



ที่ กค ๐๘๐๖.๓/ *๑๕๗๐๔*

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

MO กรกฎาคม ๒๕๕๕

เรื่อง รายงานกิจการประจำปีงบดุล บัญชีกำไรและขาดทุนสำหรับปีบัญชี ๒๕๕๔
(๑ มกราคม ๒๕๕๔ - ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔) ของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างอิง พระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๔๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานกิจการประจำปี ๒๕๕๔ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย จำนวน ๑๐๐ เล่ม

ด้วยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๔๐ มาตรา ๒๖ วรรคท้าย กำหนดให้บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) รายงานกิจการประจำปี งบดุล บัญชีกำไรและขาดทุน ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้ว ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นปีบัญชี เพื่อเสนอไปยังคณะรัฐมนตรีและรัฐสภาเพื่อทราบ

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วขอเรียนเสนอสรุปรายงานกิจการประจำปี งบดุล บัญชีกำไร และขาดทุนของ บตท. ประจำปี ๒๕๕๔ (๑ มกราคม ๒๕๕๔ - ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔) ดังนี้

๑. บตท. จัดตั้งโดยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและกิจการอื่นที่ส่งเสริมและพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

๒. งบดุลและงบกำไรขาดทุน

๒.๑ ผลการดำเนินงานของ บตท. ประจำปี ๒๕๕๔ เปรียบเทียบกับปี ๒๕๕๓ เป็นดังนี้

/ ตาราง ...

ตารางแสดงผลการดำเนินงานของ บตท.

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง ๒๕๕๔ (งบการเงินรวม) เพิ่ม (ลด) จาก ๒๕๕๓	
	๒๕๕๔	๒๕๕๓	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	๑,๙๘๐.๓	๑,๘๓๙.๙	๑๔๐.๔	๗.๖
สิทธิเรียกร้องและเงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ	๑,๖๔๙.๖	๑,๔๖๓.๙	๑๘๕.๗	๑๒.๗
หนี้สินรวม	๑,๒๖๑.๗	๑,๑๒๒.๘	๑๓๘.๙	๑๒.๔
ทุน	๑,๑๐๐.๐	๑,๑๐๐.๐	๐	๐
ส่วนของเงินกองทุน	๗๑๘.๖	๗๑๗.๑	๑.๕	๐.๒
รายได้รวม	๑๑๓.๗	๑๑๑.๙	๑.๘	๑.๖
ค่าใช้จ่ายรวม	๑๐๔.๘	๙๓.๖	๑๑.๒	๑๒
หนี้สงสัยจะสูญ	๔.๘	๑๘.๐	(๑๓.๒)	(๗๓.๓)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	๔.๑	๐.๓	๓.๘	๑,๒๖๖.๗
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(๕๓๙.๘)	(๕๔๑.๒)	๑.๔	๐.๓

๒.๒ สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น บตท. มีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี ๒๕๕๔ จำนวน ๑,๙๘๐.๓ ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๓ จำนวน ๑๔๐.๔ ล้านบาท หรือร้อยละ ๗.๖ เป็นผลจากการลงทุนในลูกหนี้สุทธิเพิ่มขึ้น ๒๕๕.๒ ล้านบาท หรือร้อยละ ๒๓.๓ ขณะเดียวกันมีการรับชำระสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืม เพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ๗๓.๖ ล้านบาท และเงินลงทุนลดลง ๓๕.๐ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๑๐.๖ สินทรัพย์อื่น ลดลงประมาณ ๑๒.๕ ล้านบาท ประกอบกับเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน ๒.๓ ล้านบาท หรือร้อยละ ๑๔.๕

๒.๓ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น บตท. มีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี ๒๕๕๔ จำนวน ๑,๒๖๑.๗ ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๓ จำนวน ๑๓๘.๙ ล้านบาท หรือร้อยละ ๑๒.๔ เนื่องจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้น ๑๔๗.๔ ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หนี้กู้ยืมมีหลักประกันลดลง ๑๔.๘ ล้านบาท

๒.๔ ส่วนของเงินกองทุนเพิ่มขึ้น บตท. มีส่วนของเงินกองทุน ณ สิ้นปี ๒๕๕๔ จำนวน ๗๑๘.๖ ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๓ จำนวน ๑.๕ ล้านบาท หรือร้อยละ ๐.๒ เนื่องจากมีกำไรสุทธิ ประจำปี ๒๕๕๔ จำนวน ๔.๑ ล้านบาท นำกำไรส่งเป็นเงินรายได้แผ่นดิน ๑.๒ ล้านบาท และลดลงจากผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี ๑.๔ ล้านบาท

๒.๕ รายได้รวมเพิ่มขึ้น ในปี ๒๕๕๔ บตท. มีรายได้รวมจำนวน ๑๑๓.๗ ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๓ จำนวน ๑.๘ ล้านบาท หรือร้อยละ ๑.๖ เนื่องจากรายได้จากดอกเบี้ยและเงินปันผลเพิ่มขึ้นจำนวน ๑.๔ ล้านบาท และในส่วนของรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ยก็เพิ่มขึ้นจำนวน ๐.๔ ล้านบาท เช่นกัน

๒.๖ ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น ในปี ๒๕๕๔ บตท. มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน ๑๐๔.๘ ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๓ จำนวน ๑๑.๒ ล้านบาท หรือร้อยละ ๑๒ เนื่องจากมีต้นทุนค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๓ จำนวน ๔.๙ ล้านบาท หรือร้อยละ ๑๓ ในส่วนของค่าใช้จ่ายที่มีใช้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๓ จำนวน ๖.๔ ล้านบาท หรือร้อยละ ๑๑.๕ โดยมีค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้นร้อยละ ๔.๙ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นร้อยละ ๓๓.๓

๒.๗ กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น ในปี ๒๕๕๔ บตท. มีกำไรสุทธิจำนวน ๔.๑ ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี ๒๕๕๓ ที่มีกำไรสุทธิจำนวน ๐.๓ ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน ๓.๘ ล้านบาท หรือร้อยละ ๑,๒๖๖.๖ เนื่องจากมีการกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญลดลงจากปี ๒๕๕๓ เป็นจำนวนเงินมากถึง ๑๓.๓ ล้านบาท หรือร้อยละ ๗๓.๖

๒.๘ อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Performing Loan : NPL) ต่อสิทธิเรียกร้องและเงินลงทุนในลูกหนี้เพิ่มขึ้น โดย ณ สิ้นปี ๒๕๕๔ บตท. มีอัตราส่วน NPL ต่อสิทธิเรียกร้องและเงินลงทุนในลูกหนี้ร้อยละ ๑๘.๘ สูงกว่า ณ สิ้นปี ๒๕๕๓ ที่มี NPL ต่อสิทธิเรียกร้องและเงินลงทุนในลูกหนี้ร้อยละ ๑๖.๒ ทั้งนี้ NPL ที่สูงขึ้นส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์การจัดชั้นหนี้จากการค้างชำระค้างงวดเป็นการจัดชั้นหนี้ตามระยะเวลาค้างชำระ และลูกหนี้บางส่วนได้รับผลกระทบ

๒.๙ อัตราเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพัน (BIS) ลดลง ณ สิ้นปี ๒๕๕๔ บตท. มีอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพันระดับร้อยละ ๗๗.๗ ลดลงจากสิ้นปี ๒๕๕๓ ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ ๘๔.๙

๓. รายงานกิจการของ บตท. ประจำปี ๒๕๕๔ ปรากฏผลการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง ดังนี้

๓.๑ บตท. ดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยตั้งแต่จัดตั้ง บตท. ในปี ๒๕๔๐ บตท. ได้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจ (SPV) เพื่อดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์มาแล้วจำนวน ๔ บริษัท ดังนี้

๓.๑.๑ ปี ๒๕๔๕ จัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (SPV ๑) เพื่อดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยการออกหุ้นกู้มีประกันและหุ้นกู้ด้อยสิทธิ รวมจำนวน ๔๓๒.๔ ล้านบาท

๓.๑.๒ ปี ๒๕๔๖ จัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (SPV ๒) เพื่อดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยการออกหุ้นกู้มีประกันและหุ้นกู้ด้อยสิทธิ รวมจำนวน ๒๓๒.๐ ล้านบาท

๓.๑.๓ ปี ๒๕๕๗ จัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (SPV ๓) เพื่อดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยการออกหุ้นกู้มีประกันและหุ้นกู้ด้อยสิทธิ รวมจำนวน ๖๐๐.๐ ล้านบาท

๓.๑.๔ ปี ๒๕๕๒ บตท. ได้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (SPV ๔) เมื่อวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ เพื่อดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยการออกหุ้นกู้มีประกันและหุ้นกู้ด้อยสิทธิ รวมจำนวน ๔๒๐.๐ ล้านบาท

ทั้งนี้ SPV ๑-๓ ได้มีการปิดแล้ว ปัจจุบันคงเหลือเฉพาะ SPV ๔ เท่านั้น

๓.๒ การพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

๓.๒.๑ โครงการความร่วมมือกับสถาบันการเงินพันธมิตร ๓ แห่ง ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารเกียรตินาคินและธนาคารกสิกรไทย ในการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว ซึ่ง บตท. ได้ทยอยจัดซื้อสินเชื่อจากสถาบันการเงินพันธมิตรได้จำนวนหนึ่ง นอกจากนี้ได้ดำเนินการเพิ่มพันธมิตรอีก ๑ ราย โดยคาดว่าจะสามารถลงนามใน MOU ภายในต้นปี ๒๕๕๕

๓.๒.๒ โครงการความร่วมมือกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ (Developer) โดย บตท. ได้ร่วมมือกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์นำเสนอผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยคงที่ ๓ - ๕ ปี และแบบ Revolving ที่มีการทบทวนเป็นช่วง ๆ ทุก ๓ - ๕ ปี ระยะเวลากู้ ๓๐ ปี ให้แก่ลูกค้าของโครงการอย่างต่อเนื่อง

๓.๒.๓ โครงการจัดซื้อสินเชื่อจาก Mortgage Company เฉพาะที่เป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ (MC-D) ในปีที่ผ่านมาได้คัดเลือก MC-D และทยอยลงนามใน MOU กับ MC-D แล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างหาผู้วิเคราะห์สินเชื่อที่พร้อมให้บริการ คาดว่าจะดำเนินโครงการได้ในปี ๒๕๕๕

๓.๒.๔ จากความร่วมมือกับธนาคารกสิกรไทยอย่างต่อเนื่อง ซึ่งธนาคารกสิกรไทยมีความประสงค์จะขายสินเชื่อให้กับ บตท. มูลค่า ๓,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ ล้านบาท ภายในปี ๒๕๕๔ ซึ่งได้ลงนามใน MOU ร่วมกันและลงนามในสัญญาซื้อขายเรียบร้อยแล้วในเดือนพฤศจิกายน ๒๕๕๔ โดย ณ สิ้นปี ๒๕๕๔ ได้ทยอยจัดซื้อสินเชื่อได้จำนวนเพียงเล็กน้อย แต่เนื่องจากกองสินเชื่อที่คัดเลือกไว้ลูกค้าอยู่ในเขตประสบปัญหาอุทกภัย

๓.๓ การเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

การบริหารจัดการกองสินเชื่อปกติ NPL และทรัพย์สินรอการขาย (Non-Performing Asset : NPA) ได้เร่งดำเนินการแก้ไขอย่างใกล้ชิด รวมทั้งปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ภายใต้นโยบายและมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการบริหารจัดการ NPA และได้สมัครเข้าเป็นสมาชิกบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติเพื่อเป็นเครื่องมือช่วยในการควบคุมวินัยในการผ่อนชำระหนี้ของลูกค้าเพิ่มเติมอีกทางหนึ่งด้วย นอกจากนี้ได้กำหนดแนวทางการช่วยเหลือเยียวยาภายหลังเหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่เมื่อปลายปี ๒๕๕๔

ซึ่งได้มีการกำหนดมาตรการช่วยเหลือลูกค้าผู้ประสบทุกข์ภัยและการให้ความช่วยเหลือฟื้นฟูลูกค้าผู้ได้รับความเดือดร้อนจากอุทกภัยภายหลังน้ำลด รวมทั้งได้เข้าร่วมโครงการพักหนี้เกษตรกรรายย่อยและประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่มีหนี้คงค้างต่ำกว่า ๕๐๐,๐๐๐ บาท ตามนโยบายรัฐบาล ซึ่งจะมีส่วนช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยอีกทางหนึ่ง

๓.๔ การพัฒนาความพร้อมบุคลากรและระบบงานสนับสนุน

๓.๔.๑ บตท. ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาความพร้อมด้านบุคลากรให้เป็นผู้เชี่ยวชาญ โดยเฉพาะด้านการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) และมุ่งเน้นเสริมสร้างประสิทธิภาพของบุคลากรให้สามารถนำเสนอสิ่งที่มีคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในสังคม โดยในปีที่ผ่านมา บตท. ได้นำ Competency มาเป็นเครื่องมือในหาสรรหาบุคลากรใหม่และพัฒนาบุคลากรตามสมรรถนะหลักและเป็นไปตามแผน Individual Development Plan (IDP) ที่กำหนดไว้ การประเมินค่างานเพื่อกำหนดโครงสร้างเงินเดือนใหม่ของ บตท. ให้สอดคล้องกับค่างาน ซึ่ง บตท. ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการแรงงานรัฐวิสาหกิจสัมพันธ์ เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป การจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) โดยมีการจัดทำ Tacit Knowledge สำหรับพนักงานก่อนเกษียณ เพื่อรวบรวมข้อมูลจากประสบการณ์และเทคนิคการทำงาน นำมาเป็นต้นแบบที่ดีในการใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติงานต่อไป รวมทั้งได้มีการบริหารจัดการองค์ความรู้ภายในเพื่อเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ (Learning Organization)

๓.๔.๒ ด้านการพัฒนาาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ บตท. ได้ดำเนินการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐาน (IT Infrastructure) เพื่อให้สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพและพัฒนาระบบงานที่มีความจำเป็นเร่งด่วนอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งได้ดำเนินการตามนโยบายและแนวปฏิบัติการรักษาความปลอดภัยด้านคอมพิวเตอร์ (IT Security) อย่างเคร่งครัด และพัฒนาความรู้ความสามารถให้บุคลากรภายในองค์กรผ่านสื่อการเรียนรู้ บทความต่างๆ รวมถึงเผยแพร่ข้อมูล ข่าวสารผ่านทาง Intranet และ E-mail

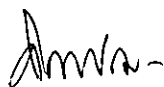
๓.๕ การเสริมสร้างภาพลักษณ์และประชาสัมพันธ์ รวมถึงการกำกับดูแลที่ดีและมีความรับผิดชอบต่อสังคม

๓.๕.๑ ด้านการเสริมสร้างภาพลักษณ์และประชาสัมพันธ์เชิงรุก ร่วมออกบูธงาน Money Expo' ๒๕๕๔ ณ อิมแพคเมืองทองธานี เพื่อให้ประชาชนได้รู้จัก บตท. เพิ่มขึ้น โดยได้นำเสนอผลิตภัณฑ์สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว เพื่อช่วยประชาชนในช่วงดอกเบี้ยขาขึ้น ซึ่งในงานดังกล่าว บตท. ได้รับรางวัลดีเด่น บุธสวงามประเภทพื้นที่ขนาดเล็ก โดยหนังสือการเงินการธนาคาร นอกจากนี้ ได้ทำการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่าง ๆ รวมถึงจัดอบรม สัมมนาร่วมกับหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อให้ความรู้แก่ประชาชนทั่วไปเกี่ยวกับตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

๓.๕.๒ ด้านการส่งเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance : CG) และการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR) บตท. ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลและจัดทำประมวลจริยธรรม โดยแจกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติและส่งเสริมให้ปฏิบัติงานเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลและเพื่อให้เกิดความโปร่งใส น่าเชื่อถือและตรวจสอบได้ รวมทั้งจัดอบรมให้ความรู้ ความเข้าใจและจัดกิจกรรมส่งเสริมด้าน CG และ CSR โดยกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน มีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมร่วมกันอย่างต่อเนื่อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีและรัฐสภาเพื่อทราบ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตาม
นัยมาตรา ๒๖ วรรคท้ายแห่งพระราชกำหนดบรรษัทตลาดรองสินค้าที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๔๐

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติรัตน์ ณ ระนอง)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

สำนักบริหารหลักทรัพย์ของรัฐ

โทร. ๐-๒๒๙๘-๕๘๘๐-๙ ต่อ ๖๖๕๕

โทรสาร ๐-๒๒๙๘-๕๔๙๗