

คู่มือเรื่องที่คุณควรรู้เกี่ยวกับ  
โครงการพักทรัพย์ พักหนี้  
(Asset Warehousing)

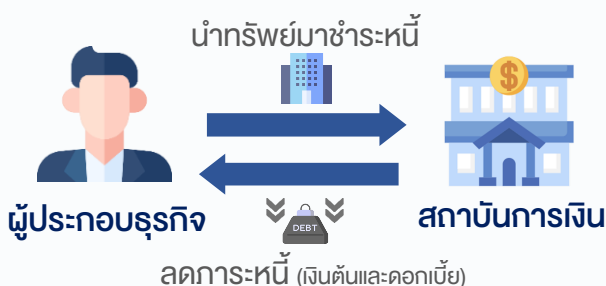


# โครงการพักรัพย์ พักหนี้ (Asset Warehousing)

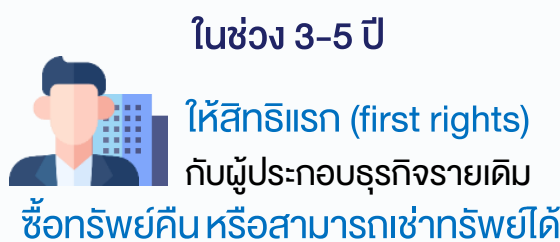
สนับสนุนการรับโอนทรัพย์ชำระหนี้  
โดยให้สิทธิซื้อคืนและเช่าทรัพย์เพื่อนำไปประกอบธุรกิจต่อ  
วงเงินสินเชื่อรวม 100,000 ล้านบาท

## กลไกของโครงการ

### ลูกหนี้ชำระหนี้



### สถาบันการเงินบริหารจัดการทรัพย์



## ราคาซื้อทรัพย์คืน

$$\text{ราคาซื้อคืน} = \text{ราคาที่รับโอน} + \text{carrying cost (1\% ต่อปีของราคารับโอน)} + \text{ค่าใช้จ่ายอื่น (ค่าดูแลทรัพย์ที่จ่ายจริง)} - \text{ค่าเช่า (เฉพาะกรณี ผู้ประกอบธุรกิจเช่าทรัพย์)}$$

## ประโยชน์ของโครงการ

หยุดภาระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยเท่ากับมูลค่าตีโอนทรัพย์  
และมีสภาพคล่องไปใช้ดูแลธุรกิจได้มากขึ้น

ผู้ประกอบธุรกิจมีโอกาส  
กลับมาเปิดกิจการในอนาคต

ประคองกิจการและ  
รักษาการจ้างงาน

มีโอกาสที่จะได้ซื้อทรัพย์คืน  
ในราคาที่เหมาะสม และเป็นธรรม  
(ไม่ถูกกดราคาทรัพย์สิน (fire sale))

มีสิทธิแรกที่จะขอเช่าทรัพย์  
เพื่อใช้ประกอบธุรกิจต่อไป

# สารบัญ



	หน้า
❶ โครงการพักรัพย์ พักหนี้ (Asset Warehousing) คืออะไร .....	2
❷ โครงการพักรัพย์ พักหนี้ มีประโยชน์อย่างไร .....	4
❸ ตัวอย่างการโอนรัพย์ตาม โครงการพักรัพย์ พักหนี้ .....	5
❹ โครงการพักรัพย์ พักหนี้ ต่างจากการปรับโครงสร้างหนี้ อย่างไร.....	7
❺ หากประสงค์จะเข้าร่วมโครงการพักรัพย์ พักหนี้ ต้องทำอย่างไร .....	10
❻ คำถาม-คำตอบ (FAQ) .....	11
ภาคผนวก (Appendix) .....	15

# 1 โครงการพักทรัพย์ พักหนี้ (Asset Warehousing) คืออะไร

เป็นกลไกการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการเพื่อหยุดภาระหนี้ชั่วคราว โดยให้ผู้ประกอบการโอนทรัพย์เพื่อชำระหนี้และมีสิทธิในการซื้อคืนกลับได้ใน 3-5 ปี โดยในระหว่างนั้น ผู้ประกอบการสามารถเช่าทรัพย์เพื่อนำไปประกอบธุรกิจต่อได้

## ลูกหนี้ชำระหนี้

นำทรัพย์มาชำระหนี้



## สถาบันการเงินบริหารจัดการทรัพย์

ในช่วง 3-5 ปี


ให้สิทธิแรก (first rights) กับผู้ประกอบการรายเดิม  
ซื้อทรัพย์คืน<sup>1</sup> หรือสามารถเช่าทรัพย์ได้<sup>2</sup>

## คุณสมบัติผู้ประกอบการ

- ◆ บุคคลที่จดทะเบียนและประกอบธุรกิจในประเทศไทย และมีสถานประกอบการในไทย
- ◆ เป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงินนั้นอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 มี.ค. 64 และไม่เป็น NPL ณ วันที่ 31 ธ.ค. 62
- ◆ ไม่เป็นผู้ประกอบการทางการเงิน

## ไม่กำหนดประเภททรัพย์

- ◆ แต่ต้องเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อธุรกิจกับสถาบันการเงินก่อนวันที่ 1 มี.ค. 64
- ◆ ตัวอย่างของทรัพย์ที่เข้าร่วมโครงการแล้ว เช่น โรงแรม คำส่งคำปลีก โรงงาน โรงพยาบาล อาคารพาณิชย์

 ในระหว่าง 3-5 ปี สถาบันการเงินไม่สามารถนำทรัพย์ที่รับโอนไปขายให้บุคคลอื่นได้ เว้นแต่ผู้ประกอบการมีหนังสือแจ้งสถาบันการเงินว่าไม่ประสงค์จะใช้สิทธิซื้อทรัพย์ดังกล่าวคืน

## ราคาซื้อทรัพย์หลักประกันคืน

$$\text{ราคาซื้อคืน} = \text{ราคาที่ได้รับโอน} + \text{carrying cost (1\% ต่อปีของราคาได้รับโอน)} + \text{ค่าใช้จ่ายอื่น}^3 - \text{ค่าเช่า}^4$$

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายเมื่อครบกำหนด

<sup>3</sup> (ค่าดูแลทรัพย์ที่จ่ายจริง)

<sup>4</sup> (เฉพาะกรณีผู้ประกอบการเช่าทรัพย์)

 ถ้าอยากเช่าทรัพย์ ผู้ประกอบการต้องแจ้งใช้สิทธิการเช่าภายใน 15 วันนับแต่วันที่รับโอนทรัพย์

- 1/ ผู้ที่มีสิทธิซื้อทรัพย์คืน ได้แก่ ผู้ประกอบการซึ่งเป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงิน / เจ้าของทรัพย์หลักประกันที่โอนชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงิน / บุคคลที่ลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์หลักประกันให้ความยินยอมหรือแจ้งเป็นหนังสือให้เป็นผู้มีสิทธิซื้อทรัพย์หลักประกันคืน
- 2/ ผู้ที่มีสิทธิเช่าทรัพย์ ได้แก่ ผู้ประกอบการซึ่งเป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงิน / เจ้าของทรัพย์หลักประกันที่โอนชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงิน
- 3/ ถ้าผู้ประกอบการเช่าและดูแลทรัพย์เอง จะไม่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์
- 4/ กรณีผู้ประกอบการไม่เช่าทรัพย์จากสถาบันการเงินแล้วมีบุคคลอื่นมาเช่าทรัพย์นั้นแทน จะไม่สามารถนำเงินค่าเช่าที่บุคคลอื่นจ่ายให้กับสถาบันการเงินมาหักจากราคาซื้อคืนได้

# 🔦 สิ่งที่ผู้ประกอบการควรพิจารณาก่อนตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ 🔦

## 1 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปเป็นของสถาบันการเงิน

แต่มีสิทธิซื้อทรัพย์สิน / เช่าทรัพย์สินเพื่อประกอบธุรกิจต่อไปได้

## 2 เงื่อนไขการซื้อทรัพย์สิน

ผู้มีสิทธิซื้อทรัพย์สิน ได้แก่



หรือ



หรือ



ผู้ประกอบการ

เจ้าของทรัพย์สิน

บุคคลอื่น

ที่ผู้ประกอบการ / เจ้าของทรัพย์สิน  
กำหนดให้มีสิทธิซื้อคืน

เงื่อนไข



แจ้งความประสงค์  
ขอซื้อทรัพย์สิน



ภายใน 3 - 5 ปี  
(นับแต่วันที่โอนทรัพย์สิน)



สิ่งที่ต้องระวังเพราะ  
อาจทำให้เสียสิทธิซื้อคืน

- » ไม่ดูแลรักษาทรัพย์สิน ทำให้ทรัพย์สินที่โอนเสียหาย รื้อถอน ย้าย หรือทำให้เสื่อมค่า ฯลฯ
- » ผู้ที่มีสิทธิซื้อทรัพย์สิน ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์สิน เพราะอยู่ในสถานะที่ไม่สามารถซื้อทรัพย์สิน
- » มีการผิดนัดชำระหนี้จนทำให้สถาบันการเงิน ยกเลิกข้อตกลงการผ่อนชำระหนี้ (ตามสัญญา ปรับโครงสร้างหนี้) และไม่แสดงเจตนาว่าจะซื้อคืน ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก สถาบันการเงิน

## 3 เงื่อนไขการเช่าทรัพย์สิน

ผู้มีสิทธิเช่าทรัพย์สิน ได้แก่



หรือ



ผู้ประกอบการ

เจ้าของทรัพย์สิน

เงื่อนไข



แจ้งความประสงค์  
ขอเช่าทรัพย์สิน  
เพื่อประกอบธุรกิจต่อ



ภายใน 15 วัน  
(นับแต่วันที่โอนทรัพย์สิน)

อัตราค่าเช่า



ตามที่ตกลงกับสถาบันการเงิน



**การไม่เช่าทรัพย์สิน**  
ไม่ทำให้ผู้ประกอบการ / เจ้าของทรัพย์สิน  
เสียสิทธิในการซื้อทรัพย์สินหลักประกันคืน

## 2 โครงการพักทรัพย์ พักหนี้ มีประโยชน์อย่างไร



### ประเทศ

#### ช่วยปรับแก้โครงสร้างธุรกิจของประเทศ

ให้สามารถผ่านพ้นช่วงเวลาที่มีความไม่แน่นอนสูง



### ผู้ประกอบการ



หยุดการหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยต่ำมูลค่าดีโอนทรัพย์  
และมีสภาพคล่องไปใช้ดูแลธุรกิจได้มากขึ้น



ผู้ประกอบการมีโอกาส  
กลับมาเปิดกิจการในอนาคต



ประกอบกิจการและ  
รักษาการจ้างงาน



มีโอกาสที่จะได้ซื้อทรัพย์สิน  
ในราคาที่เหมาะสม และเป็นธรรม  
(ไม่ถูกถกราคาทรัพย์สิน (fire sale))



มีสิทธิแรกที่จะขอเช่าทรัพย์สิน  
เพื่อใช้ประกอบธุรกิจต่อไป



### สถาบันการเงิน

สถาบันการเงินมีทางเลือกเพิ่มเติมในการดูแลผู้ประกอบการกลุ่มต่าง ๆ

## สิ่งที่ สปท. และ ภาครัฐ ช่วยเหลือในโครงการนี้



สปท.

- » สนับสนุนสภาพคล่องให้สถาบันการเงินรับโอนทรัพย์ตามโครงการพักทรัพย์ พักหนี้
- » ผ่อนปรนหลักเกณฑ์กำกับดูแลสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรม



ภาครัฐ

- » ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สิน (ทั้งจากรับโอนและจากรื้อคืนทรัพย์สิน)
- » ยกเว้นค่าธรรมเนียม (เกี่ยวกับการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด และจดทะเบียน สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ) กรณีมีการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อทรัพย์สินตามโครงการคิน

ทั้งนี้ สถาบันการเงินจะต้องยื่นขออนุมัติการโอนทรัพย์ภายใต้โครงการดังกล่าวต่อ สปท. ตามกระบวนการที่กำหนด

### 3 ตัวอย่างการโอนทรัพย์สินตาม โครงการพักทรัพย์ พักหนี้

ตัวอย่างนี้เป็นเพียงตัวอย่างเพื่อให้เข้าใจหลักการของโครงการพักทรัพย์ พักหนี้ เท่านั้น (รายละเอียดและเงื่อนไขการเข้าโครงการจริงจะขึ้นกับข้อตกลงระหว่างลูกค้าและสถาบันการเงิน)

ตัวอย่าง



- ◆ นาย A เป็นผู้ประกอบการโรงแรม
- ◆ มีสินเชื่อธุรกิจกับสถาบันการเงิน ก. ตั้งแต่ 1 ม.ค. 62
- ◆ โดยมีโรงแรมและที่ดินเป็นหลักประกัน
- ◆ ซึ่งที่ผ่านมา นาย A เป็นลูกหนี้ดีมาโดยตลอด (ไม่เคยค้างชำระหนี้)



ต่อมา เกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ทำให้นาย A ขาดรายได้เนื่องจากมีลูกค้ามาใช้บริการลดลงอย่างมาก

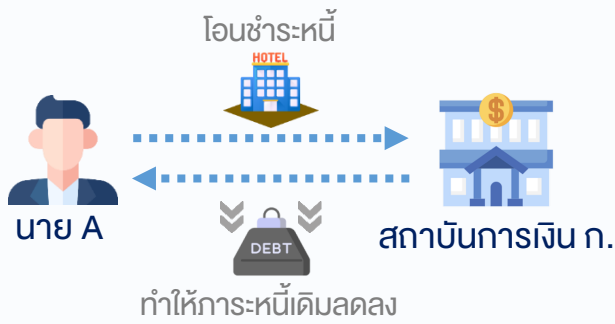


นาย A ติดต่อกับสถาบันการเงิน ก. แล้ว จึงตัดสินใจเข้าโครงการพักทรัพย์ พักหนี้

โดยนาย A ได้โอนทรัพย์สินหลักประกัน (โรงแรมและที่ดิน) เพื่อชำระหนี้สถาบันการเงิน ก. และตั้งใจจะซื้อคืนทรัพย์สินในปีที่ 3



ตัวอย่าง : นาย A เข้าโครงการพักทรัพย์ พักหนี้



- = โรงแรมและที่ดินมูลค่า 120 ล้านบาท
  - = ภาระหนี้คงค้าง 100 ล้านบาท
  - = ระยะเวลาซื้อคืนภายในปีที่ 3
- และตกลงโอนชำระที่ราคา 100 ล้านบาท
- เพื่อปิดภาระหนี้ทั้งหมด **» ไม่มีหนี้เหลือหลังโอน**

วิธีการคำนวณ ราคาซื้อคืน ที่ง่ายให้สถาบันการเงิน เมื่อครบกำหนดปีที่ 3

ราคาซื้อคืน = ราคาทรัพย์ที่รับโอน + carrying cost 1% ต่อปีของราคารับโอน + ค่าใช้จ่ายอื่น ขึ้นกับว่าใครเป็นคนดูแลทรัพย์ - ค่าเช่าทรัพย์

**กรณี 1**

เข้าโครงการ แต่จะ ไม่เช่าทรัพย์

100 ล้านบาท + 3 ล้านบาท สำหรับ 3 ปี + 5 ล้านบาท สำหรับ 3 ปี

สถาบันการเงินดูแล

**กรณีที่ 1 » ทั้งหมด 108 ล้านบาท**

**กรณี 2**

เข้าโครงการ และจะ เช่าทรัพย์

100 ล้านบาท + 3 ล้านบาท สำหรับ 3 ปี + ไม่มี เพราะผู้ประกอบการจตุแฉวง - 2.1 ล้านบาท จ่ายค่าเช่าปีละ 7 แสนบาท

**กรณีที่ 2 » ทั้งหมด 100.9 ล้านบาท**

**หากนาย A ไม่เข้าโครงการ**

สินเชื่อเดิมอัตราดอกเบี้ย 8% ต่อปี สถาบันการเงินลดดอกเบี้ยปีแรกให้เหลือ 5% ต่อปี

การปรับโครงสร้างหนี้ (ช่วง 3 ปีแรก)



เงินที่นาย A ต้องจ่ายในปีที่ 1-3

ดอกเบี้ย



21 ล้านบาท

(5+8+8)

แล้วแต่สถาบันการเงินกำหนด

ค่าใช้จ่ายอื่น



ตามที่ได้จ่ายไปจริง ผู้ประกอบการจตุแฉวง



ยอดหนี้ที่เหลือที่ต้องจ่าย ณ ปีที่ 3








100 ล้านบาท



# 4 โครงการพักทรัพย์ พักหนี้ ต่างจากการปรับโครงสร้างหนี้ อย่างไร

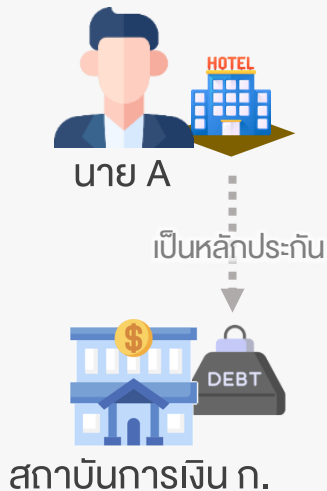
โดยปกติ ทางเลือกแรกเมื่อธุรกิจมีปัญหาคือการเจรจากับเจ้าหนี้เพื่อปรับโครงสร้างหนี้ เช่น ยืดระยะเวลาผ่อนชำระ ลดค่างวด ซึ่งอาจมีการโอนทรัพย์ชำระหนี้และเจ้าหนี้สามารถขายให้บุคคลอื่นได้ หรืออาจทำสัญญาขายทรัพย์ให้ผู้ประกอบธุรกิจเดิมที่ราคาตลาดในอนาคต ซึ่งไม่สามารถกำหนดราคาได้ชัดเจน

แต่โครงการพักทรัพย์ พักหนี้ ให้โอกาสซื้อคืนที่ราคาที่คงที่และใกล้เคียงต้นทุนที่โอนไป

	โครงการพักทรัพย์ พักหนี้	ปรับโครงสร้างหนี้ด้วยเงื่อนไขอื่น
1. เจ้าของ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ 	กรรมสิทธิ์โอนไปเป็นของสถาบันการเงิน แต่ มีสิทธิซื้อคืน + มีสิทธิ ภายใน 3-5 ปี เช่าทรัพย์	เจ้าของทรัพย์หลักประกัน ยังคงมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์
2. ภาระหนี้เดิม 	ลดลงตามราคา ที่โอนทรัพย์ชำระหนี้	ลดลงตามเงื่อนไขการผ่อนชำระหนี้ ที่ได้เจรจากับสถาบันการเงิน
3. เงินที่ต้องจ่าย ในแต่ละงวด 	อยู่ในรูปค่าเช่า (กรณีมีการเช่าทรัพย์หลังโอนชำระหนี้) และเงินค่าเช่าแต่ละงวด จะถูกนำไปหักจากราคาซื้อคืน	ดอกเบี้ยและเงินต้น ตามจำนวนได้เจรจากับสถาบันการเงิน
4. การคิดอัตรา ดอกเบี้ย และ ค่าใช้จ่ายอื่น 	carrying cost 1% ต่อปี (ของราคาที่รับโอน) ค่าใช้จ่ายอื่น (ค่าดูแลรักษาทรัพย์ที่ได้จ่ายจริง)  ไม่มีดอกเบี้ยสำหรับยอดหนี้ที่ตีโอนเนื่องจากหนี้หายไป	อัตราดอกเบี้ย ตามที่ได้เจรจากับสถาบันการเงิน  ค่าใช้จ่ายอื่น ตามที่ได้เจรจากับสถาบันการเงิน
5. การรายงาน ข้อมูลเครดิต (NCB) 	กรณี 1 : โอนทรัพย์แล้วสามารถ ชำระหนี้เดิมได้ทั้งหมด  รายงานสถานะว่าปิดบัญชีหนี้เดิม  กรณี 2 : โอนทรัพย์แล้วยังมีหนี้ค้าง และสถาบันการเงินทำการปรับโครงสร้างหนี้  รายงานปรับโครงสร้างหนี้ เฉพาะกรณีก่อนเข้าโครงการ เป็นลูกหนี้ NPL	ยังมียอดหนี้ใน NCB เช่นเดิม และรายงานปรับโครงสร้างหนี้ เฉพาะกรณีก่อนปรับโครงสร้างหนี้ เป็นลูกหนี้ NPL


# วิธีการคำนวณ จำนวนเงินที่ต้องจ่ายทั้งหมด ใน 3 ปี โดยเปรียบเทียบวิธีการคำนวณระหว่าง โครงการพักทรัพย์ พักหนี้ และการปรับโครงสร้างหนี้


## ตัวอย่าง



- ◆ นาย A เป็นผู้ประกอบการโรงแรม
- ◆ มีสินเชื่อธุรกิจกับสถาบันการเงิน ก. ตั้งแต่ 1 ม.ค. 62
- ◆ โดยมีโรงแรมและที่ดินเป็นหลักประกัน
- ◆ ซึ่งที่ผ่านมา นาย A เป็นลูกหนี้ดีมาโดยตลอด (ไม่เคยค้างชำระหนี้)

## รายละเอียดเพิ่มเติม

 = โรงแรมและที่ดินมูลค่า  
120 ล้านบาท

 = ภาระหนี้คงค้างมูลค่า  
100 ล้านบาท

- ◆ ถ้าเข้าโครงการพักทรัพย์ พักหนี้ : **จะซื้อทรัพย์คืนภายในปีที่ 3**
- ◆ ถ้าปรับโครงสร้างหนี้ : **ใน 3 ปีแรก ได้รับการพักเงินต้น** (ไม่ต้องจ่ายเงินต้น)  
โดยลดอัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1 : 5% ต่อปี (ลดจากเดิม 8% ต่อปี)  
ปีที่ 2 เป็นต้นไป : 8% ต่อปี

# วิธีการคำนวณ จำนวนเงินที่ต้องจ่ายทั้งหมด ใน 3 ปี

## แบบที่ 1 เข้าร่วมโครงการพักทรัพย์ พักหนี้ **แต่ไม่ชำระหนี้ระหว่างนั้น**

เงินที่ต้องจ่าย	โครงการพักทรัพย์ พักหนี้		ปรับโครงสร้างหนี้ด้วยเงื่อนไขอื่น	
	จำนวนเงินที่ต้องจ่าย 	ยอดหนี้คงค้าง 	จำนวนเงินที่ต้องจ่าย 	ยอดหนี้คงค้าง 
ปีที่ 1	-	ไม่มี (เพราะชำระหนี้เต็มแล้ว)	ดอกเบี้ย 5 ล้านบาท	100 ล้านบาท
ปีที่ 2	-	ไม่มี (เพราะชำระหนี้เต็มแล้ว)	ดอกเบี้ย 8 ล้านบาท	100 ล้านบาท
ปีที่ 3	ราคาซื้อคืน 108 ล้านบาท	ไม่มี (เพราะชำระหนี้เต็มแล้ว)	ดอกเบี้ย 8 ล้านบาท	100 ล้านบาท
สรุป	จำนวนเงินที่ต้องจ่าย (รวม 3 ปี)	ยอดหนี้คงค้าง ณ สิ้นปีที่ 3	จำนวนเงินที่ต้องจ่าย (รวม 3 ปี)	ยอดหนี้คงค้าง ณ สิ้นปีที่ 3
	108 ล้านบาท	ไม่มียอดหนี้ คงค้าง 	21 ล้านบาท (5 + 8 + 8)	ยอดหนี้คงค้าง 100 ล้านบาท

## แบบที่ 2 เข้าร่วมโครงการพักทรัพย์ พักหนี้ **และชำระหนี้ระหว่างนั้น**

เงินที่ต้องจ่าย	โครงการพักทรัพย์ พักหนี้		ปรับโครงสร้างหนี้ด้วยเงื่อนไขอื่น	
	จำนวนเงินที่ต้องจ่าย 	ยอดหนี้คงค้าง 	จำนวนเงินที่ต้องจ่าย 	ยอดหนี้คงค้าง 
ปีที่ 1	ค่าเช่า 0.7 ล้านบาท	ไม่มี (เพราะชำระหนี้เต็มแล้ว)	ดอกเบี้ย 5 ล้านบาท	100 ล้านบาท
ปีที่ 2	ค่าเช่า 0.7 ล้านบาท	ไม่มี (เพราะชำระหนี้เต็มแล้ว)	ดอกเบี้ย 8 ล้านบาท	100 ล้านบาท
ปีที่ 3	ค่าเช่า 0.7 ล้านบาท + ราคาซื้อคืน 100.9 ล้านบาท	ไม่มี (เพราะชำระหนี้เต็มแล้ว)	ดอกเบี้ย 8 ล้านบาท	100 ล้านบาท
สรุป	จำนวนเงินที่ต้องจ่าย (รวม 3 ปี)	ยอดหนี้คงค้าง ณ สิ้นปีที่ 3	จำนวนเงินที่ต้องจ่าย (รวม 3 ปี)	ยอดหนี้คงค้าง ณ สิ้นปีที่ 3
	103 ล้านบาท ค่าเช่า + ราคาซื้อคืน (0.7x3) + 100.9	ไม่มียอดหนี้ คงค้าง 	ดอกเบี้ย 21 ล้านบาท (5 + 8 + 8)	ยอดหนี้คงค้าง 100 ล้านบาท

# 5 หากประสงค์จะเข้าร่วมโครงการพักทรัพย์ พักหนี้ ต้องทำอย่างไร

## ตรวจสอบคุณสมบัติ และเงื่อนไขที่สำคัญ



คุณสมบัติของบุคคล  
ที่สามารถเข้าร่วมโครงการได้

- ✓ บุคคลธรรมดา / นิติบุคคลที่จดทะเบียนในไทย
- ✓ สถานประกอบการและประกอบธุรกิจภายในไทย
- ✓ เป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงินนั้นอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 มี.ค. 64 และไม่เป็น NPL ณ วันที่ 31 ธ.ค. 62
- ✓ ไม่เป็นผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน



ประเภททรัพย์ที่สามารถ  
โอนชำระหนี้ให้สถาบันการเงิน

- ✓ เป็นทรัพย์ที่เป็นหลักประกันตามกฎหมายไทย  
กับสถาบันการเงิน
- ✓ เป็นทรัพย์ที่เป็นหลักประกันชำระหนี้  
สินเชื่อธุรกิจ กับสถาบันการเงิน ก่อนวันที่  
1 มี.ค. 64

## ศึกษาทำความเข้าใจเงื่อนไข สิทธิประโยชน์ และข้อดี-ข้อเสียของการเข้าโครงการ

ศึกษาได้ที่เอกสารฉบับนี้ และช่องทางอื่น เช่น



เว็บไซต์ สปท.  
([www.bot.or.th/covid19](http://www.bot.or.th/covid19))



Social Media ของ สปท.  
เช่น Facebook สปท.



Call Center  
หมายเลขโทรศัพท์ : 02-283-6112  
ทางอีเมล : [FinRehab@bot.or.th](mailto:FinRehab@bot.or.th)



สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก  
สถาบันการเงินที่ท่านใช้บริการอยู่  
ทุกวันทำการของสถาบันการเงิน

## จัดเตรียมเอกสารให้ครบถ้วนตามที่สถาบันการเงินแต่ละแห่งกำหนด



จัดเตรียมเอกสารที่แสดงถึง

- ✓ ศักยภาพของทรัพย์
- ✓ โอกาสการกลับมาทำธุรกิจในระยะยาว
- ✓ ความสามารถในการเช่า / ดูแลทรัพย์
- ✓ ความสามารถในการซื้อทรัพย์คืน
- ✓ เจตนาสมัครและความตั้งใจของ  
ผู้ประกอบการ
- ✓ ผู้ประกอบธุรกิจมีการปรับตัว  
เพื่อให้พร้อมทำธุรกิจต่อจากนี้ได้



ตัวอย่างเอกสาร

- ◆ การดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหาในช่วงการระบาด  
COVID-19 เช่น ลดสต็อกสินค้า ลดพนักงาน
- ◆ จัดทำเอกสารแสดงกระแสเงินสด (Cash flow)  
จนถึงต้นปี 66 หรืออย่างน้อย 1.5 ปีข้างหน้า  
(เพื่อประมาณการรายได้และเงินทุนหมุนเวียนที่ต้องใช้)
- ◆ จำนวนเงินส่วนตัวของเจ้าของกิจการที่จะ  
ลงทุนเพิ่มในช่วง COVID-19
- ◆ รายการสินทรัพย์ที่เปลี่ยนสภาพเป็นเงินทุน  
ในช่วง COVID-19
- ◆ แผนธุรกิจในอนาคต



**เงื่อนไขในสัญญา :** สปท. ได้จัดทำข้อความมาตรฐานในประเด็นสำคัญสำหรับ  
ให้สถาบันการเงินนำไปบรรจุในสัญญา (รายละเอียดตามภาคผนวก) และ สปท. ได้พิจารณา  
ต้นแบบสัญญาของสถาบันการเงิน ก่อนนำไปใช้ในการเจรจากับผู้ประกอบการแล้ว

## 6 คำถาม-คำตอบ (FAQ)

### Q1 : ธุรกิจโรงแรมที่ไม่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจ สามารถเข้าร่วมโครงการได้หรือไม่

- » สปท. ไม่ได้กำหนดคุณสมบัติว่าต้องเป็นผู้ที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม เพื่อเปิดโอกาสให้ธุรกิจที่ได้รับผลกระทบเข้าถึงความช่วยเหลือได้อย่างกว้างขวาง
- » อย่างไรก็ดี ในทางปฏิบัติ สถาบันการเงินอาจมีความกังวลว่า เมื่อตีโอนทรัพย์สินมาแล้ว หากมีประเด็นเรื่องใบอนุญาตในอนาคต สถาบันการเงินจะมีความเสี่ยงและอาจเกิดปัญหา หากผู้ประกอบการไม่มาซื้อคืนทรัพย์สิน

### Q2 : ทำไม สปท. ไม่กำหนดราคาตีโอนทรัพย์สิน

- » เนื่องจากทรัพย์สินที่สามารถเข้าร่วมโครงการนั้น มักมีลักษณะเฉพาะตัวที่ทำให้มูลค่าแตกต่างกันออกไป ดังนั้นการกำหนดราคาตีโอนโดยภาครัฐ (เช่น ให้คิดเป็นอัตราส่วน x% ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน) อาจไม่เหมาะสม และเป็นอุปสรรคในทางปฏิบัติ ที่อาจทำให้ทรัพย์สินบางประเภทไม่สามารถเข้าโครงการได้
- » ดังนั้น ภาครัฐจึงออกแบบกลไกที่มีความยืดหยุ่น โดยให้เป็นไปตามการตกลงกันของคู่สัญญา
  - ◆ หากทรัพย์สินที่ตีโอนมีมูลค่าทรัพย์สินมากกว่ายอดหนี้คงค้าง : เมื่อครบกำหนดแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจก็สามารถซื้อคืนได้ในราคาเดิมที่ไม่สูง (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเก็บรักษาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามจริง)
  - ◆ หากทรัพย์สินที่ตีโอนมีมูลค่าทรัพย์สินน้อยกว่ายอดหนี้คงค้าง : ทำให้เหลือหนี้คงค้างหลังตีโอน สปท. ได้กำหนดให้สถาบันการเงินปรับโครงสร้างหนี้ให้สอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ หรืออาจพิจารณาพักชำระหนี้ตลอดช่วงที่อยู่ในโครงการได้

## 6 คำถาม-คำตอบ (FAQ) (ต่อ)

### Q3 : สปท. กำหนด “สัญญามาตรฐาน” พักทรัพย์ พักหนี้ หรือไม่

- » สปท. กำหนด “ข้อความมาตรฐาน” ในประเด็นสำคัญ ได้แก่ สิทธิในการซื้อทรัพย์สินของผู้ประกอบธุรกิจ ราคาซื้อคืน และสิทธิในการเช่าทรัพย์สินระหว่างช่วงระยะเวลาภายใต้โครงการฯ
- » สถาบันการเงินต้องนำข้อความมาตรฐานดังกล่าวใส่ในสัญญา และต้องนำเสนอร่างสัญญาให้ สปท. พิจารณาก่อนเข้าร่วมโครงการฯ
- » เมื่อคู่สัญญาลงนามแล้ว สถาบันการเงินต้องส่งสัญญามาให้ สปท. เพื่อใช้ประกอบการอนุมัติเข้าโครงการฯ ทั้งนี้ เพื่อให้แน่ใจว่าผู้ประกอบธุรกิจจะได้รับการช่วยเหลือตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย (ท่านสามารถศึกษารายละเอียดด้วยคำมาตรฐานในสัญญาได้ที่ภาคผนวก (Appendix) ของคู่มือฉบับนี้)

### Q4 : เมื่อตีโอนทรัพย์สินไปแล้ว สถาบันการเงินจะยอมขายคืนให้ภายในระยะเวลาและราคาที่ตกลงไว้จริงหรือไม่

- » สปท. ออกแบบกลไกของโครงการพักทรัพย์ พักหนี้ ผ่านการออกกฎหมายเพื่อสร้างความมั่นใจว่าภายใต้ระยะเวลาของโครงการ ผู้ประกอบธุรกิจจะเป็นบุคคลที่มีสิทธิซื้อทรัพย์สินเท่านั้น โดยสถาบันการเงินไม่สามารถนำไปขายให้บุคคลอื่นภายในระยะเวลาที่กำหนดได้ เว้นแต่จะได้รับแจ้งจากผู้ประกอบธุรกิจเป็นหนังสือว่าไม่ประสงค์จะใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน
- » นอกจากนี้ สปท. ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการคำนวณราคาซื้อทรัพย์สินไว้อย่างชัดเจนตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 4/2564 เรื่อง มาตรการสนับสนุนการรับโอนทรัพย์สินหลักประกันเพื่อชำระหนี้ ภายใต้พระราชกำหนดการให้ความช่วยเหลือและฟื้นฟูผู้ประกอบธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 พ.ศ. 2564 ลงวันที่ 19 เม.ย. 64
- » ถ้าสถาบันการเงินไม่ยอมขายคืนทั้งที่ผู้ประกอบธุรกิจปฏิบัติตามสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจสามารถร้องเรียนมายัง สปท. ได้ที่ Call Center (หมายเลขโทรศัพท์ : 02-283-6112 หรือทางอีเมล : FinRehab@bot.or.th)



## 6 คำถาม-คำตอบ (FAQ) (ต่อ)

### Q5 : สามารถกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อมาซื้อทรัพย์สินได้หรือไม่

- » การกู้เพื่อซื้อทรัพย์สินขึ้นกับข้อตกลงระหว่างสถาบันการเงินและผู้ประกอบธุรกิจที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง ส่วนใหญ่จะขอู้สถาบันการเงินเดิม หรือเลือกที่จะรีไฟแนนซ์ไปที่สถาบันการเงินแห่งอื่นหากได้เงื่อนไขที่ดีกว่า ทั้งนี้ โดยทั่วไปสถาบันการเงินจะพิจารณาให้สินเชื่อตามมูลค่าซื้อคืน ซึ่งหากผู้ประกอบการต้องการขอสินเชื่อเพิ่ม ก็จะสามารถเจรจาได้ โดยสถาบันการเงินจะพิจารณาจากกระแสเงินที่คาดว่าจะได้รับคืนจากผู้ประกอบธุรกิจในอนาคต
- » ปัจจุบัน เริ่มมีสถาบันการเงินบางแห่งทำข้อตกลงเพิ่มเติม Letter of Intent (LOI) เกี่ยวกับเงื่อนไขการขอสินเชื่อเพื่อซื้อทรัพย์สินกับผู้ประกอบธุรกิจ เพื่อคลายความกังวลให้กับผู้ประกอบการ

### Q6 : รพท. มีแนวทางป้องกันการคิดค่าเช่าทรัพย์สินหลักประกันสูงเกินไปในช่วงระยะเวลาที่อยู่ในโครงการพักทรัพย์ พักหนี้ หรือไม่

- » รพท. ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราค่าเช่าไว้ เพื่อความยืดหยุ่นในการเจรจาระหว่างคู่สัญญา แต่ รพท. กำหนดหลักเกณฑ์ให้สถาบันการเงินนำค่าเช่าที่ผู้ประกอบการได้ชำระให้กับสถาบันการเงินมาหักออกจากราคาซื้อทรัพย์สินด้วย
- » ทั้งนี้ รพท. ได้กำชับให้สถาบันการเงินกำหนดอัตราค่าเช่า โดยพิจารณาตามความสามารถในการหารายได้ของผู้ประกอบธุรกิจภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อไม่ให้เป็นการระต่อผู้ประกอบการมากเกินไป



## 6 คำถาม-คำตอบ (FAQ) (ต่อ)

Q7 : เมื่อผู้ประกอบการธุรกิจพักทรัพย์ไปแล้ว จะสามารถกู้เพิ่ม เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายเสริมสภาพคล่องของกิจการได้หรือไม่

- » สามารถทำได้ โดยผู้ประกอบการสามารถไปขอสินเชื่อฟื้นฟู หรือสินเชื่อปกติ โดยสถาบันการเงินจะพิจารณาจากความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคต (เช่น ถ้าผู้ประกอบการเช่าทรัพย์กลับไปดำเนินการต่อ ก็จะมีกระแสเงินสดเข้ามาในอนาคต ทำให้อาจได้รับสินเชื่อหมุนเวียน หรือหากมีทรัพย์สินอื่นเหลือก็จะสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อได้เช่นกัน) แต่ถ้าผู้ประกอบการหยุดดำเนินการชั่วคราว ก็อาจขอสินเชื่อใหม่ได้ยากขึ้น

Q8 : หากผ่านไป 5 ปีแล้ว เศรษฐกิจยังไม่ดี ธุรกิจยังประสบปัญหาหนัก รพท. จะขยายระยะเวลาซื้อคืนทรัพย์ออกไปอีกได้หรือไม่

- » รพท. จะติดตามและประเมินผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตลอดจนข้อมูลการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการอย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ยังมีความไม่แน่นอนสูง
- » หาก รพท. พบว่ามีเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคหรือไม่เหมาะสมต่อสถานการณ์ รพท. จะเร่งพิจารณาปรับปรุงเงื่อนไขโครงการ รวมถึงกรณีหากมีความจำเป็นที่จะต้องขยายระยะเวลาซื้อคืน โดยหารือร่วมกับทั้งสถาบันการเงินและผู้ประกอบการอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้อง และเกิดการส่งผ่านความช่วยเหลือไปยังภาคธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพและทันการณ์

# ภาคผนวก (Appendix)

## 💡 ข้อความมาตรฐานที่ต้องระบุในสัญญารับโอนทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ 💡

### 1 การซื้อคืนทรัพย์สินหลักประกัน

สิทธิในการ  
ซื้อทรัพย์สิน /  
ขยายเวลา  
ซื้อทรัพย์สิน



ข้อ... “ผู้รับโอนตกลงให้ลูกหนี้ หรือเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ลูกหนี้ หรือเจ้าของทรัพย์สินให้ความยินยอมหรือแจ้งเป็นหนังสือให้เป็นผู้มีสิทธิซื้อทรัพย์สินแทน มีสิทธิในการขอซื้อทรัพย์สินที่โอนชำระหนี้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาการซื้อทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง อาจขยายได้ 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 1 ปี โดยลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์สิน ต้องทำคำขอขยายระยะเวลาซื้อทรัพย์สินเป็นหนังสือต่อสถาบันการเงินก่อนวันครบกำหนดล่วงหน้า 6 เดือน”

เหตุผลที่ทำให้  
สถาบันการเงิน  
อาจยกเลิก  
สิทธิในการ  
ซื้อทรัพย์สิน /  
ขยายเวลา  
ซื้อทรัพย์สิน



ข้อ... “สถาบันการเงินมีสิทธิในการยกเลิกสิทธิในการซื้อทรัพย์สินหรือสิทธิในการขยายระยะเวลาซื้อทรัพย์สิน เมื่อเกิดเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) ลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์สินกระทำหรือยินยอมให้บุคคลอื่นกระทำ ให้ทรัพย์สินที่โอนเสียหาย เสื่อมสภาพ ชำรุดบกพร่อง รื้อถอน ย้ายเอาไปเสีย หรือทำให้เสื่อมค่า เป็นต้น
- (2) ลูกหนี้ หรือเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์สิน ให้ความยินยอมหรือแจ้งเป็นหนังสือให้เป็นผู้มีสิทธิซื้อทรัพย์สินแทน ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์สิน ทั้งนี้ ให้มีผลเฉพาะบุคคลที่ถูกศาลสั่งดังกล่าว”

ข้อ... “กรณีลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์สินผิดนัดชำระหนี้จนเป็นเหตุให้มีการยกเลิกข้อตกลงผ่อนผันการชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ สถาบันการเงินอาจพิจารณายกเลิกสิทธิในการซื้อทรัพย์สินหรือสิทธิในการขยายระยะเวลาซื้อทรัพย์สิน และในกรณีที่สถาบันการเงินจะนำทรัพย์สินออกขายให้บุคคลภายนอก สถาบันการเงินจะแจ้งให้ลูกหนี้ หรือเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์สิน ให้ความยินยอมเป็นหนังสือให้เป็นผู้มีสิทธิซื้อทรัพย์สินแทน แสดงเจตนาใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินภายใน 30 วัน นับแต่ที่ได้รับแจ้งจากสถาบันการเงิน”

## 2 ราคาซื้อคืนทรัพย์สินหลักประกัน

การกำหนด  
ราคาซื้อคืนทรัพย์สิน



ข้อ... “คู่สัญญาตกลงว่า ราคาซื้อคืนทรัพย์สิน ประกอบด้วย

- (1) ราคาทรัพย์สินที่ตีโอน
- (2) ค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษาทรัพย์สิน (Carrying Cost) จำนวนร้อยละ 1 ต่อปีของราคาทรัพย์สินที่ตีโอน
- (3) ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน หมายความรวมถึง ค่าใช้จ่ายที่สถาบันการเงินตกลงจ่ายแทนลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่รับโอน และค่าใช้จ่ายที่สถาบันการเงินว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ดูแลแทน และให้ครอบคลุมค่าใช้จ่ายที่ได้มีการจ่ายจริงทุกประเภทที่เกี่ยวข้องกับการดูแลทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ เช่น ค่าซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ประกันภัย ค่าภาษี ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย ค่าใช้จ่ายในการต่อใบอนุญาตต่าง ๆ เป็นต้น”

## 3 สิทธิในการเช่าทรัพย์สินหลักประกัน

สิทธิในการ  
เช่าทรัพย์สิน



ข้อ... “ลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิที่จะขอเช่าทรัพย์สินจากสถาบันการเงินเพื่อประกอบกิจการต่อไปภายในช่วงที่มีสิทธิขอซื้อคืนทรัพย์สิน เว้นแต่ลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์สินไม่แจ้งความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินต่อสถาบันการเงินภายใน 15 วัน นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ สถาบันการเงินมีสิทธินำทรัพย์สินออกให้บุคคลภายนอกเช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากลูกหนี้หรือ เจ้าของทรัพย์สิน

การนำค่าเช่า  
มาหักจาก  
ราคาซื้อคืน



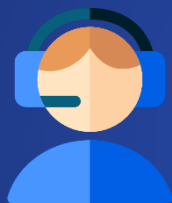
กรณีลูกหนี้หรือเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้เช่าทรัพย์สินให้นำค่าเช่าที่จ่ายให้แก่สถาบันการเงินตามสัญญาเช่าทรัพย์สินมาหักจากราคาซื้อคืนทรัพย์สินได้

กรณีสถาบันการเงินนำทรัพย์สินออกให้บุคคลภายนอกเช่า สถาบันการเงินจะไม่นำค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินที่บุคคลภายนอกได้จ่ายไปตามสัญญาเช่ามารวมเป็นราคาซื้อคืนทรัพย์สินคืน”

# ธนาคารแห่งประเทศไทย

---

ติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่



Call Center

- ◆ หมายเลขโทรศัพท์ : 02-283-6112
- ◆ ทางอีเมล : [FinRehab@bot.or.th](mailto:FinRehab@bot.or.th)