



## คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

99 ถนนสุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์ 02 267 1900 ต่อ 2909-13

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

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

## สารบัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร
2. เหตุการณ์สำคัญ ไตรมาส 4/2564
3. คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน
  - 3.1. ฐานะทางการเงิน
  - 3.2. เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ค้ำยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)
  - 3.3. การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis)
  - 3.4. การกระจุยตัวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (NPLs รายใหญ่ 10 รายแรก)
  - 3.5. การกระจุยตัวของทรัพย์สินรอการขาย

**ข้อสงวนสิทธิ**

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

## 1. บทสรุปผู้บริหาร

ปี 2564 ที่ผ่านมา ยังเป็นปีที่ท้าทายสำหรับธุรกิจบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์เชิงรุกในการบริหารจัดการหนี้ด้วยคุณภาพ (NPLs) และการขายทรัพย์สินรอกการขาย (NPAs) เป็นผลให้ภาพรวมของผลประกอบการปี 2564 พื้นตัวค่อนข้างมากจากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า ซึ่งบริษัทฯ มีมาตรการบรรเทาภาระทางการเงินของลูกค้าและลูกค้าที่ประสบปัญหาทางการเงินอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีผลเรียกเก็บปี 2564 รวม 15,995 ล้านบาท มีกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 4 ปี 2564 จำนวน 986 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 410 ล้านบาท หรือร้อยละ 71 ของไตรมาสก่อนหน้า และมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2564 จำนวน 2,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 760 ล้านบาท หรือร้อยละ 41 ของปีก่อนหน้า สะท้อนให้เห็นว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ปรับตัวดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในไตรมาส 4 ปี 2564 โดยกรมบังคับคดีเปิดขายทอดตลาดตามปกติทุกพื้นที่ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 และการออกนุชกลับมาจัดงานได้ในไตรมาส 4

ภาพรวมอุตสาหกรรมและการซื้อขายสินทรัพย์ด้วยคุณภาพได้รับผลกระทบจากมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และการผ่อนปรนเกณฑ์การจัดชั้นที่ช่วยชะลอการด้อยลงของคุณภาพสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ปริมาณสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ (Gross NPLs) เปลี่ยนแปลงไม่มากนักจากปีก่อนหน้า (ณ ไตรมาส 3 ปี 2564 อยู่ที่ 5.4 แสนล้านบาท หรือร้อยละ 3.14 ของสินเชื่อทั้งหมด) ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ชะลอการนำ NPLs ออกมาขาย โดยในปี 2564 ธนาคารพาณิชย์นำ NPLs ที่มีหลักประกันออกมาเสนอขาย มีภาระหนี้เงินต้น 43,610 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34 จากที่เสนอขายในปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน บริษัทบริหารสินทรัพย์ส่วนใหญ่จึงเข้าร่วมประมูลและเสนอราคาซื้อในราคาที่ต่ำกว่าปีที่ผ่านมา ธนาคารพาณิชย์จึงยกเลิกการเสนอขาย เป็นภาระหนี้เงินต้น 19,542 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66 จากที่ยกเลิกเสนอขายในปีก่อนหน้า

บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในปี 2564 จำนวนรวม 15,000 ล้านบาท ประกอบด้วย ครั้งที่ 1/2564 จำนวน 12,000 ล้านบาท และครั้งที่ 2/2564 จำนวน 3,000 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีจากนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่ (บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรและการจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้ โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด อยู่ที่ระดับ “A-” แนวโน้มอันดับเครดิต “คงที่”) ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.94 เท่า (ธนาคารผู้ให้กู้กำหนดเงื่อนไขทางการเงินให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกินกว่า 3 เท่า)

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีเป้าหมายผลเรียกเก็บเงินสดไม่น้อยกว่า 17,488 ล้านบาท และมีนโยบายการลงทุนเพื่อการเติบโตของสินทรัพย์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 110 ของต้นทุนที่ลดลง ซึ่งคาดว่าจะลงทุนซื้อไม่น้อยกว่า 9,000 ล้านบาท โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาลงทุนซื้อเพิ่มหากมีโอกาสทางธุรกิจและสอดคล้องกับสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ ปัจจุบันธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีมาตรการส่งเสริมการจัดตั้งกิจการร่วมทุนระหว่างธนาคารพาณิชย์และบริษัทบริหารสินทรัพย์ (JV AMC) เพื่อแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่ามาตรการดังกล่าวเป็นการเน้นย้ำถึงบทบาทและศักยภาพของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในการเข้ามามีส่วนร่วมแก้ไขปัญหาหนี้เสียในระบบสถาบันการเงิน และการจัดตั้ง JV AMC จะช่วยรองรับ NPLs ที่จะเพิ่มขึ้นหลังสิ้นสุดมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 โดยบริษัทฯ เชื่อว่าการร่วมทุนจัดตั้ง JV AMC เป็นการเพิ่มโอกาสทางรายได้ของบริษัทฯ ผ่านกลยุทธ์ Asset-light Model ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจากับธนาคารพันธมิตรและคาดว่าจะเห็นความชัดเจนในช่วงครึ่งหลังของปี 2565

บริษัทฯ มีกำหนดประชุมคณะกรรมการบริษัทในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 เพื่อเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 โดยจะแจ้งวาระการประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการปี 2564 ในคราวเดียวกัน

## 2. เหตุการณ์สำคัญ ไตรมาส 4/2564

### 2.1 BAM เป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC)

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2564 BAM ได้รับมอบประกาศนียบัตรสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) เป็นครั้งที่ 2 ในงาน Thailand 11<sup>th</sup> National Conference on Collective Action Against Corruption “รวมพลังธุรกิจ โปร่งใส ใส่ใจด้านคอร์รัปชัน” ในรูปแบบ Virtual ซึ่งแสดงถึงความมุ่งมั่นในการเป็นองค์กรที่ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ภายใต้คำขวัญที่ว่า “สุจริต โปร่งใส ไม่เรียกรับผลประโยชน์ใดใด BAM ร่วมใจ ต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน”

### 2.2 การจัดงานออกบูธในไตรมาส 4 ปี 2564

หลังจากเปิดประเทศตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 BAM สามารถกลับมาจัดงานร่วมออกบูธต่างๆ ในไตรมาส 4 ได้จำนวน 5 แห่ง พร้อมโปรโมชันส่งท้ายปีให้ลูกค้า BAM ได้แก่ งานมหกรรมการเงิน Money Expo 2021 ณ อิมแพ็ค เมืองทองธานี และ เซ็นทรัล พลาซ่า หาดใหญ่ งาน Thailand Smart Money 2021 ณ เซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น และงานมหกรรมบ้านธนาคาร เชียงใหม่

### 2.3 โปรโมชันพิเศษส่งท้าย ปี 2564

BAM จัดแคมเปญส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่องในไตรมาส 4 ปี 2564 สำหรับลูกค้าที่สนใจซื้อทรัพย์สิน NPA's ในราคาพิเศษ พร้อมโปรโมชันโอนเร็วรับเลข ฟรีค่าธรรมเนียมการโอน และบัตรกำนัล เพื่อทำการตลาดเชิงรุกผ่านทั้งช่องทางออนไลน์ และออฟไลน์ ได้แก่ BAM ร่วมกับ LAZADA จัดโปร 10 เดือน 10 และ โครงการบ้านดี สีดาว by BAM ระหว่างวันที่ 1-30 พฤศจิกายน 2564

### 2.4 กิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคม (CSR)

BAM มุ่งมั่นในการดำเนินกิจกรรมช่วยเหลือสังคมที่ได้รับผลกระทบในด้านต่างๆ ได้แก่ โครงการปันน้ำใจ สู้ภัยโควิด-19 ปีที่ 2 เพื่อสนับสนุนการจัดตั้งศูนย์พักคอย จัดซื้ออุปกรณ์ทางการแพทย์ และเวชภัณฑ์ การบริจาคสิ่งของจำเป็น โครงการ HOPE สร้างบ้านให้กับผู้ด้อยโอกาส โครงการช่วยเหลือลูกค้า BAM ที่ประสบภัยน้ำท่วม และโครงการมอบทุนการศึกษา ประจำปี 2564 (ปีที่ 14) จำนวน 1,000 ทุน รวมจำนวน 3,175,000 บาท

### 3. คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน สำหรับไตรมาส 4/2564

#### 3.1 ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ไตรมาส 4/2564

##### รายการที่สำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564)

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 125,904 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.7 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินสด 99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,913.0 จากสิ้นปี 2563 และมีรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน – เงินฝากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 3,334 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 56.7 จากสิ้นปี 2563 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้แก่นักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่ ในไตรมาส 2/2564 จำนวนเงินรวม 12,000 ล้านบาท และในไตรมาส 4/2564 จำนวนรวม 3,000 ล้านบาท นอกจากนี้ในไตรมาส 1/2564 ถึง ไตรมาส 3/2564 ได้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวนทั้งสิ้น 7,000 ล้านบาท
- ในไตรมาส 4/2564 บริษัทฯ ลงทุนซื้อ NPLs (เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้) จากสถาบันการเงิน จำนวน 2,285 ล้านบาท และ NPAs (ทรัพย์สินรอการขาย) จำนวน 6 ล้านบาท จึงทำให้มียอดรับซื้อ NPLs/NPAs สะสม 12 เดือน รวม 3,669 ล้านบาท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินรอรับจากการขายทอดตลาดสุทธิ 10,252 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจากกรมบังคับคดีสามารถดำเนินการขายทอดตลาดได้ตามปกติในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 โดยแบ่งเป็นบุคคลภายนอกเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดผ่านกรมบังคับคดีสุทธิ 7,448 ล้านบาท และบริษัทฯ เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินสุทธิ 2,836 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์การปล่อยขายทรัพย์สินในการขายทอดตลาดให้แก่บุคคลภายนอก

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 83,148 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.9 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563

- หนี้สินของบริษัทฯ ส่วนใหญ่คือตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อ NPLs และ NPAs ประกอบด้วย
  1. ตัวเงินจ่ายสุทธิ จำนวน 3,573 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.7 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจากในไตรมาส 4/2564 บริษัทฯ ลงทุนซื้อ NPLs / NPAs ในปริมาณที่ไม่มากนัก
  2. เงินกู้ยืมสุทธิ จำนวน 14,470 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 49.8 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ กู้ยืมเงินลดลงตามสัดส่วนการลงทุนซื้อ NPLs / NPAs และมีการชำระคืนภาระหนี้เงินกู้ที่ครบกำหนดในไตรมาส 4/2564
  3. หุ้นกู้สุทธิ จำนวน 62,111 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจาก บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้แก่นักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่ ในไตรมาส 2/2564 จำนวน 12,000 ล้านบาท และในไตรมาส 4/2564 จำนวน 3,000 ล้านบาท

- บริษัทฯ ได้ชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอน ในปี 2564 จำนวน 3 ชุด มูลค่ารวม 7,000 ล้านบาททั้งหมดแล้ว และมีหุ้นที่จะครบกำหนดไถ่ถอน ในปี 2565 จำนวน 3 ชุด มูลค่ารวม 6,400 ล้านบาท ดังนี้
  1. หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 1 มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 9 เมษายน 2565
  2. หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 3 มูลค่ารวม 1,400 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 มิถุนายน 2565
  3. หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 มูลค่ารวม 3,000 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 18 กรกฎาคม 2565

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินคงเหลือจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 หรือจำนวนไม่เกิน 25,000 ล้านบาท ต่อนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่ ในปี 2565-2566 ทั้งนี้ เป้าหมายทางการเงินและแผนงานดังกล่าวข้างต้นเป็นการคาดการณ์ของบริษัทฯ ในเบื้องต้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามสภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์เปลี่ยนแปลงไป

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-Equity Ratio: D/E) เท่ากับ 1.94 เท่า

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 42,756 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 ร้อยละ 2.3 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- องค์กรประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นจำนวน 255 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ บันทึกส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนสุทธิ
- บริษัทฯ มีกำไรสะสม (ที่ยังไม่จัดสรร) จำนวน 18,673 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ บันทึกกำไรสะสมสุทธิที่คงเหลือตามรอบระยะเวลาบัญชี นอกจากนี้ ในไตรมาส 2/2564 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.5125 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 1,656 ล้านบาท

## รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ

ตารางแสดงรายการเฉพาะที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส	ไตรมาส	qoq	ไตรมาส	yoy	ปี 2564	ปี 2563	yoy
	4/2564	3/2564	% เพิ่ม (ลด)	4/2563	% เพิ่ม (ลด)			
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	1,955	1,816	7.7	1,905	2.6	7,010	7,555	(7.2)
รายได้ดอกเบี้ย	2,585	2,460	5.1	2,542	1.7	9,569	9,946	(3.8)
เงินฝากสถาบันการเงิน	1	2	(50.0)	3	(66.7)	8	5	60.0
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	2,541	2,414	5.3	2,491	2.0	9,369	9,722	(3.6)
- ส่วนที่รับเงินแล้ว	476	371	28.3	295	61.4	1,516	840	80.5
- ส่วนที่ค้างรับ	1,059	1,144	(7.4)	1,213	(12.7)	4,531	5,047	(10.2)
- กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	1,006	899	11.9	983	2.3	3,322	3,835	(13.4)
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระ	26	26	0.0	23	13.0	115	95	21.1
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	630	644	(2.2)	637	(1.1)	2,559	2,391	7.0
ตราสารหนี้ที่ออก - หุ้นกู้	506	504	0.4	429	17.9	1,959	1,571	24.7
ตราสารหนี้ที่ออก - ตัวสัญญาใช้เงิน	27	26	3.8	28	(3.6)	107	100	7.0
เงินกู้ยืม	97	114	(14.9)	180	(46.1)	493	720	(31.5)

- บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยในไตรมาส 4/2564 จำนวน 1,955 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา (qoq) และร้อยละ 2.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (yoy) และสำหรับงวดปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 7,010 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.2 yoy มีสาเหตุหลักมาจาก
  - รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่รับเงินแล้ว ในไตรมาส 4/2564 มีจำนวน 476 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.3 qoq และร้อยละ 61.4 yoy และสำหรับงวดปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่รับเงินแล้ว จำนวน 1,516 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 80.5 yoy ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากครึ่งหลังของปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มีความรุนแรงลดลง ประกอบกับบริษัทฯ มีมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ในการผ่อนปรนเงื่อนไขการชำระหนี้และมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบ
  - บริษัทฯ รับรู้รายได้ดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ตามเกณฑ์คงค้าง (Accrual Basis) และมีรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ยังไม่ได้รับชำระ (ส่วนที่ค้างรับ) ในไตรมาส 4/2564 จำนวน 1,059 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตจากรายได้ดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่ค้างรับคู่กันไป เพื่อแสดงรายการผลกำไรจากการดำเนินงานให้สะท้อนตามข้อเท็จจริง
  - กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ในไตรมาส 4/2564 มีจำนวน 1,006 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 qoq และร้อยละ 2.3 yoy เนื่องจากในไตรมาส 4/2564 บริษัทฯ ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ โดยมีสัดส่วนการตัดชำระรายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนลดลง จึงรับรู้เป็นกำไรได้มากขึ้น และสำหรับงวดปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ จำนวน 3,322 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.4 yoy เนื่องจากในไตรมาส 1/2563 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากลูกหนี้รายใหญ่รายหนึ่งเกินกว่าต้นทุนเป็นจำนวนมาก

- บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในไตรมาส 4/2564 จำนวน 630 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.2 qoq และร้อยละ 1.1 yoy และสำหรับงวดปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 2,559 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 yoy โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบริหารเงินและสภาพคล่อง ซึ่งในปี 2564 มีสัดส่วนการออกหุ้นกู้มากกว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการชำระคืนภาระหนี้เงินกู้และหุ้นกู้ที่ครบกำหนด รวมถึงบริษัทฯ ลงทุนซื้อ NPLs/NPAs ลดลงตามกลยุทธ์ wait and see

## กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายและการขายผ่อนชำระ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายสด จำนวน 1,071 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.1 qoq และเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.8 yoy และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายสด จำนวน 2,963 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.3 yoy โดยหากเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จะเห็นได้ว่าการขายทรัพย์สิน NPA's มีแนวโน้มดีขึ้นมาก ซึ่งเป็นผลมาจากกลยุทธ์ Pricing Strategy และ Promotions ผ่านช่องทาง E-commerce Platform

และในไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายผ่อนชำระจำนวน 54 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 57.8 qoq และลดลงร้อยละ 84.9 yoy และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายผ่อนชำระ จำนวน 690 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 70.8 yoy เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อรายใหญ่รายหนึ่งเกินกว่าต้นทุนของทรัพย์สินรอการขายเป็นจำนวนมาก ในไตรมาส 2/2564

## ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส	ไตรมาส	qoq	ไตรมาส	yoy	ปี 2564	ปี 2563	yoy
	4/2564	3/2564	% เพิ่ม (ลด)	4/2563 (เปรียบเทียบ)	% เพิ่ม (ลด)		(เปรียบเทียบ)	% เพิ่ม (ลด)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	787	714	10.2	693	13.6	2,727	2,641	3.3
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	490	433	13.2	395	24.1	1,599	1,528	4.6
ค่าตอบแทนกรรมการ	8	2	300.0	8	0.0	13	13	0.0
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่ และอุปกรณ์	52	48	8.3	54	(3.7)	201	217	(7.4)
ค่าภาษีอากร	153	122	25.4	129	18.6	531	457	16.2
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขาย	20	(8)	351.3	(3)	770.0	21	(10)	310.0
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย	38	32	18.8	33	15.2	136	124	9.7
ค่าใช้จ่ายอื่น	26	85	(69.4)	77	(66.2)	226	312	(27.6)

- สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นมีจำนวน 787 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 qoq และร้อยละ 13.6 yoy และสำหรับงวดปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น จำนวน 2,727 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 yoy โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- ไตรมาส 4/2564 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักในการดำเนินงานของบริษัทฯ มีจำนวน 490 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 qoq และร้อยละ 24.1 yoy และสำหรับงวดปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจำนวน 1,599 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 yoy โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทฯ บันทึกประมาณการเงินช่วยเหลือพิเศษพนักงาน (โบนัส) ตามเกณฑ์ของผลประกอบการ



- บริษัทฯ มีค่าภาษีอากรในไตรมาส 4/2564 จำนวน 153 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.4 qoq และร้อยละ 18.6 yoy และสำหรับงวดปี 2564 มีค่าภาษีอากร 531 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 โดยมีสาเหตุจากการค่าภาษีธุรกิจเฉพาะตามยอดขายทรัพย์สินรอการขาย
- ในไตรมาส 4/2564 บริษัทฯ บันทึกการขายขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายสุทธิ 20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 351.3 qoq และร้อยละ 770.0 yoy และสำหรับงวดปี 2564 บริษัทฯ บันทึกการขายขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายสุทธิ 21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 310.0 yoy มีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินทรัพย์สิน

### ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

บริษัทนำหลักการการด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าทางเครดิตตามนโยบายบัญชีใหม่ ที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 โดยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดจำนวน 4,765 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจาก

- (1) บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 4,727 ล้านบาท แบ่งออกเป็นเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 4,531 ล้านบาท และตั้งเพิ่มจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ตามคุณภาพหนี้ จำนวน 196 ล้านบาท
- (2) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระจำนวน 58 ล้านบาท

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

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

#### 3.2.1 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) ตารางต่อไปนี้จะแสดงให้เห็นถึงเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทฯ ระหว่างรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 2563 และ 2564

เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2562	2563	2564
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ <sup>1</sup>	1,856.8	1,518.9	5,887.9	6,047.2
กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	4,438.4	7,449.6	3,835.4	3,322.1
รายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ	9,081.4	10,907.8	7,997.7	7,907.5
<b>รวม</b>	<b>15,376.6</b>	<b>19,876.3</b>	<b>17,721.0</b>	<b>17,276.8</b>
หักส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์ค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน <sup>2</sup>	(6,376.5)	(13,018.2)	(11,923.5)	(11,234.1)
เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด <sup>3</sup>	9,000.1	6,858.1	5,797.5	6,042.7
เงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด <sup>4</sup>	1,791.1	7,200.5	2,598.8	2,675.9
<b>รวมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ<sup>5</sup></b>	<b>10,791.2</b>	<b>14,058.6</b>	<b>8,396.3</b>	<b>8,718.6</b>

- หมายเหตุ:
- 1 ในงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 “รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” และ “กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” ถูกแสดงโดยที่แยกประเภทจากกัน และในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 รายการดังกล่าวถูกจัดประเภทรายการใหม่และแสดงรวมกันเป็น “รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการบันทึกรายได้ดอกเบี้ยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ดังนั้น ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จึงแสดงรายการรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ เป็นส่วนที่รับแล้วและส่วนที่ค้างรับ
  - 2 โปรดพิจารณารายละเอียดการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้เพิ่มเติมในส่วนการรับรู้รายได้และกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
  - 3 เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวดคำนวณจาก (ก) การนำรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ข) บวกกับกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ค) บวกกับรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ และ (ง) ลบด้วยส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์ค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน
  - 4 รายการเงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ตั้งแต่รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จะแสดงเป็นส่วนที่บุคคลภายนอกประมูลซื้อหลักประกันของลูกหนี้ของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ มีความแน่นอนในการรับเงินและรับรู้รายการเงินรอการขายทอดตลาดแล้ว
  - 5 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพคำนวณจาก (ก) เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด บวกกับ (ข) เงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ และบริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนี้เป็นการคำนวณกระทบยอดจากรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ และรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ โดยคำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ยังไม่รับรู้รายได้ เช่น เงินรับจากการขายทอดตลาดออร์บุ๊ก บัญชีพักชำระหนี้และเช็ครอเรียกเก็บ และบัญชีพักการตัดชำระหนี้ เป็นต้น และไม่อาจนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทฯ และไม่ใช่ตัวชี้วัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทย การคำนวณเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพอาจแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีชื่อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพทั้งสิ้น 8,718.6 ล้านบาท โดยมีเงินสดรับชำระจากลูกหนี้โดยรวมระหว่างงวด 6,042.7 ล้านบาท และมีเงินรับจากกรมบังคับคดี จำนวน 2,675.9 ล้านบาท

**3.2.2 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ตารางต่อไปนี้จะแสดงให้เห็นถึงเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายของบริษัทฯ ระหว่างรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 2563 และ 2564**

เงินรับจากธุรกิจบริหาร จัดการทรัพย์สินรอการขาย	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2562	2563	2564
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
<b>ขายแบบเงินสด</b>				
กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย	3,105.5	2,907.3	2,015.2	2,963.2
ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอการขายที่ลดลง – สุทธิ <sup>1</sup>	2,216.8	2,316.9	1,864.2	3,280.8
<b>รวมเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด</b>	<b>5,322.3</b>	<b>5,224.2</b>	<b>3,879.4</b>	<b>6,244.0</b>
<b>ขายแบบผ่อนชำระ</b>				
รายได้ดอกเบี้ย	89.2	108.0	95.0	115.0
รับชำระระหว่างงวด (ในส่วนของต้นทุนและกำไร)	366.4	341.4	763.0	917.0
<b>รวมเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบให้ผ่อนชำระ</b>	<b>455.6</b>	<b>449.4</b>	<b>858.0</b>	<b>1,032.0</b>
<b>รวมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย<sup>2</sup></b>	<b>5,777.9</b>	<b>5,673.6</b>	<b>4,737.4</b>	<b>7,276.0</b>

- หมายเหตุ:
- 1 ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอการขายที่ลดลง – สุทธิ คำนวณจาก (ก) ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอการขายที่ลดลงทั้งหมดและรายการปรับปรุง และ (ข) หักด้วยกลับรายการค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขายที่กำหนดระหว่างงวดตามลำดับ
  - 2 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคำนวณจาก (ก) เงินรับจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด (ข) บวกกับเงินรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ และบริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก สำหรับการประมาณการกระแสเงินสดจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย อย่างไรก็ตาม เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคำนวณรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด เช่น (ก) เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ข) รายได้ค่าเช่า (ค) กำไรจากการยึดคืนทรัพย์สินรอการขายแบบผ่อนชำระ และ (ง) รายได้อื่นจากการคิดเงินโทษสัญญาขายทรัพย์สิน เป็นต้น และไม่ใช่วัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายอาจจะแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีชื่อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งสิ้น 7,276.0 ล้านบาท โดยเป็นเงินรับจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด 6,244.0 ล้านบาท และมีเงินรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ 1,032.0 ล้านบาท

### 3.3 การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis)

บริษัทฯ บริหารจัดการเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งบริษัทฯ ได้รับซื้อมาในช่วงระยะเวลาที่แตกต่างกันออกไป

#### 3.3.1 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโหนดักประกัน ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโหนดักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับไอโหนดักประกัน	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	10 ปีขึ้นไป		
(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)												
<b>เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้</b>												
มูลค่าทางบัญชี	3,634.09	9,747.39	10,808.96	7,921.89	6,501.96	7,268.34	7,760.98	6,322.57	2,741.75	3,804.59	15,165.65	81,678.15
ราคาประเมิน <sup>1</sup>	7,554.71	21,396.16	20,853.09	14,742.03	15,283.02	14,184.00	16,988.69	12,655.98	6,347.00	18,660.80	36,119.22	184,794.71
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	2.08	2.20	1.93	1.86	2.35	1.95	2.19	2.00	2.31	4.90	2.38	2.26
<b>ทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโหนดักประกัน:</b>												
(ระยะเวลา นับตั้งแต่เปลี่ยนสถานะเป็นทรัพย์สินรอการขาย)												
มูลค่าทางบัญชี <sup>2</sup>	4,831.03	4,445.82	4,079.96	2,941.26	2,299.85	1,459.73	1,582.72	591.00	693.12	145.58	1,617.78	24,687.87
ราคาประเมิน	8,819.98	8,597.82	8,075.07	6,121.05	4,513.54	3,239.29	2,797.25	1,435.95	803.74	357.01	4,319.06	49,079.75
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	1.83	1.93	1.98	2.08	1.96	2.22	1.77	2.43	1.16	2.45	2.67	1.99

หมายเหตุ <sup>1</sup> มูลค่าหลักประกันคำนวณจากราคาประเมินตามมติล่าสุดของคณะกรรมการประเมินราคาสินทรัพย์ (ทั้งนี้ราคาประเมินของหลักประกันบางรายการอาจจัดทำมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี) และหากหลักประกันถูกนำไปขายทอดตลาดและมีผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินแล้วจะใช้ราคาการขายหักประมาณการค่าใช้จ่ายแทน ซึ่งมูลค่าหลักประกันอ้างอิงราคาประเมินก่อนพิจารณาถึงภาระหนี้เกนซ์สิทธิ์และก่อนพิจารณามูลค่างาน

<sup>2</sup> ต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายก่อนหักค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ พบว่าราคาประเมินของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโหนดักประกัน มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายแต่ละประเภทประมาณ 1.99 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการเรียกเก็บเงินสด โดยบริษัทฯ พยายามที่จะรักษาระดับของเงินรับทั้งจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยคุณภาพและธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดี บริษัทฯ มีเงินรับที่ได้จากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ผ่านการเรียกเก็บจากการปรับโครงสร้างหนี้ และมีเงินรับที่ได้จากทรัพย์สินรอการขายผ่านการเรียกเก็บจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสดและแบบให้ผ่อนชำระ

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินรับและต้นทุนการซื้อของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ทรัพย์สินรอกการขาย ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน	ต่ำกว่า 1 ปี	ตั้งแต่ 1 – น้อยกว่า 2 ปี	ตั้งแต่ 2 – น้อยกว่า 3 ปี	ตั้งแต่ 3 – น้อยกว่า 4 ปี	ตั้งแต่ 4 – น้อยกว่า 5 ปี	ตั้งแต่ 5 – น้อยกว่า 6 ปี	ตั้งแต่ 6 – น้อยกว่า 7 ปี	ตั้งแต่ 7 – น้อยกว่า 8 ปี	ตั้งแต่ 8 – น้อยกว่า 9 ปี	ตั้งแต่ 9 – น้อยกว่า 10 ปี	ตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป	รวม
	(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)											
<b>เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอกการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน</b>												
รวมเงินรับ.....	30.86	1,001.40	2,105.43	2,500.27	3,992.86	4,853.88	7,434.88	7,078.60	7,485.81	30,632.11	160,546.51	227,662.61
เงินรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้.....	30.86	929.94	2,035.42	2,274.78	3,354.50	4,049.49	6,036.20	5,840.94	4,901.39	27,056.60	118,918.50	175,428.63
เงินรับจากทรัพย์สินรอกการขายที่มาจาก การโอนหลักประกัน (ระยะเวลา นับตั้งแต่ เปลี่ยนสถานะเป็นทรัพย์สินรอก ขาย).....	0.00	71.46	70.01	225.49	638.36	804.38	1,398.67	1,237.66	2,584.42	3,575.51	41,628.00	52,233.98
ต้นทุนการซื้อ.....	3,663.91	10,619.74	12,790.24	11,006.80	10,678.15	12,634.68	15,203.02	13,852.31	8,333.43	18,045.51	120,809.18	237,636.97
เงินรับต่อต้นทุนการซื้อ (ร้อยละ).....	0.84	9.43	16.46	22.72	37.39	38.42	48.90	51.10	89.83	169.75	132.89	95.80

เงินรับมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยภายในระยะ 2-3 ปีแรกหลังจากการรับซื้อ/รับโอนเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทฯ เตรียมการและเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุตั้งแต่ 2 ปี - น้อยกว่า 3 ปีที่ร้อยละ 16.46 โดยมีอัตราส่วนน้อยกว่าอย่างชัดเจนเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุมากกว่า 10 ปีที่ร้อยละ 132.89

สำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุระหว่าง 1 ปี ถึง 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซื้อมาจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 1,001.40 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นเงินรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 929.94 ล้านบาท และเงินรับจากทรัพย์สินรอกการขายที่มาจากการโอนหลักประกันจำนวน 71.46 ล้านบาท) และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 14,193.21 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 9,747.39 ล้านบาท และมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากทรัพย์สินรอกการขายที่มาจากการโอนหลักประกันจำนวน 4,445.82 ล้านบาท) โดยมีราคาประเมินทั้งสิ้น 29,993.98 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นราคาประเมินของหลักประกันจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 21,396.16 ล้านบาท และราคาประเมินจากทรัพย์สินรอกการขายที่มาจากการโอนหลักประกันจำนวน 8,597.82 ล้านบาท)

### 3.3.2 ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมา

โดยตรง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

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
ทรัพย์สินรอการขายที่ บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง	(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)											
มูลค่าทางบัญชี.....	5.50	1,058.41	406.79	907.19	177.60	183.32	98.84	7.94	265.03	710.40	1,547.76	5,368.77
ราคาประเมิน.....	7.81	2,377.83	753.19	1,687.94	403.87	382.16	191.48	15.80	782.98	2,739.73	5,579.92	14,920.71
ราคาประเมินต่อมูลค่า ทางบัญชี (เท่า)	1.42	2.25	1.85	1.86	2.27	2.08	1.94	1.99	2.95	3.86	3.61	2.78

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อัตราส่วนเฉลี่ยราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง คิดเป็นอัตรา 2.78 เท่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินรับและต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

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	10 ปีขึ้นไป		
(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)												
<b>ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อ</b>												
<b>มาโดยตรง</b>												
เงินรับจากทรัพย์สินรอการขายที่												
บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง.....	0.00	147.18	162.81	150.75	151.83	722.42	99.56	12.42	3,480.50	5,203.08	36,337.08	46,467.63
ต้นทุนการซื้อ.....	6.02	1,340.86	583.31	1,223.58	283.83	629.44	170.08	17.91	1,475.39	2,615.89	19,259.29	27,605.59
เงินรับต่อต้นทุนการซื้อ												
(ร้อยละ).....	0.00	10.98	27.91	12.32	53.49	114.77	58.54	69.35	235.90	198.90	188.67	168.33

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงที่มีอายุตั้งแต่ 2 - น้อยกว่า 3 ปี ที่ร้อยละ 27.91 และสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงที่มีอายุมากกว่า 10 ปี ที่ร้อยละ 188.67

สำหรับทรัพย์สินรอการขายที่มีอายุระหว่าง 1 ปี ถึง 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 147.18 ล้านบาท และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 1,058.41 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินทั้งหมด 2,377.83 ล้านบาท

### 3.4 การกระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ แบ่งตาม ต้นทุนคงเหลือของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ระบุไว้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายใหญ่ <sup>1</sup>	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2562	2563 <sup>2</sup>	2564 <sup>2</sup>
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
ลูกหนี้ 1	3,065	3,035	3,035	3,035
ลูกหนี้ 2	2,127	589	589	589
ลูกหนี้ 3	587	579	558	558
ลูกหนี้ 4	579	507	389	389
ลูกหนี้ 5	508	389	334	334
ลูกหนี้ 6	324	334	324	323
ลูกหนี้ 7	317	324	290	290
ลูกหนี้ 8	304	319	287	287
ลูกหนี้ 9	230	300	261	261
ลูกหนี้ 10	216	230	224	224
<b>รวม</b>	<b>8,257</b>	<b>6,606</b>	<b>6,291</b>	<b>6,291</b>
<b>รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ<sup>3</sup></b>	<b>75,434</b>	<b>77,375</b>	<b>77,726</b>	<b>73,406</b>

- หมายเหตุ:
- แสดงข้อมูลเกี่ยวกับลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ แบ่งตามต้นทุนคงเหลือรวมค่าใช้จ่ายของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ระบุ โดยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ อาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละปี
  - ข้อมูลเกี่ยวกับลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 อาจไม่สามารถเทียบได้กับงวดบัญชีก่อนหน้านี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งส่งผลต่อการคำนวณและการแสดงรายการบัญชีค่าเผื่อค้อยค่าทางเครดิต (ปี 2562: สำรองค้อยค่า)
  - เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรายการบัญชีดังกล่าวจากเดิม “เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิ” เป็น “เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ”



### 3.5 การกระจุกตัวของทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายกระจายอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 40.4 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ และมีอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 52.6 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ

ตารางนี้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย แบ่งตามภูมิภาค ณ วันที่ระบุ

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2562	2563	2564
	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ
มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามสถานที่ตั้ง	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์				
กรุงเทพและปริมณฑล	9,066	9,988	12,255	11,976
ภาคกลาง และภาคตะวันออก	5,390	6,137	6,582	6,893
ภาคเหนือ	3,042	3,432	3,742	4,089
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1,638	2,158	2,698	3,034
ภาคใต้	1,245	1,969	2,587	3,450
สังหาริมทรัพย์	215	215	214	224
<b>รวม</b>	<b>20,596</b>	<b>23,899</b>	<b>28,078</b>	<b>29,666</b>

ตารางนี้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย แบ่งตามประเภททรัพย์สินรอการขาย ณ วันที่ระบุ

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2562	2563	2564
	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ
มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามประเภท	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์				
ที่ดินเปล่า	5,510	5,243	6,023	5,415
โรงแรม	367	450	591	697
อาคารเพื่อการพาณิชย์	5,414	6,453	7,186	7,720
ที่อยู่อาศัย	9,090	11,539	14,065	15,610
สังหาริมทรัพย์	215	215	214	224
<b>รวม</b>	<b>20,596</b>	<b>23,899</b>	<b>28,078</b>	<b>29,666</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิ 29,666 ล้านบาท และมีราคาประเมินทรัพย์สินรอการขายรวม 64,255 ล้านบาท แบ่งเป็นราคาประเมินประเภทอสังหาริมทรัพย์ 63,840 ล้านบาท และสังหาริมทรัพย์ 415 ล้านบาท