



ที่ กค ๐๘๑๙.๑/๑๑๐๖๒

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง รายงานกิจการประจำปี งบดุล บัญชีกำไรและขาดทุนของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง พระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๕๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี

๒. รายงานประจำปี ๒๕๖๐ ของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง รายงานกิจการประจำปี งบดุล บัญชีกำไรและขาดทุน
ของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ มาเพื่อคณะรัฐมนตรี
และรัฐสภาทราบ โดยเรื่องที่เสนอดังกล่าวนี้นี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา
ว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔ (๑) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด
 จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลัง ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

พระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๕๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กำหนดว่า
 มาตรา ๒๖ ให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและเสนอ
 รายงานผลการตรวจสอบบัญชีต่อรัฐมนตรี

ให้บริษัทรายงานกิจการประจำปี งบดุล บัญชีกำไรและขาดทุน ซึ่งผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่ง
 ได้รับรองแล้วต่อรัฐมนตรี เพื่อเสนอไปยังคณะรัฐมนตรีและรัฐสภาเพื่อทราบภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน
 นับแต่วันสิ้นปีบัญชีแต่ละปี

๒. สารสำคัญ ข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย

รายงานกิจการประจำปี ๒๕๖๐ ของ บตท. มีสาระสำคัญดังนี้

๒.๑ บตท. มีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจ ประเภทสถาบันการเงินในสังกัดกระทรวงการคลัง
 จัดตั้งขึ้นโดยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๕๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์หลัก
 ในการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการนำหลักการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์มาใช้เพื่อให้สามารถระดมทุน
 สำหรับการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มากเพียงพอสมำเสมอ และเป็นการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยในวงกว้างขึ้น
 เพื่อสร้างเสถียรภาพด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และรักษาความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ

๒.๒ ผลการดำเนินงานของ บตท. ปี ๒๕๖๐ เปรียบเทียบกับปี ๒๕๕๙ เป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม		เพิ่ม (ลด) จากปีบัญชี ๒๕๕๙	
	ปีบัญชี ๒๕๖๐	ปีบัญชี ๒๕๕๙	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	๒๐,๑๖๐.๘๔	๒๖,๖๐๑.๓๔	(๖,๔๔๐.๕๐)	(๒๔.๒๑)
สิทธิเรียกร้องและเงินลงทุนในลูกหนี้สุทธิ	๑๙,๑๓๓.๔๖	๒๒,๒๑๗.๖๑	(๓,๐๘๔.๑๕)	(๑๓.๘๘)
หนี้สินรวม	๑๙,๒๔๕.๖๙	๒๕,๗๑๓.๘๒	(๖,๔๖๘.๑๓)	(๒๕.๑๕)
ส่วนของทุน	๙๑๕.๑๕	๘๘๗.๕๒	๒๗.๖๓	๓.๑๑
ทุน	๑,๒๓๐.๐๐	๑,๒๓๐.๐๐	๐	๐
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(๓๒๒.๒๙)	(๓๔๙.๖๓)	๓๗.๓๔	(๑๐.๓๘)
รายได้รวม	๙๗๘.๒๙	๑,๒๐๕.๔๐	(๒๒๗.๑๑)	(๑๘.๘๔)
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานรวม	๘๓๖.๙๔	๘๔๒.๔๒	(๕.๔๘)	(๐.๖๕)
หนี้สงสัยจะสูญ	๑๑๕.๐๒	๔๓๖.๓๗	(๓๒๑.๓๕)	(๗๓.๖๔)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	๒๖.๓๓	(๗๓.๓๙)	๙๙.๗๒	(๑๓๕.๘๘)
อัตราเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพัน (ร้อยละ)	๑๐.๐๕	๙.๐๘	๐.๙๗	-

๑) บตท. มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ จำนวน ๒๐,๑๖๐.๘๔ ล้านบาท ลดลงจากปี ๒๕๕๙ จำนวน ๖,๔๔๐.๕๐ ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ ๒๔.๒๑ จากสิทธิเรียกร้องและเงินลงทุนในลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ เนื่องจากยังไม่มีสินเชื่อใหม่ โดยมีหนี้สินรวม จำนวน ๑๙,๒๔๕.๖๙ ล้านบาท ลดลงจากปี ๒๕๕๙ จำนวน ๖,๔๖๘.๑๓ ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ ๒๕.๑๕

๒) ในปี ๒๕๖๐ บตท. มีรายได้รวมจำนวน ๙๗๘.๒๙ ล้านบาท ลดลงจากปี ๒๕๕๙ จำนวน ๒๒๗.๑๑ ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ ๑๘.๘๔ และมีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานรวมจำนวน ๘๓๖.๙๔ ล้านบาท ลดลงจากปี ๒๕๕๙ จำนวน ๕.๔๘ ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ ๐.๖๕ เนื่องจากยังไม่มีการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทำให้รายได้ดอกเบี้ยลดลงจากปี ๒๕๕๙ จำนวน ๒๒๗.๖๕ ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ ๑๙.๐๑ โดยมีกำไรจากการดำเนินงาน จำนวน ๑๔๑.๓๕ ล้านบาท และกำไรสุทธิ ๒๖.๓๓ ล้านบาท ทั้งนี้ การกันสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเป็นไปตามเกณฑ์การกันสำรองของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)

๓) ณ สิ้นปี ๒๕๖๐ บตท. มีส่วนของทุนเท่ากับ ๙๑๕.๑๕ ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๙ จำนวน ๒๗.๖๓ ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ ๓.๑๑ และมีอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพัน (BIS Ratio) เท่ากับร้อยละ ๑๐.๐๕ เพิ่มขึ้นจากปี ๒๕๕๙ ซึ่งเท่ากับร้อยละ ๙.๐๘ จากผลประกอบการกำไรจากการบริหารจัดการกระบวนการภายในที่มีประสิทธิภาพและการประหยัดค่าใช้จ่าย

๒.๓ ทิศทางและนโยบายการดำเนินงานของ บตท.

บตท. ได้กำหนดยุทธศาสตร์ เป้าประสงค์ และกลยุทธ์การดำเนินงานปี ๒๕๖๑ - ๒๕๖๕

ดังนี้

/๑) ยุทธศาสตร์...

๑) ยุทธศาสตร์ที่ ๑ สร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน (Strong Financial Position) เพื่อให้องค์กรดำรงอยู่ได้อย่างยั่งยืน บตท. ได้กำหนดกลยุทธ์ดังนี้

๑.๑) กลยุทธ์การบริหารจัดการกองสินเชื่อ มุ่งเร่งการแก้ไขหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans: NPLs) กำหนดมาตรการเชิงป้องกัน และมาตรการเชิงแก้ไข เพื่อลดภาระการตั้งสำรองเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ และการรักษาลูกค้าที่ดีไว้ โดยใช้โครงการลดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อรักษาลูกค้า (Retention Program)

๑.๒) กลยุทธ์การขยายฐานพันธมิตรคู่ค้า เพื่อเพิ่มความหลากหลายของกลุ่มลูกค้า และลดความเสี่ยงในการจัดซื้อสินค้าจากคู่ค้ากลุ่มเดียว

๑.๓) กลยุทธ์การระดมทุน บริหารต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม รวมถึงการบริหารสัดส่วนการออกตราสารประเภทต่างๆ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ตลาดและองค์กร

๒) ยุทธศาสตร์ที่ ๒ พัฒนาและปรับปรุงกระบวนการภายใน (Internal Development) มีนโยบายรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Security Policy) ตามมาตรฐานสากล ISO ๒๗๐๐๑ เพื่อให้องค์กรมีระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่สมัยใหม่ มีระบบฐานข้อมูลที่เชื่อมโยงกันเพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานให้รวดเร็ว ครอบคลุม ถูกต้อง และมีประสิทธิภาพ มีการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับมาตรฐานการบัญชีสำหรับกลุ่มทางการเงิน (IFRS ๙) รวมถึงการพัฒนาคูณการ ซึ่งถือเป็นกำลังสำคัญในการช่วยขับเคลื่อนองค์กรให้บรรลุตามเป้าหมาย นอกจากนี้ บตท. ยึดหลักการดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม จริยธรรม ภายใต้หลักธรรมาภิบาล

๒.๔ ผลการดำเนินงานในปี ๒๕๖๐

๑) ด้านการแก้ไขปัญหา NPL

ในปี ๒๕๖๐ บตท. ได้แต่งตั้งคณะกรรมการแก้ไขปัญหา NPL เพื่อกำหนดแผนงาน ขั้นตอน/วิธีปฏิบัติในกระบวนการบริหารจัดการหนี้ NPL ทบทวนนโยบาย มาตรการติดตามแก้ไขหนี้และการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ เป็นไปตามเกณฑ์ของ ธปท. ทบทวนแผนการบริหารจัดการหนี้ กำหนดมาตรการเชิงป้องกัน มาตรการติดตามและแก้ไขหนี้เชิงรุกอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง ว่าจ้างผู้รับจ้างภายนอก (Outsource) ช่วยในการเร่งรัดติดตามหนี้ พัฒนาระบบการติดตามหนี้ รวมถึงการปรับระบบการตัดชำระเงินกู้แบบใหม่

๒) ด้านการปรับปรุงกระบวนการทำงานหลักที่สำคัญ

๒.๑) กระบวนการจัดซื้อสินเชื่อ บตท. ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์มาตรฐานการจัดซื้อสินเชื่อ (Standard Policy) โดยกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับคุณสมบัติของลูกค้าหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้มีความรัดกุมยิ่งขึ้น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการคัดกรองสินเชื่อที่มีคุณภาพและลดความเสี่ยงมิให้กองสินเชื่อที่จัดซื้อกลายเป็น NPL ภายหลังจากที่ได้มีการจัดซื้อ โดยได้นำหลักเกณฑ์มาตรฐานการจัดซื้อสินเชื่อ หรือและเจรจาเงื่อนไขต่างๆ กับคู่ค้า

๒.๒) กระบวนการตรวจรับและตรวจทานสินเชื่อ บตท. มีการปรับปรุงกระบวนการตรวจรับสินเชื่อ ตั้งแต่ขั้นตอนการตรวจสอบเอกสาร การตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลก่อนรับซื้อ และการตรวจทานสินเชื่อ (High Level) ภายหลังจากการรับซื้อ กำหนดแนวทางการติดตามตรวจสอบเงื่อนไขการขายคืนตามหลักเกณฑ์การจัดซื้อสินเชื่อ รวมถึงพัฒนาระบบ Due Diligence เพื่อให้สามารถตรวจสอบข้อมูลที่สำคัญ ก่อนนำข้อมูลเข้าสู่ระบบฐานข้อมูลสินเชื่อขององค์กร

๒.๓) กระบวนการปฏิบัติการสินเชื่อ มีการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลลูกค้า (Data Cleansing) เพื่อปรับปรุงฐานข้อมูลลูกค้าเก่า โดยสอบถามข้อมูลลูกค้าและปรับปรุงข้อมูลให้มีการจัดเก็บข้อมูลที่สำคัญถูกต้องครบถ้วน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลประกอบการดำเนินการจัดซื้อสินเชื่อ การบริหารพอร์ตลูกค้าและข้อมูลอื่นๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

/๒.๔) กระบวนการ...

๒.๔) กระบวนการบริหาร NPL มีการทบทวนนโยบายการแก้ไขหนี้และการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้เป็นไปตามเกณฑ์ ธปท. พัฒนาระบบการติดตามหนี้ให้เชื่อมโยงกับระบบงานสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Operation Support System: MOSS) เพื่อสนับสนุนการจัดทำรายงานต่างๆ ให้รวดเร็วถูกต้องครบถ้วน

๒.๕) กระบวนการบริหารทรัพย์สินรอการขาย มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์รอการขายจากการชำระหนี้และปรับปรุงคู่มือการบริหารอสังหาริมทรัพย์รอการขายจากการชำระหนี้ เพื่อดำเนินการขายทรัพย์สินรอการขาย ทบทวนกระบวนการและเพิ่มช่องทางในการขายทรัพย์สินรอการขาย

๓) ด้านการทบทวนโครงสร้างองค์กรและอัตรากำลัง บตท. ได้ดำเนินการทบทวนโครงสร้างองค์กรใหม่ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมในการปฏิบัติงานและรองรับการทำธุรกรรมในอนาคต

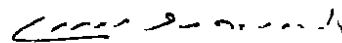
นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศด้านงานสินเชื่อที่อยู่อาศัย ระบบติดตามหนี้ เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงการปรับระบบตัดชำระเงินกู้แบบใหม่ เพื่อเป็นการช่วยให้ลูกค้าได้รับประโยชน์มากขึ้น มีการดำเนินการพัฒนาบุคลากรตาม Career Path ด้วยการประเมินสมรรถนะบุคลากรทุกระดับ ทบทวนกระบวนการพัฒนาบุคลากรให้สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินงานขององค์กร ทบทวนหลักเกณฑ์มาตรฐานการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับคุณสมบัติของลูกค้าหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้มีความเข้มงวดขึ้น รวมถึงทบทวน Business Model เพื่อกระจายการจัดซื้อสินเชื่อมิให้กระจุกตัวอยู่เพียงสถาบันการเงินเพียงกลุ่มเดียว และดำเนินการบนพื้นฐานของการระมัดระวังความเสี่ยงที่สำคัญ มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการตามโครงการลดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อรักษาลูกค้า

๓. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อรับทราบรายงานกิจการประจำปี งบดุล บัญชีกำไรและขาดทุนของ บตท. สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ ซึ่งสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับรองแล้ว และเสนอรัฐสภาเพื่อทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีและรัฐสภาเพื่อทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

กองพัฒนารัฐวิสาหกิจ ๓

โทร. ๐ ๒๒๔๘ ๕๘๘๐ - ๗ ต่อ ๒๑๓๓

โทรสาร ๐ ๒๒๔๘ ๕๘๘๐ - ๗ ต่อ ๒๓๐๔

E-mail : angkharat@sepo.go.th