



2009

รายงานประจำปี 2552 Annual Report



บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
Secondary Mortgage Corporation





สารบัญ CONTENT

สารจากประธานกรรมการ 1

สารจากกรรมการและผู้จัดการ 2

คณะกรรมการบริษัท 3

คณะผู้บริหาร 11

โครงสร้างองค์กร 12

ความเป็นมา วิสัยทัศน์ และพันธกิจ 13

การกำกับดูแลกิจการที่ดี / ราชการระหว่างกัน 14

การควบคุมและตรวจสอบภายใน 16

การบริหารความเสี่ยง 18

การจัดการสารสนเทศ/ ความรับผิดชอบต่อสังคม 19

แผนงานในอนาคต 21

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน 25

ผลการดำเนินงานและบทวิเคราะห์ 26

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ 28

รายงานของผู้สอบบัญชี 30

งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบ 32

MESSAGE
FROM THE
CHAIRMAN

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) ก่อตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยการนำหลักการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) มาใช้เพื่อระดมทุนระยะยาวสำหรับส่งเสริมการขายตัวของตลาดแรกสินเชื่อที่อยู่อาศัยและเป็นอีกมาตรการหนึ่งในการสนองตอบแผนพัฒนาตลาดทุนไทยและทำให้ระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความมั่นคงสนับสนุนให้ประชาชนสามารถกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะยาวซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อประชาชนเองในการบริหารจัดการการผ่อนส่งสินเชื่อที่มีจำนวนแน่นอน โดยไม่ต้องกังวลว่าอัตราดอกเบี้ยจะผันผวนตามสภาพของตลาดเงิน

ในปีที่ผ่านมา แม้จะต้องเผชิญกับความท้าทายทั้งจากภาวะทางการเมือง และสภาพเศรษฐกิจ แต่ด้วยความร่วมมือกันอย่างมุ่งมั่น ท่วมเท้างแรงกายและแรงใจของคณะกรรมการฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคน ทำให้ บตท. เติบโตและเข้มแข็งขึ้น สามารถดำเนินงานตามพันธกิจที่ตั้งไว้ได้และได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากสถาบันการเงินหลายแห่งในตลาดแรกสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ภารกิจในปีนี้เป็นสิ่งที่ท้าทายสำหรับ บตท. เพราะมีเป้าหมายในการพัฒนาองค์กรเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน สร้างอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงในระยะยาวสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งจะเป็นผู้นำในการระดมเงินจากตลาดทุนเพื่อเป็นแหล่งเงินสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนมุ่งเน้นรักษามาตรฐานให้ บตท. มีการบริหารงานที่ดีภายใต้กรอบธรรมาภิบาล และรับผิดชอบต่อสังคม

ในฐานะประธานกรรมการของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ผมขอขอบคุณทุกท่านที่มีส่วนช่วยผลักดันให้องค์กรนี้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคงในช่วงที่ผ่านมาและจะมุ่งมั่นร่วมพลังของคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของ บตท. เพื่อขับเคลื่อนให้องค์กรนี้สามารถปฏิบัติการกิจการในการเป็นผู้นำในการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ก้าวรุดหน้าไปอย่างรวดเร็ว และเป็นประโยชน์ต่อประเทศชาติโดยส่วนรวมอย่างแท้จริงและยั่งยืน

(นายกฤษฎา อุทยานิน)
ประธานกรรมการ

สารจากกรรมการและผู้จัดการ



ปี 2552 เป็นอีกปีหนึ่งที่บริษัทตลาดรองสินเชื่อกี้อุอาศัย (บตท.) ประกอบการทำกลางสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมืองที่ผันผวน อย่างไรก็ตาม บตท.ก็ยังสามารถทำตามพันธกิจในการจัดซื้อสินเชื่อ และแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ได้เรียบร้อย โดยมีผลกำไรจากการดำเนินงาน 39.5 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 26.1 ล้านบาท

สำหรับทิศทางในอนาคต บตท.จะมุ่งมั่นสู่การมีบทบาทที่ชัดเจนในการสนับสนุนสถาบันในตลาดแรกสินเชื่อกี้อุอาศัยรวมถึงผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สนับสนุนการเติบโตของตลาดทุนโดยการออกตราสารหนี้ต่างๆ ตลอดจนสนับสนุนให้คนไทยมีที่อยู่อาศัย โดยสามารถกู้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวได้ นอกจากนี้ บตท. ยังมีนโยบายมุ่งเน้นส่งเสริมให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมุ่งเน้นให้การปฏิบัติงานดำเนินการควบคู่ไปกับการดูแลรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม คำนึงถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กร

ในนามของ บตท. ดิฉันขอขอบคุณผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่าน ทั้งหน่วยงานภาครัฐ คณะกรรมการ สถาบันการเงินพันธมิตร ลูกค้า ตลอดจนพนักงานที่ช่วยกันทำงานด้วยความมุ่งมั่นเพื่อช่วยสร้างความเติบโตและความมั่นคงของ บตท.

(ดร.ดวงพร อาภาศิลป์)
กรรมการและผู้จัดการ

นายกฤษฎา อุทยานิน
ประธานกรรมการ



อายุ 50 ปี
ประวัติการศึกษา /อบสม

ประวัติการทำงาน
ตำแหน่งปัจจุบัน

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Msc. (Fiscal Studies) University of Bath, U.K.
- หลักสูตร DCP ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- รองผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
- ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

นายวสันต์ เกียรติหอม
รองประธานกรรมการ



อายุ 55 ปี
ประวัติการศึกษา /อบสม

ประวัติการทำงาน

ตำแหน่งปัจจุบัน

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมกฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- Master of Law (International Banking Laws) Boston University
- หลักสูตร DCP ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย ธนาคารแห่งประเทศไทย
- ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและวิชาการผู้อำนวยการฝ่ายกำกับธุรกิจหลักทรัพย์และตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. กรรมการ ก.ล.ด.
- ผู้ช่วยเลขาธิการอาวุโส สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

นายสุธี เจริญกุลยา
กรรมการ



อายุ 59 ปี
ประวัติการศึกษา /อบสม

ประวัติการทำงาน

ตำแหน่งปัจจุบัน

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท รัฐศาสตร์ (สาขาบริหารธุรกิจ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร DCP ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หัวหน้าผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน
- ผู้อำนวยการกองนิติการ
- รองอธิบดีกรมที่ดิน

นายวิชาญ อมรโรจนวงศ์
กรรมการ



อายุ 59 ปี

ประวัติการศึกษา /อบรม

ประวัติการทำงาน
ตำแหน่งปัจจุบัน

- ปริญญาตรี บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร DCP ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ฝ่ายจัดการกองทุน ธนาคารแห่งประเทศไทย
- ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายวางแผน ธนาคารแห่งประเทศไทย

นายสมศักดิ์ ทัศนโกศล
กรรมการ



อายุ 58 ปี

ประวัติการศึกษา /อบรม

ประวัติการทำงาน

ตำแหน่งปัจจุบัน

- ปริญญาตรี บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท MBA New York University
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานสินเชื่อ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ค.ดร.สมบัติ ธำรงธัญวงศ์
กรรมการ



อายุ 59 ปี

ประวัติการศึกษา /อบรม

ประวัติการทำงาน

ตำแหน่งปัจจุบัน

- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ (เกษตร) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาโท รัฐศาสตร์ (การปกครอง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาเอก การบริหารการพัฒนา สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ประธาน บริษัท ไทยเดินเรือทะเล จำกัด
- กรรมการองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้
- กรรมการการเคหะแห่งชาติ
- อธิการบดีสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

อายุ 56 ปี
ประวัติการศึกษา /อบุส

ประวัติการทำงาน
ตำแหน่งปัจจุบัน

นายอดิศร ธนบัณฑิตภุช
กรรมการ



- ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท บริหาร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร DCP ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- กรรมการและผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

อายุ 40 ปี
ประวัติการศึกษา /อบุส

ประวัติการทำงาน
ตำแหน่งปัจจุบัน

นายรัฐนิตี พัฒนกุล
กรรมการ



- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ และ ประกาศนียบัตร วิชาเอกไฟแนนซ์ New Hampshire College
- หลักสูตร DCP ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- บริษัท บางกอกแคปปิตอล อีโวลูชัน จำกัด
- ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย

อายุ 52 ปี
ประวัติการศึกษา /อบุส

ประวัติการทำงาน

ตำแหน่งปัจจุบัน

ดร.ดวงพร อภาศิลป์
กรรมการและเลขานุการ



- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับ 1 เหรียญทอง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of Pennsylvania
- ปริญญาโท กฎหมายเศรษฐกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาเอก บริหารธุรกิจ Michigan State University
- หลักสูตร DCP ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารสินเอเชีย จำกัด (มหาชน)
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- รองกรรมการผู้จัดการ บงล. กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
- กรรมการและผู้จัดการ บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

คณะกรรมการชุดต่างๆ

คณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อกี้อุยาศัย

1. นายกฤษฏา อุทยานิน	ประธานกรรมการ
2. นายวสันต์ เทียนหอม	รองประธานกรรมการ
3. นายสุธี เขียรกัลยา	กรรมการ
4. นายวิชาญ อมรโรจนาวงศ์	กรรมการ
5. นายสมศักดิ์ อัครโกศล	กรรมการ
6. ศ.ดร.สมบัติ ชำรงธัญวงศ์	กรรมการ (ผู้ทรงคุณวุฒิ)
7. นายอดิศร ธนนันท์นราพูล	กรรมการ (ผู้ทรงคุณวุฒิ)
8. นายรัฐนิตี พัฒนกุล	กรรมการ (ผู้ทรงคุณวุฒิ)
9. ดร.ดวงพร อาภาศิลป์	กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการบริหาร

1. ศ.ดร.สมบัติ ชำรงธัญวงศ์	ประธานกรรมการ
2. นายสมศักดิ์ อัครโกศล	กรรมการ
3. นายรัฐนิตี พัฒนกุล	กรรมการ
4. ดร.ดวงพร อาภาศิลป์	กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการตรวจสอบ

1. นายวสันต์ เทียนหอม	ประธานกรรมการ
2. นายสุธี เขียรกัลยา	กรรมการ
3. นายวิชาญ อมรโรจนาวงศ์	กรรมการ
ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน	เลขานุการ

คณะกรรมการสรรหา คำตอบแทน และธรรมาภิบาล

1. นายวสันต์ เทียนหอม	ประธานกรรมการ
2. นายวิชาญ อมรโรจนาวงศ์	กรรมการ
3. รศ.ดร.นิสตาร์ เวชยานนท์	กรรมการ
ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล	เลขานุการ ด้านสรรหา และคำตอบแทน
ผู้จัดการส่วนฝ่ายสนับสนุนการจัดการ (งานสำนักกรรมการผู้จัดการ)	เลขานุการ ด้านธรรมาภิบาล

คณะกรรมการกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยง

1. นายสมศักดิ์ อัครโกศล	ประธานกรรมการ
2. นายอดิศร ธนนันท์นราพูล	กรรมการ
3. ดร.ดวงพร อาภาศิลป์	กรรมการและเลขานุการ
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยง	ผู้ช่วยเลขานุการ

หน้าที่ของคณะกรรมการชุดต่างๆ

หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ตามพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยไว้ดังนี้

มาตรา 17 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่วางนโยบายและควบคุมดูแลโดยทั่วไปซึ่งกิจการของบริษัทภายในขอบวัตถุประสงค์ตามมาตรา 7 อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

1. กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการบริหารงานบุคคล เงินตอบแทน และค่าใช้จ่าย
2. กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง การเงิน ทรัพย์สิน และการบัญชี รวมทั้งการตรวจสอบ และสอบบัญชีภายใน
3. กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการบริหารงานและดำเนินกิจการ
4. กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับคุณสมบัติของลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่ง บตท. จะรับโอน
5. กำหนดมาตรฐานสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ บตท. จะรับโอน
6. กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินราคาสินทรัพย์ที่ บตท. จะรับโอน ตลอดจนกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไข และการรับประกันความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่ บตท. ออกในการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
7. พิจารณาให้ความเห็นชอบงบประมาณของ บตท.

มาตรา 18 คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้จัดการ และกรรมการในคณะกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนและไม่เกินห้าคนเป็นกรรมการบริหารและกำหนดให้กรรมการบริหารคนหนึ่งนอกจากผู้จัดการเป็นประธานกรรมการบริหาร

ให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

มาตรา 19 เพื่อประโยชน์แก่กิจการของ บตท. ให้คณะกรรมการ มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งของ บตท. ได้

มาตรา 20 คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรี การแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของกรรมการทั้งหมด

หน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. อนุมัติการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
2. อนุมัติการปรับปรุงและกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในวงเงินจัดซื้อไม่เกิน 500 ล้านบาท
3. กลั่นกรองการขออนุมัติจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีวงเงินเกินกว่า 500 ล้านบาท
4. กลั่นกรองการอนุมัติปรับปรุงและกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่มีวงเงินจัดซื้อเกินกว่า 500 ล้านบาท
5. อนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
6. อนุมัติโครงการที่ บตท. เข้ารับประกันความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่ออกด้วยการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ทั้งนี้บุคคลเฉพาะกิจที่จัดตั้งโดย บตท. หรือนิติบุคคลเฉพาะกิจอื่นๆ ที่ผ่านการอนุมัติโครงการจัดตั้งจาก ก.ล.ด. ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
7. อนุมัติการระดมทุนทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตามความจำเป็นต้องใช้เงิน บตท. ภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท

8. อนุมัติการกู้ยืมเงินภายในประเทศหรือต่างประเทศ เพื่อใช้ในกิจการของ บตท. ภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
 9. อนุมัติการลงทุนในตลาดเงินและตราสารหนี้ ทั้งในตลาดแรกและตลาดรองจากเงินคงเหลืออยู่เปล่า หรือกระแสเงินสดส่วนเกินและกำหนดกฎการลงทุนเพื่อเป็นระเบียบปฏิบัติและควบคุมความเสี่ยงจากการลงทุน ภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
 10. กลั่นกรองการอนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ การรับประกันความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน การระดมทุน และการกู้ยืมเงินที่มีวงเงินกว่า 500 ล้านบาท
 11. อนุมัติการจ้างที่ปรึกษาต่างๆ ของ บตท. อันเกี่ยวเนื่องจากการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย การระดมทุน การกู้ยืมเงิน และโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ที่นอกเหนือจากอำนาจอนุมัติของกรรมการ และผู้จัดการ ภายในวงเงินไม่เกิน 1 ล้านบาท
 12. อนุมัติบรรดาค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกี่ยวเนื่องจากการระดมทุน การกู้ยืมเงิน การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ และการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 13. แต่งตั้งคณะอนุกรรมการให้ดำเนินการตามกรอบอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร
 14. ให้ประธานกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการบริหารงานภายในของฝ่ายจัดการ
 15. มีอำนาจหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย
- การดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดข้างต้น คณะกรรมการบริหารต้องรายงานผลการพิจารณาอนุมัติ หรือเห็นชอบ ให้คณะกรรมการ บตท. ทราบ

หน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีบทบาทในการช่วยคณะกรรมการ บตท. กำกับดูแลในเรื่องดังต่อไปนี้
1. ความน่าเชื่อถือได้ของรายงานการดำเนินงานทางการเงิน
 2. การบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพและประหยัด
 3. การปฏิบัติตามกฎ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
 4. การปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการ บตท. มอบหมาย ซึ่งอยู่ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

หน้าที่คณะกรรมการสรรหา คำตอบแทน และธรรมาภิบาล

ด้านสรรหาและคำตอบแทน

1. จัดทำนโยบายในการสรรหาบุคคลผู้มีความรู้ความสามารถเข้ามาทำงานใน บตท.
2. จัดทำนโยบายในการสืบทอดตำแหน่ง สำหรับตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง
3. จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนพนักงาน
4. สรรหาและกำหนดคำตอบแทนบุคคลผู้มีความรู้ความสามารถเข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่ผู้อำนวยการฝ่าย ถึงรองกรรมการผู้จัดการ

ด้านธรรมาภิบาล

1. พัฒนา จัดทำ เสนอแนะ หรือพิจารณาทบทวนซึ่งหลักการ นโยบาย และข้อพึงปฏิบัติที่สำคัญด้านธรรมาภิบาลที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีของ บตท. และนำเสนอคณะกรรมการ บตท. พิจารณากำหนด
2. สอดส่องดูแลและติดตามกิจกรรมและการปฏิบัติโดยรวมด้านธรรมาภิบาลตามหลักการ นโยบาย และข้อพึงปฏิบัติที่กำหนดไว้ และรายงานต่อคณะกรรมการ บตท. ทราบเป็นระยะ
3. มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อสนับสนุนและจัดการให้มีการปฏิบัติตามหลักการ นโยบาย และข้อพึงปฏิบัติที่สำคัญด้านธรรมาภิบาล

หน้าที่คณะกรรมการกำกับดูแลด้านบริหารความเสี่ยง

1. กำหนดนโยบายเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาในเรื่องเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงโดยรวม เพื่อให้มีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
2. พิจารณาวางกลยุทธ์ด้านการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ปริมาณความเสี่ยงอยู่ในระดับที่เหมาะสม
3. ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยง โดยรวมถึงความมีประสิทธิภาพและระบบและการปฏิบัติตามนโยบาย
4. ดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยง ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท



การเข้าร่วมประชุมและคำตอบแทนของคณะกรรมการชุดต่างๆ

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ บริหาร	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการกำกับดูแล ด้านบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการสรรหา คำตอบแทนและ ชรรมาภิบาล
1. นายกฤษฎา อุทยานิน	ประธานกรรมการ	14/14				
2. นายสันต์ เทียนหอม	รองประธานกรรมการ	14/14		12/12		7/7
3. นายสุธี เขียวกัลยา	กรรมการ	13/14		12/12		
4. นายวิชาญ อมรโรจนาวงศ์*	กรรมการ	12/14		12/12		7/7*
5. นายสมศักดิ์ อัครโกศล	กรรมการ	12/14	12/12		5/5	
6. ศ.ดร.สมบัติ ชำรงธัญวงศ์	กรรมการ	14/14	12/12			
7. นายอดิสร ธนนันท์นราพูล	กรรมการ	8/14			5/5	
8. นายรัฐนิตี พัฒนกุล	กรรมการ	12/14	11/12			
9. ดร.ดวงพร อาภาศิลป์	กรรมการและเลขานุการ	14/14	12/12		5/5	
จำนวนครั้งที่มีการประชุม (ครั้ง)		14	12	12	5	7

หมายเหตุ * นายวิชาญ อมรโรจนาวงศ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการ ในคณะกรรมการสรรหา คำตอบแทน และ
ชรรมาภิบาล ถึงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2552

การจ่ายคำตอบแทนแก่คณะกรรมการชุดต่างๆนั้น บตท. ดำเนินการตามหนังสือกระทรวงการคลังที่
กค 0805/1631 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2547 เรื่องการปรับปรุงอัตราเบี้ยกรรมการรัฐวิสาหกิจ (ตามมติคณะ
รัฐมนตรี วันที่ 18 พฤษภาคม 2547) ซึ่งเห็นชอบการปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยกรรมการรัฐวิสาหกิจ ดังนี้

- ให้ความเห็นชอบการกำหนดอัตราเบี้ยกรรมการรัฐวิสาหกิจใหม่ โดยเบี้ยกรรมการของบริษัทตลาด
รองสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็น ไม่เกิน 10,000 บาทต่อเดือน
- ให้คณะกรรมการรัฐวิสาหกิจมีอำนาจในการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือคณะทำงาน เพื่อทำหน้าที่
บางประการตามที่ได้รับมอบหมาย โดยกรรมการรัฐวิสาหกิจที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นคณะอนุกรรมการ
หรือคณะทำงาน ให้ได้รับเบี้ยประชุมในอัตราเหมาจ่ายเป็นรายเดือนเท่ากับเบี้ยกรรมการรัฐวิสาหกิจ
ทั้งนี้ หากกรรมการรัฐวิสาหกิจท่านใดได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในคณะกรรมการอื่นๆมากกว่า
1 คณะ ก็ให้ได้รับเบี้ยประชุมเพียงคณะใดคณะหนึ่งเท่านั้น สำหรับกรรมการอื่น ที่มีใช้กรรมการ
รัฐวิสาหกิจ ให้ได้รับเบี้ยประชุมเป็นรายครั้ง สูงสุดไม่เกินครั้งละ 1,000 บาท
- ประธานและรองประธานในคณะกรรมการรัฐวิสาหกิจ คณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการอื่นๆ
คณะอนุกรรมการ หรือคณะทำงานอื่นที่คณะกรรมการรัฐวิสาหกิจแต่งตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่เฉพาะเรื่อง
ให้ประธานกรรมการได้รับสูงกว่ากรรมการร้อยละ 25 และรองประธานกรรมการได้สูงกว่ากรรมการ
ร้อยละ 12.5 และให้กรรมการเสียภาษีเงินได้เอง

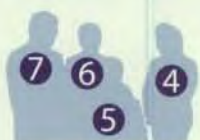
ค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการทุกคณะตลอดปี 2552 เป็นเงิน 2,086,500 บาท

คณะผู้บริหาร
บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

MANAGEMENT
TEAM



1. นางพรนิกา ทาชัยภูมิ
รองกรรมการผู้จัดการ
2. นางอัญชุลี สิมะเสถียร
ผู้อำนวยการอาวุโส
ฝ่ายสนับสนุนการจัดการ
3. นายบุญส่ง สิวสีผลาก
ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ 1



4. นางตระกูลธิดา พงษ์สุทธิพาณิชย์
ผู้อำนวยการ
ฝ่ายสนับสนุนการจัดการ
5. นายศิษุวรรณ สามพี่น้อง
ผู้อำนวยการ ฝ่ายทรัพยากรบุคคล
6. นางสาวศิริพร สีลาสกุลชัย
ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชีและการเงิน
7. นายสมเกียรติ รุ่งเรืองสถา
ผู้อำนวยการ ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ



8. นายอนุชัย ศรีจรลาภ
รักษาการผู้อำนวยการ ฝ่ายกฎหมาย
9. นางสาวอุทัยวรรณ สัมถังวาฬมงคล
รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารเงิน
10. นางสาวอรอนงค์ เทมือนวงษ์ญาติ
รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารสินเชื่อ
และแก้ไขหนี้ (งานแก้ไขหนี้)
11. นางพรชนก ยิ่งชัยะภมร
รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารสินเชื่อ
และแก้ไขหนี้ (งานบริหารสินเชื่อ)
12. นายจිරกัณห์ พิพัฒน์อมร
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ORGANIZATION CHART

โครงสร้างองค์กร



วิสัยทัศน์

“บตท. จะมุ่งสู่การเป็นองค์กรหลักในการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยสร้างความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพในการบริหารงาน ภายใต้กรอบธรรมาภิบาล”

ความเป็นมา

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย จัดตั้งขึ้นโดยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 ด้วยทุนประเดิมจากกระทรวงการคลัง 1,000 ล้านบาท มีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจประเภทสถาบันการเงินในสังกัดกระทรวงการคลัง โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการนำหลักการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์มาใช้เพื่อให้สามารถระดมทุนสำหรับการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ได้มากเพียงพอสม่ำเสมอ และเป็นการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยในวงกว้างขึ้น เพื่อมีส่วนช่วยแก้ไขปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยที่ประสบภาวะซบเซา

พันธกิจ

บตท. จะส่งเสริมการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดย

1. ส่งเสริมการเจริญเติบโตของตลาดแรกสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยดำเนินธุรกรรมการลงทุนในสินทรัพย์ที่เป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน เพื่อเสริมสร้างสภาพคล่องและลดความเสี่ยงในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินซึ่งอยู่ในตลาดแรก
2. ส่งเสริมการพัฒนาตลาดทุน โดยทำธุรกรรมแปลงสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้เป็นหลักทรัพย์ เพื่อขยายการหาแหล่งเงินทุนจากตลาดทุนเข้ามาสู่ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ออกตราสารทางการเงินที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยหนุนหลัง (Mortgage Backed Securities – MBS)

สถานที่ตั้ง

เลขที่ 393 อาคารสำนักงานสีลม ชั้นที่ 5 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์ 0-2685-0695 โทรสาร 0-2685-0637-8
www.smcthailand.com E-mail: webmaster@smcthailand.com

หรือตราสารทางการเงินอื่นเพื่อเพิ่มทางเลือกให้กับนักลงทุนและลดปัญหา Funding Mismatch ของสถาบันการเงิน

3. ช่วยให้ประชาชนสามารถขอกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะยาวได้มากขึ้น โดยการออกตราสารทางการเงินอย่างต่อเนื่องเพื่อเป็นบรรทัดฐานอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ธุรกรรมหลักของ บตท.

1. การรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน (Portfolio Investment) บตท. จะดำเนินการซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพจากสถาบันการเงินในตลาดแรกและผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การรับซื้อสินเชื่อดังกล่าวจะช่วยเสริมสร้างสภาพคล่องและลดความเสี่ยงให้แก่สถาบันในตลาดแรกและเป็นการลงทุนโดยถือเป็นสินทรัพย์ของ บตท. เอง
2. การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) บตท. จะซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในตลาดแรกและนำสินทรัพย์ คือสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาแปลงเป็นหลักทรัพย์ โดยการออกตราสารทางการเงินที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยหนุนหลังหรือตราสารการเงินอื่น ขายให้แก่นักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ
3. การสนับสนุนให้มีสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว เพื่อช่วยให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยได้ โดยลดความเสี่ยงจากการที่อัตราดอกเบี้ยผันผวน

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

บตท. ได้ดำเนินการบริหารจัดการภายในองค์กร โดยยึดหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลที่ดีในรัฐวิสาหกิจและกรอบการกำกับดูแลกิจการตามมาตรฐานสากล ดังนี้

1. **Accountability** : ความรับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติหน้าที่
2. **Responsibility** : ความสำนึกในหน้าที่และมีประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานที่เพียงพอ
3. **Equitable Treatment** : การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน
4. **Transparency** : ความโปร่งใสในการดำเนินงานที่ตรวจสอบและเปิดเผยข้อมูลได้
5. **Vision to create long-term value** : การมีวิสัยทัศน์ที่จะสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว
6. **Ethics** : การส่งเสริมพัฒนาการกำกับดูแล และจรรยาบรรณที่ดีในการประกอบธุรกิจ
7. **Participation** : การเปิดโอกาสและช่องทางให้แสดงความคิดเห็นอย่างเต็มที่

คณะกรรมการ บตท. ได้ตระหนักถึงบทบาทและหน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการด้านต่างๆ ของ บตท. โดยได้กำหนดให้มีหน่วยงานกำกับดูแล ทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ บตท. รวมถึงให้ความสำคัญในการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และแนวทางการกำกับดูแลที่ดีในรัฐวิสาหกิจ เพื่อให้เกิดความโปร่งใส ความน่าเชื่อถือ และควมมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการภายในของ บตท. นอกจากนี้คณะกรรมการบตท.ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา ค่าตอบแทนและธรรมาภิบาล ทำหน้าที่พิจารณาหลักการ นโยบาย และข้อพึงปฏิบัติที่สำคัญด้านธรรมาภิบาล นำเสนอคณะกรรมการ บตท. เป็นผู้พิจารณากำหนด เพื่อให้พนักงานนำมาปฏิบัติ



รายการระหว่างกัน

ตารางแสดงความสัมพันธ์เฉพาะ บริษัทจำกัด และบริษัทมหาชนจำกัด ทั้งเอกชนและรัฐวิสาหกิจ ที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ บตท.

คณะกรรมการ บตท.	ดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น	รายการที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์
นายกฤษฎา อุตยานิน	สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง - ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการเงิน	ไม่มี
นายวสันต์ เทียนหอม	สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. - ผู้ช่วยเลขาธิการอาวุโส	ไม่มี
นายสุธี เรียรกัลยา	กรมที่ดิน - รองอธิบดีกรมที่ดิน	ไม่มี
นายวิชาญ อมรโรจนาวงศ์	ธนาคารแห่งประเทศไทย - ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายวางแผน	ไม่มี

คณะกรรมการ บตท.	ดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น	รายการที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์
นายสมศักดิ์ อัครโกศล	ธนาคารอาคารสงเคราะห์ - รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานสินเชื่อ	ไม่มี
ศ.ดร.สมบัติ ชำรงธัญวงศ์	สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - อธิการบดี	ไม่มี
นายอดิศร ธนนันท์นราพูล	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) - กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ	ไม่มี
นายรัฐนิตี พัฒนกุล	ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย	ไม่มี
ดร.ดวงพร อภาศิลป์	บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย - กรรมการและผู้จัดการ	ไม่มี

ในการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคต บตท. มีนโยบายที่จะปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ หาก บตท. มีการเข้าทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บตท. จะได้จัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้มีความโปร่งใสและถูกต้องครบถ้วน



การควบคุมและตรวจสอบภายใน

บตท. จัดให้มีระบบการควบคุมภายใน โดยอิงตามมาตรฐานสากล (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission : COSO) ซึ่งเป็นไปตามหลักของการควบคุมภายในที่คณะกรรมการตรวจเงินแผ่นดิน (สดง.) กำหนดไว้ โดยมี 5 องค์ประกอบ ดังนี้

1. สภาพแวดล้อมของการควบคุม (Control Environment)

ถือเป็นรากฐานสำคัญของการบริหารจัดการองค์กร ซึ่งคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ร่วมกันสร้างให้เกิดสภาพแวดล้อมการควบคุมและการกำกับดูแลที่ดีภายใต้กรอบธรรมาภิบาล การมีทัศนคติที่ดีต่อองค์กร และสนับสนุนให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามข้อบังคับ ระเบียบปฏิบัติ เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ มีการจัดโครงสร้างขององค์กรที่ชัดเจนและเหมาะสม มีการมอบอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบเป็นลายลักษณ์อักษร มีการกำหนดตัวชี้วัด (Key Performance Indicator : KPI) ขององค์กร ฝ่ายงาน และพนักงานรายบุคคล ใช้เป็นส่วนหนึ่งในการประเมินผลงานประจำปี รวมทั้งมีการพัฒนาความรู้ความสามารถให้แก่พนักงานทุกระดับ ตาม Individual Development Plan (IDP) ให้เหมาะสมสอดคล้องตามลักษณะงานและตำแหน่งงาน มีการจัดทำคำบรรยายลักษณะงาน (Job Description) ครบถ้วนทุกตำแหน่งงานและมีการจัดทำแผนการบริหารทรัพยากรบุคคลไว้ชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร เช่น การคัดเลือก การฝึกอบรม การเลื่อนตำแหน่ง การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน เป็นต้น

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บตท. ได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่กำหนดนโยบาย วางแผนกลยุทธ์และทบทวนความเสี่ยงของนโยบายและระบบบริหารความเสี่ยง และแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่พิจารณากำหนดวัตถุประสงค์ด้านการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายงานให้

สอดคล้องกับภารกิจและนโยบายบริหารความเสี่ยงขององค์กร รวมทั้งวิเคราะห์ประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และมีผลกระทบต่อองค์กร การกำหนดแผนจัดการความเสี่ยง และกำหนดอัตราความเสี่ยงที่ยอมรับ (Risk Limit) นอกจากนี้ ทุกฝ่ายงานมีการประเมินความเสี่ยงของตนเอง โดยเฉพาะกระบวนการทำงานที่สำคัญขององค์กร และสอดคล้องเชื่อมโยงกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ขององค์กร รวมทั้งมีการระบุปัจจัยเสี่ยง วิเคราะห์ความเสี่ยง และแผนจัดการความเสี่ยงครอบคลุมในทุกระดับกิจกรรมที่สำคัญ

3. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

บตท. มีการกำหนดนโยบาย แผนงาน ข้อบังคับ และระเบียบปฏิบัติ เพื่อแสดงถึงทิศทางและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบและมอบอำนาจเงินอนุมัติไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร มีระบบการควบคุมงานที่มีความเสี่ยงสำคัญ เพื่อป้องกันและลดข้อผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้น การสอบทานผลการดำเนินงานโดยฝ่ายบริหารที่เหมาะสมและเพียงพอ รวมทั้งมีการบริหารจัดการข้อมูลทางบัญชีและข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญ การประมวลผลข้อมูลในระบบสารสนเทศมีความสมบูรณ์ ครบถ้วนและถูกต้อง มีการจัดเก็บเอกสารทางบัญชีและใช้ข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ไว้อย่างเป็นระบบ และมีการเก็บรักษาและตรวจสอบพัสดุเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ มีการกำหนดแผนงานด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลไว้ชัดเจน ผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท อาทิเช่น ด้านการสรรหา คัดเลือก ประเมินผลงาน และการอบรมพนักงาน เป็นต้น โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์และเผยแพร่สื่อสารให้พนักงานได้รับทราบโดยทั่วถึงกัน

4. สารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communications)

บตท. ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งถือเป็นส่วนช่วยสนับสนุน

การควบคุมและ ตรวจสอบภายใน

บริษัท ก่อสร้างและพัฒนาระบบสารสนเทศ

COMPANY AUDIT

ให้การดำเนินงานด้านต่างๆ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยมีการแต่งตั้งคณะทำงานนโยบายเทคโนโลยีสารสนเทศ มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อการจัดการที่ดี ตามหลัก ITG (IT Governance) โดยกำหนดนโยบายแผนการดำเนินงาน และการใช้ประโยชน์ทางด้าน IT รวมทั้งสนับสนุนให้ทุกฝ่ายงานได้ใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศอย่างรวดเร็ว มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้มีการจัดทำแผนแม่บทเทคโนโลยีสารสนเทศที่สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ขององค์กรและรองรับการขยายธุรกรรมในอนาคต รวมทั้งได้จัดเตรียมระบบโครงสร้างพื้นฐาน (IT Infrastructure) กำหนดนโยบายการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล (Security Policy) และจัดหาบริการศูนย์คอมพิวเตอร์นอกสถานที่ (Data Center) เพื่อใช้เป็นศูนย์สำรองข้อมูล นอกจากนี้มีการสื่อสารและเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารให้แก่พนักงานภายในองค์กรและประชาชนทั่วไปผ่านทาง Intranet และผ่านทางเว็บไซต์ (www.smcthailand.com) ได้รับความทราบโดยทั่วถึงกัน รวมทั้งได้ตระหนักถึงการปฏิบัติและบทลงโทษตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ และดำเนินการจัดเก็บข้อมูลจราจรทางคอมพิวเตอร์ ตามประกาศกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

5. การติดตามประเมินผล (Monitoring)

บตท. มีการจัดทำรายงานการควบคุมภายใน โดยทุกฝ่ายงานมีส่วนร่วมในการประเมินการควบคุมภายในของตนเอง (Control Self Assessment : CSA) ตามระเบียบคณะกรรมการตรวจเงินแผ่นดินว่าด้วยการกำหนดมาตรฐานการควบคุมภายใน พ.ศ. 2544 ซึ่งการประเมินดังกล่าว จะช่วยให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น ซึ่งดำเนินการเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ มีการติดตามประเมินผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ตามแผนงานประจำปี รวมทั้งติดตามความคืบหน้าการบริหารจัดการต่อคณะกรรมการต่างๆ ผู้บริหารระดับสูง และ

ตามสายการบังคับบัญชา เป็นประจำทุกเดือนหรือรายไตรมาส นอกจากนี้ มีฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ในการตรวจสอบ สอบทาน และให้ความเห็นข้อเสนอแนะ อย่างเป็นอิสระ โดยรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการสอบทานงบการเงิน และการบริหารทั่วไปจากผู้ตรวจสอบภายนอก ได้แก่ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ทุกไตรมาส และธนาคารแห่งประเทศไทยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้ โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่สนับสนุนช่วยเหลือให้ฝ่ายบริหารของ บตท. บรรลุถึงเป้าหมายที่ได้วางไว้ทั้งด้านกลยุทธ์และการดำเนินงาน โดยการตรวจสอบ สอบทาน และให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับกระบวนการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน การกำกับดูแล รวมถึงการให้คำแนะนำปรึกษาแก่หน่วยงานต่างๆ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพประสิทธิผล และมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี





สำหรับ ปี 2552 บตท. ยังคงดำเนินนโยบายการบริหารความเสี่ยงตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Governance) มีการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยประกอบด้วยแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐานสากลอย่างเป็นระบบทั่วทั้งองค์กรในรูปแบบ Enterprise Wide Risk Management เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงทุกด้านรวมถึงส่งเสริมการมีส่วนร่วมในการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงในระยะยาวอย่างต่อเนื่องจนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร และมีการปฏิบัติงานอย่างเป็นรูปธรรม โดยมุ่งเน้นการปฏิบัติจริงในทุกงานและสอบทานให้มีกระบวนการในการปฏิบัติงานที่ชัดเจนเป็นการสนับสนุนการบริหารจัดการเพื่อสร้างมูลค่าใหม่กับองค์กร (Value Creation)

บตท. จัดให้มีโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงที่สามารถสนับสนุนการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ฝ่ายบริหารความเสี่ยง ผู้อำนวยการทุกฝ่ายงาน (Risk Manager) พนักงานทุกคนในหน่วยงาน (Risk Owner) ร่วมกันทำหน้าที่ในการบริหารความเสี่ยงขององค์กร บตท. ได้จัดทำ Risk Map เชื่อมโยงการบริหารความเสี่ยงกับกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ขององค์กร และได้กำหนดตัวชี้วัดความเสี่ยง (Key Risk Indicator : KRI) เพื่อประเมินความเสี่ยงในแต่ละปัจจัยเสี่ยง รวมถึงดำเนินการจัดทำแผนการจัดการความเสี่ยงในปัจจุบันที่มีความเสี่ยงสูงมากและรองลงมาตามลำดับสำหรับการบริหารความเสี่ยงของ บตท. แบ่งเป็น 5 ด้าน ประกอบด้วย

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนการดำเนินงานและการนำไปปฏิบัติไม่เหมาะสมหรือไม่สอดคล้องกับปัจจัยภายในและสภาพแวดล้อมภายนอก

2. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

เป็นโอกาสหรือความน่าจะเป็นที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ตกลงได้ รวมถึงโอกาสที่คู่ค้าปรับลดอันดับความเสี่ยงด้านเครดิต

3. ความเสี่ยงด้านตลาด (Market Risk)

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศและราคาตราสารในตลาดทุน

4. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากสถาบันการเงินไม่สามารถชำระหนี้และภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดเนื่องจากไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดได้

5. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk)

เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากความเสียหายอันเนื่องมาจากการขาดการกำกับดูแลกิจการที่ดี หรือขาดธรรมาภิบาลในองค์กร

คณะกรรมการ บตท. ได้กำหนดความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และ ระดับความผันแปรของความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance) ครบทุกประเภทของความเสี่ยง ซึ่งมีความเชื่อมโยงและสอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กร เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ รวมถึงได้ติดตามผลการบริหารความเสี่ยงอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง

การบริหารจัดการสารสนเทศ

ในปี 2552 บตท. ได้ดำเนินโครงการต่างๆตามแผนแม่บทเทคโนโลยีสารสนเทศปี 2552-2556 โดยได้ดำเนินการจัดซื้อและติดตั้งระบบโครงสร้างพื้นฐานเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยใหม่ทั้งหมดเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและรองรับการดำเนินงานขององค์กรทั้งในปัจจุบันและอนาคต บตท. ยังได้ดำเนินการจัดเข้าศูนย์คอมพิวเตอร์นอกสถานที่จากผู้ให้บริการที่เหมาะสมเพื่อใช้เป็นศูนย์คอมพิวเตอร์หลักขององค์กรเพื่อรองรับการทำงานของระบบโครงสร้างพื้นฐานเทคโนโลยีสารสนเทศ และเพื่อให้เกิดการบริหารจัดการสารสนเทศที่ดีตามมาตรฐาน ISO 27001 นอกจากนี้ บตท. ยังได้ดำเนินการพัฒนาระบบบริหารงบประมาณ (Budgeting) เพื่อสนับสนุนการตรวจสอบและควบคุมภายใน และยังดำเนินการปรับปรุงระบบอินทราเน็ต MIS/EIS และเว็บไซต์ขององค์กรให้ทันสมัยอยู่ตลอดเวลา การดำเนินการตามแผนแม่บทเทคโนโลยีสารสนเทศในปี 2552 นี้ถือว่าประสบความสำเร็จเป็นที่น่าพอใจ อย่างไรก็ตามยังมีโครงการอื่นๆอีกหลายโครงการที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ เช่น โครงการพัฒนาระบบ EMM (Enterprise Mortgage Management) เพื่อใช้เป็นระบบงานหลักขององค์กร และโครงการจัดซื้อระบบบัญชีที่ใช้เชื่อมโยงกับระบบ EMM ซึ่งโครงการเหล่านี้หากดำเนินการเสร็จก็จะช่วยให้ บตท. สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น

โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยคงที่

The collage illustrates the digital marketing strategy for the fixed-rate home loan program. It features a laptop with a website showing a house, a tablet with a list of loan features, a smartphone displaying a 2.99% interest rate, and a document titled 'วิสัยทัศน์' (Vision and Mission) and 'ประโยชน์ของ SMG' (Benefits of SMG). A large 'APPROVED' stamp is overlaid on the top left.

ความรับผิดชอบต่อสังคม

การแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR) ของ บตท. ในปี 2552 มีนโยบายมุ่งเน้นให้ทุกกระบวนการปฏิบัติงานดำเนินการควบคู่ไปกับการดูแลและรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมที่มีความสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจขององค์กร และคำนึงถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กร อาทิเช่น การบริหารงานด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ การจัดอบรมให้ความรู้ผู้บริหาร พนักงาน เพื่อเสริมสร้างทักษะในการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ จัดสถานที่ปฏิบัติงานให้มีความปลอดภัยเพื่อให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตที่ดี และกิจกรรมประหยัดพลังงานภายในองค์กร เป็นต้น ส่วนกิจกรรมภายนอกองค์กร อาทิเช่น โครงการจัดอบรมให้ความรู้ด้านสินค้าอินทรีย์ที่อยู่อาศัยให้กับนักศึกษาและประชาชนทั่วไป โครงการสนับสนุนอุปกรณ์ทางการศึกษาให้กับนักเรียนที่ด้อยโอกาส เป็นต้น





บตท. ได้กำหนดแผนงานในอนาคต (ปี 2553-2557) และแผนการดำเนินงานประจำปี 2553 ภายใต้การวิเคราะห์ปัจจัยสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอก เพื่อนำมาวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรคและภายใต้กรอบวิสัยทัศน์ พันธกิจและวัตถุประสงค์ของ บตท. โดยกำหนดนโยบายเพื่อใช้เป็นกรอบทิศทางการดำเนินงาน เป้าหมาย กลยุทธ์ ที่มุ่งสู่การเป็นองค์กรหลักในการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและมีส่วนร่วมพัฒนาตลาดทุน สนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย โดยสามารถขอกู้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวและพัฒนาบุคลากรให้เป็นผู้นำและผู้เชี่ยวชาญด้านการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) และเข้าใจในระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีแผนงานใน ปี 2553-2557 ที่มุ่งเน้น

● **พัฒนาตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย**

บตท. จะดำเนินการตามโครงการจัดซื้อสินเชื่อจากสถาบันการเงินและผู้ประกอบธุรกิจสินเชื่อจำนอง (Mortgage Company) ที่เป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และร่วมมือกับสถาบันการเงินพันธมิตร เพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเพิ่มทางเลือกและช่วยให้ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและลดความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

● **สนับสนุนการพัฒนาตลาดทุน**

โดยทำการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์และเสนอขายต่อนักลงทุน เพื่อเพิ่มช่องทางในการระดมทุนและเป็นทางเลือกใหม่ให้กับนักลงทุน เป็นการสนองตอบแผนการพัฒนาตลาดทุน

● **เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน**

ทำการสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน โดยให้มีการจัด Rating องค์กรและตราสาร ทำการออกตราสารหนี้อย่างต่อเนื่อง ทำการบริหารกองสินเชื่ออย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเสนอขอแก้ไขกฎหมายกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถทำธุรกรรมหลักได้ครบถ้วน

● **พัฒนาความพร้อมของบุคลากรและระบบงานสนับสนุน**

กำหนดและพัฒนาระบบงาน Enterprise Mortgage Management (EMM) เพื่อรองรับการ

ขยายธุรกรรมในอนาคต รวมทั้งเร่งการพัฒนาบุคลากรให้เป็นทีมผู้เชี่ยวชาญด้านการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ การจัดทำ Competency Base Management และพัฒนาบุคลากรทุกระดับตาม Individual Development Plan (IDP) ที่กำหนดขึ้น นอกจากนี้จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) สร้างบุคลากรที่มีศักยภาพเพื่อทดแทนตำแหน่งงานที่ว่าง

● **การปรับปรุงภาพลักษณ์และประชาสัมพันธ์เชิงรุก**

โดยการ Rebrand และส่งเสริมภาพลักษณ์และมุ่งเน้นประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างความเข้าใจให้แก่สถาบันการเงิน ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ หน่วยงานภาครัฐและเอกชน นักลงทุนและประชาชนทั่วไป ได้รับความทราบถึงบทบาทหน้าที่ของ บตท. อย่างชัดเจน

● **มุ่งเน้นการกำกับดูแลที่ดี (Good Corporate Governance : CG)**

บตท. ตระหนักถึงความสำคัญในการส่งเสริมให้เกิดการกำกับดูแลที่ดีภายใต้กรอบธรรมาภิบาล ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานสำคัญในการยกระดับมาตรฐานการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล โปร่งใส น่าเชื่อถือและเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งมุ่งเน้นดำเนินธุรกิจควบคู่กับการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR) และการนำระบบการบริหารจัดการเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Management: EVM) มาใช้ในองค์กร

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

เนื่องจากธุรกรรมหลักของ บตท. เป็นธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงตลาดแรก อันได้แก่ สถาบันการเงินที่มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ดังนั้น ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจส่งผลต่อการดำเนินงานในอนาคต จึงมีความเชื่อมโยงกับภาคอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงินซึ่งเป็นตลาดแรก นอกจากนี้ ยังรวมถึงความสนใจของนักลงทุนในตลาดทุนซึ่งเป็นทางเลือกที่สำคัญในการระดมเงินทุนของ บตท. โดยสามารถสรุปปัจจัยดังกล่าวได้ดังนี้

1. การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์

ภาคอสังหาริมทรัพย์จัดเป็นภาคธุรกิจที่มีความสำคัญเนื่องจากถือเป็นองค์ประกอบสำคัญของการลงทุนในประเทศและเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมอื่นๆ ในประเทศ อาทิเช่น อุตสาหกรรมเหล็ก อุตสาหกรรมก่อสร้าง อุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น

ในปี 2552 ภาคอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าประมาณ 168,123 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.15 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ โดยมีมูลค่าลดลงจากปี 2551 ที่มีมูลค่าประมาณ 168,737 ล้านบาท เนื่องจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจและปัญหาเสถียรภาพทางการเมือง โดยอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย เป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ความเชื่อมั่นที่ผู้บริโภคมีมากขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ขณะที่อุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงจากในช่วงแรกของปีก่อน ประกอบกับความเข้มงวดในการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตามอุปสงค์เริ่มปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในปี 2552 ยอดสินเชื่อคงค้างที่อยู่อาศัย มีมูลค่า 1,737,643 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 7.7 ลดลงเล็กน้อยจากที่ขยายตัวร้อยละ 7.8 ในปีก่อน

สำหรับแนวโน้มภาคอสังหาริมทรัพย์ ปี 2553 มีแนวโน้มและทิศทางที่ดีขึ้น ตามภาวะเศรษฐกิจไทยที่เริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัวตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2552 โดยกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้นบ้าง ประกอบกับในช่วงไตรมาสแรกของปี 2553 มีปัจจัยสนับสนุนให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเริ่มตัดสินใจซื้อได้เร็วขึ้น จากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการทำ

ธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ ที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 28 มีนาคม 2553 (ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนจากเดิมร้อยละ 2.0 ของราคาประเมินทางราชการเหลือร้อยละ 0.01 และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมร้อยละ 1.0 ของวงเงินกู้เหลือร้อยละ 0.01) ซึ่งช่วงเวลาดังกล่าวจะเป็นโอกาสให้ผู้ประกอบการที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในสต็อก หันมาเร่งทำการตลาดกระตุ้นยอดขายเพื่อระบายสินค้า จึงเป็นช่วงที่ตลาดที่อยู่อาศัยจะกลับมาคึกคักอีกครั้ง รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะทรงตัวในระดับต่ำในช่วงครึ่งปีแรก 2553 ซึ่งสถาบันการเงินจะนำไปใช้เป็นจุดขายเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของผู้ซื้อ อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยลบสำคัญที่อาจจะมีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะด้านต้นทุน ได้แก่ ราคาน้ำมัน และราคาสินค้าโภคภัณฑ์ ที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะเหล็ก ซึ่งเป็นวัสดุก่อสร้างหลัก รวมถึงราคาวัสดุก่อสร้างอื่นๆ เช่น ปูนซีเมนต์ ที่มีแนวโน้มสูงขึ้นตามความต้องการในตลาด ทั้งนี้ หากโครงการลงทุนของรัฐมีการดำเนินการพร้อมๆ กันหลายโครงการ ผู้ประกอบการอาจต้องจัดเตรียมแผนรองรับต้นทุนก่อสร้างที่จะพุ่งสูงขึ้นอีกครั้ง ขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเริ่มปรับตัวสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการกู้ยืมทั้งผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผู้ที่ต้องการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับความไม่แน่นอนและปัญหาทางการเมืองภายในประเทศ รวมทั้งเสถียรภาพการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่มีทิศทางดีขึ้นแต่ขาดความต่อเนื่อง และสถาบันการเงินเพิ่มความระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อ ซึ่งจะมีผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ จากการศึกษาที่กรุงเทพมหานครกำลังดำเนินการปรับปรุงผังเมืองใหม่ ที่จะมีผลบังคับใช้ในปี 2554 รวมถึงการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่มีที่ดินอยู่ในครอบครองเป็นจำนวนมาก และยังมีไม่มีแผนที่จะพัฒนา อาจจะส่งผลกระทบต่อรายจ่ายด้านภาษีที่จะเพิ่มขึ้น และจะมีผลต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2553 ด้วย

2. ภาวะการแข่งขันตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ในปี 2552 ภาวะตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยต้องเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อกำลังซื้อและการลงทุนในโครงการใหม่ๆ อาทิเช่น แนวโน้มเศรษฐกิจไทยที่ชะลอตัวลง ภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยในหลายประเทศ ส่งผลกระทบต่อการส่งออกของไทย นอกจากนี้ เหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง ยังคงเป็นตัวแปรที่ส่งผลกระทบต่อแนวโน้มการใช้จ่ายภายในประเทศ และปัญหาการว่างงาน เป็นผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น ทั้งในส่วนของผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และผู้ต้องการมีที่อยู่อาศัย เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์

การแข่งขันในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2553 คาดว่าจะมีการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้ธนาคารพาณิชย์รวมถึงสถาบันการเงินเฉพาะกิจเริ่มปรับกลยุทธ์การตลาดและพัฒนาผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อแข่งขันฐานลูกค้า รวมทั้งให้ความสำคัญกับสินเชื่อ Refinance ประเภทสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยกลยุทธ์ด้านราคา ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค เพื่อช่วยลดภาระการผ่อนชำระสินเชื่อ ส่วนรูปแบบผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยยังคงเน้นที่ความหลากหลายของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เพื่อให้ลูกค้ามีทางเลือกมากขึ้นและเปรียบเทียบผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความสามารถในการผ่อนชำระของผู้บริโภคแต่ละกลุ่ม นอกจากนี้ สถาบันการเงินร่วมมือกับผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในการปล่อยสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยพิเศษแก่ลูกค้าโครงการ เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้า

3. สภาพคล่องของสถาบันการเงิน

สภาพคล่องของสถาบันการเงินส่งผลกระทบต่อ บตท. เนื่องจากพันธกิจหลักประการหนึ่งของ บตท. คือ การเสริมสร้างสภาพคล่องให้กับสถาบันการเงิน

ในปี 2552 สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2551 ประมาณ 1.38 แสนล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องในกลุ่มธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่จำนวน 2.08 แสนล้านบาท ขณะที่สภาพคล่องในกลุ่มธนาคารขนาดกลางและเล็กลดลงจำนวน 0.154 แสนล้านบาท และ 0.551 แสนล้านบาท ตามลำดับ

แนวโน้มสภาพคล่องปี 2553 มีแนวโน้มลดลงผ่านการขยายสินเชื่อที่คาดว่าจะขยายตัวประมาณร้อยละ 6-7 โดยแปลงสภาพคล่องมาเป็นสินเชื่อ ทั้งนี้ แม้การขยายตัวของสินเชื่ออาจทำให้สภาพคล่องลดลง แต่การปรับตัวของธนาคารพาณิชย์ด้วยการระดมเงินฝากเพิ่มเติมหรือนำเสนอผลิตภัณฑ์การออมต่างๆ จะทำให้สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ สำหรับปี 2553 ปรับตัวลดลงจากปี 2552 ไม่มากนัก



4. ภาพตลาดทุน

ตลาดทุนเป็นแหล่งที่มาสำคัญของเงินที่ บตท.ใช้เพื่อซื้อสินเชื่อกู้ยืม โดย บตท.จะออกตราสารหนี้ขายให้แก่ นักลงทุน ดังนั้น สภาพะการเปลี่ยนแปลงของตลาดทุนและความเชื่อมั่นจากนักลงทุน จึงเป็นสิ่งที่ บตท.ให้ความสำคัญ

ในปี 2552 มีการออกตราสารหนี้ใหม่รวม 10.88 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นการปรับตัวลดลงร้อยละ 3.19 เมื่อเทียบกับปี 2551 การออกพันธบัตรรัฐบาลและตั๋วเงินคลังในปี 2552 มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สอดคล้องกับการใช้จ่ายของภาครัฐเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ เช่นเดียวกัน การเสนอขายหุ้นกู้ของภาคเอกชน โดยเฉพาะหุ้นกู้ระยะยาวก็มีจำนวนเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งอาจเป็นผลมาจากการที่ธนาคารพาณิชย์มีความระมัดระวังในการขยายสินเชื่อเพื่อรับมือกับความเสียด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม การออกพันธบัตรองค์กรภาครัฐ ซึ่งรวมถึงพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มีจำนวนลดลง ตามการดูแลสมดุลสภาพคล่องในระบบการเงินของ ธปท. ส่วนพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ ก็มีจำนวนการออกที่ลดลงเช่นกัน ซึ่งน่าจะเป็นผลจากความต้องการลงทุนที่ชะลอตัวตามภาวะการลงทุนในประเทศ

สำหรับแนวโน้มตลาดตราสารหนี้ในปี 2553 คาดว่าจะไม่ตึงคักมากเท่ากับในปี 2552 อุปทานตราสารหนี้จะเพิ่มขึ้นจากภาครัฐ แต่อาจชะลอลงจากภาคเอกชน โดยที่รัฐบาลจะเดินหน้านโยบายขาดดุลต่อเนื่องในปีงบประมาณ 2553 และยังมีแผนที่จะกู้เงินเพื่อลงทุนภายใต้ปฏิบัติการไทยเข้มแข็ง ส่วนการออกหุ้นกู้ภาคเอกชนน่าจะปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2552 เนื่องจากต้นทุนการระดมทุนในตลาดตราสารหนี้มีแนวโน้มขยับตัวสูงขึ้นต่อเนื่องตามการคาดการณ์ภาวะเงินเฟ้อ และวัฏจักรขาขึ้นของอัตราดอกเบี้ยทั้งในและต่างประเทศในอนาคต อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการรับความเสี่ยงของผู้ลงทุนน่าจะมีมากขึ้นในปี 2553 อาจเป็นการเพิ่มโอกาสสำหรับการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทเอกชนที่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่รองลงมา แต่ยังคงอยู่ในกรอบระดับเครดิตสำหรับการลงทุน

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, ธนาคารแห่งประเทศไทย, ศูนย์วิจัยกสิกรไทย และสมาคมตราสารหนี้ไทย



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

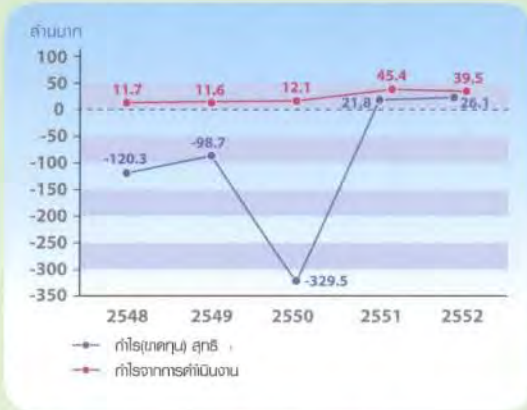
บริษัท ประชารัฐวิสาหกิจเพื่อสังคม จำกัด

PERFORMANCE REPORT

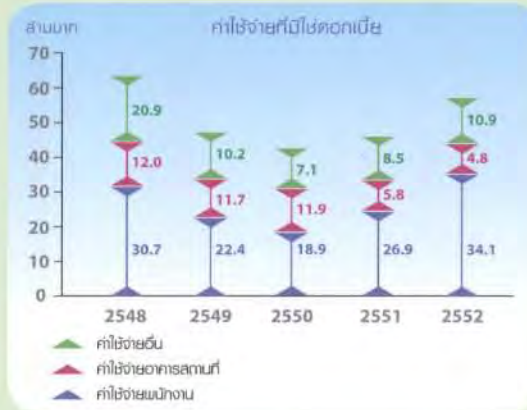
	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552*
งบดุล(ล้านบาท)					
สินทรัพย์รวม	5,058.0	5,451.7	2,448.5	1,968.7	2,782.0
สิทธิเรียกร้องและเงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ	4,384.9	4,018.2	1,971.3	1,720.0	1,564.0
หนี้สินรวม	4,042.0	4,534.5	1,860.7	1,359.1	2,055.7
ทุน	1,000.0	1,000.0	1,000.0	1,000.0	1,100.0
ส่วนของเงินกองทุน	1,016.0	917.3	587.8	609.6	726.3
งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)					
รายได้ดอกเบี้ย	214.5	208.5	183.5	153.6	124.1
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	63.0	53.9	48.1	84.0	88.3
หนี้สงสัยจะสูญ	132.0	110.2	23.3	23.7	13.4
รายได้ที่มีโชดดอกเบี้ย	12.3	2.0	(316.4)	2.7	1.0
ค่าใช้จ่ายที่มีโชดดอกเบี้ย	63.6	44.3	37.9	41.2	49.8
กำไรจากการดำเนินงาน	11.68	11.56	12.09	45.4	39.5
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(120.3)	(98.7)	(329.5)	21.8	26.1
อัตราส่วนทางการเงิน					
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิต่อสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้(%)	1.4%	1.0%	1.2%	3.8%	3.7%
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่อรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน(%)	84.5%	79.3%	75.8%	47.5%	55.8%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ย(%)	-2.8%	-1.9%	-8.3%	1.0%	1.1%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของเงินกองทุนเฉลี่ย(%)	-11.2%	-10.2%	-43.8%	3.6%	3.9%
อัตราเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาวะผูกพัน(%)	46.0%	33.9%	64.1%	70.3%	84.2%

* งบการเงินรวม

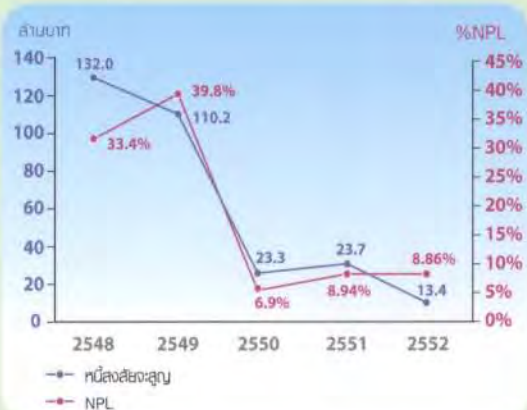
ผลการดำเนินงานรวม



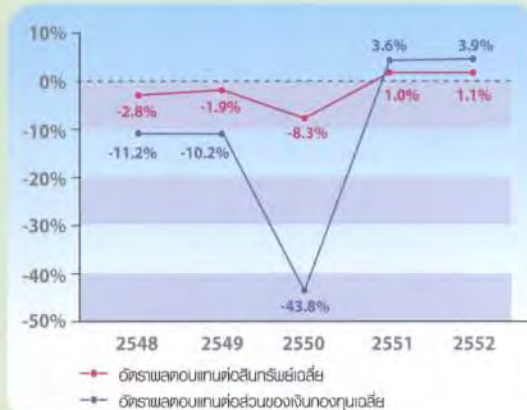
ในปี 2552 บตท.และบริษัทย่อย มีกำไรจากการดำเนินงาน 39.5 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 26.1 ล้านบาท สูงกว่ากำไรสุทธิปี 2551 จำนวน 4.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 20 เนื่องจากรายได้ดอกเบี้ยสุทธิเพิ่มขึ้น และการกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญทั่วไปลดลง เมื่อเทียบกับปี 2551



ค่าใช้จ่ายที่มีใช้ดอกเบี้ยปี 2552 เท่ากับ 49.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 21 จากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าใช้จ่ายด้านธุรกรรมที่เพิ่มขึ้น จากการดำเนินธุรกรรมหลักจัดซื้อสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

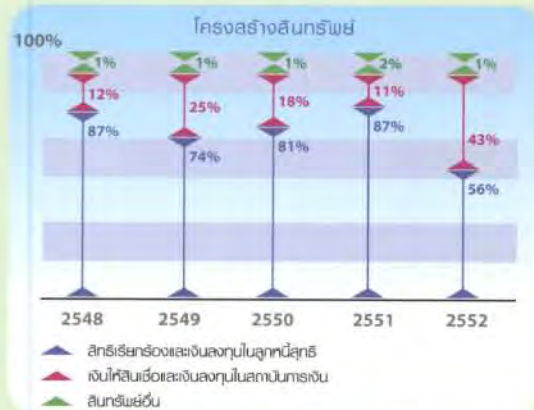


หนี้สงสัยจะสูญในปี 2552 เท่ากับ 13.4 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 เป็นผลจากการกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญทั่วไปลดลง เนื่องจากได้มีการกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญทั่วไป เพื่อรองรับการกันสำรองหนี้จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐานตามเกณฑ์ ธปท. ครบถ้วนแล้ว



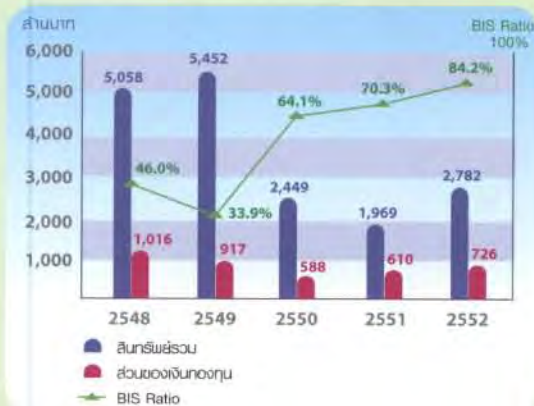
จากผลกำไรสุทธิในปี 2552 จำนวน 26.1 ล้านบาท ทำให้ บตท.และบริษัทย่อย มีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ยร้อยละ 1.1 และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.9 เพิ่มขึ้นจากปี 2551 ที่มีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ย และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.0 และร้อยละ 3.6 ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิในปี 2552

ฐานะการเงินรวม



ณ สิ้นปี 2552 บตท.และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 2,782 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2551 จำนวน 813 ล้านบาท หรือร้อยละ 41 เป็นผลจากการระดมเงินเพื่อสร้างการจัดซื้อสินเชื่อ ทำให้สภาพคล่องเพิ่มขึ้น

โครงสร้างของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2552 ประกอบด้วยสิทธิเรียกร้องและเงินลงทุนในลูกหนี้ร้อยละ 56 เงินให้สินเชื่อและเงินลงทุนในสถาบันการเงินร้อยละ 43 เปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2551 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 87 และร้อยละ 11 ตามลำดับ ในส่วนของสิทธิเรียกร้องและเงินลงทุนในลูกหนี้มีสัดส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ร้อยละ 8.86 ณ สิ้นปี 2552



สำหรับด้านหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2552 เท่ากับ 2,056 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2551 จำนวน 696 ล้านบาท หรือร้อยละ 51 เนื่องจากการระดมตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้น และจากการออกหุ้นกู้ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 726 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน 117 ล้านบาท หรือร้อยละ 19 จากการเพิ่มทุนของกระทรวงการคลัง 100 ล้านบาท และจากผลกำไรสุทธิปี 2552 สัดส่วนหนี้สินรวมเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2552 เท่ากับ 74:26 จาก 69:31 ณ สิ้นปี 2551

ในด้านการประเมินความเสี่ยงของเงินกองทุน บตท.และบริษัทย่อย มีอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพัน (BIS Ratio) เท่ากับร้อยละ 84.2 เพิ่มขึ้นจาก สิ้นปี 2551 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 70.3 จากการเพิ่มทุน และจากการจัดสรรกำไรสุทธิของปี 2551

คณะกรรมการตรวจสอบในปี 2552 ได้รับการแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการบริษัทตลาดโรงสีนึ่งที่อยู่อทัย (บตท.) ในการประชุมครั้งที่ 10/2551 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2551 โดยมีกรรมการตรวจสอบดังนี้

- | | | |
|--------------|--------------|---------------|
| 1. นายวสันต์ | เทียนหอม | ประธานกรรมการ |
| 2. นายวิชาญ | อมรโรจนาวงค์ | กรรมการ |
| 3. นายสุธี | เรียวกัลยา | กรรมการ |

ในปี 2552 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมรวม 12 ครั้ง โดยได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ บตท. สรุปประเด็นสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานรายงานทางการเงินเพื่อให้มั่นใจว่าการเงินมีความถูกต้อง เพียงพอ และเชื่อถือได้ รวมทั้งการพิจารณาเงินสำรองในภาพรวม (General Reserve) เพิ่มเติมแทนการกันเงินสำรองตามรายลูกค้า (Specific Provision) เพื่อสร้างความแข็งแกร่งของฐานะการเงินของบริษัท
2. ติดตามดูแลความคืบหน้าในการรับซื้อสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยจากตลาดแรก และนำมาเป็นประกันในการออกหลักทรัพย์ในลักษณะ Securitization ขายแก่บุคคลทั่วไป และการแก้ปัญหาหนี้ด้วยคุณภาพ
3. ติดตามความคืบหน้าการบริหารจัดการองค์กรทั้ง 6 ด้านตามเกณฑ์การประเมินผลการดำเนินงานของรัฐวิสาหกิจ โดยมีข้อแนะนำที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

ด้านบทบาทคณะกรรมการรัฐวิสาหกิจ

- ให้เพิ่มหัวข้อการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance) และความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility) ในรายงานประจำปี รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคำอธิบายและการวิเคราะห์การดำเนินงานด้านการเงินและไม่ใช่การเงินของฝ่ายจัดการ (MD&A)

ด้านการบริหารความเสี่ยง

- ให้จัดทำแผนการจัดการความเสี่ยง ที่ครอบคลุมถึงแผนการจัดการความเสี่ยงในเชิงป้องกัน รวมถึงแบบฟอร์มรายงานการจัดการความเสี่ยง
- ให้จัดทำแผนทดสอบภาวะวิกฤต (Stress Test) เพื่อประเมินความเสียหายและผลกระทบต่อฐานะและการดำเนินงานในด้านต่างๆ

ด้านการควบคุมภายใน

- ให้จัดระดับความเสี่ยง (Risk Level) จากผลการประเมินตนเองของฝ่ายงานต่างๆ โดยพิจารณากิจกรรม/งานที่มีความถี่ หรือโอกาสที่จะเกิดขึ้นสูงและส่งผลกระทบต่อองค์กรรุนแรงในระดับสูง เพื่อกำหนดแผนการปรับปรุงหรือแนวทางการจัดการความเสี่ยงโดยเร็ว และควรสอดคล้องกับ KRI ที่ฝ่ายบริหารความเสี่ยงกำหนด
- ให้จัดทำวิธีปฏิบัติกรณีมีข้อร้องเรียนจากลูกค้า โดยมีหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางรับข้อร้องเรียนและกระจายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสอบหาข้อเท็จจริง ชี้แจงสาเหตุและกำหนดแนวทางแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด

ด้านการตรวจสอบภายใน

- การปฏิบัติงานตรวจสอบโดยเน้นการกระตุ้นและส่งเสริมให้ฝ่ายงานต่างๆ ตระหนักถึงความเสี่ยงและหาทางป้องกันหรือควบคุมด้วยตนเอง (Control Self Assessment) ซึ่งจะสอดคล้องกับอัตรากำลังของฝ่ายตรวจสอบที่มีเพียง 1 คน เพื่อใช้เป็นกรอบในการวางแผนการตรวจสอบติดตามประเมินผลในภายหลัง รวมทั้งส่งเสริมให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายตรวจสอบได้รับการพัฒนาความรู้ในด้านเทคนิคการตรวจสอบและความรู้เชิงบริหารเป็นระยะๆ ตามที่เหมาะสม

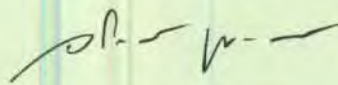
ด้านการบริหารเทคโนโลยีสารสนเทศ

- ให้จัดทำนโยบายรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Security Policy) ครอบคลุมทุกด้าน เพื่อให้พนักงานตระหนักถึงความสำคัญและใช้เป็นแนวทางในการรักษาความปลอดภัยเป็นแนวทางเดียวกัน
- การจัดทำเอกสารร่างขอบเขตของงาน (TOR) จะต้องกำหนดรายละเอียดต่างๆ ให้ครอบคลุมครบถ้วนทุกประเด็นเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล

- ให้พิจารณาปรับปรุงแผนฉุกเฉินด้านอาคารสถานที่ที่ครอบคลุมสถานการณ์ หรือสมมติฐานในหลายกรณี
- ให้พิจารณาแนวทางในการสรรหาบุคลากร เช่น การพัฒนาบุคลากรภายในองค์กรเพื่อทดแทนในตำแหน่งงานที่ว่างเนื่องจากการสรรหาบุคลากรไม่เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ เป็นต้น
- การกำหนดตัวชี้วัด (KPI) เพื่อใช้ประเมินผลพนักงาน ควรกำหนดปัจจัยการปฏิบัติตามแผนกลยุทธ์ขององค์กร และ Competency ของตำแหน่งงานนั้นๆ โดยให้น้ำหนักคะแนนในส่วนที่เป็นแผนกลยุทธ์ขององค์กรในสัดส่วนที่มากกว่า กรณีผลประเมินต่ำกว่าที่กำหนดควรกำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางพัฒนาศักยภาพของพนักงานที่ชัดเจน

4. การประชุมระดมความคิดร่วมกับผู้บริหารฝ่ายงาน รวมถึงการติดตามผลการดำเนินงานจากฝ่ายงานต่างๆ สรุปข้อแนะนำที่สำคัญได้ดังนี้
 - ให้งานกำกับดูแลสรุปหลักเกณฑ์และวิธีการรายงานธุรกรรมของ บตท. ต่อสำนักงาน ปปง. กรณีเป็นธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย รวมถึงการจัดทำและปรับปรุงฐานข้อมูลกฎระเบียบต่างๆ ให้เป็นปัจจุบันสม่ำเสมอ
 - ให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจศึกษาความเป็นไปได้ในวิธีการซื้อสินเชื่อจากผู้ประกอบการที่ไม่สามารถจดจำนองได้ แต่ให้ใช้วิธีการจดบริษัทธิหนี้หรือสังหาริมทรัพย์แทน รวมถึงการกำหนดระยะเวลาในการทบทวน Port ลูกหนี้ที่รับซื้อจากสถาบันการเงินพันธมิตร เพื่อให้มั่นใจว่าลูกหนี้ที่รับซื้อเป็นลูกหนี้ดี เป็นไปตามหลักเกณฑ์การรับซื้อสินเชื่อ
 - ให้ฝ่ายบัญชีและการเงินศึกษาการกันสำรองในภาพรวม (General Reserve) เพิ่มเติมแทนการกันเงินสำรองตามรายลูกค้า (Specific Provision) การจัดทำประมาณการล่วงหน้าของข้อมูลผลการดำเนินงานและการใช้ผู้ประเมินราคาภายในสำหรับการทบทวนราคาประเมินหลักประกันแทนการใช้บริการจากบริษัทประเมินราคาภายนอก
5. พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดทำและทบทวนแผนการตรวจสอบ งบประมาณประจำปี กฎบัตร คู่มือปฏิบัติงาน และรายงานผลการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน
6. ทหารือและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน และบริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด เพื่อให้การควบคุมดูแลและการตรวจสอบมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
7. คงความมีอิสระของการเป็นกรรมการตรวจสอบ โดยการไม่ดำรงตำแหน่งอื่น ที่จะทำให้ขาดความมีอิสระดังกล่าว



(นายวสันต์ เทียนหอม)
ประธานกรรมการตรวจสอบ



รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ คณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยุธยา คัย

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบดุลรวมและงบดุลเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเงินกองทุนรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเงินกองทุนเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยุธยา คัยและบริษัทย่อยและงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเงินกองทุนและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยุธยา คัย ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าว จากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินและรายงานของผู้สอบบัญชีอื่น โดยผู้สอบบัญชีอื่นเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (4) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยและรวมอยู่ในงบการเงินรวมปี 2552 สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับและใช้รายงานของผู้สอบบัญชีอื่นดังกล่าวและความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินของรายการต่าง ๆ ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมได้ถือตามรายงานของผู้สอบบัญชีอื่นนั้น

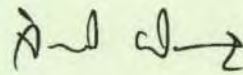
สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องวางแผนและปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่บริษัทใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวประกอบกับรายงานของผู้สอบบัญชีอื่นในวรรคแรกให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

รายงานของผู้สอบบัญชี

บริษัท ตลาดรองสินเชื่อบริษัท ออโต้ไฟแนนซ์ จำกัด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

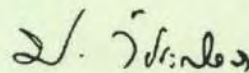
REPORT OF THE AUDITOR

จากการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินและรายงานของผู้สอบบัญชีอื่น สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินบริษัทข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท ตลาดรองสินเชื่อบริษัท ออโต้ไฟแนนซ์ จำกัด และบริษัทย่อย และแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ของบริษัท ตลาดรองสินเชื่อบริษัท ออโต้ไฟแนนซ์ จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นางสาวจิราภรณ์ พิริยะกิจไพบูลย์)

ผู้อำนวยการสำนักงาน



(นางมณี วัชรกิจจา)

ผู้อำนวยการกลุ่ม

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

Office of the Auditor General

วันที่ 26 มีนาคม 2553

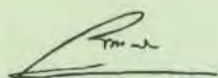
BALANCE SHEET

งบดุล

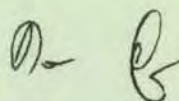
บริษัท ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2552	2552	2551
สินทรัพย์				
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	4.1	16,451,176.81	16,434,991.00	16,445,566.69
เงินให้สินเชื่อแก่สถาบันการเงินสุทธิ	4.2	1,010,077,570.96	1,010,077,570.96	220,032,909.59
เงินลงทุน	3.4, 4.3	180,000,000.00	299,992,375.00	-
สิทธิเรียกร้องในลูกหนี้	4.4	419,752,100.92	-	-
เงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ	3.5, 4.5	1,144,881,853.20	1,144,881,853.20	1,720,002,435.22
อุปกรณ์สุทธิ	3.7, 4.6	1,342,907.06	1,342,907.06	1,689,801.77
สินทรัพย์อื่นสุทธิ	4.7	9,500,228.60	9,357,583.29	10,546,472.95
รวมสินทรัพย์		2,782,005,837.55	2,482,087,280.51	1,968,717,186.22
หนี้สินและส่วนของเงินกองทุน				
หุ้นกู้และตราสารหนี้อื่น	4.9	2,032,995,423.42	1,733,731,702.53	1,331,408,056.23
หนี้สินอื่น	4.10	22,711,487.64	22,012,907.58	27,723,644.12
รวมหนี้สิน		2,055,706,911.06	1,755,744,610.11	1,359,131,700.35
ส่วนของเงินกองทุน				
ทุนประเดิม	4.11	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	1,000,000,000.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย		120,451,000.00	120,451,000.00	109,561,000.00
จัดสรรเข้าเงินกองทุน		24,724,140.41	24,724,140.41	24,724,140.41
ยังไม่ได้จัดสรร		(518,888,838.92)	(518,832,470.01)	(524,699,654.54)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		12,625.00	-	-
รวมส่วนของเงินกองทุน		726,298,926.49	726,342,670.40	609,585,485.87
รวมหนี้สินและส่วนของเงินกองทุน		2,782,005,837.55	2,482,087,280.51	1,968,717,186.22



(นายกฤษฎา อุกยานิน)
ประธานกรรมการ



(นางดวงพร อากาศิลิน)
กรรมการและผู้จัดการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

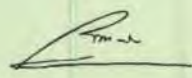
งบกำไรขาดทุน

บริษัท ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยระดับรายย่อย
 สาขารองบิลีนสุดควีที 31 สมิทวาคม 2552 และ 2551

INCOME STATEMENT

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2552	2552	2551
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล	3.1			
เงินให้กู้ยืมและเงินฝาก		6,531,144.36	6,531,138.79	13,642,025.33
เงินลงทุน		167,326.02	167,326.02	925,102.03
สิทธิเรียกร้องในลูกหนี้		215,375.21	-	-
เงินลงทุนในลูกหนี้		117,204,511.85	117,204,511.85	138,993,580.27
รวมรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล		124,118,357.44	123,902,976.66	153,560,707.63
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	3.2			
ดอกเบี้ยและส่วนลดจ่าย		35,861,373.47	35,750,414.57	69,612,574.42
รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		35,861,373.47	35,750,414.57	69,612,574.42
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิ		88,256,983.97	88,152,562.09	83,948,133.21
หนี้สงสัยจะสูญ	3.6	13,408,848.04	13,408,848.04	23,648,681.94
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิหลังหักหนี้-		74,848,135.93	74,743,714.05	60,299,451.27
สงสัยจะสูญ				
รายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย	3.1			
รายได้อื่น		1,017,540.90	1,026,170.80	2,662,307.97
รวมรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย		1,017,540.90	1,026,170.80	2,662,307.97
ค่าใช้จ่ายที่มีใช้ดอกเบี้ย	3.2			
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน		34,060,275.60	34,060,275.60	26,907,985.91
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์		4,840,390.73	4,840,390.73	5,824,996.63
ค่าตอบแทนกรรมการ		2,761,500.00	2,761,500.00	2,794,500.00
ค่าบริการผู้ให้บริการสินเชื่อ		197,448.74	197,448.74	233,772.37
ค่าตอบแทนผู้ขายสินเชื่อ		57,242.77	57,242.77	259,036.65
ค่าตอบแทนในการอำนวยความสะดวก		226,910.27	226,910.27	-
ค่าจ้างที่ปรึกษาระบบประเมินผล		1,177,000.00	1,177,000.00	1,177,000.00
ค่าใช้จ่ายอื่น		6,481,427.12	6,329,266.23	3,987,202.02
รวมค่าใช้จ่ายที่มีใช้ดอกเบี้ย		49,802,195.23	49,650,034.34	41,184,493.58
กำไรสุทธิ		26,063,481.60	26,119,850.51	21,777,265.66
การแบ่งปันกำไรสุทธิสำหรับงวด				
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		26,091,947.90	26,119,850.51	21,777,265.66
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย		(28,466.30)	-	-
		26,063,481.60	26,119,850.51	21,777,265.66



(นายกฤษฎา อุทยานิน)
 ประธานกรรมการ



(นางดวงพร อากาศิลปี)
 กรรมการและผู้จัดการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

BALANCE SHEET

งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของเงินกองทุน

บริษัทตลาดรองสินค้าที่อยู่อาศัยและบริการย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเงินกองทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม					รวม
		ทุนประเดิม	สำรองตามกฎหมาย	จัดสรรเข้าเงินกองทุน	กำไร (ขาดทุน) สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2550		1,000,000,000.00	109,561,000.00	24,724,140.41	(546,476,920.20)	-	587,808,220.21
กำไรสุทธิ		-	-	-	21,777,265.66	-	21,777,265.66
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2551		1,000,000,000.00	109,561,000.00	24,724,140.41	(524,699,654.54)	-	609,585,485.87
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2551		1,000,000,000.00	109,561,000.00	24,724,140.41	(524,699,654.54)	-	609,585,485.87
รายการปรับปรุงเพิ่มจาก- โบนัสเหลือจ่าย					745,506.26	-	745,506.26
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว		1,000,000,000.00	109,561,000.00	24,724,140.41	(523,954,148.28)	-	610,330,992.13
เพิ่มทุน	4.11	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		-	-	-	-	12,625.00	12,625.00
สำรองตามกฎหมาย	4.12	-	10,890,000.00	-	(10,890,000.00)	-	-
เงินนำส่งคลัง	4.12	-	-	-	(10,108,172.24)	-	(10,108,172.24)
กำไรสุทธิ		-	-	-	26,063,481.60	-	26,063,481.60
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2552		1,100,000,000.00	120,451,000.00	24,724,140.41	(518,888,838.92)	12,625.00	726,298,926.49

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะบริษัท				รวม
		ทุนประเดิม	สำรองตามกฎหมาย	จัดสรรเข้าเงินกองทุน	กำไร (ขาดทุน) สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2550		1,000,000,000.00	109,561,000.00	24,724,140.41	(546,476,920.20)	587,808,220.21
กำไรสุทธิ		-	-	-	21,777,265.66	21,777,265.66
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2551		1,000,000,000.00	109,561,000.00	24,724,140.41	(524,699,654.54)	609,585,485.87
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2551		1,000,000,000.00	109,561,000.00	24,724,140.41	(524,699,654.54)	609,585,485.87
รายการปรับปรุงเพิ่มจาก- โบนัสเหลือจ่าย					745,506.26	745,506.26
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว		1,000,000,000.00	109,561,000.00	24,724,140.41	(523,954,148.28)	610,330,992.13
เพิ่มทุน	4.11	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00
สำรองตามกฎหมาย	4.12	-	10,890,000.00	-	(10,890,000.00)	-
เงินนำส่งคลัง	4.12	-	-	-	(10,108,172.24)	(10,108,172.24)
กำไรสุทธิ		-	-	-	26,119,850.51	26,119,850.51
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2552		1,100,000,000.00	120,451,000.00	24,724,140.41	(518,832,470.01)	726,342,670.40

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

STATEMENT
OF CASH
FLOWS

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม 2552	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2552	2551
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิ	26,063,481.60	26,119,850.51	21,777,265.66
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) - จากกิจกรรมดำเนินงาน :			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	922,355.05	920,334.16	1,481,846.40
หนี้สงสัยจะสูญ	13,408,848.04	13,408,848.04	23,648,681.94
รายได้ดอกเบี้ย	(124,118,357.44)	(123,902,976.66)	(144,085,125.53)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	25,761,816.41	25,650,857.51	59,708,967.69
(กำไร)จากการจำหน่ายทรัพย์สิน	-	-	(809,743.02)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นเพิ่มขึ้น	1,240,197.73	1,240,197.73	199,631.84
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน - สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(56,721,658.61)	(56,562,888.71)	(38,078,475.02)
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
เงินให้สินเชื่อแก่สถาบันการเงิน	(790,000,000.00)	(790,000,000.00)	(220,000,000.00)
หลักทรัพย์ซื้อโดยมีสัญญาขายคืน	-	-	450,000,000.00
สิทธิเรียกร้องในลูกหนี้ตามสัญญากู้เงิน	(419,752,100.92)	-	-
เงินลงทุนในลูกหนี้	562,194,037.20	562,194,037.20	228,634,389.93
สินทรัพย์อื่น	(573,973.56)	(646,703.46)	(1,027,502.27)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
หนี้สินอื่น	82,247.35	232,926.19	1,858,514.69
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(704,771,448.54)	(284,782,628.78)	421,386,927.33
เงินสดรับจากดอกเบี้ยและเงินปันผล	124,995,836.51	124,995,830.94	144,505,445.92
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(32,089,211.71)	(32,089,211.71)	(53,494,217.06)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(611,864,823.74)	(191,876,009.55)	512,398,156.19
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายในการซื้อเงินลงทุน	(180,000,000.00)	(299,992,375.00)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	858,150.00
เงินสดจ่ายในการซื้ออุปกรณ์	(357,665.20)	(357,665.20)	(1,281,386.13)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(180,357,665.20)	(300,350,040.20)	(423,236.13)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

STATEMENT
OF CASH
FLOWS

งบกระแสเงินสด

บริษัท ตลาดสองห้องที่อยุธยา จำกัด และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม 2552	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
			2552	2551
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน		5,969,873,275.09	5,969,873,275.09	6,349,430,955.44
เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงิน		(5,567,549,628.79)	(5,567,549,628.79)	(6,249,305,533.35)
เงินสดจ่ายชำระคืนพันธบัตร		-	-	(610,000,000.00)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน		100,000,000.00	100,000,000.00	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ		12,625.00	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน		300,000,000.00	-	-
เงินสดจ่ายนำส่งคลัง		(10,108,172.24)	(10,108,172.24)	-
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน		792,228,099.06	492,215,474.06	(509,874,577.91)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		5,610.12	(10,575.69)	2,100,342.15
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	4.1	16,445,566.69	16,445,566.69	14,345,224.54
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	4.1	16,451,176.81	16,434,991.00	16,445,566.69

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัทหลักทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ไทย จำกัด
จำกัดและสินทรัพย์ที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๒ ถึง ๒๕๕๓

NOTE TO THE FINANCIAL STATEMENT

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๐ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบธุรกิจตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและกิจการอื่นที่ส่งเสริมและพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย อันหมายถึงการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในสินทรัพย์และการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

บริษัทมีสำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ ๓๙๓ อาคารสำนักงานสีลม (ปากซอยสีลม ๗) ชั้น ๕ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ๑๐๕๐๐

บริษัทได้ดำเนินธุรกรรมลงทุนในลูกหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี ๒๕๔๒ โดยจัดซื้อลูกหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยจากธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งวิธีการจัดซื้อมีหลายรูปแบบ คือการซื้อโดยบริษัทรับความเสี่ยงของสินเชื่อทั้งหมด โดยชำระราคาเต็ม(เงินสด/เงินต้นบวกดอกเบี้ยคงเหลือ ณ วันสรุปรายการ) หรือชำระราคาที่มีส่วนลดหรือการซื้อแบบแบ่งรับความเสี่ยงกับผู้ขาย (Risk Sharing Scheme) โดยผู้ขายเป็นผู้รับความเสี่ยงร้อยละ ๒๐ แรกของกองสินเชื่อ ซึ่งบริษัทจะชำระราคาร้อยละ ๘๐ ส่วนอีกร้อยละ ๒๐ เป็นการทำสัญญาชำระราคาแบบมีเงื่อนไขระบุในสัญญาสรุปความเข้าใจการซื้อขายและการให้บริการตามสัญญาการให้สินเชื่อ (Participating Obligation Agreement) ผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนดังกล่าวถูกบันทึกเป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินลงทุนในลูกหนี้

มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๒ อนุมัติให้บริษัทจัดทำโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยจัดตั้งบริษัท นิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (๔) จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อรับซื้อกองสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากบริษัท และบริษัทได้โอนสิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระเงินจากลูกหนี้ตามสัญญากู้เงิน ซึ่งรวมถึงสิทธิในสินเชื่อและหลักประกัน สัญญาจำนองและกรรมกรรมเท่านั้น โดยบริษัทยังคงมีสิทธิอื่นๆตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายสินเชื่อ อาทิ สิทธิในการพิจารณาปรับเปลี่ยนดอกเบี้ยตามสัญญากู้เงินดังกล่าว ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๒ และบริษัทย่อยจะดำเนินการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิจำหน่ายแก่ผู้ลงทุนจำนวน ๕๐๐ ล้านบาท และออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิจำหน่ายแก่บริษัทจำนวนไม่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ด้วยกระแสรายรับจากสิทธิเรียกร้องในค่างวดตามสัญญากู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัย เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในเดือนธันวาคม ๒๕๕๕ บริษัทย่อยจะขายสิทธิเรียกร้องสำหรับกระแสรายรับในอนาคตที่ยังเหลืออยู่คืนให้บริษัท

บริษัท นิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (๔) จำกัด เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้พระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๐ ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจตามการตีความมาตรฐานการบัญชีเรื่องที่ ๒ เรื่องงบการเงิน - บริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ และได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ทุนจดทะเบียนจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) บริษัทถือหุ้นร้อยละ ๔๙.๕๐ ของหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว

2. เกณฑ์การเสถียรของงบการเงิน

2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินของบริษัทแสดงรายการตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การจัดทำและการประกาศงบการเงินของบริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2551 และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

บริษัทกำหนดรอบปีบัญชีการเงิน มีระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี โดยได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงการคลัง ตามหนังสือกระทรวงการคลังที่ กค 0529.3/20368 ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2541

2.2 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

บริษัทมีการจัดทำงบการเงินรวม โดยรวมงบการเงินของบริษัทย่อยที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมจำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท นิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (4) จำกัด (บริษัทย่อย) บริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 49.50 โดยบริษัทย่อยได้จัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2552 และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จดทะเบียนรับบริษัทย่อยเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจการตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2552 โดยได้ตัดรายการระหว่างกันและยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญออกแล้ว

2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินปรับปรุงใหม่

2.3.1 การใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุง

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 86/2551 ลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2551 และฉบับที่ 16/2552 ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2552 ให้ใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีใหม่

ในปี 2552 บริษัทและบริษัทย่อย ได้ใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดังต่อไปนี้

- แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน 2552
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ (ฉบับ 36 เดิม)
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก (ฉบับ 54 เดิม)
- แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกบัญชีสิทธิการเช่า

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินและแนวปฏิบัติทางการบัญชีข้างต้นถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกบัญชีสิทธิการเช่า ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ส่วนแม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2550) และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550) ไม่มีผลกระทบต่อที่เป็นสาระสำคัญของงบการเงินของบริษัท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยและบริษัทกยศ. จำกัด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

NOTE TO THE FINANCIAL STATEMENT

2.3.2 มาตรฐานการบัญชีที่ประกาศแล้วแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ในปี 2552

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 16/2552 ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2552 เรื่อง มาตรฐานการบัญชี ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ในปี 2552 ดังต่อไปนี้

		วันที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	1 มกราคม 2555
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2550)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ฉบับ 47 เดิม)	1 มกราคม 2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1 มกราคม 2554

2.3.3 การจัดเลขระบุนฉบับมาตรฐานการบัญชีไทยใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 12/2552 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2552 เรื่อง การจัดเลขระบุนฉบับมาตรฐานบัญชีของไทยให้ตรงตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ดังนั้น มาตรฐานการบัญชีที่อ้างอิงในงบการเงินนี้จึงใช้เลขระบุนฉบับมาตรฐานใหม่ตามประกาศดังกล่าวแล้ว

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

แนบภาคผนวกประกอบงบการเงินของกิจการของบริษัท
หลักทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ จำกัด ปี 2552 (ก) 2551

NOTE TO THE FINANCIAL STATEMENT

บริษัทตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญและรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย โดยพิจารณาจากลูกหนี้แต่ละรายหักด้วยมูลค่าหลักประกันที่มีอยู่ตามราคาประเมิน โดยบริษัทจัดชั้นลูกหนี้ และกันเงินสำรองสำหรับลูกหนี้ที่จัดชั้นตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

บริษัทใช้หลักเกณฑ์ในการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 31/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2551 โดยดำเนินการทยอยปฏิบัติตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ สำหรับลูกหนี้ที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว หรืออยู่ระหว่างบังคับคดี และลูกหนี้ที่อยู่ระหว่างดำเนินคดี ลูกหนี้ชั้นสงสัย และลูกหนี้ชั้นสงสัยจะสูญ จะตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญในอัตราร้อยละ 100 สำหรับส่วนต่างระหว่างยอดหนึ่งคงค้างตามบัญชีกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของหลักประกัน ส่วนลูกหนี้ชั้นต่ำกว่ามาตรฐานจะปฏิบัติให้ครบถ้วนไม่เกินปี 2555 ตามหนังสือสำนักงานเศรษฐกิจการคลังที่ กค 1006/3192 ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2551 เรื่อง การทบทวนการดำเนินการตามมาตรฐานบัญชีการเงินระหว่างประเทศ ฉบับที่ 39 แจงให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจขยายระยะเวลาในการปฏิบัติตามมาตรฐาน IAS 39 จากที่กำหนดให้แล้วเสร็จในปี 2552 เป็นแล้วเสร็จตามความจำเป็นของแต่ละหน่วยงานแต่ไม่เกินปี 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทได้ดำเนินการทยอยตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ชั้นต่ำกว่ามาตรฐานในอัตราร้อยละ 50 ของส่วนต่างระหว่างยอดหนึ่งคงค้างตามบัญชีกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของหลักประกัน

3.7 อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

แสดงรายการตามราคาทุน ณ วันที่ซื้อหรือได้มาหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม การคำนวณค่าเสื่อมราคาใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี

กรณีอุปกรณ์ที่มีมูลค่าต่อหน่วยไม่ถึง 20,000 บาท รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ซื้อทั้งจำนวน

3.8 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพกับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ไทยมั่นคง ซึ่งจดทะเบียนแล้ว และได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตั้งแต่วันที่ 24 กรกฎาคม 2545 มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงเทพ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ซึ่งพนักงานบริษัททุกคนเป็นสมาชิกกองทุนและจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุน ในอัตราร้อยละ 3 ของค่าจ้างและบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนส่วนของนายจ้างในอัตราร้อยละ 5-10 ของค่าจ้างพนักงานแต่ละราย

3.9 การประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทต้องใช้การประมาณและการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4. ข้อมูลเพิ่มเติม

4.1 เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
เงินสด	0.04	0.04	0.04	0.04
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	10.66	10.66	10.66	7.76
- ออมทรัพย์	5.75	5.73	5.73	8.65
รวม	<u>16.45</u>	<u>16.43</u>	<u>16.43</u>	<u>16.45</u>

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ในงบกระแสเงินสด)

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2552	2552	2551
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	16.45	16.43	16.43	16.45
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16.45	16.43	16.43	16.45

4.2 เงินให้สินเชื่อแก่สถาบันการเงินสุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2552	2552	2551
เงินให้สินเชื่อแก่สถาบันการเงิน	1,010.00	1,010.00	1,010.00	220.00
บวก ดอกเบี้ยค้างรับ	0.08	0.08	0.08	0.03
รวมเงินให้สินเชื่อแก่สถาบันการเงินสุทธิ	1,010.08	1,010.08	1,010.08	220.03

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 บริษัทมีเงินให้สินเชื่อแก่สถาบันการเงินจำนวน 1,010 ล้านบาท และ 220 ล้านบาท ซึ่งเป็นการซื้อตราสารหนี้ธนาคารแห่งประเทศไทย อายุไม่เกิน 1 เดือน และได้รับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 0.75 - 2.731 และ 2.25 - 3.25 ต่อปี ตามลำดับ

4.3 เงินลงทุน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2552	2552	2551
เงินลงทุนระยะสั้น ตัวสัญญาใช้เงิน	180.00	180.00	180.00	-
เงินลงทุนระยะยาว ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด ตราสารหนี้ภาคเอกชน	-	119.98	119.98	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 4.8) บริษัท นิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท.(4) จำกัด	-	0.01	0.01	-
รวมเงินลงทุน	180.00	299.99	299.99	-

บริษัทได้ซื้อตราสารหนี้ภาคเอกชน (หุ้นกู้ด้อยสิทธิ) จากบริษัทย่อยจำนวน 11,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10,000 บาท เป็นจำนวนเงิน 119.98 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนเดือนธันวาคม 2555

4.4 สิทธิเรียกร้องในลูกหนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2552	2552	2551
สิทธิเรียกร้องในลูกหนี้	419.75	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เอสเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ประจำปี 2552
 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

NOTE TO THE FINANCIAL STATEMENT

วันที่ 29 ธันวาคม 2552 บริษัทได้ทำสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องให้บริษัทย่อยจำนวน 419.99 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้ดำเนินการตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยออกหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนำแก่ผู้ลงทุนจำนวน 300 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิให้บริษัทจำนวน 120 ล้านบาท มีการทยอยชำระคืนหุ้นกู้ด้วยกระแสรายรับจากสิทธิเรียกร้องในค่างวดตามสัญญากู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัย ครั้งที่ 1/2552 หุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอนเดือนธันวาคม 2555 เมื่อหุ้นกู้ครบกำหนดบริษัทจะซื้อคืนสิทธิเรียกร้องจากบริษัทย่อย

ในงวดนี้ บริษัทย่อยมีสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้จำนวน 419.75 ล้านบาท และยังไม่ได้รับเงินจากบริษัทจำนวน 0.24 ล้านบาท โดยตั้งบริษัทเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนดังกล่าว

4.5 เงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
ลูกหนี้แบบไม่มีเงื่อนไข	953.18	953.18	1,447.00	
ลูกหนี้แบบมีเงื่อนไข	7.55	7.55	9.00	
ลูกหนี้ที่มีส่วนลด	198.31	198.31	241.83	
สิทธิเรียกร้องการรับชำระหนี้	111.45	111.45	139.72	
	1,270.49	1,270.49	1,837.55	
หัก ส่วนต่ำกว่ามูลค่า	64.57	64.57	69.44	
เงินลงทุนในลูกหนี้	1,205.92	1,205.92	1,768.11	
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	61.04	61.04	48.11	
รวมเงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ	1,144.88	1,144.88	1,720.00	

ลูกหนี้แบบมีเงื่อนไข เป็นการซื้อโดยผู้ขายยังคงมีภาระรับความเสี่ยงจากหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้น การชำระราคาในลูกหนี้ส่วนนี้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาสรุปความเข้าใจการซื้อขายและการให้บริการตามสัญญาการให้สินเชื่อ (Participating Obligation Agreement) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 1

บริษัทไม่ได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้แบบมีเงื่อนไข เนื่องจากลูกหนี้ดังกล่าวเป็นภาระของผู้ขายที่จะรับความเสี่ยงจากหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้นตามสัญญาดังกล่าวในวรรคก่อน

จำแนกตามประเภทการจัดชั้น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท 2552			
	เงินลงทุนในลูกหนี้	มูลหนี้หลังหักหลักประกัน	อัตราร้อยละที่ใช้ในการตั้งค่าเผื่อ	สำรองชั้นต่ำที่พึงกันตามเกณฑ์ ธปท.
จัดชั้นปกติ	923.54	122.52	1	1.22
จัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ	137.52	1.37	2	0.03
จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน				
- ส่วนที่ยังไม่ได้ใช้เกณฑ์ IAS39	14.39	2.76	50	1.38
จัดชั้นสงสัย	52.03	10.17	100	10.17
จัดชั้นสงสัยจะสูญ	78.44	24.91	100	24.91
รวม	1,205.92	161.73		37.71
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญส่วนที่เกินสำรองชั้นต่ำ				23.33
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามบัญชี				61.04

NOTE TO
THE FINANCIAL
STATEMENT

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ศกส. จำกัด (มหาชน) มีสำนักงานใหญ่และโรงงานผลิตอยู่ที่เลขที่ 31 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสามยุคใต้ เขตเมืองหลวงเก่า กรุงเทพมหานคร 10150 และ 2552 (เลข: 2551)

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท 2551			
	เงินสดหมุน ในลูกหนี้	มูลหนี้หลังหัก หักประกัน	อัตราร้อยละ ที่ใช้ในการ ตั้งค่าเผื่อ	สำรองขึ้นค่า ที่พึงกัน ตามเกณฑ์ ธปท.
จัดชั้นปกติ	1,406.86	145.54	1	1.45
จัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ	202.06	2.33	2	0.05
จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน				
- ส่วนที่ยังไม่ได้ใช้เกณฑ์ IAS39	79.67	0.96	20	0.19
จัดชั้นสงสัย	35.82	9.58	100	9.58
จัดชั้นสงสัยจะสูญ	43.70	17.69	100	17.69
รวม	1,768.11	176.10		28.96
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญส่วนที่เกินสำรองขึ้นค่า				19.15
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามบัญชี				48.11

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551 จำนวน 61.04 ล้านบาท และ 48.11 ล้านบาท บริษัทใช้หลักเกณฑ์ในการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามนโยบายการบัญชีข้อ 3.6 ซึ่งจำนวนที่ต้องกันตามเกณฑ์ของบริษัทมีจำนวน 37.71 ล้านบาท และ 28.96 ล้านบาท และสำรองส่วนเพิ่มจำนวน 23.33 ล้านบาท และ 19.15 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อทยอยการกันสำรองของหนี้จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐานตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

4.6 อุปกรณ์สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท 2552								
	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				ราคาสุทธิ
	ต้นงวด	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ปลายงวด	ต้นงวด	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ปลายงวด	
อุปกรณ์	9.69	0.36	-	10.05	8.72	0.55	-	9.27	0.78
อื่นๆ	0.79	-	-	0.79	0.07	0.16	-	0.23	0.56
รวม	10.48	0.36	-	10.84	8.79	0.71	-	9.50	1.34
ค่าเสื่อมราคา									0.71

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท 2551								
	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				ราคาสุทธิ
	ต้นงวด	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ปลายงวด	ต้นงวด	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ปลายงวด	
อุปกรณ์	13.41	0.49	4.21	9.69	11.84	1.04	4.16	8.72	0.97
อื่นๆ	0.13	0.79	0.13	0.79	0.13	0.07	0.13	0.07	0.72
รวม	13.54	1.28	4.34	10.48	11.97	1.11	4.29	8.79	1.69
ค่าเสื่อมราคา									1.11

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัทหลักทรัพย์เอเซีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

NOTE TO THE FINANCIAL STATEMENT

4.7 สินทรัพย์อื่นสุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551	2552	2551
รายได้ค้างรับ	4.95	4.73	4.73	5.87
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ	0.52	0.52	0.52	0.74
เงินมัดจำและประกัน	0.72	0.72	0.72	0.73
ลูกหนี้อื่น	2.25	2.25	2.25	1.74
สินทรัพย์อื่นๆ	3.05	3.13	3.13	2.98
รวมสินทรัพย์อื่น	11.49	11.35	11.35	12.06
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1.99	1.99	1.99	1.51
รวมสินทรัพย์อื่นสุทธิ	9.50	9.36	9.36	10.55

4.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทได้จัดตั้งบริษัท นิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (4) จำกัด เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจ การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1) บริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ บริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงิน 100,000 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) เป็นทุนที่ออกและชำระแล้ว 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.50 บาท เป็นเงิน 25,000 บาท (สองหมื่นห้าพันบาทถ้วน) บริษัทถือหุ้นจำนวน 4,950 หุ้น เป็นเงิน 12,375 บาท (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3) คิดเป็นร้อยละ 49.50 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

หน่วย : ล้านบาท

	บริษัท นิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท.(4) จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชี ระหว่างกัน	
	2552	2551	2552	2551
สินทรัพย์รวม	420.22	-	299.92	-
หนี้สินรวม	420.25	-	299.96	-
ส่วนรวมผู้ถือหุ้น/เงินกองทุน	(0.03)	-	(0.04)	-
รายได้รวม	0.21	-	0.21	-
ค่าใช้จ่ายรวม	(0.27)	-	(0.26)	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(0.06)	-	(0.05)	-

4.9 หุ้นกู้และตราสารหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2552	2551
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	1,733.73	1,733.73	1,331.41
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน	300.00	-	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดบัญชี	0.73	-	-
รวม	2,033.00	1,733.73	1,331.41

ตั๋วสัญญาใช้เงิน

เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น ครบกำหนดชำระในปี 2553 ทั้งจำนวน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 – 1.55 ต่อปี

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน

ในปี 2552 บริษัทย่อยออกหุ้นกู้ชนิดมีประกันจำนวน 300 ล้านบาท จำหน่ายแก่ผู้ลงทุนตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ มีการกำหนดค่างวดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยทุกเดือน หุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอนเดือนธันวาคม 2555 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.5 ต่อปี

4.10 หนี้สินอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2552	2551
เจ้าหนี้สัญญาแบบมีเงื่อนไข	7.79	7.79	9.10
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	5.26	5.15	11.59
หนี้สินอื่น ๆ	9.66	9.07	7.03
รวม	22.71	22.01	27.72

เจ้าหนี้สัญญาแบบมีเงื่อนไข

เป็นเงินค่าซื้อสินค้าส่วนที่ชำระราคาแบบมีเงื่อนไข ร้อยละ 20 ของมูลค่าซื้อขาย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.5 เจ้าหนี้สัญญาแบบมีเงื่อนไขนี้มีกำหนดการชำระแก่ผู้ขายภายหลังจากการชำระคืนเงินต้นของพันธบัตรแก่ผู้ถือพันธบัตรของบริษัทครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้บริษัทสามารถหักลูกหนี้ที่ค้างชำระและส่วนต่างที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการบังคับชำระหนี้ได้ไม่ครบออกจากยอดที่จะต้องชำระตามสัญญา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัทหลักทรัพย์เอเซียอิมูอากายและบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 2551

NOTE TO THE FINANCIAL STATEMENT

4.11 ทุน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2552	2552	2551
ทุนประเดิม	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
ทุนเพิ่มเติมจากกระทรวงการคลัง	100.00	100.00	-	-
รวม	1,100.00	1,100.00	1,000.00	1,000.00

เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2552 บริษัทได้รับทุนเพิ่มจากกระทรวงการคลัง จำนวน 100 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายธุรกรรม

4.12 การจัดสรรกำไรสุทธิ

คณะกรรมการประเมินผลงานรัฐวิสาหกิจมีมติเห็นชอบการประเมินประจำปี 2551 และสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจอนุมัติให้จัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2551 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2552	2551
สำรองตามกฎหมาย	10.89	8.80
นำส่งรายได้แผ่นดิน	8.80	0.53
โบนัสกรรมการ	0.53	2.27
โบนัสพนักงาน	2.27	22.49
รวมจัดสรร	22.49	

โบนัสกรรมการและพนักงาน บริษัทได้ประมาณค่าใช้จ่ายไว้ ณ วันสิ้นงวดปี 2551 จำนวน 3.31 ล้านบาท แต่จ่ายจริงต่ำกว่าประมาณการ จำนวน 0.75 ล้านบาท ซึ่งปรับปรุงโอนเข้ากำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรแล้ว

ในปี 2552 บริษัทได้นำส่งรายได้แผ่นดินจากการจัดสรรกำไรสุทธิปี 2551 จำนวน 8.80 ล้านบาท และได้นำส่งรายได้แผ่นดินระหว่างกาลจากกำไรสุทธิครั้งแรกของปี 2552 จำนวน 1.31 ล้านบาท รวมรายได้แผ่นดินนำส่งคลังในปี 2552 จำนวน 10.11 ล้านบาท

4.13 สัญญาระหว่างกัน

วันที่ 29 ธันวาคม 2552 บริษัทได้ทำสัญญาให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยบริษัทจะให้กู้ยืมเงินเป็นจำนวนเท่ากับกระแสเงินสดที่ไม่เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ย เงินต้น ของหุ้นกู้ รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือภาระผูกพันต่างๆ และมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยธุรกรรมซื้อคืนพันธบัตรระยะ 1 วัน และบริษัทได้ทำสัญญาบริหารงานให้บริษัทย่อย ภายใต้สัญญาบริหารนิติบุคคล เฉพาะกิจและการตั้งตัวแทนเรียกเก็บหนี้ โดยบริษัทจะได้รับค่าบริการตามสัญญา

4.14 คดีที่อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธ.ค.52	
	จำนวนคดี	จำนวนทุนทรัพย์
ศาลอุทธรณ์		
คดีแพ่ง	1	916.97
ศาลแรงงาน		
คดีแรงงาน	1	8.85
ศาลฎีกา(ชั้นอุทธรณ์)		
คดีแรงงาน	5	80.58
รวมทั้งสิ้น	7	1,006.40

บริษัทมีคดีที่ถูกบุคคลภายนอกรวมอดีตพนักงานของบริษัทฟ้องเป็นจำเลย 7 คดี มีทุนทรัพย์เป็นเงิน 1,006.40 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

คดีแพ่ง บริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยในข้อหาละเมิด หมิ่นประมาท 1 คดี โดยบริษัท ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องซึ่งมีทุนทรัพย์เป็นเงิน 916.97 ล้านบาท ศาลชั้นต้นได้พิพากษายกฟ้องแล้ว(ให้บริษัทชนะคดี) เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2551 ขณะนี้อยู่ในชั้นพิจารณาของศาลอุทธรณ์

คดีแรงงาน บริษัทถูกอดีตพนักงานฟ้องเรียกค่าเสียหายโดยอ้างว่าบริษัทเลิกจ้างไม่เป็นธรรม และเรียกค่าชดเชยและสิทธิประโยชน์อื่น รวม 6 คดี มีทุนทรัพย์เป็นเงิน 89.43 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลแรงงานชั้นต้น 1 คดี มีทุนทรัพย์ เป็นเงิน 8.85 ล้านบาท และอยู่ในชั้นพิจารณาอุทธรณ์ของศาลฎีกา 5 คดี มีทุนทรัพย์เป็นเงิน 80.58 ล้านบาท โดยมี 1 คดี ทุนทรัพย์ 36.83 ล้านบาท ศาลแรงงานกลางได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินจำนวน 0.84 ล้านบาท และมี 1 คดี ทุนทรัพย์ 17.90 ล้านบาท ศาลแรงงานกลางได้พิพากษาให้บริษัทชำระค่าจ้างจำนวน 4,079.99 บาท และอีก 3 คดี ทุนทรัพย์ 25.85 ล้านบาท ศาลแรงงานกลางได้พิพากษายกฟ้อง (ให้บริษัทชนะคดี)

4.15 การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการและผู้จัดการและประธานคณะกรรมการของบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงิน เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2553

หลักการ ตลาดรองสินเชื่อ ที่อยู่อาศัย

ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดแรกและตลาดรอง สินเชื่อที่อยู่อาศัย

- หลักการ คือ
- ระดมเงินจากตลาดทุนมาให้ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยรับซื้อสินเชื่อ ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยกลายเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้
 - นำสินเชื่อนั้นมาหมุนหลังตราสารทางการเงิน เป็นการระดมเงินจากตลาดทุน และพัฒนาตลาดทุน
- ประโยชน์หลัก คือ ช่วยสร้างเสถียรภาพของระบบการเงิน และความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชน



ประโยชน์ของ บตท.

ระบบเศรษฐกิจโดยรวม

เสริมสร้างเสถียรภาพของระบบการเงิน โดยการลดความเสี่ยงจาก Funding Mismatch ของระบบการเงิน ลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและด้านเครดิตของสถาบันการเงิน พัฒนาตลาดทุนให้กว้างและลึกขึ้นจากการออกตราสารหนี้ที่ซับซ้อนขึ้น สนับสนุนการเจริญเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ และประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

สถาบันการเงิน

- ลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เกิดจากการนำเงินระยะสั้นมาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยระยะยาว
- ลดความเสี่ยงด้านเครดิตจากการขายสินเชื่อออกไป
- ลดความต้องการในการดำรงเงินกองทุนขั้นต่ำ

ตลาดทุน

- มีการออกตราสารที่ซับซ้อนมากขึ้น เป็นการพัฒนาตลาดทุนให้กว้างและลึกขึ้น
- แหล่งเงินออมระยะยาวมีทางเลือกในการลงทุนในตราสารหนี้ระยะยาวที่มีความเสี่ยงต่ำมากขึ้น

ภาคอสังหาริมทรัพย์

- มีการเจริญเติบโตจากความต้องการและความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนอย่างต่อเนื่อง

ประชาชน

- สามารถเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น
- ลดความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หากเลือกสินเชื่อดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว
- มีทางเลือกในการลงทุนมากขึ้น



บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
Secondary Mortgage Corporation



บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

393 อาคารสำนักงานสีลม ชั้นที่ 5 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทร 0 2685 0695 โทรสาร 0 2685 0637-8

Secondary Mortgage Corporation

393 Silom Office Tower, 5th Floor, Silom Road, Silom, Bangrak, Bangkok 10500
Tel (662) 685 0695 Fax (662) 685 0637-8