



บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานงวดสามเดือนและรอบปีบัญชี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อสงวนสิทธิ์

ข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในเอกสารนี้ถูกจัดเตรียมขึ้นจากข้อมูลหลายแหล่งและอาจมีข้อมูลบางส่วนที่ทางบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("BAM") ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องและครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ ตลอดจนข้อมูลที่มีแหล่งข้อมูลมาจากภายนอกบริษัทฯ อนึ่ง การกล่าวถึงข้อมูลใด ๆ ในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับสภาพการดำเนินงานและผลลัพธ์อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ มิได้ให้คำรับรองหรือรับประกันใด ๆ ว่าข้อมูลต่างๆ ที่ระบุในเอกสารนี้เป็นข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และสมบูรณ์ ไม่ว่าในลักษณะใด ๆ ก็ตาม



www.bam.co.th



ir@bam.co.th



02 267 1900 ต่อ 1701, 1730-1732

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร

1. เหตุการณ์สำคัญ ไตรมาส 4/2566
2. ผลการดำเนินงานปี 2566
 - 2.1 การดำเนินงาน
 - 2.2 การดำเนินงานด้านความยั่งยืน
3. กลยุทธ์การดำเนินงานปี 2567
4. คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน ไตรมาส 4/2566 และสำหรับปี 2566
 - 4.1 ฐานะทางการเงิน
 - 4.2 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)
 - 4.3 การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis)
 - 4.4 การระงับตัวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (NPLs รายใหญ่ 10 รายแรก)
 - 4.5 การระงับตัวของทรัพย์สินรอการขาย
5. แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน
6. แนวโน้มเศรษฐกิจ และปริมาณหนี้เสียในระบบสถาบันการเงิน
7. ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัท

ปี 2566 เป็นปีที่บริษัทฯ ตระหนักถึงการขับเคลื่อนองค์กรสู่ความยั่งยืน ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการประเมินหุ้นยั่งยืน “SET ESG Ratings” 2 ปีซ้อน และมีผลการประเมินที่ระดับ “AA” สะท้อนให้เห็นว่าบริษัทฯ ได้ยกระดับการดำเนินงานและการจัดทำรายงานความยั่งยืนภายใต้กรอบ ESG รวมทั้งยังมีการนำแนวคิดด้านความยั่งยืนเข้าเป็นส่วนหนึ่งในกระบวนการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งพร้อมรับมือกับปัจจัยการเปลี่ยนแปลงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมและให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนอย่างสมดุล

แม้ว่าการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 จะสิ้นสุดลงไปแล้ว แต่ผลกระทบทางเศรษฐกิจยังคงมีอยู่ โดยภาครัฐและสถาบันการเงินยังคงให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่องผ่านเครื่องมือช่วยเหลือทางการเงิน เช่น การลดอัตราดอกเบี้ย การลดค่าวงชำระหนี้ การพักชำระเงินต้น เป็นต้น ซึ่งมาตรการดังกล่าวส่งผลให้ยอดคงค้าง NPLs ในระบบสถาบันการเงินตั้งแต่ปี 2563 ถึงปัจจุบัน ยังทรงตัวที่ระดับ 5 แสนล้านบาท หรือมียอดคงค้าง NPLs ต่อสินเชื่อรวมที่ร้อยละ 2.7 และมีสินเชื่อจัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ (Special Mention Loans) อีก 1.1 แสนล้านบาท

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีหนี้เสียโดยคุณภาพที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ ภาระหนี้รวม 495,007 ล้านบาท และมีทรัพย์สินรอการขาย มูลค่ารวม 71,316 ล้านบาท โดยบริษัทฯ เชื่อว่าปริมาณ NPLs ในระบบสถาบันการเงินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการตกชั้นของสินเชื่อ Special Mention Loans ที่จะกลายมาเป็น NPLs เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่และปัญหาหนี้ครัวเรือน โดยปริมาณ NPLs ที่เพิ่มขึ้นจะเป็นโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ชั้นนำของประเทศ มีบุคลากรที่มีความชำนาญ มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการหนี้เสียมากกว่า 25 ปี รวมถึงมีสำนักงานสาขาที่ครอบคลุมกว่า 25 สาขาทั่วประเทศ เป็นเครือข่ายสำคัญที่ให้บริการลูกค้าแบบครบวงจร ด้วยพนักงานคนท้องถิ่นที่เข้าใจความต้องการและเข้าถึงลูกหนี้/ลูกค้าได้เป็นอย่างดี

สำหรับการดำเนินงานปี 2567 ซึ่งเป็นโอกาสที่บริษัทฯ ครบรอบ 25 ปี บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายผลเรียกเก็บที่ 20,000 ล้านบาท และมีเป้าหมายขยายฐานสินทรัพย์ ภาระหนี้รวม 70,000 ล้านบาท มีกลยุทธ์เชิงรุกเพื่อให้บรรลุผลสำเร็จตามที่วางไว้ ได้แก่ กลยุทธ์การเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการ Clean Loan ด้วยการจัดกลุ่มลูกหนี้ Clean Loan ออกเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มที่บริหารเอง กับกลุ่มที่ให้ทนายนอก/Collector บริหารจัดการ เพื่อลดเวลาในการติดตามหนี้ การดำเนินโครงการกิจการร่วม (Consortium) ร่วมกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการพัฒนา Pricing Model ด้วยการลงทุนแบบ Selective เพื่อรับซื้อรับโอนสินทรัพย์ในราคาที่เหมาะสม

นอกจากนี้ เพื่อเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อนด้วยข้อมูล (Data Driven Organization) บริษัทฯ ได้เร่งสร้างระบบการให้บริการลูกค้าบน Online Platform โดยมีระบบการชำระเงิน และ E-TDR (การปรับโครงสร้างหนี้ออนไลน์) ด้วยการจัดทำ BAM Mobile Application ระบบจองทรัพย์สิน/ชำระหนี้ และระบบตรวจสอบภาระหนี้/ชำระหนี้ รวมถึงการบริหารจัดการข้อมูล DATA Management Dashboard ด้วยการสร้างศูนย์ข้อมูลกลาง (DATA Center) ในขณะเดียวกันยังได้นำระบบ Lead Management ที่จะช่วยรวบรวมข้อมูลกลุ่มเป้าหมายที่สนใจสินค้าและกลุ่มลูกหนี้ที่ต้องการทราบข้อมูลเบื้องต้นก่อนเข้ามาปรับโครงสร้างหนี้ให้ติดต่อหรือลงทะเบียนเข้ามา เพื่อสร้างโอกาสในการปิดการขาย หรือโอกาสในการปรับโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้เพิ่มขึ้น

1. เหตุการณ์สำคัญไตรมาส 4/2566

1.1 BAM ออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 2 ประจำปี 2566

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2566 BAM ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2 ปี 2566 จำนวน 4,850 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนรายใหญ่ และนักลงทุนสถาบัน จำนวนทั้งสิ้น 5 ชุด ประกอบด้วย หุ้นกู้อายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.70 หุ้นกู้อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.73 หุ้นกู้อายุ 5 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.17 หุ้นกู้อายุ 7 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.29 และหุ้นกู้อายุ 10 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.64 โดย BAM ออกหุ้นกู้ในปี 2566 จำนวน 2 ครั้ง รวมทั้งสิ้น 10,400 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating) ประกาศลงอันดับเครดิตองค์กรบริษัทฯ และตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิตที่ระดับ “Stable” หรือ “คงที่”

1.2 กิจกรรมส่งเสริมการขายทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)

BAM จัดงาน “BAM NPA in Online Marketplaces” ระหว่างวันที่ 1-30 พฤศจิกายน 2566 โดยเปิดโอกาสให้ผู้กล้าเลือกซื้อทรัพย์สินจากทำเลทั่วประเทศกว่า 4,000 รายการ ผ่านช่องทางออนไลน์ อาทิ BAANFINDER, DDPROPERTY, SHOPEE และ LAZADA เป็นต้น พร้อมโปรโมชันโอนเร็ว รับเลข สำหรับลูกค้าซื้อทรัพย์สินที่โอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 วัน ซึ่งจะได้รับบริการเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และรับบัตรกำนัล โดยภายใต้แคมเปญนี้ BAM ยังร่วมกับธนาคารกรุงเทพ ให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในดอกเบี้ยอัตราพิเศษ รวมถึงเว็บไซต์ Refinn.com เพื่อให้ลูกค้าเปรียบเทียบสินเชื่อธนาคารต่าง ๆ พร้อมทั้งสามารถยื่นขอกู้ออนไลน์ได้ และยังมีบริการที่ปรึกษาด้านการปรับปรุง ต่อเติม ซ่อมแซม ประเมินค่าใช้จ่าย จัดหาผู้รับเหมาและบริษัทรับสร้างบ้านที่ทำให้งบประมาณไม่บานปลายจาก BEAVERMAN และยังคงดำเนินโครงการ “BAM เพื่อฮีโร่ของคนไทย” (BAM for Thai Heroes) อย่างต่อเนื่อง ซึ่งกำหนดจัดโครงการระหว่างวันที่ 31 สิงหาคม – 30 ธันวาคม 2566 โดยคัดทรัพย์สินคุณภาพ ทำเลดี จำนวนกว่า 1,500 รายการ เสนอขายพร้อมแคมเปญ “ลดให้ ได้ฟรี มีลุ้น” เพื่อแทนคำขอบคุณลูกค้าบุคลากรทางการแพทย์ ทางการศึกษา ตำรวจ ทหาร และอสม. ทั่วประเทศ นอกจากนี้ BAM ออกบูธงาน “Home-Loan-NPA Grand Sale 2023” ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ที่จัดขึ้นระหว่างวันที่ 17-19 พฤศจิกายน 2566 และงาน “Thailand Smart Money ครั้งที่ 14” ซึ่งจัดขึ้นระหว่างวันที่ 8 - 10 ธันวาคม 2566 ณ BCC Hall ชั้น 5 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว

1.3 BAM ได้รับการรับรองต่ออายุสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) ครั้งที่ 2

เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2566 BAM ได้รับมอบประกาศนียบัตรการรับรองต่ออายุสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) ต่อเนื่องเป็นครั้งที่ 2 จากงาน CAC National Conference 2023 ซึ่งจัดโดยแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันภาคเอกชนไทย (CAC) ภายใต้หัวข้อ “Public-Private Collaboration: A Strong Collective Action Against Corruption” หรือ “ผนึกกำลังไตรภาคีสร้างความแข็งแกร่ง เพื่อความยั่งยืน” แสดงให้เห็นว่า BAM และบุคลากรทุกระดับให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส มีธรรมาภิบาล มุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตในทุกรูปแบบ และพร้อมให้ความร่วมมือกับทุกภาคส่วน เพื่อสร้างความแข็งแกร่งและความยั่งยืนในองค์กรและสังคมไทย

2. ผลการดำเนินงาน ปี 2566

2.1 ผลการดำเนินงาน ปี 2566

ภาพรวมการดำเนินงานในปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 1,534 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 43.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน และมีผลเรียกเก็บจากส่วนงานบริหารหนี้เสีย NPLs จำนวน 8,452 ล้านบาท และงานบริหารทรัพย์สินรอการขาย NPAs จำนวน 6,698 ล้านบาท รวมจำนวน 15,150 ล้านบาท ซึ่งผลเรียกเก็บและกำไรสุทธิปี 2566 อ่อนตัวลงเมื่อเทียบกับปี 2565 โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินงานเพื่อสร้างความยั่งยืนและให้ความช่วยเหลือลูกค้าอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าได้รับผลกระทบจากปัญหาหนี้ครัวเรือน และลูกหนี้กลุ่มธุรกิจขอเลื่อนการชำระหนี้ออกไปจากสถานะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้าและยังไม่ทั่วถึง สำหรับงานบริหาร NPAs ยังคงค่อนข้างทรงตัว เนื่องจากตลาดบ้านมือสองยังได้รับความสนใจ แม้ว่าภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเติบโตไม่มากนัก จากความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยเฉพาะการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย ไม่เกิน 3 ล้านบาท และภาวะอัตราดอกเบี้ยสูงที่กดดันกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์

สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมปี 2566 นั้น เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ส่วนใหญ่เป็นผลจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการประเมินตาม Market Conduct ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของกำไรปี 2566 สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ไตรมาส 4/2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 459 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (qoq) ลดลงร้อยละ 47.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (yoy) รายได้จากการจัดเก็บหนี้มีแนวโน้มดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าแต่เป็นไปอย่างจำกัด โดยลูกหนี้รายใหญ่ขอเลื่อนการชำระหนี้ออกไป ในขณะที่ลูกหนี้รายย่อยและรายกลางยังสามารถชำระหนี้ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การขายทรัพย์สินรอการขายในไตรมาสนี้ชะลอตัวจากไตรมาสก่อนหน้า มีราคาขายคิดเป็นร้อยละ 90.0 ของราคาประเมิน ซึ่งทั้งปี 2566 มีราคาขายเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 89.9 ของราคาประเมิน

สำหรับการบันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในปี 2566 บริษัทฯ บันทึกรายการทั้งหมดจำนวน 4,225 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 จากปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการบันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตฯ จากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รวมจำนวน 4,190 ล้านบาท แบ่งออกเป็น ส่วนจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 3,795 ล้านบาท และตั้งเพิ่มตามคุณภาพหนี้จำนวน 395 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาการตั้งเพิ่มเติมตามหลักความระมัดระวัง และคาดว่าเพียงพอรองรับความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าแล้ว

บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีแผนการบริหารงานสภาพคล่อง แผนการกู้เงินระยะสั้นและระยะยาวอย่างเหมาะสม โดยในปี 2566 บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสิ้นจำนวน 2 ครั้ง เป็นเงินรวม 10,400 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีจากนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่ (บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรและการจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้ โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด อยู่ในระดับ “A-” แนวโน้มอันดับเครดิต “คงที่”) ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 2.15 เท่า (ธนาคารผู้ให้กู้กำหนดเงื่อนไขทางการเงินให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 3 เท่า)

แม้ว่าผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะเผชิญความท้าทายนับตั้งแต่ครึ่งหลังของปี 2566 แต่บริษัทฯ มั่นใจกับศักยภาพในการดำเนินงานและการเติบโตของธุรกิจบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ โดยมุ่งมั่นที่จะดำเนินกลยุทธ์เร่งผลเรียกเก็บให้ได้ตามเป้าหมายภายในระยะเวลา 10 เดือนแรก เพื่อที่จะทำให้ผลประกอบการปี 2567 เติบโตได้ดี โดยตั้งเป้าหมายผลเรียกเก็บรวม 20,000 ล้านบาท แบ่งเป็นผลเรียกเก็บ NPL และ NPA อย่างละ 10,000 ล้านบาท

2.2 การดำเนินงานด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ เชื่อว่าการดำเนินงานภายใต้หลักคิดเรื่อง "ความยั่งยืน" หรือ ESG (Environmental, Social and Governance) เป็นส่วนสำคัญอันนำไปสู่การเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ และยั่งยืน ไม่เพียงแต่ดูแลด้านธุรกิจ แต่ยังรวมไปถึงการดูแลด้านสิ่งแวดล้อม สังคม การกำกับดูแลกิจการที่ดีรอบด้าน การบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพควบคู่ไปกับการดำเนินงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้คนรุ่นต่อไปมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในระยะยาว และเป็นพลังสำคัญในการสร้างสรรค์สิ่งที่ดีให้แก่สังคมต่อไป

ในปี 2566 BAM ได้ขับเคลื่อนโครงการต่าง ๆ เพื่อมุ่งไปสู่องค์กรที่วางรากฐานที่แข็งแกร่งสู่ความยั่งยืน ภายใต้รางวัลแห่งความยั่งยืนและความภาคภูมิใจ ดังนี้

1. BAM ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Report of Thai Listed Company: CGR) ในระดับ "ดีเลิศ" อย่างต่อเนื่อง
2. BAM ได้รับการรับรองสมาชิกของแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชน โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ได้ให้การรับรองต่ออายุเป็นครั้งที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2566 และครบกำหนดอายุการรับรอง 3 ปี ในวันที่ 30 กันยายน 2569
3. BAM ยกระดับการประเมินผลด้าน ESG หรือความยั่งยืนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) หรือ SET ESG Ratings อย่างต่อเนื่องเป็นปีที่สอง โดยได้รับผลการประเมินที่ระดับ "AA"
4. BAM ได้รับการคัดเลือกให้อยู่ในกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 โดยสถาบันไทยพัฒน์
5. BAM ได้รับรางวัลองค์กรต้นแบบด้านสิทธิมนุษยชน ประจำปี 2566 ในระดับ "ดี" จากกรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ กระทรวงยุติธรรม เพื่อเป็นต้นแบบที่ดีให้กับองค์กรอื่น ๆ ในการดำเนินธุรกิจด้วยความเคารพสิทธิมนุษยชน
6. BAM เข้าร่วมโครงการ Go Green Together เป็นปีแรก มีเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และแก้ปัญหาภาวะโลกร้อน ผ่านโครงการ 8R (Rethink, Recover, Repair, Refuse, Recycle, Reuse, Reduce, Regift) รวมทั้งโครงการสำนักงานสีเขียว (Green Office) ซึ่ง BAM ได้รับรางวัลในระดับ "ดีเยี่ยม"
7. BAM ได้รับการรับรองขึ้นทะเบียนเครื่องหมายคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint for Organization: CFO) จากองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2566
8. BAM ได้รับประกาศเกียรติคุณในโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (Low Emission Support Scheme: LESS) โดยองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) ประจำปี 2566 จากกิจกรรมการเข้าร่วมโครงการ Care the Whale ที่ดำเนินการโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการประเมินกิจกรรมลดและคัดแยกขยะที่สามารถลดก๊าซเรือนกระจกได้ 70.08 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า
9. BAM ได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณรางวัลหน่วยงานที่ทำคุณประโยชน์แก่ราชการในการสนับสนุนป่าชุมชน จากกรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เนื่องในวันป่าชุมชนแห่งชาติ วันที่ 24 พฤษภาคม 2566
10. BAM ได้รับรางวัลหนังสือชมเชย ผู้ช่วยเลขาธิการกรมป่าไม้สาขาส่งเสริมและพัฒนาป่าชุมชน ในการเป็นผู้สนับสนุนภารกิจงานด้านป่าชุมชนของกรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
11. BAM เข้าร่วมโครงการ Care the Wild โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ร่วมกับกรมป่าไม้ เชิญชวนพันธมิตรทางธุรกิจ และภาคีเครือข่ายต่างๆ เข้าร่วมโครงการ โดยได้ดำเนินการปลูกต้นไม้ 2,000 ต้น (10 ไร่) วัดปริมาณการดูดซับคาร์บอนได้ 18,000 กิโลกรัมคาร์บอน

3. กลยุทธ์การดำเนินงานปี 2567

BAM ได้กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจเพื่อสร้างผลเรียกเก็บให้เป็นไปตามเป้าหมายปี 2567 ที่ 20,000 ล้านบาท และการขยายฐานสินทรัพย์มีเป้าหมายลงทุนซื้อ ภาระหนี้ 70,000 ล้านบาท เพื่อรักษาขนาดสินทรัพย์และโอกาสทางธุรกิจของ BAM

สำหรับกลยุทธ์เชิงรุกเพื่อให้บรรลุผลสำเร็จตามที่วางไว้ ประกอบไปด้วย การผลักดันโครงการช่วยเหลือลูกหนี้แต่ละกลุ่ม ได้แก่ โครงการสุขใจได้บ้านคืน โครงการ BAM ช่วยฟื้นคืนธุรกิจ โครงการ BAM ช่วยลดเพื่อปลดหนี้ โครงการ BAM ช่วยลดเพื่อปลดหนี้เกษตรกร และ โครงการอินเทอร์เน็ตชำระหนี้ เพื่อให้การประណอมหนี้มีประสิทธิภาพมากขึ้น สำหรับการขยายธุรกิจ (Business Expansion) ใช้กลยุทธ์การเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการ Clean Loan ด้วยการจัดกลุ่มลูกหนี้ Clean Loan ออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่บริหารเอง กับกลุ่มที่ให้ทนายนอก/Collector บริหารจัดการ เพื่อลดเวลาในการติดตามหนี้ รวมทั้งการดำเนินโครงการกิจการค้าร่วม (Consortium) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างเจรจากับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับการให้บริการลูกค้า บริษัทฯ มีสำนักงานสาขาครอบคลุมทั่วประเทศ ซึ่งเครือข่ายสำนักงานภูมิภาคเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยขับเคลื่อนผลการดำเนินงานให้ประสบความสำเร็จ โดยช่วยให้สามารถเข้าถึงลูกค้าได้อย่างทั่วถึง เนื่องจากพนักงานในสำนักงานสาขาส่วนใหญ่เป็นคนท้องถิ่น ทำให้มีความเข้าใจสถานะตลาดในพื้นที่ และเข้าใจความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อ BAM ในการเจาะกลุ่มเป้าหมายการทำตลาดและยังทำให้สามารถประเมินราคาของทรัพย์สินในกระบวนการกำหนดราคาซื้อสินทรัพย์ต่อคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายได้แม่นยำยิ่งขึ้น รวมถึงบริษัทฯ ได้เร่งสร้างระบบการให้บริการลูกค้าบน Online Platform โดยมีระบบการชำระเงิน และ E-TDR (การปรับโครงสร้างหนี้ออนไลน์) ด้วยการจัดทำ BAM Mobile Application ระบบของทรัพย์สิน/ชำระเงิน และระบบตรวจสอบภาระหนี้/ชำระหนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ

เพื่อเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อนด้วยข้อมูล (Data Driven Organization) บริษัทฯ บริหารจัดการข้อมูล DATA Management Dashboard ด้วยการสร้างศูนย์ข้อมูลกลาง (DATA Center) เพื่อเป็นเครื่องมือประกอบการตัดสินใจสำหรับการบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะที่เดียวกันยังได้นำระบบ Lead Management ที่จะช่วยรวบรวมข้อมูลกลุ่มเป้าหมายที่สนใจสินค้าและกลุ่มลูกหนี้ของ BAM ที่ต้องการทราบข้อมูลเบื้องต้นก่อนเข้ามาปรับโครงสร้างหนี้ เพื่อสร้างโอกาสในการปิดการขาย หรือโอกาสในการปรับโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้เพิ่มขึ้น พร้อมกับเตรียมนำ AI มาช่วยในการวิเคราะห์ลูกหนี้ ทำให้สามารถจำแนกลูกหนี้กลุ่มต่างๆ เพื่อหาแนวทางในการบริหารจัดการที่เหมาะสมต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนพัฒนา Pricing Model ด้วยการลงทุนแบบ Selective เพื่อรับซื้อรับโอนสินทรัพย์ในราคาที่เหมาะสม ซึ่งจะลดความเสี่ยงในการดำเนินงานและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำกำไรของบริษัทฯ รวมทั้งแผนการลดขั้นตอนและระยะเวลาในกระบวนการทางคดี กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงปรับปรุงกระบวนการทำงานให้มีความยืดหยุ่น ตลอดจนการปรับปรุงระเบียบ/คำสั่งต่างๆ เพื่อความคล่องตัวในการปฏิบัติงานด้วย สำหรับความพร้อมในการสร้างบุคลากร บริษัทฯ ได้จัดทำแผนพัฒนา Successor & Talent และพัฒนา Core Capability เพื่อรองรับอนาคต Capability Development

4. คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

4.1 ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ

รายการที่สำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 137,315 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 จากสิ้นปีก่อน

- บริษัทฯ มีเงินสด จำนวน 107 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.0 จากสิ้นปีก่อน และรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน – เงินฝากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 1,626 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 75.5 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจากการสำรองเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท และการนำเงินไปลงทุนซื้อ NPLs และ NPAs
- ลูกหนี้ขายผ่อนชำระและดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ 742 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.8 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจากจำนวนลูกค้าเข้าร่วมโครงการซื้อทรัพย์สินแบบผ่อนชำระน้อยลง และมีรับชำระเงินระหว่างปีเพิ่มขึ้นทำให้มียอดสุทธิลดลง
- สินทรัพย์สิทธิการใช้สุทธิ จำนวน 29 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.6 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจากค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ จำนวน 187 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.4 จากปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนพัฒนาโครงสร้างระบบซอฟต์แวร์บริษัทฯ
- สินทรัพย์อื่นสุทธิ จำนวน 112 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 48.6 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจาก ในไตรมาส 4/2565 บริษัทฯ บันทึกเงินปันผลค้างรับ จากหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ ถือหุ้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 93,685 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 จากสิ้นปีก่อน และมีอัตราส่วน

หนี้สินต่อทุน (Debt-Equity Ratio: D/E) เท่ากับ 2.15 เท่า

- หนี้สินส่วนใหญ่คือตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม เป็นแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อ NPLs และ NPAs ประกอบด้วย
 1. ตัวสัญญาใช้เงินสุทธิ จำนวน 1,608 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31.9 จากสิ้นปีก่อน
 2. เงินกู้ยืมสุทธิ จำนวน 15,450 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.7 จากสิ้นปีก่อน
 3. หนี้สุทธิ จำนวน 73,460 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากสิ้นปีก่อน
- ประมาณการหนี้สิน จำนวน 808 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.2 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจากการลดประมาณการผลประโยชน์พนักงานระยะยาว โดยได้มีการปรับปรุงข้อสมมติฐานทางการเงินตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย
- หนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 19 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 49.7 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจากการชำระเงินตามสัญญาเช่าใช้โปรแกรมซอฟต์แวร์ จึงทำให้หนี้สินสุทธิลดลง
- เจ้าหนี้สถาบันการเงินจากการซื้อลูกหนี้ จำนวน 252 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47.7 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจากบริษัทฯ ชำระส่วนที่ค้างชำระค่าซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ
- หนี้สินอื่น จำนวน 471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.5 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุมาจากบัญชีพักการตัดชำระหนี้ที่ยังไม่สามารถตัดชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม จำนวน 43,629 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.2 จากสิ้นปีก่อน

รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ

ตารางแสดงรายการเฉพาะที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 3/2566	qoq % เพิ่ม (ลด)	ไตรมาส 4/2565	yoy % เพิ่ม (ลด)	ปี 2566	ปี 2565	yoy % เพิ่ม (ลด)
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	1,749	1,551	12.8	1,825	(4.2)	6,269	7,202	(13.0)
รายได้ดอกเบี้ย	2,505	2,288	9.5	2,519	(0.6)	9,177	9,839	(6.7)
เงินฝากสถาบันการเงิน	2	2	0.0	9	(77.8)	25	17	47.1
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	2,481	2,245	10.5	2,494	(0.5)	9,051	9,779	(7.4)
- ส่วนที่รับเงินแล้ว	845	710	19.0	776	8.9	2,908	2,398	21.3
- ส่วนที่กำลังรับ	999	994	0.5	746	33.9	3,795	3,678	3.2
- กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	637	541	17.7	972	(34.5)	2,348	3,703	(36.6)
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระ	35	39	(10.3)	30	16.7	129	112	15.2
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	756	736	2.7	694	8.9	2,908	2,637	10.3
ตราสารหนี้ที่ออก - หุ้นกู้	656	637	3.0	603	8.8	2,539	2,260	12.3
ตราสารหนี้ที่ออก - ตัวสัญญาใช้เงิน	13	14	(7.1)	23	(43.5)	61	96	(36.5)
เงินกู้ยืม	87	85	2.4	68	27.9	307	281	9.3

- บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิในไตรมาส 4/2566 จำนวน 1,749 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (yoy) จากรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ลดลง (ตัดชำระเป็นส่วนดอกเบี้ยที่รับเงินแล้วเพิ่มขึ้น แต่มีกำไรลดลง) และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 yoy จากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้และเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 และ 27.9 yoy
- เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2566 รายได้ดอกเบี้ยสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 qoq เป็นผลจากรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ปรับตัวดีขึ้นทั้งในส่วนดอกเบี้ยที่รับเงินแล้วและส่วนกำไร ขณะที่รายได้ดอกเบี้ยจากการขายทรัพย์สิน NPA's แบบผ่อนชำระ (ลูกหนี้ขายผ่อนชำระ) ปรับตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า ลดลงร้อยละ 10.3 qoq
- สำหรับงวดปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 6,269 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.0 yoy มีสาเหตุหลักมาจากรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ลดลง (ตัดชำระเป็นส่วนดอกเบี้ยที่รับเงินแล้วเพิ่มขึ้น แต่มีกำไรลดลง) และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยโดยเฉพาะหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.3 yoy ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 90.4 สัดส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยลอยตัวร้อยละ 9.6 และต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย ร้อยละ 3.38 (ปี 2565 : ร้อยละ 3.19)

กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายและการขายผ่อนชำระ

- สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายทั้งแบบขายสดและแบบขายผ่อนชำระรวม 623 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25.3 yoy แบ่งเป็นกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบสดจำนวน 496 ล้านบาท และจากแบบขายผ่อนชำระ 127 ล้านบาท
- เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายสด ลดลงร้อยละ 17.9 qoq และกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายผ่อนชำระ ลดลงร้อยละ 19.1 qoq มีสาเหตุหลักมาจากการขายทรัพย์สิน NPA's ในไตรมาส 4/2566 ชะลอตัวจากไตรมาส 3/2566 โดยผู้สนใจซื้อทรัพย์สินชะลอการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินจากภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น และแนวโน้มการลดอัตราดอกเบี้ยในปี 2567
- สำหรับงวดปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายสดและแบบขายผ่อนชำระรวม 2,759 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.8 yoy แบ่งเป็นกำไรจากการขายแบบสด 2,165 ล้านบาท และแบบขายผ่อนชำระ 594 ล้านบาท ซึ่งการขายทรัพย์สิน NPA's ในปี 2566 มีภาพรวมใกล้เคียงกับปี 2565 โดยการขายทรัพย์สินชะลอตัวลงจากภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น และความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ ซึ่งส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าซื้อทรัพย์สิน

รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ

- บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ในไตรมาส 4/2566 จำนวน 21 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 82.4 yoy มีสาเหตุหลักมาจากในไตรมาส 4/2565 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้เงินปันผลจากหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ ถือหุ้น
- เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2566 รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.5 qoq มีสาเหตุหลักมาจากการได้รับเงินค่าจ้างทางคดีที่ชำระไว้เกินคืน และการริบเงินประกันการเสนอซื้อทรัพย์สินรอการขายมากขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน
- สำหรับงวดปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ 69 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 56.6 yoy มีสาเหตุหลักมาจากในไตรมาส 4/2565 บริษัทฯ มีการบันทึกรายได้เงินปันผลจากหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ ถือหุ้น

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส	ไตรมาส	qoq	ไตรมาส	yoy	ปี 2566	ปี 2565	yoy
	4/2566	3/2566	% เพิ่ม (ลด)	4/2565	% เพิ่ม (ลด)			% เพิ่ม (ลด)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	824	777	6.0	861	(4.3)	3,028	2,888	4.8
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	391	436	(10.3)	484	(19.2)	1,609	1,578	2.0
ค่าตอบแทนกรรมการ	3	3	0.0	7	(57.1)	10	14	(28.6)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่ และอุปกรณ์	50	48	4.2	48	4.2	190	184	3.3
ค่าภาษีอากร	146	139	5.0	161	(9.3)	590	550	7.3
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขาย	15	(6)	350.0	25	(40.0)	(19)	33	(157.6)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย	77	65	18.5	53	45.3	236	285	(17.2)
ค่าใช้จ่ายอื่น	143	94	52.1	82	74.4	412	245	68.2

- ในไตรมาส 4/2566 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น จำนวน 824 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.3 yoy มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานลดลงร้อยละ 19.2 yoy ค่าตอบแทนกรรมการลดลงร้อยละ 57.1 yoy และการบันทึกการขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายลดลงร้อยละ 40.0 yoy ในขณะที่ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.3 yoy จากการดูแลทรัพย์สินรอการขาย ค่าส่วนกลางดูแลทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 74.4 yoy จากการบันทึกค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาตาม Market Conduct
- เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2566 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 qoq มีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินรอการขาย ค่าส่วนกลางดูแลทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สินตาม Market Conduct
- สำหรับงวดปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 yoy มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายอื่นที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาตาม Market Conduct

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดจำนวน 4,225 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 จากปีก่อน โดยบริษัทฯ มีเงินรับและรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่รับเงินแล้ว ลดลงจากปีก่อน ทั้งนี้ ผลขาดทุนด้านเครดิตจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ มีจำนวน 4,190 ล้านบาท สามารถแบ่งออกเป็น ส่วนจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 3,795 ล้านบาท และตั้งเพิ่มตามคุณภาพหนี้ จำนวน 395 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาการตั้งเพิ่มเติมตามหลักความระมัดระวัง และคาดว่าเพียงพอรองรับความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจแล้ว

4.2 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)

บริษัทฯ เห็นว่า เงินรับเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ ซึ่งถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และผู้ลงทุนจำนวนมาก ทั้งนี้ เงินรับนี้คำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด อย่างไรก็ตาม เงินรับไม่ใช่ตัวชี้วัดมาตรฐานที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทย (TFRS) ดังนั้น การคำนวณดังกล่าวอาจแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีชื่อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

4.2.1 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPLs) ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทฯระหว่างรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 2565 และ 2566

เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			
	2563	2564	2565	2566
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ¹	5,887.9	6,047.2	6,076.7	6,703.7
กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	3,835.4	3,322.1	3,702.8	2,348.1
รายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ	8,319.2	7,907.5	8,925.5	8,850.9
รวม	18,042.5	17,276.8	18,705.0	17,902.7
หักส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์คงค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน ²	(12,245.0)	(11,234.1)	(12,274.3)	(12,770.1)
เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด³	5,797.5	6,042.7	6,430.7	5,132.6
เงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ⁴	2,598.8	2,675.9	3,683.8	3,319.0
รวมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ⁵	8,396.3	8,718.6	10,114.5	8,451.6

- หมายเหตุ:
- 1 หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แสดงรายการรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ เป็นส่วนที่รับแล้วและส่วนที่ค้างรับ
 - 2 โปรดพิจารณารายละเอียดการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้เพิ่มเติมในส่วนการรับรู้รายได้ดอกเบี้ยและกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
 - 3 เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวดคำนวณจาก (ก) การนำรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ข) บวกกับกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ค) บวกกับรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ และ (ง) ลบด้วยส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์คงค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน
 - 4 รายการเงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด จะแสดงเป็นส่วนที่บุคคลภายนอกประมุขชื่อหลักประกันของลูกหนี้ของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ มีความแน่นอนในการรับเงินและรับรู้รายการเงินรอรับจากการขายทอดตลาดแล้ว
 - 5 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพคำนวณจาก (ก) เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด บวกกับ (ข) เงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ และบริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพนี้เป็นการคำนวณกระทบยอดจากรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ และรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ โดยคำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่ยังไม่รับรู้รายได้ เช่น เงินรับจากการขายทอดตลาดรอรับรู้ บัญชีที่รับชำระหนี้และเช็ครอเรียกเก็บ และบัญชีที่รอการตัดชำระหนี้ เป็นต้น และไม่อาจนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทฯ และไม่ใช่ตัวชี้วัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพอาจจะแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีชื่อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ 8,451.6 ล้านบาท โดยมีเงินรับชำระจากลูกหนี้โดยรวมระหว่างงวด 5,132.6 ล้านบาท และมีเงินรับจากกรมบังคับคดี 3,319.0 ล้านบาท

4.2.2 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการชาย (NPAs) ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการชายของบริษัทฯ ระหว่างรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 2565 และ 2566

เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการชาย	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2563	2564	2565	2566
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
ขายแบบเงินสด				
กำไรจากการขายทรัพย์สินรอกการชาย	1,997.9	2,963.2	2,535.2	2,164.8
ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอกการชายที่ลดลง – สุทธิ ¹	1,881.5	3,280.8	3,381.2	3,424.8
รวมเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอกการชายแบบเงินสด	3,879.4	6,244.0	5,916.4	5,589.6
ขายแบบผ่อนชำระ				
รายได้ดอกเบี้ย	95.0	115.0	112.0	128.5
รับชำระระหว่างงวด (ในส่วนของต้นทุนและกำไร)	724.0	917.0	688.6	943.3
รวมเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอกการชายแบบให้ผ่อนชำระ	819.0	1,032.0	800.6	1,071.8
รวมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการชาย²	4,698.4	7,276.0	6,717.0	6,661.4

- หมายเหตุ: ¹ ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอกการชายที่ลดลง – สุทธิ คำนวณจาก (ก) ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอกการชายที่ลดลงทั้งหมดและรายการปรับปรุง และ (ข) หักด้วยกลับรายการค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอกการชายที่จำหน่ายระหว่างงวดตามลำดับ
- ² เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการชายคำนวณจาก (ก) เงินรับจากการขายทรัพย์สินรอกการชายแบบเงินสด (ข) บวกกับเงินรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการชายเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ และบริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการชายถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก สำหรับการประมาณการกระแสเงินสดจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์คือคุณภาพและทรัพย์สินรอกการชาย อย่างไรก็ตาม เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการชายคำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการชายทั้งหมด เช่น (ก) เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ข) รายได้ค่าเช่า (ค) กำไรจากการยึดคืนทรัพย์สินรอกการชายแบบผ่อนชำระ และ (ง) รายได้อื่นจากการผิดเงื่อนไขสัญญาขายทรัพย์ เป็นต้น และไม่อาจนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการชายของบริษัทฯ และไม่ใช่วิธีวัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการชายอาจจะแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีข้อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการชาย 6,661.4 ล้านบาท โดยเป็นเงินรับจากการขายทรัพย์สินรอกการชายแบบเงินสด 5,589.6 ล้านบาท เงินรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ 1,071.8 ล้านบาท ทั้งนี้มีรายได้อื่นๆ เช่น ค่าเช่า เงินริบ 36.8 ล้านบาท รวมเงินรับทั้งสิ้น 6,698.2 ล้านบาท

4.3 การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis)

บริษัทฯ มีเงินรับที่ได้จากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ผ่านการเรียกเก็บจากการปรับโครงสร้างหนี้ และมีเงินรับที่ได้จากทรัพย์สินรอการขายผ่านการเรียกเก็บจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสดและแบบให้ผ่อนชำระ

4.3.1 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกัน

ตารางแสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน	ตั้งแต่ 1 – ต่ำกว่า 1 ปี	ตั้งแต่ 2 – น้อยกว่า 2 ปี	ตั้งแต่ 3 – น้อยกว่า 3 ปี	ตั้งแต่ 4 – น้อยกว่า 4 ปี	ตั้งแต่ 5 – น้อยกว่า 5 ปี	ตั้งแต่ 6 – น้อยกว่า 6 ปี	ตั้งแต่ 7 – น้อยกว่า 7 ปี	ตั้งแต่ 8 – น้อยกว่า 8 ปี	ตั้งแต่ 9 – น้อยกว่า 9 ปี	ตั้งแต่ 10 ปี น้อยกว่า 10 ปี	ตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป	รวม
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)											
มูลค่าทางบัญชี	14,107.3	7,253.6	2,998.5	7,828.5	8,251.4	6,240.4	4,694.3	5,656.2	6,098.3	4,921.8	18,524.9	86,575.3
ราคาประเมิน ¹	32,848.0	14,035.8	5,748.8	16,525.9	14,941.3	11,114.7	10,904.5	10,797.7	13,090.2	9,246.6	51,236.8	190,490.2
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	2.3	1.9	1.9	2.1	1.8	1.8	2.3	1.9	2.1	1.9	2.8	2.2
ทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกัน:	(ระยะเวลานับตั้งแต่เปลี่ยนสถานะเป็นทรัพย์สินรอการขาย)											
มูลค่าทางบัญชี ²	6,053.6	5,030.8	3,677.3	3,616.2	3,372.1	2,333.9	1,812.7	1,223.3	1,388.7	397.5	2,206.6	31,112.5
ราคาประเมิน	10,901.6	8,980.8	6,618.8	6,925.5	6,592.5	4,766.6	3,591.8	2,727.9	2,505.3	930.4	4,748.2	59,289.3
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	1.8	1.8	1.8	1.9	2.0	2.0	2.0	2.2	1.8	2.3	2.2	1.9

หมายเหตุ ¹ มูลค่าหลักประกันคำนวณจากราคาประเมินตามมติล่าสุดของคณะกรรมการประเมินราคาสินทรัพย์ (ทั้งนี้ราคาประเมินของหลักประกันบางรายการอาจถูกจัดทำมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี) และหากหลักประกันถูกนำไปขายทอดตลาดและมีผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินแล้วจะใช้ราคาการขายหักประมาณการค่าใช้จ่ายแทน ซึ่งมูลค่าหลักประกันอ้างอิงราคาประเมินก่อนพิจารณาถึงภาระหนี้เกนซ์สิทธิ์และก่อนพิจารณามูลจางานอง

² ต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายก่อนหักค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ พบว่าราคาประเมินของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกัน มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายแต่ละประเภทที่ 2.2 และ 1.9 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ พยายามที่จะรักษาระดับของเงินรับทั้งจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยคุณภาพและธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดี

ตารางแสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินรับและต้นทุนการซื้อของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจาก การโอนหลักประกัน ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย ที่มาจาก การโอนหลักประกัน	(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)											
รวมเงินรับ	648.9	2,238.1	2,762.1	5,622.7	8,691.3	6,894.7	8,715.8	8,320.2	10,667.7	9,742.4	192,506.1	256,810.0
เงินรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	217.4	858.6	601.6	2,776.2	4,274.3	3,418.9	5,318.8	5,265.6	7,786.9	6,989.5	156,417.7	193,925.5
เงินรับจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจาก การโอน หลักประกัน (ระยะเวลานับตั้งแต่เปลี่ยนสถานะเป็น ทรัพย์สินรอการขาย)	431.5	1,379.5	2,160.5	2,846.4	4,417.0	3,475.8	3,397.0	3,054.6	2,880.8	2,752.9	36,088.5	62,884.5
ต้นทุนการซื้อ	14,318.0	8,120.0	3,663.9	10,619.7	12,790.2	11,006.8	10,678.2	12,634.7	15,203.0	13,852.3	147,188.1	260,075.0
เงินรับต่อต้นทุนการซื้อ (ร้อยละ)	4.5	27.6	75.4	52.9	68.0	62.6	81.6	65.9	70.2	70.3	130.8	98.7

เงินรับมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยภายในระยะ 2-3 ปีแรกหลังจากการรับซื้อ/รับโอนเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทฯ เตรียมการและเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุตั้งแต่ 2 ปี - น้อยกว่า 3 ปี ที่ร้อยละ 75.4 โดยมีอัตราส่วนน้อยกว่าอย่างชัดเจนเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุมากกว่า 10 ปี ที่ร้อยละ 130.8

สำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุระหว่าง 1 ปี ถึง 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซ้อมาจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 2,238.1 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นเงินรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ จำนวน 858.6 ล้านบาท และเงินรับจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจาก การโอนหลักประกันจำนวน 1,379.5 ล้านบาท) และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 12,284.4 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 7,253.6 ล้านบาท และมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจาก การโอนหลักประกันจำนวน 5,030.8 ล้านบาท) โดยมีราคาประเมินทั้งสิ้น 23,016.6 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นราคาประเมินของหลักประกันจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 14,035.8 ล้านบาท และราคาประเมินจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจาก การโอนหลักประกันจำนวน 8,980.8 ล้านบาท)

4.3.2 ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง

ตารางแสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมา โดยตรง	ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน											
	ต่ำกว่า 1 ปี	ตั้งแต่ 1 – น้อยกว่า 2 ปี	ตั้งแต่ 2 – น้อยกว่า 3 ปี	ตั้งแต่ 3 – น้อย กว่า 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 – น้อย กว่า 10 ปี	ตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป	รวม
มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	24.1	161.8	5.5	856.3	231.7	852.6	146.2	135.8	86.8	6.9	1,849.6	4,357.3
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	44.4	345.1	9.8	1,775.5	452.5	1,566.1	332.6	283.7	155.2	15.3	7,046.0	12,026.1
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	1.8	2.1	1.8	2.1	2.0	1.8	2.3	2.1	1.8	2.2	3.8	2.8

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราส่วนเฉลี่ยราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง คิดเป็นอัตรา 2.8 เท่า

ตารางแสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินรับและต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมา โดยตรง	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
เงินรับจากทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง (ล้านบาท)	0.0	18.5	0.0	570.8	403.3	256.6	209.5	802.1	119.1	15.0	46,843.9	49,239.0
ต้นทุนการซื้อ (ล้านบาท)	24.1	174.0	6.0	1,340.9	583.3	1,223.6	283.8	629.4	170.1	17.9	23,305.7	27,758.8
เงินรับต่อต้นทุนการซื้อ (ร้อยละ)	0.0	10.7	0.0	42.6	69.1	21.0	73.8	127.4	70.0	83.8	201.0	177.4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงที่มีอายุตั้งแต่ 1 - น้อยกว่า 2 ปี ที่ร้อยละ 10.7 และสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงที่มีอายุมากกว่า 10 ปี ที่ร้อยละ 201.0

สำหรับทรัพย์สินรอการขายที่มีอายุตั้งแต่ 1 - น้อยกว่า 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 18.5 ล้านบาท และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 161.8 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินทั้งหมด 345.1 ล้านบาท

4.4 การกระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ แบ่งตามต้นทุนคงเหลือของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ระบุไว้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายใหญ่ ¹	มูลค่า (ล้านบาท) รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2563	2564	2565	2566
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
รวม	6,291	6,291	6,160	6,213
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ	77,726	73,406	72,384	77,959

หมายเหตุ: ¹ แสดงข้อมูลเกี่ยวกับลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ แบ่งตามต้นทุนคงเหลือรวมค่าใช้จ่ายของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ระบุ โดยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ อาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละปี

4.5 การกระจุกตัวของทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายกระจายอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 37.0 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ และมีอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 56.1 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย แบ่งตามภูมิภาค ณ วันที่ระบุ

มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามสถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2563	2564	2565	2566
อสังหาริมทรัพย์				
กรุงเทพและปริมณฑล	12,255	11,976	12,225	12,933
ภาคกลาง และภาคตะวันออก	6,582	6,893	7,532	8,220
ภาคเหนือ	3,742	4,089	4,360	4,717
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2,698	3,034	3,553	4,090
ภาคใต้	2,587	3,450	4,245	4,909
สังหาริมทรัพย์	214	224	111	78
รวม	28,078	29,666	32,026	34,947

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย แบ่งตามประเภททรัพย์สินรอการขาย ณ วันที่ระบุ

มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามประเภท	มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2563	2564	2565	2566
อสังหาริมทรัพย์				
ที่ดินเปล่า	6,023	5,415	5,168	5,172
โรงแรม	591	697	636	784
อาคารเพื่อการพาณิชย์	7,186	7,720	8,362	9,301
ที่อยู่อาศัย	14,065	15,610	17,749	19,612
สังหาริมทรัพย์	214	224	111	78
รวม	28,078	29,666	32,026	34,947

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิ 34,947 ล้านบาท และมีราคาประเมินทรัพย์สินรอการขายรวม 71,316 ล้านบาท แบ่งเป็นราคาประเมินประเภทอสังหาริมทรัพย์ 71,214 ล้านบาท และสังหาริมทรัพย์ 102 ล้านบาท

5. แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงสร้างเงินทุนตามงบการเงิน ประกอบด้วย หนี้สินจำนวน 94,889 ล้านบาท และส่วนของเจ้าของจำนวน 43,633 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.15 เท่า โดยองค์ประกอบของแหล่งเงินทุนด้านหนี้สินที่สำคัญ ได้แก่ ตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม โดยส่วนใหญ่เป็นหุ้นกู้รวม 73,520 ล้านบาท และเงินกู้ยืมรวม 15,450 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 77.48 และ 16.28 ของหนี้สินทั้งหมด ตามลำดับ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

	มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท)			
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566			
	ยอดต้นปี	ที่เพิ่ม	จ่ายคืนเงินกู้	ยอดปลายปี
ตัวสัญญาใช้เงิน	2,498	1,896	(2,703)	1,691
เงินกู้ยืม	10,186	23,640	(18,376)	15,450
หุ้นกู้	73,070	10,400	(9,950)	73,520

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้ชำระเงินคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนรวม 4 ชุด มูลค่ารวม 9,950 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2567 จำนวน 6 ชุด มูลค่ารวม 11,800 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

	วันครบกำหนดไถ่ถอน	หุ้นกู้ครั้งที่	ชุดที่	จำนวน (ล้านบาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อายุของ ตราสารหนี้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
1	9 เมษายน 2567	1/2564	3	1.00	1,000	3 ปี	2.11
2	27 เมษายน 2567	1/2565	1	3.75	3,750	2 ปี	2.13
3	25 พฤษภาคม 2567	3/2565	1	0.65	650	1 ปี 6 เดือน	2.54
4	23 มิถุนายน 2567	1/2560	4	1.40	1,400	7 ปี	3.64
5	18 กรกฎาคม 2567	1/2562	3	4.50	4,500	5 ปี	2.90
6	2 ธันวาคม 2567	2/2564	1	0.50	500	3 ปี	1.67
	รวม			11.80	11,800		

บริษัทฯ มีแหล่งใช้ไปของเงินทุนที่สำคัญ ได้แก่ เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จากสถาบันการเงิน โดยปี 2566 บริษัทฯ ซื้อหนี้เสียเป็นภาระหนี้รวม 49,852 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ 77,959 ล้านบาท เป็นภาระหนี้รวม 495,007 ล้านบาท

6. แนวโน้มเศรษฐกิจและปริมาณหนี้เสียในระบบสถาบันการเงิน

6.1 ภาวะเศรษฐกิจในปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

ในปี 2566 เศรษฐกิจโลกอยู่ในทิศทางฟื้นตัวแต่ยังคงเผชิญหน้ากับความไม่แน่นอน และยังคงได้รับผลกระทบของสถานการณ์โรคโควิด 19 ที่ยืดเยื้อ รวมถึงปัญหาความขัดแย้งรัสเซีย-ยูเครนที่ส่งผลกระทบต่อราคาน้ำมันพุ่งสูงขึ้น และวิกฤตความมั่นคงทางอาหาร นอกจากนี้ ยังมีผลกระทบจากวิกฤตภาคการธนาคารของสหรัฐฯ และนโยบายการเงินแบบเข้มงวดที่ธนาคารกลางประเทศต่างๆ ใช้นับมือกับภาวะเงินเฟ้อ สำหรับเศรษฐกิจไทยขยายตัวชะลอตัวจากปี 2565 ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโลก รวมถึงการหดตัวของการบริโภคภายในประเทศและการลงทุนภาครัฐ นอกจากนี้ ความต้องการสินค้าส่งออกลดลงทำให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมลดลง ทั้งนี้ ความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่กระทบเศรษฐกิจไทยและความเชื่อมั่นจากทั้งนักลงทุนไทยและต่างประเทศ

สำหรับแนวโน้มในปี 2567 เศรษฐกิจโลกจะยังคงชะลอตัว โดยยังมีหลายปัจจัยเสี่ยงที่ต้องเฝ้าระวัง ไม่ว่าจะเป็นการค้าระหว่างประเทศที่มีความอ่อนแอ หนี้สาธารณะในระดับสูง การลงทุนระหว่างประเทศที่ลดลง และความกังวลด้านภูมิรัฐศาสตร์ ขณะที่การปรับลดดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางในประเทศต่างๆ หลังความกดดันของภาวะเงินเฟ้อทยอยลดลง จะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจโลกในภาพรวม รวมไปถึงเศรษฐกิจของจีนและสหรัฐฯ ที่ดีเกินคาดในปี 2566 จะเป็นแรงหนุนการเติบโตของเศรษฐกิจโลก สำหรับเศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มอยู่ในทิศทางฟื้นตัว โดยมีการบริโภคภายในประเทศและการท่องเที่ยวเป็นปัจจัยหนุนสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์และนโยบายทางการเงินยังเป็นปัจจัยที่ต้องเฝ้าระวัง และยังคงมีความกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มอ่อนแอลงจากการที่เงินเฟ้อคลืบคลานขึ้นตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2566

6.2 ภาพรวมอุตสาหกรรม AMC

ภาพรวมอุตสาหกรรม AMC ปี 2566 ยังไม่แตกต่างจากปี 2565 โดยมีบริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC) ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเพิ่ม 2 ราย โดยปัจจุบัน มี AMC จำนวน 85 แห่ง (รวม BAM) ในระบบสถาบันการเงิน โดยแบ่งเป็น 1) AMC ของธนาคาร จำนวน 14 แห่ง 2) AMC ที่ดำเนินธุรกิจบริหารจัดการหนี้คือคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอกการขาย (NPAs) จำนวน 45 แห่ง ซึ่งมี 14 แห่งเป็นคู่แข่งทางธุรกิจโดยตรงของ BAM และ 3) AMC ที่ประกอบธุรกิจอื่น จำนวน 26 แห่ง

สถาบันการเงิน นำหนี้ NPLs ออกมาประมวลขายทั้ง 3 ประเภทหลักคือ สินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่ (Corporate Loan) สินเชื่อธุรกิจวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (Small and Medium Enterprises: SMEs Loan) และ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) โดยพบว่าการนำสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยออกมาประมวลขายมากที่สุด โดยในครึ่งหลังของปี 2566 สถาบันการเงินเริ่มนำสินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่ออกมาประมวลเพิ่มมากขึ้น สะท้อนถึงความหลากหลายของพอร์ตหนี้คือคุณภาพในปัจจุบัน

6.3 ปริมาณหนี้เสียในระบบสถาบันการเงิน

ปริมาณสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในระบบสถาบันการเงิน (ปริมาณหนี้ NPLs) ณ สิ้นปี 2566 ตามรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย มียอดคงค้างที่ 492,833 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับยอด NPLs คงค้าง ณ สิ้นปี 2565 ที่ 499,199 ล้านบาท) และคิดเป็นร้อยละ 2.7 ของสินเชื่อรวมในระบบทั้งหมด (สินเชื่อรวม ณ สิ้นปี 2566: 18,544,293 ล้านบาท)

สำหรับสินเชื่อจัดชั้นต่ำกว่าถึงเป็นพิเศษ (Special Mention Loans: SML) ที่ค้างชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยเกินกว่า 1 เดือน แต่ไม่เกิน 3 เดือน และจัดว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตาม TFRS 9 มียอดอยู่ที่ 1,085,559 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.9 ของสินเชื่อรวมทั้งหมด ณ สิ้นปี 2566

7. ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท

7.1 มาตรการช่วยเหลือลูกหนี้อย่างยั่งยืน

ภาคธนาคารยังคงให้ความช่วยเหลือลูกหนี้อย่างต่อเนื่อง โดยธนาคารแห่งประเทศไทย และสมาคมธนาคารไทย ได้ประกาศว่าในปี 2567 จะยึดหลักการช่วยเหลือลูกหนี้อย่างครบวงจรและยั่งยืน เพื่อดูแลลูกหนี้ให้สอดคล้องกับการให้สินเชื่ออย่างรับผิดชอบและเป็นธรรม (Responsible Lending) ซึ่งมี 3 แนวทางมาตรฐาน คือ

1. **ช่วยเหลือหนี้ต่อเนื่องด้วยการปรับปรุงโครงสร้างหนี้** ลูกหนี้รายย่อยและ SMEs ที่ไม่เคยผ่านการปรับปรุงโครงสร้างหนี้มาก่อน จะได้รับการเสนอแนวทางการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ สำหรับลูกหนี้ที่เริ่มมีปัญหาชำระหนี้แต่ยังไม่เป็นหนี้เสีย NPLs อย่างน้อย 1 ครั้ง และสำหรับลูกหนี้ที่มีปัญหาชำระหนี้ที่เป็น NPLs แล้ว อย่างน้อย 1 ครั้ง ทั้งนี้ ลูกหนี้จะไม่ถูกโอนขายหนี้ก่อนครบกำหนด 60 วัน นับจากวันที่เสนอเงื่อนไขการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้

2. **ช่วยเหลือหนี้เรื้อรังกลุ่มเปราะบางให้สามารถปิดจบหนี้ได้** ลูกหนี้เรื้อรังกลุ่มเปราะบาง จะได้รับความช่วยเหลือให้ปิดจบหนี้ได้เร็วยิ่งขึ้น ภายใน 5 ปี และลดภาระดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้น ด้วยอัตราดอกเบี้ยไม่เกิน 15% ต่อปี

3. **คุ้มครองสิทธิลูกหนี้ให้เป็นธรรมยิ่งขึ้น** ไม่คิดค่าปรับได้ถอนสินเชื่อก่อนกำหนด สำหรับสินเชื่อส่วนบุคคลทุกประเภท ยกเว้นกรณีวีไฟแนนซ์สินเชื่อบ้านในช่วงเวลา 3 ปีแรก และค่าธรรมเนียมอื่นที่ไม่เป็นไปตามระเบียบของ ธปท. ลูกหนี้จะได้รับข้อมูลสำคัญถูกต้องครบถ้วนและเปรียบเทียบได้ ผ่านสื่อโฆษณา การเสนอขายและการแก้หนี้ รวมถึงไม่คิดดอกเบี้ยบนดอกเบี้ยสำหรับสินเชื่อที่ให้แก่มูลนิธิรายย่อย (รวมบัญชีเงินสะสมของสินเชื่อวงเงินผู้เบิกเงินบัญชี)

มาตรการดังกล่าวจะเป็นการให้ความสำคัญกับการดูแลลูกหนี้ตั้งแต่ก่อนเป็นหนี้ ระหว่างการเป็นหนี้ และการแก้ไขปัญหาหนี้ ซึ่งจะเป็นการเข้าไปแก้ไขก่อนที่จะเป็นปัญหา นอกจากนี้ ภาคธนาคารจะส่งเสริมให้ประชาชนทุกระดับให้ความสนใจเกี่ยวกับเรื่องวินัยทางการเงิน และการวางแผนทางการเงิน ซึ่งจะช่วยชะลอการเกิดหนี้เสีย NPLs ในระบบสถาบันการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

7.2 ธปท. เปิดรับฟังความคิดเห็นต่อการปรับปรุงหลักเกณฑ์การดำเนินงานในกิจการร่วมทุนเพื่อแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพอันเนื่องมาจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

เนื่องด้วย ธปท. เล็งเห็นว่า สถาบันการเงินเฉพาะกิจ หรือ SFIs ยังคงมีข้อจำกัดในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ค้างอยู่ในระบบของสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นเวลานาน โดยเฉพาะประชาชนและผู้ประกอบธุรกิจที่ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนเชิงพาณิชย์ได้ ซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีหลักประกันและมักได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่สามารถควบคุมได้ ประกอบกับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ผ่านมา ดังนั้น ธปท. จึงเห็นความจำเป็นของการส่งเสริมการร่วมลงทุนในกิจการร่วมทุน (Joint Venture) ระหว่าง SFIs และบริษัทบริหารสินทรัพย์ ในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อให้ SFIs มีอีกหนึ่งเครื่องมือในการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ได้ดี รวมถึงการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ ธปท. ได้เปิดรับฟังความคิดเห็นต่อการปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังกล่าว เมื่อวันที่ 1-15 ธันวาคม 2566 อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน ธปท. ยังไม่ได้เปิดเผยสรุปความคิดเห็น หรือออกประกาศปรับปรุงหลักเกณฑ์แต่อย่างใด

7.3 ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

รัฐบาลขยายเวลามาตรการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 3 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายแก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และกระตุ้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสร้างความแข็งแกร่งทางเศรษฐกิจ ซึ่งผู้ซื้อจะต้องเป็นบุคคลธรรมดา สัญชาติไทย ทั้งนี้ ค่าจดทะเบียนโอนมีกำหนดให้คงไว้ที่ร้อยละ 1 และค่าจดทะเบียนการจำนองมีกำหนดให้คงไว้ที่ร้อยละ 0.01 ผลใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

7.4 หลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (NPAs)

รพท. ได้มีประกาศ สนส. 11/2566 เรื่องหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ มีผลบังคับใช้วันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 โดยกำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องปฏิบัติตามเรื่องระยะเวลาการถือครองทรัพย์ โดยหากเป็น NPAs ที่รับซื้อโอนจากสถาบันการเงิน ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินหรือที่ได้รับมาจากการชำระหนี้หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด ให้จำหน่ายภายใน 10 ปี นับแต่วันที่ได้มา และสำหรับ NPAs ซึ่งเดิมใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจหรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน ให้จำหน่ายภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้มา ทั้งนี้หากไม่สามารถจำหน่ายได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถยื่นขอผ่อนผันเป็นรายกรณี เพื่อขยายระยะเวลาถือครองได้อีก 5 ปี ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ดังกล่าวส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเร่งจำหน่าย NPAs ภายในกำหนดระยะเวลาที่ รพท. กำหนดไว้ โดยหากยังไม่สามารถจำหน่ายได้ จะต้องดำเนินการขอผ่อนผันกับ รพท. พร้อมชี้แจงเหตุผลและจัดทำแผนการดำเนินการเพื่อให้สามารถจำหน่าย NPAs ให้ได้