

กระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทย
ในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว



นางสาวลวลี ปุยนุเคราะห์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2556

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

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 University Graduate School.

THE INVESTMENT PROCESS FOR REAL ESTATE INVESTMENT BY THAI INVESTORS
IN THE LAO PEOPLE'S DEMOCRATIC REPUBLIC

Miss Lawalee Puinukroh



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

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 2013

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

กระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุน
ไทย ในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

โดย

นางสาวลวลี ปุยนุเคราะห์

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ สุปรীชา หิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุนทร ชุตินธรรานนท์)

.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ดร.สมบัติ วนิชประภา)

วลี ปุณฺเฑาะระห์ : กระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทย ในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. (THE INVESTMENT PROCESS FOR REAL ESTATE INVESTMENT BY THAI INVESTORS IN THE LAO PEOPLE'S DEMOCRATIC REPUBLIC) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 123 หน้า.

สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว หรือ สปป.ลาว เป็นหนึ่งในกลุ่มประเทศ CLMV (กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม) อยู่ในช่วงเร่งพัฒนาประเทศให้ทัดเทียมประเทศสมาชิกอาเซียน ประกอบกับสปป.ลาว มีความสมบูรณ์ทางทรัพยากรธรรมชาติ มีฐานค่าแรงงานต่ำ อีกทั้งรัฐบาลลาวมีนโยบายที่สนับสนุนการลงทุนให้นักลงทุนต่างชาติมาลงทุนธุรกิจ รวมทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สปป.ลาว อีกด้วย

การศึกษาค้นคว้ามีวัตถุประสงค์ คือ เพื่อศึกษาวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว โดยการใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา คือ บริษัท เอร่าวีเนริเวอร์ไฮด์ จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรม และบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เพื่อเป็นแนวทางการดำเนินงานการลงทุนแก่นักลงทุนที่มีความสนใจลงทุนในสปป.ลาว

จากการศึกษาพบว่า การจะเข้าไปลงทุนในสปป.ลาว ควรลงทุนในลักษณะของการร่วมทุนกับนักลงทุนของลาว แต่ต้องมีสัดส่วนของการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด ในการลงทุนนักลงทุนต่างชาติไม่มีสิทธิถือครองที่ดิน แต่สามารถเช่าที่ดินเป็นระยะเวลาตามการเช่าได้ ดังนี้ 30 ปีถ้าเช่าจากเอกชน, 50 ปีจากรัฐบาล และ 99 ปีสำหรับก่อสร้างสถานทูต/องค์กรระหว่างประเทศ และอนุญาตให้ชาวต่างชาติที่ลงทุนมากกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ มีสิทธิถือครองที่ดินไม่เกิน 800 ตร.ม. เพื่ออยู่อาศัยหรือประกอบธุรกิจได้ และจากการศึกษายังพบว่าสามารถแบ่งขั้นตอนในการลงทุนได้เป็น 3 ช่วง คือ ช่วงที่ 1 ช่วงก่อนการตัดสินใจลงทุน ช่วงที่ 2 ช่วงจัดตั้งบริษัทและขออนุญาตใช้ที่ดิน และช่วงที่ 3 ช่วงดำเนินการทางเอกสารและประกอบธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยเอกสารสำคัญอยู่ 5 ฉบับ ดังนี้ 1). ใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) 2). ใบทะเบียนวิสาหกิจ(ERC) 3). ใบขออนุญาตนำเงินเข้า (CIC) 4). ใบทะเบียนอาคาร (TRC) และ 5). ใบอนุญาตใช้ตราประทับบริษัท

นอกจากนี้จากการสัมภาษณ์พบว่า ปัญหาและอุปสรรคในการลงทุนที่สปป.ลาว มีอยู่ 4 ข้อ ดังนี้ 1). ราคาที่ดิน ที่ไม่มีระบบราคากลาง 2). จำนวนแรงงานที่ยังขาดแคลน 3). ระบบการปกครอง ที่มีกะเอื่อนักลงทุนที่มาจากจีนและเวียดนาม และ 4). ระบบราชการ เนื่องจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการล่าช้า

จากการศึกษาข้างต้น ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะงานวิจัย ดังนี้ ต่อภาครัฐของไทย ควรจัดตั้งหน่วยงานที่จะช่วยออกเอกสารรับรองการจัดตั้งบริษัทของนักลงทุนไทยขึ้นมา เพื่อสนับสนุนนักลงทุนที่มีความสนใจลงทุนที่สปป.ลาว ให้มีความสะดวกและรวดเร็วมากขึ้น และอาจจะมีการพิจารณาอัตราภาษี เพื่อลดภาระการเสียภาษีซ้ำซ้อนของนักลงทุน ต่อภาครัฐของลาว ยังขาดหน่วยงานเพื่อเข้ามารับผิดชอบและควบคุมราคาที่ดินให้มีระบบราคากลาง เพื่อลดปัญหาราคาที่ดินที่สูงจนเกินไป และอาจจะต้องมีการพิจารณาปรับเพิ่มอัตราแรงงานต่างชาติ เนื่องจากสถานะขาดแคลนจำนวนแรงงานและแรงงานฝีมือ ต่อนักลงทุน ควรทำการลงทุนในลักษณะของกิจการร่วมทุน ในวงที่มีศักยภาพในการลงทุน คือ แขวงนครหลวงเวียงจันทน์ สะหวันนะเขต หลวงพระบาง และจำปาสัก และควรลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย เช่น โรงแรม รีสอร์ท และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับระบบโครงสร้างพื้นฐาน

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป ควรศึกษาเปรียบเทียบวิธีการและขั้นตอนของการลงทุนตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงการบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม เป็นต้น เพื่อหาข้อแตกต่างในการลงทุนตามประเภทอสังหาริมทรัพย์

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ปีการศึกษา 2556

5473393425 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: REAL ESTATE / INVESTMENT / LAOS

LAWALEE PUINUKROH: THE INVESTMENT PROCESS FOR REAL ESTATE INVESTMENT BY THAI INVESTORS IN THE LAO PEOPLE’S DEMOCRATIC REPUBLIC. ADVISOR: ASSOC. PROF. TRIRAT JARUTACH, 123 pp.

The Lao People’s Democratic Republic or Lao PDR is a member of CLMV (Cambodia, The Lao People’s Democratic Republic, Myanmar and Vietnam) and is developing its country so that it can be as advanced as the other ASEAN countries. The LPD abounds with natural resources and its labor cost is low. The LPD has been encouraging foreign investors to invest in businesses including real estate.

The objectives of this study were to investigate how Thai investors undertake their real estate business in the Lao PDR and what problems they experienced through in-depth interviews. The subjects included Erawan Riverside Co. Ltd., who run a hotel business, and Chor Karnchang (Lao) Co. Ltd., who run a construction business. The findings can be used as guidelines for those who would like to invest in the LPD.

The findings revealed that the ideal way to invest in the Lao PDR is to enter into a joint venture with local partners. In any joint venture agreement, foreigners have to contribute at least 30% of the total registered capital. Foreign investors cannot own a piece of land but they can obtain a 30-year land lease agreement from the private sector and a 50-year one from the government. They can obtain a 99-year land lease agreement if they build an embassy or an international organization. A foreign investor that invests more than 500,000 US dollars is provided with land use rights not more than 800 square meters to build facilities for residential or business purposes. The investment pattern can be divided into 3 phases: 1) preparation for the investment, 2) the company establishment and the request for land use, and 3) the paperwork process. There are 5 documents required for the investment including 1) the foreign investment license (FIL), 2) the enterprise registration certificate (ERC), 3) the corporate importation certificate (CIC), 4) the tax registration certificate (TRC) and 5) the company’s seal.

Thai investors are faced with the following problems: 1) the land price that does not have price estimate, 2) a lack of labor force, 3) the governmental system that favors Chinese and Vietnamese investors and 4) bureaucratic red tape

The recommendations are that the Thai government should set up an organization that authorizes the company establishment for Thai investors to facilitate those who wish to conduct a business in the Lao PDR and there should be an organization that is responsible for reviewing the tax rates to remove double taxation for investors. The Lao government does not have an organization that can set the land price estimate so that the land price will not be too high. In addition, more foreign workers should be allowed to work there because there is a lack of both unskilled and skilled workers. Thai investors should enter into a joint venture with Lao partners in the provinces with the most potential which include Vientiane, Savannakhet, Loungphabang and Champasak. The residential sector such as hotels and resorts and the real estate related to infrastructure are worthy investments.

To further this study, the steps of conducting each real estate business such as housing and condominiums should be compared to obtain ideal approaches to invest in such business.

Department: Housing

Student's Signature

Field of Study: Real Estate Development

Advisor's Signature

Academic Year: 2013

กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ เป็นอย่างสูงที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าในการให้คำปรึกษา คำแนะนำและความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ ตลอดระยะเวลาในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร ประธานกรรมการสอบ รวมถึงรองศาสตราจารย์ ดร. สุเนตร ชุตินธรานนท์, รองศาสตราจารย์ ดร.สุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์ และ ดร.สมบัติ วนิชประภา ที่เป็นทั้งคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และเป็นทั้งผู้ให้คำแนะนำ เสนอแนะสิ่งที่เป็นประโยชน์ เพื่อให้วิทยานิพนธ์สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ดร. โสภณ พรโชคชัย, ดร.ปิติ ศรีแสงนาม, ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อีระ นุชเปี่ยม, คุณ โกวิท มั่นคง และคุณ บรรพต พิมพ์ชัย ที่ให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์เป็นอย่างดี ทั้งยังเป็นผู้ให้ข้อมูลที่สำคัญอย่างยิ่งที่ทำให้วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วง

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ ทำให้ผู้วิจัยได้รับความรู้สำหรับใช้ในการวิจัย รวมถึงสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการประกอบอาชีพ ตลอดจนขอขอบคุณท่านอื่นๆ ที่ไม่สามารถระบุนามได้ทั้งหมด ที่ให้ความช่วยเหลือร่วมมือด้วยดีมาโดยตลอด

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัย ไคร่ขอขอบพระคุณ บิดา มารดา ญาติพี่น้อง และครอบครัวที่ให้กำลังใจ และให้โอกาสในการศึกษาเล่าเรียนมาโดยตลอดจนสามารถสำเร็จการศึกษาตามความมุ่งหวังและตั้งใจทุกประการ ซึ่งความรู้และคุณประโยชน์ที่ได้จากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอมอบแต่บุพการี คณาจารย์ และผู้มีพระคุณทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือจนประสบความสำเร็จ

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญภาพ.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	6
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	6
1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	7
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
1.7 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	8
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	10
2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	10
2.2 ข้อมูลทั่วไปของสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว.....	11
2.3 การลงทุนในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว.....	29
2.4 กฎหมายที่ดิน.....	48
2.5 กฎหมายแรงงานและอัตราค่าแรงงาน.....	49
2.6 กฎหมายว่าด้วยการลงทุนในธุรกิจโรงแรม.....	51
2.7 กฎหมายว่าด้วยการลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและรับเหมาช่วงในสปป.ลาว.....	53
2.8 บัญชีโครงการลงทุนที่ต้องประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม.....	55
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	57
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย.....	57
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	57

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	59
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	60
บทที่ 4 รายละเอียดโครงการ	62
4.1 บริษัท เอร่าวีณริเวอร์ไซด์ จำกัด.....	62
4.2 บริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด	66
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	78
5.1 ผลการวิเคราะห์วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้าน อสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว.....	81
5.2 ผลการวิเคราะห์วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนธุรกิจ ด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว	91
5.3 ผลการวิเคราะห์การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สปป.ลาว	92
บทที่ 6 การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	94
6.1 สรุปผลการศึกษา	95
6.2 ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย.....	98
6.3 ข้อเสนอแนะ	99
รายการอ้างอิง.....	101
ภาคผนวก ก.....	104
ภาคผนวก ข.....	115
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	123

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	แสดงการเปรียบเทียบตัวเลขพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศอาเซียนปีพ.ศ.2554....	2
ตารางที่ 1.2	แสดงตัวเลขพื้นฐานทางเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศ CLMV	3
ตารางที่ 1.3	แสดงลำดับการลงทุนสะสมในสปป.ลาว ตามนักลงทุนต่างประเทศ (2543-2554).....	4
ตารางที่ 1.4	แสดงการลงทุนในสปป.ลาวแยกตามประเภทธุรกิจ.....	5
ตารางที่ 2.1	แสดงอัตราภาษีจำแนกตามประเภทภาษี.....	25
ตารางที่ 2.2	แสดงอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา.....	26
ตารางที่ 2.3	แสดงอัตราภาษีส่งออก แยกตามประเภทสินค้า.....	27
ตารางที่ 2.4	แสดงอัตราภาษีการค้า.....	28
ตารางที่ 2.5	แสดงอัตราภาษีจากกำไรการค้า.....	28
ตารางที่ 2.6	แสดงสัดส่วนการถือหุ้นสูงสุดของต่างชาติในแต่ละประเภทธุรกิจในสปป.ลาว	29
ตารางที่ 2.7	แสดงสิทธิประโยชน์ทางภาษีในแต่ละเขตส่งเสริมการลงทุนในสปป.ลาว	34
ตารางที่ 2.8	แสดงอัตราอากรกำไรในแต่ละเขตส่งเสริมการลงทุน.....	35
ตารางที่ 2.9	แสดงราคาเช่าที่ดิน.....	36
ตารางที่ 2.10	แสดงราคาเช่าบ้านและออฟฟิศ.....	36
ตารางที่ 2.11	แสดงอัตราเงินเดือนตามตำแหน่งงาน.....	37
ตารางที่ 2.12	แสดงค่าไฟฟ้า.....	37
ตารางที่ 2.13	แสดงค่าน้ำ.....	37
ตารางที่ 2.14	แสดงค่าโทรศัพท์.....	37
ตารางที่ 2.15	แสดงเอกสารประกอบเพื่อแจ้งขึ้นทะเบียนนิติบุคคลตามประเภทวิสาหกิจ	40
ตารางที่ 2.16	แสดงผู้ที่มีอำนาจอนุมัติการลงทุน	41
ตารางที่ 2.17	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดที่ดินกับหน่วยงานที่มีอำนาจอนุมัติ.....	49
ตารางที่ 2.18	แสดงโครงการที่จะต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	55
ตารางที่ 2.19	แสดงโครงการที่จะต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ต่อ).....	56
ตารางที่ 3.1	แสดงกรอบแนวคิดในงานวิจัย	58
ตารางที่ 4.1	แสดงการจำแนกประเภทห้องพักของโรงแรมเอราวัณริเวอร์ไซด์.....	62
ตารางที่ 5.1	แสดงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง.....	79
ตารางที่ 5.2	แสดงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างของกลุ่มผู้ประกอบการ.....	80
ตารางที่ 5.3	แสดงปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนที่สปป.ลาว.....	91
ตารางที่ 6.1	แสดงผลการศึกษาโดยเปรียบเทียบกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	96

สารบัญญภาพ

หน้า

ภาพที่ 2.1	แสดงลักษณะทางกายภาพของสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว.....	13
ภาพที่ 2.2	แสดงเส้นทางการคมนาคมทางบกของสปป.ลาว.....	17
ภาพที่ 2.3	แสดงพื้นที่ตามสิทธิประโยชน์แบ่งเป็น 3 ระดับ.....	35
ภาพที่ 4.1	แสดงลักษณะห้องพักแบบ Superior.....	63
ภาพที่ 4.2	แสดงลักษณะห้องพักแบบ Deluxe.....	63
ภาพที่ 4.3	แสดงลักษณะห้องพักแบบ Junior Sweet.....	63
ภาพที่ 4.4	แสดงลักษณะห้องพักแบบ Signature Sweet.....	63
ภาพที่ 4.5	แสดงที่ตั้งของโรงแรมเอราวัณริเวอร์ไซด์.....	64
ภาพที่ 4.6	แสดงที่ทัศนียภาพของโรงแรมเอราวัณริเวอร์ไซด์.....	64
ภาพที่ 4.7	แสดงที่สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมเอราวัณริเวอร์ไซด์.....	65
ภาพที่ 4.8	แสดงช่วงเวลาที่สำคัญของ บริษัท ช.การช่าง เริ่มดำเนินการธุรกิจที่สปป.ลาว.....	67
ภาพที่ 4.9	แสดงโครงสร้างการลงทุนของ บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน).....	68
ภาพที่ 4.10	แสดงโครงการไฟฟ้าพลังน้ำไชยะบุรี.....	74
ภาพที่ 4.11	แสดงที่ตั้งโครงการไฟฟ้าพลังน้ำไชยะบุรี.....	74
ภาพที่ 4.12	แสดงภาพโดยรวมโครงการไฟฟ้าพลังน้ำไชยะบุรีก่อนทำการก่อสร้าง.....	75
ภาพที่ 4.13	แสดงส่วนก่อสร้างโครงการไฟฟ้าพลังน้ำไชยะบุรีส่วนที่ 1.....	75
ภาพที่ 4.14	แสดงเขื่อนไชยะบุรี เพื่อผลิตไฟฟ้าพลังน้ำหากแล้วเสร็จ.....	76
ภาพที่ 4.15	แสดงการก่อสร้างบริเวณต้นเขื่อนไชยะบุรี เพื่อผลิตไฟฟ้าพลังน้ำ.....	76
ภาพที่ 4.16	แสดงการก่อสร้างบริเวณท้ายเขื่อนไชยะบุรี เพื่อผลิตไฟฟ้าพลังน้ำ.....	77
ภาพที่ 4.17	แสดงการก่อสร้างกำแพงเขื่อนไชยะบุรี.....	77

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1 แสดงแนวโน้มการนำเข้าวัสดุก่อสร้างของสปป.ลาว	4
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงกระบวนการการจัดตั้งและจดทะเบียนวิสาหกิจในสปป.ลาว	39
แผนภูมิที่ 2.2 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL)	43
แผนภูมิที่ 2.3 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตใบทะเบียนวิสาหกิจ (ERC)	44
แผนภูมิที่ 2.4 แสดงขั้นตอนการออกใบยืนยันการนำทุนเข้า	46
แผนภูมิที่ 2.5 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตใบทะเบียนอากร (TRC)	47
แผนภูมิที่ 2.6 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตใช้ตราประทับ	48
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงการดำเนินงานวิจัย	61
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท ช.การช่าง (ลาว) จำกัด	73
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงกระบวนการการดำเนินงานการลงทุนของบริษัท เอร่าวิชั่นเวอรี่ไซด์ จำกัด	83
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงกระบวนการการดำเนินงานการลงทุนของบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด	86
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงลำดับขั้นตอนสำคัญในการลงทุนธุรกิจในสปป.ลาว	90

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กลุ่มประเทศอาเซียน (ASEAN) มีการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจเรื่อยมา เริ่มตั้งแต่การจัดตั้งเขตการค้าเสรีอาเซียน หรือ AFTA ตั้งแต่ปี พ.ศ.2535 จนมาถึงการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community : AEC) ซึ่งมีเป้าหมายที่จะผลักดันในการก้าวไปสู่ภูมิภาคที่เป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน (Single Market and Single Production Base) เพื่อให้สามารถเป็นหนึ่งเดียวกันได้ จึงมีแผนงานประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC Blueprint) เป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

สำหรับ AEC Blueprint หรือ แผนงานเพื่อจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจเพื่อให้ดำเนินงานไปในภาพรวมเดียวกัน มีจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญดังนี้¹

- 1). การเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน
- 2). การเป็นภูมิภาคที่มีขีดความสามารถในการแข่งขันสูง
- 3). การเป็นภูมิภาคที่มีพัฒนาการทางเศรษฐกิจที่เท่าเทียมกัน
- 4). การเป็นภูมิภาคที่มีการบูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลก

จากแผนงานเพื่อจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจ มีผลทำให้ทุกประเทศสมาชิกจะต้องทำการทยอยเปิดเสรีการค้าและบริการ ลดมาตรการกีดกันด้านภาษี เพื่อให้เกิดการเคลื่อนย้ายสินค้าและแรงงานอย่างเสรี ทยอยลด หรือยกเลิกข้อกำหนดที่เป็นอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาด (Market Access: MA) และต้องให้การปฏิบัติเยี่ยงคนชาติ (National Treatment: NT) หรือการปฏิบัติต่อคนต่างชาติที่มีสัญชาติอาเซียนเช่นเดียวกับคนในชาติตนเอง และต้องทยอยเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นให้กับนักลงทุนที่มีสัญชาติอาเซียนให้ได้สูงสุดถึงร้อยละ 70 นอกจากนี้ตามความตกลงการค้าสินค้าของอาเซียน (ASEAN Trade in Goods Agreement : ATIGA) ซึ่งเป็นข้อตกลงที่เกี่ยวกับมาตรการยกเลิกภาษีนำเข้าระหว่างประเทศสมาชิกอาเซียนด้วยกัน หรือการยกเลิกและขจัดมาตรการที่มีใช่ภาษี (Non-Tariff Barriers : NTBs) ที่เป็นอุปสรรคทางการค้าระหว่างประเทศ การลดภาษีระหว่างกันให้เป็นร้อยละ 0 ส่งผลให้เกิดการลดต้นทุนการนำเข้าหรือส่งออกวัตถุดิบ จากแผนงานดังกล่าว ถือเป็นโอกาสของนักลงทุนสัญชาติอาเซียนในการลงทุนไปยังกลุ่มอาเซียนประเทศสมาชิก

¹ กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์, ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน *Asean Economic Community: Aec*(กรุงเทพฯ. : กระทรวงพาณิชย์, 2552).

กลุ่ม CLMV² หรือกลุ่มประเทศกัมพูชา ลาว พม่าและเวียดนาม เป็นกลุ่มประเทศที่อยู่ในช่วงเร่งพัฒนาประเทศให้ทัดเทียมประเทศอาเซียนอื่นๆ จึงทำให้มีการก่อสร้างระบบโครงสร้างพื้นฐานจำนวนมาก อีกทั้งยังเป็นกลุ่มประเทศที่มีตลาดการส่งออกที่มีศักยภาพสูง มีความสัมพันธ์ทางการค้ากับประเทศไทยมาเป็นเวลานาน เป็นกลุ่มประเทศที่มีฐานค่าจ้างแรงงานต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศไทยและประเทศในอาเซียน เพราะฉะนั้นกลุ่ม CLMV จึงเป็นกลุ่มที่มีความน่าสนใจในการลงทุนเนื่องจากอยู่ในช่วงเร่งพัฒนาประเทศ อีกทั้งพรมแดนของประเทศไทยเองก็ติดกับกลุ่ม CLMV เกือบทุกประเทศ (ยกเว้นประเทศเวียดนาม) จึงมีเส้นทางการคมนาคมที่เชื่อมถึงกัน ซึ่งการคมนาคมที่สะดวกจะช่วยส่งเสริมการลงทุนได้

สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว หรือ สปป.ลาว ได้เข้าร่วมเป็นสมาชิก WTO อย่างสมบูรณ์ในปี พ.ศ.2555 และกำลังดำเนินการเข้าสู่การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในปี พ.ศ.2558 ส่งผลให้มีการปฏิรูปและเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบด้านการค้าและการลงทุนต่างๆ ให้เป็นสากลมากขึ้น รวมทั้งการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ โดยเฉพาะการพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่ง ถือเป็น การสร้างความน่าเชื่อถือให้กับนักลงทุนจากต่างประเทศให้มากยิ่งขึ้น ซึ่งตัวเลขพื้นฐานทางเศรษฐกิจ (GDP) ของสปป.ลาว มีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แสดงถึงรายได้ของผู้บริโภคของคนลาวที่มีแนวโน้มสูงขึ้น เป็นโอกาสของผู้ประกอบการในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ได้

ตารางที่ 1.1 แสดงการเปรียบเทียบตัวเลขพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศอาเซียนปีพ.ศ.2554³

ประเทศสมาชิกอาเซียน	ประชากร (ล้านคน)	จีดีพี 2011 (พันล้านดอลลาร์)	การขยายตัวของจีดีพี (1%) ปี 2011	จีดีพี ต่อหัว (ดอลลาร์)	มูลค่าการส่งออก (พันล้านดอลลาร์)	ส่งออก เป็น % ของจีดีพี	ทุนสำรองปี 2011 (พันล้านดอลลาร์)	ลำดับดัชนีพัฒนาด้านบุคลากรของ UNDP
อินโดนีเซีย	242.3	846.7	6.5	3,511	203.6	24	110.1	124
ไทย	69.5	346.1	4	5,117	226.4	65.4	175.1	103
มาเลเซีย	28.9	288.1	5.1	9,949	227.1	78.8	133.6	61
สิงคโปร์	5.2	260	4.9	46,241	409.5	157.5	237.7	26
ฟิลิปปินส์	94.9	224.8	3.9	2,346	48.3	21.5	75.3	112
เวียดนาม	88.8	123.6	5.9	1,375	96.9	78.4	12.2	128
พม่า	48.3	51.9	10.4	857	0.1	0.1	-	149
บรูไน	0.4	16.4	2.2	38,715	12.4	76	1.7	33
กัมพูชา	14.3	12.9	6.9	909	5.3	41	3.4	139
ลาว	6.3	8.1	8	1,281	1.9	22.8	-	138
รวม/เฉลี่ย	599	2,179	5.8	3,638	1,231	56.4	749	

ที่มา : สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า, 2555

² สถาบันปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย, "การลงทุนในกลุ่มประเทศ Clmv," <http://plastic.oie.go.th>.

³ องค์ความรู้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน, "ตัวเลขพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศอาเซียน," <http://www.thai-aec.com/700#ixzz2a33LqBVm>.

ตารางที่ 1.2 แสดงตัวเลขพื้นฐานทางเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศ CLMV⁴

หน่วย : ร้อยละ

	2554	2555*	2556**
โลก	2.6	2.1	2.6
เอเชีย	4.0	4.6	5.0
- กัมพูชา	6.1	6.0	6.6
- สปป.ลาว	8.1	7.7	8.0
- พม่า	4.8	5.0	5.3
- เวียดนาม	5.9	5.3	6.6

หมายเหตุ : *ตัวเลขเบื้องต้น **ตัวเลขคาดการณ์

ที่มา : EIU (กรกฎาคม-สิงหาคม 2555)

สปป. ลาว มีความสัมพันธ์กับประเทศไทยอย่างมาก มีการติดต่อกันในรูปแบบต่างๆ เช่น การค้า การลงทุน และการท่องเที่ยว สังเกตได้จากการเปิดใช้สะพานมิตรภาพไทย-ลาว ในปัจจุบันที่มีอยู่ถึง 4 แห่ง ดังนี้ แห่งที่ 1 หนองคาย-เวียงจันทน์ แห่งที่ 2 มุกดาหาร-สะหวันนะเขต แห่งที่ 3 นครพนม-คำม่วน และแห่งที่ 4 เชียงราย-ห้วยทราย จากการเปิดใช้ที่เพิ่มขึ้นของสะพานมิตรภาพไทย-ลาว นี้เอง แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการการติดต่อระหว่างไทย-ลาวที่มีเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งน่าจะส่งผลต่อการลงทุนที่จะมีมากขึ้นตามไปด้วย

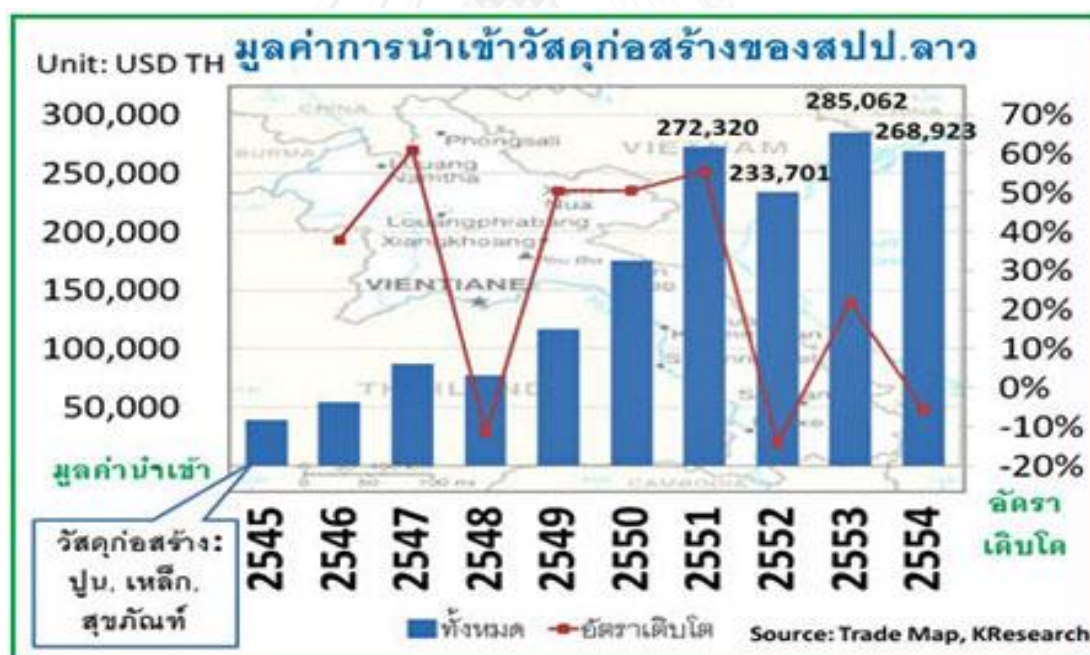
สปป.ลาว กำลังเติบโตอย่างมากทางด้านอสังหาริมทรัพย์ สามารถสังเกตได้จากการนำเข้าวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ เหล็ก และสุขภัณฑ์ ที่มีแนวโน้มสูงขึ้นเรื่อยๆ ประกอบกับสปป.ลาว ได้มีการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษและเขตเศรษฐกิจเฉพาะ เพื่อดึงดูดการลงทุนจากนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยได้เอื้อสิทธิประโยชน์แก่ผู้ที่ลงทุน ในปัจจุบันการลงทุนสะสมจากนักลงทุนต่างประเทศ (FDI: Foreign Direct Investment) ในสปป.ลาว ตามกรมส่งเสริมการลงทุนกระทรวงแผนการและการลงทุนสปป.ลาว พบว่าประเทศไทยมีการลงทุนในสปป.ลาวมีสัดส่วนการลงทุนมากเป็นอันดับที่ 3 รองจากประเทศเวียดนาม และจีน

⁴ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย, "อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกและ Clmv ปี 2554-2556," <http://www.exim.go.th/doc/newsCenter/40606.pdf>.

ตารางที่ 1.3 แสดงลำดับการลงทุนสะสมในสปป.ลาว ตามนักลงทุนต่างประเทศ (2543-2554)

ลำดับ	ประเทศ	จำนวนโครงการ	มูลค่า (เหรียญสหรัฐฯ)	ร้อยละ
1	เวียดนาม	312	4,625,226,564	25
2	จีน	509	3,391,288,283	18
3	ไทย	333	2,848,207,179	15
4	เกาหลี	177	543,108,987	3
5	ฝรั่งเศส	94	475,929,608	3
6	ญี่ปุ่น	59	453,550,803	2
รวม 6 ประเทศ		1,484	12,337,311,424	66
อื่นๆ		-	3,895,228,943	21
เงินลงทุนของ สปป.ลาว		-	2,329,754,488	13
รวมทั้งสิ้น		1,902	18,562,294,855	100

ที่มา : กรมส่งเสริมการลงทุนกระทรวงแผนการและการลงทุน สปป.ลาว / สคต. ณ เวียงจันทน์



ที่มา : สถิติมูลค่าการส่งออก-นำเข้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ พ.ศ.2555

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงแนวโน้มการนำเข้าวัสดุก่อสร้างของสปป.ลาว⁵

⁵ การลงทุนธุรกิจวัสดุก่อสร้างในประเทศลาว, "มูลค่าการนำเข้าวัสดุก่อสร้างของสปป.ลาว," http://siamindustry.blogspot.com/2013/03/blog-post_22.html.

ตารางที่ 1.4 แสดงการลงทุนในสปป.ลาวแยกตามประเภทธุรกิจ⁶

ลำดับที่	ประเภทการลงทุน	ปี พ.ศ.2553	
		จำนวนโครงการ	มูลค่าการลงทุน (เหรียญสหรัฐฯ)
1	แหล่งกำเนิดไฟฟ้า	3	443,316,910
2	การเกษตร	32	168,156,086
3	เหมืองแร่	22	268,773,557
4	อุตสาหกรรมและหัตถกรรม	55	285,134,302
5	บริการ	89	518,834,141
6	การค้า	36	75,875,225
7	การก่อสร้าง	6	75,000,000
8	โรงแรมและภัตตาคาร	6	6,300,000
9	อุตสาหกรรมไม้	1	12,634,200
10	ธนาคาร	1	12,000,000
11	สิ่งทอ	1	300,000
12	ที่ปรึกษา	9	15,870,000
	ทุนภายในประเทศ	-	12,000,000
	รวม	261	1,882,194,421

ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการค้าต่างประเทศ ณ กรุงเวียงจันทน์

จากการลงทุนจากต่างชาติในสปป.ลาว พบว่า ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นยังมีเพียงไม่กี่โครงการ จึงเป็นโอกาสของผู้ประกอบการ เนื่องจากยังไม่คู่แข่งไม่มากนัก ประกอบกับรัฐบาลลาวได้มีนโยบายส่งเสริมการลงทุน และเอื้อสิทธิประโยชน์แก่นักลงทุนต่างชาติ โดยการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษและเขตเศรษฐกิจเฉพาะ โดยเขตเศรษฐกิจดังกล่าวผู้ลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์ เช่น บริการ One-stop Service จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนการลงทุน และการจัดการด้านแรงงาน การได้รับยกเว้นภาษีนำเข้าอุปกรณ์ยานพาหนะ และวัตถุดิบเพื่อการก่อสร้าง การได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีต่างๆ เช่น ภาษีกำไร (Profit Tax) และภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value Added Tax: VAT) ตามประเภทของการลงทุน รวมทั้งสิทธิการพำนักในสปป.ลาว

แต่ด้วยกฎหมายการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนในสปป.ลาว ยังไม่เป็นที่รู้จักของนักลงทุน จึงไม่ใช่เรื่องง่ายต่อการลงทุน ดังนั้นหากชาวต่างชาติจะเริ่มต้นในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว ก็จะต้องศึกษารวบรวมข้อมูลจากหลายหน่วยงานจึงจะได้ข้อมูลที่

⁶ กรมการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, การลงทุนในสปป.ลาวแยกตามประเภทธุรกิจ (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

ครอบคลุมและครบถ้วน ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงาน การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของของนักลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว โดยเป็นประเทศไทยเป็น ประเทศที่เข้ามาลงทุนในสปป.ลาว อยู่ในอันดับต้นๆ และเป็นระยะเวลาชานาน ก็จะทำให้ทราบถึง ปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนในระหว่างการลงทุน หากมีการรวบรวมข้อมูลดังกล่าวเพื่อให้ทราบ ข้อเท็จจริง นำมาศึกษาวิเคราะห์ และสรุปผล เพื่อเสนอแนะแนวทางที่ถูกต้อง ก็จะเป็นประโยชน์กับ นักลงทุนที่สนใจจะเข้าไปลงทุน เพราะฉะนั้นจึงเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมให้นักลงทุนไทยในการ ลงทุนที่สปป.ลาวได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1). ศึกษาวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว
- 2). ศึกษาปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนัก ลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาเนื้อหาของงานวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดขอบเขตในการศึกษาด้านเนื้อหา และกลุ่ม ประชากรที่จะทำการศึกษาดังนี้

1.3.1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาเอกสาร บทความ นโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ วิธีการและขั้นตอนการ ดำเนินงานลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เช่น กฎหมายที่ดิน นโยบายส่งเสริมเศรษฐกิจ คู่มือ การค้าและการลงทุนในสปป.ลาว กฎหมายการลงทุนธุรกิจโรงแรม เป็นต้น เพื่อทราบถึงลำดับขั้นตอน การลงทุน และทราบหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่างๆ เป็นต้น และศึกษา ปัญหาและ อุปสรรค ที่เกิดขึ้นของนักลงทุนไทย ขณะดำเนินการทางธุรกิจในสปป.ลาว

1.3.2. ขอบเขตด้านประชากร

กลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษา แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มนักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนทางด้าน อสังหาริมทรัพย์

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์และบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่ได้เข้าไป ลงทุนในสปป.ลาว คือ บริษัท เอราวัลริเวอร์ไซด์ จำกัด เป็นกิจการทั่วไป ประเภทโรงแรม และบริษัท ข.การช่าง(ลาว) จำกัด เป็นกิจการสัมปทาน ประเภทรับเหมาก่อสร้าง เนื่องจากลักษณะวิธีการและ ขั้นตอนของการลงทุนทั้ง 2 ประเภทนี้ มีลักษณะเฉพาะตัวที่แตกต่างกัน

1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

- 1). ด้านการสัมภาษณ์กลุ่มประชากรตัวอย่าง กลุ่มประชากรมีอยู่ค่อนข้างจำกัด และเข้าถึงค่อนข้างยาก ต้องใช้เวลาค่อนข้างมากในการติดต่อเพื่อขอสัมภาษณ์ ประกอบกับข้อมูลบางประเภทที่ไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลได้ เช่น ข้อมูลด้านการเงิน
- 2). การรวบรวมเอกสาร ข้อกฎหมาย นโยบาย ระเบียบข้อบังคับต่างๆ ในการตีความเนื้อหา ต้องใช้ระยะเวลาและความรอบคอบ อาจเกิดข้อผิดพลาดด้านการตีความได้ ประกอบกับข้อมูลทางด้านกฎหมาย นโยบาย สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามที่รัฐบาลกำหนด จะต้องมีการตรวจสอบอยู่บ่อยครั้ง

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาวิธีการและขั้นตอน พร้อมทั้งศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นระหว่างการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว

1.5.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1.5.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ

ศึกษาเอกสาร บทความ นโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เช่น กฎหมายที่ดิน นโยบายส่งเสริมเศรษฐกิจ คู่มือการค้าและการลงทุนในสปป.ลาว กฎหมายการลงทุนธุรกิจโรงแรม เป็นต้น เพื่อทราบถึงลำดับขั้นตอนการลงทุน และทราบหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่างๆ เป็นต้น

1.5.1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

ทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และผู้ที่เกี่ยวข้องในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มนักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์และบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่ได้เข้าไปลงทุนในสปป.ลาว คือ บริษัท เอร่าวันริเวอร์ไซด์ จำกัด เป็นกิจการทั่วไป ประเภทโรงแรม และบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด เป็นกิจการสัมปทาน ประเภทรับเหมาก่อสร้าง เพื่อทราบถึงลำดับขั้นตอนการลงทุน และเพื่อทราบปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ขณะดำเนินงานการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว

1.5.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ นักลงทุนเริ่มสนใจลงทุนจัดตั้งบริษัทไปจนถึงเริ่มดำเนินการโครงการในสปป.ลาว
2. วิเคราะห์และรวบรวมหน่วยงานทางราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อทราบถึงหน่วยงานที่มีความเกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่างๆ
3. วิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรค ระหว่างการดำเนินงานลงทุนธุรกิจ ในสปป.ลาว

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1). เป็นประโยชน์ต่อนักลงทุนที่สนใจจะลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว เพื่อเป็นแนวทางและเป็นวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุน
- 2). เป็นประโยชน์ต่อภาครัฐของไทยและลาว ในการเตรียมความพร้อม ปรับปรุง และเพื่อเป็นการสนับสนุนการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการเปิดใช้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอย่างเป็นทางการในปี พ.ศ. 2558

1.7 นิยามศัพท์เฉพาะ⁷

ผู้ลงทุนต่างประเทศ หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลของต่างประเทศที่ดำเนินธุรกิจ ในสปป.ลาว

กระบวนการการลงทุน หมายถึง การดำเนินงานอย่างมีขั้นตอน ตั้งแต่เริ่มต้นประสานงานติดต่อหน่วยงาน จวบจนสามารถดำเนินธุรกิจได้ ตามแบบแผนที่ได้กำหนดไว้แน่นอน

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง การดำเนินกิจกรรมทางด้านการบริการ การผลิต การจำหน่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอันติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร เช่น บ้านจัดสรร, คอนโดมิเนียม, โรงแรม, รีสอร์ท, ห้องชุดให้เช่า ที่ดิน และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ธุรกิจก่อสร้าง

ผู้เชี่ยวชาญ หมายถึง ผู้มีความรู้ความเข้าใจด้านการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์

การสัมปทาน หมายถึง การที่รัฐอนุญาตให้นิติบุคคลนำใช้สิทธิในกรรมสิทธิ์ต่างๆ ที่เป็นของรัฐตามเงื่อนไข และกำหนดเวลาที่แน่นอน โดยมีสัญญาอย่างถูกต้องตามระเบียบ กฎหมาย เพื่อพัฒนาและดำเนินธุรกิจใดธุรกิจหนึ่ง

วิสาหกิจ หมายถึง ธุรกิจ

การลงทุนทางตรง หมายถึง การที่ผู้ลงทุน หรือกลุ่มผู้ลงทุน นำเอาทุนไปดำเนินธุรกิจ ซึ่งทำให้ตนเองเป็นเจ้าของวิสาหกิจ และคุ้มครองบริหาร หรือขยายวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง

⁷ สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คู่มือการลงทุนสปป.ลาว, บัญชีโครงการลงทุนที่ต้องประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) 2555).

การลงทุนทางอ้อม หมายถึง การที่ผู้ลงทุนซื้อหุ้นบริษัท ซื้อหุ้นจากตลาดหุ้น รวมทั้ง การลงทุนในกองทุนค่าประกันการเงิน พันธบัตร และเอกสารมีค่าอื่น โดยผู้ลงทุนไม่มีส่วนร่วมโดยตรงในการบริหารจัดการวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง

เขตเศรษฐกิจพิเศษ หมายถึง เขตที่รัฐบาลกำหนดเพื่อพัฒนาให้เป็นตัวเมืองใหม่ที่ทันสมัยอย่างรอบด้าน เป็นสถานที่ดึงดูดการลงทุนภายในและต่างประเทศ ซึ่งมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งพันเฮกตาร์ขึ้นไป มีนโยบายส่งเสริมพิเศษ และมีระบบเศรษฐกิจ-การเงิน เป็นของตนเอง

เขตเศรษฐกิจเฉพาะ หมายถึง เขตที่รัฐบาลกำหนดให้เป็นเขตอุตสาหกรรม เขตการผลิตเพื่อส่งออก เขตตัวเมืองท่องเที่ยว เขตการค้าปลอดภาษี เขตพัฒนาเทคโนโลยี และข้อมูลข่าวสาร เขตเศรษฐกิจชายแดนและอื่นๆ

ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) หมายถึง การร่วมมือด้านเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศอาเซียน เพื่อให้ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มีความมั่นคง มั่งคั่ง และสามารถแข่งขันกับภูมิภาคอื่นๆ ได้

เขตการค้าเสรีอาเซียน (ASEAN Free Trade Agreement: AFTA) หมายถึง การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของประเทศสมาชิกในกลุ่มอาเซียนเพื่อส่งเสริมให้การค้าขายระหว่างกันอาเซียนเป็นไปอย่างเสรี โดยมีเป้าหมายที่จะลดภาษีศุลกากรระหว่างกันลงเหลือร้อยละ 0-5 และยกเลิกมาตรการกีดกันทางการค้าอื่นๆ

เขตการค้าเสรี (Free Trade Area) หมายถึง การรวมกลุ่มเศรษฐกิจโดยมีเป้าหมายเพื่อลดภาษีศุลกากรระหว่างกันภายในกลุ่มที่ทำข้อตกลงให้เหลือน้อยที่สุด หรือเป็นร้อยละ 0 และใช้อัตราภาษีปกติที่สูงกว่ากับประเทศนอกกลุ่ม ในอดีตเขตการค้าเสรีมุ่งเน้นด้านการเปิดเสรีด้านสินค้า (Goods) โดยการลดภาษีและอุปสรรคที่ไม่ใช่ภาษีเป็นหลัก แต่เขตการค้าเสรีในระยะหลังนั้น รวมไปถึงการเปิดเสรีด้านบริการ (Service) และการลงทุนด้วย

Foreign Investment License : FIL หมายถึง ใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ

Enterprise Registration Certificate: ERC หมายถึง ใบทะเบียนวิสาหกิจ

Capital Importation Certificate : CIC หมายถึง ใบยืนยันการนำทุนเข้า

Bank of Lao PDR : BOL หมายถึง ธนาคารแห่งประเทศไทยลาว

Tax Registration Certificate :TRC หมายถึง ใบทะเบียนอากร

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องได้จากการรวบรวมเอกสาร บทความ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในสปป.ลาว โดยทำการศึกษา วิเคราะห์ นโยบาย หลักการและข้อกำหนดต่างๆ เพื่อทราบลำดับขั้นตอนการลงทุนตั้งแต่การจัดตั้งและจดทะเบียนบริษัท จนถึงการทำเนิการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์

2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน⁸

กลุ่มผู้ลงทุนโครงการ ส่วนใหญ่มีการลงทุนเป็นลักษณะกิจการร่วมทุนกับนักลงทุนในประเทศเวียดนาม โดยแบ่งสัดส่วนการถือหุ้นขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมของแต่ละบริษัท ลักษณะของเงินทุนที่นำเข้าไปลงทุนของกลุ่มตัวอย่าง เป็นการออกหุ้นกู้ภายในประเทศ เนื่องจากเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงใช้วิธีการออกหุ้นกู้เพื่อเป็นการระดมเงินทุนแทนการกู้ยืมเงิน เงินที่นำไปลงทุนจะมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินที่นำไปลงทุน เนื่องจากการแปรผันของอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินในแต่ละช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ในกลุ่มตัวอย่างมีการจัดตั้งหน่วยงานที่ทำการศึกษาค้นคว้า และวิเคราะห์ก่อนการลงทุนในเวียดนาม ซึ่งจะได้เข้าถึงข้อมูลเชิงลึก เพื่อวิเคราะห์โครงการก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยข้อจำกัดในการลงทุนที่เวียดนาม คือ 1) กฎหมายข้อกำหนดที่มีการเปลี่ยนแปลงจากนโยบายการลงทุนของรัฐบาล 2) ภาษา 3) ระบบการเงิน 4) ทำเลที่ตั้ง 5) การเดินทาง จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างพบว่า แนวทางการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ด้านนิคมอุตสาหกรรม โรงงาน ฐานการผลิต และด้านการก่อสร้าง ยังมีโอกาสเนื่องจากนโยบายของรัฐบาลสนับสนุนการลงทุนและให้สิทธิพิเศษกับนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษและโครงการต้องการพัฒนา เช่น มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล การลงทุนด้านเทคโนโลยี เป็นต้น

การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในปัจจุบัน ปี พ.ศ.2555 ยังอยู่ในสถานะซบเซาอันเนื่องมาจากสถานะเงินเฟ้อของประเทศ อีกทั้ง ชาวต่างชาติที่เข้าไปลงทุนยังไม่มีสิทธิในการถือครองที่ดิน แต่จะได้สิทธิในการเช่าระยะยาวประมาณ 50-70 ปี

⁸ ปัทมาภรณ์ กุศล, "การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2555).

2.1.2 การประเมินผลโครงการบ้านจัดสรรสวัสดิการข้าราชการบ้านนาญที่นครหลวงเวียงจันทน์ สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว⁹

ผลการวิจัยสามารถพบว่า 1) ด้านการดำเนินงานทางกายภาพไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร ลักษณะทางกายภาพโดยรวมของผังรวมโครงการไม่เอื้อแก่การเป็นชุมชนที่มีคุณภาพ ไม่ประสบผลสำเร็จในการสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานให้โครงการ เช่น 3 ใน 4 แห่ง มีปัญหาขาดระบบน้ำประปา ถนนในโครงการยังใช้งานไม่ดี และแบบบ้านยังมีหลายส่วนที่ต้องได้รับการปรับปรุงให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัย เช่น ห้องรับแขกมีขนาดเล็ก ห้องนอนมีขนาดเล็ก จำนวนห้องน้ำไม่เพียงพอ และที่ตั้งของห้องครัวไม่เหมาะสม 2) ด้านการดำเนินงานด้านการเงินสามารถทำได้ตามวัตถุประสงค์ในส่วนงบประมาณการก่อสร้าง ซึ่งสามารถสร้างบ้าน ได้ตามจำนวนที่กำหนด แต่การดำเนินการทำสัญญาซื้อ-ขาย จำนวน 76 คน คิดเป็นร้อยละ 48 เนื่องจากผู้อยู่อาศัยไม่มีวินัยทางการเงิน หน่วยงานที่รับผิดชอบละเลยหน้าที่ ไม่มีการเร่งติดตาม

จึงสามารถทำให้สรุปได้ว่า โดยภาพรวมโครงการนี้ทำได้ตรงตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และสอดคล้องกับนโยบายพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยรวมของรัฐบาล แม้ว่าเมื่อพิจารณาด้านการลงทุนโครงการแล้วจะไม่มีมูลค่าด้านการเงิน แต่มีมูลค่าด้านจิตใจทั้งภาครัฐบาล และข้าราชการบ้านนาญ สำหรับการทำให้โครงการในอนาคตมีข้อเสนอแนะว่าไม่ควรทำต่อในรูปแบบเดิม และควรมีการปรับปรุงหลายด้านทั้งในระดับนโยบายในการจัดสวัสดิการ ขั้นตอนการดำเนินโครงการ โครงสร้างองค์การที่รับผิดชอบและที่สำคัญคือ ความพร้อมด้านเงินลงทุนของรัฐบาล

2.2 ข้อมูลทั่วไปของสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

“สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว หรือ สปป.ลาว” เป็นประเทศที่นักลงทุนให้ความสนใจและจับจ้องมองหาโอกาสเข้ามาลงทุน เพราะเป็นประเทศที่มีเสถียรภาพทางการเมือง มีทรัพยากรธรรมชาติที่สมบูรณ์ เศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง มีแนวโน้มของตัวเลขพื้นฐานทางเศรษฐกิจ (GDP) ที่เพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ จากการที่ลาวได้เข้าร่วม “ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)” และประกอบกับที่สปป.ลาวมีสายสัมพันธ์ที่ติดต่อกันและมีพรมแดนที่ติดกันกับไทย จึงเป็นความได้เปรียบของนักลงทุนไทยในการเข้าไปลงทุนในสปป.ลาว

⁹ สมมติ ประทุมไชย, "การประเมินผลโครงการบ้านจัดสรรสวัสดิการข้าราชการบ้านนาญที่นครหลวงเวียงจันทน์ สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546).

2.2.1 ลักษณะทั่วไป¹⁰

2.2.1.1 ลักษณะทางภูมิศาสตร์

ทิศเหนือ	ติดกับ	สาธารณรัฐประชาชนจีน
ทิศใต้	ติดกับ	สาธารณรัฐกัมพูชา
ทิศตะวันออก	ติดกับ	สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ประเทศไทย
ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ	ติดกับ	สาธารณรัฐสังคมนิยมแห่งสหภาพพม่า

2.2.1.2 ข้อมูลจำเพาะ

ขนาดพื้นที่	มีพื้นที่ประมาณ 236,800 ตารางกิโลเมตร
ประชากร	6.8 ล้านคน (เมื่อปี พ.ศ.2553)
ภาษา	ภาษาราชการ คือ ภาษาลาว ภาษาที่ใช้ในการติดต่อธุรกิจ ได้แก่ ภาษาไทย อังกฤษ และฝรั่งเศส
เมืองหลวง	นครหลวงเวียงจันทน์
เชื้อชาติ	ลาว
การปกครอง	ระบอบสังคมนิยมประชาธิปไตย ภายใต้การชี้นำของพรรคประชาชนปฏิวัติลาว
ภูมิอากาศ	ภูมิอากาศเขตร้อน มีลมมรสุมแต่ไม่มีลมพายุ
ศาสนา	นับถือศาสนาพุทธร้อยละ 75 นับถือผีร้อยละ 16 ศาสนาคริสต์ และอิสลามร้อยละ 9
ภูมิประเทศ	ตลอดแนวชายแดนของสปป.ลาวความยาวรวม 5,083 กิโลเมตร ล้อมรอบด้วยชายแดนของประเทศเพื่อนบ้าน 5 ประเทศ จึงไม่มีทางออกสู่ทะเล ภูมิประเทศสามารถแบ่งได้เป็น 3 เขต คือ เขตภูเขาสูง เขตที่ราบสูงและเขตที่ราบลุ่ม
เขตการปกครอง	16 แขวง และ 1 เขตการปกครองพิเศษ (นครหลวงเวียงจันทน์) แขวงต่างๆ ประกอบด้วย เซกอง อັตตะปือ สาละวัน จำปาสัก สหวั่นนะเขต คำม่วน บอลิคำไซ เวียงจันทน์ ไชยะบูลี บ่อแก้ว หลวงพระบาง เชียงขวาง หัวพัน พงสาลี อุดมไซ และ หลวงน้ำทา

¹⁰ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, ลักษณะโดยทั่วไปของสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).



ที่มา: คู่มือการค้าการลงทุนในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

ภาพที่ 2.1 แสดงลักษณะทางกายภาพของสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

GDP Growth	ร้อยละ 7.8 (ปี พ.ศ. 2553)
GDP	6,341 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ปี พ.ศ. 2553)
GDP per Capita	986 ดอลลาร์สหรัฐ (ปี พ.ศ.2553)
อัตราเงินเฟ้อ	ร้อยละ 6.79 (ม.ค.-มิ.ย. พ.ศ.2554)
สกุลเงิน	สกุลเงิน “กีบ” อัตราแลกเปลี่ยน 1 บาท ต่อ 265.40 กีบ หรือ 8,045 กีบต่อเหรียญสหรัฐฯ (8 มิถุนายน พ.ศ.2554)
กำลังแรงงาน	3.7 ล้านคน (ปี พ.ศ.2552) อยู่ในภาคเกษตรร้อยละ 76.5 อุตสาหกรรมร้อยละ 7.5 ภาคบริการร้อยละ 16)
ค่าแรงขั้นต่ำ	ประมาณ 10,000 กีบ (40 บาท/วัน)
เวลา	เท่ากับประเทศไทย
ประธานประเทศ	ฯพณฯ พลโท จูมมะลี ไชยะสอน
นายกรัฐมนตรี	ท่านทองสิง ทำมะวง
วันชาติ	2 ธันวาคม

2.2.1.3 เส้นทางคมนาคม¹¹

1). ทางบก ใช้ทางรถยนต์ เนื่องจากสปป.ลาว ยังไม่มีระบบขนส่งทางรถไฟ ถนนใน สปป.ลาว มีระยะทางยาวรวม 21,716 กิโลเมตร แบ่งเป็นถนนลาดยาง 9,664 กิโลเมตร และถนนที่ไม่ได้ลาดยาง 12,052 กิโลเมตร เส้นทางคมนาคมทางบกที่สำคัญ ได้แก่

เส้นทางหมายเลข 1 เริ่มจากชายแดนสปป.ลาว-จีน เป็นถนนระดับมาตรฐานสากล มีขนาดความกว้าง 8 เมตร และลาดยางตลอดสาย ผ่านแขวงพงสาลี หลวงน้ำทา อุดมไซ หลวงพระบาง และเชื่อมต่อเส้นทางหมายเลข 6 ที่แขวงหัวพัน

เส้นทางหมายเลข 2 เป็นเส้นทางเชื่อมโยง สปป.ลาว-เวียดนาม เป็นทางหลวง แขวง ต่อจากเส้นทางหมายเลข 3 ที่แขวงหลวงน้ำทา ผ่านแขวงพงสาลี จากนั้นเชื่อมกับเส้นทางหมายเลข 6 ของเวียดนามที่เมืองเดียนเบียนฟู ซึ่งเป็นเส้นทางที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจของ เวียดนามมุ่งสู่ฮานอยได้

เส้นทางหมายเลข 3 เป็นเส้นทางเชื่อมโยงประเทศไทย สปป.ลาว และจีน เป็นทางหลวงแขวง เชื่อมต่อจากทิศใต้มณฑลยูนนานของจีน ผ่านหลวงน้ำทา และแขวงบ่อแก้ว จนถึงด่าน ห้วยทรายเขตติดต่อกับประเทศไทยด้านอำเภอเชียงของ ปัจจุบันมีการสร้างเส้นทางเชื่อมประเทศไทย จีน และ สปป.ลาว (เปิดใช้เมื่อ 20 มีนาคม พ.ศ.2551) โดยเริ่มจาก เชียงราย-อำเภอเชียงของ

¹¹ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, เส้นทางคมนาคม (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

ประเทศไทย ระยะทางประมาณ 113 กิโลเมตร ข้ามแม่น้ำโขงไปยังแขวงบ่อแก้วของสปป.ลาว ไปยังเวียงจันทน์ หลวงน้ำทา และเชื่อมต่อจีนที่บ่อเต็น ระยะทางในลาว ประมาณ 250 กิโลเมตร จากนั้นจะไปยังเมืองเชียงรุ่งและไปสิ้นสุดที่คุนหมิง รวมระยะทางจากเชียงราย-คุนหมิง ประมาณ 1,200 กิโลเมตร

เส้นทางหมายเลข 4 เริ่มตั้งแต่เมืองแก่นท้าว แขวงไชยะบุรี ซึ่งอยู่ตรงข้ามกับอำเภอท่าลี่ จังหวัดเลย โดยมีสะพานมิตรภาพไทย-ลาว ข้ามแม่น้ำเหืองเชื่อมทั้งสองฝั่ง ถนนหมายเลข 4 ตัดผ่านแขวงไชยะบุรี ไปบรรจบเส้นทางหมายเลข 13 ที่เมืองเชียงเงิน แขวงหลวงพระบาง เส้นทางนี้ต้องข้ามแม่น้ำโขง ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีสะพาน แต่สปป.ลาวกู้เงินจากธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าของเกาหลีใต้จำนวน 18.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ เพื่อสร้างสะพานข้ามโขงเชื่อมแขวงหลวงพระบางกับแขวงไชยะบุรี (ปากคอน-ท่าเตือ) ความยาว 620 เมตร กว้าง 10.5 เมตร และปรับปรุงถนนจากสะพานไปเมืองเชียงเงิน แขวงหลวงพระบาง ระยะทาง 58 กิโลเมตรเป็นถนนลาดยาง เส้นทางนี้จะอำนวยความสะดวกในการเดินทางและขนส่งระหว่าง จังหวัดเลย กับแขวงไชยะบุรี และแขวงหลวงพระบาง

เส้นทางหมายเลข 6 เชื่อมระหว่างเมืองซาเหนือกับเมืองสบเสาดิตชายแดนเวียดนาม

เส้นทางหมายเลข 7 เชื่อมต่อเส้นทางหมายเลข 13 ที่แยกศาลาภูคูน เมืองภูคูน แขวงหลวงพระบาง ผ่านแขวงเชียงขวาง ไปยังเมืองวินห์ แขวงห่งฮาน ประเทศเวียดนาม มีความยาวทั้งสิ้น 270 กิโลเมตร ลาดยางเสร็จแล้ว

เส้นทางหมายเลข 8 แยกจากเส้นทางหมายเลข 13 ทางตอนกลางของประเทศ เชื่อมต่อจากไทยเข้าสู่สปป.ลาว ที่บ้านเวียง เมืองปากกะดิง แขวงบอลิคำไซ ผ่านหลักขาว ไปทางตะวันออกของสปป.ลาว สู่วียดนาม และเชื่อมกับเส้นทางหมายเลข 1 ของเวียดนามที่มุ่งสู่เมืองวินห์ และฮาติง

จากเมืองปากซันประมาณ 100 กิโลเมตร แยกเข้าเส้นทาง R8 ระยะทาง 130 กิโลเมตร สิ้นสุดที่ชายแดน สปป.ลาว-เวียดนาม ที่ด่านน้ำพาว (Nam Phao)-ก่าวแตร (Cau Treo) เป็นจุดผ่านแดนถาวรสปป.ลาว-เวียดนาม เส้นทางนี้ได้รับการสนับสนุนจากญี่ปุ่น สร้างให้เมื่อปี พ.ศ.2543 สภาพเส้นทางเป็นทางลาดยางเรียบ 2 ช่องทางจราจร คดเคี้ยวไปตามเขา ผ่านโครงการเขื่อนไฟฟ้าน้ำเทิน 1 และน้ำเทิน 2 จากชายแดนสปป.ลาว ไปอีกประมาณ 100 กิโลเมตร จะถึงท่าเรือหุ่งอ่าง (Vung Ang Port) เป็นเส้นทางจากสปป.ลาว ถึงท่าเรือเวียดนามที่ใกล้ที่สุด และเส้นทางสายนี้จะรองรับการขนส่งสินค้าของไทยที่มาจากจังหวัดบึงกาฬ สินค้าส่วนใหญ่จะเป็นสินค้าอุปโภค บริโภค จากไทยไปเวียดนาม โดยเฉพาะอย่างยิ่งเครื่องดื่มชูกำลัง และเครื่องใช้ไฟฟ้า

เส้นทางหมายเลข 9 เป็นเส้นทางหลักที่ทำให้สปป.ลาวมีทางออกสู่ทะเลอีกทางหนึ่ง และเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจแนวตะวันออก-ตะวันตก (East-West Economic Corridor : EWEC) ซึ่งเป็นเส้นทางที่เริ่มต้นจากเมืองมาเซอของพม่า เข้าสู่ประเทศไทยที่ อำเภอมะนัง จังหวัดตาก ผ่านพิษณุโลก ขอนแก่น ไปยังมุกดาหาร เป็นระยะทาง 777 กิโลเมตร ข้ามสะพานมิตรภาพแห่งที่ 2 ไปยังเมืองโกสอน พมมะวิหาน (เมืองคันทะบูลี) แขวงสะหวันนะเขต ไปจนถึงเมืองกวางตรี และดานังในเวียดนาม มีระยะทางรวมกัน 1,450 กิโลเมตร เส้นทางหมายเลข 9 ในส่วนของสปป.ลาว เริ่มจากแขวงสะหวันนะเขตไปทางทิศตะวันออกจรดชายแดนเวียดนาม ที่บ้านแดนสะหวัน เมืองเซโปน ของสปป.ลาว รวมระยะทาง 240 กิโลเมตร เป็นถนนลาดยางโดยตลอด มี 2 ช่องจราจร สามารถใช้งานได้ตลอดทั้งปี ส่วนใหญ่เป็นทางราบ ใช้เวลาประมาณ 3-3.5 ชั่วโมง เชื่อมต่อกับเมืองลาวบาว จังหวัดกวางตรี ของประเทศเวียดนาม ต่อไปยังเมืองดองฮา และเชื่อมผ่านเมืองเว้ และต่อไปจนถึงท่าเรือดานังของเวียดนาม รวมระยะทางในเวียดนาม 265 กิโลเมตรเป็นเส้นทางเศรษฐกิจสำคัญในปัจจุบันและอนาคตด้านการท่องเที่ยว และการขนส่งสินค้าจากไทย-สปป.ลาว-เวียดนาม

ขณะนี้เส้นทางโครงข่ายตามแนวระเบียงตะวันออก-ตะวันตก ได้ขยายขอบข่ายมาถึงพม่า โดยไทยให้ความช่วยเหลือแก่พม่าในการปรับปรุงถนนช่วงแม่สอด/เมียวดี-พะอ้น ระยะทางประมาณ 153 กิโลเมตร ซึ่งเส้นทางดังกล่าวจะสามารถเชื่อมโยงไทย-พม่า-อินเดีย (แม่สอด-บากีน-ตามู/โมเร)

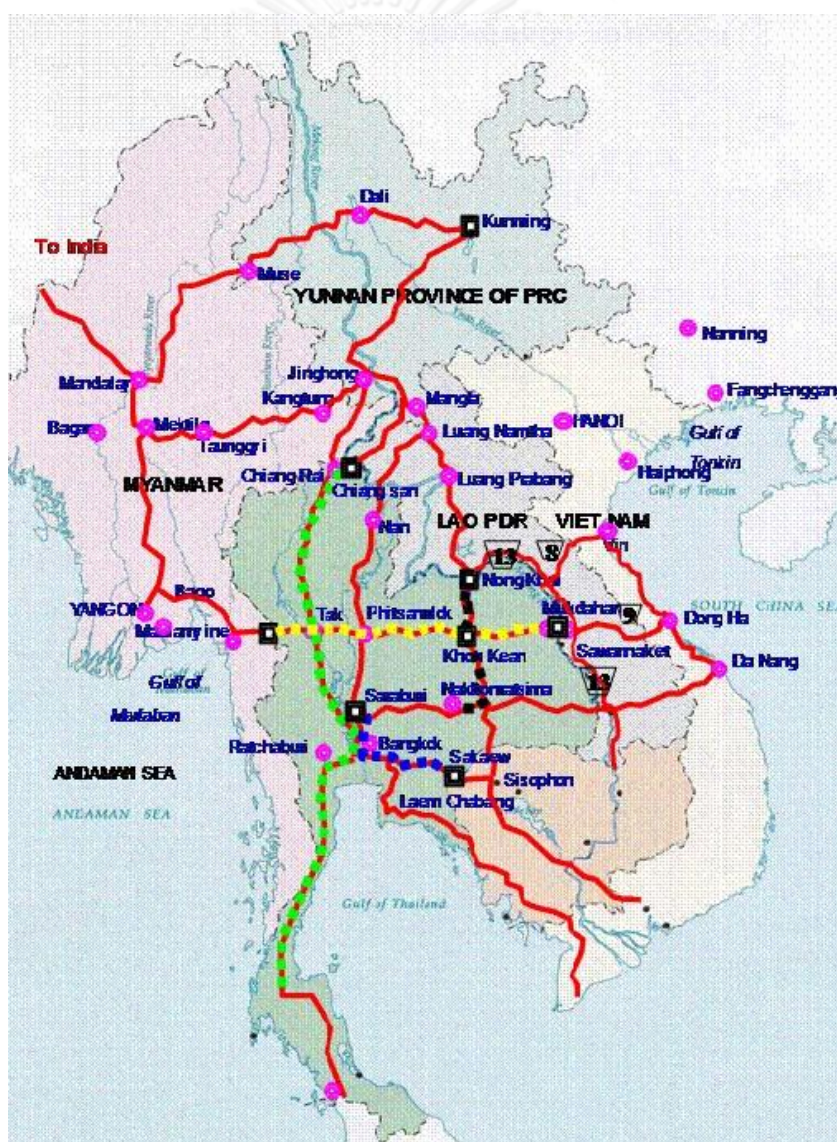
เส้นทางหมายเลข 10 เชื่อมต่อกับสะพานข้ามแม่น้ำโขงที่ปากเซ แขวงจำปาสัก เส้นทางสายนี้เชื่อมเส้นทางสู่ จ.อุบลราชธานี ผ่านทางช่องเม็ก

เส้นทางหมายเลข 12 เป็นเส้นทางที่แยกจากเส้นทางหมายเลข 13 ที่เมืองท่าแขก แขวงคำม่วน ซึ่งตรงข้ามกับ จังหวัดนครพนม มีระยะทาง 146 กิโลเมตร (ท่าแขก-ชายแดน สปป.ลาว-เวียดนาม) เข้าเวียดนามที่ บ้านนาโพ แขวงคำม่วน บริเวณด่านนาโพ-จำโหล (Na Pao-Cha Lo) และต่อไปยังเมืองกวางบินห์ ออกสู่ทะเลไปประเทศจีน ญี่ปุ่นได้ รวมระยะทางไปถึงท่าเรือหวู่อ่า เมืองฮาดินห์ ประมาณ 190 กิโลเมตร สภาพเส้นทางเป็นทางลาดยางเรียบ 2 ช่องทางจราจร เส้นทางนี้จะรองรับสะพานมิตรภาพไทย-ลาวแห่งที่ 3 (นครพนม-คำม่วน) ซึ่งในอนาคตจะเป็นเส้นทางขนส่งผลไม้ และสินค้าเกษตร เช่น ยางพารา ฯลฯ จากไทย-สปป.ลาว-เวียดนาม มุ่งสู่จีน ด้วยระยะทางไม่เกิน 1,000 กิโลเมตร (จากจังหวัดนครพนมถึงชายแดนเวียดนาม-จีน)

เส้นทางหมายเลข 13 เป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญที่สุดของสปป.ลาว เชื่อมโยงภาคเหนือ ภาคกลาง และภาคใต้ของสปป.ลาว มีความยาวประมาณ 1,363 กิโลเมตร เปรียบเสมือนกระดูกสันหลังของประเทศ เริ่มจากภาคเหนือที่บ้านนาเตย แขวงหลวงน้ำทา ผ่านแขวงอุดมไซ แขวงหลวงพระบาง แล้วเลียบขนานไปกับแม่น้ำโขง ผ่านนครหลวงเวียงจันทน์ ทอดยาวลงมา

ภาคกลางผ่าน แขวงบอลิคำไซ แขวงคำม่วน แขวงสะหวันนะเขต ลงมาถึงภาคใต้ผ่านแขวงสาละวัน มาสิ้นสุดที่แขวงจำปาสัก จนถึงชายแดนกัมพูชา และผ่านเข้าถึงท่าเรือโฮจิมินห์ของเวียดนาม เส้นทางหมายเลข 13 นี้ จะเชื่อมกับเส้นทางสำคัญอื่นๆ ที่เชื่อมภูมิภาคตะวันออกกับตะวันตกของสปป.ลาว เข้าด้วยกัน ตามเส้นทางหมายเลข 7, 8 และ 9 ทำให้สปป.ลาว มีเส้นทางที่เชื่อมโยงกับประเทศ กัมพูชาและเวียดนาม

เส้นทางหมายเลข 18 แยกจากเส้นทางหมายเลข 13 ที่แขวงจำปาสัก ตัดผ่าน แขวงอัตตะปือไปออกชายแดนเวียดนามที่ด่านพุกเกือ



ภาพที่ 2.2 แสดงเส้นทางการคมนาคมทางบกของสปป.ลาว

2). ทางรถไฟ ทางรถไฟสายแรกของลาว คือ สายสะพานมิตรภาพ-ท่านาแล้ง ช่วงระยะทาง 3.5 กิโลเมตร สร้างด้วยเงินช่วยเหลือจากรัฐบาลไทย ทั้งในรูปเงินให้เปล่าและเงินกู้ ดอกเบี้ยต่ำระยะยาว เปิดใช้งาน พฤษภาคม ปี พ.ศ.2551

3). ทางน้ำ เนื่องจากสปป.ลาวไม่มีทางออกทางทะเล การคมนาคมทางน้ำ คือ การสัญจรตามแม่น้ำโขงระหว่างไทย-สปป.ลาว ได้แก่

- ทำข้ามอำเภอเมืองหนองคาย ตรงข้ามเมืองท่าเดื่อของนครหลวงเวียงจันทน์
- ทำข้ามจังหวัดบึงกาฬ ตรงข้ามเมืองปากซัน แขวงบอลิคำไซ
- ทำข้ามอำเภอเมืองนครพนม ตรงข้ามเมืองท่าแขก แขวงคำม่วน
- ทำข้ามอำเภอเมืองมุกดาหาร ตรงข้ามแขวงสะหวันนะเขต
- ทำข้ามอำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย ตรงข้ามเมืองसानะคาม แขวงเวียงจันทน์
- ทำข้ามอำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ตรงข้ามบ้านห้วยทราย แขวงบ่อแก้ว

4). ทางอากาศ สนามบินในประเทศมีตามเมืองหลัก เช่น เวียงจันทน์ หลวงพระบาง สะหวันนะเขต ปากเซ ห้วยทราย หลวงน้ำทา อุดมไซ พงสาลี เชียงขวาง ไชยะบุรี การบินภายในประเทศมีความสะดวก และราคาถูก ที่เที่ยวบินภายในประเทศส่วนใหญ่ จะผ่านเวียงจันทน์ มีเที่ยวบินระหว่างเวียงจันทน์-หลวงพระบาง วันละ 3 เที่ยวบิน ใช้เวลาประมาณ 40 นาที

สายการบินของสปป.ลาวคือ Lao Airline มีเที่ยวบินประจำไปยังเมืองสำคัญของประเทศเพื่อนบ้าน ได้แก่ กรุงเทพฯ เชียงใหม่ ฮานอย โฮจิมินห์ซิตี้ พนมเปญ कुนหมิง

สายการบินต่างประเทศที่มีเที่ยวบินไปเวียงจันทน์ เช่น การบินไทย Silk Air, Air Vietnam, China Airline เป็นต้น ส่วนบางกอกแอร์เวย์ มีเที่ยวบินไปลงที่หลวงพระบาง และปากเซ แขวงจำปาสัก

2.2.1.4 เส้นทางคมนาคมระหว่างประเทศไทยและลาว

1). ทางบก ผ่านทางสะพานมิตรภาพไทย-ลาว ทั้ง 4 แห่ง 1) หนองคาย-เวียงจันทน์ 2) มุกดาหาร-สะหวันนะเขต 3) นครพนม-คำม่วน 4) เชียงราย-ห้วยทราย

2). ทางน้ำ ใช้แม่น้ำโขงเป็นหลักเนื่องจากไม่ติดทะเล

3). ทางอากาศ มีสนามบินนานาชาติ 3 แห่ง คือ เวียงจันทน์ หลวงพระบาง และปากเซ และจำปาสัก

4). ทางรถไฟ มีทางรถไฟยาว 3.5 กิโลเมตร เชื่อมต่อกับประเทศไทยที่สะพานมิตรภาพไทย - ลาว 1 นครหลวงเวียงจันทน์ (ท่านาแล้ง)-จังหวัดหนองคาย

2.2.1.5. เมืองสำคัญทางเศรษฐกิจ¹²

1). นครหลวงเวียงจันทน์ เป็นเมืองหลวง เดิมเรียกว่ากำแพงนครเวียงจันทน์ มีพื้นที่ 3.9 พันตารางกิโลเมตร ริมฝั่งแม่น้ำโขง ตรงข้ามกับจังหวัดหนองคายของประเทศไทย เป็นศูนย์กลางด้านการเมือง วัฒนธรรม และเศรษฐกิจของประเทศ ถือได้ว่าเป็นเมืองที่มีความสำคัญทางธุรกิจสูง

2). แขวงหลวงพระบาง เป็นแขวงสำคัญทางตอนเหนือของประเทศ มีพื้นที่ 1.7 หมื่นตารางกิโลเมตร ตั้งอยู่ทางเหนือของนครหลวงเวียงจันทน์ เชื่อมต่อด้วยทางหลวงหมายเลข 13 มีเครื่องบินจากนครเวียงจันทน์ถึงหลวงพระบางโดยสายการบินลาว ได้รับการประกาศให้เป็นเมืองมรดกโลกในปี พ.ศ.2541 จากองค์การยูเนสโก (UNESCO) ซึ่งทำให้หลวงพระบางเป็นที่รู้จักแพร่หลายทั่วโลกเกี่ยวกับการอนุรักษ์โบราณสถาน และสิ่งปลูกสร้างสำคัญทางประวัติศาสตร์ รวมทั้งธรรมชาติสิ่งแวดล้อมที่งดงาม ปัจจุบันเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของประเทศ

3). แขวงสะหวันนะเขต เป็นแขวงสำคัญทางภาคใต้ของประเทศ มีพื้นที่ 21,774 ตารางกิโลเมตร เป็นแขวงที่ใหญ่อันดับ 2 ของสปป.ลาว เป็นเมืองคู่แฝดกับจังหวัดมุกดาหารของประเทศไทย โดยมีสะพานมิตรภาพแห่งที่ 2 เป็นสะพานเชื่อม ทั้ง 2 เมืองเข้าสู่เส้นทางหมายเลข 9 สู่ดองฮา และดานังในเวียดนาม ด้วยเหตุนี้แขวงสะหวันนะเขตจึงเป็นเมืองที่มีความสำคัญด้านการค้าและรวมไปถึงสินค้าผ่านแดน จากพม่า (เมืองเมะลาไย) สู่เวียดนาม (ดานัง) 1,450 กิโลเมตร อันเป็นเส้นทางคมนาคม East-West Economic Corridor หรือ EWEC ภายใต้กรอบพัฒนาเศรษฐกิจสังคม 6 ประเทศลุ่มแม่น้ำโขง หรือ GMS ซึ่งเป็นทางบกที่สั้นที่สุดที่สามารถเชื่อมทะเลอันดามันกับทะเลจีนใต้ เป็นจุดเชื่อมเส้นทางคมนาคมทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ

- เป็นที่ตั้งของเขตเศรษฐกิจพิเศษสะหวัน-เซโน (Savan-Seno Special Economic Zone: SASEZ) ซึ่งเป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษแห่งแรกของลาว จัดตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2546 ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศและในประเทศ ในภาคการผลิต การค้า บริการและ logistics ตามนโยบายของรัฐบาลลาว ซึ่งทางรัฐบาลได้ตั้ง เป้าหมายให้เขตเศรษฐกิจพิเศษสะหวัน-เซโน เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการของ EWEC ที่จะช่วยให้ สปป.ลาว ขจัดความยากจนและสร้างพื้นฐานด้านอุตสาหกรรมและความทันสมัย ภายใน พ.ศ.2563 (ค.ศ. 2020) ตามที่รัฐบาลคาดหวังไว้

¹² สถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, เมืองสำคัญทางเศรษฐกิจ (สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน BOI, 2554).

- เป็น 1 ใน 4 แขวง (นครหลวงเวียงจันทน์ สะหวันนะเขต หลวงพระบาง จำปาสัก) ที่เจ้าแขวงมีอำนาจอนุมัติ โครงการลงทุนมูลค่าไม่เกิน 5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และใช้พื้นที่ไม่เกิน 100 เฮกตาร์ (1 เฮกตาร์ เท่ากับ 6.25 ไร่) โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจาก ส่วนกลาง (เฉพาะในโครงการที่รัฐบาลลาวส่งเสริม เช่น การก่อสร้าง การขุดค้นทรัพยากร) ส่วนแขวงอื่นๆ สามารถอนุมัติโครงการลงทุนไม่เกิน 3 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

- เป็นแขวงเกษตรกรรม เนื่องจากพื้นที่กว้างขวางและอุดมสมบูรณ์ หลาย ประเทศ รวมทั้งไทยจึงเข้าไปลงทุนด้านเกษตรอุตสาหกรรมกันมาก

- เป็นแหล่งทรัพยากรธรรมชาติ ป่าไม้ แหล่งน้ำ และแร่ธาตุ ได้แก่ หินอ่อน หินแกรนิต แร่ลิกไนต์ แร่เหล็ก ทองคำ ทองแดง ยิปซัม แขวงสะหวันนะเขตมีธุรกรรมทาง เศรษฐกิจสูงเป็นอันดับสองรองจาก นครหลวงเวียงจันทน์ เป็นจุดศูนย์กลางในการกระจาย สินค้าไปยังแขวงใกล้เคียง รวมถึงประเทศเพื่อนบ้านทั้งเวียดนาม และไทย สินค้าที่วาง จำหน่ายส่วนใหญ่เป็นสินค้าไทย จีน และเวียดนาม ซึ่งนำเข้าผ่านด่านมุกดาหาร ด่านลาว บาว และจากนครหลวงเวียงจันทน์

4). แขวงจำปาสัก เป็นแขวงที่สำคัญอยู่ทางตอนใต้ของสปป.ลาว มีเนื้อที่ 15,415 ตารางกิโลเมตร อยู่ติดกับจังหวัดอุบลราชธานีของไทย อาณาเขตทั้ง 2 ประเทศติดกันเป็น พื้นดิน ซึ่งในการเดินทางเข้า-ออก จะต้องผ่านทางด่านช่องเม็กที่อำเภอสิรินธร

- เป็นจุดเชื่อมโยงเครือข่ายคมนาคมทางบกระหว่างไทย-ลาว-กัมพูชา ตาม เส้นทาง อุบลราชธานี-จำปาสัก-อัตตะปือ- สตรึงตรง(กัมพูชา) และจุดเชื่อมต่อไทย-ลาว- เวียดนาม โดยเชื่อมต่อไทยกับทะเลจีนใต้ ตามเส้นทางอุบลราชธานี-จำปาสัก-ดานัง-เว้ หรือ เชื่อมต่อไทยไปยังปากแม่น้ำโขง ตามเส้นทางอุบลราชธานี-จำปาสัก-โฮจิมินห์-คุชี-วุงเตา (เวียดนาม) มีศักยภาพที่จะพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ ให้เป็นเมืองสำคัญด้านการค้าการลงทุน และอุตสาหกรรม

- มีแหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจ เช่น ปราสาทหินวัดพู ซึ่งเป็นปราสาทใน อาณาจักรขอมโบราณ น้ำตกคอนพะเพ็ง ซึ่งนับได้ว่าเป็นน้ำตกใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชีย ตะวันออกเฉียงใต้ อุทยานบาเจียง น้ำตกผาส่วม น้ำตกหลี่ผี เป็นต้น

2.2.1.6. การเข้าร่วมเป็นสมาชิกองค์การระหว่างประเทศ¹³

- ปี พ.ศ. 2495 : องค์การสหประชาชาติ
- ปี พ.ศ. 2504 : กองทุนการเงินระหว่างประเทศ
- ปี พ.ศ. 2507 : กลุ่มประเทศไม่ฝักใฝ่ฝ่ายใด
- ปี พ.ศ. 2535 : ร่วมมือทางเศรษฐกิจในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง (GMS)
- ปี พ.ศ. 2540 : สมาชิกออาเซียน
- ปี พ.ศ. 2541 : สปป.ลาวได้สมัครเข้าเป็นสมาชิกองค์การการค้าโลก (WTO) แต่เข้าร่วมอย่างสมบูรณ์ในปี พ.ศ.2555
- ปี พ.ศ. 2546 : ยุทธศาสตร์ความร่วมมือทางเศรษฐกิจอิระวดี-เจ้าพระยา-แม่โขง (ACMECS)

2.2.2 ข้อมูลทางเศรษฐกิจ¹⁴

2.2.2.1. พัฒนาการทางเศรษฐกิจของสปป.ลาว

สามารถแบ่งได้เป็น 2 ช่วง คือ 1) ระบบเศรษฐกิจแบบสังคมนิยม (ปี พ.ศ. 2518-2528) ซึ่งทางการค้ำประกันประเทศสังคมนิยมคอมมิวนิสต์เป็นหลัก และ 2) ระบบเศรษฐกิจตลาด (ปี พ.ศ.2529-ปัจจุบัน) ด้วยการใช้นโยบาย "นโยบายจินตนาการใหม่" (NEM: New Economic Mechanism) เน้นความสำคัญของระบบราคาที่เป็นไปตามกลไกตลาด และการบริหารในเชิงธุรกิจมากขึ้น อีกทั้งส่งเสริมความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจกับต่างประเทศมากขึ้น ปัจจุบันสปป.ลาวอยู่ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2554-2558) และได้ตั้งเป้าหมายจะนำพาประเทศออกมาจากบัญชีรายชื่อประเทศที่พัฒนาน้อยที่สุด (Least Developed Countries : LDCs) ให้ได้ภายในปี พ.ศ.2563 โดยให้ความสำคัญกับการลงทุนในประเทศ พัฒนาอุตสาหกรรมให้ทันสมัย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่จะผลักดันให้เศรษฐกิจเติบโตตามเป้าหมายที่ร้อยละ 8 ทั้งนี้ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาสปป.ลาวให้ความสำคัญในการร่วมมือกับหุ้นส่วนทั้งในและต่างประเทศ

สปป.ลาว ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากประเทศต่างๆ ผ่านองค์กรและสถาบันระหว่างประเทศ 20 แห่ง องค์กรรัฐบาลและสถานเอกอัครราชทูตประเทศต่างๆ 43 แห่ง องค์กรเอกชนระหว่างประเทศ 88 แห่ง เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณสุขไปรษณีย์ นำไปสู่การขยายตัวรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจ เนื่องจากรายรับของรัฐบาลของประเทศลาวมีค่อนข้างจำกัด

¹³ กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, การเข้าร่วมการเป็นสมาชิกองค์การระหว่างประเทศ (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

¹⁴ กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, ข้อมูลทางเศรษฐกิจ (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

2.2.2.2 ระบบการเงิน¹⁵

เงิน : กีบ (Kip) เป็นสกุลเงินประจำชาติลาว ในท้องตลาดมีการใช้สกุลเงิน 3 สกุลหลัก คือ เงินกีบร้อยละ 40 เงินเหรียญสหรัฐ ร้อยละ 30 และเงินบาทร้อยละ 30

ธนาคารของสปป.ลาวประกอบด้วยธนาคารกลางและธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีลักษณะการดำเนินงานดังนี้

1). ธนาคารกลาง (Bank of the Lao PDR: BOL) ทำหน้าที่กำกับดูแล กำกับและดำเนินนโยบายเงิน ตลอดจนควบคุมดูแลและกำกับการดำเนินงานของสถาบันการเงินต่างๆ

2). ธนาคารพาณิชย์ (Commercial Bank) แบ่งออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

(ก) ธนาคารพาณิชย์ของรัฐ ปัจจุบันมี 4 ธนาคารคือ ธนาคารการค้าต่างประเทศลาว จำกัด (มหาชน) ธนาคารส่งเสริมกสิกรรม จำกัด ธนาคารพัฒนาลาว จำกัด และธนาคารนโยบาย จำกัด

(1) ธนาคารการค้าต่างประเทศ (Banque pour le Commerce Exterieur Lao: BCEL) ให้บริการด้านต่างๆ เช่น การรับฝากเงินและปล่อยสินเชื่อแก่ธุรกิจต่างๆ การค้าประกัน ตลอดจนให้บริการชำระเงินระหว่างประเทศ

(2) ธนาคารพัฒนาลาว (Lao Development Bank) เป็นธนาคารที่เน้นบริการรับฝากเงินจากลูกค้ารายย่อย ให้สินเชื่อแก่ธุรกิจ SMEs ทำธุรกรรมด้านการเงินเพื่อการค้าระหว่างประเทศ และการค้าหลักทรัพย์ของรัฐบาล

(3) ธนาคารส่งเสริมกสิกรรม (Agriculture Promotion Bank) ธนาคารแห่งชาติแห่งสปป.ลาว ได้แยกธนาคารส่งเสริมกสิกรรม ออกเป็น 2 ธนาคาร คือ ส่วนที่ทำหน้าที่ธนาคารพาณิชย์ ใช้ชื่อเดิมคือ ธนาคารส่งเสริมกสิกรรม ทำหน้าที่ระดมทุน และรับฝากเงินเหมือนธนาคารพาณิชย์ทั่วไป และอีกส่วนคือธนาคารนโยบาย

(4) ธนาคารนโยบาย (Nayoby Bank) เป็นธนาคารที่แยกออกจากธนาคารส่งเสริมกสิกรรม เดิมไม่ทำหน้าที่รับฝากเงินเหมือนธนาคารพาณิชย์ทั่วไป แต่จะทำหน้าที่ปล่อยเงินกู้เพื่อวัตถุประสงค์ด้านนโยบาย เช่น ปล่อยกู้ดอกเบี้ยต่ำให้แก่ครัวเรือน เพื่อแก้ไขปัญหา

¹⁵ กรมส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, เมื่อการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, ระบบการเงิน (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

ความยากจนแก่ชาวลาวในพื้นที่ชนบท 47 เมืองทั่วประเทศ ตามนโยบายหลุดพ้นความยากจนให้ได้ภายในปี พ.ศ.2563 ตั้งแต่เปิดดำเนินการจนถึงเดือนกันยายน พ.ศ.2552 ธนาคารนโยบายปล่อยกู้แล้วประมาณ 536 พันล้านบาท เป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ร้อยละ 4

(ข) ธนาคารร่วมทุน มี 3 ธนาคาร คือ ธนาคารร่วมพัฒนา จำกัด ธนาคารร่วมธุรกิจลาว-เวียดนาม ธนาคารลาว-ฝรั่งเศส จำกัด

(ค) ธนาคารพาณิชย์ของเอกชน มี 3 ธนาคาร คือ ธนาคารเวียงจันทน์พาณิชย์ ธนาคารพงสะหวัน ธนาคารเอสที จำกัด

(ง) สาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ แบ่งเป็น

(1) สาขาของธนาคารพาณิชย์ไทย จำนวน 5 ธนาคาร ได้แก่

- ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(จ) สาขานาธนาคารพาณิชย์มาเลเซีย คือ Public Bank Berhad PLC

3). สำนักงานตัวแทนธนาคารในต่างประเทศมีแห่งเดียว คือ สำนักงานตัวแทนธนาคารสแตนดาร์ดชาเตอร์

2.2.2.3 เงื่อนไขการชำระเงิน¹⁶

1). โดยระบบการเปิด L/C (Letter of Credit) ส่วนใหญ่เป็นการชำระเงินจากรัฐบาลไทยในการซื้อพลังงานไฟฟ้าจากลาว

2). โดยเงินสด คือ เงินบาทไทย และเงินกีบลาว ซึ่งการซื้อขายระหว่างไทย-ลาว จะนิยมชำระเป็นเงินบาทมากกว่าเงินกีบ เนื่องจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศของรัฐบาลลาว และค่าเงินกีบไม่มีเสถียรภาพ

3). โดยใช้ระบบ T/T (Telegraphic Transfer) เป็นระบบของการไว้วางใจซึ่งกันและกัน โดยผู้ส่งออกไทยจะส่งสินค้าไปให้ผู้นำเข้าลาวโดยให้เครดิต เมื่อครบกำหนดเครดิตผู้นำเข้าลาวจะโอนเงินกลับมาให้ผู้ส่งออกของไทย

¹⁶ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, เงื่อนไขการชำระเงิน (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

4. การชำระเงินโดยระบบ D/A (Document Against Acceptance) ผู้ส่งออกของไทยจะส่งสินค้าไปให้ผู้นำเข้าลาว พร้อมส่งเอกสารการออกสินค้า (Shipping Documents) ให้ธนาคารในลาวเพื่อการชำระเงิน ผู้นำเข้าของลาวจะต้องชำระสินค้าที่ธนาคารก่อน จึงจะได้รับเอกสารเพื่อนำไปออกสินค้าจากคลังสินค้าได้

2.2.2.4 ระบบภาษี¹⁷

1). ประเภทของภาษี การเก็บภาษีในสปป.ลาว มีการเรียกเก็บภาษี 2 ประเภท คือ ภาษีทางตรงและภาษีทางอ้อม ดังนี้

(ก) ภาษีทางตรง

(1) ภาษีการค้า (Business Turnover Tax) เก็บจากการจำหน่ายสินค้า และให้บริการมีอัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 10 กำหนดชำระเป็นรายเดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2553 ได้มีการประกาศใช้ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) อัตราร้อยละ 10 สำหรับกิจการที่มีรายได้ตั้งแต่ 400 ล้านบาทขึ้นไป ในระยะยาวคาดว่ารัฐบาลลาวจะใช้ภาษีมูลค่าเพิ่มแทนภาษีการค้า แต่ในปัจจุบันยังมีภาษีทั้ง 2 ชนิดใช้คู่กัน

(2) ภาษีสรรพสามิต (Excise Tax) เก็บจากสินค้าฟุ่มเฟือยและบริการบางประเภท เช่น น้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องดื่มแอลกอฮอล์ บุหรี่ รถยนต์ สถานบันเทิง กิจกรรมเกี่ยวกับสลากกินแบ่ง และกาสิโน

(ข) ภาษีทางอ้อม

(1) ภาษีกำไร (Profit Tax) เก็บจากผลกำไรของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งประกอบการผลิตค้าขายหรือให้บริการในสปป.ลาว ผู้ประกอบการที่ใช้ระบบบัญชีแบบ Advanced/Ordinary Accounting System สามารถนำค่าใช้จ่ายบางอย่างไปลดหย่อนภาษีกำไรได้ เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ เงินเดือนพนักงานรวมค่าประกันสังคม รวมทั้งค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน เช่น เครื่องจักรและยานพาหนะซึ่งใช้งานมาแล้ว 5 ปี สามารถลดหย่อนภาษีได้ร้อยละ 20 ต่อปี อัตราภาษีกำไรคือร้อยละ 35 ผู้ประกอบการที่ใช้ระบบบัญชีแบบ Basic Accounting System และผู้ทำงานแบบฟรีแลนซ์ไม่ต้องเสียภาษีกำไรหากมีผลกำไรไม่เกิน 2.4 ล้านบาทต่อปี แต่หากได้รับผลกำไรมากกว่านั้นต้องเสียภาษีร้อยละ 0-35 ตามอัตราที่กำหนด

(2) ภาษีขั้นต่ำ (Minimum Tax) เก็บจากบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งประกอบการในสปป.ลาว ที่ใช้ระบบบัญชีแบบ Advanced/Ordinary Accounting System และมีผลกำไรต่ำกว่าระดับที่กำหนดหรือขาดทุน ผู้ประกอบการผลิตเสียภาษีอัตราร้อยละ 0.25 ของรายได้ต่อปีผู้ประกอบการค้าและบริการเสียภาษีอัตราร้อยละ 1 ของรายได้ต่อปี

¹⁷ สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ, คู่มือการค้าการลงทุนในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, ระบบภาษี (เวียงจันทน์: สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ, 2553).

(3) ภาษีรายได้ (Income Tax) เก็บจากรายได้ ดังนี้

- รายได้ในรูปของเงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เบี้ยประชุม หากไม่เกิน 1.5 ล้านก๊ีบต่อปีเสียภาษีร้อยละ 5 หากมีรายได้เกินนั้นเสียภาษีในอัตราก้าวหน้าจนถึงร้อยละ 25
- รายได้จากสังหาริมทรัพย์ เช่น เงินปันผล ดอกเบี้ย รายได้จากการขายหุ้น อัตราร้อยละ 10 อาจได้รับยกเว้นหากมีความตกลงระหว่างรัฐบาลลาวกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง
- รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่าบ้าน อัตราร้อยละ 15
- รายได้จากทรัพย์สินทางปัญญาและสิทธิบัตร อัตราร้อยละ 5

(ง) ค่าธรรมเนียมและค่าบริการ เช่น การออกใบทะเบียนวิสาหกิจ ใบอนุญาตต่างๆ ค่าตรวจลงตรา (วีซ่า) เป็นต้น

2). อัตราร้อยละ¹⁸

ตารางที่ 2.1 แสดงอัตราร้อยละจำแนกตามประเภทภาษี

ลำดับ	ประเภทภาษี	อัตราร้อยละ	หมายเหตุ
1	ภาษีเงินได้นิติบุคคล(กำไร) (Corporate Tax)	ร้อยละ 35	ร้อยละ 20 สำหรับแขนงที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน
2	ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (Personal Income Tax)	ร้อยละ 5-25	ร้อยละ 10 สำหรับนักลงทุนต่างประเทศ,เป็นอัตรากึ่งหนึ่งของเงินได้
3	ภาษีการค้า (Business Turnover Tax)	ร้อยละ 5 และ ร้อยละ 10	- เป็นภาษีที่จัดเก็บจากการขายสินค้าตั้งแต่ขายส่งจากโรงงานถึงผู้ค้าปลีก มีเพียง 2 อัตราร้อยละ 5 และร้อยละ 10 (สำหรับวิสาหกิจที่มีรายรับ 399,999,999ก๊ีบ/ปีลงมา) - บริษัทต่างประเทศก็เก็บเช่นเดียวกัน ถ้าไม่อยู่ในระบบภาษีมูลค่าเพิ่ม - มีสินค้าบางประเภท ไม่ต้องเสียภาษีการค้า
4	ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	ร้อยละ 10	ใช้กับทุกประเภทสินค้าไม่มีการจำแนก
5	ภาษีศุลกากร (Import and Export Duty)	ร้อยละ 5-80	- ขึ้นอยู่กับประเภทสินค้า - มีทั้งภาษีนำเข้าและส่งออก
6	ภาษีสรรพสามิต หรือภาษีخمไซ้	ร้อยละ 12-90	เก็บจากการนำเข้า หรือผลิตภายในประเทศ ในสินค้าฟุ่มเฟือยจากมูลค่าสินค้า

¹⁸ สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, อัตราร้อยละ (กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI), 2554).

3). ภาษีที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุนที่เข้าไปประกอบธุรกิจในสปป.ลาว มีดังนี้¹⁹

(ก) ภาษีกำไรของบริษัท (Tax on Enterprise Profits or Profit Tax)

เก็บภาษีจากกำไรของหน่วยธุรกิจที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลทั้งภายในและต่างประเทศในอัตราร้อยละ 28 รวมทั้งหน่วยธุรกิจ / นิติบุคคลของต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ลงทุนตามกฎหมายส่งเสริมการลงทุนสำหรับหน่วยธุรกิจ ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลทั้งภายในและต่างประเทศที่ผลิตยาสูบ ให้เสียภาษีกำไรในอัตราร้อยละ 30 ในที่นี้ ร้อยละ 2 ให้มอบเข้ากองทุนควบคุมยาสูบ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมยาสูบ

(ข) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (Personal Income Tax)

ภาษีเรียกเก็บจากรายได้จากผู้มีรายได้จากเงินเดือน ค่าแรงงานที่เป็นคนลาว คนต่างด้าว คนต่างประเทศ และคนไม่มีสัญชาติทุกคนที่มีรายได้จากการทำงานอยู่ในดินแดนของประเทศลาว ตามอัตราก้าวหน้า ตั้งแต่ร้อยละ 0 ถึงร้อยละ 28

ตารางที่ 2.2 แสดงอัตรากำไรเงินได้บุคคลธรรมดา

ขั้น	ฐานกำไรแต่ละขั้น (กีบ)	ฐานการคำนวณ (กีบ)	อัตรากำไร	อัตรากำไรแต่ละขั้น (กีบ)	อัตรากำไรทั้งหมดที่ต้องจ่าย (กีบ)
1	ตั้งแต่ 1,000,000 ลงมา	1,000,000	ร้อยละ 0	0	0
2	ตั้งแต่ 1,000,001 - 3,000,000	2,000,000	ร้อยละ 5	100,000	100,000
3	ตั้งแต่ 3,000,001 - 6,000,000	3,000,000	ร้อยละ 10	300,000	400,000
4	ตั้งแต่ 6,000,001 - 12,000,000	6,000,000	ร้อยละ 15	900,000	3,300,000
5	ตั้งแต่ 12,000,001 - 24,000,000	12,000,000	ร้อยละ 20	2,400,000	3,700,000
6	ตั้งแต่ 24,000,001 - 40,000,000	16,000,000	ร้อยละ 25	4,000,000	7,700,000
7	ตั้งแต่ 40,000,001 ขึ้นไป	ร้อยละ 28

(ค) ภาษีศุลกากร (Import and Export Duty)

โดยทั่วไปสปป.ลาว จัดเก็บภาษีศุลกากรสำหรับการนำเข้าและการส่งออกในอัตราร้อยละ 2-70 ขึ้นอยู่กับประเภทของสินค้า

- (1) การส่งออก : อุตสาหกรรมผลิตเพื่อส่งออกที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน จะได้รับยกเว้นภาษีส่งออกสำหรับสินค้าสำเร็จรูปทุกชนิดที่ส่งออก

¹⁹ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, ภาษีที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุน (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

ตารางที่ 2.3 แสดงอัตราภาษีส่งออก แยกตามประเภทสินค้า

สินค้า	อัตราภาษี
ไฟฟ้า	ร้อยละ 20
เมล็ดกาแฟ	ร้อยละ 5
ซุง ไม้แผ่น	ตามกำหนด
ไม้แปรรูป ปาร์เก้	ร้อยละ 30
ไม้อัด	ร้อยละ 3

(2) การนำเข้า :

- อุตสาหกรรมผลิตเพื่อส่งออกที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนจะได้รับยกเว้นภาษีนำเข้าวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปที่ใช้ผลิต ประมง แต่ง หรือประกอบเพื่อผลิตสินค้าส่งออก
- การนำเข้าอุปกรณ์การผลิต อะไหล่ และอุปกรณ์อื่นๆ ที่ใช้ในการผลิตสินค้าเพื่อทดแทนการนำเข้าจะได้รับการลดหย่อนภาษีขาเข้าเหลือเพียงร้อยละ 1 ของราคาสินค้านำเข้า

(ง) ภาษีการค้า (Business Turnover Tax)

เป็นภาษีที่เรียกเก็บจากการขายสินค้าตั้งแต่การขายส่งจากโรงงานจนถึงผู้ค้าปลีกสปป.ลาว ได้ปรับเปลี่ยนจากที่เก็บใน 2 อัตรา ได้แก่ ร้อยละ 5 และร้อยละ 10 มาเป็นการใช้อัตราเดียวคือ ร้อยละ 10 ทั้งนี้ อัตราภาษีการค้าที่ผู้ประกอบการต้องชำระ แยกตามประเภทสินค้า

- สินค้าบางประเภทไม่ต้องเสียภาษีการค้า เช่น เมล็ดพืช พ่อแม่พันธุ์สัตว์ อุปกรณ์การศึกษาวิจัย ธนบัตรและเงินเหรียญ เครื่องบิน รวมถึงอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคมระหว่างประเทศ สินค้าที่ได้รับยกเว้นภาษีนำเข้าหรือสินค้าที่นำเข้ามาในสปป.ลาวเป็นการชั่วคราว
- ธุรกิจโรงแรมและร้านอาหารต้องเสียภาษีการค้าในอัตราร้อยละ 10
- ธุรกิจบางประเภทได้รับยกเว้นภาษีการค้าเช่น ธุรกิจการเกษตร ธุรกิจการขนส่งระหว่างประเทศ ธุรกิจส่งออกสินค้า ธุรกิจประกัน ธุรกิจการเงินและการธนาคาร กิจกรรมของภาครัฐที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคม

ตารางที่ 2.4 แสดงอัตราภาษีการค้า

สินค้า	อัตราภาษี (ร้อยละ)	
	ผลิตในประเทศ	นำเข้า
เมล็ดพืช ด้ายฝ้าย ด้ายไหม	ยกเว้น	10
อาหาร รวมถึงเครื่องปรุง	ยกเว้น	10
ต้นอ่อนของพืช ปศุสัตว์ ข้าว	ยกเว้น	10
วัตถุดิบ สินค้ากึ่งสำเร็จรูป เครื่องมือในภาคเกษตร เหมือนแร่	10	10
เสื้อผ้า รองเท้า เครื่องจักรที่ใช้ในการตัดเย็บ อุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้ไฟฟ้า	10	10
ผลิตภัณฑ์เกษตรแปรรูป อาทิ แป้ง ผลิตภัณฑ์หัตถกรรมเครื่องมือสำหรับการสื่อสาร	10	10
กระเป๋าสานประเภทต่าง ๆ นาฬิกา เพอร์นิเจอร์	10	10
เครื่องปรับอากาศและอุปกรณ์โทรทัศน์ เครื่องเล่นวิดีโอ โลหะมีค่า ผลิตภัณฑ์ไม้ และหวาย อุปกรณ์และวัสดุก่อสร้าง ยานพาหนะ	10	10

(จ) เก็บอากรกำไรจากวิสาหกิจส่วนบุคคล (Individual Enterprise) และผู้ประกอบการอิสระตามอัตราก้าวหน้า ตั้งแต่ร้อยละ 0-28

ตารางที่ 2.5 แสดงอัตราภาษีจากกำไรการค้า

ชั้น	ฐานกำไรแต่ละชั้น (กิบ)	ฐานการคำนวณ (กิบ)	อัตราอากร	อากรกำไรแต่ละชั้น (กิบ)	อากรทั้งหมดที่ต้องจ่าย (กิบ)
1	ตั้งแต่ 3,600,000 ลงมา	3,600,000	ร้อยละ 0	0	0
2	ตั้งแต่ 3,600,001 - 8,000,000	4,400,000	ร้อยละ 5	220,000	220,000
3	ตั้งแต่ 8,000,001 - 15,000,000	7,000,000	ร้อยละ 10	300,000	920,000
4	ตั้งแต่ 15,000,001 - 25,000,000	10,000,000	ร้อยละ 15	3,500,000	2,420,000
5	ตั้งแต่ 25,000,001 - 40,000,000	15,000,000	ร้อยละ 20	2,400,000	5,420,000
6	ตั้งแต่ 40,000,001 ขึ้นไป	ร้อยละ 28

(ฉ) ค่าธรรมเนียมต่างๆ

- การนำเข้าสินค้าทุกประเภทต้องเสียค่าธรรมเนียมการนำเข้า (Administrative Fee on Imports) ประมาณร้อยละ 5 ของมูลค่านำเข้าที่แจ้งต่อกรมศุลกากร
- โครงการลงทุนในสาขาที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ เช่น การลงทุนสร้างเขื่อนเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้า ต้องจ่ายค่าภาคหลวง (Royalty Fee) เป็นร้อยละของรายได้จากการจำหน่ายกระแสไฟฟ้า และจ่ายค่าธรรมเนียมการใช้ทรัพยากร (Resource Levy) เป็นร้อยละของกำไรที่ได้รับจากการจำหน่ายกระแสไฟฟ้า

2.3 การลงทุนในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

2.3.1 รูปแบบของการลงทุนของต่างชาติในสปป.ลาว มี 3 รูปแบบ ดังนี้²⁰

1). ธุรกิจร่วมสัญญา (Business Cooperation by Contract)

เป็นการร่วมธุรกิจกันระหว่างนิติบุคคลลงทุนภายในกับฝ่ายต่างประเทศ โดยไม่ได้ก่อตั้งนิติบุคคลใหม่ในประเทศ

2). วิสาหกิจร่วมทุน (Joint Venture between Foreign and Domestic Investor)

เป็นวิสาหกิจที่ก่อตั้งและขึ้นทะเบียนตามระเบียบกฎหมายของสปป.ลาว ซึ่งมีการดำเนินธุรกิจและเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้ลงทุนต่างประเทศและผู้ลงทุนในประเทศ โดยผู้ลงทุนต่างประเทศต้องลงทุนอย่างน้อยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียน การลงทุนเป็นเงินตราต่างประเทศต้องคิดเป็นเงินกิบ ตามอัตราแลกเปลี่ยนของธนาคารแห่งประเทศไทยโดยรัฐบาลลาวได้จำกัดการลงทุนของต่างชาติ ในธุรกิจสถานีโทรทัศน์-วิทยุหรือการคมนาคมขนส่งไม่เกินร้อยละ 49 และธุรกิจด้านการประกันภัยไม่เกินร้อยละ 51 แต่ในการลงทุนโครงการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนได้สูงสุดได้ถึงร้อยละ 100

ตารางที่ 2.6 แสดงสัดส่วนการถือหุ้นสูงสุดของต่างชาติในแต่ละประเภทธุรกิจในสปป.ลาว

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนถือหุ้น (ร้อยละ)
1	ธนาคาร	30 – 100
2	สถานีโทรทัศน์ และวิทยุ	30 – 49
3	โทรคมนาคม	30 – 100
4	สื่อ สิ่งพิมพ์ / โรงพิมพ์	30 – 100
5	ผลิตภัณฑ์ยา และเครื่องมือทางการแพทย์	30 – 100
6	ประกันภัย	30 – 51
7	อสังหาริมทรัพย์	30 – 100
8	โรงแรม	30 – 100
9	ท่องเที่ยว	30 – 100
10	การคมนาคมขนส่ง	30 – 49
11	ขายปลีก	30 – 100
12	ขายส่ง	30 – 100

หมายเหตุ: แขนงการประเภทธุรกิจที่ไม่ได้ระบุไว้ อัตราการถือหุ้นสูงสุดจะอยู่ระหว่างร้อยละ 10 – 100

²⁰ กรมการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, รูปแบบของการลงทุนของต่างชาติในสปป.ลาว. (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

3). วิสาหกิจลงทุนต่างประเทศทั้งหมดร้อยละ 100 (100% Foreign-Owned Enterprise)

เป็นวิสาหกิจของต่างประเทศลงทุนฝ่ายเดียว ซึ่งก่อตั้งในสปป.ลาวการก่อตั้งวิสาหกิจดังกล่าว อาจจะก่อตั้งเป็นนิติบุคคลใหม่หรือเป็นสาขาของวิสาหกิจต่างประเทศ ทุนจดทะเบียนของวิสาหกิจลงทุนต่างประเทศ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนทั้งหมดตลอดระยะเวลาดำเนินธุรกิจ ทรัพย์สินของวิสาหกิจไม่ต่ำกว่าทุนจดทะเบียน ทั้งนี้อายุของวิสาหกิจลงทุนต่างประเทศเป็นการลงทุนตามลักษณะ ขนาด และเงื่อนไขของวิสาหกิจ กิจการ หรือโครงการไม่เกิน 50 ปี และสามารถต่ออายุได้ตามการตกลงของรัฐบาลแต่อายุของวิสาหกิจลงทุนต่างประเทศสูงสุดไม่เกิน 99 ปี

2.3.2 ประเภทกิจการ²¹

1). กิจการทั่วไป ผู้ลงทุนต้องยื่นคำร้องที่แผนกอุตสาหกรรมและการค้า เพื่อขอขึ้นทะเบียนวิสาหกิจ ผู้ลงทุนต่างประเทศที่ลงทุนในกิจการทั่วไปต้องลงทุนไม่น้อยกว่า 1 พันล้านกีบ กิจการทั่วไปที่ไม่ใช่กิจการควบคุมจะได้รับแจ้งผลการพิจารณาภายใน 10 วันทำการ สำหรับกิจการควบคุมใช้เวลาพิจารณาไม่เกิน 13 วันทำการ เมื่อได้รับใบทะเบียนวิสาหกิจแล้วผู้ลงทุนสามารถดำเนินธุรกิจได้ทันที

2). กิจการสัมปทาน เช่น สัมปทานที่ดิน เหมืองแร่ พลังงานไฟฟ้า สายการบิน โทรคมนาคม ประกันภัย สถาบันการเงิน ผู้ลงทุนต้องยื่นคำร้องผ่านศูนย์บริการ One Stop Service ของแผนกแผนการและการลงทุน เพื่อพิจารณาและนำเสนอรัฐบาลหรือแขวง การคัดเลือกผู้ลงทุนอาจใช้การเปรียบเทียบ การประมูล หรือการประเมินผล เมื่อรัฐบาลหรือแขวงอนุมัติแล้ว กระทรวงแผนการและการลงทุนหรือแผนกแผนการและการลงทุนประจำแขวง (แล้วแต่กรณี) จะออกใบทะเบียนสัมปทานให้ผู้ลงทุน และผู้ลงทุนต้องดำเนินการภายใน 90 วัน

3). กิจการการพัฒนาเขตเศรษฐกิจเฉพาะ เขตเศรษฐกิจเฉพาะคือพื้นที่ที่รัฐบาลอนุมัติให้ผู้ลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค เพื่อรองรับการลงทุนและการประกอบธุรกิจในเขตดังกล่าว จึงมีระเบียบที่ต่างจากพื้นที่ทั่วไป เขตเศรษฐกิจเฉพาะมีหลายแบบ เช่น เขตเศรษฐกิจพิเศษ เขตอุตสาหกรรม เขตการผลิตเพื่อส่งออก เขตการค้าปลอดภาษี เป็นต้น

²¹ สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ, คู่มือการค้าการลงทุนในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, ประเภทกิจการ (เวียงจันทน์: สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ, 2553).

2.3.3 สิทธิประโยชน์

2.3.3.1 สิทธิประโยชน์ทางการค้า²²

สปป.ลาวได้รับสิทธิพิเศษทางการค้าเกิดจากประเทศที่พัฒนาแล้วให้กับประเทศกำลังพัฒนาและด้อยพัฒนา ซึ่งสปป.ลาวจัดอยู่กลุ่มประเทศด้อยพัฒนา สปป.ลาวจึงได้รับสิทธิพิเศษทางการค้าจากประเทศที่พัฒนาแล้ว และกำลังพัฒนาทั้งหมด 48 ประเทศ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- 1). ระบบสิทธิพิเศษทางการค้าให้แบบเฉพาะ ซึ่งได้รับในกรอบต่างๆ เช่น
 - จีนให้ในกรอบ ASEAN-China 202 รายการ และในกรอบ Early Harvest Program
 - ในกรอบความร่วมมือ 2 ฝ่าย สปป.ลาว-เวียดนาม สปป.ลาว-จีน และสัญญากรุงเทพฯ ศรีลังกา 2 รายการ อินเดีย 4 รายการ และสาธารณรัฐเกาหลี 9 รายการ
- 2). เขตการค้าเสรีอาเซียน (ASEAN Free Trade Area: AFTA) กำหนดให้ประเทศสมาชิกเดิม 6 ประเทศ ได้แก่ ไทย อินโดนีเซีย บรูไน ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์และมาเลเซีย ลดอัตราภาษีนำเข้าเหลือร้อยละ 0 ในปี พ.ศ.2553 ขณะที่สปป.ลาว ซึ่งเป็นสมาชิกใหม่ของอาเซียนมีกำหนดลดอัตราภาษีนำเข้าเหลือร้อยละ 0 ในปี พ.ศ.2558
- 3). สิทธิพิเศษทางภาษีศุลกากรเป็นการทั่วไป (Generalized System of Preferences : GSP) จากประเทศผู้นำเข้าจำนวน 35 ประเทศทั่วโลก อาทิ ประเทศในกลุ่ม EU และญี่ปุ่น เนื่องจากสปป.ลาว มีความสามารถในการแข่งขันด้านการส่งออกอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลได้จากมูลค่าส่งออกรวมของประเทศ ที่อยู่ในระดับต่ำสุดของอาเซียน นอกจากนี้ EU ยังขยายสิทธิพิเศษทางภาษีศุลกากรเป็นการทั่วไปภายใต้โครงการ Everything But Arms (EBA) ให้แก่ประเทศพัฒนาน้อยที่สุด ซึ่งรวมถึงสปป.ลาว ตั้งแต่ปี พ.ศ.2544 โดย EU ยกเว้นการเรียกเก็บภาษีนำเข้า และยกเลิกการกำหนดโควตานำเข้าสินค้าทุกประเภทจากสปป.ลาว ที่ผ่านหลักเกณฑ์การพิจารณาแหล่งกำเนิดสินค้า
- 4). สหรัฐอเมริกามอบสถานะ NTR1 ให้แก่สปป.ลาว ในปี พ.ศ.2547 ทำให้อัตราภาษีนำเข้าเฉลี่ยที่อเมริกา เรียกเก็บจากสปป.ลาวลดลงจากเดิมร้อยละ 4-5 เหลือร้อยละ 2.4 ซึ่งช่วยเพิ่มศักยภาพในการส่งออกของสปป.ลาว ส่งผลได้จากมูลค่าส่งออกของสปป.ลาวไปยังอเมริกาเพิ่มขึ้น ทั้งนี้คาดว่าปัจจัยดังกล่าวจะยังช่วยกระตุ้นการส่งออกไปยังอเมริกาอย่างต่อเนื่อง

²² กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, สิทธิประโยชน์ทางการค้า (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

2.3.3.2 สิทธิประโยชน์ต่างๆ ในการลงทุน

1). การให้ความคุ้มครองแก่นักลงทุนและทรัพย์สินของนักลงทุนต่างชาติ จะไม่ถูกยึดริบ หรือ โอนไปเป็นเป็นของรัฐ เว้นแต่มีความจำเป็นเพื่อสาธารณประโยชน์ ซึ่งนักลงทุนจะได้รับค่าทดแทนคืนโดยเร็วอย่างสมเหตุสมผลและเป็นจริง นอกจากนี้รัฐบาลยังรับประกันจะไม่เข้าแทรกแซงการดำเนินธุรกิจ

2). นักลงทุนต่างชาติไม่มีสิทธิถือครองที่ดิน แต่สามารถเช่าที่ดิน (ระยะเวลาเช่าได้ถึง 30 ปีจากเอกชนและ 50 ปีจากรัฐบาล และ 99 ปีสำหรับสถานทูต/องค์การระหว่างประเทศ) และสามารถโอนสิทธิและผลประโยชน์จากการเช่าที่ดินได้ อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ.2542 ลาวได้ออกกฎหมายว่าด้วยการวางผังเมือง (The Town Planning Law) โดยกำหนดเขตการใช้ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ เช่น เขตที่อยู่อาศัย เขตสำนักงาน เขตการค้า เขตอุตสาหกรรม เขตสวนสาธารณะ เป็นต้น ทำให้นักลงทุนต่างชาติ ต้องคำนึงถึงแหล่งที่ตั้งโครงการลงทุนให้ถูกต้องตามเขตที่กำหนด

3). นักลงทุนต่างชาติต้องให้สิทธิแรงงานลาวก่อนแรงงานชาติอื่นในการเข้าทำงาน และสามารถจ้างแรงงานต่างชาติได้กรณีที่ต้องการแรงงานที่มีฝีมือและความชำนาญเฉพาะ และสามารถโอนรายได้ของตนกลับประเทศได้ภายหลังชำระภาษีรายได้ในอัตราร้อยละ 10

4). นักลงทุนต่างชาติสามารถดำเนินธุรกิจได้ในทุกสาขาการลงทุนที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่มีข้อยกเว้นบางสาขา ดังนี้

- สาขาที่ถูกควบคุมและติดตามอย่างใกล้ชิดจากรัฐบาลลาว ได้แก่ สาขาการผลิตพลังงาน เหมืองแร่ การนำเข้า-ส่งออกการค้า การโทรคมนาคม และด้านสุขภาพ
- สาขาที่รัฐบาลให้การสนับสนุนมากเป็นพิเศษ ได้แก่ โครงการผลิตกระแสไฟฟ้า อุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานจำนวนมาก อุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกการเกษตร ป่าไม้และผลิตภัณฑ์จากป่า เหมืองแร่ การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์อุตสาหกรรมเบา และการบริการ
- สาขาที่รัฐบาลลาวห้ามนักลงทุนต่างชาติลงทุน โดยสงวนไว้สำหรับนักลงทุนลาว ได้แก่ การบริการด้านการทำบัญชี การบริการการท่องเที่ยว ขายปลีกและทำป่าไม้

2.3.4 การส่งเสริมการลงทุน²³

โครงการของวิสาหกิจการลงทุนต่างประเทศจะได้รับการส่งเสริมการลงทุน ดังนี้

- 1). กำไรที่นำไปขยายกิจการที่ได้รับอนุญาต จะได้รับการยกเว้นอากรกำไร
- 2). ส่งผลกำไร ทุน และรายรับอื่นๆ (ภายหลังที่ได้ชำระภาษีอากร และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามระเบียบกฎหมายแล้ว) กลับประเทศหรือประเทศที่สาม โดยผ่านธนาคารที่ตั้งอยู่ในสปป.ลาว
- 3). ได้รับการยกเว้นภาษีนำเข้า และอากรที่เก็บจากการนำเข้าอุปกรณ์ เครื่องมือ อะไหล่ พาหนะการผลิตโดยตรง วัตถุดิบที่ไม่มีอยู่ภายในประเทศ หรือมีแต่ไม่เพียงพอผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปที่นำเข้ามาเพื่อแปรรูปหรือประกอบเป็นผลิตภัณฑ์เพื่อส่งออก
- 4). ได้รับยกเว้นภาษีขาออก สำหรับผลิตภัณฑ์เพื่อการส่งออก
- 5). อนุญาตให้ชาวต่างชาติที่ลงทุนในสปป.ลาว มากกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ มีสิทธิถือครองที่ดิน (ไม่เกิน 800 ตร.ม) เพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบธุรกิจได้

รัฐบาลลาวส่งเสริมการลงทุนในสาขาเกษตรกรรม อุตสาหกรรม หัตถกรรม และบริการ โดยจะแบ่งสิทธิประโยชน์เป็น 3 ระดับ ตามประเภทกิจการที่รัฐบาลให้ความสำคัญ โดยระดับที่ 1 กิจการที่ได้รับการส่งเสริมสูงสุด ระดับที่ 2 กิจการที่ได้รับการส่งเสริมปานกลาง และระดับที่ 3 กิจการที่ได้รับการส่งเสริมต่ำ เพื่อเป็นกิจการที่ช่วยแก้ปัญหาความทุกข์ยากและช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน โดยจะให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีตามระดับและเขตการส่งเสริมการลงทุน นอกจากนี้ยังมีนโยบายส่งเสริมเฉพาะในการสร้างโรงพยาบาล โรงเรียน มหาวิทยาลัย ฯลฯ นอกจากนี้กระทรวงแผนการและลงทุน ประกาศใช้กฎหมายส่งเสริมและบริหารการลงทุนจากต่างประเทศใน สปป.ลาว ตั้งแต่ปี พ.ศ.2547 กิจการลงทุนใน 7 รายการ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จะได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษี ดังนี้

- (1) ยกเว้นภาษีนำเข้ายานพาหนะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิต รวมทั้ง วัตถุดิบ
- (2) ยกเว้นภาษีส่งออกสำหรับสินค้าส่งออก หรือสินค้าส่งออกต่อ (Re-export)
- (3) ลดอัตราภาษีกำไรให้กับธุรกิจที่ตั้งอยู่ห่างไกล โดยพิจารณาตามเขตพื้นที่ลงทุน

กฎหมายส่งเสริมการลงทุนต่างประเทศ (ฉบับปรับปรุง ปี พ.ศ.2548) กำหนดกิจการของ หน่วยงานที่ได้รับการส่งเสริมโดยอุตสาหกรรมที่รัฐบาลสปป.ลาว ให้เข้าไปลงทุน 7 รายการมีดังนี้

²³ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, การส่งเสริมการลงทุน (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

- (1) อุตสาหกรรมผลิตเพื่อส่งออก เช่น อุตสาหกรรมผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูป และ อุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์
- (2) อุตสาหกรรมเกษตรแปรรูป การปลูกป่าเชิงพาณิชย์ และสินค้าหัตถกรรม
- (3) กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการผลิตทางด้านอุตสาหกรรม อุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ การวิจัยด้านวิทยาศาสตร์ และการศึกษาและพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและความหลากหลายทางชีวภาพ
- (4) โครงการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ และดูแลสุขภาพของประชาชน
- (5) โครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐาน
- (6) อุตสาหกรรมต้นน้ำและกลางน้ำ ที่มีอยู่แล้วในประเทศ
- (7) โครงการที่ช่วยส่งเสริมและพัฒนาอุตสาหกรรมท่องเที่ยว รวมทั้งธุรกิจการขนส่ง

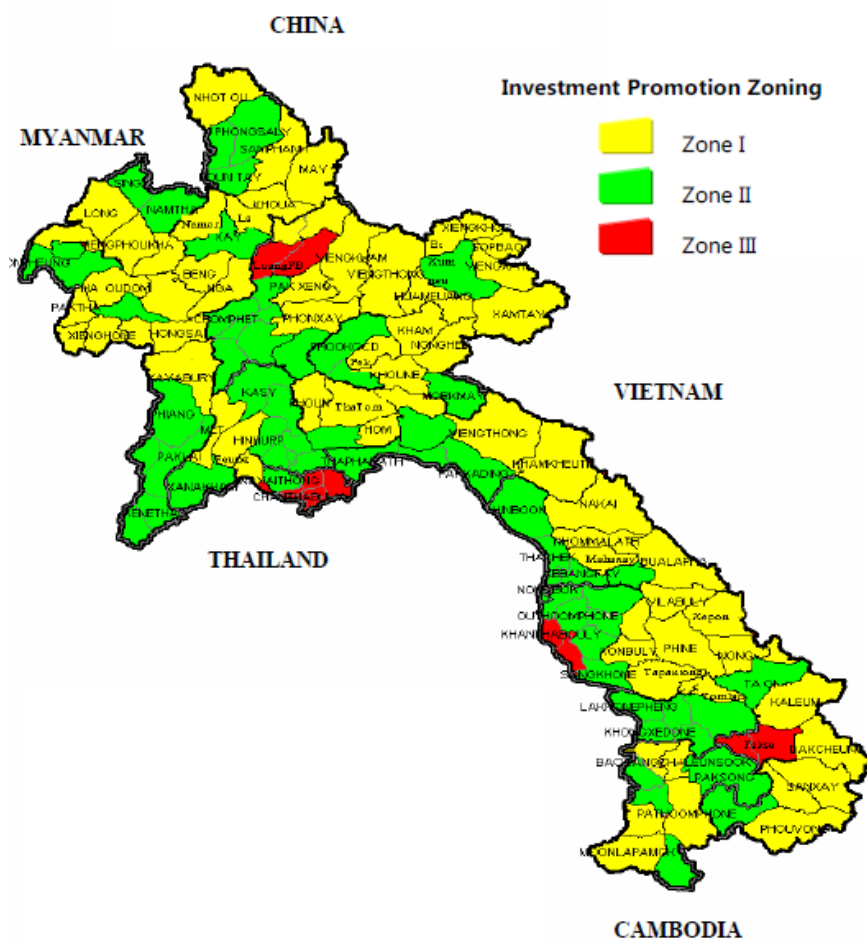
โดยเมืองสำคัญทางเศรษฐกิจ ได้แก่ นครหลวงเวียงจันทน์ หลวงพระบาง สะหวันนะเขต และ จำปาสัก อยู่ในเขตการส่งเสริมการลงทุนเขตที่ 3 คือ เขตเมืองใหญ่มีสาธารณูปโภคพื้นฐานพร้อม

ตารางที่ 2.7 แสดงสิทธิประโยชน์ทางภาษีในแต่ละเขตส่งเสริมการลงทุนในสปป.ลาว

ลำดับของกิจการ	เขตที่ 1 พื้นที่ห่างไกล ทุรกันดารโครงสร้าง พื้นฐานไม่สะดวก	เขตที่ 2 พื้นที่ที่มี สาธารณูปโภคพื้นฐาน ทางเศรษฐกิจบางส่วน	เขตที่ 3 เขตเมืองใหญ่มี สาธารณูปโภคพื้นฐาน พร้อม
กิจการที่ได้รับการส่งเสริมการ ลงทุนระดับ 1	ยกเว้นภาษีกำไร 10 ปี	ยกเว้นภาษีกำไร 6 ปี	ยกเว้นภาษีกำไร 4 ปี
กิจการที่ได้รับการส่งเสริมการ ลงทุนระดับ 2	ยกเว้นภาษีกำไร 6 ปี	ยกเว้นภาษีกำไร 4 ปี	ยกเว้นภาษีกำไร 2 ปี
กิจการที่ได้รับการส่งเสริมการ ลงทุนระดับ 3	ยกเว้นภาษีกำไร 4 ปี	ยกเว้นภาษีกำไร 2 ปี	ยกเว้นภาษีกำไร 1 ปี
นโยบายส่งเสริมการลงทุน เฉพาะการสร้างโรงพยาบาล โรงเรียนอนุบาล โรงเรียน วิชาชีพ วิทยาลัย มหาวิทยาลัย	ยกเว้นค่าเช่าหรือค่า สัมปทาน 15 ปีและ ได้รับการยกเว้นภาษี กำไรเพิ่มอีก 5 ปี	ยกเว้นค่าเช่าหรือค่า สัมปทาน 10 ปีและได้รับ การยกเว้นภาษีกำไรเพิ่ม อีก 5 ปี	ยกเว้นค่าเช่าหรือค่า สัมปทาน 3 ปีและได้รับ การยกเว้นภาษีกำไรเพิ่ม อีก 5 ปี

ตารางที่ 2.8 แสดงอัตราอากรกำไรในแต่ละเขตส่งเสริมการลงทุน

เขต 1	
ปีที่	อัตราอากรกำไร
0-7 ปี	ร้อยละ 0 (ยกเว้นอากรกำไร)
ปีที่ 8 เป็นต้นไป	ร้อยละ 10
เขต 2	
0-5 ปี	ร้อยละ 0 (ยกเว้นอากรกำไร)
6-8 ปี	ร้อยละ 7.5
ปีที่ 8 เป็นต้นไป	ร้อยละ 15
เขต 3	
0-2	ร้อยละ 0 (ยกเว้นอากรกำไร)
3-4	ร้อยละ 10
ปีที่ 8 เป็นต้นไป	ร้อยละ 20



ภาพที่ 2.3 แสดงพื้นที่ตามสิทธิประโยชน์แบ่งเป็น 3 ระดับ

2.3.5 ต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ²⁴

ต้นทุนพื้นฐานในการดำเนินธุรกิจที่สปป.ลาว ก็เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่นักลงทุนจะต้องคำนึงถึง เนื่องจากต้นทุนเหล่านี้จะมีผลต่องบประมาณโครงการที่จะเกิดขึ้น ต้นทุนพื้นฐานที่นักลงทุนควรระวัง เช่น ค่าเช่าสถานที่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าแรงงาน เป็นต้น

1). ค่าเช่าที่ดิน

ตารางที่ 2.9 แสดงราคาเช่าที่ดิน

ทำเลที่ตั้ง	ราคา (บาท/ตร.ม)	ราคาเช่า (บาท/ตร.ม)
ทำเลทอง หรือกลางตัวเมือง	8,000-20,000	3,000-6,000
ทำเลอื่นๆ รอบๆเมือง หรือชานเมือง	1,500-3,000	500-1,000
ที่ดินการเกษตรใกล้ตัวเมือง	500-1,000	100-500
ที่ดินการเกษตรที่ห่างไกลในเขตที่ยังไม่มี น้ำประปา ไฟฟ้า	ไร่ละไม่เกิน 5,000 บาท	ไร่ละไม่เกิน 1,000 บาท ขึ้นอยู่กับการต่อรอง

2). ค่าเช่าบ้านและออฟฟิส

ตารางที่ 2.10 แสดงราคาเช่าบ้านและออฟฟิส

ประเภท	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ (ตร.ม)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม)
ออฟฟิสให้เช่า	ย่านธุรกิจหรือทำเลทองในนครหลวงเวียงจันทน์	50	25,000-30,000
บ้านให้เช่า	ย่านธุรกิจหรือทำเลทองในนครหลวงเวียงจันทน์	500-1,600	18,000-70,000
บ้านให้เช่า	รอบๆเมืองหรือชานเมือง	500-1,600	10,000-30,000
ตึกแถวให้เช่า	ย่านธุรกิจหรือทำเลทองในนครหลวงเวียงจันทน์	300-500	40,000-100,000
ตึกแถวให้เช่า	รอบๆเมืองหรือชานเมือง	300-500	15,000-40,000
อพาร์ทเมนท์	ย่านธุรกิจหรือทำเลทอง	50-100	18,000-40,000
ห้องแถวให้เช่า	ย่านธุรกิจหรือทำเลทอง	50-100	2,000-3,000
ห้องแถวให้เช่า	รอบๆเมืองหรือชานเมือง	50-100	1,500-2,000

หมายเหตุ: ราคาสามารถต่อรองได้ การจ่ายเงินนิยมให้จ่ายเป็นรายปี หรือต่ำสุด 6 เดือน ระยะเวลาการทำสัญญาเช่าขึ้นอยู่กับต่อรอง

²⁴ ต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ, "ต้นทุนในการดำเนินธุรกิจในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว," <http://www.oknation.net/blog/print.php?id=782256>.

3). ค่าแรงงาน ค่าแรงขั้นต่ำอยู่ที่ประมาณ 10,000 กีบ (40 บาท/วัน)

ตารางที่ 2.11 แสดงอัตราเงินเดือนตามตำแหน่งงาน

ตำแหน่ง	อัตราเงินเดือนโดยเฉลี่ย (บาท/เดือน)
ผู้จัดการระดับสูง	20,000-30,000
ผู้จัดการระดับกลาง	10,000-15,000
พนักงานบัญชี	5,000-10,000
เลขานุการ	3,000-8,000
เสมียน รุรการทั่วไป	3,000-5,000
คนขับรถ	3,000-5,000

4). ค่าไฟฟ้า

ตารางที่ 2.12 แสดงค่าไฟฟ้า

จำนวนหน่วยที่ใช้	(กิโลวัตต์)	(บาท/กิโลวัตต์)
0-25	169	0.64
26-150	320	1.2
มากกว่า 150	773	2.9

5). ค่าน้ำ

ตารางที่ 2.13 แสดงค่าน้ำ

จำนวนหน่วยที่ใช้	(กิบ/หน่วย)	(บาท/หน่วย)
0-10	500	1.88
11-30	1,000	3.77
31-100	1,350	5.1
101 ขึ้นไป	2,700	10.1

6). ค่าโทรศัพท์

ตารางที่ 2.14 แสดงค่าโทรศัพท์

ประเภท	โทร.ในเวียงจันทน์ กิบ/นาที	โทร.ต่างจังหวัด กิบ/นาที	โทร.ต่างประเทศ (โทร.ไปไทย) กิบ/นาที
โทรศัพท์ตั้งโต๊ะ	200-500 (0.75-1.88 บาท)	800-1000 (3.0-3.77 บาท)	2,000 (7.5 บาท)
โทรศัพท์มือถือ	500-1,000 (1.88-3.77 บาท)	500-1,000 (1.88-3.77 บาท)	2,000 (7.5 บาท)

หมายเหตุ : ค่าโทรศัพท์ขึ้นกับเครื่องข่ายที่ใช้ และอัตราแลกเปลี่ยน 265.4 กีบ เท่ากับ 1 บาท

2.3.6 ขั้นตอนการลงทุนในสปป.ลาว²⁵

รัฐบาลลาวได้กำหนดให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการส่งเสริมและร่วมมือด้านการลงทุน (Committee for Investment Management and Cooperation : CIC) ขึ้น เพื่อเป็นหน่วยงานเอกเทศแห่งเดียวที่ทำหน้าที่ดูแลการลงทุนจากต่างประเทศ ทั้งนี้ ได้แต่งตั้งคณะรัฐมนตรีคุ้มครองการลงทุนจากต่างประเทศ (Foreign Investment Management Cabinet : FIMC) ขึ้น มีหน้าที่พิจารณาขั้นตอนการขออนุญาตของนักลงทุนให้มีความสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น และให้บริการแบบครบวงจรเบ็ดเสร็จ ณ จุดเดียว (One-Stop Service) กล่าวคือ โครงการที่มีมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ จะทราบผลการพิจารณาภายใน 3 สัปดาห์ มูลค่า 1-5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ จะทราบผลการพิจารณาภายใน 4 สัปดาห์ และมูลค่า 5-50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ จะทราบผลการพิจารณาภายใน 12 สัปดาห์

2.3.6.1 การจัดตั้งและจดทะเบียนวิสาหกิจ

1). จัดเตรียมเงื่อนไขการก่อตั้งวิสาหกิจ

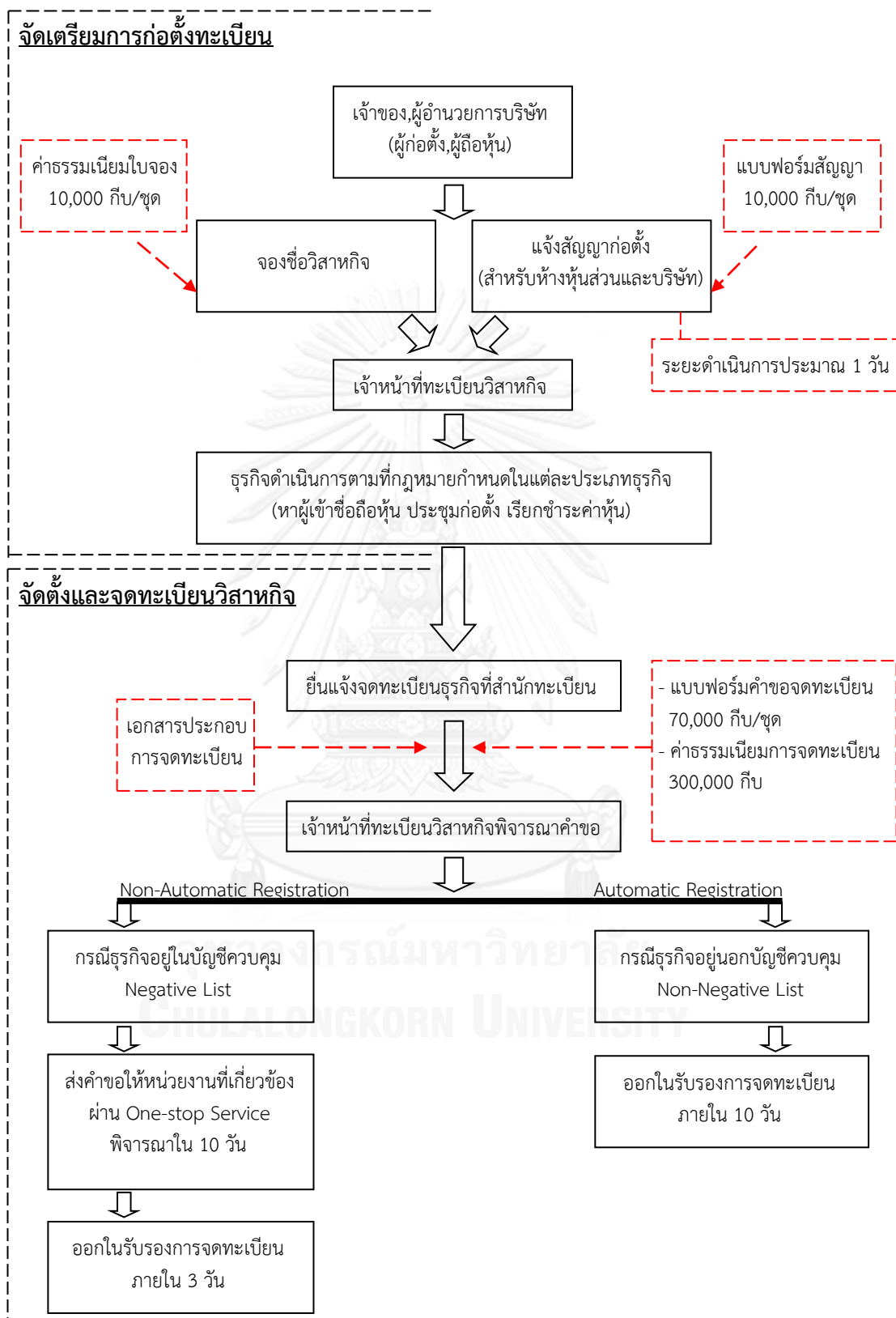
ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย จะต้องจองชื่อวิสาหกิจและแจ้งสัญญาการจัดตั้งแก่เจ้าหน้าที่ทะเบียนวิสาหกิจ ทั้งนี้ ต้องดำเนินการให้ครบทุกขั้นตอน ก่อนแจ้งขึ้นทะเบียนตามที่กำหนดไว้สำหรับแต่ละรูปการ และรูปแบบวิสาหกิจ

2). ก่อตั้งวิสาหกิจ หรือแจ้งขึ้นทะเบียนวิสาหกิจ

จากนั้นให้แจ้งขึ้นทะเบียนกับเจ้าหน้าที่ทะเบียนวิสาหกิจ โดยหากเป็นธุรกิจที่อยู่นอกบัญชีควบคุม จะสามารถขึ้นทะเบียนได้ประมาณภายในไม่เกิน 10 วันราชการ และหากเป็นประเภทธุรกิจที่อยู่ในบัญชีควบคุมจะต้องแจ้งผ่านคณะคั่นคว่ำที่ศูนย์ One Stop Service

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

²⁵ สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, ขั้นตอนการลงทุนในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) 2554).



แผนภูมิที่ 2.1 แสดงกระบวนการการการจัดตั้งและจดทะเบียนวิสาหกิจในสปป.ลาว

2.3.6.2 เอกสารประกอบเพื่อแจ้งขึ้นทะเบียนนิติบุคคล

ตารางที่ 2.15 แสดงเอกสารประกอบเพื่อแจ้งขึ้นทะเบียนนิติบุคคลตามประเภทวิสาหกิจ

ประเภทวิสาหกิจ	เอกสาร
1. วิสาหกิจส่วนบุคคล	(1) ใบคำร้องแจ้งขึ้นทะเบียนวิสาหกิจส่วนบุคคล
2. วิสาหกิจหุ้นส่วนสามัญ	(1) ใบเสนอจองชื่อนิติบุคคลของวิสาหกิจหุ้นส่วนสามัญ (2) สัญญาก่อตั้ง วิสาหกิจหุ้นส่วนสามัญ (3) ใบคำร้องขอขึ้นทะเบียนวิสาหกิจของวิสาหกิจหุ้นส่วนสามัญ (4) กฎระเบียบของวิสาหกิจหุ้นส่วนสามัญ
3. วิสาหกิจหุ้นส่วนจำกัด	(1) ใบเสนอจองชื่อนิติบุคคลของวิสาหกิจหุ้นส่วนจำกัด (2) สัญญาก่อตั้งวิสาหกิจหุ้นส่วนจำกัด (3) ใบคำร้องขอขึ้นทะเบียนวิสาหกิจของวิสาหกิจหุ้นส่วน จำกัด (4) กฎระเบียบของวิสาหกิจหุ้นส่วนจำกัด
4. บริษัท จำกัด	(1) ใบเสนอจองชื่อบริษัทของวิสาหกิจของบริษัทจำกัด (2) สัญญาก่อตั้งบริษัทจำกัด (3) ใบคำร้องขอขึ้นทะเบียนวิสาหกิจของบริษัทจำกัด (4) กฎระเบียบของบริษัทจำกัด
5. บริษัทจำกัดผู้เดียว	(1) ใบเสนอจองชื่อบริษัทของวิสาหกิจของบริษัทจำกัดผู้เดียว (2) ใบคำร้องขอแจ้งขึ้นวิสาหกิจของบริษัทจำกัดผู้เดียว (3) กฎระเบียบของบริษัทจำกัดผู้เดียว
6. บริษัทมหาชน	(1) ใบเสนอจองชื่อบริษัทของวิสาหกิจของบริษัทมหาชน (2) สัญญาก่อตั้งบริษัทมหาชน (3) ใบคำร้องขอขึ้นทะเบียนวิสาหกิจของบริษัทมหาชน (4) กฎระเบียบของบริษัทมหาชน
7. บริษัทรัฐวิสาหกิจ	(1) ใบเสนอจองชื่อบริษัทของวิสาหกิจของบริษัทรัฐวิสาหกิจ (2) สัญญาก่อตั้งบริษัทรัฐวิสาหกิจ (3) ใบคำร้องขอขึ้นทะเบียนวิสาหกิจรัฐวิสาหกิจ (4) กฎระเบียบของบริษัทรัฐวิสาหกิจ
8. บริษัทผสม	(1) ใบเสนอจองชื่อบริษัทของวิสาหกิจของบริษัทผสม (2) สัญญาก่อตั้งบริษัทผสม (3) ใบคำร้องขอขึ้นทะเบียนวิสาหกิจของบริษัทผสม (4) กฎระเบียบของบริษัทผสม

2.3.6.3 ค่าธรรมเนียมและค่าแบบฟอร์ม

- 1). ใบเสนอขोजองซื้อวิสาหกิจ 10,000 กีบ/ 1 ชุด
- 2). ใบสัญญาก่อตั้งนิติบุคคล 10,000 กีบ/ 1 ชุด
- 3). คำร้องขอขึ้นทะเบียนวิสาหกิจสำหรับวิสาหกิจส่วนบุคคล 30,000 กีบ/1 ชุด
- 4). คำร้องขอขึ้นทะเบียนวิสาหกิจ และกฎระเบียบวิสาหกิจหุ้นส่วน และบริษัท รวมทั้งบริษัทรัฐวิสาหกิจ ละบริษัทผสม 70,000 กีบ/ 1 ชุด
- 5). ค่าธรรมเนียมสำหรับใบทะเบียนวิสาหกิจและอากร ให้ปฏิบัติตามรัฐดำรัส ค่าสำเนาเอกสารแจ้งขึ้นทะเบียนวิสาหกิจ 2,000 กีบ/ 1 ใบ

2.3.6.4 อำนาจอนุมัติการลงทุน

ผู้ที่มีอำนาจอนุมัติได้จำแนกตามมูลค่าของโครงการ หากมูลค่าโครงการของผู้ลงทุน มีขนาดไม่เกิน 3 ล้านบาทดอลลาร์สหรัฐฯ เจ้าแขวงสามารถอนุมัติการลงทุนได้เลย โดยไม่ต้องขออนุมัติจากส่วนกลาง แต่หากว่าโครงการมีมูลค่าตั้งแต่ 3 ล้านบาทดอลลาร์สหรัฐฯ จะต้องทำการขออนุมัติจากส่วนกลางเท่านั้น

ตารางที่ 2.16 แสดงผู้ที่มีอำนาจอนุมัติการลงทุน

มูลค่าการลงทุน	อำนาจอนุมัติ
โครงการที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาทดอลลาร์สหรัฐฯ	เจ้าแขวงสามารถอนุมัติการลงทุน โดยไม่ต้องขออนุมัติจากส่วนกลาง
โครงการที่มีมูลค่าเกินกว่า 3 ล้านบาทดอลลาร์สหรัฐฯ	ขออนุมัติจากส่วนกลาง
โครงการที่มีมูลค่าไม่เกิน 5 ล้านบาทดอลลาร์สหรัฐฯ	ในเขตการปกครองแขวงนครหลวงเวียงจันทน์ หลวงพระบาง สหวันนะเขต และจำปาสัก เจ้าแขวงมีสิทธิอนุมัติการลงทุนโดยไม่ต้องขออนุมัติจากส่วนกลาง ส่วนแขวงอื่นๆ ต้องทำการขออนุมัติจากส่วนกลาง

2.3.6.5 ขั้นตอนการอนุมัติเอกสารสำคัญในการลงทุน²⁶

นักลงทุนต้องตระหนักถึงความสำคัญของเอกสารซึ่งมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการลงทุนในสปป.ลาว เพื่อประโยชน์ขณะประกอบธุรกิจและลงทุนในประเทศลาว ซึ่งเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนมีอยู่หลายฉบับแต่ละฉบับมีขั้นตอนดำเนินการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่แตกต่างกัน เอกสารทั้งหมดที่ยื่นเพื่อขออนุมัตินั้นจะต้องได้รับการแปลภาษาหนึ่งใน 2 ภาษา คือ ภาษาลาว และภาษาอังกฤษ หากเป็นภาษาลาวจะสะดวกกับเจ้าหน้าที่ที่พิจารณา และใช้ระยะเวลาพิจารณาสั้นกว่าการส่งเอกสารเป็นภาษาอังกฤษ ซึ่งเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนได้ดังนี้

1). ใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (Foreign Investment License : FIL) ใบอนุญาตฉบับนี้เป็นเหมือนใบเบิกทาง เพราะการดำเนินการต่างๆ ในขั้นต่อไป จำเป็นต้องใช้ ใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศเป็นเอกสารหลักเพื่ออ้างอิงทั้งสิ้น เหตุผลที่นักลงทุนต้องดำเนินการขอ ใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศนี้ เนื่องจากกฎหมายของสปป.ลาวจะพิจารณาจากส่วนประกอบของทุนในบริษัท หากส่วนประกอบของทุนในบริษัทส่วนใดส่วนหนึ่งมาจากต่างประเทศย่อมถือว่าเป็นบริษัทที่มีการลงทุนจากต่างประเทศทั้งหมดและต้องได้มีการดำเนินการขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศทั้งหมดเช่นกัน

หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : กระทรวงแผนงานและการลงทุน (MPI) ซึ่งเป็นกระทรวงหลักที่รับผิดชอบประสานงานกับหน่วยงานอื่นๆ ในลักษณะของ One-stop service หน่วยงานกระทรวงแผนการและการลงทุนนี้มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ของประเทศไทย (หากโครงการที่ลงทุนส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมของชุมชนในพื้นที่การลงทุน ให้ทำการศึกษาผลกระทบและแนวทางแก้ไขกับกรมทรัพยากรน้ำและสิ่งแวดล้อม (WREA) หลังจากได้รับการอนุญาตจากกรมทรัพยากรน้ำและสิ่งแวดล้อมแล้วนักลงทุนต้องแนบเอกสารนี้ประกอบไปกับเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศด้วย)

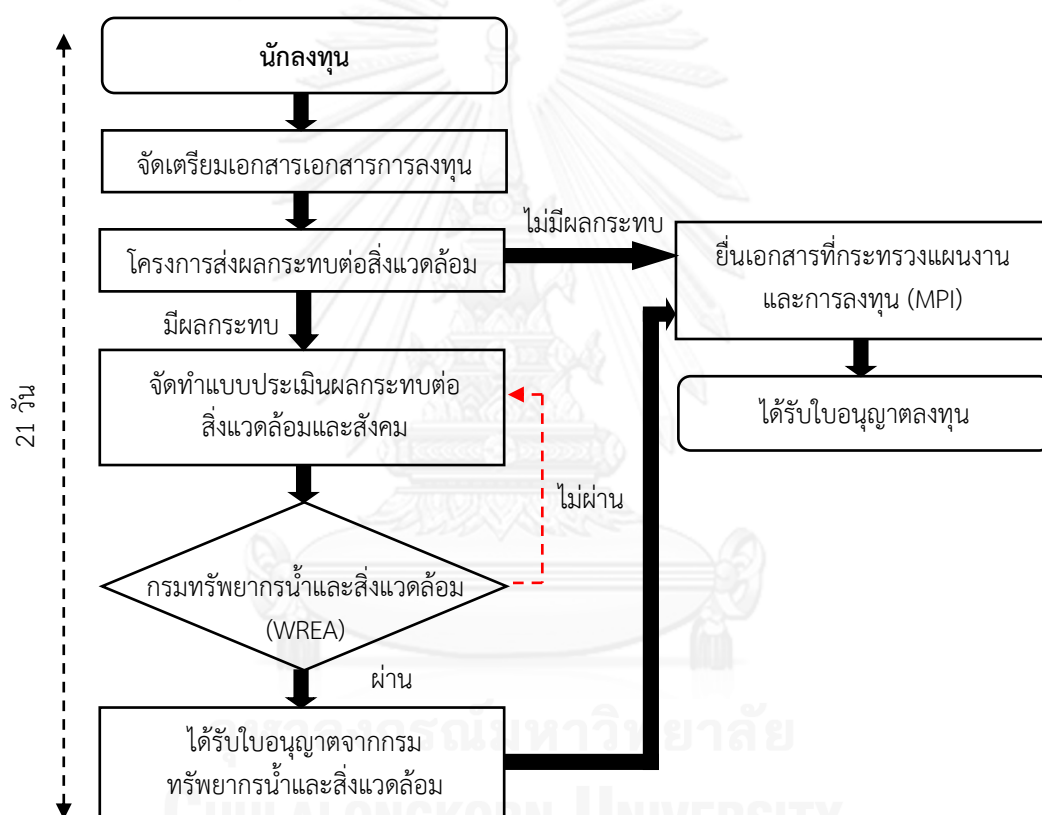
เอกสารประกอบด้วย : เอกสารที่นักลงทุนจะต้องดำเนินการจัดเตรียม มีชื่อว่า Unified Investment Application Form in Lao P.D.R. ข้อมูลจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลัก คือ ส่วนที่ 1 เกี่ยวข้องกับผู้ลงทุน เช่น ประวัติ, ข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ financial statement ของนักลงทุนย้อนหลัง 3 ปี, หากขออนุญาตลงทุนเป็นบริษัทจะต้องส่งข้อมูลรายละเอียดการจดทะเบียนของนักลงทุนในประเทศไทย ส่วนที่ 2 เกี่ยวข้องกับบริษัทหรือกิจการ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินที่จะใช้ประกอบกิจการ, ความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจ (Feasibility Study) ซึ่งเกี่ยวกับลักษณะโดยรวมของโครงการประกอบด้วย แผนงานทางด้านธุรกิจ, ข้อมูลละเอียดในส่วนของการใช้วัตถุดิบของ

²⁶ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, ขั้นตอนการอนุมัติเอกสารที่สำคัญในกระบวนการการลงทุนสปป.ลาว (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

โครงการ , สัดส่วนการใช้แรงงานคนลาวและคนต่างประเทศ (แรงงานเป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่ทางหน่วยงานราชการต้องการพิจารณา คือ การให้สิทธิพิเศษกับแรงงานและหน่วยผลิตภายในประเทศ หรือที่เรียกกันติดปากว่า Lao Preference ภายใต้กฎหมายของสปป.ลาวนั้น มีข้อกำหนดที่ส่งเสริมให้นักลงทุนที่มาลงทุนในสปป.ลาว ต้องใช้สินค้าและแรงงานของลาวเป็นหลัก ตามกฎหมายแรงงานและกฎหมายส่งเสริมการลงทุนต่างประเทศได้กำหนดว่า ห้ามมีคนต่างประเทศทำงานเกินร้อยละ 10 ของแรงงานทั้งหมด)

ผู้ลงนามคำร้อง : ผู้อำนวยการบริษัท

ระยะเวลาตามกำหนด : 21 วัน



แผนภูมิที่ 2.2 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL)

หมายเหตุ : เอกสารทั้งหมดต้องทำการแปลภาษาหนึ่งใน 2 ภาษา คือ ภาษาลาว และภาษาอังกฤษ หากเป็นภาษาลาวจะสะดวกกับเจ้าหน้าที่ที่พิจารณา และระยะเวลาพิจารณาจะสั้นกว่าการส่งเอกสารเป็นภาษาอังกฤษ

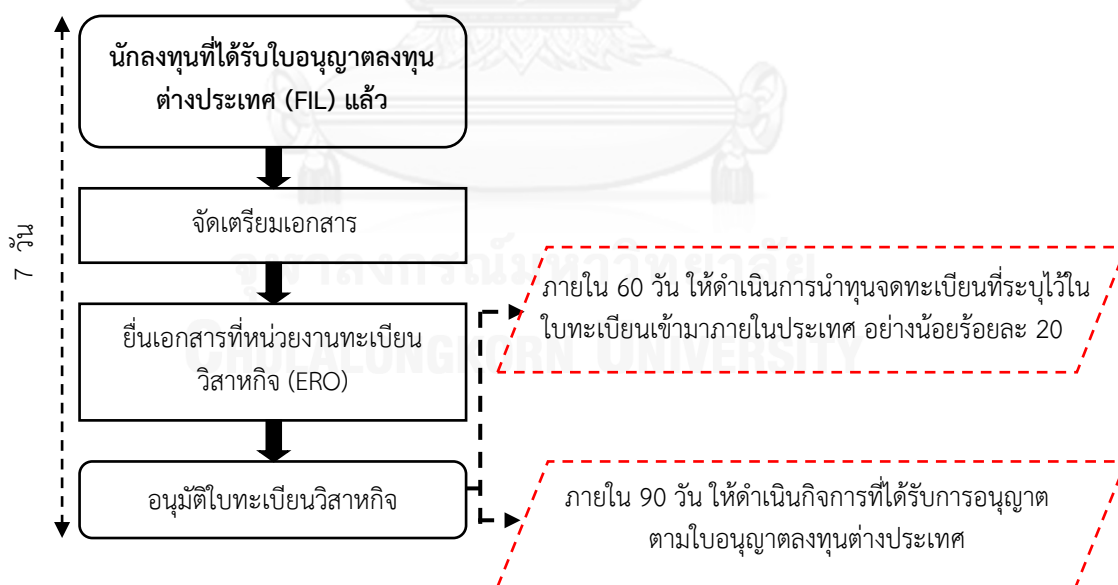
2). ใบทะเบียนวิสาหกิจ (Enterprise Registration Certificate: ERC) เป็นเอกสารฉบับที่ 2 ที่นักลงทุนที่จะเข้าไปลงทุนในสปป.ลาวจะต้องดำเนินการขอรับ โดยจะต้องได้รับใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) ก่อนจึงจะสามารถขอใบอนุญาตฉบับนี้ได้ โดยเอกสารใบทะเบียนวิสาหกิจนี้เป็นเอกสารสำคัญทางบริษัท เนื่องจากเป็นเอกสารที่แสดงว่าบริษัทได้มีการจัดตั้งและมีตัวตนอยู่ภายใต้กฎหมายของสปป.ลาว ทั้งนี้เมื่อมีตัวตนภายใต้กฎหมายแล้ว บริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติตามระยะเวลา 2 ส่วน ให้ครบถ้วน คือ ส่วนที่ 1 ดำเนินการนำทุนจดทะเบียนที่ระบุไว้ในใบทะเบียนเข้ามาภายในประเทศ ภายใน 60 วันนับแต่วันได้รับใบทะเบียนวิสาหกิจ ส่วนที่ 2 คือจะต้องมีการเริ่มดำเนินกิจการที่ได้รับการอนุญาต ภายใน 90 วัน

หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : หน่วยงานทะเบียนวิสาหกิจ (Enterprise Registration Office : ERO) ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงอุตสาหกรรมและการค้า

เอกสารประกอบด้วย : ใบคำร้องขอจองชื่อวิสาหกิจ, ใบคำร้องขอขึ้นทะเบียนวิสาหกิจ, แบบฟอร์มของสัญญาผู้ถือหุ้น และกฎระเบียบของบริษัท รวมถึงสำเนาของใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL)

ผู้ลงนามคำร้อง : ผู้อำนวยการบริษัท (ผู้ลงนามต้องเป็นคนเดียวกันกับผู้ลงนามคำร้องขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL))

ระยะเวลาตามกำหนด : 7 วัน



แผนภูมิที่ 2.3 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตใบทะเบียนวิสาหกิจ (ERC)

3). ใบยืนยันการนำทุนเข้า (Capital Importation Certificate : CIC) เป็นเอกสารฉบับที่ 3 ที่นักลงทุนต้องทำการขอ เนื่องจากเป็นเอกสารสำคัญที่แสดงว่าผู้ลงทุนได้นำทุนที่จดทะเบียนไว้เข้าสู่สปป.ลาว เป็นที่เรียบร้อยแล้ว (นับแต่วันที่ได้รับใบทะเบียนวิสาหกิจ นักลงทุนมีภาระต้องนำทุนจดทะเบียนที่กำหนดไว้เข้าประเทศ โดยตามกฎหมายระบุว่าให้นำเข้าอย่างน้อยร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนที่ระบุไว้เข้ามาภายใน 60 วัน) เมื่อได้มีการนำทุนเข้ามาภายในประเทศแล้ว นักลงทุนต้องดำเนินการติดต่อกับธนาคารแห่งประเทศไทยลาว (Bank of Lao PDR : BOL) เพื่อให้ออกใบยืนยันการนำทุนเข้า (Capital Importation Certificate : CIC) เพื่อยืนยันการที่ได้นำทุนจดทะเบียนดังกล่าวเข้ามาภายในประเทศและในทุกครั้งที่ได้มีการนำทุนหรือเงินกู้ยืมเข้ามาในบัญชีของบริษัทภายในประเทศ นักลงทุนจะต้องประกอบเอกสารเพื่อขอรับใบยืนยันการนำทุนเข้านี้ทุกครั้ง

หากบริษัทจะดำเนินการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศ นักลงทุนจะต้องมาดำเนินการติดต่อกับธนาคารแห่งประเทศไทยลาวเช่นกัน โดยต้องแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการแสดงความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทในการกู้ยืมเงินให้แก่ธนาคารแห่งประเทศไทยลาว และที่สำคัญนักลงทุนต้องได้สร้างสัญญากู้ยืมเงินจากต่างประเทศมาให้ธนาคารแห่งประเทศไทยลาว ตรวจสอบพิจารณา ก่อนหากนักลงทุนไปดำเนินการลงนามในสัญญาก่อนแล้วจึงมาขออนุญาต ในครั้งแรกจะได้รับหนังสือ ตักเตือนแต่หากยังคงทำผิดเช่นเดิมจะโดนปรับเป็นอัตราส่วนของมูลค่าสัญญากู้ยืมที่ได้ลงนามกันไปนั้น สูงถึงร้อยละ 50 เมื่อธนาคารแห่งประเทศไทยลาว ได้รับเอกสารแล้วจะพิจารณาเพื่อออกใบอนุญาตกู้ยืมเงินจากต่างประเทศให้กับนักลงทุนใช้เวลาประมาณ 15 วันทำการเช่นกัน ส่วนของการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศนั้น ส่วนหนึ่งจะมีความเกี่ยวข้องกับส่วนทุนของบริษัท โดยภายใต้กฎหมายของสปป.ลาว นั้นทุนจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือทุนทั้งหมดและทุนจดทะเบียน ทุนทั้งหมด (Total Capital) หมายถึง ทุนที่นักลงทุนคิดว่าจะต้องใช้ในการลงทุนโครงการทั้งหมด หรือ Project Cost ที่รวมเอาทั้งส่วนที่เป็นทุนจากผู้ถือหุ้นและส่วนที่เป็นเงินจากการกู้ยืมมา ส่วนทุนจดทะเบียน (Registered Capital) นั้น หมายความว่าเฉพาะส่วนของทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนเดียว ลบส่วนที่เป็นเงินจากการกู้ยืมไป โดยภายใต้กฎหมายของสปป.ลาว ได้กำหนดสัดส่วนของทุนจดทะเบียนว่าต้องไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 30 ของทุนทั้งหมดยอมแปลว่าอัตราส่วน D/E ratio ต้องไม่เกิน 70:30 หากอัตราส่วนการกู้ยืมสูงเกินกว่าที่กำหนด นักลงทุนต้องขอรับความเห็นจากกระทรวงแผนการและการลงทุนก่อน ว่าอัตราส่วนดังกล่าวนี้กระทรวงแผนการและการลงทุน รับผิดชอบและจะได้มีการกำหนดให้เพิ่มทุนภายหลังอีก หากกระทรวงแผนการและการลงทุนไม่เห็นชอบด้วย ธนาคารแห่งประเทศไทยลาว ก็จะไม่อนุญาตให้มีการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศดังกล่าวส่วนสุดท้ายที่เกี่ยวข้องกับ ธนาคารแห่งประเทศไทยลาว สำหรับนักลงทุนต่างประเทศคือการขออนุญาตเปิดบัญชีธนาคารอยู่ต่างประเทศ เพื่อประโยชน์ในการชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเพื่อชำระค่าสินค้าและบริการที่ซื้อขายก็จะต้องมาดำเนินการขออนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยลาวเช่นกัน โดยการเปิดบัญชีดังกล่าวต้องเปิดเพื่อใช้ในวัตถุประสงค์เฉพาะที่

กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น สำหรับการยื่นเอกสาร ทางธนาคารแห่งประเทศไทยลาว ใช้เวลาประมาณ 15 วันทำการในการพิจารณาออกใบอนุญาตเปิดบัญชีต่างประเทศให้ ค่าธรรมเนียมสำหรับใบอนุญาตทั้งหมด ทั้งการขอรับใบยืนยันการนำทุนเข้า การขออนุญาต กู้ยืมเงินจากต่างประเทศ และการขออนุญาตเปิดบัญชีอยู่ต่างประเทศนั้น เก็บในอัตราเดียวคือฉบับละ 15,000 กีบ

หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : ธนาคารแห่งประเทศไทยลาว (Bank of Lao PDR : BOL) หน่วยงานกลางนี้เกี่ยวข้องกับนักลงทุนโดยตรง โดยเฉพาะในส่วนของนักลงทุนต่างประเทศเกี่ยวกับการนำทุนจดทะเบียนจากต่างประเทศเข้ามาภายในสปป.ลาว รวมถึงในส่วนของ การกู้ยืมเงินจากต่างประเทศ และการขออนุญาตเปิดบัญชีอยู่ต่างประเทศของบริษัทที่จดทะเบียนภายในสปป.ลาวด้วย

เอกสารประกอบด้วย : เอกสารแสดงการนำเงินทุนเข้าประเทศ, (เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการแสดงความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท, ร่างสัญญากู้ยืมเงินจากต่างประเทศ หากมีการกู้ยืมเงิน)

ระยะเวลาตามกำหนด : 15 วัน



แผนภูมิที่ 2.4 แสดงขั้นตอนการออกใบยืนยันการนำทุนเข้า

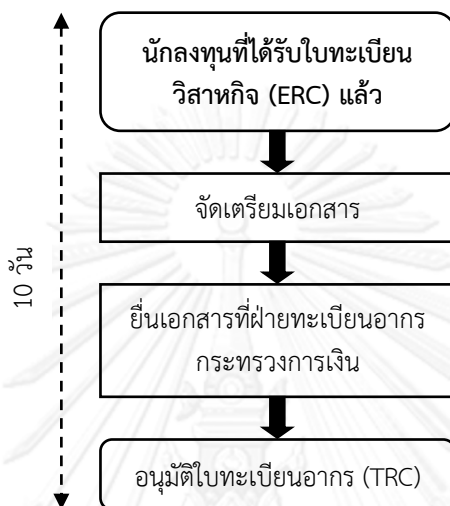
4). ใบทะเบียนอากร (Tax Registration Certificate : TRC) ใบทะเบียนอากรเอกสารฉบับนี้จะต้องได้รับใบทะเบียนวิสาหกิจ (ERC) ก่อนจึงจะสามารถขอใบอนุญาตฉบับนี้ได้ แต่ใบทะเบียนอากรนี้จะต้องมีการยื่นเอกสารเพื่อขอรับใบทะเบียนใหม่ทุกปี เมื่อได้มีการดำเนินการยื่นภาษีรายปีครบถ้วนแล้ว โดยในการขอใบทะเบียนอากรนี้จะต้องมีการขอรับเลขทะเบียนอากรผู้เสียภาษีอากรในคราวเดียวกัน

หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : ฝ่ายทะเบียนอากร กระทรวงการเงิน

เอกสารประกอบด้วย : แบบฟอร์มหลัก 2 ชุด ซึ่งต้องใช้วิธีการกรอก สามารถซื้อแบบฟอร์มได้จากทางกรมทะเบียนอากร และจะต้องแนบเอกสารประกอบเพิ่มเติม เช่น ใบแสดงทรัพย์สินที่มีอยู่, ใบแสดงสิทธิเหนือที่ดิน, ใบยืนยันที่อยู่ของสำนักงานสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นต่างๆ รวมทั้งแบบฟอร์มการขอรับเลขทะเบียนอากรผู้เสียภาษี

ผู้ลงนามคำร้อง : ผู้อำนวยการบริษัท (ผู้ลงนามต้องเป็นคนเดียวกันกับผู้ลงนามคำร้องขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) และใบทะเบียนวิสาหกิจ (ERC)) ผู้ลงนามในเอกสารทั้งหมดจะต้องเป็นคนเดียวกัน

ระยะเวลาตามกำหนด : 10 วัน



แผนภูมิที่ 2.5 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตใบทะเบียนอากร (TRC)

5). ใบอนุญาตใช้ตราประทับของบริษัท (Company's Seal) เป็นสิ่งหนึ่งในระบบการจดทะเบียนบริษัทในสปป.ลาว แตกต่างจากประเทศไทยอย่างชัดเจน คือ การจะทำตราประทับของบริษัทในสปป.ลาวได้นั้น ต้องเสนอใบคำร้องเพื่อให้ทางเจ้าหน้าที่รัฐบาลเป็นผู้ดำเนินการแกะตราประทับให้ โดยรูปแบบจะมีรูปแบบเป็นทรงแปดเหลี่ยม และมีฟอร์มที่เป็นมาตรฐาน และต้องได้มีการขออนุญาตเพื่อใช้ตราประทับเป็นการเฉพาะ

หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : กระทรวงป้องกันความสงบ (Ministry of Public Security)

เอกสารประกอบด้วย : ใบทะเบียนวิสาหกิจและใบทะเบียนอากรที่ได้รับการอนุญาตแล้ว, แบบฟอร์มขออนุญาตแกะตราประทับ, แบบฟอร์มขออนุญาตแกะตราประทับ

ผู้ลงนามคำร้อง : ผู้อำนวยการบริษัท (ผู้ลงนามต้องเป็นคนเดียวกันกับผู้ลงนามคำร้องขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) และใบทะเบียนวิสาหกิจ (ERC)) ผู้ลงนามในเอกสารทั้งหมดจะต้องเป็นคนเดียวกัน

ระยะเวลาตามกำหนด : 6 สัปดาห์



แผนภูมิที่ 2.6 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตใช้ตราประทับ

2.4 กฎหมายที่ดิน²⁷

สำหรับการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามกฎหมายรัฐธรรมนูญแห่งสปป.ลาว กำหนดว่าที่ดินทั้งหมดในสปป.ลาวเป็นของชาติลาว อย่างไรก็ตามนักลงทุนต่างชาติสามารถเช่าที่ดินในประเทศลาว ได้เป็นระยะเวลา 30 ปีจากการเช่าจากเอกชน 50 ปีจากการเช่าจากรัฐบาล และ 99 ปีสำหรับประกอบสถานทูต/องค์การระหว่างประเทศ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของการลงทุนและการเจรจากับผู้มีอำนาจของแขวงต่างๆ และสามารถต่ออายุการเช่าที่ดินได้ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจในการให้สัมปทานที่ดินแก่นักลงทุนขึ้นอยู่กับขนาดที่ดิน ดังนี้

²⁷ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, กฎหมายที่ดิน (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

ตารางที่ 2.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดที่ดินกับหน่วยงานที่มีอำนาจอนุมัติ

ขนาดที่ดิน	หน่วยงานที่มีอำนาจอนุมัติ
1-3 เฮกตาร์	แผนกกลสิกรรมและป่าไม้ในแขวง
3-100 เฮกตาร์	กระทรวงกลสิกรรมและป่าไม้
101-10,000 เฮกตาร์	รัฐบาล สปป.ลาว
ตั้งแต่ 10,001 เฮกตาร์	สภาแห่งชาติ

หมายเหตุ : 1 เฮกตาร์ เท่ากับ 6.25 ไร่

2.4.1 สิทธิในการเช่าที่ดิน²⁸

1). ระยะเวลาที่อนุญาตให้เช่าเท่ากับระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ลงทุนแต่ไม่เกิน 99 ปี แต่อย่างไรก็ดี ผู้ลงทุนสามารถขอเช่าที่ดินต่อได้

2). หากระยะเวลาการเช่ามากกว่า 30 ปีขึ้นไปจะได้รับการยกเว้นค่าเช่าเป็นระยะเวลา 12 ปี

3). การโอนสิทธิการใช้ที่ดินให้บุคคลอื่นจะทำได้ก็ต่อเมื่อผู้เช่ารายแรกจ่ายค่าเช่าที่ดินครบแล้ว

2.5 กฎหมายแรงงานและอัตราค่าแรงงาน²⁹

2.5.1 ระเบียบการควบคุมและการใช้แรงงาน

- ไม่จำกัดสิทธิในการรับคนงาน แต่บังคับให้ทำสัญญาจ้างแรงงาน
- ต้องกำหนดระเบียบ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐ
- กำหนดให้ตั้งกรมบาล (องค์กรแรงงานที่จัดตั้งขึ้นโดยกลุ่มแรงงาน) ภายในสถานที่ทำงาน มีหน้าที่ชักชวนแรงงานให้ปฏิบัติตามระเบียบและเป็นสื่อกลางไกล่เกลี่ยข้อพิพาทระหว่างนายจ้างกับลูกจ้าง

- ห้ามใช้แรงงานด้วยการบังคับ ยกเว้นกรณีเพื่อการรักษาความมั่นคงภายใน หรือกรณีเมื่อเกิดวิกฤตการณ์ซึ่งรัฐบาลเป็นผู้ใช้อำนาจ

²⁸ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, สิทธิในการเช่าที่ดิน (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

²⁹ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว, กฎหมายแรงงานและอัตราค่าแรงงาน (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

2.5.2 เวลาทำงานและหยุดงาน

1). เวลาทำงาน

- งานธรรมดา สัปดาห์ละไม่เกิน 6 วัน วันละไม่เกิน 8 ชั่วโมงหรือสัปดาห์ละไม่เกิน 48 ชั่วโมง
- งานหนัก (ได้แก่ งานที่ก่อให้เกิดผลเสียต่อสุขภาพได้ง่าย และมีความเสี่ยงสูง) วันละไม่เกิน 6 ชั่วโมงหรือสัปดาห์ละไม่เกิน 36 ชั่วโมง

2). ลูกจ้างมีสิทธิได้รับค่าล่วงเวลาหากทำงานนอกเวลาปกติ แต่การทำงานนั้นจะต้องไม่เกิน 3 ชั่วโมงต่อวัน ไม่เกิน 30 ชั่วโมงต่อเดือน หรือหากมีความจำเป็นต้องทำงานล่วงเวลาเกิน 30 ชั่วโมงต่อเดือน จะต้องขออนุญาตเป็นการเฉพาะต่อองค์กรคุ้มครองแรงงาน โดยมีหนังสือรับรองเห็นชอบจากกรรมการ หรือผู้แทนแรงงาน เพื่อพิจารณาอนุญาตเสียก่อนจึงจะทำได้

3). มีวันหยุดประจำสัปดาห์อย่างน้อย 1 วัน ส่วนวันหยุดราชการรัฐบาลเป็นผู้กำหนด

4). วันหยุดนักขัตฤกษ์ ลูกจ้างทุกคนมีสิทธิได้รับการพักผ่อนตามวันหยุดนักขัตฤกษ์ โดยได้รับเงินเดือนหรือค่าจ้างแรงงานตามปกติ ถ้าวันหยุดนักขัตฤกษ์ ตรงกับวันหยุดประจำสัปดาห์ ให้มีการหยุดชดเชยแทน

5). การลาป่วยไม่เกิน 30 วันต่อปี หากเกิน 30 วัน ผู้ป่วยจะใช้กองทุนอุดหนุนแทนตามระเบียบการประกันสังคม ซึ่งผู้ใช้แรงงานจะได้รับเงินเดือนตามปกติแต่ไม่เกิน 180 วัน และจะได้รับเพียงร้อยละ 50 หากเกิน 180 วัน

6). การลาพักผ่อนประจำปี (เฉพาะลูกจ้างรายเดือนที่มีอายุงานไม่ต่ำกว่า 1 ปี) มีสิทธิลาพักผ่อนประจำปีได้ปีละไม่เกิน 18 วัน หากผู้ใดไม่ต้องการลา ก็มีสิทธิเรียกเงินอุดหนุนตามจำนวนวันที่มีสิทธิลาหยุดโดยให้คิดเท่ากับรายได้ของวันทำงานปกติ

2.5.3 เงินเดือนและค่าจ้าง

1). เงินเดือนและค่าจ้าง อาจเบิกจ่ายวันใดก็ได้ และจ่ายก่อนหรือหลังงานก็ได้ ตามที่กฎหมายกำหนดให้เน้นความเสมอภาคในการรับเงินเดือนและค่าแรง โดยไม่คำนึงถึงเพศ สัญชาติ หรือเชื้อชาติ

2). ค่าแรงงานขั้นต่ำ รัฐบาลกลางกำหนดให้นักลงทุนต่างประเทศจะต้องจ่ายค่าแรงงานขั้นต่ำ สำหรับการทำงานในอัตรา 10,000 กีบต่อวัน (ประมาณ 38 บาท) หรือเดือนละประมาณ 300,000 กีบ (ประมาณ 1,137 บาท)

3). ระดับเงินเดือนของลูกจ้างจะต้องไม่ต่ำกว่าระดับเงินเดือนขั้นต่ำที่ทางการประกาศ โดยลูกจ้างที่ทำงานในเวลากลางคืน (22.00-06.00 น.) ต้องได้รับเงินมากกว่าลูกจ้างที่ทำงานในเวลากลางวันไม่น้อยกว่า 1.1 เท่า และการเบิกจ่ายเงินเดือนหรือค่าแรงในแต่ละครั้ง ต้องมีลายเซ็นผู้รับและเบิกตรงตามกำหนดเวลา

4). ค่าล่วงเวลา

- วันทำงานปกติ 17.00-20.00 น. 1.5 เท่าของปกติ 20.00-06.00น. 2 เท่าของปกติ
- วันหยุดประจำสัปดาห์และวันหยุดราชการ 08.00-20.00น. 2.5 เท่าของปกติ 20.00-06.00น. 3.0 เท่าของปกติ

2.5.4 การประกันเงินเดือนหรือค่าแรง

1). กรณีเลิกกิจการ เงินเดือนหรือค่าแรงของลูกจ้างต้องจัดให้เป็นปัญหาอันดับแรกในการชำระบัญชี

2). การหักเงินเดือนหรือค่าแรงเพื่อชดใช้ค่าเสียหายจะต้องไม่เกินร้อยละ 20 ของเงินเดือนที่จะได้รับ

2.5.5 การทำสัญญาแรงงานและยกเลิกสัญญาแรงงาน

การทำสัญญาแรงงานถือเป็นเงื่อนไขที่จำเป็น ทั้งนี้อาจทำด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วแต่ลักษณะของการว่าจ้าง ซึ่งอาจกำหนดเวลาหรือไม่ก็ได้

การขอใบอนุญาตทำงาน (Work Permit) ในลาว ใช้เวลาอย่างน้อย 15 วัน

การทดลองงานมีกำหนดไม่เกิน 1 เดือนสำหรับแรงงานไร้ฝีมือ และไม่เกิน 3 เดือนสำหรับแรงงานฝีมือ

2.5.6 การยกเลิกสัญญามี 3 กรณี

- 1). กรณีต่างฝ่ายต่างเห็นชอบ ผู้ประสงค์ยกเลิกต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 90วัน
- 2). กรณีนายจ้างต้องการปลดพนักงานออก จะต้องแจ้งล่วงหน้า 3 เดือน พร้อมให้เหตุผลการปลด กรณีนี้ผู้ถูกปลดมีสิทธิได้รับเงินอุดหนุน
- 3). กรณีลูกจ้างกระทำความผิด นายจ้างสามารถปลดลูกจ้างออกจากการทำงานได้โดยไม่ต้องจ่ายเงินอุดหนุน การกระทำความผิด หมายถึงไม่ซื่อสัตย์ ละเมิดระเบียบวินัยบ่อยครั้ง ละทิ้งหน้าที่การงาน 4 วัน ติดต่อกันโดยไม่แจ้งเหตุผลบ่อยครั้ง หรือถูกศาลตัดสินจำคุก

2.6 กฎหมายว่าด้วยการลงทุนในธุรกิจโรงแรม³⁰

กฎหมายหลักสำคัญในการควบคุมธุรกิจนี้ คือ กฎหมายการท่องเที่ยว ซึ่งได้กำหนดให้ธุรกิจพักรวมถือเป็นหนึ่งในกิจการธุรกิจการท่องเที่ยว โดยที่การดำเนินธุรกิจพักรวมนี้บุคคลธรรมดาที่เป็นพลเมืองของสปป.ลาว หรือนิติบุคคลภายในที่มีทะเบียนธุรกิจและมีสำนักงานตั้งอยู่ในสปป.ลาว สามารถดำเนินธุรกิจพักรวมได้ทั้งสิ้น แต่หากเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลต่างประเทศ กฎหมายการท่องเที่ยวจำกัดให้ดำเนินธุรกิจพักรวมได้บางประเภทเท่านั้น ซึ่งประเภทธุรกิจโรงแรมมีดังต่อไปนี้

³⁰ สถานเอกอัครราชทูต ณ เวียงจันทน์, "การลงทุนในธุรกิจโรงแรม," http://vientiane.thaiembassy.org/vientiane/th/about/about_investments/.

2.6.1 ประเภทของธุรกิจโรงแรม

กฎหมายท่องเที่ยวของสปป. ลาวนั้น ได้กำหนดแยกประเภทของสถานที่พักแรมประเภทต่างๆ โดยพิจารณาจากจำนวนห้องพักเป็นสำคัญ ดังนี้

- 1). โรงแรม หมายถึง สถานที่พักชั่วคราว ซึ่งมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 15 ห้องขึ้นไป มีสิ่งอำนวยความสะดวก มีอุปกรณ์เครื่องใช้ที่มีคุณภาพ และมีบริการที่มีมาตรฐานดี
 - 2). เรือนพัก หมายถึง สถานที่พักชั่วคราว ซึ่งมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 5-14 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวก มีอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เหมาะสม และมีบริการที่มีมาตรฐานดี
 - 3). ห้องพัก หมายถึง สถานที่พักชั่วคราว ซึ่งมีจำนวนห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นให้แก่คนเดินทาง
 - 4). รีสอร์ท (บ่อนพักแรมตามแหล่งท่องเที่ยว: ภาษาลาว) หมายถึง สถานที่พักที่สร้างขึ้นตามแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติเท่านั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวก มีอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เหมาะสม และมีบริการที่มีมาตรฐานดี
 - 5). โมเต็ล หมายถึง สถานที่พักที่สร้างขึ้นริมถนนหลวงและมีสถานที่จอดรถ เพื่อให้ผู้เดินทางที่ใช้ยานพาหนะอาศัยพักแรม และมีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน
 - 6). ห้องพักในยานพาหนะ หมายถึง สถานที่พักชั่วคราวที่เคลื่อนย้ายไปมาได้ ซึ่งประกอบไปด้วย เรือท่องเที่ยว ตู้รถไฟ หรือรถท่องเที่ยวที่มีห้องนอน ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน และมีบริการที่มีเหมาะสม
 - 7). แคมป์ (ค่ายพักแรม: ภาษาลาว) หมายถึง สถานที่พักชั่วคราวอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ ซึ่งจัดให้นักท่องเที่ยวเข้าพักแรมในเต็นท์ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน
- จากที่กล่าวมาตอนต้นว่า บุคคลหรือนิติบุคคลต่างประเทศ กฎหมายการท่องเที่ยวได้จำกัดให้ดำเนินธุรกิจพักแรมได้เฉพาะแต่บางประเภทเท่านั้น ซึ่งธุรกิจโรงแรมประเภท “เรือนพัก” และ “ห้องพัก” ที่คนไทยเรียกว่า “อพาร์ทเมนต์” เป็นธุรกิจที่สงวนให้แก่คนลาวเท่านั้น

2.6.2 การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

องค์การท่องเที่ยวแห่งชาติ เป็นหน่วยงานที่รัฐบาลลาวให้ควบคุมดูแล กำหนดเงื่อนไขและวางมาตรฐานเกี่ยวกับการจัดการธุรกิจพักแรมไว้ โดยที่ธุรกิจพักแรมในสปป.ลาว เป็นธุรกิจที่รัฐควบคุม ต้องมีการขออนุญาตจัดตั้งธุรกิจพักแรม และขออนุญาตดำเนินธุรกิจพักแรม จากทางกรมคุ้มครองธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม สังกัดองค์การท่องเที่ยวแห่งชาติก่อนถึงจะสามารถเริ่มดำเนินธุรกิจได้ โดยเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตมีดังนี้ เช่น ใบอนุญาตลงทุน ใบยืนยันกรรมสิทธิ์ที่ดิน สัญญาเช่าสถานที่ ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ใบอนุญาตซ่อมแซมต่อเติมอาคาร ใบเปลี่ยนแปลงการใช้เคหสถานหรืออาคาร และแผนผังที่พักแรม เป็นต้น ซึ่งใบอนุญาตดำเนินธุรกิจบริการโรงแรม-เรือนพักนี้ต้องได้รับการต่ออายุทุกปี และไม่สามารถให้โอน หรือขายให้กับบุคคลอื่นได้

2.7 กฎหมายว่าด้วยการลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและรับเหมาช่วงในสปป.ลาว³¹

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และรับเหมาช่วง ถูกกำหนดให้เป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างประเภทหนึ่งภายใต้กฎหมายการก่อสร้าง โดยเริ่มตั้งแต่ก่อนการดำเนินการก่อสร้าง กล่าวคือ ก่อนดำเนินการก่อสร้างเจ้าของโครงการและนิติบุคคล ซึ่งประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจะต้องทำสัญญารับเหมาก่อสร้าง และนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนตามกฎหมายสปป.ลาว

โดยกฎหมายการก่อสร้างได้กำหนดเงื่อนไขเฉพาะ สำหรับผู้ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างไว้หลายประการ กล่าวคือ

- 1). ห้ามดำเนินการกิจการก่อสร้าง นอกเหนือจากประเภทที่ได้ขึ้นทะเบียนวิสาหกิจ หรือทะเบียนสัมปทานไว้
- 2). ดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้าง มาตรการและมาตรฐานทางเทคนิค
- 3). มีมาตรการรักษาความปลอดภัย และรักษาสิ่งแวดล้อมและสังคม
- 4). ห้ามขาย หรือมอบโอน โครงการก่อสร้างให้กับบุคคลอื่น เว้นเสียแต่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของโครงการ
- 5). ห้ามขุดดิน หรือถมดินนอกพื้นที่ที่ได้กำหนดในเวลาก่อสร้าง เว้นเสียแต่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 6). ดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญารับเหมาก่อสร้าง
- 7). ห้ามตัดไม้ เพื่อนำมาเป็นไม้ค้ำแบบ โดยไม่ได้รับอนุญาต
- 8). ไม่ดำเนินการใดๆที่ละเมิดกฎหมาย

2.7.1 การประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและรับเหมาช่วง

โดยทั่วไปการดำเนินกิจการเพื่อเป็นนายช่าง กรรมกรก่อสร้าง และซ่อมแซมอาคาร สะพานทาง และสิ่งก่อสร้างอื่นๆ ถูกกำหนดให้เป็นอาชีพสงวนสำหรับพลเมืองลาวตามบัญชีประเภทธุรกิจสงวนไว้สำหรับพลเมืองลาว (เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ ค.ศ.2012 (พ.ศ. 2556)) ห้ามมิให้มีการขึ้นทะเบียนธุรกิจต่อผู้ลงทุนต่างประเทศ เพื่อการประกอบกิจการประเภทดังกล่าว อย่างไรก็ตาม นักลงทุนต่างประเทศอาจสามารถลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และรับเหมาช่วงได้ ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัดตามที่กฎหมายสปป.ลาว กำหนด

หมายเหตุ : บริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด ได้ขออนุญาตและจดทะเบียนบริษัทปี พ.ศ. 2549

³¹ สถานเอกอัครราชทูต ณ เวียงจันทน์, "กฎหมายว่าด้วยการลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและรับเหมาช่วงในสปป.ลาว," http://vientiane.thaiembassy.org/vientiane/th/about/about_investments.

2.7.2 ข้อยกเว้นในการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและรับเหมาช่วง

ภายใต้ระเบียบการ การอนุญาตจัดตั้งธุรกิจควบคุม ในแผนกการโยธาธิการ และขนส่งว่าด้วยการรับรองบัญชีธุรกิจควบคุมว่า นักลงทุนต่างประเทศ สามารถมีส่วนร่วมในกิจการที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง อย่างธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และรับเหมาช่วงได้ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขซึ่งจำแนกตามประเภทของงานก่อสร้าง ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้

1). กรณีกิจการก่อสร้างทางและสะพาน นิติบุคคลที่จะสามารถดำเนินการก่อสร้างประเภทดังกล่าวได้ ต้องได้รับการอนุมัติจากรัฐบาล และต้องปฏิบัติตามกฎหมายการส่งเสริมการลงทุน และระเบียบของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยในการดำเนินงานจะถูกตรวจสอบ และจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งสัดส่วนการถือหุ้นจะต้องถือหุ้นโดยผู้ลงทุนภายในประเทศไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 สำหรับการถือหุ้นโดยผู้ลงทุนต่างประเทศร้อยละ 100 นั้น โดยหลักแล้วไม่สามารถกระทำได้ เว้นเสียแต่เป็นกรณีเป็นการลงทุนขนาดใหญ่ และมีทุนทั้งหมดตั้งแต่ 240,000,000,000 กีบ ขึ้นไป

2). กรณีกิจการก่อสร้างเคหะสถาน เช่นเดียวกับการก่อสร้างทางและสะพาน การดำเนินการก่อสร้างเคหะสถาน นิติบุคคลที่สามารถดำเนินการได้ ต้องได้รับการอนุมัติจากรัฐบาล และปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งถูกตรวจสอบการดำเนินงาน และได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยในส่วนของการลงทุนโดยผู้ลงทุนต่างประเทศเพียงฝ่ายเดียวนั้นจะถูกจำกัดไม่สามารถกระทำได้ แต่หากเป็นกรณีการร่วมลงทุนแล้วนั้น สัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลดังกล่าวโดยผู้ลงทุนภายในประเทศ ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 51

3). กรณีกิจการบุกเบิกสถานที่ก่อสร้าง ก่อสร้างครบชุด ประกอบติดตั้งสิ่งปลูกสร้างและการตกแต่งภายใน นิติบุคคลที่จะดำเนินการก่อสร้างประเภทนี้ ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลต่างชาติ หรือนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายสปป.ลาว ก็ตามจะได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินงานก่อสร้างดังกล่าว และการดำเนินธุรกิจก็ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่กฎหมาย สปป.ลาว กำหนด อาทิเช่น มีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 8,000,000,000 กีบ และการก่อสร้างที่สามารถดำเนินการได้จะต้องเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 40,000,000,000 กีบขึ้นไป

จากเงื่อนไขดังกล่าวเห็นได้ว่า โดยหลักการแล้วการประกอบอาชีพที่เกี่ยวกับงานก่อสร้างในสปป.ลาว จะต้องห้ามสำหรับนักลงทุนชาวต่างชาติ แต่กฎหมายของสปป.ลาว ก็ยังเปิดโอกาสให้นักลงทุนต่างประเทศเข้ามีส่วนร่วมอยู่บ้าง แต่ทั้งนี้ต้องทำการยื่นขออนุญาตจากรัฐบาล และ/หรือหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องเสียก่อน

2.8 บัญชีโครงการลงทุนที่ต้องประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม³²

องค์การทรัพยากรน้ำและสิ่งแวดล้อม สำนักงานนายกรัฐมนตรีสปป.ลาว ได้ออกประกาศเมื่อวันที่ 12 มีนาคม พ.ศ.2553 กำหนดให้โครงการลงทุนบางประเภทต้องศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ได้แก่ โครงการลงทุนในสาขา 1) พลังงาน 2) เกษตรกรรมและป่าไม้ 3) อุตสาหกรรมแปรรูป 4) โครงสร้างพื้นฐาน และบริการ 5) เหมืองแร่ โดยแบ่งการศึกษาผลกระทบเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ 1 ต้องดำเนินการศึกษาสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (สตต) และกลุ่มที่ 2 ต้องประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (ปผล)

การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์จะเกี่ยวข้องกับโครงการลงทุนในสาขาพลังงาน และสาขาโครงสร้างพื้นฐานและบริการ สามารถสรุปโครงการที่จะต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ ดังนี้

ตารางที่ 2.18 แสดงโครงการที่จะต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ประเภทโครงการลงทุน	กลุ่มที่ 1 ทำรายงานการศึกษาสิ่งแวดล้อม เบื้องต้น (สตต)	กลุ่มที่ 2 ทำรายงานการประเมินผลกระทบต่อ สิ่งแวดล้อม (ปผล)
โครงการพัฒนาสาขาพลังงาน		
โครงการสร้างเขื่อน ไฟฟ้า พลังน้ำ	< 15 เมกะวัตต์ หรือบรรจุน้ำ < 200 ล้านลูกบาศก์เมตร หรือมีเนื้อ อ่างเก็บน้ำ < 1,500 เฮกตาร์	≥ 15 เมกะวัตต์ หรือบรรจุน้ำ ≥ 200 ล้านลูกบาศก์เมตร หรือมีเนื้อที่อ่าง เก็บน้ำ ≥ 1,500 เฮกตาร์
โครงการลงทุนในสาขาโครงสร้างพื้นฐานและบริการ		
โครงการก่อสร้างบ้านพัก บ้านจัดสรร	> 50 ท้อง	
โครงการก่อสร้างสนาม กอล์ฟ	9 หลุม	
โครงการก่อสร้างและ พัฒนาเขตอุตสาหกรรม		ทุกขนาด
โครงการก่อสร้างและ พัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ		ทุกขนาด
โครงการก่อสร้างทางรถไฟ		≥ 100 กิโลเมตร

³² สถาบันเอเชียศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คู่มือการลงทุนสปป.ลาว, บัญชีโครงการลงทุนที่ต้องประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI), 2555).

ตารางที่ 2.19 แสดงโครงการที่จะต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ต่อ)

ประเภทโครงการลงทุน	กลุ่มที่ 1 ทำรายงานการศึกษาสิ่งแวดล้อม เบื้องต้น (สตต)	กลุ่มที่ 2 ทำรายงานการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม (ปผลส)
โครงการลงทุนในสาขาโครงสร้างพื้นฐานและบริการ		
โครงการก่อสร้างถนนผ่าน เขตป่าไม้ (ป่าสงวน, ป่า คุ้มครองและป่าผลิต) และ เขตอนุรักษ์สัตว์ป่าและพันธุ์ พืชที่ไม่มีแนวถนน		ทุกขนาด
โครงการก่อสร้างเส้นทาง ใหม่ (ทางหลวงแห่งชาติ, แขวง,เมือง,ชนบท,ทางหลวง พิเศษ)	ทุกขนาด	
โครงการก่อสร้างสนามบินที่มี รันเวย์	1,000-2,500 เมตร	> 2,500 เมตร
โรงพยาบาล	≤ 100 เตียง	≥ 100 เตียง
โครงการก่อสร้างโรงแรม หรือสถานที่พักตากอากาศ ไกลแม่น้ำ	< 80 ห้อง	> 80 ห้อง
โครงการก่อสร้างโรงแรม ครบวงจร	< 50 เฮกตาร์	> 50 เฮกตาร์
การพัฒนาสถานที่ท่องเที่ยว และพักผ่อนในอุทยาน แห่งชาติ		ทุกขนาด
โครงการที่พื้นที่สวนหนึ่ง หรือทั้งหมดมีผลกระทบต่อ เขตอนุรักษ์ธรรมชาติ สัตว์ ป่าและพันธุ์พืช เขตที่มี ความสำคัญทางประวัติ ศาสตร์และวัฒนธรรม เขตที่ ได้รับอนุมัติจากกองการ ปกครองท้องถิ่น		ทุกขนาด

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยในเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีวัตถุประสงค์ คือ เพื่อศึกษาวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว และเพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคในกระบวนการการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว โดยเลือกใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (Dept Interview) และศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Literature Review) ในการศึกษา

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย

3.1.1 กลุ่มประชากร

กลุ่มประชากรคือ กลุ่มนักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญ และผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าไปลงทุนกิจการในสปป.ลาว แบ่งเป็น 2 กลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มนักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มบริษัทที่ได้เข้าไปลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์และรับเหมาก่อสร้างในสปป.ลาว เพื่อรวบรวมวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุน เพื่อนำมาหาข้อจำกัด หรือนำไปเป็นข้อเสนอแนะเพื่อเป็นการสนับสนุนในการลงทุน โดยได้เลือก บริษัท เอร่าวันริเวอร์ไซด์ จำกัด เป็นกิจการทั่วไป ประเภทโรงแรม และบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด เป็นกิจการสัมปทานประเภทรับเหมาก่อสร้าง เนื่องจากลักษณะวิธีการและขั้นตอนของการลงทุนทั้ง 2 ประเภทนี้ มีลักษณะเฉพาะตัวที่แตกต่างกัน

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.2.1 เครื่องมือที่ใช้ในการทำการวิจัยครั้งนี้คือ

1). ศึกษาเอกสาร บทความ นโยบาย และกฎหมายที่มีความเกี่ยวข้องกับ วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เช่น กฎหมายที่ดิน นโยบายส่งเสริมเศรษฐกิจ คู่มือการค้าและการลงทุนในสปป.ลาว กฎหมายการลงทุนธุรกิจโรงแรม เป็นต้น เพื่อทราบถึงลำดับขั้นตอนการลงทุน และทราบหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมต่างๆ เป็นต้น

2). แบบสัมภาษณ์เชิงลึก มีการตั้งแนวคำถามปลายเปิด เป็นแบบกึ่งมีโครงสร้าง (Semi-structured interview) เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่าง การเก็บข้อมูลด้วยวิธีดังกล่าว ผู้ให้สัมภาษณ์และผู้สัมภาษณ์จะต้องมีความเข้าใจในเนื้อหาและประเด็นที่ต้องการได้อย่างดี และข้อจำกัดของการสัมภาษณ์ คือ ความเข้าใจในเนื้อหาและการตีความจากการสัมภาษณ์ ซึ่งอาจจะทำให้เกิดการผิดพลาดได้

3.2.2 การออกแบบเครื่องมือมีขั้นตอนดังนี้

1). จัดทำแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น โดยสรุปเนื้อหาจากเอกสาร บทความ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์และรับเหมาก่อสร้าง ถึงวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

2). ทำการทดสอบการสัมภาษณ์ เพื่อตรวจสอบและแก้ไข ปรับปรุงให้เป็นแบบสัมภาษณ์ที่สมบูรณ์ เพื่อนำไปสัมภาษณ์กับกลุ่มประชากร

3). แบบสัมภาษณ์จะแบ่งเป็น 2 ส่วนหลัก ๆ คือ ส่วนที่ 1 คำถามปลายปิด เพื่อให้กลุ่มตัวอย่าง แสดงความคิดเห็นในกรอบของตัวแปรที่ได้จากการสรุปจากเอกสาร บทความ และกฎหมายที่มีความเกี่ยวข้อง ส่วนที่ 2 คือ คำถามปลายเปิด ที่เปิดโอกาสให้กลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นที่ และแนะนำประเด็นอื่นๆ ที่น่าสนใจได้

ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบแนวคิดในงานวิจัย

จุดประสงค์ในงานวิจัย	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย	กลุ่มตัวอย่าง
1. ศึกษาวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ใน สปป.ลาว	- วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงาน	- กรรมสิทธิการถือครองที่ดิน - สิทธิประโยชน์ในการลงทุน - หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการลงทุน - กฎหมาย/นโยบายส่งเสริมการลงทุน	1.ข้อมูลทุติยภูมิ จากกฎหมายระเบียบข้อบังคับนโยบายการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใน สปป.ลาว	กลุ่มที่ 1 คือกลุ่มนักวิชาการผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนทางด้านการอสังหาริมทรัพย์
2. ศึกษาปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนใน สปป.ลาว	- ปัญหาและอุปสรรคของการดำเนินงานและประกอบการธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์	- ข้อมูลทั่วไปบริษัท - ประเภทของธุรกิจ - ลักษณะของรูปแบบการลงทุน - สัดส่วนการถือหุ้นและลงทุน - ขนาดโครงการ - จำนวนเงินลงทุน	2.ข้อมูลปฐมภูมิ จากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการที่เข้าไปลงทุนใน สปป.ลาว	กลุ่มที่ 2 คือกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์และรับเหมาก่อสร้างที่ได้เข้าไปลงทุนใน สปป.ลาว คือ บริษัท เอราวัฒน์ริเวอร์ไซด์ จำกัด และบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด

3.2.3 เนื้อหาและประเด็นของการสัมภาษณ์มีดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์และโครงการ เช่น ตำแหน่งหน้าที่การทำงาน ลักษณะของประเภทธุรกิจหรือ รูปแบบของบริษัท ที่เข้าไปลงทุน ขนาดโครงการ

ส่วนที่ 2 เป็นแนวคำถามที่ถามเชิงลึกเกี่ยวกับวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สปป.ลาว

ส่วนที่ 3 เป็นแนวคำถามที่ถามเชิงลึกเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สปป. ลาว

ส่วนที่ 4 ผลกระทบและการปรับตัวหลังจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียนที่น่าสนใจ โดยเฉพาะกลุ่มประเทศ CLMV

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1). ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย

ศึกษาเอกสาร บทความ นโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เช่น กฎหมายที่ดิน นโยบายส่งเสริมเศรษฐกิจ คู่มือการค้าและการลงทุนในสปป.ลาว กฎหมายการลงทุนธุรกิจโรงแรม เป็นต้น

- ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับสปป.ลาวในเอกสาร บทความ นโยบาย และกฎหมายที่มีความเกี่ยวข้องกับการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ เช่น รูปแบบการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ ประเภทของการลงทุน สัดส่วนการลงทุน เป็นต้น

- ศึกษาข้อมูลทั่วไปของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทรับเหมาก่อสร้างของนักลงทุนไทยที่ได้เข้าไปลงทุนที่สปป.ลาว เช่น ขนาด และรูปแบบธุรกิจที่ได้เข้าไปลงทุน สัดส่วนการ ถือหุ้น เป็นต้น

2). ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ

โดยการสัมภาษณ์กลุ่มประชากรในงานวิจัย โดยใช้วิธีสัมภาษณ์เชิงลึก โดยถามถึงการปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์กับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โอกาสการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ในกลุ่มประเทศ CLMV ความเข้าใจวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุน ปัญหาและอุปสรรคในกระบวนการการลงทุน โดยเป็นแนวคำถามปลายเปิด เพื่อให้ผู้สัมภาษณ์ได้เสนอแนะประเด็นอื่นๆ ที่เห็นว่ามีสำคัญในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว

3). สรุปข้อมูลและรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อกำหนดแนวทางในออกแบบสัมภาษณ์ และจัดทำแบบสัมภาษณ์

4). นำแบบสัมภาษณ์ไปสัมภาษณ์กลุ่มประชากร

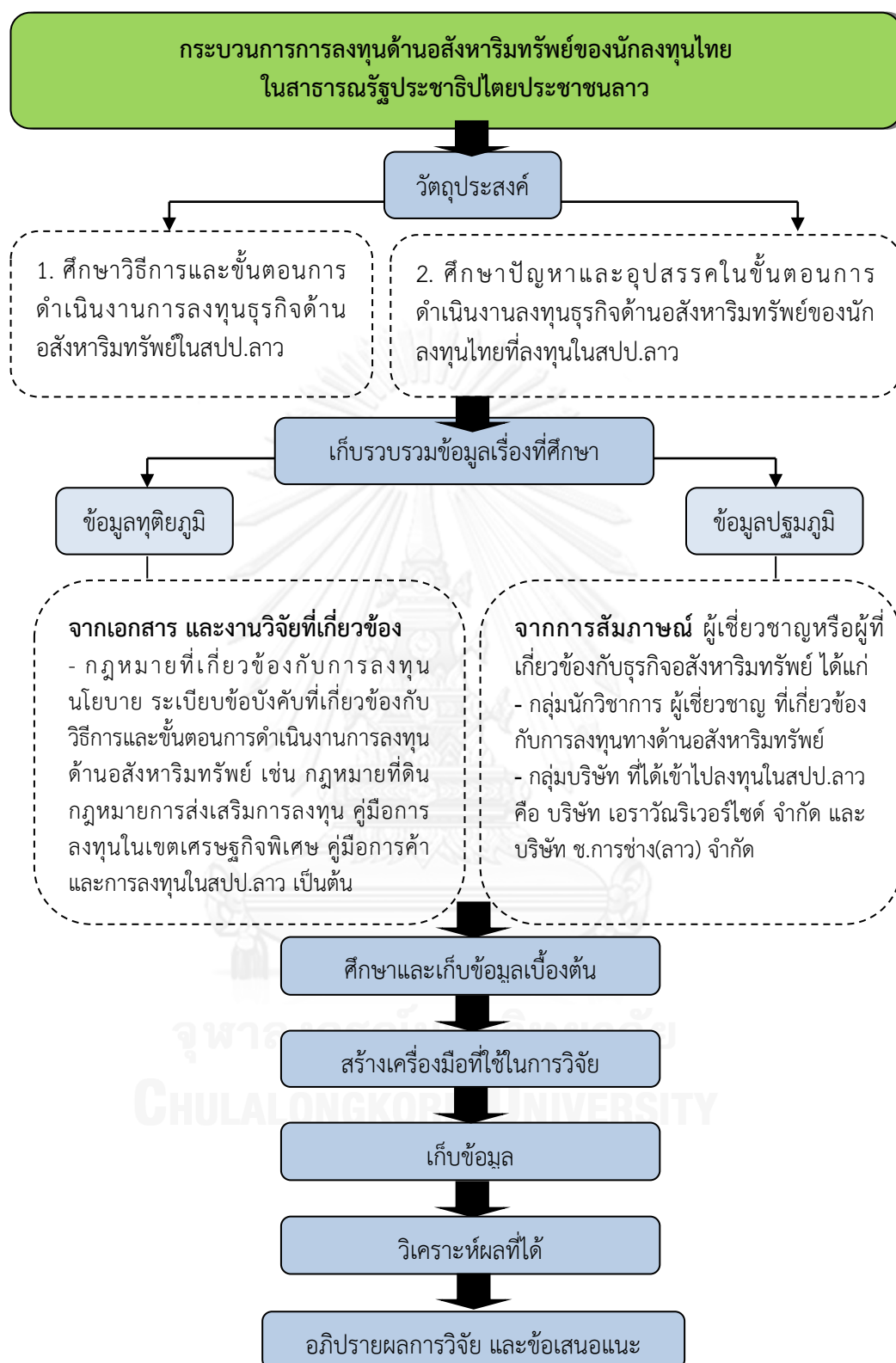
5). วิเคราะห์ข้อมูล หาตัวแปรที่เกี่ยวข้องจากแบบสัมภาษณ์ นำมาสรุปรวบรวมและวิเคราะห์เป็นข้อเสนอแนะ

6). นำข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์มาทบทวนและเรียบเรียง เพื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลทุติยภูมิถึงวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อหาขั้นตอนที่เหมือนและแตกต่าง

7). สรุปผลงานวิจัยและเสนอแนะถึงวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว เพื่อเป็นกรณีตัวอย่างและนำเสนอปัญหาและอุปสรรคในการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้จากเอกสาร บทความ และกฎหมายที่มีความเกี่ยวข้องกับการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ถึงระเบียบข้อบังคับ และหลักการที่เกี่ยวข้องกับวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาวมาวิเคราะห์ร่วมกับแบบสัมภาษณ์จะได้ข้อมูลเป็นเชิงคุณภาพจะทำให้ข้อมูลที่ได้ออกมาเป็นเชิงบรรยายเปรียบเทียบเป็นหลัก เนื่องจากข้อมูลหลัก ได้มาจากเอกสารงานวิชาการ และข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของกลุ่มตัวอย่าง



แผนภูมิที่ 3.1 แสดงการดำเนินงานวิจัย

บทที่ 4 รายละเอียดโครงการ

4.1 บริษัท เอรಾವัณริเวอร์ไซด์ จำกัด

4.1.1 ข้อมูลทั่วไป

รูปแบบของการลงทุน : วิสาหกิจร่วมทุน (Joint Venture) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40

ประเภทกิจการ : กิจการทั่วไป

ประเภทของโครงการ : โรงแรม

จำนวนเงินลงทุน : 250 ล้านบาท

ขนาดที่ดิน : ประมาณ 20 ไร่

สถานที่ตั้งโครงการ : เมืองปากเซ แขวงจำปาสัก

ปีที่เริ่มดำเนินการ : พ.ศ. 2549

4.1.2 โรงแรมเอรಾವัณริเวอร์ไซด์

สิ่งอำนวยความสะดวก : อินเทอร์เน็ต, อ่างอาบน้ำ, ทีวี LCD, ระเบียงส่วนตัว, เสื้อคลุมอาบน้ำ, ตู้เซฟส่วนตัวภายในห้องพัก, ชุดทำกาแฟและชา, มินิบาร์, ห้องอาหาร, ห้องประชุม, สปา, นวดแผนโบราณ, ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ

จำนวนห้องพัก : 128 ห้องพัก แบ่งเป็น 4 ประเภท ได้แก่

ตารางที่ 4.1 แสดงการจำแนกประเภทห้องพักของโรงแรมเอรಾವัณริเวอร์ไซด์

ประเภทห้องพัก	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม)	จำนวน	แบ่งเป็น	
			เตียงเดี่ยว	เตียงคู่
Superior	30 ตร.ม	60 ห้อง	8 ห้อง	52 ห้อง
Deluxe	30 ตร.ม	50 ห้อง	12 ห้อง	38 ห้อง
Junior Sweet	40 ตร.ม	10 ห้อง	10 ห้อง	-
Signature Sweet	50 ตร.ม	8 ห้อง	8 ห้อง	-
รวม		128 ห้อง	38 ห้อง	90 ห้อง



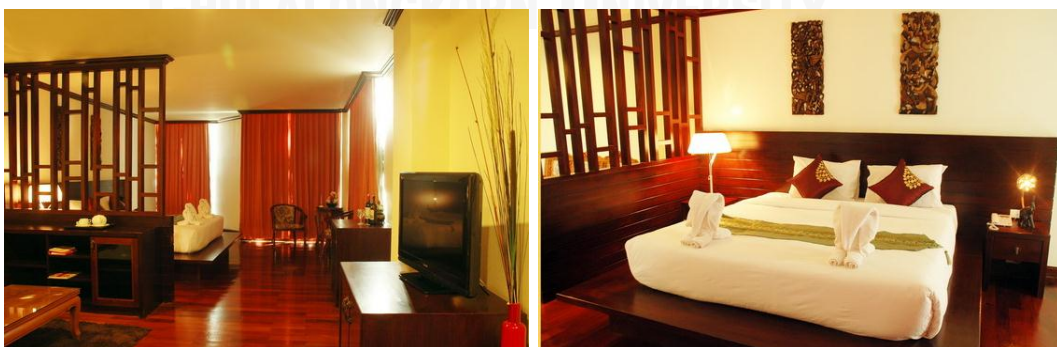
ภาพที่ 4.1 แสดงลักษณะห้องพักแบบ Superior



ภาพที่ 4.2 แสดงลักษณะห้องพักแบบ Deluxe



ภาพที่ 4.3 แสดงลักษณะห้องพักแบบ Junior Sweet



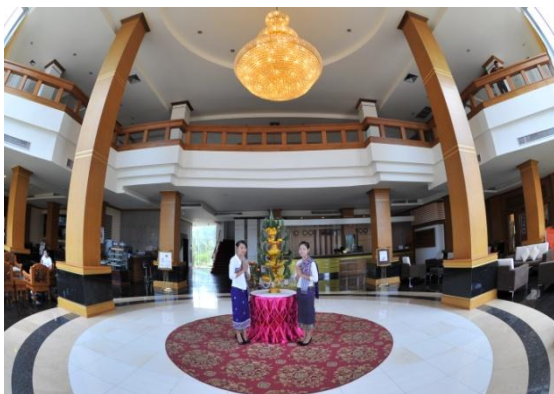
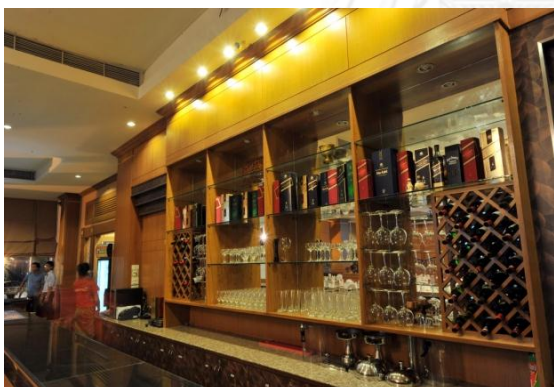
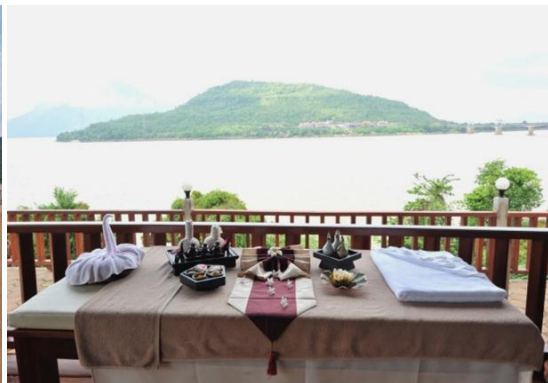
ภาพที่ 4.4 แสดงลักษณะห้องพักแบบ Signature Sweet



ภาพที่ 4.5 แสดงที่ตั้งของโรงแรมเอราวัณริเวอร์ไซด์



ภาพที่ 4.6 แสดงที่ทัศนียภาพของโรงแรมเอราวัณริเวอร์ไซด์



ภาพที่ 4.7 แสดงที่สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมเอราวัณริเวอร์ไซด์

4.2 บริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด

4.2.1 ข้อมูลทั่วไป³³

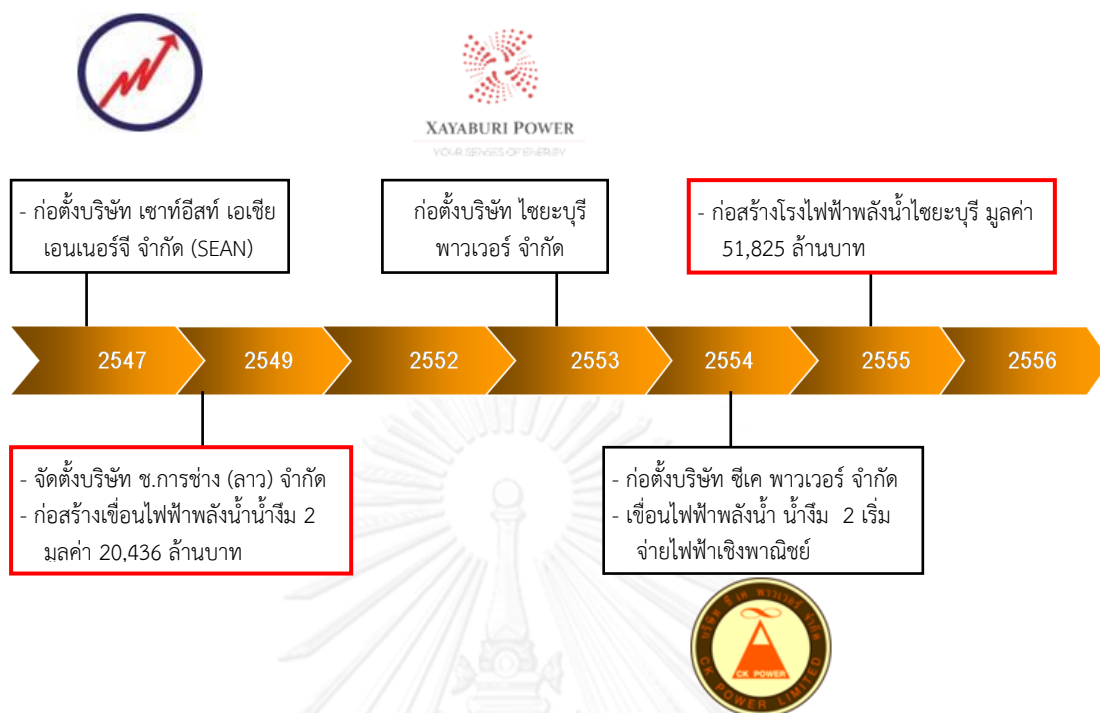
- รูปแบบของการลงทุน : วิสาหกิจลงทุนต่างประเทศทั้งหมด (100% Foreign-Owned Enterprise) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
- ประเภทกิจการ : กิจการสัมปทาน
- ประเภทของโครงการ : รับเหมาก่อสร้างเขื่อน เพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังน้ำมีลักษณะเป็นผู้รับเหมา โดยตรง (Main Contractor)
- จำนวนเงินลงทุน : ประมาณ 51,825 ล้านบาท
- สถานที่ตั้งโครงการ : แขวงเวียงจันทน์ และแขวงไชยะบุรี
- ปีที่เริ่มดำเนินการ : พ.ศ. 2547 - ก่อตั้งบริษัท เซาท์อีสท์เอเชีย เอนเนอร์จี จำกัด
พ.ศ. 2549 - โครงการก่อสร้างเขื่อนไฟฟ้าพลังน้ำ น้ำงึม 2
พ.ศ. 2553 - ก่อตั้งบริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด
พ.ศ. 2554 - ก่อตั้งบริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด
พ.ศ. 2555 - โครงการก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังน้ำไชยะบุรี

4.2.2 ประวัติความเป็นมา³⁴

แรกเริ่มบริษัท ช.การช่าง จำกัด(มหาชน) ได้ก่อตั้งบริษัท เซาท์อีสท์เอเชีย เอนเนอร์จี จำกัด ในปี พ.ศ. 2547 เพื่อดำเนินการเป็นผู้รับสัมปทานดำเนินการออกแบบ พัฒนาก่อสร้างและดำเนินการโครงการไฟฟ้าพลังน้ำ(เขื่อนน้ำงึม 2) กับรัฐบาลลาว และได้เริ่มโครงการก่อสร้างโครงการเขื่อนน้ำงึม 2 ในปี พ.ศ. 2549 และในปีเดียวกันได้ก่อตั้งบริษัท ช.การช่าง (ลาว) จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของสปป.ลาว โดยที่บริษัท ช.การช่าง ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อดำเนินกิจการรับเหมาก่อสร้าง โครงการผลิตไฟฟ้าพลังน้ำ น้ำงึม 2 ที่สปป.ลาว

³³ ปราชญ์ เจริญเชาวน์, 31 กรกฎาคม 2556.

³⁴ บริษัท ช.การช่าง จำกัด(มหาชน), รายงานประจำปี 2555, ประวัติความเป็นมา. (กรุงเทพฯ, 2555).



ภาพที่ 4.8 แสดงช่วงเวลาที่สำคัญของ บริษัท ช.การช่าง เริ่มดำเนินการธุรกิจที่สปป.ลาว

4.2.3 บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องต่อการดำเนินกิจการของบริษัท ช.การช่าง (ลาว) จำกัด

4.2.3.1 บริษัท เซาท์อีสท์เอเชีย เอนเนอร์จี้ จำกัด

ก่อตั้งเมื่อปี พ.ศ. 2547 ดำเนินธุรกิจได้รับสัมปทานดำเนินการออกแบบ พัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการไฟฟ้าพลังน้ำ (น้ำงึม 2) กับรัฐบาลลาว โดยบริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) ให้เงินกู้ยืมในฐานะผู้ถือหุ้นตามข้อตกลงของสัญญาสนับสนุนทางการเงิน (Shareholders Loan Agreement) ซึ่งกำหนดให้ผู้ถือหุ้นสนับสนุนเงินกู้แก่ บริษัท เซาท์อีสท์เอเชีย เอนเนอร์จี้ จำกัด ในวงเงินกู้ 156.25 ล้านบาท โดยบริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้สำหรับการเข้าสำรวจและพัฒนาโครงการใหม่ซึ่งจะเสริมศักยภาพให้กับโครงการเขื่อนน้ำงึม 2

4.2.3.2 บริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด

ก่อตั้งเมื่อปี พ.ศ. 2553 ดำเนินธุรกิจศึกษาสำรวจและออกแบบโครงการก่อสร้างเขื่อนผลิตไฟฟ้าพลังน้ำในลำน้ำโขงบริเวณไชยะบุรีกับรัฐบาลลาว มีรูปแบบของการลงทุนเป็นวิสาหกิจร่วมทุน โดยบริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 30 ร่วมกับรัฐบาลลาวอีก ร้อยละ 70 โดยบริษัทไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท ช.การช่าง (ลาว) จำกัด (ซึ่ง บริษัท. ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100) ก่อสร้างโครงการไฟฟ้าพลังน้ำไชยะบุรี มูลค่างานประมาณ 51,825 ล้านบาท หรือ 711 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ซึ่งบริษัท ช.การช่าง (ลาว) จำกัดมีศักยภาพในการดำเนินงานและมีความพร้อมที่จะเริ่มงานได้ทันที และมูลค่างานมีความเหมาะสม

4.2.3.4 บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

ก่อตั้งเมื่อปี พ.ศ. 2554 ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าที่ผลิตจากพลังงานประเภทต่างๆ โดยบริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 38 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นบริษัทที่เป็นแกนนำของกลุ่มบริษัทที่มุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานประเภทต่างๆ ปัจจุบันบริษัทได้ถือหุ้นในบริษัทที่ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจาก แหล่งพลังงาน 3 ประเภทได้แก่ โรงไฟฟ้าพลังน้ำจำนวน 1 บริษัท โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์จำนวน 3 บริษัทและ โรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วม จำนวน 1 บริษัท



ภาพที่ 4.9 แสดงโครงสร้างการลงทุนของ บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน)

4.2.4 ปัจจัยความเสี่ยงของการลงทุนของบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด³⁵

4.2.4.1 ความเสี่ยงในการบริหารจัดการและความเสี่ยงจากความล่าช้าของโครงการ

บริษัท ช.การช่าง จำกัด(มหาชน) ได้รับการรับรองมาตรฐานระบบคุณภาพสากล ISO 9001 : 2000 ในปี พ.ศ. 2545 จาก 2 สถาบัน ได้แก่ UKAS และ NAC Thailand ปัจจุบันได้พัฒนาเข้าสู่ ISO 9001 : 2008 ปัจจุบันได้รับการรับรองรวม 13 ขอบเขตงานในธุรกิจออกแบบและบริหารงานก่อสร้างในด้านงานอาคาร (Building) งานถนน (Road) งานสะพาน (Bridge) งานอุโมงค์ (Underground Structure and Tunneling) งานระบบท่อส่งน้ำมัน (Piping Work and Aviation Fueling Hydrant Control System) งานคลังน้ำมัน (Fuel Depot and Control System) งานทางด่วน (Expressway) งานภูมิสถาปัตยกรรม (Landscape) งานโรงบำบัดน้ำเสีย (Wastewater Treatment Plant) งานโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วม (Cogeneration Power Plant) งานเขื่อนไฟฟ้าพลังน้ำ (Hydro-Electric Power Development Dam) งานสายส่งไฟฟ้าแรงสูงและสถานีไฟฟ้าย่อย (High Voltage Transmission Line and Substation) และงานโรงย่อยและคัดแยกหิน (Rock Quarry and Mill)

³⁵ บริษัท ช.การช่าง จำกัด(มหาชน), รายงานประจำปี 2555, ปัจจัยความเสี่ยงของการลงทุน. (กรุงเทพฯ, 2555).

ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความล่าช้าของโครงการโดยทั่วไป อาจเกิดจากความล่าช้าอันเนื่องมาจากผู้ว่าจ้างเองหรือความล่าช้าอันเนื่องมาจากผู้รับจ้าง หรือความล่าช้าอันเนื่องมาจากสาเหตุที่ไม่สามารถระบุผู้รับผิดชอบได้

ความล่าช้าอันเนื่องมาจากผู้ว่าจ้าง อาทิ การส่งมอบพื้นที่ การพิจารณาอนุมัติเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับงานก่อสร้างซึ่งความล่าช้าเหล่านี้อาจมีผลต่อระยะเวลา และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงจากความล่าช้าเหล่านี้ โดยที่บริษัทฯ ได้รับความร่วมมือและประสานงานกับผู้ว่าจ้างเพื่อให้งานก่อสร้างสำเร็จลุล่วง

ความล่าช้าอันเนื่องมาจากผู้รับจ้าง เช่น ในกรณีที่เกิดภาวะการขาดแคลนวัสดุ ก่อสร้างบริษัทฯ ป้องกันปัญหาดังกล่าว โดยได้ทำสัญญาซื้อขายวัสดุต่างๆ ไว้ล่วงหน้า ดังจะเห็นได้จากการที่บริษัทฯ ได้มีการทำสัญญาซื้อ-ขายปูนซีเมนต์ และเหล็กเพื่อรองรับโครงการของบริษัทที่ได้มีการลงนามในสัญญาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ความล่าช้าอันเนื่องมาจากสาเหตุที่ไม่สามารถระบุผู้รับผิดชอบได้ เช่น ในกรณีภัยธรรมชาติ ซึ่งโดยทั่วไปในการทำสัญญาว่าจ้าง จะมีการระบุให้ผู้รับจ้างทำสัญญาประกันภัยให้กับโครงการต่างๆ ที่บริษัทรับเหมาก่อสร้าง

จากประสบการณ์ที่ผ่านมายังไม่มีเหตุการณ์อันเนื่องมาจากความล่าช้าของโครงการที่เกิดจากกลุ่มบริษัทฯ แต่มีความเสี่ยงจากความล่าช้าอันเกิดจากคู่สัญญา ซึ่งได้ดำเนินการแก้ไข โดยบริษัทฯ ได้แจ้งให้ผู้ว่าจ้างเร่งรัดแก้ไขปัญหาและได้เร่งรัดการก่อสร้างให้เป็นไปตามกำหนด

4.1.4.2 ปัจจัยความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

โครงการบางส่วนเป็นเงินตราต่างประเทศ ทำให้การเปลี่ยนแปลงของค่าเงินตราต่างประเทศเมื่อเทียบกับเงินบาทจะมีผลต่อต้นทุนหรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในส่วนของบริษัทฯ ได้ดำเนินการบริหารความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนโดยวิธีการจับคู่รายได้และค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินตราต่างประเทศ คือการนำฝากรายได้ที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศไว้ในบัญชี “FCD” Foreign Currency Deposit เมื่อโครงการที่มีภาระค่าใช้จ่ายที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศบริษัทฯ จะใช้เงินจากบัญชี FCD ดังกล่าวมาจ่ายชำระภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ในปัจจุบันโครงการที่มีรายได้และต้นทุนบางส่วนเป็นเงินตราต่างประเทศ คือ งานก่อสร้างเขื่อนผลิตไฟฟ้าพลังน้ำในลำน้ำโขงบริเวณไชยะบุรี

4.1.4.3 ปัจจัยความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนแรงงานและความผันผวนของราคาน้ำมัน

การบริหารสัญญางานก่อสร้างในแต่ละโครงการให้มีผลกำไรขั้นต้นขึ้นอยู่กับการประมาณการต้นทุนโครงการที่แม่นยำและควบคุมต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงให้อยู่ในประมาณการที่กำหนดไว้ ปัจจัยการประมาณต้นทุนนอกจากขึ้นอยู่กับราคาวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนแรงงาน ซึ่งมีการเคลื่อนไหว

เปลี่ยนแปลงไปตามสภาวะการณ์ของระดับอุปสงค์และอุปทานแล้วภาวะราคาน้ำมันจะเป็นปัจจัย ต้นทุนทางอ้อมต่อต้นทุนการดำเนินงานด้วย ในปี พ.ศ. 2555 ความผันผวนของราคาวัสดุโดยเฉพาะ เหล็กและค่าแรงงานและน้ำมันอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างอย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวผ่านทางสัญญาการก่อสร้างใน 2 ลักษณะคือ

- กรณีที่สัญญาก่อสร้างมีการปรับราคาทำงานก่อสร้างตามสูตรการปรับราคา (Escalation Factor, K) ซึ่งค่า K ดังกล่าวจะอยู่ในรูปของค่าการคำนวณที่แปรผันตามต้นทุนการผลิต ที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งสูตรดังกล่าวอาจไม่ครอบคลุมราคาต้นทุนวัตถุดิบและค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้นได้ ทั้งหมดแต่จะรองรับการเพิ่มขึ้นของราคาวัตถุดิบและแรงงานที่มีได้คาดการณ์ไว้ทำให้มีผลกระทบต่อ ต้นทุนก่อสร้างไม่มากนัก โครงการของกลุ่มบริษัทฯ โดยส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มลูกค้าภาคราชการ

- กรณีสัญญาก่อสร้างที่เป็นจำนวนเงินคงที่ หรือเป็น Lump-sum ซึ่งในสัญญาไม่ได้ ระบุหรือไม่สามารถกำหนดเป็นค่า K ได้ ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้กับโครงการที่เป็น Turn Key Project โดย จะมีการรวมค่าเผื่อกรณีที่ราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างรวมไว้ในมูลค่ารวมของโครงการแล้ว โดยส่วนใหญ่ จะเป็นกลุ่มลูกค้าภาคเอกชน

- นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยขึ้น เพื่อผลิตวัสดุก่อสร้างที่จำเป็นต้อง ใช้ ซึ่งจะเป็นการช่วยในการลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนวัสดุ และการขึ้นราคาวัสดุเกินความเป็น จริง อีกทั้งเป็นการช่วยเพิ่ม อำนาจในการต่อรองราคากับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างรายใหญ่ในภาวะที่มีการ แข่งขันสูง

4.1.4.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐบาล

โครงสร้างรายได้จากมูลค่างาน จำนวนร้อยละ 24.67 เป็นงานของภาครัฐบาล ดังนั้น รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ จึงมีความสัมพันธ์กับการใช้จ่ายด้านงบประมาณของประเทศ ซึ่งต้อง ขึ้นอยู่กับอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจและบรรยากาศการลงทุน รวมถึงภาวะความมั่นคงทางการเมือง โดยในส่วนของโครงการภาครัฐที่ได้มีการลงนามไปแล้วนั้น กลุ่มบริษัทมิได้มีความเสี่ยงจาก ภาวะเศรษฐกิจและการเมือง เนื่องจากโครงการดังกล่าวจะได้รับการจัดสรรงบประมาณตาม งบประมาณผูกพันอันหมายถึงการรับประกันวงเงินที่รัฐบาลจะต้องนำมาใช้จ่ายในโครงการดังกล่าว อย่างไม่จำกัด ในส่วนของโครงการภาครัฐที่กลุ่มบริษัทฯ ขณะการประมูลนั้นหากยังไม่มีมีการลงนาม สัญญา รัฐบาลสามารถจัดการประมูลโครงการดังกล่าวขึ้นมาใหม่ได้ตามแต่เหตุผลของแต่ละโครงการ

กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการปรับตัวเพื่อเพิ่มช่องทางการสร้างรายได้ในรูปของการลงทุน และการบริหารโครงการ โดยมีการขยายการลงทุนไปสู่ธุรกิจ ซึ่งมีรายได้ที่แน่นอนมากขึ้นดัง ตัวอย่างเช่นบริษัทฯ ลงทุนในบริษัททางด่วนกรุงเทพ จำกัด(มหาชน), บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน), บริษัท ประปาปทุมธานี , บริษัท น้ำประปาไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด ,บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด ประกอบกิจการการถือหุ้นในบริษัทสัมปทาน ได้แก่ บริษัท เซาท์

อีสท์ เอเชีย เอนเนอร์จี้ จำกัด เพื่อผลิตไฟฟ้าและจำหน่ายให้แก่การไฟฟ้าฝ่ายผลิต ซึ่งโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการสัมปทานที่มีการอนุมัติสิทธิในระยะยาวทำให้ไม่ประสบกับปัญหาการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐบาล

4.1.4.5 ความเสี่ยงจากการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม กิจการที่ควบคุมร่วมกัน บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทอื่น

เนื่องจากลักษณะโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ จะประกอบไปด้วยบริษัทย่อย บริษัทร่วม รวมถึงกิจการที่ควบคุมร่วมกันและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และบริษัทอื่นจำนวนหลายบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับลักษณะธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ที่ประกอบด้วยการลงทุน และการก่อสร้างโครงการหลายโครงการแต่ละโครงการจะมีกลุ่มผู้ร่วมทุนที่แตกต่างกันไป อย่างไรก็ตามกิจการที่ควบคุมร่วมกันที่จัดตั้งขึ้นส่วนใหญ่จะมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินโครงการเพียงไม่กี่โครงการและเมื่อโครงการนั้นแล้วเสร็จก็จะเลิกกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ดังนั้น จำนวนบริษัทหรือนิติบุคคลในกลุ่มก็จะลดลงตามไปด้วย ในแง่ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม กิจการที่ควบคุมร่วมกัน บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทอื่นจะจำกัดเท่ากับเงินลงทุนในแต่ละองค์กร ซึ่งในการลงทุนแต่ละครั้งบริษัทฯ จะมีการศึกษาถึงความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการ หรือแต่ละบริษัทอย่างรอบคอบ นอกจากการพิจารณาถึงผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคต

4.1.4.6 ความเสี่ยงจากการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย บริษัทร่วม กิจการที่ควบคุมร่วมกัน บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทอื่น

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และกิจการที่ควบคุมร่วมกันโดยบริษัทฯ มีการให้กู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ซึ่งเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำบวกส่วนต่างที่กำหนด ($MLR + Margin$) ต่อปี และอัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ผู้กู้ได้วางหลักประกันให้กับกิจการร่วมค้า คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวนหนึ่งซึ่งมีราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (ตามสัดส่วนการร่วมค้าของบริษัท) และผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทผู้กู้ได้ค้ำประกันการชำระหนี้ และให้กิจการร่วมค้าคิดดอกเบี้ยเพิ่มอีกร้อยละ 1.25 ต่อปี ของเงินที่กู้ นับตั้งแต่วันที่กู้ยืมเงินจนถึงวันที่ผู้กู้ชำระหนี้เสร็จสิ้น

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้ในโครงการก่อสร้างของบริษัทย่อยสองแห่งได้รับจากธนาคารและสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการที่ควบคุมร่วมกันโดยเร่งรัดและติดตามการรับชำระหนี้อย่างใกล้ชิดและจะพิจารณาจากความจำเป็นและความ

สมเหตุสมผลของรายการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญและจัดให้มีการผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ เพื่อถ่วงถ่วงผลกระทบอีกชั้นหนึ่งทุกครั้ง

4.1.4.7 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน

สภาพคล่องทางการเงินเป็นสิ่งสำคัญสำหรับธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่ต้องมีเงินทุนหมุนเวียนที่เพียงพอ เพื่อใช้ในการจัดหาวัสดุค้ำจุนรวมถึงค่าจ้างแรงงานต่างๆ หากบริษัทมีการบริหารสภาพคล่องไม่ดีจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการรับงานก่อสร้างโครงการใหม่ๆ หรือจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ที่มีอยู่ไปแล้วเสร็จไม่ได้

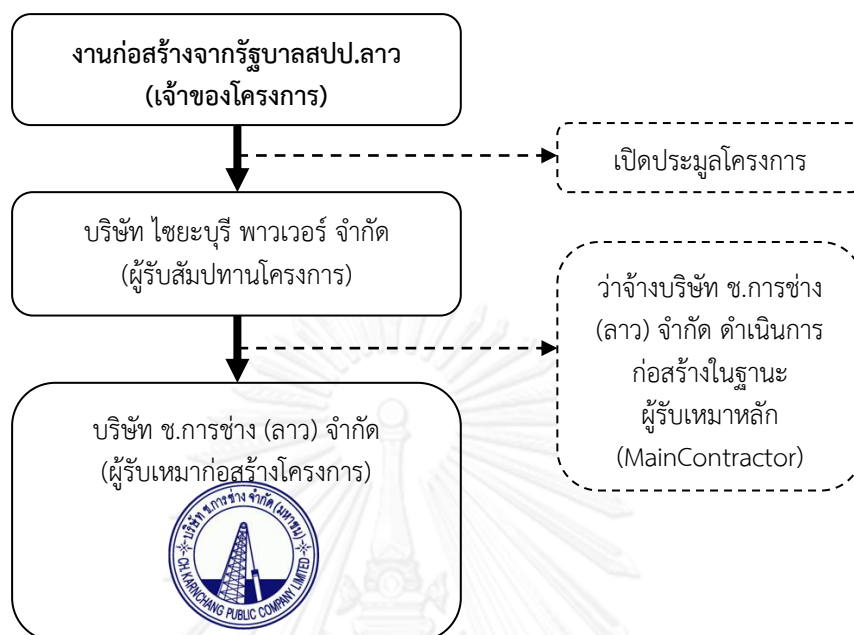
โดยบริษัทฯ ได้มีนโยบายการบริหารเงินสดในมือให้มีในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจก่อสร้างในรายการเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นไว้กับสถาบันการเงินที่มีความน่าเชื่อถือและเงินลงทุนระยะสั้นเป็นเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น พันธบัตรรัฐบาล ฯลฯ อีกทั้งการรับงานทุกโครงการก่อสร้างภาครัฐบาลและเอกชนจะมีเงินรับล่วงหน้า (Advance Payment) รวมถึงโครงการของบริษัทเป็นโครงการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานที่สำคัญโดยมีรัฐบาลเป็นลูกค้า ทำให้จะได้รับการสนับสนุนสินเชื่อโครงการ (Project Finance) จากสถาบันการเงินเสมอสำหรับธุรกิจด้านการลงทุนของบริษัท ในปีพ.ศ. 2556 ที่มีแผนการลงทุนทางบริษัทได้ดำเนินการบริหารความเสี่ยงด้านการลงทุน โดยบริษัทได้ดำเนินการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจในกลุ่มพลังงานโดยจัดตั้ง บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพลังงานทั้งหมด โดยบริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด จะเป็นผู้ลงทุนในธุรกิจพลังงานแทนบริษัท

4.1.4.8 ความเสี่ยงด้านอันดับเครดิต

ทริสเรทติ้งปรับเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัทฯ ซี.การช่าง จำกัด (มหาชน) ขึ้นมาอยู่ที่ระดับ “BBB+” วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2556 แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการเพิ่มขึ้นของมูลค่าโครงการในมือและผลประกอบการของบริษัทที่ปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตามอันดับเครดิตของบริษัทอาจถูกปรับลดลงหากบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้นมาก (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ) เกินกว่า 2.5 เท่าเป็นระยะเวลาต่อเนื่อง

ทั้งนี้สำหรับโครงการก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังน้ำไซยะบุรีบริษัทสามารถนำเสนอปรับตารางการส่งมอบงานของโครงการต่อผู้ว่าจ้างทุกๆ 6 เดือน ซึ่งจะทำให้สามารถเรียกเก็บเงินค่างานได้มากขึ้น นอกจากนี้บริษัทได้มีการดำเนินการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจในกลุ่มพลังงานโดยจัดตั้ง บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพลังงานทั้งหมดอันจะส่งผลให้บริษัทลดภาระด้านการลงทุนในธุรกิจพลังงาน อีกทั้งบริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด จะดำเนินการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัท

4.2.5 กลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท ช.การช่าง (ลาว) จำกัด

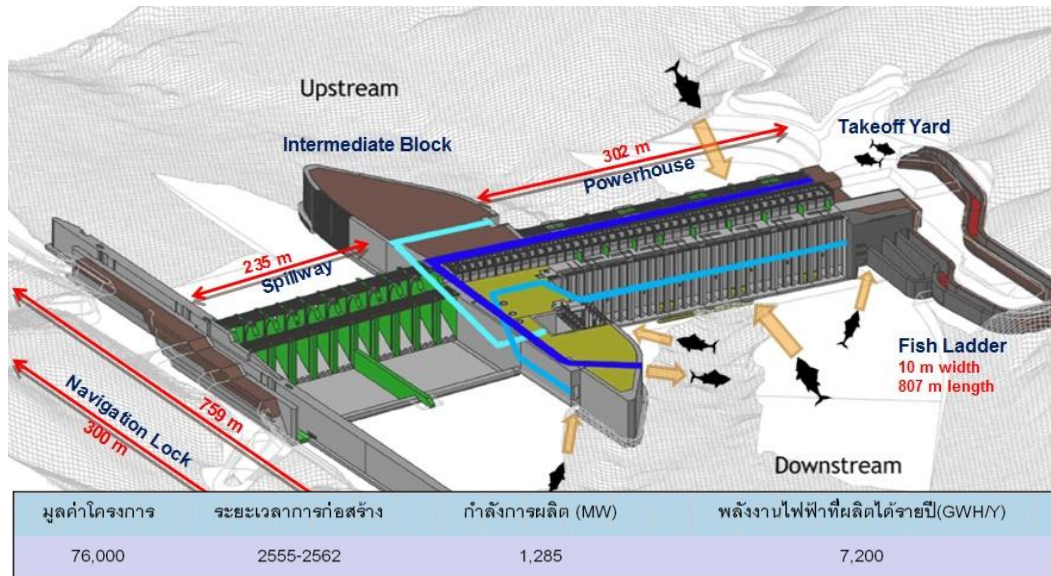


แผนภูมิที่ 4.1 แสดงกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท ช.การช่าง (ลาว) จำกัด

4.2.6 ตัวอย่างโครงการที่ดำเนินการในสปป.ลาว³⁶

โครงการโรงผลิตไฟฟ้าพลังน้ำไชยะบุรี (Xayaburi Hydroelectric Power) เป็นโครงการก่อสร้างระบบผลิตกระแสไฟฟ้าที่ตั้งอยู่ในแขวงไชยะบุรีของสปป.ลาว โดยการใช้พลังงานจากแหล่งน้ำธรรมชาติในการขับเคลื่อน Turbine ของเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เพื่อใช้ในการผลิตพลังงานไฟฟ้าให้แก่สปป.ลาวและไทย ที่มีกำลังการผลิตกระแสไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น 1285 MW การก่อสร้างโครงการไฟฟ้าพลังน้ำไชยะบุรี ได้จัดดำเนินการภายใต้ความดูแลรับผิดชอบของบริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด ที่ตระหนักถึงการลดมลภาวะ และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม เพิ่มคุณภาพชีวิตให้ประชาชน โดยทุกขั้นตอนในการดำเนินการก่อสร้างอยู่ภายใต้แผนปฏิบัติการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามมาตรฐานสากล เพื่อเป็นตัวอย่างและแนวทางที่ดีในการมุ่งสู่การดำเนินธุรกิจก่อสร้างสีเขียว หรือ Green Construction เช่น แผนปฏิบัติการด้านระบบระบายน้ำ และแผนปฏิบัติการจัดการขยะภายในโครงการด้วยระบบ Natural Flow Incinerator โดยใช้อุปกรณ์เตาเผาขยะแบบควบคุมอากาศ (Controlled Air Incinerator) เป็นต้น

³⁶ บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน), "โครงการโรงผลิตไฟฟ้าพลังน้ำไชยะบุรี," <http://www.ch-karnchang.co.th>.



ภาพที่ 4.10 แสดงโครงการไฟฟ้าพลังน้ำไซยะบุรี

Project Overview Project Location

Distance from Xayaburi to

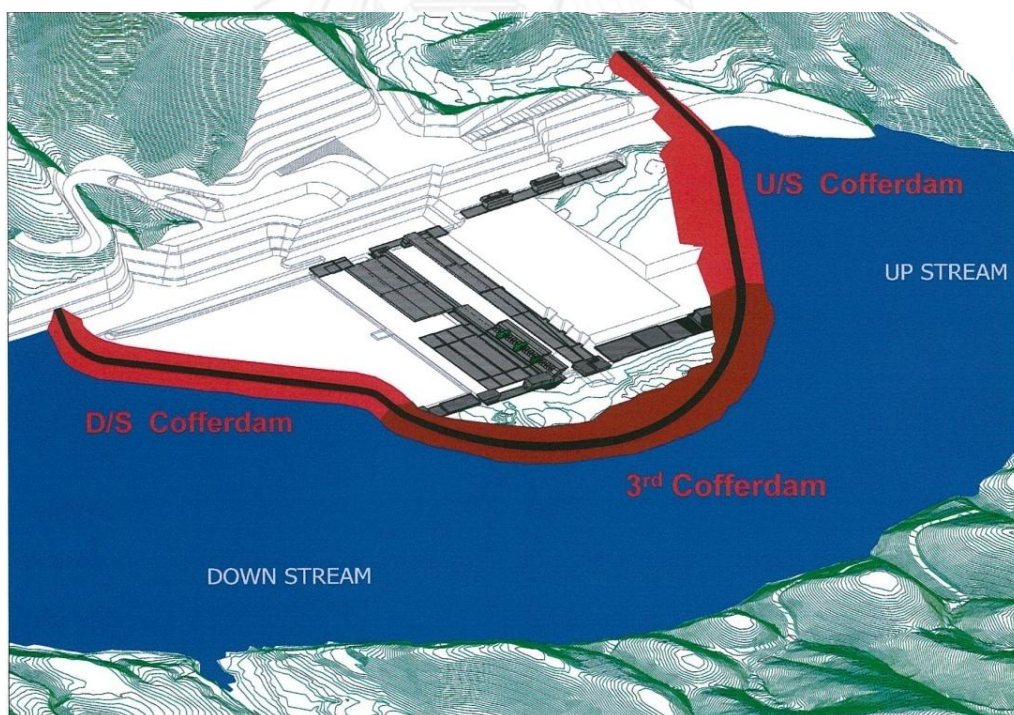
Luang Prabang airport	117 km
Loei airport <i>(Loei-Talee - XYB = 56 + 220 km)</i>	276 km
Nan airport <i>(Nan - Huay Kon - Hongsa - XYB = 140 + 40 + 95 km)</i>	275 km
Pisnulok airport <i>(Pitsnulok - Pu Du - XYB = 207 + 190 km)</i>	397 km



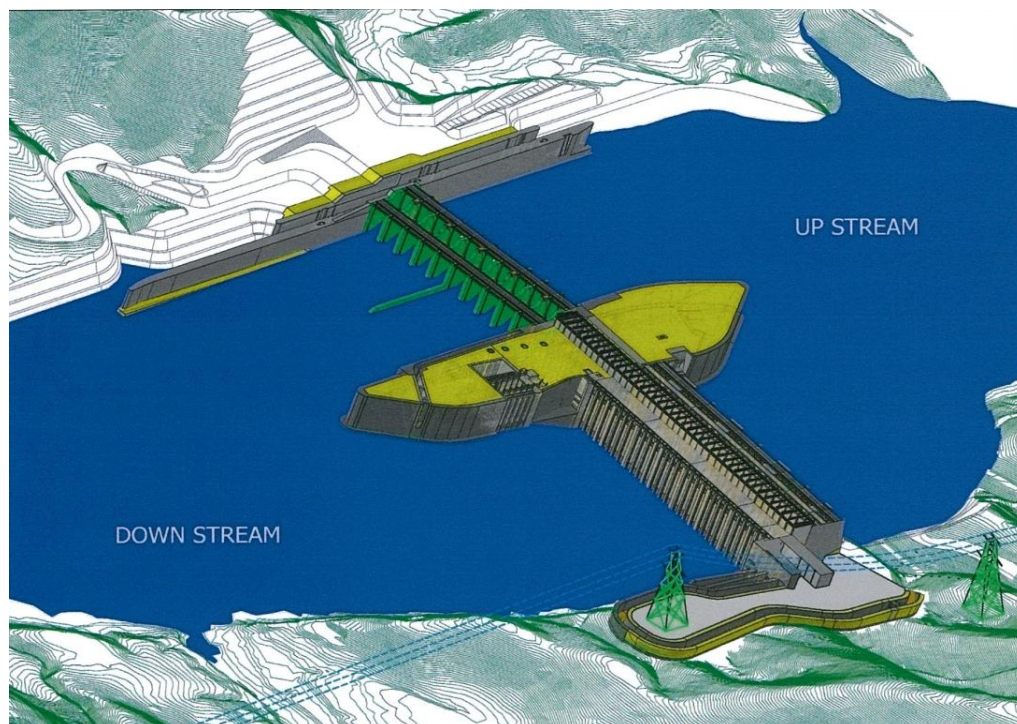
ภาพที่ 4.11 แสดงที่ตั้งโครงการไฟฟ้าพลังน้ำไซยะบุรี



ภาพที่ 4.12 แสดงภาพโดยรวมโครงการไฟฟ้าพลังน้ำไซยะบุรีก่อนทำการก่อสร้าง



ภาพที่ 4.13 แสดงส่วนก่อสร้างโครงการไฟฟ้าพลังน้ำไซยะบุรีส่วนที่ 1



ภาพที่ 4.14 แสดงเขื่อนไชยบุรี เพื่อผลิตไฟฟ้าพลังน้ำหากแล้วเสร็จ



ภาพที่ 4.15 แสดงการก่อสร้างบริเวณต้นเขื่อนไชยบุรี เพื่อผลิตไฟฟ้าพลังน้ำ



ภาพที่ 4.16 แสดงการก่อสร้างบริเวณท้ายเขื่อนไชยะบุรี เพื่อผลิตไฟฟ้าพลังน้ำ



ภาพที่ 4.17 แสดงการก่อสร้างกำแพงเขื่อนไชยะบุรี

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเรื่อง กระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยในสปป.ลาว โดยกลุ่มตัวอย่าง คือ บริษัท เอร่าวีเอ็นริเวอร์ไซด์ จำกัด และบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด โดยผู้วิจัยได้วิเคราะห์ผลออกเป็น 2 ส่วน ตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาดังนี้ คือ (1) ศึกษาวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว และ (2) ศึกษาปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว

การวิเคราะห์วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนธุรกิจ ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ โดยได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม จำนวน 5 ราย แบ่งเป็น

1. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการ ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 ราย^{37,38,39}
2. กลุ่มผู้ประกอบการที่ได้มีการลงทุนโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในสปป.ลาว จำนวน 2 ราย^{40,41}

ประเด็นในการสัมภาษณ์ตามแนวคำถามแบบมีโครงสร้างในแบบสัมภาษณ์ แบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างของผู้ที่ตอบแบบสัมภาษณ์

- เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการการวิเคราะห์ ประสิทธิภาพการทำงานของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์

- เพื่อทราบถึงวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนในสปป.ลาว และทราบถึงเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้องในยื่นขออนุญาตลงทุน รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการยื่นขอเอกสารสำคัญที่ใช้ในการลงทุน

ส่วนที่ 3 ปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

³⁷ โสภณ พรโชคชัย, 16 กันยายน, 2556.

³⁸ ปิติ ศรีแสงนาม, 13 กันยายน 2556.

³⁹ อีระ นุชเปี่ยม, 23 กรกฎาคม 2556.

⁴⁰ โกวิท มั่นคง, 4 ธันวาคม 2556.

⁴¹ บรรพต พิมพ์ชัย, 31 กรกฎาคม 2556.

- เพื่อทราบปัญหาและอุปสรรคของการลงทุนในสปป.ลาว ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคที่นัก
ลงทุนควรทราบ

ส่วนที่ 4 ผลกระทบและการปรับตัวภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการเปิดใช้
ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)

- ใช้ในการวิเคราะห์ ผลกระทบและแนวโน้มในการปรับตัวต่อภาคธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ เพื่อทราบถึงโอกาสและช่องทางในการลงทุนตามประเภท
อสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ

ตารางที่ 5.1 แสดงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ 1	กลุ่มตัวอย่างที่ 2
1. ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิประเมินค่า ทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ประธานกรรมการบริหาร บจก.เอเจนซี ฟอรั่เรียล เอสเตท แอฟแพร์ส (AREA)	1. คุณ โกวิท มั่นคง บริษัท กรรมการบริหาร บริษัท เอร่าวีเอ็นริเวอร์ไซด์ จำกัด 2. คุณ บรรพต พิมพ์ชัย ผู้จัดการบริหาร โครงการ บริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด
2. ดร. ปิติ ศรีแสงงาม ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ ศูนย์อาเซียนศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
3. ดร. ธีระ นุชเปี่ยม ที่ปรึกษาสถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	

จากตารางที่ 5.1 จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่ถูกสัมภาษณ์ ส่วนใหญ่อยู่ในตำแหน่งผู้บริหาร
ระดับสูงและมีตำแหน่งเกี่ยวข้องกับข้อมูลที่ต้องการศึกษา จึงมีประสบการณ์และความรู้เพียงพอที่จะ
สามารถให้ข้อเท็จจริง และมีความเข้าใจในวิธีการและขั้นตอนของการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใน
สปป.ลาว

ตารางที่ 5.2 แสดงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างของกลุ่มผู้ประกอบการ

ข้อมูลทั่วไป	บจก. เอราวัณริเวอร์ไซด์	บจก. ช.การช่าง (ลาว)
รูปแบบการลงทุน	วิสาหกิจร่วมทุน กับเอกชนลาว	วิสาหกิจลงทุน ต่างประเทศทั้งหมด
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 40	ร้อยละ 100
ลักษณะธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	รับเหมาก่อสร้าง
ประเภทกิจการ	กิจการทั่วไป	กิจการสัมปทาน
ลักษณะโครงการที่ดำเนินการ	โรงแรม	เขื่อนผลิตไฟฟ้า พลังน้ำ
สถานที่ตั้งโครงการ	แขวงจำปาสัก	แขวงไซยะบุรี
ปีที่เริ่มดำเนินการในสปป.ลาว	พ.ศ. 2549	พ.ศ. 2555
ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ไม่ต้อง	ต้อง
เงินลงทุน	ประมาณ 250 ล้านบาท	ประมาณ 51,825 ล้านบาท

จากตารางที่ 5.2 จะเห็นว่ากลุ่มตัวอย่างของกลุ่มผู้ประกอบการ มีลักษณะการประกอบประเภทกิจการที่แตกต่างกัน คือ บริษัท เอราวัณริเวอร์ไซด์ จำกัด เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบกิจการโรงแรม จัดอยู่ในประเภทกิจการทั่วไป โดยมีลักษณะการลงทุนแบบวิสาหกิจร่วมทุนกับเอกชนลาว มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 โครงการก่อสร้างโรงแรมเอราวัณริเวอร์ไซด์ ไม่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เนื่องจากได้ดำเนินกิจการเมื่อปี พ.ศ.2549 (ก่อนที่องค์การทรัพยากรน้ำและสิ่งแวดล้อม สำนักงานนายกรัฐมนตรีสปป.ลาว จะกำหนดให้โครงการลงทุนต้องศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เมื่อมีนาคม พ.ศ.2553) และบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้าง ภูคว่าจ้างโดยบริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด ได้ว่าจ้างให้ทำหน้าที่เป็นผู้รับเหมาหลักในการก่อสร้างเขื่อนไชยะบุรี จัดอยู่ในประเภทกิจการสัมปทาน โดยมีลักษณะการลงทุนแบบวิสาหกิจลงทุนต่างประเทศทั้งหมดร้อยละ 100 เนื่องจากโครงการดำเนินการในปี พ.ศ.2555 จึงจะต้องมีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

5.1 ผลการวิเคราะห์วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว

5.1.1 วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนของบริษัท เอราวิณริเวอร์ไซด์ จำกัด สามารถสรุปขั้นตอนได้ดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 นักลงทุนได้รับการเสนอให้มีการลงทุนก่อสร้างกิจการประเภทโรงแรมที่แขวงจำปาสักจากเจ้าแขวงจำปาสัก เนื่องจากจะมีการจัดแข่งขันกีฬาซีเกมส์ครั้งที่ 25 ปี พ.ศ.2552 (ค.ศ.2009) แล้วยังขาดแคลนที่พักอาศัยอีกเป็นจำนวนมาก

ขั้นตอนที่ 2 ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยการศึกษาปัจจัยด้านต่างๆ เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนทำธุรกิจ เช่น ผลตอบแทนที่จะได้ กฎหมายการลงทุน เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 3 เมื่อความเป็นไปได้ของโครงการมีศักยภาพเพียงพอที่จะลงทุน และมีผลตอบแทนที่น่าพอใจจึงจัดสินใจลงทุน

ขั้นตอนที่ 4 จากกฎหมายลาวได้กำหนดไว้ว่า ชาวต่างชาติไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงต้องหาคณะบุคคลร่วมลงทุน

ขั้นตอนที่ 5 เมื่อหาคณะบุคคลร่วมลงทุนได้แล้ว ก็จะต้องทำการจองชื่อวิสาหกิจและแจ้งสัญญาณการจัดตั้งบริษัทแก่เจ้าหน้าที่ทะเบียนวิสาหกิจ

ขั้นตอนที่ 6 จากนั้นจึงแจ้งขึ้นทะเบียนวิสาหกิจ (แจ้งการจัดตั้งบริษัท และจดทะเบียนบริษัท) ที่กระทรวงอุตสาหกรรมและการค้า ที่นครหลวงเวียงจันทน์ ซึ่งขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 10 วัน (หากเป็นกิจการควบคุมได้แก่กิจการสัมประทานจะใช้ระยะเวลา 13 วัน) โดยบริษัท เอราวิณริเวอร์ไซด์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 40

ขั้นตอนที่ 7 จากนั้นจึงได้จัดหาทำเล ที่ตั้ง และขออนุญาตใช้ที่ดินกับแผนกสิทธิกรรมและป่าไม้แขวงจำปาสัก (เนื่องจากขนาดที่ดินมีขนาดไม่เกิน 3 เฮกตาร์)

ขั้นตอนที่ 8 เมื่อได้ทำเลที่เหมาะสมแล้ว จึงได้เริ่มออกแบบลักษณะอาคาร เพื่อนำไปขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ที่กรมโยธาธิการและผังเมืองแขวงจำปาสัก (หมายเหตุ : หากเป็นแขวงหลวงพระบางจะต้องทำการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ แผนกมรดกโลกหลวงพระบางร่วมด้วย เนื่องจากแขวงหลวงพระบางได้ถูกขึ้นทะเบียนเป็นมรดกโลกใน ปี พ.ศ.2541)

ขั้นตอนที่ 9 จากนั้นจะต้องทำการขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) เนื่องจากนักลงทุนที่มาจากต่างชาติทั้งหมดที่จะลงทุนในสปป.ลาว จะต้องทำการขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ ซึ่งขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 21 วัน (หมายเหตุ : ในขั้นตอนนี้หากมีความเกี่ยวข้องกับการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะต้องมีการจัดทำ และได้รับใบอนุญาตจากกรมทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมเสียก่อน เพื่อใช้ในการยื่นขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ ซึ่งในปัจจุบันที่สปป.ลาว โรงแรมที่มีขนาดมากกว่า 80 ห้องจะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ แต่โครงการก่อสร้าง

โรงแรมเอราวัณริเวอร์ไซด์ได้เริ่มดำเนินการก่อนที่รัฐบาลลาวจะกำหนดใน ปี พ.ศ. 2553 จึงไม่ได้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม)

ขั้นตอนที่ 10 บริษัท เอราวัณริเวอร์ไซด์ จำกัด ได้ยื่นขอให้ศาลที่นครหลวงเวียงจันทน์รับรองการลงทุนว่า บริษัท เอราวัณริเวอร์ไซด์ จำกัด ได้มีการลงทุนโรงแรมที่แขวงจำปาสักจริง โดยมีความเห็นว่า หากเกิดกรณีพิพาทใดๆ เกิดขึ้นขณะที่ทำการลงทุนจะต้องดำเนินการทางกฎหมายที่ศาลแขวงนครหลวงเวียงจันทน์เท่านั้น

ขั้นตอนที่ 11 กิจการโรงแรมเป็นกิจการที่รัฐบาลลาวควบคุม จึงต้องดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ที่กรมคุ้มครองธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมเสียก่อน

ขั้นตอนที่ 12 จากนั้นจะต้องทำการยื่นเอกสาร เพื่อขอใบทะเบียนวิสาหกิจ (ERC) ที่หน่วยงานทะเบียนวิสาหกิจ ซึ่งขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 7 วัน เพื่อแสดงว่าบริษัทได้มีการจัดตั้งและมีตัวตนภายใต้กฎหมายของสปป.ลาว โดยใบทะเบียนวิสาหกิจได้มีการบังคับขั้นตอนที่นักลงทุนจะต้องทำตาม ดังนี้ (1) ภายในระยะเวลา 60 วัน จะต้องมีการนำทุนที่ได้มีการจดทะเบียนเข้าประเทศ อย่างน้อยร้อยละ 20 (2) ภายในระยะเวลา 90 วัน จะต้องมีการเริ่มดำเนินการโครงการ หากไม่เริ่มดำเนินการตามที่กำหนดรัฐบาลลาว มีสิทธิเพิกถอนโครงการได้

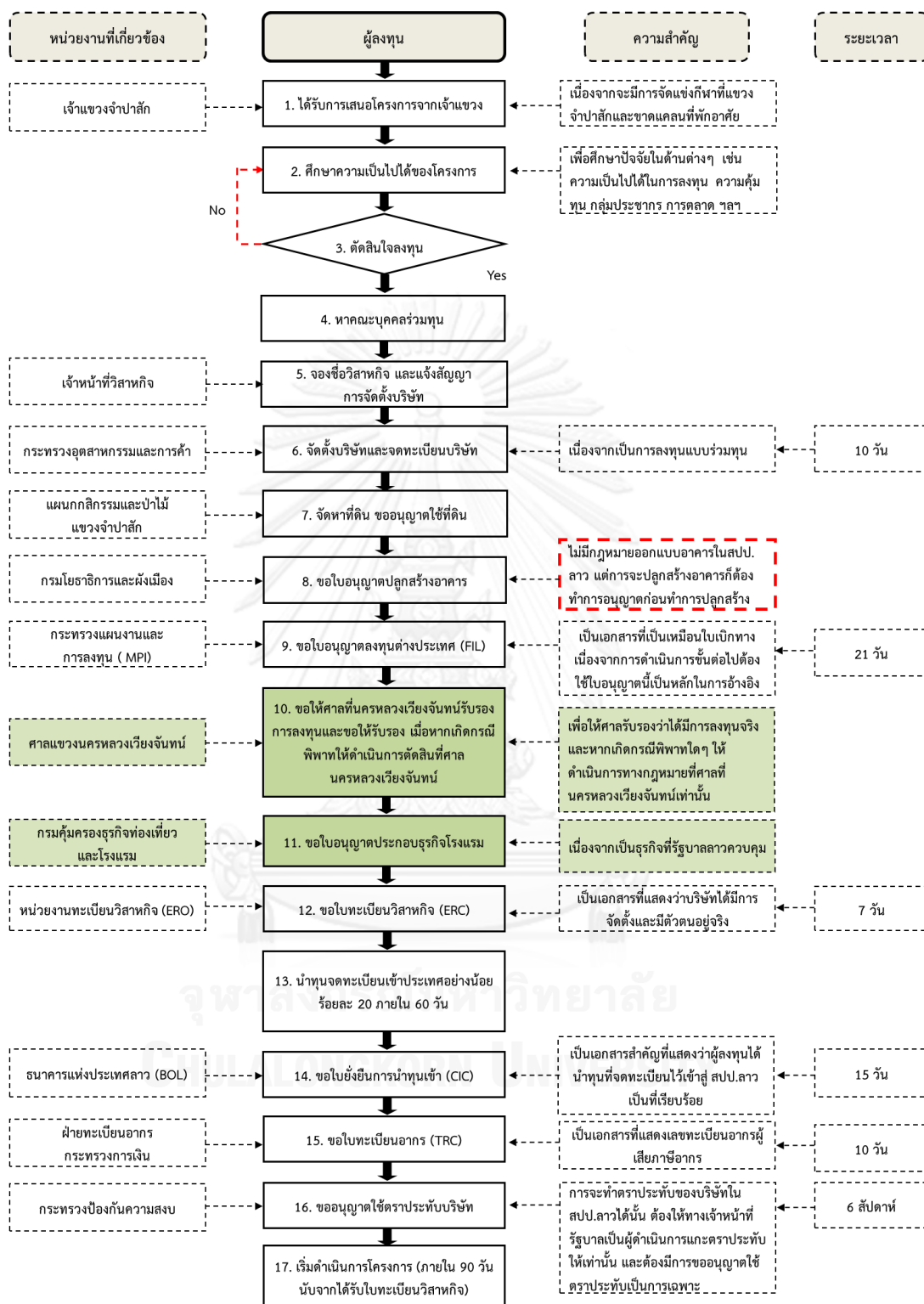
ขั้นตอนที่ 13 นำเงินทุนจะทะเบียนเข้าสู่ประเทศ ตามที่ใบทะเบียนวิสาหกิจได้กำหนดไว้

ขั้นตอนที่ 14 เมื่อนำทุนเข้าประเทศเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะต้องทำการยื่นเอกสารเพื่อขอใบยืนยันการนำทุนเข้า (CIC) กับธนาคารแห่งประเทศไทยลาว (BOL) ซึ่งขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 15 วัน

ขั้นตอนที่ 15 จากนั้นจะต้องทำการยื่นเอกสารเพื่อขอใบทะเบียนอากร (TRC) ซึ่งเป็นเอกสารแสดงเลขทะเบียนผู้เสียภาษีอากร ที่ฝ่ายทะเบียนอากรกระทรวงการเงิน ซึ่งขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 10 วัน

ขั้นตอนที่ 16 จากนั้นยื่นเอกสารเพื่อขอแกะตราประทับ และขออนุญาตใช้ตราประทับ บริษัทได้ที่กระทรวงป้องกันความสงบ ซึ่งรวมขั้นตอนที่เกี่ยวกับตราประทับบริษัทใช้ระยะเวลาประมาณ 6 สัปดาห์ (แกะตราประทับ 4 สัปดาห์ และขออนุญาตใช้อีก 2 สัปดาห์)

ขั้นตอนที่ 17 ต้องเริ่มดำเนินการโครงการใน 90 วัน ตามที่ใบทะเบียนวิสาหกิจได้กำหนดไว้



ขั้นตอนเกี่ยวข้องกับ ธุรกิจที่รัฐบาลลาวควบคุม
 แผนภูมิที่ 5.1 แสดงกระบวนการการดำเนินงานการลงทุนของบริษัท เอร่าวันริเวอร์ไซด์ จำกัด

5.1.2 วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนของบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด สามารถสรุปขั้นตอนได้ดังต่อไปนี้

เนื่องจากการลงทุนที่สปป.ลาวของบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด ยังมีความเกี่ยวข้องกับบริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทหลักอยู่ และยังเกี่ยวข้องกับรัฐบาลลาวจึงสามารถจำแนกกลไกการลงทุนได้เป็น 2 ช่วง ดังนี้

ช่วงที่ 1 เกี่ยวข้องกับบริษัท ช.การช่าง จำกัด(มหาชน) กับรัฐบาลลาว

ขั้นตอนที่ 1 เดิมทีบริษัท ช.การช่าง จำกัด(มหาชน) ได้ก่อตั้งบริษัท เซาท์อีสท์เอเชีย เอนเนอร์จี จำกัด ในปี พ.ศ. 2547 เพื่อดำเนินการเป็นผู้รับสัมปทานดำเนินการออกแบบพัฒนา ก่อสร้าง และดำเนินการโครงการเขื่อนผลิตกระแสไฟฟ้าพลังน้ำ (เขื่อนน้ำจึม 2) ให้กับรัฐบาลลาว จากนั้นจึงได้รับการไว้วางใจให้ดำเนินธุรกิจ เพื่อศึกษาสำรวจและออกแบบโครงการก่อสร้างเขื่อนไชยะบุรี เขื่อนผลิตไฟฟ้าพลังน้ำ โดยได้ก่อตั้งบริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด (XPCL) ซึ่งเป็นการลงทุนแบบวิสาหกิจร่วมทุน โดยบริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 30 ร่วมกับรัฐบาลลาวอีกร้อยละ 70

ขั้นตอนที่ 2 เนื่องจากการร่วมทุนกับรัฐบาลลาว บริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด (XPCL) จึงได้เป็นผู้รับสัมปทานโครงการสร้างเขื่อนไชยะบุรี

ขั้นตอนที่ 3 เมื่อบริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด (XPCL) รับสัมปทานแล้ว จึงดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยการศึกษาปัจจัยด้านต่างๆ เช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พร้อมจัดทำรายงานประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ขั้นตอนที่ 4 บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) จึงได้ตัดสินใจจัดตั้งบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด จึงได้ทำการจองซื้อวิสากิจและแจ้งสัญญาการจัดตั้งบริษัทแก่เจ้าหน้าที่ทะเบียนวิสากิจ

ขั้นตอนที่ 5 จากนั้นจึงแจ้งขึ้นทะเบียนวิสากิจ (แจ้งการจัดตั้งบริษัท และจดทะเบียนบริษัท) ที่กระทรวงอุตสาหกรรมและการค้า ที่นครหลวงเวียงจันทน์ ซึ่งขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 13 วัน เพื่อเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ โดย บริษัท ช.การช่าง จำกัด(มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100

ช่วงที่ 2 เกี่ยวข้องกับบริษัทไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด กับบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด

ขั้นตอนที่ 6 บริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างหลักในโครงการสัมปทานก่อสร้างเขื่อนไชยะบุรี

ขั้นตอนที่ 7 เมื่อได้จดทะเบียนบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะต้องทำการขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) เนื่องจากนักลงทุนที่มาจากต่างชาติทั้งหมดที่จะลงทุนในสปป.ลาว จะต้องทำการขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ ซึ่งขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 21 วัน (เนื่องจาก บริษัท ช.การ

ช่าง(ลาว) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้รับเหมาโครงการ จึงไม่มีความจำเป็นต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อนำมาขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ บริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด จะเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม)

ขั้นตอนที่ 8 จากนั้นจะต้องทำการยื่นเอกสาร เพื่อขอใบทะเบียนวิสาหกิจ (ERC) ที่หน่วยงานทะเบียนวิสาหกิจ ซึ่งขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 7 วัน เพื่อแสดงว่าบริษัทได้มีการจัดตั้งและมีตัวตนภายใต้กฎหมายของสปป.ลาว โดยใบทะเบียนวิสาหกิจได้มีการบังคับขั้นตอนที่นักลงทุนจะต้องทำตาม ดังนี้ (1) ภายในระยะเวลา 60 วัน จะต้องมีการนำทุนที่ได้มีการจดทะเบียนเข้าประเทศ อย่างน้อยร้อยละ 20 (2) ภายในระยะเวลา 90 วัน จะต้องมีการเริ่มดำเนินการโครงการ หากไม่เริ่มดำเนินการตามที่กำหนดรัฐบาลลาว มีสิทธิเพิกถอนโครงการได้

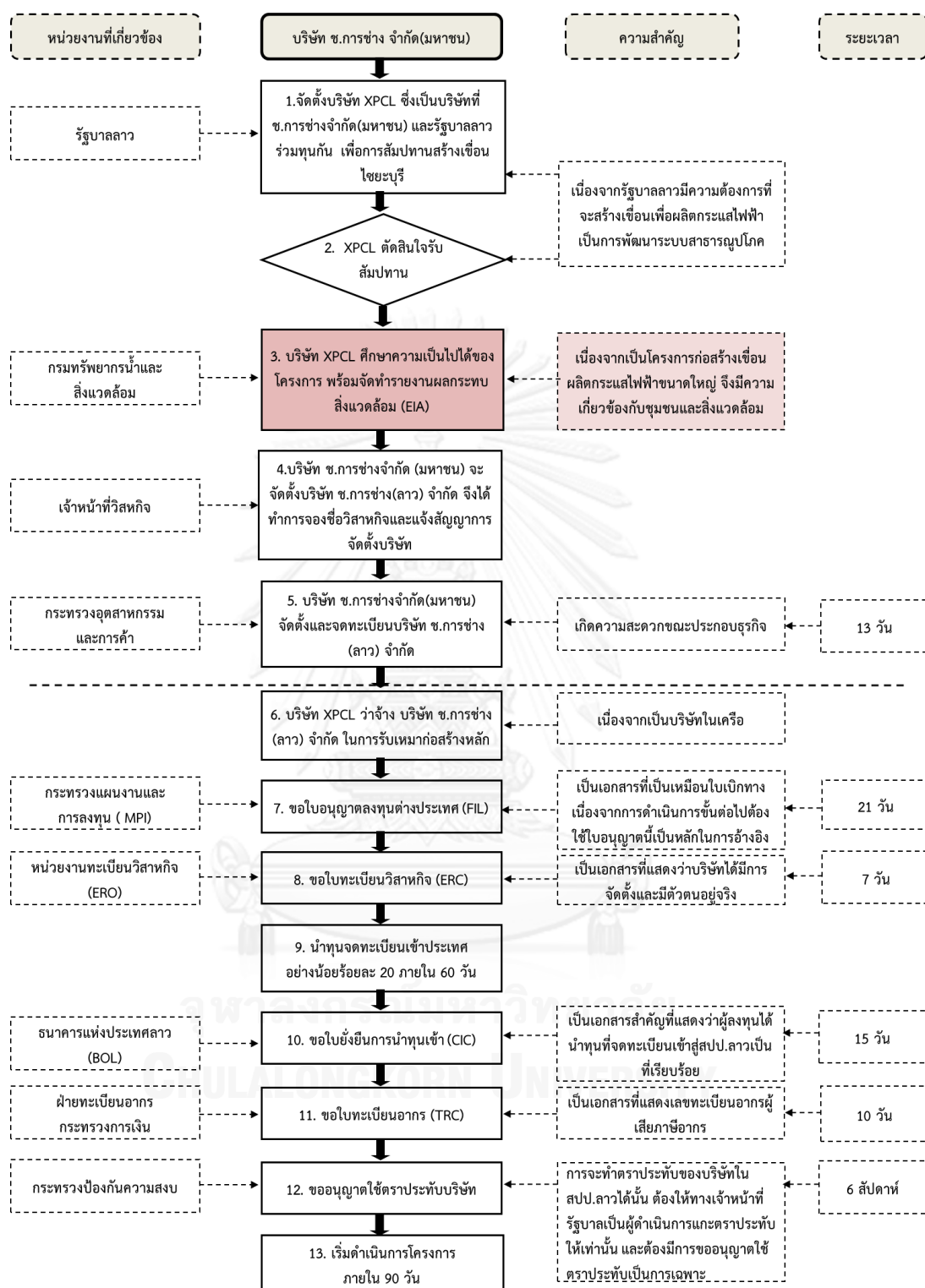
ขั้นตอนที่ 9 นำเงินทุนจะทะเบียนเข้าสู่ประเทศ ตามที่ใบทะเบียนวิสาหกิจได้กำหนดไว้

ขั้นตอนที่ 10 เมื่อนำเงินทุนเข้าประเทศเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะต้องทำการยื่นเอกสารเพื่อขอใบยืนยันการนำทุนเข้า (CIC) กับธนาคารแห่งประเทศไทยลาว (BOL) ซึ่งขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 15 วัน

ขั้นตอนที่ 11 จากนั้นจะต้องทำการยื่นเอกสารเพื่อขอใบทะเบียนอากร (TRC) ซึ่งเป็นเอกสารแสดงเลขทะเบียนผู้เสียภาษีอากร ที่ฝ่ายทะเบียนอากรกระทรวงการเงิน ซึ่งขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 10 วัน

ขั้นตอนที่ 12 จากนั้นจึงยื่นเอกสารเพื่อขอแกะตราประทับ และขออนุญาตใช้ตราประทับ บริษัทได้ ที่กระทรวงป้องกันความสงบ ซึ่งรวมขั้นตอนที่เกี่ยวกับตราประทับบริษัทใช้ระยะเวลาประมาณ 6 สัปดาห์ (แกะตราประทับ 4 สัปดาห์ และขออนุญาตใช้อีก 2 สัปดาห์)

ขั้นตอนที่ 13 ต้องเริ่มดำเนินการโครงการใน 90 วัน ตามที่ใบทะเบียนวิสาหกิจได้กำหนดไว้



ขั้นตอนมีความเกี่ยวข้องกับผลกระทบกับสิ่งแวดล้อม

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงกระบวนการการดำเนินงานการลงทุนของบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด

หมายเหตุ : บริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด (XPCL)

5.1.3 เปรียบเทียบวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนของบริษัท เอร่าวัณริเวอร์ไซด์ จำกัด และบริษัท ช.การช่าง (ลาว) จำกัด

จากการศึกษาพบว่า บริษัท เอร่าวัณริเวอร์ไซด์ จำกัด และบริษัท ช.การช่าง(ลาว) มีวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนที่คล้ายคลึงกันในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเอกสารที่นักลงทุนจะต้องทำการขออนุญาต แต่เนื่องจากลักษณะประเภทของกิจการทั้ง 2 ประเภทจะมีลักษณะการลงทุนที่แตกต่างกันอยู่แล้วสามารถสรุปได้เป็น 13 ขั้นตอนที่นักลงทุนจะต้องปฏิบัติได้ ดังนี้

- ขั้นตอนที่ 1 และ 2 (เอร่าวัณริเวอร์ไซด์) : นักลงทุนได้รับการเสนอให้มีการลงทุนก่อสร้างโรงแรมที่แขวงจำปาสัก จากเจ้าแขวงจำปาสัก จากนั้นจึงดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อตัดสินใจในการลงทุนทำธุรกิจ

- ขั้นตอนที่ 1 และ 3 (ช.การช่าง(ลาว)) : เดิมทีบริษัท เซาท์อีสท์เอเชีย เอนเนอร์จี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ช.การช่าง จำกัด(มหาชน) ได้ดำเนินการเป็นผู้รับสัมปทานดำเนินการออกแบบพัฒนาก่อสร้าง และดำเนินการโครงการเขื่อนผลิตกระแสไฟฟ้าพลังน้ำ (เขื่อนน้ำจิม 2) จึงได้รับการไว้วางใจให้ดำเนินธุรกิจ เพื่อศึกษาสำรวจและออกแบบโครงการก่อสร้างเขื่อนไซยะบุรี เขื่อนผลิตไฟฟ้าพลังน้ำ โดยได้ก่อตั้งบริษัท ไซยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด (XPCL) ในลักษณะร่วมทุนกับรัฐบาลลาว จึงได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พร้อมจัดทำรายงานประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สรุปเป็นขั้นตอนที่ 1 นักลงทุนที่มีความสนใจ หรือได้รับการเสนอให้ลงทุนที่สปป.ลาว เนื่องจากได้รับไว้วางใจในการลงทุน จะต้องทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการว่ามีความเป็นไปได้หรือไม่

- ขั้นตอนที่ 3 (เอร่าวัณริเวอร์ไซด์) : เมื่อความเป็นไปได้ของโครงการมีศักยภาพเพียงพอที่จะลงทุน และมีผลตอบแทนที่น่าพอใจจึงตัดสินใจลงทุน

- ขั้นตอนที่ 2 (ช.การช่าง(ลาว)) : เนื่องจากเป็นการร่วมทุนกับรัฐบาลลาว บริษัท ไซยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด (XPCL) จึงได้เป็นผู้รับสัมปทานโครงการสร้างเขื่อนไซยะบุรี

สรุปเป็นขั้นตอนที่ 2 เมื่อนักลงทุนพิจารณา และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการความเป็นไปได้ของโครงการมีศักยภาพเพียงพอที่จะลงทุน และมีผลตอบแทนที่น่าพอใจจึงตัดสินใจลงทุน

- ขั้นตอนที่ 4 และ 5 (เอร่าวัณริเวอร์ไซด์) : เนื่องจากกฎหมายลาวได้กำหนดไว้ว่าชาวต่างชาติไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงต้องจัดหาคณะบุคคลร่วมลงทุน เมื่อหาคณะบุคคลร่วมลงทุนได้แล้ว ก็จะต้องทำการจองซื้อวิสาหกิจและแจ้งสัญญาการจัดตั้งบริษัทแก่เจ้าหน้าที่ทะเบียนวิสาหกิจ

- ขั้นตอนที่ 4 (ช.การช่าง(ลาว)) : บริษัท ช.การช่างจำกัด (มหาชน) ได้ตัดสินใจจัดตั้งบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด จึงได้ทำการจองซื้อวิสากิจและแจ้งสัญญาการจัดตั้งบริษัทแก่เจ้าหน้าที่ทะเบียนวิสากิจ

สรุปเป็นขั้นตอนที่ 3 ต้องจัดหาคณะบุคคลร่วมลงทุน พร้อมทำการจองซื้อวิสากิจ และแจ้งสัญญาการจัดตั้งบริษัทแก่เจ้าหน้าที่ทะเบียนวิสากิจ

- ขั้นตอนที่ 6 (เอราวัณริเวอร์ไซด์) : ทำการแจ้งขึ้นทะเบียนวิสากิจ (แจ้งการจัดตั้งบริษัท และจดทะเบียนบริษัท) ที่กระทรวงอุตสาหกรรมและการค้า ที่นครหลวงเวียงจันทน์ ใช้ระยะเวลา ประมาณ 10

- ขั้นตอนที่ 5 และ 6 (ช.การช่าง(ลาว)) : ทำการแจ้งขึ้นทะเบียนวิสากิจ (แจ้งการจัดตั้งบริษัท และจดทะเบียนบริษัท) ที่กระทรวงอุตสาหกรรมและการค้า ที่นครหลวงเวียงจันทน์ ใช้ระยะเวลาประมาณ 13 วัน บริษัท ไชยบุรี พาวเวอร์ จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างหลักในโครงการสัมปทานก่อสร้างเขื่อนไชยบุรี

สรุปเป็นขั้นตอนที่ 4 ทำการแจ้งขึ้นทะเบียนวิสากิจ (แจ้งการจัดตั้งบริษัท และจดทะเบียนบริษัท) ที่กระทรวงอุตสาหกรรมและการค้า ขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 10 วัน ในประเภทกิจการทั่วไป หากเป็นกิจการควบคุม เช่น กิจการสัมปทานจะใช้ระยะเวลา 13 วัน

- ขั้นตอนที่ 7 และ 8 (เอราวัณริเวอร์ไซด์) : ได้จัดหาทำเล ที่ตั้ง และขออนุญาตใช้ที่ดินกับแผนกสิทธิกรรมและป่าไม้แขวงจำปาสัก จึงได้เริ่มออกแบบลักษณะอาคาร เพื่อนำไปขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ที่กรมโยธาธิการและผังเมืองแขวงจำปาสัก

สรุปเป็นขั้นตอนที่ 5 การก่อสร้างโครงการที่ไม่ใช่โครงการสัมปทานจากภาครัฐ จะต้องมีการจัดหาที่ดิน พร้อมขออนุญาตใช้ที่ดิน และต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ก่อนจะทำการก่อสร้างโครงการ

- ขั้นตอนที่ 9 (เอราวัณริเวอร์ไซด์) : ทำการขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) เนื่องจากนักลงทุนที่มาจากต่างชาติทั้งหมดที่จะลงทุนในสปป.ลาว จะต้องทำการขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ ใช้ระยะเวลาประมาณ 21 วัน (หมายเหตุ : ในขั้นตอนนี้หากเกี่ยวข้องกับการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะต้องมีการจัดทำ และได้รับใบอนุญาตจากกรมทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมเสียก่อน เพื่อใช้ในการยื่นขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ)

- ขั้นตอนที่ 7 (ช.การช่าง(ลาว)) : ได้จดทะเบียนบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะต้องทำการขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) เนื่องจากนักลงทุนที่มาจากต่างชาติทั้งหมดที่จะลงทุนในสปป.ลาว จะต้องทำการขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ ใช้ระยะเวลาประมาณ 21 วัน (เนื่องจาก บริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้รับเหมาโครงการ จึงไม่มีความจำเป็นต้องจัดทำรายงานการ

ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด จะเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม)

สรุปเป็นขั้นตอนที่ 6 ภายหลังจากที่ได้จดทะเบียนบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะต้องทำการขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) เนื่องจากนักลงทุนที่มาจากต่างชาติทั้งหมดที่จะลงทุนใน สปป.ลาว จะต้องทำการขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ ขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 21 วัน

- ขั้นตอนที่ 10 และ 11 (เอราวัณริเวอร์ไซด์) : หากกิจการเป็นกิจการที่รัฐบาลลาวควบคุม จึงต้องดำเนินการขอใบอนุญาตเฉพาะการลงทุนเสียก่อน

สรุปเป็นขั้นตอนที่ 7 ในกิจการโรงแรม หรือกิจการอื่นๆ ที่รัฐบาลลาวควบคุม จะต้องทำการขอใบอนุญาตประกอบกิจการ ก่อนการลงทุน

ขั้นตอนที่ 12-17 ของบริษัท เอราวัณริเวอร์ไซด์ จำกัด และขั้นตอนที่ 8-13 ของบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด สามารถสรุปเป็นขั้นตอนที่ 8-13 ได้ดังนี้

สรุปเป็นขั้นตอนที่ 8 ต้องทำการขอใบทะเบียนวิสาหกิจ (ERC) ที่หน่วยงานทะเบียนวิสาหกิจ ขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 7 วัน เพื่อแสดงว่าบริษัทได้มีการจัดตั้งและมีตัวตนภายใต้กฎหมายของสปป.ลาว โดยใบทะเบียนวิสาหกิจได้มีการบังคับขั้นตอนที่นักลงทุนจะต้องทำตาม ดังนี้ (1) ภายในระยะเวลา 60 วัน จะต้องมีการนำทุนที่ได้มีการจดทะเบียนเข้าประเทศ อย่างน้อยร้อยละ 20 และ (2) ภายในระยะเวลา 90 วัน จะต้องมีการเริ่มดำเนินการ

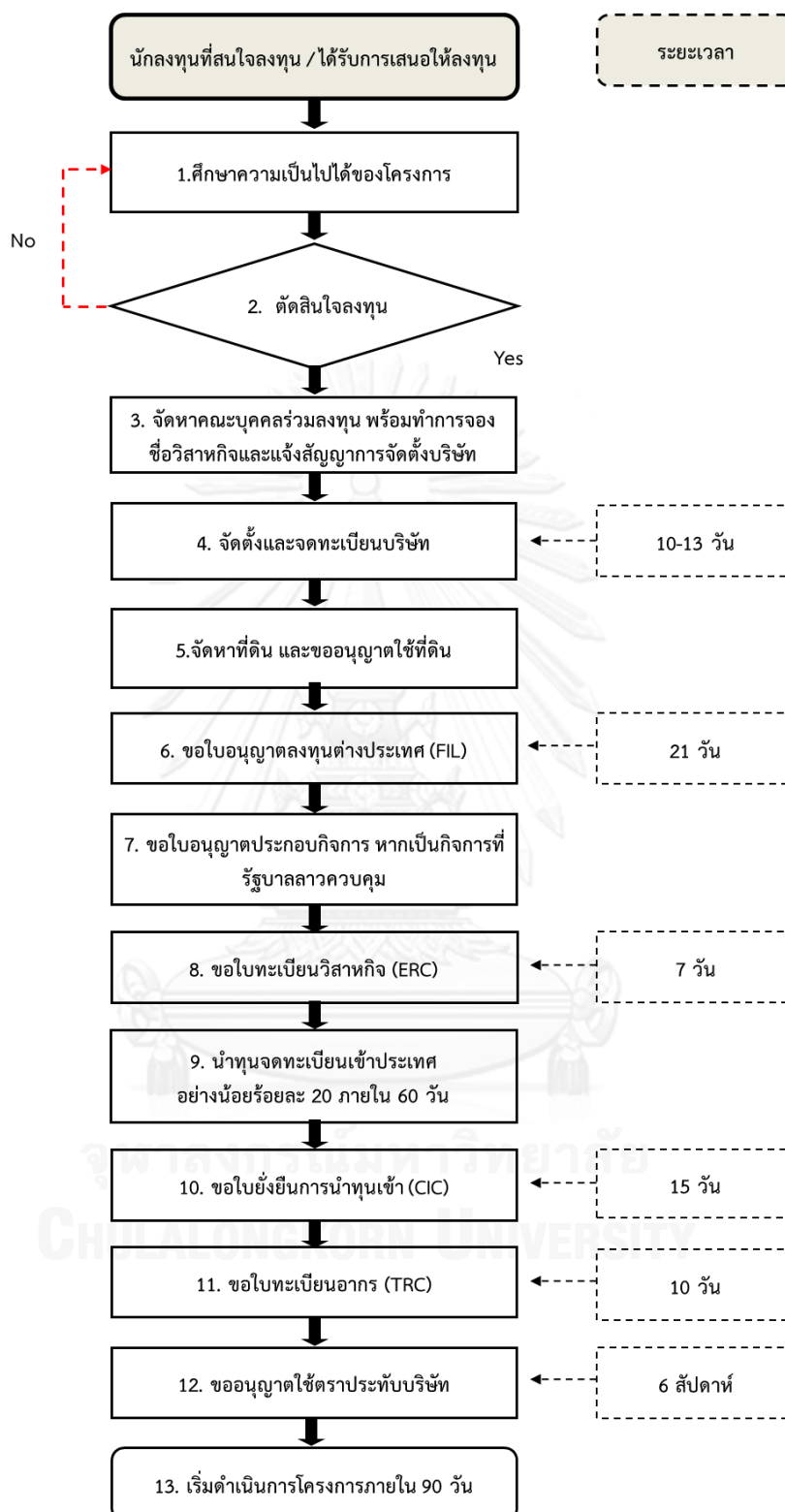
สรุปเป็นขั้นตอนที่ 9 ตามที่ใบทะเบียนวิสาหกิจได้บังคับไว้ บริษัทจะต้องนำเงินทุนจะทะเบียนเข้าสู่ประเทศ

สรุปเป็นขั้นตอนที่ 10 เมื่อได้นำทุนเข้าประเทศเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทจะต้องทำการยื่นเอกสารเพื่อขอไปยังยื่นการนำทุนเข้า (CIC) ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยลาว (BOL) ขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 15 วัน

สรุปเป็นขั้นตอนที่ 11 ภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) และใบทะเบียนวิสาหกิจ (ERC) เป็นที่เรียบร้อยแล้วจะต้องทำการยื่นเอกสารเพื่อขอใบทะเบียนอากร (TRC) ซึ่งเป็นเอกสารแสดงเลขทะเบียนผู้เสียภาษีอากร ที่ฝ่ายทะเบียนอากรกระทรวงการเงิน ขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 10 วัน

สรุปเป็นขั้นตอนที่ 12 การใช้ตราประทับจะต้องให้ทางหน่วยงานราชการเท่านั้นเป็นผู้แกะตราประทับ และจะต้องขออนุญาตใช้ตราประทับบริษัทก่อนใช้การ ที่กระทรวงป้องกันความสงบ รวมขั้นตอนที่เกี่ยวกับตราประทับบริษัทใช้ระยะเวลาประมาณ 6 สัปดาห์

สรุปเป็นขั้นตอนที่ 13 ภายหลังจากที่ได้รับใบทะเบียนวิสาหกิจ (ERC) จะต้องเริ่มดำเนินการใน 90 วัน ตามที่ใบทะเบียนวิสาหกิจได้กำหนดไว้



แผนภูมิที่ 5.3 แสดงลำดับขั้นตอนสำคัญในการลงทุนธุรกิจในประเทศลาว

5.2 ผลการวิเคราะห์วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว

ในการศึกษาปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ โดยได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม ดังนี้ (1) กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการ ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และ (2) กลุ่มผู้ประกอบการที่ได้มีการลงทุนที่สปป.ลาว

ตารางที่ 5.3 แสดงปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนที่สปป.ลาว

กลุ่มตัวอย่างที่ 1	กลุ่มตัวอย่างที่ 2	สรุปปัญหา
- ราคาที่ดินที่ศูนย์กลางความเจริญมีราคาสูง	- ราคาที่ดินไม่มีราคากลางควบคุม มีแต่ราคาตลาด ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว	ราคาที่ดิน
- จำนวนประชากรลาวมีจำนวนน้อยเกิดการขาดแรงงาน และยังขาดแรงงานฝีมืออีกเป็นจำนวนมาก	- ขาดแรงงาน และยังขาดแรงงานฝีมืออีกเป็นจำนวนมาก	แรงงาน
- แม้สปป.ลาวจะปกครองแบบระบบประชาธิปไตย แต่ก็ยังคงมีภาพลักษณ์การเป็นคอมมิวนิสต์ติดมาจึงมักจะทำให้การสนับสนุนการลงทุนจากจีนและเวียดนาม	- ไม่ค่อยส่งเสริมการลงทุนจากไทย มีความเห็นว่า มักจะให้การสนับสนุนการลงทุนจากจีนและเวียดนามซึ่งมีเงินทุนมากกว่าไทย	ระบบการปกครอง
- รัฐบาลไทยและลาว มีการเก็บภาษีทั้ง 2 ประเทศ ทำให้เกิดการเสียภาษีซ้ำซ้อน	- กระบวนการดำเนินงานของรัฐบาลลาว มีความล่าช้า และต้องมีการเสียค่าดำเนินการพิเศษ - ไม่มีหน่วยงานภาครัฐของไทยที่จะช่วยออกเอกสารรับรองบริษัท เพื่อไปส่งเสริมลงทุนที่ต่างประเทศ	ระบบราชการ

หมายเหตุ : อ้างอิงสรุปผลการสัมภาษณ์ที่ภาคผนวก ก หน้า 108-112

จากตารางที่ 5.3 จึงสามารถสรุปปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนธุรกิจด้าน อสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว ได้ดังนี้

1). ราคาที่ดิน เนื่องจากราคาที่ดินบริเวณศูนย์กลางความเจริญของสปป.ลาวในแต่ละแขวงมี ราคาที่สูงขึ้นเป็นเท่าตัว เนื่องจากราคาที่ดินของสปป.ลาว ไม่มีระบบราคากลางเหมือนกับประเทศไทยจึงทำให้ราคาที่ดิน มีราคาที่ไม่แน่นอน มีเพียงราคาตลาดเท่านั้น

2). แรงงาน เนื่องจากกฎหมายส่งเสริมการลงทุนต่างประเทศของสปป.ลาว ได้มีข้อกำหนด เพื่อให้สิทธิพิเศษสำหรับแรงงานลาว คือ ได้กำหนดไว้ว่า ห้ามมีแรงงานต่างประเทศทำงานเกินร้อยละ 10 ของแรงงานทั้งหมด⁴² นั่นก็หมายความว่า แรงงานร้อยละ 90 ต้องเป็นแรงงานลาว แต่จำนวน ประชากรลาวมีจำนวนน้อยมาก เมื่อเทียบกับประเทศต่างๆ ในกลุ่มอาเซียน จึงส่งผลให้เกิดภาวะการ ขาดแรงงาน และยังส่งผลต่อแรงงานฝีมือที่ยังขาดอีกเป็นจำนวนมาก

3). ระบบการปกครอง เนื่องจากอดีตสปป.ลาว ได้มีการปกครองระบอบสังคมนิยม คอมมิวนิสต์ แต่ในปัจจุบันแม้ว่าสปป.ลาวจะเปลี่ยนมาปกครองระบอบสังคมนิยมประชาธิปไตยแล้ว แต่ก็ยังคงมีภาพลักษณ์ของการเป็นระบบสังคมนิยมคอมมิวนิสต์จึงมักจะทำให้การสนับสนุนการลงทุน ที่มาจากจีนและเวียดนาม

4). ระบบราชการ กระบวนการดำเนินงานของลาวยังมีความล่าช้าในการทำงานและ เจ้าหน้าที่ก็ปฏิบัติหน้าที่ล่าช้า จึงต้องมีการเสียค่าดำเนินการพิเศษเป็นจำนวนมาก ส่งผลต่อมูลค่าการลงทุนที่อาจเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย

5.3 ผลการวิเคราะห์การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สปป.ลาว

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มผู้ประกอบการที่ได้มีการลงทุนที่สปป.ลาว ยังมีประเด็นอื่นๆ ที่น่าสนใจเกี่ยวกับการลงทุน ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สปป.ลาวอีกหลายประเด็น ดังนี้

5.3.1 แขวงที่มีศักยภาพในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

1). นครหลวงเวียงจันทน์ มีศักยภาพในแง่ของการเป็นเมืองหลวง ที่มีความเจริญของ ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ เป็นแขวงที่เป็นศูนย์กลางของระบบเศรษฐกิจของสปป.ลาว และเป็นแขวงของการค้าการส่งออกที่สำคัญ โดยผ่านสะพานมิตรภาพไทย-ลาวแห่งที่ 1 ที่จังหวัด หนองคายของไทย ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีการส่งออกไปยังสปป.ลาวมากเป็นอันดับที่ 1 ของประเทศ

⁴² กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตย ประชาชนลาว, สิทธิพิเศษสำหรับแรงงานลาว (กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554).

2). สะหวันนะเขต เป็นแขวงสำคัญทางภาคใต้ของสปป.ลาว เนื่องจากเป็นเมืองคู่แฝดกับจังหวัดมุกดาหารของประเทศไทย โดยมีสะพานมิตรภาพแห่งที่ 2 เป็นสะพานเชื่อม ทั้ง 2 ประเทศ เข้าสู่เส้นทางหมายเลข 9 สู่ดองฮา และดานังในเวียดนาม จึงทำให้มีศักยภาพในการลงทุนในแง่ของการเป็นสถานที่ท่องเที่ยว และการค้าการส่งออก

3). หลวงพระบาง เป็นแขวงได้รับการประกาศให้เป็นเมืองมรดกโลกจากองค์การยูเนสโก (UNESCO) จึงทำให้หลวงพระบางเป็นที่รู้จักเกี่ยวกับการอนุรักษ์โบราณสถาน และสิ่งปลูกสร้างสำคัญทางประวัติศาสตร์ รวมทั้งธรรมชาติสิ่งแวดล้อมที่งดงาม จึงทำให้มีศักยภาพในการลงทุนในแง่ของการเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของสปป.ลาว

4). จำปาสัก เป็นแขวงที่เป็นจุดเชื่อมโยงเครือข่ายคมนาคมทางบกระหว่างไทย-ลาว-กัมพูชา ตามเส้นทางอุบลราชธานี-จำปาสัก-อัตตะปือ-สตริงตรง (กัมพูชา) รวมทั้งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจ คือ น้ำตกคอนพะเพ็ง น้ำตกที่ใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ จึงทำให้มีศักยภาพในการลงทุนในแง่ของการเป็นสถานที่ท่องเที่ยวและมีศักยภาพที่จะพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจให้เป็นเมืองสำคัญด้านการค้าการลงทุนและอุตสาหกรรม

5.3.2 ช่องทางในการลงทุน ดิดต่อเพื่อเข้าไปลงทุนในสปป.ลาว

การจะเข้าไปลงทุนที่สปป.ลาวควรมีคณะบุคคลร่วม หรือ Connection ที่ไว้ใจได้ในการเข้าไปลงทุน เพื่อให้ง่ายต่อการดำเนินการ จากข้อกำหนดการลงทุนที่แตกต่างกันในแต่ละประเทศ รูปแบบการลงทุนควรจะเป็นการลงทุนในลักษณะของกิจการร่วมทุน (Joint Ventures: JV) หรือ สัญญาร่วมลงทุน (Business Co-operation Contract: BCC)

5.3.3 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการลงทุนที่สปป.ลาว

1). อสังหาริมทรัพย์ เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย เช่น โรงแรม รีสอร์ท จากการมีนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างต่อเนื่อง และรัฐบาลลาวมีการส่งเสริมการลงทุนจากภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

2). ระบบโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา เนื่องประเทศลาวยังเป็นประเทศที่ด้อยพัฒนา เมื่อเทียบกับกลุ่มประเทศอาเซียนอื่นๆ จึงต้องเร่งให้ทัดเทียมประเทศอาเซียนอื่นๆ ที่พัฒนาแล้วและเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่จะเกิดขึ้นต่อไปในอนาคต

บทที่ 6

การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การสรุปผลการศึกษา เรื่องกระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนสปป.ลาว มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุน และปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสปป.ลาว เพื่อเสนอเป็นกระบวนการการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกต้อง

โดยงานวิจัยครั้งนี้ใช้การศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Literature Review) และใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (Dept Interview) ในการศึกษาวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนในสปป.ลาว ในการสัมภาษณ์ได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 2 กลุ่ม ได้แก่ 1. กลุ่มนักวิชาการผู้เชี่ยวชาญ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และ 2. กลุ่มบริษัทที่ได้เข้าไปลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือรับเหมาก่อสร้างในสปป.ลาว

ส่วนการวิเคราะห์ข้อมูลจะเป็นการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ซึ่งจะวิเคราะห์ข้อมูลตามประเด็นของคำถามแบบมีโครงสร้างแบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างของผู้ที่ตอบแบบสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 3 ปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 4 ผลกระทบและการปรับตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการเปิดใช้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)

โดยในส่วนสรุปผลการศึกษาจะแบ่งการสรุปผลเป็น 3 ส่วน ดังนี้

6.1 สรุปผลการศึกษา

6.1.1 สรุปผลการศึกษากระบวนการการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สปป.ลาว

จากการศึกษาพบว่า บริษัท เอร่าวีณริเวอร์ไซด์ จำกัด และบริษัท ช.การช่าง(ลาว) มีวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนที่คล้ายคลึงกันในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเอกสารที่นักลงทุนจะต้องทำการขออนุญาต แต่เนื่องจากลักษณะประเภทของกิจการทั้ง 2 ประเภทจะมีลักษณะการลงทุนที่แตกต่างกันอยู่แล้วสามารถสรุปได้เป็น 13 ขั้นตอน โดยผู้วิจัยพบว่า สามารถแบ่งขั้นตอนในการลงทุนได้เป็น 3 ช่วง คือ ช่วงที่ 1 ช่วงก่อนการตัดสินใจลงทุน คือ ขั้นตอนที่ 1-2 ช่วงที่ 2 จัดตั้งบริษัท และขออนุญาตใช้ที่ดิน คือ ขั้นตอนที่ 3-5 และช่วงที่ 3 ช่วงดำเนินการทางเอกสารและประกอบธุรกิจ คือ ขั้นตอนที่ 6-13

1). ช่วงที่ 1 ช่วงก่อนการตัดสินใจลงทุน

ผู้วิจัยพบว่า ขั้นตอนที่สำคัญที่สุด คือ **ขั้นตอนที่ 1** การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ศึกษาปัจจัยด้านต่างๆ เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนทำธุรกิจ เช่น ผลตอบแทนที่จะได้ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เป็นต้นและตัดสินใจลงทุนโครงการ

2). ช่วงที่ 2 ช่วงจัดตั้งบริษัท และขออนุญาตใช้ที่ดิน

ผู้วิจัยพบว่า ในการลงทุนธุรกิจที่สปป.ลาว นั้น นักลงทุนส่วนใหญ่ลักษณะการลงทุนแบบร่วมทุน เพราะฉะนั้นขั้นตอนที่สำคัญที่สุด คือ **ขั้นตอนที่ 4** การจัดตั้งบริษัท และ **ขั้นตอนที่ 5** ก็เป็นอีกขั้นตอนที่มีความสำคัญ เนื่องจากการโครงการที่ไม่ใช่โครงการสัมปทานจากภาครัฐ จะต้องมี **การจัดหาที่ดิน พร้อมขออนุญาตใช้ที่ดิน และต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร** ก่อนจะทำการก่อสร้างโครงการได้

3). ช่วงที่ 3 ช่วงดำเนินการทางเอกสารและประกอบธุรกิจ

ผู้วิจัยพบว่า ขั้นตอนที่สำคัญที่สุด คือ **ขั้นตอนที่ 6** ภายหลังจากจดทะเบียนบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้วจะต้องทำการขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) ซึ่งใบอนุญาตนี้มีความสำคัญอย่างยิ่งในการยื่นขอเอกสารสำคัญอื่นๆ เนื่องจากการขอเอกสารฉบับต่อๆ ไปจำเป็นจะต้องมีสำเนาของเอกสารใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศแนบไปทั้งสิ้น **ขั้นตอนที่ 7** เป็นอีกขั้นตอนที่สำคัญ คือ กิจการบางประเภทที่รัฐบาลลาวควบคุม การจะดำเนินกิจการ เช่น กิจการโรงแรม จะต้องทำการขอใบอนุญาตประกอบกิจการ ก่อนการลงทุน **ขั้นตอนที่ 12** เป็นขั้นตอนที่แตกต่างจากไทยอย่างชัดเจน คือ การจะแกะตราประทับบริษัท จะต้องมีการขออนุญาตแกะตราประทับที่กระทรวงป้องกันความสงบ และทางรัฐบาลลาวจะเป็นผู้ที่แกะตราประทับให้

6.1.2 สรุปผลการศึกษาโดยเปรียบเทียบกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 6.1 แสดงผลการศึกษาโดยเปรียบเทียบกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชื่อผู้จัดทำ	สมมติ ประทุมไชย	ปัทมาภรณ์ กุศล	ลวลี ปุญญเคราะห์
ปีการศึกษา	2546	2555	2556
หัวข้อวิจัย	การประเมินผลโครงการบ้านจัดสรรสวัสดิการข้าราชการบ้านญาติที่เวียงจันทน์ที่ สปป.ลาว	การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน	กระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยในสปป.ลาว เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน
วัตถุประสงค์	ศึกษาและประเมินผลโครงการโดยประเมินด้านกายภาพและด้านการเงินของโครงการเปรียบเทียบกับแผนที่ได้วางไว้	1. ศึกษากฎหมาย ข้อกำหนด ข้อบังคับ ระบบการเงิน ธนาคาร ภาษีธุรกิจ ของเวียดนาม และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่อการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ 2. ศึกษากระบวนการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์	1.ศึกษาวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ 2. ศึกษาปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนของนักลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว
ผลการศึกษา	พบว่า 1).ด้านการดำเนินงานทางกายภาพไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร ลักษณะทางกายภาพโดยรวมของผังรวมโครงการไม่เอื้อแก่การเป็นชุมชนที่มีคุณภาพ 2.ด้านการลงทุนโครงการไม่มีความคุ้มค่าด้านการเงินเนื่องจากผู้อยู่อาศัยไม่มีวินัยทางการเงิน	พบว่า 1).กลุ่มผู้ลงทุนโครงการส่วนใหญ่มีการลงทุนเป็นลักษณะกิจการร่วมทุน และ 2).ข้อจำกัดในการลงทุนในประเทศเวียดนาม ได้แก่ 1) กฎหมาย ข้อกำหนดที่มีการเปลี่ยนแปลงจากนโยบายการลงทุนของรัฐบาล 2) ภาษา 3) ระบบการเงิน 4) ทำเล ที่ตั้ง 5) การเดินทางแนวทางการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ด้านนิคมอุตสาหกรรม โรงงาน ฐานการผลิต และด้านการก่อสร้าง ยังพอมีโอกาสเนื่องจากนโยบายของรัฐบาลสนับสนุนการลงทุนและมีสิทธิพิเศษให้กับนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษ	พบว่า 1).การเข้าไปลงทุนในสปป.ลาวควรเข้าไปลงทุนเป็นลักษณะของการร่วมทุน 2).การลงทุนธุรกิจในสปป.ลาวมีเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้องกับวิธีการและขั้นตอนการลงทุนอยู่ 5 ฉบับ คือ 1) ใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ 2) ใบทะเบียนวิสาหกิจ 3) ใบยืนยันการนำทุนเข้า 4) ใบทะเบียนอากร และ 5) ใบอนุญาตใช้ตราประทับบริษัท และ 3).ปัญหาและอุปสรรคในการลงทุนที่สปป.ลาว มีอุปสรรคหลักอยู่ 4 ข้อ คือ 1) ราคาที่ดิน 2) จำนวนแรงงาน 3) ระบบการปกครอง และ 4) ระบบราชการ

จากงานวิจัยการประเมินผลโครงการบ้านจัดสรรสวัสดิการข้าราชการบำนาญที่เวียงจันทน์ที่สปป.ลาว (สมมติ ประทุมไชย : 2546) มีวัตถุประสงค์ คือ เพื่อศึกษาและประเมินผลโครงการ โดยประเมินด้านกายภาพและด้านการเงินของโครงการเปรียบเทียบกับแผนที่ได้วางไว้ โดยโครงการบ้านจัดสรรที่ลาวเป็นการลงทุนโดยรัฐบาลลาว ไม่ใช่เอกชนลาวทำการลงทุน การศึกษาก็จะทำให้ทราบถึงว่า โครงการสอดคล้องกับแผนที่รัฐบาลลาวได้ว่าไว้หรือไม่อย่างไร ผลการวิจัยสามารถทำให้ทราบว่า ด้านการดำเนินงานทางกายภาพไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร ลักษณะทางกายภาพโดยรวมของผังรวมโครงการไม่เอื้อแก่การเป็นชุมชนที่มีคุณภาพ ส่วนด้านการลงทุนโครงการไม่มีความคุ้มค่าด้านการเงินเนื่องจากผู้อยู่อาศัยไม่มีวินัยทางการเงิน

จากงานวิจัยการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ปีพ.ศ. 2555) มีวัตถุประสงค์ของการศึกษา คือ เพื่อศึกษากฎหมาย, ข้อกำหนด, ข้อบังคับ, ระบบการเงิน, ภาษีธุรกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ และศึกษากระบวนการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม ซึ่งผลของการศึกษาที่ได้ก็จะทำให้ทราบถึงปัจจัยทั้งภายนอกและภายใน ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการจะเข้าไปลงทุน ทราบถึงข้อจำกัดในการลงทุนในประเทศเวียดนาม ซึ่งได้แก่ 1). กฎหมาย ข้อกำหนดที่มีการเปลี่ยนแปลงจากนโยบายการลงทุนของรัฐบาล 2). ภาษา 3). ระบบการเงิน 4). ทำเล ที่ตั้ง และ 5). การเดินทาง และทราบถึงกระบวนการการลงทุนในส่วน of นักลงทุนที่เข้าไปลงทุนว่ามีขั้นตอนอย่างไร

งานวิจัยกระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (ลวลี ปยุณเคราะห์ : 2556) จึงแตกต่างจากงานวิจัยที่ผ่านมา มีวัตถุประสงค์ คือ เพื่อศึกษาวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และศึกษาปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว ซึ่งผลการศึกษาก็จะมุ่งเน้นไปที่วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนเป็นส่วนใหญ่ ว่ามีขั้นตอนอย่างไรบ้างมีเอกสารสำคัญใดที่เกี่ยวข้อง และทราบถึงปัญหาและอุปสรรคของนักลงทุนไทยที่ได้ไปลงทุนที่สปป.ลาว ว่าเกิดปัญหาอะไรบ้าง เพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปเป็นข้อเสนอแนะเพื่อนำไปปรับปรุง เพื่อรองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี พ.ศ. 2558 ต่อไป

6.2 ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย

จากการศึกษาพบว่า ขั้นตอนที่สำคัญที่สุดของกระบวนการดำเนินงาน คือ ขั้นตอนที่ 6 การขอใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) ซึ่งใบอนุญาตนี้มีความสำคัญอย่างยิ่งในการยื่นขอเอกสารสำคัญอื่นๆ เนื่องจากการขอเอกสารฉบับต่อๆ ไปจำเป็นต้องมีสำเนาของใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศแนบไปทั้งสิ้น ใบอนุญาตฉบับนี้จึงเป็นเหมือนใบเบิกทางในการทำธุรกิจที่สปป.ลาว

ใบอนุญาตลงทุนต่างประเทศ (FIL) จะพิจารณาการออกใบอนุญาตจากเอกสารที่นักลงทุนต้องแนบไป ซึ่งข้อมูลจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลัก คือ ส่วนที่ 1 เกี่ยวข้องกับผู้ลงทุน เช่น ประวัติ, ข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ financial statement ของนักลงทุนย้อนหลัง 3 ปี, หากขออนุญาตลงทุนเป็นบริษัทจะต้องส่งข้อมูลรายละเอียดการจดทะเบียนของนักลงทุนในประเทศไทย และส่วนที่ 2 เกี่ยวข้องกับบริษัทหรือกิจการ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินที่จะใช้ประกอบกิจการ, ความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจ (Feasibility Study) ซึ่งเกี่ยวกับลักษณะโดยรวมของโครงการประกอบด้วย แผนงานทางด้านธุรกิจ, ข้อมูลละเอียดในส่วนของการใช้วัตถุดิบของโครงการ, สัดส่วนการใช้แรงงานคนลาวและคนต่างประเทศ ภายใต้กฎหมายของสปป.ลาวนั้นมีข้อกำหนดที่ส่งเสริมให้นักลงทุนที่มาลงทุนในสปป.ลาว ต้องใช้สินค้าและแรงงานของลาวเป็นหลัก ตามกฎหมายแรงงานและกฎหมายส่งเสริมการลงทุนต่างประเทศได้กำหนดว่า ห้ามมีคนต่างประเทศทำงานเกินร้อยละ 10 ของแรงงานทั้งหมด ซึ่งกระทรวงแผนงานและการลงทุนจะเป็นผู้พิจารณาใบอนุญาตจากเอกสารทั้งหมดนี้

นอกจากนี้ยังพบว่า การออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สปป.ลาว ไม่มีกฎหมายออกแบบอาคารเหมือนอย่างที่ประเทศไทยใช้ แต่ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการและผังเมืองของท้องถิ่นนั้นๆ จะพิจารณาถึงขนาดอาคาร ระยะเวลาขออนุญาต และรูปแบบอาคารตามความเหมาะสม โดยเจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการและผังเมือง จะพิจารณาตาม ดุลยพินิจของแต่ละบุคคล และเนื่องจากสปป.ลาว แขวงหลวงพระบางได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นมรดกโลก การก่อสร้างอาคารจะต้องขออนุญาตที่กรมโยธาธิการและผังเมือง ร่วมกับแผนกมรดกโลกก่อนจะทำการก่อสร้าง

6.3 ข้อเสนอแนะ

6.3.1 ข้อเสนอแนะที่ได้จากงานวิจัย

1). ภาครัฐของไทย

- ควรจะจัดตั้งหน่วยงานที่จะช่วยออกเอกสารรับรองการจัดตั้งบริษัทของนักลงทุนไทยขึ้นมา เพื่อสนับสนุนนักลงทุนที่มีความสนใจลงทุนที่สปป.ลาว ให้มีความสะดวกและรวดเร็วมากขึ้น
- อาจจะมีการพิจารณาอัตราภาษี เพื่อลดภาระการเสียภาษีซ้ำซ้อนของนักลงทุน

2). ภาครัฐของลาว

- ยังขาดหน่วยงานเพื่อเข้ามารับผิดชอบและควบคุมราคาที่ดินให้มีระบบราคากลาง เพื่อลดปัญหาราคาที่ดินที่สูงจนเกินไป
- ถึงแม้ว่าฐานค่าจ้างแรงงานที่สปป.ลาว จะมีฐานค่าแรงค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับประเทศในกลุ่มอาเซียนและไทยเอง แต่อัตราค่าจ้างแรงงานต่างชาติที่กำหนดให้มีไม่เกินร้อยละ 10 นั้น อาจจะต้องมีการพิจารณาปรับเพิ่มอัตราแรงงานจากต่างชาติให้เพิ่มขึ้น เนื่องจากสภาวะขาดแคลนจำนวนแรงงานและแรงงานฝีมือ เพื่อเอื้อต่อการลงทุนจากต่างประเทศ
- ยังขาดหน่วยงานที่รับผิดชอบ และให้บริการแบบครบวงจรเบ็ดเสร็จ ณ จุดเดียว (One-Stop Service) เพื่อลดปัญหาและอุปสรรคในด้านระบบราชการ ลดขั้นตอนในการดำเนินการติดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และลดระยะเวลาในการดำเนินการ

3). นักลงทุน

- นักลงทุนที่จะเข้าไปลงทุนที่สปป.ลาว ควรลงทุนในลักษณะของกิจการร่วมทุน (Joint Ventures: JV) หรือสัญญาร่วมลงทุน (Business Co-operation Contract: BCC)
- นักลงทุนสามารถเข้าไปลงทุนในแขวงนครหลวงเวียงจันทน์ สหวันนะเขต หลวงพระบาง และจำปาสัก เนื่องจากเป็นแขวงที่มีศักยภาพในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์
- นักลงทุนสามารถเข้าไปลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทระบบโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา และอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย เช่น โรงแรม รีสอร์ท เนื่องจากการณ์ักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการลงทุนมากที่สุด

6.3.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งต่อไป

- 1). ควรศึกษาเปรียบเทียบวิธีการและขั้นตอนของการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงการบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม เป็นต้น เพื่อหาข้อแตกต่าง ในการลงทุนตามประเภทอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ในสปป.ลาว
- 2). ควรศึกษาวิธีการและขั้นตอนการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ โอกาสและผลกระทบ พร้อมศึกษาปัญหาและอุปสรรค เมื่อมีการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี พ.ศ.2558 อย่างเป็นทางการแล้วว่ามีวิธีการและขั้นตอน หรือมีนโยบายที่เอื้อต่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ อย่างไร
- 3). อาจจะมีการศึกษากรณีศึกษาของต่างชาติอื่นๆ ที่ไม่ใช่นักลงทุนชาวไทย เช่น จีน และเวียดนาม ว่ามีกระบวนการที่เหมือนหรือต่างกันอย่างไร

รายการอ้างอิง

- โกวิท มั่นคง. "สัมภาษณ์." กรรมการผู้จัดการบริหาร บจก.เอราวัณริเวอร์ไซด์. (4 ธันวาคม 2556).
- โสภณ พรโชคชัย. "สัมภาษณ์." ประธานกรรมการบริหาร บจก.เอเจนซี ฟอร์เรียล เอสเตท แอฟแฟร์. (16 กันยายน 2556).
- กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ. ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน. การเปิดเสรีการค้าบริการ. กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, 2554.
- . ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน. แลกเปลี่ยนพาณิชย์ ฉบับที่ 2. กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, 2554.
- . ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน. ประวัติความเป็นมาของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน. กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, 2554.
- . ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน. แนวทางการปรับตัวและใช้ประโยชน์จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของอาเซียน. กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, 2554.
- กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์. ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน *Asean Economic Community: Aec*. กรุงเทพฯ, : กระทรวงพาณิชย์, 2552.
- กรมการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์. คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. ภาษีที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุน. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- . คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. รูปแบบของการลงทุนของต่างชาติในสปป.ลาว. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- . คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. สิทธิประโยชน์ทางการค้า. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- . คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. การส่งเสริมการลงทุน. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- . คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. การลงทุนในสปป.ลาวแยกตามประเภทธุรกิจ. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- . คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. กฎหมายแรงงานและอัตราค่าแรงงาน. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- . คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. ขั้นตอนการอนุมัติเอกสารที่สำคัญในกระบวนการการลงทุนสปป.ลาว. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- . คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. กฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- . คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. สิทธิในการเช่าที่ดิน. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- . คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. เส้นทางการคมนาคม. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.

- . คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. สิทธิพิเศษสำหรับแรงงานลาว. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- . คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. เงื่อนไขการชำระเงิน. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- กรมส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์. คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. การเข้าร่วมการเป็นสมาชิกองค์การระหว่างประเทศ. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- . มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. ระบบการเงิน. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- กระทรวงพาณิชย์, กรมการส่งเสริมการส่งออก. คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. ลักษณะโดยทั่วไปของสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- กระทรวงพาณิชย์, กรมส่งเสริมการส่งออก. คู่มือการค้าและการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. ข้อมูลทางเศรษฐกิจ. กรุงเทพฯ, : สำนักข่าวพาณิชย์, 2554.
- การลงทุนธุรกิจวัสดุก่อสร้างในประเทศลาว. "มูลค่าการนำเข้าวัสดุก่อสร้างของสปป.ลาว." http://siamindustry.blogspot.com/2013/03/blog-post_22.html.
- ครรชิต พุทธิโกษา. "กรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน." กรุงเทพฯ, 2554.
- ต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ. "ต้นทุนในการดำเนินธุรกิจในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว." <http://www.oknation.net/blog/print.php?id=782256>.
- ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย. "อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกและ CImv ปี 2554-2556." <http://www.exim.go.th/doc/newsCenter/40606.pdf>.
- ธีระ นุชเปี่ยม. "สัมภาษณ์." ที่ปรึกษาสถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (23 กรกฎาคม 2556).
- บรรพต พิมพ์ชัย. "สัมภาษณ์." ผู้จัดการบริหารโครงการบริษัท ช.การช่าง(ลาว) จำกัด. (31 กรกฎาคม 2556).
- บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน). "โครงการโรงผลิตไฟฟ้าพลังน้ำไซยะบุรี." <http://www.ch-karnchang.co.th>.
- บริษัท ช.การช่าง จำกัด(มหาชน). รายงานประจำปี 2555. ประวัติความเป็นมา. กรุงเทพฯ, 2555.
- . รายงานประจำปี 2555. ปัจจัยความเสี่ยงของการลงทุน. กรุงเทพฯ, 2555.
- ปราชญ์ เจริญเชาวน์. "สัมภาษณ์." ผู้จัดการส่วนการตลาดระหว่างประเทศบริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน). (31 กรกฎาคม 2556).
- ปีทมากรณ์ กุศล. "การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2555.
- ปิติ ศรีแสงนาม. "สัมภาษณ์." ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ ศูนย์อาเซียนศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (13 กันยายน 2556).

สถานเอกอัครราชทูต ณ เวียงจันทน์. "กฎหมายว่าด้วยการลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและรับเหมาช่วงในสปป.ลาว."

http://vientiane.thaiembassy.org/vientiane/th/about/about_investments.

———. "การลงทุนในธุรกิจโรงแรม."

http://vientiane.thaiembassy.org/vientiane/th/about/about_investments/.

สถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. เมืองสำคัญทางเศรษฐกิจ. สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน BOI, 2554. สถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. คู่มือการลงทุนสปป.ลาว. บัญชีโครงการลงทุนที่ต้องประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) 2555.

———. ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. อัตรากาซี. กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI), 2554.

———. ดัชนีและคู่มือการลงทุนสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. ขั้นตอนการลงทุนในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) 2554.

สถาบันปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย. "การลงทุนในกลุ่มประเทศ Clmv." <http://plastic.oie.go.th>.

สมมติ ประทุมไชย. "การประเมินผลโครงการบ้านจัดสรรสวัสดิการข้าราชการบ้านญาตินครหลวงเวียงจันทน์ สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ. คู่มือการค้าการลงทุนในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. ประเภทกิจการ. เวียงจันทน์: สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ, 2553.

———. คู่มือการค้าการลงทุนในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว. ระบบภาษี. เวียงจันทน์: สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ, 2553.

องค์ความรู้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน. "ตัวเลขพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศอาเซียน."

<http://www.thai-aec.com/700#ixzz2a33LqBVm>.



ภาคผนวก ก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์ปริญญาโท ปีการศึกษา 2556

หัวข้อ กระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทย

ในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



วัตถุประสงค์ : ศึกษาขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่จะเข้าไปลงทุนในสปป.ลาว

ผู้สัมภาษณ์ น.ส. ลวลี ปุยนุเคราะห์ นิสิตปริญญาโท ชั้นปีที่ 3 เลขประจำตัวนิสิต 5473393425
วันที่สัมภาษณ์.....ระยะเวลาเริ่มสัมภาษณ์.....สิ้นสุด.....

(สำหรับนักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท.....
ชื่อผู้ตอบคำถาม.....
เบอร์โทรศัพท์.....อีเมลล์.....
ตำแหน่งผู้ตอบคำถาม.....
ประเภทและลักษณะของธุรกิจ.....

(ประเด็นในการสัมภาษณ์)

ส่วนที่ 2 เพื่อทราบผลกระทบ การปรับตัว และแนวทางการลงทุนในกลุ่ม CLMV

- จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างอย่างไรบ้าง
- ประเทศใดในอาเซียน โดยเฉพาะกลุ่ม CLMV ที่ท่านคิดว่า มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างมากที่สุด เพราะเหตุใด
- อธิบายโอกาสและหนทางในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียน โดยเฉพาะสปป.ลาว และกลุ่ม CLMV
- ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV
- ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนมีอะไรบ้าง เมื่อเปิดใช้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ส่วนที่ 3 เพื่อทราบถึงวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจก่อสร้างในสปป.ลาว

- เพราะเหตุใดจึงเลือกการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างในสปป.ลาว (เช่น การสนับสนุนจากทางภาครัฐของลาว / ต้องการขยายฐานบริษัทเดิม / การขยายตัวของเศรษฐกิจและภาคธุรกิจภายในสปป.ลาว / ค่าแรงงานมีราคาถูก / เห็นช่องทางและโอกาสในการลงทุน เป็นต้น)
- ท่านมีช่องทางในการลงทุน การติดต่อ เพื่อเข้าไปลงทุนในสปป.ลาวอย่างไร
- ประเภทของธุรกิจที่มีความน่าสนใจเข้าไปลงทุนที่สปป.ลาวมากที่สุดคืออะไร เพราะเหตุใด
- แขวงใดในสปป.ลาว ที่ท่านมองเห็นว่ามีศักยภาพในการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างมากที่สุด เพราะสาเหตุใด
- ท่านมีความเข้าใจถึงวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุน พร้อมทั้งทราบถึงหน่วยงานทางภาครัฐของลาวที่มีความเกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนที่จะต้องมีความเกี่ยวข้องหรือไม่
- ท่านทราบถึงวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างในสปป.ลาวอย่างไร กรุณาอธิบายตั้งแต่เริ่มต้นลงทุนจนจบ (ตั้งแต่ติดต่อหาคณะบุคคลร่วม / จัดหาที่ดินที่เหมาะสม / จัดตั้งบริษัทที่สปป.ลาว / ขออนุญาตลงทุนธุรกิจ / การยื่นขอเอกสาร เป็นต้น มีลำดับขั้นตอนเป็นอย่างไรบ้าง)

ส่วนที่ 4 เพื่อทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในกระบวนการการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจก่อสร้างในสปป.ลาว

- มีข้อจำกัดหรืออุปสรรคด้านใดบ้าง ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างในสปป.ลาว โดยท่านแก้ปัญหาเหล่านี้ได้อย่างไร (เช่น ด้านกฎหมาย / ภาษี / ภาษา / แรงงาน / การเข้าถึงข้อมูลในการลงทุน / การติดต่อกับหน่วยงานภาครัฐของลาว / ขั้นตอนการยื่นขอเอกสาร เป็นต้น)
- ปัจจุบันการสนับสนุนของหน่วยงานภาครัฐทั้งของไทยและลาวในการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้าง เพียงพอหรือไม่ อย่างไร ท่านมีความเห็นว่าทางภาครัฐไม่ว่าจะเป็นของไทยและลาว ควรปรับปรุงอย่างไร เพื่อเตรียมความพร้อมเมื่อเปิดใช้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอย่างเป็นทางการ
- ข้อเสนอแนะอื่นๆ

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์ปริญญาโท ปีการศึกษา 2556
หัวข้อ กระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทย
ในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



วัตถุประสงค์ : ศึกษาขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่
เข้าไปลงทุนในสปป.ลาว

ผู้สัมภาษณ์ น.ส. ลวลี ปุยนุเคราะห์ นิสิตปริญญาโท ชั้นปีที่ 3 เลขประจำตัวนิสิต 5473393425
วันที่สัมภาษณ์.....ระยะเวลาเริ่มสัมภาษณ์.....สิ้นสุด.....

(สำหรับนักลงทุนไทยที่ได้เข้าไปลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่สปป.ลาว)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท.....

ชื่อผู้ตอบคำถาม.....

เบอร์โทรศัพท์.....อีเมลล์.....

ตำแหน่งผู้ตอบคำถาม.....

ปีที่เริ่มดำเนินการธุรกิจที่สปป.ลาว.....

ประเภทและลักษณะของธุรกิจ.....

ขนาดโครงการ.....

สถานที่ตั้งโครงการ.....

โครงการที่ดำเนินการไปแล้ว.....

จำนวนเงินทุนจดทะเบียน / จำนวนเงินลงทุน.....

ลักษณะรูปแบบการลงทุน.....

- ขอข้อมูลโครงการของท่านเพื่อประกอบงานวิจัยดังนี้

- รานละเอียดโครงการ
- พื้นที่ใช้สอย หรือผังโครงการ (ถ้ามี)
- รูปภาพของโครงการ(ถ้ามี)

(ประเด็นในการสัมภาษณ์)

ส่วนที่ 2 เพื่อทราบผลกระทบ การปรับตัว และแนวทางการลงทุนในกลุ่ม CLMV

- จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างของท่านอย่างไรบ้าง
 - ประเทศใดในอาเซียน โดยเฉพาะกลุ่ม CLMV ที่ท่านคิดว่ามีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างมากที่สุด เพราะเหตุใด
 - อธิบายโอกาสและหนทางในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของท่านในกลุ่มประเทศอาเซียน โดยเฉพาะสปป.ลาว และกลุ่ม CLMV
 - ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ท่านคิดว่ามีโอกาสในการลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV
 - ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนมีอะไรบ้าง เมื่อเปิดใช้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ส่วนที่ 3 เพื่อทราบถึงวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจก่อสร้างในสปป.ลาว

- เพราะเหตุใดบริษัทของท่านจึงเลือกลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างในสปป.ลาว (เช่น การสนับสนุนจากทางภาครัฐของลาว / ต้องการขยายฐานบริษัทเดิม / การขยายตัวของเศรษฐกิจและภาคธุรกิจในสปป.ลาว / ค่าแรงงานมีราคาถูก / เห็นช่องทางและโอกาสในการลงทุน เป็นต้น)
 - เพราะเหตุใดท่านจึงเลือกเข้าไปลงทุนธุรกิจ ตามประเภทของธุรกิจที่ท่านเข้าไปลงทุนที่สปป.ลาว และเพราะเหตุใดท่านจึงเลือกลงทุนที่แขวงนั้น
 - แขวงใดในสปป.ลาว ที่ท่านมองเห็นว่ามีศักยภาพในการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างมากที่สุด เพราะสาเหตุใด
 - ท่านมีช่องทางในการลงทุน การติดต่อ เพื่อเข้าไปลงทุนในสปป.ลาวอย่างไร
 - ท่านมีความเข้าใจถึงวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุน พร้อมทั้งทราบถึงหน่วยงานทางภาครัฐของลาวที่มีความเกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนที่จะต้องมีความเกี่ยวข้องหรือไม่
 - ท่านมีวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างในสปป.ลาวอย่างไร กรุณาอธิบายตั้งแต่เริ่มต้นลงทุนจนจบ (ตั้งแต่ติดต่อหาคณะบุคคลร่วม / จัดหาที่ดินที่เหมาะสม / จัดตั้งบริษัทที่สปป.ลาว / ขออนุญาตลงทุนธุรกิจ / การยื่นขอเอกสาร เป็นต้น มีลำดับขั้นตอนเป็นอย่างไรบ้าง)

ส่วนที่ 4 เพื่อทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในกระบวนการการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจก่อสร้างในสปป.ลาว

- ในการลงทุนที่สปป.ลาว ท่านคิดว่ามีข้อจำกัดหรืออุปสรรคด้านใดบ้าง ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างในสปป.ลาว โดยส่วนใหญ่ท่านแก้ปัญหาเหล่านี้ได้อย่างไร (เช่น ด้านกฎหมาย / ภาษี / ภาษา / แรงงาน / การเข้าถึงข้อมูลในการลงทุน / การติดต่อกับหน่วยงานภาครัฐของลาว / ขั้นตอนการยื่นขอเอกสาร เป็นต้น)

- ท่านคิดว่าในปัจจุบันการสนับสนุนของหน่วยงานภาครัฐทั้งของไทยและลาวในการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้าง เพียงพอหรือไม่ อย่างไร ท่านมีความเห็นว่าทางภาครัฐไม่ว่าจะเป็นของไทยและลาว ควรปรับปรุงอย่างไร เพื่อเตรียมความพร้อมเมื่อเปิดใช้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอย่างเป็นทางการ

- ข้อเสนอแนะ

ผลการสัมภาษณ์

ในการวิเคราะห์วิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนในสปป.ลาว ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลจากการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์ โดยได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม จำนวน 5 ราย แบ่งเป็น

1. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการ ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 ราย ดังนี้

(1) ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, ประธานกรรมการบริหาร บจก.เอเจนซี พอร์เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส (AREA)

(2) ดร. ปิติ ศรีแสงนาม ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ ศูนย์อาเซียนศึกษา

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(3) ดร. ชีระ นุชเปี่ยม ที่ปรึกษาสถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. กลุ่มผู้ประกอบการที่ได้มีการลงทุนโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในสปป.ลาว จำนวน 2 ราย

(1) คุณ โกวิท มั่นคง บริษัท กรรมการบริหาร บริษัท เอราวัณริเวอร์ไซด์ จำกัด

(2) คุณ บรรพต พิมพ์ชัย ผู้จัดการบริหารโครงการ บริษัท ช.การช่าง (ลาว) จำกัด

คำถามที่ 1 เหตุใดจึงเลือกควรลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างในสปป.ลาว (เช่น การสนับสนุนจากภาครัฐของลาว / ต้องการขยายฐานบริษัทเดิม / การขยายตัวของเศรษฐกิจและภาคธุรกิจในสปป.ลาว / ค่าแรงงานมีราคาถูก / เห็นช่องทางและโอกาสในการลงทุน เป็นต้น)

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

- เป็นประเทศที่เปิดมานานแล้ว อีกทั้งยังเป็นประเทศที่ด้อยพัฒนา จึงสามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อีกมาก รวมทั้งยังต้องเร่งพัฒนาระบบโครงสร้างขั้นพื้นฐานให้ทัดเทียมประเทศอื่นๆ ที่พัฒนาแล้ว

- เป็นประเทศที่มีที่ดินเปล่าอีกมาก ซึ่งมีพอที่จะลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

- เป็นประเทศที่มีเมืองที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นมรดกโลก เป็นเมืองท่องเที่ยว มีเขตแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศไทย

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

- เป็นประเทศที่เปิดมานานแล้ว จึงสามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อีกมาก รวมทั้งยังสามารถพัฒนาระบบโครงสร้างขั้นพื้นฐานได้อีกเป็นจำนวนมาก

- เป็นประเทศที่มีเมืองที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นมรดกโลก เป็นเมืองท่องเที่ยว มีเขตแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศไทย มีความสมบูรณ์ทางทรัพยากร ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นด้วย

คำถามที่ 2 ท่านมีช่องทางในการลงทุน การติดต่อ เพื่อเข้าไปลงทุนในสปป.ลาวอย่างไร

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 และ 2

- การจะเข้าไปลงทุนที่สปป.ลาวนั้น ควรมีคนระบุคนละร่วม หรือ Connection ที่สามารถไว้ใจได้ในการเข้าไปลงทุน เพื่อให้ง่ายต่อการดำเนินการในการลงทุน เนื่องจากข้อกำหนดการลงทุนที่แตกต่างกันในแต่ละประเทศ

คำถามที่ 3 ประเภทของธุรกิจที่มีโอกาสเข้าไปลงทุนที่สปป.ลาวมากที่สุดคืออะไร เพราะเหตุใด

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

- อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย เช่น โรงแรม รีสอร์ท เนื่องจากการมีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก และรัฐบาลลาวมีการส่งเสริมการลงทุนภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

- ระบบโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา เนื่องจากสปป.ลาวยังเป็นประเทศที่ต้องพัฒนา เมื่อเทียบกับกลุ่มประเทศอาเซียน จึงมีการเร่งการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้ทัดเทียมกับประเทศอื่นๆ และเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่จะเกิดขึ้นต่อไปในอนาคต

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

- อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย เช่น โรงแรม รีสอร์ท เนื่องจากการมีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

- ระบบโครงสร้างพื้นฐาน เนื่องจากประเทศลาวยังเป็นประเทศที่ด้อยพัฒนา เมื่อเทียบกับกลุ่มประเทศอาเซียนอื่นๆ

คำถามที่ 4 แขนงใดในสปป.ลาวที่ท่านมองเห็นว่ามีศักยภาพในการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจก่อสร้างมากที่สุด เพราะสาเหตุใด

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 และ 2

- นครหลวงเวียงจันทน์ มีศักยภาพในการลงทุนในแง่ของการเป็นเมืองหลวง ที่มีความเจริญของระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการแล้ว เป็นแขวงที่เป็นศูนย์กลางของระบบเศรษฐกิจของสปป.ลาว และเป็นแขวงของการค้าการส่งออกที่สำคัญ โดยผ่านสะพานมิตรภาพไทย-ลาวแห่งที่ 1 ที่จังหวัดหนองคายของไทย

- สะหวันนะเขต มีศักยภาพในการลงทุนในแง่ของการเป็นแหล่งท่องเที่ยวและการค้าการส่งออก โดยผ่านสะพานมิตรภาพไทย-ลาวแห่งที่ 2 กับจังหวัดนครพนมของไทย

- หลวงพระบาง มีศักยภาพในการลงทุนในแง่ของการเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ เป็นเมืองมรดกโลก

- จำปาสัก มีศักยภาพในการลงทุนในแง่ของการเป็นแหล่งท่องเที่ยวและการค้าการส่งออก โดยผ่านสะพานมิตรภาพลาว- ญี่ปุ่น กับจังหวัดอุบลราชธานีของไทย

คำถามที่ 5 ท่านมีความเข้าใจถึงวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุน พร้อมทั้งทราบถึงหน่วยงานทางภาครัฐของลาวที่มีความเกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนที่จะต้องมีความเกี่ยวข้องหรือไม่

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

- มีกระทรวงที่เรียกว่า “กระทรวงแผนงานและการลงทุน (MPI)” ซึ่งเป็นกระทรวงหลักที่รัฐบาลลาวได้ก่อตั้งเพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบและประสานงานกับหน่วยงานอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการลงทุน คล้ายๆ กับ BOI ของประเทศไทย ในการติดต่อและขอเอกสารเพื่อการลงทุน

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

- มีความเข้าใจในวิธีการและขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนธุรกิจในสปป.ลาวมากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่ 1 เนื่องจากได้มีการลงทุนโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สปป.ลาวจริง

- มีทีมกฎหมายโดยเฉพาะ เพื่อทำหน้าที่ติดต่อประสานงานในการจัดตั้งบริษัท และจัดทำเอกสารที่ใช้ในการลงทุน

- สรุปขั้นตอนตามตารางที่ 5.1 และ 5.2

คำถามที่ 6 มีข้อจำกัดหรืออุปสรรคด้านใดบ้าง ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างในสปป.ลาว โดยท่านแก้ปัญหาเหล่านั้นอย่างไร (เช่น ด้านกฎหมาย / ภาษี / ภาษา / แรงงาน / การเข้าถึงข้อมูลในการลงทุน / การติดต่อกับหน่วยงานภาครัฐของลาว / ขั้นตอนการยื่นขอเอกสาร เป็นต้น)

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 และ 2

- ราคาที่ดิน ราคาที่ดินที่ศูนย์กลางความเจริญมีราคาสูงขึ้น

- แรงงาน เกิดการขาดแรงงาน เนื่องจากมีจำนวนประชากรลาวมีจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับประเทศต่างๆ ในกลุ่มประเทศอาเซียน และยังขาดแรงงานฝีมืออีกเป็นจำนวนมาก

- ระบบการปกครอง แม้สปป.ลาวจะปกครองแบบระบบประชาธิปไตย แต่ก็ยังคงมีภาพลักษณ์การเป็นคอมมิวนิสต์ติดมาจึงมักจะทำให้การสนับสนุนการลงทุนจากจีนและเวียดนามมากกว่าไทย

- ระบบราชการ และกระบวนการดำเนินงานของรัฐบาลลาว เนื่องจากยังมีความล่าช้า และต้องมีการเสียค่าดำเนินการพิเศษเป็นจำนวนมาก

คำถามที่ 7 ปัจจุบันการสนับสนุนของหน่วยงานภาครัฐทั้งของไทยและลาวในการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้าง เพียงพอหรือไม่ อย่างไร ท่านมีความเห็นว่าทางภาครัฐไม่ว่าจะเป็นของไทยและลาว ควรปรับปรุงอย่างไร เพื่อเตรียมความพร้อมเมื่อเปิดใช้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอย่างเป็นทางการ

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 และ 2

- รัฐบาลไทยและลาว มีการเก็บภาษีของทั้ง 2 ประเทศ ทำให้เกิดการเสียภาษีซ้ำซ้อนเมื่อมีการนำเงินรายได้ที่เกิดขึ้นกลับสู่ประเทศ
- รัฐบาลไทย ไม่มีหน่วยงานภาครัฐที่จะช่วยออกเอกสารรับรองบริษัท เพื่อไปส่งเสริมลงทุนที่ต่างประเทศ
- รัฐบาลลาวควรเอื้ออำนวยในการให้มีการจัดตั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการยื่นขอเอกสารต่างๆ ให้มีความสะดวกและรวดเร็วมากขึ้น

คำถามที่ 8 จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างอย่างไรบ้าง

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

- เกิดการย้ายเข้า-ออก ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยและที่พักอาศัย ทำให้เกิดโอกาสในการลงทุนที่มีมากขึ้น
- มีแผนแม่บทเชื่อมโยงอาเซียน ทำให้เกิดการเชื่อมโยง เช่น ถนน เมื่อการคมนาคมดีขึ้นก็ทำให้ทำเลที่ตั้งดีขึ้นตามไปด้วย ส่งผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรง
- มีการเปิดเสรีการเคลื่อนย้ายสินค้า ทำให้ภาษีในการเคลื่อนย้ายต่ำลง
- มีการเปิดเสรีภาคบริการ ส่งผลให้มีสัดส่วนของการถือหุ้นของโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มากขึ้นตามไปด้วย

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 2

- นโยบายของรัฐบาลเอื้อต่อการลงทุนที่มากขึ้น เช่น การปรับลดภาษี การเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในกิจการของนักลงทุนต่างประเทศ
- ส่งผลให้มีกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลต่อการลงทุนด้านที่พักอาศัย เช่น โรงแรม รีสอร์ท
- จะเกิดการเร่งพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เช่น ระบบคมนาคม ไฟฟ้า ประปา จะส่งผลดีต่อธุรกิจในรูปแบบสหภาพ

คำถามที่ 9 ประเทศใดในอาเซียน โดยเฉพาะกลุ่ม CLMV ที่ท่านคิดว่า มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจก่อสร้างมากที่สุด เพราะเหตุใด

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 และ 2

- ลาว เนื่องจากรัฐบาลลาว มีนโยบายเงินตราการใหม่ เปลี่ยนจาก Laos Land Lock เป็น Laos Land Link ซึ่งทำให้การคมนาคมดีขึ้นส่งผลให้มีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น เกิด Demand มากขึ้นตามไปด้วย จึงเกิดเป็นช่องทางของการลงทุนโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ตามมา

- พม่า เนื่องจากเพิ่งทำการเปิดประเทศ ยังขาดการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ อีกรวม จึงเกิดเป็นช่องทางของการลงทุน
- กัมพูชา ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการยังไม่ดีนัก เนื่องจากยังเป็นประเทศด้อยพัฒนา จึงเกิดเป็นช่องทางของการลงทุน
- เวียดนาม เนื่องจากราคาที่ดินของเวียดนามมีราคาแพง ระบบธนาคารยังไม่ดี และให้การสนับสนุนการลงทุนกลุ่มผู้ลงทุนหลัก คือ จีนอยู่แล้ว จึงมีความน่าลงทุนน้อยที่สุด

คำถามที่ 10 อธิบายโอกาสและหนทางในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียน โดยเฉพาะสปป.ลาว และกลุ่ม CLMV

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 และ 2

- ควรมีคณะบุคคลร่วม หรือ Connection ที่สามารถไว้วางใจได้ในการเข้าไปลงทุน เนื่องจากนักลงทุนไทยยังขาดประสบการณ์ที่จะลงทุนในประเทศนั้นๆ การหาบุคคลร่วมที่เป็นนักลงทุนในพื้นที่ จึงช่วยลดความเสี่ยงของการดำเนินโครงการ

คำถามที่ 11 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV

คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 และ 2

- แล้วแต่ความถนัดของกลุ่มผู้ประกอบการว่าถนัดโครงการประเภทอะไร ทั้งนี้ควรคำนึงถึง คู่แข่ง และความเหมาะสมของโครงการด้วย
- ลาว พม่า และกัมพูชา อสังหาริมทรัพย์ที่มีความน่าสนใจในการลงทุน คือ อสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่พักอาศัย เช่น โรงแรม รีสอร์ท เพื่อให้สอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น และควรลงทุนพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ระบบการคมนาคมให้มีความสะดวกมากขึ้น
- เวียดนาม เนื่องจากราคาที่ดินเวียดนามมีราคาสูงมาก การรวบรวมที่ดินให้มีขนาดใหญ่จึงเป็นเรื่องที่ค่อนข้างยาก การที่จะลงทุนเป็นหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม จึงเป็นไปได้ยากทั้งนี้แต่ก็แล้วแต่ ความชำนาญการและเงินทุนของผู้ลงทุน



ภาคผนวก ข

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ประวัติความเป็นมาของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

กลุ่มประเทศอาเซียนมีการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจเรื่อยมา เริ่มตั้งแต่การจัดตั้งเขตการค้าเสรีอาเซียน หรือ AFTA ตั้งแต่ปี พ.ศ.2535 และพยายามส่งเสริมให้มีความร่วมมือครอบคลุมด้านอื่นๆ เช่น การค้าและบริการ การลงทุน ซึ่งมีการจัดทำกรอบความตกลงด้านการค้าและบริการของอาเซียน (ASEAN Framework Agreement on Services : AFAS) และกรอบความตกลงว่าด้วยเขตการลงทุนอาเซียน (Framework Agreement on the ASEAN Investment Area : AIA) เมื่อปี พ.ศ.2538 และ พ.ศ.2541 ตามลำดับ⁴³

นอกจากนี้อาเซียนยังได้จัดตั้งโครงการความร่วมมือด้านอุตสาหกรรมของอาเซียน (ASEAN Industrial Cooperation Scheme) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมและสนับสนุนการแบ่งสรรการผลิต และการใช้วัตถุดิบภายในภูมิภาค ต่อมาผู้นำอาเซียนได้เห็นชอบให้จัดตั้งประชาคมอาเซียน (ASEAN Community) ซึ่งประกอบด้วย 3 เสาหลัก คือ การเมืองความมั่นคง เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม และได้ประกาศปฏิญญาเซบูว่าด้วยการเร่งรัดการจัดตั้งประชาคมอาเซียนให้บรรลุผลจากเดิมที่กำหนดไว้ในปี พ.ศ.2563 (ค.ศ.2020) เป็นปี พ.ศ.2558 (ค.ศ. 2015) โดยในส่วนของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนได้จัดทำแผนงานการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC Blueprint) เป็นแผนงานบูรณาการการดำเนินงานในด้านต่างๆ เพื่อให้เห็นการดำเนินงานในภาพรวมที่จะนำไปสู่การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนภายในปี พ.ศ.2558 (ค.ศ.2015)

เป้าหมายและองค์ประกอบของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

การก้าวไปสู่ภูมิภาคที่เป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน ซึ่งจะก่อให้เกิดการเคลื่อนย้ายทรัพยากรการผลิตระหว่างกันได้อย่างเสรี เช่น ในด้านการเคลื่อนย้ายสินค้าภายในประเทศอาเซียนจะดำเนินการลดภาษีศุลกากรและยกเลิกมาตรการกีดกันทางการค้าที่มีโทษภาษีให้หมดไป สำหรับการค้า การบริการและการลงทุนนั้น ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนมีเป้าหมายดำเนินการเปิดตลาดระหว่างกัน รวมถึงการจัดทำความตกลงยอมรับร่วมในบริการวิชาชีพต่างๆ และสนับสนุนการลงทุนร่วมกันภายใต้กฎระเบียบและขั้นตอนการลงทุนที่มีความโปร่งใส นอกจากนี้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนยังเร่งสร้างความสามารถในการแข่งขันให้เกิดขึ้นในภูมิภาค และลดช่องว่างการพัฒนาของประเทศสมาชิก โดยมุ่งเน้นให้ประเทศสมาชิกอาเซียนที่ยังมีการพัฒนาที่ล่าช้ากว่า สามารถรับประโยชน์อย่างเท่าเทียมกันจากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของอาเซียน และประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนยังเดินหน้าเจรจา

⁴³ กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน, ประวัติความเป็นมาของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, 2554).

ขยายการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจกับประเทศนอกภูมิภาค โดยจัดทำข้อตกลงการค้าเสรีหรือ FTA กับ ประเทศจีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ อินเดีย ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และสหภาพยุโรป ซึ่งจะช่วยให้ประเทศ อาเซียนได้รับประโยชน์เพิ่มเติมจากข้อตกลงที่เคยได้ทำกับประเทศคู่ค้าต่างๆ เหล่านี้ไปแล้ว

แผนการดำเนินงานประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC Blueprint

ประกอบด้วย 4 ส่วนหลัก ซึ่งอ้างอิงมาจากเป้าหมายการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของอาเซียน ตามแถลงการณ์บาหลี ฉบับที่ 2 (Bali Concord II) ได้แก่⁴⁴

1). การเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียว โดยให้มีการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน และแรงงานมีฝีมืออย่างเสรี และการเคลื่อนย้ายเงินทุนอย่างเสรีมากขึ้น รวมทั้งการส่งเสริมการรวมกลุ่มสาขาสำคัญของอาเซียนให้เป็นรูปธรรม

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

3). การพัฒนาเศรษฐกิจอย่างเสมอภาค โดยการพัฒนา SMEs และการเสริมสร้างขีดความสามารถผ่านโครงการต่างๆ เช่น โครงการริเริ่มเพื่อการรวมกลุ่มของอาเซียน (Initiative for ASEAN Integration: IAI) เพื่อลดช่องว่างการพัฒนาทางเศรษฐกิจ

4). การบูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลก เน้นการปรับประสานนโยบายเศรษฐกิจของอาเซียนกับประเทศภายนอกภูมิภาค เพื่อให้ประเทศสมาชิกอาเซียนมีท่าทีร่วมกันอย่างชัดเจน เช่น การจัดทำเขตการค้าเสรีของอาเซียนกับประเทศคู่เจรจาต่างๆ เป็นต้น รวมทั้งส่งเสริมการสร้างเครือข่ายในด้านการผลิต/จำหน่ายภายในภูมิภาคให้เชื่อมโยงกับเศรษฐกิจโลก ทั้งนี้ในการดำเนินงานสามารถกำหนดให้มีความยืดหยุ่นในแต่ละเรื่องไว้ล่วงหน้าได้ (pre-agreed flexibilities) เมื่อตกลงกันได้แล้วประเทศสมาชิกจะต้องยึดถือและปฏิบัติตามพันธกรณีที่ได้ตกลงกันอย่างเคร่งครัด

ข้อผูกพัน

ภายหลังจากการลงนามใช้ AEC Blueprint ทุกประเทศสมาชิกอาเซียนมีพันธสัญญาที่จะต้องปฏิบัติตามแผนงานดังกล่าว ในด้านการเปิดตลาดสินค้า ตลาดการค้าบริการ และการลงทุนให้กับประเทศสมาชิก รวมถึงให้ความร่วมมือในด้านเศรษฐกิจต่างๆ และแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อมห้สามารถปฏิบัติตามพันธสัญญาที่ตกลงกับอาเซียนได้ โดยเฉพาะการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุการเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับพันธสัญญาที่สำคัญ ดังนี้

⁴⁴ กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, *ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน*, แถลงการณ์บาหลี ฉบับที่ 2. (กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, 2554).

1). การเปิดเสรีการค้าสินค้า

สินค้าภายใต้เขตการค้าเสรีอาเซียน (ASEAN Free Trade Area - AFTA) แบ่งเป็นสองส่วน คือ 1).สินค้าในบัญชีลดภาษี จะต้องลดภาษีลงเหลือร้อยละ 0 และ 2).สินค้าในบัญชีอ่อนไหว จะต้องปรับลดลดภาษีลงเหลือร้อยละ 0-5 ทั้งนี้การจะได้สิทธิลดภาษีในการส่งออกหรือนำเข้าตามอัตราดังกล่าวนี้ มีเงื่อนไขว่าสินค้าที่จะส่งออกหรือนำเข้าต้องอยู่ในบัญชีลดภาษีของทั้งประเทศผู้ส่งออกและนำเข้า และต้องเป็นสินค้าที่มีการผลิตในอาเซียนในประเทศใดประเทศหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งประเทศ (ASEAN Content) รวมกันเป็นมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 40 ภายหลังจากอาเซียนได้ปรับปรุงความตกลง AFTA ให้มีความทันสมัยยิ่งขึ้นและได้จัดทำความตกลงการค้าสินค้าของอาเซียน(ASEAN Trade in Goods Agreement - ATIGA) ซึ่งครอบคลุมมาตรการสำคัญต่อการส่งออกและนำเข้าสินค้าอย่างเสรี ได้แก่ ตารางการลดภาษีตามพันธกรณีในอาฟตา การกำหนดให้ใช้มาตรการที่มีใช้ภายในเฉพาะในเรื่องที่จำเป็น การส่งเสริมการอำนวยความสะดวกทางการค้า หลักปฏิบัติด้านศุลกากร กฎระเบียบทางเทคนิค กระบวนการตรวจสอบและรับรองมาตรฐานสุขอนามัยและสุขอนามัยพืช มาตรการเยียวยาทางการค้า

ซึ่งการเปิดเสรีการค้าสินค้าจะให้สิทธิประโยชน์ต่อผู้ลงทุนในแง่ของการลดภาษีนำเข้า-ส่งออก ให้เหลืออยู่ที่ร้อยละ 0-5 ช่วยลดอุปสรรคทางภาษี

2). การเปิดเสรีการค้าการบริการ

ภายในปี พ.ศ.2558 ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนวางเป้าหมายที่จะทำการเปิดเสรีทางการค้าการบริการเพิ่มเติมจาก 65 สาขาย่อย ให้เป็น 12 สาขาใหญ่ ประกอบด้วย 128 สาขาย่อย โดยการยกเลิกอุปสรรคในการให้บริการทุกรูปแบบ และเปิดโอกาสให้นักลงทุนอาเซียนสามารถถือหุ้นได้ถึงร้อยละ 70 โดยแผนงานการเปิดเสรีการค้าการบริการมี ดังนี้⁴⁵

- สาขาบริการเร่งรัด (Priority Integration Sector: PIS) ได้แก่ e-ASEAN (สาขาโทรคมนาคมและคอมพิวเตอร์) สาขาสุขภาพ สาขาท่องเที่ยว และสาขาขนส่งทางอากาศ ในปี พ.ศ.2558 ต้องเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นของนักลงทุนอาเซียนไม่เกินร้อยละ 70 และยกเลิกข้อจำกัดการเข้าสู่ตลาด
- สาขาบริการอื่น (Non-Priority Services Sector) ต้องอนุญาตให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ไม่เกินร้อยละ 70 ในทุกสาขาบริการและยกเลิกอุปสรรคทุกรูปแบบ
- สาขาโลจิสติกส์ ในปี พ.ศ.2558 ต้องอนุญาตให้ผู้ให้บริการมีสัดส่วนการถือหุ้นของนักลงทุนอาเซียนไม่เกินร้อยละ 70 และลดข้อจำกัดการเข้าสู่ตลาด (Market Access - MA limitations)

ซึ่งการเปิดเสรีการบริการจะให้สิทธิประโยชน์ต่อผู้ลงทุนในแง่ของการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นให้กับนักลงทุนที่มีสัญชาติอาเซียนได้สูงถึงร้อยละ 70

⁴⁵ กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน, การเปิดเสรีการค้าการบริการ. (กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, 2554).

3). การเปิดเสรีการลงทุน

ในปี พ.ศ.2541 อาเซียนได้ลงนามกรอบความตกลงว่าด้วยเขตการลงทุนอาเซียน (Framework Agreement on the ASEAN Investment Area: AIA) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้อาเซียนเป็นแหล่งดึงดูดการลงทุน ทั้งจากภายในและภายนอกอาเซียน และมีการลงทุนที่เสรีและโปร่งใส เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายในการเปิดเสรีการลงทุนในปี พ.ศ.2558 ปัจจุบันอาเซียนได้ทบทวนความตกลงด้านการลงทุนเขตการลงทุนอาเซียนให้เป็นความตกลงด้านการลงทุนของอาเซียน (ASEAN comprehensive Investment Agreement: ACIA) ที่มีขอบเขตที่กว้างขึ้น โดยผนวกความตกลงว่าด้วยการส่งเสริมและคุ้มครองการลงทุนของอาเซียนเข้าอยู่ภายในความตกลงด้านการลงทุนของอาเซียน

ความตกลงด้านการลงทุนของอาเซียนครอบคลุม 4 ประเด็นหลักใหญ่ คือ การเปิดเสรี การส่งเสริม การอำนวยความสะดวก และการคุ้มครองการลงทุน โดยครอบคลุมทั้งการลงทุนทางตรง (Foreign Direct Investment: FDI) และการลงทุนในหลักทรัพย์ (Portfolio Investment) นอกจากนี้ ขอบเขตของการเปิดเสรีครอบคลุมธุรกิจ 5 ภาคและบริการที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ภาค การเกษตร ประมง ป่าไม้ เหมืองแร่ และการผลิต พันธกรณีหลักของความตกลงด้านการลงทุนของอาเซียน ได้แก่ การให้การปฏิบัติเยี่ยงคนชาติ (National Treatment) และการปฏิบัติเยี่ยงคนชาติที่ได้รับความอนุเคราะห์ยิ่ง (Most-Favored -Nation Treatment) การห้ามกำหนดเงื่อนไขการลงทุน (Prohibition of Performance Requirements) และเงื่อนไขการดำรงตำแหน่งบริหารอาวุโส และ คณะกรรมการ (Senior Management and Board of Directors) ทั้งนี้ หากไม่ต้องการเปิดเสรี ประเทศสมาชิกก็สามารถเขียนข้อสงวนมาตรการ / ธุรกิจไว้ในรายการข้อสงวนได้ โดยให้เป็นไปตาม ความสมัครใจ แต่ระดับการเปิดเสรีจะต้องไม่น้อยกว่าที่เปิดไว้เดิมภายใต้เขตการลงทุนอาเซียน ส่วน ด้านการคุ้มครองการลงทุนในความตกลงด้านการลงทุนของอาเซียนประกอบด้วย การปฏิบัติที่เป็น ธรรม การชดเชยในกรณีเกิดเหตุการณ์ไม่สงบ การชดเชยในกรณีที่มีการเวนคืน การระงับข้อพิพาท ระหว่างรัฐ การระงับข้อพิพาทระหว่างรัฐกับนักลงทุน เป็นต้น

ซึ่งการเปิดเสรีการลงทุนจะให้สิทธิประโยชน์ต่อผู้ลงทุนในแง่การส่งเสริม การอำนวยความสะดวก และการคุ้มครองการลงทุนแก่นักลงทุนต่างชาติที่มีสัญชาติอาเซียนอย่างคนเยี่ยงชาติ

4). การเคลื่อนย้ายแรงงานฝีมืออย่างเสรี

อาเซียนมีเป้าหมายในการส่งเสริมการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรี โดยอำนวยความสะดวกในการเดินทางของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการค้าสินค้า บริการ และการลงทุน ในด้านต่างๆ เช่น การตรวจ ลงตราการออกใบอนุญาตทำงานสำหรับผู้ประกอบวิชาชีพและแรงงานฝีมืออาเซียนที่เกี่ยวข้องกับ การค้าข้ามพรมแดน และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนการเคลื่อนย้ายแรงงานฝีมือภายในภูมิภาค โดยได้ดำเนินการ 2 แนวทาง คือ

- การจัดตั้งกรอบทักษะฝีมือแรงงานระดับประเทศ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการนำไปสู่กรอบการยอมรับฝีมือแรงงานของอาเซียน

- การจัดทำข้อตกลงยอมรับร่วม (MRA) สำหรับผู้ประกอบการวิชาชีพบริการการจัดทำร่างข้อตกลงยอมรับร่วมเป็นการดำเนินการเพื่อเสริมการเปิดเสรีการค้าบริการภายใต้กรอบความตกลงด้านการค้าบริการของอาเซียน (AFAS) โดยข้อตกลงยอมรับร่วมที่จัดทำขึ้นภายใต้กรอบการค้าบริการของอาเซียน จะเป็นพันธกรณีให้อาเซียนยอมรับร่วมกันเรื่องคุณสมบัติของแรงงานฝีมือ ประวัติการศึกษาและประสบการณ์การทำงาน ซึ่งทั้ง 3 ปัจจัยเป็นคุณสมบัติสำคัญที่เป็นเงื่อนไขในการขอรับอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกในขั้นตอนการขอใบอนุญาต ในปัจจุบันอาเซียนได้มีการจัดทำข้อตกลงยอมรับร่วม แล้วทั้งหมด 8 ฉบับ ได้แก่ วิศวกรรม พยาบาล สถาปัตยกรรม ช่างสำรวจ ท่องเที่ยว แพทย์ ทันตแพทย์ การบัญชี

ซึ่งการเปิดเสรีการเคลื่อนย้ายแรงงานฝีมืออย่างเสรีจะให้สิทธิประโยชน์ต่อผู้ลงทุนในแง่ของการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องในการลงทุน โดยเฉพาะแรงงานที่เกี่ยวข้องกับภาคธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ คือ วิศวกรรม สถาปัตยกรรม ช่างสำรวจ และท่องเที่ยว เป็นต้น

ประโยชน์ที่ไทยจะได้รับ

1). ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเป็นกรอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจที่มีความใกล้ชิดประเทศไทยมากที่สุด ประเทศสมาชิกอาเซียนหลายประเทศเป็นประเทศเพื่อนบ้าน มีพรมแดนติดกัน มีความคล้ายคลึงทางวัฒนธรรม มีสินค้าและบริการที่สามารถเสริมซึ่งกันและกันได้ หรือมีสินค้าบริการที่คล้ายคลึงกันซึ่งหากสามารถร่วมมือกัน ก็จะสามารถสร้างความแข็งแกร่งในด้านอำนาจการต่อรอง อันจะนำมาซึ่งการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจการค้าที่มีความสำคัญยิ่ง

2). การรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนทำให้เกิดตลาดในภูมิภาคที่มีขนาดใหญ่ โดยสามารถนำจุดแข็งของแต่ละประเทศมาเสริมกับจุดแข็งของประเทศไทยเพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดในการผลิต ส่งออกและบริการ ซึ่งจะเกิดได้ก็ต่อเมื่อมีการเคลื่อนย้ายปัจจัยการผลิตได้อย่างเสรีมากขึ้น นอกจากนี้การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะช่วยให้ประเทศสมาชิกมีความเป็นปึกแผ่นและช่วยสร้างอำนาจการต่อรองในเวทีต่างๆ มากขึ้น

3). ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะช่วยส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวในด้านการค้าและการลงทุนของไทย เนื่องจากการผลักดันมาตรการต่างๆ เพื่อเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะก่อให้เกิดการยกเลิกหรือลดอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาด ไม่ว่าจะเป็นอุปสรรคด้านภาษีหรือมาตรการทางการค้าอื่นๆ ที่มีใช้ภาษี เนื่องจากประเทศสมาชิกจะแสวงหาความร่วมมือเพื่อลด/ขจัดอุปสรรคต่าง ๆ รวมถึงอำนวยความสะดวกทางการค้าและการลงทุนระหว่างกัน

4). ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะทำให้ผู้ประกอบการไทยได้เริ่มปรับตัวและเตรียมความพร้อม กับสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเร่งปรับตัวและใช้

โอกาสที่เกิดจากการลดอุปสรรคทางการค้าและการลงทุนต่างๆ ให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ โดยเฉพาะสาขาที่ไทยมีความพร้อมและมีขีดความสามารถในการแข่งขันสูง

5). เสริมสร้างขีดความสามารถของผู้ประกอบการภายในประเทศ จากการใช้ทรัพยากรในการผลิตร่วมกันและการเป็นพันธมิตรในการดำเนินธุรกิจระหว่างประเทศ จากการจัดอุปสรรคในด้านการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศสมาชิก

6). ยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนภายในประเทศจากการดำเนินงานตามแผนงานในด้านการลดอุปสรรคทั้งด้านการค้าและการลงทุน และการพัฒนาทางเศรษฐกิจอย่างเสมอภาค

แนวทางการปรับตัวและใช้ประโยชน์จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของอาเซียน⁴⁶

การเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับจะช่วยหลีกเลี่ยงหรือบรรเทาผลกระทบในเชิงลบที่อาจเกิดขึ้นภายหลังการรวมกลุ่มเศรษฐกิจอาเซียน และยังสามารถใช้ประโยชน์ที่มีอยู่ได้อย่างเต็มที่ โดยแนวทางการปรับตัวที่ภาคเอกชนสามารถนำมาใช้พิจารณาได้ทั้งเชิงรุกและเชิงรับ เช่น

1). การปรับตัวในเชิงรุก

- ศึกษาเสาะหาแหล่งวัตถุดิบในอาเซียนนำเข้าวัตถุดิบ สินค้าสำเร็จรูปจากแหล่งผลิตในอาเซียนที่มีความได้เปรียบด้านราคา และคุณภาพ
- ศึกษาขนานนามความต้องการในอาเซียน เพิ่มการขายให้ตลาดใหญ่ขึ้น (economy of scales)
- ศึกษาความเป็นไปได้เรื่องการย้ายฐานการผลิต มีความสามารถย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศที่เหมาะสมเป็นแหล่งผลิต
- ดำเนินการตามวิสัยทัศน์ใหม่ของ CLMV เพื่อเป็นฐานการส่งออกไปนอกอาเซียน โดยใช้ประโยชน์จากสถานะเป็นประเทศด้อยพัฒนาในกลุ่มอาเซียน (ASEAN Least Developed Countries : CLMs) และประเทศด้อยพัฒนา (Least Developed Countries : LDCs)
- พัฒนาและปรับตัว ระบบต่างๆ ของบริษัทให้ใช้ประโยชน์โลจิสติกส์ได้เต็มที่ การพัฒนาระบบโลจิสติกส์ในภูมิภาค ทำให้สะดวกและถูกลง
- การเปิดตลาดคู่ค้าของอาเซียน เพื่อสร้างความได้เปรียบทางภาษีนำเข้ากว่าคู่แข่งอื่นนอกอาเซียน
- ศึกษาหาความเป็นไปได้ในการตั้งธุรกิจใช้แรงงานจากอาเซียนฐานธุรกิจอยู่ที่ใดก็ได้ในอาเซียน ซึ่งสามารถใช้แรงงานอาเซียนเป็นการแก้ไขปัญหาขาดแคลนแรงงานฝีมือ

⁴⁶ กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, *ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน*, แนวทางการปรับตัวและใช้ประโยชน์จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของอาเซียน. (กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, 2554).

งานวิจัยกรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ได้ศึกษากลุ่มธุรกิจต่างๆ ที่ได้รับผลกระทบจากการรวมตัวประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน วิเคราะห์หัวข้อที่จะเกิดผลกระทบกับกลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์และแนวทางการปรับปรุง ดังนี้⁴⁷

กลุ่มธุรกิจก่อสร้างเป็นกลุ่มธุรกิจที่ควรดำเนินการศึกษาวิจัยอย่างเร่งด่วน เพื่อตอบสนองความต้องการ และให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ของภาคธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์ มุ่งสู่การเป็นภาคธุรกิจหลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจและสังคมไทยให้เติบโตอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน โดยเสนอแนะให้มีการศึกษาและวิจัยประเด็นดังต่อไปนี้

1). การพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าถึงตลาดทั้งในและต่างประเทศ โดยเน้นให้มีการรวมกลุ่มของธุรกิจก่อสร้างนี้ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการออกไปประมูลงานก่อสร้างในต่างประเทศ

2). การพัฒนาศักยภาพของบุคลากร เพื่อให้มีคุณภาพและปริมาณเพียงพอสอดคล้องกับความต้องการของภาคธุรกิจ

3). การปรับปรุงพัฒนากฎระเบียบให้เอื้อต่อความต้องการของผู้บริโภคและผู้ประกอบการ เพื่อให้เกิดการขยายตัวของตลาดและสร้างรายได้ให้แก่ธุรกิจ เน้นมาตรการที่กระตุ้นให้เกิดการพัฒนาธุรกิจ และลดอุปสรรคต่อการพัฒนาธุรกิจ

4). การพัฒนาและปรับปรุงระบบโครงสร้างพื้นฐานให้พร้อมรับกับสถานการณ์ เน้นการสร้างความร่วมมือในกรอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจต่าง ๆ

จากการศึกษางานวิจัยกรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน พบว่า กลุ่มธุรกิจก่อสร้างมีความเกี่ยวข้องอย่างมากกับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ควรจะต้องทำการพัฒนาความสามารถของผู้ประกอบการ รวมทั้งบุคลากรที่เกี่ยวข้อง

⁴⁷ ครรชิต พุทธิโกษา, "กรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน" (กรุงเทพฯ, 2554).

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ - สกุล นางสาวลวลี ปุยนุเคราะห์

วัน/เดือน/ปีเกิด 2 ธันวาคม พ.ศ. 2530

E-mail address bube-bubu@hotmail.com

ประวัติการศึกษา ระดับมัธยมปลาย โรงเรียนอุดรพิทยานุกูล จังหวัดอุดรธานี

ระดับปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

(เกียรตินิยมอันดับ 2) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

ภาควิชาสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยขอนแก่น พ.ศ. 2553



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY