



## คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

99 ถนนสุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์ 02 267 1900 ต่อ 1701, 1730-1732

Website: [www.bam.co.th](http://www.bam.co.th)

Email นักลงทุนสัมพันธ์: [ir@bam.co.th](mailto:ir@bam.co.th)

## สารบัญ

1. เหตุการณ์สำคัญ ไตรมาส 1/2566
2. ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ไตรมาส 1/2566
3. คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน
  - 3.1. ฐานะทางการเงิน
  - 3.2. เงินรับจากรัฐกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)
  - 3.3. การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis)
  - 3.4. การกระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (NPLs รายใหญ่ 10 รายแรก)
  - 3.5. การกระจุกตัวของทรัพย์สินรอการขาย

### ข้อสงวนสิทธิ

ข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารนี้ถูกจัดเตรียมขึ้นจากข้อมูลหลายแหล่งและอาจมีข้อมูลบางส่วนที่ทางบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“BAM”) ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องและครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ ตลอดจนข้อมูลที่มีแหล่งข้อมูลมาจากภายนอกบริษัทฯ อนึ่ง การกล่าวถึงข้อมูลใด ๆ ในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับสภาพการดำเนินงานธุรกิจและผลลัพธ์อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ ทั้งนี้ บริษัทฯมิได้ให้คำรับรองหรือรับประกันใด ๆ ว่า ข้อมูลต่างๆ ที่ระบุในเอกสารนี้เป็นข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และสมบูรณ์ ไม่ว่าในลักษณะใด ๆ ก็ตาม

## 1. เหตุการณ์สำคัญ ไตรมาส 1/2566

### 1.1 กิจกรรมส่งเสริมการขายทรัพย์สินรอการขาย

BAM จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายสำหรับลูกค้าซื้อทรัพย์สิน ได้แก่ งาน BAM Sweet Sale เดือนแห่งความรัก ระหว่างวันที่ 1-28 กุมภาพันธ์ 2566 งานคอนโดราคมหาชน by BAM ระหว่างวันที่ 10 มีนาคม – 10 เมษายน 2566 ออกบูชางานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 43 ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ระหว่างวันที่ 23-26 มีนาคม 2566 โดยบริษัทฯ คัดทรัพย์สินมาจำหน่ายในราคาพิเศษ พร้อมโปรโมชั่น โบนัสต้อนรับเร็ว รับเลย สำหรับลูกค้าซื้อทรัพย์สินที่โอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 วัน จะได้รับโปรโมชั่นค่าธรรมเนียมการโอน และรับบัตรกำนัล นอกจากนี้ มีโปรโมชั่นผ่อนชำระกับ BAM สำหรับลูกค้าที่มีงบประมาณจำกัด สำหรับลูกค้าที่จองซื้อทรัพย์สินผ่านระบบออนไลน์ บนหน้าเว็บไซต์ [www.bam.co.th](http://www.bam.co.th) จะได้รับบัตรกำนัล และผ่านแพลตฟอร์ม E-Commerce ทั้ง Shopee, Lazada, Thailandpostmart จะได้รับ Discount Code หรือบัตรกำนัล

### 1.2 การประกาศจ่ายเงินปันผล จากผลการดำเนินงานปี 2565

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานบริษัทในรอบปี 2565 ในอัตราร้อยละ 0.55 บาท (ก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย) ให้แก่ผู้ถือหุ้น รวมเป็นจำนวนเงิน 1,777,623,265.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 65.24 ของกำไรสุทธิ หลังเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 โดยจะจ่ายจากกำไรสุทธิ ปัจจุบันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2566 ได้อนุมัติจ่ายเงินปันผลตามเสนอ โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล (Record Date) ในวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 23 พฤษภาคม 2566

### 1.3 การจัดอันดับเครดิตองค์กร

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัท ทรিসเรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating) ประกาศจัดอันดับเครดิตองค์กร และตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิตที่ระดับ “Stable” หรือ “คงที่”

## 2. ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ไตรมาส 1/2566

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้วางแนวทางด้านความยั่งยืนในภาพรวมขององค์กรไว้ดังนี้ “ความยั่งยืนจะเป็นหัวใจของ BAM เรา ต้องทำให้ลูกหนี้ตอบสนองต่อความต้องการด้านความยั่งยืนทั้งในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล ขณะที่การดำเนินธุรกิจของ BAM และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องก็ต้องสอดคล้องไปตามแนวทางนี้เช่นกัน กระบวนการทั้งหมดนี้จะทำให้ BAM สามารถก้าวสู่ความยั่งยืนได้”

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้พัฒนากระบวนการการดำเนินธุรกิจด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อนำไปสู่ความยั่งยืน และมีเป้าหมายการดำเนินงานที่สอดคล้องกับการขับเคลื่อนธุรกิจสู่ความยั่งยืน รายละเอียดดังนี้

- โครงการ **Thailand Sustainability Investment (THSI)** เพื่อยกระดับการประเมินบรรษัทภิบาลและความยั่งยืนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) หรือ THSI ในปี 2566 ให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า BBB และมีผลคะแนนที่สูงขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา
- โครงการ **Care the Wild** เป็นโครงการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) เชิญชวนพันธมิตรทางธุรกิจ เช่น กรมป่าไม้ ภาควิชาสัตวบาลต่างๆ เข้าร่วมโครงการ เพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศและแก้ไขปัญหาภาวะโลกร้อน และสร้างการมีส่วนร่วมกับชุมชน เพื่อให้คนในชุมชนมีรายได้เพิ่มขึ้นและสามารถพึ่งพาตนเองได้ โดยบริษัทฯ ได้เข้าร่วมโครงการดังกล่าว มีเป้าหมายดังนี้ ปลูกต้นไม้จำนวน 2,000 ต้น (10 ไร่) วัตถุประสงค์การดูคาร์บอน 18,000 กิโลกรัมคาร์บอนต่อปี กรมป่าไม้เป็นผู้ติดตาม ดูแล ประเมินผลให้ตลอดระยะเวลาโครงการ 10 ปี
- โครงการ **Go Green Together** บริษัทฯ มุ่งมั่นสู่เป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และเป็นส่วนหนึ่งในการแก้ไขปัญหาภาวะโลกร้อน โดยผ่านการดำเนินงานโครงการ ดังนี้ โครงการ 8R (Rethink, Recover, Repair, Refuse, Recycle, Reuse, Reduce, Regift) และโครงการสำนักงานสีเขียว (Green Office) เช่น บริษัทจัดกิจกรรม Regift รับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและเหรียญรางวัลเพื่อนำไปเป็นถ้วยและเหรียญรางวัลให้กับเยาวชนที่ขาดแคลน กิจกรรม Reuse ปั่นกันร่วมกับมูลนิธิยุวพัฒน์ เพื่อระดมสิ่งของที่เหลือใช้ในสภาพดี ทั้งมือหนึ่งและมือสอง เพื่อเป็นเป็นทุนการศึกษาเยาวชนที่ขาดโอกาสและกิจกรรม BAM Happy Earth Hour วันปิดไฟโลก อีกด้วย
- โครงการ **Human Rights Awards** บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะส่งเสริมสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานในการปฏิบัติต่อพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ด้วยความเท่าเทียมและเสมอภาค โดยมีกระบวนการเตรียมความพร้อม เพื่อเข้าร่วมประกวดองค์กรต้นแบบด้านสิทธิมนุษยชน (Human Rights Awards)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงดำเนินโครงการ HOME & HOPE : การพัฒนาที่อยู่อาศัยเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ พระบรมราชชนนีพันปีหลวง สภานายิกาสภาอากาศไทย ปีที่ 4 เพื่อช่วยเหลือผู้ยากไร้หรือผู้ด้อยโอกาสในสังคมชนบทที่มีปัญหาที่อยู่อาศัยเสื่อมโทรม ให้มีบ้านที่มั่นคง ปลอดภัย และคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืน ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญของการดำรงชีวิต รวมทั้งเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหา และลดช่องว่างความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจของคนในสังคม

- โครงการ **Good Governance** บริษัทฯ มุ่งมั่นให้การกำกับดูแลกิจการและการกำกับดูแลภายในมีประสิทธิภาพพร้อมสร้างวัฒนธรรมที่ยึดมั่นในหลักจริยธรรม

### 3. คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน สำหรับไตรมาส 1/2566

ในไตรมาส 1/2566 บริษัทฯ มีผลเรียกเก็บรวม 3,230 ล้านบาท (ร้อยละ 93.2 ของเป้าหมายไตรมาส) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 จากปีก่อน แบ่งเป็น ผลเรียกเก็บ NPL จำนวน 1,972 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.5 จากปีก่อน โดยบริษัทฯ ยังต้องเร่งการเจรจาจากหนี้เพื่อเพิ่มจำนวนลูกหนี้ ปรับโครงสร้างหนี้ สำหรับผลเรียกเก็บ NPA จำนวน 1,258 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 จากปีก่อน บริษัทฯ ยังคงใช้กลยุทธ์ราคาพิเศษและ โปรโมชันส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงที่ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ (ราคาขายคิดเป็นร้อยละ 90.6 ของราคาประเมิน)

ปริมาณหนี้เสียที่สถาบันการเงินนำออกมาขายในปี 2566 มีแนวโน้มมากขึ้นและอาจสูงกว่าช่วงก่อนไวรัสโควิด-19 แพร่ระบาด โดยในไตรมาส 1/2566 สถาบันการเงินนำหนี้เสียออกมาประมูลเป็นเงินสด 63,964 ล้านบาท บริษัทฯ ชนะการประมูลเป็นเงินสด 9,334 ล้านบาท ที่ต้นทุน 2,650 ล้านบาท และอยู่ระหว่างตรวจสอบข้อมูล Due Diligence เป็นเงินสด 47,261 ล้านบาท

บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน 267 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.5 จากปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้น และการบันทึกการขายขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยหุ้นกู้ เพื่อเพิ่มสัดส่วน โครงสร้างหนี้สินที่มี ดอกเบี้ยคงที่ (Fixed rate) และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่นเพิ่มขึ้น เป็นผลจากค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้นตามเกณฑ์การขึ้นเงินเดือนและการตั้งประมาณการเงินช่วยเหลือพิเศษ (โบนัส) รวมถึงค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในไตรมาส 1/2566 มีอัตราส่วน ค่าใช้จ่ายต่อรายได้ เป็นร้อยละ 51.2 (ปี 2565 : ร้อยละ 43.2)

สำหรับขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น แม้ว่าในไตรมาส 1/2566 จะลดลงจากปีก่อน อันเป็นผลจากรายได้ดอกเบี้ยส่วน ค้างรับลดลงจากความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้รายย่อยอยู่ในเกณฑ์ที่ดี แต่มีการบันทึกขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการประเมินคุณภาพหนี้และการทบทวนโมเดลประจำปี โดยบันทึกเป็นจำนวน 132 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 214.3 จากปีก่อน

#### 3.1 ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ไตรมาส 1/2566

##### รายการที่สำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566)

##### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 134,965 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 จากสิ้นปีก่อน

- บริษัทฯ มีเงินสด 81 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.2 จากสิ้นปีก่อน และมีรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน – เงินฝากสถาบันการเงิน สุทธิ จำนวน 6,852 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 จากสิ้นปีก่อน จากการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเตรียมใช้ในการลงทุนซื้อ สินทรัพย์ต่อคุณภาพจากสถาบันการเงิน
- บริษัทฯ มีเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และค้างรับ-สุทธิ จำนวน 72,836 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากสิ้นปีก่อน โดยในปี 2566 บริษัทฯ ลงทุนซื้อ NPLs (เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้) จากสถาบันการเงิน จำนวน 2,650 ล้านบาท และไม่ได้ลงทุนซื้อ NPAs (ทรัพย์สินรอการขาย) จากสถาบันการเงิน (ปี2565: ลงทุนซื้อ NPLs 8,079 ล้านบาท และลงทุนซื้อ NPAs 174 ล้านบาท)
- สินทรัพย์อื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 141 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.1 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุหลักจาก ในไตรมาส 4/2565 บริษัทฯ บันทึกเงินปันผลค้างรับจำนวน 95 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินปันผลจากหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ ถือหุ้น ทั้งนี้ หลักทรัพย์ดังกล่าวไม่ เข้าข่ายเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม

## หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 90,821 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 จากสิ้นปีก่อน และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-Equity Ratio: D/E) เท่ากับ 2.06 เท่า

- หนี้สินของบริษัทฯ ส่วนใหญ่คือตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อ NPLs และ NPAs ประกอบด้วย
  1. ตั๋วสัญญาใช้เงินสุทธิ จำนวน 2,439 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 และเงินกู้ยืมสุทธิ จำนวน 10,408 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 จากสิ้นปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการลงทุนซื้อ NPLs / NPAs
  2. หนี้กู้ยืมสุทธิตามสัญญา จำนวน 73,010 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหนี้กู้ยืมที่จะครบกำหนดไถ่ถอน ในปี 2566 จำนวน 4 ชุด มูลค่ารวม 9,950 ล้านบาท ดังนี้
    - หนี้กู้ยืมครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 2 มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 9 เมษายน 2566
    - หนี้กู้ยืมครั้งที่ 1/2563 ชุดที่ 1 มูลค่ารวม 4,050 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 5 พฤษภาคม 2566
    - หนี้กู้ยืมครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 3 มูลค่ารวม 3,800 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 8 กันยายน 2566
    - หนี้กู้ยืมครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 3 มูลค่ารวม 1,100 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 22 ธันวาคม 2566
- บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 118 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 65.3 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุหลักจากการจ่ายเงินช่วยเหลือพิเศษพนักงาน (โบนัส) ตามเกณฑ์ผลประกอบการปี 2565
- เจ้าหนี้สถาบันการเงินจากการซื้อลูกหนี้ จำนวน 1,955 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 305.7 จากสิ้นปีก่อน เป็นมูลค่าส่วนที่ค้างชำระค่าซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ตามสัญญาโอนสินทรัพย์ฯ ซึ่งบริษัทฯ มีกำหนดชำระภายในเดือนมิถุนายน 2566
- หนี้สินอื่น จำนวน 560 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.2 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายการเงินมัดจำและเงินวางประกันจากการขายทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งแสดงถึงแนวโน้มการขายทรัพย์สินรอการขายที่ดีขึ้น

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม จำนวน 44,143 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 จากสิ้นปีก่อน

## รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ

ตารางแสดงรายการเฉพาะที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส	ไตรมาส	qoq	ไตรมาส	yoy
	1/2566	4/2565	% เพิ่ม (ลด)	1/2565	% เพิ่ม (ลด)
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	1,452	1,825	(20.4)	1,531	(5.2)
รายได้ดอกเบี้ย	2,145	2,519	(14.8)	2,151	(0.3)
เงินฝากสถาบันการเงิน	11	9	22.2	1	1,000.0
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	2,114	2,494	(15.2)	2,128	(0.7)
- ส่วนที่รับเงินแล้ว	706	776	(9.0)	493	43.2
- ส่วนที่ค้างรับ	842	746	12.9	1,020	(17.5)
- กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	566	972	(41.8)	615	(8.0)
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระ	33	30	10.0	30	10.0
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	693	694	(0.1)	620	11.8
ตราสารหนี้ที่ออก - หุ้นกู้	615	603	2.0	514	19.6
ตราสารหนี้ที่ออก - ตัวสัญญาใช้เงิน	17	23	(26.1)	25	(32.0)
เงินกู้ยืม	61	68	(10.3)	81	(24.7)

- บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิในไตรมาส 1/2566 จำนวน 1,452 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.4 จากไตรมาสก่อน (qoq) และร้อยละ 5.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (yoy) มีสาเหตุหลักมาจาก
  - รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่รับเงินแล้ว ในไตรมาส 1/2566 มีจำนวน 706 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.0 qoq และเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.2 yoy
  - ไตรมาส 1/2566 รายได้ดอกเบี้ย- ส่วนที่ค้างรับ มีจำนวน 842 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 qoq และลดจากร้อยละ 17.5 yoy ทั้งนี้ บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตจากรายได้ดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่ค้างรับคู่กันไป เพื่อแสดงรายการผลกำไรจากการดำเนินงานให้สะท้อนตามข้อเท็จจริง
  - กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ในไตรมาส 1/2566 มีจำนวน 566 ล้านบาท ลดจากร้อยละ 41.8 qoq และร้อยละ 8.0 yoy เนื่องจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้มีสัดส่วนการตัดชำระรายได้ดอกเบี้ยมากขึ้น จึงรับรู้เป็นกำไรได้น้อยลง
  
- บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในไตรมาส 1/2566 จำนวน 693 ล้านบาท ลดจากร้อยละ 0.1 qoq และเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 yoy โดยค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ 615 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 yoy ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตัวสัญญาใช้เงิน 17 ล้านบาท ลดจากร้อยละ 32 yoy และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม 61 ล้านบาท ลดจากร้อยละ 24.7 yoy มีสาเหตุหลักมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น และการปรับสัดส่วนโครงสร้างหนี้สินตามกลยุทธ์การบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินในสภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 87.9 สัดส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยลอยตัวร้อยละ 12.1 และต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย ร้อยละ 3.22 (ปี 2565 : ร้อยละ 3.19)

## กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายและการขายผ่อนชำระ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายสด 489 ล้านบาท ลดจากร้อยละ 37.5 qoq และเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.0 yoy และบริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายผ่อนชำระ 35 ล้านบาท ลดจากร้อยละ 32.7 qoq และร้อยละ 55.1 yoy เนื่องจากในไตรมาสนี้ บริษัทฯ ขายทรัพย์สินรอการขายแบบสดมากกว่าแบบการขายผ่อนชำระ

## รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ

บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ในไตรมาส 1/2566 จำนวน 18 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 84.9 qoq มีสาเหตุจากในไตรมาส 4/2565 มีการขายรถยนต์ซึ่งเป็นสินทรัพย์ของบริษัทฯ และเพิ่มขึ้นร้อยละ 157.1 yoy มีสาเหตุจากรายได้คืนมาจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจำนวน 4 ล้านบาท และการรับเงินประกันการเสนอซื้อทรัพย์สินรอการขายจำนวน 4 ล้านบาท

## ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส	ไตรมาส	qoq	ไตรมาส	yoy
	1/2566	4/2565	% เพิ่ม (ลด)	1/2565	% เพิ่ม (ลด)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	684	861	(20.6)	598	14.4
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	385	484	(20.5)	328	17.4
ค่าตอบแทนกรรมการ	2	7	(71.4)	2	0.0
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่ และอุปกรณ์	41	48	(14.6)	42	(2.4)
ค่าภาษีอากร	132	161	(18.0)	121	9.1
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขาย	(5)	25	(120.0)	11	(145.5)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย	40	53	(24.5)	53	(24.5)
ค่าใช้จ่ายอื่น	88	82	7.3	41	114.6

▪ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นมีจำนวน 684 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.6 qoq และเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.4 yoy มีโดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในไตรมาส 1/2566 มีจำนวน 385 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.5 qoq และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 yoy โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกเงินช่วยเหลือพิเศษพนักงาน (โบนัส) ตามเกณฑ์ผลประกอบการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีจำนวนพนักงาน 1,294 คน (ปี 2565 : 1,285 คน)
- ในไตรมาส 1/2566 บริษัทฯ บันทึกโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขาย 5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 120.0 qoq และร้อยละ 145.5 yoy มีสาเหตุหลักมาจากการทบทวนราคาประเมินและการขายทรัพย์สินรอการขายที่เคยบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายไว้
- บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขายในไตรมาส 1/2566 จำนวน 40 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.5 qoq และ yoy มีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายในการจัดการสารเคมีปนเปื้อนที่ทรัพย์สินรอการขายแปลงหนึ่งในปี 2565 รวมจำนวน 97 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายอื่น ในไตรมาส 1/2566 จำนวน 88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 qoq และร้อยละ 114.6 yoy มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการประเมินราคา

## ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดจำนวน 987 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.7 yoy มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีเงินรับและรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่รับเงินแล้ว เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อน ทั้งนี้ ผลขาดทุนด้านเครดิตจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ มีจำนวน 974 ล้านบาท สามารถแบ่งออกเป็น ส่วนจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 842 ล้านบาท และตั้งเพิ่มตามคุณภาพหนี้รวมถึงการปรับ โมเดลตามรอบประจำปี จำนวน 132 ล้านบาท



### 3.2 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)

บริษัทฯ เห็นว่า เงินรับเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ ซึ่งถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก ทั้งนี้ เงินรับนี้คำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด อย่างไรก็ตาม เงินรับไม่ใช่ตัวชี้วัดมาตรฐานที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทย (TFRS) ดังนั้น การคำนวณดังกล่าวอาจแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีชื่อเสียงของบริษัทร่วม

**3.2.1 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs)** ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทระหว่างรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 2565 และ 2566

	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			งวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม		
	2563	2564	2565	2564	2565	2566
<b>เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ</b>						
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ <sup>1</sup>	5,887.9	6,047.2	6,076.7	1,487.8	1,512.4	1,547.6
กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	3,835.4	3,322.1	3,702.8	594.3	614.4	566.3
รายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ	8,319.2	7,907.5	8,925.5	1,877.3	2,049.2	2,078.6
<b>รวม</b>	<b>18,042.5</b>	<b>17,276.8</b>	<b>18,705.0</b>	<b>3,959.4</b>	<b>4,176.0</b>	<b>4,192.5</b>
หักส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์คงค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน <sup>2</sup>	(12,245.0)	(11,234.1)	(12,274.3)	(2,958.6)	(2,983.7)	(3,150.3)
<b>เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด<sup>3</sup></b>	<b>5,797.5</b>	<b>6,042.7</b>	<b>6,430.7</b>	<b>1,000.8</b>	<b>1,192.3</b>	<b>1,042.2</b>
เงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด <sup>4</sup>	2,598.8	2,675.9	3,683.8	762.7	829.5	930.1
<b>รวมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ<sup>5</sup></b>	<b>8,396.3</b>	<b>8,718.6</b>	<b>10,114.5</b>	<b>1,763.5</b>	<b>2,021.8</b>	<b>1,972.3</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 แสดงรายการรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ เป็นส่วนที่รับแล้วและส่วนที่ค้างรับ

<sup>2</sup> โปรดพิจารณารายละเอียดการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้เพิ่มเติมในส่วนการรับรู้รายได้และกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

<sup>3</sup> เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวดคำนวณจาก (ก) การนำรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ข) บวกกับกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ค) บวกกับรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ และ (ง) ลบด้วยส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์คงค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน

<sup>4</sup> รายการเงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด จะแสดงเป็นส่วนที่บุคคลภายนอกระบุชื่อหลักประกันของลูกหนี้ของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ มีความแน่นอนในการรับเงินและรับรู้รายการเงินรอรับจากการขายทอดตลาดแล้ว

<sup>5</sup> เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพคำนวณจาก (ก) เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด บวกกับ (ข) เงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ และบริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนี้เป็นการคำนวณกระขมยอกจาก รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ และรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ โดยคำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ยังไม่รับรู้รายได้ เช่น เงินรับจากการขายทอดตลาดรอรับรู้ บัญชีที่เก็บชำระหนี้และเช็ครอเรียกเก็บ และบัญชีที่ก่อการตัดชำระหนี้ เป็นต้น และไม่อาจนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทฯ และไม่ใช่ตัวชี้วัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพอาจจะแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีชื่อเสียงของบริษัทร่วม

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพทั้งสิ้น 1,972.3 ล้านบาท โดยมีเงินรับชำระจากลูกหนี้โดยรวมระหว่างงวด 1,042.2 ล้านบาท และมีเงินรับจากกรมบังคับคดี จำนวน 930.1 ล้านบาท

### 3.2.2 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงเงินรับจากธุรกิจ

บริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายของบริษัทฯ ระหว่างรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 2565 และ 2566

เงินรับจากธุรกิจบริหาร จัดการทรัพย์สินรอการขาย	รอบบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			งวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม		
	2563	2564	2565	2564	2565	2566
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
<b>ขายแบบเงินสด</b>						
กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย	1,997.9	2,963.2	2,535.2	589.0	411.4	489.0
ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอการขายที่ลดลง – สุทธิ <sup>1</sup>	1,881.5	3,280.8	3,381.2	488.8	507.0	670.0
<b>รวมเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด</b>	<b>3,879.4</b>	<b>6,244.0</b>	<b>5,916.4</b>	<b>1,077.8</b>	<b>918.4</b>	<b>1,159.0</b>
<b>ขายแบบผ่อนชำระ</b>						
รายได้ดอกเบี้ย	95.0	115.0	112.0	31.0	30.0	35.0
รับชำระระหว่างงวด (ในส่วนของต้นทุนและกำไร)	724.0	917.0	688.6	86.3	187.9	54.8
<b>รวมเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบให้ผ่อนชำระ</b>	<b>819.0</b>	<b>1,032.0</b>	<b>800.6</b>	<b>117.3</b>	<b>217.9</b>	<b>89.8</b>
<b>รวมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย<sup>2</sup></b>	<b>4,698.4</b>	<b>7,276.0</b>	<b>6,717.0</b>	<b>1,195.1</b>	<b>1,136.3</b>	<b>1,248.8</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอการขายที่ลดลง – สุทธิ คำนวณจาก (ก) ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอการขายที่ลดลงทั้งหมดและรายการปรับปรุง และ (ข) หักด้วยกลับรายการค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขายที่จำหน่ายระหว่างงวดตามลำดับ

<sup>2</sup> เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคำนวณจาก (ก) เงินรับจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด (ข) บวกกับเงินรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญและบริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบกรในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก สำหรับการประมาณการกระแสเงินสดจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์คือคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย อย่างไรก็ตาม เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด เช่น (ก) เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ข) รายได้ค่าเช่า (ค) กำไรจากการซื้อคืนทรัพย์สินรอการขายแบบผ่อนชำระ และ (ง) รายได้อื่นจากการคิดเงินไต่สัญญาขายทรัพย์สิน เป็นต้น และไม่อาจนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายของบริษัทฯ และไม่ใช้ตัวชี้วัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายจะแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีข้อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งสิ้น 1,248.8 ล้านบาท โดยเป็นเงินรับจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด 1,159.0 ล้านบาท เงินรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ 89.8 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ เช่น ค่าเช่า เงินรับ 8.4 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 1,257.2 ล้านบาท

### 3.3 การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis)

บริษัทฯ บริหารจัดการเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งบริษัทฯ ได้รับซื้อมาในช่วงระยะเวลาที่แตกต่างกันออกไป

#### 3.3.1 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน	ตั้งแต่ 1 –	ตั้งแต่ 2 –	ตั้งแต่ 3 –	ตั้งแต่ 4 –	ตั้งแต่ 5 –	ตั้งแต่ 6 –	ตั้งแต่ 7 –	ตั้งแต่ 8 –	ตั้งแต่ 9 –	ตั้งแต่	รวม	
	ต่ำกว่า 1 ปี	น้อยกว่า 2 ปี	น้อยกว่า 3 ปี	น้อยกว่า 4 ปี	น้อยกว่า 5 ปี	น้อยกว่า 6 ปี	น้อยกว่า 7 ปี	น้อยกว่า 8 ปี	น้อยกว่า 9 ปี	น้อยกว่า 10 ปี		10 ปีขึ้นไป
(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)												
<b>เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้</b>												
มูลค่าทางบัญชี	9,245.3	4,160.3	5,101.0	10,540.6	7,297.0	5,949.0	6,664.7	6,046.7	6,339.0	2,826.9	17,238.6	81,409.1
ราคาประเมิน <sup>1</sup>	18,946.3	8,226.2	12,547.6	18,895.9	13,638.9	13,607.0	12,386.8	12,949.0	12,436.2	6,430.6	49,035.7	179,100.2
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	2.0	2.0	2.5	1.8	1.9	2.3	1.9	2.1	2.0	2.3	2.8	2.2
<b>ทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน:</b>												
(ระยะเวลานับตั้งแต่เปลี่ยนสถานะเป็นทรัพย์สินรอการขาย)												
มูลค่าทางบัญชี <sup>2</sup>	5,970.2	4,345.1	3,812.7	3,723.0	2,931.7	2,195.0	1,418.5	844.3	1,235.3	670.9	1,752.0	28,898.7
ราคาประเมิน	10,554.8	7,888.6	7,072.1	7,422.8	5,928.9	4,390.3	3,061.4	1,939.9	2,209.1	777.7	4,521.4	55,767.2
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	1.8	1.8	1.9	2.0	2.0	2.0	2.2	2.3	1.8	1.2	2.6	1.9

หมายเหตุ <sup>1</sup> มูลค่าหลักประกันคำนวณจากราคาประเมินตามมูลค่าสุดของคณะกรรมการประเมินราคาสินทรัพย์ (ทั้งนี้ราคาประเมินของหลักประกันบางรายการอาจถูกจัดทำมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี) และหากหลักประกันถูกนำไปขายทอดตลาดและมีผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินแล้วจะใช้ราคาเคาะขายหักประมาณการค่าใช้จ่ายแทน ซึ่งมูลค่าหลักประกันอ้างอิงราคาประเมินก่อนพิจารณาถึงภาระหนี้เกนซ์สิทธิ์และก่อนพิจารณามูลค่าตนเอง

<sup>2</sup> ต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายก่อนหักค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ พบว่าราคาประเมินของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายแต่ละประเภทที่ 2.2 และ 1.9 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการเรียกเก็บเงินสด โดยบริษัทฯ พยายามที่จะรักษาระดับของเงินรับทั้งจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยคุณภาพและธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดี บริษัทฯ มีเงินรับที่ได้จากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ผ่านการเรียกเก็บจากการปรับโครงสร้างหนี้ และมีเงินรับที่ได้จากทรัพย์สินรอการขายผ่านการเรียกเก็บจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสดและแบบให้ผ่อนชำระ

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินรับและต้นทุนการซื้อของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน	ต่ำกว่า 1 ปี	ตั้งแต่ 1 - น้อยกว่า 2 ปี	ตั้งแต่ 2 - น้อยกว่า 3 ปี	ตั้งแต่ 3 - น้อยกว่า 4 ปี	ตั้งแต่ 4 - น้อยกว่า 5 ปี	ตั้งแต่ 5 - น้อยกว่า 6 ปี	ตั้งแต่ 6 - น้อยกว่า 7 ปี	ตั้งแต่ 7 - น้อยกว่า 8 ปี	ตั้งแต่ 8 - น้อยกว่า 9 ปี	ตั้งแต่ 9 - น้อยกว่า 10 ปี	ตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป	รวม
	(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)											
<b>เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกัน</b>												
รวมเงินรับ.....	519.6	1,780.5	3,139.6	7,334.7	6,448.6	7,686.1	8,010.3	9,412.3	9,776.7	7,655.0	184,188.0	245,951.3
เงินรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้.....	217.3	446.4	1,058.3	3,517.4	3,376.4	4,506.8	5,135.3	6,689.1	6,753.0	6,274.7	149,544.7	187,519.4
เงินรับจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกัน (ระยะเวลานับตั้งแต่เปลี่ยนสถานะเป็นทรัพย์สินรอการขาย).....	302.3	1,334.0	2,081.3	3,817.3	3,072.12	3,179.3	2,875.0	2,723.3	3,023.7	1,380.3	34,643.3	58,431.9
ต้นทุนการซื้อ.....	9,422.6	4,678.0	6,040.8	14,204.1	11,566.4	11,438.6	13,260.6	14,109.3	14,825.8	10,005.8	138,854.7	248,406.5
<b>เงินรับต่อต้นทุนการซื้อ (ร้อยละ).....</b>	<b>5.5</b>	<b>38.1</b>	<b>52.0</b>	<b>51.6</b>	<b>55.8</b>	<b>67.2</b>	<b>60.4</b>	<b>66.7</b>	<b>65.9</b>	<b>76.5</b>	<b>132.6</b>	<b>99.0</b>

เงินรับมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยภายในระยะ 2-3 ปีแรกหลังจากการรับซื้อ/รับโอนเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทฯ เตรียมการและเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุตั้งแต่ 2 ปี - น้อยกว่า 3 ปี ที่ร้อยละ 52.0 โดยมีอัตราส่วนน้อยกว่าอย่างชัดเจนเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุมากกว่า 10 ปี ที่ร้อยละ 132.6

สำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุระหว่าง 1 ปี ถึง 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซื้อมาจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 1,780.4 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นเงินรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 446.4 ล้านบาท และเงินรับจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกันจำนวน 1,334.0 ล้านบาท) และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 8,505.4 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 4,160.3 ล้านบาท และมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกันจำนวน 4,345.1 ล้านบาท) โดยมีราคาประเมินทั้งสิ้น 16,114.8 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นราคาประเมินของหลักประกันจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 8,226.2 ล้านบาท และราคาประเมินจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกันจำนวน 7,888.6 ล้านบาท)

### 3.3.2 ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง	ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน											รวม
	ต่ำกว่า 1 ปี	ตั้งแต่ 1 – น้อยกว่า 2 ปี	ตั้งแต่ 2 – น้อยกว่า 3 ปี	ตั้งแต่ 3 – น้อยกว่า 4 ปี	ตั้งแต่ 4 – น้อยกว่า 5 ปี	ตั้งแต่ 5 – น้อยกว่า 6 ปี	ตั้งแต่ 6 – น้อยกว่า 7 ปี	ตั้งแต่ 7 – น้อยกว่า 8 ปี	ตั้งแต่ 8 – น้อยกว่า 9 ปี	ตั้งแต่ 9 – น้อยกว่า 10 ปี	ตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป	
มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	173.1	5.5	45.1	1,139.0	851.7	130.1	180.9	87.3	7.0	42.4	2,013.5	4,675.6
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	378.1	9.8	110.2	2,350.9	1,548.1	295.3	386.7	161.0	13.2	205.6	7,488.1	12,946.9
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	2.2	1.8	2.4	2.1	1.8	2.3	2.1	1.8	1.9	4.9	3.7	2.8

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อัตราส่วนเฉลี่ยราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง คิดเป็นอัตรา 2.8 เท่า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินรับและต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง	ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน											รวม
	ต่ำกว่า 1 ปี	ตั้งแต่ 1 – น้อยกว่า 2 ปี	ตั้งแต่ 2 – น้อยกว่า 3 ปี	ตั้งแต่ 3 – น้อยกว่า 4 ปี	ตั้งแต่ 4 – น้อยกว่า 5 ปี	ตั้งแต่ 5 – น้อยกว่า 6 ปี	ตั้งแต่ 6 – น้อยกว่า 7 ปี	ตั้งแต่ 7 – น้อยกว่า 8 ปี	ตั้งแต่ 8 – น้อยกว่า 9 ปี	ตั้งแต่ 9 – น้อยกว่า 10 ปี	ตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป	
เงินรับจากทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง (ล้านบาท)	0.0	0.0	25.1	776.7	214.0	179.2	823.8	114.3	13.7	816.5	45,295.2	48,258.5
ต้นทุนการซื้อ (ล้านบาท)	174.0	6.0	62.6	1,861.6	1,198.0	243.0	695.8	168.5	16.3	302.6	23,055.0	27,783.4
เงินรับต่อต้นทุนการซื้อ (ร้อยละ).....	0.00	0.00	40.2	41.7	17.9	73.7	118.4	67.9	83.9	269.9	196.5	173.7

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงที่มีอายุตั้งแต่ 2 - น้อยกว่า 3 ปี ที่ร้อยละ 40.2 และสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงที่มีอายุมากกว่า 10 ปี ที่ร้อยละ 196.5

สำหรับทรัพย์สินรอการขายที่มีอายุระหว่าง 2 ปี ถึง 3 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 25.1 ล้านบาท และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 45.1 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินทั้งหมด 110.2 ล้านบาท

### 3.4 การระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ แบ่งตามต้นทุนคงเหลือของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ระบุไว้

	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			งวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม
	2563	2564	2565	2566
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายใหญ่ <sup>1</sup>	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
ลูกหนี้ 1	3,035	3,035	3,035	3,035
ลูกหนี้ 2	589	589	589	589
ลูกหนี้ 3	558	558	558	558
ลูกหนี้ 4	389	389	389	389
ลูกหนี้ 5	334	334	323	324
ลูกหนี้ 6	324	323	291	291
ลูกหนี้ 7	290	290	287	288
ลูกหนี้ 8	287	287	260	260
ลูกหนี้ 9	261	261	223	255
ลูกหนี้ 10	224	224	204	224
<b>รวม</b>	<b>6,291</b>	<b>6,291</b>	<b>6,160</b>	<b>6,212</b>
<b>รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ</b>	<b>77,726</b>	<b>73,406</b>	<b>72,384</b>	<b>72,836</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> แสดงข้อมูลเกี่ยวกับลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ แบ่งตามต้นทุนคงเหลือรวมค่าใช้จ่ายของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ระบุ โดยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ อาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละปี

### 3.5 การกระจุกตัวของทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายกระจายอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 38.5 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ และมีอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 56.1 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ

ตารางนี้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย แบ่งตามภูมิภาค ณ วันที่ระบุ

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 31 มีนาคม
	2563	2564	2565	2566
	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ
มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามสถานที่ตั้ง	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์				
กรุงเทพและปริมณฑล	12,255	11,976	12,225	12,705
ภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	6,582	6,893	7,532	7,712
ภาคเหนือ	3,742	4,089	4,360	4,424
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2,698	3,034	3,553	3,693
ภาคใต้	2,587	3,450	4,245	4,395
สังหาริมทรัพย์	214	224	111	109
<b>รวม</b>	<b>28,078</b>	<b>29,666</b>	<b>32,026</b>	<b>33,038</b>

ตารางนี้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย แบ่งตามประเภททรัพย์สินรอการขาย ณ วันที่ระบุ

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 31 มีนาคม
	2563	2564	2565	2566
	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ
มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามประเภท	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์				
ที่ดินเปล่า	6,023	5,415	5,168	5,123
โรงแรม	591	697	636	698
อาคารเพื่อการพาณิชย์	7,186	7,720	8,362	8,585
ที่อยู่อาศัย	14,065	15,610	17,749	18,523
สังหาริมทรัพย์	214	224	111	109
<b>รวม</b>	<b>28,078</b>	<b>29,666</b>	<b>32,026</b>	<b>33,038</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิ 33,038 ล้านบาท และมีราคาประเมินทรัพย์สินรอการขายรวม 68,714 ล้านบาท แบ่งเป็นราคาประเมินประเภทอสังหาริมทรัพย์ 68,558 ล้านบาท และสังหาริมทรัพย์ 156 ล้านบาท