

ธนาคารแห่งประเทศไทย

30 มิถุนายน 2553

เรียน ผู้จัดการ

ธนาคารพาณิชย์ทุกธนาคาร

ที่ ผนส. (23) ว.69/2553 เรื่อง นำส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง
หลักเกณฑ์การดำเนินงานในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย
ของธนาคารพาณิชย์

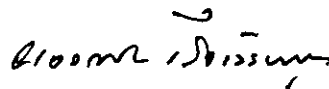
ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ขอนำส่งประกาศ ธปท. เรื่อง หลักเกณฑ์การดำเนินงาน
ในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายของธนาคารพาณิชย์ ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2553
ซึ่งได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม 127 ตอนพิเศษ 79 ง ลงวันที่
25 มิถุนายน 2553 แล้ว และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน 2553 เป็นต้นไป

สาระสำคัญของการออกประกาศในครั้งนี้ เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินงาน
ในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายของธนาคารพาณิชย์ที่ได้รับมาก่อนวันที่
1 มกราคม 2553 ที่มีสภาพไม่พร้อมขายแต่ยังคงมีศักยภาพในการพัฒนาและไม่ใช้ที่ดินเปล่า โดยมี
วัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้ธนาคารพาณิชย์สามารถขายอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวได้อย่าง
รวดเร็วยิ่งขึ้น ซึ่งธนาคารพาณิชย์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้

ทั้งนี้ ธนาคารพาณิชย์จะต้องจัดส่งข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับกิจการร่วมลงทุนเพื่อ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายของธนาคารพาณิชย์ (กิจการร่วมลงทุนฯ) ให้ฝ่ายกำกับสถาบันการเงิน
สายกำกับสถาบันการเงิน ธปท. ทราบภายใน 1 เดือนนับจากวันจดทะเบียนจัดตั้งกิจการร่วมลงทุนฯ
แล้วเสร็จ และให้ธนาคารพาณิชย์ที่มีการดำเนินงานในกิจการร่วมลงทุนฯ จัดส่งรายงานตามแบบที่กำหนด
ทุกงวดการบัญชีมายังฝ่ายกำกับสถาบันการเงิน สายกำกับสถาบันการเงิน ธปท. ภายใน 21 วันนับจาก
วันสิ้นงวดการบัญชี โดยเริ่มจัดส่งแบบรายงานครั้งแรกสำหรับข้อมูล ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2553

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นางฟ่องเพ็ญ เรืองวิรุทธ)

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนโยบายความเสี่ยง
ผู้ว่าการ^{แทน}

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การดำเนินงานในกิจการร่วมลงทุน
เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายของธนาคารพาณิชย์ ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2553

ฝ่ายนโยบายความเสี่ยง

โทรศัพท์ 0-2283-5304, 0-2283-6939

หมายเหตุ ไม่มีการจัดประชุมชี้แจง

ผนสว10-งป52001-25530630

งป 520 วันที่ 30 มิ.ย. 2553

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ สนส. 5 /2553

เรื่อง หลักเกณฑ์การดำเนินงานในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ของธนาคารพาณิชย์

1. เหตุผลในการออกประกาศ

ในการดำเนินธุรกิจธนาคารพาณิชย์นั้น ธนาคารพาณิชย์อาจมีความจำเป็นต้องถือครองอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการดำเนินธุรกิจหลักของธนาคารพาณิชย์ ไม่ว่าจะได้รับการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์นั้นได้รับจ้างองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งในบางครั้งอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ธนาคารพาณิชย์ถือครองอาจอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือมีสภาพไม่พร้อมใช้งาน ทำให้ธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์มีภาระต้นทุนในการถือครอง รวมถึงไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดได้

ดังนั้น เพื่อส่งเสริมให้ธนาคารพาณิชย์สามารถขายอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ได้อย่างรวดเร็ว อันจะเป็นการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของธนาคารพาณิชย์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงออกประกาศฉบับนี้เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินงานในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นการร่วมลงทุนกับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายของธนาคารพาณิชย์ที่มีสภาพไม่พร้อมจำหน่ายแต่ยังคงมีศักยภาพ เช่น อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เป็นต้น

2. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 34 มาตรา 49 และมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา 29 อันประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 33 มาตรา 36 มาตรา 39 มาตรา 41 และมาตรา 43 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ธนาคารแห่งประเทศไทยออกข้อกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การดำเนินงานในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายของธนาคารพาณิชย์

พ.นส.ป10-งป52001-255306 15

งป 520

วันที่ 15 มิ.ย. 2553

วิสัยทัศน์ เป็นองค์กรที่มองการณ์ไกล พนักงานมีความสามารถสูงและอุทิศตนเพื่อคุณและเศรษฐกิจให้ผ่านพ้นความผันผวนได้อย่างราบรื่น

www.bot.or.th บริการข้อมูลอัตโนมัติ 24 ชั่วโมง โทร. 0-2283-6789

3. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง ยกเว้นธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย

4. เนื้อหา

4.1 คำจำกัดความ

4.1.1 “กิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย” หมายความว่า บริษัทที่จัดตั้งขึ้นเป็นการเฉพาะ โดยผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับธนาคารพาณิชย์ เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับซื้อมาจากธนาคารพาณิชย์นั้น

4.1.2 “ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า นิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4.1.3 “อสังหาริมทรัพย์รอการขาย” หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์รอการขายตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

4.1.4 “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า ผู้ที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551

4.1.5 “ผู้ประเมินราคาภายนอก” หมายความว่า ผู้ประเมินราคาภายนอกตามแนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้รับจากการชำระหนี้

4.1.6 “เงินกองทุน” หมายความว่า เงินกองทุนทั้งสิ้นตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยองค์ประกอบของเงินกองทุนและหลักเกณฑ์การดำรงเงินกองทุนสำหรับธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศ หรือสำหรับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ แล้วแต่กรณี

4.2 หลักเกณฑ์

4.2.1 การกำหนดแนวนโยบายการดำเนินงานในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

(1) ธนาคารพาณิชย์ต้องจัดให้มีแนวนโยบายการลงทุนในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการธนาคารพาณิชย์

(2) ธนาคารพาณิชย์ต้องจัดให้มีการรายงานข้อมูลผลการดำเนินงานและความคืบหน้าของกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายแก่ผู้บริหารระดับสูงของธนาคารพาณิชย์อย่างสม่ำเสมอ

(3) ธนาคารพาณิชย์ต้องจัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยง แนวทางการคัดเลือกผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะร่วมลงทุน แนวทางการพิจารณาเลือกอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่จะนำมาพัฒนาตามโครงการที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวนโยบายการบริหารความเสี่ยงของธนาคารพาณิชย์ ตลอดจนแผนงานที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวอย่างชัดเจน และเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งธนาคารพาณิชย์ควรพิจารณาจากข้อมูลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย เช่น

- รายงานการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (Feasibility Study)
- รายงานวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินและการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (Sensitivity Analysis)
- ระบบการบริหารความเสี่ยงของกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย
- แผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายของกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายตลอดอายุของกิจการ เป็นต้น

4.2.2 ลักษณะของกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ธนาคารพาณิชย์สามารถถือหรือมีหุ้นได้

(1) เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเป็นการเฉพาะ เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายจำนวน 1 โครงการที่ได้รับชื่อมาจากธนาคารพาณิชย์

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายนำมาพัฒนาและจำหน่ายนั้น ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับชื่อมาจากอสังหาริมทรัพย์รอการขายของธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นผู้ร่วมลงทุน ซึ่งธนาคารพาณิชย์ได้รับเป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวมาก่อนวันที่ 1 มกราคม 2553

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าว ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และยังคงมีศักยภาพที่จะสามารถพัฒนาได้ ซึ่งต้องไม่ใช่ที่ดินเปล่า

4.2.3 อัตราส่วนการถือหรือมีหุ้นในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รอกการขาย

ห้ามมิให้ธนาคารพาณิชย์ถือหรือมีหุ้น โดยทางตรงหรือทางอ้อมในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอกการขายใด เกินกว่าอัตราดังนี้

- (1) ร้อยละ 40 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดแล้วของกิจการนั้น สำหรับการถือหรือมีหุ้นในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอกการขายแต่ละกิจการ หรือ
- (2) ร้อยละ 5 ของเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์นั้น สำหรับการถือหรือมีหุ้นในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอกการขายแต่ละกิจการ หรือ
- (3) ร้อยละ 20 ของเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์นั้น สำหรับการถือหรือมีหุ้นในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอกการขายในทุกกิจการ เมื่อรวมกับจำนวนเงินที่ธนาคารพาณิชย์ถือหรือมีหุ้นในบริษัทอื่นทุกบริษัท เว้นแต่ได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ ในการคำนวณอัตราส่วนตามวรรคหนึ่ง ให้นำหุ้นที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับธนาคารพาณิชย์ถืออยู่นับรวมเป็นหุ้นที่ธนาคารพาณิชย์ถืออยู่ด้วย สำหรับกรณีสาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ ให้นำรวมหุ้นในกิจการที่จดทะเบียนในประเทศที่ถือโดยสำนักงานใหญ่ หรือสำนักงานสาขาอื่นของสาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ เป็นหุ้นที่ถือโดยสาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศนั้นด้วย

4.2.4 อัตราส่วนการให้สินเชื่อ ลงทุน ก่อภาระผูกพัน หรือทำธุรกรรมคล้าย

การให้สินเชื่อแก่กิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอกการขาย

ห้ามมิให้ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อ ลงทุน ก่อภาระผูกพัน หรือทำธุรกรรมคล้ายการให้สินเชื่อแก่กิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอกการขายใด เกินกว่าอัตราดังนี้

- (1) ร้อยละ 5 ของเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์นั้นสำหรับการให้สินเชื่อ ลงทุน ก่อภาระผูกพัน หรือทำธุรกรรมคล้ายการให้สินเชื่อแก่กิจการร่วมลงทุนในแต่ละกิจการ หรือ ร้อยละ 100 ของหนี้สินทั้งหมดของกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอกการขายแต่ละกิจการแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า
- (2) ร้อยละ 25 ของเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์นั้นสำหรับการให้สินเชื่อ ลงทุน ก่อภาระผูกพัน หรือทำธุรกรรมคล้ายสินเชื่อแก่กิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอกการขาย ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ร่วมลงทุนในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอกขายนั้น และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้นรวมกัน

4.2.5 ระยะเวลาการดำเนินงานของกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รอการขาย

กิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายแต่ละกิจการต้องมีระยะเวลาในการดำเนินงาน ไม่เกิน 5 ปีนับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายแล้วเสร็จจนถึงวันที่ยื่นจดทะเบียนเลิกกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย เว้นแต่จะได้รับการผ่อนผันจากธนาคารแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ ในกรณีที่กิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายไม่สามารถยื่นจดทะเบียนเลิกกิจการนั้นให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าว และธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถลดการถือหรือมีหุ้นในกิจการนั้นให้คงเหลือไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดแล้วของกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ธนาคารพาณิชย์นำเงินร่วมลงทุนส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการนั้น มาหักออกจากเงินกองทุนชั้นที่ 1 ร้อยละ 50 และเงินกองทุนชั้นที่ 2 ร้อยละ 50 ซึ่งหากเงินกองทุนชั้นที่ 2 ไม่มีหรือมีไม่เพียงพอ ให้หักจำนวนที่เหลือออกจากเงินกองทุนชั้นที่ 1 ทั้งจำนวน

4.2.6 การวัดมูลค่าและบันทึกบัญชีเงินลงทุนในกิจการร่วมลงทุน

ให้ธนาคารพาณิชย์ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการวัดมูลค่าและการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่เกี่ยวข้องที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี

4.2.7 การจัดส่งข้อมูลและรายงานต่อธนาคารแห่งประเทศไทย

(1) ธนาคารพาณิชย์ต้องจัดส่งข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ธนาคารพาณิชย์ร่วมลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการธนาคารพาณิชย์ให้ฝ่ายกำกับสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้รับทราบภายใน 1 เดือนนับจากวันจดทะเบียนจัดตั้งกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องประกอบด้วยรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

ก. ชื่อ ประเภท วัตถุประสงค์ อายุ และรายละเอียดการจัดตั้งของกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตลอดจนรายละเอียดของผู้ร่วมลงทุนอื่นในกิจการนั้น

ข. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการนั้นจะนำมาพัฒนา และมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ ซึ่งได้ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาภายนอกของธนาคารพาณิชย์ตามแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้รับมาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน

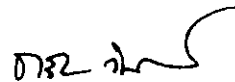
(2) ธนาคารพาณิชย์ต้องจัดส่งรายงานตามแบบที่กำหนดไว้ท้ายประกาศฉบับนี้ทุกงวดการบัญชี และส่งมายังฝ่ายกำกับสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยภายใน 21 วันนับจากวันสิ้นงวดการบัญชี โดยเริ่มจัดส่งแบบรายงานดังกล่าว ณ สิ้นงวดเดือนธันวาคม 2553

4.2.8 ในกรณีที่มีการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนประกาศฉบับนี้โดยที่ธนาคารพาณิชย์สามารถพิสูจน์ได้ว่าได้ใช้ความระมัดระวังด้วยความรอบคอบในการตรวจสอบผู้ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่ไม่สามารถทราบหรือป้องกันมิให้เกิดการฝ่าฝืนดังกล่าวได้ ให้ถือว่าธนาคารพาณิชย์มิได้กระทำการฝ่าฝืนประกาศนี้

5. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2553



(นางธาริษา วัฒนเกส)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

รายงานข้อมูลกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ธนาคารพาณิชย์ถือหรือมีหุ้น

ชื่อธนาคารพาณิชย์

สำหรับงวดการบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

หน่วย: บาท

ชื่อกิจการร่วมลงทุน	วันจัดตั้งกิจการ (ว/ด/ป)	ราคายุติธรรมของเงินลงทุนในกิจการ ⁽¹⁾	ข้อมูลเงินให้สินเชื่อแก่กิจการ		ข้อมูลการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกิจการ		
			จำนวนเงิน ⁽²⁾	ร้อยละต่อสินทรัพย์ของกิจการ ⁽³⁾	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นงวด ⁽⁴⁾	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ ⁽⁵⁾	จำนวนปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ ⁽⁶⁾

หมายเหตุ

- (1) ราคายุติธรรมของเงินลงทุนในกิจการ หมายถึง มูลค่าเงินลงทุนในหุ้นที่ธนาคารพาณิชย์ถือหรือมีหุ้น ในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือการขายนั้น ที่บันทึกบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง
- (2) จำนวนเงิน หมายถึง ยอดคงค้างเงินให้สินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์ให้แก่กิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือการขายนั้น ณ วันสิ้นงวดการบัญชีที่รายงาน
- (3) ร้อยละต่อสินทรัพย์ของกิจการ หมายถึง ร้อยละเงินให้สินเชื่อตาม (2) เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือการขายนั้น ณ วันสิ้นงวดการบัญชีที่รายงาน
- (4) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นงวดการบัญชี หมายถึง ราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่กิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย ได้พัฒนาไว้ตามแผนงานที่แจ้งต่อธนาคารแห่งประเทศไทย
- (5) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ หมายถึง มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะได้รับเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จตามแผนงานที่ได้แจ้งไว้ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งได้ประเมินไว้โดยผู้ประเมินราคาภายนอกตามเกณฑ์ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันจัดตั้งกิจการหรือภายหลัง
- (6) จำนวนปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ หมายถึง จำนวนปีคงค้างที่กิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะใช้ในการพัฒนาและจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จก่อนปิดกิจการ

คำถาม-คำตอบแบบท้ายประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง หลักเกณฑ์การดำเนินงานในกิจการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขาย
ของธนาคารพาณิชย์

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
1. ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการร่วมลงทุนฯ สามารถนำมาพัฒนาได้		
	หากอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่จะนำมาพัฒนามีทั้งพื้นที่ที่เป็นที่ดินเปล่าและพื้นที่ที่มีการพัฒนาแล้ว เช่น มีการวางระบบสาธารณูปโภคหรือมีการสร้างสิ่งปลูกสร้างไปแล้วบางส่วน จะสามารถนำมาพัฒนาได้หรือไม่	ธนาคารพาณิชย์สามารถนำอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวมาพัฒนาได้ แต่พื้นที่ที่เป็นที่ดินเปล่าและพื้นที่ที่มีการพัฒนาแล้วจะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่อยู่ในโครงการเดียวกัน
2. ลักษณะของกิจการร่วมลงทุนฯ ที่ธนาคารพาณิชย์สามารถถือหรือมีหุ้นได้		
	หากกิจการร่วมลงทุนฯ สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายเสร็จก่อนครบระยะเวลา 5 ปี จะสามารถนำอสังหาริมทรัพย์รอการขายอีกโครงการหนึ่งมาพัฒนาภายใต้กิจการร่วมลงทุนฯ เดิมได้หรือไม่	ธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถนำอสังหาริมทรัพย์รอการขายอีกโครงการหนึ่งมาพัฒนาภายใต้กิจการร่วมลงทุนฯ เดิมได้ โดยหากต้องการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอการขายอีกโครงการหนึ่ง จะต้องจัดตั้งกิจการร่วมลงทุนฯ ขึ้นใหม่
3. อัตราส่วนการถือหรือมีหุ้นในกิจการร่วมลงทุนฯ		
	การอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์สามารถถือหรือมีหุ้นในกิจการร่วมลงทุนฯ ได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการร่วมลงทุนฯ นั้น จะหมายความรวมถึงการมีอำนาจควบคุมในกิจการร่วมลงทุนฯ ของธนาคารพาณิชย์ด้วยหรือไม่	แม้ตามประกาศนี้จะอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์สามารถถือหรือมีหุ้นได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการร่วมลงทุนฯ แต่ตามเจตนารมณ์ของการอนุญาตดังกล่าว ไม่ต้องการให้ธนาคารพาณิชย์มีอำนาจควบคุมกิจการร่วมลงทุนฯ ซึ่งไม่ใช่ธุรกิจสถาบันการเงิน ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การกำกับแบบรวมกลุ่มที่ไม่อนุญาตให้สถาบันการเงินมีอำนาจควบคุมกิจการในธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจทางการเงินหรือธุรกิจสนับสนุน
4. ระยะเวลาในการดำเนินงานของกิจการร่วมลงทุนฯ		
4.1	หากกิจการร่วมลงทุนฯ ไม่สามารถยื่นจดทะเบียนเลิกกิจการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 5 ปี หรือตามระยะเวลาที่ได้รับการผ่อนผันจาก ธปท. แต่ธนาคารพาณิชย์สามารถลดการถือหรือมีหุ้นได้ให้คงเหลือไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกิจการร่วมลงทุนฯ ธนาคารพาณิชย์จะสามารถถือหรือมีหุ้นในกิจการดังกล่าวได้ต่อไปหรือไม่	ธนาคารพาณิชย์สามารถถือหรือมีหุ้นของกิจการร่วมลงทุนฯ ต่อไปได้ตั้งเช่นการถือหุ้นในบริษัทอื่น ๆ โดยการถือหรือมีหุ้นในกิจการร่วมลงทุนฯ ดังกล่าว ธนาคารพาณิชย์ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยการลงทุนของสถาบันการเงิน
4.2	หากธนาคารพาณิชย์เห็นว่ากิจการร่วมลงทุนฯ อาจมีระยะเวลาในการดำเนินงานที่เกินกว่า 5 ปี ธนาคารพาณิชย์ต้องขอผ่อนผันขยายระยะเวลาก่อนจัดตั้งกิจการร่วมลงทุนฯ หรือไม่	ธนาคารพาณิชย์ต้องขอผ่อนผันจาก ธปท. ก่อนเริ่มจัดตั้งกิจการร่วมลงทุนฯ เว้นแต่กรณีที่เกิดกิจการร่วมลงทุนฯ ได้จัดตั้งและเริ่มดำเนินการไปแล้ว แต่ต่อมาภายหลังมีเหตุจำเป็นต้องขยายระยะเวลาเกินกว่า 5 ปี ให้ธนาคารพาณิชย์ขอผ่อนผันมายัง ธปท. เป็นรายกรณี

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
4.3	หากกิจการร่วมลงทุนฯ ไม่สามารถยื่นจดทะเบียนเลิกกิจการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 5 ปี หรือตามระยะเวลาที่ได้รับการผ่อนผันจาก ธปท. และธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถลดการถือหรือมีหุ้นให้ไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกิจการร่วมลงทุนฯ ได้ ธนาคารพาณิชย์จะต้องนำเงินร่วมลงทุนส่วนที่เกินร้อยละ 10 มาหักออกจากเงินกองทุนเป็นระยะเวลาอีกนานเท่าไร	ธนาคารพาณิชย์จะต้องนำเงินร่วมลงทุนส่วนที่เกินร้อยละ 10 ดังกล่าวมาหักออกจากเงินกองทุน จนกว่าธนาคารพาณิชย์จะยื่นจดทะเบียนเลิกกิจการร่วมลงทุนฯ หรือสามารถลดสัดส่วนการถือหรือมีหุ้นในกิจการร่วมลงทุนฯ ดังกล่าวให้คงเหลือไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกิจการร่วมลงทุนฯ
5. อื่น ๆ		
5.1	อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่จะนำมาพัฒนาในกิจการร่วมลงทุนฯ นั้น ธนาคารพาณิชย์จะต้องโอนให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือโอนให้แก่กิจการร่วมลงทุนฯ	ธปท. ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการโอนอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าว ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่กิจการร่วมลงทุนฯ จะนำมาพัฒนาต้องเป็นของธนาคารพาณิชย์ที่เป็นผู้ร่วมลงทุนเท่านั้น
5.2	หากธนาคารพาณิชย์ส่งกรรมการเข้าไปมีอำนาจในการจัดการในกิจการร่วมลงทุนฯ ธนาคารพาณิชย์จะถูกบังคับตามมาตรา 48 ของพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 หรือไม่	ถือว่ากิจการร่วมลงทุนฯ ดังกล่าวเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับกรรมการผู้มีอำนาจในการจัดการของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งจะถูกบังคับตามมาตรา 48 ของพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551
5.3	หากระหว่างการดำเนินโครงการ กิจการร่วมลงทุนฯ มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินโครงการ เช่น เปลี่ยนการพัฒนาโครงการจากการสร้างบ้านเดี่ยวเป็นการสร้างบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และบ้านแฝดบนอสังหาริมทรัพย์รอการขายโครงการเดิม ธนาคารพาณิชย์จะต้องรายงานหรือขอความเห็นชอบกับ ธปท. หรือไม่	ธนาคารพาณิชย์ไม่ต้องขอความเห็นชอบกับ ธปท. แต่ให้ธนาคารพาณิชย์แจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ ธปท. ทราบ
5.4	หากธนาคารพาณิชย์ไม่มีการดำเนินงานในกิจการร่วมลงทุนฯ จะต้องจัดส่งรายงานตามแบบที่กำหนดไว้ท้ายประกาศให้แก่ ธปท. หรือไม่	ธนาคารพาณิชย์ไม่ต้องจัดส่งรายงานตามแบบที่กำหนดไว้ท้ายประกาศให้แก่ ธปท.