



คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

99 ถนนสุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์ 02 267 1900 ต่อ 2909-12

Website: www.bam.co.th

นักลงทุนสัมพันธ์ Email: ir@bam.co.th

สารบัญ

1. เหตุการณ์สำคัญ ไตรมาส 2/2563
2. คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน
 - 2.1. ฐานะทางการเงิน
 - 2.2. เงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)
 - 2.3. การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis)
 - 2.4. การระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (NPLs รายใหญ่ 10 รายแรก)
 - 2.5. การระจุกตัวของทรัพย์สินรอการขาย
3. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
4. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต (Forward looking)
 - 4.1. ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมบริษัทบริหารสินทรัพย์ภายในประเทศ
 - 4.2. ผลกระทบจาก COVID-19
 - 4.3. ภัยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. เหตุการณ์สำคัญ ไตรมาส 2/2563

1.1 การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล

เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 BAM จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2562 ในอัตราการจ่ายปันผลเป็นเงินสด 1.05 บาทต่อหุ้น

1.2 หุ้น BAM ได้รับคัดเลือกให้เข้าคำนวณในดัชนีสำคัญ

หุ้น BAM ถูกคำนวณเข้าดัชนี MSCI Global Standard ซึ่งจัดทำโดย Morgan Stanley Capital Investment เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 และดัชนี FTSE SET Mid Cap ซึ่งจัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ร่วมกับ FTSE Group เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2563

1.3 BAM จับมือ Shopee รุกตลาด E-Commerce

BAM x Shopee Partnership – The Digital Shopping for The New Normal BAM รุกตลาด E-Commerce เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคด้านที่อยู่อาศัยผ่านช่องทาง Online ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563

1.4 การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563

BAM จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2563 ณ ห้องประชุมชั้น 17 อาคารสำนักงานใหญ่ ซึ่งบริษัทได้จัดประชุมโดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างเคร่งครัด

1.5 กรมบังคับคดีกลับมาดำเนินการขายทอดตลาดตามปกติตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563

กรมบังคับคดีงดการขายทอดตลาดตามมาตรการป้องกันวิกฤติการณ์จากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม – 31 พฤษภาคม 2563 และเริ่มกลับมาดำเนินการตามปกติตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563 ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 5 - 6 มิถุนายน 2563 เวลา 09.00 น. กรมบังคับคดีร่วมกับ BAM จัดมหกรรมขายทอดตลาด ณ กรมบังคับคดี สำหรับทรัพย์ที่นำมาขายทอดตลาดเป็นทรัพย์ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครของสำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 1,2 และ 4 - 6 ประกอบด้วย ที่ดินว่างเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ซึ่งสามารถขายทอดตลาดในครั้งนี้ได้จำนวน 158 คดี 164 รายการ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 525,419,000 บาท จากราคาประเมิน 372,138,437.50 บาท ราคาขายได้คิดเป็นร้อยละ 141.19 ของราคาประเมิน โดยมีผู้สนใจเข้าร่วมมหกรรมขายทอดตลาด จำนวน 200 คน

2. คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน สำหรับไตรมาส 2/2563

บริษัทฯ นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 มาถือปฏิบัติแบบเปลี่ยนทันที โดยไม่ปรับปรุงงบการเงินงวดก่อนที่นำมาแสดงเปรียบเทียบ ดังนั้น การแสดงรายการของปี 2562 จึงไม่สามารถเปรียบเทียบกับงบการเงินปี 2563 ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ รับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก โดยปรับปรุงกำไรสะสมหรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

บริษัทฯ รายงานผลประกอบการสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 หลังตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี มีกำไรสุทธิจำนวน 835 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 79.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (yoy) และสำหรับไตรมาส 2/2563 มีกำไรสุทธิจำนวน 136 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 82.0 yoy ซึ่งเป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้รับชำระจากลูกหนี้รายใหญ่รายหนึ่งที่ได้รับรายได้ในไตรมาส 1/2562 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ต่อความสามารถในการชำระหนี้ซึ่งส่งผลให้รายได้ดอกเบี้ยส่วนที่ได้รับเงินแล้วลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักในการดำเนินธุรกิจมีสัดส่วนคงที่ และผลกระทบจากการปรับลดมูลค่าสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังจากบริษัทฯ สิ้นสุดสิทธิประโยชน์

2.1 ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ไตรมาส 2/2563

รายการที่สำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน (สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 119,678 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน และการนำวิธีวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาใช้ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 และสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษีภายหลังจากการเปลี่ยนสถานะจากรัฐวิสาหกิจมาเป็นเอกชนเต็มรูปแบบ

- ในไตรมาส 2/2563 บริษัทฯ ลงทุนซื้อ NPLs/NPAs รวม 1,661 ล้านบาท ประกอบด้วยซื้อหนี้ NPLs (เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้) จำนวน 1,649 ล้านบาท และซื้อ NPAs โดยตรงจากสถาบันการเงินเพิ่ม 12 ล้านบาท จึงทำให้มียอดรับซื้อ NPLs/NPAs เพิ่มสะสม 2 ไตรมาส รวม 6,560 ล้านบาท
- ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นจริงระหว่างงวดจำนวน 1,459 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 197.0 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากความแตกต่างชั่วคราวทางด้านบัญชีและภาษีอากรในส่วนค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ และค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขายและผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี โดยการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
- ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ในอาคารเช่าและโปรแกรมคอมพิวเตอร์รวม 28 ล้านบาท และหักค่าเสื่อมราคาสะสมรวม 6 ล้านบาท คงเหลือเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามมูลค่าสิทธิตามบัญชีจำนวน 22 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า จากการนำเอามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 ถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 83,016 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562

- หนี้สินของบริษัทฯ ส่วนใหญ่คือตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญที่บริษัทฯ ใช้ในการซื้อNPLs และ NPAs ประกอบด้วย
 1. ตัวเงินจ่ายสุทธิ จำนวน 4,779 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 68.5 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ ออกตัวเงินจ่ายเพื่อชำระราคาซื้อตราสารหนี้
 2. เงินกู้ยืมสุทธิ จำนวน 31,080 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ กู้ยืมเงินไปชำระราคาซื้อตราสารหนี้และนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
 3. หุ้นกู้สุทธิ จำนวน 44,124 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ชำระคืนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 จำนวน 800 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2563 อนึ่ง ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทฯ ในปี 2563 - 2564 วงเงินไม่เกิน 25,000 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และ/หรือใช้ในการดำเนินธุรกิจ และ/หรือ ขยายธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือ ใช้ชำระคืนหนี้ของบริษัทฯ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร โดยจะทยอยออกหุ้นกู้ตามความเหมาะสม
- เงินปันผลค้างจ่ายระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานปี 2562 ซึ่งบริษัทฯ ได้บันทึกเป็นหนี้สินเมื่อไตรมาส 1/2563 จำนวน 3,394 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลโดยโอนออกจากบัญชีกำไรสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 เมษายน 2563 ในอัตราหุ้นละ 1.05 บาท ดังนั้นจึงไม่ปรากฏรายการเงินปันผลค้างจ่ายในหนี้สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563
- ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ บันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและโปรแกรมคอมพิวเตอร์ จำนวน 28 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ รับรู้มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า ตามมาตรฐานรายการทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) มาถือปฏิบัติครั้งแรก ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2563

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 36,662 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2562 ร้อยละ 1.1 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- บริษัทฯ มีกำไรสะสม (ที่ยังไม่จัดสรร) จำนวน 12,593 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26.1 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 มีสาเหตุหลักมาจาก
 - การจ่ายเงินปันผลโดยโอนออกจากบัญชีกำไรสะสมจำนวน 3,394 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 ในอัตราหุ้นละ 1.05 บาท
 - การปรับปรุงผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ทำให้กำไรสะสมลดลง 1,928 ล้านบาท
- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนสามัญที่ออกและชำระแล้วจากเดิม 15,075 ล้านบาท เป็น 16,160 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 217 ล้านหุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 5 บาท รวมเป็นเงิน 1,085 ล้านบาท ให้แก่ บล.ทรินิตี้ ในฐานะผู้จัดหาหุ้นส่วนเกิน ซึ่งได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนภายหลังสิ้นสุดกระบวนการรักษาเสถียรภาพราคาหุ้น ในราคาหุ้นละ 17.50 บาท รวมเป็นเงิน 3,798 ล้าน

บาท โดยมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 2,645 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563

รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ

ตารางแสดงรายการเฉพาะที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส	ไตรมาส	qoq	ไตรมาส	yoy	6 เดือน	6 เดือน	yoy
	2/2563	1/2563	% เพิ่ม (ลด)	2/2562	% เพิ่ม (ลด)	ปี 2563	ปี 2562	% เพิ่ม (ลด)
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	1,644	2,496	(34.1)	871	88.7	4,140	4,857	(14.8)
รายได้ดอกเบี้ย	2,225	3,078	(27.7)	1,352	64.6	5,303	5,782	(8.3)
เงินฝากสถาบันการเงิน	1	1	0.0	1	0.0	2	2	0.0
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	2,164	3,054	(29.1)	1,312	64.9	5,188	5,719	(9.3)
- ส่วนที่รับเงินแล้ว	132	202	(34.7)	439	(69.9)	334	787	(57.6)
- ส่วนที่ค้างรับ	1,277	1,238	3.2	-	na	2,515	-	na
- กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	755	1,584	(52.3)	873	(13.5)	2,339	4,932	(52.6)
ลูกหนี้ขาดก่อนชำระ	23	23	0.0	36	(36.1)	46	55	(16.4)
อื่นๆ	-	-	-	3	na	-	6	na
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	582	581	0.2	481	21	1,163	925	25.7
ตราสารหนี้ที่ออก - หุ้นกู้	379	384	(1.3)	241	57.3	763	495	54.1
ตราสารหนี้ที่ออก - ตัวสัญญาใช้เงิน	24	20	20.0	97	(75.3)	44	168	(73.8)
เงินกู้ยืม	179	177	1.1	143	25.2	356	262	35.9
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-

• บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยในไตรมาส 2/2563 จำนวน 2,225 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา (qoq) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (yoy) และสำหรับงวดหกเดือนแรกปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ย 5,303 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.3 yoy โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่รับเงินแล้ว ในไตรมาส 2/2563 มีจำนวน 132 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34.7 qoq และ ร้อยละ 69.9 yoy และสำหรับงวดหกเดือนแรกปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่รับเงินแล้ว 334 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 57.6 yoy เนื่องจากลูกหนี้ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ขอเข้าร่วมโครงการพักชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยตามมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ ประกอบกับการเลื่อนการขายทอดตลาดหลักประกันกรรมบังคับคดีปิดทำการในเดือนเมษายน และพฤษภาคม 2563
- บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่ค้างรับในไตรมาส 2/2563 จำนวน 1,277 ล้านบาท และในงวดหกเดือนแรกปี 2563 จำนวน 2,515 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้ดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ตามเกณฑ์คงค้าง (Accrual Basis) และบันทึกในส่วนที่ค้างรับ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตจากรายได้ดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ - ส่วนที่ค้างรับคู่กันไป เพื่อแสดงรายการผลกำไรจากการดำเนินงานให้สะท้อนตามข้อเท็จจริง

- กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ในไตรมาส 2/2563 มีจำนวน 755 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 52.3 qoq และ ร้อยละ 13.5 yoy และสำหรับงวดหกเดือนแรกปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 2,339 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 52.6 yoy เนื่องจากในไตรมาส 1/2562 บริษัทฯ ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้รายใหญ่ รายหนึ่งเกินกว่าต้นทุนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้เป็นจำนวนมาก

กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขาย (NPAs) ของบริษัทฯ เกิดจากการที่บริษัทฯ ประมูลซื้อหลักประกันของหนี้ด้วยคุณภาพกลับมาเป็น NPAs และประมูลซื้อ/ซื้อ NPAs โดยตรง จากสถาบันการเงิน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายจำนวน 434 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.9 qoq และลดลงร้อยละ 6.6 yoy สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขายจำนวน 661 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.4 yoy เป็นผลมาจากการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ และลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ชะลอการตัดสินใจซื้อทรัพย์สิน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส	ไตรมาส	qoq	ไตรมาส	yoy	6 เดือน	6 เดือน	yoy
	2/2563	1/2563	% เพิ่ม (ลด)	2/2562	% เพิ่ม (ลด)	ปี 2563	ปี 2562	% เพิ่ม (ลด)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	622	681	(8.7)	707	(12.0)	1,303	1,587	(17.9)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	358	391	(8.4)	407	(12.0)	749	871	(14.0)
ค่าตอบแทนกรรมการ	2	1	100.0	2	0.0	3	9	(66.7)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่ และอุปกรณ์	54	53	1.9	57	(5.3)	107	111	(3.6)
ค่าภาษีอากร	92	110	(16.4)	151	(39.1)	201	439	(54.2)
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขาย	10	(12)	183.3	(6)	266.7	(2)	(20)	90.0
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย	24	33	(27.3)	25	(4)	57	49	16.3
ค่าใช้จ่ายอื่น	83	105	(21.0)	70	18.6	188	129	45.7

- สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นมีจำนวน 622 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.7 qoq และลดลงร้อยละ 12.0 yoy และสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นจำนวน 1,303 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.9 yoy โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในไตรมาส 2/2563 มีจำนวน 358 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.4 qoq และลดลงร้อยละ 12.0 yoy และสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจำนวน 749 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.0 yoy โดยมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ บันทึกรายจ่ายช่วยเหลือพิเศษพนักงาน(โบนัส) ลดลงตามเกณฑ์ของผลประกอบการ
- บริษัทฯ มีค่าภาษีอากรจำนวน 92 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.4 qoq และ ร้อยละ 39.1 yoy และสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีค่าภาษีอากรจำนวน 201 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 54.2 yoy เนื่องจาก บริษัทฯ ชำระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะลดลงสอดคล้องกับยอดขาย NPAs
- บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายจำนวน 10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 183.3 qoq และเพิ่มขึ้นร้อยละ 266.7 yoy และสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายจำนวน (2) ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 90.0 เมื่อเทียบกับ

งวดเดียวกันของปีก่อน อนึ่ง การด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายดังกล่าวเกิดจากการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินสินทรัพย์ และจะมีการกลับรายการด้อยค่าดังกล่าวหลังจากได้มีการขายทรัพย์สินรอการขายออกไป

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ปี 2562 : หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี และบันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดจำนวน 1,367 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 1,362 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยส่วนที่ค้างรับจำนวน 1,277 ล้านบาท หักลบกับการกลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้ในงวดก่อน จำนวน 15 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ข้ามงวดบัญชี ไตรมาส 1/2563

ภาษีเงินได้

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนจำนวน 48 ล้านบาท โดยบริษัทฯ บันทึกภาษีเงินได้ค้างจ่ายสำหรับงวดปัจจุบันจำนวน 622 ล้านบาท และมีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวทางด้านบัญชีและภาษีอากรสะสมสองไตรมาสเป็นจำนวน 574 ล้านบาท

ผลประโยชน์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (DTA/DTL)

บริษัทฯ มีนโยบายในการทยอยรับรู้ผลประโยชน์ดังกล่าวให้ได้มากที่สุดภายในปี 2563 อย่างไรก็ตาม ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งบริษัทฯ จะต้องใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาข้อมูลในอดีตที่มีฐานข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก โดยบริษัทฯ จะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวนั้นได้ ทั้งนี้ หากบริษัทฯ พิจารณาว่ามีความเป็นไปได้ว่าบริษัทฯ จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำประโยชน์ดังกล่าวมาใช้ บริษัทฯ จะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ทบทวนมูลค่าตามรอบบัญชี จึงปรับลดผลประโยชน์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สำหรับระยะเวลาในอดีตจนถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2562 (วันสุดท้ายที่บริษัทฯ มีสถานะเป็นกิจการที่ได้รับสิทธิการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 4,993 ล้านบาท ซึ่งเปลี่ยนแปลงลดลงจากผลประโยชน์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้ (DTA) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 5,871 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากส่วนของ DTA ที่เกิดจากการบริหาร NPL ซึ่งเกิดจากการรับชำระหนี้ทุกประเภท ได้แก่ เงินสด โอนทรัพย์สินชำระหนี้ และลูกหนี้กรมบังคับคดี (เงินรอรับจากการขายทอดตลาด) ครั้งนี้ผู้สอบบัญชีเห็นว่าการรับชำระหนี้จากกรมบังคับคดีจะทำให้บริษัทฯ รับรู้รายได้ทางบัญชีเท่านั้น ส่วนทางภาษีจะรับรู้รายได้เมื่อได้รับเงินสดจากกรมบังคับคดีแล้ว ทำให้ DTA ของรายการรับรู้ประเภทดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงและเห็นควรให้มีการคำนวณผลกระทบทางภาษีที่เกี่ยวข้อง (DTL) โดยคำนวณจากลูกหนี้กรมบังคับคดี (เฉพาะส่วนที่บุคคลภายนอกซื้อ) ทำให้มี DTA คงเหลือสุทธิ 4,993 ล้านบาท

2.2 เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)

บริษัทฯ เห็นว่า เงินสดรับเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ ซึ่งถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก ทั้งนี้ เงินสดรับนี้คำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด อย่างไรก็ตาม เงินสดรับไม่ใช่ตัวชี้วัดมาตรฐานที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทย (TFRS) ดังนั้น การคำนวณดังกล่าวอาจแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีชื่อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

2.2.1 เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPLs)

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของบริษัทระหว่างรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 2562 และ 2563

เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
	2560	2561	2562	2561	2562	2563
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ¹	1,877.52	1,856.82	1,518.86	2,678.67	787.34	2,849.07
กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	3,509.15	4,438.35	7,449.58	N/A	4,931.71	2,338.58
รายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ	8,418.86	9,081.44	10,907.88	3,853.27	6,258.67	4,088.98
รวม	13,805.53	15,376.61	19,876.32	6,531.93	11,977.72	9,276.63
หักส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์คงค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน ²	(6,029.49)	(6,376.54)	(13,018.25)	(2,969.01)	(9,161.84)	(6,448.68)
เงินสดรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด³	7,776.04	9,000.07	6,858.07	3,562.91	2,815.88	2,827.95
เงินสดรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ⁴	1,383.38	1,791.13	7,200.54	958.74	6,241.57	1,713.93
รวมเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ⁵	9,159.42	10,791.20	14,058.61	4,521.65	9,057.45	4,542.38

- หมายเหตุ:
- 1 ในงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 “รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” และ “กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” ถูกแสดงโดยแยกประเภทจากกัน อย่างไรก็ตาม ในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 รายการดังกล่าวถูกจัดประเภทรายการใหม่และแสดงรวมกันเป็น “รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” ดังนั้น ภายหลังจากการจัดประเภทรายการใหม่ “กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้” จะถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ยภายใต้งบการเงินสอบทานแล้ว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการบันทึกรายได้ดอกเบี้ยตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ดังนั้น ในหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 จึงแสดงรายการรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ เป็นส่วนที่รับแล้วและส่วนที่กำลังรับ
 - 2 โปรดพิจารณารายละเอียดการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้เพิ่มเติมในส่วนการรับรู้รายได้และกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
 - 3 เงินสดรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวดคำนวณจาก (ก) การนำรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ข) บวกกับกำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ค) บวกกับรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ และ (ง) ลบด้วยส่วนที่บันทึกบัญชีตามเกณฑ์คงค้างและการรับชำระจากลูกหนี้ด้วยหลักประกัน
 - 4 เฉพาะส่วนที่บุคคลภายนอกประมุขชื่อหลักประกันของลูกหนี้ของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ เคยรับรู้รายการเงินรอรับจากการขายทอดตลาดแล้ว
 - 5 เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพคำนวณจาก (ก) เงินสดรับชำระจากลูกหนี้ระหว่างงวด บวกกับ(ข) เงินสดรับจากกรมบังคับคดีระหว่างงวด ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ และบริษัทฯ เชื่อว่าเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก สำหรับการประมาณการกระแสเงินสดจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ อย่างไรก็ตาม เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนี้เป็นการคำนวณกระทบยอดจากรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ และรายการรับชำระหนี้และปรับปรุงสุทธิ โดยคำนวณบนรายการที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งไม่ครอบคลุมเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ยังไม่รับรู้รายได้ เช่น เงินรับจากการขายทอดตลาดรอรับรู้ บัญชีพักชำระหนี้และเช็ครอเรียกเก็บ และบัญชีพักรอการ

ตัดชำระหนี้ เป็นต้น และไม่อาจนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทฯ และไม่ใช้ตัวชี้วัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจะแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีข้อคล้ายคลึงกันของบริษัทอื่น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีเงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพทั้งสิ้น 4,542.38 ล้านบาท โดยมีเงินสหรับชำระจากลูกหนี้โดยรวมระหว่างงวด 2,827.95 ล้านบาท และมีเงินสหรับจากกรมบังคับคดี จำนวน 1,713.93 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายเชิงรุกในการติดตามเงินรอรับจากการขายทอดตลาดจากกรมบังคับคดีอย่างต่อเนื่อง

2.2.2 เงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPAs)

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงเงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายของบริษัท ระหว่างรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 2562 และ 2563

เงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		2563
	2560	2561	2562	2561	2562	
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	
ขายแบบเงินสด						
กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย	1,740.89	3,105.51	2,907.3	1,429.53	772.23	660.84
ต้นทุนรับซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง – สุทธิ ¹	1,492.16	2,216.79	2,316.9	1,021.97	800.89	542.23
รวมเงินสหรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด	3,233.05	5,322.30	5,224.2	2,451.50	1,573.12	1,203.37
ขายแบบผ่อนชำระ						
รายได้ดอกเบี้ย	104.66	89.19	108.0	42.08	54.44	45.87
รับชำระระหว่างงวด (ในส่วนของต้นทุนและกำไร)	1,018.61	366.41	341.4	166.16	175.47	101.45
รวมเงินสหรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบให้ผ่อนชำระ	1,123.27	455.60	449.4	208.24	229.91	147.32
รวมเงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย²	4,356.32	5,777.90	5,673.6	2,659.74	1,803.03	1,350.69

หมายเหตุ: ¹ สำหรับงบการเงินงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560 2561 และ 2562 ต้นทุนรับซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง – สุทธิ คำนวณจาก (ก) ต้นทุนรับซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และ (ข) หักด้วยกลับรายการค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขายที่จำหน่ายระหว่างงวดตามลำดับ

² เงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคำนวณจาก (ก) เงินสหรับจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด (ข) บวกกับเงินสหรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าเงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญ และบริษัทฯ เชื่อว่าเงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายถูกนำไปใช้โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันและผู้ลงทุนจำนวนมาก สำหรับการประมาณการกระแสเงินสดจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย อย่างไรก็ตาม เงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายคำนวณบนรายการ ที่มีนัยสำคัญเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมเงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด เช่น (ก) เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ข) รายได้ค่าเช่า (ค) กำไรจากการยึดคืนทรัพย์สินรอการขายแบบผ่อนชำระ และ (ง) รายได้อื่นจากการผิดเงื่อนไขสัญญาขายทรัพย์สิน เป็นต้น และไม่อาจนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดกระแสเงินสดที่แท้จริงของธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายของบริษัทฯ และไม่ใช้ตัวชี้วัดมาตรฐานตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย การคำนวณเงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายอาจแตกต่างจากการคำนวณค่าที่มีข้อคล้ายคลึงกันของบริษัทฯ

สำหรับรอบบัญชี งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีเงินสหรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายทั้งสิ้น 1,350.69 ล้านบาท โดยเป็นเงินสหรับจากการขายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสด 1,203.37 ล้านบาท และมีเงินสหรับจากลูกหนี้ขายผ่อนชำระ 147.32 ล้านบาท

2.3 การวิเคราะห์คุณภาพและผลตอบแทนของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย (Vintage Analysis)

บริษัทฯ บริหารจัดการเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งบริษัทฯ ได้รับซื้อมาในช่วงระยะเวลาที่แตกต่างกันออกไป

2.3.1 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกัน

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน	ตั้งแต่ 1 –	ตั้งแต่ 2 –	ตั้งแต่ 3 –	ตั้งแต่ 4 –	ตั้งแต่ 5 –	ตั้งแต่ 6 –	ตั้งแต่ 7 –	ตั้งแต่ 8 –	ตั้งแต่ 9 –	ตั้งแต่	รวม	ต่ำกว่า 5 ปี	(ร้อยละ)	
	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 ปีขึ้นไป				
(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)														
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้														
มูลค่าทางบัญชี	11,564.7	11,758.6	9,230.1	9,622.2	7,776.3	8,414.1	5,441.5	4,787.4	2,117.9	823.8	14,641.2	14,641.2	49,951.9	57.96
ราคาประเมิน ¹	23,796.0	23,655.9	19,836.8	18,403.2	16,992.2	17,319.1	12,058.6	19,843.9	6,400.2	2,445.1	34,347.8	195,098.8	102,684.1	52.63
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	2.06	2.01	2.15	1.91	2.19	2.06	2.22	4.15	3.02	2.97	2.97	2.35	2.06	
ทรัพย์สินรอการขายที่มาจากไอโฟนหลักประกัน:														
มูลค่าทางบัญชี ²	82.0	828.3	1,155.1	1,496.6	2,656.2	2,642.2	3,093.0	1,894.5	1,095.7	861.7	6,015.4	21,091.8	6,218.2	29.48
ราคาประเมิน	137.0	1,388.1	2,300.1	2,569.1	4,950.2	4,825.0	6,048.2	5,929.3	2,429.0	4,027.3	15,824.9	44,321.6	11,344.3	25.60
ราคาประเมินต่อมูลค่าทางบัญชี (เท่า)	1.67	1.68	1.99	1.72	1.86	1.83	1.96	3.13	2.22	4.67	2.63	2.10	1.82	

หมายเหตุ ¹ มูลค่าหลักประกันคำนวณจากราคาประเมินตามมูลค่าสุดท้ายของคณะกรรมการประเมินราคาสินทรัพย์ (ทั้งนี้ราคาประเมินของหลักประกันบางรายการอาจถูกจัดทำมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี) และหากหลักประกันถูกนำไปขายทอดตลาดและมีผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินแล้วจะใช้ราคาเคาะขายหักประมาณการค่าใช้จ่ายแทน ซึ่งมูลค่าหลักประกันอ้างอิงราคาประเมินก่อนพิจารณาถึงภาระหนี้เกนซ์สิทธิ์และก่อนพิจารณามูลจำนอง

² ต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายก่อนหักค่าปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ พบว่าราคาประเมินของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายแต่ละประเภทประมาณ 2.00 เท่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีสัดส่วนมูลค่าทางบัญชีของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน ซึ่งมีอายุน้อยกว่า 5 ปี คิดเป็นอัตราร้อยละ 57.96 และ ร้อยละ 52.63 ตามลำดับ และอัตราส่วนราคาประเมินของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการโอนหลักประกันต่อมูลค่าทางบัญชี ซึ่งมีอายุน้อยกว่า 5 ปี คิดเป็นอัตรา 2.06 เท่า และ 1.82 เท่า ตามลำดับ

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการเรียกเก็บเงินสด โดยบริษัทฯ พยายามที่จะรักษาระดับของเงินสดรับจากทั้งจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินดี้อยู่คุณภาพและธุรกิจบริการจัดการสินทรัพย์รอการขายให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดี บริษัทฯ มีเงินสดรับที่ได้จากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ผ่านการเรียกเก็บจากการ ปรับโครงสร้างหนี้ และมีเงินสดรับที่ได้จากทรัพย์สินรอการขายผ่านการเรียกเก็บจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายแบบเงินสดและแบบให้ผ่อนชำระ

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินสหรับและต้นทุนการซื้อของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งมีอายุแตกต่า ำกันออกไป ณ วันที่ 30 มิถุนายน

2563

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ ำรับซื้อ/ำรับโอน	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)												
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และทรัพย์สิน												
รอการขายที่มาจากการโอนหลักประกัน												
รวมเงินสหรับ.....	134.9	1,088.7	1,867.3	3,217.9	4,709.9	4,859.2	7,595.8	26,972.8	7,668.8	4,549.9	144,091.2	206,756.5
เงินสหรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อ ลูกหนี้.....	134.9	1,048.2	1,678.0	3,053.2	4,263.2	4,342.4	5,823.9	24,826.5	6,683.4	3,795.2	107,206.7	162,855.5
เงินสหรับจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจาก การ โอนหลักประกัน.....	0.0	40.6	189.3	164.7	446.7	516.8	1,771.9	2,146.3	985.5	754.7	36,884.5	43,900.9
ต้นทุนการซื้อ.....	11,764.1	13,209.8	11,527.5	12,876.8	12,782.0	13,568.1	12,114.7	17,747.8	7,312.5	3,555.3	111,417.8	227,876.3
เงินสหรับต่อต้นทุนการซื้อ												
(ร้อยละ).....	1.15	8.24	16.20	24.99	36.85	35.81	62.70	151.98	104.87	127.98	129.33	90.73

เงินสหรับมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยภายในระยะ 5 ปีแรกหลังจากการรับซื้อ/ำรับ โอนเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทฯ เตรียมการและเจรจากรับ
โครงสร้างหนี้ และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วภายในปีที่ 5 ในช่วงระยะเวลาคืนทุน (Recovery Period) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินสหรับต่อ
ต้นทุนการซื้อสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุน้อยกว่า 3 ปีที่ร้อยละ 16.20 โดยมีอัตราส่วนน้อยกว่าอย่างชัดเจนเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนเงินสหรับต่อต้นทุนการซื้อ
สำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุมากกว่า 10 ปีที่ร้อยละ 129.33

สำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่มีอายุระหว่าง 1 ปี ถึง 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซื้อมาจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 จำนวน 13,209.8 ล้านบาท บริษัทฯ ำรับเงินส
จำนวน 1,088.8 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นเงินสหรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 1,048.2 ล้านบาท และเงินสหรับจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการ โอนหลักประกัน
จำนวน 26.6 ล้านบาท) และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 12,586.9 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 11,758.6 ล้านบาท
และมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการ โอนหลักประกันจำนวน 828.3 ล้านบาท) โดยมีราคาประเมินทั้งสิ้น 25,044.0 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นราคาประเมิน
ของหลักประกันจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้จำนวน 23,655.9 ล้านบาท และราคาประเมินจากทรัพย์สินรอการขายที่มาจากการ โอนหลักประกันจำนวน 1,388.1 ล้านบาท)

2.3.2 ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

ระยะเวลานับแต่บริษัทฯ รับซื้อ/รับโอน	ตั้งแต่ 1 -	ตั้งแต่ 2 -	ตั้งแต่ 3 -	ตั้งแต่ 4 -	ตั้งแต่ 5 -	ตั้งแต่ 6 -	ตั้งแต่ 7 -	ตั้งแต่ 8 -	ตั้งแต่ 9 -	ตั้งแต่	รวม	ต่ำกว่า 5 ปี	ต่ำกว่า 5 ปี (ร้อยละ)	
	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
ทรัพย์สินรอการขายที่ บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง														
มูลค่าทางบัญชี.....	1,575.1	1,127.5	198.1	174.7	264.3	41.5	33.7	1,121.4	125.8	90.8	1,756.5	6,445.8	3,339.7	51.81
ราคาประเมิน.....	2,536.8	2,170.9	390.7	451.3	595.6	163.8	963.5	3,867.8	267.6	258.2	7,371.2	17,097.0	6,145.2	35.94
ราคาประเมินต่อมูลค่า ทางบัญชี (เท่า)	1.61	1.93	1.97	2.58	2.25	3.95	28.63	3.45	2.13	2.84	4.20	2.65	1.84	

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีสัดส่วนทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ซึ่งมีอายุน้อยกว่า 5 ปี คิดเป็นอัตราร้อยละ 51.81 และอัตราส่วนราคาประเมินของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ซึ่งมีอายุน้อยกว่า 5 ปี คิดเป็นอัตรา 1.84 เท่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินสหรับและต้นทุนการซื้อของทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง ซึ่งมีอายุแตกต่างกันออกไป ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

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		
	(ล้านบาท ยกเว้นในกรณีของอัตราส่วน)											
ทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อ มาโดยตรง												
เงินสหรับจากทรัพย์สินรอการขาย ที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรง.....	6.6	51.3	38.3	45.3	438.9	19.0	350.4	7,869.8	564.8	786.5	33,941.4	44,112.2
ต้นทุนการซื้อ.....	1,820.8	1,270.1	232.2	227.7	607.4	56.2	123.55	3,967.7	502.0	456.2	18,243.8	27,507.6
เงินสหรับต่อต้นทุนการซื้อ (ร้อยละ).....	0.36	4.04	16.48	19.91	72.26	33.75	283.58	198.35	112.51	172.41	186.04	160.36

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนเงินสหรับต่อต้นทุนการซื้อสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงที่มีอายุน้อยกว่า 3 ปี ที่ร้อยละ 16.48 และสำหรับทรัพย์สินรอการขายที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงที่มีอายุมากกว่า 10 ปี ที่ร้อยละ 186.04

สำหรับทรัพย์สินรอการขายที่มีอายุระหว่าง 1 ปี ถึง 2 ปี นับจากวันที่บริษัทฯ ซื้อมาโดยตรงจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 จำนวน 1,270.1 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับเงินสดจำนวน 51.3 ล้านบาท และมีมูลค่าทางบัญชีคงเหลือจำนวน 1,127.5 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินทั้งหมด 2,170.9 ล้านบาท

2.4 การกระจุกตัวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ แบ่งตาม ต้นทุนคงเหลือของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ระบุไว้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายใหญ่ ¹	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			งวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน	
	2560 มูลค่า (ล้านบาท)	2561 มูลค่า (ล้านบาท)	2562 มูลค่า (ล้านบาท)	2562 มูลค่า (ล้านบาท)	2563 ² มูลค่า (ล้านบาท)
ลูกหนี้ 1	3,097.5	3,064.8	3,034.9	3,064.8	1,950.7
ลูกหนี้ 2	2,127.4	2,127.4	589.2	586.6	589.0
ลูกหนี้ 3	893.6	586.6	579.0	579.0	499.3
ลูกหนี้ 4	586.5	579.0	507.9	507.9	388.3
ลูกหนี้ 5	507.9	507.9	388.5	323.8	334.1
ลูกหนี้ 6	322.9	323.7	334.1	318.6	323.7
ลูกหนี้ 7	317.3	317.4	323.8	303.8	258.2
ลูกหนี้ 8	308.5	303.8	319.0	229.8	229.6
ลูกหนี้ 9	229.8	229.8	299.9	219.6	219.5
ลูกหนี้ 10	205.2	216.6	229.8	217.1	201.4
รวม	8,596.9	8,257.0	6,606.1	6,351.1	4,993.8
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ³	72,885.8	75,433.9	77,374.7	76,749.3	77,550.2

- หมายเหตุ:
- แสดงข้อมูลเกี่ยวกับลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ แบ่งตามต้นทุนคงเหลือของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ระบุ โดยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของบริษัทฯ อาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละปี
 - ข้อมูลเกี่ยวกับลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้รายที่ใหญ่ที่สุด 10 รายแรกของงวดบัญชีหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 อาจไม่สามารถเทียบได้กับงวดบัญชีก่อนหน้า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งส่งผลต่อการคำนวณและการแสดงรายการบัญชีค่าเพื่อค้ำค่าทางเครดิต (ปี 2562: ดำรงค้ำค่า)
 - เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรายการบัญชีดังกล่าวจากเดิม “เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิ” เป็น “เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ”

2.5 การกระจุกตัวของทรัพย์สินรอการขาย

บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายกระจายอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีทรัพย์สินรอการขายอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 44.0 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ และมีอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 47.4 ของมูลค่าตามบัญชีทรัพย์สินรอการขายสุทธิทั้งหมดของบริษัทฯ

ตารางนี้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย แบ่งตามภูมิภาค ณ วันที่ระบุ

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2560	2561	2562	2562	2563
	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ
มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามสถานที่ตั้ง			(ล้านบาท)		
อสังหาริมทรัพย์					
กรุงเทพและปริมณฑล	8,164.8	9,066.4	9,987.9	9,675.2	11,854.3
ภาคกลาง และภาคตะวันออก	4,939.0	5,389.9	6,137.0	5,801.5	6,550.5
ภาคเหนือ	2,297.8	3,041.7	3,432.2	3,248.6	3,581.6
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1,231.3	1,638.3	2,158.5	1,861.7	2,472.1
ภาคใต้	916.2	1,244.9	1,968.6	1,704.5	2,373.3
สังหาริมทรัพย์	186.1	214.6	214.9	214.6	210.1
รวม	17,735.2	20,595.8	23,899.1	22,506.1	27,041.9

ตารางนี้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย แบ่งตามประเภททรัพย์สินรอการขาย ณ วันที่ระบุ

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2560	2561	2562	2562	2563
	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ	มูลค่าสุทธิ
มูลค่าของทรัพย์สินรอการขายซึ่งจำแนกตามประเภท			(ล้านบาท)		
อสังหาริมทรัพย์					
ที่ดินเปล่า	5,599.7	5,510.2	5,242.7	5,594.9	6,290.6
โรงแรม	343.0	367.3	449.9	404.4	482.1
อาคารเพื่อการพาณิชย์	4,638.1	5,413.7	6,452.8	6,080.0	6,990.9
ที่อยู่อาศัย	6,968.4	9,090.0	11,538.8	10,212.2	13,068.3
สังหาริมทรัพย์	186.1	214.6	214.9	214.6	210.1
รวม	17,735.2	20,595.8	23,899.1	22,506.1	27,041.9

3. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	รอบปีบัญชีสิ้นสุด			งวดหกเดือนสิ้นสุด	
		วันที่ 31 ธันวาคม			วันที่ 30 มิถุนายน	
		2560	2561	2562	2562	2563
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร¹						
อัตรากำไรขั้นต้น ²	ร้อยละ	78.67	81.84	82.55	86.06	86.09
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ³	ร้อยละ	59.00	53.37	50.71	60.24	10.54
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร ⁴	ร้อยละ	85.09	157.27	(19.27)	(65.18)	(133.23)
อัตรากำไรสุทธิ ⁵	ร้อยละ	59.02	53.35	53.52	60.25	9.98
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	11.03	12.55	17.67	18.93 ¹⁶	4.53 ¹⁶
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน¹						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	4.65	5.01	5.86	7.30 ¹⁶	1.50 ¹⁶
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.08	0.09	0.11	0.12 ¹⁶	0.28 ¹⁶
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน¹						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น						
(D/E Ratio)	เท่า	1.43	1.57	2.12	1.62	2.26
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ⁶	เท่า	3.58	5.54	0.37	(1.77)	0.12
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) ⁷	เท่า	0.07	0.25	(0.02)	(0.09)	(0.04)
อัตราการจ่ายเงินปันผล ⁸	ร้อยละ	80.79	97.77	309.91	60.00	N/A
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁹	เท่า	1.39	1.38	2.04	1.56	2.18
อัตราส่วนซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของธุรกิจ¹						
อัตรากระแสเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการ						
สินทรัพย์ค้ำประกันคุณภาพ ¹⁰	ร้อยละ	12.83	14.55	18.40	23.81 ¹⁶	23.46 ¹⁶
อัตราผลตอบแทนจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ค้ำประกันคุณภาพ ¹¹	ร้อยละ	4.78	4.63	9.50	12.88 ¹⁶	N/A
อัตราส่วนค่าเผื่อนี่สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ¹²	ร้อยละ	8.70	7.69	7.47	7.62	12.50
อัตรากระแสเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย ¹³	ร้อยละ	24.88	29.12	24.75	16.22 ¹⁶	20.68 ¹⁶
อัตราผลตอบแทนจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย ¹⁴	ร้อยละ	6.00	8.72	12.35	7.60 ¹⁶	N/A
อัตราส่วนค่าเผื่อด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายต่อทรัพย์สินรอการขาย ¹⁵	ร้อยละ	2.97	2.47	2.04	2.18	1.80

หมายเหตุ ¹ งบการเงินสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่นำมาใช้คำนวณอัตราส่วนทางการเงินได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 โดยไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ บริษัท ตามที่รายงานไว้เดิม

² อัตรากำไรขั้นต้นคำนวณจากผลรวมของ (ก) รวมรายได้ดอกเบี้ย (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยเงินฝากสถาบันการเงิน) (ข) กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ (ค) กำไรจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ง) กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย (จ) กำไรจากการขายผ่อนชำระ และ (ฉ) รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ หักด้วย รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย แล้วนำมาหารด้วยผลรวมของข้อ (ก) - (ฉ)

- 3 อัตรากำไรจากการดำเนินงานคำนวณจาก กำไรจากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้ หักด้วย รายได้ดอกเบี้ยเงินฝากสถาบันการเงิน แล้วนำมาหารด้วย ผลรวมของ (ก) รวมรายได้ดอกเบี้ย (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยเงินฝากสถาบันการเงิน) (ข) กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ – สุทธิ (ค) กำไร จากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ง) กำไรจากการขายทรัพย์สินรอกการขาย (จ) กำไรจากการขายผ่อนชำระ และ (ฉ) รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ
- 4 อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไรคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หารด้วยกำไรจากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้ หักด้วย รายได้ดอกเบี้ย เงินฝากสถาบันการเงิน
- 5 อัตรากำไรสุทธิคำนวณจากกำไรสุทธิ หารด้วยผลรวมของ (ก) รวมรายได้ดอกเบี้ย (ข) กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ – สุทธิ (ค) กำไรจาก เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ง) กำไรจากการขายทรัพย์สินรอกการขาย (จ) กำไรจากการขายผ่อนชำระ และ (ฉ) รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ
- 6 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย คำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน บวกกลับด้วย (ก) เงินสดจ่ายดอกเบี้ย และ (ข) เงิน สดจ่ายภาษีเงิน ได้ แล้วนำมาหารด้วยข้อ (ก)
- 7 อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) คำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หารด้วยผลรวมของ (ก) เงินสดจ่ายชำระคืนเงิน กู้ยืม และตราสารหนี้ (ข) เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้ (ค) เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ง) เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และ (จ) เงินสด จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 8 อัตราการจ่ายเงินปันผลคำนวณจากเงินปันผลที่จ่ายตามที่ระบุในงบกระแสเงินสดหารด้วยกำไรสุทธิของปีก่อนหน้า
- 9 อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจากตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น
- 10 อัตรากระแสเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพคำนวณจากรวมเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ หารด้วย เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ – สุทธิ (เฉลี่ย) *โปรดพิจารณารายละเอียดการคำนวณเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 4.3.1 เงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ*
- 11 อัตราผลตอบแทนจากธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพคำนวณจากกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPL) หารด้วยเงิน ให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ – สุทธิ (เฉลี่ย)
- 12 อัตราส่วนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญต่อเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้คำนวณจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ หารด้วยเงินให้ สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ (ก่อนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)
- 13 อัตรากระแสเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายคำนวณจากรวมเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขาย หารด้วย ผลรวมของ (ก) ทรัพย์สินรอกการขาย – สุทธิ และ (ข) ลูกหนี้ขายผ่อนชำระ – สุทธิ (เฉลี่ย) *โปรดพิจารณารายละเอียดการคำนวณเงินสดรับจากธุรกิจ บริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายเพิ่มเติมในส่วนเงินสดรับจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขาย*
- 14 อัตราผลตอบแทนจากธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สินรอกการขายคำนวณจากกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานทรัพย์สินรอกการขาย (NPA) และเงินลงทุนใน หลักทรัพย์ หารด้วย (ก) ทรัพย์สินรอกการขาย – สุทธิ (ข) ลูกหนี้ขายผ่อนชำระ – สุทธิ และ (ค) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ – สุทธิ (เฉลี่ย)
- 15 อัตราส่วนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญต่อทรัพย์สินรอกการขายคำนวณจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญทรัพย์สินรอกการขาย หารด้วยทรัพย์สินรอกการขาย (หลังหัก ค่าปรับมูลค่า)
- 16 คำนวณโดยปรับขอตราการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และงบกระแสเงินสดสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 เป็นปี (Annualized)

4. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

4.1 มุมมองเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมบริษัทบริหารสินทรัพย์ภายในประเทศ

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 เศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เนื่องจากมาตรการปิดเมือง และการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ เป็นผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในประเทศหยุดชะงัก ทั้งในกิจกรรมภาคบริการ การผลิตภาคอุตสาหกรรม และการลงทุนที่ลดลงอย่างมาก ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักวิจัยต่างๆ ได้คาดการณ์ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) ว่าจะหดตัวร้อยละ 8-10

การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว โดยในส่วนของ NPLs พบว่าลูกหนี้มีความสามารถในการชำระหนี้ลดลง บริษัทฯ จึงได้ร่วมสนับสนุนนโยบายภาครัฐและธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) โดยเร่งออกมาตรการช่วยเหลือ เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนให้แก่ลูกหนี้ และในส่วนของ NPAs ภาคอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวจากความต้องการซื้อทรัพย์สินที่ลดลง ตั้งแต่ต้นปี 2562 ประกอบกับความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ทำให้นักลงทุนชะลอการตัดสินใจลงทุน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีมุมมองเชิงบวกสำหรับโอกาสทางธุรกิจ และบริษัทฯ จะเร่งช่วยเหลือและติดตามลูกหนี้ให้เข้ามาเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ ที่จะเพิ่มกิจกรรมส่งเสริมการขาย NPAs ให้มากขึ้น และในส่วนของปริมาณหนี้เสียที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ในระบบของสถาบันการเงิน บริษัทฯ คาดการณ์ว่ามาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ของสถาบันการเงินต่างๆ ที่ดำเนินนโยบายตามภาครัฐและ ธปท. จะชะลอการเกิดหนี้เสียออกไประยะหนึ่ง โดยสถาบันการเงินจะนำหนี้เสียที่เกิดจาก COVID-19 ออกมาขายในช่วงปลายปี 2563 – ต้นปี 2564 ซึ่งเป็นโอกาสที่ดีของบริษัทฯ ที่จะเข้าประมูลซื้อหนี้เสียในราคาที่คาดว่าจะได้ผลตอบแทนดีที่สุด

4.2 ผลกระทบจาก COVID-19

บริษัทฯ ได้มองเห็นผลกระทบจาก COVID-19 ที่ลูกค้าได้รับ จึงร่วมสนับสนุนนโยบายภาครัฐและ ธปท. โดยมีมาตรการช่วยเหลือเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนให้กับลูกค้าปรับโครงสร้างหนี้ และลูกค้าที่ซื้อทรัพย์สินแบบผ่อนชำระให้สามารถเลือก 1 ใน 3 มาตรการช่วยเหลือ ที่เหมาะสมกับความสามารถในการชำระหนี้ของตนเอง ดังนี้

- (1) พักชำระเงินต้นและดอกเบี้ย เป็นเวลาสามเดือน
- (2) พักชำระเงินต้นและดอกเบี้ย เป็นเวลาสามเดือน หลังจากนั้นพักชำระเงินต้นเป็นเวลาสามเดือน (ชำระเฉพาะดอกเบี้ย)
- (3) พักชำระเงินต้น (ชำระเฉพาะดอกเบี้ย) จนถึงงวดเดือนธันวาคม 2563

ณ วันที่ 21 สิงหาคม 2563 มีลูกค้าที่เข้าร่วมมาตรการช่วยเหลือแล้วจำนวน 2,341 ราย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลูกหนี้ปรับโครงสร้าง NPLs		
ประเภทหนี้	จำนวนราย	ยอดหนี้ตามสัญญาผ่อนชำระ*(ล้านบาท)
Housing Loan	1,674	3,851.44
Corporate	41	2,579.27
สินเชื่อ SME	45	696.84
Personal Loan	277	1,024.73
รวม	2,037	8,152.28

NPAs		
ขายผ่อนชำระ	จำนวนราย	ยอดหนี้ตามสัญญาผ่อนชำระ*
	304	539.51

*ยอดหนี้ตามสัญญาผ่อนชำระ หมายถึงยอดหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้หรือประนอมหนี้แล้ว

4.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ)

บริษัทฯ ต้องเสียภาษีที่ดินฯ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯ มีภาระภาษีฯ เฉพาะส่วนงาน NPAs เนื่องจากบริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ NPAs ของบริษัทฯ จัดอยู่ในประเภทที่ดินเพื่อการพาณิชย์ มีอัตราการจัดเก็บภาษีร้อยละ 0.03 - 0.06 ต่อปี ซึ่งในเบื้องต้น บริษัทฯ ประเมินว่าจะมีภาระภาษีที่ดินฯ ปี 2563 ประมาณ 201 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับการลดภาษีฯ ประมาณ 100 ล้านบาท ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับปี 2563 ในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ สำหรับ NPA ที่ได้รับมาไม่เกิน 5 ปี