

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจและโครงสร้างรายได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ เป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยโดยพิจารณาจากสินทรัพย์รวม ทั้งนี้จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) พบว่าสินทรัพย์รวมในระบบของบริษัทบริหารสินทรัพย์จะมีขนาดอยู่ที่ 236,818 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 115,789 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49 ทั้งนี้ บริษัทฯ ประกอบธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ.2541 และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ ธปท.

บริษัทฯ มีความสามารถในการจัดหาและบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย โดยบริษัทฯ ซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินในประเทศไทย ได้แก่ ธนาคารและบริษัทบริหารสินทรัพย์อื่น และบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพด้วยการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้เพื่อหาข้อตกลงที่เหมาะสมที่สุดสำหรับทุกฝ่ายเท่าที่เป็นไปได้ โดยสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่บริษัทฯ รับซื้อหรือรับโอนมาส่วนใหญ่มีหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองลำดับที่หนึ่งแก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ บันทึกบัญชีสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเป็นเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ในราคาทุนที่รับซื้อหรือรับโอนมา

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายซึ่งส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดินเปล่า (ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตรกรรม) โรงแรม อาคารเพื่อการพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด รวมทั้งสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์อื่นๆ โดยบริษัทฯ ได้ทรัพย์สินรอการขายมาโดยวิธีการต่าง ๆ เช่น การเจรจากับลูกหนี้เพื่อโอนหลักประกันหรือโอนทรัพย์สินชำระหนี้ การบังคับหลักประกันเพื่อชำระหนี้ และการซื้อทรัพย์สินรอการขายจากสถาบันการเงินอื่นโดยตรง โดยบริษัทฯ จะบันทึกบัญชีทรัพย์สินรอการขายในราคารับโอน (ต้นทุนที่รับซื้อ) หรือต้นทุนที่รับซื้อ รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) จากกรมบังคับคดีหรือสถาบันการเงินอื่น และบริษัทฯ จะจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายดังกล่าวในที่สุด

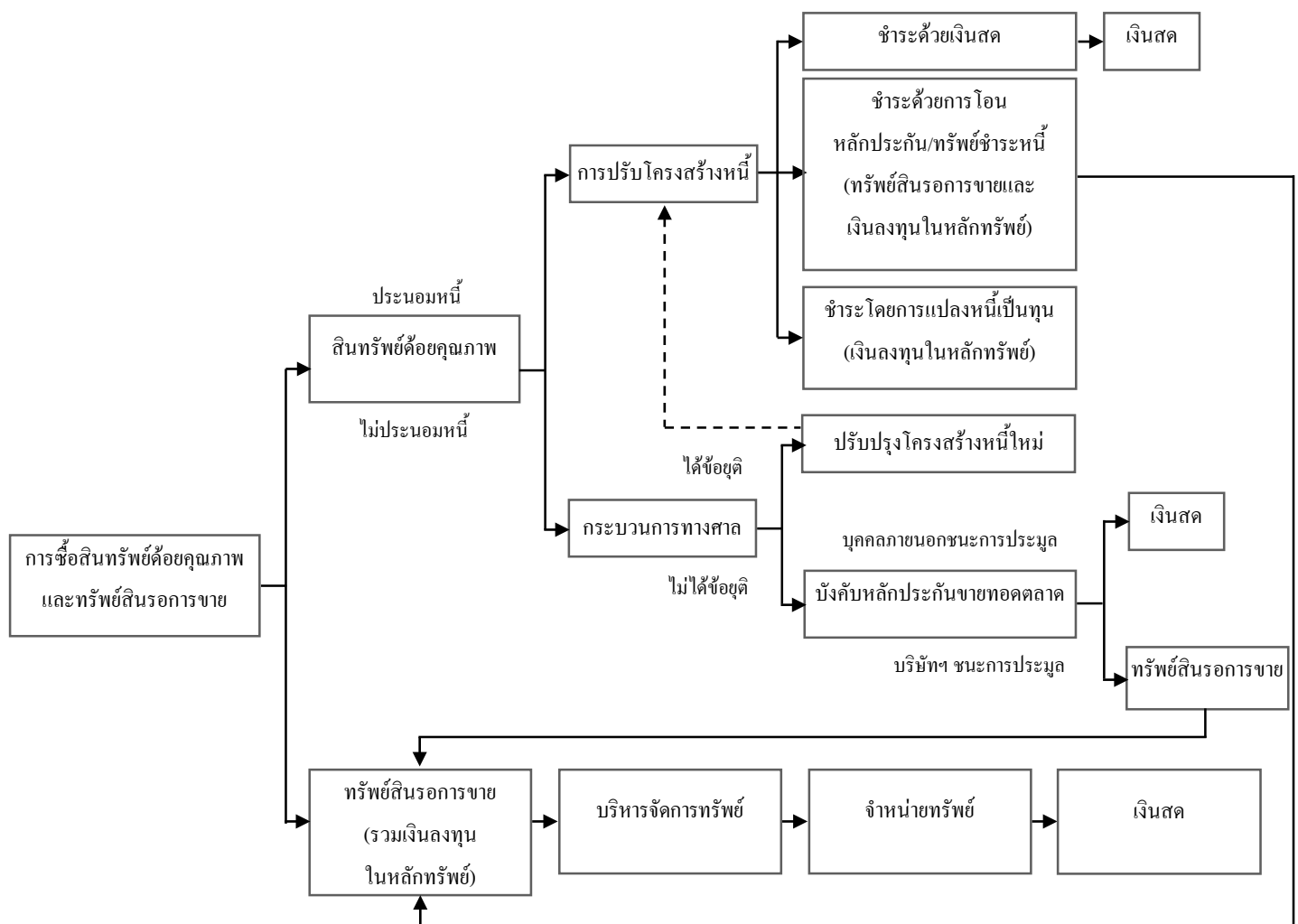
บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ มีรายได้จากการดำเนินงานจากทรัพย์สินรอการขาย และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ในขณะที่สินทรัพย์สุทธิรวม โดยหลักประกอบด้วย (ก) สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (ได้แก่ เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิ และเงินรอรับจากการขายทอดตลาดสุทธิ) และ (ข) สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (ได้แก่ เงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ ลูกหนี้ขายผ่อนชำระสุทธิ ทรัพย์สินรอการขายสุทธิ และเงินทดรองจ่ายค่าธรรมเนียมในการซื้อทรัพย์สินและอื่นๆ)

บริษัทฯ มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่กรุงเทพมหานคร และมีสำนักงานสาขาทั่วประเทศรวมทั้งรวม 26 แห่ง โดยมีพนักงานมากกว่า 1,200 คน ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ (ก) สามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้ทั่วประเทศ และ (ข) สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละภูมิภาค การที่บริษัทฯ มีเครือข่ายสาขาทั่วประเทศจะทำให้บริษัทฯ มีความรู้ความเข้าใจในสภาพแวดล้อมและสถานะตลาด และสามารถบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายในภูมิภาคต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ เชื่อว่าข้อได้เปรียบในการแข่งขันประการหนึ่งของบริษัทฯ คือ ความเชี่ยวชาญในการเจรจาต่อรอง ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากผู้บริหารของบริษัทฯ มีประสบการณ์ในธุรกิจบริหารสินทรัพย์มาเป็นระยะเวลานาน ตลอดจนบริษัทฯ มีเครือข่ายสาขาที่ครอบคลุมทั่วประเทศ ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ ชนะการประมูลสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายในราคาที่เหมาะสม ทั้งยังรักษาความสามารถในการทำกำไรได้อีกด้วย โดยทั่วไป บริษัทฯ จะเข้าร่วมประมูลสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย เมื่อมีการนำออกประมูล บริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ทั่วประเทศซึ่งมีส่วนช่วยเพิ่มโอกาสในการเข้าซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ โดยเฉพาะสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่มีหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินรอการขาย

การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ แบ่งได้เป็น 2 กลุ่มธุรกิจหลัก คือ (ก) ธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ และ (ข) ธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย

แผนภูมิต้นี้แสดงขั้นตอนการดำเนินงานโดยทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ



ตารางโครงสร้างรายได้

	2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ
กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ		
รายได้ดอกเบี้ย ¹	8,968.4 ¹	73.3
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ²	5.7	0.0
รวมรายได้จากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ	8,974.1	73.3
กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย		
รายได้ดอกเบี้ย ³	155.7	1.3
กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย	2,907.2	23.8
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4.0	0.0
กำไรจากการขายผ่อนชำระ	93.6	0.8
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ⁴	76.9	0.6
รวมรายได้จากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย	3,237.4	26.5
รายได้อื่น ⁵	24.6	0.2
รายได้รวมทั้งหมด	12,236.1	100.0

หมายเหตุ ¹ ในงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 “รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” และ “กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” รายการดังกล่าวถูกจัดประเภทรายการใหม่และแสดงรวมกันเป็น “รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” ดังนั้น ภายหลังจากการจัดประเภทรายการใหม่ “กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” จะถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ยภายใต้งบการเงินระหว่างกาลที่ตรวจสอบแล้ว

² รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ของกลุ่มธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพโดยหลักประกอบด้วย (ก) เงินที่ลูกหนี้ชำระเกินและบริษัทฯ ไม่สามารถติดต่อคืนเงินให้กับลูกหนี้ดังกล่าวได้ และ (ข) เงินที่บริษัทฯ ชำระล่วงหน้าแทนลูกหนี้ และได้รับคืนจากศาลภายหลังจากลูกหนี้ชำระปิดบัญชีแล้ว

³ รายได้ดอกเบี้ยจากกลุ่มธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายโดยหลักประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบผ่อนชำระ และรายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่ถือจนครบกำหนด

⁴ รายได้อื่นจากกลุ่มธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายโดยหลักประกอบด้วย (ก) เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ข) รายได้ค่าเช่า (ค) กำไรจากการยึดคืนทรัพย์สินรอการขายแบบผ่อนชำระ และ (ง) รายได้อื่นจากการผิดเงื่อนไขสัญญาขายทรัพย์สิน

⁵ รายได้อื่นประกอบด้วย (ก) รายได้ดอกเบี้ยจากเงินฝากสถาบันการเงิน (ข) กำไรจากการขายทรัพย์สินของบริษัทฯ และ (ค) อื่น ๆ

2.2 การประกอบธุรกิจตามแต่ละสายผลิตภัณฑ์

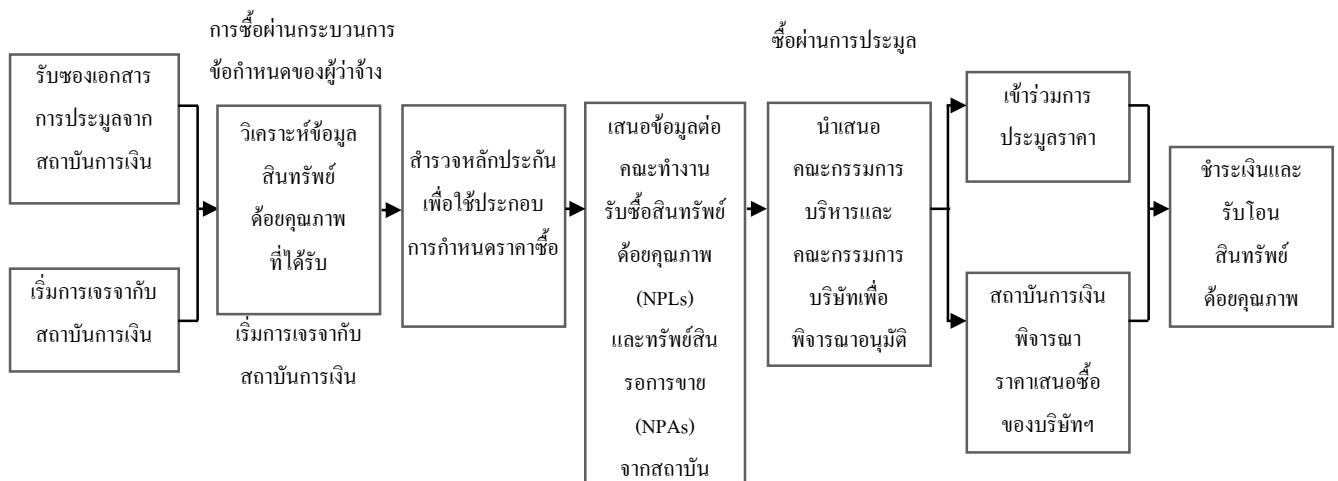
2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

2.2.1.1 การจัดหาและการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

บริษัทฯ ซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินอื่นในประเทศไทย และบริหารจัดการ เปรียบและปรับโครงสร้างหนี้โดยใช้วิธีการต่างๆ โดยมีเป้าหมายเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มจากต้นทุนของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ เมื่อบริษัทฯ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ บริษัทฯ จะบันทึกเป็นเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ราคาทุนที่รับซื้อ

(ก) การจัดหา การตรวจสอบสถานะ การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และการบังคับหลักประกัน

แผนภูมิต้นี้แสดงขั้นตอนการจัดหา การตรวจสอบสถานะ การประเมินราคาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและการชำระเงินของบริษัทฯ



(1) การจัดหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

บริษัทฯ หาโอกาสในการเข้าซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินในประเทศอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งส่วนใหญ่ บริษัทฯ จะซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพผ่านการประมูล และในบางครั้งอาจซื้อ โดยการเจรจากับสถาบันการเงินโดยตรง

```

graph TD
    A[ฝ่ายกลยุทธ์และการลงทุนได้รับหนังสือเชิญให้ร่วมประเมินข้อเท็จจริงสินประกอบการขาย] --> B[คณะกรรมการบริหารพิจารณาการเข้าร่วมประเมินมูลค่า]
    B --> C[ฝ่ายกลยุทธ์และการลงทุนรวบรวมข้อมูลที่ได้รับจากสถาบันการเงินผู้ขายเพื่อเตรียมทำการตรวจสอบสถานะ]
    C --> D["- ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ ทำการตรวจสอบสถานะและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อคำนวณราคาซื้อตามสูตรคำนวณของบริษัทฯ  
- ฝ่ายประเมิน/สำนักงานสาขาสำรวจราคาทรัพย์สินหลักประกันของสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ"]
    D --> E["คณะทำงานรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินประกอบการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงิน พิจารณาข้อมูลทรัพย์สินประกอบการขายและการกำหนดราคาซื้อ"]
    E --> F["คณะกรรมการบริษัท พิจารณา (1) มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจพิจารณาราคาเสนอซื้อตามหลักเกณฑ์ที่เสนอ เงื่อนไขการประเมิน และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องกับการประเมิน และ (2) มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการใหญ่สามารถต่อรองเงื่อนไขและลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้อง"]
    F --> G["คณะกรรมการบริหาร¹ พิจารณาราคาเข้าประเมินมูลค่าเบื้องต้น และมอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการใหญ่พิจารณาปรับเพิ่ม/ลดราคา และเงื่อนไขในการซื้อ"]
    G --> H["คณะทำงานรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินประกอบการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงิน พิจารณาราคาขึ้นประเมินบนราคาเบื้องต้นที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหาร"]
    H --> I["กรรมการผู้จัดการใหญ่พิจารณาราคาขึ้นประเมิน/ลงนามอนุมัติเอกสารเพื่อขึ้นประเมินมูลค่า²"]
  
```

ฝ่ายกลยุทธ์และการลงทุนได้รับหนังสือเชิญให้ร่วมประเมินข้อเท็จจริงสินประกอบการขาย

คณะกรรมการบริหารพิจารณาการเข้าร่วมประเมินมูลค่า

อนุมัติ

ฝ่ายกลยุทธ์และการลงทุนรวบรวมข้อมูลที่ได้รับจากสถาบันการเงินผู้ขายเพื่อเตรียมทำการตรวจสอบสถานะ

- ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ ทำการตรวจสอบสถานะและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อคำนวณราคาซื้อตามสูตรคำนวณของบริษัทฯ
- ฝ่ายประเมิน/สำนักงานสาขาสำรวจราคาทรัพย์สินหลักประกันของสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ

คณะทำงานรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินประกอบการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงิน พิจารณาข้อมูลทรัพย์สินประกอบการขายและการกำหนดราคาซื้อ

คณะกรรมการบริษัท พิจารณา (1) มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจพิจารณาราคาเสนอซื้อตามหลักเกณฑ์ที่เสนอ เงื่อนไขการประเมิน และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องกับการประเมิน และ (2) มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการใหญ่สามารถต่อรองเงื่อนไขและลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริหาร¹ พิจารณาราคาเข้าประเมินมูลค่าเบื้องต้น และมอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการใหญ่พิจารณาปรับเพิ่ม/ลดราคา และเงื่อนไขในการซื้อ

อนุมัติ

คณะทำงานรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินประกอบการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงิน พิจารณาราคาขึ้นประเมินบนราคาเบื้องต้นที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหาร

กรรมการผู้จัดการใหญ่พิจารณาราคาขึ้นประเมิน/ลงนามอนุมัติเอกสารเพื่อขึ้นประเมินมูลค่า²

² ราคาขึ้นประมูลสุดท้ายที่นำเสนอกรรมการผู้จัดการใหญ่จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะทำงานรับซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงิน

2-5 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังรักษาความสัมพันธ์อันดีกับสถาบันการเงินในประเทศเพื่อเป็นช่องทางในการติดตามข่าวสารจากสถาบันการเงินอย่างใกล้ชิด

(2) การตรวจสอบสถานะ การประเมินราคาทรัพย์สิน และการชำระเงิน

เมื่อสถาบันการเงินนำสินทรัพย์ด้อยคุณภาพออกจำหน่ายทั้งในรูปแบบการประมูลหรือการเจรจาขายให้บริษัทฯ โดยตรง บริษัทฯ จะลงนามในสัญญาการรักษาความลับกับสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องก่อนรับเอกสารที่แสดงข้อมูลของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่เสนอขาย เพื่อบริษัทฯ จะนำข้อมูลดังกล่าวมาดำเนินการตรวจสอบสถานะและประเมินราคาทรัพย์สินหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพก่อนเข้าซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

กระบวนการตรวจสอบสถานะของบริษัทฯ ประกอบด้วยการตรวจสอบเอกสารสินเชื่อที่เกี่ยวข้องและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้ขาย รวมถึงการสำรวจและสอบถามราคาทรัพย์สินหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพเพื่อประกอบการกำหนดราคาซื้อ โดยบริษัทฯ ใช้ประโยชน์จากเครือข่ายสำนักงานสาขาทั่วประเทศไทย ซึ่งโดยปกติ พนักงานของสำนักงานสาขาที่ตั้งอยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพดังกล่าวจะรวบรวมข้อมูล เพื่อสำรวจทรัพย์สินหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และเสนอผลสำรวจและราคาสำรวจต่อคณะทำงานรับซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงิน ภายหลังจากที่คณะทำงานรับซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงิน ได้พิจารณาข้อมูลต่าง ๆ และกำหนดราคาซื้อเบื้องต้นแล้ว จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติราคาซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพต่อไป

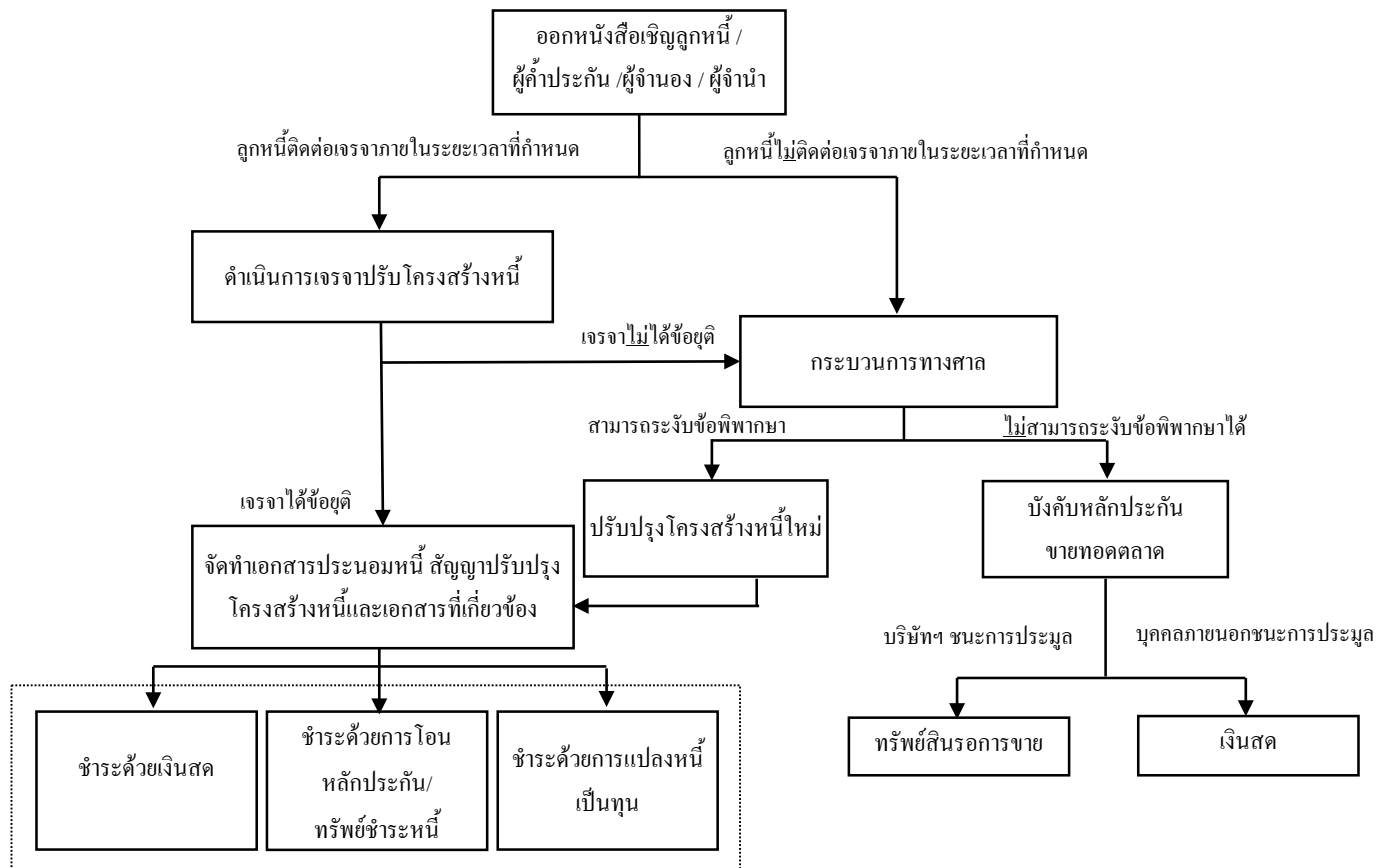
โดยทั่วไป บริษัทฯ กำหนดราคาประมูลหรือราคาเสนอซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพโดยพิจารณาจากปัจจัยหลายประการ เช่น ประเมินการกระแสเงินสดที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์ด้อยคุณภาพในอนาคต มูลค่าหลักประกัน และประวัติของลูกหนี้ เป็นต้น นอกจากนี้ เพื่อให้การกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสม บริษัทฯ ยังพิจารณาสถานะของกระบวนการบังคับคดีทางกฎหมาย รวมไปถึงอายุความตามกฎหมาย ประเภทธุรกิจ อาชีพของลูกหนี้ และการมีอยู่ของหลักประกันสำหรับหนี้ดังกล่าว โดยเมื่อทีมงานด้านการลงทุนได้เสนอราคาต่อคณะทำงานรับซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงินแล้ว คณะทำงานดังกล่าวจะเสนอราคาแนะนำต่อคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ การเข้าร่วมประมูลหรือเข้าซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพทุกครั้งต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัท โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของอัตราผลตอบแทนของเงินลงทุนและความเสี่ยงในการลงทุนเป็นสำคัญ

บริษัทฯ ชำระราคาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ซื้อจากสถาบันการเงินโดยใช้เงินสดที่ได้จากการดำเนินงานและการออกตั๋วเงิน เงินกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ โดยในการเลือกแหล่งเงินทุน บริษัทฯ จะพิจารณาจากต้นทุน รวมถึงสภาพคล่องของ บริษัทฯ หากบริษัทฯ พิจารณาออกตั๋วเงิน การกำหนดระยะเวลาตามตั๋วเงินจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงทางการค้า

โดยปกติ ภายหลังจากการลงนามสัญญาซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ บริษัทฯ จะมีระยะเวลาในการตรวจสอบความถูกต้องของสิทธิเรียกร้องและทรัพย์สินหลักประกัน และมีสิทธิคืนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนั้นให้แก่ผู้ขายในกรณีที่เงื่อนไขบางประการไม่สมบูรณ์ เช่น ไม่ได้รับเอกสารสิทธิที่จะใช้ดำเนินคดีกับลูกหนี้ได้ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักประกันได้ครบถ้วน ซึ่งเงื่อนไขเหล่านี้อาจแตกต่างกันไปในสัญญาแต่ละฉบับในอดีต บริษัทฯ เคยเข้าทำบันทึกข้อตกลงกับผู้ขายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพเกี่ยวกับการแบ่งปันผลกำไรจากการบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันภายใต้ข้อตกลงในลักษณะดังกล่าวในปัจจุบัน

(3) ปรับโครงสร้างหนี้

แผนภูมิต่อไปนี้แสดงกระบวนการบริหารจัดการและปรับโครงสร้างหนี้ด้วยคุณภาพของบริษัทฯ



เมื่อบริษัทฯ ซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินแล้ว บริษัทฯ จะติดต่อลูกหนี้ ผู้ค้ำประกัน ผู้จำนำ และผู้จำนองเพื่อแจ้งให้ทราบถึงสถานะความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทฯ

เมื่อบริษัทฯ ติดต่อลูกหนี้ได้แล้ว บริษัทฯ จะเสนอให้ลูกหนี้เข้าร่วมเจรจากับบริษัทฯ เพื่อเข้าสู่กระบวนการปรับโครงสร้างหนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถติดต่อลูกหนี้ ผู้ค้ำประกัน ผู้จำนำ และผู้จำนองได้ บริษัทฯ จะดำเนินการกระบวนการทางศาลกับลูกหนี้ดังกล่าวต่อไป โดยทั่วไป สำหรับลูกหนี้ที่ยังปรับโครงสร้างหนี้ไม่สำเร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการตามกระบวนการปรับโครงสร้างหนี้ไปพร้อมกับกระบวนการทางศาลเพื่อสร้างสภาพบังคับหลักประกัน โดยมีจุดประสงค์เพื่อลดระยะเวลาการดำเนินงานให้ได้รับคืนหนี้โดยเร็ว

ในขั้นตอนการปรับโครงสร้างหนี้ บริษัทฯ จะประเมินทรัพย์สินหลักประกันและความสามารถของลูกหนี้ในการชำระหนี้ โดยบริษัทฯ จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น เงินเดือน อาชีพ ประเภทรธุรกิจ และการมีอยู่ของการค้ำประกันการชำระหนี้ดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาทางเลือกต่างๆ ในกระบวนการปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งรวมถึง (ก) การตกลงชำระหนี้โดยมีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการชำระหนี้ เช่น การขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การปรับลดอัตราดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้น (ข) การโอนทรัพย์สินหลักประกัน/ทรัพย์สินชำระหนี้ และ (ค) การแปลงหนี้เป็นทุน ซึ่งวิธีการที่บริษัทฯ จะเลือกใช้ในกระบวนการปรับโครงสร้างหนี้จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้แต่ละราย

ในการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ข้างต้น บริษัทฯ มุ่งเน้นการลดระยะเวลาในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ ด้อยคุณภาพให้เร็วที่สุด โดยบริษัทฯ พยายามบรรลุข้อตกลงกับลูกหนี้ให้เร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

หากบริษัทฯ และลูกหนี้สามารถบรรลุข้อตกลงในการปรับโครงสร้างหนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาปรับปรุง โครงสร้างหนี้กับลูกหนี้เพื่อกำหนดระยะเวลาการชำระหนี้ มูลค่าหนี้ที่ต้องชำระ วิธีการชำระหนี้ และข้อตกลงเกี่ยวกับ หลักประกันและการค้ำประกัน โดยสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ดังกล่าวจะต้องได้รับการตรวจสอบและอนุมัติตาม ระเบียบภายในของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากลูกหนี้ยังคงไม่สามารถชำระหนี้ได้แม้ว่าจะได้มีการปรับโครงสร้างหนี้แล้ว บริษัทฯ อาจมีการเจรจากับลูกหนี้เพื่อปรับโครงสร้างหนี้เพิ่มเติมในภายหลัง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำโครงการ “สุขใจ ได้บ้านคืน” ซึ่งเป็นแนวทางการประนอมหนี้ทางหนึ่งที่บริษัทฯ ใช้ เพื่อเปิดโอกาสให้ลูกหนี้ที่ยังไม่ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดให้สามารถไถ่ถอนหลักประกันซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยคืนกลับไป ซึ่งภาระหนี้เงินต้นต้องไม่เกิน 10.0 ล้านบาท โดยเลือกชำระหนี้ครั้งเดียวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน หรือเลือกผ่อนชำระ ภายใน 20 ปี ในอัตราร้อยละ 80.0 ของราคาประเมินตามหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ ได้จัดทำโครงการอื่น ๆ เพื่อ ช่วยเหลือลูกหนี้ที่เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพอย่างต่อเนื่อง เช่น โครงการ “BAM ช่วยลด เพื่อปลดหนี้” โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อเปิดโอกาสให้ลูกหนี้ที่ยังไม่ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดและไม่มีทรัพย์สินอื่นให้สามารถชำระหนี้ไม่มีหลักประกันที่ภาระ หนี้เงินต้นไม่เกิน 3.0 ล้านบาทได้ โดยเลือกชำระหนี้ครั้งเดียวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน ในอัตราร้อยละ 10.0 ของเงินต้น คงค้างหรือเลือกผ่อนชำระภายใน 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15.0 ของเงินต้นคงค้างและไม่มีดอกเบี้ย พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ยังจัดทำ โครงการ “BAM ช่วยฟื้น คืนธุรกิจ” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้ลูกหนี้ของบริษัทฯ ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและ นิติบุคคลที่ยังไม่ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดและไม่มีทรัพย์สินอื่นให้สามารถชำระหนี้ที่ภาระหนี้เงินต้นไม่เกิน 20.0 ล้านบาท ได้ โดยเลือกชำระหนี้ครั้งเดียวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน หรือเลือกผ่อนชำระภายใน 10 ปี ในอัตราร้อยละ 80.0 ของราคา ประเมินตามหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ ซึ่งโครงการที่บริษัทฯ จัดทำขึ้นนั้น นอกจากจะช่วยเหลือลูกหนี้ที่สุจริตที่ได้รับการ ปลดหนี้หรือไถ่ถอนหลักประกันคืนแล้ว ยังส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากกระแสเงินสดจากการชำระหนี้หรือผ่อนชำระจาก การปรับโครงสร้างหนี้เพิ่มขึ้นอีกด้วย ทั้งนี้โครงการดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขอื่นตามที่บริษัทฯ กำหนด

บริษัทฯ เชื่อว่าประสบการณ์ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและการปรับโครงสร้างหนี้กว่า 20 ปี ตลอดจนศักยภาพที่เพียงพอของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการปรับโครงสร้างหนี้ได้อย่างเหมาะสมและมี ประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม หากการเจรจาเพื่อปรับโครงสร้างหนี้ไม่ประสบผลสำเร็จ บริษัทฯ อาจใช้สิทธิทางกฎหมาย เพื่อบังคับหลักประกันจากลูกหนี้

(4) ช่องทางการให้บริการ

ลูกหนี้ที่เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทฯ จะได้รับเอกสารที่ระบุบาร์โค้ด (barcode) ประจำตัวลูกหนี้แต่ละราย เพื่อใช้ในการชำระเงินผ่านช่องทางรับชำระเงินต่าง ๆ ของบริษัทฯ โดยลูกหนี้ของบริษัทฯ สามารถเลือกชำระเงินให้แก่ บริษัทฯ ผ่านช่องทางการให้บริการที่หลากหลาย ได้แก่ (ก) การชำระเงินผ่านเคาน์เตอร์เซอร์วิสที่ร้าน 7-Eleven (ข) ชำระ เงินที่สาขาของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ทั่วประเทศ และ (ค) การชำระเงินที่สำนักงานหรือสาขาของบริษัท

(5) การบริหารจัดการการผิณฑ์ชำระหนี้

บริษัทฯ ติดตามและควบคุมระยะเวลาการชำระหนี้ภายใต้เงื่อนไขสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และประวัติชำระหนี้ตามกำหนดเวลา (Aging) เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการสภาพคล่องให้มีเงินสดรับที่ต่อเนื่องและสม่ำเสมอ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ควบคู่ไปกับการรักษาสีตามกฎหมายในสินทรัพย์ด้อยคุณภาพดังกล่าว

หากลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไขสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ บริษัทฯ มีทางเลือกกว่าจะปรับโครงสร้างหนี้ภายใต้เงื่อนไขใหม่หรือจะดำเนินการทางศาล อย่างไรก็ดี โดยทั่วไป บริษัทฯ จะพิจารณาใช้ทั้ง 2 ทางเลือก กล่าวคือ การปรับโครงสร้างหนี้ใหม่ควบคู่ไปกับการดำเนินการทางศาล อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ มีจุดมุ่งหมายหลักในการบริหารจัดการการผิดนัดชำระหนี้เพื่อให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้เร็วที่สุด โดยส่วนใหญ่ บริษัทฯ จึงพยายามปรับโครงสร้างหนี้ให้ได้ชดเชยก่อนการบังคับคดี เนื่องจากการปรับโครงสร้างหนี้มี (ก) กระบวนการเก็บเงินที่รวดเร็วกว่า และ (ข) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ต่ำกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับดำเนินการทางศาล

(6) การบังคับชำระหนี้

ในการบังคับชำระหนี้สินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และการบังคับหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ โดยทั่วไป บริษัทฯ จะพิจารณาปัจจัยหลายประการก่อนตัดสินใจใช้สิทธิตามกฎหมายเพื่อบังคับชำระหนี้ หรือบังคับหลักประกัน ซึ่งรวมถึงระยะเวลาในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการบังคับชำระหนี้ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการทางศาล และอายุความหรือระยะเวลาบังคับคดีของหนี้ดังกล่าว

ภายหลังจากที่ได้รับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพมาจากสถาบันการเงินแล้ว ในกรณีที่สถาบันการเงินได้เริ่มการดำเนินการทางศาลแล้ว บริษัทฯ จะเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีแทนสถาบันการเงินที่โอนขายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้แก่ บริษัทฯ ซึ่งมีฐานะเป็นโจทก์เดิมในคดีที่ยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาล หรือเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว ทั้งนี้ ตาม พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์ เพื่อบังคับตามสิทธิของบริษัทฯ ที่รับโอนมา ในกรณีนี้ เมื่อบริษัทฯ ได้ยื่นคำร้องขอเข้าสวมสิทธิต่อศาลแล้ว ศาลจะดำเนินการไต่สวนคำร้อง ซึ่งหากมีผู้คัดค้านจะทำให้กระบวนการเข้าสวมสิทธิของบริษัทฯ ล่าช้าไปด้วย

หากศาลตัดสินตามที่บริษัทฯ เป็นโจทก์ฟ้องคดีหรือร้องขอสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา และบริษัทฯ ดำเนินการบังคับคดีและบังคับหลักประกันแล้ว ทรัพย์สินหลักประกันจะถูกนำออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ของลูกหนี้ โดยทั่วไป บริษัทฯ จะเข้าร่วมประมูลหลักประกันของลูกหนี้ผ่านกระบวนการขายทอดตลาดด้วย

ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นโจทก์ฟ้องคดีหรือศาลอนุญาตให้สวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา บริษัทฯ จะเข้าร่วมประมูลแบบเป็นผู้มีสิทธิหักส่วนได้ใช้แทน และหากชนะการประมูล เจ้าพนักงานบังคับคดีจะจัดทำรายงานบัญชีหักส่วนได้ใช้แทนก่อนเพื่อให้ทราบว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้ซื้อทรัพย์สินที่มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทนต้องวางเงินเพิ่มเติมหรือไม่ แล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีจึงจะส่งหมายให้บริษัทฯ มารับเอกสารสิทธิไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อ และวางเงินเพิ่ม (ถ้ามี) (กรณีที่เงินที่วางชำระในวันทำสัญญาไม่เพียงพอชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ) ซึ่งบริษัทฯ จะรับเอกสารสิทธิไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อต่อไป หลังจากนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่ายเงินส่งให้ผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อแสดงรายการค่าใช้จ่ายและแจ้งมูลหนี้ตามเกณฑ์สิทธิคงเหลือ (ภาระหนี้คงเหลือตามคำพิพากษา)

ทั้งนี้หากขายทอดตลาดทรัพย์สินได้ราคามากกว่าภาระหนี้คงเหลือ โจทก์หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิได้รับชำระหนี้จากการบังคับคดีเพียงเท่าที่ศาลพิพากษาให้ชนะคดี

แต่หากบริษัทฯ ยังไม่ได้รับอนุญาตให้สวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือเจ้าหนี้ผู้รับจ้างเอง บริษัทฯ ต้องเข้าประมูลในฐานะบุคคลภายนอก และหากชนะการประมูล บริษัทฯ ต้องชำระเงินตามราคาที่เป็นที่บริษัทฯ ประมูลทั้งจำนวน พร้อมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แล้วจึงรับเอกสารสิทธิรวมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป อย่างไรก็ตาม กรมบังคับคดีจะชำระคืนเงินที่บริษัทฯ ทดรองจ่ายเมื่อประมูลซื้อทรัพย์สินให้แก่บริษัทฯ ภายหลังจากที่บริษัทฯ ดำเนินการสวมสิทธิเสร็จสิ้น

ในกรณีที่บุคคลภายนอกเป็นผู้ชนะการประมูล บริษัทฯ จะดำเนินการขอรับเงินจากการขายทอดตลาด โดยบริษัทฯ ต้องจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำเนาคำสั่งศาลให้สวมสิทธิเพื่อยื่นต่อกรมบังคับคดี เพื่อจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ-จ่ายเงิน (“บัญชีรับจ่าย”) ซึ่งกรมบังคับคดีอาจพิจารณาขอให้บริษัทฯ นำส่งเอกสารอื่น ๆ เพิ่มเติมก่อนนำส่งบัญชีรับจ่ายให้บริษัทฯ เมื่อบริษัทฯ รับเงินแล้วจึงกลับรายการเงินรอรับจากการขายทอดตลาด

อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาในการนำส่งบัญชีรับจ่ายของกรมบังคับคดีขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น หากมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด หรือมีการคัดค้านบัญชีรับจ่าย กรมบังคับคดีต้องรอให้ศาลมีคำสั่งถึงที่สุดในการณดังกล่าวก่อนจึงจะสามารถเริ่มดำเนินการจัดทำบัญชีรับจ่ายให้บริษัทฯ ได้ หรือหากถูกหนี้ถูกดำเนินคดีล้มละลาย กระบวนการรับชำระเงินของบริษัทฯ อาจมีความล่าช้า เนื่องจากกรมบังคับคดีต้องรอให้ศาลล้มละลายดำเนินกระบวนการในคดีล้มละลายให้แล้วเสร็จตามคดีล้มละลายนั่นก่อน กรมบังคับคดีจึงจะสามารถเริ่มดำเนินการจัดทำบัญชีรับจ่ายให้บริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามเงินรอรับจากการขายทอดตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยจัดทำทะเบียนคุมเงินรอรับจากการขายทอดตลาด และมีกระบวนการติดตามอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ การรับชำระหนี้ขั้นต้นที่บริษัทฯ จะได้รับจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันจะไม่เกินจำนวนที่ต่ำที่สุดระหว่าง (ก) ราคาขาย (หลังหักค่าใช้จ่าย) (ข) มูลจำนอง ซึ่งหมายถึงจำนวนเงินที่ผู้ให้หลักประกันได้ตกลงในสัญญาจำนอง (ซึ่งอาจสูงหรือต่ำกว่าจำนวนค้างชำระของหนี้และ/หรือราคาขาย) และ (ค) จำนวนหนี้ค้างชำระตามสิทธิเรียกร้อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการติดตามผลการดำเนินงานจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอโดยคณะทำงานเพื่อการบริหารจัดการสินทรัพย์และหนี้สิน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทรับทราบถึงผลการดำเนินงานของแต่ละพอร์ตการลงทุนของบริษัทฯ เพื่อนำไปเป็นปัจจัยในการพิจารณาซื้อพอร์ตในอนาคต

(ข) ประเภทและคุณภาพของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

(1) ประเภทของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพแบ่งตามการเข้าทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้หรือประนอมหนี้กับลูกหนี้

สินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทฯ สามารถจำแนกตามการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้ 2 ประเภท คือ (ก) สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ได้มีการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้หรือประนอมหนี้กับลูกหนี้ และ (ข) สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ไม่มีการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้หรือประนอมหนี้กับลูกหนี้

ตารางสินทรัพย์ค้ำยคุณภาพที่ได้มีการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้
และไม่ได้มีการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้

หน่วย : ล้านบาท

2562				
	ยอดหนี้ ตามสัญญาเดิม (ภาระหนี้ เกณฑ์สิทธิ)	เงินให้สินเชื่อ จากการซื้อ ลูกหนี้ (ภาระหนี้ เกณฑ์ทุน)	มูลค่า หลักประกัน ก่อนหักส่วนลด ตามเกณฑ์ รปท.*	มูลค่า หลักประกัน หลังหักส่วนลด ตามเกณฑ์ รปท.**
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อ ลูกหนี้				
ปรับโครงสร้างหนี้				
- ค้างตั้งแต่ 0 - 1 เดือน	6,792.60	4,646.20	14,361.32	12,926.05
- ค้างมากกว่า 1 - 3 เดือน	2,054.16	1,183.89	3,733.88	3,360.49
- ค้างมากกว่า 3 - 6 เดือน	4,786.61	2,631.03	7,947.37	4,946.32
- ค้างมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป	1,138.06	128.60	1,223.48	760.23
รวม	14,771.43	8,589.72	27,266.05	21,993.09
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อ ลูกหนี้				
ไม่ปรับโครงสร้างหนี้	454,059.64	75,031.83	164,922.99	112,545.37
รวม	454,059.64	75,031.83	164,922.99	112,545.37
รวมทั้งสิ้น	468,831.07	83,621.55	192,189.04	134,538.46

* คำนวณโดยใช้ราคาประเมินตามมติของคณะกรรมการพิจารณาราคาประเมินล่าสุด(ถึงแม้มีการประเมินราคาเกินกว่า 3 ปี)
และหากหลักประกันถูกนำไปขายทอดตลาดและมีผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินแล้วจะใช้ราคาการขายหักประมาณการ

ค่าใช้จ่ายแทน ซึ่งมูลค่าหลักประกัน อ้างอิงราคาประเมินก่อนพิจารณาถึงภาระหนี้ตามเกณฑ์สิทธิที่บริษัทฯ มีกับลูกหนี้และก่อนพิจารณามูลจำนอง

****** คำนวณโดยนำมูลค่าหลักประกันหักด้วยส่วนลดตามเกณฑ์ ธปท. และไม่ใช่มูลค่าหลักประกันกรณีการประเมินราคาเกินกว่า 3 ปี นับจากวันอนุมัติราคาประเมินและหากหลักประกันถูกนำไปขายทอดตลาดและมีผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินแล้ว จะใช้ราคาเคาะขายหักประมาณการค่าใช้จ่ายแทน ซึ่งมูลค่าหลักประกันอ้างอิงราคาประเมินก่อนพิจารณาถึงภาระหนี้ตามเกณฑ์สิทธิที่บริษัทฯ มีกับลูกหนี้และก่อนพิจารณามูลจำนอง

(2) ประเภทของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพแบ่งตามการจัดชั้นเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ซึ่งอ้างอิงตามหลักเกณฑ์ในประกาศของ ธปท.

บริษัทฯ จัดชั้นเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้เป็น “ชั้นปกติ” “ชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ” “ชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน” “ชั้นสงสัย” “ชั้นสงสัยจะสูญเสีย” และตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเสียของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้โดยนำหลักเกณฑ์ของ ธปท. มาปรับใช้ให้สอดคล้องกับธุรกรรมของบริษัทฯ

ตารางการจัดชั้นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเสีย

หน่วย : ล้านบาท

	2562			
	เงินให้สินเชื่อ จากการซื้อลูกหนี้	เงินให้สินเชื่อ หลังหักหลักประกัน	อัตราที่ใช้ในการตั้งค่า เผื่อหนี้สงสัยจะสูญเสีย	ค่าเผื่อ หนี้สงสัยจะสูญเสีย
จัดชั้นปกติ *	4,646.20	105.62	100.00	108.26
จัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ *	1,183.89	17.83	100.00	17.93
จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน	2,631.03	101.07	100.00	101.07
จัดชั้นสงสัย	76.32	1.89	100.00	1.89
จัดชั้นสงสัยจะสูญเสีย	75,084.11	6,017.74	100.00	6,017.74
รวม	83,621.55	6,244.15		6,246.89

* การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเสียได้มีการคำนวณตามหลักเกณฑ์ในประกาศของ ธปท. ซึ่งได้พิจารณากระแสเงินสดจากการปรับโครงสร้างหนี้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตคิดลดมูลค่าปัจจุบัน

ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ มีการดำเนินการที่มีประสิทธิภาพ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2562 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2562 ได้อนุมัติหลักเกณฑ์การอนุมัติจำหน่ายเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่เป็นหนี้สูญออกจากบัญชีลูกหนี้ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- กรณีลูกหนี้ไม่มีหลักประกัน

บริษัทฯ จะสามารถจำหน่ายหนี้สูญจากบัญชีลูกหนี้ได้ต่อเมื่อ

- บริษัทไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องทางกฎหมายกับลูกหนี้จากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ได้ ไม่ว่าจะมียอดหนี้รวมตามสัญญาเดิม (ภาระหนี้ตามเกณฑ์สิทธิ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ) มูลค่าเท่าใดก็ตาม โดยให้ขออนุมัติจำหน่ายหนี้สูญภายในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไปนับจากวันที่รับโอนเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ขึ้นมา
- ลูกหนี้จากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้มียอดหนี้รวมตามสัญญาเดิมไม่เกิน 100,000 บาท ซึ่ง (1) บริษัทฯ ได้ดำเนินการติดตามทวงถามหนี้ตามสมควรและเห็นว่าไม่คุ้มค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีกับลูกหนี้ดังกล่าว (2) ลูกหนี้ถึงแก่ความตาย เป็นคนสาบสูญ และไม่มีทรัพย์สินใดจะสามารถนำมาชำระหนี้ได้แล้ว หรือ (3) ลูกหนี้เลิกกิจการและมีหนี้ของเจ้าหนี้บุริมสิทธิรายอื่นที่มีบุริมสิทธิมากกว่ามูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดของลูกหนี้ โดยให้ขออนุมัติไม่ดำเนินคดียุติการติดตามหนี้ และจำหน่ายหนี้สูญภายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- ลูกหนี้ที่มีการดำเนินคดีทางกฎหมายแล้ว (1) ในคดีแพ่งศาลได้มีคำสั่งแล้วแต่ลูกหนี้ไม่มีทรัพย์สินใดๆ จะชำระหนี้ได้ หรือคดีล้มละลายซึ่งศาลได้มีคำสั่งประณอมหนี้หรือลูกหนี้ถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลายและได้มีการแบ่งทรัพย์สินของลูกหนี้ครั้งแรกแล้ว (2) ได้ดำเนินการติดตามทวงถามหนี้ตามสมควรและไม่ได้รับชำระหนี้ หรือ (3) มีการสืบทรัพย์ลูกหนี้แล้วและไม่พบทรัพย์สินอื่นที่จะบังคับชำระหนี้ได้ โดยให้ขออนุมัติจำหน่ายหนี้สูญภายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

- กรณีลูกหนี้มีหลักประกัน

บริษัทฯ จะสามารถจำหน่ายหนี้สูญจากบัญชีลูกหนี้ได้ต่อเมื่อ

- ลูกหนี้ที่มีการดำเนินคดีทางกฎหมายแล้ว (1) ในคดีแพ่งได้มีการดำเนินคดีถึงที่สุดแล้วหรือได้ยื่นคำขอเกลี้ยหนี้ หรือยื่นขอรับชำระหนี้บุริมสิทธิจำนองในกรณีเจ้าหนี้อื่นฟ้อง (2) ในคดีล้มละลายได้มีคำสั่งประณอมหนี้หรือลูกหนี้ถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลายและได้มีการแบ่งทรัพย์สินของลูกหนี้ครั้งแรกแล้ว
- ได้ดำเนินการติดตามทวงถามหนี้ตามสมควรและไม่ได้รับชำระหนี้
- มีการสืบทรัพย์ลูกหนี้แล้วและไม่พบทรัพย์สินอื่นที่จะบังคับชำระหนี้ได้
- มีการบังคับคดีทรัพย์สินหลักประกันขายทอดตลาดครบถ้วน และนำเงินตัดชำระหนี้แล้ว

ทั้งนี้ ให้ขออนุมัติจำหน่ายหนี้สูญภายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

(3) ประเภทของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพแบ่งตามประเภทหลักประกัน

สินทรัพย์ด้อยคุณภาพส่วนใหญ่ที่บริษัทฯ รับผิดชอบเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่มีหลักประกัน โดยหลักประกันส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาประเมินสูงกว่าต้นทุนของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และโดยส่วนใหญ่บริษัทฯ มีสิทธิบังคับจำหน่ายหลักประกันดังกล่าวเป็นลำดับแรก อย่างไรก็ตาม ในอดีต บริษัทฯ เคยซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ไม่มีหลักประกัน เช่น ลูกหนี้บัตรเครดิต เนื่องจากช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทฯ เชื่อว่าสินทรัพย์ด้อยคุณภาพดังกล่าวจะเป็นโอกาสที่ดีทางธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจมีการซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ไม่มีหลักประกันอีกครั้งคราวในอนาคต นอกจากนี้สินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ไม่มีหลักประกันที่บริษัทฯ รับผิดชอบแล้ว บริษัทฯ ยังมีสินทรัพย์ด้อยคุณภาพบางส่วนที่ไม่มีหลักประกันแต่ยังคงมีมูลค่าทางบัญชีเหลืออยู่ ซึ่งเกิดจากการที่ลูกหนี้โอนทรัพย์สินหลักประกันเพื่อชำระหนี้หมดแล้วหรือจากการจำหน่ายหลักประกันสำหรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพโดยการขายทอดตลาดในราคาต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ซึ่งในกรณีดังกล่าว บริษัทฯ จะบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพสำหรับหนี้ที่ไม่มีหลักประกันดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทางบัญชีคงเหลือภายหลังหักยอดหนี้ที่ได้รับชำระจากการโอนหรือจำหน่ายหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพดังกล่าว ทั้งนี้รายละเอียดเกี่ยวกับหลักประกันและประเภทของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้เป็นไปตามตารางดังต่อไปนี้

	จำนวนเงินให้สินเชื่อจากการซื้อ ลูกหนี้
	2562
	(ล้านบาท)
ประเภทของหลักประกัน	
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์	66,910.3
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ และหลักประกันประเภทอื่น	11,993.0
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีหลักประกันประเภทอื่น	522.9
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ไม่มีหลักประกัน ¹	4,195.3
รวม	83,621.5

หมายเหตุ ¹ เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ไม่มีหลักประกันส่วนใหญ่เกิดจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ลูกหนี้โอนทรัพย์สินหลักประกันเพื่อชำระหนี้หมดแล้วหรือบริษัทฯ ประมูลหลักประกันของลูกหนี้ผ่านกระบวนการขายทอดตลาดในราคาต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้คงเหลือ

มูลค่าสิทธิเรียกร้องต่อลูกหนี้ตามสัญญากู้ยืม หรือ สัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้	
2562	
(ล้านบาท)	
ขนาดตามสัญญากู้ยืมหรือสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ (ภาระหนี้เกณฑ์สิทธิตามงบ)	
น้อยกว่า 1 ล้านบาท	21,302.1
1 - 5 ล้านบาท	61,397.1
5 - 10 ล้านบาท	27,825.4
10 - 50 ล้านบาท	67,985.7
50 - 100 ล้านบาท	35,498.5
100 - 500 ล้านบาท	110,686.0
มากกว่า 500 ล้านบาท	144,136.3
รวม	468,831.1

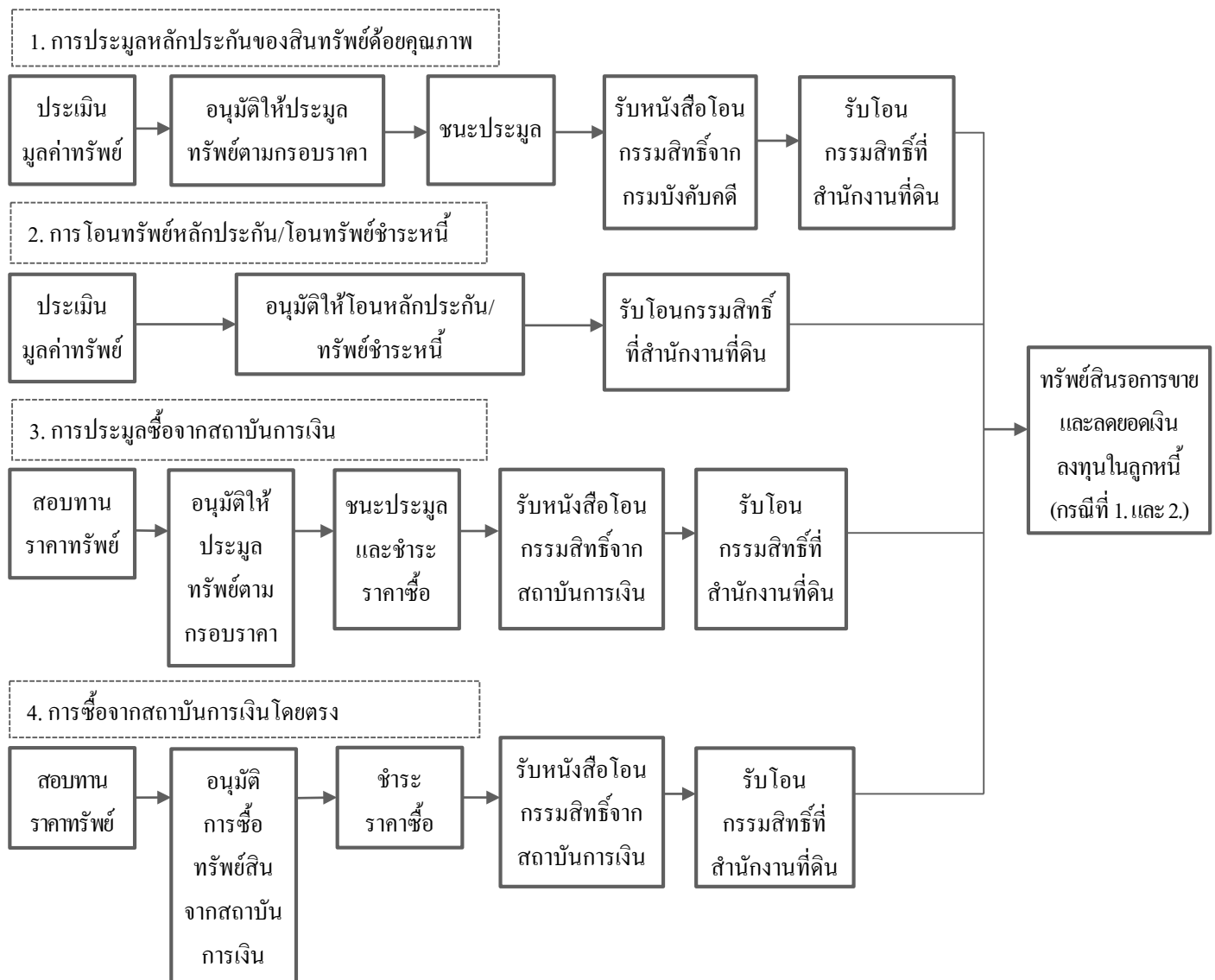
2.2.1.2 การจัดหาและการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย

(ก) การจัดหา การบริหารจัดการ และการขายทรัพย์สินรอการขาย

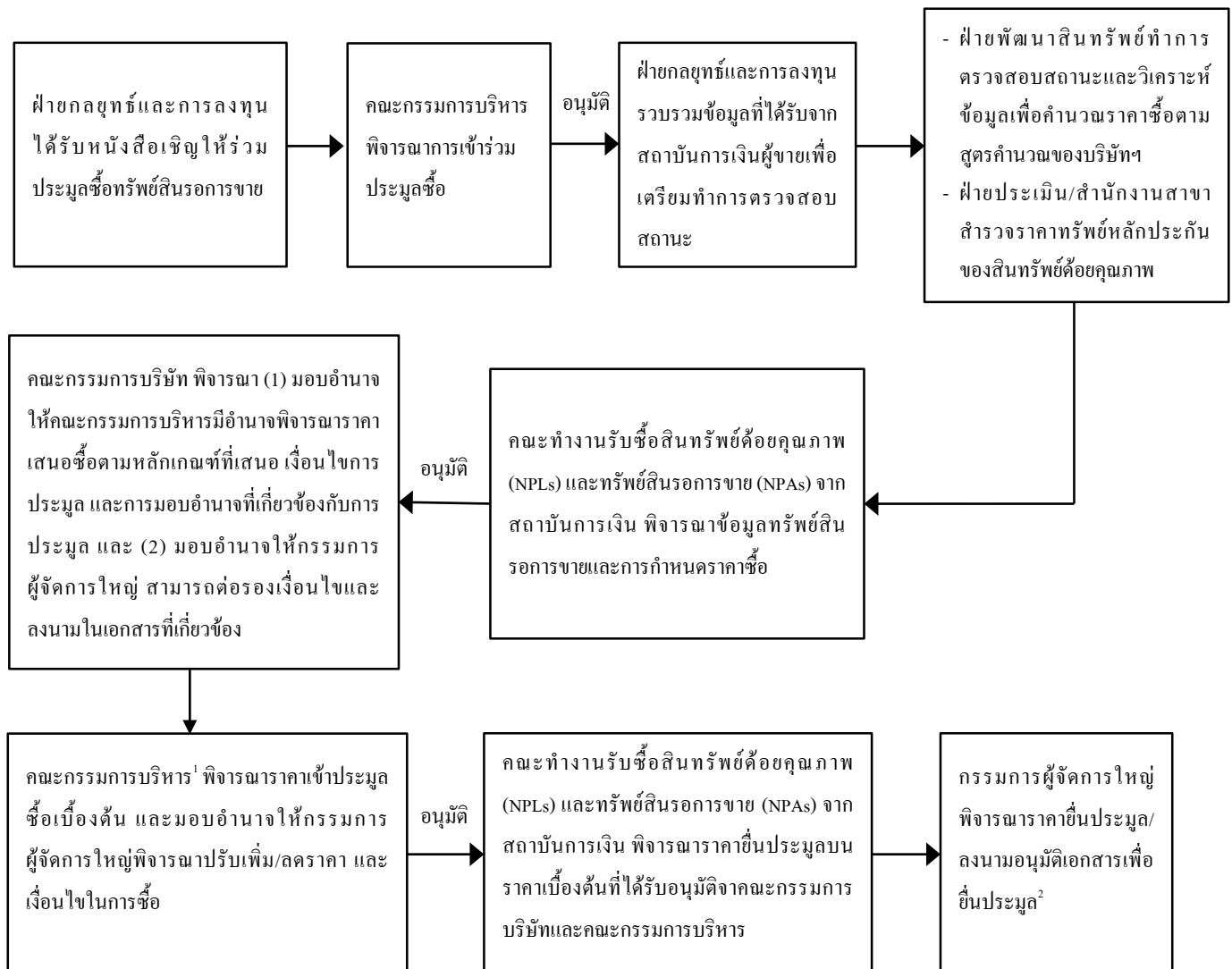
(1) การจัดหาทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ ได้ทรัพย์สินรอการขายจากหลายช่องทาง เช่น การประมูลหลักประกันของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ บริษัทฯ บริหารจัดการมาก่อนผ่านกระบวนการการขายทอดตลาด การโอนทรัพย์สินหลักประกันหรือโอนทรัพย์สินชำระหนี้ของลูกหนี้ที่เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทฯ และการซื้อทรัพย์สินรอการขายจากสถาบันการเงินทั้งในรูปแบบการประมูลและการซื้อจากสถาบันการเงินโดยตรง

แผนภูมิต่อแสดงข้อมูลเกี่ยวกับขั้นตอนวิธีการซื้อทรัพย์สินรอการขายผ่านช่องทางต่าง ๆ



แผนภูมิต่อแสดงสรุปขั้นตอนกระบวนการประมวลซื้อทรัพย์สินรอการขายจากสถาบันการเงิน



หมายเหตุ ¹ กรณีที่วันประมวลห่างจากวันประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทจะมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารในการพิจารณาราคาเสนอซื้อ ตลอดจนเงื่อนไขการประมวล เพื่อให้การดำเนินงานมีความคล่องตัว โดยคณะกรรมการบริหารจะมอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการใหญ่ เป็นผู้พิจารณาราคาขึ้นประมวล/ลงนามอนุมัติเอกสารเพื่อขึ้นประมวล

² ราคาขึ้นประมวลสุดท้ายที่นำเสนอกรรมการผู้จัดการใหญ่จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะทำงานรับซื้อสินทรัพย์ค้ำประกันคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงิน

ในการพิจารณาการกำหนดราคาของทรัพย์สินรอการขายที่จะเข้าซื้อ บริษัทฯ จะพิจารณาจากปัจจัยหลายประการ ได้แก่ ภาระคิดพื้นที่ติดอยู่กับทรัพย์สินรอการขาย (ถ้ามี) มูลค่าที่กำหนดโดยกรมบังคับคดี และมูลค่าประเมินภายในของ บริษัทฯ เป็นต้น

ตารางแหล่งที่มาของทรัพย์สินรอการขาย

หน่วย : ล้านบาท

2562

	ประมุลจาก สถาบันการเงิน	โอนทรัพย์สินชำระหนี้/ ประมุลทรัพย์สินจากลูกหนี้	สาขาที่ไม่ได้ ใช้งาน	รวม
อสังหาริมทรัพย์				
ยอดต้นปี	5,656.77	20,994.08	25.57	26,676.42
เพิ่มขึ้น	544.27	8,060.09	-	8,604.36
ลดลง	(812.86)	(2,231.85)	-	(3,044.71)
ยอดปลายปี	5,388.18	26,822.32	25.57	32,236.07
สังหาริมทรัพย์				
ยอดต้นปี	3.97	343.54	-	347.51
เพิ่มขึ้น	-	4.69	-	4.69
ยอดปลายปี	3.97	348.23	-	352.20
รวมยอดปลายปี	5,392.15	27,170.55	25.57	32,588.27
หัก ค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย				(8,191.28)
หัก ค่าเผื่อด้อยค่าทรัพย์สินรอการขาย				(497.87)
ทรัพย์สินรอการขาย - สุทธิ				23,899.12

บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายหลายประเภทซึ่งกระจายอยู่ทั่วประเทศ เช่น ที่ดินเปล่า (ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตรกรรม) โรงแรม อาคารเพื่อการพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด เป็นต้น

(2) การบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (รวมถึงการบำรุงรักษาและการปรับปรุง)

บริษัทฯ จะทำการตรวจสอบทรัพย์สินรอการขายทั้งหมดที่บริษัทฯ ได้มาเพื่อประเมินความจำเป็นในการปรับปรุง หรือซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว โดยอาศัยความเชี่ยวชาญในธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย ทั้งนี้ การตัดสินใจในการลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินรอการขายขึ้นอยู่กับสภาพของทรัพย์สินและความคุ้มค่าของการลงทุน

หลังจากที่บริษัทฯ ได้มาซึ่งทรัพย์สินรอการขายแล้ว บริษัทฯ จะส่งทีมงานไปดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สินรอการขายดังกล่าวอีกครั้ง เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทฯ มีสิทธิตามกฎหมายในการเข้าพื้นที่เพื่อตรวจสอบทรัพย์สินรอการขายได้อย่างละเอียดมากขึ้น

หากบริษัทฯ ประเมินแล้วว่าไม่จำเป็นต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมใด ๆ บริษัทฯ จะเริ่มกระบวนการขายทรัพย์สินรอการขายดังกล่าวทันที อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ประเมินแล้วที่มีความจำเป็น บริษัทฯ จะดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมก่อนเริ่มกระบวนการขายทรัพย์สินรอการขายดังกล่าว

ในกระบวนการประเมินความเหมาะสมในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินรอการขาย บริษัทฯ จะวิเคราะห์โอกาสในการสร้างผลตอบแทนของทรัพย์สินรอการขายดังกล่าว ภาวะตลาด และค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซม ซึ่งบริษัทฯ อาจตัดสินใจดำเนินการดังกล่าว หากมูลค่าที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินรอขายนั้นสูงกว่าต้นทุนในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม หรือทำให้บริษัทฯ สามารถขายทรัพย์สินรอการขายได้เร็วขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพัฒนาโครงการที่ยังไม่แล้วเสร็จ (บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการพัฒนาหรือก่อสร้างโครงการใหม่บนที่ดินเปล่าเนื่องจากข้อห้ามตาม พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์) และสำหรับทรัพย์สินรอการขายบางรายการ บริษัทฯ ยังให้เช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าไม่เกินกว่า 1 ปี) ในระหว่างที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจดำเนินการอื่น ๆ เพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สิน เช่น การจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย และการต่อเติมตามความเหมาะสมของทรัพย์สินแต่ละประเภท ฝ่ายจำหน่ายทรัพย์สินและฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ภูมิภาคของบริษัทฯ จะดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินรอการขายทุก 3 เดือนเพื่อประเมินถึงความจำเป็นในการบำรุงรักษาหรือพัฒนา และเพื่อรักษาสิทธิในทรัพย์สินรอการขายตามกฎหมายของบริษัทฯ

(3) การขายทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายหลายประเภทซึ่งกระจายอยู่ทั่วประเทศ เช่น ที่ดินเปล่า (ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร) โรงแรม อาคารเพื่อการพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด เป็นต้น บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภทซึ่งตั้งอยู่ทั่วประเทศ บริษัทฯ เชื่อว่า การจัดประเภททรัพย์สินรอการขายดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทำการตลาดได้ตรงกลุ่มและขายทรัพย์สินรอการขายได้รวดเร็วในราคาที่เหมาะสมมากขึ้น และยังส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการบริหารจัดการทรัพย์สินแต่ละประเภท

หลังจากที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินรอการขายแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการสำรวจทรัพย์สินรอการขายและกำหนดกลยุทธ์การโฆษณาเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายดังกล่าว บริษัทฯ ทำการตลาดผ่านวิธีการที่หลากหลาย เช่น (ก) กิจกรรมส่งเสริมการขาย (ข) มหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Assets Expo) ทั้งในกรุงเทพมหานครและภูมิภาคอื่นๆ ทั่วประเทศ (ค) การประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อในประเทศ รวมทั้งการตีพิมพ์ประกาศขาย ณ ที่ตั้งของทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้นำแอปพลิเคชันโทรศัพท์มือถือและสื่อสังคมออนไลน์มาใช้ในการทำการตลาดสำหรับทรัพย์สินรอการขายของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดทุกปีเพื่อให้สามารถปรับตัวให้เข้ากับภาวะตลาดได้ นอกจากนี้ สำนักงานใหญ่

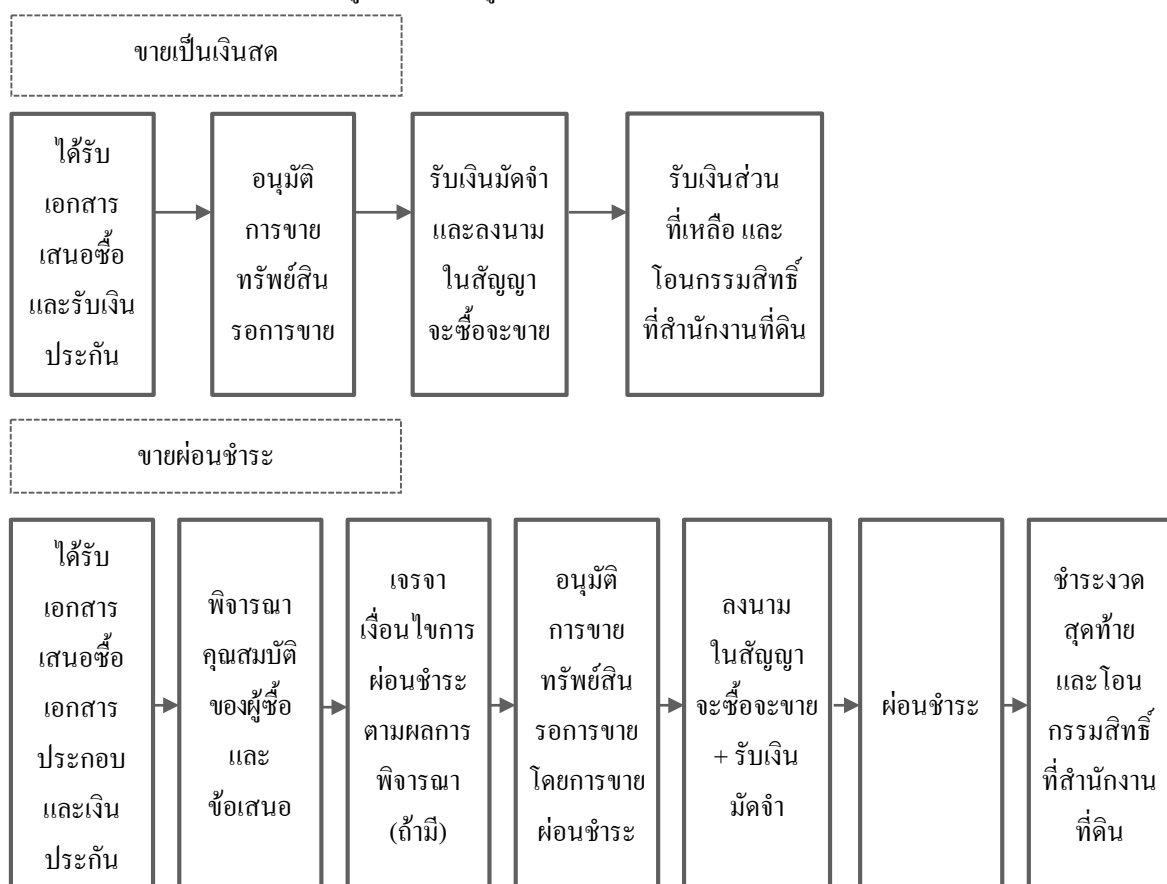
และสำนักงานสาขารวมทั้งหมด 26 แห่งทั่วประเทศ ยังช่วยให้บริษัทฯ มีข้อมูลเกี่ยวกับตลาดและความต้องการของลูกค้า ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขายทรัพย์สินรอการขายได้ในราคาที่ทำให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม

บริษัทฯ จัดประเภททรัพย์สินรอการขายของบริษัทฯ และมุ่งเน้นการขายทรัพย์สินรอการขายให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินรอการขายประเภทนั้น ๆ เช่น ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นักลงทุน และลูกค้าอื่น ๆ ในกรณีที่มิมีผู้เสนอซื้อทรัพย์สินมากกว่าหนึ่งราย บริษัทฯ จะจัดการประมูลเพื่อให้ได้ราคาที่ดีที่สุดและเพื่อให้เกิดความโปร่งใส นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดกิจกรรมแสดงสินค้าและจัดบูธในงานต่าง ๆ ทั่วประเทศไทยมากกว่า 100 ครั้งต่อปี เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากที่สุด

โดยส่วนใหญ่ บริษัทฯ จะขายทรัพย์สินรอการขายโดยการขายเป็นเงินสด ซึ่งบริษัทฯ และผู้ซื้อจะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายโดยผู้ซื้อจะชำระเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ และจะชำระเงินส่วนที่เหลือตามสัญญาจะซื้อจะขายในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรอการขายให้กับผู้ซื้อที่สำนักงานที่ดิน

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีโครงการซื้อทรัพย์สินแบบผ่อนชำระ เพื่อเปิดโอกาสให้ลูกค้ารายย่อยที่เข้าไม่ถึงแหล่งสินเชื่อของสถาบันการเงิน ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นมีราคาตั้งขายไม่เกิน 3.0 ล้านบาท เข้าโครงการผ่อนชำระกับบริษัทฯ ได้ไม่เกิน 2.0 ล้านบาท หรือในกรณีพิเศษอื่นบางกรณี เช่น ทรัพย์สินรอการขายที่มีมูลค่าสูง หรือในกรณีที่ลูกหนี้เดิมประสงค์จะซื้อทรัพย์สินรอการขายคืน บริษัทฯ อาจพิจารณาให้ผู้ซื้อสามารถชำระราคาทรัพย์สินรอการขายผ่านการผ่อนชำระ ในกรณีดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินรอการขายจะโอนไปยังผู้ซื้อเมื่อชำระเงินงวดสุดท้ายและได้มีการดำเนินการต่างๆ ที่สำนักงานที่ดินเสร็จสิ้นแล้วเท่านั้น

แผนภูมินี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับขั้นตอนการขายทรัพย์สินรอการขาย



นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการติดตามผลการดำเนินงานจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอโดยคณะทำงานเพื่อการบริหารจัดการสินทรัพย์และหนี้สิน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทรับทราบถึงผลการดำเนินงานของแต่ละพอร์ตการลงทุนของบริษัทฯ เพื่อนำไปเป็นปัจจัยในการพิจารณาซื้อพอร์ตในอนาคต

(ข) ประเภททรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายกระจายอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดยบริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 42.17 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งแยกตามสถานที่ตั้งทรัพย์สินและประเภททรัพย์สินโดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางทรัพย์สินรอการขายแยกตามสถานที่ตั้งทรัพย์สิน

มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามสถานที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)
อสังหาริมทรัพย์	
กรุงเทพและปริมณฑล	9,987.89
ภาคกลาง และภาคตะวันออก	6,137.00
ภาคเหนือ	3,432.24
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2,158.53
ภาคใต้	1,968.58
สังหาริมทรัพย์	214.88
รวม	23,899.12

ตารางทรัพย์สินรอการขายแยกตามประเภททรัพย์สิน

มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามประเภททรัพย์สินรอการขาย	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)
อสังหาริมทรัพย์	
ที่ดินเปล่า	5,242.68
โรงแรม	449.92
อาคารเพื่อการพาณิชย์	5,788.75
ที่อยู่อาศัย	11,526.75
อื่นๆ	676.14
สังหาริมทรัพย์	214.88
รวม	23,899.12

2.2.2 การตลาดและการแข่งขัน

บริษัทฯ เฝ้าจับตามองสถานะการแข่งขันในการจัดหาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย โดยมีคู่แข่งหลักคือ บริษัทบริหารสินทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่มีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจ ได้แก่ บสส. (กองทุนฟื้นฟูฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัทฯ และ บสส.) และบริษัทบริหารสินทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ในประเทศไทย เช่น บริษัท บริหารสินทรัพย์ เอ็น เอฟ เอส จำกัด บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด บริษัท บริหารสินทรัพย์เพทาย จำกัด บริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชโยธิน จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ทิว จำกัด ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เป็นหน่วยธุรกิจของธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะไม่ซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพหรือทรัพย์สินรอการขายจากสถาบันการเงินอื่นแต่จะบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายที่ได้รับโอนจากภายในกลุ่มธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวเอง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการแข่งขันกับบริษัทบริหารสินทรัพย์อื่นในระดับที่น้อยกว่าการแข่งขันที่ได้กล่าวมาข้างต้นเนื่องจากในปัจจุบันบริษัทต่อไปนี้ส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นการเข้าซื้อสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อส่วนบุคคลและหนี้บัตรเครดิตซึ่งมิใช่สินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่เป็นเป้าหมายหลักของบริษัทฯ เช่น บริษัท บริหารสินทรัพย์ เจ จำกัด บริษัท บริหารสินทรัพย์ธนภัทร จำกัด บริษัท บริหารสินทรัพย์อัลฟาแคปปิตอล จำกัด บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด กลุ่มบริษัทศรีสวัสดิ์ และบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไนท คลับ แคปปิตอล จำกัด เป็นต้น อย่างไรก็ตาม มีความเป็นไปได้ที่บริษัทเหล่านี้จะเข้าแข่งขันซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายที่เป็นเป้าหมายหลักของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเผชิญการแข่งขันกับนิติบุคคลต่างประเทศที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งที่มาจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย เช่น โลน สตาร์ ฟินด์ และแอสครีทิฟคอมพานี ลิมิเต็ด และการแข่งขันในอุตสาหกรรมสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายอาจสูงขึ้นในอนาคต (อ้างอิงตามข้อมูลจากรายงานภาวะอุตสาหกรรมซึ่งจัดทำโดยอิปซอสส์)

บริษัทฯ แข่งขันกับบริษัทบริหารสินทรัพย์อื่นดังกล่าว โดยอาศัยฐานะการเงินที่แข็งแกร่ง ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ความรวดเร็วในการรับทราบข่าวสารเพื่อติดตามโอกาสในการเข้าซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ และทรัพย์สินรอการขาย ความสามารถในการกำหนดราคาเข้าซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายที่เหมาะสม ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ รวมทั้งเครือข่ายในการดำเนินงานและทีมงานที่มีประสบการณ์ (ซึ่งกำหนดความสามารถในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย) ทั้งนี้ ความสามารถในการบริหารจัดการดังกล่าวอาจส่งผลต่อแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ในการขายทรัพย์สินรอการขาย บริษัทฯ ยังต้องแข่งขันกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์อื่น สถาบันการเงินที่ขายทรัพย์สินรอการขาย และผู้ประกอบการอื่นในตลาดอสังหาริมทรัพย์

2.2.2.1 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทฯ คือ ลูกหนี้ที่บริษัทฯ ซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงิน

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย ได้แก่ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ลงทุน และลูกค้าอื่น ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดกิจกรรมแสดงสินค้าและออกบูธในงานมหกรรมต่าง ๆ ทั่วประเทศมากกว่า 100 ครั้งต่อปี เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากที่สุด

2.2.2.2 นโยบายการตลาดและส่งเสริมการขาย

บริษัทฯ ได้จัดทำกิจกรรมส่งเสริมการปรับโครงสร้างหนี้สำหรับลูกค้าที่เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพภายใต้ชื่อโครงการ "สุขใจ ได้บ้านคืน" โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้ลูกหนี้ที่ยังไม่ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดให้สามารถไถ่ถอนหลักประกันซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยคืนกลับไป ซึ่งภาระหนี้เงินต้นต้องไม่เกิน 10.0 ล้านบาท โดยเลือกชำระหนี้ครั้งเดียวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน หรือเลือกผ่อนชำระภายใน 20 ปี ในอัตราร้อยละ 80.0 ของราคาประเมินตามหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ ได้จัดทำโครงการอื่น ๆ เพื่อช่วยเหลือลูกค้าที่เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพอย่างต่อเนื่อง เช่น โครงการ "BAM ช่วยลดเพื่อปลดหนี้" โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้ลูกหนี้ที่ยังไม่ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดและไม่มีทรัพย์สินอื่นให้สามารถชำระหนี้ไม่มีหลักประกันที่ภาระหนี้เงินต้นไม่เกิน 3.0 ล้านบาทได้ โดยเลือกชำระหนี้ครั้งเดียวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน ในอัตราร้อยละ 10.0 ของเงินต้นคงค้างหรือเลือกผ่อนชำระภายใน 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15.0 ของเงินต้นคงค้างและไม่มีดอกเบี้ย อีกทั้งบริษัทฯ ยังจัดทำโครงการ "BAM ช่วยฟื้น คืนธุรกิจ" โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้ลูกหนี้ของบริษัทฯ ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลที่ยังไม่ถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดและไม่มีทรัพย์สินอื่นให้สามารถชำระหนี้ที่ภาระหนี้เงินต้นไม่เกิน 20.0 ล้านบาทได้ โดยเลือกชำระหนี้ครั้งเดียวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน หรือเลือกผ่อนชำระภายใน 10 ปี ในอัตราร้อยละ 80.0 ของราคาประเมินตามหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ ทั้งนี้โครงการดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขอื่นตามที่บริษัทฯ กำหนด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำโครงการอื่น ๆ เพื่อช่วยเหลือลูกค้าทรัพย์สินรอการขาย เช่น "โครงการขายทรัพย์สินแบบผ่อนชำระกับบริษัทฯ" โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยหรือผู้มีงบประมาณจำกัดให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยลูกค้าซื้อทรัพย์สินสามารถซื้อแบบผ่อนชำระกับบริษัทฯ ได้ไม่เกิน 2.0 ล้านบาท รวมถึงห้องชุดในราคาพิเศษให้แก่ผู้มีรายได้น้อยได้พิจารณาซื้อขายในราคาที่เหมาะสม พร้อมโครงการคอนโด คอนโดใจสบายกระเป๋า ซื้อเงินผ่อนคอนโดราคาไม่เกิน 5 แสนบาท ไม่มีเงินดาวน์ อีกทั้งบริษัทฯ ได้จัดทำโครงการ "ที่ดินเพื่อการออม" โดยบริษัทฯ ได้นำทรัพย์สินที่ดินเปล่าบนทำเลทั่วประเทศ ราคาไม่เกิน 2.0 ล้านบาท ออกจำหน่าย โดยไม่คิดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงการจัดโปรโมชัน หรือให้ผู้บริโภคเลือกผ่อนชำระกับบริษัทฯ ตามอัตราดอกเบี้ยพิเศษภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด

บริษัทฯ มีทีมการตลาดที่ดูแลทรัพย์สินรอการขายแต่ละประเภทเพื่อพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาดให้เหมาะสมกับประเภททรัพย์สินรอการขายและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยเครื่องมือทางการตลาดที่บริษัทฯ ใช้ ได้แก่ การติดป้าย ณ สถานที่ตั้งของทรัพย์สิน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ทางเว็บไซต์ รวมถึง Social Media ของบริษัทฯ ทั้ง Facebook, Line และแอปพลิเคชันบนโทรศัพท์มือถือ สื่อโทรทัศน์ สื่อสิ่งพิมพ์ ออกนิตยสารต่าง ๆ การเปิดประมูลสำหรับบุคคลทั่วไป และการติดต่อนักลงทุนและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรง

2.2.2.3 ช่องทางการจำหน่าย

ช่องทางการจำหน่ายแบ่งออกเป็น 2 ส่วนตามการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ กล่าวคือ (ก) ช่องทางการประណอมหนี้ และช่องทางการชำระเงินของลูกหนี้สำหรับธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และ (ข) ช่องทางการจำหน่ายสำหรับธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย

ช่องทางการจำหน่ายในกรณีสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ หมายถึง การประណอมหนี้และช่องทางการชำระเงินของลูกหนี้ โดยภายหลังจากการดำเนินการประណอมหนี้เสร็จสิ้นแล้ว ลูกหนี้ของบริษัทฯ สามารถชำระเงินผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้แก่ การชำระเงินผ่านเคาน์เตอร์เซอร์วิสที่ร้าน 7-Eleven หรือธนาคารพาณิชย์รายใหญ่ทั่วประเทศ เช่น ธนาคารกรุงศรี

อยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งการชำระเงินผ่านเคาน์เตอร์เซอร์วิสข้างต้นช่วยให้ลูกหนี้สามารถชำระเงินผ่านสาขาของธนาคารพาณิชย์ได้ และการชำระเงินที่สำนักงานใหญ่หรือสาขาของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม หากลูกหนี้ไม่สามารถชำระเงินได้ตามเงื่อนไขสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เดิม บริษัทฯ จะพิจารณาว่าจะปรับโครงสร้างหนี้ภายใต้เงื่อนไขใหม่หรือจะดำเนินกระบวนการทางศาล อย่างไรก็ดี โดยทั่วไป บริษัทฯ จะพิจารณาใช้ทั้ง 2 ทางเลือก กล่าวคือการปรับโครงสร้างหนี้ควบคู่ไปกับการกระบวนการทางศาล

ในกรณีของทรัพย์สินรอการขาย บริษัทฯ มีช่องทางการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายที่หลากหลาย อาทิ งานมหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Assets Expos) ทั้งในกรุงเทพมหานครและภูมิภาคอื่น ๆ ทั่วประเทศ การโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่าง ๆ ในประเทศ เว็บไซต์ของบริษัทฯ Social Media และระบบแอปพลิเคชัน BAM บนโทรศัพท์มือถือที่ใช้ในการจองซื้อทรัพย์สินออนไลน์และการให้ข้อมูลข่าวสารประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขายของบริษัทฯ โดยส่วนมากลูกค้าจะซื้อเป็นเงินสดหรือขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และในบางครั้งอาจซื้อแบบผ่อนชำระ ในกรณีที่ลูกค้าซื้อแบบผ่อนชำระ ลูกค้าสามารถเลือกช่องทางการชำระเงินเช่นเดียวกับลูกค้าที่เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายในประเทศไทย*

ในช่วงสองทศวรรษที่ผ่านมา ภาคการเงินไทยได้ถูกเสริมสร้างให้มีความแข็งแกร่งกระทั่งสามารถรองรับเศรษฐกิจที่กำลังเติบโตและช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของตลาดการเงินในต่างประเทศในปัจจุบันได้ ประเทศไทยมีการเพิ่มความระมัดระวังในการดำเนินธุรกรรมทางการเงินอย่างต่อเนื่องโดยมีการกำหนดกฎระเบียบและเพิ่มมาตรการต่าง ๆ หนึ่งในปัจจัยที่สำคัญในการเสริมสร้างภาคการเงินให้แข็งแกร่งก็คือการพัฒนาอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งจะช่วยส่งเสริมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ที่มีประสิทธิภาพ

บริษัทบริหารสินทรัพย์ของไทยทำการรับซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงินเป็นหลัก โดยผ่านการประมูลหรือรับซื้อโดยตรงหลังจากการเจรจาของทั้งสองฝ่าย โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์จะทำการบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) โดยการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้เพื่อหาทางออกที่ดีที่สุดสำหรับทุกฝ่าย รวมทั้งจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) โดยปรับปรุงทรัพย์สินให้มีสภาพดีขึ้นก่อนนำออกจำหน่ายสู่ตลาด ดังนั้น อุตสาหกรรมดังกล่าวจึงมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจในภาพรวม

ยิ่งอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายมีประสิทธิภาพมากขึ้นเพียงใด ก็ยิ่งสามารถลดภาระของสถาบันการเงินมากขึ้นเพียงนั้น ทั้งนี้บริษัทบริหารสินทรัพย์ส่งผลให้เกิดความยืดหยุ่นในภาคการเงินและช่วยให้ภาคการธนาคารมีเสถียรภาพมากขึ้น โดยสามารถช่วยให้ลูกหนี้ที่มีศักยภาพยังคงดำเนินธุรกิจของตนต่อไปได้ อีกทั้งยังเป็นกลไกในการดูดซับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายจากสถาบันการเงินไทยอีกด้วย

การพัฒนาของอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายในประเทศไทย*

สภาพเศรษฐกิจไทยในช่วงตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมามีลักษณะเติบโตอย่างต่อเนื่อง ความแข็งแกร่งของภาพลักษณ์ของภาคการเงินในขณะนั้นเป็นสาเหตุให้รัฐบาลมีแนวคิดที่จะทำให้ประเทศไทยเป็นหนึ่งในศูนย์กลางทางการเงินของ

ภูมิภาคเอเชียเอเชียน โอ่งกงและสิงคโปร์ ในปี 2536 มีการจัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจหรือที่รู้จักในนาม บีไอบีเอฟ (หรือ Bangkok International Banking Facility) เพื่อสนับสนุนการเปิดเสรีตลาดการเงินของประเทศ ซึ่งรัฐบาลไทยต้องการให้เป็น กลไกหลักในการระดมเงินทุนจากต่างประเทศ มีการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับที่สูงเพื่อดึงดูดเงินลงทุนจาก ต่างประเทศเข้ามา และภายใต้การดำเนินงานของบีไอบีเอฟ มีการอนุญาตให้ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นทั้งในประเทศและธนาคาร ต่างประเทศสามารถให้บริการบัญชีการเงินนอกประเทศ (Offshore Banking) ได้ ดังนั้น จึงเกิดช่องทางในการกู้เงินในอัตรา ดอกเบี้ยต่ำจากสถาบันการเงินต่างชาติเข้ามาสู่ประเทศ

เงินทุนที่ไหลเข้ามาจำนวนมากอย่างต่อเนื่องในปี 2538 ถึง ปี 2539 ทำให้สถาบันการเงินสามารถเข้าถึงแหล่ง เงินกู้ได้ง่ายยิ่งขึ้น ในขณะเดียวกัน การใช้อัตราแลกเปลี่ยนแบบคงที่ทำให้ประชาชนจำนวนมากคิดว่าตนไม่มีความเสี่ยงจาก อัตราแลกเปลี่ยน โดยธนาคารกลางเป็นผู้รับความเสี่ยงนั่นเอง ทำให้สถาบันการเงินและประชาชนทำธุรกรรมที่เสี่ยงมากขึ้น ทั้งความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (Exchange Rate Risk) และความเสี่ยงจากความแตกต่างของอายุคงเหลือ (Maturity Risk) หนี้ระยะสั้นที่กู้มาในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐจากต่างประเทศเพิ่มขึ้นสูงมากอย่างรวดเร็ว โดยหนี้ส่วนใหญ่ถูกนำมาปล่อยกู้ แบบระยะยาวในสกุลเงินบาทให้ธุรกิจภายในประเทศ ทำให้เกิดภาวะการไม่สอดคล้องของสกุลเงิน (Currency Mismatch) และระยะเวลาการกู้ยืม (Maturity Mismatch) โดยเงินที่ไหลเข้าจากต่างประเทศส่วนใหญ่นั้นถูกนำไปลงทุนในภาคที่ไม่ ก่อให้เกิดผลผลิต (Non-Productive Sector) โดยเฉพาะในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ใน ช่วงเวลาดังกล่าวมากขึ้นอย่างผิดธรรมชาติซึ่งส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ทะยานสูงขึ้นไปด้วย

เศรษฐกิจทรุดตัวลงในปี 2539 ถึง 2540 เนื่องจากการส่งออกหดตัวและการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด ส่งผลให้เจ้าหน้าที่ ต่างประเทศเริ่มมีความกังวลเกี่ยวกับหนี้ต่างประเทศของไทยและศักยภาพในการเจริญเติบโตและการสิ้นสุดของการเกิด ฟองสบู่ในราคาอสังหาริมทรัพย์ (Asset Price Bubble) ความต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีมากกว่าความต้องการซื้อ เป็นเหตุให้สถาบันการเงินทุกแห่งประสบปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) ที่เพิ่มขึ้นไปพร้อมกับการลดลงอย่างรุนแรง ของราคาทรัพย์สิน หนี้ระยะสั้นในสกุลเงินต่างประเทศมีมากกว่าทุนสำรองเงินตราต่างประเทศ การไหลออกของ เงินทุนอย่างฉับพลันทำให้เกิดวิกฤตสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) เพิ่มขึ้นหนึ่งเท่าตัวในปี 2539 และเพิ่มขึ้น อย่างน่ากังวลอีกเท่าตัวในไตรมาสแรกของปี 2540 ซึ่งในขณะนั้นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) ของสถาบันการเงินต่าง ๆ สูงถึง 225 พันล้านบาท

รัฐบาลใช้ทุนสำรองเงินตราต่างประเทศในการปกป้องค่าเงินบาทเป็นจำนวนมาก และรักษาระบบอัตรา แลกเปลี่ยนคงที่ ซึ่งทำให้ทุนสำรองลดลงอย่างมาก ในที่สุดรัฐบาลภายใต้การบริหารงานของพล.อ.ชวลิต ยงใจยุทธ จึงประกาศเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนให้เป็นการลอยตัวค่าเงิน เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2540 ซึ่งนับเป็นจุดเริ่มต้น ของวิกฤตการเงินเอเชีย เพราะค่าเงินบาทอ่อนตัวลงทันทีร้อยละ 18 และอ่อนตัวลงอย่างต่อเนื่องจนกระทั่งมีราคา 55.50 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐในเดือนมกราคม 2541

สถาบันการเงินรวมทั้งภาคธุรกิจและบริษัทต่างๆ ของไทยที่ได้กู้ยืมเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐในช่วงเวลานั้นได้รับ ผลเสียอย่างหนัก มูลค่าของหนี้สินทะยานขึ้นอย่างรวดเร็วเนื่องจากค่าเงินบาทอ่อนตัวลงอย่างรุนแรงทำให้หนี้ต่างประเทศ เมื่อคิดเป็นสกุลเงินบาทมากขึ้นอย่างก้าวกระโดด ผลกระทบจากวิกฤตการณ์ทางการเงินในครานั้นไม่เพียงจำกัดแค่ ภาคการเงิน แต่ยังกระทบไปถึงภาคอสังหาริมทรัพย์และภาคธุรกิจหลักอื่น ๆ อีกด้วย วิกฤติที่ลุกลามสู่ประเทศอื่น ๆ ใน ภูมิภาคเอเชียทำให้เศรษฐกิจขาดเสถียรภาพ ยิ่งไปกว่านั้น การขาดการบริหารจัดการที่ดีและการขาดการควบคุมและปฏิบัติ

ตามกฎระเบียบของสถาบันการเงินยังซ้ำเติมให้วิกฤติค่าเงินเลวร้ายลง อัตราการว่างงานเพิ่มสูงขึ้น ผู้ประกอบการภาคธุรกิจล้มละลายอย่างกว้างขวาง การปิดตัวของธุรกิจทำให้มีการผิมนัดชำระหนี้และเกิดสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

ภาคสถาบันการเงินไทยทรุดตัวลงอย่างรุนแรง เป็นเหตุให้ในช่วงกลางปี 2540 ธปท. มีคำสั่งให้สถาบันการเงิน 58 แห่ง ระงับการดำเนินงานชั่วคราวเนื่องจากเกิดภาวะล้มละลายหรือขาดสภาพคล่อง โดยมีเจ้าหนี้รายใหญ่ที่สุดคือกองทุนฟื้นฟูฯ ซึ่งขณะนั้นมีมูลค่าหนี้ถึง 1.4 ล้านล้านบาท

จากการที่ทุนสำรองเงินตราต่างประเทศลดลงอย่างต่อเนื่อง ทำให้ในที่สุดรัฐบาลไทยตัดสินใจกู้เงินจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ หรือ ไอเอ็มเอฟ (International Monetary Fund) มาเพื่อพยุงสถานะทางการเงินของประเทศในขณะนั้น

ต่อมา รัฐบาลจึงได้จัดตั้งองค์กรเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน (“ปรส.”) (The Financial Sector Restructuring Authority) ในเดือนตุลาคม 2540 โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อประเมินปรับปรุงแผนฟื้นฟู และจัดการสินทรัพย์ของสถาบันการเงิน 56 แห่งที่ถูกปิดไป โดย ปรส. ต้องการคัดแยกหนี้เสียออกจากระบบเพื่อนำมาปรับโครงสร้างหนี้เสียบางส่วนถูกประมูลซื้อโดยสถาบันการเงินต่างชาติ ส่วนที่เหลือรัฐบาลได้จัดตั้ง บบส. ตามพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน พ.ศ. 2540 เพื่อซื้อและรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายจากสถาบันการเงิน ทั้ง 56 แห่งที่ถูกปิดตัวลงในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจเอเชียและนำมาบริหารจัดการก่อนนำออกจำหน่าย ดังนั้น บบส. จึงถือเป็นองค์กรบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายแห่งแรกในประเทศไทย

รัฐบาลไทยต้องการแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายอย่างเป็นรูปธรรมยิ่งขึ้น จึงมีการอนุญาตให้จัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ตาม พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดสามารถจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ภายใต้การกำกับดูแลของธปท. ทั้งนี้ พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์สินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายที่สถาบันการเงินสามารถจำหน่ายหรือโอนให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ ซึ่งประกอบด้วย (1) สินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกจัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน (2) จัดชั้นสงสัย (3) จัดชั้นสงสัยจะสูญ และ (4) ทรัพย์สินรอการขายที่อยู่ในข่ายต้องจัดชั้นเนื่องจากมีมูลค่าตลาดต่ำกว่าต้นทุนที่ได้มาและต่อมาภายในปีเดียวกัน ธปท. ก็ได้มีการเพิ่มขอบเขตของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายอีก 2 ประเภทคือเพิ่ม (5) สินทรัพย์จัดชั้นสูญ และ (6) สินทรัพย์ที่สถาบันการเงินได้จำหน่ายออกจากบัญชีไปแล้ว

ในปี 2541 บสภ. ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายจาก BBC ที่ได้ยุติการประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ไปเมื่อเดือนสิงหาคม 2541

ในเดือนเมษายน 2543 บสภ. ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามมติคณะรัฐมนตรีเพื่อรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) บสภ. มีกองทุนฟื้นฟูฯ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทร้อยละ 99.99 เช่นเดียวกับ บสภ.

ในปี 2544 บสภ. ถูกจัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.ก. บสภ. เพื่อแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย โดยส่งเสริมให้สถาบันการเงินของรัฐและเอกชนดำเนินการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายออกจากระบบให้แก่ บสภ. เพื่อบริหารจัดการ พ.ร.ก. บสภ. มีมาตรการให้สถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มี

กองทุนฟื้นฟูหน่วยงานของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจแห่งใดแห่งหนึ่งหรือรวมกันเป็นผู้ถือหุ้นเกินร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว โอนสินทรัพย์ที่จัดเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายทั้งหมดให้แก่ บสท. ภายในเวลาที่ บสท. กำหนด ส่วนสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์อื่นนอกจากที่กำหนดสามารถโอนสินทรัพย์ให้แก่ บสท. ได้เช่นกัน ทั้งนี้ บสท. ได้รับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายมูลค่ารวม 770 พันล้านบาท โดยร้อยละ 81 ของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายมาจากธนาคารของรัฐ

ในปี 2548 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ บบส. โอนขายสินทรัพย์หลัก ได้แก่ เงินลงทุน ในลูกหนี้ ทรัพย์สินรอการขาย และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ บสท. รวมทั้งให้ บสท. รับโอนพนักงานของ บบส. มาตามความสมัครใจอีกด้วย ซึ่งช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินงานของ บสท. ต่อมาในปี 2549 บบส. ได้เลิกกิจการ ตามพระราชบัญญัติยุบเลิกบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน พ.ศ. 2549 การยุบเลิกนั้นเพื่อลดภาระของภาครัฐในการจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายในระบบสถาบันการเงิน เนื่องจากขณะนั้นระบบสถาบันการเงินของประเทศประสบความสำเร็จในการปฏิรูปบางส่วนแล้ว อีกทั้งยังมีการควบคุมที่ดีและแข็งแกร่งพอที่จะจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายได้เอง

ในปี 2554 บสท. ทำการโอนกลับสินทรัพย์ที่ไม่สามารถปรับโครงสร้างหนี้ได้ และขายสินทรัพย์ให้กับสถาบันการเงินเพื่อยุบเลิกกิจการ เนื่องจาก บสท. เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่จัดตั้งขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาหนี้เสียของระบบโดยมีกำหนดอายุเพียง 10 ปี ตามมาตรา 95 แห่ง พ.ร.ก. บสท.

ณ เดือนธันวาคม 2562 จำนวนบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จดทะเบียนประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์กับ ธปท. มีทั้งสิ้น 61 แห่ง (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

ผลกระทบของอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายของไทย ในเชิงเศรษฐกิจและสังคม*

วัตถุประสงค์สำคัญของสถาบันการเงินในการจำหน่ายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย 3 ประการ ได้แก่

1. เพื่อดำเนินการบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ซึ่งช่วยขับเคลื่อนให้มูลหนี้ตั้งต้นลดมูลค่าลงน้อยที่สุด
2. เพื่อลดจำนวนประมาณการหนี้สินที่สถาบันการเงินรับรู้ ทำให้สถาบันการเงินสามารถปรับโครงสร้างทางการเงินและเพิ่มทุนได้อย่างสะดวก ซึ่งส่งผลให้สถาบันการเงินสามารถมุ่งเน้นกิจกรรมการให้กู้ยืมเงินได้ และนำไปสู่การพัฒนาของระบบสินเชื่อต่อไป
3. เพื่อพัฒนาคุณภาพของหนี้สูญโดยการถ่ายโอนความรับผิดชอบในการจัดการสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะ ในการทำให้สินทรัพย์ที่มีปัญหานั้นสามารถเพิ่มมูลค่าขึ้นมาได้

บริษัทบริหารสินทรัพย์ช่วยแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายในระบบสถาบันการเงิน โดยเน้นการเจรจาประนอมหนี้กับลูกหนี้บนพื้นฐานของความร่วมมือกันระหว่างบริษัทบริหารสินทรัพย์ (เจ้าหนี้) และลูกหนี้ ผ่านมาตรการที่หลากหลาย อาทิ การขายระยะเวลาก่อนชำระหนี้ การให้ระยะเวลาลดหนี้เงินต้นและ/หรือดอกเบี้ย การลดเงินต้น การลดอัตราดอกเบี้ย หรือการพักชำระดอกเบี้ย และการแปลงหนี้เป็นทุน ด้วยการปรับปรุง

โครงสร้างหนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย และการฟื้นฟูธุรกิจของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพ ทำให้สถาบันการเงินสามารถจัดการคุณภาพของสินทรัพย์ได้คล่องตัวและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น นอกจากนี้การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของลูกค้านี้ให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ยังเป็นการช่วยให้เศรษฐกิจสามารถขับเคลื่อนต่อไปข้างหน้า และสร้างเสถียรภาพต่อภาคการเงินอีกด้วย

นอกจากนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้ปฏิบัติหน้าที่จัดการทรัพย์สินมุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมจำหน่ายเพื่อตอบสนองความต้องการซื้อของกลุ่มเป้าหมาย โดยมีการตรวจสอบ การบ่งชี้จุดที่ต้องปรับปรุงใหม่ และอาจมีการลงทุนเพิ่มเติมเมื่อจำเป็นเพื่อพัฒนาคุณภาพของทรัพย์สินนั้น การกระทำดังกล่าวส่งผลให้มูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นและนำเงินกลับมาหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจได้อีกครั้ง

ผู้มีส่วนร่วมหลักในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายของประเทศไทย*

อุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายของประเทศไทยประกอบด้วยผู้มีส่วนร่วมหลัก 4 ฝ่าย ได้แก่ ผู้จำหน่ายหรือประมุขขายพอร์ตสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย ผู้ซื้อหรือประมุขซื้อพอร์ตสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย หน่วยงานกำกับดูแล และผู้เกี่ยวข้องอื่น เช่น ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์และสำนักงานกฎหมาย เป็นต้น ซึ่ง บสท. และ บสส. นับว่าเป็นผู้ซื้อหรือประมุขซื้อพอร์ตสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายจากสถาบันการเงินรายใหญ่ที่สุดสองแห่งของอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย ดำเนินกิจการบริหารจัดการสินทรัพย์และสร้างความแข็งแกร่งให้แก่ระบบภาคการเงินได้

(1) ผู้จำหน่ายหรือผู้ประมุขขายพอร์ตสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย

ผู้จำหน่ายหรือผู้ประมุขขายในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย หมายความว่าผู้จัดหาหรือนำส่งสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย โดย พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์ระบุว่าผู้จำหน่ายที่สามารถโอนหรือจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ได้แก่

- สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 (“พ.ร.บ. ธุรกิจสถาบันการเงิน”) ประกอบด้วย
 - ธนาคารพาณิชย์
 - บริษัทเงินทุน
 - บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์
- บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (ยุบเลิกแล้ว)
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- ธนาคารออมสิน

- ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย
- ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย
- ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย
- กองทุนฟื้นฟูฯ
- บสท. (ยุบเลิกแล้ว)
- ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินตาม พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์
- นิติบุคคลอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ธนาคารพาณิชย์และผู้ประกอบธุรกิจที่มีใช้สถาบันการเงินนั้นเป็นผู้จำหน่ายหรือประมวลขายพอร์ตสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายหลัก โดยสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับโอนส่วนใหญ่คือพอร์ตเงินลงทุนในสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs)

(2) ผู้ซื้อหรือผู้ประมวลซื้อพอร์ตสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย

พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์กำหนดให้ผู้ซื้อหรือผู้ประมวลซื้อพอร์ตสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายต้องจดทะเบียนรับอนุญาตประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์กับ ธปท. ณ เดือนธันวาคม 2562 มีบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จดทะเบียนแล้วจำนวน 61 แห่งในประเทศไทย โดยสามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภท คือ บริษัทในเครือของกลุ่มสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วย พ.ร.บ. ธุรกิจสถาบันการเงิน จำนวน 9 แห่ง และบริษัทที่มีได้เป็นบริษัทในเครือของกลุ่มสถาบันการเงินใด ๆ ซึ่งบริษัทที่มีได้สังกัดอยู่ในกลุ่มสถาบันการเงินใดๆ จะสามารถถือครองทรัพย์สินด้อยคุณภาพได้โดยไม่มีกรอบเวลาที่จำกัด ต่างจากบริษัทในเครือของกลุ่มสถาบันการเงินที่จะสามารถถือครองทรัพย์สินดังกล่าวได้เพียง 5 ปี และผ่อนผันให้ถือครองต่อได้อีก 5 ปีหลังเกินกำหนดจาก 5 ปีแรก โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ทุกแห่งสามารถจำหน่ายสินทรัพย์ผ่านสาขาของตนหรือตัวแทน เช่น สาขาของธนาคาร เป็นต้น โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหญ่จำแนกตามมูลค่าสินทรัพย์ ประกอบด้วย บสท. บสส. และบริษัทบริหารสินทรัพย์ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

- บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เป็นบริษัทในเครือของกลุ่มสถาบันการเงิน ตามกฎหมายว่าด้วย พ.ร.บ. ธุรกิจสถาบันการเงิน

บริษัทบริหารสินทรัพย์ในเครือ	สถาบันการเงินที่เป็นบริษัทแม่
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ที เอส จำกัด บริษัท บริหารสินทรัพย์ เอ็น เอฟ เอส จำกัด บริษัท บริหารสินทรัพย์ แม็กซ์ จำกัด	บริษัท ทุนธนาชาติ จำกัด (มหาชน)
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ทวี จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
บริษัท บริหารสินทรัพย์ เพทาย จำกัด	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
บริษัท บริหารสินทรัพย์ พหลโยธิน จำกัด (บริษัท บริหารสินทรัพย์ พญาไท จำกัด เดิม)	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
บริษัท บริหารสินทรัพย์ สาทรร จำกัด	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
บริษัท บริหารสินทรัพย์ รัชโยธิน จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่มา ข้อมูลที่สามารถเข้าถึงได้โดยสาธารณะจากรายงานประจำปีของสถาบันการเงินที่เป็นบริษัทแม่

บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เป็นบริษัทในเครือของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วย พ.ร.บ. ธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบของ ธปท. ด้านหลักเกณฑ์การรายงานงบการเงิน อาทิ การจัดทำงบการเงินรวมของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมถึงหลักเกณฑ์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่กำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เป็นบริษัทในเครือของสถาบันการเงินสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์หรือการขายไว้ที่ 5 ปี และสามารถผ่อนผันระยะเวลาการถือครองอีก 5 ปี หรือ 10 ปี ขึ้นอยู่กับกลุ่มของอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ถูกจำแนกตามประกาศ ธปท. ที่ สนส. 23/2552 หากมีการผ่อนผันระยะเวลา จะต้องเป็นกรณีที่สถาบันการเงินที่เป็นบริษัทแม่มีอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ถือครองเกินระยะเวลาไม่เกินร้อยละ 10.0 ของเงินกองทุน แต่หากเกินร้อยละ 10.0 ของเงินกองทุน ธปท. จะผ่อนผันระยะเวลาให้ในกรณีที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถกู้เงินสำรองตามกำหนดขั้นต้นตามประกาศ อันได้แก่ การกู้เงินสำรองอัตราร้อยละ 20.0 ร้อยละ 40.0 ร้อยละ 55.0 และสูงสุดที่ร้อยละ 70.0 ของมูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชีอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภายในปีที่ 2 ปีที่ 3 ปีที่ 4 และ ปีที่ 5 ของระยะเวลาการถือครองเพื่อการกู้เงินสำรอง ตามลำดับ โดยเงินสำรองสำหรับปีที่ 1 ของระยะเวลาการถือครองเพื่อการกู้เงินสำรอง ได้รับยกเว้นที่อัตราร้อยละ 0.0

ขณะที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ไม่ได้เป็นบริษัทในเครือของสถาบันการเงินใดสามารถถือครองทรัพย์สินหรือการขายได้อย่างไม่มีกำหนด บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เป็นบริษัทในเครือของสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะได้รับความช่วยเหลือด้านเงินลงทุนที่ใช้ในการเข้าประมูลซื้อพอร์ตสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินหรือการขายจากสถาบันการเงินที่เป็นบริษัทแม่

- บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีได้เป็นบริษัทในเครือของสถาบันการเงิน ตามกฎหมายว่าด้วย พ.ร.บ. ธุรกิจสถาบันการเงิน

บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ไม่ได้มีสถาบันการเงินหรือบริษัทโฮลดิ้งของกลุ่มธุรกิจทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วย พ.ร.บ. ธุรกิจสถาบันการเงินเป็นบริษัทแม่ ประกอบด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจและบริษัทบริหารสินทรัพย์ของเอกชน

สำหรับอุตสาหกรรมนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุด 2 อันดับแรก คือ บสภ. และ บสส. เนื่องจากถือหุ้นโดยกองทุนฟื้นฟูฯ สำหรับภาคเอกชน บริษัทบริหารสินทรัพย์ เจ จำกัด และ บริษัทบริหารสินทรัพย์ เอส ดับบลิว พี จำกัด (ชื่อเดิม บริษัทบริหารสินทรัพย์ ศรีสวัสดิ์ จำกัด) เป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ในเครือของ บริษัท เจ เอ็ม ที เน็ทเวอร์ค เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ศรีสวัสดิ์ พาวเวอร์ 1979 จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ บริษัทแม่ทั้งสองมีการดำเนินกิจการธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ แต่ไม่ถือเป็นสถาบันการเงิน เช่น ธุรกิจให้บริการติดตามเร่งรัดหนี้สิน หรือ ธุรกิจปล่อยสินเชื่อส่วนบุคคล และเมื่อบริษัทต้องการซื้อหรือประมูลซื้อพอร์ตสินเชื่อด้วยคุณภาพ จึงต้องจดทะเบียนประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์กับ ธปท. ตาม พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์ ในขณะที่เดียวกัน บริษัทบริหารสินทรัพย์ประเภทนี้ซึ่งมิได้เป็นบริษัทในเครือของกลุ่มภาคการเงินจะไม่ถูกจำกัดเรื่องระยะเวลาการถือครองทรัพย์สินหรือการขายอีกด้วย

(3) หน่วยงานกำกับดูแล

ธปท. เป็นหน่วยงานกำกับดูแลบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดสามารถยื่นจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ การจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ว่าการ ธปท.

ทั้งนี้ ธุรกิจต่างๆ อาทิ การซื้อขายถ่ายโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย การซื้อหุ้นเพิ่มทุนในกิจการที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ถือหุ้นที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือการปรับโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้ การรับจ้างบริหารจัดการเงินกู้ที่มีปัญหา และการรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้จะต้องรายงานหรือได้รับอนุญาตจาก ธปท. ก่อน ตาม พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์ และที่มิการแก้ไขเพิ่มเติม และ ประกาศ ธปท. ที่ สนส. 5/2562

(4) ผู้เกี่ยวข้องอื่น

- ผู้มีส่วนร่วมซึ่งอยู่ในฐานะตัวกลางหรือบุคคลที่สามในการให้บริการต่างๆ ที่สนับสนุนอุตสาหกรรม ซึ่งต้องใช้ความรู้ความชำนาญและทักษะเฉพาะในระดับมืออาชีพ ประกอบด้วย
 - ผู้เชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ที่ดำเนินการประเมินมูลค่าของหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย เช่น ที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และพาหนะยานยนต์ เป็นต้น
 - สำนักงานกฎหมาย มีส่วนในการทำงานตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทบริหารสินทรัพย์
- ผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย ได้แก่
 - ลูกหนี้ที่รับโอนมาจากสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นลูกหนี้จากพอร์ตสินเชื่อด้อยคุณภาพที่ซื้อโดยบริษัทบริหารสินทรัพย์
 - ผู้ซื้อทรัพย์สินรอการขาย ทั้งผู้ซื้อบริษัท และผู้ซื้อรายย่อย

ลักษณะของอุตสาหกรรมการบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายของไทย*

บริษัทในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายสามารถปรับกลยุทธ์ และดำเนินงานในแต่ละช่วงเวลาของวัฏจักรธุรกิจได้ กล่าวคือในขณะที่เศรษฐกิจชะลอตัว บริษัทบริหารสินทรัพย์อาจเข้าซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เนื่องจากสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายจะเกิดขึ้นมากในช่วงเวลาเศรษฐกิจตกต่ำดังกล่าว จากนั้นจะมีการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายที่ถูกซื้อ และเมื่อเศรษฐกิจฟื้นตัวหรือขยายตัว ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) จะถูกจำหน่ายทอดตลาด ธุรกิจหลักของบริษัทบริหารสินทรัพย์ประกอบด้วยการซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) หรือทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) หรือสินทรัพย์ค้ำประกัน จากสถาบันการเงินตามที่ระบุไปแล้วข้างต้น โดยรายได้ของบริษัทบริหารสินทรัพย์จะมาจากสองช่องทางหลัก ได้แก่ (1) การปรับโครงสร้างหนี้และการบริหารจัดการหนี้ (การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs)) และ (2) การจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายหรือสินทรัพย์ค้ำประกัน (การบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPAs))

บริษัทบริหารสินทรัพย์ดำเนินการช่วยเหลือลูกหนี้ในการปรับโครงสร้างหนี้ผ่านมาตรการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการเจรจาปรับปรุงข้อตกลงและระยะเวลาในการชำระเงินใหม่ โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์จะมีรายได้มาจากดอกเบี้ยที่เรียกเก็บจากลูกหนี้จากการปรับโครงสร้างหนี้ นอกจากนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ยังสามารถมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักประกันของลูกหนี้จากการโอนทรัพย์สินชำระหนี้ ซึ่งการบริหารจัดการและจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวมีส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพ

ของอสังหาริมทรัพย์ก่อนถูกนำกลับคืนสู่ระบบเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ถือเป็นส่วนหนึ่งของการส่งเสริมการพัฒนาภาคธุรกิจและการเติบโตของระบบเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน อย่างไรก็ตามภาพรวมการดำเนินธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการกว่าที่จะได้รับผลการรับรู้ทางด้านรายได้ อีกทั้งยังต้องมีพนักงานที่มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินงานทั้งในเรื่องของการเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ รวมไปถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายให้เป็นที่ต้องการของตลาด จึงทำให้การเข้ามาของบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่ต้องมีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญจึงจะสามารถดำเนินธุรกิจอยู่ในอุตสาหกรรมนี้ได้

พลวัตการแข่งขันของอุตสาหกรรม*

บสภ. และ บสส. เป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ของไทยที่มีสินทรัพย์รวมขนาดใหญ่ที่สุดสองอันดับแรก ซึ่งมีข้อได้เปรียบที่ชัดเจนกว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์อื่น เช่น ความแข็งแกร่งด้านเงินทุน ประสบการณ์ในอุตสาหกรรม บุคลากรที่มีความเป็นมืออาชีพ พันธมิตรที่เป็นสถาบันการเงินซึ่งทำหน้าที่เป็นแหล่งเงินกู้ให้กับลูกค้าของบริษัท และเครือข่ายการจัดจำหน่ายและให้บริการที่ครอบคลุม ทำให้ทั้งสองบริษัทยังคงดำรงสถานะผู้นำในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรมบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย

(1) ความแข็งแกร่งด้านเงินทุน

ในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถแข่งขันได้ บริษัทบริหารสินทรัพย์จะต้องมีเงินทุนที่เพียงพอต่อการขยายพอร์ตสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPLs) โดยการเข้าแข่งขันประมูลซื้อจากผู้จำหน่ายเป็นหลัก บริษัทที่มีสินทรัพย์รวมขนาดใหญ่ที่สุดสองอันดับแรกต่างเป็นผู้ประกอบการที่ได้รับการสนับสนุนจากกระทรวงการคลังโดยผ่านกองทุนฟื้นฟูฯ จึงทำให้มีความแข็งแกร่งทางด้านเงินทุน ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ยังไม่สามารถช่วงชิงสถานะผู้นำตลาดไปได้ในอนาคตอันใกล้ นอกจากนั้น ประวัติทางการเงินและชื่อเสียงที่ดีของสองบริษัทประกอบกับการมีกองทุนฟื้นฟูฯ ทำให้ทั้งสองบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ง่าย ทั้งจากสินเชื่อธนาคาร การออกหุ้นกู้ หรือเครื่องมือในการกู้ยืมอื่นๆ

(2) ประสบการณ์ในตลาด

บริษัทที่มีสินทรัพย์รวมขนาดใหญ่ที่สุดสองอันดับแรก ซึ่งได้แก่ บสภ. และ บสส. นั้นได้ถูกก่อตั้งขึ้นหลังจากการเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินเอเชียในปี 2540 จึงผ่านการดำเนินงานและสั่งสมประสบการณ์ในตลาดมาอย่างยาวนาน แม้ว่าการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์จะไม่ได้มีขั้นตอนที่ย่างยากมากนัก หากแต่ผู้ประกอบการรายใหม่จำเป็นต้องใช้เวลาระยะหนึ่งในการสั่งสมประสบการณ์เพื่อนำไปพัฒนาบุคลากรให้มีความเข้าใจตลาด การมีทักษะ ความรู้ และความเข้าใจที่สมบูรณ์จะช่วยให้การประเมินมูลค่าสินทรัพย์และหลักประกันรวมถึงการประเมินความเสี่ยงของสินทรัพย์มีความถูกต้องเหมาะสม และแม่นยำ ทำให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัททั้งสองแห่งที่มีทั้งพอร์ตสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายขนาดใหญ่ที่สุดและมีข้อได้เปรียบของการเป็นผู้ริเริ่มในตลาดรายแรก ๆ ได้ผ่านการสั่งสมประสบการณ์อันล้ำค่าในตลาดมาอย่างโชกโชน ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทรายใหม่ไม่สามารถหาได้โดยง่าย

(3) บุคลากรที่มีความเป็นมืออาชีพ

บสภ. และ บสส. มีการพัฒนาบุคลากรให้มีคุณภาพและความเป็นมืออาชีพอย่างต่อเนื่องโดยการคัดสรรและพัฒนาทรัพยากรบุคคล สถานะผู้นำตลาดและชื่อเสียงที่สั่งสมมานานทำให้บริษัททั้งสองสามารถดึงดูดและรักษามูลค่าบุคลากรที่มีคุณภาพเอาไว้ได้ ดังนั้นการที่ผู้ประกอบการรายใหม่จะหันมาพัฒนาบุคลากรที่มีคุณภาพและมีประสบการณ์รวมถึง

ความสามารถให้ทัดเทียมกับระดับความชำนาญของบุคลากรในบริษัทชั้นนำนั้นก็อาจทำได้โดยง่าย จึงถือเป็นข้อได้เปรียบอีกข้อหนึ่งของบริษัทชั้นนำทั้งสอง

(4) พันธมิตรที่เป็นสถาบันการเงิน

บสก. และ บสส. มีพันธมิตรที่ทำหน้าที่เป็นแหล่งเงินกู้ให้กับลูกค้าที่ซื้อทรัพย์สินของ บสก. และ บสส. เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และธนาคารทหารไทย ทำให้ลูกค้าของ บสก. สามารถเข้าถึงแหล่งเงินกู้ได้ง่ายขึ้น และสะดวกมากขึ้น ซึ่งเป็นข้อได้เปรียบอีกข้อหนึ่งที่สำคัญอีกข้อหนึ่งที่ทำให้บริษัทชั้นนำทั้งสอง

(5) เครือข่ายการจัดจำหน่ายและให้บริการ

บสก. และ บสส. มีการขยายเครือข่ายสาขาไปยังภูมิภาคต่างๆ ในประเทศเพื่อเป็นฐานในการดำเนินธุรกิจ การขยายจุดให้บริการที่ครอบคลุมช่วยเพิ่มช่องทางในการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) กลับเข้าสู่ตลาดมากขึ้นและเป็นเหตุให้ผลการดำเนินการดีขึ้นตามลำดับ อีกทั้งยังทำให้ บสก. และ บสส. สามารถบริหารจัดการกับลูกหนี้และทรัพย์สินที่มีอยู่ทั่วประเทศได้อย่างมีประสิทธิภาพและทั่วถึง โดยในปี 2562 บสก. ยังคงมีเครือข่ายและช่องทางการให้บริการมากที่สุด ในอุตสาหกรรม สำหรับบริษัทบริหารสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ได้กล่าวตามข้างต้นนั้น แต่ละรายมีเพียงสำนักงานใหญ่ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล สาขาเดียว และยังไม่มีการขยายสาขาออกไปยังส่วนภูมิภาค การลงทุนขยายเครือข่ายการจัดจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายและการให้บริการจะต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ซึ่งอาจจะเป็นอุปสรรคหนึ่งของผู้ประกอบการรายใหม่ที่ต้องการเข้ามาแข่งขันให้ทัดเทียมผู้นำในอนาคตรุ่นต่อไป

พัฒนาการของกฎระเบียบที่ส่งเสริมอุตสาหกรรมในเชิงพาณิชย์*

นับตั้งแต่การก่อตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ในปี 2541 ธปท. ได้ปรับแก้กฎระเบียบอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยกฎระเบียบที่มีการปรับปรุงนั้นได้สร้างโอกาสในการดำเนินธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์มากขึ้น ทั้งการเพิ่มขึ้นของอุปทานสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายที่มีการขยายตัวไปยังภาคธนาคารและสถาบันการเงินหลากหลายแห่งกว่าในอดีต ในขณะที่ขอบเขตคำจำกัดความของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายได้ถูกขยายมากขึ้น ทั้งในส่วนของหลักเกณฑ์การจัดชั้นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หลักทรัพย์ค้ำประกัน และเงินลงทุน ซึ่งปัจจุบันคำจำกัดความของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายตามประกาศ ธปท. ที่ สนส. 5/2562 อาจแบ่งเป็น 4 หมวด ได้แก่ (1) สินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกจัดชั้นตามประกาศ ธปท. ว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน อันได้แก่ สินทรัพย์จัดชั้นสูง สินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูง สินทรัพย์จัดชั้นสงสัย และสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน (2) สินทรัพย์จัดชั้นที่สถาบันการเงินได้จำหน่ายออกจากบัญชีไปแล้ว (3) ทรัพย์สินรอการขาย และ (4) เงินลงทุนของบริษัทบริหารสินทรัพย์ นอกจากนี้การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ขายและมูลค่าที่ตราไว้ของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย จะมีส่วนเพิ่มโอกาสในการเติบโตของบริษัทบริหารสินทรัพย์และความต้องการขายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต

โดยทั่วไปแล้ว สถาบันการเงินถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายไว้ได้ 5 ปี และสามารถผ่อนผันระยะเวลาการถือครองอีก 5 ปี หรือ 10 ปี ขึ้นอยู่กับกลุ่มของอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่จำแนกตามประกาศ โดยจะต้องเป็นกรณีที่สถาบันการเงินมีอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองมาเกินกว่าระยะเวลาไม่เกินร้อยละ 10.0 ของเงินกองทุน แต่หากเกินร้อยละ 10.0 ของเงินกองทุน ธปท. จะผ่อนผันระยะเวลาให้ในกรณีที่สถาบันการเงินสามารถกันเงินสำรอง

ตามกำหนดขั้นต่ำตามประกาศซึ่งเป็นถือการอย่างหนึ่ง สถาบันการเงินจะต้องดำรงเงินทุนสำรองไว้ส่วนหนึ่งเพื่อการถือครองทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวจะมีค่ากำหนดขั้นต่ำคงที่ในระยะ 5 ปีแรก และค่ากำหนดจะค่อย ๆ เพิ่มขึ้นสำหรับการถือครองทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ในช่วงผ่อนผัน การดำเนินการดังกล่าวทำให้สถาบันการเงินไม่สามารถนำเงินทุนไปใช้ในการอื่น ๆ ได้ ทำให้สถาบันการเงินมีแนวโน้มที่จะขายทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ก่อนที่จะถึงกำหนดระยะเวลาถือครองที่ต้องกันเงินทุนสำรองเพิ่มไว้เพื่อลดภาระของการสำรองเงินทุน กฎระเบียบดังกล่าวได้สร้างโอกาสให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถเข้าซื้อทรัพย์สินรอการขายจากสถาบันการเงินได้ในราคาที่ถูกลง

ในปี 2562 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2562 เพื่อขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์ให้สามารถรับซื้อ รับโอน และรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายจากผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน (Non-bank) ตลอดจนการรับเป็นที่ปรึกษาให้แก่ลูกหนี้สถาบันการเงิน หรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ การปรับปรุงแก้ไขดังกล่าวมีเป้าหมายเพื่อให้การแก้ไขปัญหาหนี้ครัวเรือนของไทยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้ ยังได้มีการกำหนดลักษณะต้องห้ามของกรรมการและผู้มีอำนาจในการจัดการบริษัทบริหารสินทรัพย์เพื่อให้การดำเนินงานมีความโปร่งใสและสอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลมากยิ่งขึ้น

แนวโน้มของการพัฒนาอุตสาหกรรมการบริหารสินทรัพย์ไทย*

นวัตกรรมทางธุรกิจต่าง ๆ มีส่วนผลักดันการเติบโตของอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายมายาวนานกว่า 20 ปี และจะยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของการพัฒนาอุตสาหกรรมต่อไปในอนาคตจากการวิเคราะห์อุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายของไทย บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถปรับกลยุทธ์ และดำเนินงานในแต่ละช่วงเวลาของวัฏจักรธุรกิจได้ กล่าวคือในขณะที่เศรษฐกิจชะลอตัว แม้ว่าผลประกอบการของบริษัทบริหารสินทรัพย์อาจมีแนวโน้มลดลงตามวัฏจักรธุรกิจ บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถเข้าซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPLs) และ ทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นด้วยต้นทุนที่ต่ำ เนื่องจากอุปทานของสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายที่มีจำนวนมากในช่วงเศรษฐกิจขยายตัว ขณะที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันและทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ในช่วงเศรษฐกิจขยายตัว ด้วยลักษณะการประกอบธุรกิจดังกล่าวส่งผลให้อุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ยอดรวมสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในเครือของกลุ่มสถาบันการเงิน ซึ่งรวมถึง บสภ. มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีปัจจัยสำคัญหนึ่งมาจากการที่ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ได้ก่อตั้ง บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ในปี 2559 เพื่อทำหน้าที่รับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยมาบริหารจัดการ นอกจากนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์เอกชนหลายรายยังมีสินทรัพย์รวมที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก เช่น บริษัท บริหารสินทรัพย์ มหานคร จำกัด บริษัท บริหารสินทรัพย์ แอลเอสเอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัทบริหารสินทรัพย์ เจ จำกัด

ขณะที่ยอดรวมสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในเครือของกลุ่มสถาบันการเงินมีการลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการดำเนินธุรกิจที่มีแนวโน้มอนุรักษ์นิยมของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในเครือของกลุ่มสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม บริหารสินทรัพย์ในเครือของกลุ่มสถาบันการเงินส่วนใหญ่ อาทิ บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด

บริษัท บริหารสินทรัพย์ เพทาย จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ ที เอส จำกัด มีผลการดำเนินงานที่มีเสถียรภาพ และมีอัตราหนี้สินต่อทุน (Debt-to-equity ratio) ที่ต่ำ

บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในเครือของกลุ่มสถาบันการเงินมีอัตราหนี้สินต่อทุน (Debt-to-equity ratio) ที่สูงกว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์ในเครือของกลุ่มสถาบันการเงิน เนื่องจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในเครือของกลุ่มสถาบันการเงินส่วนใหญ่ยังคงมีความต้องการเงินทุนเพื่อขยายกิจการ ผ่านการซื้อทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ที่มากขึ้น และการขยายเครือข่ายสาขาเพื่อให้บริการลูกค้ามากขึ้น

การเติบโตของอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายส่งผลให้มีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาในอุตสาหกรรม ซึ่งผู้ประกอบการรายใหม่มักจะเป็นบริษัทในเครือ หรือมีความสัมพันธ์เชิงกลุ่กับสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เช่น บริษัท บริหารสินทรัพย์ เอส ดับบลิว พี จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับ ธปท. และเปิดดำเนินการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2557 เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ศรีสวัสดิ์คอร์ตโปรแชน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการสินเชื่อรถยนต์ และที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายจำเป็นต้องใช้เงินทุนจำนวนมากเพื่อดำเนินธุรกิจ และใช้ระยะเวลาช่วงหนึ่งในการสร้างผลกำไร ดังนั้น บริษัทบริหารสินทรัพย์ขนาดใหญ่ และมีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมเป็นเวลานาน จึงมีความได้เปรียบเชิงการแข่งขันที่สูงกว่าผู้ประกอบการรายใหม่ กล่าวคือบริษัทที่มีเงินทุนจำนวนมากจะได้ประโยชน์ในการประมูลพอร์ตสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย นอกจากนี้ บริษัทขนาดใหญ่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้โดยง่ายและหลากหลายกว่า ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินมีแนวโน้มที่จะต่ำกว่าบริษัทขนาดเล็กจากอันดับความน่าเชื่อถือที่สูงกว่า และชื่อเสียงของบริษัทขนาดใหญ่ รวมทั้ง การประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) ในการดำเนินงาน

อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยโดยรวมมีแนวโน้มปรับตัวลดลงเล็กน้อยในปี 2562 ทั้งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และพื้นที่จังหวัดภูมิภาค เนื่องจากปัจจัยกดดัน ได้แก่ มาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เข้มงวดมากขึ้น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่จะเริ่มใช้ในปี 2563 และกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าตลาดระดับกลางถึงล่างที่ลดลงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปัญหานี้ครัวเรือน ในขณะที่ราคาของที่อยู่อาศัยก็มีการปรับตัวสูงขึ้นเช่นกัน จากอุปสงค์ที่สูงขึ้น ราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น นอกจากนี้ อุปทานของที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ราคาถูกมีแนวโน้มปรับตัวลดลง เนื่องจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เน้นการเปิดโครงการที่มีราคาสูง จากสภาพตลาดที่อยู่อาศัยในตลาดระดับกลางถึงล่างที่ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างช้าๆ และกำไรจากการเปิดโครงการที่มีราคาสูงซึ่งมีผลกำไรที่สูงกว่า ดังนั้น ประชาชนซึ่งมีรายได้ไม่เพียงพอต่อการซื้อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จึงอาจเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของผู้ประกอบการบ้านมือสอง รวมถึงบริษัทบริหารสินทรัพย์

บริษัทบริหารสินทรัพย์ยังคงสามารถปรับกลยุทธ์ และดำเนินงานในแต่ละช่วงเวลาของวัฏจักรธุรกิจของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ได้ กล่าวคือ การขยายตัวของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และความต้องการที่อยู่อาศัยมือสองที่สูงขึ้น ส่งผลดีต่อการเติบโตของยอดขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์โดยตรง ขณะที่ บริษัทบริหารสินทรัพย์อาจเข้าซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) ทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) จากสถาบันการเงินด้วยต้นทุนที่ต่ำ ในขณะที่เศรษฐกิจชะลอตัวเนื่องจากอุปทานของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายที่มีจำนวนมาก

ขณะที่อุปทานที่อยู่อาศัย คาดการณ์ว่าจะขยายตัวในเขตพื้นที่เศรษฐกิจ ECC แต่จะชะลอตัวลงในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลและจังหวัดภูมิภาคอื่น ๆ เนื่องจากปัจจัยกดดัน ได้แก่ การชะลอตัวของเศรษฐกิจ อีกทั้งสภาพเศรษฐกิจในต่างจังหวัดยังคงไม่ฟื้นตัว จากปัจจัยราคาพืชผลการเกษตรที่ตกต่ำ ดังนั้น ทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ที่มีราคาไม่สูงใน

ต่างจังหวัดของบริษัทบริหารสินทรัพย์จึงอาจเป็นที่ต้องการของตลาด ขณะเดียวกัน บริษัทบริหารสินทรัพย์มีโอกาสซื้อทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ในต่างจังหวัดในราคาต้นทุนที่ต่ำ จากปริมาณทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ที่อาจมีปริมาณมากจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจในต่างจังหวัด

เป็นที่ชัดเจนว่า บสก. จะยังคงสามารถรักษาตำแหน่งผู้นำในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายได้ในระยะยาว จากขนาดของสินทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในอุตสาหกรรม ความครอบคลุมของสาขาให้บริการที่มากที่สุด การเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่ง่ายของ บสก. ที่สำคัญคือขีดความสามารถในการทำกำไรที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับคู่แข่งในอุตสาหกรรม รวมไปถึงสภาพเศรษฐกิจ และสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจะยังคงส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจ โดยเฉพาะยอดขายทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ของ บสก. ขณะที่สภาพเศรษฐกิจในต่างจังหวัดยังคงไม่ฟื้นตัวเปิดโอกาสให้ บสก. เข้าซื้อทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ในราคาต้นทุนที่ถูกลง เพื่อสร้างผลกำไรในอนาคต นอกจากนี้ การประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) ในการดำเนินงานของ บสก. จะยังคงส่งผลให้ บสก. สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนดอกเบี้ยต่ำ และต้นทุนการดำเนินงานที่ต่ำกว่าคู่แข่ง บสก. จึงยังคงสามารถให้อัตราผลกำไรที่สูงอย่างต่อเนื่อง

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ แสวงหาโอกาสในการเข้าซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายจากสถาบันการเงินในประเทศอย่างสม่ำเสมอ โดยส่วนใหญ่บริษัทฯ จะซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพผ่านการประมูล และในบางครั้งอาจซื้อจากสถาบันการเงินโดยตรง รวมถึงการได้มาซึ่งทรัพย์สินรอการขายผ่านการประมูลหลักประกันของสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่บริษัทฯ บริหารจัดการมาก่อน จากการที่ลูกหนี้โอนหลักประกัน/ทรัพย์สินฯ หนี้ และการซื้อทรัพย์สินรอการขายจากสถาบันการเงินทั้งในรูปแบบการประมูลและการซื้อจากสถาบันการเงินโดยตรง

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

- ไม่มี -

ระเบียบข้อบังคับหลักที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ รบพ. ซึ่งก่อตั้งขึ้นเมื่อ ปี 2485 ตาม พ.ร.บ. รบพ. โดย รบพ. เป็นธนาคารกลางที่ทำหน้าที่ดำเนินนโยบายด้านการเงินของประเทศ ซึ่งที่ผ่านมา รบพ. ได้ทำหน้าที่กำกับดูแลธุรกิจการเงินและการธนาคารของประเทศไทย โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงการคลังและภายใต้บังคับ พ.ร.บ. รบพ.

นอกจากนี้ พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ให้อำนาจ รบพ. และกระทรวงการคลังในการกำกับดูแลธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์ ซึ่งรายละเอียดของกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย สามารถสรุปได้ดังนี้

บริษัทบริหารสินทรัพย์

พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ถูกบัญญัติขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพซึ่งเป็นอุปสรรคต่อสถาบันการเงินในการระดมทุนและอนุมัติสินเชื่อแก่ภาคธุรกิจ นอกจากนี้ กฎหมายดังกล่าวยังให้สิทธิประโยชน์บางประการซึ่งช่วยให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถประกอบธุรกิจได้ง่ายขึ้น และช่วยให้สถาบันการเงินสามารถมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจหลัก คือ การรับฝากเงินและให้สินเชื่อ โดยอนุญาตให้สถาบันการเงินสามารถโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์

บริษัทฯ ก่อตั้งขึ้นตาม พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทต่อกระทรวงพาณิชย์ด้วยทุนจดทะเบียนชำระแล้วขั้นต่ำ 25.0 ล้านบาท และมีวัตถุประสงค์ในการบริหารสินทรัพย์ของสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบการธุรกิจทางการเงิน จากนั้นจึงจะสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับ ธปท. ได้

นอกจากนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถจัดหาเงินทุนได้โดย (ก) การกู้ยืมภายในประเทศและต่างประเทศ และ (ข) การออกหุ้นและหุ้นกู้ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตราสารหนี้อื่น ๆ ตามที่ ธปท. อนุญาต

ธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์

ธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์มีดังนี้

- (ก) การรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงิน หรือสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบการธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้นเพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป
- (ข) การรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงิน หรือสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบการธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น
- (ค) การรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของผู้ประกอบการธุรกิจทางการเงิน ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้นเพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป
- (ง) การรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของผู้ประกอบการธุรกิจทางการเงิน ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น
- (จ) การรับเป็นที่ปรึกษาให้แก่ลูกหนี้ สถาบันการเงิน หรือผู้ประกอบการธุรกิจทางการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเป็นที่ปรึกษาดังกล่าว
- (ฉ) กิจกรรมอื่นที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวกับธุรกิจหรือกิจการทำนองเดียวกันตามข้อ (ก) (ข) (ค) (ง) หรือ (จ) ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ตามประกาศของ ธปท. บริษัทบริหารสินทรัพย์อาจดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเพื่อฟื้นฟูลูกหนี้ที่รับซื้อหรือรับโอนมาจากสถาบันการเงิน เช่น ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ การเข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความหรือสัญญาประนีประนอมหนี้ หรือการถือครองหุ้นในบริษัทที่ได้มาจากการที่ลูกหนี้ชำระหนี้

กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์

บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้รับอนุญาตให้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้โดยไม่มีข้อจำกัด ใดๆ ก็ตาม หากบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีสถาบันการเงินหรือบริษัทโฮลดิ้งของกลุ่มธุรกิจทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วย พ.ร.บ. ธุรกิจสถาบันการเงินเป็นบริษัทแม่ บริษัทดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ว่าด้วยการถือครองอสังหาริมทรัพย์หรือการขายของสถาบัน

การเงิน และส่งผลให้บริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศ
รพท. ที่ สนส. 5/2562

ข้อจำกัดของอัตราดอกเบี้ยที่เรียกเก็บ

บริษัทบริหารสินทรัพย์อาจเรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกหนี้ตามสัญญาเดิมได้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเดิม
ณ วันที่รับโอนมา (โดยมีเงื่อนไขว่าหากสัญญาเดิมกำหนดอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราลอยตัวและไม่มีฐานในการคำนวณของ
สถาบันการเงินเดิมให้อ้างอิงได้ อัตราดังกล่าวจะต้องไม่เกินอัตราดอกเบี้ยที่ รพท. กำหนด) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัท
บริหารสินทรัพย์ให้ลูกหนี้ตามสัญญาเดิมกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อประโยชน์ในการเพิ่มมูลค่าให้แก่สินทรัพย์ที่รับโอน บริษัท
บริหารสินทรัพย์สามารถเรียกเก็บดอกเบี้ยได้ตามอัตราที่ได้ตกลงกับลูกหนี้ ซึ่งอัตราดังกล่าวจะไม่อยู่ภายใต้บังคับของอัตรา
ดอกเบี้ยสูงสุดร้อยละ 15.0 ต่อปี และจะต้องไม่เกินอัตราที่ รพท. กำหนด

ผลกระทบทางภาษี

การได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีเนื่องด้วยการรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงิน

พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์กำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีที่เกิดขึ้นจาก
การรับโอนสินทรัพย์จากสถาบันการเงินตามที่คณะรัฐมนตรีกำหนดตามที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยจะกำหนดเป็น
การทั่วไปหรือเป็นการเฉพาะรายก็ได้

การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

ประมวลรัษฎากรได้ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์สำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการ
บริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่รับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นจะต้องมีกองทุนฟื้นฟู
เป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือโดยอ้อมไม่น้อยกว่าร้อยละ 95.0 ของหุ้นในบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้น

ผลประโยชน์ทางภาษีเงินได้นิติบุคคลของเงินสำรองที่กักไว้

ประมวลรัษฎากรได้ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่กองทุนฟื้นฟู ผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือ
โดยอ้อมมากกว่าร้อยละ 50.0 เป็นจำนวนเท่ากับเงินสำรองที่ดั่งเพิ่มขึ้นจากจำนวนที่บริษัทบริหารสินทรัพย์กักไว้เป็นค่า
เผื่อหนี้สูญหรือหนี้สงสัยจะสูญตามหลักเกณฑ์ของ รพท. ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ดั่งเพิ่มขึ้นจากเงินสำรองประเภทดังกล่าว
ที่ปรากฏในงบดุลของรอบระยะเวลาบัญชีก่อน

นอกจากนี้ ประมวลรัษฎากรได้กำหนดให้นิติบุคคลสามารถยกยอดผลขาดทุนทางภาษีได้ถึง 5 ปี

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (“พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) ได้กำหนดบทบัญญัติ
เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีจากเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และกำหนดอัตราเพดานภาษีที่จะถูกคำนวณจากราคาประเมินทุน
ทรัพย์ โดยอัตราเพดานภาษีจะขึ้นอยู่กับประเภททรัพย์สินและจะมีการจัดเก็บในอัตราที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
กำหนดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

ปัจจุบันได้มีการประกาศใช้ “พระราชบัญญัติการค้ำประกันและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563” (พ.ร.ฎ.) ซึ่งออกตามความในมาตรา 55 ดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2563 โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป กฎหมายฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ (ในที่นี้รวมถึง บสก. ด้วย) ได้มาเป็นเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของหน่วยงาน ได้รับการค้ำประกันในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย

การตรวจสอบโดย ธปท.

พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์ให้อำนาจ ธปท. ในการแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อตรวจสอบและรายงานเกี่ยวกับกิจการและสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวมีอำนาจในการกำกับดูแลบริษัทบริหารสินทรัพย์ เช่น สั่งให้พนักงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์แสดงสมุดบัญชี เอกสารหรือหลักฐาน และมีอำนาจที่จะเข้าไปในอาคารสถานที่ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในระหว่างเวลาทำการ

ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทฯ มีส่วนสำคัญที่ช่วยสนับสนุนการดำเนินงาน ระบบการควบคุมภายใน และการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ เชื่อว่าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทฯ เพียงพอที่จะรองรับธุรกรรมต่าง ๆ ได้ โดยบริษัทฯ ใช้ระบบดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการจัดทำแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ ปรับปรุงศักยภาพในการทำงาน กระบวนการขั้นตอนต่าง ๆ การบริการลูกค้า และการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้จัดตั้งศูนย์คอมพิวเตอร์หลัก (ศูนย์ข้อมูลหลัก) ขึ้นที่สำนักงานใหญ่ในกรุงเทพมหานครเพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน โดยทำหน้าที่จัดเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ที่เข้าสู่ระบบของบริษัทฯ และจัดตั้งศูนย์คอมพิวเตอร์สำรอง (ศูนย์ข้อมูลสำรอง) เพื่อรองรับแผนการกู้คืนระบบสารสนเทศตามแผนรองรับการดำเนินการธุรกิจต่อเนื่อง (Business Continuity Management) เพื่อสำรองข้อมูลที่เหมือนกันไปยังศูนย์คอมพิวเตอร์สำรอง นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่อย่างน้อยปีละ 1 ครั้งเพื่อรองรับเหตุการณ์ฉุกเฉินอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถดำเนินการกลับเข้าสู่สภาวะปกติได้อย่างรวดเร็ว

บริษัทฯ มีระบบรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและติดตั้งอุปกรณ์ firewall เพื่อทำหน้าที่ตรวจจับและป้องกันการบุกรุกข้อมูลโดยบุคคลภายนอก ทั้งยังได้ติดตั้งโปรแกรมป้องกันไวรัสในเครื่องคอมพิวเตอร์ทุกเครื่องอีกด้วย

การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงซึ่งเป็นองค์ประกอบหลักของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งเน้นให้มีการระวัง เตรียมการป้องกัน หรือรับมือกับเหตุการณ์ไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ทั้งในระดับองค์กรและระดับกิจกรรม และปลูกฝังการบริหารความเสี่ยงให้เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้นำระบบการบริหารความเสี่ยงมาบูรณาการเข้ากับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในระดับองค์กร ระดับฝ่ายงาน และระดับปฏิบัติการ ระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารของบริษัทฯ ช่วยให้ผู้บริหารสามารถติดตามสถานะความเสี่ยงในแต่ละระดับ และเชื่อมโยงระบบบริหารความเสี่ยงกับฐานข้อมูลของบริษัทฯ พร้อมการแต่งตั้งให้กรรมการและผู้ทรงคุณวุฒิจากภายนอก ดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการกำกับความเสี่ยงเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ

และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงด้วย บริษัทฯ ได้จัดให้มีการพัฒนาและเผยแพร่ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงให้กับบุคลากรของบริษัทฯ ทุกระดับอย่างต่อเนื่องเพื่อจำกัดความเสี่ยงให้อยู่ระดับที่องค์กรยอมรับได้ นอกจากนี้ การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ยังมุ่งเน้นที่การบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

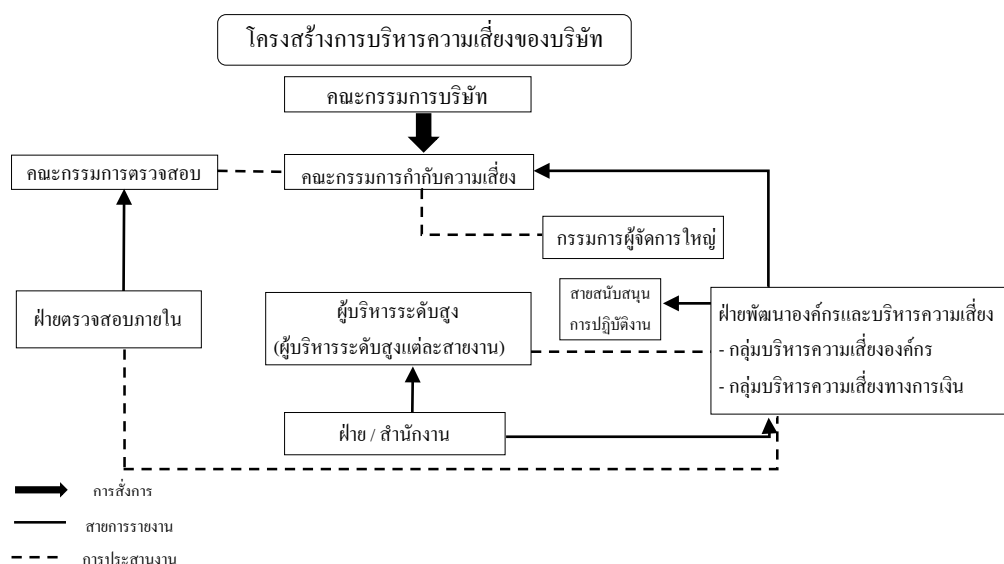
บริษัทฯ มีการทบทวน ปรับปรุง และพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบาย/คู่มือการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ที่คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนด นอกจากนี้ ระบบบริหารความเสี่ยงยังมีส่วนสำคัญในการกำหนดและสอบทานนโยบาย/คู่มือการบริหารความเสี่ยงให้เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจและครอบคลุมความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารความเสี่ยง ติดตาม และควบคุมความเสี่ยงระดับองค์กรให้อยู่ในระดับที่บริษัทฯ ยอมรับได้

บริษัทฯ ตระหนักดีว่า การบริหารความเสี่ยงเป็นสิ่งที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการดำเนินธุรกิจ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจและมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ ต้องการศึกษา ประเมิน ติดตาม และจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบและต่อเนื่องเพื่อให้ผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าใจถึงความเสี่ยงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ภายในกรอบที่บริษัทฯ กำหนด

โครงสร้างการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ

บริษัทฯ กำหนดให้มีการบริหารความเสี่ยงองค์กร (Enterprise Risk Management) อย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด โดยพิจารณาความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจทำให้บริษัทฯ ไม่บรรลุผลสำเร็จตามเป้าหมาย คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ผู้บริหารทุกระดับดำเนินการบริหารความเสี่ยงในงานที่แต่ละฝ่ายงานรับผิดชอบ ทั้งนี้ ภายใต้การพิจารณาของผู้บริหารระดับสูงแต่ละสายงานและภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการกำกับความเสี่ยง โดยมีการสอบทานการบริหารความเสี่ยงโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งจะรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกลุ่มบริหารความเสี่ยงองค์กรและกลุ่มบริหารความเสี่ยงทางการเงินสังกัดฝ่ายพัฒนาองค์กรและบริหารความเสี่ยงเพื่อกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ การวิเคราะห์ความเสี่ยง การประสานงาน ติดตาม และการให้คำแนะนำด้านแนวทางการบริหารความเสี่ยงแก่บุคลากรภายในองค์กร และจัดทำรายงานเสนอต่อคณะกรรมการกำกับความเสี่ยง



บริษัทฯ ได้กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงโดยแบ่งระดับชั้นความเสี่ยงเป็น 3 ระดับดังนี้

- (1) ความเสี่ยงระดับองค์กร (Corporate Risk) เป็นความเสี่ยงองค์กรที่จะทำให้การดำเนินธุรกิจในระดับองค์กรโดยภาพรวมไม่บรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ซึ่งมีการประเมินโดยผู้บริหารระดับสูงของสายงาน คณะผู้บริหารระดับสูง และมีคณะกรรมการกำกับความเสี่ยงเป็นผู้กำกับดูแล
- (2) ความเสี่ยงระดับสายงาน (Business Group Risk) เป็นความเสี่ยงที่จะทำให้การดำเนินงานในแต่ละสายงานไม่บรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายของแต่ละสายงาน ซึ่งผ่านการประเมินโดยผู้บริหารระดับสูงของสายงาน คณะผู้บริหารระดับสูง และมีคณะกรรมการกำกับความเสี่ยงเป็นผู้กำกับดูแล โดยแต่ละสายงานจะรับผิดชอบติดตามความเสี่ยงในระดับสายงาน
- (3) ความเสี่ยงในระดับปฏิบัติงาน (Functional Risk) เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการปฏิบัติงานตามปกติ ซึ่งมีการประเมินโดยแต่ละฝ่ายและสำนักงานตามกระบวนการงานที่สำคัญ รวมถึงกระบวนการที่จะทำให้แต่ละสายงานไม่บรรลุตามแผนและเป้าหมาย

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการทบทวนการประเมินการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปีผ่านความเห็นชอบตามสายบังคับบัญชา (Bottom-up) และมีการประเมินความเสี่ยงโดยผู้บริหารระดับสูง (Top-down) เพื่อติดตามและตรวจสอบความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ

บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของผู้ที่เกี่ยวข้องในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

(ก) คณะกรรมการบริษัท

1. กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง ให้คำแนะนำ และพิจารณาอนุมัติแผนบริหารความเสี่ยงองค์กรประจำปี
2. ส่งเสริมและกระตุ้นให้เกิดการดำเนินการที่เหมาะสมเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร

(ข) คณะกรรมการกำกับความเสี่ยง (คำสั่งที่ 32/2562)

1. พิจารณาและอนุมัติหลักเกณฑ์/วิธีการบริหารความเสี่ยง
2. กำหนดแนวทางปฏิบัติด้านการกำกับความเสี่ยงในระดับองค์กร ฝ่าย/สำนัก/สำนักงาน และให้คำปรึกษาและคำแนะนำในเรื่องการบริหารความเสี่ยง
3. ติดตามการพัฒนาแนวทางการบริหารความเสี่ยง และกำกับการจัดทำระบบการบริหารความเสี่ยงที่เชื่อมโยงกับกลยุทธ์ขององค์กร
4. ติดตามกระบวนการบ่งชี้และประเมินความเสี่ยงสำคัญขององค์กรให้มีความเหมาะสมตามสถานการณ์
5. พิจารณาและอนุมัติแผนการจัดการความเสี่ยง

6. รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความคืบหน้าในการกำกับความเสี่ยง และรายงานสถานะความเสี่ยงองค์กร
7. สื่อสารและประสานกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญ
8. ติดตามผลักดันให้มีการพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร การปรับเปลี่ยนวัฒนธรรมองค์กร การปรับปรุงอย่างต่อเนื่องเรื่องการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้พนักงานทุกระดับตระหนักถึงความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยงของทุกหน่วยงาน
9. แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ หรือคณะทำงานย่อยเพื่อให้การกำกับความเสี่ยงมีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

(ค) คณะกรรมการตรวจสอบ

1. ติดตามการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นอิสระ
2. ประสานงานกับคณะกรรมการกำกับความเสี่ยงเกี่ยวกับความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ และเชื่อมโยงความเสี่ยงดังกล่าวกับการควบคุมภายในเพื่อให้บริษัทฯ สามารถจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กร

(ง) ผู้บริหารระดับสูง

1. กำหนดให้มีการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
2. ส่งเสริมนโยบายการบริหารความเสี่ยง และกำหนดให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
3. ติดตามความเสี่ยงทั้งองค์กร และจัดให้มีแผนการจัดการที่เหมาะสม
4. สนับสนุนให้มีการพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร เครื่องมือ และระบบในการดำเนินงาน

(จ) ฝ่ายพัฒนาองค์กรและบริหารความเสี่ยงซึ่งประกอบด้วยกลุ่มบริหารความเสี่ยงองค์กรและกลุ่มบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

1. จัดทำและทบทวนนโยบายบริหารความเสี่ยง กำหนดแนวทางและกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้กับฝ่ายงาน สำนัก/สำนักงานเพื่อนำเสนอคณะกรรมการกำกับความเสี่ยงเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. สื่อสาร ให้การสนับสนุน และให้คำแนะนำเกี่ยวกับกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้กับฝ่ายงาน สำนัก/สำนักงานภายในองค์กร
3. ติดตามและรายงานสถานะความเสี่ยงต่อผู้บริหารระดับสูงของสายงาน คณะผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการกำกับความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท

(จ) ฝ่ายตรวจสอบภายใน

1. สนับสนุนผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการตรวจสอบในการติดตามระบบการควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง
2. จัดทำแผนตรวจสอบสำหรับแต่ละหน่วยงานตามแนว Risk-Based Approach
3. สอบทานการบริหารความเสี่ยง
4. สื่อสารกับกลุ่มบริหารความเสี่ยงเพื่อทำความเข้าใจเกี่ยวกับความเสี่ยงและการดำเนินงานตรวจสอบภายใน

นอกจากนั้น พนักงานทุกคนมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามนโยบายและกรอบแนวทางการบริหารความเสี่ยงตามที่บริษัทฯ กำหนด รวมถึงรับผิดชอบการบริหารความเสี่ยงด้านปฏิบัติการภายใต้ขอบเขตความรับผิดชอบของตน โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการสื่อสารและให้ความรู้แก่ผู้บริหารและพนักงานเกี่ยวกับแนวทางและนโยบายการบริหารความเสี่ยง รวมถึงการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นต้น

กระบวนการและขั้นตอนการบริหารความเสี่ยงที่เป็นระบบของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการบริหารความเสี่ยงโดยประกอบด้วยขั้นตอนต่าง ๆ ดังนี้

(ก) การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting)

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลายระดับ ตั้งแต่ระดับองค์กร สาขางาน และฝ่ายงานที่มีความสอดคล้องกัน ผ่านวิสัยทัศน์ พันธกิจ แผนกลยุทธ์องค์กร และแผนปฏิบัติงาน พร้อมกำหนดตัวชี้วัดสมรรถนะหลัก (Key Performance Indicator) และเป้าหมายในแต่ละระดับไว้ด้วย

การกำหนดวัตถุประสงค์เป็นเงื่อนไขเบื้องต้นที่จะทำให้สามารถระบุเหตุการณ์ ประเมินความเสี่ยงและตอบสนองความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ วัตถุประสงค์จะต้องสอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ (Risk Appetite) ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดระดับของช่วงความเบี่ยงเบนของความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance)

(ข) การระบุเหตุการณ์ (Event Identification)

บริษัทฯ วิเคราะห์ ค้นหา หรือระบุเหตุการณ์ความเสี่ยงซึ่งอาจมีสาเหตุจากทั้งปัจจัยภายในและภายนอกอันมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายระดับองค์กร

(ค) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ วิเคราะห์หาโอกาสเกิด (Likelihood) และผลกระทบ (Impact Criteria) ของความเสี่ยงทั้งก่อนและหลังการควบคุมที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยบริษัทฯ มีเครื่องมือในการประเมินความเสี่ยงทั้งในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยหากพิจารณาแล้ว ความเสี่ยงยังคงสูงกว่าระดับที่ยอมรับได้ก็จำเป็นต้องทำการบริหารจัดการเพิ่มเติมเพื่อให้ความเสี่ยงลดลงไปอยู่ในระดับที่บริษัทฯ ยอมรับได้

(ง) การตอบสนองหรือการจัดการความเสี่ยง (Risk Response)

เมื่อระบุความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ สาเหตุที่ทำให้เกิดความเสี่ยง รวมถึงระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้แล้ว บริษัทฯ จะจัดทำและกำหนดแนวทาง มาตรการ และนโยบายจัดการความเสี่ยงตามความจำเป็น

บริษัทฯ มีวิธีการตอบสนองหรือการจัดการความเสี่ยง โดยอาจเลือกใช้กลยุทธ์อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ผสมผสานกันดังนี้

1. การยอมรับความเสี่ยง (Risk Acceptance) หมายถึง การยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติงานและภายใต้ระดับความเสี่ยงที่องค์กรสามารถยอมรับได้
2. การลดและควบคุมความเสี่ยง (Risk Reduction) หมายถึง การดำเนินการเพิ่มเติมเพื่อลดโอกาสเกิด หรือผลกระทบของความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
3. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoidance) หมายถึง การดำเนินการเพื่อยกเลิกหรือหลีกเลี่ยงกิจกรรมที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง
4. การถ่ายโอนความเสี่ยง (Risk Transfer) หมายถึง การร่วมจัดการโดยแบ่งความเสี่ยงบางส่วน กับบุคคลหรือองค์กรอื่น

(จ) การติดตามและประเมินผล (Monitoring)

การติดตาม ปรับปรุง และทบทวนการจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการโดยหน่วยงานผู้รับผิดชอบในแต่ละความเสี่ยง ตามกรอบเวลาที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการประเมิน ตอบสนอง และจัดการความเสี่ยงหากมีการตรวจพบ ความเสี่ยงจากกระบวนการติดตาม

การบริหารจัดการกับความเสี่ยงหลักของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงโดยแบ่งประเภทความเสี่ยงออกเป็น 4 ประเภทดังนี้

(ก) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

ความเสี่ยงที่เกิดจากการกำหนดแผนกลยุทธ์ไม่เหมาะสมหรือเกิดจากการปรับตัวแผนกลยุทธ์ที่ไม่สอดคล้องกับ สภาพแวดล้อมภายในและสภาพแวดล้อมภายนอก อันอาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุเป้าหมายตามแผนกลยุทธ์และ แผนดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด ตลอดจนกระทบต่อรายได้ ฐานะทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และความดำรง อยู่ของบริษัทฯ

เครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

บริษัทฯ ทบทวนแผนงานประจำปีให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอก ซึ่งการบริหารความเสี่ยง ด้านกลยุทธ์เริ่มจากการที่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีส่วนร่วมกำหนดทิศทางของบริษัทฯ มีการจัดทำแผนกลยุทธ์ โดยพิจารณาข้อมูลวิเคราะห์ความเสี่ยงประจำปีของผู้บริหารระดับสูงเกี่ยวกับปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ โดยมีการนำแผนผังความเสี่ยงองค์กร (Risk Map) มาใช้ในการวิเคราะห์ความเสี่ยงองค์กร พร้อมการกำหนดดัชนีชี้วัดความเสี่ยง

ระดับองค์กร (Key Risk Indicators) ตลอดจนกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และระดับความเปราะบางของความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance) เพื่อใช้ในการติดตามสถานะความเสี่ยงที่สำคัญขององค์กร

(ข) ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายเนื่องจากการกำกับดูแลกิจการ ธรรมเนียมปฏิบัติในองค์กร และการควบคุมภายในที่ไม่เพียงพอ โดยอาจเกี่ยวข้องกับกระบวนการปฏิบัติงานภายใน บุคลากร ระบบงาน หรือเหตุการณ์ภายนอกอันส่งผลกระทบต่อรายได้และฐานะการเงินของบริษัทฯ

เครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ

บริษัทฯ มีเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงด้านปฏิบัติการดังนี้

- การควบคุมภายในด้วยตนเอง (Control Self Assessment : CSA) โดยการกำหนดให้ทุกหน่วยงานต้องประเมินความเสี่ยงและการควบคุมภายในของตนเองเป็นประจำทุกปี และการกำหนดแผนดำเนินการแก้ไขและติดตาม
- การกำหนดดัชนีชี้วัดความเสี่ยงระดับสายงาน (Key Risk Indicators) เพื่อให้แต่ละสายงานติดตามความเสี่ยงระดับสายงานผ่านฝ่ายงานในสังกัดซึ่งถือเป็นความเสี่ยงเฝ้าระวังเพื่อป้องกันไม่ให้เป็นความเสี่ยงระดับองค์กรในอนาคต
- การจัดเก็บข้อมูลเกี่ยวกับเหตุการณ์ความเสียหาย (Loss Data) โดยทุกหน่วยงานมีหน้าที่จัดเก็บข้อมูลเกี่ยวกับเหตุการณ์ความเสียหายที่เกิดจากความเสี่ยงด้านปฏิบัติการหรือเหตุการณ์ความเสียหายอื่นๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ โดยการจัดเก็บข้อมูลดังกล่าวจะช่วยให้แต่ละหน่วยงานสามารถพัฒนากระบวนการประเมินและบริหารความเสี่ยงด้านปฏิบัติการของตนเองเพื่อให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและป้องกันมิให้เกิดเหตุการณ์ความเสียหายเช่นเดียวกันนี้ในอนาคต ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีฐานข้อมูลความเสียหายเพื่อใช้กำหนดเป็นแนวทางการป้องกันและแก้ไขความเสียหายไม่ให้เกิดขึ้นอีกได้ในอนาคต หรือลดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกรรมของบริษัทฯ ให้น้อยลง

(ค) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

1. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk) ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถชำระหนี้สินและภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด เนื่องจากไม่สามารถเปลี่ยนทรัพย์สินเป็นเงินสดได้ทันเวลาที่ครบกำหนดชำระหนี้ หรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอ หรือสามารถหาเงินมาชำระหนี้ได้แต่ด้วยต้นทุนที่สูงเกินกว่าระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และฐานะการเงินของบริษัทฯ

เครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบาย/แนวทางการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและความเสี่ยงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และกำหนดเครื่องมือที่ใช้ในการติดตามและควบคุมสถานะความเสี่ยงด้านสภาพคล่องโดยคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ คณะทำงานเพื่อการบริหารจัดการสินทรัพย์และหนี้สินและคณะกรรมการกำกับความเสี่ยงดังนี้

- ประเมินการกระแสเงินสดรับและจ่ายเพื่อประเมินฐานะสภาพคล่องในแต่ละช่วงเวลาต่าง ๆ กล่าวคือ ช่วงเวลา 1 เดือน 3 เดือน 6 เดือน และ 12 เดือนล่วงหน้า
- วิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน (Financial Ratio) โดยใช้
 - อัตราส่วนทางการเงินที่กำหนดโดยกองทุนฟื้นฟูฯ ซึ่งรวมถึง อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) และ อัตราส่วนกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่อหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระ (Operating Cash Flow to Debt Payment)
 - อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (Projected Current Ratio) เพื่อคาดการณ์หรือประมาณการความสามารถในการชำระหนี้ที่จะถึงกำหนดชำระ เช่น 3 เดือน 6 เดือน 9 เดือน 12 เดือนล่วงหน้า
- ทดสอบภาวะวิกฤต (Stress Test) ของฐานะสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้วางแผนแนวทางในการจัดทำแผนรองรับเหตุฉุกเฉินด้านสภาพคล่อง (Contingency Funding Plan) ทั้งในภาวะปกติและภาวะฉุกเฉินเพื่อเตรียมความพร้อมในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่จะทำให้ได้รับกระแสเงินสดอย่างเพียงพอและทันเวลาภายใต้ต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมในกรณีเมื่อเกิดวิกฤตทางด้านสภาพคล่อง

บริษัทฯ ได้กำหนดตัวชี้วัดความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ได้แก่ ประเมินการกระแสเงินสดรับและจ่ายเพื่อประเมินฐานะสภาพคล่องในแต่ละช่วงเวลาต่าง ๆ (Liquidity Gap) อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) และการทดสอบภาวะวิกฤต (Stress Test) โดยบริษัทฯ กำหนดให้มีการติดตามและรายงานฐานะสภาพคล่องเพื่อเป็นข้อมูลให้คณะทำงานเพื่อการบริหารจัดการสินทรัพย์และหนี้สินสามารถดำเนินการบริหารสภาพคล่องระยะสั้น ระยะปานกลาง และระยะยาวได้อย่างเหมาะสม และเป็นเครื่องมือให้ผู้บริหารระดับสูง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่รับผิดชอบได้ทราบถึงฐานะและระดับความเสี่ยงที่มีอยู่เพื่อเตรียมจัดหาแหล่งเงินทุนให้เพียงพอกับความต้องการหรือลดความเสี่ยงในช่วงระยะเวลาที่บริษัทฯ มีฐานะสภาพคล่องติดลบหรือมีแนวโน้มที่จะขาดสภาพคล่อง

2. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk) โดยหลักเป็นความเสี่ยงด้านคุณภาพของสินทรัพย์สำหรับธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่รายได้ไม่ได้เกิดจากการปล่อยสินเชื่อให้แก่ลูกค้า แต่มีรายได้จากการบริหารจัดการและจำหน่ายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย

เครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงด้านคุณภาพของสินทรัพย์ (Asset Quality Risk)

- บริษัทฯ กำหนดราคาซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายโดยอาศัยปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย ได้แก่ ประวัติสถานะลูกหนี้ ภาระหนี้สิน คุณภาพหลักประกัน คุณภาพของทรัพย์สินรอการขาย รวมถึงสภาพแวดล้อมภายนอก เช่น ภาวะการแข่งขันและเศรษฐกิจ เป็นต้น เพื่อประมาณการรายได้จากผลเรียกเก็บหนี้และการจำหน่ายทรัพย์สิน
- บริษัทฯ บริหารจัดการลูกหนี้ภายใต้สัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ บริษัทฯ มีการพิจารณาทบทวนความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ผ่านระบบ Aging เพื่อแจ้งเตือนล่วงหน้าก่อนลูกหนี้จะผิดนัด

ชำระหนี้ ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้จะถูกดำเนินการตามกฎหมายเพื่อลดความเสี่ยงสำหรับลูกหนี้ที่ไม่สามารถดำเนินการตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้

3. ความเสี่ยงด้านตลาด (Market Risk) เป็นความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของหลักทรัพย์สำหรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพหรือทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งเป็นความเสี่ยงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่เปลี่ยนแปลงตามภาวะตลาดที่มีผลกระทบต่อรายได้ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง
- เครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงด้านตลาด

บริษัทฯ มีการทบทวนราคาประเมินโดยนำหลักเกณฑ์ที่ ธปท. กำหนดให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติมาใช้ โดยบริษัทฯ จะทบทวนราคาประเมินของหลักทรัพย์สำหรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพทุก 3 ปี และทบทวนราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายทุก 1 ปี หรือตามสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และมีการตั้งทุนสำรองและการด้อยค่าของสินทรัพย์ในจำนวนที่เพียงพอเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการเสื่อมและด้อยค่าของหลักทรัพย์สำหรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย

(ง) ความเสี่ยงด้านการก้ากับการปฏิบัติตามกฎหมาย (Compliance Risk)

ความเสี่ยงนี้เป็นความเสี่ยงเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ มาตรฐาน ระเบียบ คำสั่ง และแนวทางปฏิบัติที่บังคับใช้กับธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทฯ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายทางการเงิน ถูกดำเนินคดีทางกฎหมาย หรือทำให้เกิดความเสียหายต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ

เครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงด้านการก้ากับการปฏิบัติตามกฎหมาย

บริษัทฯ ได้กำหนดวิธีปฏิบัติงานและการดำเนินงานบริหารความเสี่ยงด้านการก้ากับการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยอิงกับเกณฑ์ของหน่วยงานที่กำกับดูแล มาตรฐานวิชาชีพ และกฎหมายต่าง ๆ รวมถึงการพิจารณาการให้ความเห็นในการตรวจสอบกิจการประจำปีโดย ธปท. เพื่อให้มีการปรับปรุงการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีฝ่ายก้ากับการปฏิบัติงาน โดยมีบทบาทหน้าที่ในการก้ากับและสอบทานการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับของบริษัท และข้อกำหนดของทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแล ประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล หน่วยงานราชการ หน่วยงานภายนอก รวมถึงหน่วยงานภายใน เพื่อกำหนดมาตรการ ระเบียบ คำสั่ง และคู่มือปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับข้อกำหนดของทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลนโยบายการป้องกันการฟอกเงิน นโยบายการป้องกันการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายและการแพร่ขยายอาวุธที่มีอานุภาพทำลายล้างสูงตามแนวทางปฏิบัติของสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ปปง.) กฎเกณฑ์การกำกับดูแลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พระราชบัญญัติการรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์

นอกเหนือจากความเสี่ยงทั้ง 4 ประเภทข้างต้นแล้ว บริษัทฯ ยังได้มีการบริหารจัดการความเสี่ยงอื่น ๆ อีก เช่น ความเสี่ยงด้านชื่อเสียง โดยบริษัทฯ มีเครื่องมือต่าง ๆ เพื่อจัดการความเสี่ยงด้านชื่อเสียง ได้แก่ การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า และระบบการร้องเรียนทั้งจากบุคคลภายในและภายนอกผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น การร้องเรียนด้วยตนเองผ่านกลุ่มลูกค้าสัมพันธ์ ผู้บริหาร หรือกรรมการ ทั้งการจัดทำเป็นหนังสือ โทรศัพท์โดยตรง หรือผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ

และช่องทางอื่น ๆ ของหน่วยงานภาครัฐ รวมถึงมีฝ่ายงานที่ทำการติดตามข้อมูลข่าวสารที่มีการเผยแพร่เกี่ยวกับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องเพื่อป้องกันหรือลดผลกระทบความเสี่ยงด้านชื่อเสียงหรือภาพลักษณ์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ ยังได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกที่อยู่ นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ เช่น ภัยธรรมชาติ อุทกภัย อัคคีภัย การก่อเหตุวินาศกรรม การจลาจล การประท้วง และ โรคระบาด เป็นต้น โดยได้มีการแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจขึ้นเพื่อกำหนดแผน นโยบาย และ จัดทำแผนรองรับการดำเนินธุรกิจต่อเนื่อง อีกทั้ง มีการตั้งศูนย์คอมพิวเตอร์สำรองกรณีเกิดภัยพิบัติและศูนย์ปฏิบัติงาน สำรอง โดยมีการทดสอบแผนรองรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง (Business Continuity Plan : BCP) เป็นประจำอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง

***หัวข้อดังต่อไปนี้**

1. การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายในประเทศไทย
2. การพัฒนาของอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายในประเทศไทย
3. ผลกระทบของอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายของไทย ในเชิงเศรษฐกิจและสังคม
4. ผู้มีส่วนร่วมหลักในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายของประเทศไทย
5. ลักษณะของอุตสาหกรรมการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายของไทย
6. พลวัตการแข่งขันของอุตสาหกรรม
7. พัฒนาการของกฎระเบียบที่ส่งเสริมอุตสาหกรรมในเชิงพาณิชย์
8. แนวโน้มของการพัฒนาอุตสาหกรรมการบริหารสินทรัพย์ไทย

อ้างอิงตามข้อมูลจากรายงานภาวะอุตสาหกรรมซึ่งจัดทำโดยอ็อปซัสจากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญ “BAM”