



28 มิถุนายน 2553

เรื่อง รายงานกิจการประจำปี งบดุล บัญชีกำไรและขาดทุนสำหรับปีบัญชี 2552
(1 มกราคม 2552 – 31 ธันวาคม 2552) ของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี
อ้างถึง พระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540
สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานประจำปี 2552 ของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 100 เล่ม

ด้วยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 มาตรา 26 กำหนดให้
บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) รายงานกิจการประจำปี งบดุล บัญชีกำไรและขาดทุน ซึ่ง
ผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้ว ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่
วันสิ้นปีบัญชีเพื่อเสนอไปยังคณะรัฐมนตรีและรัฐสภาเพื่อทราบ

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วขอเรียนเสนอสรุปรายงานกิจการประจำปี งบดุล บัญชีกำไร
และขาดทุนของ บตท. ประจำปี 2552 (1 มกราคม 2552 – 31 ธันวาคม 2552) ดังนี้

1. บตท. จัดตั้งโดยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 โดยมี
วัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและกิจการอื่นที่ส่งเสริมและพัฒนาตลาดรอง
สินเชื่อที่อยู่อาศัย

2. งบดุลและงบกำไรขาดทุน

2.1 ผลการดำเนินงานและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ บตท. ประจำปี 2552
เปรียบเทียบกับปี 2551 เป็นดังนี้

ตารางแสดงผลการดำเนินงานของ บตท.

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท		การเปลี่ยนแปลง 2552 (งบการเงินรวม) เพิ่ม (ลด) จาก 2551 (งบเฉพาะบริษัท)	
		2552	2551	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์	2,782.0	2,482.1	1,968.7	813.3	41.3
หนี้สิน	2,055.6	1,755.7	1,359.1	696.5	51.2
ส่วนของเงินกองทุน	726.3	726.3	609.5	116.5	19.2
รายได้รวม	125.1	125.1	156.2	(31.1)	(19.9)
ค่าใช้จ่าย (รวมหนี้สงสัยจะสูญ)	99.1	99.1	134.4	(35.3)	(26.3)
หนี้สงสัยจะสูญ	13.4	13.4	23.6	(10.2)	(43.2)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	26.1	26.1	21.8	4.3	19.7
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(518.9)	(518.8)	(524.7)	(5.8)	(1.1)

* ปี 52 บตท. ได้จัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจซึ่งเป็นบริษัทย่อยทำให้ในปี 52 มีการจัดทำงบการเงินรวม

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของ บตท.

อัตราส่วนทางการเงิน	2551	2552 *
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิต่อสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (NIM) (ร้อยละ)	3.8	3.7
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่อรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	47.5	55.8
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ย (ROA) (ร้อยละ)	1.0	1.1
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (ROE) (ร้อยละ)	3.6	3.9
อัตราเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพัน (BIS) (ร้อยละ)	70.3	84.2
อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ต่อเงินลงทุน (ร้อยละ)	8.9	8.9

* งบการเงินรวม

2.2 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น บตท. มีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2552 จำนวน 2,782.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 813.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.3 เป็นผลจากการระดมเงินเพื่อจัดซื้อสินเชื่อ เนื่องจากบริษัทย่อยมีสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้จำนวน 419.8 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยออกหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนำแก่ผู้ลงทุนจำนวน 300.0 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิให้ บตท. จำนวน 120.0 ล้านบาท

2.3 หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น บตท. มีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2552 จำนวน 2,055.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 696.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.2 เนื่องจากมีการระดมตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้น และจากการออกหุ้นกู้ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

2.4 ส่วนของเงินกองทุนเพิ่มขึ้น บตท. มีส่วนของเงินกองทุน ณ สิ้นปี 2552 จำนวน 726.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 116.5 ล้านบาทหรือร้อยละ 19.2 เนื่องจากได้รับการเพิ่มทุนจากกระทรวงการคลังจำนวน 100.0 ล้านบาท

2.5 รายได้รวมลดลง ในปี 2552 บตท. มีรายได้รวมจำนวน 125.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 จำนวน 31.1 ล้านบาทหรือร้อยละ 19.9 โดยมีรายได้จากดอกเบี้ยและเงินปันผล และรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย ลดลงจำนวน 29.4 ล้านบาท และ 1.6 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากมีรายได้จากเงินลงทุนในลูกหนี้ซึ่งเป็นรายได้หลักลดลงจากปี 2551 จำนวน 21.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.7 อย่างไรก็ตาม ในปี 2552 บตท. มีรายได้ดอกเบี้ยจากสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้เพิ่มขึ้นจำนวน 215.4 ล้านบาท

2.6 ค่าใช้จ่ายรวมลดลง ในปี 2552 บตท. มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 99.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2551 จำนวน 35.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.3 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลงจากปี 2551 จำนวน 33.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.4 แต่ในส่วน ค่าใช้จ่ายที่มีใช้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากปี 2551 จำนวน 8.6 หรือร้อยละ 20.9 จากค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.6 และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จากการดำเนินธุรกรรมปกติและธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.8

/2.7 ถ้าไร ...

2.7 กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น ในปี 2552 บตท. มีกำไรสุทธิจำนวน 26.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2551 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 21.8 ล้านบาท แล้วเพิ่มขึ้นจำนวน 4.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.7 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและที่มีใช้ดอกเบี้ยลดลง ประกอบกับในปี 2552 บตท. มีหนี้สงสัยจะสูญลดลงจากปี 2551 จำนวน 10.2 ล้านบาทหรือร้อยละ 43.2

2.8 อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้(NPL) ต่อเงินลงทุนในลูกหนี้ลดลง โดย ณ สิ้นปี 2552 บตท. มีอัตราส่วน NPL ต่อเงินลงทุนในลูกหนี้ร้อยละ 8.9 ต่ำกว่า ณ สิ้นปี 2551 ที่มี NPL ต่อเงินลงทุนในลูกหนี้ร้อยละ 8.9

2.9 อัตราเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพัน(BIS) เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2552 บตท. มีอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพัน อยู่ในระดับร้อยละ 84.2 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2551 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 70.3 เนื่องจากการเพิ่มทุนของกระทรวงการคลัง

3. รายงานกิจการประจำปี 2552 บตท. ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งคือ ดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยตั้งแต่จัดตั้ง บตท. ในปี 2540 บตท. ได้ดำเนินการจัดตั้ง นิติบุคคลเฉพาะกิจ (SPV) เพื่อดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์มาแล้วจำนวน 3 บริษัท ดังนี้

3.1 ในปี 2545 จัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (SPV 1) เพื่อดำเนินการแปลงสินทรัพย์ เป็นหลักทรัพย์ โดยการออกหุ้นกู้มีประกันและหุ้นกู้ด้อยสิทธิ รวมจำนวน 432.4 ล้านบาท

3.2 ในปี 2546 จัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (SPV 2) เพื่อดำเนินการแปลงสินทรัพย์ เป็นหลักทรัพย์ โดยการออกหุ้นกู้มีประกันและหุ้นกู้ด้อยสิทธิ รวมจำนวน 232.0 ล้านบาท

3.1 ในปี 2547 จัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (SPV 3) เพื่อดำเนินการแปลงสินทรัพย์ เป็นหลักทรัพย์ โดยการออกหุ้นกู้มีประกันและหุ้นกู้ด้อยสิทธิ รวมจำนวน 600.0 ล้านบาท

สำหรับปี 2552 บตท. ได้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (SPV 4) เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2552 เพื่อดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยการออกหุ้นกู้มีประกันและ หุ้นกู้ด้อยสิทธิ รวมจำนวน 420.0 ล้านบาท

4. แผนการดำเนินงานในปี 2553

บตท. ได้กำหนดเป้าหมายและแผนงานในอนาคตในปี 2553 – 2557 โดยมุ่งสู่การเป็น องค์กรหลักในการพัฒนาตลาดทุน สนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย โดยสามารถขอสินเชื่ออัตราดอกเบี้ย คงที่ระยะยาว และพัฒนาบุคลากรให้เป็นผู้นำและผู้เชี่ยวชาญด้านการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) และเข้าใจในระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยมุ่งเน้นแผนงาน 6 ด้านดังนี้

4.1 การพัฒนาตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดย บตท. จะดำเนินการตามโครงการจัดซื้อสินเชื่อ จากสถาบันการเงิน และผู้ประกอบการธุรกิจสินเชื่อจำนอง (Mortgage Company) ที่เป็นผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ และร่วมมือกับสถาบันการเงินพันธมิตร เพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยคงที่ ระยะยาวให้สอดคล้องกับสถานะตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเพิ่มทางเลือกและช่วยให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองและลดความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

4.2 การสนับสนุนการพัฒนาตลาดทุน โดยดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ และเสนอขายต่อนักลงทุน เพื่อเพิ่มช่องทางในการระดมทุนและเป็นทางเลือกใหม่ให้กับนักลงทุน เป็นการ สนองตอบแผนการพัฒนาตลาดทุน

4.3 การพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขัน บตท. จะสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนโดยให้มีการจัด Rating องค์กรและตราสาร ทำการออกตราสารหนี้อย่างต่อเนื่อง ทำการบริหารกองสินเชื่ออย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเสนอขอแก้ไขกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถทำธุรกรรมหลักได้อย่างครบถ้วน

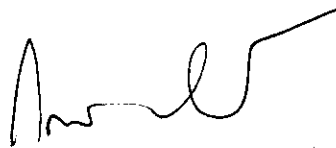
4.4 การพัฒนาความพร้อมของบุคลากรและระบบงานสนับสนุน โดยพัฒนาระบบงาน Enterprise Mortgage Management (EMM) เพื่อรองรับการขยายธุรกรรมในอนาคต รวมทั้งเร่งการพัฒนาบุคลากรให้เป็นทีมผู้เชี่ยวชาญด้านการแปลงสินทรัพย์และหลักทรัพย์

4.5 การปรับปรุงภาพลักษณ์และประชาสัมพันธ์เชิงรุก โดยการ Rebrand และส่งเสริมภาพลักษณ์และมุ่งเน้นการประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างความเข้าใจให้แก่สถาบันการเงิน ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์หน่วยงานภาครัฐและเอกชน นักลงทุนและประชาชนทั่วไป ได้รับทราบถึงบทบาทหน้าที่ของ บตท. อย่างชัดเจน

4.6 มุ่งเน้นการกำกับดูแลที่ดี (Good Corporate Governance : CG) บตท. ตระหนักถึงความสำคัญในการส่งเสริมให้เกิดการกำกับดูแลที่ดีภายใต้กรอบธรรมาภิบาล รวมทั้งมุ่งเน้นดำเนินธุรกิจควบคู่กับการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR) และการนำระบบการบริหารจัดการเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Value Management : EVM) มาใช้ในองค์กร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีและรัฐสภาเพื่อทราบ เพื่อให้เป็นไปตามนัยมาตรา 26 แห่งพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ.2540

ขอแสดงความนับถือ



(นายกรณ์ จาติกวณิช)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

สำนักพัฒนารัฐวิสาหกิจ 3

โทร. 0-2298-5880-9 ต่อ 6676

โทรสาร 0-2298-5809