

**การประเมินและบริหารความเสี่ยงด้าน ML/TPF ผลิตภัณฑ์หรือบริการ
ของผู้ประกอบอาชีพตามมาตรา 16(4) กลุ่มธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์**

การประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ต้องพิจารณาจากลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ ดังนี้

1. ผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถให้ รับ หรือเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ ซึ่งความเสี่ยงจะเพิ่มขึ้นตามจำนวนเงินสดที่ผลิตภัณฑ์หรือบริการนั้นสามารถรองรับได้
2. ผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถโอนหรือเปลี่ยนมือให้แก่บุคคลอื่นได้ ซึ่งความเสี่ยงจะเพิ่มขึ้นตามมูลค่า ความถี่ ความรวดเร็ว หรือความสะดวก ในการโอนหรือเปลี่ยนมือ
3. ผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถใช้หรือนำไปใช้ได้ในประเทศ ซึ่งความเสี่ยงจะเพิ่มขึ้นหากผลิตภัณฑ์หรือบริการนั้นสามารถเข้าข้ามประเทศได้

ทั้งนี้เมื่อประเมินความเสี่ยงจากลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการข้างต้น จะต้องมาพิจารณาเพิ่มเติมว่าผลิตภัณฑ์หรือบริการที่ประเมินนั้น มีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดสอดคล้องกับลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการที่อาจมีความเสี่ยงสูง ดังนี้หรือไม่

- เป็นผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถให้ รับ หรือเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ในมูลค่าสูง
- เป็นผลิตภัณฑ์หรือบริการที่มีลักษณะเป็นการรับโอนมูลค่าเงินที่ไม่จำเป็นต้องระบุผู้โอนหรือผู้รับโอน
- เป็นผลิตภัณฑ์หรือบริการที่มีการทำธุรกรรมแบบไม่เปิดเผยชื่อ
- ธุรกิจธนาคารลูกค้าบุคคลรายใหญ่ (Private banking) หรือการบริการสำหรับลูกค้าที่มีสินทรัพย์สูง

หากพิจารณาแล้วผลิตภัณฑ์หรือบริการมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดสอดคล้องกับลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการที่อาจมีความเสี่ยงสูง ความเสี่ยงของผลิตภัณฑ์หรือบริการนั้นจะต้องเป็นความเสี่ยงสูง อย่างไรก็ตามบริษัท อาจกำหนดมาตรการบรรเทาความเสี่ยงเพื่อลดทอนความเสี่ยงลงได้

สำหรับกรณีที่ประเมินแล้วผลการประเมินความเสี่ยงผลิตภัณฑ์หรือบริการเป็นความเสี่ยงต่ำ บริษัทต้องมาพิจารณาเพิ่มเติมว่าผลิตภัณฑ์หรือบริการนั้นมีความเสี่ยงต่ำ สอดคล้องตามประกาศสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน เรื่อง แนวทางในการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงด้านการฟอกเงินหรือการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายหรือการแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูง ข้อ ๕ (๘) ดังนี้

1. ไม่สามารถแลกเปลี่ยนเป็นเงินสดหรือถอนหรือคืนเป็นเงินสดได้ในระยะเวลาอันสั้น หรือแลกเปลี่ยนเป็นเงินสดหรือถอนหรือคืนเป็นเงินสดได้ในมูลค่าต่ำ
2. ไม่ใช่บริการข้ามประเทศและไม่เกิดมูลค่าในประเทศ หรือเป็นผลิตภัณฑ์หรือ บริการข้ามประเทศหรือเกิดมูลค่าในประเทศเฉพาะกรณีที่เป็นการชำระหนี้ หรือค่าสินค้าหรือบริการที่มีมูลค่าต่ำ
3. ไม่สามารถสะสมมูลค่าเงินได้ในจำนวนมาก และไม่สามารถโอนมูลค่าให้แก่ผู้อื่นได้ หรือโอนได้ในมูลค่าต่ำ

ทั้งนี้ มูลค่าในการทำธุรกรรมตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3 รวมกันแล้วต้องไม่เกิน 50,000 บาทต่อเดือน

ตัวอย่าง เกณฑ์และตารางประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการ

การกำหนดค่าคะแนนความเสี่ยงในแต่ละปัจจัย จากความเสี่ยงต่ำสุด คือ 1 คะแนน ไปความเสี่ยงสูงสุดคือ 4 คะแนน

ปัจจัยที่ 1. ผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถให้ รับ หรือเปลี่ยนเป็นเงินสดได้

- ไม่ใช้เงินสดเลย	1 คะแนน
- ใช้ แต่จำกัดวงเงินไม่สูง	2 คะแนน
- ใช้ แต่มีการกำหนดวงเงินค่อนข้างสูง	3 คะแนน
- ใช้เงินสดได้โดยไม่จำกัดวงเงิน	4 คะแนน

ปัจจัยที่ 2. ผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถโอนหรือเปลี่ยนมือให้แก่บุคคลอื่นได้ และสะสมมูลค่าได้

- ไม่ได้	1 คะแนน
- ได้ แต่กำหนดเงื่อนไขยุ่งยากหรือวงเงินไม่สูง	2 คะแนน
- ได้ แต่กำหนดเงื่อนไขหรือวงเงินค่อนข้างสูง	3 คะแนน
- ได้ โดยไม่กำหนดเงื่อนไขหรือวงเงิน	4 คะแนน

ปัจจัยที่ 3. ผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถใช้หรือนำไปใช้ได้ในประเทศ

- ไม่ได้	1 คะแนน
- ได้ แต่จำกัดวงเงินไม่สูง	2 คะแนน
- ได้ แต่มีการกำหนดวงเงินค่อนข้างสูง	3 คะแนน
- ได้ โดยไม่จำกัดวงเงิน	4 คะแนน

ตัวอย่าง การแบ่งกลุ่มประเภทอสังหาริมทรัพย์ สำหรับประเมินความเสี่ยงของผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ตัวอย่าง
1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	เช่น คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น
2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์	เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม ตลาด อาคารพาณิชย์ เป็นต้น
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	เช่น โรงงาน สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น
4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร	เช่น ที่นา ไร่ สวน หรือที่ดินที่จัดให้เป็นพื้นที่สำหรับทำเกษตรกรรมโดยเฉพาะ เป็นต้น

ตัวอย่างการประเมินความเสี่ยงฯ อสังหาริมทรัพย์

ผลิตภัณฑ์หรือบริการ	ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินความเสี่ยงฯ			คะแนนรวม	ผลการประเมินความเสี่ยงเบื้องต้น	ความสอดคล้องกับลักษณะของ		สรุปผลการประเมินความเสี่ยง
	ผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถให้รับ หรือ เปลี่ยนเป็นเงินสดได้	ผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถโอนหรือเปลี่ยนมือให้แก่บุคคลอื่นได้ และสะสมมูลค่าได้	ผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถใช้หรือนำไปใช้ได้ ในต่างประเทศ			ผลิตภัณฑ์หรือบริการ ที่อาจมีความเสี่ยงสูง ตามกฎหมายฯ	ผลิตภัณฑ์หรือบริการ ที่มีความเสี่ยงต่ำ ตามกฎหมายฯ	
1. อสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย								
1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 5,000,000 บาทขึ้นไป	4 (รับชำระเงินสด ไม่จำกัดวงเงิน)	3 (สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ แต่มีสภาพคล่องปานกลาง)	1 (ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย)	8	กลาง	สอดคล้อง (สามารถซื้อ/ขายด้วยเงินสดมูลค่าสูงตั้งแต่ 5,000,000 บาทขึ้นไป)	ไม่สอดคล้อง (มูลค่าเกิน 50,000 บาทต่อเดือน)	สูง
1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ราคาตั้งแต่ 5,000,000 บาทขึ้นไป	1 (ไม่รับชำระด้วยเงินสด)	2 (สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ แต่มีสภาพคล่องต่ำ)	1 (ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย)	4	ต่ำ	ไม่สอดคล้อง (ไม่รับชำระด้วยเงินสด)	ไม่สอดคล้อง (มูลค่าเกิน 50,000 บาทต่อเดือน)	กลาง
1.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตรราคาต่ำกว่า 5,000,000 บาท	4 (รับชำระเงินสด ไม่จำกัดวงเงิน)	2 (สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ แต่มีสภาพคล่องต่ำ)	1 (ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย)	7	กลาง	ไม่สอดคล้อง (รับชำระด้วยเงินสด แต่มูลค่าต่ำกว่า 5,000,000 บาท)	ไม่สอดคล้อง (มูลค่าเกิน 50,000 บาทต่อเดือน)	กลาง

ความเสี่ยงเกี่ยวกับช่องทางในการให้บริการ เพื่อสร้างความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือทำธุรกรรมเป็นครั้งคราว

ช่องทาง	ความเสี่ยง
การให้บริการแบบพบหน้าที่สำนักงาน หรือสาขาของผู้มีหน้าที่รายงาน	ต่ำ (1 คะแนน)
การให้บริการแบบไม่พบหน้า	สูง (4 คะแนน)
การให้บริการแบบพบหน้าผ่านตัวแทนหรือนายหน้า หรือการให้บริการแบบไม่พบหน้า โดยมีมาตรการในการระบุและพิสูจน์ทราบตัวตน รวมถึงมีมาตรการในการตรวจสอบความเคลื่อนไหวในการทำธุรกรรมของลูกค้า (Customer monitoring system)	กลาง (2-3 คะแนน)*

**ตัวอย่าง การดำเนินการประเมินความเสี่ยงฯ ผลิตภัณฑ์/บริการ ของกลุ่มผู้ประกอบการอาชีพนายหน้า หรือตัวแทน
ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์**

1. กำหนดเกณฑ์ค่าคะแนนสำหรับการประเมินความเสี่ยงฯ ในแต่ละปัจจัย

1.1 ปัจจัยผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถให้ รับ หรือเปลี่ยนเป็นเงินสดได้

ค่าคะแนน ความเสี่ยง	เกณฑ์ค่าคะแนน ความเสี่ยง	รายละเอียดเกณฑ์ค่าคะแนนความเสี่ยง
1 คะแนน	ไม่ใช้เงินสด	ไม่รับเงินสดในการทำธุรกรรม เช่น ไม่รับชำระเงินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินสด เป็นต้น
2 คะแนน	ใช้เงินสดได้ แต่มีการกำหนด วงเงินไม่สูง	สามารถใช้เงินสดในการทำธุรกรรม แต่กำหนดวงเงินไว้ค่อนข้างต่ำ เช่น รับชำระเงินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินสด โดยจำกัดวงเงินไม่เกิน 50,000 บาท (วงเงินที่เหลือรับชำระด้วยวิธีการอื่น)
3 คะแนน	ใช้เงินสดได้ แต่มีการกำหนดวงเงิน ค่อนข้างสูง	สามารถใช้เงินสดในการทำธุรกรรมแต่มีการกำหนดวงเงินค่อนข้างสูง ควรกำหนดวงเงินไม่เกิน 500,000 บาท ต่อเดือน ** เช่น รับชำระเงินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินสด โดยจำกัดวงเงินไม่เกิน 500,000 บาท
4 คะแนน	ใช้เงินสดได้ โดยไม่จำกัดวงเงิน	สามารถใช้เงินสดในการทำธุรกรรม ได้โดยไม่มีการจำกัดวงเงิน หรือมีการจำกัดวงเงิน แต่มีมูลค่าเกินกว่า 500,000 บาท ต่อเดือน เช่น รับชำระเงินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินสด โดยไม่จำกัดวงเงิน หรือ จำกัดวงเงินเกินกว่า 500,000 บาท

1.2 ปัจจัยผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถโอนหรือเปลี่ยนมือให้แก่บุคคลอื่นได้

ค่าคะแนน ความเสี่ยง	เกณฑ์ค่าคะแนน ความเสี่ยง	รายละเอียดเกณฑ์ค่าคะแนนความเสี่ยง
1 คะแนน	ไม่ได้	ไม่สามารถโอนหรือเปลี่ยนมือให้แก่บุคคลอื่นได้
2 คะแนน	ได้ แต่มีสภาพคล่องต่ำ	ธุรกรรมการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ ที่มีสภาพคล่องในการซื้อ/ขาย ต่ำ ยกตัวอย่างเช่น อสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องมีการจดทะเบียนเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ <u>และ</u> เป็น อสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ซื้อ/ขาย เฉพาะกลุ่ม เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อการเกษตร เป็นต้น
3 คะแนน	ได้ แต่มีสภาพคล่องปาน กลาง – ปานกลาง ค่อนข้างสูง	ธุรกรรมการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ ที่มีสภาพคล่องในการซื้อ/ขาย ปานกลาง – ปาน กลางค่อนข้างสูง ยกตัวอย่างเช่น อสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องมีการจดทะเบียนเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ <u>และ</u> เป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ต้องการของตลาดหรือบุคคลทั่วไป เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย เป็นต้น
4 คะแนน	ได้ แต่มีสภาพคล่องสูง	ธุรกรรมการซื้อขาย ที่มีสภาพคล่องในการซื้อ/ขาย สูง ยกตัวอย่างเช่น ทรัพย์สินที่ไม่ต้องจดทะเบียนเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ <u>และ</u> เป็นที่เป็นที่ ต้องการของตลาดหรือบุคคลทั่วไปสูง (มีผู้สนใจ ซื้อ ขาย แลกเปลี่ยน เป็นจำนวนมาก) เช่น ทองคำ เป็นต้น

1.3 ผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สามารถใช้หรือนำไปใช้ได้ในประเทศ

ค่าคะแนนความเสี่ยง	เกณฑ์ค่าคะแนนความเสี่ยง	รายละเอียดเกณฑ์ค่าคะแนนความเสี่ยง
1 คะแนน	ไม่ได้	ไม่สามารถใช้ในประเทศ หรือไม่สามารถนำไปใช้ได้ในประเทศ
2 คะแนน	ได้ แต่มีการกำหนดวงเงินไม่สูง	สามารถใช้ในประเทศ หรือสามารถนำไปใช้ได้ในประเทศ ควรกำหนดวงเงินไม่เกิน 50,000 บาท ต่อเดือน *
3 คะแนน	ได้ แต่มีการกำหนดวงเงินค่อนข้างสูง	สามารถใช้ในประเทศ หรือสามารถนำไปใช้ได้ในประเทศ ควรกำหนดวงเงินไม่เกิน 500,000 บาท ต่อเดือน **
4 คะแนน	ได้ โดยไม่จำกัดวงเงิน	สามารถใช้ในประเทศ หรือสามารถนำไปใช้ได้ในประเทศ โดยไม่มีการจำกัดวงเงิน หรือมีการจำกัดวงเงิน แต่มีมูลค่าเกินกว่า 500,000 บาท ต่อเดือน

2. แบ่งกลุ่มประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขาย

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ตัวอย่าง
1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	เช่น คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น
2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์	เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม ตลาด อาคารพาณิชย์ เป็นต้น
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	เช่น โรงงาน สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น
4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร	เช่น ที่นา ไร่ สวน หรือที่ดินที่จัดให้เป็นพื้นที่สำหรับทำเกษตรกรรมโดยเฉพาะ เป็นต้น

3. ดำเนินการประเมินความเสี่ยงฯ

ตัวอย่างที่ 1 การประเมินความเสี่ยงด้าน ML/TPF

ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป

ลักษณะของผลิตภัณฑ์หรือบริการ และรายละเอียดเงื่อนไขในการให้บริการ

ชื่อ/ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ราคาตั้งแต่ 5,000,000 บาทขึ้นไป

โดยมีเงื่อนไขในการให้บริการ ดังนี้

- ช่องทางรับชำระเงิน ได้แก่ ชำระผ่านพนักงานของบริษัท ในวันที่ทำการซื้อ - ขาย ณ สำนักงานที่ดิน
- วิธีการชำระเงิน **ไม่จำกัดวิธีการ** (ได้ทั้ง เงินสด เช็ค เงินโอน)

ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินความเสี่ยงฯ			คะแนนรวม	ผลการประเมินความเสี่ยงเบื้องต้น	ความสอดคล้องกับลักษณะของ		สรุปผลการประเมินความเสี่ยง
สามารถ ให้ รับ หรือเปลี่ยนเป็น เงินสดได้	สามารถโอน หรือ เปลี่ยนมือ หรือสะสม มูลค่าได้	สามารถใช้ หรือนำไปใช้ ได้ใน ต่างประเทศ			ผลิตภัณฑ์/บริการ ที่มีความเสี่ยงสูง ตามกฎหมายฯ	ผลิตภัณฑ์/บริการ ที่มีเสี่งต่ำ ตามกฎหมายฯ	
4	3	1	8	กลาง	สอดคล้อง สอดคล้องเนื่องจาก สามารถใช้เงินสดในการ ทำธุรกรรมได้ เกิน 5,000,000 ขึ้นไป	ไม่สอดคล้อง มูลค่าการทำ ธุรกรรมเกินกว่า 50,000 บาท	สูง
เนื่องจากไม่จำกัด วงเงินในการ ใช้เงินสด	อสังหาริมทรัพย์โอนให้ ผู้อื่นได้ แต่ต้องมีการจด ทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน	ไม่สามารถใช้ใน ต่างประเทศได้					

ตัวอย่าง การประเมินและบริหารความเสี่ยงด้าน ML/TPF

ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป

ลักษณะของผลิตภัณฑ์หรือบริการ และรายละเอียดเงื่อนไขในการให้บริการ

ชื่อ/ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย. ราคาตั้งแต่ 5,000,000 บาทขึ้นไป

โดยมีเงื่อนไขในการให้บริการ ดังนี้

- ช่องทางรับชำระเงิน ได้แก่ ชำระผ่านพนักงานของบริษัท ในวันที่ทำการซื้อ - ขาย ณ สำนักงานที่ดิน
- วิธีการชำระเงิน **ไม่รับชำระด้วยเงินสด** (รับเป็น เช็ค เงินโอน)

ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินความเสี่ยงฯ			คะแนนรวม	ผลการประเมินความเสี่ยงเบื้องต้น	ความสอดคล้องกับลักษณะของ		สรุปผลการประเมินความเสี่ยง
สามารถ ให้ รับ หรือเปลี่ยนเป็น เงินสดได้	สามารถโอน หรือ เปลี่ยนมือ หรือสะสม มูลค่าได้	สามารถใช้ หรือนำไปใช้ ได้ใน ต่างประเทศ			ผลิตภัณฑ์/บริการ ที่มีความเสี่ยงสูง ตามกฎหมายฯ	ผลิตภัณฑ์/บริการ ที่มีเสี่งต่ำ ตามกฎหมายฯ	
1	3	1	4	กลาง	ไม่สอดคล้อง สอดคล้องเนื่องจาก ไม่สามารถใช้เงิน สดในการทำ ธุรกรรมได้	ไม่สอดคล้อง มูลค่าการทำ ธุรกรรมเกินกว่า 50,000 บาท	กลาง
เนื่องจากไม่รับชำระ ด้วย เงินสด	อสังหาริมทรัพย์โอนให้ ผู้อื่นได้ แต่ต้องมีการจด ทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน	ไม่สามารถใช้ใน ต่างประเทศได้					