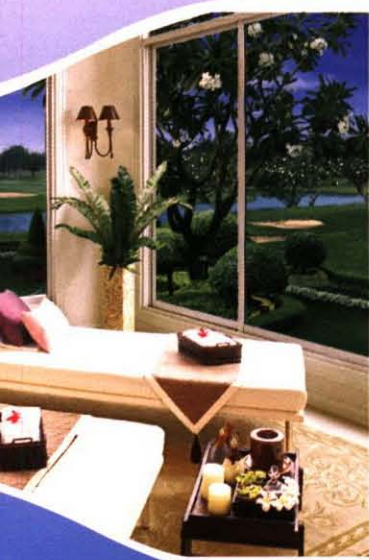


SECONDARY MORTGAGE CORPORATION

# SMIC



รายงานประจำปี 2550  
บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย



ANNUAL  
REPORT  
2007

# สารบัญ

|   | หน้า |
|---|------|
| สารประธานกรรมการ                                  | 1    |
| สารจากกรรมการและผู้จัดการ                         | 2    |
| คณะกรรมการและคณะอนุกรรมการ                        | 3    |
| โครงสร้างองค์กร                                   | 9    |
| ความเป็นมา พันธกิจ และวิสัยทัศน์                  | 10   |
| ผลการดำเนินงานปี 2550 และบทวิเคราะห์              | 11   |
| แผนวิสาหกิจ                                       | 14   |
| ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต | 14   |
| การควบคุมและตรวจสอบภายใน                          | 16   |
| การบริหารสารสนเทศ                                 | 16   |
| การกำกับดูแลที่ดี                                 | 16   |
| การบริหารความเสี่ยง                               | 16   |
| รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ                           | 17   |
| รายงานของผู้สอบบัญชี                              | 18   |

THAI NATIONAL ASSEMBLY LIBRARY



3961177190

## สารประธานกรรมการ

ตลอดระยะเวลาการดำเนินงานในปี 2550 ที่ผ่านมา เป็นบทพิสูจน์ได้ว่าบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยสามารถดำเนินการต่อไปได้ และจะอยู่อย่างมั่นคงอย่างต่อเนื่องด้วยแผนการดำเนินงานที่มุ่งเพิ่มประสิทธิภาพให้กับองค์กรให้สามารถเข้าไปมีบทบาทในการตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย

นับจากนี้ไป บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะสามารถ พัฒนาก้าวหน้าขึ้นเป็นลำดับด้วยการสนับสนุนของคณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยทุกท่าน ที่ทุ่มเท กำลังความสามารถอย่างเต็มที่ และด้วยความพร้อมของบุคลากรของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะร่วมกันผลักดันให้บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งในการส่งเสริมให้ประชาชนไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในระดับล่าง และระดับกลางมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สอดคล้องกับนโยบายของรัฐที่มุ่งให้ประชาชนไทย มีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในขณะที่เดียวกันก็เป็นส่วนหนึ่งในการจัดการระบบการเงินของประเทศไทยให้แข็งแกร่ง

ในโอกาสนี้ ผมขอขอบคุณทุกท่านที่มีส่วนช่วยผลักดันให้องค์กรนี้มีความมั่นคงและจะเป็นองค์กรที่มีความก้าวหน้าต่อไป ในอนาคต



(นายฤทธิชัย อุตยานิน)

ประธานกรรมการ

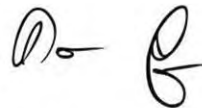
## สารจากกรรมการและผู้จัดการ

บทท. มีพันธกิจในการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อดังกล่าวเพื่อให้ธุรกิจสินเชื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวต่อเนื่องได้ สร้างประโยชน์ต่อทั้งสถาบันการเงินในตลาดแรก ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และผู้กู้บ้านที่จะได้มีที่อยู่อาศัย

ดิฉันได้มีโอกาสเข้าร่วมงานใน บทท. เมื่อปลายปี 2550 และมองว่าในปี 2551 เป็นปีที่ บทท. พร้อมจะกลับมาดำเนินธุรกรรมตามพันธกิจ โดยจะนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่เพื่อสนองตอบความต้องการตลาด สร้างพันธมิตรกับสถาบันการเงินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เร่งทำธุรกรรมและเผยแพร่องค์ความรู้ด้านการแปลงสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลักทรัพย์ พร้อมกับปรับปรุงองค์กรให้เข้มแข็งทั้งด้านบุคลากรและการบริหารจัดการด้านอื่นภายใต้กรอบธรรมาภิบาล

เมื่อพิจารณาทิศทางในอนาคต บทท. จะเป็นสถาบันการเงินของรัฐที่มีบทบาทชัดเจนในการสนับสนุนสถาบันในตลาดแรกสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทั้งธนาคาร ผู้ประกอบการ และ Mortgage Company สนับสนุนการเติบโตของตลาดทุนโดยการออกตราสารหนี้ต่างๆ ตลอดจนสนับสนุนให้คนไทยมีที่อยู่อาศัย โดยสามารถกู้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวได้

ในฐานะฝ่ายจัดการ ดิฉันได้สังเกตถึงการสนับสนุนของภาครัฐ ความเอาใจใส่ของคณะกรรมการการสนับสนุนของลูกค้าและคู่ค้าทางธุรกิจ ตลอดจนความร่วมมือร่วมใจของพนักงานที่จะผลักดัน บทท. ให้ก้าวหน้าต่อไป ดิฉันใคร่ขอขอบคุณผู้เกี่ยวข้องดังกล่าวในนามของ บทท. โดย บทท. จะยังคงมุ่งมั่นทำตามพันธกิจเพื่อมีส่วนเสริมสร้างเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจไทยต่อไป



(ดร. ดวงพร อาภาศิลป์)  
กรรมการและผู้จัดการ

## คณะกรรมการ



นายกฤษฎา อุทยานิน  
ประธานกรรมการ

อายุ 48 ปี

ประวัติการศึกษา/อบรม

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

ประวัติการทำงาน

- รองผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ตำแหน่งปัจจุบัน

ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง



นายวสันต์ เทียนหอม  
รองประธานกรรมการ

อายุ 53 ปี

ประวัติการศึกษา/อบรม

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ (เกียรตินิยม)  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมกฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- Master of Law (International Banking Laws)  
Boston University
- หลักสูตร DCP ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประวัติการทำงาน

- ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย ธนาคารแห่งประเทศไทย
- ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและรักษาการผู้อำนวยการ  
ฝ่ายกำกับธุรกิจหลักทรัพย์และตลาดทุน  
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- กรรมการ ก.ล.ต.

ตำแหน่งปัจจุบัน

ผู้ช่วยเลขาธิการอาวูโล สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.



ว่าที่ ร.ต. ชันชัย วิจักขณะ  
กรรมการ

อายุ 60 ปี

ประวัติการศึกษา/อบรม

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท รัฐศาสตร์ (สาขาบริหารรัฐกิจ)  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการทำงาน

- ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน
- ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ตำแหน่งปัจจุบัน

รองอธิบดีกรมที่ดิน

## คณะกรรมการ



นายวิชาญ อมรโรจนางค์  
กรรมการ

อายุ 57 ปี

ประวัติการศึกษา/อบรม

- ปริญญาตรี บัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร DCP ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประวัติการทำงาน

- ฝ่ายจัดการกองทุน ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตำแหน่งปัจจุบัน

ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายวางแผน ธนาคารแห่งประเทศไทย



นายสมศักดิ์ อัสวโกติ  
กรรมการ

อายุ 56 ปี

ประวัติการศึกษา/อบรม

- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ NewYork University

ประวัติการทำงาน

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตำแหน่งปัจจุบัน

รองกรรมการผู้จัดการอาวุโสสายงานสินเชื่อ  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ศ.ดร.สมบัติ อำรุงธัญวงศ์  
กรรมการ

อายุ 57 ปี

ประวัติการศึกษา/อบรม

- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ (เกษตร) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาโท รัฐศาสตร์ (การปกครอง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาเอก การบริหารการพัฒนา สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ประวัติการทำงาน

- ประธาน บริษัท ไทยเดินเรือทะเล จำกัด
- กรรมการองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้
- กรรมการการเคหะแห่งชาติ

ตำแหน่งปัจจุบัน

อธิการบดีสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

## คณะกรรมการ



นายอดิสร ธนนันท์นราพูล  
กรรมการ

อายุ 54 ปี

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการทำงาน

- กรรมการและผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ  
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งปัจจุบัน

- กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ  
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)



นายรัฐนิติ พัฒนกุล  
กรรมการ

อายุ 38 ปี

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ และ ประกาศนียบัตร  
วิชาเอกไฟแนนซ์ New Hampshire College

ประวัติการทำงาน

- บริษัท บางกอกแคปปิตอล อัลไลแอนซ์ จำกัด

ตำแหน่งปัจจุบัน

- ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย



ดร.ดวงพร อภาศิลป์  
กรรมการและเลขานุการ

อายุ 50 ปี

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับ 1 เหรียญทอง)  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of Pennsylvania
- ปริญญาเอก บริหารธุรกิจ Michigan State University

ประวัติการทำงาน

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารสินเอเซีย จำกัด (มหาชน)
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)
- รองกรรมการผู้จัดการ บงล.กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งปัจจุบัน

- กรรมการและผู้จัดการ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

# บทบาทคณะกรรมการ

ตามพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 ในมาตรา 13 ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า "คณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย" ประกอบด้วย ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมที่ดิน ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทยมอบหมาย ผู้แทนธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่เกินสี่คน เป็นกรรมการ และผู้จัดการเป็นกรรมการและเลขานุการ

ให้รัฐมนตรีเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้วยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี โดยในจำนวนนี้ต้องเป็นผู้ทรงคุณวุฒิจากภาคเอกชนอย่างน้อยสองคน

มาตรา 14 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี

ในกรณีที่กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือในกรณีที่แต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดตามวาระดังกล่าวในวาระหนึ่ง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นอยู่ในตำแหน่งเพื่อดำเนินงานต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่ไม่เกินสองวาระติดต่อกัน

ในปี 2550 บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย มีคณะกรรมการทั้งสิ้น 5 คณะ ประกอบด้วย

## คณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

1. นางพรณี สดาวโรดม ประธานกรรมการ (ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 11 เมษายน 2550)
2. นายกฤษฎา อุทยานิน ประธานกรรมการ (ดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2550)
3. นายวสันต์ เทียนหอม รองประธานกรรมการ
4. ว่าที่ ร.ต. ชันชัย วิจักขณะ กรรมการ
5. นายสามารถ บุรณวัฒนาโชค กรรมการ (ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 30 กันยายน 2550)
6. นายวิชาญ อมรโรจนาวงศ์ กรรมการ (ดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2550)
7. นายสมศักดิ์ อิศวโกตี กรรมการ
8. ศ.ดร. สมบัติ อ่างธัญวงศ์ กรรมการ (ผู้ทรงคุณวุฒิ)
9. นายอดิสร ธนนันทน์ราพุล กรรมการ (ผู้ทรงคุณวุฒิ)
10. นายรัฐนิตี พัฒนกุล กรรมการ (ผู้ทรงคุณวุฒิ)
11. ดร.ดวงพร อาภาศิลป์ กรรมการและเลขานุการ (ดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2550)

## คณะกรรมการ บตท. มีหน้าที่ดังนี้

ตามพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยไว้ ดังนี้

มาตรา 17 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่วางนโยบายและควบคุมดูแลโดยทั่วไปซึ่งกิจการของ บตท. ภายในขอบวัตถุประสงค์ตามมาตรา 7 อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

1. กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการบริหารงานบุคคล เงินตอบแทนและค่าใช้จ่าย
2. กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง การเงิน ทรัพย์สิน และการบัญชี รวมทั้งการตรวจสอบและสอบบัญชีภายใน
3. กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการบริหารงานและดำเนินกิจการ
4. กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับคุณสมบัติของลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่ง บตท. จะรับโอน
5. กำหนดมาตรฐานสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ บตท. จะรับโอน
6. กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินราคาสินทรัพย์ที่ บตท. จะรับโอน ตลอดจนกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขและการรับประกันความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่ บตท. ออกในการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
7. พิจารณาให้ความเห็นชอบงบประมาณของ บตท.

มาตรา 18 คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้จัดการและกรรมการในคณะกรรมการ ไม่น้อยกว่าสามคนและไม่เกินห้าคนเป็นกรรมการบริหาร และกำหนดให้กรรมการบริหารคนหนึ่งนอกจากผู้จัดการเป็นประธานกรรมการบริหาร ให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

มาตรา 19 เพื่อประโยชน์แก่กิจการของ บตท. ให้คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งของ บตท. ได้

มาตรา 20 คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรี

การแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการตามวรรคหนึ่งประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของกรรมการทั้งหมด

# บทบาทคณะกรรมการ

## คณะกรรมการบริหาร

1. ศ.ดร.สมบัติ อ่างธัญวงศ์ ประธานกรรมการ
2. นายสมศักดิ์ อัครโกตี กรรมการ
3. นายรัฐนิติ พัฒนกุล กรรมการ
4. นายสามารถ บูรณวัฒนาโชค กรรมการและเลขานุการ (ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 30 กันยายน 2550)
5. ดร.ดวงพร อาภาศิลป์ กรรมการและเลขานุการ (ดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2550)

## คณะกรรมการบริหาร มีหน้าที่ดังนี้

1. อนุมัติการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
2. อนุมัติการปรับปรุงและกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยภายในวงเงินจัดซื้อไม่เกิน 500 ล้านบาท
3. กลั่นกรองการขออนุมัติจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีวงเงินเกินกว่า 500 ล้านบาท
4. กลั่นกรองการขออนุมัติปรับปรุงและกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ เกี่ยวกับการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่มีวงเงินจัดซื้อเกินกว่า 500 ล้านบาท
5. อนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
6. อนุมัติโครงการที่ บตท. เข้ารับประกันความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่ออกด้วยการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ทั้งนี้บุคคลเฉพาะกิจที่จัดตั้งโดย บตท. หรือนิติบุคคลเฉพาะกิจอื่นๆ ที่ผ่านการอนุมัติโครงการจัดตั้งจาก กสท. ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
7. อนุมัติการระดมทุนทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตามความจำเป็นต้องใช้เงิน บตท. ภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
8. อนุมัติการกู้ยืมเงินภายในประเทศหรือต่างประเทศเพื่อใช้ในกิจการของ บตท. ภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
9. อนุมัติการลงทุนในตลาดเงินและตราสารหนี้ ทั้งในตลาดแรกและตลาดรองจากเงินคงเหลืออยู่เปล่า หรือกระแสเงินสดเกินและกำหนดกฎการลงทุนเพื่อเป็นระเบียบปฏิบัติและควบคุมความเสี่ยงจากการลงทุน ภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
10. กลั่นกรองการขออนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ การรับประกันความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน การระดมทุน และการกู้ยืมเงินที่มีวงเงินกว่า 500 ล้านบาท
11. อนุมัติการจ้างที่ปรึกษาต่างๆ ของ บตท. อันเกี่ยวเนื่องจากการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย การระดมทุน การกู้ยืมเงิน และ โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ที่นอกเหนือจากอำนาจอนุมัติของกรรมการและผู้จัดการ ภายในวงเงินไม่เกิน 1 ล้านบาท
12. อนุมัติบรรดาค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกี่ยวข้องจากการระดมทุน การกู้ยืมเงิน การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ และการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย

13. แต่งตั้งคณะอนุกรรมการให้ดำเนินการตามกรอบอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

14. ให้ประธานกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการบริหารงานภายในของฝ่ายจัดการ

15. มีอำนาจหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย การดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดข้างต้น คณะกรรมการบริหารต้องรายงานผลการพิจารณาอนุมัติหรือเห็นชอบให้คณะกรรมการ บตท. ทราบ

## คณะกรรมการตรวจสอบ

1. นายวสันต์ เทียนหอม ประธานกรรมการ
2. ว่าที่ ร.ต. ชันธิชัย วิจักขณะ กรรมการ
3. นายอดิศร ธนันทน์ราพุล กรรมการ
4. ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน เลขานุการ

## คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ดังนี้

1. รายงานความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน และรายงานทางการบริหาร
2. รายงานผลการดำเนินงานของ บตท. ว่ามีประสิทธิผล ประสิทธิภาพ และประหยัดเพียงใด
3. รายงานรายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายงานที่เกี่ยวข้อง
4. รายงานว่ามีการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ มติคณะรัฐมนตรี และนโยบายที่คณะกรรมการ บตท. กำหนดหรือไม่เพียงใด ทั้งนี้ โดยมีแนวทางปฏิบัติตามที่กำหนดในหลักเกณฑ์ และแนวทางปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบในรัฐวิสาหกิจ
5. ดำเนินการอื่นตามที่ปรากฏในหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบในรัฐวิสาหกิจ และตามที่คณะกรรมการ บตท. มอบหมาย

## คณะกรรมการสรรหา กำหนดค่าตอบแทนและวินัย

1. ศ.ดร.สมบัติ อ่างธัญวงศ์ ประธานกรรมการ
2. นายสมศักดิ์ อัครโกตี กรรมการ
3. ผู้อำนวยการฝ่ายอำนวยการ เลขานุการ และทรัพยากรบุคคล

## คณะกรรมการสรรหา มีหน้าที่ดังนี้

1. จัดทำนโยบายในการสรรหาบุคคลผู้มีความรู้ความสามารถเข้ามาทำงานใน บตท.
2. จัดทำนโยบายในการสืบทอดตำแหน่งสำหรับตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง
3. จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนพนักงาน
4. สรรหาและกำหนดค่าตอบแทนบุคคลผู้มีความรู้ความสามารถเข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่ผู้อำนวยการฝ่ายถึงรองกรรมการผู้จัดการ
5. ดำเนินการทางวินัยกับผู้กระทำผิด สำหรับตำแหน่งตั้งแต่ผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป และพิจารณาการอุทธรณ์ทางวินัยสำหรับตำแหน่งต่ำกว่าผู้อำนวยการฝ่าย

# บทบาทคณะกรรมการ

## คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. นายสมศักดิ์ อัครโกตี ประธานกรรมการ
2. นายสามารถ บุรณวัฒน์นาโชค กรรมการ  
(ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 30 กันยายน 2550)
3. ดร.ดวงพร อาภาศิลป์ กรรมการ  
(ดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2550)
4. ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยง เลขานุการ

## คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่ดังนี้

1. กำหนดนโยบายและออกคำสั่งเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง ระบบสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและแผนบริหารภาวะฉุกเฉิน เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มิให้เกิดความเสียหายจนกระทบต่อฐานะการดำเนินงาน และชื่อเสียง บตท.

2. พิจารณาและกำหนดอัตราความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Limit) ตลอดจนพิจารณาให้ความเห็นชอบ/อนุมัติ ในกรณีที่ฝ่ายงานรับผิดชอบ มีความจำเป็นจะต้องดำเนินงานที่มีความเสี่ยงเกินกว่าอัตราความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และรายงานให้คณะกรรมการ บตท. ทราบต่อไป

3. พิจารณากำหนดขอบเขต เงื่อนไข คุณสมบัติบริษัทภายนอก ที่จะเสนอตัวรับจ้างเป็นที่ปรึกษาจัดทำระบบงานหรือจัดทำเครื่องมือ (Tools หรือ Software) ที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ บตท.

4. มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อทำหน้าที่ในการควบคุมดูแล และบริหารความเสี่ยง

5. ดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยง ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ บตท.

6. รายงานผลการดำเนินงานโดยรวมต่อคณะกรรมการบริษัท ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยทุกเดือนหรือทุกไตรมาส กรณีมีเรื่องเร่งด่วนอื่นจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อฐานะการดำเนินงานและชื่อเสียงของ บตท. ให้รายงานทันที

## จำนวนครั้งเข้าร่วมประชุมและค่าตอบแทน

| ชื่อ - สกุล                      | ตำแหน่ง          | คณะกรรมการ บตท. | คณะกรรมการบริหาร | คณะกรรมการตรวจสอบ | คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | คณะกรรมการสรรหา กำหนดค่าตอบแทนและวันเี่ยว |
|----------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|----------------------------|---|
| 1.นางพรรณณี สดวโรดม              | ประธานกรรมการ    | 3/3             |                  |                   |                            |   |
| 2.นายกฤษฎา อูทยานิน              | ประธานกรรมการ    | 10/10           |                  |                   |                            |   |
| 3.นายवलนต์ เทียนหอม              | รองประธานกรรมการ | 10/13           |                  | 7/7               |                            |   |
| 4.ว่าที่ ร.ต.ชัชชัย วิจักขณะ     | กรรมการ          | 7/13            |                  | 6/7               |                            |   |
| 5.นายสามารถ บุรณวัฒน์นาโชค       | กรรมการ          | 9/9             | 9/9              |                   | 1/1                        |   |
| 6.นายวิชาญ อมรโรจนวงศ์           | กรรมการ          | 0/2             |                  |                   |                            |   |
| 7.นายสมศักดิ์ อัครโกตี           | กรรมการ          | 12/13           | 12/12            |                   | 1/1                        |   |
| 8.ศ.ดร.สมบัติ ธำรงธัญวงศ์        | กรรมการ          | 11/13           | 12/12            |                   |                            |   |
| 9.นายอดิศร ธนันทันนราพูล         | กรรมการ          | 9/13            |                  | 5/7               |                            |   |
| 10.นายรัฐนิตี พัฒนกุล            | กรรมการ          | 10/13           | 10/12            |                   |                            |   |
| 11.ดร.ดวงพร อาภาศิลป์            | กรรมการ          | 2/2             | 1/1              |                   |                            |   |
| จำนวนครั้งที่มีการประชุม (ครั้ง) |                  | 13              | 12               | 7                 | 1                          | 0   |

ลำดับที่ 1. ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 11 เมษายน 2550

ลำดับที่ 5. ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 30 กันยายน 2550

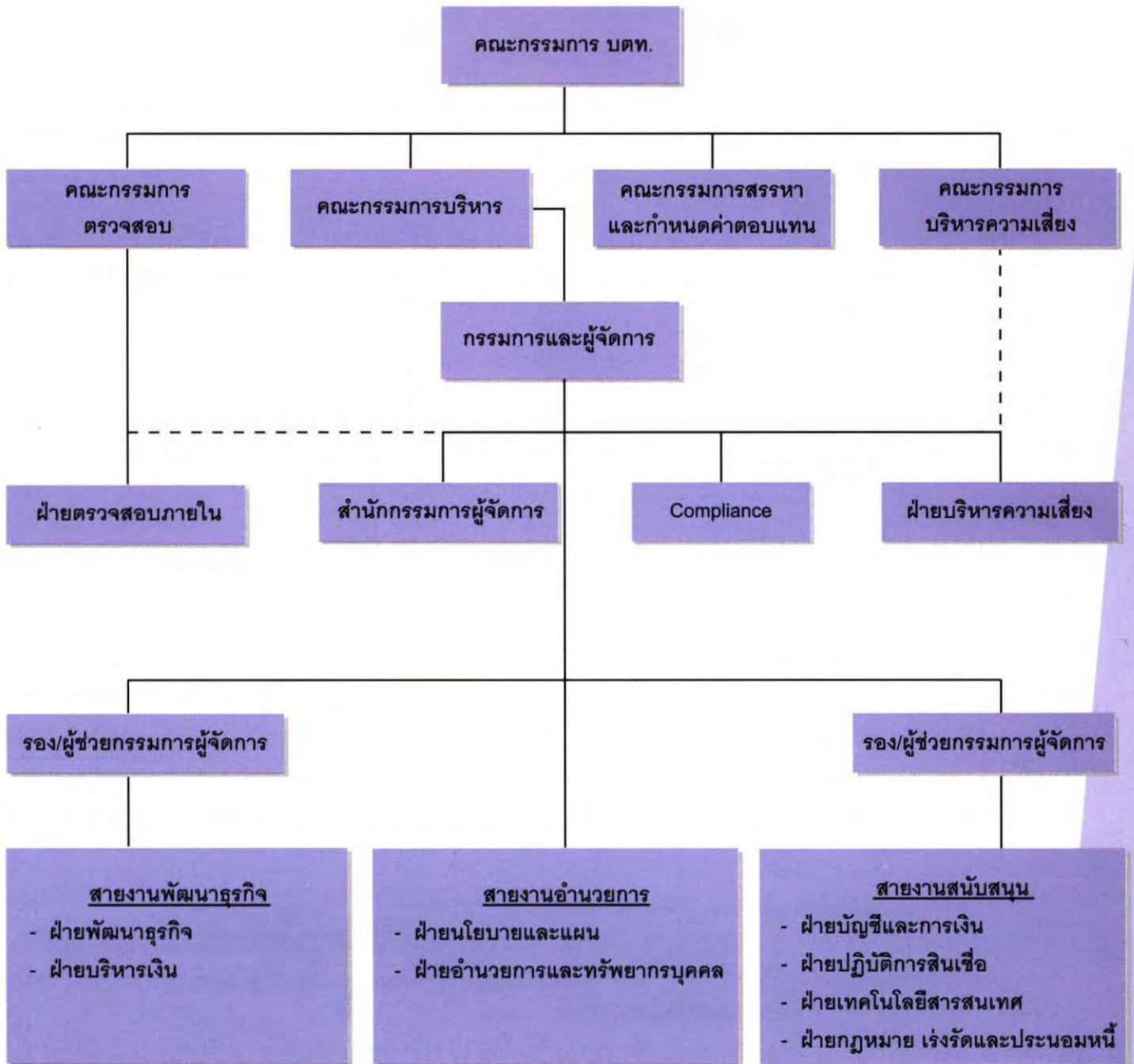
ลำดับที่ 11. ดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2550

ลำดับที่ 2. ดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2550

ลำดับที่ 6. ดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2550

ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการทุกคณะตลอดปี 2550 เป็นเงิน 1,673,750 บาท

# โครงสร้างองค์กร บตท.



ตามมติคณะกรรมการ บตท. วาระพิเศษ ครั้งที่ 5/2550 วันที่ 27 ธันวาคม 2550

# ความเป็นมา พันธกิจและวิสัยทัศน์

## ความเป็นมาของ บตท.

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย จัดตั้งขึ้นโดยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 ด้วยทุนประเดิมจากกระทรวงการคลัง 1,000 ล้านบาท มีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจประเภทสถาบันการเงินในสังกัดกระทรวงการคลัง โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการนำหลักการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์มาใช้เพื่อให้สามารถระดมทุนสำหรับการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ได้มากเพียงพอและสม่ำเสมอ และเป็นการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยในวงกว้างขึ้น เพื่อมีส่วนช่วยแก้ไขปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่ประสบภาวะซบเซา

## สถานที่ตั้ง

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

## พันธกิจ

ส่งเสริมการเจริญเติบโตของตลาดแรกสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่งเสริมการพัฒนาตลาดทุน และช่วยให้ประชาชนสามารถขอกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะยาวได้มากขึ้น

## วิสัยทัศน์

บตท. จะมุ่งสู่การเป็นองค์กรหลักในการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยสร้างความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพในการบริหารงานภายใต้กรอบธรรมาภิบาล

## ทิศทางการดำเนินงาน

เป็นสถาบันการเงินของรัฐ เพื่อการพัฒนาตลาดแรกสินเชื่อที่อยู่อาศัยและสนับสนุนคนไทยให้มีที่อยู่อาศัย โดยสามารถขอกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะยาวได้มากขึ้น การบริหารจัดการภายในองค์กรเป็นที่ยอมรับของผู้ที่เกี่ยวข้องภายใต้กรอบธรรมาภิบาลและเสริมสร้างองค์ความรู้และบุคลากรด้านการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

## ธุรกรรมหลักของ บตท.

1. การรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน (Portfolio Investment)  
บตท. จะดำเนินการซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพจากสถาบันการเงินในตลาดแรก ประกอบด้วย ธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินอื่น เพื่อเสริมสร้างสภาพคล่องและลดความเสี่ยงให้แก่สถาบันการเงินในตลาดแรก และเป็นการลงทุนโดยถือเป็นสินทรัพย์ของ บตท. เอง
2. การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization)  
บตท. จะซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในตลาดแรกและนำสินทรัพย์ คือ สินเชื่อที่อยู่อาศัยมาแปลงเป็นหลักทรัพย์ โดยการออกตราสารทางการเงินที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยหนุนหลัง (Mortgage-Backed Securities : MBS) หรือตราสารการเงินอื่น ขายให้แก่นักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อลดปัญหา Funding Mismatch
3. การสนับสนุนให้มีสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะยาว เพื่อช่วยให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยได้ โดยสามารถลดความเสี่ยงจากการที่อัตราดอกเบี้ยผันผวนได้

## การลงทุนใน บตท.

- บตท. มีรูปแบบการลงทุน ให้นักลงทุน อาทิ
- การฝากเงินกับ บตท.  
บตท. รับฝากเงินจากนักลงทุนประเภทสถาบัน
  - พันธบัตร บตท.  
พันธบัตรมีอายุ 1 ปี ขึ้นไป ทั้งในรูปแบบพันธบัตรที่ชำระเงินต้นคืนเมื่อครบกำหนด หรือพันธบัตรทยอยชำระคืนเงินต้น โดยพันธบัตร บตท. สถาบันการเงินสามารถใช้ดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องได้
  - ตราสารที่เกิดจากการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์  
ตราสาร บตท. ที่หนุนโดยกองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ Asset Backed Securities (ABS) หรือ Mortgage Backed Securities (MBS)

# ผลการดำเนินงานในปี 2550 และบทวิเคราะห์

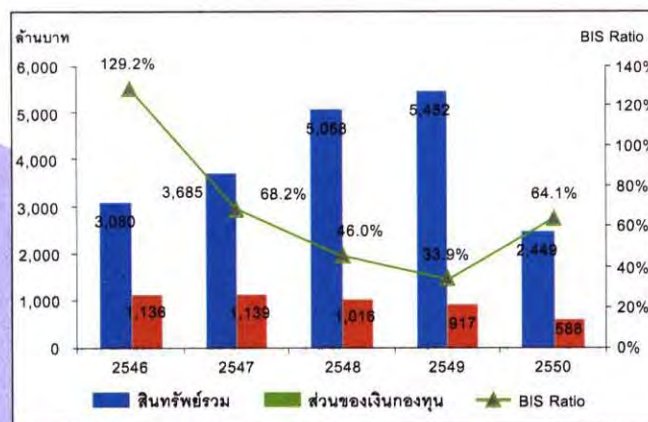
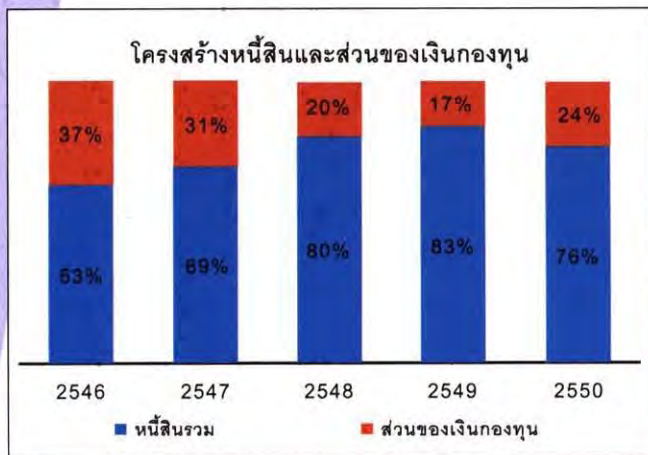
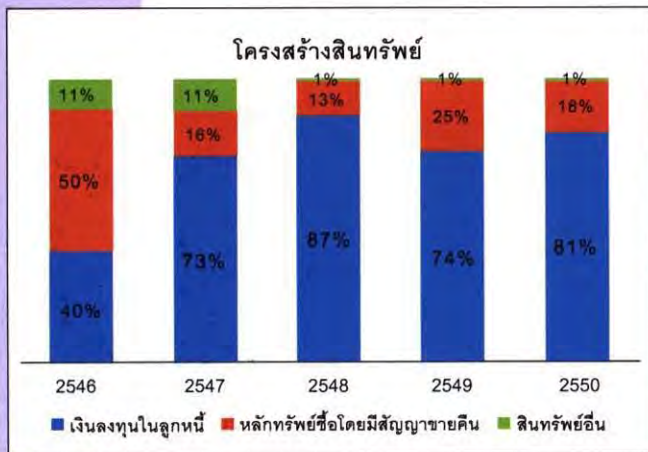
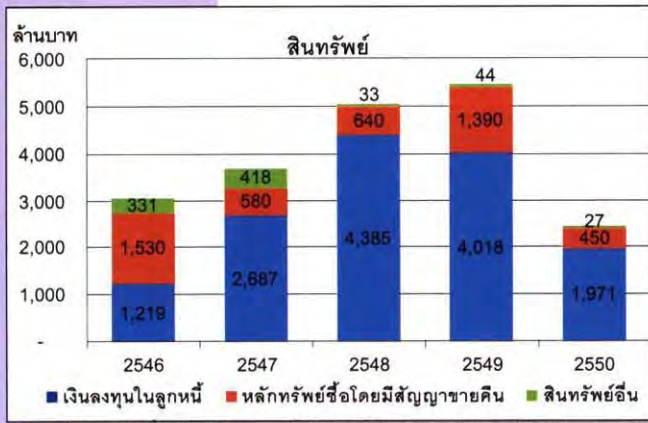
|  | ปี 2546  | ปี 2547  | ปี 2548  | ปี 2549  | ปี 2550  |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>งบดุล (ล้านบาท)</b>                                 |          |          |          |          |          |
| สินทรัพย์รวม   | 3,079.93 | 3,685.20 | 5,058.01 | 5,451.74 | 2,448.54 |
| เงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ                                | 1,219.25 | 2,687.32 | 4,384.93 | 4,018.24 | 1,971.29 |
| หนี้สินรวม   | 1,943.98 | 2,546.04 | 4,042.04 | 4,534.45 | 1,860.73 |
| ทุน  | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| ส่วนของเงินกองทุน                                      | 1,135.95 | 1,139.16 | 1,015.98 | 917.29   | 587.81   |
| <b>งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)</b>                          |          |          |          |          |          |
| รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ                                    | 52.38    | 76.30    | 62.96    | 53.85    | 48.08    |
| หนี้สงสัยจะสูญ   | (0.02)   | 8.24     | 131.97   | 110.24   | 23.25    |
| รายได้ที่มีค่าใช้จ่าย                                  | 3.40     | 9.47     | 12.31    | 2.00     | (316.41) |
| ค่าใช้จ่ายที่มีค่าใช้จ่าย                              | 44.94    | 70.07    | 63.59    | 44.29    | 37.90    |
| กำไรจากการดำเนินงาน                                    | 10.84    | 15.70    | 11.68    | 11.56    | 12.09    |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ                                    | 10.86    | 7.46     | (120.29) | (98.68)  | (329.48) |
| <b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>                             |          |          |          |          |          |
| รายได้ดอกเบี้ยสุทธิต่อสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (%) | 2.1%     | 2.3%     | 1.4%     | 1.0%     | 1.2%     |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่อรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (%)   | 80.6%    | 81.7%    | 84.5%    | 79.3%    | 75.8%    |
| อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ย (%)                    | 0.4%     | 0.2%     | -2.8%    | -1.9%    | -8.3%    |
| อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของเงินกองทุนเฉลี่ย (%)            | 1.0%     | 0.7%     | -11.2%   | -10.2%   | -43.8%   |
| อัตราเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพัน (%)           | 129.2%   | 68.2%    | 46.0%    | 33.9%    | 64.1%    |

## คำอธิบายและบทวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในรอบปี 2550 เป็นปีแห่งการสะสาง ปัญหาหนี้ด้อยคุณภาพที่สืบเนื่องมาตั้งแต่ปลายปี 2548 โดย บตท. ได้ขายลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสท.) มูลหนี้รวม 2,052 ล้านบาท และเกิดขาดทุนจากการขาย 318 ล้านบาท ทำให้ บตท. มีเงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิลดลงจาก 4,018 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2549 เป็น 1,972 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2550 หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ลดลงจากร้อยละ 39.8 เป็นร้อยละ 6.9 และส่วนของเงินกองทุนลดลงจาก 917 ล้านบาท เป็น 588 ล้านบาท

นอกจากนั้น ปี 2550 ยังเป็นปีแห่งการเริ่มต้นฟื้นฟูกิจการ โดยกระทรวงการคลังได้แต่งตั้งกรรมการและผู้จัดการคนใหม่ในเดือนพฤศจิกายน 2550 มีการจัดทำแผนวิสาหกิจ 5 ปี (2551 - 2555) ครอบคลุมแผนการดำเนินธุรกิจ และแผนการบริหารจัดการองค์กรด้านต่างๆ มีการปรับปรุงโครงสร้างองค์กร และเริ่มกระบวนการสรรหาผู้บริหารระดับต่างๆ เพื่อปรับปรุงและพัฒนาองค์กรในทุกด้าน ทั้งนี้ เพื่อให้ บตท. สามารถดำเนินการตามพันธกิจได้สืบเนื่องต่อไป

# ผลการดำเนินงานในปี 2550 และบทวิเคราะห์



## ฐานะการเงิน

ณ สิ้นปี 2550 บตท. มีสินทรัพย์รวม 2,448 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2549 จำนวน 3,003 ล้านบาท หรือร้อยละ 55 เนื่องจากเงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิลดลง 2,047 ล้านบาท หรือร้อยละ 51 จากการขายหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้มูลค่าหนี้รวม 2,052 ล้านบาท และหลักทรัพย์ซื้อโดยมีสัญญาขายคืนลดลง 940 ล้านบาท หรือร้อยละ 68 จากการลดลงของหนี้สิน และการลดระดับสภาพคล่องส่วนเกิน

โครงสร้างของสินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2550 ประกอบด้วย เงินลงทุนในลูกหนี้ร้อยละ 81 และหลักทรัพย์ซื้อโดยมีสัญญาขายคืนร้อยละ 18 เปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2549 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 74 และร้อยละ 25 ตามลำดับ ในส่วนของเงินลงทุนในลูกหนี้ที่มีสัดส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ลดลงเป็นร้อยละ 6.9 ณ สิ้นปี 2550 จากร้อยละ 39.8 ณ สิ้นปี 2549

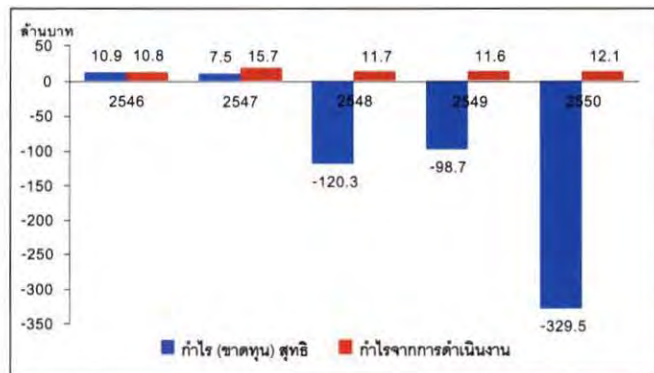
สำหรับด้านหนี้สินและส่วนของเงินกองทุน หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2550 เท่ากับ 1,861 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2551 จำนวน 2,673 ล้านบาท หรือร้อยละ 59 เนื่องจากพันธบัตร บตท. ครบกำหนดในปีจำนวน 2,100 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินลดลง 545 ล้านบาท ส่วนของเงินกองทุนเท่ากับ 588 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีก่อน 329 ล้านบาท หรือร้อยละ 36 จากผลขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นในปี 2550 อย่างไรก็ตาม หนี้สินรวมได้ลดลงมากกว่าส่วนของเงินกองทุน ทำให้สัดส่วนหนี้สินรวมเทียบกับส่วนของเงินกองทุน ณ สิ้นปี 2550 เท่ากับ 76:24 จาก 83:17 ณ สิ้นปี 2549

ในด้านการประเมินความเสี่ยงของเงินกองทุน บตท. ใช้อัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพัน (BIS Ratio) ตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่ง ณ สิ้นปี 2550 มีอัตราเท่ากับร้อยละ 64.1 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2549 ซึ่งเท่ากับ ร้อยละ 33.9 จากการลดลงของสินทรัพย์สูงกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่บังคับใช้กับธนาคารพาณิชย์ ที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 8.5

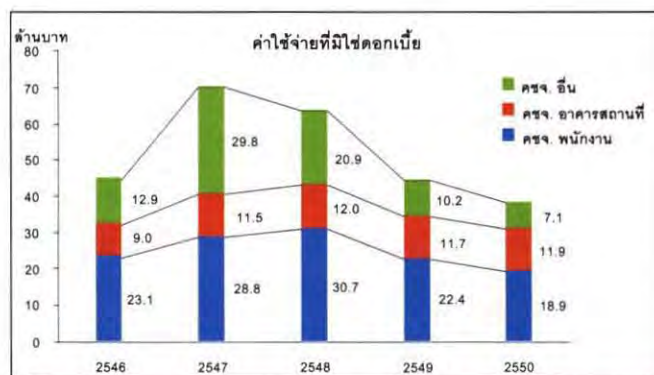
# ผลการดำเนินงานในปี 2550 และบทวิเคราะห์

## ผลการดำเนินงาน

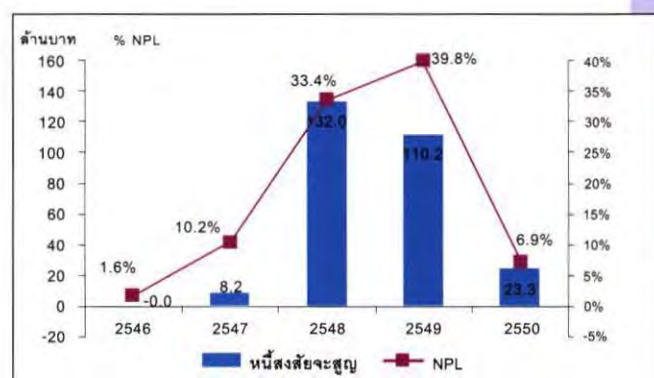
ในปี 2550 บตท. มีขาดทุนสุทธิ 329.5 ล้านบาท ขาดทุนมากกว่าปีก่อนหน้า 230.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 234 สาเหตุหลัก ได้แก่ ขาดทุนจากการขายลูกหนี้ด้วยคุณภาพจำนวน 318 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กำไรจากดำเนินงาน ยังคงใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ถึงแม้ว่าสินทรัพย์รวมจะลดลงมากกว่าครึ่งก็ตาม เนื่องจากมีอัตรารายได้ดอกเบี้ยสุทธิต่อสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้สุทธิดีขึ้น และมีค่าใช้จ่ายที่มีโชดดอกเบี้ยลดลง



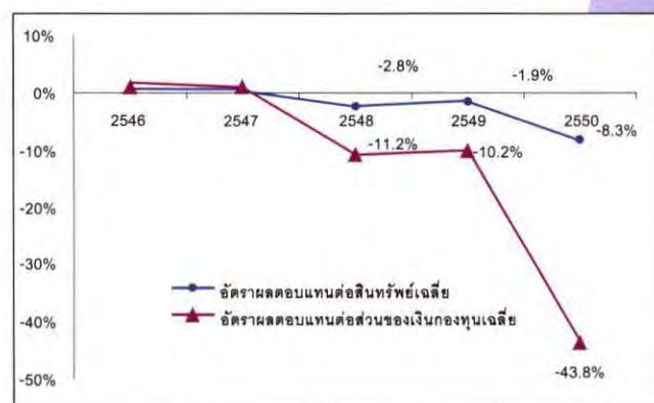
ค่าใช้จ่ายที่มีโชดดอกเบี้ยปี 2550 เท่ากับ 37.9 ล้านบาท ลดลง 6.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 จากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่นที่ลดลง ทำให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่อรายได้สุทธิจากการดำเนินงานลดลงจากร้อยละ 79.3 เป็นร้อยละ 75.8



หนี้สงสัยจะสูญในปี 2550 เท่ากับ 23.5 ล้านบาท ลดลง 87 ล้านบาท หรือร้อยละ 79 เนื่องจากยอด NPL ลดลงจากการขายหนี้ให้แก่ บสก. ดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ บตท. มีการจัดชั้นลูกหนี้และตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ยกเว้นลูกหนี้จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน ซึ่งได้รับการผ่อนผันให้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญให้ครบถ้วนได้ ภายในปี 2552



จากผลขาดทุนสุทธิในปี 2550 จำนวน 329 ล้านบาท ทำให้อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยของ บตท. ตีลบร้อยละ 43.8 และอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ยตีลบร้อยละ 8.3 ซึ่ง บตท. คาดว่าผลการดำเนินงานของ บตท. ตั้งแต่ปี 2551 จะกลับมาเป็นกำไร



**แผนงานในอนาคตของ บตท.**

บตท. ได้กำหนดเป้าหมายและแผนงานในอนาคต (ปี 2551 - 2555) ภายใต้การวิเคราะห์ที่ปัจจัยสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอก เพื่อนำมาวิเคราะห์โอกาส อุปสรรค จุดแข็ง จุดอ่อน โดยกำหนดนโยบายเพื่อใช้เป็นกรอบทิศทางการดำเนินงาน รวมทั้งได้กำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ที่มุ่งเน้นการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและสนับสนุนให้คนไทยมีที่อยู่อาศัยโดยสามารถขอกู้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวได้มากขึ้น เพื่อเป็นกลไกในการขับเคลื่อนทั้งในตลาดเงินและตลาดทุน และยังเป็นการช่วยเหลือสังคม โดยให้โอกาสประชาชนที่มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

บตท. มีเป้าหมายการดำเนินงานในปี 2551 - 2555 โดยสามารถแบ่งได้ดังนี้ **ด้านการตลาด** จะมุ่งเน้นการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยภายใต้กรอบความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยขยายฐานกลุ่มลูกค้าและสร้างพันธมิตร และทำการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) เพื่อขยายการหาแหล่งเงินทุนจากตลาดทุนเข้าสู่ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยออกตราสารทางการเงินที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยหนุนหลัง (Mortgage Backed Securities : MBS) เสริมด้วยการบริหารจัดการ Special Purpose Vehicle (SPV) เพิ่มบริการการเป็น Credit Enhancer รวมทั้งผลักดันการดำเนินการของ Mortgage Company ให้ทำหน้าที่เก็บหนี้และส่งเสริมธุรกิจให้ บตท. ส่วน **ด้านการเงิน** บตท. จะระดมทุนโดยการออกพันธบัตร หรือตราสารการเงินอื่น เพื่อรองรับการขยายธุรกรรม ตลอดจนบริหารจัดการสภาพคล่องด้วยการลงทุนตามกรอบต่างๆ ให้สอดคล้องกับความต้องการใช้เงิน

นอกจากกลยุทธ์ด้านการตลาดและด้านการเงินแล้ว บตท. ยังมีเป้าหมาย **ด้านองค์กร** โดยดำเนินนโยบายการบริหารจัดการ 5 ด้าน ได้แก่ ด้านบทบาทคณะกรรมการรัฐวิสาหกิจ ให้คณะกรรมการมีส่วนสำคัญในการส่งเสริมการกำกับดูแลที่ดี ด้านการบริหารความเสี่ยง ส่งเสริมให้มีการบริหารความเสี่ยงที่ดีมีประสิทธิภาพ และเชื่อมโยงกับเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และกลยุทธ์ขององค์กร ด้านการตรวจสอบภายในและควบคุมภายใน เสริมสร้างกระบวนการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ด้านการบริหารจัดการสารสนเทศ ปรับปรุง และพัฒนาระบบสารสนเทศเพื่อช่วยลดขั้นตอนการปฏิบัติงานและรองรับการดำเนินธุรกรรมในอนาคต ด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล มุ่งเน้นการพัฒนาและเพิ่มศักยภาพให้แก่ทีมงาน เพื่อรองรับการดำเนินธุรกรรมในอนาคต รวมทั้งเสริมสร้างองค์ความรู้ด้านการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ในตลาดทุน

สำหรับเป้าหมาย **ด้านสังคม** บตท. จะทำหน้าที่เป็นกลไกในการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อให้ประชาชนสามารถกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว

เนื่องจากธุรกรรมของ บตท. เป็นธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงตลาดแรก อันได้แก่สถาบันการเงินที่มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ดังนั้น ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต จึงมีความเชื่อมโยงกับภาคอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงินซึ่งเป็นตลาดแรก นอกจากนี้ยังรวมถึงความสนใจของนักลงทุนในตลาดทุน ซึ่งเป็นทางเลือกที่สำคัญในการระดมเงินทุนของ บตท. โดยสามารถสรุปปัจจัยดังกล่าวได้ดังนี้

**1. การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์**

ภาคอสังหาริมทรัพย์จัดเป็นภาคธุรกิจที่มีความสำคัญเนื่องจากเป็นองค์ประกอบสำคัญของการลงทุนในประเทศไทยและมีความเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมสำคัญอื่นในประเทศไทย อาทิ อุตสาหกรรมไฟฟ้า อุตสาหกรรมเหล็ก อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง อุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น

ในปี 2550 ภาคอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าประมาณ 164,078 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 3.87% ของ GDP การเจริญเติบโตของภาคนี้เป็นไปในทิศทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยภาคอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวในอัตราร้อยละ 2.9 ชะลอตัวลงจากปี 2549 ซึ่งอยู่ที่อัตราร้อยละ 5.5 ในขณะที่อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศอยู่ที่ระดับร้อยละ 4.8 ชะลอตัวลงจากปี 2549 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 5.1 ทั้งนี้เนื่องจากได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ อาทิ ราคาน้ำมันที่พุ่งขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นแรงกดดันให้เกิดภาวะเงินเฟ้อ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงส่งผลกระทบต่อต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าครองชีพที่สูงขึ้นตาม ซึ่งกระทบต่อกำลังซื้อของประชาชน เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ภาคอสังหาริมทรัพย์ได้ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปี 2550 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในไตรมาสสุดท้าย สถาบันการเงินและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่างพากันจัดงานมหกรรมและกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบรับมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐ อันได้แก่ การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดทะเบียนก่อนสิ้นสุดมาตรการ ในวันที่ 31 ธันวาคม 2550 รวมถึงการเร่งโอนที่ดินก่อนปรับราคาประเมินที่ดินใหม่ ในวันที่ 1 มกราคม 2551

# ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

สำหรับแนวโน้มของภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2551 น่าจะปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นจากนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจของทางรัฐบาลผ่านมาตรการต่างๆ ซึ่งมีทั้งมาตรการระยะสั้น และระยะยาว โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายการลงทุนของรัฐบาลผ่านโครงการ Mega Project ต่างๆ โดยเฉพาะโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นการกระจายความเจริญและสาธารณูปโภคไปสู่ชนเมือง ทำให้เกิดโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ตามมาจำนวนมาก

## 2. สภาพคล่องและการแข่งขันของสถาบันการเงิน

สภาพคล่องของสถาบันการเงิน ส่งผลต่อบท. เนื่องจากพันธกิจหลักประการหนึ่งของ บตท. ก็คือการเสริมสร้างสภาพคล่องให้กับสถาบันการเงิน ดังนั้นการลดลงของสภาพคล่องของสถาบันการเงิน เป็นโอกาสให้ บตท. สามารถขยายธุรกรรมได้

จากรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในปี 2550 ธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องพอสมควรโดยสัดส่วนสินเชื่อต่อเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ ณ สิ้นปีอยู่ที่ร้อยละ 92.8 แม้การขยายตัวของสินเชื่อและเงินฝากในระบบธนาคารพาณิชย์ จะมีอัตราการขยายตัวที่ลดลงกว่าในปีที่ผ่านมาก็ตาม

ในปี 2551 สภาพคล่องในระบบธนาคารพาณิชย์มีแนวโน้มที่ลดลงเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงด้านสินเชื่อที่เพิ่มขึ้นเร็วกว่าเงินฝาก ด้านสินเชื่อมีความต้องการสินเชื่อเพิ่มขึ้น เพราะต้นทุนเพิ่มทั้งด้านค่าจ้างแรงงาน ราคาวัตถุดิบและพลังงาน ทำให้ผู้ประกอบการต้องการสินเชื่อเพิ่มขึ้น ขณะที่ประชาชนก็มีค่าใช้จ่ายในการครองชีพสูงขึ้น ด้านเงินฝากเพิ่มขึ้นช้ากว่าด้านสินเชื่ออาจเนื่องเพราะผู้ประกอบการต้องการเก็บเงินไว้ใช้หมุนเวียนเพิ่ม ขณะที่ประชาชนต้องนำเงินบางส่วนมาใช้จ่ายในสภาวะที่ค่าครองชีพสูง นอกจากนี้พระราชบัญญัติสถาบันคุ้มครองเงินฝากซึ่งจะเริ่มมีผลบังคับใช้ในไตรมาสที่สาม อาจนำไปสู่การโยกย้ายเงินฝากออกจากระบบธนาคารพาณิชย์ไปสู่การลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินอื่นๆ ที่ให้อัตราผลตอบแทนที่ดีกว่า ดังนั้นจะพบว่าธนาคารพาณิชย์หลายแห่งจึงเร่งระดมเงินผ่านการนำเสนอผลิตภัณฑ์เงินฝากอัตราดอกเบี้ยพิเศษอย่างต่อเนื่องเพื่อแข่งขันกับช่องทางออมอื่นๆ ที่มีผลตอบแทนที่สูงและจูงใจ

สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ยังถูกกระทบจากมาตรการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจาก พรบ. สถาบันคุ้มครองเงินฝาก อาทิ การต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ Basel II และปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีสากลฉบับที่ 39 (IAS 39) อาจมีผลทำให้ธนาคารต้องตั้งสำรองเพิ่มขึ้น รวมทั้งอาจมีความจำเป็นต้องเพิ่มทุนเพื่อให้มีอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (BIS Ratio) ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่ ธปท. กำหนด

ในด้านตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ยังคงมีแนวโน้มการแข่งขันที่รุนแรง โดยมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ต่างๆ ออกมาเพื่อกระตุ้นและจูงใจ รวมทั้งเสนอทางเลือกให้กับผู้บริโภคมากขึ้น ผ่านการใช้กลยุทธ์ด้านราคา อาทิเช่น ลดอัตราดอกเบี้ยลงหรือไม่คิดดอกเบี้ยในระยะแรก ตลอดจนการพัฒนาคุณภาพการบริการต่างๆ เป็นต้น

## 3. มาตรการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์และอุปทานในภาคอสังหาริมทรัพย์ ตัวอย่างกฎหมายและมาตรการต่างๆ อาทิ พระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมืองทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มาตรการช่วยเหลือประชาชนผู้ซื้อบ้านในการลดค่าธรรมเนียมการโอนจากเดิมร้อยละ 2.0 ลดลงเหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทางราชการ และค่าจดจำนองที่ดินร้อยละ 1 ลดลงเหลือร้อยละ 0.01 ในปี 2550 และมาตรการช่วยเหลือผู้ประกอบการโดยการลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับผู้ประกอบการจากเดิมร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขายได้เหลือร้อยละ 0.1 เป็นต้น มาตรการดังกล่าวน่าจะมีผลบวกต่อภาคอสังหาริมทรัพย์

## 4. ภาวะตลาดทุนและความสนใจของนักลงทุน

ตลาดทุนเป็นแหล่งที่มาสำคัญของเงินที่ บตท. ใช้เพื่อซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดย บตท. จะออกตราสารหนี้ขายให้นักลงทุนที่พระราชบัญญัติสถาบันคุ้มครองเงินฝากมีผลบังคับใช้ อาจทำให้มีการเคลื่อนย้ายเงินทุนจากตลาดเงิน (เงินฝากธนาคาร) ไปสู่ตลาดทุน ซึ่งเพิ่มโอกาสในการระดมทุนของ บตท. โดยผ่านการออกตราสาร ทั้งแบบไม่มีสินทรัพย์ค้ำประกันและแบบมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยค้ำประกัน ในส่วนของตราสารหนี้ที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยค้ำประกัน ยังเป็นที่เข้าใจและสนใจของนักลงทุนในวงจำกัดเท่านั้น บตท. จึงต้องสร้างความรู้ความเข้าใจในตราสารดังกล่าวให้กับนักลงทุน

## การควบคุมและตรวจสอบภายใน

ในปี 2550 บตท. ได้ดำเนินการตามระเบียบคณะกรรมการตรวจเงินแผ่นดิน ว่าด้วยมาตรฐานการควบคุมภายใน พ.ศ. 2544 มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ โดยมีระบบประเมินผลควบคุมด้วยตนเอง ซึ่งกำหนดให้ทุกฝ่ายงานระบุความเสี่ยงจากการปฏิบัติงานเพื่อประเมินผลการควบคุมที่มีอยู่ พร้อมทั้งกำหนดแนวทางการปรับปรุงแก้ไขเพื่อป้องกัน ควบคุมและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และก่อให้เกิดความเสียหายได้โดยไม่คาดคิด ทั้งนี้ กำหนดให้มีการทบทวนเป็นประจำทุกปี

นอกจากนี้ มีฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานอย่างเป็นอิสระ และให้คำแนะนำปรึกษาหน่วยงานต่างๆ เพื่อเพิ่มคุณค่าและปรับปรุงวิธีการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และมีแบบแผนที่ดี

## การบริหารสารสนเทศ

บตท. มีแผนแม่บทสารสนเทศ เพื่อให้มีระบบสารสนเทศที่สามารถสนับสนุนแผนงานหลักขององค์กร พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่จำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจ และอยู่ภายใต้กรอบงบประมาณขององค์กรที่กำหนดไว้

นอกจากนี้ ได้จัดทำแผนฉุกเฉินระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Backup and Business Recovery Plan) รวมทั้งปรับปรุงระบบข้อมูล Intranet เพื่อใช้สื่อสารระหว่างผู้บริหารและพนักงาน ให้มีเนื้อหาที่เป็นประโยชน์และครอบคลุมทั่วทั้งองค์กรมากขึ้น และใช้เป็นโครงสร้างพื้นฐานของการเรียนรู้ด้วยตนเองผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-Learning)

## การกำกับดูแลที่ดี

คณะกรรมการ บตท. ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดหลักความถูกต้อง โปร่งใส ชัดเจน ในการประกอบกิจกรรมตามวัตถุประสงค์ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่กำหนด อีกทั้งยังตระหนักว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นปัจจัยสำคัญที่จะนำไปสู่ความน่าเชื่อถือ และสะท้อนได้ถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ รวมถึงศักยภาพและความพร้อมในการให้บริการที่ดีของ บตท. ต่อลูกค้า เพื่อสร้างความมั่นใจว่าทุกกิจกรรมของ บตท. จะดำเนินการอย่างมีจรรยาบรรณและสามารถนำองค์กรก้าวไปสู่ความสำเร็จ

## การบริหารความเสี่ยง

### นโยบายการบริหารความเสี่ยง

บตท. กำหนดนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. ส่งเสริมให้มีการบริหารความเสี่ยงและควบคุมภายในเชิงรุกแบบบูรณาการทั้งองค์กรและทุกระดับ โดยครอบคลุมความเสี่ยงสำคัญในทุกปัจจัยเสี่ยง

2. พัฒนาให้มีการบริหารความเสี่ยงเป็นกลยุทธ์สำคัญเพื่อช่วยให้การบริหารงานตอบสนองนโยบายรัฐบาล กระทรวงการคลังและคณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นตามหลักการบริหารจัดการที่มีธรรมาภิบาล

3. สร้างกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสามารถนำผลของการบริหารความเสี่ยงมาช่วยในการตัดสินใจในการดำเนินงาน และการบริหารจัดการองค์กรได้อย่างมีรูปธรรมสามารถประเมินผลและควบคุมความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

4. ส่งเสริมและกระตุ้นให้การบริหารความเสี่ยงเป็นวัฒนธรรมองค์กร โดยเน้นให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ มีความรู้ความเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง ตลอดจนให้ความร่วมมือในการดำเนินการตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างจริงจัง จนสามารถพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงที่มีลักษณะเฉพาะตัวขององค์กรได้เองอย่างมีประสิทธิภาพ

### โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

ประกอบด้วย กรรมการ ผู้บริหารและหน่วยงานทั้งหมดใน บตท. ทำหน้าที่ในการบริหารความเสี่ยงในหน่วยงานของตน ทั้งนี้ เพื่อให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ในการบ่งชี้ ประเมิน และจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม โดยมีโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง แต่งตั้งโดยคณะกรรมการ ทำหน้าที่พิจารณากำหนดกรอบนโยบายการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

2. คณะทำงานบริหารความเสี่ยง แต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีกรรมการและผู้จัดการเป็นประธานคณะทำงาน และผู้บริหารระดับสูงทำหน้าที่คณะทำงาน มีหน้าที่ส่งเสริมและกระตุ้นในการบริหารความเสี่ยงเป็นวัฒนธรรมองค์กร มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและมีการบูรณาการการบริหารความเสี่ยงกับการบริหารเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อการจัดการที่ดี เพื่อช่วยลดโอกาสของการเกิดความเสี่ยงและผลกระทบจากความเสียหาย

3. ฝ่ายบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่พัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงขององค์กรและให้การสนับสนุนผู้บริหารและหน่วยงานต่างๆ ในการดำเนินงานตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

4. ผู้อำนวยการฝ่าย ทำหน้าที่ Risk Manager ในฝ่ายงานของตน เพื่อให้สามารถบ่งชี้ ประเมินและจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม ตลอดจนส่งเสริมและกระตุ้นให้ทุกคนในฝ่ายงานตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง

# รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

## รายงานประจำปี 2550 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินค้าที่อยู่อาศัย (บตท.) ครั้งที่ 10/2549 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| 1. นายวสันต์ เทียนหอม          | ประธานกรรมการ |
| 2. ว่าที่ ร.ต.ชนธิชัย วิจักขณะ | กรรมการ       |
| 3. นายอดิสร ธนนันทน์ราพุล      | กรรมการ       |


คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการ บตท. โดยในปี 2550 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมรวม 7 ครั้ง ในการประชุมได้ พิจารณาร่วมกับผู้บริหารของ บตท. ที่มีหน้าที่รับผิดชอบ ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน โดยได้ พิจารณาประเด็นที่สำคัญดังนี้

1. สอบทานงบการเงินร่วมกับผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อให้มั่นใจว่ารายงาน ทางการเงินและงบการเงินที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน (สตง.) มีความน่าเชื่อถือ มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและเพียงพอ

2. พิจารณาบทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ กฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายใน และคู่มือปฏิบัติงานการตรวจสอบภายในของฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อให้สอดคล้องตามแนวทางที่ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลังกำหนด นอกจากนี้ได้ให้ความเห็นชอบ แผนการตรวจสอบ และรายงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมถึงการติดตามและพิจารณาผลการ ปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน

3. ประเมินระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน โดยประชุมร่วมกับผู้บริหารสาย งาน และผู้ตรวจสอบภายใน เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายในในฝ่ายงานต่างๆ ซึ่ง พบว่าในหลายฝ่ายงานขาดผู้บริหารระดับสูงทำให้ยังไม่มีมีการดำเนินการบริหารกลยุทธ์เชิงรุกครอบคลุม ทุกด้าน นอกจากนี้ ได้ติดตามดูแลการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า งบการเงินของ บตท. มีความน่าเชื่อถือถูกต้องตามที่ควร และเป็นไปตามมาตรฐานหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเห็นว่า บตท. ควรต้องมีการพัฒนาในด้าน ต่างๆ รวมถึงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการ ควบคุมภายในที่ดีและมีประสิทธิภาพเพื่อให้การดำเนินงานบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้



(นายวสันต์ เทียนหอม)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

**รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน**  
**บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549**

# รายงานของผู้สอบบัญชี



## รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ คณะกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเงินกองทุน และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่บริษัทใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงิน โดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงส่วนของเงินกองทุน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยไม่เป็นเงื่อนไขในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 3.1 เรื่อง การรับรู้รายได้จากส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนในลูกหนี้ตัดจำหน่าย โดยรับรู้ตามกระแสเงินสดที่ได้รับจริง

(นางสาวกัญญา วิไลลักษณ์)

ผู้อำนวยการสำนักงาน

(นางมณี วัชรกิจจา)

นักวิชาการตรวจเงินแผ่นดิน 8

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน  
Office of the Auditor General  
วันที่ 20 พฤษภาคม 2551

# รายงานของผู้สอบบัญชี

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

งบดุล

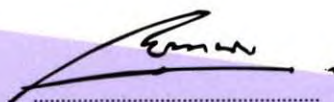
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ                              | 2550    | 2549                    |                         |
|---------------------------------------|---------|-------------------------|-------------------------|
| <b>สินทรัพย์</b>                      |         |                         |                         |
| เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน         | 4.1     | 14,345,224.54           | 20,387,132.18           |
| หลักทรัพย์ซื้อโดยมีสัญญาขายคืน        | 4.2     | 450,000,000.00          | 1,390,000,000.00        |
| เงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ               | 3.4 4.3 | 1,971,287,707.01        | 4,018,241,836.98        |
| อุปกรณ์สุทธิ                          | 3.6 4.4 | 2,283,677.35            | 4,022,213.19            |
| สินทรัพย์อื่นสุทธิ                    | 4.5     | 10,624,992.41           | 19,087,333.09           |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                   |         | <b>2,448,541,601.31</b> | <b>5,451,738,515.44</b> |
| <b>หนี้สินและส่วนของเงินกองทุน</b>    |         |                         |                         |
| หุ้นกู้และตราสารหนี้อื่น              | 4.6     | 1,841,282,634.14        | 4,486,085,412.04        |
| หนี้สินอื่น                           | 4.7     | 19,450,746.96           | 48,367,124.19           |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                     |         | <b>1,860,733,381.10</b> | <b>4,534,452,536.23</b> |
| <b>ส่วนของเงินกองทุน</b>              |         |                         |                         |
| ทุนประเดิม                            | 4.8     | 1,000,000,000.00        | 1,000,000,000.00        |
| กำไร(ขาดทุน)สะสม                      |         |                         |                         |
| จัดสรรแล้ว                            |         |                         |                         |
| สำรองตามกฎหมาย                        |         | 109,561,000.00          | 109,561,000.00          |
| จัดสรรเข้าเงินกองทุน                  |         | 24,724,140.41           | 24,724,140.41           |
| ยังไม่ได้จัดสรร                       |         | (546,476,920.20)        | (216,999,161.20)        |
| <b>รวมส่วนของเงินกองทุน</b>           |         | <b>587,808,220.21</b>   | <b>917,285,979.21</b>   |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของเงินกองทุน</b> |         | <b>2,448,541,601.31</b> | <b>5,451,738,515.44</b> |

3/

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายกฤษฏา อุทยานิน)

ประธานกรรมการ



(นางดวงพร อาภาศิลป์)

กรรมการและผู้จัดการ

# รายงานของผู้สอบบัญชี

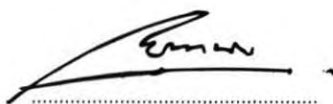
บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ   | 2550             | 2549            |
|--|------------------|-----------------|
| รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล                           |                  |                 |
| 3.1  |                  |                 |
| เงินให้กู้ยืมและเงินฝาก                              | 42,349,576.67    | 20,586,406.72   |
| เงินลงทุน  | -                | 44,912.50       |
| เงินลงทุนในลูกหนี้                                   | 141,153,794.26   | 187,909,880.84  |
| รวมรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล                        | 183,503,370.93   | 208,541,200.06  |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย                                   |                  |                 |
| 3.2  |                  |                 |
| ดอกเบี้ยและส่วนลดจ่าย                                | 135,420,427.57   | 154,692,103.41  |
| รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย                                | 135,420,427.57   | 154,692,103.41  |
| รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิ                      | 48,082,943.36    | 53,849,096.65   |
| หนี้สงสัยจะสูญ                                       |                  |                 |
| 3.5  | 23,254,742.12    | 110,242,175.74  |
| รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิหลังหักหนี้สงสัยจะสูญ | 24,828,201.24    | (56,393,079.09) |
| รายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย                               |                  |                 |
| 3.1  |                  |                 |
| รายได้อื่น   | 1,912,699.32     | 1,999,501.86    |
| กำไร(ขาดทุน)จากการขายเงินลงทุนในลูกหนี้              | (318,316,870.33) | -               |
| รวมรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย                            | (316,404,171.01) | 1,999,501.86    |
| ค่าใช้จ่ายที่มีใช้ดอกเบี้ย                           |                  |                 |
| 3.2  |                  |                 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน                           | 18,931,769.49    | 22,384,337.28   |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์            | 11,862,506.55    | 11,678,258.04   |
| ค่าตอบแทนกรรมการ                                     | 1,739,750.00     | 2,200,250.00    |
| ค่าบริการผู้ให้บริการสินเชื่อ                        | 342,462.33       | 369,976.88      |
| ค่าตอบแทนผู้ขายสินเชื่อ                              | 368,711.91       | 488,706.37      |
| ค่าจ้างที่ปรึกษาระบบประเมินผล                        | 1,177,000.00     | 1,070,000.00    |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                       | 3,479,588.95     | 6,099,776.03    |
| รวมค่าใช้จ่ายที่มีใช้ดอกเบี้ย                        | 37,901,789.23    | 44,291,304.60   |
| ขาดทุนสุทธิ  | (329,477,759.00) | (98,684,881.83) |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้  |                  |                 |



(นายกฤษฎา อุทยานิน)

ประธานกรรมการ



(นางดวงพร อากาศศิลป์)

กรรมการและผู้จัดการ

# รายงานของผู้สอบบัญชี

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หน่วย : บาท

|                              | ทุนประเดิม       | สำรอง<br>ตามกฎหมาย | จัดสรรเข้า<br>เงินกองทุน | กำไร(ขาดทุน)สะสม<br>ยังไม่ได้จัดสรร | รวม              |
|------------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------|
| ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2548 | 1,000,000,000.00 | 109,561,000.00     | 24,724,140.41            | (118,314,279.37)                    | 1,015,970,861.04 |
| ขาดทุนสุทธิ                  | -                | -                  | -                        | (98,684,881.83)                     | (98,684,881.83)  |
| ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2549 | 1,000,000,000.00 | 109,561,000.00     | 24,724,140.41            | (216,999,161.20)                    | 917,285,979.21   |
| ขาดทุนสุทธิ                  | -                | -                  | -                        | (329,477,759.00)                    | (329,477,759.00) |
| 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   |

๖/

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# รายงานของผู้สอบบัญชี

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย  
 งบกระแสเงินสด  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หน่วย : บาท

2550

2549

## กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| ขาดทุนสุทธิ                                      | (329,477,759.00) | (98,684,881.83)  |
| รายการปรับกระทบขาดทุนสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)-   |                  |                  |
| จากกิจกรรมดำเนินงาน :                            |                  |                  |
| ค่าเสื่อมราคา                                    | 2,038,349.84     | 2,259,936.41     |
| หนี้สงสัยจะสูญ                                   | 23,254,742.12    | 110,242,175.74   |
| ดอกเบี้ยค้างรับ(เพิ่มขึ้น)ลดลง                   | 8,954,702.10     | (7,447,075.04)   |
| ดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง)                  | (27,285,776.90)  | 1,472,745.46     |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)            | (188,974.35)     | 522,348.00       |
| กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน- |                  |                  |
| สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน                     | (322,704,716.19) | 8,365,248.74     |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง                |                  |                  |
| หลักทรัพย์ซื้อโดยมีสัญญาขายคืน                   | 940,000,000.00   | (750,000,000.00) |
| เงินลงทุนในลูกหนี้                               | 2,024,025,944.73 | 263,398,637.21   |
| สินทรัพย์อื่น                                    | (818,918.30)     | (5,035,393.59)   |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)                  |                  |                  |
| หนี้สินอื่น                                      | (1,483,676.98)   | (1,979,360.85)   |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน       | 2,639,018,633.26 | (485,250,868.49) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน                       |                  |                  |
| เงินฝากประจำเกิน 3 เดือน                         | -                | 2,427.05         |
| เงินสดรับจากเงินลงทุนในตราสารหนี้                | -                | 37,477.50        |
| เงินสดจ่ายในการซื้ออุปกรณ์                       | (257,763.00)     | (470,259.76)     |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน                   | (257,763.00)     | (430,355.21)     |

๒/

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# รายงานของผู้สอบบัญชี

บริษัทตลาดรองเงินเชื่อที่อยู่อาศัย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

|  | หมายเหตุ | 2550               | 2549               |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| หน่วย : บาท  |          |                    |                    |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>              |          |                    |                    |
| เงินสดรับจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน                 |          | 9,284,402,371.14   | 6,827,969,574.35   |
| เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงิน                  |          | (9,829,205,149.04) | (5,935,572,296.47) |
| เงินสดจ่ายชำระคืนพันธบัตร                          |          | (2,100,000,000.00) | (400,000,000.00)   |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน       |          | (2,644,802,777.90) | 492,397,277.88     |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ |          | (6,041,907.64)     | 6,716,054.18       |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด         |          | 20,387,132.18      | 13,671,078.00      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด        | 3.3 4.1  | 14,345,224.54      | 20,387,132.18      |
| <b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>           |          |                    |                    |
| เงินสดจ่ายในระหว่างงวด                             |          |                    |                    |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                       |          | 149,501,506.05     | 136,023,660.25     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# รายงานของผู้สอบบัญชี

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบุคคล  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

## 1. ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทมีสำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 393 อาคารสำนักงานสีลม (ปากซอยสีลม 7) ชั้น 5 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 มีพนักงานทั้งสิ้น 42 และ 44 คน ตามลำดับ

บริษัทได้ดำเนินธุรกรรมลงทุนในลูกหนี้เงินกู้ที่ผู้กู้ตั้งแต่วันที่ 2542 โดยจัดซื้อลูกหนี้เงินกู้ที่ผู้กู้จากธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ มีวิธีการจัดซื้อหลายรูปแบบ คือการซื้อโดยบริษัทรับความเสี่ยงของสินเชื่อกับผู้กู้ซึ่งมีการชำระราคาเต็มและชำระราคาที่มีส่วนลด และการซื้อแบบแบ่งรับความเสี่ยงกับผู้ขาย หรือ Risk Sharing Scheme โดยผู้ขายเป็นผู้รับความเสี่ยงร้อยละ 20 แรกของกองสินเชื่อ ซึ่งบริษัทจะชำระราคาร้อยละ 80 ส่วนอีกร้อยละ 20 เป็นการทำสัญญาชำระราคาแบบมีเงื่อนไขสัญญาสรุปความเข้าใจ การซื้อขายและการให้บริการตามสัญญาการให้สินเชื่อ หรือ Participating Obligation Agreement ผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนดังกล่าวถูกบันทึกเป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินทุนในลูกหนี้

นอกจากนี้ บริษัทสามารถบริหารกระแสเงินสดที่ได้รับจากการชำระค่าวงคดของลูกหนี้ไปลงทุนในตลาดเงิน

## 2. เกณฑ์การเสนองบการเงิน

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

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

# รายงานของผู้สอบบัญชี

## 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ดอกเบี้ย รับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง ยกเว้นดอกเบี้ยของเงินลงทุนในลูกหนี้ที่ค้างชำระเกินสามเดือนรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด ตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

รายได้จากส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนในลูกหนี้ตัดจำหน่าย รับรู้ตามกระแสเงินที่ได้รับจริง ในอัตราส่วนของผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อกับสิทธิเรียกร้องทั้งสิ้นในลูกหนี้ มิได้รับรู้เป็นรายได้โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ตามแนวปฏิบัติทางบัญชี เกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน เนื่องจากมีความไม่แน่นอนในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเรียกเก็บได้จากลูกหนี้

รายได้อื่น ๆ รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 3.2 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ใช้เกณฑ์คงค้าง

### 3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่มีกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

### 3.4 เงินลงทุนในลูกหนี้

เงินลงทุนในลูกหนี้ที่อยู่อาศัย แสดงในราคาทุนสุทธิหลังหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

### 3.5 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย โดยพิจารณาจากลูกหนี้แต่ละรายหักด้วยมูลค่าหลักประกันที่มีอยู่ตามราคาประเมิน โดยบริษัทจัดชั้นลูกหนี้ และกั้นเงินสำรองสำหรับลูกหนี้ที่จัดชั้นตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

บริษัทใช้หลักเกณฑ์ในการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ตามมาตรฐาน IAS 39 ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่ พนส.(21) ว 1974/2549 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2549 โดยดำเนินการทยอยปฏิบัติตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ สำหรับลูกหนี้ที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว หรืออยู่ระหว่างบังคับคดี และลูกหนี้ที่อยู่ระหว่างดำเนินคดี ลูกหนี้ชั้นสงสัย และลูกหนี้ชั้นสงสัยจะสูญ จะตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในอัตราร้อยละ 100 สำหรับส่วนต่างระหว่างยอดหนี้คงค้างตามบัญชีกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของหลักประกัน ส่วนลูกหนี้ชั้นต่ำกว่ามาตรฐานจะปฏิบัติให้ครบถ้วนภายในสิ้นปี 2552 ตามหนังสือสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ที่ กค 1004/1174 ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2550 เรื่องแจ้งให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติในการดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรฐาน IAS 39.

# รายงานของผู้สอบบัญชี

## 3.6 อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

แสดงรายการตามราคาทุน ณ วันที่ซื้อหรือได้มาหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม การคำนวณค่าเสื่อมราคาใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี

กรณีอุปกรณ์ที่มีมูลค่าต่อหน่วยไม่ถึง 30,000 บาท รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ซื้อทั้งจำนวน

## 3.7 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

## 3.8 การประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทต้องใช้ในการประมาณและตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

## 4. ข้อมูลเพิ่มเติม

### 4.1 เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน

|                             | หน่วย : ล้านบาท |       |
|-----------------------------|-----------------|-------|
|                             | 2550            | 2549  |
| เงินสด                      | 0.04            | 0.04  |
| เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน | 12.68           | 15.94 |
| - ออมทรัพย์                 | 1.62            | 4.41  |
| รวม                         | 14.34           | 20.39 |

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

|                                | หน่วย : ล้านบาท |       |
|--------------------------------|-----------------|-------|
|                                | 2550            | 2549  |
| เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน  | 14.34           | 20.39 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 14.34           | 20.39 |

บ.

# รายงานของผู้สอบบัญชี

## 4.2 หลักทรัพย์ซื้อโดยมีสัญญาขายคืน

เป็นเงินลงทุนในพันธบัตรของธนาคารแห่งประเทศไทย มีอายุไม่เกิน 1 เดือน มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 จำนวน 450 ล้านบาท และ 1,390 ล้านบาท ในระหว่างปีได้รับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3.21875 - 5.00 และ 3.90625 - 5.00 ต่อปี ตามลำดับ

## 4.3 เงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

|                              | <u>2550</u>     | <u>2549</u>     |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| ลูกหนี้แบบไม่มีเงื่อนไข      | 1,596.03        | 3,476.94        |
| ลูกหนี้แบบมีเงื่อนไข         | 10.24           | 11.77           |
| ลูกหนี้ที่มีส่วนลด           | 284.35          | 816.59          |
| สิทธิเรียกร้องการรับชำระหนี้ | <u>177.34</u>   | <u>227.67</u>   |
|                              | 2,067.96        | 4,532.97        |
| หัก ส่วนต่ำกว่ามูลค่า        | <u>71.21</u>    | <u>276.73</u>   |
| เงินลงทุนในลูกหนี้           | 1,996.75        | 4,256.24        |
| หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ   | <u>25.46</u>    | <u>238.00</u>   |
| รวมเงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ   | <u>1,971.29</u> | <u>4,018.24</u> |

บริษัทได้ขายลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสภ.) ตามสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ลงวันที่ 15 มีนาคม 2550 ในราคา 1,302.50 ล้านบาท ตามฐานข้อมูลภาวะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 โดยให้มีผลเป็นการโอนสิทธิในสินทรัพย์โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายระหว่างผู้โอนและผู้รับโอนในวันที่ 8 มีนาคม 2550 บริษัทได้รับชำระเงินแล้วในวันทำสัญญา จำนวน 653.80 ล้านบาท ส่วนที่เหลือ จำนวน 648.70 ล้านบาท กำหนดชำระภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันทำสัญญา

เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2550 บสภ. ได้จ่ายชำระเงินส่วนที่เหลือให้บริษัทแล้ว จำนวน 648.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดคงเหลือหลังหักเงินที่บริษัทได้รับการชำระหนี้จากลูกหนี้ไว้แล้ว ระหว่างวันที่ 31 ธันวาคม 2549 ถึงวันที่ 7 มีนาคม 2550 จำนวน 0.32 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 2 บริษัทได้ขายลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสภ.) ตามสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพลงวันที่ 29 มิถุนายน 2550 ในราคา 151.75 ล้านบาท ตามฐานข้อมูลภาวะ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2550 โดยให้มีผลเป็นการโอนสิทธิในสินทรัพย์โดยสมบูรณ์ตามกฎหมายระหว่างผู้โอนและผู้รับโอนในวันที่ 29 มิถุนายน 2550 บริษัทได้รับชำระเงินครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญา จำนวน 151.75 ล้านบาท

# รายงานของผู้สอบบัญชี

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

บริษัทไม่ได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้แบบมีเงื่อนไข เนื่องจากลูกหนี้ดังกล่าวเป็นภาระของผู้ขายที่จะรับความเสี่ยงจากหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้นตามสัญญาดังกล่าวในวรรคก่อน

## 4.4 อุปกรณ์สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

31 ธ.ค. 50

|               | ราคาทุน      |             |          |              | ค่าเสื่อมราคาสะสม |             |          |              | ราคาสุทธิ   |
|---------------|--------------|-------------|----------|--------------|-------------------|-------------|----------|--------------|-------------|
|               | ต้นงวด       | เพิ่มขึ้น   | ลดลง     | ปลายงวด      | ต้นงวด            | เพิ่มขึ้น   | ลดลง     | ปลายงวด      |             |
| อุปกรณ์       | 15.09        | 0.30        | -        | 15.39        | 11.07             | 2.04        | -        | 13.11        | 2.28        |
| อื่น ๆ        | 0.13         | -           | -        | 0.13         | 0.13              | -           | -        | 0.13         | -           |
| รวม           | <u>15.22</u> | <u>0.30</u> | <u>-</u> | <u>15.52</u> | <u>11.20</u>      | <u>2.04</u> | <u>-</u> | <u>13.24</u> | <u>2.28</u> |
| ค่าเสื่อมราคา |              |             |          |              |                   |             |          |              | <u>2.04</u> |

หน่วย : ล้านบาท

31 ธ.ค. 50

|               | ราคาทุน      |             |          |              | ค่าเสื่อมราคาสะสม |             |          |              | ราคาสุทธิ   |
|---------------|--------------|-------------|----------|--------------|-------------------|-------------|----------|--------------|-------------|
|               | ต้นงวด       | เพิ่มขึ้น   | ลดลง     | ปลายงวด      | ต้นงวด            | เพิ่มขึ้น   | ลดลง     | ปลายงวด      |             |
| อุปกรณ์       | 14.62        | 0.47        | -        | 15.09        | 8.81              | 2.26        | -        | 11.07        | 4.02        |
| อื่น ๆ        | 0.13         | -           | -        | 0.13         | 0.13              | -           | -        | 0.13         | -           |
| รวม           | <u>14.75</u> | <u>0.47</u> | <u>-</u> | <u>15.22</u> | <u>8.94</u>       | <u>2.26</u> | <u>-</u> | <u>11.20</u> | <u>4.02</u> |
| ค่าเสื่อมราคา |              |             |          |              |                   |             |          |              | <u>2.26</u> |

# รายงานของผู้สอบบัญชี

## 4.5 สินทรัพย์อื่น

|                            | หน่วย : ล้านบาท |       |
|----------------------------|-----------------|-------|
|                            | 2550            | 2549  |
| รายได้ค้างรับ              | 6.32            | 15.28 |
| เงินมัดจำและประกัน         | 1.87            | 1.63  |
| ลูกหนี้อื่น                | 0.57            | 13.97 |
| สินทรัพย์อื่น ๆ            | 2.37            | 1.18  |
| รวมสินทรัพย์อื่น           | 11.13           | 32.06 |
| หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | 0.51            | 12.97 |
| รวมสินทรัพย์อื่นสุทธิ      | 10.62           | 19.09 |

## 4.6 หนี้กู้และตราสารหนี้อื่น

|                  | หน่วย : ล้านบาท |          |
|------------------|-----------------|----------|
|                  | 2550            | 2549     |
| พันธบัตรบริษัท   | 610.00          | 2,710.00 |
| ตั๋วสัญญาใช้เงิน | 1,231.28        | 1,776.09 |
| รวม              | 1,841.28        | 4,486.09 |

**พันธบัตรบริษัท** ออกโดยบริษัทเพื่อใช้ในการจัดซื้อลูกหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัย เป็นพันธบัตรที่รัฐบาลไม่ได้ค้ำประกัน แต่ได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทยตามหนังสือที่ ธปท.ง. (ว) 4334/2541 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2541 ให้สามารถดำรงสภาพคล่องได้ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.30 ต่อปี ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2551 ทั้งจำนวน

**ตั๋วสัญญาใช้เงิน** เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น ครบกำหนดชำระในปี 2551 ทั้งจำนวน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00 - 3.25 ต่อปี

## 4.7 หนี้สินอื่น

|                            | หน่วย : ล้านบาท |       |
|----------------------------|-----------------|-------|
|                            | 2550            | 2549  |
| เจ้าหนี้สัญญาแบบมีเงื่อนไข | 10.27           | 12.19 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย           | 5.38            | 32.66 |
| หนี้สินอื่น ๆ              | 3.80            | 3.52  |
| รวม                        | 19.45           | 48.37 |

# รายงานของผู้สอบบัญชี

เจ้าหนี้สัญญาแบบมีเงื่อนไข เป็นเงินค่าซื้อขายสินค้าส่วนที่ชำระราคาแบบมีเงื่อนไข ร้อยละ 20 ของมูลค่าซื้อขาย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 เจ้าหนี้สัญญาแบบมีเงื่อนไขนี้มีการกำหนดการชำระแก่ผู้ขายภายหลังจากการชำระคืนเงินต้นของพันธบัตรแก่ผู้ถือพันธบัตรของบริษัทครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ บริษัทสามารถหักลูกหนี้ที่ค้างชำระและส่วนต่างที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการบังคับชำระหนี้ได้ไม่ครบออกจากยอดที่จะต้องชำระตามสัญญา

## 4.8 ทุนประเดิม

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

## 4.9 กติที่อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

|                    | โจทก์     |                | หน่วย : ล้านบาท |                 |
|--------------------|-----------|----------------|-----------------|-----------------|
|                    | จำนวนคดี  |                | จำนวน           |                 |
|                    | จำนวนคดี  | จำนวนทุนทรัพย์ | จำนวนคดี        | จำนวนทุนทรัพย์  |
| <b>ศาลชั้นต้น</b>  |           |                |                 |                 |
| คดีแพ่ง            |           |                |                 |                 |
| ระหว่างพิจารณาคดี  | 11        | 43.61          | -               | -               |
| ระหว่างบังคับคดี   | 2         | 11.81          | -               | -               |
| คดีอาญา            |           |                |                 |                 |
| ระหว่างพิจารณาคดี  | -         | -              | -               | -               |
| รวมศาลชั้นต้น      | 13        | 55.42          | -               | -               |
| <b>ศาลอุทธรณ์</b>  |           |                |                 |                 |
| คดีแพ่ง            | -         | -              | 1               | 916.97          |
| คดีอาญา            | -         | -              | -               | -               |
| รวมศาลอุทธรณ์      | -         | -              | 1               | 916.97          |
| <b>ศาลแรงงาน</b>   |           |                |                 |                 |
| คดีแรงงาน          | -         | -              | 6               | 89.43           |
| รวมศาลแรงงาน       | -         | -              | 6               | 89.43           |
| <b>รวมทั้งสิ้น</b> | <b>13</b> | <b>55.42</b>   | <b>7</b>        | <b>1,006.40</b> |

บริษัทมีคดีฟ้องบุคคลภายนอกเป็นจำนวน 13 คดี เป็นคดีทบทวนทรัพย์สิน ..... 12 ล้านบาท และมีคดีที่ถูกบุคคลภายนอกรวมอดีตพนักงานของบริษัทฟ้องเป็นจำนวน 7 คดี มีทุนทรัพย์เป็นเงิน 1,006.40 ล้านบาท

คดีแพ่ง บริษัทถูกฟ้องเป็นจำนวนในข้อหาละเมิด หมิ่นประมาท 1 คดี โดยบริษัท ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) เป็นโจทก์ฟ้องซึ่งมีทุนทรัพย์ เป็นเงิน 916.97 ล้านบาท ศาลชั้นต้นได้พิพากษายกฟ้องแล้วเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2551 ขณะนี้อยู่ในชั้นพิจารณาของศาลอุทธรณ์

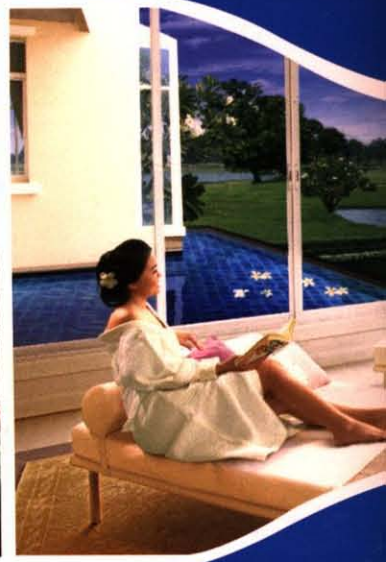
คดีแรงงาน บริษัทถูกอดีตพนักงานฟ้องเรียกค่าเสียหายจากการเลิกจ้างไม่เป็นธรรม และเรียกค่าชดเชยสิทธิประโยชน์ตามระเบียบข้อบังคับ รวม 6 คดี มีทุนทรัพย์เป็นเงิน 89.43 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลแรงงานชั้นต้น 5 คดี มีทุนทรัพย์ เป็นเงิน 52.60 ล้านบาท และอยู่ในชั้นพิจารณาของศาลอุทธรณ์ 1 คดี มีทุนทรัพย์เป็นเงิน 36.83 ล้านบาท ซึ่งคดีนี้ศาลแรงงานชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินจำนวน 0.84 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง

ต 03966

รก บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย.  
53 รายงานประจำปี 2550 บริษัท  
1.1 ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย.  
2550

# กิจกรรม





บริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัทอยู่อาศัย 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  
www.smcthailand.com E-mail : webmaster@smcthailand.com