ธนาคารแห่งประเทศไทย

15 พฤศจิกายน 2566

เรียน ผู้จัดการ

บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ทุกแห่ง

ที่ ฝนส.(01) ว. 20 /2566 เรื่อง นำส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ

ธนาคารแห่งประเทศไทยขอนำส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 11/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2566 ซึ่งได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม 140 ตอนพิเศษ 284 ง ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566 มาพร้อมนี้

การปรับปรุงประกาศในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ด้านธรรมาภิบาลและการควบคุมภายในของบริษัทบริหารสินทรัพย์เพิ่มเติม เพื่อยกระดับการกำกับดูแลบริษัทบริหารสินทรัพย์และป้องกันการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงปรับปรุงหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย เพื่อให้มีการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นและสอดคล้องตามพันธกิจตลอดจนปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้มีความชัดเจนขึ้นและลดภาระในการดำเนินงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เกินความจำเป็น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

เขมวันต์ ศรีสวัสดิ์

(นางสาวเขมวันต์ ศรีสวัสดิ์)
ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน
ผู้ว่าการแทน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 11/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2566

ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน
โทรศัพท์ 0 2356 7676, 0 2356 7377

หมายเหตุ [ ] ธนาคารจัดให้มีการประชุมชี้แจงในวันที่ ... ณ ...
[x] ไม่มีการประชุมชี้แจง

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ สนส. 11 /2566

เรื่อง หลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ

---

1. เหตุผลในการออกประกาศ

ที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการปรับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลบริษัทบริหารสินทรัพย์มาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องตามบริบทและสภาพแวดล้อมทางการเงินในแต่ละช่วงเวลา โดยจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในประเทศไทยที่ยืดเยื้อและมีความไม่แน่นอนสูง สินทรัพย์ด้อยคุณภาพในระบบสถาบันการเงินอาจทยอยเพิ่มสูงขึ้นในระยะถัดไป ส่งผลให้บริษัทบริหารสินทรัพย์จะยังคงมีบทบาทสำคัญในการรองรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากระบบสถาบันการเงินอย่างต่อเนื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลบริษัทบริหารสินทรัพย์จึงควรมีการปรับปรุงเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นกลไกสำคัญในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของระบบสถาบันการเงินต่อไป อันจะช่วยแก้ไขปัญหาหนี้ของภาคธุรกิจและภาคครัวเรือนได้อย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งมีธรรมาภิบาลที่ดีและดูแลลูกหนี้อย่างเหมาะสม

ในการนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ด้านธรรมาภิบาลและการควบคุมภายในของบริษัทบริหารสินทรัพย์ เพื่อยกระดับการกำกับดูแลบริษัทบริหารสินทรัพย์และป้องกันการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงปรับปรุงหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายเพื่อให้มีการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นและสอดคล้องตามพันธกิจ ตลอดจนปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้มีความชัดเจนขึ้นและลดภาระในการดำเนินงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เกินความจำเป็น

2. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 3 มาตรา 4 มาตรา 4/1 มาตรา 4/2 มาตรา 5 มาตรา 10 มาตรา 11 และมาตรา 11/1 แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และ ข้อ 3 (8) ของกฎกระทรวง พ.ศ. 2541 ออกตามความในพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2541 ธนาคารแห่งประเทศไทยออกหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ตามที่กำหนดในประกาศนี้

3. ประกาศที่ยกเลิก

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 2/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563

4. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ทุกแห่ง

5. เนื้อหา

5.1 คำจำกัดความ

“บริษัท” หมายความว่า บริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่น

“บริษัทจำกัด” หมายความว่า บริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด

“บริษัทบริหารสินทรัพย์” หมายความว่า บริษัทจำกัดที่ได้จดทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

“บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงิน” หมายความว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน และนิติบุคคลอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

“ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน” หมายความว่า

(1) ผู้ประกอบธุรกิจบัตรเครดิตซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย

(2) ผู้ประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคลซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย

(3) ผู้ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย

(4) ผู้ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยระดับจังหวัดซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย

(5) ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

“บริษัทแม่” หมายความว่า บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกิจการของบริษัทอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) มีหุ้นในบริษัทหนึ่งเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) มีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทหนึ่ง

(3) มีอำนาจควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้มีอำนาจในการจัดการหรือกรรมการตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดในบริษัทหนึ่ง หรือ

(4) มีอำนาจควบคุมกิจการในลักษณะอื่นใดตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดให้เป็นบริษัทแม่ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

การมีหุ้นในบริษัทหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 20 ขึ้นไปของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่ามีอำนาจควบคุมกิจการ เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่ามิได้มีอำนาจควบคุมกิจการ

“บริษัทลูก” หมายความว่า

(1) บริษัทที่มีบริษัทอื่นเป็นบริษัทแม่ หรือ

(2) บริษัทลูกของบริษัทตาม (1) ต่อไปทุกทอด

“บริษัทร่วม” หมายความว่า บริษัทลูกที่มีบริษัทแม่ร่วมกัน

“ผู้มีอำนาจในการจัดการ” หมายความว่า

(1) ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้ซึ่งมีตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น

(2) บุคคลซึ่งบริษัทบริหารสินทรัพย์ทำสัญญาให้มีอำนาจในการบริหารงานทั้งหมดหรือบางส่วน หรือ

(3) บุคคลที่ตามพฤติการณ์มีอำนาจควบคุมหรือครอบงำผู้จัดการหรือกรรมการหรือการจัดการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของตนในการกำหนดนโยบาย หรือการดำเนินงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์

“ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” หมายความว่า บุคคลที่ถือหุ้นหรือมีไว้ซึ่งหุ้นของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

“ผู้ที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า บุคคลที่มีความสัมพันธ์กับอีกบุคคลหนึ่งในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) เป็นคู่สมรส

(2) เป็นบุตรหรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

(3) เป็นบริษัทที่บุคคลนั้นหรือบุคคลตาม (1) หรือ (2) มีอำนาจในการจัดการ

(4) เป็นบริษัทที่บุคคลนั้นหรือบุคคลตาม (1) หรือ (2) มีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(5) เป็นบริษัทที่บุคคลนั้นหรือบุคคลตาม (1) หรือ (2) มีอำนาจควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ

(6) เป็นบริษัทลูกของบริษัทตาม (3) หรือ (4) หรือ (5)

(7) เป็นบริษัทร่วมของบริษัทตาม (3) หรือ (4) หรือ (5)

(8) เป็นตัวการ ตัวแทน หรือ

(9) บุคคลอื่นที่มีลักษณะตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดให้เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

ในกรณีที่บุคคลใดถือหุ้นในบริษัทใดตั้งแต่ร้อยละ 20 ขึ้นไปของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบริษัทนั้นเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่ามิได้เป็นผู้ที่เกี่ยวข้อง

“สินทรัพย์” หมายความว่า สินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงิน สินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ และสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น

“สินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงิน” หมายความว่า

(1) สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต (non-performing) และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อเกิดรายการ (purchased or originated credit-impaired) รวมถึงสินทรัพย์ที่เสียหายหรือสินทรัพย์ที่สถาบันการเงินตัดออกจากบัญชี ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน ซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน และสินทรัพย์ที่เสียหายหรือสินทรัพย์ที่สถาบันการเงินตัดออกจากบัญชีข้างต้นหมายความถึงลูกหนี้จากการทำธุรกรรมด้านสินเชื่อของสถาบันการเงิน ตามที่กำหนดในแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการทำธุรกรรมด้านสินเชื่อ การลงทุนในหลักทรัพย์ และการขายสินทรัพย์ของสถาบันการเงิน เท่านั้น

(2) ทรัพย์สินรอการขาย

(3) สินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เกิดจากการรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงิน สินทรัพย์จากสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ และสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน

"สินทรัพย์ด้อยคุณภาพของผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน" หมายความว่า

(1) สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต (non-performing) และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อเกิดรายการ (purchased or originated credit-impaired) รวมถึงสินทรัพย์ที่ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินตัดออกจากบัญชีไปแล้วตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องของผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินที่ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (Publicly Accountable Entities: PAEs) ซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน และสินทรัพย์ที่ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินตัดออกจากบัญชีข้างต้น หมายความถึงลูกหนี้จากการทำธุรกรรมด้านสินเชื่อของผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินเท่านั้น

(2) สินทรัพย์ของผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินที่ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (Non-Publicly Accountable Entities: NPAEs) ซึ่งสินทรัพย์ข้างต้นหมายความถึงลูกหนี้ที่ค้างชำระต้นเงินหรือดอกเบี้ยเป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 90 วัน หรือ 3 เดือนนับแต่วันถึงกำหนดชำระ หรือวันที่ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินทวงถามหรือเรียกให้ชำระคืน แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน รวมถึงสินทรัพย์ที่ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินดังกล่าวตัดออกจากบัญชีไปแล้ว

(3) สินทรัพย์ของผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินที่เข้าลักษณะที่แสดงว่าอาจมีปัญหาในการเรียกให้ชำระคืนหรือไม่ก่อให้เกิดรายได้ตามปกติ ซึ่งได้แก่ลูกหนี้ที่มีลักษณะ ดังนี้

(3.1) ลูกหนี้ที่ถึงแก่ความตาย เป็นคนสาบสูญ หรือมีหลักฐานว่าหายสาบสูญ

(3.2) ลูกหนี้ที่หยุดดำเนินกิจการ เลิกกิจการ หรือกิจการอยู่ระหว่างชำระบัญชี

(3.3) ลูกหนี้ที่ศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์แล้ว

(3.4) ลูกหนี้ที่ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินได้ฟ้องหรือได้ยื่นคำขอเฉลี่ยทรัพย์ในคดีที่ลูกหนี้ถูกเจ้าหนี้รายอื่นฟ้อง และในกรณีนั้น ๆ ได้มีคำบังคับหรือคำสั่งของศาลแล้ว

(4) ทรัพย์สินรอการขาย

"ธุรกิจทางการเงินและระบบการชำระเงิน" หมายความว่า

(1) ธุรกิจสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

(2) ธุรกิจบัตรเครดิต ธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคล ธุรกิจสินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพ ธุรกิจสินเชื่อรายย่อยระดับจังหวัด ธุรกิจระบบหรือเครือข่ายอิเล็กทรอนิกส์สำหรับธุรกรรมสินเชื่อระหว่างบุคคลกับบุคคล ซึ่งเป็นกิจการที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย

(3) ธุรกิจระบบการชำระเงินภายใต้การกำกับและธุรกิจบริการการชำระเงินภายใต้การกำกับ ตามกฎหมายว่าด้วยระบบการชำระเงิน

(4) ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

(5) ธุรกิจเกี่ยวกับปัจจัยชำระเงินต่างประเทศตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงิน

(6) ธุรกิจประกันชีวิตตามกฎหมายว่าด้วยประกันชีวิต และธุรกิจประกันวินาศภัยตามกฎหมายว่าด้วยประกันวินาศภัย

(7) ธุรกิจหลักทรัพย์ ธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงิน ธุรกิจที่ปรึกษาการลงทุน และธุรกิจให้บริการระบบคราวด์ฟันดิง ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(8) ธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

(9) ธุรกิจทรัสตีตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

(10) ธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

(11) ธุรกิจอื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

“มาตรฐานการบัญชี” หมายความว่า มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

“ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า ข้อความที่ได้สร้าง ส่ง รับ เก็บรักษาหรือประมวลผลด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ เช่น วิธีการแลกเปลี่ยนข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์

5.2 หลักการ

ในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ตามกรอบหลักการ ดังต่อไปนี้

5.2.1 บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องกำหนดกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจที่ชัดเจน และต้องประกอบธุรกิจภายใต้ขอบเขตการบริหารสินทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วย

บริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยกรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องมีธรรมาภิบาลที่ดี มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์กำหนด

5.2.2 บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องมีกรอบการกำกับดูแลความเสี่ยงที่ดี มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ โดยจัดให้มีโครงสร้างการบริหารจัดการที่ถ่วงดุลและเป็นอิสระ เพื่อทำหน้าที่ควบคุม กำกับ และตรวจสอบ (three lines of defense) ได้อย่างมีประสิทธิผล ป้องกันการทุจริตภายในองค์กรและการแสวงหาประโยชน์กับพวกพ้อง ตลอดจนมีการบริหารจัดการด้านการให้บริการแก่ลูกค้าอย่างเป็นธรรม มีการเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส และรายงานข้อมูลตามที่กำหนด

5.3 หลักเกณฑ์ในการยื่นคำขอจดทะเบียน

บริษัทจำกัดที่ประสงค์จะยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ จะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนพร้อมกับเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในคู่มือสำหรับประชาชนต่อธนาคารแห่งประเทศไทย

5.4 หลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์

ธนาคารแห่งประเทศไทยออกหลักเกณฑ์ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

5.4.1 การกำหนดกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์

(1) บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องกำหนดกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยต้องเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทบริหารสินทรัพย์เพื่อให้ความเห็นชอบ**และทบทวนแผนกลยุทธ์ตามความถี่ที่เหมาะสม หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ** ทั้งนี้ กลยุทธ์ดังกล่าวอย่างน้อยต้องประกอบด้วยทิศทางและนโยบายในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ เป้าหมายในการให้บริการแก่ลูกค้า รวมถึงนโยบายการดูแลลูกค้า

(2) กลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจตามข้อ 5.4.1 (1) ต้องสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ ที่มีวัตถุประสงค์ให้บริษัทจำกัดที่ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ ดำเนินการรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหารสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นหนึ่งในกลไกในการแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพในระบบสถาบันการเงินและในการแก้ไขปัญหาหนี้ครัวเรือน ในการนี้ กลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์จะต้องมิใช่การดำเนินการที่มีลักษณะ เป็นการรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหารสินทรัพย์ ที่ไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ เช่น กรณีการรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ และนำมาบริหารหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจอื่น เป็นต้น

5.4.2 ลักษณะต้องห้ามของกรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการ

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องไม่แต่งตั้งหรือยอมให้บุคคลซึ่งมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ และบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้เป็นหรือทำหน้าที่กรรมการหรือผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทบริหารสินทรัพย์

(1) เป็นบุคคลล้มละลายหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลายทุจริต

(2) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์ที่กระทำโดยทุจริต

(3) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับการปลอมและการแปลงตามประมวลกฎหมายอาญาหรือความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ตามกฎหมายว่าด้วยการกระทำความผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์

(4) เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่ากระทำความผิด**ในความผิดมูลฐาน**ตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน

(5) เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่ากระทำความผิดฐานฟอกเงินหรือเคยต้องคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลให้ทรัพย์สินตกเป็นของแผ่นดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือเป็นบุคคลที่ถูกกำหนดให้เป็นผู้ที่มีการกระทำอันเป็นการก่อการร้ายหรือการแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง หรือเคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่ากระทำความผิดฐานสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายหรือการแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูงตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและการแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง

(6) เคยเป็นกรรมการหรือผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ถูกเพิกถอนการจดทะเบียน

(7) เคยเป็นกรรมการ หุ้นส่วนผู้จัดการ หรือผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินและระบบการชำระเงิน ยกเว้นธุรกิจบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ ที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตประกอบธุรกิจหรือถูกเพิกถอนการจดทะเบียนประกอบธุรกิจ โดยผู้นั้นมีส่วนเกี่ยวข้องหรือรับผิดชอบในการถูกเพิกถอนการอนุญาตหรือถูกเพิกถอนการจดทะเบียน

(8) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นกรรมการหรือผู้มีอำนาจในการจัดการของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน หรือเคยถูกถอดถอนจากการเป็นกรรมการหรือผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือเคยถูกถอดถอนจากการเป็นกรรมการหรือผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทประกันชีวิตตามกฎหมายว่า

ด้วยประกันชีวิตหรือบริษัทประกันวินาศภัยตามกฎหมายว่าด้วยประกันวินาศภัย เว้นแต่การถอดถอนนั้นไม่เกี่ยวกับความซื่อสัตย์สุจริตหรือทุจริตต่อหน้าที่

(9) **เคยถูกเพิกถอนจากการเป็นกรรมการหรือผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทแม่ของสถาบันการเงินหรือบริษัทลูกที่ประกอบธุรกิจทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน หรือเคยถูกถอดถอนหรือพ้นตำแหน่งเนื่องจากขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามของกรรมการหรือผู้บริหารของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เว้นแต่การเพิกถอนหรือการถอดถอนนั้นไม่เกี่ยวกับความซื่อสัตย์สุจริตหรือทุจริตต่อหน้าที่**

(10) เคยถูกลงโทษไล่ออกหรือปลดออกจากราชการ องค์การ หรือหน่วยงานของรัฐ ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(11) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจทางการเงินและระบบการชำระเงิน

(12) เคยถูกธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย หรือหน่วยงานของรัฐทั้งในและต่างประเทศ กล่าวโทษ ร้องทุกข์ หรือกำลังถูกดำเนินคดี ในความผิดฐานฉ้อโกง หรือทุจริต เว้นแต่ปรากฏว่าคดีถึงที่สุดโดยไม่มีความผิด

(13) มีเหตุอันควรสงสัยว่าได้กระทำหรือเคยกระทำการอันเป็นการ หรือก่อให้เกิดการฉ้อโกง หรือฉ้อโกงประชาชน หรือเป็นการปฏิบัติต่อผู้บริโภคโดยไม่สุจริตหรือไม่เป็นธรรม

(14) มีเหตุอันควรสงสัยว่าได้กระทำหรือเคยกระทำการอันเป็นการ หรือก่อให้เกิดการเลือกปฏิบัติหรือแสวงหาประโยชน์ส่วนตนหรือพวกพ้อง หรือการเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจใดอันอาจก่อให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน (conflict of interest) หรือมีเหตุอันควรสงสัยว่ามีพฤติกรรมที่แสดงถึงการกระทำอันส่อไปในทางไม่สุจริต

(15) เป็นกรรมการหรือผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทบริหารสินทรัพย์แห่งอื่นอีกในเวลาเดียวกัน เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย

(16) **เป็นผู้มีอำนาจในการจัดการที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้มีอำนาจในการจัดการของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน หรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินแห่งอื่นในเวลาเดียวกัน เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย**

ทั้งนี้ การขออนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายกรณีตาม (15) และ (16) ให้เป็นไปตามที่กำหนดในคู่มือสำหรับประชาชน โดยธนาคารแห่งประเทศไทยจะพิจารณาเหตุผล ความจำเป็น ขอบเขตงานที่รับผิดชอบ การอุทิศเวลาในการบริหารจัดการบริษัท

บริหารสินทรัพย์ รวมถึงแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการดำรงตำแหน่งดังกล่าวประกอบด้วย

5.4.3 การกำหนดหลักเกณฑ์หรือระเบียบปฏิบัติ สำหรับกรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องกำหนดหลักเกณฑ์หรือระเบียบวิธีปฏิบัติที่ช่วยป้องกันมิให้กรรมการหรือผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กระทำการหรือไม่กระทำการอันเป็นการแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมายสำหรับตนเองหรือผู้อื่น

นอกจากนี้ ห้ามมิให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

(1) ให้สินเชื่อ ทำธุรกรรมที่มีลักษณะคล้ายการให้สินเชื่อ หรือประกันหนี้แก่กรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว

(2) ขาย ให้ หรือให้เช่าทรัพย์สินใด ๆ แก่กรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว หรือรับซื้อ[1] หรือเช่าทรัพย์สินใด ๆ จากบุคคลดังกล่าว เว้นแต่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในเอกสารแนบ 1

5.4.4 ขอบเขตการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องประกอบธุรกิจภายในขอบเขตการบริหารสินทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์เท่านั้น รวมถึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์

ในการรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินหรือสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ หรือสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถดำเนินการได้ดังต่อไปนี้

---

[1] **บริษัทบริหารสินทรัพย์จะรับซื้อทรัพย์สินใด ๆ ได้ตามขอบเขตที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์เท่านั้น**

(1.1) กรณีรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์จากสถาบันการเงิน บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อหรือรับโอนได้เฉพาะสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น เท่านั้น

(1.2) กรณีรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาต ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยก่อนนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยอนุญาตเป็นการทั่วไป ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ทุกประเภท ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น

(1.3) กรณีรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยก่อนนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยอนุญาตเป็นการทั่วไป ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อหรือรับโอนได้เฉพาะสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องมีระบบการบัญชีและการจัดเก็บเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ดังกล่าว แยกต่างหากจากกิจการอื่นของบริษัทบริหารสินทรัพย์

(2) การรับจ้างบริหารสินทรัพย์

ในการรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงิน สินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ หรือสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยก่อนนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยอนุญาตเป็นการทั่วไป ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถดำเนินการได้ โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องมีระบบการบัญชีและการจัดเก็บเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการรับจ้างบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว แยกต่างหากจากกิจการอื่นของบริษัทบริหารสินทรัพย์ **ทั้งนี้ ในการรับจ้างบริหารสินทรัพย์ บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องไม่ว่าจ้างช่วงงานต่อ (subcontract) อย่างไรก็ตาม หากจำเป็นต้องว่าจ้างช่วงงานต่อ ให้ทำได้บางส่วน เฉพาะในส่วนของงานที่ไม่ใช่งานหลักที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ (non-strategic function) โดยให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.4.9 ของประกาศฉบับนี้ ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องดูแลให้ผู้รับจ้างช่วงงานต่อปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้วย**

(3) การรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

ในการรับเป็นที่ปรึกษาให้แก่ลูกหนี้ สถาบันการเงิน หรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน ในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และการดำเนินการที่เกี่ยวเนื่องกับการเป็นที่ปรึกษาดังกล่าว ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยก่อนนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยอนุญาตเป็นการทั่วไป ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถดำเนินการได้ โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องมี

ระบบการจัดเก็บเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ดังกล่าวแยกต่างหากจากกิจการอื่นของบริษัทบริหารสินทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์อาจดำเนินการเพื่อบริหารสินทรัพย์ที่ได้รับซื้อหรือรับโอนตามข้อ 5.4.4 (1) หรือรับจ้างบริหารตามข้อ 5.4.4 (2) ภายในขอบเขตธุรกิจบริหารสินทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบ 2

5.4.5 การบริหารสภาพคล่อง

บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถบริหารสภาพคล่องได้ตามนโยบายการบริหารสภาพคล่องที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยนโยบายดังกล่าวจะต้องไม่ขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ **และมีวัตถุประสงค์ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์มีสภาพคล่องเพียงพอในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์และรองรับการชำระคืนหนี้สินและภาระผูกพันเมื่อครบกำหนดหรือถูกเรียกคืนได้อย่างทันท่วงที**

5.4.6 การจัดหาเงินทุน

บริษัทบริหารสินทรัพย์อาจจัดหาเงินทุนได้ด้วยวิธีการดังนี้

(1) กู้ยืมเงินจากในหรือต่างประเทศ

(2) ออกหลักทรัพย์เฉพาะ

(2.1) หุ้นหรือหุ้นกู้ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2.2) ตราสารอื่นที่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย

5.4.7 อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ในกรณีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์จากสถาบันการเงิน ถ้าปรากฏว่าสัญญาเดิมกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้เป็นอัตราลอยตัวและไม่มีฐานในการคำนวณอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินเดิมให้อ้างอิงได้ ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์คำนวณอัตราดอกเบี้ยที่จะเรียกเก็บจากลูกหนี้ตามสัญญาเดิมดังกล่าวได้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยจากอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อประเภทนั้น ๆ ของ**ธนาคารพาณิชย์ที่มีนัยต่อความเสี่ยงเชิงระบบในประเทศ (Domestic systemically important banks: D-SIBs)**[2] ณ วันที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามสัญญาเดิม

---

[2] **ธนาคารพาณิชย์ที่มีนัยต่อความเสี่ยงเชิงระบบในประเทศ (Domestic systemically important banks: D-SIBs) หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ที่มีนัยต่อความเสี่ยงเชิงระบบในประเทศตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยแนวทางการระบุและการกำกับดูแลธนาคารพาณิชย์ที่มีนัยต่อความเสี่ยงเชิงระบบในประเทศ**

5.4.8 การควบคุมภายใน

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องมีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ ให้ความสำคัญกับการกำกับภายใน (second line of defense)[3] และการตรวจสอบภายใน (third line of defense) ให้มีความเป็นอิสระในการทำงาน โดยจัดให้มีทรัพยากรและบุคลากรที่เพียงพอเหมาะสม มีการกำหนดโครงสร้างสายการบังคับบัญชาหรือสายการรายงานและสถานภาพในองค์กรที่เหมาะสม และมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของการกำกับภายในและการตรวจสอบภายในที่ชัดเจน สอดคล้องกับขนาด กลยุทธ์ ลักษณะและความซับซ้อนของธุรกิจ และความเสี่ยงโดยรวมของธุรกิจ ตลอดจนเอื้อให้การทำหน้าที่ควบคุม กำกับ และตรวจสอบ (three lines of defense) เป็นไปอย่างมีประสิทธิผล ครอบคลุมรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีนโยบายการควบคุมภายใน รวมถึงการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมกับขนาดและความซับซ้อนของบริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมถึงมีการสื่อสารนโยบายและกระบวนการดังกล่าวให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องในองค์กรทราบ

(2) กำหนดหน้าที่ ความรับผิดชอบ และขอบเขตอำนาจอนุมัติที่ชัดเจน (delegation of duties)

(3) มีกลไกในการตรวจสอบและถ่วงดุลอย่างเหมาะสม (check and balance) ซึ่งรวมถึง

(3.1) กระบวนการตรวจทานความถูกต้อง ครบถ้วน ในแต่ละขั้นตอนและกระบวนการปฏิบัติงานที่สำคัญ เพื่อลดข้อผิดพลาดและความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน โดยการดำเนินการในทุกขั้นตอนตลอดกระบวนการต้องไม่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของบุคคลเพียงคนเดียว รวมทั้งมีการแบ่งแยกหน้าที่อย่างชัดเจน

(3.2) การควบคุม กำกับ และตรวจสอบ (three lines of defense) ที่มีประสิทธิภาพ โดยมีการทำหน้าที่ควบคุม กำกับ และตรวจสอบที่เป็นอิสระและสามารถทำหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิผล ซึ่งต้องมีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน ทั้งผู้ที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงและควบคุมความเสี่ยงในชั้นแรก (business unit หรือ first line of defense) การกำกับภายใน และการตรวจสอบภายใน เพื่อส่งเสริมให้มีกลไกการตรวจสอบและถ่วงดุลที่เหมาะสม ทั้งนี้ การกำกับภายในต้องรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัทบริหารสินทรัพย์หรือคณะกรรมการในระดับกำกับดูแล (ถ้ามี) ส่วนการตรวจสอบภายในต้องรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ (ถ้ามี) และรายงานเพิ่มเติมต่อคณะกรรมการบริษัทบริหารสินทรัพย์

---

[3] การกำกับภายใน เช่น งานบริหารความเสี่ยง งานกำกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์

(4) มีนโยบาย กระบวนการ และช่องทางการแจ้งเบาะแสในองค์กร (whistleblowing policy and procedure) รวมถึงการรายงานการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับภายในของบริษัทบริหารสินทรัพย์เอง เพื่อให้บริษัทบริหารสินทรัพย์มีกระบวนการสอดส่องภายใน และรายงานการกระทำที่อาจผิดกฎหมาย ขัดต่อนโยบาย ระเบียบ กระบวนการภายใน หรือจรรยาบรรณทางธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และส่งเสริมให้มีการรายงานการแก้ไขปัญหาการทุจริตหรือการกระทำที่ผิดกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ภายในองค์กรได้อย่างกว้างขวาง รวมทั้งเพื่อให้กรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการสามารถติดตามหรือแก้ไขเพื่อไม่ให้เกิดความเสียหาย หรือผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ

5.4.9 การใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอก (outsourcing)

บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอกได้เฉพาะในส่วนของงานที่ไม่ใช่งานหลักที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ (non-strategic function) **โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องดำเนินการในงานหลักที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ (strategic function) ด้วยตนเอง ยกเว้น หากบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินใดมีความจำเป็นต้องใช้บริการในงานหลักที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์จากผู้ให้บริการที่เป็นบริษัทในกลุ่มธุรกิจทางการเงินเดียวกัน ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ดังกล่าวขออนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายกรณี ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ดังกล่าวต้องมีความพร้อมในการประกอบธุรกิจ อาทิ มีทรัพยากรบุคคลในการดำเนินนโยบายและบริหารจัดการการดำเนินงานอย่างเพียงพอ มีระบบหรือกลไกในการบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอกที่เหมาะสม เช่น ความเสี่ยงด้านชื่อเสียง ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น**

อนึ่ง บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอกต้องรับผิดชอบต่อลูกค้าเสมือนบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการเอง และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในเรื่องสำคัญ 3 ประการ ได้แก่

(1) การดูแลเรื่องความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจและการให้บริการแก่ลูกค้า

(2) การมีระบบดูแลลูกค้าอย่างเหมาะสม โดยเน้นในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลแก่ลูกค้าอย่างเพียงพอ การรักษาความลับและความปลอดภัยของข้อมูลลูกค้า ตลอดจนการดูแลเรื่องร้องเรียนและแก้ปัญหาให้แก่ลูกค้า

(3) การมีระบบการบริหารความเสี่ยงจากการใช้บริการอย่างเหมาะสมตามระดับความมีนัยสำคัญและผลกระทบ

ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลการใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอกตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 3 และต้องดำเนินการให้ธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้ตรวจสอบภายนอก หรือหน่วยงานของทางการอื่น สามารถเข้าตรวจสอบการดำเนินงานระบบการควบคุมภายในต่าง ๆ ของผู้ให้บริการภายนอกหรือผู้รับจ้างช่วงงานต่อ (ถ้ามี) รวมทั้งเรียกดูข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงานที่ใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอกหรือผู้รับจ้างช่วงงานต่อ (ถ้ามี) ได้ โดยข้อมูลดังกล่าวจะต้องมีความถูกต้องและเป็นปัจจุบัน

5.4.10 การบริหารจัดการด้านการให้บริการแก่ลูกค้าอย่างเป็นธรรม (market conduct)

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการบริหารจัดการด้านการให้บริการแก่ลูกค้าอย่างเป็นธรรม (market conduct) รวมถึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) การเปิดเผยข้อมูลอัตราดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าปรับ ค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเรียกเก็บจากลูกค้า

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าปรับ ค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเรียกเก็บจากลูกค้าให้ลูกค้าทราบล่วงหน้าก่อน**หรือภายใน**วันที่มีผลบังคับใช้ **โดยหากเป็นกรณีที่มีการทำธุรกรรมจะต้องเปิดเผยก่อนการทำธุรกรรมกับลูกค้า ทั้งนี้** บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องมีกระบวนการที่ทำให้มั่นใจได้ว่าลูกค้าได้รับทราบและเข้าใจในรายละเอียดดังกล่าวอย่างชัดเจน เช่น ประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ทำการทุกแห่ง เผยแพร่ในเว็บไซต์ หรือช่องทางอื่น ของบริษัทบริหารสินทรัพย์

(2) การจัดทำตารางแสดงภาระหนี้

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องจัดทำตารางแสดงภาระหนี้สำหรับลูกค้าแต่ละราย โดยให้แสดงรายละเอียดของข้อมูลเป็นรายงวด ซึ่งอย่างน้อยข้อมูลแต่ละงวดต้องประกอบด้วยจำนวนเงินที่ลูกค้าต้องชำระ โดยแยกเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย จำนวนเงินต้นคงค้าง เพื่อมอบให้แก่ลูกค้าเมื่อมีการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ หรือทำสัญญาสินเชื่อเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าซึ่งเป็นลูกหนี้ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้รับซื้อหรือรับโอน

(3) การเรียกให้ชำระหนี้และการติดตามทวงถามให้ชำระหนี้

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการทวงถามหนี้ รวมถึงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(3.1) บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องแสดงรายละเอียดการคำนวณดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าปรับ ค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากลูกค้าในใบแจ้งหนี้

(3.2) บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องแจ้งเตือนลูกค้าที่ผิดนัดชำระหนี้ก่อนดำเนินการบังคับชำระหนี้ตามกฎหมาย โดยต้องมีระยะเวลาที่เพียงพอให้ลูกค้าตรวจสอบและโต้แย้งรายการดังกล่าวได้

(4) การปฏิบัติและการจัดการเกี่ยวกับข้อมูลของลูกค้า

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องดูแลให้มีการรักษาข้อมูลของลูกค้าไว้เป็นความลับ โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์จะเปิดเผยข้อมูลของลูกค้าได้เฉพาะ กรณีดังต่อไปนี้

(4.1) การเปิดเผยโดยได้รับความยินยอมจากลูกค้าแล้ว

(4.2) การเปิดเผยตามหน้าที่ หรือเพื่อประโยชน์แก่การสอบสวนหรือการพิจารณาคดี

(4.3) การเปิดเผยแก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้น

(4.4) การส่งข้อมูลเครดิตให้แก่บริษัทข้อมูลเครดิตตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจข้อมูลเครดิต

(4.5) การเปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามกฎหมาย

ทั้งนี้ ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของลูกค้าตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลด้วย

(5) การปฏิบัติเมื่อมีข้อร้องเรียน

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องดำเนินการตรวจสอบเมื่อลูกค้าร้องเรียนเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และแจ้งความคืบหน้าของผลการตรวจสอบ รวมทั้งชี้แจงขั้นตอนการดำเนินการต่อไปให้ลูกค้าทราบภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งการร้องเรียน รวมทั้งดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนนั้นให้แล้วเสร็จ และแจ้งให้ลูกค้าทราบโดยเร็ว

5.4.11 การจัดทำบัญชีและงบการเงิน และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องจัดทำบัญชีและงบการเงิน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ดังนี้

(1) บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินต้องบันทึกบัญชีตามที่มาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดและต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการบัญชีของสถาบันการเงิน โดยอนุโลม

(2) บริษัทบริหารสินทรัพย์นอกเหนือจากข้อ 5.4.11 (1) ต้องบันทึกบัญชีตามที่มาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนด

(3) บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องใช้รูปแบบงบการเงินของ**ธนาคารพาณิชย์ตามที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของธนาคารพาณิชย์และบริษัทโฮลดิ้งที่เป็นบริษัทแม่ของกลุ่มธุรกิจทางการเงิน โดยอนุโลม**

(4) บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องปิดบัญชีทุกงวดการบัญชีในรอบระยะเวลา 1 ปี

(5) บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องใช้ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงิน**ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีของสถาบันการเงินและบริษัทในกลุ่มธุรกิจทางการเงินด้วย**

ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการตรวจเงินแผ่นดิน ให้ถือว่าสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้น โดยไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ 5.4.11 (5) วรรคหนึ่ง

5.4.12 การประกาศและจัดส่งงบการเงิน

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องประกาศและจัดส่งงบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทยซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบรวมทั้งได้รับการรับรองจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการลงนามรับรองความถูกต้องโดยกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เปิดเผย ณ สำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขาของบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้น โดยสามารถเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ภายใน 6 เดือนนับแต่วันสิ้นปีบัญชี

ทั้งนี้ ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เปิดเผยเฉพาะรายงานของผู้สอบบัญชี งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม หากรายงานของผู้สอบบัญชีมีการอ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินใดโดยไม่ระบุจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องในรายงานผู้สอบบัญชี ให้แสดงหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ผู้สอบบัญชีอ้างถึงนั้นไว้ด้วย

(2) เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ (ถ้ามี) โดยต้องเปิดเผยรายงานของผู้สอบบัญชี งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ งบกระแสเงินสด **(ถ้ามี)** และหมายเหตุประกอบงบการเงินทั้งหมด ภายใน 6 เดือนนับแต่วันสิ้นปีบัญชี

(3) จัดส่งงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วย รายงานของผู้สอบบัญชี งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ งบกระแสเงินสด **(ถ้ามี)** และหมายเหตุประกอบงบการเงินทั้งหมด มายังธนาคารแห่งประเทศไทย

ตามช่องทางที่กำหนด ภายใน 6 เดือนนับแต่วันสิ้นปีบัญชี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและได้รับการผ่อนผันจากธนาคารแห่งประเทศไทย โดยในการผ่อนผันธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ให้ต้องปฏิบัติได้

5.4.13 การจัดทำและการยื่นรายงานที่เกี่ยวข้อง

(1) บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องจัดทำและจัดส่งแบบรายงานในรูปแบบและภายในระยะเวลาที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด[4] โดยส่งผ่านช่องทางระบบบริการรับส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของธนาคารแห่งประเทศไทย (DMS Data Acquisition)

(2) บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องจัดทำและจัดส่งรายงานและข้อมูลใด ๆ เพิ่มเติมเป็นรายกรณีตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยร้องขอ

5.4.14 การแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทบริหารสินทรัพย์

(1) บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องแจ้งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงชื่อนิติบุคคลตามที่กำหนดในคู่มือสำหรับประชาชนให้ธนาคารแห่งประเทศไทยทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนเริ่มดำเนินการดังกล่าว

นอกจากนี้ ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์แจ้งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ลูกค้าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนเริ่มดำเนินการด้วย โดยอาจแจ้งเป็นหนังสือ หรือด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีการอื่นใดที่ทำให้ลูกค้าทราบได้

(2) **บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องมีสถานที่ทำการเป็นหลักแหล่งที่แน่นอนสำหรับใช้ในการดำเนินธุรกิจและรองรับการให้บริการแก่ลูกค้าอย่างเหมาะสม** และในการย้ายสำนักงานใหญ่ บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้อง**แจ้ง**การย้ายสำนักงานใหญ่ตามที่กำหนดในคู่มือสำหรับประชาชนให้ธนาคารแห่งประเทศไทย**ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันทำการก่อนเริ่มดำเนินการดังกล่าว**

ทั้งนี้ ในการย้ายสถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่หรือสำนักงานสาขา หรือปิดสำนักงานสาขา บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องกำหนดแนวทางดำเนินการเพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าและประชาชนตามความเหมาะสม รวมทั้งต้องประกาศกำหนดการย้ายสถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่หรือสำนักงานสาขา หรือปิดสำนักงานสาขา ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานนั้น ๆ **หรือช่องทางอื่นตามความเหมาะสม** ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 **วันทำการก่อนเริ่มดำเนินการดังกล่าว** เว้นแต่กรณีที่เป็นการปิดสำนักงานสาขาเพียงชั่วคราวเนื่องจากเหตุฉุกเฉินหรือเหตุสุดวิสัยที่ไม่อาจทราบล่วงหน้าได้ ให้ประกาศทันทีที่ปิดสำนักงานสาขาชั่วคราว

---

[4] แบบรายงานสามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

(3) บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับ**การเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง**ผู้ถือหุ้น**รายใหญ่** กรรมการ **หรือ**ผู้มีอำนาจในการจัดการ**ของบริษัทบริหารสินทรัพย์** ตามที่กำหนดในคู่มือสำหรับประชาชนให้ธนาคารแห่งประเทศไทยทราบภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่มีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น

5.4.15 การจัดทำ จัดเก็บ และจัดส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

กรณีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ประสงค์จะดำเนินการเกี่ยวกับข้อมูลต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด เช่น การจัดทำ จัดเก็บหรือจัดส่งข้อมูล การแจ้งข้อมูลหรือเปลี่ยนแปลงการแจ้งข้อมูลต่าง ๆ แก่ผู้ใช้บริการทางการเงิน ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ แก่ผู้ใช้บริการทางการเงินเป็นการทั่วไป ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถดำเนินการในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยให้นำหลักเกณฑ์ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดทำ จัดเก็บ และจัดส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของสถาบันการเงิน มาใช้โดยอนุโลม

5.4.16 การถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 4

5.4.17 หลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินต้องถือปฏิบัติ

บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินนอกจากจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้แล้ว ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศและแนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยตามเอกสารแนบ 5 โดยอนุโลม

6. บทเฉพาะกาล

6.1 บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนแล้วก่อนวันที่ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับและมีกรรมการหรือผู้มีอำนาจในการจัดการซึ่งมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 5.4.2 (4) (9) หรือ (16) ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 180 วันนับแต่วันที่ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินที่ได้จดทะเบียนแล้วก่อนวันที่ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับและมีผู้มีอำนาจในการจัดการมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 5.4.2 (16) ซึ่งเคยได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยตามประกาศว่าด้วยธรรมาภิบาลของสถาบันการเงิน ให้ถือปฏิบัติตามที่ได้รับอนุญาตไว้

6.2 การให้เช่าทรัพย์สินใด ๆ แก่กรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว หรือการเช่าทรัพย์สินใด ๆ จากกรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ก่อนวันที่ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ให้ถือปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อตกลงนั้นได้จนกว่าสัญญาหรือข้อตกลงนั้นจะสิ้นสุด

6.3 บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนแล้วก่อนวันที่ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ดำเนินการให้มีการควบคุมภายในหรือแก้ไขให้ถูกต้องตามข้อ 5.4.8 ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

6.4 บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนแล้วก่อนวันที่ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับและมีการใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอกในส่วนของงานที่เป็นงานหลักที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ตามข้อ 5.4.9 ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อตกลงนั้นได้จนกว่าสัญญาหรือข้อตกลงนั้นจะสิ้นสุด หรือกรณีที่สัญญาหรือข้อตกลงไม่มีการระบุวันสิ้นสุดสัญญาหรือข้อตกลง ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

7. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 27 ตุลาคม 2566

(นายเศรษฐพุฒิ สุทธิวาทนฤพุฒิ)
ผู้ว่าการ
ธนาคารแห่งประเทศไทย

ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน
โทรศัพท์ 0 2356 7676, 0 2356 7377

เอกสารแนบ 1

หลักเกณฑ์การกำกับการทำธุรกรรมกับกรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว

การขาย ให้ หรือให้เช่าทรัพย์สินใด ๆ แก่กรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว หรือรับซื้อ[1] หรือเช่าทรัพย์สินใด ๆ จากกรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ห้ามกรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมเข้าร่วมในกระบวนการพิจารณาอนุมัติการขาย ให้ หรือให้เช่า รวมถึงรับซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าว และการทำธุรกรรมดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติด้วยมติเป็นเอกฉันท์จากคณะกรรมการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ซึ่งไม่รวมกรรมการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว

2. ต้องไม่มีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดพิเศษผิดไปจากปกติ และต้องไม่มีลักษณะที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่กรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวนั้น เช่น กำหนดราคาขาย หรือให้เช่าทรัพย์สินต่ำกว่าอัตราปกติที่ทำกับลูกค้าทั่วไป เป็นต้น

3. ต้องเป็นการขาย ให้ หรือให้เช่าทรัพย์สิน รวมถึงรับซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินใด ๆ ตามมูลค่าของทรัพย์สินนั้น

4. ต้องมีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาที่เป็นอิสระและปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสมาคมวิชาชีพและ/หรือหน่วยงานที่กำกับดูแลผู้ประเมินราคานั้น ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในวงการวิชาชีพการประเมินราคาทรัพย์สิน

5. ต้องเป็นไปตามนโยบายการขาย ให้ หรือให้เช่าทรัพย์สิน รวมถึงรับซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินใด ๆ ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์กำหนด โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องกำหนดนโยบายดังกล่าวที่ชัดเจนและครอบคลุมอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

5.1 ข้อกำหนดเกี่ยวกับกระบวนการ ระเบียบวิธีปฏิบัติ หลักเกณฑ์เงื่อนไขในการทำธุรกรรม ขั้นตอนหรือวิธีการ ผู้มีอำนาจอนุมัติ และผู้รับผิดชอบ รวมถึงการรายงานเมื่อทำธุรกรรมเสร็จสิ้น

---

[1] ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์จะรับซื้อทรัพย์สินใด ๆ ได้ตามขอบเขตการบริหารสินทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์กำหนดเท่านั้น

ตลอดจนการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง และการสื่อสารนโยบายและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าวให้พนักงานที่รับผิดชอบได้รับทราบ

5.2 การทำหน้าที่ควบคุม กำกับ และตรวจสอบ (three lines of defense) โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจนระหว่างการทำหน้าที่ปฏิบัติงานการทำธุรกรรม การกำกับภายในหรือการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง และการตรวจสอบการทำธุรกรรมดังกล่าว

6. ต้องเปิดเผยการขาย ให้ หรือให้เช่าทรัพย์สินใด ๆ แก่กรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมถึงรับซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินใด ๆ จากบุคคลดังกล่าว ในงบการเงินและรายงานประจำปีด้วย

นอกจากนี้ การให้เช่าทรัพย์สินใด ๆ แก่บุคคลดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการขายทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดจนไม่ขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย และไม่เป็นการเลี่ยงหลักเกณฑ์ของทางการ

ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินต้องปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกลุ่มธุรกิจทางการเงินด้วย

เอกสารแนบ 2

การบริหารสินทรัพย์

บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถดำเนินการรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหาร**สินทรัพย์ ตามมาตรา 3 ของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 และที่แก้ไขเพิ่มเติม** ได้ดังนี้

1. กรณีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับซื้อหรือรับโอน**ลูกหนี้**มา ให้สามารถดำเนินการเพื่อฟื้นฟูลูกหนี้**ที่รับซื้อหรือรับโอน** เพื่อให้**ลูกหนี้**ดำเนินกิจการต่อไปได้และมีความสามารถในการชำระหนี้อย่างสม่ำเสมอ **โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ควรให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่รับซื้อหรือรับโอนตามความเหมาะสม[2]ก่อนการบริหารลูกหนี้** ดังนี้

1.1 ให้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมแก่ลูกหนี้ที่รับซื้อหรือรับโอนมา ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์พึงพิจารณาถึงภาระหนี้ของลูกหนี้ดังกล่าวที่จะมีทั้งหมด ตลอดจนความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ ประกอบการพิจารณาให้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมแก่ลูกหนี้ดังกล่าว พร้อมทั้งแจ้งให้ลูกหนี้ได้รับทราบอย่างชัดเจนและตระหนักถึงภาระหนี้สินที่จะมีทั้งหมดของตน เพื่อประกอบการตัดสินใจขอกู้ยืมเงินเพิ่มเติมด้วย

1.2 เรียกเก็บ**เงินต้นคงค้าง** ดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าปรับ ค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.3 แปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

1.4 ปรับปรุงโครงสร้างหนี้หรือประนอมหนี้

1.5 ถือหุ้นในกิจการที่ได้มาจากการชำระหนี้ของลูกหนี้

1.6 รับชำระหนี้ด้วยการแปลงหนี้เป็นทุน

1.7 ซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ที่ไม่ได้จำนองไว้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือจากเจ้าหนี้ร่วมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องมีข้อมูลสนับสนุนที่จะพิสูจน์ได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาจะช่วยรักษาหรือเพิ่มมูลค่าของลูกหนี้หรือหลักประกันโดยรวมของลูกหนี้รายนั้น ซึ่งหากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น บริษัทบริหารสินทรัพย์จะต้องได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยก่อน

1.8 กระทำการทั้งปวงที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องในการบริหารลูกหนี้ เช่น **การโอนทรัพย์สินหลักประกันเพื่อชำระหนี้ การดำเนินคดีเพื่อเอาทรัพย์สินหลักประกันขายทอดตลาด หรือ**การขายลูกหนี้

---

[2] เว้นแต่เข้าลักษณะเป็นลูกหนี้ที่ไม่มีทางที่จะได้รับชำระหนี้โดยมีการดำเนินการตามสมควรเพื่อให้ได้รับชำระหนี้แล้ว หรือเป็นลูกหนี้ที่ถึงแก่ความตาย เป็นคนสาบสูญ มีหลักฐานว่าหายสาบสูญไป ติดต่อไม่ได้ ตามตัวไม่พบ หรือมีเหตุอื่นในทำนองเดียวกัน

2. กรณีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ตามมาตรา 3 ของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 และที่แก้ไขเพิ่มเติม อื่นใดที่ไม่ใช่ลูกหนี้ เช่น อสังหาริมทรัพย์รอการขาย หรือที่ได้รับจากการชำระหนี้ ให้สามารถดำเนินการเพื่อบริหารสินทรัพย์ ได้ดังนี้

2.1 กระทำการทั้งปวงที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องในการบริหาร**สินทรัพย์ตามมาตรา 3 ของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 และที่แก้ไขเพิ่มเติม อื่นใดที่ไม่ใช่ลูกหนี้ เช่น อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ที่ได้รับซื้อหรือรับโอนมา หรือที่ได้รับจากการชำระหนี้** ให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ เช่น การให้เช่า ให้เช่าซื้อ ตลอดจนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับซื้อหรือรับโอนมาหรือที่ได้รับจากการชำระหนี้ ทั้งนี้ **การให้เช่าต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนไม่ขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย และไม่เป็นการเลี่ยงหลักเกณฑ์ของทางการ และ**การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องเป็นการนำอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างค้างไว้ไปพัฒนาต่อให้เสร็จสิ้นเท่านั้น ไม่รวมถึงการนำที่ดินเปล่าไปพัฒนา

2.2 นำอสังหาริมทรัพย์รอการขายไปร่วมลงทุนกับผู้ลงทุนรายอื่นหรือบริษัทอื่นซึ่งมีความสามารถเฉพาะด้านในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รอการขายแต่ละประเภท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ**ดำเนินการให้ทรัพย์ดังกล่าวมีสภาพพร้อมขายตามความจำเป็นและตามสมควร ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวต้องเป็นไปตามเจตนารมณ์และขอบเขตการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์**

2.3 ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินได้จำนองไว้กับสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน ผ่านการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องเป็นหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

ทั้งนี้ การดำเนินการตามข้อ 1.7 ข้อ 2.1 ข้อ 2.2 และ ข้อ 2.3 บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายในเอกสารแนบ 4 ด้วย

3. กรณีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์กระทำการใด ๆ นอกเหนือจากข้อ 1 และ 2 ภายในกรอบการดำเนินการฟื้นฟูลูกหนี้ ซึ่งผ่านการอนุมัติของคณะกรรมการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เมื่อธนาคารแห่งประเทศไทยให้ความเห็นชอบกรอบการดำเนินการแล้ว ให้สามารถดำเนินการตามกรอบดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบเป็นรายกรณีอีก

4. กรณีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับจ้างบริหารสินทรัพย์ ให้สามารถดำเนินการได้ตามที่ข้อ 1.2 ข้อ 1.3 ข้อ 1.4 ข้อ 1.8 ข้อ 2.1 และ ข้อ 3 กำหนดเท่านั้น

เอกสารแนบ 3

หลักเกณฑ์การกำกับดูแลการใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอก

1. การคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องกำหนดแนวทางการคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอกอย่างเหมาะสม ก่อนที่จะทำสัญญาหรือข้อตกลงใหม่หรือทบทวนเพื่อต่ออายุสัญญาหรือข้อตกลงการใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอกรายเดิม โดยต้องพิจารณาให้ครอบคลุมประเด็นสำคัญอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(1) ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ในการดำเนินงาน และความพร้อมในการให้บริการ

(2) สถานะความมั่นคงทางการเงิน

(3) ชื่อเสียงทางธุรกิจ ประวัติการถูกร้องเรียน หรือถูกฟ้องร้องดำเนินคดี

(4) วัฒนธรรมองค์กรและนโยบายการให้บริการที่มีความเหมาะสมกับบริษัทบริหารสินทรัพย์

(5) **มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาการใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอก ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับคณะกรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการ (conflict of interest)**

(6) ผลการประเมินผู้ให้บริการภายนอก หากเป็นการว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกรายเดิม

2. การดูแลและความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องตระหนักเสมอว่า การใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอกเป็นเพียงการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการแทนเท่านั้น บริษัทบริหารสินทรัพย์เองยังคงมีความรับผิดชอบต่อลูกค้าเสมือนบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการเอง ดังนั้น บริษัทบริหารสินทรัพย์จึงต้องดำเนินการเพื่อให้แน่ใจว่าได้ดูแลและรับผิดชอบต่อลูกค้าอย่างเหมาะสม อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) ต้องดูแลให้ผู้ให้บริการภายนอกจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยและรักษาความลับข้อมูลของลูกค้า และข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นอย่างดี รวมทั้งต้องตรวจสอบระบบดังกล่าวอย่างเหมาะสม และดูแลให้ผู้ให้บริการภายนอกควบคุมดูแลพนักงานอย่างเข้มงวดในการรักษาความลับของลูกค้าและข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์

(2) ต้องจัดให้มีระบบดูแลเรื่องร้องเรียนและแก้ปัญหาแก่ลูกค้าอย่างเพียงพอเหมาะสม โดยต้องมีการบันทึกและติดตามข้อมูลข้อร้องเรียนจากลูกค้า ซึ่งรวมถึงประเด็นปัญหาจากการรั่วไหลของข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องกำหนดแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว และรายงานข้อมูลต่อผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ให้รับทราบเป็นระยะ

(3) ต้องไม่ทำให้คุณภาพของบริการที่ลูกค้าได้รับด้อยลงหรือผลักภาระค่าใช้จ่ายทั่วไปที่เกิดขึ้นเป็นประจำอยู่แล้วของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไปให้ลูกค้า ตลอดจนการใช้บริการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับของทางการ

(4) ต้องเปิดเผยข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อลูกค้าให้ทราบล่วงหน้าจากการมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอกดำเนินการแทนบริษัทบริหารสินทรัพย์

(5) ในกรณีการสิ้นสุดหรือยกเลิกสัญญาหรือข้อตกลงการว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกไม่ว่าด้วยสาเหตุใด บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องดำเนินการเพื่อให้แน่ใจว่าข้อมูลของลูกค้าได้ถูกทำลายหรือได้นำข้อมูลทั้งหมดของลูกค้ากลับมาจากผู้ให้บริการภายนอกแล้ว

(6) ต้องดูแลข้อมูลของลูกค้าหรือข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(7) พิจารณากำหนดบทลงโทษที่ชัดเจนและเหมาะสม กรณีที่ผู้ให้บริการภายนอกไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในข้อ (1) – (6)

3. การบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจของผู้ให้บริการภายนอก

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องกำหนดให้ผู้ให้บริการภายนอกจัดทำแผนรองรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง (business continuity plan) โดยเฉพาะสำหรับกรณีที่เกิดการหยุดชะงักของงานสำคัญหรืองานที่มีผลกระทบต่อผู้ใช้บริการในวงกว้าง พร้อมทั้งจัดสรรทรัพยากรรองรับการดำเนินการดังกล่าวอย่างเพียงพอ

ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องจัดให้มีการทดสอบแผนการรองรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องร่วมกับผู้ให้บริการภายนอกที่ให้บริการงานสำคัญอย่างสม่ำเสมอ และต้องมีการบันทึกผลการทดสอบไว้เป็นเอกสารเพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทยสามารถตรวจสอบได้

4. การบริหารความเสี่ยงของผู้ให้บริการภายนอก

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่เกิดจากการใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอกอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร ให้เหมาะสมกับความสำคัญของงานที่ใช้บริการจากผู้ให้บริการภายนอก รวมทั้งสื่อสารให้บุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าใจและปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวอย่างเคร่งครัดและต้องจัดให้มีหรือดำเนินการให้ผู้ให้บริการภายนอกจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานและเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ

หลักการและตัวอย่างงานหลักที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ (strategic function)

หลักการ

การพิจารณางานหลักที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์พิจารณา ดังนี้

(1) งานที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจหรือการทำธุรกรรมที่กระทบต่อฐานะการดำเนินงานและความเสี่ยงของบริษัทบริหารสินทรัพย์

(2) งานที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์เชิงลึก การตรวจสอบหรือการสอบทานในขั้นตอนสุดท้ายก่อนการตัดสินใจทำธุรกรรม

(3) งานที่เกี่ยวกับการติดตาม การตรวจสอบ และการสอบทานภายหลังการอนุมัติหรือการทำธุรกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการดำเนินงานและความเสี่ยงของบริษัทบริหารสินทรัพย์หากดำเนินการไม่เหมาะสม

ตัวอย่างงานหลักที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ (strategic function)

กลุ่มงาน	ตัวอย่างงาน strategic function
1. กลุ่มงานรับซื้อรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ	- งานกำหนดนโยบาย แผนและขอบเขตการรับซื้อรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ - งานอนุมัติ Due diligence พิจารณาสถานะทางคดี และหลักประกัน - งานอนุมัติราคาซื้อ - งานตรวจสอบและลงนามผูกพันในสัญญารับซื้อรับโอน - งานอนุมัติการเข้าร่วมการประมูล และราคาประมูลจากการขายทอดตลาด
2. กลุ่มงานติดตามสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ	- งานกำหนดนโยบายบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ - งานกำหนดนโยบายการประเมินมูลค่าหลักประกัน / ทรัพย์สินรอการขาย และการคัดเลือกผู้ประเมินราคา - งานอนุมัติรับราคาประเมินหลักประกัน / ทรัพย์สินรอการขาย - งานอนุมัติกรอบในการเจรจาและปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้ / งานอนุมัติกรอบการบริหารจัดการและปรับปรุงทรัพย์สินรอการขาย - งานเจรจาและปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้ที่มีนัยสำคัญ - งานอนุมัติปรับปรุงโครงสร้างหนี้ งานอนุมัติติดตามลูกหนี้ งานอนุมัติตีโอนหลักประกัน งานอนุมัติฟ้องร้องดำเนินคดี และงานอนุมัติขายทอดตลาด รวมถึงงานตรวจสอบและลงนามผูกพันที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มงาน	ตัวอย่างงาน strategic function
	- งานกำหนดหลักเกณฑ์คัดเลือกลูกหนี้และกรอบการกำหนดราคาสำหรับขายลูกหนี้ / กรอบการเจรจาและราคาขายทรัพย์สินรอการขาย - งานอนุมัติการเข้าร่วมการประมูล / ราคาประมูลจากการขายทอดตลาด (หลักประกันของลูกหนี้) - งานอนุมัติจำหน่ายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ
3. กลุ่มงานสินเชื่อและธุรกรรมคล้ายสินเชื่อ หรือการให้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมแก่ลูกหนี้ที่รับซื้อรับโอนมา	- งานกำหนดนโยบายการทำธุรกรรมด้านสินเชื่อ - งานวิเคราะห์สินเชื่อ - งานตรวจสอบและอนุมัติผลการทำ KYC/CDD ในการทำธุรกรรมด้านสินเชื่อ[3] - งานอนุมัติสินเชื่อ - งานตรวจสอบและลงนามผูกพันในสัญญา - งานตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลลูกหนี้ในระบบ - งานกำหนดนโยบายและตัดสินใจแก้ไขหนี้
4. กลุ่มงานบริหารสภาพคล่อง	- งานกำหนดนโยบายบริหารสภาพคล่อง - งานสอบทานและตรวจสอบความถูกต้องของธุรกรรม - งานอนุมัติการทำธุรกรรมเพื่อบริหารสภาพคล่อง
5. กลุ่มงานอื่น ๆ เช่น การบริหารจัดการด้านการให้บริการแก่ลูกค้าอย่างเป็นธรรม การบริหารจัดการทางบัญชีและการเงิน การจัดทำข้อมูลและรายงาน การควบคุมภายในและการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ งานนิติกรรมต่าง ๆ	- งานกำหนดนโยบายรับและจัดการเรื่องร้องเรียน - งานกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านต่าง ๆ - งานตรวจสอบหรือสอบทานความถูกต้องของข้อมูล - งานจัดเก็บเอกสารสำคัญ - งานการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย (compliance) ในภาพรวม[4] - งานตรวจสอบและอนุมัติในการทำนิติกรรมต่าง ๆ

[3] การรู้จักลูกค้าและการทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer : KYC/ Customer Due Diligence : CDD) ต้องปฏิบัติให้สอดคล้องตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินกำหนด

[4] ไม่รวมถึงงานสนับสนุนงานด้านการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย (compliance) เช่น การตรวจสอบการทุจริต AML/CFT การติดตามและสอบทาน การตรวจสอบแบบไม่แสดงตน (mystery shopping) และการอบรมให้ความรู้พนักงาน

เอกสารแนบ 4

หลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ดังนี้

1. วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปในการนับระยะเวลาการถือครอง

1.1 อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน หรือที่ได้รับมาจากการชำระหนี้ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้จากเจ้าหนี้ร่วมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ หรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายอื่นนอกจากข้อ 1.2 ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นวันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปในการนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

1.2 อสังหาริมทรัพย์รอการขายซึ่งเดิมใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจหรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือปฏิบัติ ดังนี้

(1) กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงิน ให้ถือวันที่ย้าย ระงับหรือยกเลิกการเปิด หรือปิดสถานที่ประกอบธุรกิจ หรือเลิกใช้ประโยชน์ในสถานที่สำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นวันที่ได้มาในการนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย และวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายเป็นวันที่จำหน่ายไปในการนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

(2) กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตามข้อ 1.2 (1) ให้ถือวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นวันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปในการนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

2. ระยะเวลาการถือครอง

2.1 ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ดังนี้

(1) ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามข้อ 1.1 ภายใน 10 ปีนับแต่วันที่ได้มา

(2) ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามข้อ 1.2 ภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้มา

ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ควรมีระบบ กระบวนการ หรือวิธีการในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

2.2 หากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ 2.1 ธนาคารแห่งประเทศไทยขยายระยะเวลาให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปได้อีก 5 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนด **ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงิน ให้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกันเงินสำรองถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามที่กำหนดในข้อ 3 เพิ่มเติม**

2.3 ในระหว่างระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามข้อ 2.1 หรือข้อ 2.2 หากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์[5] โดยมีหลักฐานอย่างชัดเจนว่าอยู่ระหว่างการดำเนินการของบริษัทบริหารสินทรัพย์หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้พยายามเร่งรัดการดำเนินการมากที่สุดแล้ว ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถหยุดนับระยะเวลาถือครองในช่วงระยะเวลาที่ไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์ดังกล่าว และให้กลับมานับระยะเวลาถือครองต่อเนื่องจากเดิมเมื่อสามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์ ทั้งนี้ กรณีที่กลับมานับระยะเวลาถือครองต่อและมีระยะเวลาถือครองคงเหลือน้อยกว่า 5 ปี ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปได้จนครบ 5 ปี นับแต่วันที่บริษัทบริหารสินทรัพย์กลับมาใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์

ทั้งนี้ หากมีการรับซื้อหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์รอการขายระหว่างบริษัทบริหารสินทรัพย์กับบริษัทแม่ บริษัทร่วม หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทบริหารสินทรัพย์[6] ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์นับระยะเวลาถือครองต่อเนื่องกัน

---

[5] เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างฟ้องร้องดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางกฎหมาย อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกบุกรุก รอนสิทธิ หรือมีภาระผูกพัน อสังหาริมทรัพย์ที่มีปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ อสังหาริมทรัพย์ที่มีปัญหาในการรังวัดยังไม่เสร็จหรือไม่ถูกต้อง อสังหาริมทรัพย์ในแนวเขตเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ส่วนที่คงเหลือจากการยกเป็นสาธารณสมบัติหรือถูกเวนคืน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ของลูกหนี้เกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนกับกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (กฟก.) หรืออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินไม่สามารถนำออกจำหน่ายแก่บุคคลทั่วไปได้ตามมาตรการการช่วยเหลือของรัฐ เป็นต้น

[6] บริษัทบริหารสินทรัพย์จะรับซื้อหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้ตามขอบเขตการบริหารสินทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์กำหนดเท่านั้น

3. การกันเงินสำรองถือครอง

ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกันเงินสำรองถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ดังนี้

3.1 สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามข้อ 1.1 ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินกันเงินสำรอง ณ วันสิ้นปีบัญชี สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองในปีที่ 14 และปีที่ 15 และสำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามข้อ 1.2 ให้กันเงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองในปีที่ 9 และปีที่ 10 ในอัตราร้อยละ 20 และ 50 ตามลำดับ แล้วแต่กรณี โดยมูลค่าที่ใช้ในการคำนวณให้ใช้มูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์รอการขายนั้น แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

3.2 กรณีที่สถาบันการเงินที่เป็นบริษัทแม่หรือบริษัทร่วมของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินมีมูลค่ารวมของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองเกินระยะเวลาตามที่กำหนดต่อเงินกองทุน (อัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน) เกินร้อยละ 10 ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินกันเงินสำรอง ณ วันสิ้นปีบัญชี สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเกินระยะเวลาตามที่กำหนดในข้อ 2.1 เป็นอัตราร้อยละของมูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชี แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ตามอัตราดังนี้

จำนวนปีที่สถาบันการเงินที่เป็นบริษัทแม่หรือบริษัทร่วมของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินมีอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน[7] เกินร้อยละ 10 ติดต่อกัน	อัตราการกันเงินสำรอง
1 ปี	ร้อยละ 0
2 ปี	ร้อยละ 20
3 ปี	ร้อยละ 40
4 ปี	ร้อยละ 55
5 ปี **เป็นต้นไป**	ร้อยละ 70

3.3 สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายรายการที่เข้าข่ายต้องกันเงินสำรองทั้งตามข้อ 3.1 และข้อ 3.2 ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินกันเงินสำรองตามข้อ 3.1 หรือข้อ 3.2 แล้วแต่การกันเงินสำรองตามข้อใดจะสูงกว่า

---

[7] **สถาบันการเงินที่เป็นบริษัทแม่หรือบริษัทร่วมของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินเป็นผู้คำนวณอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน โดยคำนวณตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์รอการขาย**

3.4 กรณีอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่หยุดนับระยะเวลาการถือครองและกลับมานับระยะเวลาถือครองต่อเนื่องจากเดิมแล้วเหลือระยะเวลาน้อยกว่า 5 ปีตามข้อ 2.3 และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้รับการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นการทั่วไปตามข้อ 4.1 ซึ่งจะทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้เกินกว่าที่ประกาศกำหนด ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ดังกล่าวใช้มูลค่าการกันเงินสำรอง ณ ปีที่ 10 หรือปีที่ 15 แล้วแต่กรณีในการกันเงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไป เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับการผ่อนผันระยะเวลาถือครองจากธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายกรณีตามข้อ 4.2 ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ดังกล่าวใช้อัตราการกันเงินสำรองตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดในการผ่อนผันดังกล่าว

4. การผ่อนผันระยะเวลาถือครอง

4.1 หากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายออกไปได้ภายในระยะเวลาการถือครองตามข้อ 2 ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นการทั่วไปเฉพาะอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขตามที่กำหนด จนกว่าอุปสรรคในแต่ละกรณีจะหมดไป และให้บริษัทบริหารสินทรัพย์เร่งจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวภายใน 5 ปี นับแต่วันที่อุปสรรคหมดไป โดยอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขการผ่อนผันเป็นการทั่วไป ต้องมีลักษณะตามที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

4.2 สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ไม่เข้าเงื่อนไขตามข้อ 4.1 หากบริษัทบริหารสินทรัพย์มีเหตุผลความจำเป็นที่ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ยื่นขอผ่อนผันต่อธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายกรณี พร้อมกับชี้แจงเหตุผลและความจำเป็นในการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด รวมถึงแผนการดำเนินการเพื่อให้สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามที่กำหนดในคู่มือสำหรับประชาชน ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์กันเงินสำรองหรือเงื่อนไขอื่นใดในการผ่อนผันดังกล่าวได้

4.3 บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่ต้องนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายในปี 2552 2565 และ 2566[8] โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินไม่ต้องกันเงินสำรองถือครองตามข้อ 3 เพิ่มเติมในปีดังกล่าว

---

[8] เพื่อให้ บบส. มีระยะเวลาการปรับตัวในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในช่วงปี 2552 และเพื่อให้สอดรับกับผลกระทบทางเศรษฐกิจจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่อาจทำให้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายออกไปได้ยากขึ้นในช่วงปี 2565 ถึง 2566

4.4 สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่เคยได้รับการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นรายกรณีจากธนาคารแห่งประเทศไทยก่อนประกาศฉบับนี้ใช้บังคับ

(1) ให้ได้รับการผ่อนผันตามเงื่อนไขเดิมต่อไป โดยไม่ต้องนับระยะเวลาการถือครองในปี 2565 และ 2566

(2) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินไม่สามารถใช้สิทธิได้อย่างสมบูรณ์ตามข้อ 2.3 ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินสามารถหยุดนับระยะเวลาถือครองและกลับมานับระยะเวลาการถือครองได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 2.3

(3) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการผ่อนผันเป็นรายกรณีที่เคยได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว หากอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวเป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายตามข้อ 4.1 ก็ให้ได้รับการผ่อนผันเป็นการทั่วไปตามข้อ 4.1 ด้วย

ทั้งนี้ กรณีตามข้อ 4.4 (2) และ 4.4 (3) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการผ่อนผันรายกรณีที่เคยได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยแล้วตามเงื่อนไขเดิม ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินคงการกันเงินสำรองที่ได้กันไว้แล้วต่อไป เว้นแต่กรณีที่เคยได้รับการผ่อนผันโดยไม่ต้องกันเงินสำรอง ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินกันเงินสำรอง ณ วันสิ้นปีบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าว ในอัตราร้อยละ 50 ของมูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชี แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

4.5 ในกรณีมีเหตุอันควร ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจสั่งระงับหรือยกเลิกการอนุญาตการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายเมื่อใดก็ได้

5. บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องทำการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองและกันเงินสำรองสำหรับผลต่างของราคาตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้จากการประเมินราคา

6. การจัดทำและรายงานข้อมูลต่อธนาคารแห่งประเทศไทย

6.1 ให้**บริษัทบริหารสินทรัพย์**จัดทำและเก็บรักษาข้อมูลเกี่ยวกับการได้มา การจำหน่าย และการกันเงินสำรองของอสังหาริมทรัพย์รอการขาย เพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทยตรวจสอบได้เมื่อร้องขอ

6.2 ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์จัดทำและจัดส่งแบบรายงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามรายละเอียดและระยะเวลาที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด[9]

---

[9] **แบบรายงานสามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทย**

เอกสารแนบ 5

รายชื่อประกาศและแนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง
ซึ่งบริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินต้องปฏิบัติตาม

<u>การกำกับดูแลกลุ่มธุรกิจทางการเงิน</u>

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกลุ่มธุรกิจทางการเงิน

<u>ธรรมาภิบาลของสถาบันการเงินและกลุ่มธุรกิจทางการเงิน</u>

(1) ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การพิจารณาให้ความเห็นชอบการแต่งตั้งกรรมการ ผู้จัดการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ หรือที่ปรึกษาของสถาบันการเงิน บริษัทแม่ของสถาบันการเงินและบริษัทลูกที่ประกอบธุรกิจทางการเงิน

(2) ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การขาย ให้ หรือให้เช่าทรัพย์สินใด ๆ แก่กรรมการและบุคคลอื่นที่กำหนดตามมาตรา 48(4) หรือรับซื้อหรือเช่าทรัพย์สินใด ๆ จากบุคคลดังกล่าว

<u>การถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย</u>

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

<u>การบัญชีและผู้สอบบัญชี</u>

(1) ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการบัญชีของสถาบันการเงิน

(2) ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดทำและการประกาศงบการเงินของธนาคารพาณิชย์และบริษัทโฮลดิ้งที่เป็นบริษัทแม่ของกลุ่มธุรกิจทางการเงิน

(3) ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีของสถาบันการเงินและบริษัทในกลุ่มธุรกิจทางการเงิน

<u>การจัดชั้นและการกันเงินสำรองสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ</u>

(1) ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน

(2) แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

<u>นโยบาย วิธีการ และขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้</u>

แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

คำถาม-คำตอบท้ายประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 11/2566
เรื่อง หลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ
ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2566

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
คำจำกัดความ		
1.	สินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหารได้ หมายถึง สินทรัพย์ประเภทใด (วันที่ 25 เมษายน 2562)	สินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหารได้ หมายถึง (1) สินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต (non-performing) และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อเกิดรายการ (purchased or originated credit-impaired) โดยอ้างอิงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน สำหรับธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน (substandard) สินทรัพย์จัดชั้นสงสัย (doubtful) สินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญ (doubtful of loss) สินทรัพย์จัดชั้นสูญ (loss) โดยอ้างอิงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ สำหรับสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (2) สินทรัพย์ที่เสียหายหรือสินทรัพย์ที่สถาบันการเงินตัดออกจากบัญชีไปแล้ว (3) ทรัพย์สินรอการขาย (4) สินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เกิดจากการรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงิน สินทรัพย์จากสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ และสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน เช่น เงินลงทุนในลูกหนี้ซึ่งเกิดจากการรับซื้อหรือรับโอนลูกหนี้จากสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
2.	สถาบันการเงินที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหารสินทรัพย์ได้ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ ครอบคลุมถึงหน่วยงานใด (วันที่ 15 มิถุนายน 2563)	สถาบันการเงินที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหารสินทรัพย์ได้ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ หมายถึง สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน และนิติบุคคลอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้แก่ (1) สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน (2) บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ (3) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (4) บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (5) ธนาคารออมสิน (6) ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (7) ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (8) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน (9) บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (10) ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย (11) บรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม
3.	ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพได้ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ ครอบคลุมถึงหน่วยงานใด (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพได้ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ หมายถึง ผู้ประกอบธุรกิจที่ดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้ (1) ผู้ประกอบธุรกิจที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจบัตรเครดิต (credit card) ตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง กิจการที่ต้องขออนุญาตตามข้อ 5 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 (เรื่อง ธุรกิจบัตรเครดิต) ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (2) ผู้ประกอบธุรกิจที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับ (personal loan) ตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง กิจการที่ต้องขออนุญาตตามข้อ 5 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 (เรื่อง สินเชื่อ

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
		ส่วนบุคคลภายใต้การกำกับ) ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (3) ผู้ประกอบธุรกิจที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพภายใต้การกำกับ (Nano Finance) ตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง กิจการที่ต้องขออนุญาตตามข้อ 5 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 (เรื่อง สินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพภายใต้การกำกับ) ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (4) ผู้ประกอบธุรกิจที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจสินเชื่อรายย่อยระดับจังหวัดภายใต้การกำกับ (Pico Finance) ตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง กิจการที่ต้องขออนุญาตตามข้อ 5 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 (เรื่อง สินเชื่อรายย่อยระดับจังหวัดภายใต้การกำกับ) ลงวันที่ 27 มีนาคม 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (5) ผู้ประกอบธุรกิจอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา
ขอบเขตการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์		
4.	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถประกอบธุรกิจนอกเหนือจากขอบเขตการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้หรือไม่ (วันที่ 25 เมษายน 2562)	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถประกอบธุรกิจได้ภายใต้ขอบเขตการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์เท่านั้น
5.	บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องกำหนดแผนกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง อย่างน้อยกี่ปี (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	การกำหนดกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ ที่มีวัตถุประสงค์ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ดำเนินการรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหารสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ควรกำหนดระยะเวลาของแผนกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับขนาด ลักษณะ และความซับซ้อนของโครงสร้างและการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งแผนดังกล่าวควรมีระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ทั้งนี้

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
		บริษัทบริหารสินทรัพย์ควรทบทบทวนแผนกลยุทธ์ตามความถี่ที่เหมาะสม หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
6.	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อ รับโอน รับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากผู้ให้เช่าซื้อหรือให้เช่าแบบลีสซิ่ง ได้หรือไม่ (วันที่ 25 เมษายน 2562)	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อ รับโอน รับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่เป็นธุรกรรมให้เช่าซื้อหรือให้เช่าแบบลีสซิ่งจากผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ หากธุรกรรมให้เช่าซื้อหรือให้เช่าแบบลีสซิ่งนั้น เข้าลักษณะเป็นสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับหรือสินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพภายใต้การกำกับ และผู้ประกอบธุรกิจนั้นได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจดังกล่าวตามกฎหมาย
7.	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อ รับโอน รับจ้างบริหารสินทรัพย์ที่มิใช่สินทรัพย์ด้อยคุณภาพ เช่น สินทรัพย์จัดชั้นปกติ จากสถาบันการเงินได้หรือไม่ (วันที่ 25 เมษายน 2562)	เนื่องจากบริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถประกอบธุรกิจได้ภายใต้ขอบเขตการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์เท่านั้น ดังนั้น จึงไม่สามารถรับซื้อ รับโอน รับจ้างบริหารสินทรัพย์ที่มิใช่สินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินได้ เว้นแต่เป็นกรณีสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
8.	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้กับลูกหนี้ประเภทใดและครอบคลุมถึงลูกหนี้ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินหรือไม่ (วันที่ 25 เมษายน 2562)	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้กับลูกหนี้ทุกประเภทของสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์
9.	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถนำอสังหาริมทรัพย์รอการขายซึ่งเป็นที่ดินเปล่ามาปรับปรุงภูมิทัศน์ เช่น ปรับปรุงหน้าดิน ถมดินเพิ่มเติม เพื่อให้ที่ดินดังกล่าวอยู่ในสภาพพร้อมขายยิ่งขึ้น ได้หรือไม่ (วันที่ 25 เมษายน 2562)	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถปรับปรุงภูมิทัศน์หรือดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์รอการขายซึ่งเป็นที่ดินเปล่าอยู่ในสภาพพร้อมขาย โดยการดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย เช่น ไม่ใช่การรับซื้อที่ดินเปล่ามาเพื่อดำเนินการในลักษณะนี้อย่างต่อเนื่องจนเสมือนเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
10.	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถนำอสังหาริมทรัพย์รอการขายไปร่วมลงทุนกับผู้ลงทุนอื่นหรือบริษัทอื่นซึ่งมีความสามารถเฉพาะด้านในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รอการขายแต่ละประเภท ได้หรือไม่ (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถนำอสังหาริมทรัพย์รอการขายไปร่วมลงทุนกับผู้ลงทุนอื่นหรือบริษัทอื่นซึ่งมีความสามารถเฉพาะด้านในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รอการขายแต่ละประเภทได้ โดยต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการให้ทรัพย์ดังกล่าวมีสภาพพร้อมขายตามความจำเป็นและตามสมควร ซึ่งต้องไม่ขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมายและเป็นไปตามขอบเขตการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ที่กฎหมายกำหนด เช่น ไม่ใช่เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (real estate development) รวมทั้งต้องไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวด้วย
11.	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถให้เช่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้รับซื้อ รับโอน หรือได้รับจากการชำระหนี้ ได้หรือไม่ (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างรอการขายได้ โดยการให้เช่าดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการขายอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าว ตลอดจนไม่ขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย และไม่เป็นการเลี่ยงหลักเกณฑ์ของทางการ เช่น ต้องไม่เป็นการจัดทำสัญญาเช่าในระยะสั้นแล้วดำเนินการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวอย่างต่อเนื่องเมื่อครบอายุสัญญาเช่า
12.	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถขายอสังหาริมทรัพย์รอการขายแก่ลูกค้าแบบผ่อนชำระ หรือให้เช่าซื้อโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าว เช่น มีการทำสัญญาว่าลูกค้าจะได้รับกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเมื่อได้ชำระเงินครบถ้วนตามสัญญา ได้หรือไม่ (วันที่ 25 เมษายน 2562)	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถขายอสังหาริมทรัพย์รอการขายแก่ลูกค้าแบบผ่อนชำระ หรือให้เช่าซื้อ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวได้ หากมีเอกสารแสดงหลักฐานการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่ชัดเจนและมีผลผูกพันสมบูรณ์ตามกฎหมาย ทั้งนี้ ในการทำธุรกรรมดังกล่าว บริษัทบริหารสินทรัพย์ยังคงต้องถือปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
13.	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถให้สินเชื่อเพิ่มเติมแก่ลูกหนี้โดยคิด	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถให้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมได้เฉพาะกับลูกหนี้ที่รับซื้อหรือรับโอนมา โดยในการพิจารณาให้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมดังกล่าวนั้น บริษัทบริหารสินทรัพย์พึงพิจารณาถึง

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
	ดอกเบี้ยได้ตามที่มีการตกลงกันกับลูกหนี้ ใช่หรือไม่ (วันที่ 15 มิถุนายน 2563)	ภาระหนี้ของลูกหนี้ดังกล่าวที่มีทั้งหมด ตลอดจนความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ ทั้งนี้ ในการให้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมแก่ลูกหนี้ที่รับซื้อหรือรับโอนมานี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถเรียกเก็บดอกเบี้ย ค่าบริการ หรือค่าธรรมเนียม ได้ไม่เกินกว่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
14.	**บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินที่ได้จำนองไว้กับสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีได้หรือไม่** **(เพิ่มเติมวันที่ 30 ธันวาคม 2567)**	**บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินที่ได้จำนองไว้กับสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้เฉพาะกรณีที่ลูกหนี้ดังกล่าวเป็นลูกหนี้ของบริษัทบริหารสินทรัพย์อยู่แล้วเท่านั้น**
การบริหารสภาพคล่อง		
15.	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถบริหารสภาพคล่องในสินทรัพย์ประเภทใดได้บ้าง (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถบริหารสภาพคล่องได้ตามนโยบายการบริหารสภาพคล่องที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ซึ่งนโยบายดังกล่าวต้องไม่ขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ และมีวัตถุประสงค์ให้มีสภาพคล่องเพียงพอในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์และรองรับการชำระคืนหนี้สินและภาระผูกพันเมื่อครบกำหนดหรือถูกเรียกคืนได้อย่างทันท่วงที เช่น หุ้นกู้หรือพันธบัตรที่ออกโดยรัฐบาล ธปท. หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
การบริหารจัดการด้านการให้บริการแก่ลูกค้าอย่างเป็นธรรม (market conduct)		
16.	ตามที่กำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์แสดงรายละเอียดการคำนวณดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าปรับ ค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากลูกค้าในใบแจ้งหนี้นั้น บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถจัดทำใบแจ้งหนี้ซึ่งแสดงตัวอย่างวิธีการคำนวณดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าปรับ ค่าบริการ	ในการจัดทำใบแจ้งหนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถแสดงรายละเอียดการคำนวณดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าปรับ ค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากลูกค้า ในรูปแบบของตัวอย่างการคำนวณได้ ทั้งนี้ หากมีการร้องขอจากลูกค้าให้ชี้แจงรายละเอียดการคำนวณดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าปรับ ค่าบริการ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากลูกค้าเป็นรายบุคคล บริษัทบริหาร

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
	ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากลูกค้า ได้หรือไม่ (วันที่ 13 กันยายน 2562)	สินทรัพย์ต้องดูแลให้ลูกค้าได้รับข้อมูลดังกล่าวตามที่ร้องขออย่างครบถ้วน
17.	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถแจ้งยอดที่ลูกค้าต้องชำระในใบแจ้งหนี้เป็นยอดรวมรายการเดียวได้หรือไม่ (วันที่ 13 กันยายน 2562)	ใบแจ้งหนี้ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องแจกแจงรายละเอียดรายการที่ลูกค้าจะต้องชำระหรือจะมีการเรียกเก็บให้ลูกค้าทราบ เช่น ค่างวด ยอดหนี้คงเหลือ ดอกเบี้ย ดอกเบี้ยหรือเบี้ยปรับผิดนัดชำระ ค่าธรรมเนียมการทวงถามหนี้ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เรียกเก็บจากลูกค้า (ถ้ามี) ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถเรียกเก็บได้จากลูกค้าตามที่กฎหมายกำหนด
การจัดทำบัญชีและงบการเงิน การประกาศและจัดส่งงบการเงิน		
18.	บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องใช้รูปแบบงบการเงินใด (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์นำรูปแบบงบการเงินตามที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 21/2561 เรื่อง การจัดทำและการประกาศงบการเงินของธนาคารพาณิชย์และบริษัทโฮลดิ้งที่เป็นบริษัทแม่ของกลุ่มธุรกิจทางการเงิน ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2561 มาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ กรณีที่ บบส. ที่เป็นกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (Non-Publicly Accountable Entities: NPAEs) ตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี มีความประสงค์จะจัดทำรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะตามที่ประกาศกำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ให้ บบส. ดังกล่าวนำรูปแบบงบการเงินตามประกาศฉบับนี้มาใช้ในส่วนที่เกี่ยวข้อง เช่น • ไม่ต้องแสดงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน • ไม่ต้องแสดงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
19.	บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องจัดส่งงบการเงินมายัง ธปท. ตามข้อ 5.4.12 (3) ผ่านช่องทางใด (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถจัดส่งงบการเงินมายัง ธปท. ผ่านระบบ e-Application โดยเข้าไปที่หัวข้อ: บริการจาก ธปท. > BOT SecureNET : Electronic Services > บริการยื่นคำขออนุญาต e-Application (Link : ระบบ e-Application)

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
การจัดทำและการยื่นรายงานที่เกี่ยวข้อง		
20.	**บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถดาวน์โหลดแบบรายงานตามหลักเกณฑ์ที่ ธปท. กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สรข. 3/2567 เรื่อง การส่งรายงานข้อมูลของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่อธนาคารแห่งประเทศไทย ลงวันที่ 10 กันยายน 2567 ได้จากช่องทางใด** **(เพิ่มเติมวันที่ 30 ธันวาคม 2567)**	**บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถดาวน์โหลดแบบรายงานดังกล่าวได้จากเว็บไซต์ของ ธปท. (www.bot.or.th) ตามช่องทางดังนี้** **(1) <u>แบบรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์</u> เช่น ข้อมูลทั่วไป ข้อมูลทางการเงิน ข้อมูลธุรกรรม และข้อมูลการบริหารสินทรัพย์ที่รับซื้อรับโอนมา เข้าไปที่ หัวข้อ: บริการจาก ธปท. > บริการรับ-ส่งข้อมูล > แบบรายงานและเอกสารชี้แจง ข้อมูลสถาบันการเงิน > รายงานสำหรับบริษัทบริหารสินทรัพย์** **(2) <u>แบบรายงานข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์</u> เข้าไปที่ หัวข้อ: บริการจาก ธปท. > บริการรับ-ส่งข้อมูล > แบบรายงานและเอกสารชี้แจง ข้อมูลสถาบันการเงิน > รายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย**
การแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทบริหารสินทรัพย์		
21.	ในกรณีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้รายงานข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งซึ่งถือหุ้นของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดต่อ ธปท. แล้ว หากต่อมา ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้ซื้อหุ้นเพิ่มเติม ทำให้มีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้น บริษัทบริหารสินทรัพย์จะต้องรายงานข้อมูลการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายดังกล่าวเพิ่มเติมต่อ ธปท. หรือไม่ (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น ซึ่งถือหรือมีไว้ซึ่งหุ้นของบริษัทบริหารสินทรัพย์แห่งใดแห่งหนึ่งไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม<u>เกินกว่า</u>ร้อยละ 10 ขึ้นไปของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยให้รวมถึงหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวด้วย ตามที่กำหนดในคู่มือสำหรับประชาชนโดยรายงานผ่านระบบ e-Application และต้องรายงานข้อมูลผู้ถือหุ้นรายใหญ่ผ่านระบบบริการรับ-ส่งข้อมูล DAP (Data Acquisition and Publication) ทั้งนี้ หากต่อมามีการเปลี่ยนแปลงซึ่งเป็นการเพิ่มหรือลดสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิม บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องแจ้งข้อมูลการเพิ่มหรือลดสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมดังกล่าว ผ่านระบบบริการรับ-ส่งข้อมูล DAP (Data Acquisition and Publication) ด้วย
การถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย		
22.	อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขการผ่อนผันระยะเวลา	อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขการผ่อนผันเป็นการทั่วไป ต้องมีลักษณะตามที่กำหนดใน

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
	การถือครองเป็นการทั่วไปนั้นมีลักษณะอย่างไร (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	ข้อ 5.3.4 (1) ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 5/2565 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย
23.	บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินของสถาบันการเงินต้องกันเงินสำรองถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายหรือไม่ (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินของสถาบันการเงิน ให้กันเงินสำรองสำหรับผลต่างของราคาตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้จากการประเมินราคา และถือปฏิบัติตามที่มาตรฐานการบัญชีกำหนดเรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ และกรณีที่มีการขอผ่อนผันการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อ ธปท. เป็นรายกรณีตามข้อ 4.2 ในเอกสารแนบ 4 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ธปท. อาจกำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ดังกล่าวกันเงินสำรองหรือกำหนดเงื่อนไขอื่นใดในการผ่อนผันดังกล่าวได้
อื่น ๆ		
24.	การขาย ให้ หรือให้เช่าทรัพย์สิน รวมถึงรับซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินใด ๆ กับกรรมการ ผู้มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ต้องเป็นไปตามมูลค่าของทรัพย์สินนั้น มูลค่าของทรัพย์สินหมายถึงมูลค่าใด (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	มูลค่าของทรัพย์สิน หมายถึง ราคาตามบัญชีหรือมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชีของทรัพย์สินนั้น แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า
25.	กรรมการของบริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถดำรงตำแหน่งเป็นผู้มีอำนาจในการจัดการของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน หรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินแห่งอื่นในเวลาเดียวกัน ได้หรือไม่ (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถดำรงตำแหน่งเป็นผู้มีอำนาจในการจัดการของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน หรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินแห่งอื่นในเวลาเดียวกันได้ อย่างไรก็ดี การดำรงตำแหน่งดังกล่าวต้องไม่ส่งผลกระทบเชิงลบต่อการอุทิศเวลาในการบริหารจัดการบริษัทบริหารสินทรัพย์ และต้องมีแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์หากมีการทำธุรกรรมระหว่างกันด้วย

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
26.	ผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้มีอำนาจในการจัดการของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน หรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินแห่งอื่นในเวลาเดียวกัน ได้หรือไม่ (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	ผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถดำรงตำแหน่งเป็นผู้มีอำนาจในการจัดการของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินแห่งอื่นในเวลาเดียวกันได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจาก ธปท. โดย ธปท. จะพิจารณาเป็นรายกรณี จากเหตุผลความจำเป็น ขอบเขตงานที่รับผิดชอบ การอุทิศเวลาในการบริหารจัดการบริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมถึงแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการดำรงตำแหน่งดังกล่าวประกอบด้วย
27.	กรณีที่ผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ มีเหตุผลและความจำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้มีอำนาจในการจัดการของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน จะต้องขออนุญาตต่อ ธปท. อย่างไร (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์หรือสถาบันการเงินถือปฏิบัติ ดังนี้ 1. กรณีเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินของสถาบันการเงิน ให้สถาบันการเงินหรือบริษัทแม่ของกลุ่มธุรกิจทางการเงินขอความเห็นชอบหรือขออนุญาตให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้มีอำนาจในการจัดการของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินตามประกาศที่เกี่ยวข้อง และให้อ้างอิงถึงประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติด้วย ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินของสถาบันการเงินไม่ต้องขออนุญาตตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ซ้ำซ้อนอีก 2. กรณีเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ไม่อยู่ในกลุ่มธุรกิจทางการเงินของสถาบันการเงิน ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ขออนุญาตให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้มีอำนาจในการจัดการของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ และให้สถาบันการเงินหรือบริษัทแม่ของกลุ่มธุรกิจทางการเงินขอความเห็นชอบหรือขออนุญาตให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้มีอำนาจในการจัดการของสถาบัน

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
		การเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินตามประกาศที่เกี่ยวข้อง
28.	คู่มือสำหรับประชาชนที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถค้นหาได้จากช่องทางใด (วันที่ 19 กรกฎาคม 2567)	ธปท. ได้เผยแพร่คู่มือสำหรับประชาชนที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์บนเว็บไซต์ของ ธปท. (www.bot.or.th) โดยเข้าไปที่หัวข้อ: บริการจาก ธปท. > คู่มือสำหรับประชาชนและการขออนุญาตของ ธปท. > คู่มือการขออนุญาตสำหรับสถาบันการเงิน และ Non-Bank > 6. ผู้ประกอบธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์ (Link: คู่มือสำหรับผู้ประกอบธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์)