**คำถาม-คำตอบ**

**เรื่อง การส่งรายงานข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย**

| **ข้อ** | **คำถาม** | **คำตอบ** |
| --- | --- | --- |
| **การจัดทำและจัดส่งรายงานข้อมูล** |
| 1 | บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถ download ไฟล์สำหรับจัดทำแบบรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ได้จากช่องทางใด | 1. บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถ download ไฟล์แบบรายงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ผ่านเว็บไซต์ของ ธปท. (www.bot.or.th) โดยเข้าไปที่ **หัวข้อ: บริการจาก ธปท. > บริการรับ-ส่งข้อมูล > แบบรายงานและเอกสารชี้แจงข้อมูลสถาบันการเงิน > รายงานสำหรับบริษัทบริหารสินทรัพย์**(Link: [รายงานสำหรับบริษัทบริหารสินทรัพย์](https://www.bot.or.th/th/our-services/data-acquisition-publication/report-document-financial-institution/asset-management-companies.html))
2. บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถ download ไฟล์แบบรายงานข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (แบบรายงานที่ 17 – 19) ผ่านเว็บไซต์ของ ธปท. (www.bot.or.th) โดยเข้าไปที่ **หัวข้อ: บริการจาก ธปท. > บริการรับ-ส่งข้อมูล > แบบรายงานและเอกสารชี้แจงข้อมูลสถาบันการเงิน > รายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย**(Link: [รายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย](https://www.bot.or.th/th/our-services/data-acquisition-publication/report-document-financial-institution/npa.html))

นอกเหนือจากการ download แบบรายงาน excel file แล้ว บริษัทบริหารสินทรัพย์จำเป็นต้องศึกษาเอกสารอื่นและคำอธิบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการจัดทำข้อมูล 4 ฉบับ ได้แก่ 1. AMC Data Set Document
2. AMC Data Set Manual
3. AMC Classification Document
4. คู่มือการรายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

ทั้งนี้ ขอให้บริษัทบริหารสินทรัพย์จัดทำข้อมูลโดยอ้างอิงจากเอกสารที่ได้รับการปรับปรุงล่าสุดเสมอ (version ล่าสุด) ซึ่งหาก ธปท. ทำการแก้ไขรายละเอียดของเอกสารที่เกี่ยวข้องข้างต้น ธปท. จะเผยแพร่บนเว็บไซต์ตาม Link ข้างต้น พร้อมคำอธิบายวันที่มีผลบังคับใช้และวันที่เผยแพร่ |
| 2 | บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องจัดทำแบบรายงานข้อมูลทุกแบบรายงาน แม้ว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์จะไม่ได้ดำเนินธุรกิจบางประเภทก็ตาม ใช่หรือไม่ เช่น หากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่ได้รับเป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ กรณีนี้บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องจัดทำแบบรายงานการรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ (แบบรายงานที่ 13) หรือไม่ | บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จดทะเบียนประกอบธุรกิจแล้ว มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งรายงานที่เกี่ยวข้องต่อ ธปท. สรุปได้ดังนี้1. บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จดทะเบียนประกอบธุรกิจแล้ว แต่ยังไม่ได้เริ่มรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ หรือรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ : ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์จัดทำและจัดส่งแบบรายงานเฉพาะแบบรายงานข้อมูลทั่วไปและข้อมูลทางการเงิน (แบบรายงานที่ 1 - 9)
2. บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จดทะเบียนประกอบธุรกิจแล้ว และได้เริ่มประกอบธุรกิจบางส่วนหรือทั้งหมด : เมื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์เริ่มประกอบธุรกิจบางส่วนหรือทั้งหมด ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์จัดทำและจัดส่งแบบรายงานทั้งหมด (แบบรายงานที่ 1 - 16) ต่อ ธปท. แม้ว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์อาจยังไม่ได้ประกอบธุรกิจบางประเภทหรือไม่มีธุรกรรมการประกอบธุรกิจบางประเภทในบางงวดข้อมูลก็ตาม เช่น
* บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เริ่มประกอบธุรกิจรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพแล้ว แต่ยังไม่ได้เริ่มรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
* บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เริ่มประกอบธุรกิจรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและธุรกิจการรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้แล้ว แต่ไม่มีธุรกรรมการประกอบธุรกิจการรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในงวดข้อมูลสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

ในการจัดทำแบบรายงานข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจประเภทที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ยังไม่ได้เริ่มดำเนินการหรือประเภทที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่มีธุรกรรมในงวดข้อมูลนั้น ๆ ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์จัดทำข้อมูลโดยกรอกข้อมูลรหัสสถาบัน ชื่อสถาบัน และงวดสิ้นสุดวันที่ โดยไม่ต้องกรอกข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมในตารางรายงานข้อมูล (เพื่อแสดงให้เห็นว่ายังไม่มีการประกอบธุรกิจประเภทดังกล่าวหรือไม่มีข้อมูลธุรกรรมในงวดนั้น) แล้วจัดส่งไฟล์แบบรายงานดังกล่าวให้กับ ธปท. ทุกสิ้นงวดการรายงานตามที่กำหนดนอกจากนี้ สำหรับแบบรายงานที่ 17 - 19 ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อ 5.3 ของประกาศ ธปท. เรื่อง การส่งรายงานข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย จัดทำและจัดส่งแบบรายงานดังกล่าวต่อ ธปท. ด้วยทั้งนี้ ในการจัดทำแบบรายงานข้อมูลทางการเงิน ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เลือก download แบบฟอร์ม excel file ในการจัดทำรายงานให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่บริษัทถือปฏิบัติ |
| 3 | กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์จะยื่นขอผ่อนผันการจัดทำและจัดส่งรายงานข้อมูลต่อ ธปท. เป็นรายกรณี ให้ยื่นคำขอผ่านช่องทางใด  | การยื่นขอผ่อนผันการจัดทำและจัดส่งรายงานข้อมูลต่อ ธปท. เป็นรายกรณี ให้ดำเนินการผ่านทางระบบ e-Application |
| **การรายงานข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (แบบรายงานที่ 17 – 19)** |
| 4 | บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (แบบรายงานที่ 17 – 19) เมื่อใด | บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามแบบรายงานที่ 17 – 19 หากเข้าเกณฑ์ตามประกาศ ธปท. เรื่อง การส่งรายงานข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย ข้อ 5.3 (1) หรือ ข้อ 5.3 (2) ทั้งนี้ หากเข้าเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่ง ต้องรายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองทั้งหมดทุกรายการทั้งที่เกินเกณฑ์และไม่เกินเกณฑ์ระยะเวลาการถือครองในแบบรายงานที่ 17 - 19ทั้งนี้ เนื่องจากแบบรายงานดังกล่าวมีความถี่เป็นรายปี ดังนั้น สำหรับการรายงานข้อมูลงวดแรก ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีลักษณะเข้าข่ายที่ต้องรายงานข้างต้นจัดทำข้อมูลงวดข้อมูลสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และให้จัดส่งแบบรายงานดังกล่าวต่อ ธปท. ภายใน 1 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดงวดข้อมูลดังกล่าว (ภายในวันที่ 31 มกราคม 2568) |
| 5 | คำว่า “ยังไม่นับเวลา” ในแบบรายงานที่ 17 หมายถึง ทรัพย์ประเภทใด กรณีใดบ้าง ขอให้ช่วยยกตัวอย่างเพื่อความชัดเจน | คำว่า “ยังไม่นับเวลา” หมายถึง ยังไม่เริ่มนับระยะเวลาการถือครอง โดยวันเริ่มนับระยะเวลาการถือครองให้ถือปฏิบัติตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ทั้งนี้ แบบรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายสำหรับบริษัทบริหารสินทรัพย์กำหนดให้เริ่มจัดส่งข้อมูลงวดแรกตั้งแต่งวดสิ้นเดือนธันวาคม 2567 ดังนั้น กรณีที่ยังไม่มีข้อมูลที่ต้องรายงานในช่อง “ยังไม่นับเวลา” ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เข้าลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ประกาศฉบับนี้กำหนดรายงานข้อมูลโดยใส่ค่าศูนย์ สำหรับจำนวนรายการ ราคาทุน เงินสำรองจากการด้อยค่า เงินสำรองจากการถือครอง |
| 6 | ตามแบบรายงานที่กำหนด หากไม่มีข้อมูลที่ต้องรายงาน จะให้ระบุอย่างไร (เช่น 0, - หรือปล่อยว่างไว้) | ตามแบบรายงานที่กำหนด หากรายการใดระบุเป็น Mandatory จะต้องรายงานค่าเป็น 0 ห้ามปล่อยว่างไว้ ทั้งนี้ โปรดศึกษาเพิ่มเติมตามคู่มือการรายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ผ่านเว็บไซต์ของ ธปท. (www.bot.or.th) โดยเข้าไปที่**หัวข้อ: บริการจาก ธปท. > บริการรับ-ส่งข้อมูล > แบบรายงานและเอกสารชี้แจงข้อมูลสถาบันการเงิน > รายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย**(Link: [รายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย](https://www.bot.or.th/th/our-services/data-acquisition-publication/report-document-financial-institution/npa.html))  |
| 7 | การพิจารณาข้อมูลทรัพย์สินรวมจากงบการเงินที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องประกาศและจัดส่งตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ว่าเกิน 10,000 ล้านบาท ตามข้อ 5.3 (1) ของประกาศ ธปท. เรื่อง การส่งรายงานข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย นั้น ต้องพิจารณาอย่างไร | ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์พิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องประกาศและจัดส่งตามข้อ 5.4.12 ของประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ เช่น สำหรับการรายงานข้อมูลตามแบบรายงานที่ 17 – 19 ณ สิ้นปี 2567 ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์พิจารณาทรัพย์สินรวมจากข้อมูลงบการเงินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 5.4.12 ของประกาศดังกล่าวสำหรับงวดปี 2566  |
| 8 | การนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามข้อ 5.3 (2) ของประกาศ ธปท. เรื่อง การส่งรายงานข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย ที่กำหนดให้นับระยะเวลาการถือครองอย่างต่อเนื่องโดยไม่นำกรณีการหยุดนับระยะเวลาการถือครองในช่วงที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์มาพิจารณานับเป็นระยะเวลาการถือครองด้วย หมายความว่าอย่างไร | การนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายรายการใดรายการหนึ่งเกินระยะเวลาการถือครองตามข้อ 5.3 (2) ของประกาศ ธปท. เรื่อง การส่งรายงานข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย ที่พิจารณาว่ามีลักษณะเข้าข่ายที่ต้องส่งรายงานข้อมูลตามแบบรายงานที่ 17 – 19 นั้น หมายถึง ให้พิจารณาระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายว่ามีรายการใดรายการหนึ่งเกินระยะเวลาการถือครองตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ เอกสารแนบ 4 ข้อ 2.1 รวมกับ ข้อ 2.2 หรือไม่ (เกินกว่า 10 ปี หรือ 15 ปี แล้วแต่กรณีว่าเป็นทรัพย์ประเภทใด) โดยให้นับระยะเวลาการถือครองอย่างต่อเนื่อง (รวมถึงช่วงที่ได้รับการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นการทั่วไปหรือเป็นรายกรณีด้วย) ขอยกตัวอย่างเพื่อประกอบการอธิบาย ดังนี้ **ตัวอย่าง :** บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่รับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน (เป็นประเภททรัพย์ตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ เอกสารแนบ 4 ข้อ 1.1) ในปี 2551 ต่อมาในปี 2555 - 2558 อสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวสมมติชื่อ “A” ถูกบุกรุกและอยู่ระหว่างฟ้องร้องดำเนินการทางกฎหมาย ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์ โดยมีหลักฐานอย่างชัดเจนและเป็นไปตามข้อกำหนดตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถหยุดนับระยะเวลาการถือครองในช่วงระยะเวลาที่ไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์ดังกล่าว (สมมติว่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายรายการอื่นยังคงเป็นไปตามที่หลักเกณฑ์กำหนด)

| **ช่วงเวลาการถือครอง** | **การนับระยะเวลาการถือครอง(สำหรับการพิจารณาว่ามีลักษณะเข้าข่ายที่ต้องส่งรายงานข้อมูล)** | **การนับระยะเวลาการถือครอง (สำหรับการกรอกข้อมูลในแบบรายงาน)** |
| --- | --- | --- |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2551 | ปีที่ 1 | ปีที่ 1 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2552 | ปีที่ 1 | ปีที่ 1 (เป็นช่วงเวลาที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่ต้องนับระยะเวลาการถือครอง) |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2553 | ปีที่ 2 | ปีที่ 2 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2554 | ปีที่ 3 | ปีที่ 3 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2555 | ปีที่ 4 | ปีที่ 3 (เป็นช่วงเวลาที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “A” ได้อย่างสมบูรณ์ โดยหยุดนับระยะเวลาการถือครอง) |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2556 | ปีที่ 5 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2557 | ปีที่ 6 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2558 | ปีที่ 7 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2559 | ปีที่ 8 | ปีที่ 4 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2560 | ปีที่ 9 | ปีที่ 5 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2561 | ปีที่ 10 | ปีที่ 6 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2562 | ปีที่ 11 | ปีที่ 7 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2563 | ปีที่ 12 | ปีที่ 8 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2564 | ปีที่ 13 | ปีที่ 9 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2565 | ปีที่ 13 | ปีที่ 9(เป็นช่วงเวลาที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่ต้องนับระยะเวลาการถือครอง) |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2566 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2567 | ปีที่ 14 | ปีที่ 10 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2568 | ปีที่ 15 | ปีที่ 11 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2569 | ปีที่ 16 (> 15 ปี) | ปีที่ 12 |

การพิจารณาว่ามีลักษณะเข้าข่ายที่ต้องส่งรายงานข้อมูลแบบรายงานที่ 17 – 19 กรณีดังกล่าวในปี 2569 บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “A” เกินระยะเวลาการถือครองที่กำหนด เนื่องจากเป็นการให้นับระยะเวลาการถือครองอย่างต่อเนื่องตามประกาศ ธปท. เรื่อง การส่งรายงานข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย บริษัทบริหารสินทรัพย์จึงต้องรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามแบบรายงานที่ 17 - 19 อย่างไรก็ดี การถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “A” ยังคงเป็นไปตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ที่ให้หยุดนับระยะเวลาการถือครองในช่วงระยะเวลาที่ไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์ และให้กลับมานับระยะเวลาการถือครองต่อเนื่องจากเดิมเมื่อสามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์การกรอกข้อมูลในแบบรายงานที่ 17 - 19 สำหรับแบบรายงานที่ 17 : ให้รายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายทั้งหมดทุกรายการทั้งที่เกินเกณฑ์และไม่เกินเกณฑ์ระยะเวลาการถือครอง (ข้อมูลงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569) ภายในสิ้นเดือนมกราคม 2570 โดยการกรอกข้อมูลในแบบรายงาน ให้รายงานข้อมูลตามการนับระยะเวลาการถือครองตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ กล่าวคือ ให้รายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “A” เป็น 1 รายการที่อยู่ใน Row “ปีที่ 12” สำหรับแบบรายงานที่ 18 – 19 : ให้รายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายรายการอื่นที่มีลักษณะตามที่กำหนดในแบบรายงานดังกล่าว  |
| 9 | กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขตามที่ ธปท. กำหนด ซึ่งได้รับการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นการทั่วไปหรือได้รับการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองจาก ธปท. เป็นรายกรณี ตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ จะมีแนวทางในการพิจารณาการนับระยะเวลาการถือครองตามประกาศ ธปท. เรื่อง การส่งรายงานข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย ว่าเกินระยะเวลาการถือครองและมีลักษณะเข้าข่ายที่ต้องส่งรายงานข้อมูลตามแบบรายงานที่ 17 – 19 อย่างไร | การนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายรายการใดรายการหนึ่งเกินระยะเวลาการถือครองตามข้อ 5.3 (2) ของประกาศ ธปท. เรื่อง การส่งรายงานข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย ที่พิจารณาว่ามีลักษณะเข้าข่ายที่ต้องส่งรายงานข้อมูลตามแบบรายงานที่ 17 – 19 นั้น หมายถึง ให้พิจารณาระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายว่ามีรายการใดรายการหนึ่งเกินระยะเวลาการถือครองตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ เอกสารแนบ 4 ข้อ 2.1 รวมกับ ข้อ 2.2 หรือไม่ (เกินกว่า 10 ปี หรือ 15 ปี แล้วแต่กรณีว่าเป็นทรัพย์ประเภทใด) โดยให้นับระยะเวลาการถือครองอย่างต่อเนื่อง (รวมถึงช่วงที่ได้รับการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นการทั่วไปหรือเป็นรายกรณีด้วย) ขอยกตัวอย่างเพื่อประกอบการอธิบาย ดังนี้ **ตัวอย่าง:** บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่รับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน (เป็นประเภททรัพย์ตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ เอกสารแนบ 4 ข้อ 1.1) ในปี 2567 อสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวสมมติชื่อ “B” เป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขตามที่ ธปท. กำหนด (เป็นทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เสี่ยงตามประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินที่มีความร้ายแรงในเขตท้องที่จัดหวัดชายแดนภาคใต้) ซึ่งได้รับการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นการทั่วไป (สมมติว่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายรายการอื่นยังคงเป็นไปตามที่หลักเกณฑ์กำหนด)

| **ช่วงเวลาการถือครอง** | **การนับระยะเวลาการถือครอง(สำหรับการพิจารณาว่ามีลักษณะเข้าข่ายที่ต้องส่งรายงานข้อมูล)** | **การนับระยะเวลาการถือครอง (สำหรับการกรอกข้อมูลในแบบรายงาน)** |
| --- | --- | --- |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2567 | ปีที่ 1 | ปีที่ 1 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2568 | ปีที่ 2 | ปีที่ 2 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2569 | ปีที่ 3 | ปีที่ 3 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2570 | ปีที่ 4 | ปีที่ 4 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2571 | ปีที่ 5 | ปีที่ 5 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2572 | ปีที่ 6 | ปีที่ 6 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2573 | ปีที่ 7 | ปีที่ 7 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2574 | ปีที่ 8 | ปีที่ 8 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2575 | ปีที่ 9 | ปีที่ 9 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2576 | ปีที่ 10 | ปีที่ 10 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2577 | ปีที่ 11 | ปีที่ 11 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2578 | ปีที่ 12 | ปีที่ 12 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2579 | ปีที่ 13 | ปีที่ 13 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2580 | ปีที่ 14 | ปีที่ 14 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2581 | ปีที่ 15 | ปีที่ 15 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2582 | ปีที่ 16 (> 15 ปี) | ปีที่ 16 (> 15 ปี) |

การพิจารณาว่ามีลักษณะเข้าข่ายที่ต้องส่งรายงานข้อมูลแบบรายงานที่ 17 – 19 หากในปี 2582 อุปสรรคของอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “B” ยังไม่หมดไป กรณีดังกล่าวในปี 2582 บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “B” เกินระยะเวลาการถือครองที่กำหนด เนื่องจากเป็นการให้นับระยะเวลาการถือครองอย่างต่อเนื่องตามประกาศ ธปท. เรื่อง การส่งรายงานข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งรวมถึงช่วงที่ได้รับการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นการทั่วไปด้วย บริษัทบริหารสินทรัพย์จึงต้องรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามแบบรายงานที่ 17 - 19 อย่างไรก็ดี การถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “B” ยังคงเป็นไปตามประกาศธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ที่ให้ผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นการทั่วไปสำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขตามที่ ธปท. กำหนด จนกว่าอุปสรรคจะหมดไป และให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เร่งจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวภายใน 5 ปี นับแต่วันที่อุปสรรคหมดไป การกรอกข้อมูลในแบบรายงานที่ 17 - 19 สำหรับแบบรายงานที่ 17 : ให้รายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายทั้งหมดทุกรายการทั้งที่เกินเกณฑ์และไม่เกินเกณฑ์ระยะเวลาการถือครอง (ข้อมูลงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582) ภายในสิ้นเดือนมกราคม 2583 โดยการกรอกข้อมูลในแบบรายงาน ให้รายงานข้อมูลตามการนับระยะเวลาการถือครองตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ กล่าวคือ ให้รายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “B” เป็น 1 รายการที่อยู่ใน Row “ครบกำหนดการถือครองแล้ว” Column “ทรัพย์ที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขผ่อนผันเป็นการทั่วไป” สำหรับแบบรายงานที่ 18 : ให้รายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “B” เป็น 1 รายการที่อยู่ใน Row “ทรัพย์ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เสี่ยงตามประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินที่มีความร้ายแรงในเขตท้องที่จังหวัดชายแดนภาคใต้ และพื้นที่ที่อยู่ติดกัน” สำหรับแบบรายงานที่ 19 : ให้รายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายรายการอื่นที่มีลักษณะตามที่กำหนดในแบบรายงานดังกล่าว |
| 10 | ขอให้ยกตัวอย่างสำหรับการรายงานข้อมูลตามแบบรายงานที่ 17 อสังหาริมทรัพย์รอการขายภาพรวม (NPAO\_AMC) ใน Row “NPA > 15 ปี เนื่องจากได้รับการขยายเวลาเพิ่มตามหลักเกณฑ์ที่ ธปท. กำหนด”  | การรายงานข้อมูลตามแบบรายงานที่ 17 ใน Row “NPA > 15 ปี เนื่องจากได้รับการขยายเวลาเพิ่มตามหลักเกณฑ์ที่ ธปท. กำหนด” จะใช้สำหรับกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถใช้สิทธิได้อย่างสมบูรณ์และเป็นไปตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ โดยเป็นช่วงที่กลับมานับระยะเวลาการถือครองต่อและมีระยะเวลาถือครองคงเหลือน้อยกว่า 5 ปี ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวต่อไปได้จนครบ 5 ปี นับแต่วันที่บริษัทบริหารสินทรัพย์กลับมาใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์ โดยขอยกตัวอย่างการรายงานข้อมูลกรณีดังกล่าว ดังนี้**ตัวอย่าง:** บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่รับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน (เป็นประเภททรัพย์ตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ เอกสารแนบ 4 ข้อ 1.1) ตั้งแต่ปี 2567 ต่อมาในปี 2580-2583 อสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวสมมติชื่อ “C” ถูกบุกรุกและอยู่ระหว่างฟ้องร้องดำเนินการทางกฎหมาย ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์ โดยมีหลักฐานอย่างชัดเจนและเป็นไปตามข้อกำหนดตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถหยุดนับระยะเวลาการถือครองในช่วงระยะเวลาที่ไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์ดังกล่าว แต่เมื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์กลับมาสามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “C” ได้อย่างสมบูรณ์และต้องกลับมานับระยะเวลาการถือครองต่อเนื่องจากเดิม ปรากฏว่ามีระยะเวลาการถือครองคงเหลือน้อยกว่า 5 ปี ซึ่งบริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “C” ต่อไปได้จนครบ 5 ปีนับแต่วันที่บริษัทบริหารสินทรัพย์กลับมาใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “C” ได้อย่างสมบูรณ์ (สมมติว่ามีอสังหาริมทรัพย์รอการขายเพียงรายการเดียว)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ช่วงเวลาการถือครอง** | **การนับระยะเวลาการถือครอง(สำหรับการพิจารณาว่ามีลักษณะเข้าข่ายที่ต้องส่งรายงานข้อมูล)** | **การนับระยะเวลาการถือครอง (สำหรับการกรอกข้อมูลในแบบรายงาน)** |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2567 | ปีที่ 1 | ปีที่ 1 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2568 | ปีที่ 2 | ปีที่ 2 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2569 | ปีที่ 3 | ปีที่ 3 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2570 | ปีที่ 4 | ปีที่ 4 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2571 | ปีที่ 5 | ปีที่ 5 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2572 | ปีที่ 6 | ปีที่ 6 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2573 | ปีที่ 7 | ปีที่ 7 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2574 | ปีที่ 8 | ปีที่ 8 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2575 | ปีที่ 9 | ปีที่ 9 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2576 | ปีที่ 10 | ปีที่ 10 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2577 | ปีที่ 11 | ปีที่ 11 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2578 | ปีที่ 12 | ปีที่ 12 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2579 | ปีที่ 13 | ปีที่ 13 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2580 | ปีที่ 14 | ปีที่ 13(เป็นช่วงเวลาที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “C” ได้อย่างสมบูรณ์ โดยหยุดนับระยะเวลาการถือครอง) |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2581 | ปีที่ 15 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2582 | ปีที่ 16 (> 15 ปี) |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2583 | ปีที่ 17 (> 15 ปี) |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2584 | ปีที่ 18 (> 15 ปี) | ปีที่ 14  |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2585 | ปีที่ 19 (> 15 ปี) | ปีที่ 15 |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2586 | ปีที่ 20 (> 15 ปี) | ปีที่ 16 (> 15 ปี) |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2587 | ปีที่ 21 (> 15 ปี) | ปีที่ 17 (> 15 ปี) |
| 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2588 | ปีที่ 22 (> 15 ปี) | ปีที่ 18 (> 15 ปี) |

การพิจารณาว่ามีลักษณะเข้าข่ายที่ต้องส่งรายงานข้อมูลแบบรายงานที่ 17 – 19 กรณีดังกล่าวในปี 2582 บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “C” เกินระยะเวลาการถือครองที่กำหนด เนื่องจากเป็นการให้นับระยะเวลาการถือครองอย่างต่อเนื่องตามประกาศ ธปท. เรื่อง การส่งรายงานข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย บริษัทบริหารสินทรัพย์จึงต้องรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามแบบรายงานที่ 17 – 19การกรอกข้อมูลในแบบรายงานที่ 17 ให้รายงานข้อมูลตามการนับระยะเวลาการถือครองตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ กล่าวคือ ให้รายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขาย “C” ในแต่ละปี ดังนี้ปี 2582 : รายงานอยู่ใน Row “ปีที่ 13”ปี 2583 : รายงานอยู่ใน Row “ปีที่ 13”ปี 2584 : รายงานอยู่ใน Row “ปีที่ 14”ปี 2585 : รายงานอยู่ใน Row “ปีที่ 15”ปี 2586 – 2588 : รายงานอยู่ใน Row “NPA > 15 ปี เนื่องจากได้รับการขยายเวลาเพิ่มตามหลักเกณฑ์ที่ ธปท. กำหนด” |
| 11 | ขอให้ยกตัวอย่างสำหรับการรายงานข้อมูลตามแบบรายงานที่ 17 อสังหาริมทรัพย์รอการขายภาพรวม (NPAO\_AMC) ใน Row “ครบกำหนดการถือครองแล้ว ประเภททรัพย์ที่อุปสรรคหมดไปแล้ว และต้องจำหน่ายภายใน 5 ปี” | การรายงานข้อมูลตามแบบรายงานที่ 17 ใน Row “ครบกำหนดการถือครองแล้ว ประเภททรัพย์ที่มีอุปสรรคหมดไปแล้ว และต้องจำหน่ายภายใน 5 ปี” จะใช้สำหรับกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขตามที่ ธปท. กำหนด ซึ่งได้รับการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นการทั่วไปจนกว่าอุปสรรคในแต่ละกรณีจะหมดไป โดยการรายงานข้อมูลสำหรับกรณีดังกล่าว จะเป็นช่วงที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือครองมาจนครบกำหนดการถือครองแล้วและอุปสรรคหมดไปแล้ว ซึ่งบริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องเร่งจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวภายใน 5 ปี นับแต่วันที่อุปสรรคหมดไป  |
| 12 | กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์มีลักษณะเข้าข่ายที่ต้องส่งรายงานข้อมูลแบบรายงานที่ 17 – 19 แต่ไม่มีรายการอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีลักษณะตามที่กำหนดให้ต้องรายงานในแบบรายงานที่ 18 หรือแบบรายงานที่ 19 บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องจัดทำและจัดส่งแบบรายงานที่ 18 หรือแบบรายงานที่ 19 ด้วยหรือไม่ | หากบริษัทบริหารสินทรัพย์มีลักษณะเข้าข่ายที่ต้องส่งรายงานข้อมูลแบบรายงานที่ 17 – 19 แต่ไม่มีรายการอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีลักษณะตามที่กำหนดให้ต้องรายงานในแบบรายงานที่ 18 หรือแบบรายงานที่ 19 ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์จัดทำและจัดส่งแบบรายงานทั้งหมดข้างต้น (แบบรายงานที่ 17 – 19) แม้จะไม่มีข้อมูลในบางแบบรายงานหรือไม่มีข้อมูลในบางงวดข้อมูลก็ตาม ทั้งนี้ ให้กรอกข้อมูลรหัสสถาบัน ชื่อสถาบัน และงวดสิ้นสุดวันที่ในแบบรายงานที่ 18 - 19 โดยไม่ต้องกรอกข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รอการขายในตารางรายงานข้อมูล (เพื่อแสดงให้เห็นว่ายังไม่มีรายการอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีลักษณะตามที่กำหนดให้ต้องรายงานในแบบรายงานที่ 18 – 19) แล้วจัดส่งไฟล์แบบรายงานดังกล่าวให้กับ ธปท. ทุกสิ้นงวดการรายงานตามที่กำหนด |