



บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

ข้อสงวนสิทธิ์

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

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร

1. เหตุการณ์สำคัญ ไตรมาส 1/2567
2. การดำเนินงานด้านความยั่งยืน
3. คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน ไตรมาส 1/2567
 - 3.1. ฐานะทางการเงิน
 - 3.2. เงินรับจากรุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)
 - 3.3. การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis)
 - 3.4. การกระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (NPLs รายใหญ่ 10 รายแรก)
 - 3.5. การกระจุกตัวของทรัพย์สินรอการขาย
4. แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน
5. แนวโน้มเศรษฐกิจ และปริมาณหนี้เสียในระบบสถาบันการเงิน
6. ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท

บทสรุปผู้บริหาร

บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 423 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักจากรายได้จากการดำเนินงาน จำนวน 2,297 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งรายได้ดอกเบี้ยและกำไรจากการบริหารงาน NPLs และ NPAs ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการรับชำระเงินจากลูกหนี้และผู้ซื้อทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหุ้นกู้และเงินกู้ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่นยังทรงตัว จากแนวทางการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด โดยเมื่อสุทธิแล้ว กำไรสุทธิของบริษัทยังเติบโตอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีผลเรียกเก็บไตรมาส 1/2567 รวม 3,535 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็น ผลเรียกเก็บ NPLs มีจำนวน 2,169 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักจากการชำระหนี้ของลูกหนี้รายย่อยมีแนวโน้มดีขึ้น และการกลับมาชำระหนี้ของลูกหนี้รายใหญ่บางส่วนที่ขอเลื่อนการชำระหนี้มาจากรายปี 2566 ในขณะที่ผลเรียกเก็บ NPAs มีจำนวน 1,366 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มีราคาขายทรัพย์สินเฉลี่ย ร้อยละ 90.2 ของราคาประเมิน (ไตรมาส 1/2566 : ร้อยละ 90.6 และปี 2566 : ร้อยละ 89.9)

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2566 กำไรสุทธิไตรมาส 1/2567 ลดลงร้อยละ 7.8 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยรายได้จากการจัดเก็บหนี้ NPLs ปรับตัวขึ้นร้อยละ 5.3 จากไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่รายได้จากการขาย NPAs ลดลงร้อยละ 13.8 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินลดลงส่วนหนึ่ง คาดเป็นผลมาจากภาวะอัตราดอกเบี้ยสูง และผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์บางส่วนรอความชัดเจนของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการและมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2567 จนถึงสิ้นปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้บันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 1,099 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 จากไตรมาสก่อนหน้า สามารถแบ่งออกเป็นส่วนจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 926 ล้านบาท และส่วนที่ดิ่งเพิ่มจำนวน 164 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการซื้อทรัพย์สินหลักประกันหักหนี้ในราคาถูก (ต่ำกว่าต้นทุน NPLs) ซึ่งบริษัทฯ ตั้งสำรองเต็มจำนวนตามต้นทุน NPLs คงเหลือในงวดที่มีธุรกรรมเกิดขึ้น โดยบริษัทฯ เล็งเห็นว่าการซื้อทรัพย์สินหลักประกันหักหนี้ในราคาที่ถูกลง จะเพิ่มโอกาสในการขายทรัพย์สินสินรอการขายให้มีกำไรมากขึ้นได้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 2.10 เท่า (31 ธันวาคม 2566: 2.15 เท่า) โดยภาระหนี้สินของบริษัทฯ มีปัจจัยสำคัญจากการลงทุนซื้อสินทรัพย์เข้ามาบริหารจัดการ ซึ่งบริษัทฯ จะคำนึงถึงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และต้นทุนทางการเงินในระดับที่เหมาะสมเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ในเดือนเมษายน 2567 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 1 ครั้ง จำนวน 4 ชุด อายุเฉลี่ย 5.62 ปี เป็นเงินรวม 3,860 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีจากนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่ อนึ่ง บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรและการจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ระดับ “A-” แนวโน้มอันดับเครดิต “คงที่”

1. เหตุการณ์สำคัญไตรมาส 1/2567

1.1 การจัดอันดับเครดิตองค์กร

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2567 บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating) ประกาศคงอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิตที่ระดับ “Stable” หรือ “คงที่” ซึ่งสะท้อนถึงความภาคภูมิใจของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะสามารถฟื้นผลเรียกเก็บได้ในปี 2567 และยังคงรักษาผลการดำเนินงานทางการเงินที่แข็งแกร่งและดูแลให้การก่อหนี้ที่อยู่ในระดับปานกลางเอาไว้ได้ ทั้งนี้ ประเด็นสำคัญในการทบทวนอันดับเครดิตในครั้งนี้ ประกอบด้วย 1) แรงกดดันในการทำกำไรในปี 2567 ที่มีแนวโน้มลดลงจากเศรษฐกิจที่ฟื้นตัว 2) การปรับตัวขึ้นของผลเรียกเก็บในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า 3) สถานะทางการเงินของบริษัที่ระดับ “แข็งแกร่ง” 3) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทในระดับทรงตัว และ 4) แหล่งเงินทุนของบริษัทที่มีความหลากหลาย

1.2 กิจกรรมส่งเสริมการขายทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)

BAM จัดแคมเปญ “บ้าน BAM ครบจบทุก Lifestyle” ระหว่างวันที่ 1 กุมภาพันธ์ - 1 มีนาคม 2567 โดยคัดสรรทรัพย์สินจากทำเลทั่วประเทศกว่า 5,000 รายการ ให้ลูกค้าเลือกซื้อ พร้อมโปรโมชั่น “โอนเร็ว รับเลข 3 ต่อ” ที่ลูกค้าจะได้รับชุดของขวัญ ฟรีค่าโอนกรรมสิทธิ์ และบัตรกำนัล โดยภายใต้แคมเปญนี้ ลูกค้าสามารถขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยในดอกเบี้ยอัตราพิเศษจากพันธมิตรสถาบันการเงินของ BAM รวมถึงส่วนลดการปรับปรุงทรัพย์สินและข้อเสนอในการผ่อนชำระของตกแต่งจากทาง “นายช่าง” โดย Dohome นอกจากนี้ BAM ออกนิตยสาร “มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 45” ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ที่จัดขึ้นระหว่างวันที่ 21-24 มีนาคม 2567

1.3 BAM ได้รับการรับรองมาตรฐานระบบบริหารจัดการความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศตามมาตรฐาน ISO/IEC 27001:2022

เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2567 BAM ได้รับมอบใบรับรองตามมาตรฐาน ISO/IEC 27001:2022 ซึ่งเป็นการรับรองมาตรฐานระบบบริหารจัดการความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศเวอร์ชันล่าสุด จากบริษัท บีเอสไอ กรุ๊ป (ประเทศไทย) ในฐานะตัวแทนสถาบันตรวจประเมินเพื่อการรับรอง สถาบันรับรองมาตรฐานแห่งชาติของประเทศอังกฤษ (Certification Body) ในขอบเขตระบบงานศูนย์คอมพิวเตอร์หลัก (Data Center) สะท้อนให้เห็นว่าระบบสารสนเทศของบริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่ดีและมีประสิทธิภาพ ได้รับการรักษาความปลอดภัย (Confidentiality) มีความถูกต้องครบถ้วนสมบูรณ์ (Integrity)

1.4 BAM และ Beaverman ประกาศความร่วมมือการรีโนเวทบ้านมือสองด้วยเทคโนโลยี AI

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 BAM และ Beaverman ประกาศความร่วมมือการรีโนเวทบ้านมือสองด้วย AI (Artificial Intelligence) โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงประสบการณ์การซื้อบ้านมือสองให้มีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้น ซึ่งภายใต้ความร่วมมือนี้ ลูกค้าผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถเห็นภาพบ้านในอนาคตก่อนลงมือรีโนเวทจริง ขณะเดียวกัน Beaverman มีบริการให้คำปรึกษาด้านการรีโนเวทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ คอนโด และอาคารพาณิชย์ให้กับลูกค้าของ BAM พร้อมช่วยคัดสรรผู้รับเหมามีอาชีพในระบบที่มีระบบชำระเงินที่ป้องกันการทิ้งงาน มีสัญญา และมีวิศวกรช่วยดูแลติดตามงาน รวมถึงบริการเข้าสำรวจพื้นที่จริง เพื่อความพร้อมของหน้างานและจัดทำ BOQ (บัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคา)

2. การดำเนินงานด้านความยั่งยืน

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ ยังคงมุ่งยกระดับการดำเนินงานด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม มิติสังคม และมิติธรรมาภิบาล เพื่อไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายละเอียดการดำเนินงานที่สอดคล้องกับการขับเคลื่อนธุรกิจสู่ความยั่งยืน ดังนี้

โครงการ SET ESG Rating

BAM เข้าร่วมการประเมินผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ที่ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance: ESG) ควบคู่ไปกับการมีผลการดำเนินงานทางการเงินที่ดี ซึ่งในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้าให้ได้รับผลการประเมิน SET ESG Rating ให้อยู่ระดับไม่ต่ำกว่า AAA และมีผลคะแนนไม่น้อยกว่า 90 คะแนน

การดำเนินงานมิติด้านสิ่งแวดล้อม

BAM มีแผนงานในการจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ อาทิ การปรับเปลี่ยนวิธีใช้เชื้อเพลิงและการใช้ยานยนต์ไฟฟ้า การเพิ่มการใช้พลังงานหมุนเวียน การติดตั้ง solar cell สำนักงานภูมิภาค การบริหารจัดการขยะ และการนำกลับมาใช้ใหม่ โดยความคืบหน้าของโครงการต่าง ๆ ในปัจจุบัน มีดังนี้

- การปรับเปลี่ยนวิธีใช้เชื้อเพลิงและการใช้ยานยนต์ไฟฟ้า: เชาร์รถยนต์ไฟฟ้า (EV) เพื่อใช้ทดแทนรถยนต์ประจำสำนักงานใหญ่และประจำสำนักงานภูมิภาค จำนวน 4 คัน
- การเพิ่มการใช้พลังงานหมุนเวียน: บริษัทฯ อยู่ระหว่างสำรวจพื้นที่จริง เพื่อคำนวณค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง และความคุ้มค่าต่อกิโลวัตต์ในแต่ละพื้นที่ของสำนักงาน โดยจะสำรวจเสร็จสิ้นภายในเมษายน 2567
- การจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมเพื่อสร้างจิตสำนึกและการมีส่วนร่วมของคนในองค์กร เช่น กิจกรรม 5S+ จัดทำกิจกรรมลดการใช้ถุงพลาสติกและภาชนะพลาสติก กิจกรรมเชิญชวนพนักงาน "แยกฝาเพื่อน้อง" ส่งต่อให้มหาวิทยาลัยมหิดลดำเนินการ upcycling ทำโต๊ะเก้าอี้ การส่งขยะพลาสติกให้ภาคีเครือข่ายนำไป recycle เป็นต้น

นอกจากนี้ BAM ยังได้ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกรมป่าไม้ดำเนิน โครงการ Care the Wild เพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศและแก้ไขปัญหาภาวะโลกร้อน และสร้างการมีส่วนร่วมกับชุมชน เพื่อให้คนในชุมชนมีรายได้และสามารถพึ่งพาตนเองได้ ซึ่ง BAM ได้เข้าร่วมโครงการดังกล่าว เป็นปีที่ 2 ซึ่งมีกำหนดในวันเสาร์ที่ 18 พฤษภาคม 2567 ณ ชุมชนบ้านโศกลีง จังหวัดชัยนาท

การดำเนินงานมิติสังคม

โครงการ Human Rights Award BAM มุ่งมั่นที่จะส่งเสริมสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานในการปฏิบัติต่อพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ด้วยความเท่าเทียมและเสมอภาค โดยปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้รับการคัดเลือกให้เป็นองค์กรต้นแบบด้านสิทธิมนุษยชน (Human Rights Awards) ระดับ “ดี” ซึ่งในปี 2567 บริษัทฯ จะยกระดับให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า “ดี”

โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชนมาโดยตลอด ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ อาทิ หนังสือเสียง “Smile Voice เสียงนี้เพื่อรอยยิ้ม” เพื่อส่งเสริมความรู้ สร้างจิตนาการและความสุข ความเพลิดเพลิน ให้กับผู้พิการทางสายตา โครงการสนับสนุนจ้างงานคนพิการ เพื่อส่งเสริมนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนและความยั่งยืนของ BAM ด้วยการ MOU ร่วมกับบริษัท Vulcan Coalition ซึ่งเป็นบริษัทฯ ที่สร้างอาชีพด้านเทคโนโลยีให้กับผู้พิการ (พัฒนาปัญญาประดิษฐ์: AI) เพื่อคัดกรองความเสี่ยงอาการซึมเศร้าของพนักงานบริษัท

การดำเนินงานมิติดรรมาภิบาล

โครงการ CAC Change Agent BAM ยกระดับผู้การเป็นองค์กรที่สร้างเครือข่ายธุรกิจที่โปร่งใส ปราศจากคอร์รัปชัน (CAC Change Agent) มุ่งมั่นให้ลูกค้าเกิดการกำกับดูแลกิจการและการกำกับดูแลภายในให้มีประสิทธิภาพพร้อมสร้างวัฒนธรรมที่ยึดมั่นในหลักจริยธรรม ทั้งนี้ บริษัทฯ มุ่งหวังให้ลูกค้า (SME) เข้าร่วมประกาศเจตนารมณ์กับ CAC อย่างน้อย 20 บริษัท

การดำเนินธุรกิจท่ามกลางความท้าทาย BAM เชื่อว่าการดำเนินงานภายใต้หลักคิด “ความยั่งยืน” หรือ ESG (Environmental, Social and Governance) เป็นส่วนสำคัญอันนำไปสู่การเติบโตอย่างมีพลังและยั่งยืน ไม่เพียงแต่ดูแลด้านธุรกิจ แต่ยังรวมไปถึงดูแลด้านสิ่งแวดล้อม สังคม การกำกับดูแลกิจการที่ครอบคลุมอย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่ไปกับการดำเนินงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม

3. คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

3.1 ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ

รายการที่สำคัญในงบฐานะการเงิน (สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 136,745 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.4 จากสิ้นปีก่อน

- บริษัทฯ มีเงินสด จำนวน 126 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 จากสิ้นปีก่อน และรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน – เงินฝากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 768 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 52.8 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจากการสำรองเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท และการนำเงินไปลงทุนซื้อ NPLs และ NPAs
- สินทรัพย์สิทธิการใช้สุทธิ จำนวน 24 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.6 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจากการหักค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ ตามที่บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกิจการ
- สินทรัพย์อื่นสุทธิ จำนวน 136 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.7 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจากค่าใช้จ่ายล่วงหน้าและรายจ่ายรอดัดบัญชี เช่น ค่าส่วนกลาง ค่าภาษีป้าย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฯลฯ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 92,686 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.1 จากสิ้นปีก่อน และมีอัตราส่วน

หนี้สินต่อทุน (Debt-Equity Ratio: D/E) เท่ากับ 2.10 เท่า

- หนี้สินส่วนใหญ่คือตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม เป็นแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อ NPLs และ NPAs ประกอบด้วย
 1. ตัวสัญญาใช้เงินสุทธิ จำนวน 876 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 45.5 จากสิ้นปีก่อน
 2. เงินกู้ยืมสุทธิ จำนวน 15,179 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.8 จากสิ้นปีก่อน
 3. หนี้กู้ยืมสุทธิ จำนวน 73,465 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.01 จากสิ้นปีก่อน
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 826 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.4 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจากการระดมเงินจากการกู้ยืมเงินและหุ้นผู้ร่วมถึงต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น
- ภาษีค้างจ่าย จำนวน 782 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.0 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจากการตั้งภาษีเงินได้นิติบุคคลสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 88 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 75.3 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจากการจ่ายโบนัสพนักงานสำหรับผลประกอบการปี 2566
- เจ้าหนี้สถาบันการเงินจากการซื้อลูกหนี้ จำนวน 310 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.0 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจากบริษัทฯ มีส่วนที่ค้างชำระค่าซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ซึ่งจะครบกำหนดจ่ายชำระภายในเดือนมิถุนายน 2567
- หนี้สินอื่น จำนวน 379 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.5 จากสิ้นปีก่อน มีสาเหตุจากการล้างรายการบัญชีพัก เพื่อนำไปตัดชำระเงินให้ลูกหนี้

ส่วนของเจ้าของ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีส่วนของเจ้าของรวม จำนวน 44,059 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 จากสิ้นปีก่อน

รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ

ตารางแสดงรายการเฉพาะที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1/2567	ไตรมาส 4/2566	qoq % เพิ่ม (ลด)	ไตรมาส 1/2566	yoy % เพิ่ม (ลด)
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	1,748	1,749	(0.1)	1,452	20.4
รายได้ดอกเบี้ย	2,519	2,505	0.6	2,145	17.4
เงินฝากสถาบันการเงิน	1	2	(50.0)	11	(90.9)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	2,489	2,481	0.3	2,114	17.7
- ส่วนที่รับเงินแล้ว	874	845	3.4	706	23.8
- ส่วนที่ค้างรับ	926	999	(7.3)	842	10.0
- กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	689	637	8.2	566	21.7
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระ	46	35	31.4	33	39.4
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	771	756	2.0	693	11.3
ตราสารหนี้ที่ออก - หุ้นกู้	646	656	(1.5)	615	5.0
ตราสารหนี้ที่ออก - ตัวสัญญาใช้เงิน	9	13	(30.8)	17	(47.1)
เงินกู้ยืม	116	87	33.3	61	90.2

- บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิในไตรมาส 1/2567 จำนวน 1,748 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (yoy) จากรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้เพิ่มขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 yoy จากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้และเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 และ 90.2 yoy ตามลำดับ
- เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2566 รายได้ดอกเบี้ยสุทธิลดลงร้อยละ 0.1 qoq เป็นผลจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 qoq
- ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 83.0 สัดส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยลอยตัวร้อยละ 17.0 และต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย ร้อยละ 3.40 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : ร้อยละ 3.38)

กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายและการขายผ่อนชำระ

- สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายทั้งแบบขายสดและแบบขายผ่อนชำระรวม 537 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 yoy แบ่งเป็นกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายสดจำนวน 443 ล้านบาท และจากแบบขายผ่อนชำระ 94 ล้านบาท
- เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายสด ลดลงร้อยละ 10.7 qoq และกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายผ่อนชำระ ลดลงร้อยละ 26.0 qoq มีสาเหตุหลักมาจากยอดขายทรัพย์สิน NPA's ในไตรมาส 1/2567 จะลดตัวจากการที่ผู้สนใจซื้อทรัพย์สินจะลดการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินจากภาวะดอกเบี้ยสูง และรอความชัดเจนจากมาตรการช่วยเหลือทางเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ

- บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ในไตรมาส 1/2567 จำนวน 12 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 33.3 yoy มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการบันทึกรายได้จากค่าเช่าและจากการริบเงินประกันการเสนอซื้อทรัพย์สินรอการขายลดลง
- เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2566 รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ลดลงร้อยละ 89.9 qoq มีสาเหตุเช่นเดียวกันกับที่กล่าวข้างต้น

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส	ไตรมาส	qoq	ไตรมาส	yoy
	1/2567	4/2566	% เพิ่ม (ลด)	1/2566	% เพิ่ม (ลด)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	680	824	(17.5)	684	(0.6)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	335	391	(14.3)	385	(13.0)
ค่าตอบแทนกรรมการ	3	3	0.0	2	50.0
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่ และอุปกรณ์	44	50	(12.0)	41	7.3
ค่าภาษีอากร	144	146	(1.4)	132	9.1
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขาย	22	15	46.7	-5	540.0
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย	43	77	(44.2)	40	7.5
ค่าใช้จ่ายอื่น	89	143	(37.8)	88	1.1

- ในไตรมาส 1/2567 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น จำนวน 680 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.6 yoy มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานลดลงร้อยละ 13.0 yoy ขณะที่การบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 540.0 yoy เนื่องจากราคาประเมินใหม่มีมูลค่าลดลงทำให้ราคาประเมินต่ำกว่าต้นทุน นอกจากนี้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 yoy จากการตีโอนทรัพย์สินชำระหนี้เพิ่มมากขึ้น/ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินรอการขาย ค่าส่วนกลางดูแลทรัพย์สิน ค่าประกัน ส่วนใหญ่จากทรัพย์สินที่ลูกหนี้โอนทรัพย์สินหลักประกันเพื่อชำระหนี้ให้กับบริษัทฯ และมีค่าใช้จ่ายอื่นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 yoy โดยหลักจากค่าดำเนินการทางศาล
- เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2566 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ลดลงร้อยละ 17.5 qoq มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินรอการขาย และค่าส่วนกลางดูแลทรัพย์สินที่ลดลง

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดจำนวน 1,099 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 จากปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 จากไตรมาสก่อนหน้า มีสาเหตุหลักมาจากการซื้อทรัพย์สินหักหนี้หรือการตีโอนทรัพย์สินชำระหนี้ โดยเปลี่ยนหลักประกันจาก NPL เป็น NPA ซึ่งต้องตั้งสำรองเต็มจำนวนของทุนคงเหลือ โดยบริษัทฯ มีเงินรับและรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่รับเงินแล้ว เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ทั้งนี้ ผลขาดทุนด้านเครดิตจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ มีจำนวน 1,090 ล้านบาท สามารถแบ่งออกเป็น ส่วนจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 926 ล้านบาท และตั้งเพิ่มตามคุณภาพหนี้ จำนวน 164 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาการตั้งเพิ่มเติมตามหลักความระมัดระวังและคาดว่าเพียงพอรองรับความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจแล้ว

3.2 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)

บริษัทฯ เห็นว่า เงินรับเป็นตัวเลขวัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ ซึ่งถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และผู้ลงทุนจำนวนมาก ทั้งนี้ เงินรับนี้คำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด อย่างไรก็ตาม เงินรับไม่ใช่ตัวชี้วัดมาตรฐานที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทย (TFRS) ดังนั้น การคำนวณดังกล่าวอาจแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีข้อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

3.2.1 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทฯระหว่างรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 2566 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 2566 และ 2567

เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		
	2564	2565	2566	2565	2566	2567
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ¹	6,047.2	6,076.7	6,703.7	1,512.4	1,547.6	1,800.2
กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	3,322.1	3,702.8	2,348.1	614.4	566.3	688.7
รายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ	7,907.5	8,925.5	8,850.9	2,049.2	2,078.6	2,199.9
รวม	17,276.8	18,705.0	17,902.7	4,176.0	4,192.5	4,688.8
หักส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์ค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน ²	(11,234.1)	(12,274.3)	(12,770.1)	(2,983.7)	(3,150.3)	(3,475.8)
เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด³	6,042.7	6,430.7	5,132.6	1,192.3	1,042.2	1,213.0
เงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ⁴	2,675.9	3,683.8	3,319.0	829.5	930.1	956.4
รวมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ⁵	8,718.6	10,114.5	8,451.6	2,021.8	1,972.3	2,169.4

หมายเหตุ: ¹ หมายเหตุประกอบงบการเงิน แสดงรายการรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ เป็นส่วนที่รับแล้วและส่วนที่ค้างรับ

² โปรดพิจารณารายละเอียดการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้เพิ่มเติมในส่วนการรับรู้รายได้ดอกเบี้ยและกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

³ เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวดคำนวณจาก (ก) การนำรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ข) บวกกับกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ค) บวกกับรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ และ (ง) ลบด้วยส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์ค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน

⁴ รายการเงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด จะแสดงเป็นส่วนที่บุคคลภายนอกประมูลซื้อหลักประกันของลูกหนี้ของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ มีความแน่นอนในการรับเงินและรับรู้รายการเงินรอรับจากการขายทอดตลาดแล้ว

⁵ เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพคำนวณจาก (ก) เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด บวกกับ (ข) เงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพเป็นตัวเลขวัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ และบริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนี้เป็นการคำนวณกระทบยอดจากรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ และรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ โดยคำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ยังไม่รับรู้รายได้ เช่น เงินรับจากการขายทอดตลาดรอรับรู้ บัญชีที่รับชำระหนี้และเช็ครอเรียกเก็บ และบัญชีพักการตัดชำระหนี้ เป็นต้น และไม่อาจนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทฯ และไม่ใช่ตัวชี้วัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพอาจจะแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีข้อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ 2,169.4 ล้านบาท โดยมีเงินรับชำระจากลูกหนี้โดยรวมระหว่างงวด 1,213.0 ล้านบาท และมีเงินรับจากกรมบังคับคดี 956.4 ล้านบาท

3.2.2 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายของบริษัทฯ ระหว่างรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 2565 และ 2566 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 2566 และ 2567

เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		
	2564	2565	2566	2565	2566	2567
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
ขายแบบเงินสด						
กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย	2,963.2	2,535.2	2,164.8	441.4	489.0	443.5
ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอการขายที่ลดลง – สุทธิ ¹	3,280.8	3,381.2	3,424.8	507.0	670.0	758.1
รวมเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด	6,244.0	5,916.4	5,589.6	918.4	1,159.0	1,201.6
ขายแบบผ่อนชำระ						
รายได้ดอกเบี้ย	115.0	112.0	128.5	30.0	35.0	94.2
รับชำระระหว่างงวด (ในส่วนของต้นทุนและกำไร)	917.0	688.6	943.3	187.9	54.8	68.4
รวมเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบให้ผ่อนชำระ	1,032.0	800.6	1,071.8	217.9	89.8	162.6
รวมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย²	7,276.0	6,717.0	6,661.4	1,136.3	1,248.8	1,364.2

หมายเหตุ: ¹ ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอการขายที่ลดลง – สุทธิ คำนวณจาก (ก) ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอการขายที่ลดลงทั้งหมดและรายการปรับปรุง และ (ข) หักด้วยค่าบริการค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขายที่จำหน่ายระหว่างงวดตามลำดับ

² เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคำนวณจาก (ก) เงินรับจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด (ข) บวกกับเงินรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ และบริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก สำหรับการประมาณการกระแสเงินสดจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์คือคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย อย่างไรก็ตาม เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด เช่น (ก) เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ข) รายได้ค่าเช่า (ค) กำไรจากการยึดคืนทรัพย์สินรอการขายแบบผ่อนชำระ และ (ง) รายได้อื่นจากการคิดเงินโทษสัญญาขายทรัพย์ เป็นต้น และไม่ได้นำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายของบริษัทฯ และไม่ใช่อัตราส่วนตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายอาจจะแตกต่างจากการคำนวณที่มีข้อขัดแย้งกันของบริษัทอื่น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย 1,364.2 ล้านบาท โดยเป็นเงินรับจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด 1,201.6 ล้านบาท เงินรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ 162.6 ล้านบาท ทั้งนี้มีรายได้อื่นๆ เช่น ค่าเช่า เงินรับ 1.7 ล้านบาท รวมเงินรับทั้งสิ้น 1,365.9 ล้านบาท

3.3 การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis)

บริษัทฯ มีเงินรับที่ได้จากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ผ่านการเรียกเก็บจากการปรับโครงสร้างหนี้ และมีเงินรับที่ได้จากทรัพย์สินรอการขายผ่านการเรียกเก็บจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสดและแบบให้ผ่อนชำระ

3.3.1 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโหนดหลักประกัน

ตารางแสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโหนดหลักประกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

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
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)											
มูลค่าทางบัญชี	12,556.9	8,583.8	3,734.6	4,517.2	9,176.1	6,008.8	5,691.4	5,951.5	5,333.7	5,592.9	18,422.1	85,569.1
ราคาประเมิน ¹	30,544.4	16,036.1	7,158.9	10,821.1	15,762.5	11,064.8	12,660.4	11,156.7	11,321.5	10,622.3	50,706.6	187,855.5
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	2.4	1.9	1.9	2.4	1.7	1.8	2.2	1.9	2.1	1.9	2.8	2.2
ทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโหนดหลักประกัน:	(ระยะเวลานับตั้งแต่เปลี่ยนสถานะเป็นทรัพย์สินรอการขาย)											
มูลค่าทางบัญชี ²	6,279.7	5,243.4	3,883.9	3,392.7	3,422.5	2,683.1	1,920.6	1,316.0	744.4	1,209.7	2,278.6	32,374.7
ราคาประเมิน	11,203.0	9,288.2	7,030.6	6,293.1	6,722.0	5,391.6	3,842.2	2,836.8	1,731.8	2,083.6	4,894.6	61,317.5
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	1.8	1.8	1.8	1.9	2.0	2.0	2.0	2.2	2.3	1.7	2.1	1.9

หมายเหตุ ¹ มูลค่าหลักประกันคำนวณจากราคาประเมินตามมติล่าสุดของคณะกรรมการประเมินราคาสินทรัพย์ (ทั้งนี้ราคาประเมินของหลักประกันบางรายการอาจถูกจัดทำมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี) และหากหลักประกันถูกนำไปขายทอดตลาดและมีผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินแล้วจะใช้ราคาการขายหักประมาณการค่าใช้จ่ายแทน ซึ่งมูลค่าหลักประกันอ้างอิงราคาประเมินก่อนพิจารณาถึงภาระหนี้เกนซ์สิทธิ์และก่อนพิจารณามูลจางานอง

² ต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายก่อนหักค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ พบว่าราคาประเมินของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโหนดหลักประกัน มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายแต่ละประเภทที่ 2.2 และ 1.9 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ พยายามที่จะรักษาระดับของเงินรับทั้งจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยคุณภาพและธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดี

ตารางแสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินรับและต้นทุนการซื้อของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจาก การโอนหลักประกัน ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

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	669.5	2,310.4	2,903.3	4,419.1	8,981.1	7,215.0	9,383.2	8,768.8	10,229.9	10,528.8	194,482.9	259,892.1
เงินรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	340.4	913.9	841.4	1,672.0	4,570.7	3,630.0	5,718.5	5,686.7	7,364.9	7,301.1	158,021.6	196,061.2
เงินรับจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจาก การโอน หลักประกัน (ระยะเวลานับตั้งแต่เปลี่ยนสถานะเป็น ทรัพย์สินรอการขาย)	329.0	1,396.6	2,062.0	2,747.1	4,410.5	3,585.0	3,664.6	3,082.0	2,865.0	3,227.8	36,461.3	63,830.9
ต้นทุนการซื้อ	12,862.2	9,422.6	4,678.0	6,040.8	14,204.1	10,628.6	12,376.4	13,260.6	14,109.3	14,825.8	148,860.5	261,268.7
เงินรับต่อต้นทุนการซื้อ (ร้อยละ)	5.2	24.5	62.1	73.2	63.2	67.9	75.8	66.1	72.5	71.0	130.6	99.5

เงินรับมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยภายในระยะ 2-3 ปีแรกหลังจากการรับซื้อ/รับโอนเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทฯ เตรียมการและเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุตั้งแต่ 2 ปี - น้อยกว่า 3 ปี ที่ร้อยละ 62.1 โดยมีอัตราส่วนน้อยกว่าอย่างชัดเจนเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุมากกว่า 10 ปี ที่ร้อยละ 130.6

สำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุระหว่าง 1 ปี ถึง 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซื้อมาจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 2,310.4 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นเงินรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ จำนวน 913.9 ล้านบาท และเงินรับจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจาก การโอนหลักประกันจำนวน 1,396.6 ล้านบาท) และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 13,827.2 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 8,583.8 ล้านบาท และมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจาก การโอนหลักประกันจำนวน 5,243.4 ล้านบาท) โดยมีราคาประเมินทั้งสิ้น 25,324.3 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นราคาประเมินของหลักประกันจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 16,036.1 ล้านบาท และราคาประเมินจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจาก การโอนหลักประกันจำนวน 9,288.2 ล้านบาท)

3.3.2 ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ชื้อมาโดยตรง

ตารางแสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ชื้อมาโดยตรง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ชื้อมา โดยตรง	ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน											รวม
	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	
มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	24.1	158.2	5.5	29.2	945.3	835.5	117.2	177.5	86.8	6.7	1,810.7	4,196.6
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	50.2	337.8	9.8	68.7	1,886.0	1,530.5	263.1	374.1	155.4	15.1	6,948.2	11,639.0
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	2.1	2.1	1.8	2.4	2.0	1.8	2.2	2.1	1.8	2.2	3.8	2.8

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 อัตราส่วนเฉลี่ยราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ชื้อมาโดยตรง คิดเป็นอัตรา 2.8 เท่า

ตารางแสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินรับและต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ชื้อมาโดยตรง ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ชื้อมา โดยตรง	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 ชื้อมาโดยตรง (ล้านบาท)	0.0	24.4	0.0	57.0	1,148.2	240.0	202.5	836.1	116.9	14.2	47,018.7	49,658.2
ต้นทุนการซื้อ (ล้านบาท)	24.1	174.0	6.0	62.6	1,861.6	1,198.0	243.0	695.8	168.5	16.3	23,308.9	27,758.8
เงินรับต่อต้นทุนการซื้อ (ร้อยละ)	0.0	14.0	0.0	91.2	61.7	20.0	83.4	120.2	69.4	87.3	201.7	178.9

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ชื้อมาโดยตรงที่มีอายุตั้งแต่ 1 - น้อยกว่า 2 ปี ที่ร้อยละ 14.0 และสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ชื้อมาโดยตรงที่มีอายุมากกว่า 10 ปี ที่ร้อยละ 201.7

สำหรับทรัพย์สินรอการขายที่มีอายุตั้งแต่ 1 - น้อยกว่า 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ชื้อมาโดยตรงจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 24.4 ล้านบาท และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 158.2 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินทั้งหมด 337.8 ล้านบาท

3.4 การกระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ แบ่งตามต้นทุนคงเหลือของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ระบุไว้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายใหญ่ ¹	มูลค่า (ล้านบาท)			มูลค่า (ล้านบาท)
	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม
	2564	2565	2566	2567
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	323	324	324
ลูกหนี้ 6	323	291	291	291
ลูกหนี้ 7	290	287	288	288
ลูกหนี้ 8	287	260	260	260
ลูกหนี้ 9	261	223	255	255
ลูกหนี้ 10	224	204	224	224
รวม	6,291	6,160	6,213	6,213
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ	73,406	72,384	77,959	76,810

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

3.5 การกระจุกตัวของทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายกระจายอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 37.3 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ และมือสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 56.4 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย แบ่งตามภูมิภาค ณ วันที่ระบุ

มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามสถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม			มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 มีนาคม
	2564	2565	2566	2567
อสังหาริมทรัพย์				
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	11,976	12,225	12,933	13,421
ภาคกลาง และภาคตะวันออก	6,893	7,532	8,220	8,479
ภาคเหนือ	4,089	4,360	4,717	4,714
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	3,034	3,553	4,090	4,291
ภาคใต้	3,450	4,245	4,909	5,047
สังหาริมทรัพย์	224	111	78	74
รวม	29,666	32,026	34,947	36,026

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย แบ่งตามประเภททรัพย์สินรอการขาย ณ วันที่ระบุ

มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามประเภท	มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม			มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 มีนาคม
	2564	2565	2566	2567
อสังหาริมทรัพย์				
ที่ดินเปล่า	5,415	5,168	5,172	5,141
โรงแรม	697	636	784	785
อาคารเพื่อการพาณิชย์	7,720	8,362	9,301	9,722
ที่อยู่อาศัย	15,610	17,749	19,612	20,304
สังหาริมทรัพย์	224	111	78	74
รวม	29,666	32,026	34,947	36,026

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิ 36,026 ล้านบาท และมีราคาประเมินทรัพย์สินรอการขายรวม 72,958 ล้านบาท แบ่งเป็นราคาประเมินประเภทอสังหาริมทรัพย์ 72,861 ล้านบาท และสังหาริมทรัพย์ 97 ล้านบาท

4. แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 โครงสร้างเงินทุนตามงบการเงิน ประกอบด้วย หนี้สินจำนวน 92,686 ล้านบาท และส่วนของเจ้าของจำนวน 44,059 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.1 เท่า โดยองค์ประกอบของแหล่งเงินทุนด้านหนี้สินที่สำคัญ ได้แก่ ตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม โดยส่วนใหญ่เป็นหุ้นกู้รวม 73,520 ล้านบาท และเงินกู้ยืมรวม 15,179 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.0 และ 17.0 ของหนี้สินทั้งหมด ตามลำดับ

บริษัทฯ มีแหล่งใช้ไปของเงินทุนที่สำคัญ ได้แก่ เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จากสถาบันการเงิน โดยในไตรมาส 1/2567 บริษัทฯ ซื้อหนี้เสียเป็นภาระหนี้รวม 6,919 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ 76,810 ล้านบาท เป็นภาระหนี้รวม 496,022 ล้านบาท

สำหรับวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ได้มีมติอนุมัติการขยายระยะเวลาวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ปี 2566-2567 ส่วนที่เหลือจำนวน 22,300 ล้านบาทออกไปอีก 1 ปี ครอบคลุมวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในปี 2567-2568 เพิ่มวงเงินไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นกู้ตามความจำเป็นและความเหมาะสม

ในเดือนเมษายน 2567 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2567 จำนวน 4 ชุด อายุเฉลี่ย 5.62 ปี เป็นเงินรวม 3,860 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีจากนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกำหนดคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2567 จำนวน 6 ชุด มูลค่ารวม 11,800 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

	วันครบกำหนดไถ่ถอน	หุ้นกู้ครั้งที่	ชุดที่	จำนวน (ล้านหน่วย)	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		

5 แนวโน้มเศรษฐกิจและปริมาณหนี้เสียในระบบสถาบันการเงิน

5.1 ภาวะเศรษฐกิจใน Q1/2567 และแนวโน้ม Q2/2567

ไตรมาส 1 ปี 2567 เศรษฐกิจโลกมีทิศทางฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง แม้ยังได้รับผลกระทบจากนโยบายทางการเงินที่เข้มงวด โดยเฉพาะต่อตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดเครดิต อย่างไรก็ตาม ได้รับแรงหนุนจากภาวะเงินเฟ้อที่อ่อนตัว การลดลงของแรงกดดันต่อสภาวะแวดล้อมของห่วงโซ่อุปทาน และความแข็งแกร่งของตลาดแรงงานในกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก ซึ่งส่งผลบวกต่อรายได้ประชาชาติ การใช้จ่ายเพื่ออุปโภคบริโภค และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้ การที่ประเทศเศรษฐกิจหลักอย่างสหรัฐอเมริกาสามารถรักษาโมเมนตัมการเติบโตได้ดี และเศรษฐกิจจีนที่รับปัจจัยบวกจากกิจกรรมการผลิตและการลงทุนที่แข็งแกร่งขึ้น ส่งให้เศรษฐกิจโลกในภาพรวมมีแนวโน้มดีขึ้น สำหรับเศรษฐกิจไทย ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2566 จากภาคการท่องเที่ยว แต่ยังคงชะงักจากสภาพคล่องทางเศรษฐกิจที่ไม่เพียงพอ ระดับหนี้ครัวเรือนสูง การชะลอตัวของการผลิตภาคอุตสาหกรรม และการแข่งขันจากประเทศจีน โดยธนาคารแห่งประเทศไทยประมาณการว่าเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 เติบโตอยู่ที่ระดับ 1%

แนวโน้มไตรมาส 2 เศรษฐกิจโลกจะมีทิศทางการเติบโตในระดับที่ต่ำกว่าช่วงก่อนสถานการณ์โควิด-19 และยังมีหลายปัจจัยกดดัน อาทิ ปัญหาเงินเฟ้อระลอกใหม่ อัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับสูง และปัญหาด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่ขยายตัวเป็นวงกว้าง นอกจากนี้ วิกฤตหนี้สาธารณะโลกเป็นอีกหนึ่งประเด็นที่ต้องเฝ้าจับตา ทางด้านเศรษฐกิจไทย มีแนวโน้มเติบโตชะลอตัวลงจากไตรมาสแรก โดยมีภาคการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายภาครัฐเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ รวมถึงการฟื้นตัวของภาคการส่งออกที่จะได้รับอานิสงส์จากการเติบโตของเศรษฐกิจจีน อย่างไรก็ตาม ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่มีแนวโน้มทรงตัวในระดับ 90% จะยังคงสร้างความกดดันต่อกำลังซื้อ ขณะเดียวกันการเข้าถึงสินเชื่อของธุรกิจวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่เป็นไปอย่างจำกัดอาจสร้างแรงกดดันต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะใกล้ ทั้งนี้ ธนาคารโลกปรับลดคาดการณ์การเติบโต GDP ไทยปีนี้จาก 3.2% เหลือ 2.8% หลังตัวเลขการส่งออกติดลบ และการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มชะลอตัวลงจากความล่าช้าของการจัดหางบประมาณปี 2567

5.2 ภาพรวมอุตสาหกรรม AMC

ตามรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ ไตรมาส 1 ปี 2567 มีบริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC) ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ จำนวน 81 แห่ง (รวม BAM) ในระบบสถาบันการเงิน และมีสินทรัพย์รวมกันทั้งสิ้น จำนวน 280,066 ล้านบาท โดย BAM มีสินทรัพย์รวม จำนวน 136,745 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.8 ของสินทรัพย์ทั้งหมด สะท้อนให้เห็นว่า BAM ยังคงเป็นผู้เล่นรายสำคัญในธุรกิจบริหารสินทรัพย์

ในไตรมาส 1 สถาบันการเงินยังคงนำหนี้ NPLs ออกมาประมวลขายทั้ง 3 ประเภทหลักคือ สินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่ (Corporate Loan) สินเชื่อธุรกิจวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (Small and Medium Enterprises: SMEs Loan) และสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) โดยจากปริมาณภาระหนี้รวมพบว่ามีเม็ดเงินนำสินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่ออกมาประมวลเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปี 2566 สะท้อนถึงความหลากหลายของพอร์ตหนี้ด้วยคุณภาพในปัจจุบัน

5.3 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)

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

6. ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท

6.1 หลักเกณฑ์ส่งเสริมการร่วมลงทุนเพื่อแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพในระบบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

กระทรวงการคลังและธนาคารแห่งประเทศไทย ตระหนักถึงความจำเป็นในการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ด้อยคุณภาพในระบบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ จึงมีมาตรการชั่วคราวเพื่อส่งเสริมให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจและบริษัทบริหารสินทรัพย์ร่วมลงทุนในกิจการร่วมทุนเพื่อดำเนินการบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (กิจการร่วมทุนฯ) ภายในระยะเวลา 15 ปี โดยให้จัดตั้งกิจการร่วมทุนฯ ให้แล้วเสร็จภายใน 31 ธันวาคม 2567 และกิจการร่วมทุนฯ นี้จะให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ด้อยคุณภาพ เช่น ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ปรับค่างวดและเงื่อนไขการชำระหนี้ให้เหมาะสมกับปัญหาและสถานการณ์ที่แท้จริงของลูกหนี้ ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสให้กับลูกหนี้ในการจัดการหนี้และลดอุปสรรคในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระยะถัดไป และถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการภายใต้แนวทางการแก้ไขหนี้ทั้งระบบของภาครัฐ

6.2 มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์

คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และการเตรียมการเพื่อรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision) เพื่อสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน กระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดสรุปได้ ดังนี้

1. การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2567 โดยลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 เฉพาะที่จดทะเบียนโอนในคราวเดียวกัน โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาท ต่อสัญญา โดยไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน ทั้งนี้ สำหรับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567

2. มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ที่ต้องการปลูกสร้างบ้าน กำหนดให้บุคคลธรรมดา (ไม่รวมถึงห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีโชินนิติบุคคล) หักลดหย่อนค่าจ้างก่อสร้างบ้านให้แก่ผู้รับจ้าง ซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการจ่ายค่าจ้างตามสัญญาจ้างตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยให้หักลดหย่อนภาษีได้ 1 หมื่นบาทต่อทุกจำนวนค่าก่อสร้าง 1 ล้านบาท ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมกันแล้วไม่เกิน 1 แสนบาท เฉพาะค่าจ้างก่อสร้างบ้านไม่เกิน 1 หลัง ในปีภาษีที่ก่อสร้างบ้านเสร็จ

3. โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Home วงเงินโครงการ 20,000 ล้านบาท โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) สนับสนุนสินเชื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด ปลูกสร้างอาคาร หรือซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร และเพื่อซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3 ต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี วงเงินต่อรายสูงสุด ไม่เกิน 3 ล้านบาท ระยะเวลาผู้สูงสุดไม่เกิน 40 ปี

4. โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Life วงเงินโครงการ 10,000 ล้านบาท โดย ธอส. สนับสนุนสินเชื่อ ให้ประชาชนผู้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ปลูกสร้างอาคารหรือซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร เพื่อต่อเติม ขยายหรือซ่อมแซมอาคาร หรือไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปีแรกอยู่ที่ร้อยละ 2.98 ต่อปี วงเงินต่อรายตั้งแต่ 2.5 ล้านบาทขึ้นไป

5. การให้การส่งเสริมกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้าน BOD) โดยให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี ในวงเงิน ไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุน (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) สำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) กำหนด