

รายงาน
ประจำปี
2547

รก
53
1.1
2547



บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
Secondary Mortgage Corporation
รัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงการคลัง

สารบัญ

หน้า 1	สารจากประธานกรรมการ บตท.
หน้า 2	สารจากกรรมการและผู้จัดการ บตท.
หน้า 3	คณะกรรมการ บตท.
หน้า 4	คณะกรรมการบริหาร บตท., คณะกรรมการตรวจสอบ บตท.
หน้า 5	คณะกรรมการสรรหากำหนดค่าตอบแทนและวินัย บตท., คณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง บตท.
หน้า 6	คณะผู้บริหาร บตท., คณะผู้อำนวยการ บตท.
หน้า 7	โครงสร้างองค์กร บตท.
หน้า 8-9	โครงสร้างฝ่ายจัดการ บตท.
หน้า 10	ความเป็นมา และภารกิจหลัก บตท.
หน้า 11-15	ผลการดำเนินงานปี 2547
หน้า 16-18	แผนการดำเนินงานปี 2548
หน้า 19-21	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
หน้า 22	รายงานของผู้สอบบัญชี
หน้า 23-27	งบการเงิน
หน้า 28-36	หมายเหตุประกอบงบการเงิน

THAI NATIONAL ASSEMBLY LIBRARY



3961156598



รก
53
๒-๑
๒๕๖๗

สารจากประธานกรรมการ

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย



บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) ก่อตั้งเพื่อเป็นแหล่งเงินทุน เพื่อสนับสนุนการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ผ่านตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ซึ่งจะทำให้ระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความมั่นคงสมบูรณ์และอยู่ในมาตรฐานสากล

นับตั้งแต่วันที่เริ่มก่อตั้ง จนกระทั่งทุกวันนี้ เป็นที่น่ายินดีที่ บตท. ได้พัฒนาก้าวหน้าขึ้นเป็นลำดับ และเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยส่งเสริมให้ประชาชนไทย โดยเฉพาะในระดับล่างถึงระดับกลางมีที่อยู่เป็นของตนเอง ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐที่มุ่งให้ประชาชนคนไทยมีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตนเอง

สำหรับในปี 2548 คงจะเป็นปีที่ท้าทายสำหรับการดำเนินงานของ บตท. อันเนื่องมาจากความคาดหวังของประชาชนที่จะได้รับบริการที่ดีขึ้น ดังนั้น การดำเนินงานของ บตท. คงจะต้องมีการพัฒนาขีดความสามารถให้สูงขึ้นและมีการดำเนินงานที่ใช้ความระมัดระวังเพิ่มมากขึ้น ผมมั่นใจว่าด้วยความสามารถและความตั้งใจดีของคณะกรรมการฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกท่าน จะสามารถนำพาองค์กรให้เจริญก้าวหน้าตามเป้าหมายที่ได้ตั้งไว้ และสามารถสนองตอบต่อความต้องการของประชาชนรวมไปถึงนโยบายของภาครัฐในการช่วยการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต่อไป

ผมในนามของคณะกรรมการ ขอยืนยันว่า พร้อมทั้งจะให้การสนับสนุนแก่ฝ่ายบริหารและพนักงานทุกท่าน ที่จะร่วมกันสร้างความเจริญก้าวหน้าให้แก่ บตท. และเป็นกลไกของภาครัฐในการสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้นสืบไป

(นายนิติ ชัยสุตร)
ประธานกรรมการ

สิงห์มิตรรัฐบาล
สมบัติห้องสมุดรัฐสภา

สารจากกรรมการและผู้จัดการ

บริษัทตลาดรองสินเชื่อกู้ยืมอาศัย



บริษัทตลาดรองสินเชื่อกู้ยืมอาศัย (บตท.) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาตลาดรองสินเชื่อกู้ยืมอาศัยด้วยการนำหลักการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ มาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการช่วยกระตุ้นให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัว ซึ่งนับว่าเป็นภาคธุรกิจที่สำคัญในการวางรากฐานของสังคมในฐานะเป็นปัจจัยหนึ่งที่เป็นของมนุษย์ และในปี 2547 ที่ผ่านมานับเป็นอีกปีหนึ่งที่ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว มีโครงการต่างๆ เกิดขึ้นอย่างมากมายและต่อเนื่อง

สำหรับพัฒนาการความก้าวหน้าของ บตท. ในรอบปีที่ผ่านมา นอกจาก บตท. จะเพิ่มปริมาณธุรกรรมต่างๆ โดยเฉพาะกลยุทธ์การนำอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทุกช่วง 3 ปี 5 ปี 7 ปี ตลอดอายุสัญญา 30 ปี และอัตราดอกเบี้ยแบบขั้นบันได ซึ่งมีปริมาณธุรกรรมเพิ่มขึ้นอย่าง

น่าพอใจ บตท. ยังได้มีการลงนามในสัญญาความร่วมมือดำเนินธุรกิจกับ บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) และบริษัท ลินน์โฮม มอาร์ทเกจ จำกัด ทำหน้าที่เป็น Marketing Arms ช่วยในการจัดหาลูกค้าที่สนใจบริการสินเชื่อกู้ยืมอาศัย ซึ่งถือเป็นช่องทางหนึ่งที่สำคัญในการขยายปริมาณธุรกรรมของ บตท. ในอนาคต และ บตท. ได้เป็นผู้ริเริ่มในการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ รายแรกในประเทศไทย โดยการแปลงสินเชื่อกู้ยืมอาศัยเป็นหลักทรัพย์ด้วยการออกตราสารหนี้ Mortgage Backed Securities (MBS) จำนวน 600 ล้านบาท ระยะเวลา 1 ปี นับเป็นมิติใหม่ของการลงทุนในตลาดทุน

ในปีที่ผ่านมา บตท. ได้ดำเนินนโยบายการตลาดเชิงรุก เพื่อเผยแพร่ชื่อเสียงของ บตท. ให้เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางยิ่งขึ้น โดย บตท. ได้ร่วมในการจัดแสดงกิจกรรมต่างๆ เช่น การออกบูททั้งภาครัฐและเอกชน ซึ่งเป็นวิธีการเผยแพร่โฆษณาประชาสัมพันธ์โดยใช้ต้นทุนต่ำ (Low Cost Marketing) และการจัดสัมมนาร่วมกับผู้บริหารระดับสูงของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีต่อกัน อันจะมีผลต่อการทำธุรกิจร่วมกันทั้งในปัจจุบัน และภายภาคหน้า

สำหรับการดำเนินงานในปีต่อไป บตท. ต้องดำเนินงานด้วยความรอบคอบในสถานะที่ต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายที่มีแนวโน้มสูงขึ้นเรื่อยๆ ภาวะน้ำมันราคาแพง ทั้งหมดล้วนเป็นความเสี่ยงและภาวะกดดันต่อ บตท. อย่างไรก็ตาม บตท. ก็ยังคงมุ่งมั่นที่จะดำเนินงาน เพื่อให้สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของการจัดตั้ง บตท.

ท้ายที่สุดนี้ความเจริญก้าวหน้าทั้งหลายทั้งปวงดังกล่าวข้างต้นจะไม่สามารถล่วงไปได้ หากขาดความร่วมมือ ร่วมใจ และความมุ่งมั่นของพนักงานทุกท่าน โดยเฉพาะการได้รับการสนับสนุน และความไว้วางใจของผู้ใช้บริการสินเชื่อกู้ยืมอาศัยของ บตท. ทุกท่าน ตลอดจนคณะกรรมการของ บตท. และภาครัฐ

ผมในนามตัวแทนของพนักงาน บตท. ยืนยันที่จะร่วมกันผลักดันให้ บตท. เจริญก้าวหน้าและมั่นคง เพื่อเป็นทางเลือกหนึ่งของสินเชื่อกู้ยืมอาศัย สำหรับคนที่ต้องการมีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตนเองตลอดไป

(นายสิริวัฒน์ พรหมบุรี)
กรรมการและผู้จัดการ

คณะกรรมการ

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล



นายนิธิต ชัยสุตร
ประธานกรรมการบริหาร
ตำแหน่งอื่น
- ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง



นายสามารถ บูรณวัฒนาโชค
กรรมการ
ตำแหน่งอื่น
- ผู้อำนวยการอาวุโส
ฝ่ายนโยบายสถาบันการเงิน
ธนาคารแห่งประเทศไทย



นายวสันต์ เทียนหอม
กรรมการ
ตำแหน่งอื่น
- ผู้ช่วยเลขาธิการอาวุโส
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์
และตลาดหลักทรัพย์



นายอดิสรุ รตนันท์ราพุล
กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
ตำแหน่งอื่น
- กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ
บริษัท แอนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)



นายสิริวัฒน์ พรหมบุรี
กรรมการและเลขานุการ
ตำแหน่งอื่น
- กรรมการและผู้จัดการ
บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล

หมายเหตุ : กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ หมายถึง กรรมการอิสระ

ว่าที่ ร.ต. ชันธิชัย วิจิทขณะ
กรรมการ
ตำแหน่งอื่น
- รองอธิบดีกรมที่ดิน



นายสมศักดิ์ อิศวโกดิ
กรรมการ
ตำแหน่งอื่น
- รองกรรมการผู้จัดการ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ศ.ดร. สมบัติ อึ้งอรรถวิวัฒน์
กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
ตำแหน่งอื่น
- ศ. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์



ดร.ชาติชัย พาราสุภ
กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
ตำแหน่งอื่น
- ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส
ฝ่ายบริหารตราสารหนี้และธุรกิจสถาบันการเงิน
บริษัท เงินทุนแห่งชาติ จำกัด (มหาชน)



คณะกรรมการบริหาร

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย



นายวสันต์ เทียนหอม
ประธาน

ศ.ดร.สมบัติ ธำรงธัญวงศ์
กรรมการ



นายสมศักดิ์ อัสวโกดิ
กรรมการ

นายสิริวัฒน์ พรหมบุรี
กรรมการและเลขานุการ



คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย



นายสามารถ บูรณวัฒนาโชค
ประธาน

ว่าที่ ร.ต.ชั้นรัชชัย วิจักขณะ
กรรมการ



นายอดิสร ธนนันท์ราพุล
กรรมการ

นางวันเพ็ญ อรรถสุนเดชะ
เลขานุการ



คณะกรรมการสรรหากำหนดค่าตอบแทนและวินัย

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย



ศ.ดร.สมบัติ อารังรณวงศ์
ประธาน

ดร.ชาติชัย พาราสุข
กรรมการ



นายสมศักดิ์ อัครโกตี
กรรมการ

นางสาวสุพัชรา มั่นพลศรี
เลขานุการ



คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย



ดร.ชาติชัย พาราสุข
ประธาน

นายสุรชัย พงษ์พิทักษ์โสภณ
อนุกรรมการ



นายสิริวัฒน์ พรหมบุรี
อนุกรรมการ

นางอัญชลี สิมะเสถียร
เลขานุการ



คณะผู้บริหาร

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย



นายสิริวัฒน์ พรหมบุรี
กรรมการและผู้จัดการ

นายมานิต ยุคเกษมวงศ์
รองกรรมการผู้จัดการ



นายพงษ์ธร คุณานุสรณ์
รองกรรมการผู้จัดการ



คณะผู้อำนวยการ

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย



นางวันเพ็ญ อรรถชุนเดชะ
ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบ

นางสาวสุพัชรา มั่นพลศรี
ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล



นางอัญชลี สิมะเสถียร
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยง

นายสินสมบัติ สิงห์ทะนุประเสริฐ
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน



นายวิภาช บุญดิเรก
ผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อ 1

นายสมพงษ์ จีระประภาพันธุ์
ผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อ 2



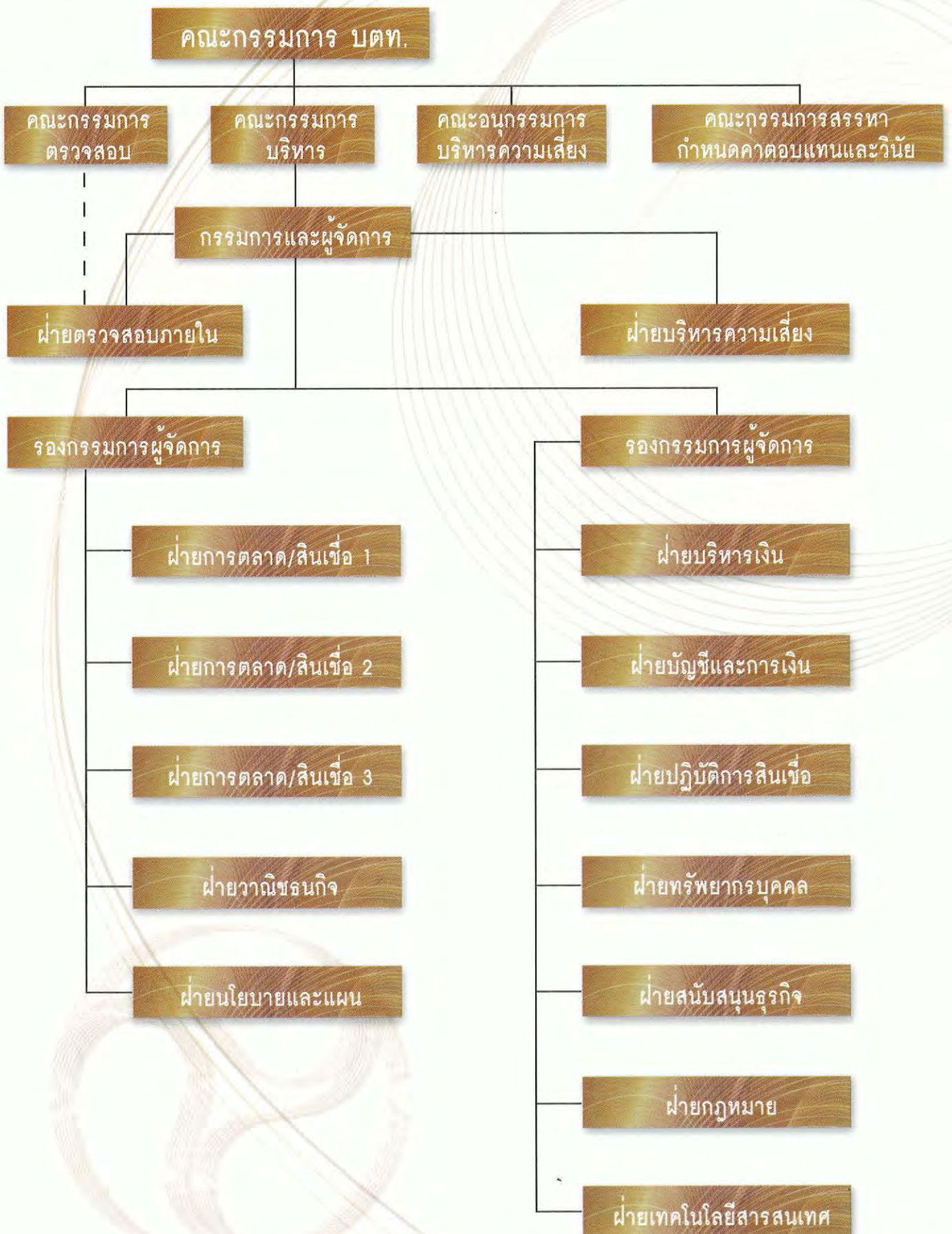
นายยรรยง ภิรมย์จิตต์
ผู้อำนวยการฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ

นายวุฒิชัย ปุณณลิ้มกุล
ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการสินเชื่อ



โครงสร้างองค์กร

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย



โครงสร้างฝ่ายจัดการ

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล

ฝ่ายงานของ บตท. ประกอบด้วย 14 ฝ่าย

ฝ่ายการตลาดสินเชื่อ 1,2,3

มีหน้าที่ดำเนินงานด้านการตลาดและวิเคราะห์ข้อมูลด้านธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดซื้อสินเชื่อให้เป็นไปตามนโยบายขององค์กร รวมทั้งวางแผนและกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้การดำเนินธุรกรรมของ บตท. บรรลุเป้าหมายการจัดซื้อตามที่กำหนด

ฝ่ายพาณิชย์

มีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของ บตท. รวมทั้งให้คำปรึกษาแก่หน่วยงานภายนอกในการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จากกองสินเชื่อ การบริหารจัดการนิติบุคคลเฉพาะกิจที่เกิดจากโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

ฝ่ายนโยบายและแผน

มีหน้าที่ศึกษา วิเคราะห์ และจัดทำแผนงานเชิงกลยุทธ์ของ บตท. ให้มีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ การเงิน และอื่นๆ ทั้งภายในและภายนอก ทำการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ตามแผนงาน จัดทำงบประมาณที่เกี่ยวข้องกับแผนงานขององค์กรทั้งระบบ ประเมินทิศทางด้านนโยบายและกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานของ บตท. ให้เหมาะสมและเป็นที่ยอมรับได้ รวมทั้งจัดทำรายงานประจำปีและรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อผู้บริหารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอก

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

มีหน้าที่จัดทำรายงานทางการเงินและวิเคราะห์สรุปผลการดำเนินงาน นำเสนอข้อมูลทางบัญชีและการเงิน และควบคุมรายการทางงบประมาณและการเงินตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่อผู้บริหารหน่วยงานต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกให้มีความถูกต้องครบถ้วน เชื่อถือได้และทันเวลา

ฝ่ายปฏิบัติการสินเชื่อ

มีหน้าที่ตรวจสอบการรับโอนกองสินเชื่อและเอกสารสำคัญของลูกหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขาย ติดตามการบริหารกองสินเชื่อ รวมถึงการบริหารหนี้ค้างชำระและการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ จัดให้มีการประเมินราคาหลักประกันของกองสินเชื่อที่จัดซื้อมาให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย และจัดทำข้อมูลและรายงานเกี่ยวกับลูกหนี้และรายละเอียดลูกหนี้ต่างๆ ให้มีความถูกต้องและเชื่อถือได้

ฝ่ายบริหารเงิน

มีหน้าที่ในการจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการรับฝากเงิน ปล่อยเงิน และออกพันธบัตรเพื่อการระดมทุนของ บตท. การบริหารสภาพคล่องและการลงทุนในช่องทางการลงทุน เพื่อให้การบริหารจัดการกระแสเงินมีประสิทธิภาพตามนโยบายขององค์กร

ฝ่ายทรัพยากรบุคคล

มีหน้าที่ด้านการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ ด้านการจัดการทรัพยากรบุคคล การพัฒนาบุคลากร การวางแผนนโยบายเกี่ยวกับสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ กำหนดแผนงานบุคลากรให้มีความสัมพันธ์กับโครงสร้างองค์กร

ฝ่ายสนับสนุนธุรกิจ

มีหน้าที่จัดการงานธุรการงานบริการ และงานประชาสัมพันธ์ให้เหมาะสมตามแผนงานและนโยบายของ บตท. งานเลขานุการผู้บริหารและคณะกรรมการต่างๆ รวมถึงงานสำนักงานและควบคุมดูแลทรัพย์สินต่างๆ ขององค์กร

ฝ่ายกฎหมาย

มีหน้าที่ร่างและจัดเตรียมนิติกรรมสัญญาต่างๆ ให้คำปรึกษาและคำแนะนำด้านกฎหมายเพื่อให้การดำเนินงานของ บตท. เป็นไปด้วยความถูกต้อง ดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการของ บตท.

ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ

มีหน้าที่พัฒนาระบบสารสนเทศ ควบคุมป้องกันระบบฐานข้อมูลให้มีความปลอดภัย และมีความถูกต้องเชื่อถือได้ จัดให้มีระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่เหมาะสมเข้ามาใช้งานภายใน บตท. ให้คำปรึกษา ติดตาม ประเมินผล และแก้ไขปัญหาจากการใช้งานระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามแผนงานและนโยบายของ บตท. ที่วางไว้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน รองรับการขยายตัวของ บตท. ทั้งระยะสั้นและระยะยาว

ฝ่ายบริหารความเสี่ยง

มีหน้าที่พัฒนาและจัดทำระบบบริหารความเสี่ยง เครื่องมือในการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งให้มีการนำระบบบริหารความเสี่ยงไปปฏิบัติให้มั่นใจได้ว่า สามารถลดความเสี่ยงหรือควบคุมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดการใช้ทรัพยากรต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุเป้าหมายขององค์กร และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงการสอบทานปรับปรุงการปฏิบัติงานให้มีความเหมาะสม และให้มีการบริหารจัดการเป็นไปในแนวทางการกำกับดูแลที่ดี

ฝ่ายตรวจสอบภายใน

มีหน้าที่ตรวจสอบ สอบทานและให้ความเห็น ข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับระบบการบริหารงานการดำเนินงานระบบบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดี ความถูกต้องเชื่อถือได้ของการรายงานผลการดำเนินงานทางการเงิน รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ขอบบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งจากภายในและภายนอก เพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายตามที่กำหนดไว้

ความเป็นมา และภารกิจหลัก

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล

ความเป็นมาของ บตท.

แนวความคิดเริ่มต้นในการก่อตั้งบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล (บตท.) ได้ถูกกำหนดไว้ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 - พ.ศ. 2539) ซึ่งวางแนวทางให้มีการพัฒนาตลาดการเงินการคลังและตลาดทุน ในด้านการพัฒนาเครื่องมือและช่องทางการออมเงินระยะยาวในประเทศ โดยมีนโยบายในการส่งเสริมการพัฒนาระบบการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นตราสารทางการเงิน หรือที่เรียกว่า **Securitization** รวมทั้งให้มีการพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อบุคคลควบคู่กันไป

ต่อมา กระทรวงการคลัง โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังในสมัยนั้นคือ นายธารินทร์ นิมมานเหมินท์ ได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการศึกษาและพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อบุคคลขึ้นเมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2536 ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงินและผู้แทนจากหน่วยงานภาครัฐและเอกชนรวม 20 ท่าน เพื่อศึกษาถึงแนวทางการจัดตั้งระบบตลาดรองสินเชื่อบุคคล คณะกรรมการดังกล่าวได้มีการศึกษาสรุปประเด็นสำคัญต่างๆ และนำเสนอกระทรวงการคลังอย่างต่อเนื่องจนกระทั่งเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2540 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบร่างพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคลตามที่กระทรวงการคลังเสนอ และได้มีการประกาศพระราชกำหนดนี้ลงในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2540

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล (บตท.) จัดตั้งขึ้นโดยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล พ.ศ. 2540 ด้วยทุนประเดิมจากธนาคารแห่งประเทศไทย 1,000 ล้านบาท มีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจประเภทสถาบันการเงินในสังกัดกระทรวงการคลัง โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อบุคคล ด้วยการนำหลักการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์มาใช้เพื่อให้สามารถระดมทุนสำหรับการขยายสินเชื่อบุคคลให้ได้มากเพียงพอและสม่ำเสมอ และเป็นการขยายสินเชื่อบุคคลในวงกว้างขึ้น เพื่อมีส่วนช่วยแก้ไขปัญหารูขรุขระของประเทศไทยที่ประสบภาวะซบเซา

ภารกิจหลักของ บตท.

ภารกิจสำคัญของ บตท. คือการมีบทบาทในตลาดรองสินเชื่อบุคคล รวมทั้งการสนับสนุนธุรกิจสินเชื่อบุคคลของสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อบุคคลในตลาดแรก เพื่อให้ธุรกิจสินเชื่อบุคคลสามารถขยายตัวเติบโตขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้สถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อบุคคลได้มีแหล่งเงินทุนระยะยาวในอัตราดอกเบี้ยต่ำ ทำให้ประชาชนผู้ใช้บริการสินเชื่อบุคคลสามารถกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลง อันจะส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจและการฟื้นฟูสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ รวมทั้งเป็นการสร้างเสถียรภาพของสถาบันที่ปล่อยสินเชื่อบุคคลให้มีแหล่งเงินทุนระยะยาว และเป็นการพัฒนาตลาดตราสารหนี้ระยะยาวต่อไป



ผลการดำเนินงานปี 2547

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัท

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัท (บตท.) ได้ดำเนินธุรกรรมหลักบรรลุภารกิจ ได้แก่ การจัดซื้อสินเชื่อบริษัท และการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ได้อย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้นอย่างเด่นชัด

โดยในปี 2547 บตท. สามารถขยายปริมาณธุรกรรมการจัดซื้อสินเชื่อบริษัทได้จำนวน 2,490 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2546 คิดเป็นร้อยละ 128 โดยได้ใช้กลยุทธ์ในการร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจ รวมทั้งใช้กลยุทธ์กำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ทุกช่วง 3 ปี 5 ปี 7 ปี ตลอดอายุสัญญา 30 ปี และอัตราดอกเบี้ยแบบขั้นบันได ทั้งนี้ สินเชื่อบริษัทที่จัดซื้อได้ในปี 2547 ดังกล่าว สามารถแบ่งกลุ่มตามสถาบันที่จัดหาลูกค้าให้กับ บตท. ได้แก่ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไทยเคหะ จำกัด มีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 78 ของยอดจัดซื้อทั้งหมด รองลงมา รับซื้อจากบริษัท บริหารสินทรัพย์ เพทาย จำกัด บริษัท เงินทุนสินเชื่ออุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และบริษัท เงินทุน แอ็ดวานซ์ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 11, 10 และร้อยละ 1 ตามลำดับ นอกจากนี้ในปี 2547 บตท. ได้มีการลงนามสัญญาความร่วมมือดำเนินธุรกิจกับบริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (AEON) โดยให้ AEON ทำหน้าที่เป็น Marketing Arms อีกรายหนึ่งในการจัดหาลูกค้าที่สนใจบริการสินเชื่อบริษัท ซึ่งถือว่าเป็นช่องทางหนึ่งที่สำคัญในการขยายปริมาณธุรกิจของ บตท. ในอนาคต

สำหรับการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ในปี 2547 บตท. สามารถแปลงสินเชื่อบริษัทเป็นหลักทรัพย์ด้วยการออกตราสาร Mortgage Backed Securities (MBS) จำนวน 600 ล้านบาท ระยะเวลา 1 ปี เป็นตราสาร MBS แรกของประเทศไทย นับเป็นการเปิดมิติใหม่ของการลงทุนในตลาดทุน

ผลประกอบการในปี 2547 บตท. มีรายได้รวม 141.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 53 แบ่งเป็นรายได้จากดอกเบี้ยและเงินปันผลรับจำนวน 131.93 ล้านบาท รายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย จำนวน 9.56 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันในด้านค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเช่นกันจากการออกพันธบัตร บตท. จำนวน 1,037 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายรวม 128.76 ล้านบาท และจะมีกำไรสุทธิจำนวน 6.74 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 38 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายพิเศษจำนวนรวม 5.99 ล้านบาท ทั้งนี้หากไม่นับรวมค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะทำให้ บตท. มีกำไรสุทธิจำนวน 12.73 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2546 คิดเป็นร้อยละ 17

ด้านสินทรัพย์ในปี 2547 มีจำนวนรวม 3,684.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 20 ขณะที่หนี้สินรวมมีจำนวน 2,546.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 31 และส่วนของเงินกองทุนมีจำนวน 1,138.43 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 0.22 จากปีก่อน

ตารางผลการดำเนินงานปี 2547

หน่วย : ล้านบาท

	ผลการดำเนินงาน		เปลี่ยนแปลง	
	ณ ธ.ค. 46	ณ ธ.ค. 47	(+/-)	% (+/-)
สินทรัพย์	3,079.93	3,684.45	604.52	19.63
หนี้สิน	1,943.98	2,546.02	602.04	30.97
รายได้ ¹⁾	92.23	141.49	49.26	53.41
ค่าใช้จ่าย ²⁾	81.37	128.76 ⁴⁾	47.39	58.24
กำไรสุทธิ ³⁾	12.13	13.53	1.40	11.54

รายได้ ¹⁾ หมายถึง รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล และรายได้ที่ไม่ใช่ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่าย ²⁾ หมายถึง ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญและค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่ดอกเบี้ย

กำไรสุทธิ ³⁾ หมายถึง กำไรสุทธิก่อนหักโบนัสกรรมการและพนักงาน

⁴⁾ หมายถึง ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายพิเศษ จำนวน 5.99 ล้านบาท

บตท. มีความสามารถในการทำกำไรที่ดีขึ้นเล็กน้อย (หากไม่รวมค่าใช้จ่ายพิเศษ) โดยมีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 1.12 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีอัตราร้อยละ 0.96 อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณากำไรสุทธิต่อจำนวนพนักงานพบว่ามีความสามารถในการทำกำไรทรงตัวอยู่ที่ 0.22 ล้านบาทต่อคน

รายการ	2543	2544	2545	2546	2547e
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	22.40	18.41	1.53	10.86	12.73*
กำไรสุทธิต่อจำนวนพนักงาน (ล้านบาทต่อคน)	0.64	0.50	0.04	0.22	0.22
ผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	2.25	1.64	0.14	0.96	1.12

หมายเหตุ * ปี 2547 กำไรสุทธิไม่รวมค่าใช้จ่ายควรวรรณ เงินกันสำรองหนี้ด้วยคุณภาพ และค่าใช้จ่ายประเมินลูกหนี้ ธอส. รวมทั้งสิ้น 5.99 ล้านบาท

บตท. มีสินทรัพย์สภาพคล่องลดลง เนื่องจากปริมาณธุรกรรมในการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มากขึ้น โดยพิจารณาได้จากสินทรัพย์ในรูปเงินสด เงินฝากสถาบันการเงิน และหลักทรัพย์ซื้อโดยมีสัญญาขายคืน มีมูลค่ารวม 663 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18 ของสินทรัพย์ทั้งหมดลดลงจากปี 2546 ที่มีอัตราส่วนร้อยละ 55 ของสินทรัพย์ทั้งหมด

การระดมทุนโดยการออกพันธบัตร บตท. จำนวน 1,037 ล้านบาท และใช้สภาพคล่องเดิมที่มีอยู่บางส่วนในการขยายปริมาณธุรกรรม จึงทำให้อัตราส่วนหนี้ และอัตราส่วนหนี้ต่อทุนเพิ่มขึ้น

รายการ	2543	2544	2545	2546	2547e
อัตราส่วนหนี้ (Debt Ratio) (ร้อยละ)	42.81	41.77	40.97	63.12	69.10
อัตราส่วนหนี้ต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) (เท่า)	0.75	0.72	0.69	1.71	2.24

ด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Management)

นโยบายบริหารความเสี่ยง

- กำหนดมาตรฐานในการประเมินฐานะ ผลการดำเนินงาน และการรายงานความเสี่ยงที่มีรายละเอียดเพียงพอเพื่อใช้ประเมินการเปลี่ยนแปลงหรือผลกระทบต่อ บตท. และการตัดสินใจของผู้บริหาร
- มาตรฐานในการประเมินฐานะและผลการดำเนินงานชัดเจน มีการจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการ บตท. และมีการทบทวนจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง
- กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานชัดเจน การบริหารงานของแต่ละฝ่ายงานมีการควบคุมและบริหารความเสี่ยงในการปฏิบัติงานของตน อย่างครบถ้วน มีการระบุไว้เป็นลายลักษณ์อักษร
- ในการกำหนดประเภทของเครื่องมือทางการเงิน การพัฒนาผลิตภัณฑ์ การบริการ ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ป้องกันความเสี่ยงและการดำรงฐานะทางการเงินไว้ชัดเจน

องค์ประกอบพื้นฐาน

บตท. กำหนดองค์ประกอบพื้นฐานเพื่อการบริหารความเสี่ยงที่สามารถปรับใช้ ให้เหมาะสมกับลักษณะ และความซับซ้อนของธุรกรรม รวมทั้งระดับความเสี่ยงที่มี หรือที่อาจจะมีความเสี่ยงในอนาคต องค์ประกอบพื้นฐานในการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ 4 ประการนี้ ได้แก่

1. บทบาทของกรรมการ บตท. และผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการ บตท. ประกอบด้วยบุคลากรหลากหลายมีพื้นฐานความรู้ความเข้าใจในธุรกิจ และการบริหารความเสี่ยง มีความเป็นอิสระ มีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็น มีข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ในที่ประชุมอย่างสม่ำเสมอในเรื่องต่อไปนี้

- กำหนดกลยุทธ์ และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
- กำหนดผู้บริหารระดับสูงที่มีอำนาจหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง
- ติดตามผลการดำเนินงาน และระดับความเสี่ยงของ บตท. โดยรวม เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถบริหารได้ และมีเงินกองทุนรองรับเพียงพอ
- ร่วมกับผู้บริหารระดับสูงของ บตท. ในการพิจารณาปัจจัยภายใน สภาพแวดล้อมภายนอกและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อควบคุมความเสี่ยง
- ดูแลให้ บตท. พัฒนาหลักการพื้นฐานในการระบุ วัตถุประสงค์ ติดตาม รายงาน และควบคุมความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

บทบาทของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและการจัดการให้มีการบริหารความเสี่ยงในองค์กร การประเมิน และการสอบทานการปฏิบัติตามแผนความเสี่ยง การกำหนดความถี่ในการสอบทาน

บทบาทของผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารระดับสูงมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงทั้งแบบระยะสั้น และระยะยาว โดยกำหนดให้มีกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- ปรับปรุง พัฒนาระบบการ และวิธีการทำงานต่างๆ ให้สอดคล้องกับเป้าหมายวัตถุประสงค์ และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance) ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ บตท. โดยให้การดำเนินงานมีมาตรฐานและสื่อสารให้เข้าใจได้เป็นอย่างดี
- ควบคุมให้มีการปฏิบัติงานตามสายการบังคับบัญชา และความรับผิดชอบตามที่กำหนดเพื่อสามารถวัด ติดตาม และรายงานความเสี่ยงได้ทันเวลา และมั่นใจว่าฝ่ายงานนั้น มีความสามารถวิเคราะห์ และบริหารความเสี่ยงในงานของฝ่ายตนได้เป็นอย่างดี
- จัดให้มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของ บตท. ในจำนวนที่เหมาะสมเพียงพอแก่การทำงาน และสามารถทดแทนกันได้
- ควบคุมดูแลให้มีการนำระบบสารสนเทศมาใช้เพื่อการบริหารงาน และบริหารความเสี่ยง
- จัดให้มีระบบควบคุมภายใน และกระบวนการควบคุมความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
- กำหนดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่อย่างเพียงพอในกระบวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ (Conflict of Interest) รวมถึงมีมาตรการรักษาความปลอดภัยต่างๆ
- กำหนดแผนความเสี่ยงด้านตลาด ดอกเบี้ย และสภาพคล่อง อย่างเพียงพอและเหมาะสม
- กำหนดมาตรฐานในการประเมินฐานะและผลการดำเนินงาน และการรายงานความเสี่ยงโดยรายงานที่นำเสนอผู้บริหาร ควรให้ข้อมูลภาพรวมความเสี่ยง และมีรายละเอียดเพียงพอเพื่อใช้ประเมินการเปลี่ยนแปลงหรือผลกระทบต่อบตท. และการตัดสินใจของผู้บริหาร

2. ความเหมาะสมของโครงสร้างองค์กรเพื่อการบริหารความเสี่ยง

ลักษณะการจัดองค์กรควรให้มีการสอบยันและถ่วงดุลอำนาจ (Check and Balance)

- มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
- มีหน่วยงานทำหน้าที่รับผิดชอบในการสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบ (Compliance) และการควบคุมภายใน (Internal Control) เป็นอิสระจากสายงานที่ทำธุรกรรม (Front Office) และสายงาน Back Office
- มีหน่วยงานทำหน้าที่ในการควบคุมและติดตามความเสี่ยงด้านการตลาด ด้านกลยุทธ์ ด้านสภาพคล่อง และด้านเครดิต
- นโยบายและระเบียบปฏิบัติ กำหนดอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ควบคุมและติดตามความเสี่ยง (Risk Control / Management Staff) โดยหน่วยงานนี้เป็นอิสระจากสายงานที่ทำธุรกรรม (Front Office) และสายงาน Back Office

- การบริหารความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ถูกกำหนดให้อยู่ในความรับผิดชอบของผู้บริหารฝ่าย/หน่วยงานนั้นๆ

3. ระเบียบวิธีปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยง

ได้กำหนดให้มีการจัดทำทวิเคราะห์ความเสี่ยง โดยได้ระบุปัจจัยเชิงปริมาณและกำหนดระดับความเสี่ยงที่ บตท. ยอมรับได้ (Risk Limit) ตามประเภทของเครื่องมือการเงิน ผลลัพธ์ ประเภทธุรกรรม และ Portfolio ตามความเหมาะสม สำหรับกรณีที่จะมีการดำเนินงานที่ไม่มีระบุไว้ในนโยบายที่เคยอนุมัติไว้ หรือเกินเพดานความเสี่ยง (Risk Limit) ที่ได้อนุมัติไว้ จะต้องขออนุมัติตามระเบียบวิธีปฏิบัติของบริษัท นอกจากนี้ บตท. ยังได้จัดทำแผนการดำเนินธุรกิจภายใต้ภาวะฉุกเฉิน (Business Continuity Plan - BCP) และระบบรองรับภาวะฉุกเฉินในภาวะวิกฤตไว้เรียบร้อยแล้ว

4. แนวทางจัดการความเสี่ยง

ที่ บตท. กำหนดไว้ประกอบด้วยกระบวนการ 4 ส่วน ซึ่งใช้เป็นหลักปฏิบัติของบริษัท คือ

- การระบุความเสี่ยง (risk identification)
- การวัดความเสี่ยง (risk measurement)
- การติดตามความเสี่ยงและรายงาน (risk monitoring or reporting)
- การควบคุมความเสี่ยง (risk controlling)

บริษัทได้กำหนดความเสี่ยงหลักในการดำเนินธุรกรรมของ บตท. แยกเป็น 5 ด้าน ได้แก่

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk)

บตท. ได้จัดทำแผนกลยุทธ์ 5 ปี และกระจายสู่แผนปฏิบัติ (Action Plan) รายปี โดยพนักงานทุกระดับมีส่วนร่วมในการจัดทำแผน ทั้งนี้เพื่อ ไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนดำเนินงานน้อยที่สุด นอกจากนั้นยังกำหนดให้มีการติดตามทบทวนแผนทุกงวด 6 เดือน เพื่อให้การนำไปปฏิบัติเหมาะสมสอดคล้องกับปัจจัยภายใน และสภาพแวดล้อมภายนอก รวมทั้งป้องกันการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของพันธมิตรทางธุรกิจ อันส่งผลกระทบต่อรายได้เงินกองทุน หรือความดำรงอยู่ของกิจการ

ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

บตท. ได้จัดโครงสร้างองค์กร และวิธีปฏิบัติใหม่ เพื่อลดโอกาสหรือความน่าจะเป็นที่คู่สัญญา (ผู้กู้รายย่อย) ไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ตกลงไว้

ความเสี่ยงด้านตลาด (Market Risk)

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ราคาตราสารในตลาดเงิน ตลาดทุน ที่มีผลกระทบต่อรายได้ และเงินกองทุนของ บตท.

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

บริษัทระมัดระวังให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างเคร่งครัด โดยได้วางนโยบาย วิธีปฏิบัติ และการติดตาม เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่ บตท. ไม่สามารถชำระหนี้สินและภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด อันเนื่องจากไม่สามารถเปลี่ยนทรัพย์สินเป็นเงินสดได้เพียงพอ หรือสามารถหาเงินมาชำระได้แต่ต้นทุนสูงเกินกว่าระดับที่ยอมรับได้

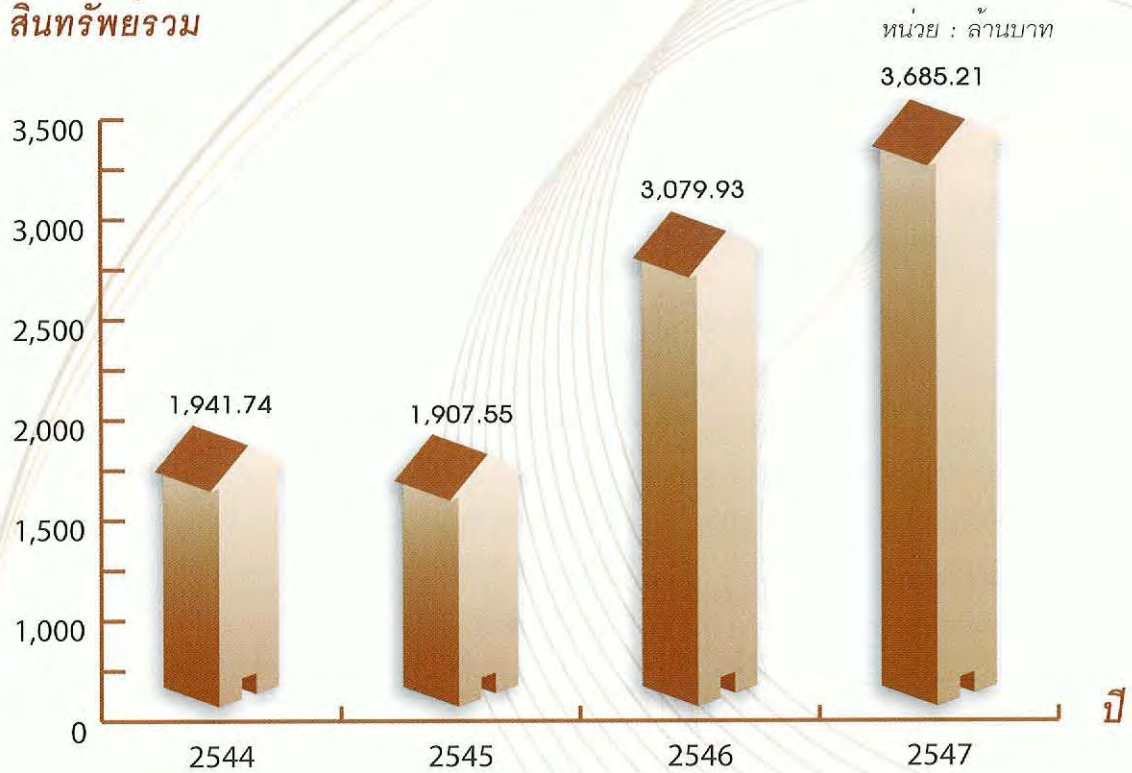
ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk)

บตท. นำแนวทางการจัดการความเสี่ยงทั้ง 4 กระบวนการมาใช้ในการบริหารความเสี่ยงด้านปฏิบัติการอย่างครบถ้วน เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหาย จากการขาดการกำกับดูแลที่ดี หรือขาดธรรมาภิบาลในองค์กร และการควบคุมที่ดี โดยอาจเกี่ยวข้องกับกระบวนการปฏิบัติการภายใน คน ระบบงาน หรือเหตุการณ์ภายนอก และส่งผลกระทบต่อ บตท. ได้

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สินทรัพย์รวม



เงินกองทุนรวม



แผนการดำเนินงานปี 2548

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล

ในปี 2548 บตท. ได้กำหนดแผนงาน/โครงการ ที่จะดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ 5 ด้าน ซึ่งได้แก่ วัตถุประสงค์ด้านการดำเนินธุรกิจ ด้านสังคม ด้านการตลาด ด้านการเงินและด้านองค์กร รวมทั้งสิ้นจำนวน 23 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องจากปี 2547 บางโครงการ และเป็นโครงการใหม่ที่จะเริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2548 และต่อเนื่องในปีต่อไป โดยมีงบประมาณจำนวน 6.30 ล้านบาท และงบประมาณค่าใช้จ่ายจำนวน 115.50 ล้านบาท

1. ด้านธุรกรรมจัดซื้อสินเชื่อบุคคล

1.1 นโยบายให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

บตท. มุ่งเสริมสร้างให้ประชาชนมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย โดย

- บตท. ได้กำหนดเป้าหมายปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่จะจัดซื้อใหม่ในปี 2548 ประมาณ 4,800 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 60 เทียบกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ บตท. จัดซื้อได้ในปี 2547 มูลค่า 2,490 ล้านบาท
- บตท. จะดำเนินการร่วมกับกลุ่มเป้าหมายหลัก ได้แก่ ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่จดทะเบียนและไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และสถาบันการเงิน และกลุ่มเป้าหมายรอง ได้แก่ พันธมิตรทางธุรกิจ

1.2 ผลผลิตสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

- 1.2.1 โครงการอัตราดอกเบี้ยคงที่ทุกช่วง 3 ปี 5 ปี และ 7 ปี ตลอดอายุ 30 ปี
- 1.2.2 โครงการอัตราดอกเบี้ยแบบขั้นบันได

1.3 ส่วนแบ่งการตลาดในปี 2547 และแนวโน้มในปี 2548

บตท. ประมาณการในแต่ละปี	หน่วย : ล้านบาท	
	2547	2548
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ในแต่ละปี	150,000	138,500
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ บตท. จะจัดซื้อ	3,000	4,800
ส่วนแบ่งการตลาดของสินเชื่อใหม่	2.00%	3.56%

หมายเหตุ : จากแผนยุทธศาสตร์เพื่อการพัฒนาบริษัทอย่างยั่งยืน ระยะเวลา 3 ปี (2548-2550)

1.4 โครงสร้างระบบการดำเนินงานด้านการตลาดเพื่อเชิงรุกด้านสินเชื่อ

บตท. ได้ดำเนินการวางระบบด้านการตลาด ดังนี้

- 1.4.1 พัฒนาผลิตภัณฑ์สินเชื่อใหม่ ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้สินเชื่อ
 - โครงการรับซื้อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโครงการโอนสิทธิการเช่า
 - โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการเช่าซื้อ
- 1.4.2 พัฒนาคูณภาพการวิเคราะห์ โดยปรับปรุงระบบ Credit Scoring และพัฒนาคูณภาพพนักงานวิเคราะห์สินเชื่อ รวมถึงการ Outsource งานวิเคราะห์สินเชื่อ
- 1.4.3 สร้างระบบพันธมิตรทางธุรกิจ
 - สร้างเครือข่ายในการจัดหาสินเชื่อ ผ่านธนาคารเฉพาะกิจของรัฐและ Marketing Arms
 - การดำเนินการ Outsource เพื่อแปลงต้นทุนคงที่เป็นต้นทุนผันแปร โดย บตท. ได้ลงนามในสัญญาร่วมกับบริษัท ประเมินหลักประกัน บริษัททำนิติกรรม บริษัทประกันภัย บริษัทวางระบบเก็บข้อมูลและประมวลผล บริษัทติดตามหนี้และวางระบบการรับชำระเงินผ่านเคาน์เตอร์ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ
- 1.4.4 สร้างกระบวนการอำนวยการซื้อขายสินเชื่อแบบครบวงจร โดยสนับสนุนให้เกิดบริษัทสินเชื่อเคหะทำหน้าที่หาลูกค้าเงินกู้ที่อยู่อาศัยให้แก่ บตท.

1.5 กลยุทธ์ทางการตลาด

- 1.5.1 พัฒนาผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ดีที่สุดให้ประชาชนยอมรับ
- 1.5.2 พัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพสูง สามารถแข่งขันกับระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระบบเดิมได้ทั้งระบบ
- 1.5.3 มีต้นทุนต่ำมาก เพื่อให้แทรกตัวเข้าเป็นตัวกลางในระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้
- 1.5.4 แปลงต้นทุนเกือบทั้งหมดให้เป็นต้นทุนผันแปร
- 1.5.5 มีกำไรโดยตลอดแม้ในช่วงเวลาเริ่มดำเนินธุรกิจและยังมี Volume ต่ำ หรือเวลาวิกฤต
- 1.5.6 ดำเนินธุรกิจร่วมกับกลุ่มเป้าหมายหลัก ได้แก่ ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สำหรับกลุ่มเป้าหมายรอง ได้แก่ พันธมิตรทางธุรกิจ Marketing Arms

2. ด้านการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

2.1 วัตถุประสงค์

เพื่อเป็นช่องทางการระดมทุนจากตลาดทุนโดยตรง ด้วยการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จากการนำกระแสเงินสดสินเชื่อที่อยู่อาศัยไปหมุนตราสารจำหน่ายแก่นักลงทุน (*Securitization*) ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์หลัก ตลอดจนทำให้ บตท. สามารถลดข้อจำกัดการระดมทุนตามเกณฑ์ *BIS* ในระยะยาว ด้วยโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

2.2 เป้าหมาย

- 2.2.1 ดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จากกองสินเชื่อจัดซื้อใหม่ในอัตราร้อยละ 15 ของวงเงินจัดซื้อ
- 2.2.2 ออกเป็นตราสารประเภท *MBS (Mortgage Backed Securities)* หรือ *CMO (Collateralized Mortgage Obligation)* ในวงเงินธุรกรรม 720 ล้านบาท

2.3 กลยุทธ์

- 2.3.1 จัดโครงสร้างธุรกรรม (*Financial Structure*) ให้เหมาะสมเป็นที่สนใจของนักลงทุน
- 2.3.2 การขยายฐานนักลงทุนสถาบันให้มากขึ้น
- 2.3.3 การพัฒนาตราสารใหม่ให้มีความหลากหลายด้านอายุ และผลตอบแทน เพื่อสร้างทางเลือกและแรงจูงใจนักลงทุน
- 2.3.4 การจัดให้ตราสาร (*MBS, ABS*) ที่ออกจำหน่ายมีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (*Credit Rating*)

3. ด้านระดมทุนและการออกพันธบัตร บตท.

บตท. กำหนดสัดส่วนเป้าหมายระดมทุนจากตลาดเงินและด้วยการออกพันธบัตร ร้อยละ 40 และ 45 ตามลำดับ ซึ่งจะปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมของตลาดเงิน ตลาดทุน และวงเงินระดมทุนจัดซื้อสินเชื่อ โดยในปี 2548 บตท. จะขอวงเงิน *Credit Line* จากสถาบันการเงินและออกตั๋วแลกเงินประมาณ 1,920 ล้านบาท และจะออกพันธบัตร บตท. จำนวน 2 ครั้ง วงเงินรวม 2,160 ล้านบาท

4. ด้านการแก้ปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs)

4.1 เป้าหมายหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ในปี 2548 ดังนี้

กองสินเชื่อเก่า

- กองสินเชื่อโครงการ 30 ปี 4%
- กองสินเชื่อปรับปรุงโครงสร้างหนี้ 15%

กองสินเชื่อใหม่

- กองสินเชื่อโครงการ 30 ปี 2%

4.2 แผนการบริหารจัดการหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนี้

- 4.2.1 การรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า โดยการแจ้งข่าวสารความคืบหน้าข้อมูลข่าวสารโครงการต่างๆ ไปพร้อมกับของจดหมาย ใบแจ้งหนี้และ/หรือใบเสร็จรับเงินให้ลูกค้าทุกเดือน
- 4.2.2 การมอบสิทธิพิเศษให้ลูกค้าที่มีประวัติการผ่อนชำระที่ดี โดยให้สามารถเข้าโครงการสินเชื่อ 30 ปี เพื่อประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลง
- 4.2.3 การพัฒนาระบบข้อมูลสินเชื่อเพื่อการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการแยกบัญชีลูกค้าตามรายชื่อเจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อ
- 4.2.4 การเพิ่มประสิทธิภาพในการติดตามหนี้ โดยการจ้างบริษัทเร่งรัดหนี้ภายนอกเพิ่มอีก 3 แห่ง พร้อมทั้งอบรมพนักงานสาขาให้มีความรู้ก่อนปฏิบัติงาน และให้เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อรับผิดชอบติดตามหนี้ร่วมกับบริษัทเร่งรัดหนี้สิน
- 4.2.5 การดำเนินคดีกับลูกหนี้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการจ้างสำนักงานทนายความที่มีความพร้อมด้านบุคลากรให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ
- 4.2.6 การร่วมมือกับพันธมิตรธุรกิจ ได้แก่ บริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยให้รับซื้อหนี้ที่ค้างชำระ 13 งวดขึ้นไป นำไปบริหารจัดการ ซึ่งสามารถสวมสิทธิการฟ้องได้

5. ด้านบริหารจัดการองค์กร

บตท. ได้กำหนดแผนงาน/โครงการต่างๆ ทางด้านทรัพยากรบุคคล ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ด้านควบคุมภายในและตรวจสอบภายในและด้านบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องตามเกณฑ์การกำกับดูแลที่ดีของกระทรวงการคลัง

ประมาณการผลการดำเนินงานในปี 2548

บตท. คาดว่าจะมีกำไรสุทธิก่อนหักโบนัสกรรมการและพนักงาน จำนวน 12.32 ล้านบาท จะมีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,953.38 ล้านบาท ซึ่งเติบโตจากปี 2547 คิดเป็นร้อยละ 115.86

ตารางประมาณการผลการดำเนินงาน ปี 2548

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์	7,953.38
หนี้สิน	6,797.21
รายได้ ¹⁾	255.37
ค่าใช้จ่าย ²⁾	245.31
กำไรสุทธิ ³⁾	12.32

รายได้¹⁾ หมายถึง รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล และรายได้ที่ไม่ใช่ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่าย²⁾ หมายถึง ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญและค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่ดอกเบี้ย

กำไรสุทธิ³⁾ หมายถึง กำไรสุทธิก่อนหักโบนัสกรรมการและพนักงาน

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) ตามคำสั่งที่ 018/2546 สั่ง ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2546 ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|---------------------------------|---------------|--------------------------------|
| 1. นายสามารถ บูรณวัฒน์นาโชค | ประธานกรรมการ | (ผู้แทนจากธนาคารแห่งประเทศไทย) |
| 2. ว่าที่ ร.ต.พันธ์ชัย วิจักขณะ | กรรมการ | (ผู้แทนจากกรมที่ดิน) |
| 3. นายอดิสร ธนนันทน์ราพุล | กรรมการ | (กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ) |

คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการหรือตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่อยู่ภายใต้ขอบเขตความรับผิดชอบตามกฎหมายตราคณะกรรมการตรวจสอบ ดังต่อไปนี้

1. สอบทานและรายงานความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน
2. รายงานเรื่องการจัดการเกี่ยวกับระบบการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในที่ควรปรับปรุง
3. รายงานผลการดำเนินงานของ บตท. ที่ควรปรับปรุงในด้านประสิทธิผล และประสิทธิภาพ
4. รายงานรายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายงานที่เกี่ยวข้อง
5. รายงานการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ มติคณะรัฐมนตรี และนโยบายที่คณะกรรมการ บตท. กำหนด
6. กำกับดูแลให้ บตท. มีระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
7. สอบทานกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายใน แผนการตรวจสอบ และงบประมาณของฝ่ายตรวจสอบภายใน
8. พิจารณากำหนดคำตอบแทน และพิจารณาความดีความชอบประจำปีของผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน ร่วมกับกรรมการและผู้จัดการ
9. พิจารณาและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการ บตท. เกี่ยวกับการแต่งตั้ง โยกย้าย ถอดถอนผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน
10. จัดหาที่ปรึกษาภายนอก หรือผู้เชี่ยวชาญทางวิชาชีพในการให้คำแนะนำหรือช่วยในการปฏิบัติงานตรวจสอบในกรณีจำเป็น
11. ขอข้อมูลและความร่วมมือจากพนักงานที่เกี่ยวข้อง และบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง
12. ประชุมร่วมกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และที่ปรึกษาภายนอกตามความจำเป็นเหมาะสม
13. ดำเนินการอื่นตามที่ปรากฏในหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบในรัฐวิสาหกิจ
14. การปฏิบัติอื่นใดตามที่คณะกรรมการ บตท. มอบหมาย ซึ่งอยู่ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเป็นอิสระและเป็นกลางเพื่อสอบทานการดำเนินงานตามนโยบายคณะกรรมการ บตท. อย่างมีประสิทธิภาพ และโปร่งใส สามารถติดตามตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน โดยไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) และไม่ขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และมติคณะรัฐมนตรีต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ปี 2547 คณะกรรมการตรวจสอบ ได้มีการประชุมร่วมกันรวม 8 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการ บตท. ทุกไตรมาส ซึ่งสามารถสรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

1. พิจารณางบการเงินประจำปี 2547 โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมหารือร่วมกับผู้สอบบัญชีของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ฝ่ายบริหาร และฝ่ายตรวจสอบภายในในประเด็นต่างๆ เพื่อให้มั่นใจว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน ผลการสอบทานไม่พบสิ่งผิดปกติในงบการเงินที่จะแสดงว่า งบการเงินไม่ได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. สอบทานการบริหารงานและการปฏิบัติงาน รวมถึงการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้อง ผ่านรายงานตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน พบว่า ระบบงานที่สำคัญมีข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง และวิธีการปฏิบัติอย่างเพียงพอ มีการปฏิบัติที่ยอมรับได้ ผลการสอบทานยังไม่พบข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญ ทั้งนี้ สำหรับข้อเสนอแนะการปฏิบัติงานเพื่อปรับปรุงให้ดีขึ้น คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการ บตท. เพื่อพิจารณาสั่งการแล้ว

3. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง พบว่า บตท. ได้ดำเนินการบริหารความเสี่ยงในด้านต่างๆ อย่างเป็นรูปธรรมขึ้น โดยผ่านการพิจารณาของคณะอนุกรรมการบริหารความเสี่ยง เช่น การจัดทำคู่มือบริหารความเสี่ยง การนำโปรแกรมพิจารณาสินเชื่อรายย่อยเข้ามาใช้ในการวิเคราะห์สินเชื่อ การจัดทำแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับกรณีฉุกเฉิน หรือสภาวะวิกฤต และการประเมินความเสี่ยงของฝ่ายงานต่างๆ เพื่อการบริหารความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ อย่างไรก็ตาม บตท. ยังมีความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ และด้านเครดิต จากการจัดซื้อกองสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นหนี้มีปัญหาและผ่านการปรับโครงสร้างหนี้มาแล้วหลายครั้ง รวมทั้งระบบข้อมูลในการบริหารสินเชื่อยังมีประสิทธิภาพไม่ดีพอ ส่งผลให้เกิดหนี้ด้อยคุณภาพสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานให้คณะกรรมการ บตท. และฝ่ายจัดการได้รับทราบแล้วเพื่อพิจารณาปรับปรุงต่อไป

4. การปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ มติคณะรัฐมนตรี และนโยบายของคณะกรรมการ บตท. ได้มีการสอบทานการปฏิบัติงานแล้ว พบว่า การดำเนินการตามกฎระเบียบ ยังมีความล่าช้าไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนด อาทิเช่น การจัดทำรายงานการควบคุมภายในตามระเบียบคณะกรรมการตรวจเงินแผ่นดิน เป็นต้น นอกจากนี้ในการออกระเบียบปฏิบัติและคำสั่ง พบว่า ยังไม่มีความชัดเจนและรัดกุมเพียงพอ และ/หรือ ไม่เป็นไปตามข้อบังคับของ บตท. ซึ่งข้อสังเกตดังกล่าวฝ่ายจัดการได้รับทราบและพิจารณาดำเนินการแก้ไขแล้ว



5. พิจารณารายงานตรวจสอบที่เกี่ยวข้องกับการขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายงานต่อคณะกรรมการ บตท. และฝ่ายจัดการเพื่อทราบ และแก้ไข นอกจากนี้ได้ให้คำแนะนำแก่ฝ่ายจัดการดำเนินการให้มีระเบียบปฏิบัติ และการรายงานเรื่อง การขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดรายการขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อไป

6. พิจารณาและให้ความเห็นชอบแผนงานและรายงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน พร้อมทั้งรายงานให้คณะกรรมการ บตท. และผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ รวมทั้งได้มีการติดตามการดำเนินการของฝ่ายจัดการต่อข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มที่และได้รับการสนับสนุนจากคณะกรรมการ บตท. ฝ่ายจัดการและฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นอย่างดี

(นายสามารถ บุรณวัฒนาโชค)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ คณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเงินกองทุน และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่บริษัทใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของเงินกองทุน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยไม่เป็นเงื่อนไขในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 3.1 เรื่อง การรับรู้รายได้จากส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนในลูกหนี้

(นางสาววิไลลักษณ์ อัญมณีรัตน์)

ผู้อำนวยการสำนักงานการตรวจสอบ

(นางสาวมุกดา สวนสุวรรณ)

เจ้าหน้าที่ตรวจเงินแผ่นดิน 8

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

Office of the Auditor General

วันที่ 12 เมษายน 2548

**บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล
งบดุล
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546**

หน่วย : บาท
2546
(ปรับปรุงใหม่)

	หมายเหตุ	2547	
สินทรัพย์			
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	4.1	84,106,403.74	175,996,703.75
หลักทรัพย์ซื้อโดยมีสัญญาขายคืน	4.2	580,000,000.00	1,530,000,000.00
เงินลงทุน	3.4 4.3	312,917,477.50	132,914,985.00
เงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ	3.5 4.4	2,687,325,050.01	1,219,247,737.24
เงินให้กู้ยืม	4.5	792,198.52	-
อุปกรณ์สุทธิ	3.7 4.6	6,222,476.84	7,749,457.75
สินทรัพย์อื่น		<u>13,841,644.10</u>	<u>14,016,874.66</u>
รวมสินทรัพย์		<u>3,685,205,250.71</u>	<u>3,079,925,758.40</u>
หนี้สินและส่วนของเงินกองทุน			
หุ้นกู้และตราสารหนี้อื่น	4.7	2,374,482,304.67	1,773,569,200.00
หนี้สินอื่น	4.8	<u>171,559,129.25</u>	<u>170,407,486.11</u>
รวมหนี้สิน		<u>2,546,041,433.92</u>	<u>1,943,976,686.11</u>
ส่วนของเงินกองทุน			
ทุนประเดิม	4.9	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว			
สำรองตามกฎหมาย		105,361,000.00	99,261,000.00
จัดสรรเข้าเงินกองทุน		24,724,140.41	24,724,140.41
ยังไม่ได้จัดสรร		<u>9,078,676.38</u>	<u>11,963,931.88</u>
รวมส่วนของเงินกองทุน		<u>1,139,163,816.79</u>	<u>1,135,949,072.29</u>
รวมหนี้สินและส่วนของเงินกองทุน		<u>3,685,205,250.71</u>	<u>3,079,925,758.40</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายนิริศ ชัยสุตร)
ประธานกรรมการ



(นายสิริวัฒน์ พรหมบุรี)
กรรมการและผู้จัดการ

**บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546**

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2547	2546 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล	3.1		
เงินให้กู้ยืมและเงินฝาก		13,928,068.14	12,412,159.12
เงินลงทุน		11,453,479.69	8,683,166.01
เงินลงทุนในลูกหนี้		107,290,999.59	67,735,997.84
รวมรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล		<u>132,672,547.42</u>	<u>88,831,322.97</u>
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	3.2		
ดอกเบี้ยและส่วนลดจ่าย		56,367,295.78	36,450,634.22
รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		<u>56,367,295.78</u>	<u>36,450,634.22</u>
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิ		76,305,251.64	52,380,688.75
หนี้สงสัยจะสูญ	3.6	<u>8,244,337.58</u>	<u>(18,773.02)</u>
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิหลังหักหนี้สงสัยจะสูญ		<u>68,060,914.06</u>	<u>52,399,461.77</u>
รายได้ที่มีโชดดอกเบี้ย	3.1		
ค่าธรรมเนียมและบริการ		7,444,946.56	3,331,440.28
รายได้อื่น		<u>2,025,225.13</u>	<u>68,604.20</u>
รวมรายได้ที่มีโชดดอกเบี้ย		<u>9,470,171.69</u>	<u>3,400,044.48</u>
ค่าใช้จ่ายที่มีโชดดอกเบี้ย	3.2		
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน		28,790,566.57	23,081,125.28
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์		11,448,225.00	8,963,240.24
ค่าตอบแทนกรรมการ		1,893,197.25	1,254,319.36
ค่าบริการผู้ให้บริการสินเชื่อ		1,013,986.63	1,906,577.76
ค่าตอบแทนผู้ขายสินเชื่อ		2,354,667.62	3,160,958.36
ค่าตอบแทนในการอำนวยความสะดวก		5,050,956.17	536,047.00
ค่าจ้างที่ปรึกษาาระบบประเมินผล		1,070,000.00	1,070,000.00
ค่าใช้จ่ายอื่น		<u>18,444,742.01</u>	<u>4,964,627.93</u>
รวมค่าใช้จ่ายที่มีโชดดอกเบี้ย		<u>70,066,341.25</u>	<u>44,936,895.93</u>
กำไรสุทธิ		<u><u>7,464,744.50</u></u>	<u><u>10,862,610.32</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายนริศ ชัยสูตร)
ประธานกรรมการ



(นายสิริวัฒน์ พรหมบุรี)
กรรมการและผู้จัดการ

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเงินกองทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

	ทุนประเดิม	สำรอง	จัดสรรเข้า	กำไรสะสม	หน่วย : บาท
	_____	ตามกฎหมาย	เงินกองทุน	ยังไม่ได้จัดสรร	รวม
	_____	_____	_____	_____	_____
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2545	1,000,000,000.00	98,491,000.00	24,724,140.41	2,903,467.88	1,126,118,608.29
ปรับปรุงค่าใช้จ่ายปีก่อน	-	-	-	(492,146.32)	(492,146.32)
กำไรสุทธิ	-	-	-	10,862,610.32	10,862,610.32
สำรองตามกฎหมาย	-	770,000.00	-	(770,000.00)	-
เงินนำส่งคลัง	-	-	-	(540,000.00)	(540,000.00)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2546	1,000,000,000.00	99,261,000.00	24,724,140.41	11,963,931.88	1,135,949,072.29
กำไรสุทธิ	-	-	-	7,464,744.50	7,464,744.50
สำรองตามกฎหมาย	-	6,100,000.00	-	(6,100,000.00)	-
เงินนำส่งคลัง	-	-	-	(4,250,000.00)	(4,250,000.00)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2547	<u>1,000,000,000.00</u>	<u>105,361,000.00</u>	<u>24,724,140.41</u>	<u>9,078,676.38</u>	<u>1,139,163,816.79</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546**

หน่วย : บาท
2546
(ปรับปรุงใหม่)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

	2547	2546
กำไรสุทธิ	7,464,744.50	10,862,610.32
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย) - จากกิจกรรมดำเนินงาน :		
ค่าเสื่อมราคา	1,948,371.73	1,484,043.13
หนี้สงสัยจะสูญ	8,244,337.58	(18,773.02)
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(615,999.03)	-
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	(3,454,253.75)	(1,584,878.81)
รายได้ค้างรับอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(1,080,530.69)	205,523.29
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง)	3,049,904.86	(6,950,103.22)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นเพิ่มขึ้น	557,197.70	859,962.10
โบนัสพนักงานปี 2545	-	(162,146.32)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน - สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	16,113,772.90	4,696,237.47
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		
หลักทรัพย์ซื้อโดยมีสัญญาขายคืน	950,000,000.00	(950,000,000.00)
เงินลงทุนในลูกหนี้	(1,476,321,650.35)	(342,841,121.83)
เงินให้กู้ยืม	(792,198.52)	-
สินทรัพย์อื่น	4,710,015.00	(353,415.49)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)		
หนี้สินอื่น	(2,553,364.42)	(13,614,710.26)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน	(508,843,425.39)	(1,302,113,010.11)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

หน่วย : บาท
 2546
 (ปรับปรุงใหม่)

หมายเหตุ	2547	2546
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินฝากประจำเกิน 3 เดือน	37,357,223.99	199,318,156.67
เงินสดจ่ายลงทุนในตราสารหนี้	(179,990,000.00)	(46,400,000.00)
เงินสดจ่ายลงทุนในบริษัทย่อย	(12,492.50)	(12,492.50)
เงินสดจ่ายในการซื้ออุปกรณ์	(323,486.79)	(4,118,146.00)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	616,000.00	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	<u>(142,352,755.30)</u>	<u>148,787,518.17</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน	8,330,606,196.72	990,000,000.00
เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงิน	(8,594,050,892.05)	-
เงินสดรับจากการออกพันธบัตร	1,062,327,000.00	749,754,000.00
เงินสดจ่ายชำระคืนพันธบัตร	(197,969,200.00)	(558,966,704.90)
เงินนำส่งคลัง	(4,250,000.00)	(540,000.00)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>596,663,104.67</u>	<u>1,180,247,295.10</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(54,533,076.02)	26,921,803.16
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	<u>98,020,629.18</u>	<u>71,098,826.02</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด 3.3 4.1	<u><u>43,487,553.16</u></u>	<u><u>98,020,629.18</u></u>
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม		
เงินสดจ่ายในระหว่างงวด		
ดอกเบี้ยจ่าย	52,684,433.84	22,866,376.48

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล (บตท.) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล พ.ศ. 2540 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2540 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจตลาดรองสินเชื่อบุคคลและกิจการอื่นที่ส่งเสริมและพัฒนาตลาดรองสินเชื่อบุคคล อันหมายถึงการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์และการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

บริษัทมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 252/253 อาคารสำนักงานเมืองไทย-ภัทร 2 ชั้น 6 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 มีพนักงานทั้งสิ้น 65 และ 54 คน ตามลำดับ

บริษัทได้ดำเนินธุรกรรมลงทุนในลูกหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2542 โดยจัดซื้อลูกหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยจากธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ มีวิธีการจัดซื้อหลายรูปแบบ คือ การซื้อโดยบริษัทรับความเสี่ยงของสินเชื่อกันหมดซึ่งมีการชำระราคาเต็มและชำระราคาที่มีส่วนลด และการซื้อแบบแบ่งรับความเสี่ยงกับผู้ขาย หรือ Risk Sharing Scheme โดยผู้ขายเป็นผู้รับความเสี่ยงร้อยละ 20 แรกของกองสินเชื่อบุคคล ซึ่งบริษัทจะชำระราคาร้อยละ 80 ส่วนอีกร้อยละ 20 เป็นการทำสัญญาชำระราคาแบบมีเงื่อนไขระบุในสัญญาสรุปความเข้าใจการซื้อขาย และการให้บริการตามสัญญาการให้สินเชื่อ หรือ Participating Obligation Agreement ผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนดังกล่าวถูกบันทึกเป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินลงทุนในลูกหนี้

นอกจากนี้ บริษัทสามารถบริหารกระแสเงินสดที่ได้รับจากการชำระค่าคงของลูกหนี้ไปลงทุนในตลาดเงินในปี 2545, 2546 และ 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. จำกัด บริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (สอง) จำกัด และ บริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (สาม) จำกัด ขึ้นตามลำดับ เพื่อประกอบธุรกิจเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 ซึ่งอยู่ภายใต้กรอบอำนาจการดำเนินงานของบริษัทตามพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล พ.ศ. 2540 โดยบริษัทถือหุ้นในแต่ละบริษัทในอัตราร้อยละ 49.97 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว

2. เกณฑ์การเสนองบการเงิน

งบการเงินของบริษัทแสดงรายการตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง แบบงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุนของบริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2544 และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

บริษัทไม่ได้นำงบการเงินของบริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. จำกัด บริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (สอง) จำกัด



และบริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (สาม) จำกัด ที่บริษัทมีอำนาจควบคุม มาจัดทำงบการเงินรวม เนื่องจากบริษัทเลือกที่จะปฏิบัติตามประกาศสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 004/2544-2546 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2544 เรื่อง มาตรฐานการบัญชีที่ยกเว้นการบังคับใช้กับธุรกิจที่ไม่ใช่บริษัทมหาชนจำกัด โดยยกเว้นการใช้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 44 เรื่อง งบการเงินรวมและการบัญชีสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย

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

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ดอกเบี้ย รับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง ยกเว้นดอกเบี้ยของเงินลงทุนในลูกหนี้ที่ค้างชำระเกินสามเดือนรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด ตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

รายได้จากเงินลงทุนในตราสารหนี้ รับรู้ตามกระแสเงินที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้รับจริงจากดอกเบี้ยรับของกองสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้หลังหักภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญา

รายได้จากส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนในลูกหนี้ตัดจำหน่าย รับรู้ตามกระแสเงินที่ได้รับจริง ในอัตราส่วนของผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อกับสิทธิเรียกร้องทั้งสิ้นในลูกหนี้ มิได้รับรู้เป็นรายได้โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ตามแนวปฏิบัติทางบัญชี เกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน เนื่องจากมีความไม่แน่นอนในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเรียกเก็บได้จากลูกหนี้

รายได้อื่นๆ รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ใช้เกณฑ์คงค้าง

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่มีกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

3.4 เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย แสดงด้วยราคาทุน เนื่องจากบริษัทเลือกที่จะปฏิบัติตามประกาศสมาคมฯ ฉบับที่ 004/2544-2546 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2544 ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2

3.5 เงินลงทุนในลูกหนี้

เงินลงทุนในลูกหนี้ที่อยู่อาศัย แสดงในราคาทุนสุทธิหลังหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

3.6 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย โดยพิจารณาจากลูกหนี้แต่ละรายหักด้วยมูลค่าหลักประกันที่มีอยู่ตามราคาประเมิน โดยบริษัทจัดชั้นลูกหนี้ และกันเงินสำรองสำหรับลูกหนี้ที่จัดชั้นตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

3.7 อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

แสดงรายการตามราคาทุน ณ วันที่ซื้อหรือได้มาหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม การคำนวณค่าเสื่อมราคาใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี

กรณีอุปกรณ์ที่มีมูลค่าต่อหน่วยไม่ถึง 30,000 บาท รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ซื้อทั้งจำนวน

3.8 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

3.9 การประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทต้องใช้ในการประมาณและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้



4. ข้อมูลเพิ่มเติม

4.1 เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน

	<u>2547</u>	<u>2546</u>
เงินสด	0.04	0.04
เงินฝากธนาคาร		
- กระแสรายวัน	34.74	92.71
- ออมทรัพย์	8.71	5.27
- ประจำ	40.62	77.98
รวม	<u>84.11</u>	<u>176.00</u>

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	<u>2547</u>	<u>2546</u>
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	84.11	176.00
หัก เงินฝากประจำเกิน 3 เดือน	40.62	77.98
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	<u>43.49</u>	<u>98.02</u>

4.2 หลักทรัพย์ซื้อโดยมีสัญญาขายคืน

เป็นเงินลงทุนในพันธบัตรของธนาคารแห่งประเทศไทย มีอายุไม่เกิน 1 เดือน มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 จำนวน 580 ล้านบาท และ 1530 ล้านบาท ในระหว่างปีได้รับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 0.875 - 2.00 และ 0.875 - 1.75 ต่อปี ตามลำดับ

4.3 เงินลงทุน

	2547	2546
	ราคาทุน / ราคาทุน ตัดจำหน่าย	ราคาทุน / ราคาทุน ตัดจำหน่าย
เงินลงทุนระยะยาว		
ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด		
ตราสารหนี้ภาคเอกชน	312.88	132.89
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
บริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. จำกัด	0.01	0.01
บริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (สอง) จำกัด	0.01	0.01
บริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (สาม) จำกัด	0.01	-
รวมเงินลงทุน	<u>312.91</u>	<u>132.91</u>

หน่วย : ล้านบาท

เงินลงทุนระยะยาว เป็นหุ้นกู้ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่มีประกัน จำนวน 312.88 ล้านบาท ประกอบด้วย

หุ้นกู้ด้อยสิทธิของบริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. จำกัด จำนวน 86.49 ล้านบาท มีกำหนดรับชำระคืนเงินต้นด้วยกระแสรายรับจากสิทธิเรียกร้องในเงินค่าเช่าซื้อบ้าน หลังจากหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ครั้งที่ 1/2545 ของบริษัทฯ ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2548

หุ้นกู้ด้อยสิทธิของบริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (สอง) จำกัด จำนวน 46.40 ล้านบาท มีกำหนดรับชำระคืนเงินต้นด้วยกระแสรายรับจากสิทธิเรียกร้องในเงินค่าเช่าซื้อบ้าน หลังจากหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ครั้งที่ 1/2546 ของบริษัทฯ ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2548

หุ้นกู้ด้อยสิทธิของบริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (สาม) จำกัด จำนวน 179.99 ล้านบาท มีกำหนดรับชำระคืนเงินต้นด้วยกระแสรายรับจากสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินเพื่อที่อยู่อาศัย หลังจากหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ครั้งที่ 1/2547 ของบริษัทฯ ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2548

เงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นเงินลงทุนประเภทหุ้นสามัญ มีสัดส่วนในการถือหุ้นในแต่ละบริษัทย่อยละ 49.97 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว

4.4 เงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ

		หน่วย : ล้านบาท
	2547	2546
ลูกหนี้แบบไม่มีเงื่อนไข	1,843.43	440.86
ลูกหนี้แบบมีเงื่อนไข	135.50	168.74
ลูกหนี้ที่มีส่วนลด	<u>968.79</u>	<u>811.94</u>
	2,947.72	1,421.54
หัก ส่วนต่ำกว่ามูลค่า	<u>251.64</u>	<u>201.78</u>
เงินลงทุนในลูกหนี้	2,696.08	1,219.76
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	<u>8.75</u>	<u>0.51</u>
รวมเงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ	<u><u>2,687.33</u></u>	<u><u>1,219.25</u></u>

ลูกหนี้แบบมีเงื่อนไข เป็นการซื้อโดยผู้ขายยังคงมีภาระรับความเสี่ยงจากหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้น การชำระราคาในลูกหนี้ส่วนนี้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวไว้ใน สัญญาสรุปความเข้าใจการซื้อขายและการให้บริการตามสัญญาการให้สินเชื่อ (Participating Obligation Agreement) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 1

ณ วันสิ้นงวดบัญชีปี 2547 บริษัทไม่ได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้แบบมีเงื่อนไข เนื่องจากลูกหนี้ดังกล่าวเป็นภาระของผู้ขายที่จะรับความเสี่ยงจากหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้นตามสัญญาดังกล่าวในวรรคก่อน

4.5 เงินให้กู้ยืม

บริษัทได้ทำสัญญาให้ความสนับสนุนทางการเงินกับบริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (สาม) จำกัด เพื่อนำไปชำระหนี้ ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ภาระผูกพันต่างๆ ของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระเท่านั้น โดยบริษัทจะให้บริษัทกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 5 ล้านบาท ได้รับดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยในตลาดซื้อคืนประเภท 14 วัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 มีเงินให้กู้ยืมจำนวน 0.79 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 ต่อปี

4.6 อุปกรณสุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

31 ธ.ค. 47

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม/ตัดจ่าย				ราคาสุทธิ
	ต้นงวด	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย	ปลายงวด	ต้นงวด	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย	ปลายงวด	
อุปกรณ์	13.63	0.42	1.24	12.81	5.89	1.94	1.24	6.59	6.22
อื่นๆ	0.13	-	-	0.13	0.12	0.01	-	0.13	-
รวม	<u>13.76</u>	<u>0.42</u>	<u>1.24</u>	<u>12.94</u>	<u>6.01</u>	<u>1.95</u>	<u>1.24</u>	<u>6.72</u>	<u>6.22</u>
ค่าเสื่อมราคา									<u>1.95</u>

หน่วย : ล้านบาท

31 ธ.ค. 46

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม/ตัดจ่าย				ราคาสุทธิ
	ต้นงวด	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย	ปลายงวด	ต้นงวด	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย	ปลายงวด	
อุปกรณ์	8.38	5.25	-	13.63	4.44	1.45	-	5.89	7.74
อื่นๆ	0.13	-	-	0.13	0.09	0.03	-	0.12	0.01
รวม	<u>8.51</u>	<u>5.25</u>	<u>-</u>	<u>13.76</u>	<u>4.53</u>	<u>1.48</u>	<u>-</u>	<u>6.01</u>	<u>7.75</u>
ค่าเสื่อมราคา									<u>1.48</u>



4.7 ทุนกู้และตราสารหนี้อื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>2547</u>	<u>2546</u>
พันธบัตรบริษัท	1,647.93	783.57
ตัวสัญญาใช้เงิน	<u>726.55</u>	<u>990.00</u>
รวม	<u>2,374.48</u>	<u>1,773.57</u>

พันธบัตรบริษัท ออกโดยบริษัทเพื่อใช้ในการจัดซื้อลูกหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัย เป็นพันธบัตรที่รัฐบาลไม่ได้ค้ำประกัน แต่ได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทยตามหนังสือที่ ธปท.ง.(ว) 4334/2541 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2541 ให้สามารถดำรงสภาพคล่องได้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.60 - 4.30 ต่อปี ครอบคลุมถึงตอนในปี 2548 จำนวน 37.93 ล้านบาท และปี 2549-2551 จำนวน 1,610 ล้านบาท

ตัวสัญญาใช้เงิน เป็นตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น ครอบคลุมถึงตอนในปี 2548 ทั้งจำนวน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.75 - 1.62 ต่อปี

4.8 หนี้สินอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>2547</u>	<u>2546</u>
เจ้าหนี้สัญญาแบบมีเงื่อนไข	151.98	159.93
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	8.68	5.64
โบนัสกรรมการและพนักงานค้างจ่าย	0.81	1.27
หนี้สินอื่น	<u>10.09</u>	<u>3.57</u>
รวม	<u>171.56</u>	<u>170.41</u>

เจ้าหนี้สัญญาแบบมีเงื่อนไข เป็นเงินค่าซื้อขายสินค้าบางส่วนที่ชำระราคาแบบมีเงื่อนไข ร้อยละ 20 ของมูลค่าซื้อขาย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.4 เจ้าหนี้สัญญาแบบมีเงื่อนไขนี้มีกำหนดการชำระแก่ผู้ขายภายหลังจากการชำระคืนเงินต้นของพันธบัตรแก่ผู้ถือพันธบัตรของบริษัทครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้บริษัทสามารถหักลูกหนี้ที่ค้างชำระและส่วนต่างที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการบังคับชำระหนี้ได้ไม่ครบออกจากยอดที่จะต้องชำระตามสัญญา

4.9 ทุนประเดิม

ตามพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 มาตรา 10 กำหนดทุนประเดิมของบริษัท เป็นจำนวน 1,000 ล้านบาท โดยจ่ายจากเงินสำรองเพื่อรักษาระดับกำไรนำส่งรัฐของธนาคารแห่งประเทศไทย

4.10 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในและภาระผูกพัน

4.10.1 บริษัทมีภาระผูกพันการค้ำประกัน จำนวน 143.47 ล้านบาท เป็นการค้ำประกันการชำระหนี้ของบริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. จำกัด ต่อผู้ถือหุ้นกู้มีประกันแบบทยอยชำระคืนเงินต้นด้วยกระแสรายรับจากสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าซื้อบ้านของบริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. จำกัด ครั้งที่ 1/2545 ครบกำหนดได้ก่อนในปี 2548

4.10.2 บริษัทมีภาระผูกพันในการซื้อคืนสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้ที่โอนให้แก่บริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (สาม) จำกัด จำนวน 594.40 ล้านบาท เมื่อปรากฏกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ลูกหนี้ผิดนัดชำระเงินตามสัญญากู้เงิน เกินกว่า 3 (สาม) งวดติดต่อกัน
2. ลูกหนี้ได้ประนอมหนี้หรือปรับโครงสร้างหนี้ตามสัญญากู้เงิน
3. ลูกหนี้ขอลดอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากู้เงิน
4. ลูกหนี้ที่ต้องมีการดำเนินคดีตามสัญญากู้เงิน
5. ทรัพย์สินจำนองตามสัญญาจำนองถูกเวนคืน

4.11 การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2546 ได้จัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิตามที่ได้รายงานไว้แล้ว

.....





บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
Secondary Mortgage Corporation
บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์