



คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

99 ถนนสุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์ 02 267 1900 ต่อ 2909-13

Website: www.bam.co.th

Email นักลงทุนสัมพันธ์ : ir@bam.co.th

สารบัญ

1. เหตุการณ์สำคัญ ไตรมาส 1/2565
2. คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน
 - 2.1. ฐานะทางการเงิน
 - 2.2. เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)
 - 2.3. การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis)
 - 2.4. การระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (NPLs รายใหญ่ 10 รายแรก)
 - 2.5. การระจุกตัวของทรัพย์สินรอการขาย

ข้อสงวนสิทธิ

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

1. เหตุการณ์สำคัญ ไตรมาส 1/2565

1.1 BAM กับไปรษณีย์ไทย ร่วมมือบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 BAM ได้จัดแถลงข่าวในพิธีลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือทางธุรกิจ (MOU) กับ บริษัทไปรษณีย์ไทย จำกัด เป็นความร่วมมือด้านการเตรียมให้บริการสำรวจดูแล และตรวจสภาพของทรัพย์สินรอการขายของ BAM ทั่วประเทศ ซึ่งจะช่วยให้ประสิทธิภาพในการลดขั้นตอนเวลาการทำงาน และลดต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ของบริษัทฯ นอกจากนี้ BAM ได้รับการสนับสนุนด้านการตลาด การประชาสัมพันธ์ทรัพย์สิน BAM ผ่านแพลตฟอร์ม และสื่อต่าง ๆ ของไปรษณีย์ไทย

1.2 โปรโมชันพิเศษสำหรับลูกค้าซื้อทรัพย์สิน

BAM จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นการจำหน่ายทรัพย์สินเชิงรุก เช่น Sweet Sale เดือนแห่งความรัก จัดกิจกรรมระหว่างวันที่ 14-28 กุมภาพันธ์ 2565 มหกรรมบ้าน ที่ดิน คอนโด 2022 by BAM จัดระหว่างวันที่ 1-31 มีนาคม 2565 เป็นต้น โดยคัดทรัพย์สินกว่า 1,000 รายการทั่วประเทศมาจำหน่ายในราคาพิเศษ และมีโปรโมชันพิเศษสำหรับลูกค้าซื้อทรัพย์สิน เช่น ฟรีค่าธรรมเนียมการโอน และรับบัตรกำนัล เป็นต้น

1.3 การประกาศจ่ายเงินปันผล จากผลการดำเนินงานปี 2564

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.55 บาท (ก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย) รวมเป็นจำนวนเงิน 1,777,623,265.00 บาท หรือ 68.36% ของกำไรสุทธิ โดยปัจจุบันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 ได้อนุมัติจ่ายเงินปันผลตามเสนอ และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล (Record Date) ในวันที่ 3 พฤษภาคม 2565 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 20 พฤษภาคม 2565

1.4 การจัดอันดับเครดิตองค์กร

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2565 บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating) ประกาศคงอันดับเครดิตองค์กรบริษัทฯ และตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้ ไม่ค่อยดีสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิตที่ระดับ “Stable” หรือ “คงที่”

1.5 กิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคม (CSR)

BAM มีกิจกรรมช่วยเหลือสังคมเพื่อช่วยพัฒนาชุมชน และยกระดับคุณภาพชีวิตในสังคมให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เช่น การมอบโฉนดที่ดินมีพื้นที่รวม 6-0-63 ไร่ ซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขายของบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นเส้นทางสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน หมู่บ้านขวัญเวียง อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ โครงการ HOPE สร้างบ้านให้กับผู้ด้อยโอกาส จังหวัดนครสวรรค์ และการบริจาคเงินสนับสนุนโครงการสู้โควิด-19

2. คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน สำหรับไตรมาส 1/2565

2.1 ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ไตรมาส 1/2565

รายการที่สำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน (สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 124,805 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564

- ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินสด 95 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.2 จากสิ้นปี 2564 และมีรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน – เงินฝากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 1,524 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 54.3 จากสิ้นปี 2564 มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนซื้อ NPLs (เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้) จากสถาบันการเงิน จำนวน 1,347 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่ได้ลงทุนซื้อ NPAs (ทรัพย์สินรอการขาย) จากสถาบันการเงิน
- สินทรัพย์สิทธิการใช้สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 จำนวน 4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44.6 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 โดยบริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้จากสัญญาเช่าคงเดิม แต่บันทึกค่าเสื่อมราคาเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้รายการสุทธิลดลง

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 81,746 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-Equity Ratio: D/E) เท่ากับ 1.90 เท่า

หนี้สินของบริษัทฯ ส่วนใหญ่คือตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อ NPLs และ NPAs ประกอบด้วย

1. ตัวสัญญาใช้เงินสุทธิ จำนวน 4,016 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 จากการที่บริษัทฯ ออกตัวสัญญาใช้เงินเพื่อลงทุนซื้อ NPLs เพิ่มเติม
2. เงินกู้ยืมสุทธิ จำนวน 12,478 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.8 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ กู้ยืมเงินลดลงตามสัดส่วนการลงทุนซื้อ NPLs / NPAs และมีการชำระคืนภาระหนี้เงินกู้ที่ครบกำหนดในไตรมาส 1/2565
3. หนี้สุทธิ จำนวน 62,170 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 ทั้งนี้บริษัทฯ มีหนี้กู้ยืมที่จะครบกำหนดไถ่ถอน ในปี 2565 จำนวน 3 ชุด มูลค่ารวม 6,400 ล้านบาท ดังนี้
 - 1) หนี้กู้ยืมครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 1 มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 9 เมษายน 2565
 - 2) หนี้กู้ยืมครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 3 มูลค่ารวม 1,400 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 มิถุนายน 2565
 - 3) หนี้กู้ยืมครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 มูลค่ารวม 3,000 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 18 กรกฎาคม 2565

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 ต่อนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่ จำนวน 9,500 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 4 ชุด ระยะเวลาตั้งแต่ 2-10 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.13-4.37

ส่วนของเจ้าของ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของเจ้าของรวมจำนวน 43,059 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 ร้อยละ 0.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากองค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของจำนวน 246 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ บันทึกส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนสุทธิ

รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ

ตารางแสดงรายการเฉพาะที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1/2565	ไตรมาส 4/2564	qoq % เพิ่ม (ลด)	ไตรมาส 1/2564	yoy % เพิ่ม (ลด)
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	1,531	1,955	(21.7)	1,521	0.7
รายได้ดอกเบี้ย	2,151	2,585	(16.8)	2,136	0.7
เงินฝากสถาบันการเงิน	1	1	0.0	1	0.0
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	2,128	2,541	(16.3)	2,083	2.2
- ส่วนที่รับเงินแล้ว	493	476	3.6	310	59.0
- ส่วนที่ค้างรับ	1,020	1,059	(3.7)	1,178	(13.4)
- กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	615	1,006	(38.9)	595	3.4
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระ	30	26	15.4	31	(3.2)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	620	630	(1.6)	615	0.8
ตราสารหนี้ที่ออก - หุ้นกู้	514	506	1.6	435	18.2
ตราสารหนี้ที่ออก - ตัวสัญญาใช้เงิน	25	27	(7.4)	27	(7.4)
เงินกู้ยืม	81	97	(16.5)	153	(47.1)

- บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยในไตรมาส 1/2565 จำนวน 2,151 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา (qoq) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (yoy) มีสาเหตุหลักมาจาก
 - รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่รับเงินแล้ว ในไตรมาส 1/2565 มีจำนวน 493 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 qoq และร้อยละ 59.0 yoy ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มีแนวโน้มดีขึ้นมาตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2564
 - บริษัทฯ รับรู้รายได้ดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ตามเกณฑ์คงค้าง (Accrual Basis) และมีรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ยังไม่ได้รับชำระ (ส่วนที่ค้างรับ) ในไตรมาส 1/2565 จำนวน 1,020 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตจากรายได้ดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่ค้างรับคู่กันไป เพื่อแสดงรายการผลกำไรจากการดำเนินงานให้สะท้อนตามข้อเท็จจริง
 - กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ในไตรมาส 1/2565 มีจำนวน 615 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 38.9 qoq และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 yoy เนื่องจากในไตรมาส 1/2565 บริษัทฯ ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ โดยมีสัดส่วนการตัดชำระรายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนเพิ่มขึ้น จึงรับรู้เป็นกำไรได้น้อยลงเมื่อเทียบกับงวดก่อนหน้า

- บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในไตรมาส 1/2565 จำนวน 620 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.6 qoq และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 yoy โดยค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม 81 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.5 qoq และร้อยละ 47.1 yoy มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2564

กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายและการขายผ่อนชำระ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายสด จำนวน 411 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 61.6 qoq และร้อยละ 30.2 yoy โดยบริษัทฯ ขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายสด ได้ลดลง และมีการตัดชำระต้นทุนมากกว่าเมื่อเทียบกับงวดก่อนหน้า และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทำให้รับรู้เป็นกำไรได้น้อยลง

และในไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบขายผ่อนชำระจำนวน 78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.4 qoq และร้อยละ 116.7 yoy โดยในไตรมาส 1/2565 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบผ่อนชำระมากขึ้น เนื่องจากการขายแบบผ่อนชำระเติบโตขึ้นตามกลยุทธ์และโปรโมชันส่งเสริมการขาย

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1/2565	ไตรมาส 4/2564	qoq % เพิ่ม (ลด)	ไตรมาส 1/2564	yoy % เพิ่ม (ลด)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	598	787	(24.0)	591	1.2
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	328	490	(33.1)	344	(4.7)
ค่าตอบแทนกรรมการ	2	8	(75.0)	2	0.0
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่ และอุปกรณ์	42	52	(19.2)	48	(12.5)
ค่าภาษีอากร	121	153	(20.9)	110	10.0
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขาย	11	20	(45.3)	0.3	3566.7
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย	53	38	39.5	30	76.7
ค่าใช้จ่ายอื่น	41	26	57.7	56	(26.8)

- สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นมีจำนวน 598 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.0 qoq และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 yoy โดยมีสาเหตุหลักมาจาก
 - ไตรมาส 1/2565 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักในการดำเนินงานของบริษัทฯ มีจำนวน 328 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 33.1 qoq และร้อยละ 4.7 โดยมีส่วนมาจากการบันทึกเงินช่วยเหลือพิเศษพนักงาน (โบนัส) ตามเกณฑ์ของผลประกอบการปี 2564 ในงวดก่อนหน้า
 - ในไตรมาส 1/2565 บริษัทฯ บันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายสุทธิ 11 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 45.3 qoq และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,566.7 yoy มีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินทรัพย์สิน และบริษัทฯ รับโอนทรัพย์สินขนาดใหญ่ซึ่งเดิมเป็นหลักประกันลูกหนี้ จึงบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าเนื่องจากทรัพย์สินอยู่ระหว่างประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาภายนอก
 - บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขายในไตรมาส 1/2565 จำนวน 53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.5 qoq และร้อยละ 76.7 yoy โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดแบบบุคคลภายนอก และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในไตรมาส 1/2565 จำนวน 41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.7 qoq และลดลงร้อยละ 26.8 yoy มีสาเหตุหลักมาจากค่าจ้างที่ปรึกษาด้านกลยุทธ์ดำเนินงานและด้าน IT รวมถึงค่าใช้จ่ายในการ โฆษณาและส่งเสริมการตลาด

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

บริษัทนำหลักการการด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าทางเครดิตตามนโยบายบัญชีใหม่ ที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 โดยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดจำนวน 1,058 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 1,061 ล้านบาท แบ่งออกเป็นเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 1,020 ล้านบาท และตั้งเพิ่มจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ตามคุณภาพหนี้ จำนวน 41 ล้านบาท

2.2 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)

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

2.2.1 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) ตารางต่อไปนี้จะแสดงให้เห็นถึงเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทฯระหว่างรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 2564 และ 2565

	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			งวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม		
	2562	2563	2564	2563	2564	2565
เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ¹	1,518.9	5,887.9	6,047.2	1,440.5	1,487.8	1,512.4
กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	7,449.6	3,835.4	3,322.1	1,584.0	594.3	614.4
รายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ	10,907.8	8,319.2	7,907.5	2,038.5	1,877.3	2,049.2
รวม	19,876.3	18,042.5	17,276.8	5,062.0	3,959.4	4,176.0
หักส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์คงค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน ²	(13,018.2)	(12,245.0)	(11,234.1)	(3,228.0)	(2,958.6)	(2,983.7)
เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด ³	6,858.1	5,797.5	6,042.7	1,835.0	1,000.8	1,192.3
เงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ⁴	7,200.5	2,598.8	2,675.9	796.9	762.7	829.5
รวมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ⁵	14,058.6	8,396.3	8,718.6	2,631.9	1,763.5	2,021.8

- หมายเหตุ:
1. หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 แสดงรายการรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ เป็นส่วนที่รับแล้วและส่วนที่ค้างรับ
 2. โปรดพิจารณารายละเอียดการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้เพิ่มเติมในส่วนการรับรู้รายได้และกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
 3. เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวดคำนวณจาก (ก) การนำรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ข) บวกกับกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ค) บวกกับรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ และ (ง) ลบด้วยส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์คงค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน
 4. รายการเงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด จะแสดงเป็นส่วนที่บุคคลภายนอกอุปราคาซื้อหลักประกันของลูกหนี้ของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ มีความแน่นอนในการรับเงินและรับรู้รายการเงินรอรับจากการขายทอดตลาดแล้ว
 5. เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพคำนวณจาก (ก) เงินรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด บวกกับ (ข) เงินรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ และบริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพนี้เป็นการคำนวณกระทบยอดจากรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ และรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ โดยคำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่ยังไม่รับรู้รายได้ เช่น เงินรับจากการขายทอดตลาดรอรับรู้บัญชีพักชำระหนี้และเช็ครอเรียกเก็บ และบัญชีพักการตัดชำระหนี้ เป็นต้น และไม่อาจนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทฯ และไม่ใช้ตัวชี้วัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพอาจจะแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีข้อสงสัยถึงกันของบริษัทอื่น

สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพทั้งสิ้น 2,021.8 ล้านบาท โดยมีเงินรับชำระจากลูกหนี้โดยรวมระหว่างงวด 1,192.3 ล้านบาท และมีเงินรับจากกรมบังคับคดี จำนวน 829.5 ล้านบาท

2.2.2 เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขาย (NPAs) ตารางต่อไปนี้จะแสดงให้เห็นถึงเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายของบริษัทฯ ระหว่างรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 2564 และ 2565

	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		
	2562	2563	2564	2563	2564	2565
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขาย						
ขายแบบเงินสด						
กำไรจากการขายทรัพย์สินรอกการขาย	2,907.3	1,997.9	2,963.2	226.4	597.4	411.4
ต้นทุนรับซื้อรับโอนทรัพย์สินรอกการขายที่ลดลง - สุทธิ ¹	2,316.9	1,881.5	3,280.8	242.8	480.4	507.0
รวมเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอกการขายแบบเงินสด	5,224.2	3,879.4	6,244.0	469.2	1,077.8	918.4
ขายแบบผ่อนชำระ						
รายได้ดอกเบี้ย	108.0	95.0	115.0	22.0	31.0	30.0
รับชำระระหว่างงวด (ในส่วนของต้นทุนและกำไร)	341.4	724.0	917.0	45.5	86.3	187.9
รวมเงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอกการขายแบบให้ผ่อนชำระ	449.4	819.0	1,032.0	67.5	117.3	217.9
รวมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขาย²	5,673.6	4,698.4	7,276.0	536.7	1,195.1	1,136.3

- หมายเหตุ: ¹ ต้นทุนรับซื้อรับโอนทรัพย์สินรอกการขายที่ลดลง – สุทธิ คำนวณจาก (ก) ต้นทุนรับซื้อรับโอนทรัพย์สินรอกการขายที่ลดลงทั้งหมดและรายการปรับปรุง และ (ข) หักด้วยกลับรายการค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอกการขายที่จำหน่ายระหว่างงวดตามลำดับ
- ² เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายคำนวณจาก (ก) เงินรับจากการขายทรัพย์สินรอกการขายแบบเงินสด (ข) บวกกับเงินรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญและบริษัทฯ เชื่อว่าเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก สำหรับการประมาณการกระแสเงินสดจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายคือคุณภาพและทรัพย์สินรอกการขาย อย่างไรก็ตาม เงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายคำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายทั้งหมด เช่น (ก) เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ข) รายได้ค่าเช่า (ค) กำไรจากการซื้อคืนทรัพย์สินรอกการขายแบบผ่อนชำระ และ (ง) รายได้อื่นจากการผิดเงื่อนไขสัญญาขายทรัพย์สิน เป็นต้น และไม่อาจนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายของบริษัทฯ และไม่ใช้ตัวชี้วัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายอาจจะแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีข้อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายทั้งสิ้น 1,139.7 ล้านบาท โดยเป็นเงินรับจากการขายทรัพย์สินรอกการขายแบบเงินสด 918.4 ล้านบาท เงินรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ 217.9 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ เช่น ค่าเช่า เงินรับ เป็นต้น รวมทั้งสิ้น 3.4 ล้านบาท

2.3 การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis)

บริษัทฯ บริหารจัดการเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งบริษัทฯ ได้รับซื้อมาในช่วงระยะเวลาที่แตกต่างกันออกไป

2.3.1 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโหนดลักประกัน ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโหนดลักประกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับไอโหนด	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)												
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้												
มูลค่าทางบัญชี	4,619.28	5,540.25	12,079.72	8,442.99	6,948.09	7,621.17	6,810.85	7,040.59	3,219.36	3,656.89	14,996.75	80,975.94
ราคาประเมิน ¹	9,590.58	13,658.96	22,490.53	16,147.83	15,926.91	14,545.70	14,907.95	14,117.75	7,215.13	16,999.51	35,714.20	181,315.05
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	2.08	2.47	1.86	1.91	2.29	1.91	2.19	2.01	2.24	4.65	2.38	2.24
ทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโหนดลักประกัน (ระยะเวลา นับตั้งแต่เปลี่ยนสถานะเป็นทรัพย์สินรอการขาย)												
มูลค่าทางบัญชี ²	5,019.33	4,304.02	4,141.25	3,320.58	2,475.96	1,539.47	985.81	1,398.85	697.13	166.40	1,734.72	25,783.52
ราคาประเมิน	9,208.00	8,108.87	8,262.85	6,753.68	4,962.00	3,315.36	2,211.39	2,514.98	824.70	389.22	4,574.36	51,125.41
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	1.83	1.88	2.00	2.03	2.00	2.15	2.24	1.80	1.18	2.34	2.64	1.98

หมายเหตุ ¹ มูลค่าหลักประกันคำนวณจากราคาประเมินตามมติล่าสุดของคณะกรรมการประเมินราคาสินทรัพย์ (ทั้งนี้ราคาประเมินของหลักประกันบางรายการอาจจัดทำมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี) และหากหลักประกันถูกนำไปขายทอดตลาดและมีผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินแล้วจะใช้ราคาการขายหักประมาณการค่าใช้จ่ายแทน ซึ่งมูลค่าหลักประกันอ้างอิงราคาประเมินก่อนพิจารณาถึงภาระหนี้เกณฑสิทธิ์และก่อนพิจารณามูลค่าตนเอง

² ต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายก่อนหักค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ พบว่าราคาประเมินของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโหนดลักประกัน มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายแต่ละประเภทประมาณ 1.98 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการเรียกเก็บเงินสด โดยบริษัทฯ พยายามที่จะรักษาระดับของเงินรับทั้งจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยคุณภาพและธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดี บริษัทฯ มีเงินรับที่ได้จากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ผ่านการเรียกเก็บจากการปรับโครงสร้างหนี้ และมีเงินรับที่ได้จากทรัพย์สินรอการขายผ่านการเรียกเก็บจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสดและแบบให้ผ่อนชำระ

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินรับและต้นทุนการซื้อของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน	ตั้งแต่ 1 -	ตั้งแต่ 2 -	ตั้งแต่ 3 -	ตั้งแต่ 4 -	ตั้งแต่ 5 -	ตั้งแต่ 6 -	ตั้งแต่ 7 -	ตั้งแต่ 8 -	ตั้งแต่ 9 -	ตั้งแต่	รวม	
	ต่ำกว่า 1 ปี	น้อยกว่า 2 ปี	น้อยกว่า 3 ปี	น้อยกว่า 4 ปี	น้อยกว่า 5 ปี	น้อยกว่า 6 ปี	น้อยกว่า 7 ปี	น้อยกว่า 8 ปี	น้อยกว่า 9 ปี	น้อยกว่า 10 ปี		10 ปีขึ้นไป
(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)												
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกัน												
รวมเงินรับ.....	45.70	680.21	2,147.60	2,861.50	4,181.68	5,041.79	7,218.43	7,492.80	8,667.46	30,959.97	161,282.32	230,579.46
เงินรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้.....	45.70	626.10	2,082.92	2,588.16	3,496.40	4,373.60	5,828.09	6,077.01	5,834.85	27,343.25	119,154.37	177,450.45
เงินรับจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกัน (ระยะเวลานับตั้งแต่เปลี่ยนสถานะเป็นทรัพย์สินรอการขาย).....	0.00	54.11	64.68	273.34	685.28	668.19	1,390.35	1,415.80	2,832.61	3,616.72	42,127.94	53,129.01
ต้นทุนการซื้อ.....	4,677.95	6,040.76	14,204.13	11,566.39	11,438.56	13,260.58	14,109.29	14,825.81	10,005.77	18,045.51	120,809.18	238,983.93
เงินรับต่อต้นทุนการซื้อ (ร้อยละ).....	0.98	11.26	15.12	24.74	36.56	38.02	51.16	50.54	86.62	171.57	133.50	96.48

เงินรับมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยภายในระยะ 2-3 ปีแรกหลังจากการรับซื้อ/รับโอนเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทฯ เตรียมการและเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุตั้งแต่ 2 ปี - น้อยกว่า 3 ปีที่ร้อยละ 15.12 โดยมีอัตราส่วนน้อยกว่าอย่างชัดเจนเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุมากกว่า 10 ปีที่ร้อยละ 133.50

สำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุระหว่าง 1 ปี ถึง 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซื้อมาจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 680.21 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นเงินรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 626.10 ล้านบาท และเงินรับจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกันจำนวน 54.11 ล้านบาท) และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 9,844.27 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 5,540.25 ล้านบาท และมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกันจำนวน 4,304.02 ล้านบาท) โดยมีราคาประเมินทั้งสิ้น 21,767.83 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นราคาประเมินของหลักประกันจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 13,658.96 ล้านบาท และราคาประเมินจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกันจำนวน 8,108.87 ล้านบาท)

2.3.2 ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมา

โดยตรง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

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	50.47	1,388.93	884.97	147.13	225.54	97.33	7.94	42.32	923.15	1,512.32	5,285.59
ราคาประเมิน.....	7.81	121.16	2,943.46	1,644.58	329.82	481.39	184.15	15.80	217.77	3,355.22	5,437.47	14,738.64
ราคาประเมินต่อมูลค่า ทางบัญชี (เท่า)	1.42	2.40	2.12	1.86	2.24	2.13	1.89	1.99	5.15	3.63	3.60	2.79

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 อัตราส่วนเฉลี่ยราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง คิดเป็นอัตรา 2.79 เท่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินรับและต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

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)												
ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อ มาโดยตรง												
เงินรับจากทรัพย์สินรอการขายที่ บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง.....	0.00	15.97	353.47	142.79	144.41	753.86	110.57	11.76	664.93	7,762.11	36,587.28	46,547.14
ต้นทุนการซื้อ.....	6.02	62.56	1,861.61	1,198.01	242.99	695.85	168.45	16.31	302.56	3,787.86	19,263.26	27,605.48
เงินรับต่อต้นทุนการซื้อ (ร้อยละ).....	0.00	25.53	18.99	11.92	59.43	108.34	65.64	72.08	219.77	204.92	189.93	168.62

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงที่มีอายุตั้งแต่ 2 - น้อยกว่า 3 ปี ที่ร้อยละ 18.99 และสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงที่มีอายุมากกว่า 10 ปี ที่ร้อยละ 189.93

สำหรับทรัพย์สินรอการขายที่มีอายุระหว่าง 1 ปี ถึง 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 15.97 ล้านบาท และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 50.47 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินทั้งหมด 121.16 ล้านบาท

2.4 การระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ แบ่งตามต้นทุนคงเหลือของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ระบุไว้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายใหญ่ ¹	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			งวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม
	2562	2563 ²	2564 ²	2565 ²
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
ลูกหนี้ 1	3,035	3,035	3,035	3,035
ลูกหนี้ 2	589	589	589	589
ลูกหนี้ 3	579	558	558	558
ลูกหนี้ 4	507	389	389	389
ลูกหนี้ 5	389	334	334	334
ลูกหนี้ 6	334	324	323	324
ลูกหนี้ 7	324	290	290	291
ลูกหนี้ 8	319	287	287	287
ลูกหนี้ 9	300	261	261	261
ลูกหนี้ 10	230	224	224	224
รวม	6,606	6,291	6,291	6,292
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ³	77,375	77,726	73,406	72,668

- หมายเหตุ:
- แสดงข้อมูลเกี่ยวกับลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ แบ่งตามต้นทุนคงเหลือรวมค่าใช้จ่ายของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ระบุ โดยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ อาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละปี
 - ข้อมูลเกี่ยวกับลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 อาจไม่สามารถเทียบได้กับงวดบัญชีก่อนหน้า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งส่งผลกระทบต่อจำนวนและการแสดงรายการบัญชีค่าเผื่อค่าทางเครดิต (ปี 2562: สำรองคือยค่า)
 - เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรายการบัญชีดังกล่าวจากเดิม “เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิ” เป็น “เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ”

2.5 การกระจุกตัวของทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายกระจายอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 39.9 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ และมีอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 53.4 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ

ตารางนี้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย แบ่งตามภูมิภาค ณ วันที่ระบุ

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 31 มีนาคม
	2562	2563	2564	2565
	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ
มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามสถานที่ตั้ง	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์				
กรุงเทพและปริมณฑล	9,988	12,255	11,976	12,182
ภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	6,137	6,582	6,893	7,040
ภาคเหนือ	3,432	3,742	4,089	4,170
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2,158	2,698	3,034	3,220
ภาคใต้	1,969	2,587	3,450	3,712
สังหาริมทรัพย์	215	214	224	225
รวม	23,899	28,078	29,666	30,549

ตารางนี้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย แบ่งตามประเภททรัพย์สินรอการขาย ณ วันที่ระบุ

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 31 มีนาคม
	2562	2563	2564	2565
	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ
มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามประเภท	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์				
ที่ดินเปล่า	5,243	6,023	5,415	5,460
โรงแรม	450	591	697	701
อาคารเพื่อการพาณิชย์	6,453	7,186	7,720	7,861
ที่อยู่อาศัย	11,539	14,065	15,610	16,302
สังหาริมทรัพย์	215	214	224	225
รวม	23,899	28,078	29,666	30,549

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิ 30,549 ล้านบาท และมีราคาประเมินทรัพย์สินรอการขายรวม 65,864 ล้านบาท แบ่งเป็นราคาประเมินประเภทอสังหาริมทรัพย์ 65,418 ล้านบาท และสังหาริมทรัพย์ 446 ล้านบาท