@amata.com.vn; president@amata.com.vn

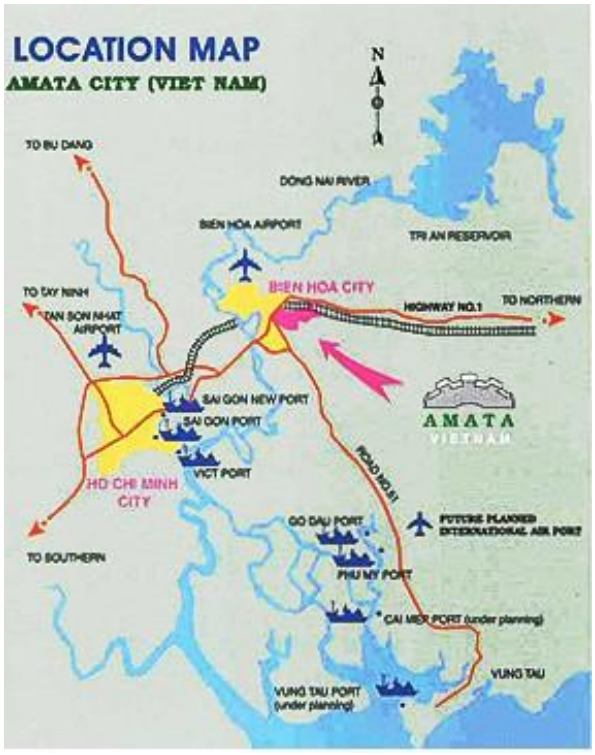
ผู้บริหาร : Dr. Huynh Ngoc Phien (President and CEO)

อมตะซิตี้ (เบียนหัว) จังหวัดดองไน ใกล้เมืองโฮจิมินห์ เปิดดำเนินการเมื่อปีพ.ศ. 2537 มีโรงงาน 87 แห่ง บนพื้นที่กว่า 700 เฮกเตอร์ (4,375ไร่ หรือ 1,750 เอเคอร์) เฟสใหม่ของโครงการจะมีบ้านพัก อพารทเมนต์ และสิ่งอำนวยความสะดวกใน ชีวิตประจำวัน ตามความต้องการของคนจำนวนมาก บริษัท อมตะ(เวียดนาม) จำกัด ก่อตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2537 ในลักษณะกิจการร่วม ทุนระหว่างบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) ประเทศไทย และ โซนาเดชิ เบียนโฮ ประเทศเวียดนาม โซนาเดชิเป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมภาครัฐในจังหวัดดองไน ผลงานที่ ได้พัฒนาแล้ว ได้แก่ เบียนโฮ 1 เบียนโฮ 2 และ โกเดา ซึ่งจัดว่าเป็นนิคม อุตสาหกรรมที่ประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากในเวียดนามตอนใต้

บริษัทอมตะเวียดนาม ซึ่งเป็น บริษัทย่อยมีภาระที่จะต้องจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับหน่วย งานราชการของรัฐบาลเวียดนามจนถึงปี 2587 โดยจะต้องจ่ายชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าพื้นที่จำนวน 225.35 เฮคแทร์ในเฟส 1 - 2A และ 2B ในอัตรา 1,000 เหรียญสหรัฐต่อพื้นที่1 เฮคแทร์ ต่อปีเป็นเวลา 35 ปี และพื้นที่ 33.35 เฮคแทร์ในเฟส IIB- IID ต้องจ่ายในอัตรา 3,000 เหรียญสหรัฐต่อพื้นที่ 1 เฮคแทร์ ต่อปี ในช่วง 5 ปีแรก และหลังจากนั้นจะถูกปรับตามความเห็นชอบของหน่วยงานราชการของรัฐบาลเวียดนาม

รูปที่ 4.1 แผนผังนิคมอุตสาหกรรมอมตะเวียดนาม Master Plan for Amata Commercial Complex

ที่มา : CSR Case Studies: Amata Vietnam, Kenan Institute Asia October 2010



รูปที่ 4.2 แผนที่การเข้าถึง Bien Hoa City จังหวัด Dong Nai ประเทศเวียดนาม

ที่มา : บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 4.3 รูปแสดงเขตต่างๆ ในจังหวัด Dong Nai ประเทศเวียดนาม

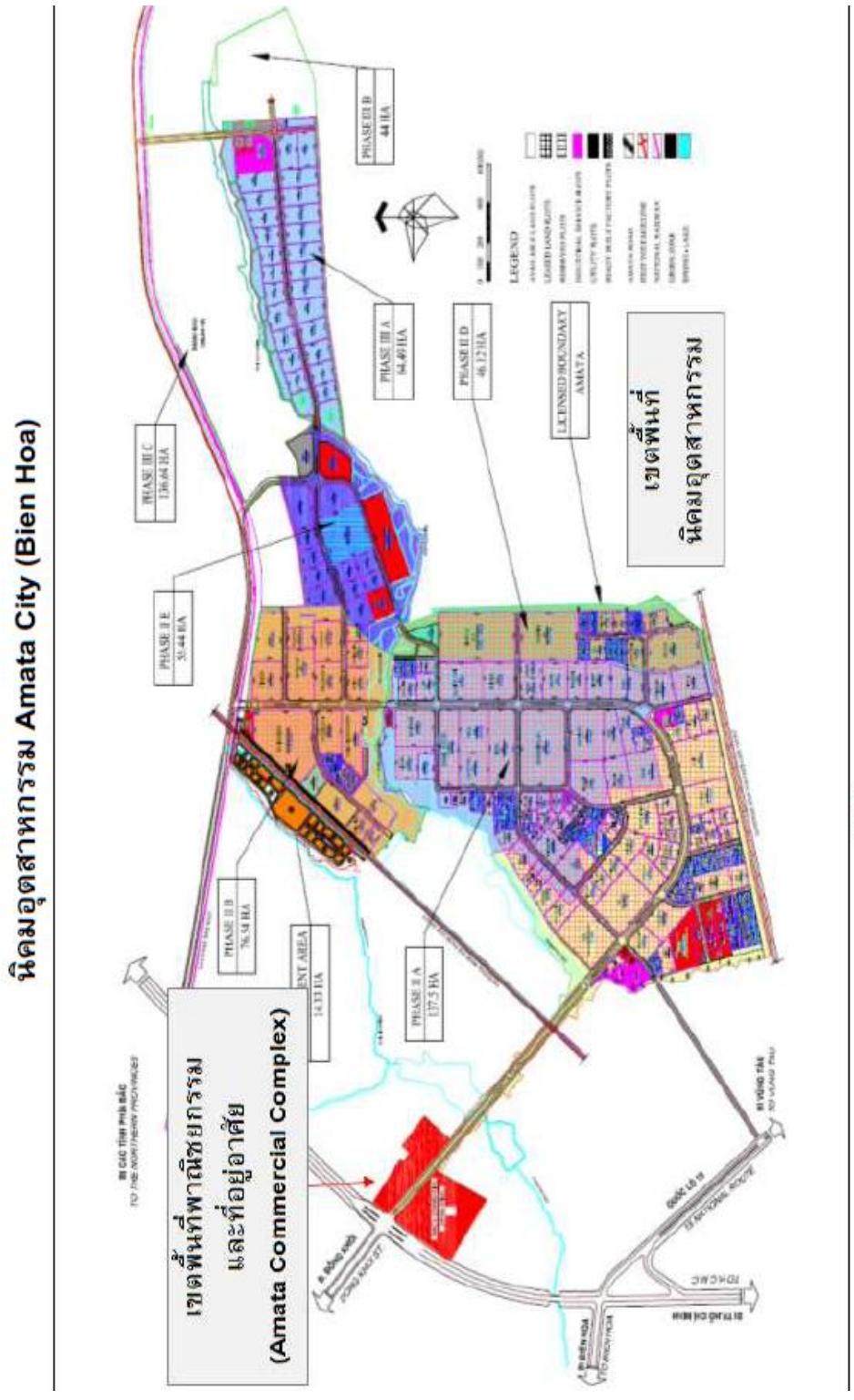
ที่มา : บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 4.4 รูปแสดงทางเข้านิคมอุตสาหกรรม อมตะเวียดนาม

ที่มา : บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 4.5 รูปแสดงบางส่วนของโรงงานในเขตอุตสาหกรรม อมตะเวียดนาม
ที่มา : บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 4.6 แผนผังโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะเวียดนาม ที่มา: บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด



ตารางที่ 5.1 รายละเอียดโครงการอมตะเบียนหัว, เวียดนาม

รายละเอียด	**อมตะเบียนหัว, เวียดนาม**
ปีที่ก่อตั้ง	1994
1) **พื้นที่รวม (ไร่), รวมพื้นที่ภายใต้การพัฒนา**	700 เฮกแตร์
3) **จำนวนโรงงานทั้งหมด**	112
% ญี่ปุ่น	42
% อเมริกา /แคนาดา	4 (เวียนนาม)
% ยุโรป	7 (เกาหลี)
% ไต้หวัน	16
% ไทย	3
% เอเชียอื่นๆ	14
% ยานยนต์	สิ่งทอ16%
% อิเล็กทรอนิกส์	ยา , เครื่องสำอาง 4%
% เคมีภัณฑ์	อิเล็กทรอนิกส์ 7%
% เหล็ก โลหะ พลาสติก	พลาสติกส์ 23%
% สินค้าอุปโภค-บริโภค	เคมีภัณฑ์ 23%
	อื่นๆ 52%
4) **จำนวนประชากรทั้งหมด**	มากกว่า 4,000
5) **เงินทุนจดทะเบียน/ ล้านบาท**	-
7) **ที่ดิน, อาคาร, อุปกรณ์ สินทรัพย์รวม**	USD 306

ตารางที่ 5.2 รายละเอียดสาธารณูปโภค

รายละเอียด	**นิคมอุตสาหกรรมเบียนหัว, ประเทศเวียดนาม**
1. ไฟฟ้า	
1.1 แหล่งที่ 1: ไฟฟ้าจากภาครัฐ	สถานีไฟฟ้าย่อยแห่งชาติภายในนิคม 22KV
	ราคาตามที่ภาครัฐกำหนด
1.2 แหล่งที่ 2: โรงไฟฟ้าอมตะ (ร่วมทุนระหว่าง B. Grimm, Siemens, ABB, KfW และอมตะ)	โรงไฟฟ้าอมตะพาวเวอร์ เบียนหัว : กำลังการผลิต 12.8 MW
	22KV
	ราคาหน่วยละ US$ 0.073/ kwh ตามจำนวนใช้จริง
2. น้ำใช้อุตสาหกรรม	
2.1 แหล่งน้ำและน้ำสำรอง	บริษัทจัดการน้ำดองไน แม่น้ำดองไน ปริมาณ 30,000 ลบ. ม. ต่อวัน
2.2 บ่อบำบัด	-
2.3 คุณภาพ:	ซื้อน้ำผ่านการบำบัด
2.4 การจัดส่ง:	ส่งผ่านทางท่อน้ำตามแนวถนนทั้งสองฝั่งเป็น ระบบเป็นวงรอบ
2.5 ราคา:	VND 4,600/ Cu. m.
3. น้ำเสีย	
3.1 บ่อบำบัดน้ำเสีย	ระบบ activated sludge ความสามารถ: 4,000 ลบ
3.2 การคำนวนน้ำเสีย	จำนวนน้ำเสียคิดเป็น 80% ของน้ำที่ใช้ทั้งหมด
3.3 ราคา	US$ 0.28 ต่อ ลบ. ม.
4. อื่นๆ	
ไอน้ำ	-
ก๊าซธรรมชาติ	ไม่มีจำหน่าย
การสื่อสาร	960 คู่สาย
การรครอบครองที่ดิน	ที่ดินให้เช่าจนถึง 31 ธันวาคม 2044
ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุง	US$ 0.08/ต่อตารางเมตร ต่อเดือน

ตารางที่ 5.3 รายละเอียดอื่นๆของโครงการ

รายละเอียด	**นิคมอุตสาหกรรมเบียนหัว, ประเทศเวียดนาม**
สิ่งอำนวยความสะดวก	-
บริการทางการแพทย์	-
การรักษาความปลอดภัย	รปภ. รักษาการณ์ 24 ชม.
	อุปกรณ์ดับเพลิงทุกๆ 250 เมตร
	แผนรับมือฉุกเฉิน
มาตรฐานทางอุตสาหกรรม	อยู่ระหว่างการได้รับ ISO 9001:2000
ระดับพื้นที่	พื้นที่สูงประมาณ 40 เมตร เหนือระดับน้ำทะเล ไม่จำเป็นต้องใช้ pilling
สภาพถนน	ถนนคอนกรีตและทางเท้า
*: 1 ไร่ = 0.4 เอเคอร์, 1 ไร่ = 1,600 ตารางเมตร	

2.บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)

2.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) หรือ กลุ่มเครือซิเมนต์ Siam Cement Group หรือ ชื่อ เอสซีจี (SCG) เริ่มต้นจากพระบรมราชโองการในพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 6 เมื่อ พ.ศ. 2456 เพื่อผลิตปูนซิเมนต์ ทีหนึ่งในวัสดุก่อสร้างที่มีความสำคัญในการพัฒนาประเทศ และต่อมา ได้ขยายกิจการอย่างต่อเนื่อง และก้าวหน้ามาตลอด ในปัจจุบันประกอบด้วย 5 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้

2.1.1 กลุ่มธุรกิจซีเมนต์ หรือ SCG Cement ธุรกิจซีเมนต์ถือเป็นธุรกิจแรกของ SCG เกิดขึ้นพร้อมกับการก่อตั้งบริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด ในปี พ.ศ. 2456 และถือเป็นผู้ผลิตปูนซีเมนต์รายแรกของประเทศไทย แรกเริ่มมีผลิตภัณฑ์ คือ ปูนตราช้าง ปูนตราเสือ และ ปูนตราเอราวัณ(ในอดีต) เป็นหลัก ในปัจจุบัน SCG Cement ได้มีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องประกอบกับการวิจัยและพัฒนาทำให้มีผลิตภัณฑ์และบริการออกสู่ท้องตลาดอีกหลากหลาย อาทิเช่น ปูนซีเมนต์ คอนกรีตผสมเสร็จ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ปูนซีเมนต์ขาว และวัสดุทนไฟ รวมทั้งให้บริการด้านเทคนิคและการติดตั้งโรงงานแก่ลูกค้าทั้งในและนอก SCG โดยมีบริษัทหลักคือ บริษัทปูนซิเมนต์ไทยอุตสาหกรรม จำกัด และมีธุรกิจปูนซีเมนต์ในประเทศกัมพูชา K-Cement

2.1.2 กลุ่มธุรกิจผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง หรือ SCG Building Materials SCG เริ่มเข้าสู่ธุรกิจผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง ในปี พ.ศ. 2481 นับเป็นธุรกิจที่สองของ SCG โดยเริ่มจากการผลิตกระเบื้องมุงหลังคา ปัจจุบันธุรกิจผลิตภัณฑ์ก่อสร้างมีการผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และสินค้าตกแต่งหลากหลายประเภท ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์หลังคา กระเบื้องเซรามิก สุขภัณฑ์ ก๊อกน้ำ บล็อกปูถนน ฉนวนกันความร้อน และ ถังเก็บน้ำ ถังบำบัด

2.1.3 กลุ่มธุรกิจจัดจำหน่าย หรือ SCG Distribution SCG เริ่มเข้าสู่ธุรกิจจัดจำหน่าย ในปี พ.ศ. 2505 ปัจจุบันธุรกิจจัดจำหน่าย ดำเนินธุรกิจการค้าภายในประเทศผ่านผู้แทนจำหน่าย การค้าระหว่างประเทศ รวมทั้ง บริการด้านการขนส่ง กระจายสินค้า และคลังสินค้า ได้พัฒนาช่องทางการค้าปลีก และมีธุรกิจนำเข้า และส่งออกสินค้าในทุกทวีปทั่วโลกผ่าน บริษัท เอสซีจี ค้าสากล จำกัด หรือ SCG Trading

2.1.4 กลุ่มธุรกิจกระดาษ หรือ SCG Paper SCG เข้าสู่ธุรกิจกระดาษ ในปี พ.ศ. 2519 ปัจจุบันธุรกิจกระดาษมีการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์กระดาษแบบครบวงจรรายใหญ่ที่สุดของประเทศไทย ประกอบด้วย เยื่อกระดาษ กระดาษพิมพ์เขียน กระดาษอุตสาหกรรม และบรรจุภัณฑ์

2.1.5 กลุ่มธุรกิจปิโตรเคมี หรือ SCG Chemicals SCG เข้าสู่ธุรกิจเคมีภัณฑ์ในปี พ.ศ. 2526 ปัจจุบัน ธุรกิจเคมีภัณฑ์ ผลิตและจำหน่าย เคมีภัณฑ์ครบวงจร ตั้งแต่ขั้นต้น ได้แก่ โอเลฟินส์ ขั้นกลาง ได้แก่ สไตรีนมอนอเมอร์ พีทีเอ และเอ็มเอ็มเอ และขั้นปลาย ได้แก่ เม็ดพลาสติกหลักทั้ง4 ประเภท ได้แก่ โพลิเอททีลีน โพลิโพรไพลีน พอลิไวนิลคลอไรด์ และพอลิสไตรีน โดยมีบริษัทหลักคือ บริษัท เอสซีจี เคมิคอลส์ จำกัด

2.1.6 ธุรกิจการลงทุน หรือ SCG Investment บริษัทซิเมนต์ไทย โฮลดิ้ง ดูแลด้านการลงทุนในกิจการต่างๆ ของ SCG ซึ่งบริษัทส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้เป็น บริษัทร่วมทุนกับบริษัทชั้นนำในต่างประเทศ อาทิ Kubota, Yamato Kogyo, Aisin Takaoka Group, Nippon Steel, Toyota Motor, Michelin, Hayes Lemmerz International เป็นต้น นอกจากนี้ยังดูแลธุรกิจที่ดินอุตสาหกรรมร่วมกับ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด(มหาชน) (Hemaraj Development) เป็นต้น

ผลการดำเนินงานใน ปี 2554 สภาพเศรษฐกิจโดยรวมทั้งในประเทศต่าง ๆ ในภูมิภาคและประเทศไทยเติบโตอย่างต่อเนื่องในครึ่งปีแรก แต่ในครึ่งปีหลังสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในทวีปยุโรปชะลอตัว ในขณะที่เศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกายังไม่ฟื้นตัว ประกอบกับเกิดสถานการณ์น้ำท่วมในประเทศไทย จึงส่งผลกระทบกับภาคธุรกิจอุตสาหกรรมโดยรวมอย่างชัดเจน เอสซีจี เปเปอร์ มีรายได้จากการขาย 54,839 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากปีก่อน มี EBITDA[13] เท่ากับ 8,811 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 จากปีก่อน และมีกำไรสำหรับปี 3,331 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากปีก่อน

[13] EBITDA :Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย,คำศัพท์การลงทุน,ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

SCG ได้เริ่มดำเนินธุรกิจในประเทศเวียดนามตั้งแต่ปี 2533 และในปัจจุบันมีสำนักงานตัวแทนการค้ารวม 4 แห่ง และยังมีบริษัทที่ลงทุนในเวียดนามโดยตรงอีก 7 แห่ง เพื่อประกอบธุรกิจเคมีภัณฑ์ ธุรกิจกระดาษ ธุรกิจคอนกรีตผสมเสร็จ ธุรกิจผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง และธุรกิจจัดจำหน่าย

- TPC เป็นหนึ่งในบริษัทย่อยของ SCG ที่ก่อตั้งขึ้นในปี 2509 และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่ปี 2530 ถือเป็นผู้บุกเบิกในธุรกิจ PVC (Polyvinyl chloride) ในประเทศไทย และปัจจุบันเป็นที่รู้จักในฐานะผู้นำด้าน PVC ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดย TPC เป็นผู้ผลิต PVC ครบวงจร มีธุรกิจหลักคือผลิตและจำหน่ายPVC เรซิน นอกจากนั้น TPC ยังมีธุรกิจต่อเนื่องของ PVC เช่น เม็ดพลาสติก PVC และผลิตภัณฑ์ PVC สำเร็จรูป สำหรับการดำเนินธุรกิจในประเทศเวียดนามนั้น TPC มีสำนักงานตัวแทนการค้า 1 แห่ง และบริษัทที่ลงทุนในเวียดนามโดยตรงอีก 4 แห่ง ภายใต้ชื่อTPC Vina Plastic and Chemical Corporation (Dong Nai), Viet-Thai Plastchem (Binh Duong), Chemtech (Binh Duong), และ Minh Thai House Component (HCMC)

- Vina SCG Chemicals Company Limited อีกหนึ่งบริษัทย่อยของ SCG ก่อตั้งขึ้นในปี 2550 เพื่อเป็น Holding Company สำหรับการลงทุนธุรกิจปิโตรเคมีของ SCG ในประเทศเวียดนาม

Vietnam Oil and Gas Group

Vietnam Oil and Gas Group (Petrovietnam) ถือเป็นกลุ่มบริษัทที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็วตั้งแต่เริ่มก่อตั้งในปี 2518 ปัจจุบันมีการดำเนินธุรกิจหลายประเภทผ่านบริษัทย่อยที่ถือหุ้นเองทั้งหมดโดยครอบคลุมตั้งแต่การสำรวจและการผลิตน้ำมันและก๊าซ ไปจนถึงการจัดเก็บผลิต ขนส่งลำเลียงจัดจำหน่าย และบริการ โดยมีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบในเรื่องน้ำมันและก๊าซทั้งหมดภายในประเทศ และถือหุ้นทั้งหมดโดยรัฐบาลของเวียดนาม

Vietnam National Chemical Corporation

Vietnam National Chemical Corporation (Vinachem) ก่อตั้งขึ้นในปี 2538 จากการรวมตัวกันใหม่ของ The Fertilizers & Basic Chemicals Corporation และ The Industrial & HouseholdChemicals Corporation โดยมีบริษัทย่อยรวมทั้งสิ้น 42 บริษัท และมีบริษัทร่วมทุนกับต่างประเทศ10บริษัททั้งกับประเทศจีน ญี่ปุ่น เนเธอร์แลนด์ เกาหลี และประเทศอื่นๆ ในแถบอาเซียน เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ ปุ๋ย ยาฆ่าแมลง ผงซักฟอก ผลิตภัณฑ์ยาง สี และผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับปิโตรเคมี

2.2 ความเสี่ยงของโครงการลงทุนต่างประเทศ - ความเสี่ยงเฉพาะของประเทศที่ไปลงทุน

จากการที่เอสซีจีมีการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศโดยเฉพาะประเทศในภูมิภาคอาเซียนที่สำคัญอย่างต่อเนื่อง เช่น อินโดนีเซีย เวียดนาม พม่า กัมพูชา และ

ฟิลิปปินส์ เอสซีจีประเมินและติดตามความเสี่ยงเฉพาะของประเทศที่ไปลงทุนทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคมการเมือง และความขัดแย้งระหว่างประเทศอย่างต่อเนื่องในปีนี้พบว่าปัญหาที่สำคัญ ได้แก่ การชะลอตัวทางเศรษฐกิจของประเทศเวียดนาม และกำลังซื้อของประชาชนที่ลดลงในประเทศฟิลิปปินส์ นอกจากนั้นความเสี่ยงที่สำคัญที่เป็นปัญหาร่วมของภูมิภาคอาเซียนได้แก่ ความซับซ้อนของระบบราชการและกฎหมาย/ภาษีอากร ปัญหาคอร์รัปชัน ระบบสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ และการขาดแคลนแรงงานฝีมือ เป็นต้นแต่อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงสามารถจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยใช้มาตรการต่าง ๆ เช่น ลงทุนในระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นเอง สร้างพันธมิตรที่ดีกับผู้นำชุมชน และกำหนดมาตรการความช่วยเหลือต่าง ๆ ที่จูงใจพนักงาน เป็นต้น รวมทั้งได้จัดตั้งหน่วยงานCountry Business Support Office ประจำแต่ละประเทศ และ Overseas Business Support Office เพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของธุรกิจในต่างประเทศด้วย

2.3 การจัดหาเงินทุนสำหรับการดำเนินการตามแผน

ตามแผนการดำเนินธุรกิจที่จะขยายการลงทุนไปต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอาเซียนนั้น จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูง นอกจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานแล้ว เอสซีจีได้คำนึงถึงแหล่งเงินทุนต่าง ๆอาทิ หุ้นกู้สกุลเงินบาทและเงินตราต่างประเทศ การกู้เงินจากธนาคารในประเทศและต่างประเทศ ทั้งนี้เอสจีซีมีการจัดโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในอัตราส่วนทางการเงินที่เหมาะสม

2.4 Showroom Cotto Library ในประเทศเวียดนาม

สถานที่ตั้ง 196 Truong Chinh Street Hanoi

พื้นที่ อาคาร 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ 660 ตร.ม.

รูปที่ 4.6 Cotto Library ในฮานอย ประเทศเวียดนาม

รูปที่ 4.7 Cotto Library ในฮานอย ประเทศเวียดนาม

รูปที่ 4.8 Cotto Library ในฮานอย ประเทศเวียดนาม

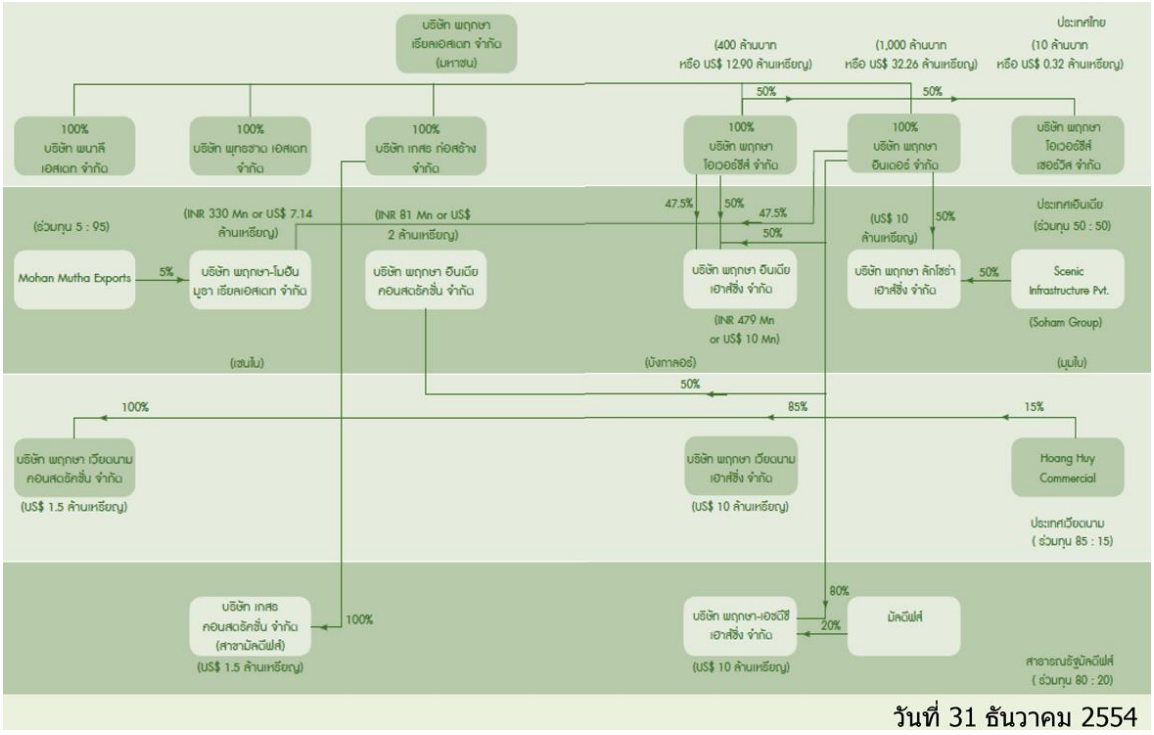
3 บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

3.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่ที่ 979/83 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อเดือนธันวาคม 2548 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างงวดได้แก่ ครอบครัววิจิตรพงศ์พันธุ์ (ถือหุ้นร้อยละ 74.23)

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย รายละเอียดของบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 31 ธันวาคม 2554 มีดังนี้



รูปที่ 4.9 แสดงผังองค์กรบริษัทพฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

วิสัยทัศน์

พฤกษาเป็นบริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ 1 ใน 10 ของเอเชีย ที่มุ่งเน้นคุณภาพในการจัดการระดับชั้นนำของโลก โดยให้ความสำคัญในด้านความเจริญเติบโตอย่างมั่นคง ด้านความประทับใจ และความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า และผู้ถือหุ้น ตลอดจน ดำเนินธุรกิจด้วยจิตสำนึกและความรับผิดชอบที่จะตอบแทนต่อสังคม ในทุกประเทศที่เราดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายองค์กร

- เป็นบริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ 1 ใน 10 ของภูมิภาคเอเชีย
- มีอัตราการเติบโตของรายได้ไม่น้อยกว่า 25% ต่อปี
- มีอัตราการเติบโตของกำไรสุทธิไม่น้อยกว่า 18% ต่อปี
- มีรายได้ 100,000 ล้านบาท ภายในปี 2560

ตารางที่ 4.5 แสดงรายละเอียดบริษัทพฤกษา

ชื่อบริษัท	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ(ในประเทศและต่างประเทศ)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด ในประเทศไทยและหลายประเทศในทวีปเอเชีย อาทิ สาธารณรัฐมัลดีฟส์ อินเดีย และเวียดนาม
ผู้ก่อตั้ง ผู้ถือหุ้นหลักและประธานกรรมการบริหาร	ทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์
สถานประกอบการ/สถานะในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ก่อตั้งเมื่อปี 2536 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่ปี 2548
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 979/83 อาคารเอส เอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถ.พหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์0-2298-0101 ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ต่อ 1863. โทรสาร 0-2298-0102
สถานที่ตั้งของโรงงาน	
(โรงงานคอนกรีตและโรงงานผลิตรั้ว เสา สำเร็จรูป	54/1 หมู่ที่ 4 ตำบล ต. ลาดสวาย อ. ลำลูกกา ปทุมธานี โทรศัพท์ 0-2 532-8124 -32 โทรสาร 0-2532-8123
เลขที่จดทะเบียนบริษัท	บมจ. 0107548000307
เว็บไซด์	http://www.pruksa.com
หุ้นสามัญและทุนจดทะเบียน (หุ้น, บาท)	2,250,812,000
หุ้นสามัญและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (หุ้น, บาท)	2,209,407,200
รายได้รวมและยอดจอง ในปี 2554	รายได้ 23,422 ล้านบาท ยอดจอง 25,554 ล้านบาท
กำไรสุทธิในปี 2554	2,834.8 ล้านบาท
กำไรและเงินปันผลต่อหุ้น ในปี 2554	กำไร 1.28 บาทต่อหุ้น เงินปันผล 0.40 บาทต่อหุ้น

รูปที่ 4.10 รูปตัวอย่างโครงการพฤกษาเวียดนาม

ที่มา : รายงาน Business Plan 2013 บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 4.11 รูปตัวอย่างโครงการพฤกษาเวียดนาม
ที่มา : รายงาน Business Plan 2013 บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 4.12 รูปตัวอย่างโครงการพฤกษาเวียดนาม
ที่มา : รายงาน Business Plan 2013 บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดโครงการ พฤกษา เวียดนาม[14]

- เป็นผู้ถือหุ้น 85% ใน ซึ่งเป็นเปิดเป็นบริษัทร่วมทุน (Joint Venture) กับบริษัท Hoang Huy Service Investment Co.
- บริษัทร่วมทุนที่ก่อตั้งได้รับใบอนุญาติในการลงทุนช่วง เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2556
- 70% ของที่ดินที่ได้รับการเวนคืนและได้รับการพัฒนาเป็นโครงกาคอนโดมิเนียม ใน จังหวัด Hai Phong ประเทศเวียดนาม
- โครงการแรกคาดว่าจะเปิดให้จองได้ ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2556

รายชื่อบริษัทพฤกษาในประเทศเวียดนาม

1.บริษัท พฤกษา เวียดนาม จำกัด (Pruksa Vietnam Company Limited) (อยู่ระหว่างดำเนินการจัดตั้ง)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่: Unit A, 8th Floor, No. 116 Nguyen Duc Canh, Cat Dai Ward, Le Chan District, Hai Phong, Vietnam

ประเภทธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม

2. บริษัท พฤกษา เวียดนาม คอนสตรัคชั่น จำกัด (Pruksa Vietnam Construction Co., Ltd) (บริษัทย่อย)

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่: Unit B, 8th Floor, No. 116 Nguyen Duc Canh, Cat Dai Ward, Le Chan District, Hai Phong, Vietnam

ประเภทธุรกิจ: รับเหมาก่อสร้างในเวียดนาม

[14] รายงาน Business Plan 2013 บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน),2556:ออนไลน์

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการเก็บข้อมูลโดยการใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 3 กลุ่ม จำนวน 8 ราย แบ่งเป็น

1.กลุ่ม ผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการ ด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 ราย

2.กลุ่มผู้ประกอบการที่ได้มีการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม จำนวน 3 ราย

3.กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจโครงการอสังหาริทรัพย์ จำนวน 2 ราย

จำนวนประชากรในแต่ละกลุ่มตัวอย่าง ได้พยายามทำให้มีจำนวนใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดการเปรียบเทียบตัวแปรและปัจจัยของแต่ละกลุ่มตัวอย่าง ว่ามีความคล้ายคลึงหรือแตกต่างกันอย่างไร

สำหรับผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้แบ่งออกตามส่วนของประเด็นในการสัมภาษณ์ตามแนวคำถามแบบมีโครงสร้างในแบบสัมภาษณ์ แบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างของผู้ที่ตอบแบบสัมภาษณ์

- เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการการวิเคราะห์ ประสบการณ์ การทำงาน ของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 แนวโน้มปรับตัวหลังจากการเปิด ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

- เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ แนวโน้มของการปรับตัวของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการเปิด AEC ทราบถึงโอกาสและลู่ทางในการลงทุน ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ส่วนที่ 3 แนวการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ในกลุ่มประเทศ CLMV หรือ กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม

ส่วนที่ 3 โอกาสและอุปสรรคในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่ม CLMV

- เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ถึงแนวโน้มความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยที่สงผลกระทบ และสิ่งที่ควรคำนึงในการลงทุน

ส่วนที่ 4 การลงทุนด้านโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

- เพื่อทราบข้อดี ข้อเสีย โอกาส และอุปสรรค ของการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่มีโอกาส สถานที่ จังหวัดในประเทศเวียดนามที่มีศักยภาพ มีความต้องการ การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ ปัจจัยที่นักลงทุนควรทราบ
- เพื่อทราบขั้นตอนในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

กลุ่มประชากร		
กลุ่มตัวอย่างที่ 1	กลุ่มตัวอย่างที่ 2	กลุ่มตัวอย่างที่ 3
1.ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ประธานกรรมการบริหาร บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส 2.นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 3.นาย วิทยา ศุภธนากุล ที่ปรึกษา ศูนย์ CLMV วิจัยและพัฒนา สถาบันเอเชียตะวันออกศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	1.บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้น จำกัด มหาชน 2. บริษัทแสนสิริจำกัด มหาชน	1.บริษัทปูนซีเมนต์ไทยจำกัด มหาชน 2.บริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัดมหาชน 3.บริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัดมหาชน

5.1ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์

5.1.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างของผู้ที่ตอบแบบสัมภาษณ์

ตารางที่ 5.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม

	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
ตำแหน่งงาน	ผู้อำนวยการ ประธานกรรมการบริษัท	กรรมการบริษัท ผู้จัดการแผนก ผู้จัดการฝ่าย	ผู้จัดการแผนก ผู้จัดการฝ่าย
ประเภทและลักษณะของธุรกิจ	ที่ปรึกษา อสังหาริมทรัพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และลงทุนฐานการผลิต
มีการลงทุนโครงการในเวียดนาม	ไม่มี	ไม่มี	มี

จากตารางที่ 5.1 จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่ถูกสัมภาษณ์ ส่วนใหญ่จะอยู่ในตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง เนื่องจากมีประสบการณ์เพียงพอ สามารถให้ข้อเท็จจริงและมีความเข้าใจแนวทางการลงทุนได้

5.1.2 **ส่วนที่ 2 ผลกระทบและการปรับตัวหลังจากการเปิด ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน**

คำถามส่วนที่ 2 กลุ่มตัวอย่างที่ 1

ตารางที่ 5.2 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

ข้อที่	คำถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	ผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไทย	ตลาดอสังหาบางประเภทได้ประโยชน์ เช่น อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า นิคมอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยแนวสูง
2	ประเทศในอาเซียนที่มีความน่าสนใจในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	- อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ เพราะเป็นตลาดที่มีประชากรชนาดใหญ่ มีพื้นฐานทางด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการพอสมควร มีพื้นฐานเศรษฐกิจดี
		- เวียดนามมีปัญหาด้านกฎหมายที่ยังไม่เสถียรและเปลี่ยนแปลงบ่อยจากนโยบายรัฐบาล
		- พม่าตอนนี้ยังไม่น่าสนใจ เพราะพึ่งเปิดประเทศ ด้านกฎหมายการลงทุนอยังไม่แน่นอน

จากตารางที่ 5.2 กลุ่มตัวอย่างที่ 1 ให้ข้อคิดเห็นว่า มีผลดีต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะมีอสังหาริมทรัพย์บางประเภท ที่สามารถมีโอกาสพัฒนาต่อเนื่องได้ เช่น สำนักงานให้เช่า ที่อยู่อาศัยแนวสูง โรงแรม เนื่องจากจะมีการเดินทางไปมาในกลุ่มอาเซียนได้ง่ายขึ้น เมื่อเปิด AEC ถ้ามีการเข้ามาติดต่อเรื่องงานที่ใช้เวลาในระยะสั้น จะส่งผลต่อธุรกิจโรงแรมจะได้รับผลประโยชน์จากจำนวนการพักมากขึ้น หากเป็นระยะยาว ตลาดที่อยู่อาศัยให้เช่าจะได้รับประโยชน์ เช่น คอนโดมิเนียมซึ่งชาวต่างชาติสามารถซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ได้ และสำนักงานให้เช่าจะได้ประโยชน์ต่อเนื่อง หากมีการเข้ามาตั้งกิจการลงทุนในประเทศ

ตารางที่ 5.3 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

<table>
<tr><th>ข้อที่</th><th>คำถาม</th><th colspan="2">คำตอบจากการสัมภาษณ์</th></tr>
<tr><td rowspan="11">3</td><td>ปัจจัยที่ทำให้มีความน่าในใจ</td><td colspan="2">มีตลาดใหญ่พอสมควร มีการพัฒนาพื้นฐานด้านอสังหาริมทรัพย์พอสมควร มีชนาดประชากรจำนวนมาก มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ</td></tr>
<tr><td colspan="3">ประเทศในอาเซียนที่น่าสนใจ</td></tr>
<tr><td>อินโดนีเซีย</td><td rowspan="2">น่าสนใจเพราะ มีประชากรเยอะ มีพื้นฐานสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพียงพอต่อการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์</td><td>มีเมืองที่ประชากรเกิน 1 ล้าน</td></tr>
<tr><td>ฟิลิปปินส์</td><td>มีเมืองที่ประชากรเกิน 1 ล้าน</td></tr>
<tr><td>ไทย</td><td colspan="2">น่าสนใจเพราะ มีประชากรเยอะ มีพื้นฐานสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพียงพอต่อการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์</td></tr>
<tr><td>สิงคโปร์</td><td colspan="2">ไม่น่าสนใจเพราะ มีการพัฒนาในประเทศเพียงพอแล้ว</td></tr>
<tr><td>มาเลเซีย</td><td colspan="2">ไม่น่าสนใจเพราะ มีการพัฒนาในประเทศเพียงพอแล้ว</td></tr>
<tr><td>กัมพูชา</td><td colspan="2" rowspan="3">ยังไม่น่าสนใจเพราะ เป็นประเทศเกิดใหม่ พึ่งผ่านการเปิดประเทศ การเมืองยังถูกผูกขาด มีการเปลี่ยนแปลงระบการปกครอง ต้องศึกษากฎหมาย การสร้างความสัมพันธ์กับนักธุรกิจในท้องถิ่น</td></tr>
<tr><td>ลาว</td></tr>
<tr><td>พม่า</td></tr>
<tr><td>เวียดนาม</td><td colspan="2">ยังไม่น่าสนใจเพราะ เป็นประเทศที่ปกครองระบอบคอมมิวนิสต์ เศรษฐกิจยังไม่เสถียร เนื่องจากพึ่งฟองสบู่แตกไปเมื่อสองสามปีก่อน มีปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ เงินเฟ้อ และกฎหมาย</td></tr>
</table>

จากตารางที่5.3 ปัจจัยที่ทำให้ประเทศในอาเซียนที่มีความน่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์นั้น ควรจะเป็นประเทศที่มีประชากรเป็นจำนวนมาก เช่น อินโดนีเซีย ฟิลิปปิน เนื่องจาก ประชากรมาก ก็จะทำให้มีกำลังซื้อจำนวนมาก อีกทั้ง ทั้งสองประเทศนี้ มีเมืองที่ประชากรเกิน 1 ล้านคน หลายเมือง ทำให้มีโอกาสในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ เนื่องจากยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่

ตารางที่ 5.4 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

คำถามที่	คำถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
4	โอกาสและหนทางในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียน โดยเฉพาะกลุ่ม CLMV	-ประเทศเขมรและลาวมี ประชากรน้อย เมื่อเทียบกับเวียดนาม พม่าซึ่งมีประชากรพอสมควร แต่พึ่งผ่านการเปิดประเทศ การเปลี่ยนระบบการเมืองการปกครอง เวียดนามต้องศึกษากฎหมาย สร้างความสัมพันธ์กับนักธุรกิจในพื้นที่ ข้าราชการ ลาว กัมพูชา อาจจะเป็นด้านการท่องเที่ยว เช่น รีสอร์ท สนามกอล์ฟ -โอกาสมีมาก เพราะมีเจริญน้อยกว่าเรา ต้องการการพัฒนา หนทางคือ ต้องไปศึกษาก่อนแล้วหาพันธมิตรที่ดี โรงแรมชั้น 1 ตามแนวชายแดนไทยยังไม่ค่อยมี คาสิโน ห้างสรรพสินค้าในเมือง

จากตารางที่ 5.4 ทั้งสองกลุ่มตัวอย่าง มองเห็นว่า โอกาสในกลุ่ม CLMV จะแบ่งเป็นสองส่วน ในกลุ่มของ ลาวและกัมพูชา ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ด้านท่องเที่ยว ที่น่าสนใจ จะเป็นประเภท รีสอร์ท หรือโรงแรมระดับ 5 ดาว ห้างสรรพสินค้า สนามกอล์ฟ สำหรับประเทศพม่า และเวียดนาม ด้านที่อยู่อาศัยมีความเป็นไปได้ แต่ต้องศึกษาตัวกฎหมายและข้อมูลท้องถิ่นให้ดีก่อน

<u>คำถามส่วนที่ 2 กลุ่มตัวอย่างที่ 2</u>

ตารางที่ 5.5 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

คำถามที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	ผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไทย	- การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอาจจะส่งเผลดีต่อกลุ่มธุรกิจไทย ในด้านของความต้องการที่อยู่อาศัยที่อาจจะเพิ่มมากขึ้นจากการเดินทางเข้ามาลงทุนที่เพิ่มขึ้น -ประโยชน์ที่ภาคอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน คือ เรื่องของคน แรงงาน ทั้งในแง่ของลูกค้าที่จะมีเพิ่มมากขึ้นและการเคลื่อนย้ายแรงงานทำได้ง่ายขึ้น อีกทั้งการเข้าไปทางด้านบริการก่อสร้างในประเทศชาติของสมาชิกอาเซียน แต่การดำเนินธุรกิจก่อสร้าง ในประเทศสมาชิกยังคงต้องอิงกฎหมายก่อสร้างของประเทศนั้นๆเช่นเดิม ดังนั้นไม่ว่าจะเปิด AEC หรือไม่เปิด AEC การลงทุนในต่างประเทศของผู้ประกอบการยังคงต้องยึดกฎหมายก่อสร้างของประเทศนั้นๆ อาทิ กฎหมายสิ่งแวดล้อม การขออนุญาตก่อสร้าง ผังเมือง ซึ่งในแต่ละประเทศจะมีข้อแตกต่างกัน และถือเป็นสิ่งสำคัญในการดำเนินธุรกิจในต่างประเทศ นอกจากนี้ยังคงต้องศึกษาวัฒนธรรมชีวิตความเป็นอยู่ รูปแบบที่อยู่อาศัยความต้องการของประชากร
2	ประเทศใดในอาเซียน ที่ มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด	จากวิสัยทัศน์ของพฤกษา ที่ต้องการเป็นที่ 1 ใน 10 ของประเทศเอาเซียนด้านที่อยู่อาศัย ทำให้พฤกษาเลือกศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในภูมิภาคเอเซียก่อน เริ่มจากอินเดีย เวียดนาม และสาธารณรัฐมัลดีฟส์

จากตารางที่ 5.5 ทั้งสองกลุ่มตัวอย่างเห็นตรงกันว่า ประเทศไทยยังมีศักยภาพพอที่จะเข้ามาลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ และให้ความเห็นว่า การเปลี่ยนแปลงอาจจะมีไม่มาก เนื่องจากการเข้ามาลงทุนขึ้นอยู่กับปัจจัยภายในประเทศ กฎหมาย และพฤติกรรมผู้บริโภคในประเทศนั้นๆ

ตารางที่ 5.6 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

คำถามที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
3	โอกาสและหนทางในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียน โดยเฉพาะประเทศเวียดนาม และกลุ่ม CLMV	โอกาสในเออีซีมีหลายแบบ แบบแรกคือเราอยู่กับที่ แล้วต่างชาติเข้ามาหาเราแล้วเรา Provide ปัจจัย 4 ให้เค้า ตลาดเช่าซื้อมากขึ้น ออฟฟิศน่าจะต้องการมากขึ้น ตลาดที่อยู่อาศัยก็จะต้องปรับตัวให้เข้ากับพฤติกรรมของกลุ่มคนที่จะเข้ามาให้มากขึ้น ยังตอบยาก ว่าจะเป็นกลุ่มใดที่จะเข้ามาที่ลงทุนชัดเจน เพราะต้องรอให้เปิดจริงจัง ที่จริงอสังหาอาจจะไม่ต้องรีบปรับตัวมาก เพราะมันเป็น Location specific business คือ ค่อยๆ ดูโอกาสเมื่อเปิดเต็มที่แล้วค่อยดูว่าเป็นคนกลุ่มใดที่เข้ามา แล้วกระจุกตัวอยู่ตรงไหน ชาติใดเยอะ แล้วจึงทำบ้าน หรือที่อยู่อาศัยตอบสนองคนกลุ่มนี้

จากตารางที่ 5.6 กลุ่มตัวอย่าง ที่ 2 ให้ความเห็นว่า ไม่น่าเป็นปัญหา เนื่องจากปัจจุบันนี้มีบริษัทจากต่างชาติได้เข้ามาลงทุนและถือหุ้นในบริษัทต่างๆ ของไทยเป็นเรื่องปกติ และยังให้ความเห็นอีกว่า อาจจะทำให้มีจำนวนประชากรที่ไหลเวียนเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากมองเป็นกลุ่มอาเซียนขนาดใหญ่ จะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยแบบเช่าระยะสั้นระยะยาว เพิ่มมากขึ้น กลุ่มออฟฟิศให้เช่า น่าจะเพิ่มมากขึ้น

คำถามส่วนที่ 2 กลุ่มตัวอย่างที่ 3

ตารางที่ 5.7 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3

คำถามที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างไรบ้าง	-การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเปิด น่าจมีผลบวก ในแง่ของ เอสซีจี ส่วนกลุ่มธุรกิจก่อสร้างมีโดดเด่นกว่าของคนอื่น ในแง่ของ Technology Innovative Product เชิงของระบบ ในกลุ่มอาเซียนเอง บริษัทเอสซีจีดำเนินการได้ค่อนข้างดี และได้มีการเริ่มไปลงทุนในต่างประเทศเพิ่มขึ้น ด้านจุดอ่อนของการไปลงทุนในต่างประเทศคือ การสร้างภาพลักษณ์ของผลิตภัณฑ์ให้เป็นที่รู้จัก -ประเทศที่ได้เปรียบ มองว่าเป็นประเทศที่มีสาธารูปโภคพื้นฐานที่ดีกว่า ในกรณีเออีซี ต้องวิเคราะห์ว่าเค้าเปิดอะไรให้เราบ้าง เออีซีเริ่มเปิด เพื่อให้แต่ละเมืองเดินทางระหว่างอาเซียนได้ดีขึ้น เช่น เรื่องคน สามารถเข้ามาสับเปลี่ยนทำงานไข้วกันไปไขว้กันมาได้ เช่นสถาปนิก หมอ วิศวกร เป็นข้อดีที่ทำให้มีทรัพยากรมนุษย์ ที่จะมาพัฒนาให้ดีขึ้น เชื่อว่าประเทศที่มีพื้นฐานดี ยังได้เปรียบ ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางภายในและภายนอก และนอกเออีซีด้วย เราอาจจะเนื้อหอมต่างชาติอาจจะเข้ามาลงทุน
2	ประเทศใดในอาเซียน ที่ท่านคิดว่ามีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด	-ประเทศอินโดนีเซียกับเวียดนามค่อนข้างโดดเด่นในด้านประชากรที่มีจำนวนมาก เรื่องของแรงงาน พลังงาน ค่าแรงค่าไฟยังต่ำกว่าในประเทศไทย -การลงทุนประเภทอุตสาหกรรม ยังคงมองประเทศไทยเป็นอันดับหนึ่ง ซึ่งมีความพร้อมทั้งแรงงาน สาธารณูปโภค แต่ก็ต้องคำนึงถึงปัญหาเรื่องภัยธรรมชาติ ด้วย

จากตารางที่ 5.7 กลุ่มตัวอย่างที่ 3 น่าจะมีผลในแง่ดีต่อกลุ่มธุรกิจก่อสร้างน่าจะขยายตัวได้ ประเทศที่มีการเตรียมพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จะมีศักภาพดึงดูดให้ต่างชาติเข้ามาลงทุนมากว่า สำหรับประเทศที่มีความน่าสนใจในการลงทุนโครงการ ได้แก่ประเทศไทย อินโดนีเซีย เวียดนาม เพราะมีความพร้อมด้านแรงงาน สาธารณูปโภค จำนวนประชากรที่มีจำนวนมากแสดงถึงกำลังซื้อที่มีมากตามไปด้วย

5.1.3 ส่วนที่ 3 โอกาสและอุปสรรคในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่ม CLMV

คำถามส่วนที่ 3 กลุ่มตัวอย่างที่ 1

ตารางที่ 5.8 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

คำถามที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่มีความน่าสนใจในการลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV	-กัมพูชา – ลาว เด่น ด้านการท่องเที่ยว -เวียดนามกับพม่า ด้านที่อยู่อาศัย -ประเภทอื่นๆ ได้แก่ พาณิชยกรรม (ศูนย์การค้า สำนักงาน) โรงแรม-รีสอร์ท นิคมอุตสาหกรรม
2	ช่องทางในการลงทุน การติดต่อ การหาคณะบุคคลร่วม เพื่อเข้าไปลงทุนในประเทศ CLMV	-ติดต่อหาผู้ร่วมลงทุนที่ดี การลงทุนโดยการไม่มีนักธุรกิจในท้องถิ่นจะมีความเสี่ยงมาก หากขาดการศึกษาการวิเคราะห์ก่อนการลงทุน -สามารถติดต่อขอข้อมูลได้ที่ สถานทูต,ทูตพาณิชย์ สมาคมนักธุรกิจไทย ใน เวียดนาม,ลาว,พม่า,กัมพูชา หอการค้าไทย หรือ สภาอุตสหากรรมของแต่ละประเทศ
3	ปัญหาและอุปสรรคที่มีผลต่อการเข้าไปลงทุน	-กฎหมายและการบังคับใช้กฎหมายยังไม่ชัดเจน -ขาดการศึกษาข้อมูลเชิงลึกที่มีผลต่อธุรกิจ และการเข้าถึงข้อมูล
4	แนวทางการแก้ไข หรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ที่สนใจเข้าไปลงทุน	ควรศึกษาด้านกฎหมาย ภูมิศาสตร์ การเมือง การปกครอง วัฒนธรรม และควรมีบุคลากรที่มาจากประเทศนั้นๆ ทำงานอยู่ในบริษัทเพื่อการศึกษาและการหาข้อมูลเชิงลึกที่จำเป็นต่อการลงทุนต่อไป
5	ข้อเสนอแนะสำหรับการลงทุนในกลุ่ม CLMV	-ควรเริ่มจากธุรกิจขนาดเล็ก เช่น การนำเข้าส่งออกก่อน เมื่อสามารถหากลุ่มตลาดเป้าหมายได้แล้ว จึงเริ่มขยายการลงทุน ควรจัดตั้งทีมวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ก่อนการลงทุน -ควรหาผู้ร่วมลงทุนในประเทศนั้นๆ เพื่อการช่วยเหลือด้านข้อมูลและการดำเนินงาน เนื่องจากนักลงทุนในประเทศย่อมมีความเข้าใจถึงตลาดในประเทศได้ดีกว่า

จากตารางที่ 5.8 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าลงทุน ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าลงทุนในกลุ่ม CLMV แบ่งได้เป็น ลาว-กัมพูชา เป็นด้านท่องเที่ยว เช่น รีสอร์ท โรงแรม ศูนย์การค้า และพม่ากับเวียดนาม จะเป็นด้านที่อยู่อาศัย

ช่องทางในการลงทุนทั้งสองกลุ่มตัวอย่าง เสนอให้ติดต่อผ่าน กลุ่มนักธุรกิจท้องถิ่น หรือกลุ่มสมาคมนักธุรกิจไทย ในแต่ละประเทศ สภาหอการค้า สภาอุตสาหกรรมของแต่ละประเทศ ซึ่งจำเป็นจะต้องศึกษาและหาผู้ร่วมลงทุนที่ไว้ใจได้ พึ่งพาได้

ปัญหาและอุปสรรคที่พบ เป็นด้านกฎหมายของแต่ละประเทศที่ยังไม่เสถียร เนื่องจากกลุ่ม CLMV ยังเป็นกลุ่มประเทศเกิดใหม่ มีการเปลี่ยนแปลงระบบการปกคลอง กฎหมายเกี่ยวกับการลงทุนยังไม่ชัดเจน จึงควรศึกษาด้านกฎหมาย ภูมิศาสตร์ การเมือง การปกครอง วัฒนธรรม ทำเลให้ อีกทั้งกลุ่มตัวอย่าง A แนะนำให้ หากต้องการไปลงทุนในประเทศใดๆ ควรมีคนของประเทศนั้นๆ ทำงานอยู่ในบริษัทด้วย

กลุ่มตัวอย่างแนะนำให้ศึกษาสภาวะตลาดในแต่ละประเทศให้ดีก่อน โดยส่งทีมสำรวจเข้าไปศึกษาก่อนลงทุน และการลงทุนควรเริ่มจากระดับล่างถึงกลางก่อน หากมีความเชี่ยวชาญพอแล้วจึงค่อยลงทุนขนาดใหญ่ เนื่องจากความเสี่ยงในการลงทุนยังมีอยู่

คำถามส่วนที่ 3 กลุ่มตัวอย่างที่ 2

ตารางที่ 5.9 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

คำถามข้อที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV	-ณ ปัจจุบันนี้ การลงทุนส่วนใหญ่เป็นการลงทุนด้านฐานการผลิตอุตสาหกรรมมากกว่า แต่ยังติดปัญหาในด้านของกฎหมายที่ยังไม่แน่นอน -ในประเทศเวียดนามน่าสนใจในประเภทของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำซึ่งเป็นประเภทคอนโดมิเนียม หรือ อพาร์ทเม้นท์
2	ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนมีอะไรบ้าง	- กฎหมาย สิทธิ์ในการถือครองที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ - การลงทุนในแต่ละประเทศต้องดูความต้องการที่แท้จริงของตลาด -การถือครองที่ดิน การใช้ที่ดิน เพราะในแต่ละโครงการต้องขอใบอนุญาติตามกฎหมายของแต่ละท้องที่ในประเทศที่จะลงทุน - แรงงาน การจ้างแรงงาน - ต้นทุนค่าก่อสร้าง

จากตารางที่ 5.9 กลุ่ม CLMV ส่วนใหญ่มีความน่าสนใจในด้านลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทการสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ฐานการผลิต เพราะประเทศเวียดนามยังมีมีทรัพยากรธรรมชาติอยู่มาก และแรงงานที่มีค่าแรงต่ำ สำหรับปัญหาและอุปสรรคหลักของกลุ่มประเทศ CLMV ได้แก่การขาดความเข้าใจและการเข้าถึง กฎหมาย เงินทุน การถือครองที่ดิน สิทในการลงทุน ข้อมูลเชิงลึกสำหรับการวิเคราะห์ตลาดในประเทศนั้นๆ

ตารางที่ 5.10 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

คำถามข้อที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
3	แนวทางการแก้ไขหรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ที่สนใจเข้าไปลงทุน	- ควรศึกษาด้านกฎหมายการลงทุนที่เกี่ยวข้อง สภาวะตลาด ศึกษาความเป็นไปได้ของผลิตภัณฑ์ การหาผู้ร่วมลงทุนที่มีความพร้อม - ปัจจัยสำคัญที่นำมาใช้ในการพิจารณาเลือกลงทุน ในแต่ละประเทศคือ 1.การศึกษาภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศนั้น 2. รายได้ของประชากร/กำลังซื้อ 3.จำนวนประชากร 4.นโยบายของภาครัฐ แผน ที่ส่งเสริมการลงทุนต่อต่างชาติ 5.การศึกษาการขยายตัวของเมืองที่เราจะลงทุน 6.เสถียรภาพทางการเมือง 7.ความชัดเจนของกฎหมาย 8.การศึกษาวิจัยด้านการตลาด 9. ความพร้อมของทีมงาน

ตารางที่ 5.10 แนวทางการปรับตัวทั้งกลุ่มตัวอย่างให้ความเห็นว่า ควรศึกษา ข้อมูลด้านกฎหมาย เศรษฐกิจ ข้อมูลเชิงลึกของพฤติกรรมผู้บริโภคในประเทศนั้นๆ และ การหาผู้ร่วมลงทุนในท้องถิ่นมาเป็นตัวช่วยในการเข้าถึงข้อมูลเชิงลึก และช่วยในด้านของสิทธิ นโยบายการลงทุน

คำถามส่วนที่ 3 กลุ่มตัวอย่างที่ 3

ตารางที่ 5.11 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3

คำถามข้อที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV	-ประเทศ เวียดนาม เนื่องจากจำนวนประชากรที่มีมาก ส่วนสภาวะอสังหาริมทรัพยสามปีที่ผ่านมาในเวียดนามเกิด สภาวะเงินเฟ้อ และที่อยู่อาศัยล้นตลาด - ประเทศพม่าพึ่งเปิดประเทศ กฎหมายการลงทุนยังไม่ชัดเจน -ในแต่ละประเทศจะมีศักยภาพด้านลงทุนอุตสาหกรรมที่ต่างกัน หากามีประเทศมีค่าใช่จ่ายด้านไฟฟ้าที่มีราคาถูก อาจจะเหมาะสมกับโครงการที่ใช้ไฟฟ้าจำนวนมากในการผลิต หากเป็นประเทศที่มีที่ราบสูงเยอะ ด้านการขนส่ง(Logistic cost) จะมีต้นทุนสูง
2	ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนมีอะไรบ้าง	ประเทศเหล่านี้เป็นประเทศใหม่ ที่เป็นประเทศกำลังพัฒนา มีการบิดเบือนข้อมูลสูง หาข้อมูลยาก วิเคราะห์ยาก กฎหมายดิ้นได้ยังไม่ดีพอ มีเบี้ยรายทาง ข้อมูลไม่ชัดเจน กฎหมาย ข้อบังคับแรงงาน หลักๆ คือข้อมูลเชิงลึก เช่น กฎหมายแรงงานออกมา แต่ไม่รับรองว่าจะหาแรงงานได้
3	แนวทางการแก้ไขหรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ที่สนใจเข้าไปลงทุน	ยังคงขาดในเรื่องของการเข้าถึงข้อมูลเชิงลึก การวิเคราะห์ข้อมูล การเข้าใจถึงผลิตภัณฑ์และความต้องการของผู้บริโภค ที่ควรจะศึกษาถึงโอกาสในการลงทุนก่อนดำเนินการลงทุนจริง

จากตารางที่ 5.11 กลุ่มตัวอย่างที่ 3 ให้ความเห็นว่า จำนวนประชากรประเทศ บ่งบอกถึงกำลังซื้อที่ส่งผลต่ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศนั้นๆ อีกทั้ง การเลือกลักษณะพื้นที่ ภูมิประเทศ การเข้าถึงพื้นที่โครงการที่เหมาะสมกับการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านฐานการผลิต ก็ยังเป็นส่วนสำคัญของการเลือกลงทุนในแต่ละประเทศว่า กลุ่มประเทศ CLMV เป็นกลุ่มประเทศเกิดใหม่ ที่ตัวกฎหมายและข้อมูลเชิงลึก ยังไม่ชัดเจน แนะนำให้ศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกก่อน เช่น กฎหมายข้อบังคับการใช้ เป็นต้น ก่อนที่จะเริ่มลงทุน

5.1.4 **ส่วนที่ 4 การลงทุนด้านโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม**

คำถามส่วนที่ 4 กลุ่มตัวอย่างที่ 1

ตารางที่ 5.12 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

คำถามข้อที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	ความคิดเห็นอย่างไรต่อการเข้าไปลงทุนโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม	-การลงทุนต้องคำถึงนึงสภาะวเงินเฟ้อ ณ ปัจจุบัน ภาษาที่ใช้ การคมนาคมขนส่ง ถนน ระยะทางการขนส่งใช้เวลานาน ระเบียบวินัยจราจร ทำเลตั้ง การเข้าถึง
2	การปรับตัวของกลุ่มธุรกิจ องค์กร ที่มีความสนใจต้องการลงทุนในเวียดนาม	ควรศึกษา กฎหมาย ภูมิศาสตร์ วัฒนธกรรม การเมืองการปกครอง การสื่อสารเบื้องต้น ศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค
3	ใน 3 จังหวัด ท่านคิดว่าจังหวัดใดมีศักยภาพในการลงทุน	
	-ฮานอย	ประสบสภาวะเงินเฟ้อ เศรษฐกิจชะลอตัว เป็นช่วงเวลาที่ตลาดค่อนข้างซบเซา ควรรอจังหวะการลงทุน
	-โฮจิมิน	
	-ไฮฟอง	ไม่ออกความเห็น
4	แนวทางของรูปแบบการลงทุนในประเทศเวียดนาม	-กิจการร่วมทุน หรือ สัญญาร่วมลงทุน - จัดจ้างบริษัทอย่างบริษัทที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์เข้าไปช่วยเหลือด้านข้อมูล การติดต่อ การเข้าถึง
5	การสนับสนุนของภาครัฐและเอกชนมีเพียงพอหรือไม่	แนะนำให้ ติดต่อ กรมการค้าต่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ ทูตไทยในเวียดนาม กงศุล หรือ ธนาคารไทยที่อยู่ประเทศในเวียดนาม เช่น ธนาคารกรุงเทพ ในส่วนของเอกชน แนะนำให้ติดต่อคนไทยที่ได้ลงทุนในเวียดนามแล้ว หรือ คนเวียดนามที่มาลงทุนในไทย เช่นร้านอาหารเวียดนามในไทย เป็นต้น

จากตารางที่ 5.12 ทั้งสองกลุ่มตัวอย่างให้ความคิดเห็นว่า การเข้าไปลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม ต้องคำนึงถึงเรื่องสภาวะเงินเฟ้อ ภาษาที่ใช้ พื้นฐานทางเศรษฐกิจ พฤติกรรมผู้บริโภคให้ อีกทั้งการคมนาคมขนส่ง เนื่องจากการจราจรและพื้นผิวถนน ยังไม่ได้มาตราฐาน ระเบียบวินัยของการคมนาคมยังไม่พัฒนา อาจะมีปัญหาด้านการขนส่ง การเข้าถึงทำเลพื้นที่ กลุ่มตัวอย่างให้ข้อสังเกตุว่า แม้ในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา เวียดนามประสบสภาวะเงินเฟ้อ อสังหาริมทรัพย์ล้นตลาด เนื่องจากเกิดการเก็งกำไรของที่อยู่อาศัย ในระยะนี้หากเราเข้าไปศึกษาตลาดให้ดี อาจจะทำให้ได้ของดีราคาถูกกลับมา เนื่องจากมีอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท ที่เจ้าของโครงการอยากขายออกเพื่อให้ได้เงินทุนมาหมุนเวียนสินทรัพย์โดยเร็ว

แนวทางและรูปแบบในการลงทุน ควรจะเป็นลักษณะของกิจการร่วมทุน (Joint Ventures: JV) หรือสัญญาร่วมลงทุน (Business Co-operation Contract: BCC โดยแนะนำตรวจสอบจากกฎหมายการลงทุนว่าสามารถร่วมลงทุนได้เป็นสัดส่วนเท่าไหร่ ตามกฎหมาย และแนะนำให้จ้างบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหา หรือจ้างศึกษาโครงการเพื่อลงทุนในประเทศเวียดนามก่อน ซึ่งข้อมูลต่างสามารถติดต่อได้จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมการค้าต่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ สถานทูตไทยในเวียดนาม สภาอุตสาหกรรมของเวียดนาม กลุ่มนักธุรกิจไทยในเวียดนาม หรือศึกษาจากนักธุรกิจไทยที่ไปลงทุนแล้ว เป็นต้น

คำถามส่วนที่ 4 กลุ่มตัวอย่างที่ 2

ตารางที่ 5.13 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

คำถามที่		คำตอบจากการสัมภาษณ์
1	จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ท่านคิดว่ามีผลต่อองค์กรของท่านหรือไม่	-มองว่า การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน อาจจะไม่ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในไทยมากนัก เนื่องจาก บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยหลายบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีชาวต่างชาติเป็นผู้ถือหุ้นร่วม การบริหารและการลงทุนจึงไม่แตกต่างกับสภาวะปัจจุบัน - สำหรับการปรับตัวขององค์กร บริษัทพฤกษาได้เริ่มเข้าไปศึกษาและลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศต่างๆ เช่น มัลดีฟ อินเดียว และประเทศเวียดนามที่อยู่ในกลุ่มอาเซียนแล้ว -สำหรับการปรับตัวขององค์กรอื่น ได้แก่ การฝึกการใช้ภาษาอังกฤษ สำหรับการสื่อสารและการลงทุนเป็นต้น -สำหรับองค์กรที่ไม่สนใจการลงทุนต่างประเทศ เพราะคิดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทย ยังมีความต้องการ และเริ่มขยายตัวไปทางหัวเมืองหรือจังหวัดสำคัญตามภูมิภาคต่างๆ ในประเทศไทย
2	องค์กรของท่านมีการเตรียมพร้อมต่อการปรับตัวเมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือไม่ อย่างไร	
3	องค์กรของท่านมีความสนใจลงทุนในกลุ่มประเทศอาเซียนหรือไม่ หากสนใจ เป็นประเทศได้ และเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภท	

จากตารางที่ 5.13 กลุ่มตัวอย่างให้ข้อคิดเห็นว่า การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอาจจะไม่ส่งผลกระทบมากนักต่อประเทศไทย เนื่องจากปัจจุบันมีชาวต่างชาตินอกเหนือจากกลุ่มอาเซียนเข้ามาลงทุนในประเทศไทยอยู่แล้ว แต่อาจจะทำให้เกิดผู้บริโภคหรือความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเกิดการไหลเวียนของประชากรในกลุ่ม การเดินทางเข้าออกเพื่อติดต่อการค้า หรือการเข้ามาตั้งฐานบริษัทเพิ่มมากขึ้น

คำถามส่วนที่ 4 กลุ่มตัวอย่างที่ 3

ตารางที่ 5.14 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3

คำถามที่		บริษัทปูนซีเมนต์ไทยจำกัด (มหาชน)	บริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่นจำกัด(มหาชน)	บริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
1	เหตุใดบริษัทของท่านจึงเลือกลงทุนโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม	มีวัตถุดิบ ค่าเช่า ค่าแรง ค่าน้ำค่าไฟ ถูกกว่าในเมืองไทย	ที่เมืองเบียนหัวอยู่ติดกับเมืองโฮจิมิน เป็นเมืองหลวงด้านเศรษฐกิจ ซึ่งมองว่ามีศักยภาพพอสมควร ไม่ไกลท่าเรือขนส่ง การอยู่ติดกับเมืองหลวงด้านเศรษฐกิจ ทำให้เดินทางสะดวก ติดต่อง่าย และเมืองก็น่าจะมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการพื้นฐาน พอประมาณที่จะตั้งธุรกิจ แรงงานมีคุณภาพ	บริษัทต้องการที่จะเปิดตลาดต่างประเทศเพื่อรองรับการเติบโตและขยายตัวของบริษัทในอนาคตเพิ่มเติมนอกเหนือจากการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในประเทศไทย จากเหตุผลดังกล่าวบริษัทเลือกลงทุนที่ประเทศเวียดนามซึ่งเป็นหนึ่งในหลายประเทศที่น่าลงทุนในอาเซียนเพราะมีช่องว่างในตลาดอสังหาริมทรัพย์ มีกำลังความสามารถในการซื้อ มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูง เช่นกลุ่มตลาดล่างและกลุ่มชนชั้นกลาง
2	ปัญหาและอุปสรรคของบริษัทของท่านที่เข้าไปลงทุนในประเทศเวียดนามมีอะไรบ้าง	กฎหมาย ภาษา วัฒนธรรม Location กฎหมาย ในประเทศยังไม่เสถียรพอ ไม่เอื้อต่อการลงทุนเ การเข้าถึงข้อมูลทำได้ยาก	ปัญหาด้านภาษี ก็ยังมี เพราะกฎหมายยังไม่เสถียร ข้อมูลมีความผิดพลาด การแปลความหมายไม่เหมือนกัน ธนาคารที่อำนวยความสะดวกในเรื่องเงินกู้ยังไม่มี และใช้เงินสดหรือหุ้นกู้ในการลงทุน	1.ภาษา ประชากรส่วนใหญ่ใช้ภาษาเวียดนามเป็นภาษาราชการ 2.กฎหมาย มีการเปลี่ยนแปลงบ่อย ต้องคอยปรับข้อมูลใหม่ๆ เสอม และการตีความกฎหมายที่ไม่ชัดเจน 3. ภาษี ในภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังไม่ชัดเจนพอ 4.การเข้าถึงข้อมูล กฎระเบียบในการลงทุน ยังไม่ละเอียดพอ แต่ละกฎจะมีข้อบังคับแตกต่างกัน การหาข้อมูลให้ครบด้วยเป็นการยาก

ตารางที่ 5.15 แสดงข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ 3

คำถามที่		บริษัทปูนซีเมนต์ไทยจำกัด (มหาชน)	บริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่นจำกัด(มหาชน)	บริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
3	ท่านมีช่องทางในการลงทุน การติดต่อ การหาคณะบุคคลร่วมเพื่อเข้าไปลงทุนในประเทศเวียดนามอย่างไร	มีธนาคารเข้ามาติดต่อ มาช่วยอำนวยความสะดวก และให้ข้อมูลในการลงทุน เสนอแนวทางการลงทุน และช่วยหาผู้ร่วมลงทุนและช่องทางในการลงทุนให้ ด้านเงินทุน ใช้วิธีออกหุ้นกู้ระยะสั้น เพื่อระดมเงินในทุนไปจัดตั้งโครงการในต่างประเทศ	ในส่วนของการก่อสร้างได้ติดต่อไปทางหอการค้า หรือสภาอุตสาหกรรมของประเทศนั้น จะมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดเตรียมข้อมูลและแนะนำผู้ร่วมลงทุน หรือนักธุรกิจภายในประเทศให้	ติดต่อทาง BOI ประเทศไทย โดยมีเจ้าหน้าที่เป็นผู้แนะนำให้รู้จักกับนักลงทุนท้องถิ่นที่อยู่ในรายชื่อที่ทาง BOI ได้จัดเตรียมไว้ให้
4	การสนับสนุนของภาครัฐและภาคเอกชน ในนโยบายด้านการเงิน ภาษี การลงทุน เพียงพอหรือไม่ อย่างไร	ภาครัฐไม่ค่อยมีการสนับสนุน ส่วนใหญ่เอกชนจะทำเอง	ภาครัฐไม่ได้สนับสนุนอะไร ไม่ชัดเจน ส่วนใหญ่จะเป็นด้านข้อมูลพื้นฐานของประเทศนั้นๆ เช่น ทูตพาณิชย์ กรมการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งข้อมูลจะเป็นข้อมูลเบื้องต้น ถ้าต้องการข้อมูลเชิงลึก จะต้องตั้งทีมเข้าไปศึกษาและวิเคราะห์	การสนับสนุนของทางรัฐบาลและเอกชนเพียงพอในระดับพื้นฐาน แต่ต้องหาข้อมูลเพิ่มเติมในแต่ละประเภทของธุรกิจที่ต้องการเข้าไปลงทุนในเวียดนาม

จากตารางที่ 5.14 และ ตารางที่ 5.15 กลุ่มตัวอย่าง 3 ให้ความเห็นว่า เวียดนามมีศักยภาพในการเข้าไปลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีความพร้อมด้านกำลังซื้อ แรงงานมีคุณภาพ และค่าแรงต่ำกว่าในประเทศไทย มีค่าใช้จ่ายพื้นฐานของสาธารณูปโภคที่ต่ำกว่าประเทศไทย และกำลังซื้อของคนเวียดนามเป็นเงินสด สำหรับอุปสรรคของการเข้าลงทุนได้แก่ กฎหมาย ภาษี การเข้าถึงข้อมูลเชิงลึก และทั้ง 3 กลุ่ม ใช้วิธีการออกหุ้นกู้เพื่อระดมเงินทุน ส่วนหนึ่งในการเข้าไปจัดตั้งบริษัทและลงทุนโครงการโดยจะมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงิน และมีความเสี่ยงของการนำเงินปันผลกลับประเทศตามข้อตกลงการลงทุนในประเทศเวียดนามอีกด้วย

ช่องทางในการลงทุนและได้แก่ กรมการเจรจาการค้าระหว่างประเทศ ทูตพาณิชย์ทั้งของไทยและของประเทศที่จะไปลงทุน **สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน** (Thailand Board of Investment: BOI) เนื่องจาก หน่วยงานเหล่านี้จะมีรายชื่อกลุ่มธุรกิจที่สามารถเข้ามาร่วมทุนได้ แต่จะมีเพียงข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเท่านั้น แนะนำให้แต่ละบริษัทที่สนใจลงทุน ควรจัดตั้งทีมงานเข้าไปศึกษาข้อมูลเชิงลึกและวิเคราะห์ให้ดี

5.1.5 **สรุปภาพรวมจากการสัมภาษณ์**

1.ปัจจัยที่มีผลต่อการแนวทางการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม ภายหลังเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

- กฎหมายและนโยภายของภาครัฐในเวียดนาม
- ภาษา
- การคมนาคม ทำเล ที่ตั้ง
- ข้อมูลเชิงลึก เช่น พฤติกรรมผู้บริโภค การเข้าถึงแหล่งวัตถุดิบ การดำเนินงาน พิธีการตามแบบประเทศเวียดนาม
- สภาพวะเศรษฐกิจ เงินเฟ้อ อัตราแลกเปลี่ยน
- สาธารณูปโภคพื้นฐาน
- ผู้ร่วมลงทุนในประเทศเวียดนามที่ดี

2. แนวทางการปรับตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลังการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

จากผลการวิเคราะห์ สามารถแจกแจงได้ดังนี้

- ธุรกิจบางประเภทที่เป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่อง อันเนื่องมาจากการเดินทางเข้าออกของนักลงทุนหรือผู้มาติดต่อ ได้แก่
  a) ที่พักอาศัยระยะสั้น โรงแรม รีสอร์ท
  b) ที่พักอาศัยระยะยาวได้แก่ คอนโดมิ เนียม ที่พักอาศัยให้เช่า บ้านเช่า
  c) ธุรกิจเกี่ยวเนื่องได้แก่ สำนักงานให้เช่า ห้างสรรพสินค้า และธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่นๆ
- การปรับตัวขององค์กร

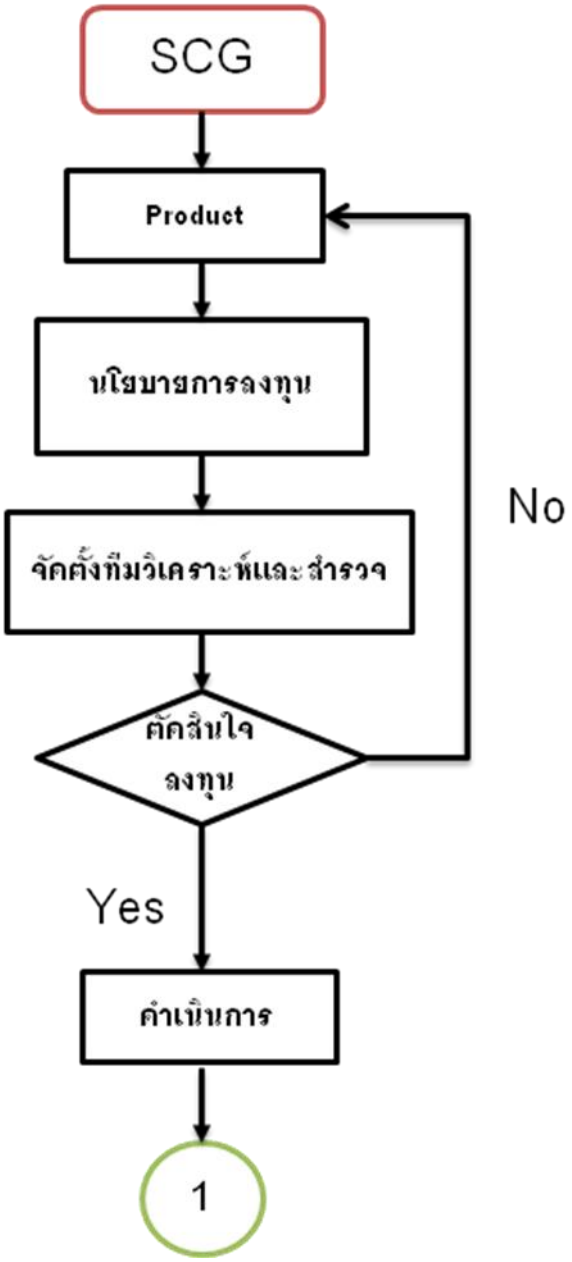
a) จัดตั้งฝ่ายวิจัยตลาดเฉพาะด้านเพื่อหาข้อมูลเชิงลึกและเตรียมพร้อมองค์กรก่อนเข้าไปลงทุนในประเทศเวียดนาม
b) ศึกษาสภาวะตลาด เพื่อเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภค
c) พัฒนาทักษะด้านภาษา เช่นภาษาอังกฤษ ที่เป็นภาษากลางในอาเซียน

- ในกรณีที่ไม่มีความสนใจลงทุนนอกประเทศในเขตอาเซียน
    a) มองตลาดจังหวัดหัวเมืองตามภาคต่างๆ ที่เป็น หัวเมืองเศรษฐกิจ มีการค้าขายตามชายแดน หรือมีทางเข้าออกที่ติดต่อเพื่อนบ้านต่างประเทศ เช่น อุดรธานี ขอนแก่น เชียงใหม่ ว่าเป็นอีกทางเลือกในการแบ่งส่วนตลาดนอกเหนือจากในกรุงเทพฯและปริมณฑล
    b) ในกรุงเทพฯและปริมณฑลยังมีโอกาสอยู่ เช่น นโยบายบ้านหลังแรกของรัฐบาล นโยบายด้านการคมนาคม เช่น รถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน ที่ทำให้ที่ดินบริเวณรอบๆ ของโครงการยังมีศักยภาพตลอดแนวรถไฟฟ้า

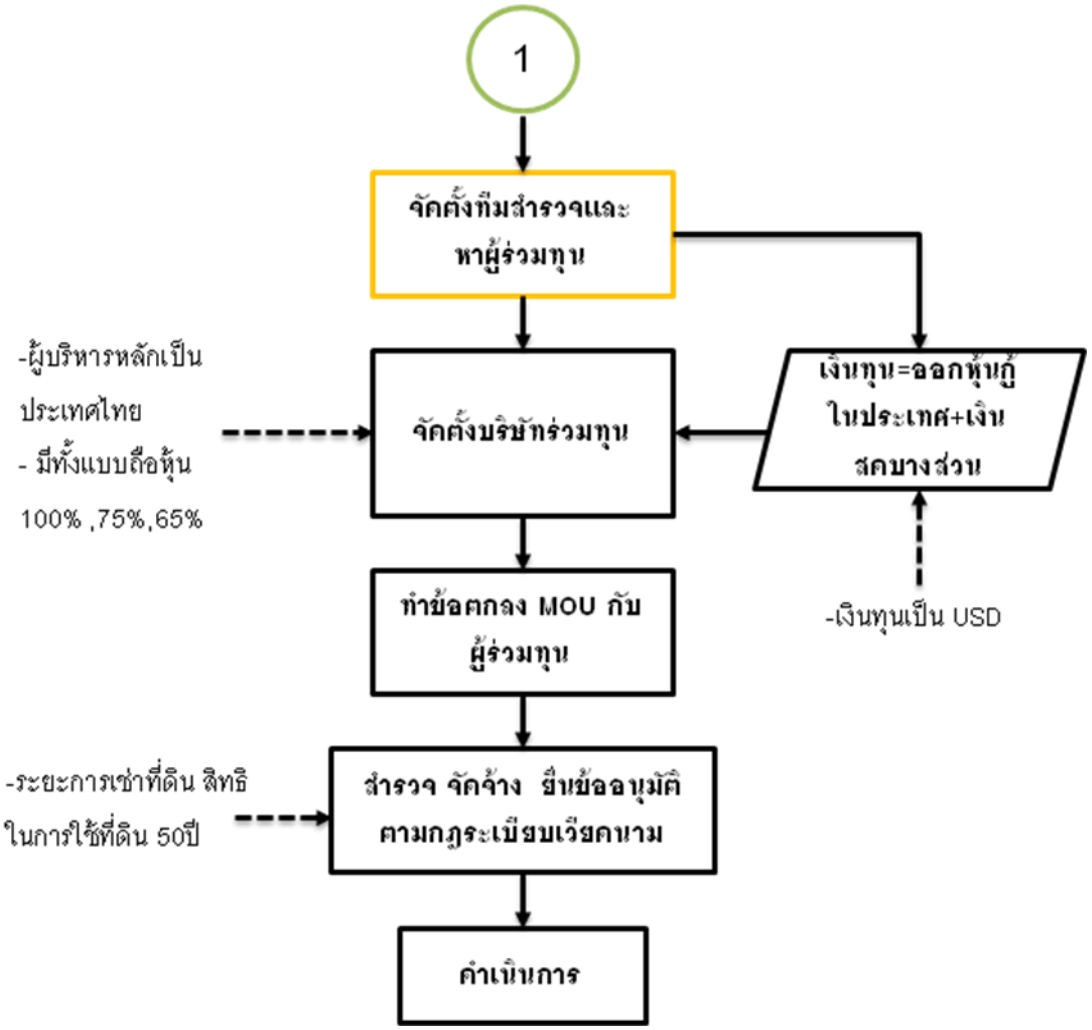
5.2 ผลการศึกษากระบวนการดำเนินงาน

5.2.1บริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัด มหาชน

แผนผังที่ 5.1 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัดมหาชน

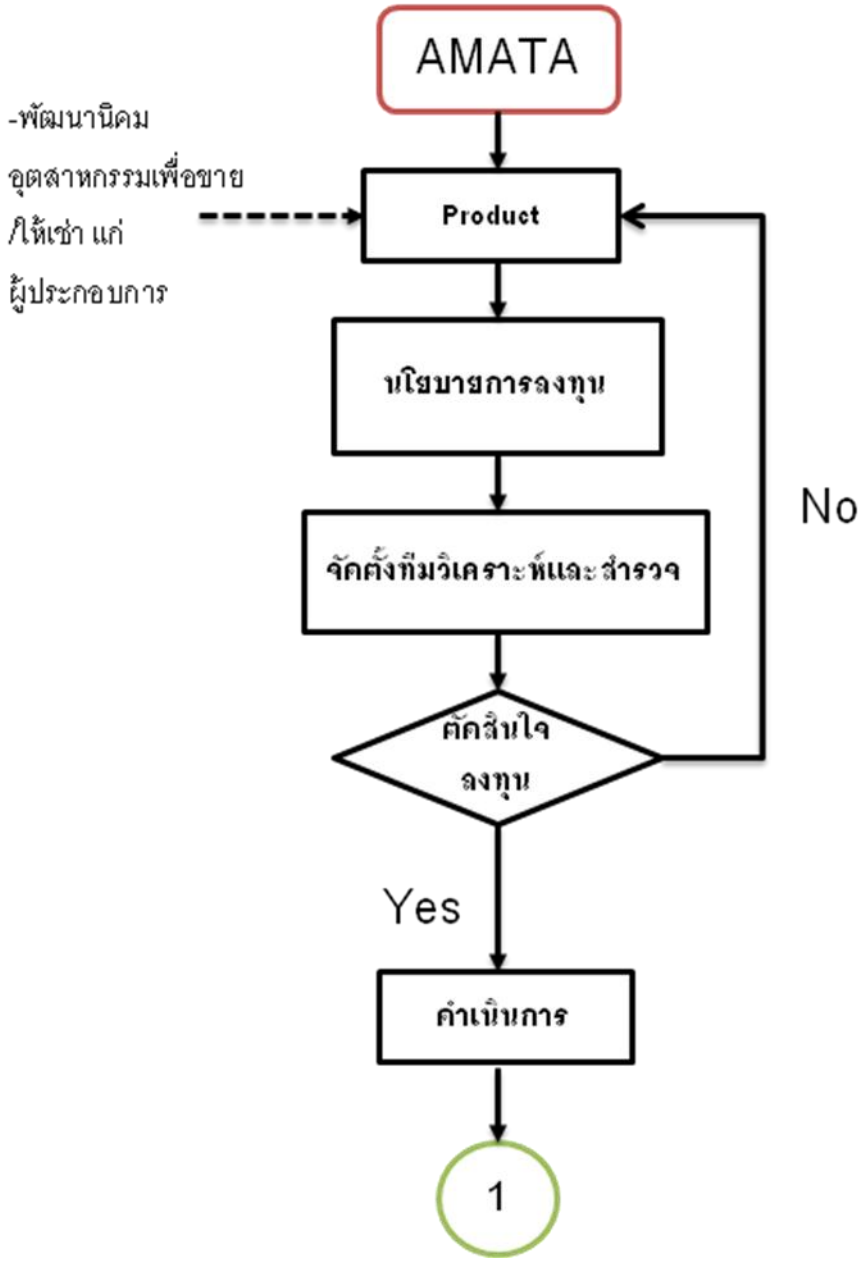


แผนผังที่ 5.2 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัดมหาชน

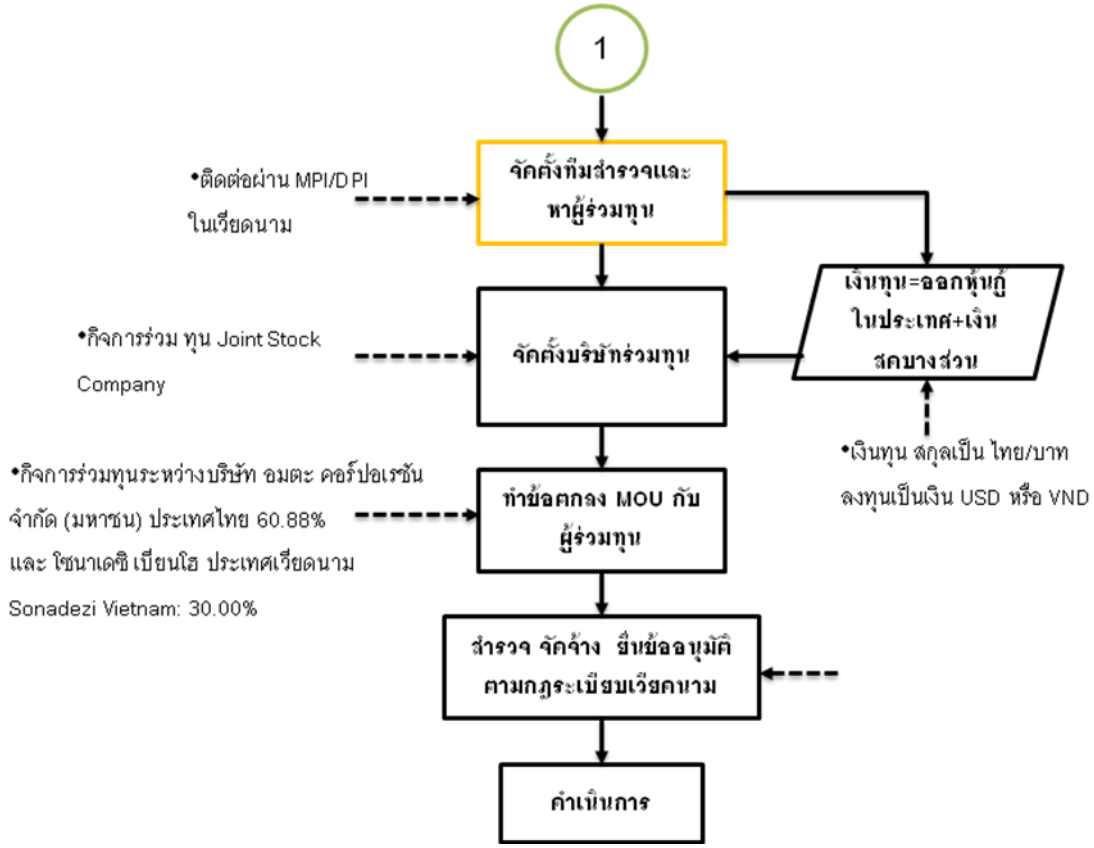


5.2.2 บริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน

แผนผังที่ 5.3 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน

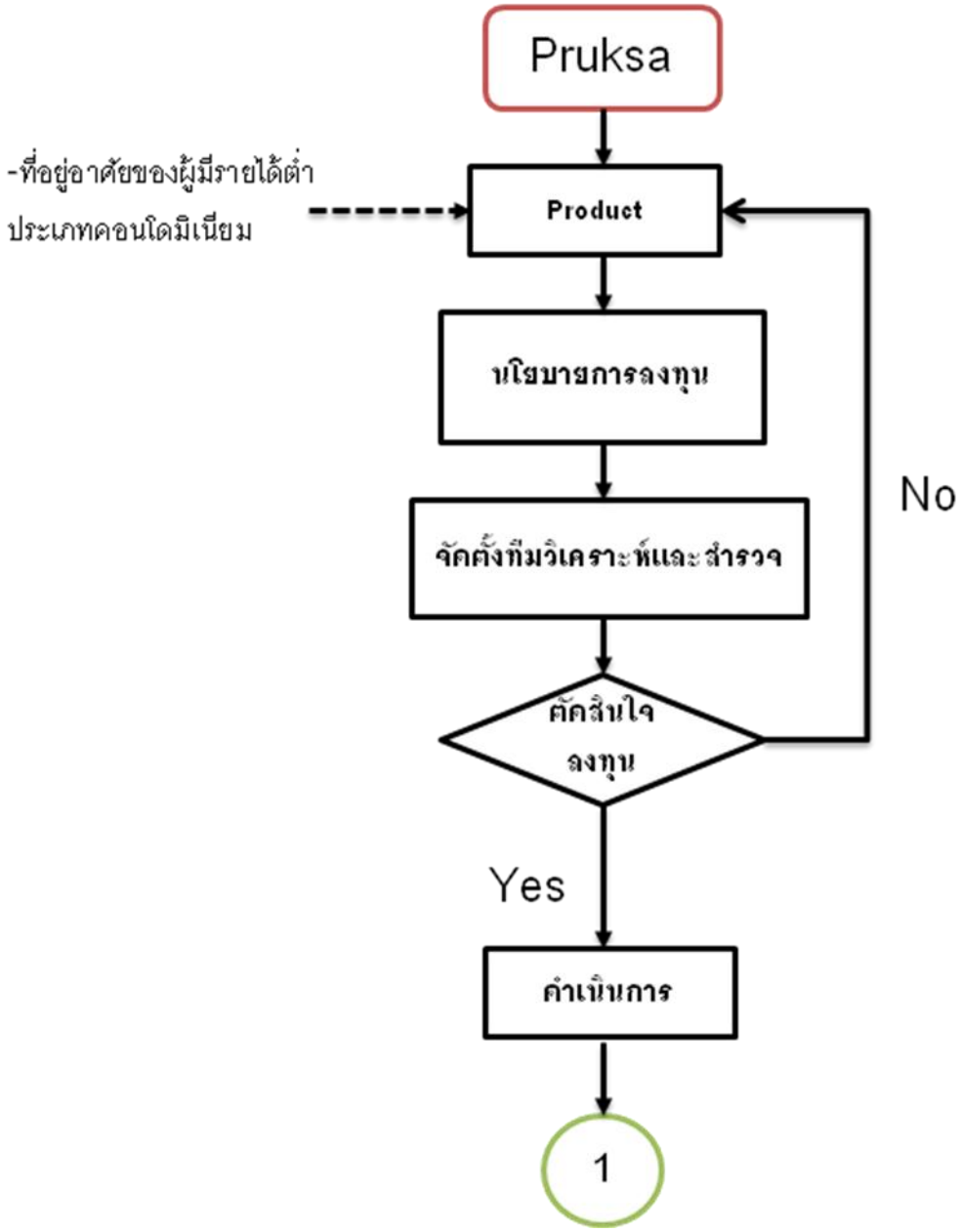


แผนผังที่ 5.4 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทอมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน

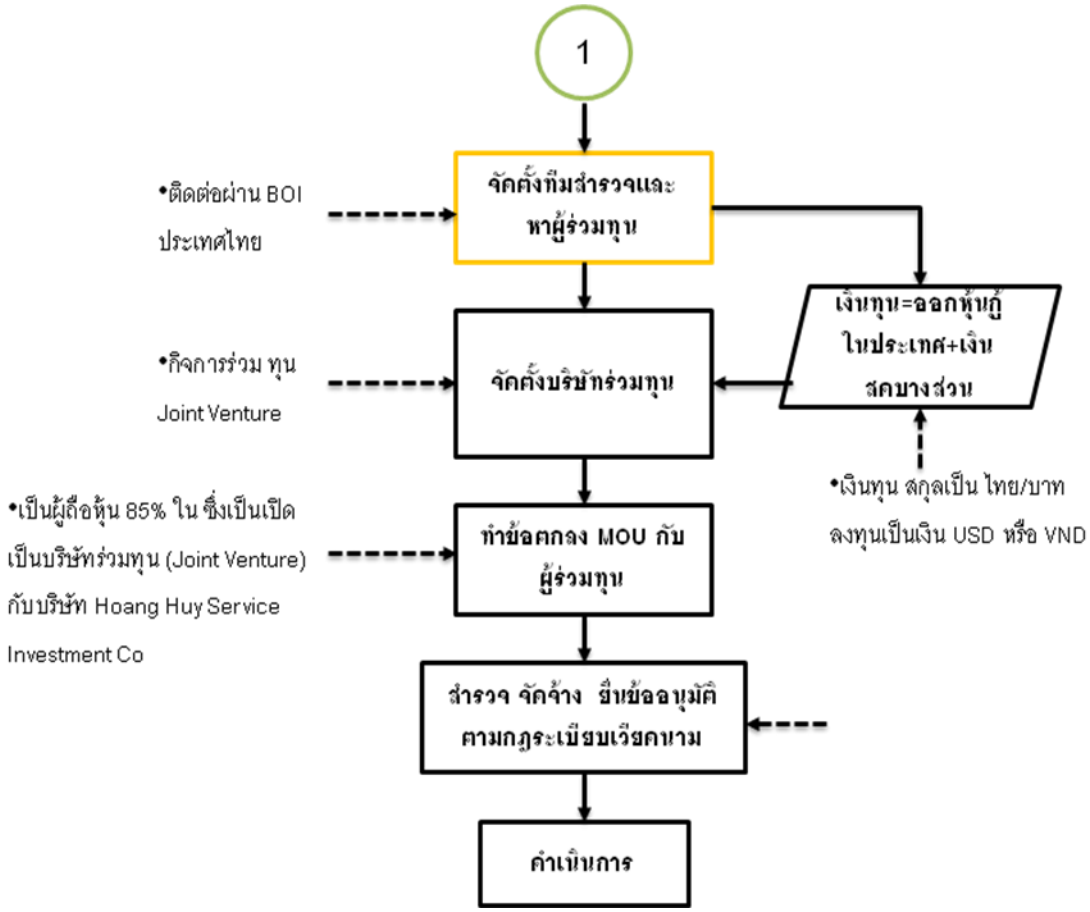


5.2.3 บริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน

แผนผังที่ 5.5 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน

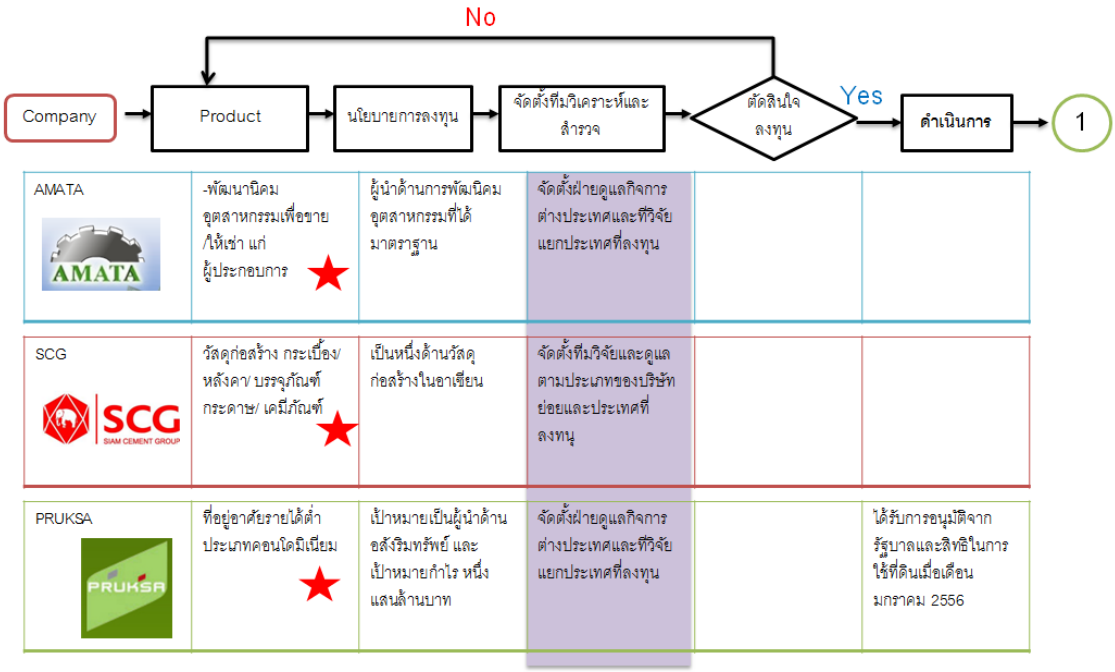


แผนผังที่ 5.6 แสดงกระบวนการดำเนินงานของบริษัทพฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด มหาชน

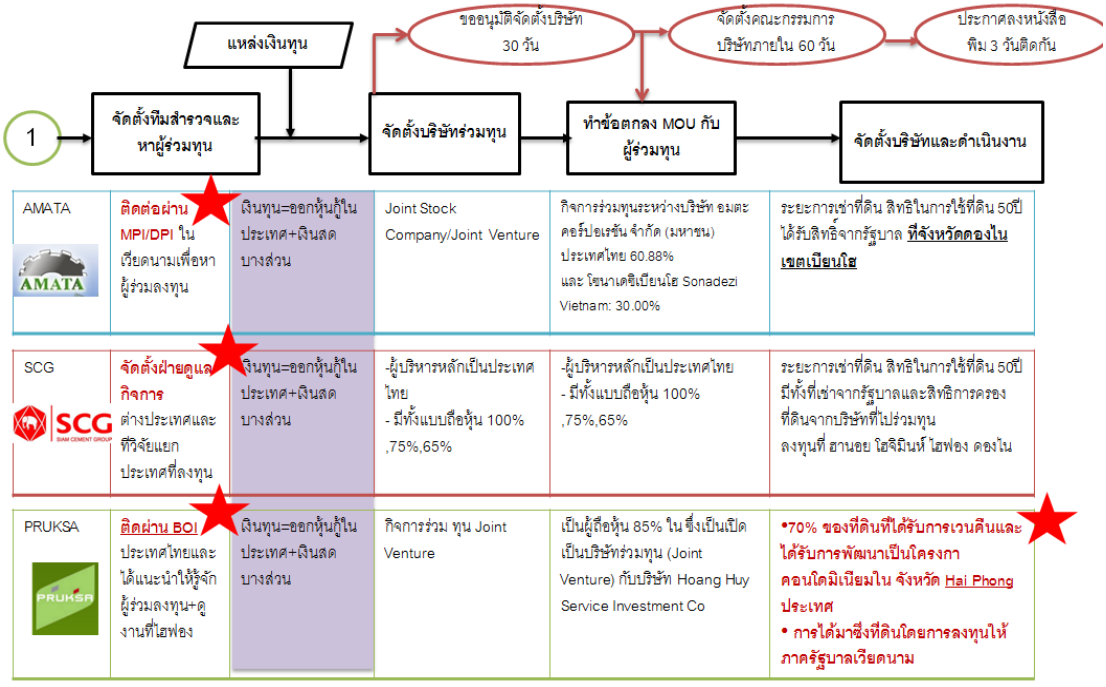


5.2.4 สรุปกระบวนการลงทุนของกลุ่มตัวอย่าง 3

รูปที่ 5.1 เปรียบเทียบกระบวนการลงทุนของ 3 บริษัท



รูปที่ 5.2 เปรียบเทียบลักษณะลงทุนของ 3 บริษัท



จากรูปที่ 5.1 และ 5.2 สามารถสรุปแนวทางการลงทุนจากกลุ่มตัวอย่างที่ได้ไปลงทุนในประเทศเวียดนามดังนี้

1.กลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม มีลักษณะเป็นบริษัทมหาชน[29]

2 ลักษณะของเงินทุนที่นำมาลงทุนโครงการในประเทศเวียดนามเป็นลักษณะของการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิ์ ระยะสั้น 3-5 ปี

3.มีการจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะสำหรับการลงทุนในประเทศเวียดนาม เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุน บริหารงาน ศึกษากฎหมาย เฉพาะด้าน เพื่อเป็นการเตรียมพร้อมก่อนการเข้าไปลงทุน

4.การเลือกทำเลที่ตั้ง

- เลือกทำเลที่อยู่ใกล้เคียงกับเมืองหลักทางเศรษฐกิจสำคัญเพื่อลดต้นทุนค่าเช่าและค่าใช้จ่าย

- เลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับการคมนาคมขนส่ง ที่เอื้ออำนวยกับผลิตภัณฑ์ เช่น ท่าเรือ สนามบิน เป็นต้น

5.ลักษณะการลงทุน เป็นการร่วมลงทุนกับนักธุรกิจในท้องถิ่น

6.การติดต่อในการหาผู้ร่วมลงทุน สามารถทำได้โดย

- ติดต่อผ่านหน่วยงานในประเทศไทย เช่น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน กรมการเจรจาการค้าต่างประเทศ กรมส่งเสริมการส่งออกระหว่างประเทศ ธนาคารต่างๆ เป็นต้น

- ติดต่อผ่านหน่วยงานระหว่างประเทศ เช่น กงศุลไทยในเวียดนาม สถานทูตไทยในเวียดนาม สมาคมนักธุรกิจไทยในเวียดนามเป็นต้น

---

[29] บริษัทมหาชนจำกัด คือ บริษัทประเภทซึ่งตั้งขึ้นด้วยความประสงค์ที่จะขายหุ้นกู้ต่อประชานชน โดยผู้ถือหุ้นมีความรับผิดจำกัดไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ต้องชำระและบริษัทดังกล่าวได้ระบุความประสงค์เช่นนั้นไว้ในหนังสือบริคณะห์สนธิ (พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535,หมวดที่ 2 การจัดตั้งบริษัท

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

การศึกษาแนวทางการลงทุนของกลุ่มบริษัทที่มีการลงทุนโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ของไทยที่ไปลงทุนด้านวัสดุก่อสร้างและการเข้าไปตั้งฐานการผลิตวัสดุก่อสร้างและในเวียดนามที่เป็นประเทศสมาชิกในกลุ่มอาเซียน มีแนวทางดังนี้

เครื่องมือในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ การใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 3 กลุ่ม ได้แก่ 1.กลุ่ม ผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการ ด้านอสังหาริมทรัพย์ 2.กลุ่มผู้ประกอบการที่ได้มีการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม 3.กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจโครงการอสังหาริทรัพย์

สำหรับผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้แบ่งออกตามส่วนของประเด็นในการสัมภาษณ์ตามแนวคำถามแบบมีโครงสร้างในแบบสัมภาษณ์ แบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างของผู้ที่ตอบแบบสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ผลกระทบและการปรับตัวหลังจากการเปิด ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ส่วนที่ 3 โอกาสและอุปสรรคในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่ม CLMV

ส่วนที่ 4 การลงทุนด้านโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

6.1 สรุปผลการวิจัย

6.1.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการปรับตัวเพื่อการรองรับการลงทุน

1. ปัจจัยภายในประเทศเวียดนาม

- กฎหมาย เงื่อนไขทางกฎหมาย และข้อบังคับใช้
- ภาษา
- เศรษฐกิจ สภาวะเงินเฟ้อ
- ระบบการเงิน/ภาษี/อัตราแลกเปลี่ยน
- การศึกษาข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภค การเข้าถึงข้อมูล
- พื้นที่ตั้ง การเข้าถึงทำเลที่ตั้ง ศักยภาพของทำเลที่ตั้ง
- การเดินทางและการคมนาคมขนส่ง
- ความพร้อมของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพื้นฐานของแต่ละประเทศ

2.ปัจจัยภายนอกประเทศเวียดนาม

- แหล่งเงินทุนของนักลงทุนต่างชาติ
- อัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินที่นำมาลงทุน
- การเข้าถึงข้อมูลเชิงลึกของประเทศที่จะลงทุน
- การสร้างแบรนด์
- ประสบการณ์ของการลงทุนในต่างประเทศ
- การหาผู้ร่วมลงทุนท้องถิ่น

6.2 การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

6.2.1 สรุปแนวทางการเข้าไปลงทุนในเวียดนาม

- รูปแบบการลงทุนของเวียดนาม ที่กลุ่มตัวอย่างเลือกใช้คือ การร่วมลงทุน (Joint Venture) กับนักลงทุนท้องถิ่น และการถือหุ้น
- การลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทฐานการผลิตและอุตสาหรรมมีแนวทางที่ชัดเจนมากกว่าการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย เนื่องมีการกำหนดเขตเศรษฐกิจพิเศษที่และนโยบายการลงทุนที่เอื้อประโยชน์กับนักลงทุน
- ลักษณะของเงินทุนที่นำไปลงทุนได้
    - สำหรับบริษัทมหาชน การออกหุ้นกู้ระยะสั้นและเงินสดบางส่วนเป็นทางเลือกหนึ่งนอกจากกากู้เงินลงทุน การนำเงินเข้าไปลงทุนต่างประเทศจะมีความเสี่ยงในด้านของอัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินที่นำไปลงทุน และภาษีกำไรที่โอนกลับประเทศ
    - สำหรับบริษัทขนาดเล็ก กลางที่ยังไม่มีศักยภาพในการออกหุ้นกู้ ยังมีธนาคารไทยที่ให้การรองรับ ได้แก่

- ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย Export-import บริการสนับสนุนธุรกิจก่อสร้างในต่างประเทศเป็นบริการเพื่อสนับสนุนธุรกิจก่อสร้างในต่างประเทศซึ่งรวมไปถึงธุรกิจรับจ้างปรับปรุงและตกแต่งอาคาร ซ่อมแซมและปรับปรุงเครื่องจักร รับจ้างเป็นที่ปรึกษาทางเทคนิค เป็นต้น โดยแบ่งการให้บริการออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

a) เงินกู้ระยะยาว เพื่อให้กู้แก่ผู้ว่าจ้างในต่างประเทศเพื่อใช้ว่าจ้างผู้รับเหมาไทยในการก่อสร้าง
b) สินเชื่อระยะสั้น-ปานกลาง เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการก่อสร้างในต่างประเทศ
c) การออกหนังสือค้ำประกันประเภทต่างๆ ตั้งแต่เริ่มประมูลงานจนถึงทำงานเสร็จ

- *ธนาคารกรุงเทพ สาขาโฮจิมินห์ ซิตี้ (Ho Chi Minh City) และสาขาฮานอย (Hanoi)*

ให้บริการการธนาคารพาณิชย์เต็มรูปแบบแก่ลูกค้าบุคคลและลูกค้าธุรกิจ ทั้งสองสาขาเปิดให้บริการหลากหลายประเภทเพื่อตอบสนองได้ตรงกับความต้องการของท่าน อาทิ

a) บริการเพื่อธุรกิจส่งออกและนำเข้า
b) สินเชื่อธุรกิจ
c) บริการโอนเงินระหว่างประเทศ
d) โอนเงินต่างประเทศขาเข้าและขาออก
e) บริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
f) บริการบัญชีเงินฝาก

- การหาผู้ร่วมลงทุนท้องถิ่น สามารถติดต่อได้จาก สภาอุตสาหกรรมในประเทศไทย และประเทศเวียดนาม หรือติดต่อผ่านสถานทูตไทยในเวียดนาม กระทรวงอุตสาหกรรม
- ควรจัดจ้างนักวิเคราะห์เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกของเวียดนามก่อนการเข้าไปลงทุน

6.2.1การวิเคราะห์ศักยภาพในการลงทุนในเวียดนาม

ตารางที่ 6.1 จุดแข็งและจุดอ่อน

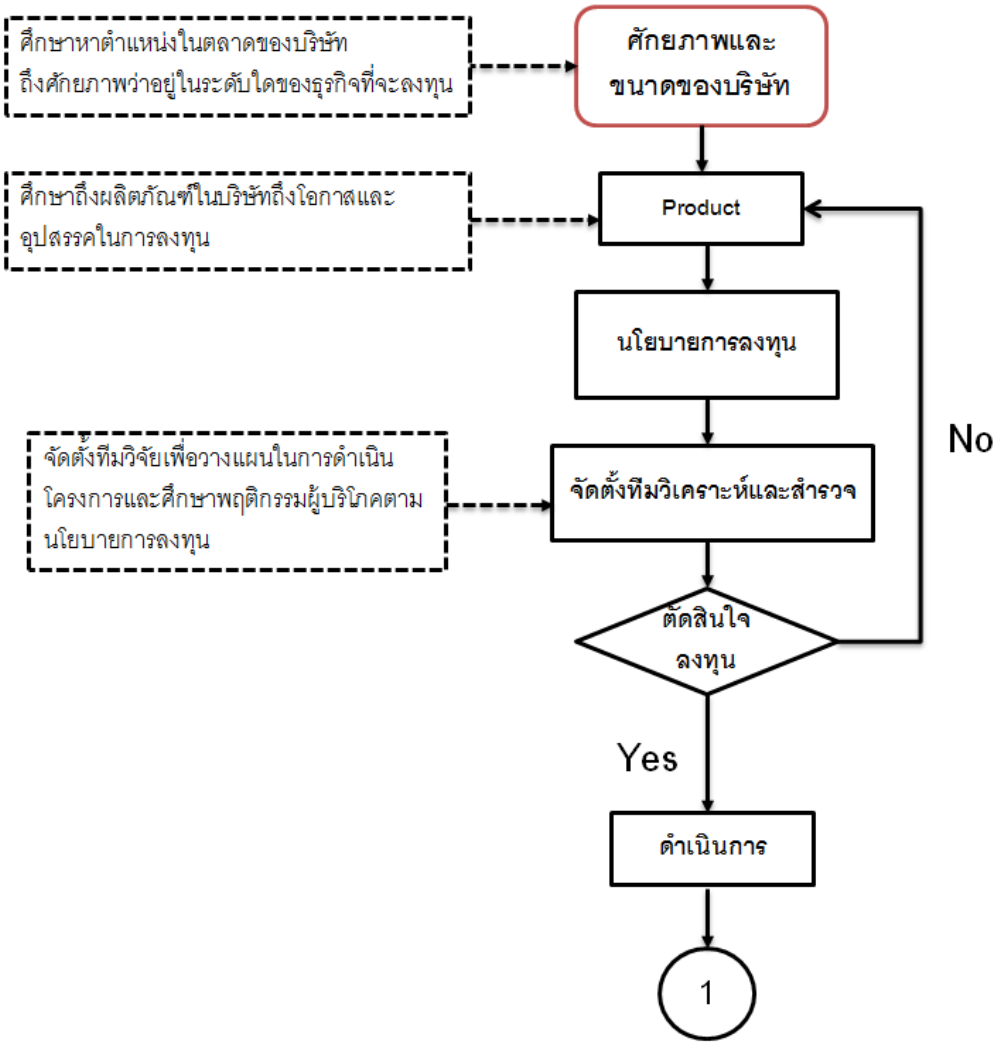
จุดแข็ง (Strength)	จุดอ่อน (Weaknesses)
การปกครองระบอบคอมมิวนิสต์ รัฐบาลมีเสถียรภาพ	กฎหมายยังไม่เสถียร มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา
มีความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยและขยายสาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อพัฒนาประเทศ	การเข้าถึงข้อมูลเชิงลึกเป็นมีความยาก
ทรัพยากรอุดมสมบูรณ์ มีวัตถุดิบในการผลิตวัสดุก่อสร้าง	ขาดการสนับสนุนที่จริงจังจากภาครัฐ
คนเวียดนามมีวินัย แรงงานมีคุณภาพ	ขาดแคลนสาธารณูปโภค ถนนหนทางคับแคบ ยังไม่สะดวกเพียงพอ การขนส่งใช้เวลานานค่าใช้จ่ายสูง
เป็นตลาดขนาดใหญ่มีจำนวนประชากรเยอะทำให้มีกำลังซื้อและความต้องการสูง	เทคโนโลยีในการผลิตและก่อสร้างยังไม่ทันสมัย ขาดแคลนอุตสาหกรรม เทคโนโลยีและแรงงานที่มีความรู้มาสนับสนุน
	สภาวะเงินเฟ้อ การเข้าถึงเงินทุน ระบบการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยยังไม่มีและไม่ชัดเจน
	ค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่าสำนักงาน มีราคาสูง
	ภาษาที่ใช้เป็นภาษาเวียดนามและฝรั่งเศสเป็นหลัก ยากต่อการสื่อสาร

ตารางที่ 6.2 โอกาสและอุปสรรค

โอกาส (Opportunity)	อุปสรรค (Threats)
การเปิดเสรีทางการค้า ทำให้บริษัทต่างชาติเข้ามาทำธุรกิจในเวียดนามได้ง่ายขึ้น	ขาดสถาบัน/องค์กรกลางในการสนับสนุนและออกนโยบาย ทิศทางในการลงทุน
ตั้งอยู่ระหว่างกลางของกลุ่มอาเซียน เป็นจุดเชื่อมต่อในการขนส่งไปยังประเทศอื่นๆ เช่น จีน ญี่ปุ่น อเมริกาได้	กฎหมายที่ยังไม่เสถียรทำให้เสียเปรียบในการลงทุน ขัดขวางการลงทุน มีเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบบ่อยครั้ง
มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และอัตราเงินเฟ้อ เริ่มลดลง	เศรษฐกิจในประเทศที่ยังประสบสภาวะเงินเฟ้อ
มีประชากร 90 ล้านคน ทำให้มีแรงซื้อและกำลังซื้อสูงเพราะคนเวียดนามซื้อเงินสด	อัตราการเสียภาษีและการนำเงินปันผลที่ได้กลับประเทศยังไม่ชัดเจน
มีแรงงานที่มีคุณภาพ ค่าแรงไม่สูงมากนัก	ผู้ประกอบการไทยขาดความชำนาญในการลงทุนในต่างประเทศ
มีทรัพยากรทางธรรมชาติที่มีความสำคัญอยู่มาก	
มีการสร้างนิคมอุตสาหกรรมและเขตเศรษฐกิจพิเศษซึ่งมีสิทธิพิเศษด้านการลงทุนสำหรับผู้ประกอบที่ดี	

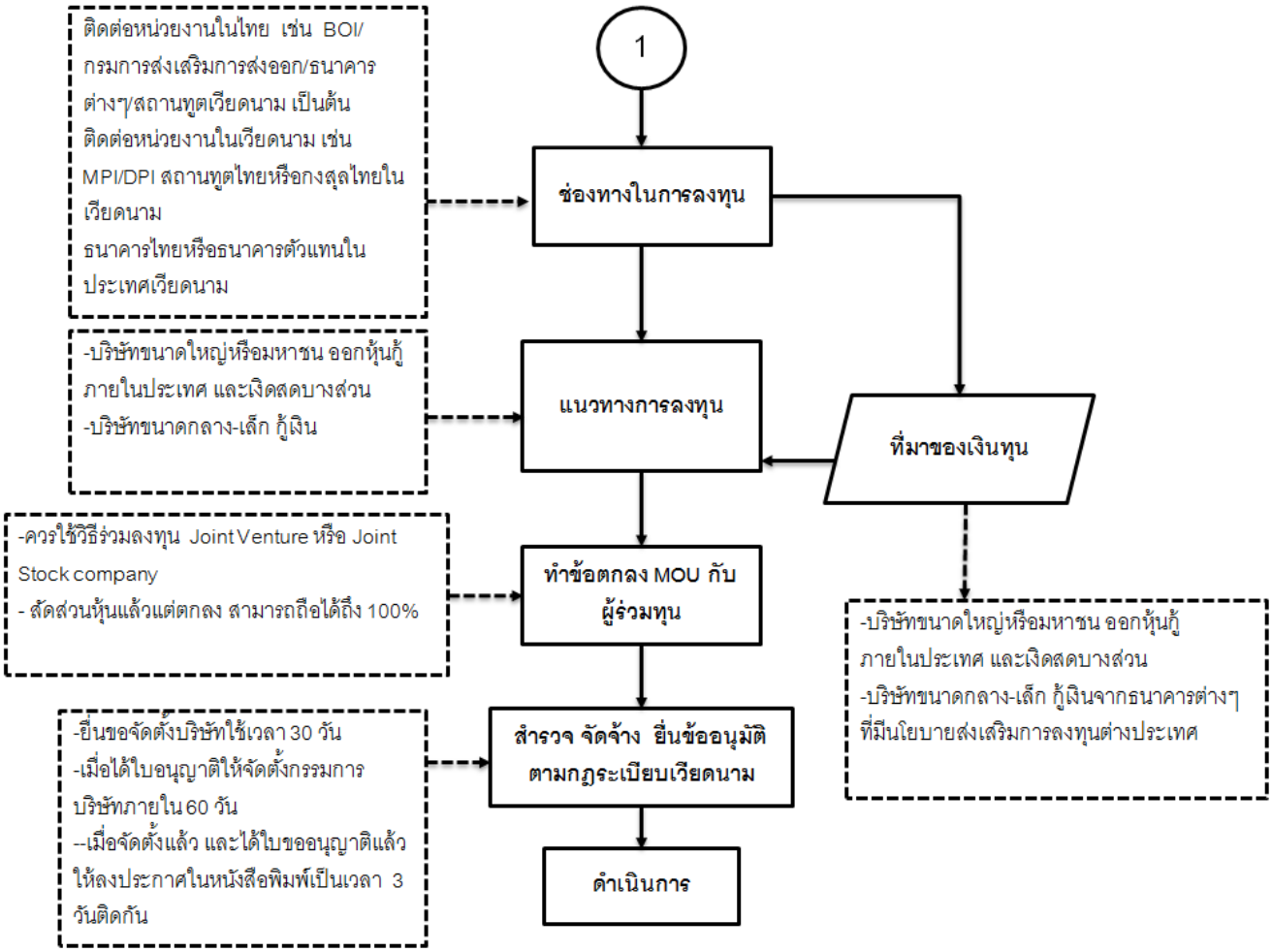
6.3 แนวทางการลงทุนในประเทศเวียดนาม

แผนผังที่ 6.1 กระบวนการลงทุนในประเทศเวียดนาม



จากผลการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ 3 สามารถสรุปได้ว่า นักลงทุนต้องคำนึงถึงศักยภาพของบริษัท และสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ของบริษัท ว่ามีโอกาสในตลาดของประเทศเวียดนามหรือไม่ และก่อนการลงทุนควรจัดตั้งทีมศึกษาและวิจัย เพื่อสำรวจตลาดการค้าในเวียดนาม หาคู่ค้า หรือ ผู้ร่วมลงทุนในเวียดนาม เพื่อเป็นการเตรียมพร้อมและเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคในประเทศเวียดนาม

แผนผังที่ 6.2 แนวทางการลงทุนในประเทศเวียดนาม



จากผลการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่ 3 จะเห็นได้ว่า เนื่องจากทั้ง 3 บริษัท เป็นกลุ่มบริษัทมหาชน สามารถระดมเงินทุนด้วยการออกหุ้นกู้ระยะสั้นบางส่วน

6.4 บทสรุป

6.4.1 สำหรับประเทศเวียดนาม ลักษณะการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในปีปัจจุบันยังอยู่ในสภาวะซบเซาต่อเนื่อง แต่ในด้านบริการก่อสร้าง หรือด้านที่เกี่ยวกับก่อสร้างฐานการผลิตต่างๆ ยังคงมีความเป็นได้ ทั้งจากสนับสนุนของภาครัฐในเทศเวียดนามเอง

6.4.2 รัฐบาลเวียดนามยังมีความต้องการขยายประเทศ โดยการสร้างสาธารณูปโภคสาธารณูปการเพื่อมารองรับ ทางด้านของประเทศไทยที่มีศักยาภาพในด้านการบริการออกแบบก่อสร้างน่าจะมีโอกาสเข้าไปลงทุนได้

6.4.3 ค่าแรงในประเทศเวียดถามถูกกว่าค่าแรงไทย แต่มีอุปสรรคทางด้านภาษา การจ่ายสวัสดิการที่มีราคาสูง

6.5 ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาข้อมูลประเทศเวียดนาม ยังขาดข้อมูลเชิงลึกที่แยกประเภทของอสังหาริมทรัพย์ไทยที่เข้าไปลงทุน

6.5.1 ควรศึกษาเปรียบเทียบขั้นตอนของการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์แยกเป็นรายประเภทเทียบระหว่างประเทศไทยและประเทศเวียดนาม เพื่อหาปัจจัย ข้อมูลเชิงลึก และข้อแตกต่าง

6.5.2 ในกลุ่มประเทศ CLMV ยังมีโอกาสและน่าสนใจในการเข้าไปลงทุน ควรศึกษาแยกแต่ละประเทศในด้านการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจต่อไป

6.5.3 ควรศึกษาโอกาสและผลกระทบ เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน กับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เพื่อหาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ และนโยบายหรือแนวทางการปรับปรุงเพื่อดึงดูดให้นักลงทุนเข้ามาลง

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

ครรชิต พุทธโกษา.กรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน, สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ, กรุงเทพฯ, 2554.

เจรจาการค้าระหว่างประเทศม,กรม.กระทรวงพาณิชย์.ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ASEAN Economic Community: AEC, กรุงเทพฯ, 2552.

เจรจาการค้าระหว่างประเทศ,กรม. ถาม-ตอบ รอบรู้ AEC 360°, กรุงเทพฯ, 2555.

ธีรยุทธ์ แพร่กุลธาร. แนวทางการเปิดเสรีการค้าบริการวิชาชีพสถาปัตยกรรมหลักของสถาปนิกต่างชาติในประเทศไทย,วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต. สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2545.

สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม,กรุงเทพฯ, 2554.

ส่งเสริมการส่งออก,กรม.กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม, กรุงเทพฯ, 2554.

สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. ASEAN SME INVESTMENT, กรุงเทพฯ, 2554.

คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.โครงการศึกษาสภาวะการลงทุนของ SMEs ไทยในต่างประเทศ, กรุงเทพฯ, 2553.

วิทวัส รุ่งเรืองผล.การตลาดอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่, กรุงเทพ, ฐานการพิมพ์, 2554.

วิทยา ศุภธนากุลและคณะ, เจาะตลาดเวียดนามผ่านกูรู, กรุงเทพ, เนชั่นบุ๊คส์, 2551.

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐสงคมนิยมเวียดนาม, กันยายน, 2554.

ภาษาอังกฤษ

Taro Yamane. Statistics, An Introductory Analysis. 2nd Ed. New York: Harper and Row, 1967.

Weber, A, Theory of the Location of Industries. Chicago: Chicago Press, 1965.

Smith, David M. Industrial Location. An Economic Geography Analysis. New York: John. New York: Harper and Row, 1967.

ภาคผนวก

แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ปีการศึกษา 2555

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้สัมภาษณ์ น.ส.ปัทมาภรณ์ กุศล นิสิตชั้นปีที่ 2 เลขประจำตัวนิสิต 5473555825 วันที่สัมภาษณ์ ระยะเวลาสัมภาษณ์ เริ่ม สิ้นสุด

(สำหรับนักวิชาการ คณาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญ)

<u>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป</u>

ผู้ตอบคำถาม

ตำแหน่ง

สถานที่ทำงาน

ประเภทและลักษณะของธุรกิจ

ประเด็นในการสัมภาษณ์

<u>ส่วนที่ 2</u>: ผลกระทบและการปรับตัว

- จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างไรบ้าง
- ประเทศใดใน อาเซียน ที่ท่านคิดว่า มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด
- อธิบายโอกาสและหนทางในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียน โดยเฉพาะประเทศเวียดนาม และกลุ่ม CLMV

<u>ส่วนที่ 3</u>: แนวทางการลงทุนในกลุ่ม CLMV

- ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV
- ช่องทางในการลงทุน การติดต่อ การหาคณะบุคคลร่วม เพื่อเข้าไปลงทุนในประเทศ CLMV
- ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนมีอะไรบ้าง
- แนวทางการแก้ไข หรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ที่สนใจเข้าไปลงทุน
- ข้อเสนอแนะสำหรับการลงทุนในกลุ่ม CLMV

<u>ส่วนที่ 4</u>: แนวทางการลงทุนในประเทศเวียดนาม

- ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อการเข้าไปลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม
- การปรับตัวของกลุ่มธุรกิจ องค์กร ที่มีความสนใจต้องการเข้าไปลงทุนในประเทศเวียดนามต้องเตรียมตัวอย่างไร
- ใน 3 จังหวัดของเวียดนามได้แก่ ฮานอย โฮจิมิน และ ไฮฟอง ท่านคิดว่าจังหวัดได้ มีความน่าสนใจในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์หรือวัสดุก่อสร้างบ้าง อย่างไร
- แนวทางของรูปแบบในการลงทุนในประเทศเวียดนาม เช่น กิจการร่วมทุน สัญญาร่วมลงทุน หรือ สำนักงานตัวแทนเป็นต้น
- การสนับสนุนของภาครัฐและภาคเอกชน เพียงพอหรือไม่ อย่างไร

แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ปีการศึกษา 2555

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้สัมภาษณ์ น.ส.ปัทมาภรณ์ กุศล นิสิตชั้นปีที่ 2 เลขประจำตัวนิสิต 5473555825 วันที่สัมภาษณ์ ระยะเวลาสัมภาษณ์ เริ่ม สิ้นสุด

(สำหรับผู้ประกอบการที่ลงทุนในประเทศเวียดนาม)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ผู้ตอบคำถาม

ตำแหน่ง

สถานที่ทำงาน

ประเภทและลักษณะของธุรกิจ

ประเด็นในการสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2: ผลกระทบและการปรับตัว

- จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างไรบ้าง
- ประเทศใดใน อาเซียน ที่ท่านคิดว่า มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด

ส่วนที่ 3: แนวทางการลงทุนในกลุ่ม CLMV

- ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV
- ช่องทางในการลงทุน การติดต่อ การหาคณะบุคคลร่วม เพื่อเข้าไปลงทุนในประเทศ CLMV
- ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนมีอะไรบ้าง

- แนวทางการแก้ไข หรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ที่สนใจเข้าไปลงทุน
- ข้อเสนอแนะสำหรับการลงทุนในกลุ่ม CLMV
- การสนับสนุนของภาครัฐในการลงทุนมี เพียงพอหรือไม่ อย่างไร

<u>ส่วนที่ 4</u> การลงทุนในประเทศเวียดนาม

- เหตุใดบริษัทของท่านจึงเลือกลงทุนโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม
- ปัญหาและอุปสรรคของบริษัทของท่านที่เข้าไปลงทุนในประเทศเวียดนามมีอะไรบ้าง เช่น ด้านกฎหมาย ภาษี ภาษา การเข้าถึงข้อมูลในการลงทุน เป็นต้น
- ท่านมีช่องทางในการลงทุน การติดต่อ การหาคณะบุคคลร่วม เพื่อเข้าไปลงทุนในประเทศเวียดนามอย่างไร
- การสนับสนุนของภาครัฐและภาคเอกชน ในนโยบายด้านการเงิน ภาษี การลงทุน เพียงพอหรือไม่ อย่างไร
- ข้อแนะนำสำหรับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ที่มีความสนใจลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม
- ขอข้อมูลโครงการของท่านเพื่อประกอบงานวิจัยดังนี้
    - ประเภทโครงการที่ลงทุน
    - สถานที่ตั้ง
    - พื้นที่ใช้สอย หรือผังโครงการ (ถ้ามี)
    - รูปภาพของโครงการ(ถ้ามี)

แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ปีการศึกษา 2555

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้สัมภาษณ์ น.ส.ปัทมาภรณ์ กุศล นิสิตชั้นปีที่ 2 เลขประจำตัวนิสิต 5473555825 วันที่สัมภาษณ์ ระยะเวลาสัมภาษณ์ เริ่ม สิ้นสุด

(สำหรับผู้ประกอบการ/บริษัทด้านอสังหาริมทรัพย์)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ผู้ตอบคำถาม

ตำแหน่ง

สถานที่ทำงาน

ประเภทและลักษณะของธุรกิจ

ประเด็นในการสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ผลกระทบและการปรับตัว

- จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างไรบ้าง
- ประเทศใดใน อาเซียน ที่ท่านคิดว่า มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด

ส่วนที่ 3 แนวทางการลงทุนในกลุ่ม CLMV (กัมพูชา ลาว พม่า เวียยดนาม)

- ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ท่านคิดว่าน่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV

- ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนมีอะไรบ้าง
- แนวทางการแก้ไข หรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้ที่สนใจเข้าไปลงทุน

<u>ส่วนที่ 4</u> แนวทางการปรับตัวของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ท่านคิดว่ามีผลต่อองค์การของท่านหรือไม่
- องค์กรของท่านมีการเตรียมพร้อมต่อการปรับตัวเมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือไม่ อย่างไร
- องค์กรของท่านมีความสนใจลงทุนในกลุ่มประเทศอาเซียนหรือไม่ หากสนใจ เป็นประเทศได้ และเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทใด

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ-สกุล	นางสาวปัทมาภรณ์ กุศล
ที่อยู่ปัจจุบัน	932 จรัญสนิทวงศ์ 57 แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ
สถานที่ทำงาน	บริษัทเอสซีจีเซกิซุยเซลล์ จำกัด (SCG HEIM)
	อาคาร 20D เลขที่ 1 ถ.ปูนซีเมนต์ไทย แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ
ตำแหน่ง	สถาปนิก
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ.2539-2544	มัธยมต้น-ปลาย โรงเรียนยุพราชวิทยาลัย เชียงใหม่
พ.ศ.2545-2549	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง