



153
150614
1516

ที่ พม ๕๑๖๔/๑๔๕๒๖

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
๑๐๓๔ ถนนกรุงเกษม แขวงคลองมอหานาค
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร ๑๐๑๐๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ขอความเห็นชอบการจัดตั้งบริษัทในเครือของการเคหะแห่งชาติ บริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน)

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี
๒. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๕/๑๙๙๐๘ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๓
๓. พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ (ฉบับสมบูรณ์)
๔. มติคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๔
๕. มติคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๔
๖. มติคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ ๑๙/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๔
๗. แผนธุรกิจการจัดตั้งบริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน)

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ขอเสนอเรื่องเพื่อขอความเห็นชอบการจัดตั้งบริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) (Keha Sukpracha Public Company Limited : K-HA) เพื่อให้คณะกรรมการรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะกรรมการรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔ (๑) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี รวมทั้งสอดคล้องและเป็นการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ชาติในด้าน (๒) การสร้างความสามารถในการแข่งขัน และด้าน (๔) การสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม (๕) การพัฒนาสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ และการพัฒนาคุณภาพชีวิต ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายจุรินทร์ ลักษณวิศิษฐ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการรัฐมนตรีด้วยแล้ว (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ รัฐบาลได้กำหนดนโยบายเสริมสร้างความเสมอภาค ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการขั้นพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัย โดยมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัย และแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ขยับเคลื่อนการดำเนินงานภายใต้กรอบแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐-๒๕๗๙) รวมทั้งส่งเสริมการมีส่วนร่วมในทุกระดับเพื่อนำไปสู่ชุมชนเข้มแข็งอย่างยั่งยืน ภายใต้วิสัยทัศน์ “คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี ๒๕๗๙” ด้วยการขับเคลื่อน การดำเนินงานภายใต้ ๕ ยุทธศาสตร์ ได้แก่ ยุทธศาสตร์ที่ ๑ การพัฒนาและสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน

ยุทธศาสตร์ที่ ๒ ...

ยุทธศาสตร์ที่ ๒ การเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย ยุทธศาสตร์ที่ ๓ การยกระดับการบูรณาการด้านการบริหารจัดการที่อยู่อาศัย ยุทธศาสตร์ที่ ๔ การส่งเสริมให้ชุมชนเข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน และยุทธศาสตร์ที่ ๕ การจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี

๑.๒ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๓ รับทราบ โครงการบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ ได้รับมอบนโยบายเร่งด่วนจากรัฐบาลในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้บรรลุตามเป้าหมายของแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐-๒๕๗๙) เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เพื่อถวายเป็นพระราชกุศลเนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษาพระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว ในวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ของทุกปี โดยดำเนินการสร้างบ้านเช่าจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ หลัง ระยะเวลาดำเนินการ ๕ ปี (พ.ศ.๒๕๖๔-๒๕๖๘) เฉลี่ยปีละ ๒๐,๐๐๐ หลัง ตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๔ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจากเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรี ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔ (๑) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

การเคหะแห่งชาติ ต้องเร่งรัดพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้มีรายได้น้อยในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจและสังคมให้ทันต่อเหตุการณ์ปัจจุบันและเพื่อให้บรรลุแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๐-๒๕๗๙) การเคหะแห่งชาติมุ่งหวังว่าบริษัทในเครือที่จัดตั้งขึ้นจะเป็นกลไกหลักในการขับเคลื่อนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยควบคู่กับภารกิจของการเคหะแห่งชาติในปัจจุบันและอนาคต จึงเห็นควรเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อโปรดพิจารณาโดยด่วน

๔. สารสำคัญ ข้อเท็จจริง

๔.๑ ตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๐ ตามมาตรา ๖ (๑) กำหนดวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ คือ จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย และ (๒) ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะของตนเองหรือแก่บุคคลผู้จะร่วมดำเนินการกับการเคหะแห่งชาติในการจัดให้มีเคหะขึ้นเพื่อประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือ ซื้อ รวมทั้งกำหนดให้ (๓) การเคหะแห่งชาติประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน (๔) ปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรม เพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมที่ดีขึ้น และ (๕) ประกอบกิจการอื่น ที่สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับวัตถุประสงค์ อีกทั้งมาตรา ๙ (๘) ให้สามารถเข้าร่วมดำเนินการกิจการกับบุคคลอื่น หรือถือหุ้นในบริษัทจำกัด หรือ บริษัทมหาชนจำกัด เพื่อดำเนินกิจการอันอยู่ในขอบแห่งวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ และ (๑๐) กระทำการอย่างอื่นบรรดาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

๔.๒ ตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนดแผนการดำเนินงานโครงการ บ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย “บ้านเคหะสุขประชา” จำนวน ๑๐๐,๐๐๐ หลัง (ปี ๒๕๖๕ - ๒๕๖๘) ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบจากภาวะตกงาน มีรายได้ไม่เพียงพอ ได้แก่ กลุ่มผู้สูงอายุ คนพิการ ข้าราชการชั้นผู้น้อย หรือข้าราชการเกษียณ และประชาชนผู้มีรายได้น้อย รวมถึงผู้บุกรุกในพื้นที่สาธารณะ และโครงการตามนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตและสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนโดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

การจัดตั้งบริษัทในเครือของการเคหะแห่งชาติ จะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเป้าหมายแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (๒๕๖๐-๒๕๗๙) โดยคาดการณ์ว่าจะสามารถสร้างหน่วยที่อยู่อาศัยได้ไม่ต่ำกว่า ร้อยละ ๓๐ ของเป้าหมายตามแผน ๒.๒๗ ล้านหน่วย ในระยะเวลา ๕ ปี ซึ่งประชาชนผู้มีรายได้น้อยจะได้รับความเสมอภาคและสร้างโอกาสในการเข้าถึงบริการขั้นพื้นฐานของรัฐอย่างเท่าเทียมและทั่วถึง โดยการมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น ในระดับค่าเช่าที่กลุ่มเป้าหมายรับภาระได้ในระยะยาว รวมทั้งมีพื้นที่จัดประโยชน์เพื่อเป็นการพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจให้แก่ครัวเรือน และยกระดับคุณภาพชีวิตจากการสร้างรายได้ในชุมชน และมีโอกาสได้รับการพัฒนาความรู้ด้านอาชีพจากการอบรมต่าง ๆ ตลอดจนการส่งเสริมกระบวนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน และสามารถตอบสนองนโยบายของรัฐบาลทั้งในด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ รวมทั้งเป็นการกระตุ้นระบบเศรษฐกิจแบบทวีคูณ (Multiplier Effect) ให้เกิดการลงทุนของภาครัฐ และภาคเอกชนโดยเฉพาะ ภาคอุตสาหกรรม การก่อสร้างและอุตสาหกรรมต่อเนื่อง นอกจากนี้จะทำให้เกิดการจ้างงานทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคอสังหาริมทรัพย์ และภาคเศรษฐกิจชุมชนอีกด้วย

๔.๓ การประชุมคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๔ มีมติตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้เสนอเรื่องขอความเห็นชอบการจัดตั้งบริษัทในเครือของการเคหะแห่งชาติ โดยเห็นด้วยในหลักการที่การเคหะแห่งชาติ จัดทำโครงการบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย “บ้านเคหะสุขประชา โดยให้นำแนวทางการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน (PPP) ตามพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. ๒๕๖๒ มาร่วมในการดำเนินโครงการ และในกรณีที่การเคหะแห่งชาติจะร่วมทุนกับบริษัทในเครือโดยการถือหุ้นใน บริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) ขอให้การเคหะแห่งชาติ พิจารณาประเด็น เรื่องวัตถุประสงค์ของบริษัทต้องมีความชัดเจน และไม่ซ้ำซ้อนกับภารกิจของการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งโครงสร้างผู้ถือหุ้นต้องมีความชัดเจน มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่มีแหล่งข้อมูลที่ชัดเจน และเป็นปัจจุบัน (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔)

๔.๔ การประชุมคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๔ มีมติเห็นชอบในหลักการโครงการบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย “บ้านเคหะสุขประชา” และไม่ขัดข้องกรณีการเคหะแห่งชาติมีความประสงค์จะจัดตั้ง บริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) พร้อมทั้งรับความคิดเห็นของคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ ไปดำเนินการก่อนเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา

โดยให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาทบทวนความเหมาะสมในการระดมเงินทุนจากการกู้เงินมาเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการให้สอดคล้องกับแผนการลงทุน รวมทั้งพิจารณาความเหมาะสม ความน่าเชื่อถือของบริษัทเอกชนที่จะเข้ามาร่วมลงทุน และกำหนดหลักเกณฑ์การเข้าร่วมถือหุ้นของภาคเอกชนให้มีความชัดเจน หรือจัดทำเป็นข้อตกลงร่วมกันระหว่างผู้ถือหุ้นในส่วนของภาครัฐและภาคเอกชน ซึ่งให้ถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐ และเอกชน พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคำนึงถึงการแข่งขันอย่างเป็นธรรม รักษาผลประโยชน์ของรัฐ และปฏิบัติตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง โดยเคร่งครัด (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕)

๔.๕ การประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ ๑๙/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๔ มีมติเห็นชอบการจัดตั้ง บริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) และมอบหมายการเคหะแห่งชาติ นำเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์พิจารณา ก่อนนำเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการตามมติ และความเห็นของคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจในส่วนของ การจัดตั้ง บริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) ตามมติการประชุมคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ ครั้งที่ ๗/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๔ เรียบร้อยแล้ว (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๖)

๔.๖ บริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัยโดยมุ่งเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยควบคู่กับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจชุมชน และสร้างรายได้แบบครบวงจร ด้วยรูปแบบการเช่าบ้าน พร้อมทั้งทำกินในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ รวมทั้งส่งเสริมการออมผ่านการประกอบอาชีพในพื้นที่ที่จัดไว้ ขณะเดียวกันลูกค้ากลุ่มเป้าหมายจะทรงไว้ซึ่งศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ และได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมผ่านการจัดประโยชน์พื้นที่ส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนที่สอดคล้องกับความต้องการอย่างแท้จริง ภายใต้แนวคิด มีบ้าน มีอาชีพ มีรายได้ มีความสุขในรูปแบบเศรษฐกิจสุขประชา ซึ่งขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและศักยภาพของพื้นที่ การบริหารจัดการมุ่งเน้นการวางแผนและดำเนินงานด้วยระบบจัดจำหน่าย (Distribution) ของห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) จากหน่วยผลิตในแต่ละครัวเรือนสู่ชุมชนของการเคหะแห่งชาติ กว่า ๑,๐๐๐,๐๐๐ ครัวเรือน ที่เป็นตลาดหลัก และรวมถึงจำหน่ายสินค้าไปยังชุมชนอื่น ๆ ทั่วประเทศ

๔.๖.๑ แผนการลงทุนพัฒนาโครงการภายใต้กลยุทธ์และทิศทางการดำเนินธุรกิจของ บริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) สามารถขับเคลื่อนตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัย รวมทั้งการสร้างโอกาสในการฟื้นตัวของตลาดแรงงาน สามารถลดความเสี่ยงด้านภาระหนี้สินครัวเรือนซึ่งส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนกลุ่มเป้าหมาย ดังนี้

(๑) การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภาคที่อยู่อาศัย มุ่งเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย โครงการบ้านเคหะสุขประชา รวมจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ หน่วย ภายใน ๔ ปี (ปี ๒๕๖๕ - ๒๕๖๘) โดยแบ่งปี ๒๕๖๕ - ๒๕๖๖ ปีละ ๓๐,๐๐๐ หน่วย และปี ๒๕๖๗ - ๒๕๖๘ ปีละ ๒๐,๐๐๐ หน่วย ภายใต้แผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี

(๒) รับซื้อทรัพย์สินมาบริหารการขาย โดยรับซื้ออาคารคงเหลือจากการเคหะแห่งชาติ จำนวนประมาณ ๑๘,๐๐๐ หน่วย ภายใน ๒ ปี ปีละ ๙,๐๐๐ หน่วย (ปี ๒๕๖๕-๒๕๖๖) นำมาบริหารการขาย ๔ ปี โดยปี ๒๕๖๕ จำนวน ๗,๒๐๐ หน่วย ปี ๒๕๖๖ จำนวน ๖,๐๐๐ หน่วย ปี ๒๕๖๗ จำนวน ๓,๐๐๐ หน่วย และ ปี ๒๕๖๘ จำนวน ๑,๘๐๐ หน่วย ตามลำดับ

(๓) พัฒนาและบริหารชุมชน (นิติบุคคล หรือ Out Source หรือ เช่าเหมาบริการ) โดยจะบริหารชุมชนของโครงการบ้านเคหะสุขประชาและรับจ้างดูแลโครงการ ตามแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี รวมจำนวน ๒๐๐,๐๐๐ หน่วย

(๔) พัฒนาเศรษฐกิจชุมชน (เศรษฐกิจสุขประชา) ในพื้นที่โครงการบ้านเคหะสุขประชา ประมาณ ๓๓๐ โครงการ อาทิ ตลาดนัดชุมชน ศูนย์ Light Factory Convenience Store เกษตรอินทรีย์ เป็นต้น

๔.๖.๒ แนวทางการระดมทุนของบริษัทฯ จะใช้รูปแบบการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (Securitization Model) จำนวนเงิน ๕๘,๐๐๐ ล้านบาท และแผนการใช้เงินเพื่อการลงทุนพัฒนาโครงการช่วงปี ๒๕๖๕-๒๕๖๘ ของ บริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) จำนวน ๑๐๐,๐๐๐ หน่วย เป็นเงินจำนวน ๖๐,๐๐๐ ล้านบาท ขณะเดียวกันอาคารเช่าที่สร้างเสร็จจะแปลงเป็นสินทรัพย์หลักประกันในการออกตราสารหนี้ โดยการออกตราสารหนี้จะกำหนดรุ่น อายุ และจำนวนเงิน ให้สัมพันธ์กับการลงทุนของบริษัทฯ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงกว่าภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ

๔.๖.๓ ประมาณการผลตอบแทนจากผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ จากรายรับค่าเช่าจัดประโยชน์ของบริษัทในเครือเช่าที่ดิน หรือพัฒนาโครงการและการบริหารโครงการเศรษฐกิจชุมชนครบวงจร ในระยะเวลา ๑๐ ปี (๒๕๖๕ -๒๕๗๔) ประมาณ ๙,๐๐๐ ล้านบาท โดยบริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) จัดตั้งภายใต้ทุนจดทะเบียน ๕๐๐ ล้านบาท ดำเนินภารกิจหลักสอดคล้องกับการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติในระยะเวลา ๑๐ ปี โดยมีเงินลงทุนจาก การเคหะแห่งชาติ จำนวน ๒๔๕ ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ ๔๙ และเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นรายอื่นที่ไม่ใช่ภาครัฐจำนวน ๒๕๕ ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ ๕๑ และเมื่อบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานมีกำไรสุทธิ จะบันทึกกำไรไว้ในงบกำไรขาดทุนและจัดสรรเงินปันผลในอัตราร้อยละ ๔๙ ให้แก่การเคหะแห่งชาติ

๔.๖.๔ แหล่งเงินทุนเพื่อขอจดทะเบียนของการเคหะแห่งชาติ ร้อยละ ๔๙ โดยการเพิ่มวงเงินดำเนินการและวงเงินเบิกจ่ายในปีงบประมาณ ๒๕๖๕ จำนวนเงิน ๒๔๕ ล้านบาท ในหมวดลงทุนอื่น รายการค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัทฯ โดยใช้จากแหล่งเงินรายได้ ซึ่งการเคหะแห่งชาติ มีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับการลงทุนในการจัดตั้ง ทั้งนี้ การลงทุนในบริษัทฯ เป็นไปตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบลงทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๔ งบลงทุน และตามหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๔.๓ การลงทุนในหมวดลงทุนอื่น ๆ

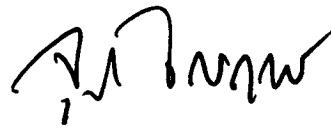
สำหรับหลักเกณฑ์การร่วมถือหุ้นของภาคเอกชนมีนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับภารกิจของบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นพันธกิจทางด้านสังคมเป็นหลัก มีข้อตกลงร่วมกันเพื่อแสดงเจตนารมณ์ในการบริหารงาน และขจัดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต กล่าวคือ บริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) ซึ่งการเคหะแห่งชาติ ถือหุ้น ร้อยละ ๔๙ และบริษัทผู้ถือหุ้น ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นแต่ละภาคส่วนธุรกิจไม่เกินร้อยละ ๑๕ ขณะเดียวกันบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดอย่างเคร่งครัดเนื่องจากหากบริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อาจส่งผลกระทบต่อราคาหุ้นและภาพลักษณ์ขององค์กร (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๗)

๕. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้พิจารณาแล้วเห็นควรเสนอคณะรัฐมนตรีเห็นชอบการจัดตั้งบริษัทในเครือของการเคหะแห่งชาติ บริษัท เคหะสุขประชา จำกัด (มหาชน) และขอเพิ่มงบลงทุนประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๕ หมวดลงทุนอื่น ๆ รายการค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัทในเครือ โดยเพิ่มทั้งวงเงินดำเนินการและวงเงินเบิกจ่ายด้วยจำนวนเดียวกัน จำนวนเงิน ๒๔๕ ล้านบาท ตามสัดส่วนที่การเคหะแห่งชาติถือหุ้น ร้อยละ ๔๙ จากทุนจดทะเบียน ๕๐๐ ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายจิติ ไกรฤกษ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

การเคหะแห่งชาติ

โทรศัพท์ ๐ ๒๓๕๑ ๗๐๑๓

โทรสาร ๐ ๒๓๕๑ ๗๕๗๓