

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

การเคหะแห่งชาติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548

# สำเนา



## รายงานของผู้สอบบัญชี

### เสนอ คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ แต่ละปีของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วน ของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อ งบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องวางแผนและปฏิบัติตาม เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบ หลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสม ของหลักการบัญชีที่การเคหะแห่งชาติใช้ และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการ ที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่า การตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุป ที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.4.2 ข้อ 4.10.1 และข้อ 4.24 ในงวดบัญชีปี 2548 การเคหะแห่งชาติได้ขายที่ดินในโครงการเมืองใหม่บางพลี และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้าให้กับ บริษัทเอกชนตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยรับรู้รายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 529.40 ล้านบาท มีราคาทุน จำนวน 26.11 ล้านบาท และกำไรจากการขาย จำนวน 503.29 ล้านบาท เนื่องจากในขณะนั้นยังไม่มีข้อมูลที่ ชัดเจนว่าการเคหะแห่งชาติจะมีการทำสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรเมืองใหม่ (บางพลี) และเคหะชุมชนร่มเกล้า 2 บนที่ดินที่ขายไป ต่อมาในงวดบัญชีปี 2549 การเคหะแห่งชาติได้ขายที่ดินเพิ่มเติม ตามบันทึกต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคาขาย จำนวน 82.97 ล้านบาท มีราคาทุน จำนวน 5.78 ล้านบาท โดยการเคหะแห่งชาติไม่ได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดินจำนวนดังกล่าว เนื่องจากบริษัทเอกชนได้นำที่ดินที่ซื้อจาก การเคหะแห่งชาติทั้งหมดมาดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรเมืองใหม่ (บางพลี) และโครงการบ้านเอื้ออาทร

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

*Office of the Auditor General*



คณะกรรมการร่วมเกล้า 2 และการคณะแห่งชาติได้ซื้อที่ดินที่ขายไปในโครงการฯ ดังกล่าวทั้งหมดกลับคืนมาในราคาเดียวกับที่ขายไป ตามสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรเมืองใหม่ (บางพลี) และสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรคณะร่วมเกล้า 2 การขายที่ดินและซื้อที่ดินกลับคืนมาดังกล่าว การคณะแห่งชาติยังมีความเกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง และยังคงได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากที่ดินที่ขายนั้นต่อไปตามสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ ดังนั้นการขายที่ดินในงวดปี 2548 และ 2549 จึงไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายที่ดินได้ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งในงวดบัญชีปี 2549 มีข้อมูลที่ชัดเจนแล้วว่า การคณะแห่งชาติมีการทำสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ บนที่ดินที่ขายไป โดยในงวดบัญชีปี 2549 การคณะแห่งชาติไม่ได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดินเพิ่มเติม จำนวน 82.97 ล้านบาท ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป แต่งบการเงินงวดบัญชีปี 2548 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบ การคณะแห่งชาติยังคงรับรู้รายได้จากการขายที่ดินจำนวน 529.40 ล้านบาท มีกำไรจากการขายจำนวน 503.29 ล้านบาท ซึ่งไม่เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และหากการคณะแห่งชาติได้ปรับปรุงรายการโดยไม่รับรู้รายได้จากการขายที่ดินดังกล่าว ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปแล้ว จะมีผลทำให้ในงวดบัญชีปี 2548 กำไรสุทธิลดลงจำนวน 503.29 ล้านบาท จากกำไรสุทธิจำนวน 350.52 ล้านบาท เป็นขาดทุนสุทธิจำนวน 152.77 ล้านบาท

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินงวดบัญชีปี 2549 ข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงส่วนของทุน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของการคณะแห่งชาติ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบต่อบงการเงินของเรื่องดังกล่าวไว้ในวรรคสาม งบการเงินงวดบัญชีปี 2548 ข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงส่วนของทุน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของการคณะแห่งชาติ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้เคยรายงานไว้ เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2549 โดยได้แสดงความเห็นต่อบงการเงินงวดบัญชีปี 2548 อย่างไม่มีเงื่อนไข เนื่องจากในขณะนั้นยังไม่มีข้อมูลที่ชัดเจนว่าการคณะแห่งชาติจะมีการทำสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ บนที่ดินที่ขายไป ต่อมาในงวดบัญชีปี 2549 ได้มีข้อมูลที่ชัดเจนว่า การคณะแห่งชาติได้ซื้อที่ดินที่ขายไปในงวดบัญชีปี 2548 กลับคืนมาตามสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ ทำให้ไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายที่ดินได้ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ตามที่กล่าวไว้ในวรรคสาม ดังนั้นความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต่อบงการเงินงวดบัญชีปี 2548 ที่แสดงเปรียบเทียบจึงแตกต่างไปจากความเห็นที่แสดงไว้เดิมในเรื่องดังกล่าว



โดยไม่เป็นเงื่อนไขในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.4.2 เรื่องสินค้าคงเหลือ เกี่ยวกับสินค้าคงเหลือประเภท งานระหว่างก่อสร้างโครงการที่ดิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 จำนวน 13,561.72 ล้านบาท แสดงยอดสูงไป จำนวน 503.29 ล้านบาท เนื่องจากการเคหะแห่งชาติได้รับรู้อยู่ได้จากการขายที่ดินในงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 529.40 ล้านบาท มีกำไรจากการขายที่ดิน จำนวน 503.29 ล้านบาท

(ลงชื่อ)                      รัชนิบูลย์ หวนสุริยา  
(นางรัชนิบูลย์ หวนสุริยา)  
นักวิชาการตรวจเงินแผ่นดิน 9 ชช. รักษาราชการแทน  
ผู้อำนวยการสำนักงาน

(ลงชื่อ)                      ธนัญชัย จิระโมไนย์กุล  
(นายธนัญชัย จิระโมไนย์กุล)  
นักวิชาการตรวจเงินแผ่นดิน 8



การเคหะแห่งชาติ

งบดุล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548

	หมายเหตุ	2549	หน่วย : บาท 2548 (ปรับปรุงใหม่)
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.1	4,165,442,630.78	1,967,316,325.03
เงินลงทุนชั่วคราว	4.2	566,069,428.02	80,630,631.38
ลูกหนี้ - สุทธิ	4.3	627,939,537.81	660,936,942.08
สินค้าคงเหลือ	4.4	37,178,428,319.30	20,761,547,561.84
ลูกหนี้อื่น-สุทธิ	4.5	101,806,682.10	263,455,913.78
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.6	90,886,255.95	90,895,472.78
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>42,730,572,853.96</b>	<b>23,824,782,846.89</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
เงินลงทุนระยะยาว	4.7	259,800,000.00	242,107,011.99
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	4.8	703,798,476.35	639,711,827.43
สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า - สุทธิ	4.9	9,742,966,562.88	9,923,248,248.57
ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต	4.10	9,756,741,694.48	6,198,931,964.15
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	4.11	375,493,196.62	230,898,375.11
งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	4.12	148,970.00	-
งานระหว่างก่อสร้างโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด		-	1,360,851.72
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.13	176,480,418.61	68,174,926.64
ลูกหนี้เข้าซื้อซึ่งไม่ถึงกำหนดชำระ-สุทธิ	4.14	3,250,942,001.69	4,476,287,113.05
ลูกหนี้โครงการราชการที่ยังไม่เรียกเก็บ		732,608,345.19	775,492,756.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.15	13,515,425,510.80	4,111,260,842.19
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>38,514,405,176.62</b>	<b>26,667,473,916.85</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>81,244,978,030.58</b>	<b>50,492,256,763.74</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ

งบดุล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548

	หมายเหตุ	2549	หน่วย : บาท 2548 (ปรับปรุงใหม่)
<b>หนี้สินและส่วนของทุน</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชี		165,875,874.58	8,177,440.38
เจ้าหนี้		2,106,172,867.87	2,514,446,896.38
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมผูกพันเงินกู้ค้างจ่าย	4.16	720,042,604.27	342,659,246.02
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.18	6,369,818,650.00	1,520,553,750.00
เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.19	39,224,017.33	52,747,598.52
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.17	649,093,975.98	415,861,529.31
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>10,050,227,990.03</b>	<b>4,854,446,460.61</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
เงินกู้ระยะยาว	4.18	46,527,234,418.15	25,747,754,621.69
เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	4.19	693,158,019.69	720,173,931.28
รายได้รอการรับรู้	4.20	13,084,765,861.90	9,378,387,836.39
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.21	1,861,582,409.17	1,204,777,935.91
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>62,166,740,708.91</b>	<b>37,051,094,325.27</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>72,216,968,698.94</b>	<b>41,905,540,785.88</b>
<b>ส่วนของทุน</b>			
ทุนประเดิม	4.22	942,870,903.71	942,870,903.71
ทุนรับจากงบประมาณ	4.22	4,274,695,464.58	4,274,695,464.58
ส่วนเกินทุนจากการบริจาค		15,452,427.87	15,356,099.35
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร		3,758,646,078.63	3,317,449,053.37
- กองทุนประกันภัย	4.23	36,344,456.85	36,344,456.85
<b>รวมส่วนของทุน</b>		<b>9,028,009,331.64</b>	<b>8,586,715,977.86</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของทุน</b>		<b>81,244,978,030.58</b>	<b>50,492,256,763.74</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

ลงชื่อ

(นางอุบลศรี สุนทรนัย)  
ผู้อำนวยการฝ่ายการบัญชี

(นายสุชาติ ศิริโยธินันท์)  
ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548

		หน่วย : บาท		
		2549	2548	
			(ปรับปรุงใหม่)	
หมายเหตุ				
	รายได้จากการขาย	8,622,345,914.32		
	หัก ต้นทุนขาย	6,636,030,130.34		
	กำไรขั้นต้นจากการขาย	1,986,315,783.98	1,645,857,317.92	
	รายได้จากการดำเนินงาน	รายละเอียด 1	1,380,959,868.20	1,661,848,941.72
	หัก ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด 2	1,915,897,757.43	2,086,775,955.03
	กำไรจากการดำเนินงาน		1,451,377,894.75	1,220,930,304.61
	รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน	รายละเอียด 3	1,516,620,351.94	851,281,967.55
	หัก ค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน			
	ดอกเบี๋ยเงินกู้		1,007,243,058.90	1,020,755,642.63
	ค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดและอื่นๆ		1,281,518,619.09	700,936,033.45
	กำไรสุทธิ	4.24	679,236,568.70	350,520,596.08

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548

	ทุนประเดิม	ทุนรับจาก งบประมาณ	ส่วนเกินทุน จากการบริจาค	กำไร(ขาดทุน)จาก		กำไรสะสม		รวม
				อัตราแลกเปลี่ยน		ระบบแลกเปลี่ยน		
				เงินตราต่างประเทศ รอดัตตบัญญัติ	เงินตราแบบลอยตัว รอดัตตบัญญัติ	ยังไม่ได้ จัดสรร	กองทุน ประกันภัย	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2547 ก่อนปรับปรุง	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,693,886.87	(4,752,250.33)	(48,686,161.88)	2,597,247,280.10	36,344,456.85	7,813,413,579.90
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี - อัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	4,752,250.33	48,686,161.88	(53,438,412.21)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2547 หลังปรับปรุง	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,693,886.87	-	-	2,543,808,867.89	36,344,456.85	7,813,413,579.90
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย - การรับรู้การขาย	-	-	-	-	-	545,387,810.56	-	545,387,810.56
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาคตัดค่าเสื่อมราคา	-	-	(337,787.52)	-	-	-	-	(337,787.52)
กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	350,520,596.08	-	350,520,596.08
สำรองรายได้แผ่นดินประจำปี 2548	-	-	-	-	-	(122,268,221.16)	-	(122,268,221.16)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2548</b>	<b>942,870,903.71</b>	<b>4,274,695,464.58</b>	<b>15,356,099.35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,317,449,053.37</b>	<b>36,344,456.85</b>	<b>8,586,715,977.86</b>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 ก่อนปรับปรุง	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,356,099.35	(4,224,222.52)	(43,276,588.34)	3,364,949,864.23	36,344,456.85	8,586,715,977.86
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี - อัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	4,224,222.52	43,276,588.34	(47,500,810.86)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 หลังปรับปรุง	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,356,099.35	-	-	3,317,449,053.37	36,344,456.85	8,586,715,977.86
ปรับปรุงการรวมงบกองทุนประกันภัย	-	-	-	-	-	5,077,235.40	-	5,077,235.40
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาคตัดค่าเสื่อมราคา	-	-	(457,239.18)	-	-	-	-	(457,239.18)
สินทรัพย์รับบริจาคเพิ่ม	-	-	553,567.70	-	-	-	-	553,567.70
สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลังประจำปี 2548 เพิ่มเติม	-	-	-	-	-	(17,851,778.84)	-	(17,851,778.84)
สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลังประจำปี 2549	-	-	-	-	-	(225,265,000.00)	-	(225,265,000.00)
กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	679,236,568.70	-	679,236,568.70
<b>ยอดคงเหลือ ณ 30 กันยายน 2549</b>	<b>942,870,903.71</b>	<b>4,274,695,464.58</b>	<b>15,452,427.87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,758,646,078.63</b>	<b>36,344,456.85</b>	<b>9,028,009,331.64</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**การเคหะแห่งชาติ**  
**งบกระแสเงินสด**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548**

	<u>2549</u>	<u>2548</u> (ปรับปรุงใหม่)
<b>หน่วย : บาท</b>		
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
กำไรสุทธิ	679,236,568.70	350,520,596.08
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคา	414,664,532.71	399,077,801.34
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	50,995,859.52	20,782,191.94
ค่าตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12,113,148.80	-
ค่าใช้จ่ายในการสำรวจข้อมูล	-	21,783,209.38
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(9,070,217.24)	(2,961,873.33)
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	24,165,508.84	94,743,673.54
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(13,779,500.00)	(2,580,625.00)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าส่วนได้เสียที่คงไว้,หนี้สินบริการฯ	16,800,461.13	12,349,110.64
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	27,395,126.76	48,495,889.55
หนี้สินบริการตัดบัญชี	(4,803,168.80)	(6,986,815.84)
กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	(1,411,038.74)	(3,092,969.97)
รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	(140,629,729.37)	(133,138,801.62)
รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน	(790,944.50)	-
รายได้ค่าธรรมเนียมสิทธิเช่า	(56,381,851.00)	(56,378,110.79)
รายได้โครงการเคหะข้าราชการฯ	(1,724,604.38)	(236,490,104.05)
โบนัสกรรมการและพนักงาน	63,281,000.00	55,733,953.69
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง	<u>1,060,061,152.43</u>	<u>561,857,125.56</u>
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		
ลูกหนี้-สุทธิ	(10,011,135.42)	198,157,690.16
สินค้าคงเหลือ	(16,440,555,498.53)	(15,168,401,109.90)
ลูกหนี้อื่น	153,661,911.85	(129,846,620.22)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	774,269.33	34,008,649.35
ที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคต	(3,557,809,730.33)	533,306,985.85
งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการ ฯ	(148,970.00)	27,040.00
งานระหว่างก่อสร้างโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด	1,360,851.72	(1,360,851.72)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(120,418,640.77)	-
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ-สุทธิ	1,225,345,111.36	613,333,680.60
ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	44,609,015.19	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(9,418,757,076.42)	(2,136,247,599.70)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548

	2549	หน่วย : บาท 2548 (ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)		
เจ้าหนี้	(408,274,028.51)	1,662,521,327.19
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมผูกพันค้างจ่าย	377,383,358.25	(58,595,773.75)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	66,954,667.83	(8,424,386.56)
รายได้รอการรับรู้	3,903,389,605.88	6,837,102,426.19
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	664,521,408.21	289,627,824.53
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจากการดำเนินงาน	<u>(22,457,913,727.93)</u>	<u>(6,772,933,592.42)</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(483,131,784.65)	600,758,111.10
เงินลงทุนระยะยาว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(20,000,000.00)	28,424.54
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ เพิ่มขึ้น	(127,210,407.09)	(48,702,844.30)
สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(187,893,695.44)	2,819,106.40
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง เพิ่มขึ้น	(154,394,652.02)	(89,020,601.24)
กองทุนสงเคราะห์การเคหะแห่งชาติ เพิ่มขึ้น	-	(11,256,757.76)
เงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินถาวร	9,107,435.00	2,962,230.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	<u>(963,523,104.20)</u>	<u>457,587,668.74</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มขึ้น	157,698,434.20	8,177,440.38
เงินรับจากเงินกู้ระยะยาว	27,300,973,134.30	9,426,687,093.70
จ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ	(1,698,988,430.62)	(4,185,488,767.14)
เงินรายได้แผ่นดินนำส่งคลัง	(140,120,000.00)	(113,000,000.00)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>25,619,563,137.88</u>	<u>5,136,375,766.94</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	2,198,126,305.75	(1,178,970,156.74)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,967,316,325.03	3,146,286,481.77
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	<u>4,165,442,630.78</u>	<u>1,967,316,325.03</u>
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม		
เงินสดจ่ายระหว่างปี		
ดอกเบี้ยจ่าย	1,558,726,234.39	1,235,239,118.77

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ

รายละเอียด 1

รายละเอียดรายได้จากการดำเนินงาน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548

	2549	หน่วย : บาท 2548 (ปรับปรุงใหม่)
ดอกเบียรับค่าเช่าซื้อ	106,880,475.08	251,357,583.69
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	82,596,517.84	45,470,199.47
รายได้ค่าเช่า	662,031,369.90	671,395,450.45
รายได้ค่าน้ำประปาและอุปกรณ์ประปา	75,196,050.56	82,363,015.17
รายได้ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิและทำสัญญา	34,752,154.00	38,082,412.14
รายได้ค่าธรรมเนียมสิทธิเช่า	56,381,851.00	56,418,110.79
รายได้ค่ารังวัดแบ่งแยกโฉนด	4,956,784.52	5,476,563.50
รายได้ค่าปรับ	84,745,643.36	85,169,131.53
รายได้ค่าขายแบบ	4,755,360.00	3,256,620.00
รายได้โครงการเคหะข้าราชการฯ	1,724,604.38	236,490,104.05
รายได้จากการแลกเปลี่ยนอาคาร	-	181,200.00
รายได้ค่าตอบแทนการใช้สาธารณูปโภค	8,787,077.96	8,653,801.99
รายได้ดอกเบียเช่าซื้อและค่าธรรมเนียมส่วนต่าง	17,856,753.27	26,214,416.53
รายได้จากการรับขายโครงการเอกชน	1,030,987.42	655,218.00
กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	1,411,038.74	32,572,509.03
หนี้สินบริการตัดบัญชี	4,803,168.80	6,986,815.84
รายได้เงินมัดจำ	31,713,703.36	4,596,865.69
ดอกเบียเงินกู้	3,320,031.09	2,416,371.01
รายได้อื่น	198,016,296.92	104,092,552.84
รวม	<u>1,380,959,868.20</u>	<u>1,661,848,941.72</u>

## การเคหะแห่งชาติ

รายละเอียด 2

รายละเอียดค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548

	2549	หน่วย : บาท 2548 (ปรับปรุงใหม่)
เงินเดือนและค่าจ้าง	502,887,301.99	428,344,010.86
โบนัสกรรมการและพนักงาน	64,366,094.63	55,733,953.69
ค่าตอบแทน	171,502,581.33	107,760,749.79
เงินสมทบกองทุนสงเคราะห์	-	1,767,566.21
ค่าพาหนะเดินทางและขนส่ง	24,881,634.47	16,057,695.06
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคารสำนักงาน	68,926,177.18	53,387,411.88
ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน	45,504,126.22	72,758,628.82
ค่าธรรมเนียมอินเทอร์เน็ต	7,327,118.00	1,796,296.00
ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนแออัดอาหาร	28,223,413.15	10,387,553.23
ค่าภาษีบำรุงท้องที่	486,752.44	965,630.85
ค่าปรับปรุงบริเวณอาคารเช่าและเช่าซื้อ	9,378,712.93	15,827,851.45
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	58,235,626.91	49,482,712.27
ค่าเช่าที่ดิน	7,263,995.38	7,561,201.80
ค่าประกันภัย	11,645,687.33	9,257,689.04
ค่าดูแลชุมชน	45,062,976.22	44,804,699.06
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเครื่องจักรและครุภัณฑ์	10,818,852.09	6,263,479.68
ค่าไฟฟ้า - น้ำประปา	132,881,128.62	114,943,721.01
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	2,633,825.92	2,279,656.02
ค่าบำรุงรักษาระบบประปา	1,103,913.28	1,255,718.85
ค่าโอนสาธารณูปโภค	3,004,955.48	194,010.00
ค่าตอบแทนบุคคลภายนอก	20,377,063.12	17,853,365.59
ค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่ต่างจังหวัด	10,210.00	62,401.70
ค่าจ้างที่ปรึกษา	2,504,180.00	780,000.00
ค่าใช้จ่ายในการขาย	76,259,171.09	144,165,375.65
ค่าจ้างเหมาหน่วยความเอกชน	10,455,389.49	10,797,872.55
ค่าใช้จ่ายดำเนินการบริหารอาคารชุด	38,445,231.01	63,343,176.51
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	27,395,126.76	48,495,889.55
ค่าใช้จ่ายโครงการเคหะข้าราชการ	-	249,361,030.70
ค่าเสื่อมราคา	414,664,532.71	399,077,801.34
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	50,995,859.52	20,782,191.94
ค่าตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12,113,148.80	-
ขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้	6,919,363.13	15,268,486.26
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าส่วนได้เสียคงที่ไว้,หนี้สินบริการฯ	16,800,461.13	12,349,110.64
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	24,165,508.84	94,743,673.54
ค่าใช้จ่ายอื่น	18,657,638.26	8,865,343.49
<b>รวม</b>	<b>1,915,897,757.43</b>	<b>2,086,775,955.03</b>

5

การเคหะแห่งชาติ

รายละเอียด 3

รายละเอียดรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548

	2549	หน่วย : บาท 2548 (ปรับปรุงใหม่)
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	93,302,960.79	35,133,581.34
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	9,070,217.24	2,961,873.33
รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	140,629,729.37	133,138,801.62
รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน	1,259,837,944.54	677,467,086.26
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	13,779,500.00	2,580,625.00
<b>รวม</b>	<b>1,516,620,351.94</b>	<b>851,281,967.55</b>



**การเคหะแห่งชาติ**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548**

.....

**1. วัตถุประสงค์การจัดตั้งองค์กร**

การเคหะแห่งชาติ (กคช.) จัดตั้งขึ้นโดยรวมหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติ หรืออาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานเดียวกัน มีวัตถุประสงค์หลัก คือ

- 1.1 จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย
- 1.2 ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะของตนเองหรือแก่บุคคล ผู้ประสงค์จะร่วมดำเนินกิจการกับการเคหะแห่งชาติ ในการจัดให้มีเคหะขึ้นเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ
- 1.3 ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน
- 1.4 ปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมดีขึ้น
- 1.5 ประกอบกิจการอื่นที่สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

**2. ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการบันทึกบัญชีของงบการเงินงวดบัญชีปี 2548**

2.1 งบการเงินงวดบัญชีปี 2548 ซึ่งมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 350.52 ล้านบาท โดยรวมกำไรจากการขายที่ดินซึ่งเป็นธุรกรรมปกติที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการ และบันทึกบัญชีรับรู้อำไรจากการขายที่ดินตามหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับปีก่อนๆ ในงวดบัญชีปี 2548 การเคหะแห่งชาติได้มีการขายที่ดินหลายแปลง รวมทั้งแปลงบางพลีและร่มเกล้าที่มีกำไรจากการขายจำนวน 503.29 ล้านบาท และงบการเงินได้รับรองอย่างไม่มีเงื่อนไขเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2549 การเคหะแห่งชาติ ก็ได้รับอนุมัติให้จ่ายเงินโบนัสจำนวน 55.73 ล้านบาท และนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินจำนวน 140.12 ล้านบาท

2.2 เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2551 คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติได้มีมติ รับทราบการไม่ปรับงบการเงินงวดบัญชีปี 2548 โดยรับรู้รายได้จากการขายที่ดินในโครงการเมืองใหม่บางพลี และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้าในงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 529.40 ล้านบาท และเห็นชอบยังไม่รับรู้รายได้จากการขายที่ดินเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2549 จำนวน 82.97 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมคณะอนุกรรมการพิจารณาแนวทางการแก้ปัญหาหนี้สินของวิสาหกิจที่ปิดบัญชีล่าช้า (แต่งตั้งโดยกระทรวงการคลัง) ที่ให้การเคหะแห่งชาติยังไม่ต้องปรับงบการเงินงวดบัญชีปี 2548 และให้เสนอคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติพิจารณาเกี่ยวกับงบการเงินงวดบัญชีปี 2549 โดยมีเหตุผลว่างบการเงินงวดบัญชีปี 2548 ยังมีข้อสงสัยและไม่ชัดเจนอยู่ในขบวนการตรวจสอบของคณะกรรมการตรวจสอบการกระทำที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่รัฐ (คตส.) ซึ่งยังไม่ได้ข้อยุติ สำหรับงบการเงินงวดบัญชีปี 2549 การเคหะแห่งชาติสามารถดำเนินการตามแนวทางเดียวกับงวดบัญชีปี 2548 หรือยังไม่รับรู้รายได้จากการขายที่ดินเพิ่มเติมจำนวน 82.97 ล้านบาท เนื่องจากมีเหตุการณ์ผิดปกติจากงวดบัญชีปี 2548



### 3. หลักเกณฑ์และสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 3.1 เกณฑ์การเสนองบการเงิน

3.1.1 งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548 ได้รวมรายการบัญชีของกองทุนประกันภัย การเคหะแห่งชาติไว้แล้ว โดยสินทรัพย์และหนี้สินของกองทุนประกันภัย ได้รวมแสดงอยู่ในสินทรัพย์และหนี้สินของการเคหะแห่งชาติ รายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนประกันภัย รับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายของการเคหะแห่งชาติ

3.1.2 งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 ได้จัดประเภทรายการใหม่บางรายการเพื่อประโยชน์ในการนำมาเปรียบเทียบกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549

#### 3.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี การแสดงรายการในงบการเงิน และประมาณการทางบัญชี

##### 3.2.1 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในงวดบัญชีปี 2549 การเคหะแห่งชาติได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราขายถัวเฉลี่ยตามอัตราอ้างอิงของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ดังนี้

กรณีกำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นงวดบัญชีก่อนงวดบัญชีปี 2541

กรณีขาดทุนจากการปรับปรุงระบบการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2527 เนื่องจากรัฐบาลประกาศปรับปรุงระบบแลกเปลี่ยนเงินตรา

กรณีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2540 เนื่องจากรัฐบาลประกาศเปลี่ยนแปลงระบบแลกเปลี่ยนเงินตราจากระบบตะกร้าเงิน (Basket of Currencies) มาเป็นแบบลอยตัว (Managed Float)

จากเดิมบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้น ทั้ง 3 กรณีดังกล่าว เป็นรายการรอกการตัดบัญชี แสดงไว้เป็นรายการหนึ่งในส่วนของทุน และรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในแต่ละงวดบัญชีตามส่วนเฉลี่ยของอายุหนี้ที่เหลือของเงินกู้แต่ละราย ตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงการคลังกำหนด มาเป็นบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้น ทั้ง 3 กรณี เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในงวดบัญชีนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยการเคหะแห่งชาติได้ปรับปรุงงบการเงินงวดบัญชีปี 2548 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบ เสมือนได้ถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีใหม่มาโดยตลอด มีผลทำให้ในงวดบัญชีปี 2549 มีกำไรสะสมต้นงวดลดลงจำนวน 47.50 ล้านบาท และในงวดบัญชีปี 2548 มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 5.94 ล้านบาท และกำไรสะสมต้นงวดลดลง จำนวน 53.44 ล้านบาท



### 3.2.2 การเปลี่ยนแปลงการแสดงผลการในงบการเงิน

ในงวดบัญชีปี 2549 การคณะแห่งชาติได้เปลี่ยนแปลงการแสดงผลการในงบกำไรขาดทุน จากเดิมแสดงผลการกำไรจากการขายและให้เขาซื้อหลังหักต้นทุนขาย มาเป็นแสดงผลการรายได้จากการขาย และต้นทุนขายแยกแต่ละรายการ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 35 เรื่องการนำเสนองบการเงิน ซึ่งกำหนดให้รายการที่มีนัยสำคัญแต่ละรายการต้องแยกแสดงในงบการเงิน โดยการคณะแห่งชาติได้ใช้วิธีการเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปแทนวิธีปรับย้อนหลัง เนื่องจากปริมาณข้อมูลมีจำนวนมาก และยังไม่มียระบบงานรองรับ ประกอบกับต้องใช้บุคลากรและระยะเวลาจำนวนมากในการดำเนินการ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงการแสดงผลการในงบกำไรขาดทุนดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิในงวดบัญชีปี 2549

### 3.2.3 การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

ในงวดบัญชีปี 2549 การคณะแห่งชาติได้เปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีเกี่ยวกับการประมาณการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ที่มีใช้ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการบัญชีและการเงินของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2548

ระยะเวลาที่หนี้ค้างชำระ	อัตราร้อยละของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ
จากเดิม	
เกินกว่า 6 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน	50
เกินกว่า 12 เดือน แต่ไม่เกิน 24 เดือน	75
เกินกว่า 24 เดือน	100
เปลี่ยนแปลงเป็น	
เกินกว่า 6 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน	50
เกินกว่า 12 เดือน	100

การเปลี่ยนแปลงการประมาณการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญดังกล่าว การคณะแห่งชาติได้ใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป มีผลทำให้ในงวดบัญชีปี 2549 นี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้นจำนวน 7.30 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลง และสินทรัพย์รวมลดลงด้วยจำนวนเดียวกัน

### 3.3 การบันทึกบัญชี

การบันทึกบัญชีถือปฏิบัติตามเกณฑ์คงค้าง

### 3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หมายความรวมถึงเงินสดและเงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน ออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ ที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน โดยไม่มีภาระผูกพัน

### 3.5 เงินลงทุนชั่วคราว เป็นเงินลงทุนที่ถือได้ไม่เกินหนึ่งปี ประกอบด้วย

3.5.1 เงินฝากประจำเกินกว่า 3 เดือน ถึง 12 เดือน

3.5.2 ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดภายในหนึ่งปี แสดงด้วยราคาทุน



### 3.6 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

การเคหะแห่งชาติ ได้ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการบัญชีและการเงินของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2548 ประกาศ ณ วันที่ 27 ตุลาคม 2548 กำหนดให้ตั้งสำรองหนี้สูญสำหรับลูกหนี้ที่มีโชสวนราชการและรัฐวิสาหกิจที่มีหนี้ค้างเกินกว่าหนึ่งปี ให้ตั้งสำรองหนี้สูญเต็มจำนวน แต่ถ้าไม่เกินหนึ่งปีให้ตั้งตามเกณฑ์ที่คณะกรรมการรัฐวิสาหกิจกำหนด ดังนี้

<u>ระยะเวลาที่หนี้ค้างชำระ</u>	<u>อัตราร้อยละของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ</u>
เกินกว่า 6 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน	50
เกินกว่า 12 เดือน	100

สำหรับลูกหนี้ค่าเช่าซื้อค้างชำระไม่มีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ เนื่องจากลูกหนี้ดังกล่าวยังมีได้มีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินที่เช่าซื้อ ถ้าลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ การเคหะแห่งชาติสามารถยึดบ้านและที่ดินดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไป จึงไม่เกิดหนี้สูญ

### 3.7 สินค้ำคงเหลือ ประกอบด้วย

3.7.1 โครงการเช่าซื้อรอโอนเป็นบ้านพร้อมที่ดิน แพลต อาคารชุด ร้านค้าและอาคารพาณิชย์ แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนเป็นราคา ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จรวมดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมที่ใช้เพื่อก่อสร้างโครงการ

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการเช่าซื้อรอโอน มีดังนี้

1. โครงการเคหะชุมชนที่มีการประกาศให้ส่วนลดพิเศษ เพื่อแก้ไขปัญหาการขาย ให้ราคาขายตามประกาศของโครงการเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ
2. โครงการเคหะชุมชนที่ไม่ได้ประกาศให้ส่วนลดพิเศษ ซึ่งโครงการเช่าซื้อรอโอนยังคงขายได้โดยต่อเนื่องตามราคาที่เคยประกาศขายเดิม กำหนดใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ
3. โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด (จัดหาที่อยู่อาศัยใหม่) ใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ เนื่องจากเป็นราคาที่สอดคล้องกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและเป็นโครงการที่รัฐให้เงินอุดหนุนเพื่อช่วยเหลือผู้ได้รับความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยกรณีเร่งด่วน

3.7.2 งานระหว่างก่อสร้างโครงการ แสดงมูลค่าตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการ หักด้วยเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล (ถ้ามี) และเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจะโอนเป็นโครงการเช่าซื้อรอโอน

3.8 เงินลงทุนระยะยาว เป็นเงินลงทุนที่ถือไว้เกินหนึ่งปี ประกอบด้วย

3.8.1 เงินฝากออมทรัพย์มีภาระผูกพัน

3.8.2 เงินฝากประจำ เกิน 12 เดือน ขึ้นไป

3.8.3 ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดเกินหนึ่งปี แสดงด้วยราคาทุน

3.8.4 ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด ถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงด้วยราคาทุน มูลค่าที่ลดลงจากการด้อยค่า (ถ้ามี) รับรู้เป็นรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

3.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ

3.9.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกบัญชีตามราคาทุน ณ วันที่ได้มาหรือก่อสร้างแล้วเสร็จ ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน ดังนี้

<u>ประเภทสินทรัพย์</u>	<u>อัตราร้อยละ</u>
อาคารสำนักงาน โรงบำบัดน้ำเสีย	3
โรงเก็บพืช	5
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ บ่อบาดาล	20
เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ เครื่องมือเครื่องใช้	20

3.9.2 สินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาค บันทึกบัญชีเป็นส่วนเกินทุนจากการบริจาค ในราคาทุนหรือราคาที่กรรมการประเมินราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาคที่ก่อให้เกิดรายได้โดยตรง จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย สำหรับค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาคที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้โดยตรง จะนำไปหักจากส่วนเกินทุนจากการบริจาค

3.10 สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า-สุทธิ

อาคารให้เช่า บันทึกบัญชีตามราคาทุน ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมที่นำมาเพื่อก่อสร้างโครงการ ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงเฉลี่ยตามอายุการใช้งานโดยประมาณ ซึ่งอยู่ระหว่าง 20 – 33 $\frac{1}{3}$  ปี หรือร้อยละ 3 – 5 ต่อปี

3.11 ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต

บันทึกบัญชีตามราคาทุน โดยรวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมที่นำไปซื้อที่ดิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาและปรับปรุงที่ดินไว้ด้วย

3.12 สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

ประกอบด้วย สินทรัพย์ถาวรระหว่างก่อสร้าง และโครงการให้เช่าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แสดงตามราคาทุนที่เกิดขึ้นจริง รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการ และเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์เป็นของการคณะแห่งชาติ

### 3.13 งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น

เป็นงานระหว่างก่อสร้างตามสัญญาของโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นโครงการที่การเคหะแห่งชาติรับจ้างสถาบันราชภัฏต่าง ๆ ก่อสร้างที่พักอาศัยให้กับนักศึกษา โดยการเคหะแห่งชาติจ่ายเงินเพื่อดำเนินการโครงการ เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จและสถาบันฯ ได้รับมอบอาคารแล้ว จึงผ่อนชำระคืนให้การเคหะแห่งชาติภายหลัง ทุกสิ่งงวดจะโอนบัญชีงานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่นเข้าบัญชีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน และบันทึกรายได้จากการดำเนินงานคู่กับลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ ด้วยราคาตามสัญญาตามขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง โดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่ทำเสร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญาในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง เมื่อโครงการแล้วเสร็จและสถาบันฯ ได้รับมอบอาคารแล้วจะทยอยโอนบัญชีลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บไปเป็นบัญชีลูกหนี้โครงการราชภัฏเพื่อเรียกเก็บเงินตามงวดที่ถึงกำหนดชำระต่อไป

### 3.14 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เป็นค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี ประกอบด้วย

3.14.1 ค่าพัฒนาระบบ ERP (Enterprise Resource Planning) เป็นค่าใช้จ่ายในการพัฒนาระบบสารสนเทศแบบผสมผสานในองค์กรที่มีการพัฒนาขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการที่จะเชื่อมโยงสารสนเทศของฝ่ายต่างๆ ในองค์กรไว้ด้วยกัน ตัดจ่ายภายใน 3 ปี

3.14.2 ค่าพัฒนาระบบงานโทรศัพท์ เป็นค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและปรับปรุงระบบโทรศัพท์หลักทั้งระบบของการเคหะแห่งชาติ ตัดจ่ายภายใน 3 ปี

3.14.3 ค่าฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์และข้อมูลลูกค้า(GIS) เป็นข้อมูลทางภูมิศาสตร์ที่ได้จากการไฟฟ้านครหลวง เพื่อใช้ในการสำรวจข้อมูลทางการตลาด ตัดจ่ายภายใน 3 ปี

### 3.15 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

หนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศบันทึกบัญชีเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนของธนาคารพาณิชย์ ณ วันที่เกิดรายการนั้น สำหรับยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดบัญชี จะแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราขายถัวเฉลี่ยตามอัตราอ้างอิงของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ถ้าไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้น รับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในงวดบัญชีนั้น

### 3.16 การรับรู้รายได้

#### 3.16.1 รายได้จากการให้เช่าชื่อรับรู้เป็นรายได้ดังนี้

- 1) กำไรจากการให้เช่าชื่อ รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน ณ วันขาย
- 2) ดอกเบี้ยรับจากการให้เช่าชื่อ บันทึกไว้เป็นรายได้รอโอนแสดงหักจากลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้น หนี้ที่มีต้นคิดค้างชำระค้างงวดเกินกว่า 6 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด



3) รายได้จากการให้เช่าซื้อ บ้านที่กไว้เป็นรายได้รอโอนแสดงหักจากลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรับรู้เป็นรายได้ตามอายุสัญญา โดยวิธีเส้นตรง

3.16.2 รายได้ที่ได้รับจากอาคารเช่า รับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ

3.16.3 รายได้ที่ได้รับจากงานก่อสร้างตามสัญญาโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น จะมีการรับรู้รายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามผลงานก่อสร้างที่ทำเสร็จในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น โดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่ทำเสร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญาในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง

### 3.17 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

3.17.1 เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับจากรัฐบาล บ้านที่กเป็นรายได้รอการรับรู้และเฉลี่ยรับรู้เป็นรายได้ตามอายุการใช้งานของอาคารให้เช่า

3.17.2 เงินอุดหนุนโครงการอาคารเช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้น้อย บ้านที่กไว้เป็นบัญชีเงินอุดหนุนเช่าซื้อรอโอน เพื่อนำไปลดต้นทุนโครงการอาคารเช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามสัดส่วนของค่าใช้จ่ายและยอดคงเหลือแสดงเป็นรายได้รอการรับรู้ในงวด

3.17.3 เงินอุดหนุนโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด เป็นเงินอุดหนุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจัดสรรจากรัฐบาลเพื่อใช้จ่ายในโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติจะรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเมื่อมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า การเคหะแห่งชาติจะปฏิบัติตามเงื่อนไขและเชื่อมั่นว่า จะได้รับเงินอุดหนุนนั้น ซึ่งแบ่งได้ดังนี้

1) เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อก่อสร้างอาคารให้เช่าซื้อหรือเช่าถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ รับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวโดย

เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อก่อสร้างอาคารให้ชุมชนเช่า บ้านที่กเงินอุดหนุนฯ เป็นรายได้รอการรับรู้ แล้วทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์ตลอดระยะเวลาการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาตามสัดส่วนของค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์นั้น

เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อก่อสร้างอาคารให้ชุมชนเช่าซื้อ บ้านที่กเงินอุดหนุนฯ ดังกล่าวนำไปลดต้นทุน

2) เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อปรับปรุงสาธารณูปโภคในชุมชนตามที่รัฐบาลกำหนด ถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ โดยรับรู้เงินอุดหนุนฯดังกล่าวเป็นรายได้ตามเกณฑ์ดังกล่าว ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสาธารณูปโภคแสดงเป็นค่าใช้จ่ายประเภทค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน และรายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดแสดงเป็นรายได้ประเภทรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน

3.18 ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน บันส่วนเข้าต้นทุนโครงการตามอัตราส่วนของผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างกับผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ ยกเว้นค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของฝ่ายโครงการ ซึ่งถือเป็นต้นทุนโครงการทั้งจำนวน

3.19 ดอกเบี้ยเงินกู้ บันทึกลงเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าโครงการจะแล้วเสร็จ ทั้งนี้รวมถึง ดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้ในการจัดซื้อที่ดินเฉพาะส่วนที่ใช้ในโครงการระหว่างก่อสร้างด้วย

### 3.20 การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

เป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ตามแนวทางที่รัฐบาลให้การสนับสนุน โดยให้หน่วยงาน ที่มีหน้าที่ให้สินเชื่อ หรือนิติบุคคลเฉพาะกิจที่ตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินทรัพย์ที่จะแปลงนั้น รับโอน สินทรัพย์จากเจ้าของเดิมแล้วแปลงเป็นหลักทรัพย์ โดยการออกตราสารหนี้จำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุน ซึ่ง การเคหะแห่งชาติได้ทำการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์โดยทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของ ลูกหนี้เข้าซื้อให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย(SMC) กับบริษัท เอ็นเอชเอ เอสพีวี จำกัด (SPV) ดังนี้

3.20.1 กรณีการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องบางส่วนให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC)

การเคหะแห่งชาติได้ทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยการทำสัญญา ขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เข้าซื้อให้กับบริษัท SMC ซึ่งตามสัญญาลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2545 ข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2545 และบันทึกสรุปความเข้าใจสัญญาเข้าซื้อ สิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2547 ถือว่าเป็นการขายสิทธิบางส่วน มีส่วนได้เสียที่คงเก็บไว้ บางส่วน มีภาระผูกพันจากการซื้อคืนลูกหนี้ค้างชำระเกิน 4 งวด และได้รับคำตอบแทนจากการให้บริการ ในการเก็บหนี้ สรุปได้ดังนี้

1) ส่วนที่ขาย คือส่วนของเงินต้น ซึ่งบันทึกบัญชีด้วยราคาตามบัญชีจากการปันส่วน ราคาตามบัญชีเดิม โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ขายและส่วนที่คงเก็บไว้เป็นเกณฑ์ โดยมูลค่ายุติธรรม ของส่วนที่ขาย ใช้มูลค่าของกระแสเงินสดที่ได้รับจากการขายสิทธิเรียกร้อง

2) ส่วนได้เสียที่คงไว้ คือส่วนของดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งบันทึกด้วยราคาตามบัญชี จากการปันส่วนราคาตามบัญชีเดิม โดยใช้ มูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ขายและส่วนที่คงไว้เป็นเกณฑ์ ซึ่ง มูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่คงไว้ (ดอกเบี้ยในอนาคต) ใช้วิธีประมาณการจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะ ได้รับในอนาคตตลอดโครงการคิดลดด้วยอัตราถ่วงเฉลี่ยดอกเบี้ยของเงินลงทุน (Cost of Fund)

ส่วนได้เสียที่คงไว้จัดเป็นประเภทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น แสดงด้วยมูลค่า ยุติธรรมทุกสิ้นงวดบัญชี ผลต่างรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

3) สรรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ เป็นประมาณการภาระผูกพัน จากการซื้อคืนลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 4 งวด เนื่องจากการเคหะแห่งชาติสามารถไล่เบี้ยหรือยึดอาคารคืน จากลูกหนี้รายนั้นได้ ซึ่งอาจจะเกิดผลขาดทุนหากมูลค่าของอาคารที่ยึดคืนมามีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าของ ลูกหนี้ที่ค้างชำระ จึงตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ในอัตราร้อยละ 0.5 ของเงินต้นที่ขาย ให้บริษัท SMC คงเหลือ จัดเป็นประเภทหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกสิ้นงวดบัญชี คำนวณภาระผูกพัน และ รับรู้ผลต่างเป็นกำไรจากการขายสิทธิเรียกร้องในงบกำไรขาดทุน



กรณีลูกหนี้ที่การเคหะแห่งชาติต้องซื้อคืนลูกหนี้หรือขายทดแทน การซื้อคืนลูกหนี้บันทึกเป็นลูกหนี้ในรายงานลูกหนี้ปกติของการเคหะแห่งชาติ

4) ตามสัญญาให้บริการการเคหะแห่งชาติให้บริการเก็บหนี้ให้บริษัท SMC ในอัตราต่ำกว่าผลตอบแทนที่พอเพียง การเคหะแห่งชาติได้บันทึกการให้บริการเป็นหนี้สินบริการ ณ วันขายด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยประมาณจากผลต่างของกระแสเงินสดระหว่างผลตอบแทนในการให้บริการจัดเก็บหนี้ที่ต่ำกว่าผลตอบแทนพอเพียงคุณด้วยอัตราคิดลด บันทึกไว้เป็นหนี้สินบริการรอการตัดบัญชี แสดงไว้เป็นรายการรอการตัดบัญชีในหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกสิ้นงวดบัญชีรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามสัดส่วนของผลต่างที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการผลต่างตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับที่ยังไม่คิดลด และทบทวนประมาณการผลต่างค่าตอบแทนทุกสิ้นงวดด้วยมูลค่ายุติธรรม หากมีหนี้สินบริการเพิ่มขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

### 3.20.2 กรณีการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องให้กับบริษัท เอ็นเอชเอ เอสพีวี จำกัด (SPV)

การเคหะแห่งชาติได้ทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อให้กับบริษัท SPV ตามสัญญาลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 และวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 สัญญาให้การสนับสนุนโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 และวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 รวมทั้งสัญญาบริการลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 และวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 ตามลำดับ สรุปได้ดังนี้

1) ตามสัญญาขายสิทธิเรียกร้องฯ ที่เป็นการขายสิทธิเรียกร้องรวมดอกเบี้ยในอนาคตทั้งหมด โดยการเคหะแห่งชาติได้รับเงินสดบางส่วน ส่วนที่ค้างชำระบริษัท SPV จะทยอยชำระคืนให้แก่การเคหะแห่งชาติทุก ๆ วันชำระเงิน โดยจะชำระคืนก็ต่อเมื่อมีเงินส่วนเกินคงเหลือในบัญชีรายได้หลัก (บัญชีรายได้ของบริษัท SPV ซึ่งได้เปิดและบริหารโดยผู้บริหารโครงการตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์) การเคหะแห่งชาติบันทึกบัญชี ดังนี้

กรณีขายสิทธิเรียกร้องรวมดอกเบี้ยในอนาคตบันทึกเป็นการขายลูกหนี้ทั้งจำนวน ส่วนที่ค้างชำระ บันทึกไว้เป็นลูกหนี้ด้อยสิทธิและลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตโดยลูกหนี้ด้อยสิทธิประกอบด้วย มูลค่าสินทรัพย์ที่สูงกว่ามูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย และเงินสำรองที่กันไว้เพื่อชำระหนี้ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ค่าใช้จ่ายและภาษีล่วงหน้า 3 เดือน และลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับแต่ละงวดที่เก็บได้หักดอกเบี้ยที่บริษัท SPV คิดตามเงินต้นที่เหลือ โดยแสดงลูกหนี้ด้อยสิทธิและลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตไว้เป็นสินทรัพย์ ประเภทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด ผลต่างรับรู้เป็นขาดทุนจากการปรับมูลค่า

2) ตามสัญญาให้การสนับสนุนโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ กรณีบริษัท SPV ไม่ได้รับเงินจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของราคาทางบัญชี ณ วันสรุปรายการ หักด้วยมูลค่ารวมของการให้การสนับสนุนที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนกระทั่งการให้การสนับสนุนดังกล่าวมีมูลค่ารวมเท่ากับร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้ดังกล่าว

หลังจากนั้นการเคหะแห่งชาติให้การสนับสนุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้คงค้าง ณ สิ้นวันทำการตามสัญญาให้การสนับสนุน ซึ่งในทางปฏิบัติการเคหะแห่งชาติรับซื้อคืนลูกหนี้ที่ผิดนัดชำระเกิน 3 งวดและ 6 งวด ตามสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เข้าซื้อ ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 และวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 ตามลำดับ และการเคหะแห่งชาติสามารถไถ่เบียจจากลูกหนี้รายนั้นได้ หากลูกหนี้ไม่สามารถชำระคืนได้ การเคหะแห่งชาติยังสามารถยึดอาคารคืนได้ ซึ่งมูลค่าอาคารที่ซื้อคืนอาจมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าหนี้ที่ค้างชำระ การเคหะแห่งชาติได้สำรองเมื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนในอัตราร้อยละ 0.50 ของเงินต้นของเงินกู้คงเหลือ จัดเป็นประเภทหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกสิ้นงวดบัญชี คำนวณภาระผูกพันและรับรู้ผลต่างเป็นกำไรจากการขายสิทธิเรียกร้องในงบกำไรขาดทุน

3) ตามสัญญาให้บริการ การเคหะแห่งชาติให้บริการเก็บหนี้ให้บริษัท SPV โดยไม่ได้ผลตอบแทน การเคหะแห่งชาติได้บันทึกการให้บริการเป็นหนี้สินบริการ ณ วันขายด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยประมาณจากผลต่างของกระแสเงินสดระหว่างผลตอบแทนที่ได้รับตามสัญญา กับผลตอบแทนที่พอเพียงคุณด้วยอัตราคิดลด บันทึกไว้เป็นหนี้สินบริการรอการตัดบัญชี แสดงไว้เป็นรายการรอการตัดบัญชีในหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกวันสิ้นงวดบัญชี รับรู้เป็นรายได้ตามสัดส่วนของประมาณการขาดทุนสุทธิจากการให้บริการตลอดโครงการและทบทุนประมาณการผลต่างตอบแทนทุกสิ้นงวดด้วยมูลค่ายุติธรรม หากมีหนี้สินบริการเพิ่มขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

อนึ่ง ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 3.20.1 และ 3.20.2 ผลตอบแทนที่พอเพียงได้จากผลประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจัดการจะได้รับ รวมกำไรจากการให้บริการจัดการตามจำนวนที่เรียกร้องในท้องตลาดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของเงินต้นคงเหลือรายเดือนเฉพาะสำหรับลูกหนี้แต่ละรายที่นำเงินมาชำระและอัตราคิดลดใช้อัตราถ่วงเฉลี่ยดอกเบี้ยของเงินลงทุน (Cost of Fund)

#### 4. ข้อมูลเพิ่มเติม

##### 4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
เงินสดย่อย	5.03	4.07
เงินสด	6.66	4.67
เงินฝากธนาคาร :-		
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์ ประกอบด้วย		
การเคหะแห่งชาติ	4,115.79	1,949.19
กองทุนประกันภัย	2.05	0.93
	<u>4,117.84</u>	<u>1,950.12</u>

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
เงินฝากประจำ 3 เดือน ประกอบด้วย		
การเคหะแห่งชาติ	0.61	0.61
กองทุนประกันภัย	35.30	7.85
	<hr/>	<hr/>
	35.91	8.46
	<hr/>	<hr/>
รวม	4,165.44	1,967.32

#### 4.2 เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย

	หน่วย: ล้านบาท	
	2549	2548
เงินฝากประจำ 12 เดือน	63.76	68.71
พันธบัตรรัฐบาลโดยมีสัญญาว่าจะซื้อหรือขายคืน (RP)	500.00	-
พันธบัตรการรถไฟแห่งประเทศไทย	2.31	11.92
	<hr/>	<hr/>
รวม	566.07	80.63

ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548 เงินฝากประจำ 12 เดือน จำนวน 63.76 ล้านบาท และ 68.71 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินฝากธนาคารของกองทุนประกันภัยทั้งจำนวน สำหรับพันธบัตรการรถไฟแห่งประเทศไทย จำนวน 2.31 ล้านบาท และ 11.92 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปค้ำประกันการใช้ไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งพันธบัตรครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 6 กันยายน 2550

#### 4.3 ลูกหนี้- สหุติ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อ	507.64	555.30
ลูกหนี้เงินล่วงหน้าค่าเช่าซื้อ	-	0.37
ลูกหนี้โครงการราชภัฏ	8.59	0.52
ลูกหนี้ค่าเช่า	230.36	323.31
ลูกหนี้ประนอมหนี้	31.82	38.41
ลูกหนี้อื่น	4.79	-
	<hr/>	<hr/>
	783.20	917.91
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	155.26	256.97
	<hr/>	<hr/>
รวม	627.94	660.94



ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญงวดบัญชีปี 2549 และ 2548 จำนวน 155.26 ล้านบาท และ 256.97 ล้านบาท ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ค่าเช่า	147.67	256.97
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ประណอมหนี้	5.23	-
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้อื่น	2.36	-
รวม	<u>155.26</u>	<u>256.97</u>

#### 4.4 สินค้ำคงเหลือ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
โครงการเช่าซื้อออนไลน์		
ราคาทุน	9,872.04	4,299.18
หัก ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	199.32	248.88
รวมโครงการเช่าซื้อออนไลน์	<u>9,672.72</u>	<u>4,050.30</u>
งานระหว่างก่อสร้างโครงการ		
- ที่ดิน	13,561.72	7,575.70
- สิ่งก่อสร้าง	12,829.88	8,094.43
- สาธารณูปโภค	90.93	33.89
- ค่าดำเนินการ	641.46	848.79
- ดอกเบี้ยเงินกู้	381.72	158.44
รวม งานระหว่างก่อสร้างโครงการ	<u>27,505.71</u>	<u>16,711.25</u>
รวม	<u>37,178.43</u>	<u>20,761.55</u>

4.4.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 โครงการเช่าซื้อออนไลน์จำนวน 9,672.72 ล้านบาท เป็นโครงการเปิดจำหน่ายแล้วแต่ยังจำหน่ายไม่หมด และอาคารเก่าที่ยึดคืนมารอการขายใหม่

4.4.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 สินค้ำคงเหลือประเภทงานระหว่างก่อสร้างโครงการ - ที่ดิน จำนวน 13,561.72 ล้านบาท มีส่วนหนึ่งจำนวน 535.18 ล้านบาท เป็นที่ดินที่การเคหะแห่งชาติขายให้บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ในงวดบัญชีปี 2548 และ 2549 ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.10.1 ต่อมาในงวดบัญชีปี 2549 บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ได้นำที่ดินทั้งหมดมาดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการเมืองใหม่(บางพลี) และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า 2 และการเคหะแห่งชาติได้รับซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ จากบริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2549 และสัญญาาร่วมดำเนินกิจการ

โครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า 2 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2549 โดยในงวดบัญชีปี 2549 การเคหะแห่งชาติได้บันทึกชื่อโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ ตามสัญญาาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ ดังกล่าวไว้ในบัญชีสินค้าคงเหลือประเภทงานระหว่างก่อสร้างโครงการ-ที่ดิน สำหรับที่ดินที่ขายในงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 529.40 ล้านบาท ใช้ราคาเท่ากับราคาขายไป เพื่อดำเนินการกำหนดการชำระเงินค่าที่ดินในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดิน มีกำไรจากการขายที่ดินจำนวน 503.29 ล้านบาท และสำหรับที่ดินที่ขายในงวดบัญชีปี 2549 จำนวน 5.78 ล้านบาท เท่ากับราคาทุน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติไม่รับรู้รายได้จากการขายที่ดิน

อนึ่ง สัญญาาร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ มีสาระสำคัญให้ผู้ร่วมดำเนินกิจการจะต้องจัดหาที่ดิน เงินทุน และดำเนินโครงการแล้วเสร็จตามรูปแบบ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยเป็นสัญญาเหมาจ่ายต่อหน่วย รวมค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างคูณด้วยจำนวนหน่วยที่ก่อสร้าง

#### 4.5 ลูกหนี้อื่น-สุทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
ลูกหนี้เงินยืมโดยตรง	36.60	155.73
เงินยืมจ่ายแทนลูกหนี้	0.86	-
ลูกหนี้กองทุนประกันภัย	58.99	91.58
ลูกหนี้ค่าไฟฟ้าที่ กคช. จ่ายแทน	-	1.24
ลูกหนี้ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	-	2.92
ลูกหนี้อื่น ๆ	22.91	22.79
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	17.55	10.80
รวม	101.81	263.46

ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 ลูกหนี้อื่น ๆ จำนวน 22.91 ล้านบาท มีส่วนหนึ่งเป็นลูกหนี้บริษัท เจริญทอง (1982) จำกัด จำนวน 9.57 ล้านบาท เป็นกรณีการเคหะแห่งชาติฟ้องลูกหนี้ที่ทำงานก่อสร้าง ศาลพิพากษาเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2546 ให้ลูกหนี้และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันร่วมกันชำระเงินจำนวน 36.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2547 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงินจำนวน 26.93 ล้านบาทแล้ว ส่วนที่เหลืออีก 9.57 ล้านบาท คาดว่า จะไม่สามารถบังคับคดีได้ จึงได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวนแล้ว

ในงวดบัญชีปี 2549 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 17.55 ล้านบาท เป็นค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้อื่น ๆ



#### 4.6 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
เงินค้างรับ	86.98	88.99
วัสดุคงคลัง	1.87	1.86
ค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่ต่างจังหวัดรอโอน	-	0.05
อื่น ๆ	2.04	-
รวม	<u>90.89</u>	<u>90.90</u>

#### 4.7 เงินลงทุนระยะยาว ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
เงินฝากออมทรัพย์มีภาระผูกพัน	200.00	200.00
เงินฝากประจำ 24 เดือน	20.00	-
พันธบัตรการรถไฟแห่งประเทศไทย	-	2.31
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ		
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	30.00	30.00
บริษัท จัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด	9.80	9.80
บริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด	10.00	10.00
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	10.00	10.00
รวม	<u>259.80</u>	<u>242.11</u>

เงินฝากออมทรัพย์มีภาระผูกพัน จำนวน 200 ล้านบาท เป็นเงินฝากออมทรัพย์ ธนาคาร กรุงไทย จำกัด(มหาชน) จำนวน 100 ล้านบาท และธนาคาร ทหารไทย จำกัด(มหาชน) จำนวน 100 ล้านบาท ที่การเคหะแห่งชาตินำไปค้ำประกันเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการพนักงาน ซึ่งธนาคารกำหนดให้ต้องดำรงวงเงินฝากไว้ เพื่อเป็นการค้ำประกันการกู้ยืม

เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) จำนวน 30 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 30 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด จำนวน 10 ล้านบาท ได้มาตามสัญญาตอบแทนการใช้สาธารณูปโภคในโครงการเมืองใหม่บางพลี ซึ่งได้รับเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท และการเคหะแห่งชาติได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวเต็มจำนวน เนื่องจากผลการดำเนินงานขาดทุนมาตลอด

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท						
	2549				2548		
	1 ต.ค. 2548	เพิ่ม	ลด	คงเหลือ	ค่าเสื่อม ราคา สะสม	ราคา สุทธิ	ราคา สุทธิ
ที่ดิน	8.19	32.71	7.75	33.15	-	33.15	8.19
อาคารสำนักงาน	612.54	3.38	24.04	591.88	181.26	410.62	453.75
ค่าปรับปรุงอาคาร- สำนักงาน	66.15	8.15	1.91	72.39	64.82	7.57	4.77
โรงกำจัดน้ำเสีย	120.08	-	-	120.08	35.39	84.69	88.33
บ่อบาดาล	5.78	-	-	5.78	5.78	-	-
สนามกีฬาและ- สวนสาธารณะ	26.00	55.78	-	81.78	29.20	52.58	-
เครื่องมือเครื่องใช้- และอุปกรณ์	580.49	240.89	102.59	718.79	642.39	76.40	59.24
ยานพาหนะ	130.30	9.42	40.72	99.00	75.47	23.53	25.43
ศูนย์ชุมชน	-	50.76	31.68	19.08	3.82	15.26	-
รวม	1,549.53	401.09	208.69	1,741.93	1,038.13	703.80	639.71

ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 ค่าเสื่อมราคาสะสม จำนวน 1,038.13 ล้านบาท มีค่าเสื่อมราคาประจำปีจำนวน 63.64 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 46.48 ล้านบาท นำไปหักส่วนเกินทุนจากการบริจาคจำนวน 0.46 ล้านบาท และโอนเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการจำนวน 16.70 ล้านบาท

4.9 สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า – สุทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท						
	2549				2548		
	1 ต.ค. 2548	เพิ่ม	ลด	คงเหลือ	ค่าเสื่อม ราคา สะสม	ราคา สุทธิ	ราคา สุทธิ
อาคารให้เช่า ที่ดินที่ตั้ง	12,202.11	271.44	127.92	12,345.63	3,752.60	8,593.03	8,815.19
อาคารเช่า	1,108.06	54.94	13.06	1,149.94	-	1,149.94	1,108.06
รวม	13,310.17	326.38	140.98	13,495.57	3,752.60	9,742.97	9,923.25

ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 ค่าเสื่อมราคาสะสม จำนวน 3,752.60 ล้านบาท มีค่าเสื่อมราคาประจำปีจำนวน 368.18 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน

4.10 ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
ที่ดินเพื่อทำโครงการ	9,282.51	5,212.59
ที่ดินจัดประโยชน์	310.61	799.22
ที่ดินที่มีพันธะผูกพัน	163.62	61.10
ที่ดินที่มีการพัฒนา	-	126.02
รวม	<u>9,756.74</u>	<u>6,198.93</u>

4.10.1 ที่ดินจัดประโยชน์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548 จำนวน 310.61 ล้านบาท และ 799.22 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในงวดบัญชีปี 2549 และ 2548 การเคหะแห่งชาติได้มีการขายที่ดินจัดประโยชน์สรุปได้ ดังนี้

ในงวดบัญชีปี 2548 การเคหะแห่งชาติได้ขายที่ดินจัดประโยชน์ในโครงการเมืองใหม่บางพลี และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า ให้แก่ บริษัท เอส แอนด์ ที ออกิต จำกัด และบริษัท เอ ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2548 รวมทั้งสิ้นมีราคาขายจำนวน 529.40 ล้านบาท มีราคาทุนจำนวน 26.11 ล้านบาท โดยการเคหะแห่งชาติได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดินจำนวน 529.40 ล้านบาท มีกำไรจากการขายจำนวน 503.29 ล้านบาท

ในงวดบัญชีปี 2549 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2548 บริษัท เอส แอนด์ ที ออกิต จำกัด และบริษัท เอ ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ทำสัญญาโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดให้แก่บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) โดยรับโอนสิทธิ และหน้าที่เดิมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินทุกประการ และการเคหะแห่งชาติได้ขายที่ดินจัดประโยชน์เพิ่มเติมในโครงการเมืองใหม่บางพลี และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า ให้แก่บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)ตามบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการเมืองใหม่บางพลี และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2549 และวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2549 ตามลำดับ รวมทั้งสิ้นมีราคาขายจำนวน 82.97 ล้านบาท มีราคาทุนจำนวน 5.78 ล้านบาท โดยการเคหะแห่งชาติไม่ได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดินจำนวนดังกล่าว

4.10.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 ที่ดินที่มีพันธะผูกพันจำนวน 163.62 ล้านบาท เป็นที่ดินที่หน่วยงานหรือส่วนราชการขอความอนุเคราะห์ขอใช้พื้นที่ เช่น สนามกีฬา ตลาดศูนย์ชุมชน บ่อน้ำบาดน้ำเสีย บ่อมตำรวจ ฯ

4.11 สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>2549</u>	<u>2548</u>
ต้นทุนโครงการให้เช่า	266.09	223.98
สินทรัพย์ถาวรระหว่างก่อสร้าง	109.40	6.92
รวม	<u>375.49</u>	<u>230.90</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 สินทรัพย์ถาวรระหว่างก่อสร้างจำนวน 109.40 ล้านบาท เป็นงานระหว่างก่อสร้างของศูนย์ชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งเมื่อสร้างเสร็จจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ของการเคหะแห่งชาติ และเมื่อครบ 5 ปีจะโอนให้ชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทรต่อไป

4.12 งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>2549</u>	<u>2548</u>
ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้ว	2.80	776.32
หัก ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายแล้ว	2.65	776.32
ต้นทุนการก่อสร้างรับรู้เป็นสินทรัพย์	0.15	-
รายได้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น		
รายได้ค่าก่อสร้างที่รับรู้เป็นรายได้ระหว่างงวด	-	236.49
รายการปรับปรุง	1.72	-
รวมรายได้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	<u>1.72</u>	<u>236.49</u>
ต้นทุนการก่อสร้างที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	-	249.36
ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นปรับปรุงด้วยกำไรที่รับรู้จนถึงปัจจุบัน	<u>2.84</u>	<u>804.72</u>
จำนวนเงินทั้งสิ้นที่ กคช. มีสิทธิเรียกร้องจากผู้จ้างสำหรับงานก่อสร้าง ซึ่งเป็นลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	<u>2.84</u>	<u>775.61</u>

4.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท				
	<u>2549</u>				<u>2548</u>
	<u>1 ต.ค. 48</u>	<u>เพิ่ม</u>	<u>ตัดจ่าย</u>	<u>คงเหลือ</u>	
ค่าพัฒนาระบบ ERP	61.79	54.95	12.11	104.63	61.79
ค่าพัฒนาระบบงานโทรศัพท์	6.38	40.47	-	46.85	6.38
ค่าระบบ GIS	-	25.00	-	25.00	-
รวม	<u>68.17</u>	<u>120.42</u>	<u>12.11</u>	<u>176.48</u>	<u>68.17</u>

4.14 ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ	6,614.16	7,981.15
หัก รายได้รอโอน		
ดอกเบียรับจากการให้เช่าซื้อ	3,450.68	3,640.53
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	15.68	16.41
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน	25.55	18.63
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	3,122.25	4,305.58
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	129.02	172.20
หัก รายได้รอโอน		
ดอกเบียค่าเช่าซื้อ	0.33	1.49
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	128.69	170.71
รวม	3,250.94	4,476.29

4.15 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
ค่าปรับนำส่งคลังรอโอน	13.40	9.22
เงินประกันผลงานรอนำส่งคลัง	1.49	1.37
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	11.90	-
เงินประกันภัย 5 ปี จ่ายล่วงหน้า	20.97	-
สวนได้เสียที่คงไว้	35.40	47.11
ลูกหนี้ด้อยสิทธิ	49.83	81.34
ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบียในอนาคต	29.64	76.46
ส่วนต่างจากการซื้อคืนลูกหนี้	0.16	0.18
ค่าใช้จ่ายจัดหาที่ดินรอโอน	-	0.06
เงินจ่ายล่วงหน้า	13,352.64	3,895.52
รวม	13,515.43	4,111.26

4.15.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548 ส่วนได้เสียที่คงไว้ จำนวน 35.40 ล้านบาท และ 47.11 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นดอกเบี้ยในอนาคตที่การเคหะแห่งชาติ จะได้รับจากบริษัท SMC ซึ่งถือเป็นส่วนได้เสียที่ยังคงเก็บไว้จากการทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ กับบริษัท SMC ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
ยอดต้นงวด	47.11	56.86
หัก ขาดทุนจากการปรับมูลค่า	11.71	9.75
ยอดปลายงวด	<u>35.40</u>	<u>47.11</u>

4.15.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548 ลูกหนี้ด้อยสิทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
ยอดต้นงวด	81.34	153.94
หัก รับชำระระหว่างงวด	31.51	72.60
ยอดปลายงวด	<u>49.83</u>	<u>81.34</u>

ลูกหนี้ด้อยสิทธิจำนวน 49.83 ล้านบาท เป็นมูลค่าสินทรัพย์ที่สูงกว่ามูลค่าหุ้นที่เสนอขาย จำนวน 40.98 ล้านบาท และเงินสำรองที่กั้นไว้ เพื่อชำระหนี้ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ค่าใช้จ่ายและภาษีล่วงหน้า 3 เดือน จำนวน 8.85 ล้านบาท ซึ่งบริษัท SPV ดำงชำระให้แก่การเคหะแห่งชาติ

4.15.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548 ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคต ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
ยอดต้นงวด	76.46	128.64
บวก ปรับประมาณการ	-	29.48
หัก รับชำระระหว่างงวด	43.92	81.66
ขาดทุนจากการปรับมูลค่า	2.90	-
ยอดปลายงวด	<u>29.64</u>	<u>76.46</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตจำนวน 29.64 ล้านบาท เป็นส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตที่ การเคหะแห่งชาติจะได้รับจากบริษัท SPV ตามสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อ ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 จำนวน 8.84 ล้านบาท และลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 จำนวน 20.80 ล้านบาท



4.15.4 ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 เงินจ่ายล่วงหน้าจำนวน 13,352.64 ล้านบาท เป็นเงินล่วงหน้าเพื่อการเคหะแห่งชาติให้ผู้ประกอบการ ตามสัญญาโครงการบ้านเอื้ออาทร

4.16 ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมผูกพันเงินกู้ค้างจ่าย ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ภายในประเทศ	711.57	332.29
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ต่างประเทศ	8.47	10.37
รวม	<u>720.04</u>	<u>342.66</u>

4.17 หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
เงินรับชำระล่วงหน้าค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ	115.71	19.26
เจ้าหนี้สรรพากร	0.91	0.24
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	119.01	115.99
รายได้แผ่นดินค้างนำส่งคลัง	225.27	122.27
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	30.63	14.06
รายได้รับล่วงหน้าโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด	139.05	144.04
หนี้สินรอตรวจสอบ	18.51	-
รวม	<u>649.09</u>	<u>415.86</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 รายได้แผ่นดินค้างนำส่งคลังจำนวน 225.27 ล้านบาท ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
ยอดต้นงวด	122.27	113.00
<u>บวก</u> สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลัง		
- จากกำไรสุทธิประจำปี	225.27	122.27
- จากกำไรสุทธิปี 2548 เพิ่ม	17.85	-
	<u>365.39</u>	<u>235.27</u>
<u>หัก</u> นำส่งกระทรวงการคลัง	140.12	113.00
ยอดปลายงวด	<u>225.27</u>	<u>122.27</u>

ในงวดบัญชีปี 2549 การเคหะแห่งชาติได้สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลังจากกำไรสุทธิประจำปี 2549 ในอัตราร้อยละ 30 เป็นเงินจำนวน 225.27 ล้านบาท ซึ่งค้างนำส่งกระทรวงการคลังทั้งจำนวน

4.18 เงินกู้ระยะยาว ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท		
	2549	2548	ครบกำหนด
พันธบัตรเงินกู้การเคหะแห่งชาติ	19,781.00	21,281.00	2550-2555
เงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์	394.45	207.19	30 เม.ย. 2550
เงินกู้ธนาคาร CITI BANK	141.14	174.71	15 ต.ค. 2556
เงินกู้ธนาคารออมสิน	383.46	205.40	28 ก.พ. 2551
เงินกู้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 1,622 ล้านบาท	1,622.00	-	6 ธ.ค. 2550
- 8,000 ล้านบาท	8,000.00	5,400.00	11 เม.ย. 2551
- 4,870 ล้านบาท	4,870.00	-	5 ก.พ. 2551
- 5,930 ล้านบาท	5,930.00	-	3 ส.ค. 2551
- 1,630 ล้านบาท	500.00	-	12 ก.ย. 2551
- 7,062 ล้านบาท	1,500.00	-	12 ก.ย. 2551
- 4,747 ล้านบาท	1,500.00	-	12 ก.ย. 2551
เงินกู้ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	4,500.00	-	8 มี.ค. 2551
เงินกู้ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)	3,775.00	-	29 พ.ค. 2551
รวม	<u>52,897.05</u>	<u>27,268.30</u>	
หัก ส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			
เงินกู้ภายในประเทศ	6,351.00	1,500.00	
เงินกู้ต่างประเทศ	18.82	20.55	
รวม	<u>6,369.82</u>	<u>1,520.55</u>	
คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>46,527.23</u>	<u>25,747.75</u>	

ในงวดบัญชีปี 2549 เงินกู้ระยะยาวดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 1.75 ถึง 12.45 ต่อปี คิดเป็นดอกเบี้ยเงินกู้งวดนี้จำนวน 1,936.11 ล้านบาท บันส่วนเข้างานระหว่างก่อสร้างจำนวน 928.87 ล้านบาท ที่เหลือบันทึกเป็นดอกเบี้ยเงินกู้จำนวน 1,007.24 ล้านบาท

4.19 เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
เงินกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	732.38	772.92
หัก ส่วนของเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	39.22	52.75
คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน	693.16	720.17

เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น เป็นเงินกู้ที่การเคหะแห่งชาติกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินโครงการก่อสร้างที่พักอาศัยนักศึกษาให้กับสถาบันราชภัฏต่าง ๆ ซึ่งในงวดบัญชีปี 2549 มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 3.75 ถึง 4.75 ต่อปี

4.20 รายได้รอการรับรู้ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย	3,304.29	3,298.46
เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร	9,221.64	5,340.17
ค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่ารอการรับรู้	205.42	187.77
ค่าเช่าที่ดินและอาคารรอการรับรู้	96.79	398.71
เงินอุดหนุนโครงการเช่าซื้อ	82.45	82.45
เงินอุดหนุนโครงการอนุรักษ์พลังงาน	-	0.16
เงินอุดหนุนโครงการพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศ	121.57	70.67
เงินอุดหนุนสำหรับครุภัณฑ์รอการรับรู้	52.61	-
รวม	13,084.77	9,378.39

4.21 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
เงินรับฝาก เงินมัดจำ และเงินประกัน	1,563.49	1,099.17
เงินค่าเช่าซื้อรับแทน	7.64	3.80
สำรองค่าเมื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้	3.88	5.29
หนี้สินบริการรอการตัดบัญชี	12.30	14.91
อื่นๆ	274.27	81.61
รวม	1,861.58	1,204.78

4.21.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548 สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ ประกอบด้วย

	2549			2548
	บริษัท	บริษัท	รวม	
	SMC	SPV		
ยอดต้นงวด	1.46	3.83	5.29	8.38
หัก กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	0.26	1.15	1.41	3.09
ยอดปลายงวด	1.20	2.68	3.88	5.29

4.21.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 และ 2548 หนี้สินบริการรอการตัดบัญชี ประกอบด้วย

	2549			2548
	บริษัท	บริษัท	รวม	
	SMC	SPV		
ยอดต้นงวด	3.94	10.97	14.91	19.30
หัก รับรู้เป็นรายได้	1.25	3.55	4.80	6.98
บวก ขาดทุนจากการปรับมูลค่า	0.63	1.56	2.19	2.59
ยอดปลายงวด	3.32	8.98	12.30	14.91

4.22 ทุน ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2549	2548
ทุนประเดิม	942.87	942.87
ทุนรับจากงบประมาณ	4,274.70	4,274.70
รวม	5,217.57	5,217.57

ทุนประเดิมเป็นทุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจากกระทรวงการคลัง จำนวน 942.89 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ในงวดบัญชีปี 2547 ปรับปรุงมูลค่าของที่ดินลดลง จำนวน 0.02 ล้านบาท คงเหลือทุนประเดิม 942.87 ล้านบาท



ทุนรับจากงบประมาณ เป็นทุนที่การเคหะแห่งชาติ ได้รับโอนมาจากกรมประชาสัมพันธ์ ตั้งแต่ปี 2516 วัตถุประสงค์เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ สร้างที่อยู่อาศัยให้ชุมชน จำนวน 196.70 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2546 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติแปลงหนี้เงินยืมเป็นทุน จำนวน 4,078.00 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 การเคหะแห่งชาติ มีทุนรับจากงบประมาณ จำนวน 4,274.70 ล้านบาท

#### 4.23 กองทุนประกันภัย การเคหะแห่งชาติ

กองทุนประกันภัยเดิมเรียกชื่อว่า "กองทุนประกันอัคคีภัย" ซึ่งตั้งขึ้นตามมติที่ประชุม คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2517 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2517 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นการประกันตนเอง โดยการตั้งงบประมาณค่าประกันภัยทรัพย์สินไว้ตามปกติ แล้วนำเงินจำนวนดังกล่าวฝากธนาคาร ซึ่งจะเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย เนื่องจากการทำประกันอัคคีภัยทรัพย์สินอาคาร ประเภทแฟลตให้เช่าอยู่อาศัยกับบริษัทประกันภัยเอกชนไม่คุ้มกับค่าเบี้ยประกัน เพราะอาคารดังกล่าวไม่มีวัสดุก่อสร้างที่เป็นเชื้อเพลิง กองทุนฯ ได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2519

ต่อมาเมื่อปี 2524 การเคหะแห่งชาติได้ออกข้อบังคับ ฉบับที่ 39 ว่าด้วย กองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัย โดยให้โอนเงินกองทุนประกันอัคคีภัย และดอกผลที่มีอยู่ก่อน วันที่ 24 พฤศจิกายน 2524 มาเป็นกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัย ต่อมาในวคบัญญัติปี 2528 ได้ยกเลิกข้อบังคับฉบับที่ 39 และออกข้อบังคับฉบับที่ 49 ว่าด้วย กองทุนประกันภัย โดยให้โอนเงินกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 6 ธันวาคม 2528 มาเป็นกองทุนประกันภัย

ในวคบัญญัติปี 2538 กองทุนประกันภัย ได้รับโอนทรัพย์สินประเภทลูกหนี้เงินกู้และภาระค่าประกันเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของพนักงานการเคหะแห่งชาติ มาจากกองทุนสงเคราะห์การเคหะแห่งชาติ ตามมติคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2538 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2538 ทั้งนี้ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ จะต้องโอนเงินสงเคราะห์ของกองทุนสงเคราะห์ไปเป็นเงินสมทบของพนักงานที่สมัครเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กองทุนประกันภัยเพียงวันที่ 30 กันยายน 2549 มียอดคงเหลือจำนวน 36.34 ล้านบาท

#### 4.24 ผลการดำเนินงาน

การเคหะแห่งชาติมีผลการดำเนินงานในวคบัญญัติปี 2549 เปรียบเทียบกับวคบัญญัติปี 2548 สรุปได้ ดังนี้

	2549	2548	หน่วย : ล้านบาท	
			เพิ่ม (ลด)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	8,622.35			
หัก ต้นทุนขาย	6,636.03			
กำไรขั้นต้นจากการขาย	1,986.32	1,645.86	340.46	20.69

	หน่วย : ล้านบาท			
	2549	2548	เพิ่ม (ลด)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการดำเนินงาน	1,380.96	1,661.85	(280.89)	(16.90)
หัก ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	1,915.90	2,086.78	(170.88)	(8.19)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,451.38	1,220.93	230.45	18.87
รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน	1,516.62	851.28	665.34	78.16
หัก ดอกเบี้ยเงินกู้	1,007.24	1,020.75	(13.51)	(1.32)
ค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดฯ	1,281.52	700.94	580.58	82.83
กำไรสุทธิ	679.24	350.52	328.72	93.78

รายได้จากการขายจำนวน 8,622.35 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 5,762.99 ล้านบาท

ในงวดบัญชีปี 2549 และ 2548 กำไรขั้นต้นจากการขายจำนวน 1,986.32 ล้านบาท และ 1,645.86 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1,315.08 ล้านบาท และ 1,229.63 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามแผนการเพิ่มประสิทธิภาพการพลิกฟื้นฐานะทางการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	หน่วย : ล้านบาท				
	2549		2548		เพิ่ม(ลด)
	รายได้จากการขาย	ต้นทุนขาย	กำไรขั้นต้นจากการขาย	กำไรขั้นต้นจากการขาย	
โครงการปกติ	1,254.12	1,099.35	154.77	220.49	(65.72)
โครงการบ้านเอื้ออาทร	5,762.99	5,246.52	516.47	195.74	320.73
ที่ดินว่างเปล่า	1,605.24	290.16	1,315.08	1,229.63	85.45
รวม	8,622.35	6,636.03	1,986.32	1,645.86	340.46

ในงวดบัญชีปี 2548 กำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1,229.63 ล้านบาท มีส่วนหนึ่งจำนวน 503.29 ล้านบาท เป็นกำไรจากการขายที่ดินจัดประโยชน์ในโครงการเมืองใหม่บางพลี และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า

รายได้จากการดำเนินงานลดลงจำนวน 280.89 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นรายได้โครงการเคหะข้าราชการลดลงจำนวน 234.77 ล้านบาท เนื่องจากโครงการก่อสร้างเสร็จแล้วเป็นส่วนใหญ่

รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 665.34 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นรายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพิ่มขึ้นจำนวน 582.37 ล้านบาท เนื่องจากในงวดบัญชีปี 2549 การเคหะแห่งชาติได้รับเงินอุดหนุนโครงการปรับปรุงชุมชนแออัดเพิ่มขึ้นหลายโครงการ

ค่าใช้จ่ายโครงการปรับปรุงชุมชนเพิ่มขึ้นจำนวน 580.58 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการเพิ่มขึ้นหลายโครงการ

#### 4.25 ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้า

4.25.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 เงินฝากออมทรัพย์มีภาวะผูกพัน จำนวน 200 ล้านบาท เป็นเงินฝากออมทรัพย์ธนาคาร กรุงไทย จำกัด(มหาชน) จำนวน 100 ล้านบาท และธนาคาร ทหารไทย จำกัด(มหาชน) จำนวน 100 ล้านบาท ที่การเคหะแห่งชาตินำไปค้ำประกันเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการพนักงาน ซึ่งธนาคารกำหนดให้ต้องดำรงวงเงินฝากไว้ เพื่อเป็นการค้ำประกันการกู้ยืม

4.25.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 พันธบัตรการรถไฟแห่งประเทศไทยจำนวน 2.31 ล้านบาท ได้นำไปค้ำประกันการใช้ไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง

4.25.3 การเคหะแห่งชาติขายโครงการให้ธนาคาร โดยมีข้อตกลงร่วมกับธนาคาร ดังนี้


- โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในการค้ำประกันผู้กู้ กรณีที่ผู้กู้ในโครงการผิดนัดไม่ยอมชำระหนี้กับธนาคารเป็นระยะเวลา 3 งวดติดต่อกัน การเคหะแห่งชาติจะต้องรับซื้อตามมูลค่าเงินต้นและดอกเบี้ยที่ค้างชำระ

- โครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการค้ำประกันหนี้ของผู้กู้เป็นระยะเวลา 5 ปี และจะรับซื้อกรณีที่ถูกหนี้ผิดนัด ตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป โดยใช้งบประมาณจากเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 780 ล้านบาท ที่รัฐบาลมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 การเคหะแห่งชาติมีภาวะผูกพันค้ำประกันผู้กู้ในโครงการดังกล่าวข้างต้นกับธนาคาร ดังนี้

โครงการ	ธนาคาร	หน่วย : ล้านบาท
		จำนวนเงิน
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	699.86
โครงการบ้านเอื้ออาทร	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	4,332.44
	ธนาคารออมสิน	1,936.34
รวม		6,968.64

4.25.4 การเคหะแห่งชาติมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลย ซึ่งคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล เพียงวันที่ 30 กันยายน 2549 รวมจำนวน 43 คดี มูลค่าทรัพย์สินที่ฟ้องรวมทั้งสิ้น 856.43 ล้านบาท โดยมีคดีที่ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์พิพากษาให้การเคหะแห่งชาติแพ้คดี จำนวน 13 คดี เป็นเงิน 23.16 ล้านบาท และ 35.98 ล้านบาท ตามลำดับ

 .....