



คปท.

สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริม
การประกอบธุรกิจประจักษ์ชีวิต(คปท.)

ประกาศนายทะเบียน
เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ของบริษัทประกันชีวิต
พ.ศ. ๒๕๕๘

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๓ (๙) (ข) แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกับข้อ ๗๖ (๑) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบ ธุรกิจประกันภัย เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๖ นายทะเบียน ออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ประกาศนี้เรียกว่า “ประกาศนายทะเบียน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และ เงื่อนไขการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๘”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกประกาศนายทะเบียน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการให้ ความเห็นชอบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประกันชีวิต ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

ข้อ ๔ ในประกาศนี้

“บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ใน บัญชีรายชื่อ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความ เห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

“การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยเป็นการประเมินอย่างเต็ม รูปแบบ ซึ่งต้องมีการ ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและ ข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และ รายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจ ทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

“คณะกรรมการบริษัท” หมายความว่า คณะกรรมการของบริษัทที่ได้รับใบอนุญาต ประกอบ ธุรกิจประกันชีวิตตามกฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต หรือคณะผู้บริหารที่มีอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ เกี่ยวข้องในกรณีของสาขาของบริษัทประกันชีวิตต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาต ประกอบธุรกิจประกันชีวิตใน ราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๕ ในการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องให้ความสำคัญกับ ฐานะความมั่นคงทางการเงินของบริษัท และการดำเนินธุรกิจการรับประกันภัยซึ่งเป็นธุรกิจหลักเป็น อันดับแรก

ข้อ ๖ บริษัทต้องมีกระบวนการติดตาม ตรวจสอบ ดูแล เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตาม ประกาศ คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัยว่าด้วยการลงทุนประกอบ ธุรกิจอื่นของบริษัท ประกันชีวิต ประกาศและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน

ข้อ ๗ ในกรณีที่บริษัทไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายการประกอบธุรกิจอื่นเกี่ยวกับ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สอดคล้องกับความพร้อม ระบบงาน บุคลากร และฐานะ การเงินของบริษัท นายทะเบียนอาจกำหนดเงื่อนไขใดๆ ให้บริษัทถือปฏิบัติหรือสั่งให้ระงับการ ประกอบธุรกิจดังกล่าว จนกว่าจะสามารถดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดได้

หมวด ๒

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๘ บริษัทที่ประสงค์จะจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) มีระบบบริหารจัดการและธรรมาภิบาลที่ดี

(๒) มีฐานะการเงินที่มั่นคง และการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ดี อย่างน้อยสี่ไตรมาสติดต่อกัน โดยพิจารณาจากอัตราส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้

(ก) มีอัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุนมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละสองร้อยห้าสิบ

(ข) มีอัตราส่วนสินทรัพย์ลงทุนต่อเงินสำรองประกันภัยมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละหนึ่งร้อยสิบ

(ค) มีสินทรัพย์ที่จัดสรรไว้สำหรับหนี้สินและภาระผูกพันตามสัญญาประกันภัย เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศ คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัยว่า ด้วยการจัดสรรสินทรัพย์ไว้สำหรับหนี้สินและภาระผูกพันตามสัญญาประกันชีวิตและการฝาก สินทรัพย์ไว้กับสถาบันการเงิน

(๓) มีเงินกองทุนส่วนเกินตามประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบ ธุรกิจประกันภัยว่าด้วยการกำหนดประเภทและชนิดของเงินกองทุน รวมทั้งหลักเกณฑ์ วิธีการ และ เงื่อนไขในการคำนวณเงินกองทุนของบริษัทประกันชีวิต ไม่น้อยกว่ามูลค่าของโครงการ

(๔) มีแผนงานการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามกรอบ นโยบายการประกอบธุรกิจอื่นที่บริษัทจัดทำขึ้นตามข้อ ๖๓ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริม การประกอบธุรกิจประกันภัย เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๖ โดยนโยบายการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีรายละเอียดอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(ก) ขอบเขตการดำเนินงาน ความรับผิดชอบ

(ข) การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน การบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน (ค) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และ

(ง) การประเมินผล และการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท

(๕) มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงสำหรับการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งมาตรการที่สามารถประเมิน บริหาร ควบคุม และติดตามความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสมและ สอดคล้องกับแนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

ข้อ ๙ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดทำต้องประกอบด้วยรายละเอียด อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อโครงการ

(๒) ประเภทของโครงการ

(๓) วัตถุประสงค์ของโครงการ

(๔) สถานที่ตั้งของโครงการ

(๕) มูลค่าของโครงการ

(๖) ระยะเวลาของโครงการ

(๗) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจัดทำเป็นโครงการ

(๘) รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อย จำนวนสองราย ที่ทำการประเมินไม่เกินหกเดือนก่อนการยื่นขอรับความเห็นชอบจากนายทะเบียน

(๙) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

(๑๐) การวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินและการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

(๑๑) ความพร้อมของระบบงาน การบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน การบริหารสภาพคล่องของโครงการและของบริษัท

(๑๒) กระบวนการจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า รวมถึงการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ หรือการโอนสิทธิการเช่า เมื่อเลิกโครงการ หรือการให้ความเห็นชอบโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง

ข้อ ๑๐^{*} ประเภทของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดทำต้องเป็น โครงการประเภทหนึ่งประเภทใด ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารสำนักงาน

^{*} แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศนายทะเบียนเรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัทประกันชีวิต (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ ความเดิมเป็นดังนี้

“ข้อ ๑๐ ประเภทของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดทำต้องเป็น โครงการประเภทหนึ่งประเภทใด ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารสำนักงาน

(๒) อาคารเพื่อการพาณิชย์

(๓) อาคารที่พักอาศัย ”

- (๒) อาคารเพื่อการพาณิชย์
- (๓) อาคารโรงงาน
- (๔) อาคารเก็บสินค้า
- (๕) อาคารที่พักอาศัย

ข้อ ๑๑ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อให้เช่า เว้นแต่ เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทนอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจำหน่ายตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติประกันชีวิต (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาจัดทำเป็นโครงการ อาจมีวัตถุประสงค์เพื่อการจำหน่ายหรือให้เช่าก็ได้

ข้อ ๑๒ อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจัดทำเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้อง ตั้งอยู่ในประเทศไทย มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย รวมถึงมีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลดี มีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ

ข้อ ๑๓ การซื้อ การเช่า หรือการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัท นำมาจัดทำเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจากนายทะเบียน

ข้อ ๑๔ ห้ามมิให้บริษัทซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมา จัดทำเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับบุคคล ดังต่อไปนี้ เว้นแต่ ได้รับความยินยอมจาก คณะกรรมการบริษัทและได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียน

(๑) กรรมการ หรือผู้จัดการสาขาสำหรับสาขาของบริษัทประกันชีวิตต่างประเทศที่ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันชีวิตในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต

(๒) บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทเกินกว่าร้อยละยี่สิบของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

(๓) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลตาม (๑) หรือ (๒) โดยให้นำความในประกาศ คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัยว่าด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ของบริษัทประกันชีวิตมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๕ การเข้าประมูลสุ้ราคาเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาจัดทำเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทสามารถเข้าประมูลสุ้ราคาสูงกว่าราคาที่ได้ จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่เกินร้อยละสิบ

ทั้งนี้ ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ต้องกระทำโดย บริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองรายที่ทำการประเมินไว้ไม่เกินหกเดือนก่อนบริษัทเข้าประมูล สุ้ราคา โดยใช้ราคาของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายที่ประเมินมูลค่าต่ำสุด

ข้อ ๑๖ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่าอัตรา ดังต่อไปนี้

(๑) โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการให้เช่า มูลค่าเงินลงทุนของแต่ละโครงการต้องไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท

(๒) โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการจำหน่ายหรือให้เช่า ที่บริษัทนำ อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจำหน่ายตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติประกันชีวิต (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาจัดทำเป็นโครงการ มูลค่าเงิน ลงทุนของแต่ละโครงการต้องไม่น้อยกว่าสองร้อยล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการต้องไม่เกินร้อยละห้าของ สินทรัพย์รวมของบริษัท และมูลค่ารวมทุกโครงการ เมื่อรวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองตาม มาตรา ๓๓ (๙) (ก) และอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทต้องจำหน่ายตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติ ประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติประกันชีวิต (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว ต้องมีมูลค่าไม่เกินร้อยละสิบห้าของสินทรัพย์รวมของบริษัท

หมวด ๓

การยื่นขอรับความเห็นชอบโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๑๗ บริษัทที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๗๒ (๒) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจ ประกันภัย เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๖ ให้ยื่นโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๙ เพื่อขอรับความเห็นชอบต่อนายทะเบียน พร้อมด้วยเอกสาร หลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ เกี่ยวกับการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(๒) รายชื่อบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดหลักเกณฑ์การคัดเลือก การแต่งตั้ง อำนาจและหน้าที่ พร้อมทั้งประวัติของบุคคลดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทแต่งตั้ง คณะกรรมการลงทุนหรือคณะกรรมการอื่นตามข้อ ๖๒ (๓) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับและ ส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๖ เป็นคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทยื่นเฉพาะรายชื่อบุคคลที่บริษัท แต่งตั้งเป็นคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(๓) รายชื่อบุคลากร และรายละเอียดโครงสร้างของหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลการ ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ในการพิจารณาให้ความเห็นชอบของนายทะเบียนตามวรรคหนึ่ง นายทะเบียนอาจ ให้บริษัทเข้าชี้แจง ทำคำชี้แจงเพื่ออธิบายหรือขยายความโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท จัดทำ หรือส่งเอกสารหลักฐานหรือข้อมูลอื่นเพิ่มเติมได้ หากบริษัทไม่ดำเนินการภายในสองเดือน ให้ถือว่าบริษัทไม่มีความประสงค์จะ

ขอรับความเห็นชอบโครงการดังกล่าว เว้นแต่ บริษัทแสดงให้เห็น ได้ว่าการที่มิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าวเป็นเพราะเหตุสุดวิสัยหรือมีเหตุอันสมควร

เมื่อนายทะเบียนพิจารณาแล้วเสร็จ จะแจ้งผลการพิจารณาให้บริษัททราบเป็น หนังสือภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นายทะเบียนได้รับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้ง เอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาครบถ้วน ทั้งนี้ นายทะเบียนอาจกำหนดเงื่อนไขอื่นใดให้บริษัท ปฏิบัติเพิ่มเติมเพื่อป้องกันความเสี่ยงซึ่งอาจเกิดขึ้นจากการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้

ข้อ ๑๘ คณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสามคน ประกอบด้วย

(๑) กรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัท อย่างน้อยหนึ่งคน

(๒) บุคคลที่มีความรู้ความเข้าใจในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และความเสี่ยงต่างๆ และมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ คณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจเป็นคณะกรรมการลงทุน หรือ คณะกรรมการอื่นตามข้อ ๖๒ (๓) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบ ธุรกิจประกันภัย เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๖ ก็ได้

ข้อ ๑๙ คณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องทำหน้าที่อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) กำกับดูแลโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามกรอบนโยบายการ ประกอบธุรกิจอื่น นโยบายการบริหารความเสี่ยงรวม แผนงานการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีการทบทวนปรับปรุง เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายหรือ เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการตามปกติของบริษัท

(๒) กำกับดูแลในเรื่องธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และการป้องกันความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ ที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(๓) กำกับดูแล ระบบงาน บุคลากร และข้อมูลให้เพียงพอ ต่อการพัฒนาโครงการ

ข้อ ๒๐ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีประสบการณ์และคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

(๑) ต้องเป็นพนักงานของบริษัท

(๒) ไม่เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

(๓) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษจำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน

(๔) ไม่มีประวัติเสียหายหรือดำเนินกิจการใดที่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความ ความรอบคอบ เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพในฐานะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์

(๕) มีประสบการณ์ในสายงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาไม่ น้อยกว่าห้าปี โดยต้องเคยปฏิบัติงานในฝ่ายที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ในการ เป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การวางแผนกลยุทธ์ของโครงการ การ

บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ การให้คำปรึกษาวางแผนงาน อสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ หรือการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ในกรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร นายทะเบียนอาจผ่อนผันระยะเวลาเกี่ยวกับ ประสพการณ์ตาม (๕) และอาจกำหนดเงื่อนไขในการผ่อนผันไว้ด้วยก็ได้

ข้อ ๒๑ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ ต้องทำหน้าที่อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) รับผิดชอบการดำเนินการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามกรอบ นโยบายการประกอบธุรกิจอื่น นโยบายการบริหารความเสี่ยงรวม แผนงานการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(๒) รายงานผลการดำเนินการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๒๒ หน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีองค์ประกอบอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) มีจำนวนบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปริมาณที่เหมาะสม และเป็นพนักงานของบริษัท

(๒) มีระบบงานและข้อมูลต่างๆ ที่เพียงพอในการติดตามดูแลการดำเนินโครงการ

ข้อ ๒๓ หน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้องทำหน้าที่อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) บริหารจัดการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(๒) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์มอบหมาย

ทั้งนี้ หากบริษัทมีหน่วยงานภายในบริษัทที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในวรรคหนึ่งอยู่แล้ว ให้บริษัทสามารถใช้หน่วยงานดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องแต่งตั้งหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมอีก

หมวด ๔

การดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๒๔ บริษัทต้องแต่งตั้งคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งตั้งหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ก่อนเริ่มดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียน

เมื่อมีการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือน นับแต่วันที่มีการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเปลี่ยนแปลง

ในการบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องแต่งตั้งนิติบุคคลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยนิติบุคคลดังกล่าวต้องเป็นผู้มีประสบการณ์การบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่าสามปี เพื่อดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะใช้จัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ตลอดเวลา และเมื่อมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลง บริษัทต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือน นับแต่วันที่มีการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเปลี่ยนแปลง

ข้อ ๒๕ เมื่อบริษัทดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียน บริษัทต้องรายงานความคืบหน้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อนายทะเบียนทุกหกเดือน นับแต่วันเริ่มโครงการจนกว่าจะดำเนินการตามโครงการแล้วเสร็จ

ข้อ ๒๖ เมื่อบริษัทดำเนินการตามโครงการแล้วเสร็จ บริษัทต้องจัดส่งข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้นายทะเบียนทราบภายในสามเดือน นับแต่โครงการแล้วเสร็จ โดยต้องระบุรายละเอียดอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ขนาดพื้นที่ ประเภทการใช้งาน และอายุของโครงการ
- (๒) การซื้อหรือการได้สิทธิ
- (๓) มูลค่าโครงการที่ใช้ไปทั้งสิ้น
- (๔) ราคาประเมินตามประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัยว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินและหนี้สินของบริษัทประกันชีวิต
- (๕) รายได้จากการออกให้เช่าหรือจำหน่าย

ข้อ ๒๗ บริษัทต้องบันทึกบัญชีโดยแยกรายได้และรายจ่ายของการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ออกจากธุรกิจประกันชีวิตให้ครบถ้วนและถูกต้อง ตามหลักเกณฑ์และมาตรฐานการบัญชีที่ยอมรับโดยทั่วไป

ข้อ ๒๘ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้เช่าหรือให้เช่าช่วงพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์

(๒) ดำเนินการอื่นใดในลักษณะที่ใกล้เคียงกับ (๑)

ในการจัดหาประโยชน์ตามวรรคหนึ่งเป็นการให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแล้วแต่กรณี บริษัทต้องกำหนดอัตราค่าเช่าในอัตราที่สมเหตุสมผลตามสภาพทรัพย์สินที่ให้เช่า และเป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติ

ในการจัดหาประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ให้ความหมายรวมถึง

(๑) การนำพื้นที่บางส่วนมาจัดทำเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจตามสมควรโดยได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน หรือ

(๒) การนำพื้นที่บางส่วนหรือทั้งหมดมาจัดทำเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจตามสมควร เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงตามข้อ ๓๑

ข้อ ๒๙ บริษัทต้องจัดให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอ และเหมาะสมกับส่วนได้เสียที่บริษัทมีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทอื่นเนื่องจากการเกิดวินาศภัย ทั้งนี้ สัญญาประกันวินาศภัยของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะต้องเป็นไปทางการค้าปกติ โดยไม่มีการให้ประโยชน์ หรือสิทธิพิเศษอันใด

หมวด ๕

การเลิกโครงการและการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๓๐ คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องพิจารณา ทบทวนว่าควรดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไป หรือควรเลิกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า

(๑) ไม่สามารถเริ่มดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่ วันที่ได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียน หรือตามที่ได้รับการผ่อนผันจากนายทะเบียน

(๒) โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ภายในระยะเวลาหนึ่งปี หลังจาก ระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้ ตามที่ระบุไว้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่ได้รับการผ่อนผันจากนายทะเบียน

ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาแล้ว เห็นควรให้ดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ให้บริษัทปรับปรุงแก้ไขรายละเอียดและระยะเวลา ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๙ พร้อมทั้งแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่มีการปรับปรุงแก้ไข

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงรายละเอียดและระยะเวลาในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคสองแล้ว แต่ยังคงปรากฏข้อเท็จจริงตามวรรคหนึ่ง บริษัทต้องเลิกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการตามข้อ ๓๑ และข้อ ๓๒ พร้อมทั้งแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่เลิกโครงการ

ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาแล้ว เห็นควรเลิกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทดำเนินการตามข้อ ๓๒ และข้อ ๓๓ พร้อมทั้งแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่เลิกโครงการ

ข้อ ๓๑ ในกรณีที่บริษัทจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ และได้ดำเนินการตามโครงการดังกล่าวแล้ว คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องพิจารณา ทบทวนว่าควรเลิกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือควรเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หรือวิธีการจัดหาประโยชน์ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า

(๑) สภาพแวดล้อมที่ส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้เปลี่ยนแปลงไป หรือ

(๒) เกิดภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจ หรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่กระทบต่อฐานะการดำเนินงานตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ข้อเท็จจริงตามวรรคหนึ่ง ต้องมีนัยสำคัญจนเป็นเหตุให้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ หรือประโยชน์ที่ได้ไม่คุ้มค่ากับต้นทุนในการดำเนินงาน

ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาแล้ว เห็นควรเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หรือวิธีการจัดหาประโยชน์ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัท ปรับปรุงแก้ไข แผนงาน การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และกระบวนการบริหารความเสี่ยงตามข้อ ๘ (๔) และ (๕) รวมถึงรายละเอียดของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๙ พร้อมทั้งแจ้งให้นายทะเบียนทราบ ภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่คณะกรรมการดังกล่าวปรับปรุงแก้ไข

ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาแล้ว เห็นควรนำพื้นที่บางส่วนหรือทั้งหมดมาจัดทำเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ ต้องแสดงเหตุผลความจำเป็นที่ต้องมีสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจเพิ่มขึ้น โดยการดำเนินการดังกล่าวสอดคล้องกับแผน การดำเนินงานหรือทิศทางการเติบโตของบริษัท รวมถึงประโยชน์ที่ได้คุ้มค่ากับต้นทุนในการดำเนินงาน โดยได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากนายทะเบียน และในการอนุญาตนายทะเบียนจะกำหนดเงื่อนไขใดๆ ไว้ด้วยก็ได้

ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาแล้ว เห็นควรเลิกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถแสดงเหตุผลความจำเป็นตามวรรคสี่ จนเป็นเหตุให้นายทะเบียนไม่อนุญาตให้นำพื้นที่ทั้งหมดของโครงการมาจัดทำเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ ให้บริษัท ดำเนินการตามข้อ ๓๒ และข้อ ๓๓ พร้อมทั้งแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่เลิกโครงการ

ข้อ ๓๒ เมื่อบริษัทเลิกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าโครงการโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนสองรายที่ทำการประเมินไม่เกินหกเดือน ก่อนวันที่จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการ ดังต่อไปนี้ แล้วแต่กรณี

(๑) จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ภายในกำหนดระยะเวลาตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติประกันชีวิต (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ นับแต่วันที่เลิกโครงการ หรือ

(๒) โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่เลิกโครงการ

ทั้งนี้ การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง บริษัทต้องไม่กระทำการหรืองดเว้นการที่ต้องกระทำใดๆ อันเป็นผลให้บริษัทได้รับประโยชน์น้อยกว่าจำนวนที่พึงได้รับ

ข้อ ๓๓ การจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๓๒ บริษัทต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อนายทะเบียน ภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ดำเนินการแล้วเสร็จ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ

(๒) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ก่อนการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น วันที่ทำการประเมิน ราคาที่ได้รับ วิธีการที่ใช้ในการประเมิน ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(๓) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

หมวด ๖

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๓๔ ให้บริษัทที่ได้รับความเห็นชอบโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศนายทะเบียนเรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการให้ความเห็นชอบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประกันชีวิต ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ เป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๘

(นายประเวช งามกิจสิทธิ์กุล)

เลขาธิการ

คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย

นายทะเบียน