

วันที่ 13 ธันวาคม 2562

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
 ผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561
 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ขอนำเสนอคำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินในอดีตสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 ซึ่งอ้างอิงตามงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 (ตรวจสอบ) เพื่อประกอบเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารฉบับนี้ และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 ซึ่งอ้างอิงตามงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (สอบทาน) และ การวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการของบริษัทฯ เกี่ยวกับปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อโอกาสทางธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต ผู้ลงทุนควรพิจารณาการวิเคราะห์และคำอธิบายดังต่อไปนี้ควบคู่กับงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทฯ และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงานที่ได้ถูกเปิดเผยไว้ในส่วนอื่น ๆ ของเอกสารฉบับนี้

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปีและรอบระยะเวลาล่าสุด :

	หน่วย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่
		2559	2560	2561	30 กันยายน
					2562
รวมสินทรัพย์	ล้านบาท	93,636.7	99,933.4	107,653.0	121,701.3
รวมหนี้สินรวม	ล้านบาท	53,114.0	58,874.0	65,804.0	78,126.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	40,522.7	41,059.4	41,849.0	43,575.1
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	ล้านบาท	7,518.8	6,003.9	7,981.7	7,681.7
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	ล้านบาท	2,581.9	2,519.8	2,934.6	2,588.0
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	4,903.6	4,500.8	5,202.0	4,882.3
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาท	1.79	1.65	1.90	1.79
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio)	เท่า	1.31	1.43	1.57	1.79
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	12.10	11.03	12.55	15.24 ⁷
อัตราส่วนซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของธุรกิจ					

อัตรากระแสเงินสดรับจากธุรกิจ						
บริหารจัดการสินทรัพย์ด้วย						
คุณภาพ ¹	ร้อยละ	13.32	12.83	14.55	20.55 ⁷	
อัตราผลตอบแทนจากธุรกิจบริหาร						
จัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ²	ร้อยละ	4.39	4.78	4.63	11.21 ⁷	
อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อ						
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ³	ร้อยละ	10.37	8.70	7.69	7.46	
อัตรากระแสเงินสดรับจากธุรกิจ						
บริหารจัดการทรัพย์สินรอ						
การขาย ⁴	ร้อยละ	31.83	24.88	29.12	16.16 ⁷	
อัตราผลตอบแทนจากธุรกิจบริหาร						
จัดการทรัพย์สินรอการขาย ⁵	ร้อยละ	10.73	6.00	8.72	6.36 ⁷	
อัตราส่วนค่าเผื่อด้อยค่าทรัพย์สิน						
รอการขายต่อทรัพย์สินรอ						
การขาย ⁶	ร้อยละ	3.90	2.97	2.47	2.16	
หมายเหตุ	1	อัตรากระแสเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพคำนวณจากรวมเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ หาดด้วยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ – สุทธิ (เฉลี่ย)				
	2	อัตราผลตอบแทนจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพคำนวณจากกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPL) หาดด้วยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ – สุทธิ (เฉลี่ย)				
	3	อัตราส่วนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้คำนวณจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ หาดด้วยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)				
	4	อัตรากระแสเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคำนวณจากรวมเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายหาดด้วยผลรวมของ (ก) ทรัพย์สินรอการขาย – สุทธิ และ (ข) ลูกหนี้ขายผ่านชำระ – สุทธิ (เฉลี่ย)				
	5	อัตราผลตอบแทนจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคำนวณจากกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานทรัพย์สินรอการขาย (NPA) และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ หาดด้วย (ก) ทรัพย์สินรอการขาย – สุทธิ (ข) ลูกหนี้ขายผ่านชำระ – สุทธิ และ (ค) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ – สุทธิ (เฉลี่ย)				
	6	อัตราส่วนค่าเผื่อด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายต่อทรัพย์สินรอการขายคำนวณจากค่าเผื่อด้อยค่าทรัพย์สินรอการขาย หาดด้วยทรัพย์สินรอการขาย (หลังหักค่าปรับมูลค่า)				
	7	คำนวณโดยปรับยอดรายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และงบกระแสเงินสดสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เป็นยอดเต็มปี (Annualized)				

เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย :

บริษัทฯ เห็นว่าในธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย เงินสดรับเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญซึ่งถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก ทั้งนี้ เงินสดรับนี้คำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญบางรายการเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด อย่างไรก็ตาม เงินสดรับไม่ใช่ตัวชี้วัดมาตรฐานที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทย (TFRS) ดังนั้น การคำนวณดังกล่าวอาจแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีข้อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ

ตารางต่อไปนี้จะแสดงให้เห็นถึงเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทฯ ระหว่างรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562

เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2559	2560	2561	2561	2562
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ¹	1,232.3	1,877.5	1,856.8	3,731.3 ¹	7,816.5 ¹
กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	4,224.3	3,509.1	4,438.4	N/A ¹	N/A ¹
รายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ	5,829.1	8,418.9	9,081.4	5,925.7	8,322.3
รวม	11,285.7	13,805.5	15,376.6	9,657.0	16,138.8
หักส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์คงค้างและ					
การรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน	(2,669.5)	(6,029.5)	(6,376.5)	(4,687.6)	(10,972.5)
เงินสดรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด²	8,616.2	7,776.0	9,000.1	4,969.4	5,166.3
เงินสดรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ³	692.9	1,383.4	1,791.1	1,373.0	6,748.1
รวมเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ⁴	9,309.1	9,159.4	10,791.2	6,342.3	11,914.4

หมายเหตุ ¹ ในงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 “รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” และ “กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” ถูกแสดงโดยให้แยกประเภทจากกัน อย่างไรก็ตาม ในงบการเงินระหว่างกาลที่สอบทานแล้ว สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 รายการดังกล่าวถูกจัดประเภทรายการใหม่และแสดงรวมกันเป็น “รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” ดังนั้น ภายหลังจากการจัดประเภทรายการใหม่ “กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” จะถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ยภายใต้งบการเงินระหว่างกาลที่สอบทานแล้ว สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ทั้งนี้ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ 3,731.3 ล้านบาท และ 7,816.5 ล้านบาท ประกอบด้วย (ก) รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ 1,432.1 ล้านบาท และ 1,245.5 ล้านบาท และ (ข) กำไรจากเงินให้สินเชื่อ

จากการซื้อลูกหนี้ 2,299.2 ล้านบาท และ 6,571.0 ล้านบาท ตามลำดับ

- 2 เงินสดรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวดคำนวณจาก (ก) การนำรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ข) บวกกับกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ค) บวกกับรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ และ (ง) ลบด้วยส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์คงค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน
- 3 เฉพาะส่วนที่บุคคลภายนอกประมุขซื้อหลักประกันของลูกหนี้ของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ เคยรับรู้รายการเงินรอรับจากการขายทอดตลาดแล้ว
- 4 เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพคำนวณจาก (ก) เงินสดรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด บวกกับ(ข) เงินสดรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ และบริษัทฯ เชื่อว่าเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก สำหรับการประมาณการกระแสเงินสดจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ อย่างไรก็ตาม เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนั้นเป็นการคำนวณกระขยยอดจากรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ และรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ โดยคำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งไม่ครอบคลุมเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ยังไม่รับรู้รายได้ เช่น เงินรับจากการขายทอดตลาดรอรับรู้ บัญชีพักชำระหนี้และเช็ครอเรียกเก็บ และบัญชีพักรอการตัดชำระหนี้ เป็นต้น และไม่อาจนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทฯ และไม่ใช่วัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพอาจจะแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีชื่อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพทั้งสิ้น 9,309.1 ล้านบาท 9,159.4 ล้านบาท 10,791.2 ล้านบาท 6,342.3 ล้านบาท และ 11,914.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของเงินสดรับดังกล่าวมีสาเหตุหลักดังนี้

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพทั้งสิ้น 9,309.1 ล้านบาท และ 9,159.4 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 149.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (ก) บริษัทฯ มีเงินสดรับชำระจากลูกหนี้โดยรวมลดลงจาก 8,616.2 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็น 7,776.0 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ การที่บริษัทฯ ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ลดลงในช่วงเวลาดังกล่าว โดยมีสาเหตุสำคัญมาจากความสามารถในการชำระเงินของลูกหนี้ลดลงซึ่งสอดคล้องกับคุณภาพสินเชื่อในระบบสถาบันการเงินที่ด้อยลงโดยยอดคงค้างสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (non-performing loan) ของประเทศเพิ่มขึ้น 385.6 พันล้านบาทในปี 2559 เป็น 429.0 พันล้านบาทในปี 2560 ส่งผลให้สัดส่วน Gross NPL ต่อสินเชื่อรวมเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.83 ในปี 2559 เป็นร้อยละ 2.91 ในปี 2560 นอกจากนี้ ยอดคงค้างสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อธุรกิจ SME เริ่มปรับตัวลดลง (ที่มา ธปท.) และ (ข) บริษัทฯ มีเงินสดรับจากกรมบังคับคดีเพิ่มขึ้นจาก 692.9 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็น 1,383.4 ล้านบาท สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยการเพิ่มขึ้นของเงินสดรับจากกรมบังคับคดีเป็นผลมาจากนโยบายเชิงรุกในการติดตามเงินรอรับจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดี

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์

ด้วยคุณภาพทั้งสิ้น 9,159.4 ล้านบาท และ 10,791.2 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 1,631.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (ก) บริษัทฯ มีเงินสดรับชำระจากลูกหนี้โดยรวมเพิ่มขึ้นจาก 7,776.0 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็น 9,000.1 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ การที่บริษัทฯ ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้รายใหญ่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นผลมาจากนโยบายในการเร่งเจรจาให้ได้ข้อยุติกับลูกหนี้รายใหญ่ และ (ข) บริษัทฯ มีเงินสดรับจากกรมบังคับคดีเพิ่มขึ้นจาก 1,383.4 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็น 1,791.1 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยการเพิ่มขึ้นของเงินสดรับจากกรมบังคับคดีเป็นผลมาจากนโยบายเชิงรุกในการติดตามเงินรอรับจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดีอย่างต่อเนื่อง

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพทั้งสิ้น 6,342.3 ล้านบาท และ 11,914.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ 5,572.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีเงินสดรับจากกรมบังคับคดีเพิ่มขึ้นจาก 1,373.0 ล้านบาทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็น 6,748.1 ล้านบาทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 โดยการเพิ่มขึ้นของเงินสดรับจากกรมบังคับคดีเป็นผลมาจาก (ก) นโยบายเชิงรุกในการติดตามเงินรอรับจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดีอย่างต่อเนื่อง และ (ข) บริษัทฯ มีเงินสดรับจากกรมบังคับคดีจากลูกหนี้รายใหญ่รายหนึ่งที่รับรู้รายได้ในงวดสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงการเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายของบริษัทฯ ระหว่างรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562

เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2559	2560	2561	2561	2562
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
ขายแบบเงินสด					
กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย	2,362.6	1,740.9	3,105.5	2,506.7	1,130.0
ต้นทุนรับซื้อทรัพย์สินรอการขายที่ลดลง – สุทธิ ¹	1,706.1	1,492.2	2,216.8	1,578.5	1,265.0
รวมเงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด	4,068.7	3,233.1	5,322.3	4,085.2	2,395.0
ขายแบบผ่อนชำระ					
รายได้ดอกเบี้ย	148.6	104.7	89.2	64.7	87.2

รับชำระระหว่างงวด (ในส่วนของต้นทุนและกำไร)	1,080.4	1,018.6	366.4	258.5	258.5
รวมเงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน					
 รอกการขายแบบให้ผ่อนชำระ	1,229.1	1,123.3	455.6	323.2	345.7
รวมเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอ					
 การขาย²	5,297.8	4,356.3	5,777.9	4,408.4	2,740.7

หมายเหตุ 1 สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 ต้นทุนรับซื้อรับโอนทรัพย์สินรอการขายที่ลดลง – สุทธิ คำนวณจาก (ก) ต้นทุนรับซื้อรับโอนทรัพย์สินรอการขายที่ลดลงทั้งหมดและรายการปรับปรุงจำนวน 2,148.6 ล้านบาท 1,897.4 ล้านบาท 2,873.0 ล้านบาท 2,073.0 ล้านบาท และ 1,611.5 ล้านบาท ตามลำดับ และ (ข) หักด้วยกลับรายการค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขายที่จำหน่ายระหว่างงวดจำนวน 442.5 ล้านบาท 405.3 ล้านบาท 656.2 ล้านบาท 494.5 ล้านบาท และ 346.6 ล้านบาท ตามลำดับ

2 เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคำนวณจาก (ก) เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด (ข) บวกกับเงินสดรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ และบริษัทฯ เชื่อว่าเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก สำหรับการประมาณการกระแสเงินสดจากธุรกิจบริหารจัดการ

สินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย อย่างไรก็ตาม เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด เช่น (ก) เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ข) รายได้ค่าเช่า (ค) กำไรจากการยึดคืนทรัพย์สินรอการขายแบบผ่อนชำระ และ (ง) รายได้อื่นจากการผิดเงื่อนไขสัญญาขายทรัพย์สิน เป็นต้น และไม่อาจนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายของบริษัทฯ และไม่ใช้ตัวชี้วัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายอาจจะแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีชื่อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งสิ้น 5,297.8 ล้านบาท 4,356.3 ล้านบาท 5,777.9 ล้านบาท 4,408.4 ล้านบาท และ 2,740.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของเงินสดรับดังกล่าวมีสาเหตุหลักดังนี้

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งสิ้น 5,297.8 ล้านบาท และ 4,356.3 ล้านบาท ลดลง 941.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (ก) บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสดลดลงจาก 4,068.7 ล้านบาท สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็น 3,233.1 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีสาเหตุสำคัญมาจากการลดลงของการขายซึ่งสอดคล้องกับการชะลอตัวของภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และ (ข) บริษัทฯ มีเงินสดรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระลดลงจาก 1,229.1 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็น 1,123.3 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีสาเหตุสำคัญมาจากการที่ลูกหนี้ขายผ่อนชำระรายใหญ่รายหนึ่งของบริษัทฯ ได้ชำระคืนหนี้ทั้งหมดและปิดบัญชีในช่วงกลางปี 2560

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งสิ้น 4,356.3 ล้านบาท และ 5,777.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,421.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.6 โดยมีสาเหตุ

หลักมาจาก (ก) บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสดเพิ่มขึ้นจาก 3,233.1 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็น 5,322.3 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่ามีสาเหตุสำคัญมาจากกลยุทธ์ของบริษัทฯ ในการขายทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง และภาวะเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้น และ (ข) บริษัทฯ มีเงินสดรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระลดลงจาก 1,123.3 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็น 455.6 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีสาเหตุสำคัญมาจากการที่ลูกหนี้ขายผ่อนชำระรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้ชำระคืนหนี้ทั้งหมดและปิดบัญชีสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ ในการพิจารณาขายทรัพย์สินรอการขาย บริษัทฯ จะพิจารณาโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสดก่อนเพื่อเร่งกระแสเงินสดรับให้กับบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบผ่อนชำระซึ่งส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินรอการขายที่มีมูลค่าไม่สูงแต่บริษัทฯ ต้องการเพิ่มโอกาสให้กับผู้ซื้อที่มีกำลังซื้อแต่ไม่สามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งสิ้น 4,408.4 ล้านบาท และ 2,740.7 ล้านบาท ลดลง 1,667.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (ก) บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสดลดลงจาก 4,085.2 ล้านบาทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็น 2,395.0 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่ามีสาเหตุสำคัญมาจากผลกระทบและความไม่ชัดเจนของมาตรการทางภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินที่เข้มงวดขึ้นรวมถึงมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) และการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจส่งผลให้ลูกค้าชะลอการซื้อสังหาริมทรัพย์ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ (ข) บริษัทฯ มีเงินสดรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระเพิ่มขึ้นจาก 323.2 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็น 345.7 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีนัยสำคัญ

การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis):

บริษัทฯ บริหารจัดการเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งบริษัทฯ ได้รับซื้อมาในช่วงระยะเวลาที่แตกต่างกันออกไป

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน:

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

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 – น้อย กว่า 6 ปี	ตั้งแต่ 6 – น้อย กว่า 7 ปี	ตั้งแต่ 7 – น้อย กว่า 8 ปี	ตั้งแต่ 8 – น้อย กว่า 9 ปี	ตั้งแต่ 9 – น้อย กว่า 10 ปี	ตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป	รวม	ต่ำกว่า 5 ปี	ต่ำกว่า 5 ปี (ร้อยละ)
	(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)													
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้														
มูลค่าทางบัญชี	14,288.9	12,059.2	9,298.6	7,660.1	11,314.6	4,850.7	4,343.8	4,140.8	1,517.3	1,221.5	14,817.8	85,513.4	54,621.4	63.87
ราคาประเมิน ¹	31,436.5	25,552.2	18,151.0	15,941.5	23,156.4	9,698.2	10,435.1	19,863.4	4,233.7	3,588.5	33,497.8	195,554.3	114,237.6	58.42
ราคาประเมินต่อมูลค่า ทางบัญชี (เท่า)	2.20	2.12	1.95	2.08	2.05	2.00	2.40	4.80	2.79	2.94	2.26	2.29	2.09	
ทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน:														
มูลค่าทางบัญชี	131.3	850.8	916.8	1,624.6	2,669.8	1,722.0	2,279.6	1,310.0	1,010.7	1,028.9	5,481.5	19,026.0	6,193.3	32.55
ราคาประเมิน	255.3	1,676.8	1,637.4	2,898.8	4,926.4	3,178.2	4,837.6	3,807.0	2,031.9	2,476.6	11,972.5	39,698.4	11,394.6	28.70
ราคาประเมินต่อมูลค่า ทางบัญชี (เท่า)	1.94	1.97	1.79	1.78	1.85	1.85	2.12	2.91	2.01	2.41	2.18	2.09	1.84	

หมายเหตุ ¹ มูลค่าหลักประกันก่อนการหักค่าเสื่อมตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยคำนวณจากราคาประเมินตามมติล่าสุดของคณะกรรมการประเมินราคาสินทรัพย์ (ทั้งนี้ ราคาประเมินของหลักประกันบางรายการอาจถูกจัดทำ มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี)

² ต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายก่อนหักค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ พบว่าราคาประเมินของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายแต่ละประเภทประมาณ 2.00 เท่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีสัดส่วนมูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน ซึ่งมีอายุน้อยกว่า 5 ปี คิดเป็นอัตราร้อยละ 63.87 และ ร้อยละ 32.55 ตามลำดับ และอัตราส่วนราคาประเมินของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกันต่อมูลค่าทางบัญชี ซึ่งมีอายุน้อยกว่า 5 ปี คิดเป็นอัตรา 2.09 เท่า และ 1.84 เท่า ตามลำดับ

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินสดรับและต้นทุนการซื้อของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน	ต่ำกว่า 1 ปี	ตั้งแต่ 1 – น้อยกว่า 2 ปี	ตั้งแต่ 2 – น้อยกว่า 3 ปี	ตั้งแต่ 3 – น้อยกว่า 4 ปี	ตั้งแต่ 4 – น้อย กว่า 5 ปี	ตั้งแต่ 5 – น้อย กว่า 6 ปี	ตั้งแต่ 6 – น้อย กว่า 7 ปี	ตั้งแต่ 7 – น้อย กว่า 8 ปี	ตั้งแต่ 8 – น้อย กว่า 9 ปี	ตั้งแต่ 9 – น้อย กว่า 10 ปี	ตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป	รวม
(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)												
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน												
รวมเงินสดรับ	316.9	1,311.2	2,392.3	3,419.5	4,736.2	3,483.5	8,839.6	23,963.4	4,342.8	6,767.2	140,055.0	199,627.4
เงินสดรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	316.1	1,227.5	2,322.4	3,170.4	4,257.8	3,140.2	6,748.0	22,594.8	3,364.7	5,407.6	103,619.8	156,169.4
เงินสดรับจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน	0.8	83.7	69.9	249.0	478.4	343.3	2,091.6	1,368.6	978.1	1,359.5	36,435.2	43,458.0
ต้นทุนการซื้อ	14,728.5	13,997.3	11,907.9	11,011.8	16,620.9	8,575.9	10,957.5	16,310.0	4,673.9	5,259.3	108,598.3	222,641.2
เงินสดรับต่อต้นทุนการซื้อ (ร้อยละ)	2.15	9.37	20.09	31.05	28.50	40.62	80.67	146.92	92.92	128.67	128.97	89.66

เงินสดรับมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยภายในระยะ 5 ปีแรกหลังจากการรับซื้อ/รับโอนเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทฯ เตรียมการและเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วภายหลังปีที่ 5 ในช่วงระยะเวลาฟื้นตัว (Recovery Period) โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินสดรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุน้อยกว่า 3 ปีที่ร้อยละ 9.89 โดยมีอัตราส่วนน้อยกว่าอย่างชัดเจนเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนเงินสดรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุมากกว่า 10 ปีที่ร้อยละ 128.97

สำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุระหว่าง 1 ปี ถึง 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซื้อมาจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 จำนวน 13,997.3 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับเงินสดจำนวน 1,311.2 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นเงินสดรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 1,227.5 ล้านบาท และเงินสดรับจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกันจำนวน 83.7 ล้านบาท) และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 12,909.9 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 12,059.2 ล้านบาท และมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกันจำนวน 850.8 ล้านบาท) โดยมีราคาประเมินทั้งสิ้น 27,229.1 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นราคาประเมินของหลักประกันจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 25,552.2 ล้านบาท และราคาประเมินจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกันจำนวน 1,676.8 ล้านบาท)

ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง:

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน	ตั้งแต่ 1 –	ตั้งแต่ 2 –	ตั้งแต่ 3 –	ตั้งแต่ 4 –	ตั้งแต่ 5 – น้อย	ตั้งแต่ 6 – น้อย	ตั้งแต่ 7 – น้อย	ตั้งแต่ 8 – น้อย	ตั้งแต่ 9 – น้อย	ตั้งแต่	รวม	ต่ำกว่า 5 ปี	ต่ำกว่า 5 ปี (ร้อยละ)	
	ต่ำกว่า 1 ปี	น้อยกว่า 2 ปี	น้อยกว่า 3 ปี	น้อยกว่า 4 ปี	น้อยกว่า 5 ปี	กว่า 6 ปี	กว่า 7 ปี	กว่า 8 ปี	กว่า 9 ปี	กว่า 10 ปี				10 ปีขึ้นไป
(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)														
ทรัพย์สินรอการขายที่ บริษัทฯ ซื้อ มาโดยตรง														
มูลค่าทางบัญชี.....	1,242.1	277.8	217.3	280.8	29.8	0.0	753.6	952.6	214.3	77.3	2,228.9	6,274.2	2,047.7	32.64
ราคาประเมิน	2,237.8	508.1	519.2	619.4	47.3	0.0	2,484.0	3,205.0	440.1	256.6	7,260.3	17,577.6	3,931.7	22.37
ราคาประเมินต่อมูลค่า ทางบัญชี (เท่า)	1.80	1.83	2.39	2.21	1.59	N/A	3.30	3.36	2.05	3.32	3.26	2.80	1.92	

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีสัดส่วนทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ซึ่งมีอายุน้อยกว่า 5 ปี คิดเป็นอัตราร้อยละ 32.64 และอัตราส่วนราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ซึ่งมีอายุน้อยกว่า 5 ปี คิดเป็นอัตรา 1.92 เท่า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินสดรับและต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน	ตั้งแต่ 1 –	ตั้งแต่ 2 –	ตั้งแต่ 3 –	ตั้งแต่ 4 –	ตั้งแต่ 5 – น้อย	ตั้งแต่ 6 – น้อย	ตั้งแต่ 7 – น้อย	ตั้งแต่ 8 – น้อย	ตั้งแต่ 9 – น้อย	ตั้งแต่	รวม	
	ต่ำกว่า 1 ปี	น้อยกว่า 2 ปี	น้อยกว่า 3 ปี	น้อยกว่า 4 ปี	น้อยกว่า 5 ปี	กว่า 6 ปี	กว่า 7 ปี	กว่า 8 ปี	กว่า 9 ปี	กว่า 10 ปี		10 ปีขึ้นไป
(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)												
ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง												
เงินสดรับจากทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง	17.3	28.0	34.0	465.4	19.9	3.4	1,892.8	4,745.9	1,316.8	1,389.2	32,863.8	42,776.5
ต้นทุนการซื้อ	1,378.1	317.3	265.4	607.4	44.0	3.2	1,475.4	2,615.7	934.0	782.0	17,542.2	25,964.7
เงินสดรับต่อต้นทุนการซื้อ (ร้อยละ)	1.26	8.81	12.80	76.62	45.23	105.38	128.29	181.44	140.99	177.63	187.34	164.75

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินสดรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงที่มีอายุน้อยกว่า 3 ปี ที่ร้อยละ 4.04 และสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงที่มีอายุมากกว่า 10 ปี ที่ร้อยละ 187.34

สำหรับทรัพย์สินรอการขายที่มีอายุระหว่าง 1 ปี ถึง 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 จำนวน 317.3 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับเงินสดจำนวน 28.0 ล้านบาท และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 277.8 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินทั้งหมด 508.0 ล้านบาท

คำอธิบายเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน:

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัท มีรายได้รวมซึ่งประกอบด้วย (1) รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ (2) กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ (3) กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (4) กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย (5) กำไรจากการขายผ่านชำระ และ (6) รายได้จากดำเนินงานอื่น ๆ ทั้งสิ้น 7,518.8 ล้านบาท 6,003.9 ล้านบาท 7,981.7 ล้านบาท 5,103.6 ล้านบาท และ 7,681.7 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 1,514.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.1 ในปี 2560 เพิ่มขึ้น 1,977.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.9 ในปี 2561 และเพิ่มขึ้น 2,578.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.5 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560:

- บริษัท มีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิเพิ่มขึ้น 247.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 156.6
- บริษัท มีกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ลดลง 715.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินที่รับชำระจากลูกหนี้ในส่วนที่เกินกว่าต้นทุนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
- บริษัท มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายของบริษัท ลดลง 621.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.3 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายลดลงเนื่องจากในธุรกิจมีความต้องการซื้อทรัพย์สินรอการขายของลูกค้าลดลง

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561:

- บริษัท มีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิลดลง 199.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.2
- บริษัท มีกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้เพิ่มขึ้น 929.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.5 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินที่รับชำระจากลูกหนี้ในส่วนที่เกินกว่าต้นทุนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
- บริษัท มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายของบริษัท เพิ่มขึ้น 1,364.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 78.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2561 บริษัท มีรายได้สูงขึ้นจากการออกโครงการ "BAM ก้าวสู่ปีที่ 20" เพื่อส่งเสริมการขายทรัพย์สินรอการขายโดยคัดทรัพย์สินรอการขายมากกว่า 500 รายการ มาจำหน่ายให้กับลูกค้า โดยลดราคาและมีเงื่อนไขพิเศษ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562:

- บริษัท มีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิเพิ่มขึ้น 3,922.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 156.8
- บริษัท มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายของบริษัท ลดลง 1,376.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายที่ลดลงและความไม่ชัดเจนของมาตรการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินที่เข้มงวดขึ้น รวมถึงมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV)

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นซึ่งประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน (2) ค่าตอบแทน

กรรมการ (3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่ และอุปกรณ์ (4) ค่าภาษีอากร (5) ขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขาย (6) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย และ (7) ค่าใช้จ่ายอื่น รวมทั้งสิ้น 2,581.9 ล้านบาท 2,519.8 ล้านบาท 2,934.6 ล้านบาท 2,054.9 ล้านบาท และ 2,588.0 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 62.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 ในปี 2560 เพิ่มขึ้น 414.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.5 ในปี 2561 และเพิ่มขึ้น 533.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.9 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560:

- บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น 2,581.9 ล้านบาท และ 2,519.8 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 62.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายในปี 2560 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับมูลค่าการประเมินของทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งบางส่วนถูกชดเชยด้วยการเพิ่มขึ้นของค่าภาษีอากรที่เกิดจากการรับรู้รายได้จากเงินรอรับคืนจากการขายทอดตลาด

สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561:

- บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น 2,519.8 ล้านบาท และ 2,934.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 414.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.5 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ ได้บันทึกเงินช่วยเหลือพนักงาน (โบนัส) เพิ่มเติมตามเกณฑ์ของผลประกอบการที่ดีขึ้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562:

- บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น 2,054.9 ล้านบาท และ 2,588.0 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 533.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกเงินช่วยเหลือพนักงาน (โบนัส) เพิ่มเติมตามเกณฑ์การวัดผล การบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นตามประกาศคณะกรรมการแรงงานรัฐวิสาหกิจสัมพันธ์ เรื่อง มาตรฐานขั้นต่ำของสภาพการจ้างในรัฐวิสาหกิจ (ฉบับที่ 4) และภาษีธุรกิจเฉพาะจากการรับชำระหนี้ของลูกหนี้รายใหญ่รายหนึ่ง

การเปลี่ยนแปลงของรายได้หลักและค่าใช้จ่ายหลักในช่วงเวลาดังกล่าวตามที่ได้วิเคราะห์ข้างต้นทำให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 จำนวน 4,903.6 ล้านบาท 4,500.8 ล้านบาท 5,202.0 ล้านบาท 3,310.8 ล้านบาท และ 4,882.3 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 402.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.2 ในปี 2560 เพิ่มขึ้น 701.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.6 ในปี 2561 และเพิ่มขึ้น 1,571.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.5 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงิน:

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 93,636.7 ล้านบาท 99,933.4 ล้านบาท 107,653.0 ล้านบาท และ 121,701.3 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สินของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ ได้แก่ ตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม ซึ่งประกอบด้วย (ก) ตัวเงินจ่าย (ข) เงินกู้ยืม และ (ค) หุ้นกู้ ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 และวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม 50,329.1 ล้านบาท 56,868.5 ล้านบาท 57,709.3 ล้านบาท และ 75,060.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุสำคัญดังนี้

- ตัวเงินจ่ายของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 ลดลงตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากตัวเงินจ่ายถึงกำหนดชำระ และรายการดังกล่าว ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการออกตัวเงินจ่ายระยะสั้นเพื่อชำระราคาซื้อเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
- เงินกู้ยืมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 ลดลงตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระมากกว่าการกู้ยืมเพิ่มเติม และรายการดังกล่าว ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อนำไปชำระราคาซื้อเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
- หนี้กู้ยืมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 เพิ่มขึ้นมาโดยตลอดในช่วงระยะเวลาดังกล่าว เนื่องจากบริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในจำนวนที่มากขึ้นเพื่อบริหารสภาพคล่องและเป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อสินทรัพย์ดี้อยู่คุณภาพและทรัพย์สินรอการขายมากกว่าการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด และรายการดังกล่าว ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้จำนวน 20,000.0 ล้านบาท ในช่วงเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 40,522.7 ล้านบาท และ 41,059.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 536.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.3 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 4,500.8 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 3,961.7 ล้านบาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 41,059.4 ล้านบาท และ 41,849.0 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 789.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 5,202.0 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 4,400.6 ล้านบาท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 41,849.0 ล้านบาท และ 43,575.1 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 1,726.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 4,882.3 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 3,121.5 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ภายหลังบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลก่อนการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกจำนวน 13,000.0 ล้านบาท คิดเป็น 4.75 บาทต่อหุ้น จากกำไรสะสมของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชีเท่ากับ 15.93 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวจะส่งผลให้กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรของบริษัทฯ และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงในจำนวน 13,000.0 ล้านบาท และส่งผลให้หนี้สินเพิ่มขึ้นจากเงินปันผลค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นจำนวน 13,000.0 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับส่วนทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เปลี่ยนแปลงไปดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2562	ภายหลังการจ่ายเงินปันผล ระหว่างกาล ²
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)		15.24 ¹	17.98 ¹
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)		1.79	2.98
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)		1.72	2.88
หมายเหตุ	<p>¹ คำนวณโดยการปรับยอดรายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เป็นยอดเต็มปี (Annualized)</p> <p>² อัตราส่วนทางการเงินภายหลังการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลคำนวณจากงบการเงินงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 โดยไม่คำนึงถึงการบันทึกรายการภายหลังงบการเงินดังกล่าว</p>		

จึงเรียนมาเพื่อทราบ
ขอแสดงความนับถือ

- นายสันธิษณ์ วัฒนกุล -

(นายสันธิษณ์ วัฒนกุล)

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายสนับสนุนการปฏิบัติงาน และ
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุด
ในสายงานบัญชีและการเงิน (CFO)