



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

การเคหะแห่งชาติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน



รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของทุน และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่การเคหะแห่งชาติใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

ในงวดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2540 การเคหะแห่งชาติ รับรู้ผลขาดทุนจากการที่รัฐบาลประกาศเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราเป็นแบบลอยตัว ซึ่งเป็นเหตุการณ์พิเศษเป็นรายการรอการตัดบัญชีและตัดเป็นค่าใช้จ่ายตามส่วนเฉลี่ยของอายุหนี้ที่เหลือของเงินกู้แต่ละราย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.12.2.3 และข้อ 3.24 ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงการคลังกำหนด แต่ถ้าวการเคหะแห่งชาติรับรู้ผลขาดทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในงวดบัญชีที่แปลงค่าตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปแล้ว จะทำให้กำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547 เพิ่มขึ้น 5.41 ล้านบาท

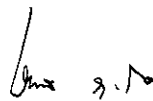
/ตามหมายเหตุ...

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

Office of the Auditor General

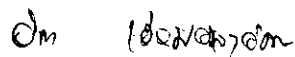
ตามหมายเหตุข้อ 2.3 และข้อ 3.25 การเคหะแห่งชาติไม่แสดงยอดขายและต้นทุนขายเป็นรายการแยกจากกัน แต่แสดงเป็นยอดกำไรจากการขายและให้เข้าชื่อสุทธิ เป็นการไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 35 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ซึ่งกำหนดให้รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญต้องแสดงรายการแยกจากกันในงบกำไรขาดทุน แม้การไม่แสดงรายการตามมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวจะไม่กระทบต่อกำไรสุทธิ แต่มีผลทำให้งบกำไรขาดทุนเปิดเผยข้อมูลไม่ครบถ้วนอย่างมีสาระสำคัญ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบเรื่องดังกล่าวในวรรคสามและวรรคสี่ งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของทุน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปี ของการเคหะแห่งชาติ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นางสาวยาวดี รุ่งโรจน์ชัยพร)

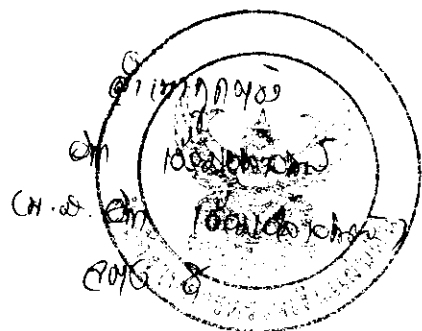
ผู้อำนวยการสำนักงานการตรวจสอบ



(นางสาววิภา เอี่ยมวิลาวัลย์)

เจ้าหน้าที่ตรวจเงินแผ่นดิน 8

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
Office of the Auditor General
วันที่ 13 มกราคม 2549



การเคหะแห่งชาติ
งบดุล
ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547

สินทรัพย์	หมายเหตุ	หน่วย : บาท	
		2548	2547 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3.1	1,967,316,325.03	3,146,286,481.77
เงินลงทุนชั่วคราว	2.5, 3.2	268,714,969.45	869,473,080.55
ลูกหนี้ค้างชำระ-สุทธิ	2.4, 3.3	660,994,790.08	795,253,980.81
สินค้าคงเหลือ	2.6, 3.4	4,050,300,829.32	4,096,635,240.70
ลูกหนี้อื่น	3.5	263,398,065.78	133,564,885.56
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.6	90,895,472.78	124,904,122.13
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		7,301,620,452.44	9,166,117,791.52
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนระยะยาว	2.7, 3.7	39,800,000.00	39,800,000.00
ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต	2.8, 3.8	6,198,931,964.15	6,732,238,950.00
สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า-สุทธิ	2.9.2, 3.9	9,923,248,248.57	10,289,738,529.25
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	2.10, 2.13, 2.14, 3.10	16,942,145,107.63	4,055,426,140.56
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	2.9, 3.11	639,711,827.43	638,570,736.28
งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	2.11.3, 3.12	-	27,040.00
งานระหว่างก่อสร้างโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด	2.15.3	1,360,851.72	-
ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	2.18	775,492,756.00	567,251,792.53
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2.11.1, 3.13	4,476,287,113.05	4,544,232,983.09
สินทรัพย์อื่น	3.14	4,193,658,442.75	2,067,190,455.68
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		43,190,636,311.30	28,934,476,627.39
รวมสินทรัพย์		50,492,256,763.74	38,100,594,418.91

๑๗

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
งบดุล
ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547

หนี้สินและส่วนของทุน	หมายเหตุ	2548	หน่วย : บาท 2547 (ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชี		8,177,440.38	-
เจ้าหนี้		2,514,446,896.38	851,925,569.19
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมผูกพันเงินกู้ค้างจ่าย	3.15	342,659,246.02	401,255,019.77
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.17,3.18	1,573,301,348.52	4,052,891,535.11
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.16	415,861,529.31	359,283,741.02
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,854,446,460.61	5,665,355,865.09
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาว	3.17	25,747,754,621.69	18,227,757,500.00
เจ้าหนี้เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	3.18	720,173,931.28	521,963,164.82
กองทุนสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ	3.19	-	11,256,757.76
รายได้รอการรับรู้	2.15,3.20	9,378,387,836.39	4,938,215,576.70
หนี้สินอื่น	3.21	1,204,777,935.91	922,631,974.64
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		37,051,094,325.27	24,621,824,973.92
รวมหนี้สิน		41,905,540,785.88	30,287,180,839.01
ส่วนของทุน			
ทุนประเดิม	3.22	942,870,903.71	942,870,903.71
ทุนรับจากงบประมาณ	3.22	4,274,695,464.58	4,274,695,464.58
ส่วนเกินทุนจากการบริจาค		15,356,099.35	15,693,886.87
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา			
ต่างประเทศการตัดบัญชี	3.23	(4,224,222.52)	(4,752,250.33)
ขาดทุนจากการใช้ระบบแลกเปลี่ยนเงินตรา			
แบบลอยตัวรอการตัดบัญชี	3.24	(43,276,588.34)	(48,686,161.88)
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร		3,364,949,864.23	2,597,247,280.10
- กองทุนประกันภัย	3.26	36,344,456.85	36,344,456.85
รวมส่วนของทุน		8,586,715,977.86	7,813,413,579.90
รวมหนี้สินและส่วนของทุน		50,492,256,763.74	38,100,594,418.91

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นางน้อย พุทธินันท์)
ผู้อำนวยการฝ่ายการบัญชี

ลงชื่อ

(นางชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์)
ผู้อำนวยการ การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547

		หน่วย : บาท	
		2548	2547
			(ปรับปรุงใหม่)
รายได้จากการดำเนินงาน	(รายละเอียด 1)	3,307,706,259.64	3,632,006,403.52
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(รายละเอียด 2)	(2,086,775,955.03)	(2,062,423,435.48)
กำไรจากการดำเนินงาน		1,220,930,304.61	1,569,582,968.04
รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน	(รายละเอียด 3)	848,701,342.55	894,936,539.49
ค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน			
ดอกเบี้ยจ่าย		(1,020,755,642.63)	(1,344,075,375.84)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		(3,356,976.35)	(12,629,001.04)
ค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดและอื่นๆ		(700,936,033.45)	(786,445,553.27)
กำไรก่อนรายการพิเศษ		344,582,994.73	321,369,577.38
รายการพิเศษ :			
กำไรที่ได้รับชดเชยจากทรัพย์สินถูกยึดค้ำประกัน		-	3,076,940.95
กำไรสุทธิ		344,582,994.73	324,446,518.33

07

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนกองทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547

(ปรับปรุใหม่)

หน่วย:บาท
รวม

	ทุนเพิ่มเติม	ทุนรับจาก งบประมาณ	ส่วนเกินทุน จากการบริจาค	กำไร(ขาดทุน)จาก อัตราแลกเปลี่ยน เงินตราต่างประเทศ รอตัดบัญชี	ขาดทุนจากการใช้ ระบบแลกเปลี่ยน เงินตราแบบลอยตัว รอตัดบัญชี	กำไรสะสม	
ยอดคงเหลือต้นงวด ณ 1 ตุลาคม 2546							
- การเคหะแห่งชาติ	942,889,600.25	4,274,695,464.58	16,708,474.97	(5,280,277.94)	(54,095,735.31)	2,385,800,761.77	7,560,718,288.32
- กองทุนประกันภัย	-	-	-	-	-	36,344,456.85	36,344,456.85
ยอดคงเหลือ	942,889,600.25	4,274,695,464.58	16,708,474.97	(5,280,277.94)	(54,095,735.31)	2,422,145,218.62	7,597,062,745.17
การปรับมูลค่าทุนประเมิน	(18,696.54)	-	-	-	-	-	(18,696.54)
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาคตัดค่าเสื่อมราคา	-	-	(1,155,518.10)	-	-	-	(1,155,518.10)
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาคเพิ่มระหว่างปี	-	-	140,930.00	-	-	-	140,930.00
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ตัดเป็นค่าใช้จ่าย	-	-	-	528,027.61	-	-	528,027.61
ขาดทุนจากการใช้ระบบแลกเปลี่ยนเงินตราแบบลอยตัว ตัดเป็นค่าใช้จ่าย	-	-	-	-	5,409,573.43	-	5,409,573.43
กำไรสุทธิประจำปี 2547 ก่อนปรับปรุง	-	-	-	-	-	376,256,813.99	376,256,813.99
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ 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)	2,798,402,032.61	7,978,223,875.56
ผลสะสมจากการแก้ไขข้อผิดพลาด							
- โบนัสกรรมการและพนักงาน	-	-	-	-	-	(51,810,295.66)	(51,810,295.66)
- เงินนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดินประจำปี 2547	-	-	-	-	-	(113,000,000.00)	(113,000,000.00)
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,693,886.87	(4,752,250.33)	(48,686,161.88)	2,633,591,736.95	7,813,413,579.90
ผลจากการเปลี่ยนนโยบายบัญชี						545,387,810.56	545,387,810.56
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาคตัดค่าเสื่อมราคา	-	-	(337,787.52)	-	-	-	(337,787.52)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ตัดเป็นค่าใช้จ่าย	-	-	-	528,027.81	-	-	528,027.81
ขาดทุนจากการใช้ระบบแลกเปลี่ยนเงินตราแบบลอยตัว ตัดเป็นค่าใช้จ่าย	-	-	-	-	5,409,573.54	-	5,409,573.54
กำไรสุทธิประจำปี 2548	-	-	-	-	-	344,582,994.73	344,582,994.73
เงินนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดินประจำปี 2548	-	-	-	-	-	(122,268,221.16)	(122,268,221.16)
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ 30 กันยายน 2548	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,356,099.35	(4,224,222.52)	(43,276,588.34)	3,401,294,321.08	8,586,715,977.86

D/

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547

	หน่วย : บาท	
	2548	2547
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรสุทธิ	344,582,994.73	324,446,518.33
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคา	399,077,801.34	398,280,856.09
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	20,782,191.94	14,088,195.00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดและค่าใช้จ่ายในการสำรวจข้อมูล	21,783,209.38	-
(กำไร)จากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(2,961,873.33)	(348,337.91)
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	94,743,673.54	62,766,008.38
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	3,356,976.35	12,629,001.04
ขาดทุนจากการปรับส่วนได้เสียที่คงไว้	9,751,188.09	39,495,007.72
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าหนี้สินบริการ	2,597,922.53	1,251,841.96
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ โครงการเคหะข้าราชการ	-	445,482,186.38
ดอกเบี้ยจ่าย	342,659,246.02	401,255,019.77
ค่าใช้จ่ายในการยกเลิกโครงการ	48,495,889.55	-
หนี้สินบริการตัดบัญชี	(6,986,815.84)	(5,928,861.21)
(กำไร)จากการขายสิทธิเรียกร้อง	(3,092,969.95)	(3,116,998.07)
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล โครงการเช่า	(133,138,801.62)	(133,774,818.08)
รายได้ค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่า	(56,378,110.79)	(62,727,174.00)
รายได้ค่าดำเนินการ โครงการเคหะข้าราชการ	(236,490,104.05)	(487,202,326.83)
โบนัสกรรมการและพนักงาน	55,733,953.69	51,810,295.66
รายได้อื่น	(499,689.42)	(10,200,000.00)
ดอกเบี้ยรับ	(2,667,657.92)	(5,563,455.09)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	901,349,024.24	1,042,642,959.14
ถูกหนี้ค้างชำระสุทธิลดลง	198,144,250.16	238,715,239.59
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)	(48,409,262.16)	(353,665,156.57)
ถูกหนี้อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(129,833,180.22)	23,432,109.56
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	36,676,307.27	(32,612,875.71)
ที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคตลดลง	533,306,985.85	830,555,246.26
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง(เพิ่มขึ้น)	(13,023,403,320.94)	(3,070,886,990.67)
งานระหว่างก่อสร้าง โครงการเคหะข้าราชการลดลง	27,040.00	1,200,573.71
งานระหว่างก่อสร้าง โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(1,360,851.72)	6,826,896.54
ถูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ(เพิ่มขึ้น)	-	(444,503,519.99)

การเคหะแห่งชาติ
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547

	หน่วย : บาท	
	2548	2547
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)		
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระลดลง	613,333,680.60	3,847,513,164.12
สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น)	(1,929,838,124.70)	(1,907,832,591.32)
เจ้าหนี้เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(729,497,275.85)	778,590,893.69
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมผูกพันค้างจ่าย(ลดลง)	(401,255,019.77)	(380,083,477.58)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(8,424,386.56)	90,761,475.91
เจ้าหนี้โครงการเคหะข้าราชการเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	(7,666.79)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	289,627,824.53	(13,568,567.87)
เงินอุดหนุนและค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่าอาคารรับรู้เพิ่มขึ้น	6,837,102,426.19	1,178,927,331.68
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจากการดำเนินงาน	(6,862,453,883.08)	1,836,005,043.70
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินฝากประจำเกิน 3 เดือน และเงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น)ลดลง	600,758,111.10	(16,232,312.95)
สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า (เพิ่มขึ้น)ลดลง	2,819,106.40	(1,735,856,660.83)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ (เพิ่มขึ้น)	(48,702,844.30)	(43,656,004.39)
เงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินถาวร	3,461,919.42	367,465.00
พันธบัตรประกันการใช้ไฟฟ้าลดลง	28,424.54	-
กองทุนสงเคราะห์การเคหะแห่งชาติ(ลดลง)	(11,256,757.76)	(282,328.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	547,107,959.40	(1,795,659,841.17)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชี	8,177,440.38	-
เงินรับจากเงินกู้ระยะยาว	9,426,687,093.70	5,218,375,391.12
จ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ	(4,185,488,767.14)	(3,020,511,577.61)
เงินรายได้นำส่งคลัง	(113,000,000.00)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	5,136,375,766.94	2,197,863,813.51
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(1,178,970,156.74)	2,238,209,016.04
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	3,146,286,481.77	908,077,465.73
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	1,967,316,325.03	3,146,286,481.77
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม		
เงินสดจ่ายระหว่างปี		
ดอกเบี้ยจ่าย	1,235,239,118.77	1,352,582,150.97

Om

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
 รายละเอียดรายได้จากการดำเนินงาน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547

รายละเอียด 1

	หน่วย : บาท	
	2548	2547 (ปรับปรุงใหม่)
ดอกเบี้ยรับค่าเช่าซื้อ	251,357,583.69	249,559,985.89
กำไรจากการขายและให้เช่าซื้อ	1,661,579,106.78	1,629,424,242.29
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	29,748,410.61	41,904,274.33
รายได้ค่าเช่า	671,395,450.45	678,625,952.24
รายได้ค่าน้ำประปาและอุปกรณ์ประปา	82,363,015.17	89,140,904.72
รายได้ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิ์และทำสัญญา	38,082,412.14	41,655,746.00
รายได้ค่าธรรมเนียมได้สิทธิ์เช่า	56,418,110.79	62,727,174.00
รายได้ค่ารังวัดแบ่งแยกโฉนด	5,476,563.50	7,294,485.00
รายได้ค่าปรับ	85,169,131.53	59,442,202.77
รายได้ค่าขายแบบ	3,256,620.00	8,631,650.00
รายได้โครงการเคหะข้าราชการฯ	236,490,104.05	487,202,326.83
รายได้จากการแลกเปลี่ยนอาคาร	181,200.00	19,510.00
รายได้ค่าตอบแทนการใช้สาธารณูปโภค	2,450,859.64	6,097,651.20
รายได้ดอกเบี้ยเช่าซื้อและค่าธรรมเนียมส่วนต่าง	26,214,416.53	36,888,318.99
รายได้จากการรับขายโครงการเอกชน	655,218.00	5,651,040.50
กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	32,572,509.03	127,384,275.62
หนี้สินบริการตัดบัญชี	6,986,815.84	5,928,861.21
รายได้เงินมัดจำบ้านเอื้ออาทร	4,596,865.69	538,865.47
รายได้อื่น	110,295,495.19	91,439,103.67
ดอกเบี้ยเงินกู้	2,416,371.01	2,449,832.79
รวม	3,307,706,259.64	3,632,006,403.52

๐๗

การเคหะแห่งชาติ
รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547

รายละเอียด 2

	หน่วย : บาท	
	2548	2547 (ปรับปรุงใหม่)
เงินเดือนและค่าจ้าง	428,344,010.86	381,177,000.64
โบนัสกรรมการและพนักงาน	55,733,953.69	51,810,295.66
ค่าตอบแทน	107,493,452.49	103,394,319.75
เงินสมทบกองทุนสงเคราะห์	1,767,566.21	659,962.00
ค่าพาหนะเดินทางและขนส่ง	15,960,895.06	11,358,034.94
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคารสำนักงาน	54,117,616.66	42,946,688.85
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารงาน	135,059,793.08	97,826,417.74
ค่าธรรมเนียมโอนโฉนด	1,796,296.00	790,483.00
ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนแออัดอาหาร	10,387,553.23	180,301.76
ค่าภาษีบำรุงท้องที่	965,630.85	647,395.78
ค่าปรับปรุงบริเวณอาคารเช่าและเช่าซื้อ	15,809,151.45	10,273,096.52
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	49,482,712.27	65,235,534.57
ค่าเช่าที่ดิน	7,561,201.80	5,825,660.37
ค่าประกันภัย	9,257,689.04	5,501,894.82
ค่าจ้างยามเฝ้ารักษา	7,820,283.20	12,649,150.75
ค่าดูแลรักษาความสะอาดแฟลตและบริเวณ	36,412,995.86	39,017,134.04
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเครื่องจักรกล	6,282,179.68	8,659,002.23
ค่าเก็บขยะและสิ่งปฏิกูล	571,420.00	603,665.00
ค่าไฟฟ้า - น้ำประปา	114,943,721.01	95,485,436.09
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	2,279,656.02	2,331,256.34
ค่าบำรุงรักษาระบบประปา	801,637.39	933,214.93
ค่าโอนสาธาณูปโภค	194,010.00	1,475,547.81
ค่าตอบแทนบุคคลภายนอก	17,853,365.59	9,865,170.37
ค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่ต่างจังหวัด	62,401.70	101,432.55
ค่าจ้างที่ปรึกษา	780,000.00	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	144,165,375.65	136,221,656.24
ขาดทุนจากการยึดคืน	335,040.40	7,858,302.21
ค่าจ้างเหมาทนายความเอกชน	10,797,872.55	14,036,473.33
ค่าใช้จ่ายดำเนินการบริหารอาคารชุด	1,147,843.71	1,704,109.83
ค่าใช้จ่ายจากการปรับปรุงครุภัณฑ์	-	4,642,137.86

Ony

การเคหะแห่งชาติ
 รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547

รายละเอียด 2

	2548	หน่วย : บาท 2547 (ปรับปรุงใหม่)
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	8,512,445.61	921,876.36
ค่าใช้จ่ายจากกการยกเลิกโครงการ	48,495,889.55	-
ค่าใช้จ่ายโครงการเคหะข้าราชการฯ	249,361,030.70	451,744,165.93
ค่าเสื่อมราคา	399,077,801.34	378,779,844.15
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	20,782,191.94	14,088,195.00
ขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ SPV	15,268,486.26	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าหนี้สินบริการ	2,597,922.55	1,251,841.96
ขาดทุนจากการปรับส่วนได้เสียที่คงไว้ SMC 1, SMC 2	9,751,188.09	39,495,007.72
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าลดลง	94,743,673.54	62,766,008.38
ขาดทุนจากการยกเลิกลูกหนี้	-	165,720.00
รวม	2,086,775,955.03	2,062,423,435.48

Ok

การเคหะแห่งชาติ
รายละเอียดรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547

รายละเอียด 3

	2548	หน่วย : บาท 2547 (ปรับปรุงใหม่)
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	35,133,581.34	26,066,684.81
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	2,961,873.33	268,337.91
เงินอุดหนุนโครงการเช่า	133,138,801.62	133,774,818.08
เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับรายได้	677,467,086.26	734,826,698.69
รวม	848,701,342.55	894,936,539.49

On

การเคหะแห่งชาติ
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547

.....

1. วัตถุประสงค์การจัดตั้งองค์กร

การเคหะแห่งชาติ จัดตั้งขึ้นโดยรวมหน่วยงานที่เกี่ยวกับการเคหะแห่งชาติ หรืออาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานเดียวกัน มีวัตถุประสงค์หลัก คือ

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

2. หลักเกณฑ์และสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

2.1 เกณฑ์การเสนองบการเงิน

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 ได้รวมรายการบัญชีของกองทุนประกันภัย การเคหะแห่งชาติ และได้ยกเลิกกองทุนสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ เนื่องจากพนักงานโอนย้ายเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพแล้วทั้งหมด ส่วนงบการเงิน ปี 2547 ยังคงรวมรายการบัญชีกองทุนสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ และ รายการบัญชีของกองทุนประกันภัย การเคหะแห่งชาติด้วย

2.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี และแก้ไขข้อผิดพลาด

ในปี 2548 การเคหะแห่งชาติได้เปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าซื้อจากเดิมรับรู้ตามสัดส่วนของค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ เป็นรับรู้รายได้จากการให้เช่าซื้อทั้งจำนวน ณ วันขาย เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินนโยบายลดบทบาทการเป็นผู้ให้สินเชื่อด้วยการโอนขายลูกหนี้ให้สถาบันการเงินในปัจจุบัน โดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นทุนไปแทนวิธีปรับย้อนหลัง เนื่องจากปริมาณข้อมูลมีจำนวนมาก และยังไม่มียุทธศาสตร์รองรับ ประกอบกับต้องใช้บุคลากรและระยะเวลาจำนวนมากในการดำเนินการ มีผลทำให้กำไรสะสมยกมาต้นงวดเพิ่มขึ้น 545.39 ล้านบาท และลูกหนี้เช่าซื้อไม่ถึงกำหนดชำระเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนเดียวกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2547 ได้แก้ไขข้อผิดพลาดจากการไม่ได้บันทึกโบนัสกรรมการและพนักงาน และรายได้แผ่นดินค้างนำส่งคลัง จำนวน 51.81 ล้านบาท และจำนวน 113 ล้านบาทตามลำดับ ให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยวิธีปรับย้อนหลัง ทำให้กำไรสะสมยกมาต้นงวดลดลงจำนวน 164.80 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลง จำนวน 51.81 ล้านบาท และรายได้ค้างนำส่งเพิ่มขึ้น จำนวน 113 ล้านบาท

๐๗

2.3 การบันทึกบัญชี

การบันทึกบัญชีถือปฏิบัติตามเกณฑ์คงค้าง

2.4 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

การเคหะแห่งชาติ ได้รับอนุมัติจากกระทรวงการคลังตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค 0511/23861 ลงวันที่ 4 พฤษภาคม 2533 ให้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าอาคารและลูกหนี้เงินกู้สินเชื่อบริษัทเพื่อต่อเติมอาคารที่ค้างชำระเกิน 6 เดือนขึ้นไป ในอัตราเดียวสำหรับลูกหนี้แต่ละรายตามระยะเวลาที่ค้างชำระทั้งหมดไม่แยกตามระยะเวลาของหนี้ การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของการเคหะแห่งชาติ ใช้อัตราร้อยละของลูกหนี้ที่ค้างชำระตามหลักเกณฑ์ของระเบียบว่าด้วยการบัญชีและการเงินของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2520 ข้อ 10 และตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค 0512/48751 ลงวันที่ 21 กันยายน 2527 ดังนี้

<u>ระยะเวลาที่หนี้ค้างชำระ</u>	<u>อัตราร้อยละของหนี้สงสัยจะสูญ</u>
เกินกว่า 6 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน	50
เกินกว่า 12 เดือน แต่ไม่เกิน 24 เดือน	75
เกินกว่า 24 เดือน	100

ส่วนลูกหนี้ค่าเช่าซื้อค้างชำระไม่มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เนื่องจากลูกหนี้ดังกล่าว ยังมีได้มีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินที่เช่าซื้อ ถ้าลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ การเคหะแห่งชาติสามารถยึดบ้านและที่ดินดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไป จึงไม่เกิดหนี้สูญ

2.5 เงินลงทุนชั่วคราว เงินลงทุนที่ถือไว้ไม่เกินหนึ่งปี ประกอบด้วย

2.5.1 เงินฝากประจำเกินกว่า 3 เดือน ของกองทุนประกันภัย

2.5.2 พันธบัตรโดยมีสัญญาว่าจะซื้อหรือขายคืน เป็นตราสารหนี้ระยะสั้นแสดงในงบดุลด้วยราคาทุน

2.5.3 เงินฝากประจำเพื่อค้ำประกันเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการของพนักงาน ซึ่งธนาคารผู้ให้กู้กำหนดให้การเคหะแห่งชาติต้องดำรงเงินฝากไว้เพื่อเป็นการค้ำประกันการกู้ยืม

2.6 สินค้าคงเหลือ

โครงการเช่าซื้อออนไลน์ แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

- ราคาทุนเป็นราคา ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จรวมดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมที่ใช้เพื่อก่อสร้างโครงการ

- มูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการเช่าซื้อออนไลน์ แยกเป็นดังนี้

1. โครงการเคหะชุมชนที่มีการประกาศให้ส่วนลดพิเศษ เพื่อแก้ไขปัญหาการขาย ใช้ราคาขายตามประกาศของโครงการเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

2. โครงการเคหะชุมชนที่ไม่ได้ประกาศให้ส่วนลดพิเศษ ซึ่งสินค้าคงเหลือยังคงขายได้โดยต่อเนื่องตามราคาที่ประกาศขายเดิม กำหนดใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

3. โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด (จัดหาที่อยู่อาศัยใหม่) ใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ เนื่องจากเป็นราคาที่สอดคล้องกับสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและเป็นโครงการที่รัฐให้เงินอุดหนุนเพื่อช่วยเหลือผู้ได้รับความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยกรณีเร่งด่วน

Om

2.7 เงินลงทุนระยะยาว

ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด ถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงในงบดุลด้วยราคาทุนมูลค่าที่ลดลงจากการด้อยค่ารับรู้เป็นรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

2.8 ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต

บันทึกบัญชีตามราคาทุน โดยรวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมที่นำไปซื้อที่ดิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาและปรับปรุงที่ดินไว้ด้วย

2.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

2.9.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกบัญชีตามราคาทุน ณ วันที่ได้มาหรือก่อสร้างแล้วเสร็จ ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยไม่คิดมูลค่าซาก ดังนี้

ประเภท	อัตราร้อยละ
- อาคารสำนักงาน โรงบำบัดน้ำเสีย	3
- โรงเก็บพัสดุ	5
- สนามกีฬาและสวนสาธารณะ บ่อบาดาล	20
- เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ เครื่องมือเครื่องใช้ในการประปา	20

ถ้าสินทรัพย์ได้มาก่อนวันที่ 15 ของเดือน จะคิดค่าเสื่อมราคาเต็มเดือน ถ้าสินทรัพย์ได้มาหลังวันที่ 15 ของเดือน จะคิดค่าเสื่อมราคาในเดือนถัดไป

2.9.2 อาคารให้เช่า บันทึกบัญชีตามราคาทุน ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมที่นำมาเพื่อก่อสร้างโครงการ ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงเฉลี่ยตามอายุการใช้งานโดยประมาณ ซึ่งอยู่ระหว่าง 20 – 33 1/3 ปี หรือร้อยละ 3 - 5 ต่อปี ถ้าสินทรัพย์ได้มาก่อนวันที่ 15 ของเดือน จะคิดค่าเสื่อมราคาเต็มเดือน ถ้าสินทรัพย์ได้มาหลังวันที่ 15 ของเดือนจะคิดค่าเสื่อมราคาในเดือนถัดไป

2.9.3 สินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาค บันทึกบัญชีเป็นส่วนเกินทุนจากการบริจาคในราคาทุนหรือราคาที่เป็นกำไรที่กำหนดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาคที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้โดยตรงจะนำไปหักจากส่วนเกินทุนจากการบริจาค

2.10 สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

โครงการระหว่างก่อสร้างที่เปิดจำหน่าย (เช่าซื้อ) คำนวณต้นทุนต่อหน่วยจากต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมด รวมทั้งดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการ และจะปรับปรุงให้เป็นต้นทุนที่ถูกต้องเมื่อโครงการแล้วเสร็จ

2.11 การรับรู้รายได้

2.11.1 รายได้ที่จะได้รับจากการให้เช่าซื้อบันทึกเป็นบัญชีรอโอน (แสดงเป็นรายการหักจากลูกหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระในงบดุล) และจะรับรู้เป็นรายได้ดังนี้

- 2.11.1.1 กำไรจากการให้เช่าซื้อ รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน ณ วันขาย
- 2.11.1.2 ดอกเบี้ยรับจากการให้เช่าซื้อ รับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ
- 2.11.1.3 รายได้จากการให้เช่าซื้อ รับรู้เป็นรายได้ตามอายุสัญญา โดยวิธีเส้นตรง

2.11.2 รายได้ที่ได้รับจากอาคารเช่า รับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ

2.11.3 รายได้ที่ได้รับจากงานก่อสร้างตามสัญญาโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น จะมีการรับรู้รายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามผลงานก่อสร้างที่ทำเสร็จในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น โดยใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญาในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง

2.11.4 การหยุดรับรู้รายได้ ใช้เกณฑ์การหยุดรับรู้รายได้สำหรับหนี้ที่ผิคนัดค้างชำระค้างงวดเกินกว่า 6 งวด

2.11.5 กรณีการขายที่ให้ส่วนลดแก่ผู้ซื้อหรือผู้เช่า แสดงรายการรายได้ที่ได้รับจากการให้เช่าซื้อหรือรายได้ค่าเช่า โดยหักด้วยส่วนลดตามประเภทรายได้นั้น

2.12 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

2.12.1 หนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศบันทึกบัญชีเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนของธนาคารพาณิชย์ ณ วันที่เกิดรายการนั้น สำหรับยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดบัญชี ตั้งแต่ปี 2541 จะแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราขายถัวเฉลี่ยตามอัตราอ้างอิงของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้น รับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน

2.12.2 กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้น ถือเป็นปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงการคลังกำหนด ดังนี้

2.12.2.1 กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศของงวดบัญชีก่อนปี 2541 บันทึกบัญชีเป็นรายการรอดักบัญชี ผลกำไร(ขาดทุน)ในครั้งนี้ได้แสดงเป็นรายการหนึ่งในส่วนของทุน และตัดจ่ายในแต่ละงวดบัญชีตามส่วนเฉลี่ยของอายุหนี้ที่เหลือของเงินกู้แต่ละราย

2.12.2.2 ขาดทุนจากการปรับปรุงระบบการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2527 รัฐบาลประกาศปรับปรุงระบบแลกเปลี่ยนเงินตรา ผลขาดทุนในครั้งนี้ได้บันทึกไว้เป็นรายการรอดักบัญชี โดยแสดงเป็นรายการหนึ่งในส่วนของทุน และตัดจ่ายในแต่ละงวดบัญชีตามส่วนเฉลี่ยของอายุหนี้ที่เหลือของเงินกู้แต่ละราย

2.12.2.3 จากการที่รัฐบาลได้ประกาศเปลี่ยนแปลงระบบแลกเปลี่ยนเงินตราจากแบบตะกร้าเงิน (Basket of Currencies) มาเป็นแบบลอยตัว (Managed Float) เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2540 การเคหะแห่งชาติบันทึกผลขาดทุนของอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นงวดบัญชี เป็นรายการรอดักบัญชี โดยแสดงเป็นรายการหนึ่งในส่วนของทุน และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละงวดบัญชีตามส่วนเฉลี่ยของอายุหนี้ที่เหลือของเงินกู้แต่ละราย

2.13 ดอกเบี้ยเงินกู้ บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าโครงการจะแล้วเสร็จ ทั้งนี้รวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้ในการจัดซื้อที่ดินเฉพาะส่วนที่ใช้ในโครงการระหว่างก่อสร้างด้วย

2.14 ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ป็นส่วนเข้าต้นทุนโครงการตามอัตราส่วนของผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างกับผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ ยกเว้นค่าใช้จ่ายดำเนินงานของฝ่ายโครงการ ซึ่งถือเป็นต้นทุนโครงการทั้งจำนวน

๑๓

2.15 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

2.15.1 เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับจากรัฐบาล บันทึกเป็นรายได้ออกรับรู้และเฉลี่ยเป็นรายได้ตามอายุการใช้งานของอาคารให้เช่า

2.15.2 เงินอุดหนุนโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย บันทึกไว้เป็นบัญชีเงินอุดหนุนเช่าซื้อหรือโอน เพื่อนำไปลดต้นทุนโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในกรณีที่ยังมีได้นำไปลดต้นทุนโครงการจะแสดงเป็นรายได้ออกรับรู้ในงบการเงิน

2.15.3 เงินอุดหนุนโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด เป็นเงินอุดหนุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจัดสรรจากรัฐบาลเพื่อใช้จ่ายในโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติจะรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเมื่อมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า การเคหะแห่งชาติจะปฏิบัติตามเงื่อนไขและเชื่อมั่นว่า จะได้รับเงินอุดหนุนนั้น ซึ่งแบ่งได้ดังนี้

2.15.3.1 เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อก่อสร้างอาคารให้เช่าซื้อหรือเช่าถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ รับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวโดย

- เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อก่อสร้างอาคารให้ชุมชนเช่า บันทึกเงินอุดหนุนฯ เป็นรายได้ออกรับรู้ แล้วทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์ตลอดระยะเวลาการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาตามสัดส่วนของค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์นั้น

- เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อก่อสร้างอาคารให้ชุมชนเช่าซื้อ บันทึกเงินอุดหนุนฯ ดังกล่าวหักจากราคาทุนของสินทรัพย์นั้น

2.15.3.2 เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อปรับปรุงสาธารณูปโภคในชุมชนตามที่รัฐบาลกำหนด ถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ โดยรับรู้เงินอุดหนุนฯดังกล่าวเป็นรายได้ออกรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสาธารณูปโภคแสดงเป็นค่าใช้จ่ายของการเคหะแห่งชาติ ในหมวดค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน และรายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดแสดงเป็นรายได้ในหมวดรายได้ที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน

2.15.4 เงินอุดหนุนโครงการเสริมสร้างแก้ไขปัญหาคนจนในเมืองในภาวะวิกฤต เป็นเงินอุดหนุนเพื่อดำเนินการจัดหาโครงการและติดตามประเมินผล ซึ่งถือว่าเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ โดยแสดงเป็นรายการในหนี้สินหมุนเวียนอื่น

2.16 การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

2.16.1 กรณีการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องบางส่วนให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC)

การเคหะแห่งชาติได้ทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC) ซึ่งตามสัญญาลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2545 ข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2545 และบันทึกสรุปความเข้าใจสัญญาเช่าซื้อขายสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2547 ถือว่าเป็นการขายสิทธิบางส่วน มีส่วนได้เสียที่เก็บไว้บางส่วน มีภาระผูกพันจากการซื้อคืนลูกหนี้ค้างชำระเกิน 4 งวด และได้รับค่าตอบแทนจากการให้บริการในการเก็บหนี้ สรุปได้ดังนี้

2.16.1.1 ส่วนที่ขาย บันทึกรับบัญชีด้วยราคาตามบัญชีจากการปันส่วนราคาตามบัญชีเดิม โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ขายและส่วนที่คงเก็บไว้เป็นเกณฑ์ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ขาย ใช้มูลค่าของกระแสเงินสดที่ได้รับจากการขายสิทธิเรียกร้อง

2.16.1.2 ส่วนได้เสียที่คงไว้ (ดอกเบี้ยในอนาคต)

- บันทึกรับด้วยราคาตามบัญชีจากการปันส่วนราคาตามบัญชีเดิม โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ขายและส่วนที่คงไว้เป็นเกณฑ์ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่คงไว้ (ดอกเบี้ยในอนาคต) ใช้วิธีประมาณการจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตตลอดโครงการคิดลดด้วยอัตราถ่วงเฉลี่ยดอกเบี้ยของเงินลงทุน (Cost of Fund)

- ส่วนได้เสียที่คงไว้จัดเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ในหมวดสินทรัพย์อื่นประเภทหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกสิ้นงวดบัญชี ผลต่างรับรู้เป็นกำไรขาดทุนจากการปรับมูลค่าในส่วนของผู้ถือหุ้น และเมื่อเกิดการด้อยค่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

2.16.1.3 สำรองค่าเพื่อขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้

- เป็นประมาณการภาระผูกพันจากการซื้อคืนลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 4 งวด เนื่องจากการเคหะแห่งชาติสามารถไล่เบี้ยหรือยึดอาคารค้ำจากลูกหนี้รายนั้นได้ ซึ่งอาจจะเกิดผลขาดทุนหากมูลค่าของอาคารที่ยึดคืนมามีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าของลูกหนี้ที่ค้างชำระ จึงตั้งสำรองค่าเพื่อขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ในอัตราร้อยละ 0.5 ของเงินต้นที่ขายให้ SMC คงเหลือ ณ วันขายและทุกสิ้นงวดบัญชีบันทึกรับรู้เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน ในหมวดหนี้สินอื่น ทุกสิ้นงวดบัญชี คำนวณภาระผูกพัน และรับรู้ผลต่างเป็นกำไรจากการขายสิทธิเรียกร้องในงบกำไรขาดทุน

กรณีลูกหนี้ที่การเคหะแห่งชาติต้องซื้อคืนลูกหนี้หรือขายทดแทน การซื้อคืนลูกหนี้บันทึกเป็นลูกหนี้ในรายงานลูกหนี้ปกติของการเคหะแห่งชาติ และโอนกลับรายการกำไรหรือโอนซึ่งได้รับรู้เป็นกำไรเมื่อขายสิทธิเรียกร้องแล้ว ส่วนลูกหนี้ขายทดแทนบันทึกขายและรับรู้กำไรหรือโอนในงบกำไรขาดทุน

2.16.1.4 หนี้สินบริการบันทึก ณ วันขาย ด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยประมาณจากผลต่างของกระแสเงินสดระหว่างผลตอบแทนในการให้บริการจัดเก็บหนี้ที่ต่ำกว่าผลตอบแทนพอเพียงคูณด้วยอัตราคิดลดทุกสิ้นงวดบัญชี ตัดจำหน่ายเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามสัดส่วนของผลต่างที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการผลต่างตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับ และทบทวนประมาณการผลต่างค่าตอบแทนทุกสิ้นงวดด้วยมูลค่ายุติธรรม หากมีหนี้สินบริการเพิ่มขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

2.16.2 กรณีการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องให้กับบริษัท เอ็นเอชเอ เอสพีวี จำกัด (SPV)

การเคหะแห่งชาติได้ทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เข้าซื้อให้กับบริษัท เอ็นเอชเอ เอสพีวี จำกัด ตามสัญญาลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 และวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 สัญญาให้การสนับสนุนโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 และวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 รวมทั้งสัญญาบริการ ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 และวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 สรุปได้ดังนี้

2.16.2.1 ตามสัญญาขายสิทธิเรียกร้องฯ ที่เป็นการขายสิทธิเรียกร้องรวมดอกเบี้ย ในอนาคตทั้งหมด โดยการเคหะแห่งชาติได้รับเงินสดบางส่วน ส่วนที่ค้างชำระบริษัทฯ จะทยอยชำระคืนให้แก่ การเคหะแห่งชาติทุก ๆ วันชำระเงิน โดยจะชำระคืนก็ต่อเมื่อมีเงินส่วนเกินคงเหลือในบัญชีรายได้หลัก (บัญชี รายได้ของบริษัทฯ ซึ่งได้เปิดและบริหารโดยผู้บริหาร โครงการตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการแปลงสินทรัพย์เป็น หลักทรัพย์) การเคหะแห่งชาติบันทึกบัญชี

- กรณีขายสิทธิเรียกร้องรวมดอกเบี้ยในอนาคต บันทึกเป็นการขายลูกหนี้ ทั้งจำนวน
- ส่วนที่ค้างชำระบันทึกเป็นลูกหนี้ด้วยสิทธิในสินทรัพย์อื่น ด้วยมูลค่า ยุติธรรม ณ วันที่ขาย ผลต่างรับรู้เป็นขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

2.16.2.2 ตามสัญญาให้การสนับสนุนโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์กรณี บริษัทฯ ไม่ได้รับเงินจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของราคาทางบัญชี ณ วันสรุปรายการ หักด้วยมูลค่ารวมของการให้การสนับสนุนที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนกระทั่งการให้ การสนับสนุนดังกล่าวมีมูลค่ารวมเท่ากับร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้คงค้าง หลังจากนั้นการเคหะ แห่งชาติให้การสนับสนุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้คงค้าง ณ สิ้นวันทำการตามสัญญา ให้การสนับสนุน ซึ่งในทางปฏิบัติการเคหะแห่งชาติรับซื้อคืนลูกหนี้ที่ผิดนัดชำระเกิน 4 งวด และการเคหะ แห่งชาติสามารถไล่เบี้ยจากลูกหนี้รายนั้นได้ หากลูกหนี้ไม่สามารถชำระคืนได้ การเคหะแห่งชาติยังสามารถยึด ออคารคืนได้ ซึ่งมูลค่าอาคารที่ซื้อคืนอาจมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าหนี้ที่ค้างชำระ การเคหะแห่งชาติได้สำรองเพื่อ ผลขาดทุนจากการซื้อคืนในอัตราร้อยละ 0.50 ของเงินต้นของเงินกู้คงเหลือ

2.16.2.3 ตามสัญญาให้บริการ การเคหะแห่งชาติให้บริการเก็บหนี้ให้บริษัทฯ โดยไม่ได้ผลตอบแทน การเคหะแห่งชาติได้บันทึกการให้บริการเป็นหนี้สินบริการ ณ วันขายด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยประมาณจากผลต่างของกระแสเงินสดระหว่างผลตอบแทนที่ได้รับตามสัญญา กับผลตอบแทนที่พอเพียง คุณด้วยอัตราคิดลดทุกวันสิ้นงวดบัญชี ตัดจำหน่ายเป็นรายได้ตามสัดส่วนของประมาณการขาดทุนสุทธิจากการ ให้บริการตลอดโครงการและทบทวนประมาณการผลต่างตอบแทนทุกสิ้นงวดด้วยมูลค่ายุติธรรม หากมีหนี้สิน บริการเพิ่มขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

อนึ่ง ตามหมายเหตุข้อ 2.16.1 และ 2.16.2 ผลตอบแทนที่พอเพียงได้จากผลประโยชน์ที่ผู้ให้บริการ จัดการจะได้รับ รวมกำไรจากการให้บริการจัดการตามจำนวนที่เรียกร้องในท้องตลาดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของเงินต้นคงเหลือรายเดือนเฉพาะสำหรับลูกหนี้แต่ละรายที่นำเงินมาชำระและอัตราคิดลดใช้อัตราถัวเฉลี่ย ดอกเบี้ยของเงินลงทุน (Cost of Fund)

2.17 การขายโครงการให้ธนาคาร การเคหะแห่งชาติมีข้อตกลงร่วมกับธนาคาร ดังนี้

- โครงการรามคำแหง การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคารกรุงไทยในการค้าประกันผู้ กู้กรณีที่ผู้กู้ในโครงการผิดนัดไม่ยอมชำระหนี้กับธนาคารเป็นระยะเวลา 3 งวดติดต่อกัน การเคหะแห่งชาติจะต้อง รับซื้อตามมูลค่าเงินต้นและดอกเบี้ยที่ค้างชำระ



- โครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการค้ำประกันหนี้ของผู้กู้เป็นระยะเวลา 5 ปี และจะรับซื้อกรณีที่ลูกหนี้ผิดนัดตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป ลูกหนี้ล้มละลายกลายเป็นบุคคลไร้ความสามารถ สาบสูญ ไปเสียจากถิ่นที่อยู่ หาดูไม่พบ หรือย้ายภูมิลำเนา โดยมีแจ้งให้ธนาคารทราบ ซึ่งอยู่ภายในระยะเวลาค้ำประกัน สำหรับกรณีลูกหนี้เสียชีวิตหรือเกิดอัมภคัมภีร์ในสิ่งปลูกสร้างในระหว่างระยะเวลาค้ำประกัน ให้ทั้งสองฝ่ายร่วมกันพิจารณากำหนดแนวทางปฏิบัติและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นให้ได้ช้อยู่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งทราบและได้แจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ แต่หากไม่สามารถตกลงกันได้ การเคหะแห่งชาติจะรับซื้อ โดยใช้งบประมาณจากเงินหมุนเวียนจำนวน 300 ล้านบาท ที่รัฐบาลมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งขึ้น

2.18 ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ การเคหะแห่งชาติได้รับจ้างสถาบันราชภัฏทั่วประเทศสร้างที่พักอาศัยให้กับนักศึกษา โดยจะเรียกเก็บเงินจากสถาบันราชภัฏเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบโครงการแล้ว ในระหว่างการก่อสร้างการเคหะแห่งชาติจะบันทึกบัญชีเป็นงานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ทุกสิ้นงวดจะโอนปิดบัญชีงานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่นเข้าบัญชีค่าใช้จ่ายโครงการพิเศษ และบันทึกบัญชีรายได้โครงการพิเศษตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จคู่กับลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ เมื่อโครงการแล้วเสร็จและสถาบันราชภัฏได้รับมอบโครงการแล้วจะทยอยโอนไปบัญชีลูกหนี้โครงการราชภัฏเพื่อเรียกเก็บเงินตามงวดที่ถึงกำหนดชำระต่อไป

3. ข้อมูลเพิ่มเติม

3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึงเงินสดและเงินฝากธนาคาร ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2548	2547
เงินสดย่อย	4.07	3.92
เงินสด	4.67	1.01
เงินฝากธนาคาร :-		
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	2,150.12	2,726.06
เงินฝากประจำ 3 เดือน	8.46	615.30
รวม	2,167.32	3,346.29
หัก เงินฝากที่นำไปค้ำประกัน	(200.00)	(200.00)
รวม	1,967.32	3,146.29

๑๗

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>2548</u>	<u>2547</u>
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์ ประกอบด้วย		
การเคหะแห่งชาติ	2,149.19	2,720.67
กองทุนสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ	-	1.75
กองทุนประกันภัย การเคหะแห่งชาติ	0.93	3.64
	<hr/>	<hr/>
	2,150.12	2,726.06
หัก เงินฝากที่นำไปค้ำประกัน	(200.00)	(200.00)
	<hr/>	<hr/>
รวม	1,950.12	2,526.06
	<hr/>	<hr/>
เงินฝากประจำ 3 เดือน ประกอบด้วย		
การเคหะแห่งชาติ	0.61	600.60
กองทุนสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ	-	11.76
กองทุนประกันภัย การเคหะแห่งชาติ	7.85	2.94
	<hr/>	<hr/>
รวม	8.46	615.30
	<hr/>	<hr/>

ในงวดบัญชีปี 2548 เงินฝากออมทรัพย์ 2,150.12 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินฝากการเคหะแห่งชาติ 2,149.19 ล้านบาท เงินฝากกองทุนประกันภัย การเคหะแห่งชาติ 0.93 ล้านบาท เงินฝากออมทรัพย์ การเคหะแห่งชาติ 2,149.19 ล้านบาท ส่วนหนึ่งจำนวน 200 ล้านบาท นำไปค้ำประกันโครงการเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการพนักงานการเคหะแห่งชาติกับธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) 100 ล้านบาท และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) 100 ล้านบาท

3.2 เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย

	หน่วย: ล้านบาท	
	<u>2548</u>	<u>2547</u>
เงินฝากประจำ 12 เดือน – กองทุนประกันภัย	68.71	69.47
พันธบัตร โดยมีสัญญาว่าจะซื้อหรือขายคืน (RP)	-	600.00
เงินฝากที่นำไปค้ำประกัน	200.00	200.00
	<hr/>	<hr/>
รวม	268.71	869.47
	<hr/>	<hr/>

Ok

3.3 ลูกหนี้ค้างชำระ – สุทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>2548</u>	<u>2547</u>
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อค้างชำระ	555.30	673.26
ลูกหนี้เงินล่วงหน้าค่าเช่าซื้อค้างชำระ	0.37	0.79
ลูกหนี้ค่าเช่าค้างชำระ	323.31	345.32
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(256.97)	(271.95)
	<u>66.34</u>	<u>73.37</u>
ลูกหนี้สินเชื่อเพื่อต่อเติมอาคารค้างชำระ	1.29	1.27
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1.23)	(1.27)
	<u>0.06</u>	<u>-</u>
ลูกหนี้ผ่อนอมหนี้ค้างชำระ	38.41	47.62
ลูกหนี้โครงการราชการ	0.51	0.21
รวม	<u>660.99</u>	<u>795.25</u>

3.4 สินค้างเหลือ เป็นโครงการเช่าซื้อรอโอน ประกอบด้วย โครงการเปิดจำหน่ายแล้วแต่ยังจำหน่ายไม่หมด และอาคารเก่าที่ยึดคืนมารอการขายใหม่ จำนวน 13,085 หน่วย ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน แพลต อาคารชุด ร้านค้าและอาคารพาณิชย์

	หน่วย : ล้านบาท			
	<u>2548</u>	<u>2547</u>		
	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิที่ คาดว่าจะได้รับ	มูลค่าใน งบการเงิน	ราคาสุทธิ
โครงการเช่าซื้อรอโอน	4,299.18	4,050.30	4,050.30	4,096.64

3.5 ลูกหนี้อื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>2548</u>	<u>2547</u>
ลูกหนี้เงินยืมโดยตรง	155.73	27.61
ลูกหนี้ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	2.92	6.10
ลูกหนี้บริษัทเจริญทอง (1982) จำกัด	9.57	9.57
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(9.57)	(9.57)
ลูกหนี้อื่นๆ	11.93	14.91
ลูกหนี้กองทุนประกันภัย	91.58	83.70
ลูกหนี้ค่าไฟฟ้าที่ กคช. จ่ายแทน	1.24	1.24
รวม	<u>263.40</u>	<u>133.56</u>

/ลูกหนี้...

ลูกหนี้ บริษัท เจริญทอง (1982) จำกัด จำนวน 36.50 ล้านบาท เป็นกรณีการเคหะแห่งชาติ ฟ้องลูกหนี้ทั้งงานก่อสร้าง ศาลพิพากษาเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2546 ให้ลูกหนี้และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันร่วมกันชำระเงิน ในวันที่ 12 มีนาคม 2547 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงินจำนวน 26.93 ล้านบาทแล้ว ส่วนที่เหลืออีก 9.57 ล้านบาท คาดว่าจะไม่สามารถบังคับคดีได้ จึงได้ตั้ง ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวนแล้ว

3.6 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>2548</u>	<u>2547</u>
เงินค้างรับ	88.99	123.43
วัสดุคงคลัง	1.86	1.47
ค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่ต่างจังหวัดรอโอน	0.05	-
รวม	<u>90.90</u>	<u>124.90</u>

3.7 เงินลงทุนระยะยาว ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>2548</u>	<u>2547</u>
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 ค่าเผื่อการปรับมูลค่าการลงทุน	(10.00)	(10.00)
รวม	<u>39.80</u>	<u>39.80</u>

เงินลงทุนในบริษัทชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด เป็นการได้มาตามสัญญาตอบแทนการใช้สาธารณูปโภคในโครงการเมืองใหม่บางพลี ซึ่งได้รับเป็นหุ้นบริษัทฯ จำนวน 1,000,000 หุ้น ๆ ละ 10 บาท รวมทั้งสิ้น 10,000,000 บาท และการเคหะแห่งชาติ ได้บันทึกค่าเผื่อการปรับมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวเต็มจำนวน เนื่องจากผลการดำเนินงานขาดทุนมาตลอด

ปี 2546 บริษัทนวนคร จำกัด (มหาชน) มีการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญมูลค่าหุ้นละ 10 บาท ในอัตรา 1 หุ้นสามัญต่อ 2 หุ้นปันผล ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้รับหุ้นสามัญเพิ่มจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่า 20,000,000 บาท

3.8 ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2548		2547	
	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	มูลค่าในงบการเงิน	ราคาสุทธิ
ที่ดินเพื่อทำโครงการ	6,198.93	6,198.93	6,198.93	6,732.24

ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต จำนวน 6,198.93 ล้านบาท แสดงตามราคาทุน โดยรวมดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้ในการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งในรอบปีบัญชีนี้มีดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจำนวน 49.87 ล้านบาท นอกจากนี้ที่ดินดังกล่าวรวมที่ดินสำหรับจัดประโยชน์ต่าง ๆ เช่น ตลาด โรงเรียนอนุบาล ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จำนวน 925.25 ล้านบาท

3.9 สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า – สุทธิ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2548					2547	
	1 ต.ค. 2547	เพิ่ม	ลด	กงเหลือ	ค่าเสื่อมราคาสะสม	ราคาสุทธิ	ราคาสุทธิ
อาคารให้เช่าที่ดินที่ตั้ง	12,239.67	-	37.56	12,202.11	3,386.92	8,815.19	9,182.88
อาคารเช่า	1,106.86	1.38	0.18	1,108.06	-	1,108.06	1,106.86
รวม	13,346.53	1.38	37.74	13,310.17	3,386.92	9,923.25	10,289.74

3.10 สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2548	2547
ต้นทุนโครงการให้เช่าซื้อ	16,708.70	3,955.36
ต้นทุนโครงการให้เช่า	223.98	70.61
ค่าใช้จ่ายสำรวจและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	2.55	22.54
สินทรัพย์ถาวรระหว่างดำเนินการ	6.92	6.92
รวม	16,942.15	4,055.43

ต้นทุนโครงการให้เช่าซื้อและต้นทุนโครงการให้เช่า ได้รวมดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้เพื่อใช้ในการจัดทำโครงการ ในงวดปี 2548 และ 2547 จำนวน 164.94 ล้านบาท และ 39.79 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2548 ต้นทุนโครงการที่ให้เช่าซื้อได้รวมค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดินของโครงการที่ยังไม่ก่อสร้างจำนวน 910.83 ล้านบาท และเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลที่นำมาบันทึกลดต้นทุนโครงการในปี 2548 เป็นเงิน 2,951.96 ล้านบาท

Om

3.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2548				2547		
	1 ต.ค. 2547	เพิ่ม	ลด	คงเหลือ	ค่าเสื่อม ราคาสะสม	ราคา สุทธิ	ราคา สุทธิ
ที่ดิน	8.26	-	(0.07)	8.19	-	8.19	8.26
อาคารสำนักงาน	611.30	7.35	(6.11)	612.54	158.79	453.75	469.21
ค่าปรับปรุงอาคาร- สำนักงาน	65.96	0.19	-	66.15	61.38	4.77	7.18
โรงกักน้ำเสีย	120.08	-	-	120.08	31.75	88.33	91.94
บ่อบาดาล	5.78	-	-	5.78	5.78	-	-
สนามกีฬาและ- สวนสาธารณะ	26.00	-	-	26.00	26.00	-	-
เครื่องมือเครื่องใช้- และอุปกรณ์	572.29	34.61	(26.41)	580.49	521.25	59.24	41.88
ยานพาหนะ	131.59	11.78	(13.07)	130.30	104.87	25.43	20.10
รวม	1,541.26	53.93	(45.66)	1,549.53	909.82	639.71	638.57

3.12 งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น

งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น เป็นโครงการที่การเคหะแห่งชาติ รับจ้างสถาบันราชภัฏต่าง ๆ ก่อสร้างที่พักอาศัยให้กับนักศึกษา โดยการเคหะแห่งชาติจ่ายเงินเพื่อดำเนินการโครงการ เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จและสถาบันราชภัฏได้รับมอบอาคารแล้ว ผ่อนชำระคืนในภายหลัง

หน่วย : ล้านบาท

	2548	2547
ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้น	776.32	526.99
หัก ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	776.32	526.96
ต้นทุนการก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมในอนาคตซึ่งรับรู้เป็นสินทรัพย์	-	0.03
รายได้ค่าก่อสร้างที่รับรู้เป็นรายได้ระหว่างงวด	236.49	487.20
ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นปรับปรุงด้วยค่าอะไรที่รับรู้จนถึงปัจจุบัน	804.72	568.26
จำนวนเงินทั้งสิ้นที่ กคช.มีสิทธิเรียกร้องจากผู้จ้างสำหรับงานก่อสร้าง ซึ่งเป็นสินทรัพย์	775.61	567.36

0/7

3.13 ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	2548	2547
3.13.1 ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,070.08	9,755.42
<u>บวก</u> ลูกหนี้เงินล่วงหน้ายังไม่ถึงกำหนดชำระ	0.03	0.35
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ-ราคาตามสัญญา	8,070.11	9,755.77
<u>หัก</u> รายได้รอโอน		
กำไรจากการให้เช่าซื้อ	-	(544.45)
ดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อ	(3,633.92)	(4,701.74)
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	(15.20)	(19.40)
ค่าเช่าที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	-	(0.17)
ค่าธรรมเนียมจัดเก็บ	(18.62)	(19.16)
หยุดรับรู้ลูกหนี้เช่าซื้อค้างนานเกิน 6 เดือน	(108.05)	(158.00)
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,294.32	4,312.85
3.13.2 ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	191.30	259.76
<u>หัก</u> รายได้รอโอน		
กำไรจากการให้เช่าซื้อ	-	(0.94)
ดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อ	(8.11)	(26.05)
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	(1.22)	(1.39)
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	181.97	231.38
รวม	4,476.29	4,544.23

ในปี 2548 มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการรับรู้กำไรจากการขายและให้เช่าซื้อ จากเดิมรับรู้ตามสัดส่วนของค่างวดที่ถึงกำหนดชำระเป็นรับรู้ทั้งจำนวน ณ วันขาย จึงมีการโอนกำไรจากการให้เช่าซื้อรอโอนของลูกหนี้ปกติ จำนวน 544.45 ล้านบาท และกำไรจากการให้เช่าซื้อรอโอนของลูกหนี้ประนอมหนี้ จำนวน 0.94 ล้านบาท รวม 545.39 ล้านบาท ไปกำไรสะสมต้นงวดทั้งจำนวน

๑๗

3.14 สินทรัพย์อื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>2548</u>	<u>2547</u>
ค่าปรับนำส่งคลังรอโอน	9.22	19.92
เงินประกันผลงานรอนำส่งคลัง	1.37	1.96
พันธบัตรประกันการใช้ไฟฟ้า	14.22	14.25
ส่วนได้เสียที่คงไว้ SMC1, SMC2	47.12	56.87
ลูกหนี้ค้ำยสิทธิ 1,3 SPV1, SPV 2	81.34	153.94
ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคต SPV1, SPV 2	76.46	128.64
ปรับค่าส่วนต่างเงินต้น	0.18	0.13
ค่าใช้จ่ายจัดหาที่ดินรอโอน	0.06	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอยู่ระหว่างดำเนินการ	61.79	-
ค่าใช้จ่ายรอดักบัญชี	6.38	0.84
โครงการให้บริการความรู้ด้านที่อยู่อาศัยแก่หน่วยงานท้องถิ่น	-	9.16
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	3,895.52	1,681.48
รวม	<u>4,193.66</u>	<u>2,067.19</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547 ส่วนได้เสียคงไว้ SMC1, SMC2 จำนวน 47.12 และ 56.87 ล้านบาท เป็นดอกเบี้ยส่วนต่างที่การเคหะแห่งชาติ จะได้รับจาก SMC1 และ SMC2 ซึ่งถือเป็นส่วนได้เสียที่ยังคงเก็บไว้จากการทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC) ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท			
	<u>2548</u>		<u>2547</u>	
	SMC 1	SMC 2	รวม	
ยกมา คำนวณ	37.97	18.90	56.87	96.36
หัก ผลต่างจากการวัดมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด	(6.59)	(3.16)	(9.75)	(39.49)
มูลค่า ณ วันสิ้นงวด (มูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด)	<u>31.38</u>	<u>15.74</u>	<u>47.12</u>	<u>56.87</u>

Om

ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547 ลูกหนี้ด้อยสิทธิ 1 และ 3 ประกอบด้วย

					หน่วย : ล้านบาท	
	ลูกหนี้ด้อยสิทธิ 1		ลูกหนี้ด้อยสิทธิ 3		2548	2547
	SPV 1	SPV 2	SPV 1	SPV 2		
ณ วันที่ขาย/ยกมา	14.07	118.85	2.27	18.75	153.94	212.35
หัก คัดบัญชี	(7.67)	(56.41)	(0.79)	(7.73)	(72.60)	(58.41)
มูลค่า ณ วันสิ้นงวด						
(มูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด)	6.40	62.44	1.48	11.02	81.34	153.94

ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547 ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคต ประกอบด้วย

					หน่วย : ล้านบาท	
	SPV1	SPV2	2548	2547		
ณ วันที่ขาย/ยกมา	7.25	121.39	128.64	186.07		
บวก ปรับประมาณการ	29.48	-	29.48	-		
หัก คัดบัญชี	(17.04)	(64.62)	(81.66)	(57.43)		
มูลค่า ณ วันสิ้นงวด (มูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด)	19.69	56.77	76.46	128.64		

ในปี 2548 มีการทบทวนการประมาณการลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคต SPV1 ใหม่ เนื่องจากได้ข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงเพิ่มเติมเกี่ยวกับประมาณการซื้อคืน และประมาณการเงินต้นที่ถึงกำหนดชำระ ทำให้ต้องปรับมูลค่าลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตที่เพิ่มขึ้น 29.48 ล้านบาท

3.15 ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมผูกพันเงินกู้ค้างจ่าย ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2548	2547
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ภายในประเทศ	332.29	389.53
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ต่างประเทศ	10.37	11.73
รวม	342.66	401.26

3.16 หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2548	2547
เงินรับชำระล่วงหน้าค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ	19.26	24.33
เจ้าหน้าที่สรรพากร	0.24	0.15
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	238.26	273.59
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	14.06	14.76
รายได้รับล่วงหน้าโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด	144.04	42.28
รายได้รอตัดบัญชี	-	4.17
รวม	415.86	359.28

3.17 เงินกู้ยืมระยะยาว ประกอบด้วย

	2548	2547	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	หน่วย : ล้านบาท กรบกำหนด ไถ่ถอนปี
เงินกู้ภายในประเทศ				
- พันธบัตรเงินกู้	21,281.00	22,051.00	1.75 - 9.50	2548 - 2555
- เงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์	207.19	-	3.75	30 เม.ย.2550
- เงินกู้ธนาคารกรุงไทย	5,400.00	-	3.25 - 4.25	11 เม.ย.2551
- เงินกู้ธนาคารออมสิน	205.40	-	3.75	28 ก.พ.2551
เงินกู้ต่างประเทศ				
- CITI BANK	174.71	197.55	12.45	15 ต.ค.2556
รวม	27,268.30	22,248.55		
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ภายในประเทศ	1,500.00	4,000.00		
เงินกู้ต่างประเทศ	20.55	20.79		
รวม	1,520.55	4,020.79		
เงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ	25,747.75	18,227.76		

3.18 เจ้าหนี้เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ประกอบด้วย

	2548	2547	หน่วย : ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี
เงินกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	772.92	554.06	3.75 - 4.75
หัก ส่วนของเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	52.75	32.10	
คงเหลือ	720.17	521.96	

3.19 กองทุนสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ จัดตั้งขึ้นเพื่อช่วยเหลือผู้ปฏิบัติงานในกรณีพ้นจากตำแหน่งซึ่งประกอบด้วยเงินที่การเคหะแห่งชาติจ่ายสมทบทุกสิ้นเดือนเป็นจำนวนเท่ากับร้อยละสิบของเงินเดือนและค่าจ้างของผู้ปฏิบัติงาน เงินกองทุนสงเคราะห์ที่นำไปจัดหาดอกผลและดอกผลคงเหลือ และดอกผลที่เกิดจากกองทุนสงเคราะห์ ตามข้อบังคับฉบับที่ 32 ว่าด้วยกองทุนสงเคราะห์

ในปี 2538 การเคหะแห่งชาติได้จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2538 ตามมติของคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ในการประชุมครั้งที่ 10/2537 เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2537 หลังจากจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพแล้ว พนักงานส่วนใหญ่ได้ลาออกจากการเป็นสมาชิกกองทุนสงเคราะห์ไปเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และการเคหะแห่งชาติได้โอนเงินในส่วน of พนักงานดังกล่าวจากกองทุนสงเคราะห์ไปเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สำหรับในปี 2548 พนักงานที่เป็นสมาชิกกองทุนสงเคราะห์ที่เหลืออยู่ได้ลาออกไปเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพหมดแล้ว กองทุนสงเคราะห์จึงปิดไป

DM

3.20 รายได้รอการรับรู้ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>2548</u>	<u>2547</u>
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย	3,298.46	3,300.79
เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร	5,340.17	925.55
ค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่ารอการรับรู้	187.77	190.42
ค่าเช่าที่ดินและอาคารรอการรับรู้	6.92	7.12
ค่าขายและค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้	391.79	396.01
เงินอุดหนุนโครงการเช่าซื้อ	82.45	82.45
เงินอุดหนุนโครงการอนุรักษ์พลังงาน	0.16	3.57
เงินอุดหนุนโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดง	-	5.03
เงินอุดหนุนโครงการให้บริการความรู้แก่หน่วยงานท้องถิ่น	-	14.63
เงินอุดหนุนโครงการพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศ	70.67	12.64
รวม	<u>9,378.39</u>	<u>4,938.21</u>

3.21 หนี้สินอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>2548</u>	<u>2547</u>
เงินรับฝาก เงินมัดจำ และเงินประกัน	1,099.17	832.07
เงินค่าเช่าซื้อรับแทน SMC , SPV	3.80	6.80
สำรองค่าเผื่อขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ SMC1,SMC2,SPV1,SPV2	5.29	8.38
หนี้สินบริการรอการตัดบัญชี	14.91	19.30
อื่นๆ	81.61	56.08
รวม	<u>1,204.78</u>	<u>922.63</u>

3.21.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 สำรองค่าเผื่อขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ SMC1, SMC2 ,SPV1 และ SPV2 จำนวน 5.29 ล้านบาท เป็นสำรองค่าเผื่อขาดทุนจากการซื้อคืน และจะปรับภาระผูกพันตามเงินต้นที่ขายให้ SMC และ SPV คงเหลือ ณ วันสิ้นงวด ผลต่างรับรู้เป็นกำไรจากการขายลูกหนี้ในงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท					
	SMC 1	SMC 2	SPV1	SPV 2	<u>2548</u>	<u>2547</u>
ณ วันที่ขาย /ยกมา	1.21	0.76	1.19	5.22	8.38	11.48
หัก ผลต่าง	(0.30)	(0.21)	(0.42)	(2.16)	(3.09)	(3.10)
คำนวณภาระผูกพันการซื้อคืน						
ณ วันสิ้นงวด	<u>0.91</u>	<u>0.55</u>	<u>0.77</u>	<u>3.06</u>	<u>5.29</u>	<u>8.38</u>

3.21.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 หนี้สินบริการจำนวน 14.91 ล้านบาท เป็นหนี้สินทางการเงิน ตัดจำหน่ายตามสัดส่วนของประมาณการขาดทุนสุทธิจากการให้บริการกับประมาณการขาดทุนสุทธิจากการให้บริการตลอดโครงการ และต้องประเมินการด้อยค่าของจำนวนหนี้สินบริการที่เพิ่มขึ้น ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	SMC 1	SMC 2	SPV 1	SPV2	<u>2548</u>	<u>2547</u>
ณ วันที่ตั้งงวด	3.55	1.74	2.84	11.17	19.30	23.97
หัก ตัดบัญชี	(1.11)	(0.66)	(1.19)	(4.02)	(6.98)	(5.92)
บวก ปรับมูลค่า	0.24	0.18	0.13	2.04	2.59	1.25
หนี้สินบริการ ณ วันสิ้นงวด	<u>2.68</u>	<u>1.26</u>	<u>1.78</u>	<u>9.19</u>	<u>14.91</u>	<u>19.30</u>

3.22 ทุน ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	<u>2548</u>	<u>2547</u>
ทุนประเดิม	942.87	942.87
ทุนรับจากงบประมาณ	4,274.70	4,274.70
รวม	<u>5,217.57</u>	<u>5,217.57</u>

ทุนประเดิมเป็นทุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจากกระทรวงการคลัง จำนวน 942.89 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ในปี 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 2548 การเคหะแห่งชาติ มีทุนรับจากงบประมาณ จำนวน 4,274.70 ล้านบาท

3.23 กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรอการตัดบัญชี ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	<u>2548</u>	<u>2547</u>
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรอการตัดบัญชี	1.64	1.84
ขาดทุนจากการปรับปรุงระบบการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรอการตัดบัญชี	(5.86)	(6.59)
รวม	<u>(4.22)</u>	<u>(4.75)</u>

3.24 ขาดทุนจากการใช้ระบบแลกเปลี่ยนเงินตราแบบลอยตัวรอกการตัดบัญชี

จากการที่รัฐบาลได้ประกาศเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราจากแบบตะกร้าเงินมาเป็นแบบลอยตัว ทำให้การเคหะแห่งชาติมีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินกู้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งเป็นเหตุการณ์พิเศษ โดยการเคหะแห่งชาติได้ตั้งเป็นรายการรอกการตัดบัญชี ตามหนังสือกระทรวงการคลัง คำนวณที่ กค 0529.2/ว. 37520 ลงวันที่ 21 ตุลาคม 2540 มียอดยกมาจากงวดก่อน จำนวน 48.69 ล้านบาท และตัดเป็นค่าใช้จ่ายตามส่วนเฉลี่ยของอายุหนี้ที่เหลือในงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 5.41 ล้านบาท คงเหลือ ณ วันสิ้นงวด จำนวน 43.28 ล้านบาท

3.25 ผลการดำเนินงาน ของการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท			
	<u>2548</u>	<u>2547</u>	<u>เพิ่ม (ลด)</u>	<u>ร้อยละ</u>
รายได้จากการดำเนินงาน	3,307.71	3,632.01	(324.30)	(8.93)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(2,086.78)	(2,062.42)	24.36	1.18
กำไรจากการดำเนินงาน	1,220.93	1,569.59	(348.66)	(22.21)
รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน	168.27	159.84	8.43	5.27
เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนที่เกี่ยวกับรายได้	677.47	734.83	(57.36)	(7.81)
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	2.96	0.27	2.69	996.30
ค่าใช้จ่ายโครงการปรับปรุงชุมชน	(700.94)	(786.45)	(85.51)	(10.87)
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,020.75)	(1,344.07)	(323.32)	(24.06)
(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนฯ	(3.36)	(12.63)	(9.27)	(73.40)
กำไรก่อนรายการพิเศษ	344.58	321.38	23.20	7.22
รายการพิเศษ : กำไรที่ได้รับชดเชย				
จากทรัพย์สินถูกอภักดิ์	-	3.07	(3.07)	(100.00)
กำไรสุทธิ	344.58	324.45	20.13	6.20

รายได้จากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548 จำนวน 3,307.71 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นกำไรจากการขายและให้เช่าซื้อ จำนวน 1,661.58 ล้านบาท ซึ่งไม่ได้แสดงรายการขายและต้นทุนขาย เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีการรับรู้รายได้จากการเช่าซื้อการเคหะแห่งชาติยังคงบันทึกบัญชีในลักษณะการนำยอดสุทธิที่ได้รับจากการขายหักต้นทุนขายไปบันทึกในรายการกำไรจากการขายเช่าซื้อ ซึ่งไม่เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี เนื่องจากระบบงานที่จะรองรับยังพัฒนาไม่แล้วเสร็จ อย่างไรก็ตามการบันทึกบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิสิ้นปีแต่อย่างใด

รายได้จากการดำเนินงานลดลง จำนวน 324.30 ล้านบาท ที่สำคัญเนื่องจากเปลี่ยนนโยบายการรับรู้กำไรจากการขายเช่าซื้อและมีการให้ส่วนลดในการขายเพิ่มขึ้น รวมถึงไม่มีการโอนขายสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าซื้อในปี 2548

๐๗

ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นที่สำคัญเป็นการปรับเงินเดือนให้แก่พนักงานตามมติคณะรัฐมนตรีและขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือเนื่องจากการดำเนินนโยบายการแก้ไขปัญหาการขายโดยให้ส่วนลดพิเศษ

ในปี 2548 และ ปี 2547 ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน จำนวน 358.98 ล้านบาท และ 423.18 ล้านบาท ได้ปันส่วนเข้าต้นทุนงานก่อสร้าง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินเดือน จำนวน 292.35 ล้านบาท และ 280.84 ล้านบาท และค่าตอบแทนจำนวน 66.51 ล้านบาท และ 77.83 ล้านบาท ตามลำดับ

3.26 กองทุนประกันภัย การเคหะแห่งชาติ

กองทุนประกันภัยเดิมเรียกชื่อว่า “กองทุนประกันอัคคีภัย” ซึ่งตั้งขึ้นตามมติที่ประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2517 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2517 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นการประกันตนเอง โดยการตั้งงบประมาณค่าประกันภัยทรัพย์สินไว้ตามปกติ แล้วนำเงินจำนวนดังกล่าวฝากธนาคาร ซึ่งจะเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย เนื่องจากการทำประกันอัคคีภัยทรัพย์สินอาคารประเภทแฟลตให้เช่าอยู่อาศัยกับบริษัทประกันภัยเอกชนไม่คุ้มกับค่าเบี้ยประกัน เพราะอาคารดังกล่าวไม่มีวัสดุก่อสร้างที่เป็นเชื้อเพลิง กองทุนฯ ได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2519

ต่อมาเมื่อปี 2524 การเคหะแห่งชาติได้ออกข้อบังคับ ฉบับที่ 39 ว่าด้วย “กองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัย” โดยให้โอนเงินกองทุนประกันอัคคีภัย และดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 24 พฤศจิกายน 2524 มาเป็นกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัย ต่อมาในปี 2528 ได้ยกเลิกข้อบังคับฉบับที่ 39 และออกข้อบังคับ ฉบับที่ 49 ว่าด้วย “กองทุนประกันภัย” โดยให้โอนเงินกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 6 ธันวาคม 2528 มาเป็นกองทุนประกันภัย

ในปี 2538 กองทุนประกันภัย ได้รับโอนทรัพย์สินประเภทลูกหนี้เงินกู้และภาระค้ำประกันเงินกู้ เพื่อที่อยู่อาศัยของพนักงานการเคหะแห่งชาติ มาจากกองทุนสงเคราะห์การเคหะแห่งชาติ ตามมติคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2538 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2538 ทั้งนี้ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ จะต้องโอนเงินสงเคราะห์ของกองทุนสงเคราะห์ไปเป็นเงินสมทบของพนักงานที่สมัครเป็นสมาชิกกองทุน ดำรงเลี้ยงชีพ จึงมีผลทำให้เงินกองทุนสงเคราะห์เหลืออยู่เป็นจำนวนไม่มากนัก และการให้บริการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

กองทุนประกันภัยเพียงวันที่ 30 กันยายน 2548 มียอดคงเหลือ 36.34 ล้านบาท ดอกผลและค่าใช้จ่ายของกองทุนฯ รับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายของการเคหะแห่งชาติ

3.27 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้า

1. การเคหะแห่งชาติมีภาระผูกพันค้ำประกันผู้กู้ (ตามหมายเหตุข้อ 2.17) ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 ทั้งสิ้นเป็นมูลค่า 2,400.20 ล้านบาท คือ โครงการรามคำแหง กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นมูลค่า 640.85 ล้านบาท และโครงการบ้านเอื้ออาทร สำหรับโครงการรังสิตคลอง 3 โครงการบางพลี โครงการบางโจลง โครงการประชานิเวศน์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นมูลค่า 1,265.21 ล้านบาท และโครงการบ้านเอื้ออาทร สำหรับโครงการรังสิตคลอง 3 โครงการหัวหมาก โครงการพิจิตร โครงการรังสิตคลอง 5 กับธนาคารออมสิน เป็นมูลค่า 494.14 ล้านบาท *Om*

2. การเคหะแห่งชาติมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลย ซึ่งคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล เพียงวันที่ 30 กันยายน 2548 รวมจำนวน 25 คดี ทูททรัพย์ที่ฟ้องรวมทั้งสิ้น 789.67 ล้านบาท โดยมีคดีที่ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์พิพากษาให้การเคหะแห่งชาติแพ้คดี จำนวน 1 คดี เป็นเงิน 12.49 ล้านบาท ซึ่งหากศาลฎีกาพิจารณายืนตาม คาดว่าการเคหะแห่งชาติจะดำเนินการซื้อที่ดินคืน โดยได้ทรัพย์คืนกลับมา ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ

3.28 การจัดประเภทรายการ

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2547 ได้จัดประเภทรายการใหม่บางรายการ เพื่อประโยชน์ในการนำมาเปรียบเทียบกับงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2548

กรณีการจัดประเภทรายการใหม่ของบัญชีส่วนลดค่าเช่าที่ดินและอาคารรอโอน เดิมแสดงเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ตั้งแต่ปี 2547 เป็นต้นไป จะนำส่วนลดค่าเช่าที่ดินและอาคารรอโอน มาหักกับค่าเช่าที่ดินและอาคารรอการรับรู้ เพื่อแสดงงบการเงินใหม่ให้ถูกต้อง

อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนวิธีการแสดงรายการดังกล่าว ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินอย่างเป็นทางการสำคัญ ๐๓

.....