



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน
การเคหะแห่งชาติ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน



รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ ของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและ งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของทุนที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของทุนเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

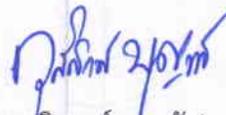
การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าวผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของการเคหะแห่งชาติ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของการเคหะแห่งชาติ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม



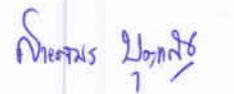
สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับ
เพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

ความเห็น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธี
ส่วนได้เสียและแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของการเคหะแห่งชาติ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และผลการดำเนินงาน
ทางการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและผลการดำเนินงานทางการเงินเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดตามวิธี
ส่วนได้เสียและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐาน
การรายงานทางการเงิน


(นางกุลิสราท์ บุญทับ)

ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบการเงินที่ 18


(นางสาวสายสมร บุญแสง)

ผู้อำนวยการกลุ่ม

การเคหะแห่งชาติ
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

หน่วย : บาท

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558	30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7.1	1,970,211,002.22	2,840,708,286.10	1,970,211,002.22	2,840,708,286.10
เงินลงทุนชั่วคราว	7.2	265,284,212.42	247,068,648.07	265,284,212.42	247,068,648.07
ลูกหนี้การค้า	7.3	153,230,831.34	153,135,538.68	153,230,831.34	153,135,538.68
ลูกหนี้อื่น	7.4	477,519,786.32	559,434,917.64	477,519,786.32	559,434,917.64
สินค้าคงเหลือ	7.5	11,222,394,500.95	7,504,233,768.60	11,222,394,500.95	7,504,233,768.60
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7.6	868,434.14	913,490.04	868,434.14	913,490.04
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		14,089,508,767.39	11,305,494,649.13	14,089,508,767.39	11,305,494,649.13
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารมีภาระผูกพัน	7.7	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
เงินลงทุนเผื่อขาย	7.8	39,300,000.00	43,500,000.00	39,300,000.00	43,500,000.00
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	7.9	11,192,037.55	10,086,436.21	9,800,000.00	9,800,000.00
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	7.10	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7.11	9,995,821,617.86	10,314,565,656.67	9,995,821,617.86	10,314,565,656.67
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7.12	2,439,773,497.50	2,494,045,927.56	2,439,773,497.50	2,494,045,927.56
ที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคต	7.13	4,060,901,442.29	4,102,462,972.13	4,060,901,442.29	4,102,462,972.13
งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา	7.14	11,393,083,467.82	14,481,121,478.67	11,393,083,467.82	14,481,121,478.67
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7.15	52,783,114.68	29,885,833.33	52,783,114.68	29,885,833.33
ลูกหนี้เข้าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ	7.16	9,057,289,098.10	9,621,753,582.39	9,057,289,098.10	9,621,753,582.39
ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	7.17	91,796,245.21	171,405,651.48	91,796,245.21	171,405,651.48
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7.18	1,602,208,357.27	1,191,399,793.02	1,602,208,357.27	1,191,399,793.02
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		39,244,148,878.28	42,960,227,331.46	39,242,756,840.73	42,959,940,895.25
รวมสินทรัพย์		53,333,657,645.67	54,265,721,980.59	53,332,265,608.12	54,265,435,544.38

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

หน่วย : บาท

หนี้สินและส่วนของทุน	หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558	30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชี	7.19	2,109,529,874.85	2,062,687,733.78	2,109,529,874.85	2,062,687,733.78
เจ้าหนี้การค้า		860,952,013.38	619,995,955.22	860,952,013.38	619,995,955.22
เจ้าหนี้อื่น	7.20	1,295,563,505.97	1,667,526,264.50	1,295,563,505.97	1,667,526,264.50
ดอกเบี้ยเงินกู้ค้างจ่าย	7.21	126,594,610.13	176,608,740.88	126,594,610.13	176,608,740.88
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.23	6,400,000,000.00	9,300,000,000.00	6,400,000,000.00	9,300,000,000.00
เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.24	57,623,841.37	76,251,342.90	57,623,841.37	76,251,342.90
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น	7.27	40,342,046.92	41,549,996.32	40,342,046.92	41,549,996.32
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7.22	13,119,214.36	9,622,811.71	13,119,214.36	9,622,811.71
รวมหนี้สินหมุนเวียน		10,903,725,106.98	13,954,242,845.31	10,903,725,106.98	13,954,242,845.31
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	7.23	22,700,000,000.00	20,450,000,000.00	22,700,000,000.00	20,450,000,000.00
เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	7.24	25,820,572.40	83,611,887.36	25,820,572.40	83,611,887.36
งบประมาณโครงการพิเศษและรับจ้างทำ รอการรับรู้	7.25	-	30,357,591.60	-	30,357,591.60
รายได้รอการรับรู้	7.26	7,472,009,651.48	7,665,418,398.90	7,472,009,651.48	7,665,418,398.90
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานระยะยาว	7.27	445,637,041.55	444,225,393.93	445,637,041.55	444,225,393.93
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7.28	2,455,971,025.38	2,603,685,664.53	2,455,971,025.38	2,603,685,664.53
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		33,099,438,290.81	31,277,298,936.32	33,099,438,290.81	31,277,298,936.32
รวมหนี้สิน		44,003,163,397.79	45,231,541,781.63	44,003,163,397.79	45,231,541,781.63
ส่วนของทุน					
ทุน	7.29	5,217,566,368.29	5,217,566,368.29	5,217,566,368.29	5,217,566,368.29
กำไรสะสม					
- ยังไม่ได้จัดสรร		4,067,283,108.74	3,766,769,036.82	4,065,891,071.19	3,766,482,600.61
- จัดสรรแล้ว					
กองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร	7.30	36,344,456.85	36,344,456.85	36,344,456.85	36,344,456.85
องค์ประกอบอื่นของส่วนของทุน	7.31	9,300,314.00	13,500,337.00	9,300,314.00	13,500,337.00
รวมส่วนของทุน		9,330,494,247.88	9,034,180,198.96	9,329,102,210.33	9,033,893,762.75
รวมหนี้สินและส่วนของทุน		53,333,657,645.67	54,265,721,980.59	53,332,265,608.12	54,265,435,544.38

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(นายฉัตรพล กาญจนกุล)
ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ


(นางพรจิตต์ รังสาคร)
ผู้อำนวยการฝ่ายการบัญชี

การเคหะแห่งชาติ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558	30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558
รายได้จากการขาย	4,516,258,506.93	5,083,149,982.23	4,516,258,506.93	5,083,149,982.23
รายได้จากการให้บริการ	7.32 1,949,316,004.71	1,979,029,663.13	1,949,316,004.71	1,979,029,663.13
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	6,465,574,511.64	7,062,179,645.36	6,465,574,511.64	7,062,179,645.36
หัก ต้นทุนขาย	3,513,877,105.38	4,040,527,491.71	3,513,877,105.38	4,040,527,491.71
ต้นทุนในการให้บริการ	7.35 822,863,226.69	904,601,210.58	822,863,226.69	904,601,210.58
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	4,336,740,332.07	4,945,128,702.29	4,336,740,332.07	4,945,128,702.29
กำไรขั้นต้น	2,128,834,179.57	2,117,050,943.07	2,128,834,179.57	2,117,050,943.07
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	7.33 2,741,653,022.70	2,463,591,974.72	2,741,653,022.70	2,463,591,974.72
รายได้อื่น	7.34 650,707,712.66	698,238,304.54	650,707,712.66	698,238,304.54
รวมรายได้	3,392,360,735.36	3,161,830,279.26	3,392,360,735.36	3,161,830,279.26
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	5,521,194,914.93	5,278,881,222.33	5,521,194,914.93	5,278,881,222.33
หัก ค่าใช้จ่ายในการขาย	รายละเยียด 1 270,852,984.93	208,503,780.96	270,852,984.93	208,503,780.96
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	รายละเยียด 2 1,262,098,533.31	1,386,312,612.89	1,262,098,533.31	1,386,312,612.89
ค่าใช้จ่ายเงินอุดหนุนจากรัฐบาล	7.36 2,373,938,179.46	1,974,959,708.30	2,373,938,179.46	1,974,959,708.30
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	3,906,889,697.70	3,569,776,102.15	3,906,889,697.70	3,569,776,102.15
กำไรจากการดำเนินงาน	1,614,305,217.23	1,709,105,120.18	1,614,305,217.23	1,709,105,120.18
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,105,601.34	(126,404.63)	-	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	1,615,410,818.57	1,708,978,715.55	1,614,305,217.23	1,709,105,120.18
หัก ต้นทุนทางการเงิน	7.37 1,041,843,122.88	1,294,083,574.38	1,041,843,122.88	1,294,083,574.38
กำไรสุทธิสำหรับปี	573,567,695.69	414,895,141.17	572,462,094.35	415,021,545.80
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น:				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเมื่อขาย	7.8 (4,200,000.00)	(18,300,000.00)	(4,200,000.00)	(18,300,000.00)
ตัดจำหน่ายส่วนเกินทุนจากการบริจาค	(23.00)	(32.00)	(23.00)	(32.00)
ผลกำไรจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(22,553,623.77)	86,550,009.86	(22,553,623.77)	86,550,009.86
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(26,753,646.77)	68,249,977.86	(26,753,646.77)	68,249,977.86
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	7.38 546,814,048.92	483,145,119.03	545,708,447.58	483,271,523.66

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนลงทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย										หน่วย : บาท
	องค์ประกอบอื่นของส่วนลงทุน					กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
	ทุน	ยังไม่ได้จัดสรร	จัดสรรแล้ว	ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน - สุทธิ	ส่วนเกินทุนจากการบริการ	ส่วนเกินทุน	องค์ประกอบอื่นของส่วนลงทุน	รวม	รวม	รวม	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2557	5,217,566,368.29	3,456,603,885.79	36,344,456.85	31,800,000.00	369.00		31,800,369.00	8,742,315,079.93			
สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลังเพิ่มเติมปี 2556	-	(280,000.00)	-	-	-	-	-	(280,000.00)			
สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลังปี 2558	-	(191,000,000.00)	-	-	-	-	-	(191,000,000.00)			
ผลกำไรจากการประเมินการตามหลักคณิตศาสตร์ประจำปี	-	86,550,009.86	-	-	-	-	-	86,550,009.86			
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	414,895,141.17	-	(18,300,000.00)	(32.00)		(18,300,032.00)	396,595,109.17			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558	5,217,566,368.29	3,766,769,036.82	36,344,456.85	13,500,000.00	337.00		13,500,337.00	9,034,180,198.96			
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2558	5,217,566,368.29	3,766,769,036.82	36,344,456.85	13,500,000.00	337.00		13,500,337.00	9,034,180,198.96			
ปรับปรุงรายได้แผ่นดินนำส่งคลังปี 2557	-	3,000,000.00	-	-	-	-	-	3,000,000.00			
สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลังปี 2559	-	(253,500,000.00)	-	-	-	-	-	(253,500,000.00)			
ผลขาดทุนจากการประเมินการตามหลักคณิตศาสตร์ประจำปี	-	(22,553,623.77)	-	-	-	-	-	(22,553,623.77)			
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	573,567,695.69	-	(4,200,000.00)	(23.00)		(4,200,023.00)	569,367,672.69			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559	5,217,566,368.29	4,067,283,108.74	36,344,456.85	9,300,000.00	314.00		9,300,314.00	9,330,494,247.88			

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

๒๕

การคะหะแห่งชาติ

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนกองทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559

	งบการเงินเฉพาะกิจการ										หน่วย : บาท
	องค์ประกอบอื่นของส่วนกองทุน					กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
	กำไรสะสม		ส่วนเกินทุนจากการ			กำไรขาดทุนจากการ		รวม			
ทุน	ยังไม่ได้จัดสรร	จัดสรรแล้ว	เงินลงทุน - สุทธิ	เปลี่ยนแปลงมูลค่า	ส่วนเกินทุน	องค์ประกอบอื่นของส่วนกองทุน	รวม	ส่วนเกินทุน	องค์ประกอบอื่นของส่วนกองทุน	รวม	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2557	5,217,566,368.29	3,456,191,044.95	36,344,456.85	31,800,000.00	369.00	31,800,369.00	8,741,902,239.09			8,741,902,239.09	
สำรองรายได้แผ่นดินมีมูลค่าเพิ่มตั้งแต่ปี 2556	-	(280,000.00)	-	-	-	-	(280,000.00)			(280,000.00)	
สำรองรายได้แผ่นดินมีมูลค่าลดลงตั้งแต่ปี 2558	-	(191,000,000.00)	-	-	-	-	(191,000,000.00)			(191,000,000.00)	
ผลกำไรจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	86,550,009.86	-	-	-	-	86,550,009.86			86,550,009.86	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	415,021,545.80	-	(18,300,000.00)	(32.00)	(18,300,032.00)	396,721,513.80			396,721,513.80	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2558	5,217,566,368.29	3,766,482,600.61	36,344,456.85	13,500,000.00	337.00	13,500,337.00	9,033,893,762.75			9,033,893,762.75	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2558	5,217,566,368.29	3,766,482,600.61	36,344,456.85	13,500,000.00	337.00	13,500,337.00	9,033,893,762.75			9,033,893,762.75	
ปรับปรุงรายได้แผ่นดินมีมูลค่าตั้งแต่ปี 2557	-	3,000,000.00	-	-	-	-	3,000,000.00			3,000,000.00	
สำรองรายได้แผ่นดินมีมูลค่าตั้งแต่ปี 2559	-	(253,500,000.00)	-	-	-	-	(253,500,000.00)			(253,500,000.00)	
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	(22,553,623.77)	-	-	-	-	(22,553,623.77)			(22,553,623.77)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	572,462,094.35	-	(4,200,000.00)	(23.00)	(4,200,023.00)	568,262,071.35			568,262,071.35	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559	5,217,566,368.29	4,065,891,071.19	36,344,456.85	9,300,000.00	314.00	9,300,314.00	9,329,102,210.33			9,329,102,210.33	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558	30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	573,567,695.69	414,895,141.17	572,462,094.35	415,021,545.80
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	540,826,585.46	562,587,618.08	540,826,585.46	562,587,618.08
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	(10,507,385.78)	342,386.86	(10,507,385.78)	342,386.86
ดอกเบี้ยเงินกู้	955,003,225.18	1,206,014,942.62	955,003,225.18	1,206,014,942.62
ค่าตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	8,463,541.08	7,780,000.67	8,463,541.08	7,780,000.67
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(1,297,134.53)	(60,151,730.49)	(1,297,134.53)	(60,151,730.49)
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	26,104,167.72	477,390.14	26,104,167.72	477,390.14
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	4,721,157.73	3,125,516.22	4,721,157.73	3,125,516.22
ค่ามือและสำรองสินค้าซื้อคืน/ยึดคืน	(156,804,237.44)	(85,703,699.70)	(156,804,237.44)	(85,703,699.70)
รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	(162,359,438.60)	(160,188,586.38)	(162,359,438.60)	(160,188,586.38)
รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน	(2,359,973,321.46)	(1,959,099,714.69)	(2,359,973,321.46)	(1,959,099,714.69)
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาหาร	(95,309,462.20)	(96,008,011.97)	(95,309,462.20)	(96,008,011.97)
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายขายเอื้ออาหาร	(51,507,663.15)	(103,492,336.85)	(51,507,663.15)	(103,492,336.85)
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	(9,974,096.20)	(10,205,311.13)	(9,974,096.20)	(10,205,311.13)
รายได้ค่าธรรมเนียมได้สิทธิ์เช่า	(49,419,734.32)	(51,251,469.88)	(49,419,734.32)	(51,251,469.88)
รายได้โครงการเคหะข้าราชการ	(17,603,926.06)	(15,669,344.50)	(17,603,926.06)	(15,669,344.50)
โบนัสกรรมการและพนักงาน	62,328,490.78	60,936,361.09	62,328,490.78	60,936,361.09
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	(34,503,695.63)	(52,504,033.71)	(34,503,695.63)	(52,504,033.71)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะสั้น	1,207,949.40	(2,368,264.89)	1,207,949.40	(2,368,264.89)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาว	21,141,976.15	(27,916,009.21)	21,141,976.15	(27,916,009.21)
รายได้อื่น	(215,559.00)	(70,150.00)	(215,559.00)	(70,150.00)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,105,601.34)	126,404.63	-	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(757,216,466.52)	(368,342,901.92)	(757,216,466.52)	(368,342,901.92)
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	10,412,093.12	36,650,092.75	10,412,093.12	36,650,092.75
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	75,192,985.16	59,074,418.38	75,192,985.16	59,074,418.38
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	(3,710,187,879.99)	330,253,868.95	(3,710,187,879.99)	330,253,868.95
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	57,555.90	1,085,753.54	57,555.90	1,085,753.54
ที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคต	41,561,529.84	(251,383,610.16)	41,561,529.84	(251,383,610.16)
งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา	3,088,038,010.85	961,995,895.19	3,088,038,010.85	961,995,895.19
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(31,360,822.43)	(37,665,834.00)	(31,360,822.43)	(37,665,834.00)
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	578,876,318.50	276,642,653.79	578,876,318.50	276,642,653.79
ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	79,609,406.27	75,542,627.94	79,609,406.27	75,542,627.94
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(410,808,564.25)	(152,292,469.57)	(410,808,564.25)	(152,292,469.57)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558	30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	240,956,058.16	(70,720,368.47)	240,956,058.16	(70,720,368.47)
เจ้าหนี้อื่น	(353,877,697.38)	(299,593,293.65)	(353,877,697.38)	(299,593,293.65)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(42,283,952.30)	-	(42,283,952.30)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น	(2,415,898.80)	-	(2,415,898.80)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,496,402.65	2,948,210.01	3,496,402.65	2,948,210.01
เงินงบประมาณโครงการพิเศษและรับจ้างทำรายการรับรู้	(30,357,591.60)	10,572,057.60	(30,357,591.60)	10,572,057.60
รายได้รอการรับรู้	(487,564,718.87)	97,307,196.16	(487,564,718.87)	97,307,196.16
เงินรับจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อกิจกรรมดำเนินงาน	491,731,410.20	204,573,412.84	491,731,410.20	204,573,412.84
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(5,322,235.92)	129,795,033.37	(5,322,235.92)	129,795,033.37
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,221,464,057.41)	1,006,442,742.75	(1,221,464,057.41)	1,006,442,742.75
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราว(เพิ่มขึ้น)	(18,215,564.35)	(51,630,566.72)	(18,215,564.35)	(51,630,566.72)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (เพิ่มขึ้น)	(114,326,089.98)	(90,627,543.94)	(114,326,089.98)	(90,627,543.94)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (เพิ่มขึ้น)	(59,100,780.92)	(92,539,678.82)	(59,100,780.92)	(92,539,678.82)
เงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินถาวร	1,655,042.00	60,313,465.00	1,655,042.00	60,313,465.00
เงินรับจากดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	38,310,095.87	55,406,677.90	38,310,095.87	55,406,677.90
เงินรับจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อกิจกรรมลงทุน	2,209,856,916.85	2,079,024,261.89	2,209,856,916.85	2,079,024,261.89
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	2,058,179,619.47	1,959,946,615.31	2,058,179,619.47	1,959,946,615.31
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชี(เพิ่มขึ้น)	46,842,141.07	109,405,437.41	46,842,141.07	109,405,437.41
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	10,650,000,000.00	10,150,000,000.00	10,650,000,000.00	10,150,000,000.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ	(11,376,418,816.49)	(13,125,768,437.89)	(11,376,418,816.49)	(13,125,768,437.89)
จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้	(1,027,636,170.52)	(1,239,928,025.72)	(1,027,636,170.52)	(1,239,928,025.72)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,707,212,845.94)	(4,106,291,026.20)	(1,707,212,845.94)	(4,106,291,026.20)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(870,497,283.88)	(1,139,901,668.14)	(870,497,283.88)	(1,139,901,668.14)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	2,840,708,286.10	3,980,609,954.24	2,840,708,286.10	3,980,609,954.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	1,970,211,002.22	2,840,708,286.10	1,970,211,002.22	2,840,708,286.10

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการขาย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558	30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558
เงินเดือนและค่าจ้าง	38,606,848.93	40,975,797.07	38,606,848.93	40,975,797.07
ค่าตอบแทน	4,700,372.92	4,553,987.19	4,700,372.92	4,553,987.19
ค่าพาหนะเดินทางและขนส่ง	680,385.03	625,400.87	680,385.03	625,400.87
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคารสำนักงาน	376,384.52	283,679.62	376,384.52	283,679.62
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณาเผยแพร่	223,317,458.68	160,995,409.54	223,317,458.68	160,995,409.54
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	3,130,749.99	988,163.94	3,130,749.99	988,163.94
ค่าเสื่อมราคา	38,654.86	54,519.63	38,654.86	54,519.63
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,130.00	26,823.10	2,130.00	26,823.10
รวม	270,852,984.93	208,503,780.96	270,852,984.93	208,503,780.96

๒

การเคหะแห่งชาติ
รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหาร
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558	30 กันยายน 2559	30 กันยายน 2558
เงินเดือนและค่าจ้าง	606,959,193.60	670,082,646.73	606,959,193.60	670,082,646.73
โบนัสกรรมการและพนักงาน	62,328,490.78	60,936,361.09	62,328,490.78	60,936,361.09
ค่าตอบแทน	174,136,733.19	195,683,343.62	174,136,733.19	195,683,343.62
ค่าพาหนะเดินทางและขนส่ง	37,712,790.15	36,910,686.83	37,712,790.15	36,910,686.83
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคารสำนักงาน	116,951,744.18	108,665,061.56	116,951,744.18	108,665,061.56
ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน	67,329,250.16	130,271,805.55	67,329,250.16	130,271,805.55
ค่าธรรมเนียมโอนโอนด	12,511,500.99	1,906,498.00	12,511,500.99	1,906,498.00
ค่าภาษีบำรุงท้องที่	1,849,331.54	1,214,080.50	1,849,331.54	1,214,080.50
ค่าปรับปรุงบริเวณอาคารเช่าและเช่าซื้อ	12,025,617.72	1,831,415.76	12,025,617.72	1,831,415.76
ค่าประกันภัย	9,460,289.31	16,129,142.73	9,460,289.31	16,129,142.73
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเครื่องจักร	3,118,882.94	4,110,640.81	3,118,882.94	4,110,640.81
ค่าไฟฟ้า - น้ำประปา	99,761,655.38	105,316,545.57	99,761,655.38	105,316,545.57
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	608,242.31	642,319.04	608,242.31	642,319.04
ค่าบำรุงรักษาระบบประปา	2,299,282.70	1,965,571.63	2,299,282.70	1,965,571.63
ค่าโอนสาธารณูปโภค	342,232.00	117,858.00	342,232.00	117,858.00
ค่าตอบแทนบุคคลภายนอก	4,611,078.34	4,922,499.98	4,611,078.34	4,922,499.98
ค่าจ้างที่ปรึกษา	-	1,290,000.00	-	1,290,000.00
ค่าจ้างเหมาหน่วยความเอกชน	10,116,519.00	12,664,913.00	10,116,519.00	12,664,913.00
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	1,590,407.74	2,137,352.28	1,590,407.74	2,137,352.28
ค่าใช้จ่ายโครงการเคหะข้าราชการ	9,562,848.97	16,356,673.88	9,562,848.97	16,356,673.88
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	(10,507,385.78)	342,386.86	(10,507,385.78)	342,386.86
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	8,463,541.08	7,780,000.67	8,463,541.08	7,780,000.67
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	26,104,167.72	477,390.14	26,104,167.72	477,390.14
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,762,119.29	4,557,418.66	4,762,119.29	4,557,418.66
รวม	1,262,098,533.31	1,386,312,612.89	1,262,098,533.31	1,386,312,612.89

๕๖

การเคหะแห่งชาติ
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559

1. ข้อมูลทั่วไป

การเคหะแห่งชาติ ก่อตั้งขึ้นตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ดำเนินงานภายใต้พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 โดยรวมหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติหรืออาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานเดียวกัน มีที่อยู่ตามที่จดทะเบียน ดังนี้

905 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ มีวัตถุประสงค์หลัก คือ

- 1.1 จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย
- 1.2 ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะของตนเองหรือแก่บุคคลผู้ประสงค์จะร่วมดำเนินกิจการกับการเคหะแห่งชาติ ในการจัดให้มีเคหะขึ้นเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ
- 1.3 ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน
- 1.4 ปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรม เพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจและสังคมดีขึ้น
- 1.5 ประกอบกิจการอื่นที่สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นรายการบัญชีบางประเภทซึ่งใช้มูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าตามที่ได้อธิบายไว้ในหัวข้อนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกิจการไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ ที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 (ปรับปรุง 2558) และ 1 มกราคม 2560 (ปรับปรุง 2559) มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558, 2559)	เรื่อง	การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	สินค้าคงเหลือ

Handwritten mark

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2558, 2559)	เรื่อง	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง	ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558, 2559)	เรื่อง	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2558, 2559)	เรื่อง	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2558, 2559)	เรื่อง	งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2558, 2559)	เรื่อง	เกษตรกรรม

2/11/25

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 104 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การบัญชีสำหรับการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้ และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับ เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สัญญาประกัน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558, 2559)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและ การดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558, 2559)	เรื่อง งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558, 2559)	เรื่อง การร่วมการทำงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558, 2559)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียใน กิจการอื่น
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรม ดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพ ทางภาษีของกิจการหรือผู้ถือหุ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบ กฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง รายได้รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา

Fin

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการ รี้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะ คล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	ประเมินว่า ข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรี้อถอน การบูรณะ และการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557) เรื่องรายงานทาง การเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	ข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำ และปฏิสัมพันธ์ของ รายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง	ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับ เหมืองผิวดิน

ผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติได้ประเมินและเห็นว่ามาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการบัญชีที่มีการ
ปรับปรุง มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่ การตีความ
มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชีที่ปรับปรุงใหม่ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการ
ตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน
ที่นำเสนอ

กน

2.3 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่การเคหะแห่งชาติมีสิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับเป็นการควบคุม ซึ่งโดยทั่วไปคือการที่การเคหะแห่งชาติถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงอยู่ระหว่างร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิการออกเสียงทั้งหมด เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินตามวิธีส่วนได้เสีย การเคหะแห่งชาติรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของการเคหะแห่งชาติในบริษัทร่วมที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในกำไรหรือขาดทุน และความเคลื่อนไหวในบัญชีกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จากการตีมูลค่ายุติธรรมภายหลังการได้มา จะรวมไว้เป็นส่วนหนึ่งของบัญชีกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของการเคหะแห่งชาติในบริษัทร่วมมีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของการเคหะแห่งชาติในบริษัทร่วมนั้น การเคหะแห่งชาติจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป เว้นแต่การเคหะแห่งชาติมีภาระผูกพันในหนี้ของบริษัทร่วมหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนบริษัทร่วม

รายการกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างการเคหะแห่งชาติกับบริษัทร่วมจะตัดบัญชีเท่าที่การเคหะแห่งชาติมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมนั้น รายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงก็จะตัดบัญชีในทำนองเดียวกัน เว้นแต่รายการนั้นมีหลักฐานว่าสินทรัพย์ที่โอนระหว่างกันเกิดการด้อยค่า

บริษัทร่วมจะเปลี่ยนนโยบายการบัญชีเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของการเคหะแห่งชาติกำไรและขาดทุนของเงินลงทุนจากการลดสัดส่วนในบริษัทร่วมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในบริษัทร่วมแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีราคาทุน

รายชื่อของบริษัทร่วมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 7.9

2.4 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

รายการต่าง ๆ ในงบการเงินของการเคหะแห่งชาติวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินบาท

การเคหะแห่งชาติแปลงค่ารายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศให้เป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ ที่เกิดรายการ และแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศให้เป็นเงินบาท โดยใช้ อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศ ได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

2.5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสดที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียน

2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้า รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ หมายถึง ผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

การเคหะแห่งชาติได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการบัญชีและการเงินของรัฐบาล พ.ศ. 2548 ประกาศ ณ วันที่ 27 ตุลาคม 2548 กำหนดให้ตั้งสำรองหนี้สูญสำหรับลูกหนี้ที่มีใช้ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจที่มีหนี้ค้างเกินกว่าหนึ่งปี ให้ตั้งสำรองหนี้สูญเต็มจำนวน แต่ถ้าไม่เกินหนึ่งปีให้ตั้งตามเกณฑ์ที่คณะกรรมการรัฐวิสาหกิจกำหนด ดังนี้

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

สำหรับลูกหนี้ค่าเช่าซื้อค้างชำระไม่มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เนื่องจากลูกหนี้ดังกล่าวยังมีได้มีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินที่เช่าซื้อ ถ้าลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ การเคหะแห่งชาติสามารถยึดบ้านและที่ดินดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไป จึงไม่เกิดหนี้สูญ

2.7 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือ แสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้านคำนวณโดยใช้วิธีเฉพาะเจาะจง ต้นทุนของการซื้อ ประกอบด้วย ราคาซื้อ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินค้านั้น ต้นทุนของโครงการเช่าซื้อหรือโอนและงานระหว่างก่อสร้างโครงการ ประกอบด้วย ค่าวัสดุ ค่าแรงทางตรง ค่าใช้จ่ายอื่นทางตรง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าเสียหายในการผลิตซึ่งปันส่วนตามเกณฑ์การดำเนินงานตามปกติ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ประเมินการจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นเป็นสินค้าสำเร็จรูปรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย การเคหะแห่งชาติบันทึกบัญชีค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าเก่า ล้าสมัย หรือเสื่อมคุณภาพ เท่าที่จำเป็น

สินค้านคงเหลือของการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วย

2.7.1 สินค้าสำเร็จรูปหรือโอน เป็นบ้านพร้อมที่ดิน แพลต อาคารชุด ร้านค้าและอาคารพาณิชย์ แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนเป็นราคา ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จรวมดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมที่ใช้เพื่อก่อสร้างโครงการ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้าสำเร็จรูปหรือโอนมีดังนี้

(1) โครงการเคหะชุมชนที่มีการประกาศให้ส่วนลดพิเศษ เพื่อแก้ไขปัญหาด้านการขาย ใช้ราคาขายตามประกาศของโครงการเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

(2) โครงการเคหะชุมชนที่ไม่ได้ประกาศให้ส่วนลดพิเศษ ซึ่งยังคงขายได้โดยต่อเนื่องตามราคาที่เคยประกาศขายเดิม กำหนดใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

(3) โครงการปรับปรุงชุมชน (จัดหาที่อยู่อาศัยใหม่) ใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ เนื่องจากเป็นราคาที่สอดคล้องกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและเป็นโครงการที่รัฐให้เงินอุดหนุนเพื่อช่วยเหลือผู้ได้รับความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยกรณีเร่งด่วน

(4) โครงการบ้านเอื้ออาทร ใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งเป็นโครงการที่รัฐให้เงินอุดหนุนเพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย

2.7.2 งานระหว่างก่อสร้างโครงการ แสดงมูลค่าตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการ หักด้วยเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล (ถ้ามี) และเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจะโอนเป็นสินค้าสำเร็จรูปหรือโอน

2.7.3 งานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่ชะลอการก่อสร้าง จะแสดงไว้เป็นงานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนาในส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

2.8 เงินลงทุน

การเคหะแห่งชาติจัดประเภทเงินลงทุนที่นอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็น 4 ประเภท คือ

1. เงินลงทุนเพื่อค้า 2. เงินลงทุนที่ถือไว้จนครบกำหนด 3. เงินลงทุนเพื่อขาย และ 4. เงินลงทุนทั่วไป

การจัดประเภทขึ้นอยู่กับจุดมุ่งหมายขณะลงทุน ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้กำหนดการจัดประเภทที่เหมาะสมสำหรับเงินลงทุน ณ เวลาลงทุนและทบทวนการจัดประเภทเป็นระยะ

(1) เงินลงทุนเพื่อค้า คือ เงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหากำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้นไม่เกิน 3 เดือน นับแต่เวลาที่ลงทุน และแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน

(2) เงินลงทุนที่ถือไว้จนครบกำหนด คือ เงินลงทุนที่มีกำหนดเวลาและผู้บริหารตั้งใจแน่วแน่และมีความสามารถถือไว้จนครบกำหนดได้แสดงรวมไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เว้นแต่จะครบกำหนดภายใน 12 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานก็จะแสดงไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน

(3) เงินลงทุนเพื่อขาย คือ เงินลงทุนที่จะถือไว้โดยไม่ระบุช่วงเวลาและอาจขายเพื่อเสริมสภาพคล่องหรือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลง ได้แสดงรวมไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เว้นแต่กรณีที่ฝ่ายบริหารแสดงเจตจำนงที่จะถือไว้ในช่วงเวลาน้อยกว่า 12 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ก็จะแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียนหรือเว้นแต่กรณีที่ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นที่ต้องขายเพื่อเพิ่มเงินทุนดำเนินงาน จึงจะแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน

(4) เงินลงทุนทั่วไป คือ เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ

เงินลงทุนทั้ง 4 ประเภทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการทำรายการ

เงินลงทุนเพื่อค้าและเงินลงทุนเพื่อขาย วัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนวัดตามราคาเสนอซื้อที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน โดยอ้างอิงราคาเสนอซื้อล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เงินลงทุนที่จะถือไว้จนครบกำหนดวัดมูลค่าภายหลังการได้มาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หักด้วยค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า

เงินลงทุนทั่วไป แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า

การเคหะแห่งชาติจะทดสอบค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน การเคหะแห่งชาติจะบันทึกรายการขาดทุนจากค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเป็นค่าใช้จ่าย

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุน

2.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และที่ดินที่ยังไม่ได้กำหนดวัตถุประสงค์ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่มีการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรงเพื่อปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ โดยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 การเคหะแห่งชาติได้มีการแยกส่วนประกอบที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เป็นอาคารให้เช่าแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์ และมีการกำหนดอายุการให้ประโยชน์ใหม่ ดังนี้

<u>ประเภทสินทรัพย์</u>	<u>อายุการให้ประโยชน์</u> (ปี)	<u>อัตราร้อยละ</u>
อาคารให้เช่า	10, 15, 20 และ 40	10, 6.67, 5 และ 2.5

การรวมรายการจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายการจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะตัดมูลค่าตามบัญชีของขึ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก หากเข้าเกณฑ์ ดังนี้ 1. มีอายุการใช้งานมากกว่า 1 ปี 2. มีมูลค่าต่อขึ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าต้นทุนสินทรัพย์หลัก และ 3. มีมูลค่าเปลี่ยนแปลงเกินกว่า 50,000.00 บาท ต่อหน่วย สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ การเคหะแห่งชาติจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

การเคหะแห่งชาติใช้วิธีราคาทุนในการวัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 7.11

2.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ วัดมูลค่าด้วยราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสม โดยที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่การเคหะแห่งชาติ และต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนประกอบที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก หากเข้าเกณฑ์ ดังนี้ 1. มีอายุการใช้งานมากกว่า 1 ปี 2. มีมูลค่าต่อขึ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าต้นทุนสินทรัพย์หลัก และ 3. มีมูลค่าเปลี่ยนแปลงเกินกว่า 50,000.00 บาท ต่อหน่วย สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ การเคหะแห่งชาติจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา คำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ โดยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 การเคหะแห่งชาติได้มีการแยกส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์ และมีการกำหนดอายุการให้ประโยชน์ใหม่ ดังนี้

<u>ประเภทสินทรัพย์</u>	<u>อายุการให้ประโยชน์</u> (ปี)	<u>อัตราร้อยละ</u>
อาคารสำนักงาน ศูนย์ชุมชนเอื้ออาทร	10, 15, 20 และ 40	10, 6.67, 5 และ 2.5
โรงบำบัดน้ำเสีย	33	3
โรงเก็บพัสตุ	20	5
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ บ่อบาดาล	5	20
เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ เครื่องมือเครื่องใช้	5	20

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มีมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนอื่นสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

2.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย

2.11.1 ค่าจัดซื้อลิขสิทธิ์ (Licenses) SAP ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของงานพัฒนาระบบบริหารบัญชีการเงินและงบประมาณ ระบบ ERP (Enterprise Resource Planning) เพื่อให้เพียงพอต่อจำนวนผู้ใช้งานและงานที่เพิ่มขึ้น เป็นระบบสารสนเทศแบบผสมผสานใช้จัดการทรัพยากรภายในองค์กรเพื่อตอบสนองความต้องการที่จะเชื่อมโยงข้อมูลในการปฏิบัติงานทุกส่วนในองค์กรไว้ด้วยกัน ตัดจำหน่ายภายใน 5 ปี

2.11.2 ค่างานพัฒนาระบบงานบริการลูกค้าออนไลน์ ระบบ M - Service เป็นระบบที่ให้บริการเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าและเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการ ตัดจำหน่ายภายใน 5 ปี

2.11.3 ค่างานพัฒนาระบบเครือข่ายหลักและระบบรักษาความปลอดภัยด้านเครือข่ายและข้อมูล เป็นระบบรักษาความปลอดภัยขั้นพื้นฐานจนถึงขั้นสูงสุด เพื่อความปลอดภัยของข้อมูลขององค์กรและลูกค้าผู้ใช้บริการ ตัดจำหน่ายภายใน 5 ปี

2.11.4 ค่างานพัฒนาระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน ระบบ GRC (Governance, Risk and Compliance) เป็นระบบสารสนเทศที่สนับสนุนการรายงานความเสี่ยงและการควบคุมภายใน ตัดจำหน่ายภายใน 5 ปี

2.11.5 ค่างานพัฒนาระบบสารสนเทศเพื่องานออกแบบและก่อสร้าง ระบบ DCIS (Design and Construction Information System) เป็นระบบสารสนเทศสำหรับการออกแบบอาคารแบบ 3 มิติ ที่เรียกว่าการโมเดลรายละเอียดอาคาร สามารถเชื่อมต่อและสนับสนุนการทำงานด้านการออกแบบและก่อสร้างได้อย่างเป็นระบบ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานขององค์กร ตัดจำหน่ายภายใน 5 ปี

2.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจต่ำกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้

Lab

สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน นอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.13 สัญญาเช่าระยะยาว

- กรณีเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

- กรณีเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของการเคหะแห่งชาติซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลากการให้เช่า

2.14 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้นในเวลาต่อมา เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่ระบุในสัญญา

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินบางส่วนหรือทั้งหมด ค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อการเคหะแห่งชาติไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.15 ผลประโยชน์พนักงาน

2.15.1 ผลประโยชน์ระยะสั้น - วันลาพักผ่อนประจำปี

การเคหะแห่งชาติ มีนโยบายให้สิทธิพนักงานในการลาพักผ่อนประจำปีโดยได้รับค่าตอบแทนที่สะสมได้แต่ไม่เป็นสิทธิขาด และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายและหนี้สินเมื่อพนักงานให้บริการสำหรับสิทธิที่พนักงานยังไม่ได้ใช้สะสมอยู่และคาดว่าจะได้ใช้ในอนาคต

2.15.2 ผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน

ผลประโยชน์พนักงาน ประกอบด้วยผลประโยชน์หลังออกจากงานทั้งที่เป็นโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์ โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่การเคหะแห่งชาติ จ่ายเงินสมทบให้กับกิจการที่แยกต่างหาก และไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมาย หรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่จะต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้ว หากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในงวดปัจจุบันและงวดก่อน โครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหนึ่งหรือหลายปัจจัย เช่น อายุ อายุการทำงาน และค่าตอบแทน เป็นต้น

โครงการสมทบเงิน

การเคหะแห่งชาติ มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งจดทะเบียนแล้ว เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2538 และบริหารจัดการโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - พรินซิเพิล จำกัด โดยการเคหะแห่งชาติจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 9, 10 และ 11 ของเงินเดือนพนักงานที่เป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ที่มีอายุงาน 1 - 10 ปี, 11 - 20 ปี และมากกว่า 20 ปีขึ้นไป ตามลำดับ พนักงานจะจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 2 - 15 ของค่าจ้าง ซึ่งพนักงานจะได้รับประโยชน์ดังกล่าวตามข้อบังคับของกองทุน

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพจัดเป็นโครงการสมทบเงิน จำนวนเงินที่การเคหะแห่งชาติจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน จะรับรู้เป็นค่าตอบแทนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อถึงกำหนดชำระ

โครงการผลประโยชน์

การจ่ายค่าชดเชยและค่าตอบแทนความชอบในการทำงานให้กับพนักงานที่พ้นจากตำแหน่งเนื่องจากเกษียณอายุ ตามประกาศคณะกรรมการแรงงานรัฐวิสาหกิจสัมพันธ์ เรื่อง มาตรฐานขั้นต่ำของสภาพการจ้างในรัฐวิสาหกิจ และระเบียบการเคหะแห่งชาติว่าด้วยการจ่ายค่าชดเชยและค่าตอบแทนความชอบในการทำงาน พ.ศ. 2545 จัดเป็นโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงานเนื่องจากการเกษียณอายุของพนักงานการเคหะแห่งชาติ

การประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานคำนวณโดยการเคหะแห่งชาติ ซึ่งใช้วิธีการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ด้วยวิธีการคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งเป็นประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล และวันครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระเงินชดเชย

การเคหะแห่งชาติรับรู้ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานประเภทโครงการผลประโยชน์ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิจากต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ และมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โครงการ และรับรู้ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์เป็นค่าตอบแทนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับหนี้สินผลประโยชน์หลังออกจากงานเกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดรายการ

2.16 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สิน จะรับรู้ก็ต่อเมื่อการเคหะแห่งชาติมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้กิจการต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และตามประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มิภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กิจการกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทุกประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

นพ

2.17 การอุดหนุนจากรัฐบาล

การเคหะแห่งชาติจะรับรู้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลเมื่อมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า การเคหะแห่งชาติจะปฏิบัติตามเงื่อนไขของเงินอุดหนุนที่กำหนดไว้ และการเคหะแห่งชาติจะได้รับเงินอุดหนุนนั้น

เงินอุดหนุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจะแบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

2.17.1 เงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์

การเคหะแห่งชาติจะรับรู้รายการและแสดงเงินอุดหนุนประเภทที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ ดังนี้

- สำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้เป็นรายได้รอการรับรู้ในหนี้สินไม่หมุนเวียน และจะบันทึกเป็นรายได้ตลอดอายุของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องนั้นโดยแสดงเป็นรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ หรือ

- สำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อก่อสร้างโครงการที่เป็นสินค้างเหลือจะรับรู้เป็นรายได้รอการรับรู้และจะบันทึกหักจากมูลค่าของต้นทุนสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

2.17.2 เงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้

การเคหะแห่งชาติจะรับรู้เงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ในกำไรหรือขาดทุนโดยแสดงเป็นรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

2.18 การรับรู้รายได้

2.18.1 รายได้จากการขาย รับรู้เป็นรายได้ ดังนี้

(1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รับรู้เมื่อโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญในความเป็นเจ้าของในสินค้าให้กับผู้ซื้อ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ

(2) ดอกเบี้ยรับจากการขายโดยให้เช่าซื้อ บันทึกไว้เป็นรายได้รอโอนแสดงหักจากลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้นวันที่ผิดนัดค้างชำระค้างงวดเกินกว่า 3 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

2.18.2 รายได้ค่าเช่า รับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้นวันที่ผิดนัดค้างชำระค้างงวดเกินกว่า 6 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

2.18.3 รายได้ที่ได้รับจากงานให้บริการก่อสร้างตามสัญญาโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น จะมี การรับรู้รายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามผลงานก่อสร้างที่ทำเสร็จในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น โดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่ทำเสร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญา ในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง

2.18.4 รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

2.19 ดอกเบี้ยเงินกู้

ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้างโครงการบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของโครงการจนกว่าโครงการจะแล้วเสร็จ ทั้งนี้รวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้ในการจัดซื้อที่ดินเฉพาะส่วนที่ใช้ในโครงการระหว่างก่อสร้างด้วย

ค.บ.

3. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของการเคหะแห่งชาติย่อมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรมอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของการเคหะแห่งชาติจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ รายละเอียดปัจจัยความเสี่ยงทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ มีดังต่อไปนี้

3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

การเคหะแห่งชาติไม่มีความเสี่ยงที่เป็นนัยสำคัญจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติดำเนินงานในประเทศโดยมีสกุลเงินหลักเป็นบาท อย่างไรก็ตามการเคหะแห่งชาติมีรายการธุรกรรมที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ได้แก่ เงินกู้ยืมจากต่างประเทศเป็นเหรียญสหรัฐอเมริกา โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 ไม่มียอดคงเหลือ เนื่องจากได้จ่ายชำระเงินกู้ครบแล้ว

3.1.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนั้นเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยอันจะมีผลทำให้เกิดความผันผวนต่อรายได้และต้นทุนของการเคหะแห่งชาติทั้งในปีปัจจุบันและในอนาคต การเคหะแห่งชาติไม่มีเครื่องมือเพื่อป้องกันความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามการเคหะชาติมีนโยบายในการจัดการความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยโดยการทบทวนอัตราดอกเบี้ยการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าให้สอดคล้องกับตลาดและต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้น

3.1.3 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อกำหนดในการให้สินเชื่อซึ่งจะทำให้เกิดความเสียหายทางการเงินแก่การเคหะแห่งชาติ ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติได้มีการบริหารความเสี่ยงโดยมีนโยบายการติดตามทวงหนี้อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้การเคหะชาติมีนโยบายบริหารความเสี่ยงสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าซื้อ โดยถ้าลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้การเคหะแห่งชาติสามารถยึดบ้านและที่ดินดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไป

จำนวนเงินสูงสุดที่การเคหะแห่งชาติอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ตามที่แสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน

3.1.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินอำนาจความสะดวกในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารเงินของการเคหะแห่งชาติได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้เนื่องจากลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของการเคหะชาติมีพลวัตเปลี่ยนแปลงได้ นอกจากนี้การเคหะชาติยังได้รับแหล่งเงินทุนจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อสนับสนุนกิจกรรมของการเคหะชาติให้ดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง

3.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง ราคาตลาดในตลาดซื้อขายคล่อง เป็นหลักฐานที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม หากการเคหะแห่งชาติไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อหรือเสนอขายในปัจจุบันได้ การเคหะแห่งชาติอาจใช้ราคาซื้อขายล่าสุดเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจไม่เปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญนับจากวันที่มีการซื้อขายครั้งล่าสุดจนถึงวันที่วัดมูลค่า

สำหรับเครื่องมือทางการเงินที่ไม่สามารถหาราคาตลาดได้ หรือเครื่องมือทางการเงินที่มีราคาตลาดรองรับ แต่ตลาดนั้นไม่มีคุณสมบัติพอที่จะเป็นตลาดซื้อขายคล่อง เช่น ความเคลื่อนไหวของราคาตลาดเกิดขึ้นไม่บ่อยหรือ ปริมาณการซื้อขายในตลาดมีน้อยเมื่อเทียบกับปริมาณของเครื่องมือทางการเงินที่กำลังวัดมูลค่าอยู่ ทำให้ไม่สามารถใช้ราคาตลาดเป็นตัวแทนที่เชื่อถือได้ของมูลค่ายุติธรรม การเคหะแห่งชาติต้องประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวโดยใช้วิธีวัดมูลค่าซึ่งให้ผลประมาณการที่น่าเชื่อถือและสมเหตุสมผล เช่น ใช้วิธีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมที่ใช้กันโดยทั่วไปในตลาดการเงิน รวมถึงการอ้างอิงราคาตลาดในปัจจุบันของเครื่องมือทางการเงินอื่นที่เหมือนกันหรือคล้ายคลึงกันกับเครื่องมือทางการเงินที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ หรือใช้แบบจำลองในการตีราคาสิทธิเลือกและการวิเคราะห์กระแสเงินสด ในการนำการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลดมาประยุกต์ใช้ การเคหะแห่งชาติ ต้องใช้อัตราคิดลดที่เทียบเท่ากับอัตราผลตอบแทนของเครื่องมือทางการเงินที่มีเงื่อนไข ลักษณะ ระยะเวลาที่เหลือนอยู่ ความน่าเชื่อถือของลูกหนี้และสกุลเงินที่เหมือนกับเครื่องมือทางการเงินมาพิจารณา

4. ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่องและอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

การเคหะแห่งชาติมีการประมาณการทางบัญชี และใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

(ก) ค่าเผื่อสินค้ายัดคืน และสำรองสินค้าซื้อคืน ประกอบด้วย

(1) การเคหะแห่งชาติรับรู้ค่าเผื่อสินค้ายัดคืนโดยแสดงหักจากลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ โดยประมาณจากข้อมูลเหตุการณ์ในอดีตและดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

(2) การเคหะแห่งชาติตั้งสำรองสินค้าซื้อคืนแสดงรวมในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีข้อตกลงกับสถาบันการเงินในการค้ำประกันหนี้ของผู้ซื้อบ้านเป็นระยะเวลา 5 ปี หรือจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า หรือซื้อคืนลูกหนี้จากธนาคาร โดยประมาณการจากข้อมูลสถิติการซื้อคืนที่ผ่านมาและยกเลิกการตั้งประมาณการเมื่อโอนขายลูกหนี้ให้สถาบันการเงินครบ 6 ปี ไปแล้ว เนื่องจากมีการซื้อคืนในจำนวนที่น้อยมาก ซึ่งไม่มีนัยสำคัญ

การประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในปัจจุบัน ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการและตั้งข้อสมมติฐานไว้

(ข) ภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลดการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพัน

การเคหะแห่งชาติได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม การเคหะแห่งชาติพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตร รัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับ ระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์พนักงานที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักอื่น ๆ สำหรับภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์พนักงานอ้างอิงกับสถานการณ์ ปัจจุบันในตลาด ข้อมูลเพิ่มเติมเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7.27

(ค) ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือสินทรัพย์

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทำการทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือใหม่ หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น หรืออย่างน้อยปีละครั้งทุกสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติในการบริหารทุนของการเคหะแห่งชาตินั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถ ในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของการเคหะแห่งชาติ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสีย และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้าง ของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน กรณีมีกำไรจากการดำเนินงานการเคหะแห่งชาติต้องนำส่งเงินให้รัฐบาล ตามที่กระทรวงการคลังกำหนด

6. การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

การเคหะแห่งชาติมีการประมาณการทางบัญชี ซึ่งมีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่องและอยู่บนพื้นฐาน ของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ รวมถึงการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ในขณะนั้น

จากเดิมการเคหะแห่งชาติมีการประมาณการค่าเผื่อการซื้อคืนลูกหนี้กรณีการโอนขายลูกหนี้โครงการ บ้านเอื้ออาทรให้สถาบันการเงิน ซึ่งการเคหะแห่งชาติมีภาระค่าประกันการซื้อคืนลูกหนี้จากธนาคาร หากลูกค้าย้ายชำระ เกิน 3 งวด ซึ่งยังมีความเสี่ยงจากการดำเนินงาน จึงมีการตั้งประมาณการค่าเผื่อซื้อคืนลูกหนี้จากธนาคาร โดยประมาณการ จากข้อมูลเหตุการณ์ในอดีตและมีการทบทวนการประมาณการอย่างต่อเนื่อง โดยมีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเผื่อซื้อคืน ให้สอดคล้องกับข้อมูลการซื้อคืนลูกหนี้จากธนาคารที่เปลี่ยนแปลงไป และยกเลิกการตั้งประมาณการเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ ให้ลูกค้าย หรือซื้อคืนลูกหนี้จากธนาคาร

จากข้อมูลการซื้อคืนลูกหนี้จากธนาคารตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงปีงบประมาณ 2557 พบว่า ลูกหนี้ที่โอนขาย ให้สถาบันการเงินหลังครบ 6 ปีไปแล้ว นับตั้งแต่ปีที่ 7 เป็นต้นไป มีการซื้อคืนคิดเป็นร้อยละประมาณ 0.46 ซึ่งถือว่าเป็น จำนวนน้อยมาก แสดงให้เห็นว่าลูกค้ายมีวินัยและมีความมั่นคงทางการเงิน จึงเชื่อมั่นว่าลูกค้ายจะไม่ค้างชำระค่าเช่าซื้อ จนทำให้ถูกซื้อคืน การเคหะแห่งชาติจึงปรับหลักเกณฑ์การตั้งประมาณการค่าเผื่อซื้อคืน โดยตั้งประมาณการค่าเผื่อซื้อคืน สำหรับลูกหนี้ที่โอนขายให้สถาบันการเงินตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 6 และยกเลิกการตั้งประมาณการเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าย หรือซื้อคืนลูกหนี้จากธนาคาร หรือเมื่อโอนขายลูกหนี้ให้สถาบันการเงินหลังครบ 6 ปี ไปแล้ว นับตั้งแต่ปีที่ 7 เป็นต้นไป เริ่มใช้ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 โดยใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ผลกระทบจากการปรับเกณฑ์การประมาณการตั้งค่าเผื่อการซื้อคืนลูกหนี้มาถือปฏิบัติโดยใช้วิธีเปลี่ยนทันที เป็นต้นไป มีผลกระทบต่องบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 จำนวน 114.20 ล้านบาท โดยทำให้ หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นลดลงและรายได้อื่นเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนเดียวกัน ซึ่งแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 7.28 และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7.34

กบ

7. ข้อมูลเพิ่มเติม

7.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
เงินสดย่อย	7.91	7.96
เงินสด :		
การเคหะแห่งชาติ	0.47	0.71
เงินฝากธนาคาร :		
การเคหะแห่งชาติ		
ประเภทกระแสรายวัน	285.73	305.14
ประเภทออมทรัพย์	1,671.36	2,526.22
รวม	1,957.09	2,831.36
กองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร		
ประเภทออมทรัพย์	4.74	0.68
รวมเงินฝากธนาคาร	1,961.83	2,832.04
รวม	1,970.21	2,840.71

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ไม่มีภาระผูกพันหรือการค้ำประกันใด มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 - 2.50 ต่อปี (ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.13 - 2.50 ต่อปี)

7.2 เงินลงทุนชั่วคราว

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
เงินฝากประจำ 6 - 12 เดือน	265.28	247.07
รวม	265.28	247.07

5/5

	หน่วย : ล้านบาท				
	งบการเงินที่แสดง				
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ยอดยกมา	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ		
1 ต.ค. 58			30 ก.ย. 59	30 ก.ย. 58	
เงินฝากประจำ 9 เดือน	0.20	-	-	0.20	0.20
เงินฝากประจำ 12 เดือน	246.87	18.21	-	265.08	246.87
รวม	247.07	18.21	-	265.28	247.07

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เงินฝากประจำ 6 - 12 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 1.60 - 1.90 ต่อปี (ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 2.13 - 2.90 ต่อปี)

7.3 ลูกหนี้การค้า

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อ	117.27	115.20
ลูกหนี้ค่าเช่า	62.11	71.49
ลูกหนี้ประนอมหนี้	1.67	1.80
ลูกหนี้ค่าน้ำค่างชำระ	30.22	30.81
ลูกหนี้การค้าอื่น	4.43	6.45
ลูกหนี้โครงการราชภัฏ	19.62	21.79
รวมลูกหนี้การค้า	235.32	247.54
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(82.09)	(94.40)
คงเหลือลูกหนี้การค้า - สุทธิ	153.23	153.14

7.3.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 82.09 ล้านบาท และ จำนวน 94.40 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ค่าเช่า	49.49	60.48
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ประนอมหนี้	0.30	0.45
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ค่าน้ำค่างชำระ	29.05	29.72
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้การค้าอื่น	3.25	3.75
รวม	82.09	94.40

7.3.2 ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ไม่เกิน 3 เดือน	77.24	70.84
4 - 6 เดือน	9.95	10.21
7 - 12 เดือน	12.44	7.42
เกินกว่า 12 เดือน	135.69	159.07
	235.32	247.54
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(82.09)	(94.40)
รวม	153.23	153.14

7.3.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ลูกหนี้โครงการราชภัฏ จำนวน 19.62 ล้านบาท ในจำนวนนี้ การเคหะแห่งชาติ ได้จ่ายเงินชำระหนี้ให้กับธนาคารแทนมหาวิทยาลัยราชภัฏศรีสะเกษ จำนวน 67 ครั้ง ตั้งแต่เดือน เมษายน 2549 - มกราคม 2556 เป็นเงิน 18.95 ล้านบาท ยังไม่รวมดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งมหาวิทยาลัยราชภัฏศรีสะเกษ แจ้งความประสงค์ขอผ่อนชำระเป็นรายเดือน ตามหนังสือ ที่ ศธ 0572/2431 ลงวันที่ 5 ตุลาคม 2558 และตามหนังสือ ที่ พม 5105/1468 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2558 การเคหะแห่งชาติได้แจ้งรายละเอียดการผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย โดยให้ผ่อนชำระ จำนวน 74 งวด ตั้งแต่เดือน ธันวาคม 2558 - มกราคม 2565 ต่อมามหาวิทยาลัยได้ขอเปลี่ยนการผ่อนชำระเป็น จำนวน 83 งวด ตั้งแต่ ธันวาคม 2558 - ตุลาคม 2565 ตามหนังสือ ที่ ศธ 0572/2349 ลงวันที่ 7 กันยายน 2559

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560 การเคหะแห่งชาติได้รับชำระคืนเงินต้นแล้ว จำนวน 0.39 ล้านบาท ดอกเบี้ยจำนวน 3.97 ล้านบาท รวมเป็นเงิน 4.36 ล้านบาท

7.4 ลูกหนี้อื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ลูกหนี้เงินยืมโดยตรง	56.30	77.60
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	5.03	7.66
เงินค้ำประกัน	265.12	272.56
ลูกหนี้ของกองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร	151.04	156.72
ลูกหนี้อื่น ๆ	15.49	63.66
รวมลูกหนี้อื่น	492.98	578.20
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(15.46)	(18.77)
รวม ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	477.52	559.43

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 เงินค้างรับ จำนวน 265.12 ล้านบาท และ จำนวน 272.56 ล้านบาท ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
รายได้เงินอุดหนุนค้างรับ	259.46	262.81
ดอกเบี้ยค้างรับ	5.95	9.75
ค่าเบี้ยประกันภัยค้างรับ	0.29	-
รายการปรับปรุงผิด	(0.58)	-
รวม	265.12	272.56

โดยในงวดบัญชีปี 2559 เป็นรายได้เงินอุดหนุนค้างรับของเงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคในชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในชุมชน จำนวน 252.18 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนค้างรับเพื่อชดเชยดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีมีวัตถุประสงค์เพื่อชดเชยดอกเบี้ยวงเงินเบิกเกินบัญชีที่ใช้สำหรับซื้อคั้นลูกหนี้โครงการบ้านเอื้ออาทรจากธนาคารกรณีค้างชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือน จำนวน 7.28 ล้านบาท

	หน่วย : ล้านบาท				
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดยกมา 1 ต.ค.58	ค้างรับ เพิ่ม/ รับรู้รายได้	รับเงิน อุดหนุน/ ระหว่างงวด	ยอดคงเหลือ	
				30 ก.ย.59	30 ก.ย.58
เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ	255.68	454.25	(457.75)	252.18	255.68
เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทร					
- ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี	7.13	86.84	(86.69)	7.28	7.13
รวม	262.81	541.09	(544.44)	259.46	262.81

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 ลูกหนี้ของกองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร จำนวน 151.04 ล้านบาท และ จำนวน 156.72 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินที่กองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคารให้กองทุนสวัสดิการการเคหะแห่งชาติกู้ยืมเงินตามมติที่ประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2551 วันที่ 17 พฤษภาคม 2555 และวันที่ 10 มกราคม 2556 จำนวน 160.00 ล้านบาท จำนวน 15.00 ล้านบาท และ จำนวน 40.00 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อนำไปให้พนักงานการเคหะแห่งชาติกู้ยืมเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและเพื่อนำไปช่วยเหลือพนักงานที่ประสบอุทกภัย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 ลูกหนี้อื่น ๆ จำนวน 15.49 ล้านบาท และ จำนวน 63.66 ล้านบาท ตามลำดับ มีส่วนหนึ่งเป็นลูกหนี้ บริษัท เจริญทอง (1982) จำกัด จำนวน 9.57 ล้านบาท เป็นกรณีการเคหะแห่งชาติ ฟ้องลูกหนี้ที่งานก่อสร้าง ศาลพิพากษาเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2546 ให้ลูกหนี้และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันร่วมกันชำระเงิน จำนวน 36.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2547 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงิน จำนวน 26.93 ล้านบาท แล้วส่วนที่เหลืออีก จำนวน 9.57 ล้านบาท คาดว่าจะไม่สามารถบังคับคดี ได้จึงได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวนแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 15.46 ล้านบาท และ จำนวน 18.77 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้อื่น ๆ ทั้งจำนวน

7.5 สินค้าคงเหลือ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
สินค้าสำเร็จรูปรอโอน		
สินค้าคงเหลือ - อาคาร	6,621.91	5,630.21
สินค้าคงเหลือ - ที่ดินโอนจากงานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา	1,642.34	-
ราคาทุน	8,264.25	5,630.21
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(37.93)	(36.85)
คงเหลือสินค้าสำเร็จรูปรอโอน - สุทธิ	8,226.32	5,593.36
งานระหว่างก่อสร้างโครงการ		
ที่ดิน	868.79	521.35
สิ่งก่อสร้าง	1,767.95	1,119.65
สาธารณูปโภค	78.05	57.88
ค่าดำเนินการ	231.96	189.27
ดอกเบี้ยเงินกู้	49.32	22.72
รวมงานระหว่างก่อสร้างโครงการ	2,996.07	1,910.87
รวม สินค้าคงเหลือ	11,222.39	7,504.23

7.5.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 สินค้าสำเร็จรูปรอโอน จำนวน 8,264.25 ล้านบาท และ จำนวน 5,630.21 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการเปิดจำหน่ายแล้วแต่ยังจำหน่ายไม่หมด จำนวน 5,371.45 ล้านบาท และปี 2558 จำนวน 3,073.76 ล้านบาท และอาคารเก่าที่ยึดคืนหรือซื้อคืนมารอการขายใหม่ จำนวน 2,892.80 ล้านบาท และปี 2558 จำนวน 2,556.45 ล้านบาท

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 7/2559 วันที่ 21 มิถุนายน 2559 ได้มีมติเห็นชอบแผนการขายทรัพย์สินรอกการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร (Sunk cost) จำนวน 23 แปลง โดยการเคหะแห่งชาติโอนงานระหว่างก่อสร้างรอกพัฒนาไปเป็นสินค้าคงเหลือในปีงบประมาณ 2559 ไว้เพื่อรอกขาย จำนวน 22 แปลง โดยมีมูลค่าต้นทุน จำนวน 1,642.34 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 7.14

7.5.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 ค่าเผื่อสินค้าลดลง จำนวน 37.93 ล้านบาท และจำนวน 36.85 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ยอดต้นงวด	36.85	78.15
บวก เพิ่มระหว่างงวด	26.10	0.48
หัก ลดระหว่างงวด	(25.02)	(41.78)
ยอดปลายงวด	37.93	36.85

การเคหะแห่งชาติได้รับรู้มูลค่าที่ลดลงของสินค้าคงเหลือให้เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดบัญชีปี 2559 จำนวน 26.10 ล้านบาท และปี 2558 จำนวน 0.48 ล้านบาท

7.5.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 งานระหว่างก่อสร้างโครงการ จำนวน 2,996.07 ล้านบาท มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายให้กับผู้ประกอบการงานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 722.24 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 7.18

7.6 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
วัสดุคงคลัง	0.65	0.69
ภาษีซื้อรอโอน	0.12	0.13
บัญชีพักด้านเดบิต	0.10	0.09
รวม	0.87	0.91

กมบ

7.7 เงินฝากธนาคารมีภาระผูกพัน

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ราคาตามบัญชีต้นงวด	500.00	500.00
ราคาตามบัญชีปลายงวด	500.00	500.00

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 เงินฝากธนาคารมีภาระผูกพัน จำนวน 500.00 ล้านบาท เป็นเงินฝากออมทรัพย์ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 500.00 ล้านบาท ที่การเคหะแห่งชาตินำไปดำรงเงินฝากไว้กับธนาคารตามข้อตกลง (MOU) โครงการเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการพนักงาน

การเคหะแห่งชาติได้ทำหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ขอเปลี่ยนแปลงข้อตกลง (MOU) โดยการเคหะแห่งชาติมีต้องดำรงเงินฝากไว้กับธนาคารตลอดระยะเวลาการให้กู้ ซึ่งธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) อยู่ระหว่างพิจารณายกเลิก (MOU) และได้แจ้งระงับการใช้วงเงินกู้เพื่อสวัสดิการ จำนวน 500.00 ล้านบาท ไว้ก่อนตั้งแต่วันที่ 19 กันยายน 2557 เป็นต้นไป และต่อมาธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) แจ้งตามหนังสือที่ รฐพ. 393/2560 ลงวันที่ 8 มีนาคม 2560 ซึ่งแจ้งว่า ข้อตกลงดังกล่าวมิใช่สัญญาค้ำประกันเงินกู้เป็นเพียงข้อตกลงที่ระบุหลักการเบื้องต้นในการให้สินเชื่อของธนาคารแก่พนักงานการเคหะแห่งชาติที่กู้เงินตามโครงการ ตามหนังสือที่ พม 5153/นต/967 ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2560 ฝ่ายกฎหมายของการเคหะแห่งชาติตีความว่าสัญญาค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าวมิใช่การนำเงินฝากของการเคหะแห่งชาติ มาเป็นหลักประกันเงินกู้แต่อย่างใด ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการนำเสนอผู้บริหารพิจารณา

7.8 เงินลงทุนเพื่อขาย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
เงินลงทุนในบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	30.00	30.00
บวก การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	9.30	13.50
รวม	39.30	43.50

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 เงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) จำนวน 30.00 ล้านบาท และจำนวน 30.00 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นหุ้นสามัญจำนวน 30 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท และการเคหะแห่งชาติได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวในปี 2559 จำนวน 9.30 ล้านบาท เพื่อให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด และรับรู้ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 4.20 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 7.31

Handwritten mark

7.9 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินที่แสดง			
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ณ วันที่ 1 ตุลาคม	9.80	9.80	9.80	9.80
ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน)	1.39	0.29	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	11.19	10.09	9.80	9.80

การเคหะแห่งชาติถือหุ้นของบริษัท จัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด (Community And Estate Management Co.,LTD) ทางตรง ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง การเคหะแห่งชาติมีอิทธิพลซึ่งเป็นสาระสำคัญในการดำเนินงาน โดยมีกรรมการทั้งหมด 3 คน จากกรรมการทั้งหมด 7 คน ในบริษัท จัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด ดังนั้นจึงถือว่าเป็นบริษัทร่วม

7.10 เงินลงทุนระยะยาวอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
เงินลงทุนในบริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด	10.00	10.00
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	(10.00)	(10.00)
รวม	-	-

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 เงินลงทุนระยะยาวอื่น จำนวน 10.00 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด ได้มาตามสัญญาตอบแทนการใช้สาธารณูปโภคในโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) ซึ่งได้รับเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นเงินจำนวน 10.00 ล้านบาท และการเคหะแห่งชาติได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวเต็มจำนวน เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมีผลการดำเนินงานขาดทุนมาโดยตลอด

20/10

7.11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				หน่วย : ล้านบาท
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน
	1 ต.ค. 58			30 ก.ย. 59	1 ต.ค. 58			30 ก.ย. 59	สุทธิ 30 ก.ย. 59
ที่ดิน-ที่ตั้งอาคารเช่า	1,613.69	13.33	(2.54)	1,624.48	-	-	-	-	1,624.48
อาคารเช่า	15,608.46	116.03	(26.62)	15,697.87	7,462.18	433.07	(4.21)	7,891.04	7,806.83
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	10.34	-	-	10.34	-	-	-	-	10.34
สินทรัพย์ระหว่างพัฒนา	0.48	-	(0.48)	-	-	-	-	-	-
ที่ดินจัดประโยชน์	543.77	15.71	(5.31)	554.17	-	-	-	-	554.17
รวม	17,776.74	145.07	(34.95)	17,886.86	7,462.18	433.07	(4.21)	7,891.04	9,995.82

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				หน่วย : ล้านบาท
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน
	1 ต.ค. 57			30 ก.ย. 58	1 ต.ค. 57			30 ก.ย. 58	สุทธิ 30 ก.ย. 58
ที่ดิน-ที่ตั้งอาคารเช่า	1,615.22	10.01	(11.54)	1,613.69	-	-	-	-	1,613.69
อาคารเช่า	15,421.45	285.14	(98.13)	15,608.46	7,027.68	451.92	(17.42)	7,462.18	8,146.28
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	153.94	1.47	(145.07)	10.34	-	-	-	-	10.34
สินทรัพย์ระหว่างพัฒนา	-	0.48	-	0.48	-	-	-	-	0.48
ที่ดินจัดประโยชน์	512.94	34.22	(3.39)	543.77	-	-	-	-	543.77
รวม	17,703.55	331.32	(258.13)	17,776.74	7,027.68	451.92	(17.42)	7,462.18	10,314.56

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 433.07 ล้านบาท และจำนวน 451.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ราคาตามบัญชีสุทธิ จำนวน 9,995.82 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม จำนวน 13,404.36 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประเมินโดยหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติ ที่มีความชำนาญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท
อาคารเช่า	9,756.41
อาคารเช่าระหว่างก่อสร้าง	10.34
ที่ดินจัดประโยชน์ที่ยังไม่ได้ระบุวัตถุประสงค์	3,637.61
รวม	13,404.36

(Handwritten mark)

7.12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

หน่วย : ล้านบาท

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				สุทธิ
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	
	1 ต.ค. 58			30 ก.ย. 59	1 ต.ค. 58			30 ก.ย. 59	
ที่ดิน	423.74	1.55	(0.86)	424.43	-	-	-	-	424.43
อาคารสำนักงาน	752.29	8.22	(33.46)	727.05	425.80	16.40	(17.51)	424.69	302.36
ศูนย์ชุมชน	1,905.40	21.95	-	1,927.35	315.39	64.76	-	380.15	1,547.20
โรงกำจัดน้ำเสีย	120.08	-	-	120.08	67.97	3.60	-	71.57	48.51
บ่อบาดาล	5.81	-	-	5.81	5.81	-	-	5.81	-
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ	81.78	-	-	81.78	81.78	-	-	81.78	-
เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์	757.38	40.22	(43.59)	754.01	694.19	27.78	(43.43)	678.54	75.47
ยานพาหนะ	56.75	2.24	(4.94)	54.05	55.96	0.67	(4.94)	51.69	2.36
สินทรัพย์ระหว่างพัฒนา	37.71	16.99	(15.26)	39.44	-	-	-	-	39.44
รวม	4,140.94	91.17	(98.11)	4,134.00	1,646.90	113.21	(65.88)	1,694.23	2,439.77

หน่วย : ล้านบาท

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				สุทธิ
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	
	1 ต.ค. 57			30 ก.ย. 58	1 ต.ค. 57			30 ก.ย. 58	
ที่ดิน	411.67	12.27	(0.20)	423.74	-	-	-	-	423.74
อาคารสำนักงาน	752.85	6.89	(7.45)	752.29	413.23	16.29	(3.72)	425.80	326.49
ศูนย์ชุมชน	1,802.17	103.23	-	1,905.40	252.06	63.33	-	315.39	1,590.01
โรงกำจัดน้ำเสีย	120.08	-	-	120.08	64.36	3.61	-	67.97	52.11
บ่อบาดาล	5.81	-	-	5.81	5.81	-	-	5.81	-
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ	81.78	-	-	81.78	81.78	-	-	81.78	-
เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์	784.45	23.26	(50.33)	757.38	714.05	30.11	(49.97)	694.19	63.19
ยานพาหนะ	77.04	-	(20.29)	56.75	75.22	0.97	(20.23)	55.96	0.79
สินทรัพย์ระหว่างพัฒนา	86.57	0.26	(49.12)	37.71	-	-	-	-	37.71
รวม	4,122.42	145.91	(127.39)	4,140.94	1,606.51	114.31	(73.92)	1,646.90	2,494.04

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นเนื่องจากการรับมอบอาคารศูนย์ชุมชนเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ และอีกส่วนหนึ่งเพิ่มขึ้นจากการโอนที่ดินและอาคารที่บันทึกบัญชีเป็นสินค้าคงเหลือมาใช้ในการดำเนินงานเป็นอาคารสำนักงานหรือบ้านพักพนักงาน ซึ่งเมื่อไม่ได้ใช้ประโยชน์แล้วจะบันทึกบัญชีลดที่ดินและอาคารนั้นโอนกลับไปเป็นสินค้าคงเหลือเพื่อการจำหน่ายต่อไป

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 ค่าเสื่อมราคาประจำงวด จำนวน 113.21 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย จำนวน 102.82 ล้านบาท โอนเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการ จำนวน 5.46 ล้านบาท และโอนเป็นอาคารเช่า จำนวน 4.93 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 ค่าเสื่อมราคาประจำงวด จำนวน 114.31 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย จำนวน 110.66 ล้านบาท และโอนเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการ จำนวน 3.65 ล้านบาท

7.13 ที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคต

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ที่ดินเพื่อทำโครงการ	3,915.18	3,956.35
ที่ดินที่มีภาระผูกพัน	145.72	146.11
รวม	4,060.90	4,102.46

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 ที่ดินที่มีภาระผูกพัน จำนวน 145.72 ล้านบาท และ จำนวน 146.11 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นที่ดินที่หน่วยงานหรือส่วนราชการขอความอนุเคราะห์ขอใช้พื้นที่ เช่น สนามกีฬา ตลาด ศูนย์ชุมชน บ่อบำบัดน้ำเสีย บ่อบำบัดน้ำจืด ซึ่งการเคหะแห่งชาติไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้

7.14 งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา		
- ค่าที่ดิน	5,968.81	7,653.56
- สิ่งก่อสร้าง	4,706.32	5,916.85
- สาธารณูปโภค	29.25	29.32
- ค่าดำเนินการ	343.10	405.18
- ดอกเบี้ยเงินกู้	345.60	476.21
รวม	11,393.08	14,481.12

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา จำนวน 11,393.08 ล้านบาท และ จำนวน 14,481.12 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นงานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรในส่วนที่ชะลอ การก่อสร้างซึ่งอยู่ระหว่างการเคหะแห่งชาติศึกษาเพื่อรอการพัฒนาและเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยรับโอนมาจากงานระหว่างก่อสร้างโครงการปกติ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายให้กับผู้ประกอบการ ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชี สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 801.04 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 7.18

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 7/2559 วันที่ 21 มิถุนายน 2559 ได้มีมติเห็นชอบ แผนการขายทรัพย์สินรอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร (Sunk cost) จำนวน 23 แปลง โดยการเคหะแห่งชาติ โอนงานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนาไปเป็นสินค้าคงเหลือในปีงบประมาณ 2559 ไว้เพื่อรอการขายจำนวน 22 แปลง โดยมีมูลค่าต้นทุน จำนวน 1,642.34 ล้านบาท เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะทางการเงินขององค์กรซึ่งทั้งหมดได้ผ่านการ พิจารณาจากคณะทำงานปฏิรูปสถานะทางการเงินของการเคหะแห่งชาติแล้วและมีความเห็นว่าศักยภาพยังไม่เพียงพอ ในการพัฒนาโครงการจึงเห็นควรจัดเป็นทรัพย์สินกลุ่มที่จะประกาศขาย สำหรับอีก 1 แปลง เป็นโครงการลำลูกกาซึ่งอยู่ ระหว่างดำเนินการสำรวจข้อมูลตลาด มูลค่าต้นทุน 544.37 ล้านบาท

7.15 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	หน่วย : ล้านบาท								
	ราคาทุน				ตัดจำหน่ายสะสม				สินทรัพย์
									ไม่มีตัวตนสุทธิ
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	
1 ต.ค. 58			30 ก.ย. 59	1 ต.ค. 58			30 ก.ย. 59	30 ก.ย. 59	
ค่าลิขสิทธิ์ SAP	29.45	-	-	29.45	2.45	5.89	-	8.34	21.11
ค่าพัฒนาฯ ระบบ M - Service	2.89	-	-	2.89	-	0.38	-	0.38	2.51
ค่าพัฒนาระบบรับแจ้งปัญหา	4.84	-	-	4.84	4.84	-	-	4.84	-
ค่าพัฒนาฯ ระบบ INTRANET	0.49	-	-	0.49	0.49	-	-	0.49	-
ค่าพัฒนาระบบเครือข่ายหลักฯ	-	9.80	-	9.80	-	1.31	-	1.31	8.49
ค่าพัฒนาฯ ระบบ GRC	-	5.89	-	5.89	-	0.10	-	0.10	5.79
ค่าพัฒนาฯ ระบบ DCIS	-	15.66	-	15.66	-	0.78	-	0.78	14.88
รวม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	37.67	31.35	-	69.02	7.78	8.46	-	16.24	52.78

	หน่วย : ล้านบาท								
	ราคาทุน				ตัดจำหน่ายสะสม				สินทรัพย์
									ไม่มีตัวตนสุทธิ
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	
1 ต.ค. 57			30 ก.ย. 58	1 ต.ค. 57			30 ก.ย. 58	30 ก.ย. 58	
ค่าลิขสิทธิ์ SAP	-	29.45	-	29.45	-	2.45	-	2.45	27.00
ค่าพัฒนาฯ ระบบ M - Service	-	2.89	-	2.89	-	-	-	-	2.89
ค่าพัฒนาระบบรับแจ้งปัญหา	-	4.84	-	4.84	-	4.84	-	4.84	-
ค่าพัฒนาฯ ระบบ INTRANET	-	0.49	-	0.49	-	0.49	-	0.49	-
รวม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	-	37.67	-	37.67	-	7.78	-	7.78	29.89

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 8.46 ล้านบาท และจำนวน 7.78 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน

2/5

7.16 ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ	11,445.82	12,193.11
หัก ค่าเผื่อสินค้ายึดคืน	(80.89)	(95.30)
ดอกเบียค่าเช่าซื้อรอโอน	(2,311.15)	(2,480.96)
รายได้ค่าดูแลชุมชนรอโอน	(4.77)	(12.55)
ค่าธรรมเนียมรอโอน	(20.65)	(16.87)
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	9,028.36	9,587.43
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	28.93	34.32
หัก ดอกเบียประนอมหนี้รอโอน	-	-
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	28.93	34.32
รวม ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	9,057.29	9,621.75

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ จำนวน 11,445.82 ล้านบาท และ จำนวน 12,193.11 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นลูกหนี้ที่การเคหะแห่งชาติไม่สามารถส่งต่อลูกค้าให้ธนาคารได้ เนื่องจากลูกค้าดังกล่าวไม่ผ่านการพิจารณาการให้สินเชื่อของธนาคาร การเคหะแห่งชาติจึงมีทางเลือกให้ลูกค้าที่มีความประสงค์ ต้องการมีบ้านสามารถทำสัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติและผ่อนชำระกับการเคหะแห่งชาติ โดยในปีที่ 1 - 2 คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.50 ต่อปี และ ในปีที่ 3 - 5 คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี ซึ่งการเคหะแห่งชาติจะ บันทึกบัญชีรายการบัญชี ณ วันที่ลูกค้าทำสัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ โดยตั้งเป็นลูกหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (เงินต้นรวมดอกเบี้ย) ทั้งจำนวนตลอดอายุสัญญา และจะทยอยรับรู้เป็นลูกหนี้การค้าเป็นรายงวด ซึ่งแสดงอยู่ใน บัญชีลูกหนี้การค้า ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 7.3

7.17 ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	91.80	171.41
รวม	91.80	171.41

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ จำนวน 91.80 ล้านบาท และ จำนวน 171.41 ล้านบาท ตามลำดับ เกิดจากการเคหะแห่งชาติรับจ้างดำเนินการสร้างอาคารที่พักอาศัยให้กับนักศึกษา ของสถาบันราชภัฏ ซึ่งสถาบันราชภัฏได้ตกลงว่าจ้างให้การเคหะแห่งชาติจัดทำและจัดหาเงินลงทุนโครงการ โดยสถาบันราชภัฏต้องจ่ายคืนเงินลงทุนพร้อมดอกเบี้ยให้การเคหะแห่งชาติ ทั้งนี้การจ่ายคืนเงินลงทุน

ให้ปฏิบัติตามรายการทางการเงินที่แนบท้ายสัญญาโดยจะเริ่มผ่อนชำระคืนเมื่อมีการส่งมอบงานโครงการให้ผู้ว่าจ้างตามสัญญา ซึ่งปัจจุบันการเคหะแห่งชาติส่งมอบงานให้สถาบันราชภัฏแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระเงินตามสัญญาจำนวน 12 โครงการ

7.18 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
รายได้นำส่งคลังรอโอน	40.23	28.07
เงินประกันผลงานรอนำส่งคลัง	26.03	14.41
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	12.18	12.18
เงินประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	(0.03)	0.45
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่าก่อสร้าง	1,523.28	1,135.77
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่าจัดจ้าง	0.52	0.52
รวม	<u>1,602.21</u>	<u>1,191.40</u>

7.18.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่าก่อสร้าง ตามสัญญาโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย จำนวน 1,523.28 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 1,135.77 ล้านบาท) ในจำนวนนี้เป็นเงินจ่ายล่วงหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 722.24 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 319.87 ล้านบาท) และส่วนที่ยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการ จำนวน 801.04 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 815.90 ล้านบาท)

7.18.2 เงินล่วงหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 722.24 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560 การเคหะแห่งชาติได้รับคืนเงินล่วงหน้าแล้ว จำนวน 398.58 ล้านบาท อยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดี จำนวน 153.22 ล้านบาท และรอหักจากการเบิกค่าก่อสร้างตามงวดงาน จำนวน 170.44 ล้านบาท

7.18.3 เงินล่วงหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่ยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการ จำนวน 801.04 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560 อยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องร้องคดี จำนวน 801.04 ล้านบาท

7.19 เงินเบิกเกินบัญชี

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
เงินเบิกเกินบัญชี ธนาคารอาคารสงเคราะห์	1,820.86	1,774.41
เงินเบิกเกินบัญชี ธนาคารออมสิน	288.67	288.28
รวม	<u>2,109.53</u>	<u>2,062.69</u>

20/5

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 เงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 2,109.53 ล้านบาท และจำนวน 2,062.69 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินเบิกเกินบัญชีที่รัฐบาลให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินจัดตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน 1,940.00 ล้านบาท และจำนวน 300.00 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งสิ้น จำนวน 2,240.00 ล้านบาท ตามมติ คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 จำนวน 300.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2550 จำนวน 480.00 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2554 จำนวน 1,460.00 ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้รับซื้อคืนอาคารโครงการ บ้านเอื้ออาทรและนำมาขายใหม่ในกรณีที่มีการขาดการชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือน โดยรัฐบาลเป็นผู้รับประกันภาระ ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น และการเคหะแห่งชาติจะขอตั้งงบประมาณชดเชยเป็นรายปีต่อไป ซึ่งอัตราดอกเบี้ยปี 2559 อยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 4.25 - 4.35 (ปี 2558 อัตราร้อยละ 4.25 - 4.50)

7.20 เจ้าหนี้อื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
เงินรับชำระล่วงหน้าค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ	39.07	41.30
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	139.33	149.98
โบนัสค้ำจ่าย	123.35	134.83
เงินนำส่งคลังค้ำจ่าย	444.50	546.00
รายได้เงินอุดหนุนรับล่วงหน้า	522.19	750.70
รายได้รับล่วงหน้าโครงการพิเศษ	27.12	44.72
รวม	1,295.56	1,667.53

7.20.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 โบนัสค้ำจ่าย จำนวน 123.35 ล้านบาท เป็นโบนัสค้ำจ่ายตั้งแต่ ปี 2549 ถึงปี 2558 จำนวน 62.62 ล้านบาท และโบนัสค้ำจ่ายปี 2559 จำนวน 60.73 ล้านบาท

7.20.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 เงินนำส่งคลังค้ำจ่าย จำนวน 444.50 ล้านบาท และ จำนวน 546.00 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ยอดต้นงวด	546.00	636.72
<u>บวก</u> สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลัง		
- จากการปรับปรุงปี 2556 เพิ่มเติม	-	0.28
- จากกำไรสุทธิประจำปี	253.50	191.00
<u>หัก</u> รายได้แผ่นดินนำส่งคลัง	(352.00)	(282.00)
- จากการปรับปรุงปี 2557 เพิ่มเติม	(3.00)	-
ยอดปลายงวด	444.50	546.00

ในงวดบัญชีปี 2559 การเคหะแห่งชาติได้สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลัง จำนวน 253.50 ล้านบาท เป็นการประมาณการโดยคำนวณในอัตราร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิปีก่อนหักโบนัสกรรมการและพนักงาน ประจำปี 2559 ซึ่งเป็นอัตราตามที่กระทรวงการคลังกำหนด

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560 การเคหะแห่งชาติได้นำส่งเป็นรายได้แผ่นดินแล้ว จำนวน 564.28 ล้านบาท

7.20.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 รายได้เงินอุดหนุนรับล่วงหน้า จำนวน 522.19 ล้านบาท และจำนวน 750.70 ล้านบาท ตามลำดับ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคในชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในชุมชน และชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายและประชาสัมพันธ์ โครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรที่สร้างตามนโยบายของรัฐบาล ซึ่งได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณประจำปี ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท				
	ยอดยกมา	บวก รับเงิน	หัก โอน	ยอดคงเหลือ	
	1 ต.ค. 58	อุดหนุน ระหว่างงวด	หัก โอน รับรู้ เป็นรายได้	30 ก.ย. 59	30 ก.ย. 58
เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ					
- เงินอุดหนุนโครงการฟื้นฟูชุมชนห้วยขวาง	1.58	-	1.45	0.13	1.58
- โครงการพัฒนาสภาพแวดล้อม	498.53	1,513.62	1,694.02	318.13	498.53
- เงินอุดหนุนค่าตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวง	-	55.00	18.09	36.91	-
- เงินอุดหนุนค่าใช้จ่ายเสริมสร้างความเข้มแข็งฯ	-	64.00	35.81	28.19	-
- เงินอุดหนุนฯ สำหรับผู้สูงอายุและยากไร้	12.79	-	11.96	0.83	12.79
- โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศ	147.22	(24.20)	111.95	11.07	147.22
- เงินอุดหนุนฯ การพัฒนาระบบสารสนเทศ	-	33.90	1.57	32.33	-
- เงินอุดหนุนฯ การวิจัยและพัฒนาที่อยู่อาศัย	-	22.32	4.66	17.66	-
- เงินอุดหนุนโครงการจัดทำแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัย	47.13	27.00	17.53	56.60	47.13
- เงินอุดหนุนค่าพัฒนาที่อยู่อาศัยตามโครงการขำคมนาคม	27.68	(10.00)	8.69	8.99	27.68
- เงินอุดหนุนศูนย์รายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	9.26	12.06	9.97	11.35	9.26
รวม	744.19	1,693.70	1,915.70	522.19	744.19
เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายบ้านเอื้ออาทร	6.51	15.75	22.26	-	6.51
รวมรายได้เงินอุดหนุนรับล่วงหน้าคงเหลือ	750.70	1,709.45	1,937.96	522.19	750.70

7.21 ดอกเบี้ยเงินกู้ค้างจ่าย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ภายในประเทศ	126.59	176.61
รวม	126.59	176.61

206

7.22 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย
หนี้สินรอตรวจสอบ (บัญชีพักด้านเครดิต)
รวม

หน่วย : ล้านบาท	
งบการเงินที่แสดง	
เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
2559	2558
6.04	5.56
7.08	4.06
13.12	9.62

7.23 เงินกู้ยืมระยะยาว

พันธบัตรเงินกู้การเคหะแห่งชาติ
เงินกู้ยืมจากธนาคาร
รวมเงินกู้ยืม
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี
พันธบัตรเงินกู้การเคหะแห่งชาติ
เงินกู้ยืมจากธนาคาร
รวม
คงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท	
งบการเงินที่แสดง	
เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
2559	2558
24,600.00	23,800.00
4,500.00	5,950.00
29,100.00	29,750.00
(3,000.00)	(6,500.00)
(3,400.00)	(2,800.00)
(6,400.00)	(9,300.00)
22,700.00	20,450.00

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งสิ้น จำนวน 29,100.00 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 6,400.00 ล้านบาท คงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 22,700.00 ล้านบาท มีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท											
ลำดับที่	เจ้าหนี้เงินกู้	สัญญาลงวันที่	วงเงินกู้	เงินกู้ยืมระยะยาวยกมา 1 ต.ค. 58	เพิ่ม(ลด)	เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งสิ้น 30 ก.ย. 59	เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	เงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ 30 ก.ย. 59	การชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	วันสิ้นสุดสัญญา/การค้ำประกัน
1	พันธบัตร	15 พ.ย. 50	1,000.00	1,000.00	(1,000.00)	-	-	-	ครั้งเดียว	5.1080% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (15 พ.ค., 15 พ.ย.)	15 พ.ย.58 กระทรวง การคลัง ค้ำประกัน
2	พันธบัตร	10 มี.ค. 51	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00	-	ครั้งเดียว	4.7500% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (10 มี.ค., 10 ก.ย.)	10 มี.ค. 60 กระทรวง การคลัง ค้ำประกัน

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ ที่	เจ้าหนี้ เงินกู้	สัญญา ลงวันที่	วงเงินกู้	เงินกู้ยืม ระยะยาว ยกมา 1 ต.ค. 58	เพิ่ม(ลด)	เงินกู้ยืม ระยะยาว ทั้งสิ้น 30 ก.ย. 59	เงินกู้ยืม ระยะยาว ที่ถึง กำหนด ชำระภายใน 1 ปี	เงินกู้ยืม ระยะยาว คงเหลือ 30 ก.ย. 59	การชำระคืน เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	วันสิ้นสุด สัญญา/ การ ค้าประกัน
3	พันธมิตร	11 เม.ย. 51	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	-	1,000.00	ครั้งเดียว	4.7500% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (11 เม.ย, 11 ต.ค.)	11 เม.ย. 61 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน
4	พันธมิตร	29 พ.ค. 51	1,000.00	1,000.00	(1,000.00)	-	-	-	ครั้งเดียว	4.9300% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (29 พ.ค., 29 พ.ย.)	29 พ.ค. 59 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน
5	พันธมิตร	17 พ.ย. 51	1,000.00	1,000.00	(1,000.00)	-	-	-	ครั้งเดียว	3.9800% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (17 พ.ค., 17พ.ย.)	17 พ.ย. 58 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน
6	พันธมิตร	17 พ.ย. 51	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	-	1,000.00	ครั้งเดียว	4.2000% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (17 พ.ค., 17 พ.ย.)	17 พ.ย. 61 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน
7	พันธมิตร	15 ม.ค. 56	300.00	300.00	-	300.00	-	300.00	ครั้งเดียว	3.4800% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (18 ม.ค., 18 ก.ค.)	18 ม.ค. 61 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน
8	พันธมิตร	15 ม.ค. 56	300.00	300.00	-	300.00	-	300.00	ครั้งเดียว	3.4800% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (18 ม.ค., 18 ก.ค.)	18 ม.ค. 61 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน
9	พันธมิตร	8 มี.ค. 56	1,000.00	1,000.00	(1,000.00)	-	-	-	ครั้งเดียว	3.0750% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (11 มี.ค., 11 ก.ย.)	11 มี.ค. 59 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน
10	พันธมิตร	28 พ.ค. 56	1,500.00	1,500.00	(1,500.00)	-	-	-	ครั้งเดียว	2.8500% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (29 พ.ค., 29 พ.ย.)	29 พ.ค. 59 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน
11	พันธมิตร	19 ก.ค. 56	3,000.00	3,000.00	-	3,000.00	-	3,000.00	ครั้งเดียว	3.7000% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (31 ม.ค., 31 ก.ค.)	31 ก.ค. 61 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน
12	พันธมิตร	15 ส.ค. 56	2,000.00	2,000.00	-	2,000.00	-	2,000.00	ครั้งเดียว	3.8425% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (19 ก.พ., 19 ส.ค.)	19 ส.ค. 61 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน
13	พันธมิตร	16 ส.ค. 56	2,000.00	2,000.00	-	2,000.00	2,000.00	-	ครั้งเดียว	3.6300% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (27 ก.พ., 27 ส.ค.)	27 ส.ค. 60 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน
14	พันธมิตร	30 ส.ค. 56	2,000.00	2,000.00	-	2,000.00	-	2,000.00	ครั้งเดียว	4.0300% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (4 มี.ค., 4 ก.ย.)	4 ก.ย. 61 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน
15	พันธมิตร	30 ก.ย. 56	1,000.00	1,000.00	(1,000.00)	-	-	-	ครั้งเดียว	3.4000% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (30 มี.ค., 30 ก.ย.)	30 ก.ย. 59 กระทรวง การคลัง ค้าประกัน

15

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ ที่	เจ้าหนี้ เงินกู้	สัญญา ลงวันที่	วงเงินกู้	เงินกู้ยืม ระยะยาว ยกมา 1 ต.ค. 58	เพิ่ม(ลด)	เงินกู้ยืม ระยะยาว ทั้งสิ้น 30 ก.ย. 59	เงินกู้ยืม ระยะยาว ที่ถึง กำหนด ชำระภายใน 1 ปี	เงินกู้ยืม ระยะยาว คงเหลือ 30 ก.ย. 59	การชำระคืน เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	วันสิ้นสุด สัญญา/ การ ค้ำประกัน
16	พันธบัตร	24 ก.ย. 58	2,200.00	2,200.00	-	2,200.00	-	2,200.00	ครั้งเดียว	2.1900% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (28 มี.ค., 28 ก.ค.)	28 มี.ค. 62 กระทรวง การคลัง ค้ำประกัน
17	พันธบัตร	24 ก.ย. 58	2,500.00	2,500.00	-	2,500.00	-	2,500.00	ครั้งเดียว	2.4400% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (28 มี.ค., 28 ก.ค.)	28 มี.ค. 63 กระทรวง การคลัง ค้ำประกัน
18	พันธบัตร	8 มี.ค. 59	2,000.00	-	2,000.00	2,000.00	-	2,000.00	ครั้งเดียว	1.8300% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (10 มี.ค., 10 ก.ย.)	10 มี.ค. 64 กระทรวง การคลัง ค้ำประกัน
19	พันธบัตร	8 มี.ค. 59	1,000.00	-	-1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	ครั้งเดียว	1.8300% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (10 มี.ค., 10 ก.ย.)	10 มี.ค. 64 กระทรวง การคลัง ค้ำประกัน
20	พันธบัตร	24 พ.ค. 59	2,000.00	-	2,000.00	2,000.00	-	2,000.00	ครั้งเดียว	2.1100% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (30 พ.ค., 30 พ.ย.)	30 พ.ค. 66 กระทรวง การคลัง ค้ำประกัน
21	พันธบัตร	10 ส.ค. 59	2,300.00	-	2,300.00	2,300.00	-	2,300.00	ครั้งเดียว	1.6700% ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (11 ก.พ., 11 ส.ค.)	11 ส.ค. 62 กระทรวง การคลัง ค้ำประกัน
รวมพันธบัตร			31,100.00	23,800.00	800.00	24,600.00	3,000.00	21,600.00			
1	ธนาคาร ออมสิน	20 ก.พ. 56	500.00	500.00	(500.00)	-	-	-	งวดสุดท้าย	อัตราเท่ากับอัตรา ดอกเบี้ยอ้างอิงระยะ สั้นตลาดกรุงเทพ ฯ ระยะ 6 เดือน ที่ประกาศ ของธนาคาร แห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.24 (ศูนย์จุดสองสี่) ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (21 ก.พ., 21 ส.ค.) โดยชำระดอกเบี้ย งวดแรกในวันที่ 21 ส.ค. 2556	21 ก.พ. 59 กระทรวง การคลัง ค้ำประกัน
2	ธนาคาร ออมสิน	7 ส.ค. 58	2,300.00	2,300.00	(2,300.00)	-	-	-	งวดสุดท้าย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะสั้นตลาด กรุงเทพ (BIBOR) ระยะ 6 เดือน ตาม ประกาศของธนาคาร แห่งประเทศไทย ซึ่งจะปรับอัตรา ดอกเบี้ยทุกงวด 6 เดือนตามการ เปลี่ยนแปลงบวก ร้อยละ 0.0275 ต่อ ปี นับแต่วันที่เบิก เงินกู้งวดแรก ชำระ ทุกงวด 6 เดือน (11 ก.พ., 11 ส.ค.)	11 ส.ค. 59 กระทรวง การคลัง ค้ำประกัน

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ ที่	เจ้าหนี้ เงินกู้	สัญญา ลงวันที่	วงเงินกู้	เงินกู้ยืม ระยะยาว ยกมา 1 ต.ค. 58	เพิ่ม(ลด)	เงินกู้ยืม ระยะยาว ทั้งสิ้น 30 ก.ย. 59	เงินกู้ยืม ระยะยาว ที่ถึง กำหนด ชำระภายใน 1 ปี	เงินกู้ยืม ระยะยาว คงเหลือ 30 ก.ย. 59	การชำระคืน เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	วันสิ้นสุด สัญญา/ การ ชำระคืน
3	ธนาคาร ออมสิน	15 ก.ย. 59	800.00	-	50.00	50.00	-	50.00	งวดสุดท้าย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะสั้นตลาด กรุงเทพ ระยะ 6 เดือน ตามประกาศ ของธนาคาร แห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.0319 (ศูนย์จุดศูนย์สาม หมื่นเก้า) ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (19 มี.ค., 19 ก.ย.) โดยชำระดอกเบี้ย งวดแรกในวันที่ 19 มี.ค.2560	19 ก.ย. 61 กระทรวง การคลัง ชำระคืน
รวมธนาคารออมสิน			3,600.00	2,800.00	(2,750.00)	50.00	-	50.00			
1	ธนาคาร กรุงไทย	16 ก.ย. 58	400.00	100.00	300.00	400.00	400.00	-	งวดสุดท้าย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะสั้นตลาด กรุงเทพ ฯ (BIBOR) ระยะ 6 เดือน ตาม ประกาศของธนาคาร แห่งประเทศไทย ซึ่งจะปรับอัตรา ดอกเบี้ย ทุกงวด 6 เดือน ตามการ เปลี่ยนแปลงบวก ร้อยละ 0.1275 ต่อ ปี นับแต่วันที่เบิก เงินกู้งวดแรก ชำระ ทุกงวด 6 เดือน (17 มี.ค., 17 ก.ย.)	17 ก.ย. 60 กระทรวง การคลัง ชำระคืน
2	ธนาคาร กรุงไทย	12 พ.ย. 58	2,000.00	-	2,000.00 (2,000.00)	-	-	-	งวดสุดท้าย	อัตราดอกเบี้ย (Fixed rate) เท่ากับ ร้อยละ 1.67 ต่อปี ชำระทุกงวด 6 เดือน (13 พ.ค. 59)	13 พ.ค. 59 กระทรวง การคลัง ชำระคืน
รวมธนาคารกรุงไทย			2,400.00	100.00	300.00	400.00	400.00	-			
1	ธนาคาร ทหารไทย	8 ก.ค. 57	3,000.00	3,000.00	-	3,000.00	3,000.00	-	งวดสุดท้าย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะสั้นตลาด กรุงเทพ ฯ (BIBOR) ระยะ 6 เดือน ตาม ประกาศของธนาคาร แห่งประเทศไทย ซึ่งจะปรับอัตรา ดอกเบี้ย BIBOR ทุกงวด 6 เดือน ตามการ เปลี่ยนแปลงบวก ร้อยละ 0.55 ต่อปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้ งวดแรก ชำระทุก งวด 6 เดือน (15 ม.ค., 15 ก.ค.)	15 ก.ค. 60 กระทรวง การคลัง ชำระคืน
รวมธนาคารทหารไทย			3,000.00	3,000.00	-	3,000.00	3,000.00	-			

10/11

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ ที่	เจ้าหน้าที่ เงินกู้	สัญญา ลงวันที่	วงเงินกู้	เงินกู้ยืม ระยะยาว ยกมา 1 ต.ค. 58	เพิ่ม(ลด)	เงินกู้ยืม ระยะยาว ทั้งสิ้น 30 ก.ย. 59	เงินกู้ยืม ระยะยาว ที่ถึง กำหนด ชำระภายใน 1 ปี	เงินกู้ยืม ระยะยาว คงเหลือ 30 ก.ย. 59	การชำระคืน เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	วันสิ้นสุด สัญญา/ การ ค้ำประกัน
1	ธนาคาร กรุงศรี อยุธยา	23 มี.ค. 58	900.00	50.00	200.00	250.00	-	250.00	งวดสุดท้าย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะสั้นตลาด กรุงเทพ (BIBOR) ระยะ 6 เดือน ตาม ประกาศของธนาคาร แห่งประเทศไทย ซึ่งจะปรับอัตรา ดอกเบี้ยทุกงวด 6 เดือน ตามการ เปลี่ยนแปลงบวก ร้อยละ 0.53 ต่อปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้ งวดแรก ชำระทุก งวด 6 เดือน (31 มี.ค., 30 ก.ย.)	31 มี.ค. 61 กระทรวง การคลัง ค้ำประกัน
2	ธนาคาร กรุงศรี อยุธยา	24 พ.ค. 59	1,800.00	-	800.00	800.00	-	800.00	งวดสุดท้าย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะสั้นตลาด กรุงเทพ (BIBOR) ระยะ 6 เดือน ตาม ประกาศของธนาคาร แห่งประเทศไทย ซึ่งจะปรับอัตรา ดอกเบี้ยทุกงวด 6 เดือน ตามการ เปลี่ยนแปลงบวก ร้อยละ 0.079 ต่อปี นับแต่วันที่เบิกเงินกู้ งวดแรก ชำระทุก งวด 6 เดือน (26 พ.ค., 26 พ.ย.)	26 พ.ค. 61 กระทรวง การคลัง ค้ำประกัน
รวมธนาคารกรุงศรีอยุธยา			2,700.00	50.00	1,000.00	1,050.00	-	1,050.00			
รวมเงินกู้ยืมธนาคารในประเทศ			11,700.00	5,950.00	(1,450.00)	4,500.00	3,400.00	1,100.00			
รวมเงินกู้ทั้งสิ้น			42,800.00	29,750.00	(650.00)	29,100.00	6,400.00	22,700.00			

7.23.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของการเคหะแห่งชาติ มีดังต่อไปนี้

		หน่วย : ล้านบาท	
		งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2559	2558
เงินกู้ยืม			
	- อัตราดอกเบี้ยคงที่	24,600.00	23,800.00
	- อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	4,500.00	5,950.00
รวม		29,100.00	29,750.00

7.23.2 ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินที่แสดง			
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	2559	2558	2559	2558
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	4,500.00	5,950.00	4,486.30	5,917.44
พันธบัตรเงินกู้ฯ	24,600.00	23,800.00	24,489.55	24,008.61
รวม	29,100.00	29,750.00	28,975.85	29,926.05

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ฝ่ายบริหารคาดว่าจะการเคหะแห่งชาติจะต้องจ่าย ณ วันที่โงบแสดงฐานะการเงิน

7.23.3 ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	6,400.00	9,300.00
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	9,700.00	6,100.00
ครบกำหนดเกิน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	13,000.00	14,350.00
รวม	29,100.00	29,750.00

7.24 เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
เงินกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	83.44	159.86
หัก ส่วนของเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(57.62)	(76.25)
ราคาตามบัญชีคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน	25.82	83.61
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน	83.46	160.66

เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น เป็นเงินกู้ที่การเคหะแห่งชาติกู้จากธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินโครงการก่อสร้างที่พักอาศัยนักศึกษาให้กับสถาบันราชภัฏต่าง ๆ ซึ่งในงวดบัญชีปี 2559 อัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 2.65 - 3.00 ต่อปี (และปี 2558 อัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 3.00 - 3.25 ต่อปี)

NMB

7.25 งบประมาณโครงการพิเศษและรับจ้างทำรายการรับรู้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
งบประมาณโครงการพิเศษและรับจ้างทำรายการรับรู้	-	30.36
รวม	-	30.36

งบประมาณโครงการพิเศษและรับจ้างทำ เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการที่พักอาศัยข้าราชการกรมทหารมหาดเล็กราชวัลลภรักษาพระองค์ ระยะที่ 2 ตามมติคณะรัฐมนตรีที่ นร 0505/2494 ลงวันที่ 29 มกราคม 2556 ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้บันทึกค่าก่อสร้างเป็นบัญชีเงินอุดหนุนโครงการพิเศษและรับจ้างทำแยกต่างหากจากบัญชีรายได้รายการรับรู้แสดงรายการทางด้านหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับค่าดำเนินการบันทึกบัญชีรายได้รับล่วงหน้าโครงการพิเศษ รวมอยู่ในเจ้าหนี้อื่นแสดงรายการทางด้านหนี้สินหมุนเวียนตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 7.20

7.26 รายได้รายการรับรู้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรายการรับรู้		
- เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	4,031.80	4,182.21
- เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร	2,363.46	2,879.43
- เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยโครงการบ้านเอื้ออาทร	11.41	19.88
- เงินอุดหนุนพัฒนาที่อยู่อาศัย	31.66	45.18
- เงินอุดหนุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย	685.56	191.37
- เงินอุดหนุนโครงการให้เช่าชื่อ EASTERN SEABOARD	82.45	82.45
รวมรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรายการรับรู้	7,206.34	7,400.52
รายได้อื่นรายการรับรู้		
- ค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่ารอน	213.49	208.27
- ค่าเช่าที่ดินและอาคารรายการรับรู้	52.18	56.63
รวมรายได้อื่นรายการรับรู้	265.67	264.90
รวม รายได้รายการรับรู้	7,472.01	7,665.42

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลการรับรู้ จำนวน 7,206.34 ล้านบาท และจำนวน 7,400.52 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

ยอดยกมา	หน่วย : ล้านบาท					ยอดคงเหลือ	
	เพิ่ม(ลด)	โอนลด	โอนรับรู้	โอนชำระ	30 ก.ย. 59	30 ก.ย. 58	
	เงิน	ต้นทุน	เป็นรายได้	หนี้ค้าง			
1 ต.ค. 58	งวด	ก่อสร้าง		ค่าเช่า/ เช่าซื้อ			
เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน							
- โครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย	2,945.95	(0.09)	-	127.35	-	2,818.51	2,945.95
- เงินอุดหนุนสำหรับครุภัณฑ์รถโอน	-	-	-	-	-	-	-
- เงินอุดหนุนศูนย์ชุมชนเอื้ออาทร	1,236.26	12.04	-	35.01	-	1,213.29	1,236.26
รวม	4,182.21	11.95	-	162.36	-	4,031.80	4,182.21
เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร	2,879.43	(476.33)	39.64	-	-	2,363.46	2,879.43
เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยโครงการบ้านเอื้ออาทร							
- เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยหลังก่อสร้างเสร็จ	19.88	-	-	8.47	-	11.41	19.88
รวม	19.88	-	-	8.47	-	11.41	19.88
เงินอุดหนุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย	191.37	1,335.14	840.95	-	-	685.56	191.37
เงินอุดหนุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย	45.18	15.40	28.92	-	-	31.66	45.18
เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้น้อย	82.45	-	-	-	-	82.45	82.45
เงินอุดหนุนโครงการอื่น	-	-	-	-	-	-	-
เงินอุดหนุนชดเชยค่าจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	-	-	-	-	-	-	-
เงินอุดหนุนชดเชยผู้ประสบอุทกภัย	-	-	-	-	-	-	-
รวม	7,400.52	886.16	909.51	170.83	-	7,206.34	7,400.52

7.26.1 เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 จำนวน 4,031.80 ล้านบาท และ จำนวน 4,182.21 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

(1) เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 จำนวน 2,818.51 ล้านบาท และ จำนวน 2,945.95 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์เพื่อใช้ในโครงการอาคารให้เช่าสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี การเคหะแห่งชาติรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเป็นรายได้ตลอดอายุของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

(2) เงินอุดหนุนศูนย์ชุมชน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 จำนวน 1,213.29 ล้านบาทและจำนวน 1,236.26 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารศูนย์ชุมชนของโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเป็นรายได้ตลอดอายุของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

7.26.2 เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 จำนวน 2,363.46 ล้านบาท และจำนวน 2,879.43 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่ออุดหนุนค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภคโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ได้รับจากรัฐบาลหน่วยละ 80,000.00 บาท ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546

เงินอุดหนุนค่าก่อสร้างเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ซึ่งการเคหะแห่งชาติรับรู้โดยนำไปลดต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรตามขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้างโดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่สำเร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญาในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง

7.26.3 เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทรตามแผนพลิกฟื้น ยอดยกมา จำนวน 19.88 ล้านบาท ในงวดปี 2559 โอนรับรู้เป็นรายได้ จำนวน 8.47 ล้านบาท คงเหลือ 11.41 ล้านบาท เงินอุดหนุนดังกล่าวเป็นเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยฐานะการเงิน เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล เพื่อชดเชยดอกเบี้ยจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งเป็นเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยหลังก่อสร้างเสร็จ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ซึ่งเงินอุดหนุนดังกล่าวเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ รับรู้โดยนำไปลดต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรกรณีโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือรับรู้เป็นรายได้กรณีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยแสดงเป็นรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

7.26.4 เงินอุดหนุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 จำนวน 685.56 ล้านบาท และ จำนวน 191.37 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่รัฐบาลจ่ายเพื่อสนับสนุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย ช้าราชการและพนักงานหน่วยงานของรัฐที่มีรายได้ไม่เกิน 40,000 บาทต่อเดือน การเคหะแห่งชาติรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวโดยนำไปลดต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชนตามขั้นความสำเร็จของงาน

7.26.5 เงินอุดหนุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 จำนวน 31.66 ล้านบาท และ จำนวน 45.18 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ที่ได้รับจากรัฐบาล สำหรับจ่ายในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เพื่อปรับปรุงให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม และสังคมที่ดี โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี การเคหะแห่งชาติรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวโดยนำไปลดต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างของโครงการตามต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

7.26.6 เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 จำนวน 82.45 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล เพื่อใช้ในโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 รายได้อื่นรอการรับรู้ จำนวน 265.67 ล้านบาท และ จำนวน 264.90 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่ารอการรับรู้ ที่ได้รับจากลูกหนี้ในการได้สิทธิเช่าที่ดินหรืออาคารของการเคหะแห่งชาติ และค่าเช่าที่ดินและอาคารรอการรับรู้ เป็นค่าเช่าที่ได้รับจากลูกหนี้ล่วงหน้าเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า

7.27 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาวะผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ภาวะผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นยังไม่รับรู้ - ต้นงวด	41.55	43.92
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด	(1.21)	(2.37)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นยังไม่รับรู้ - ปลายงวด	40.34	41.55

Handwritten mark

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาว

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวยังไม่รับรู้ - ต้นงวด	444.23	558.69
<u>บวก</u> รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มระหว่างงวด	37.99	39.47
	482.22	598.16
<u>หัก</u> จ่ายผลประโยชน์ระหว่างงวด	(59.13)	(67.38)
กำไร(ขาดทุน) จากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ที่รับรู้ในระหว่างงวด	22.55	(86.55)
ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวยังไม่รับรู้ - ปลายงวด	445.64	444.23

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
งบแสดงฐานะการเงิน		
ผลประโยชน์โครงการเกษียณอายุ	445.64	444.23
รวม	445.64	444.23
กำไรหรือขาดทุน		
ผลประโยชน์โครงการเกษียณอายุ	37.99	39.47
รวม	37.99	39.47

โครงการเกษียณอายุ

จำนวนที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินมีดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ไม่ได้จัดให้มีกองทุน	445.64	444.23
หนี้สินสุทธิที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน	445.64	444.23

2/16

รายการเคลื่อนไหวของภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ณ วันที่ 1 ตุลาคม	444.23	558.69
หัก ปรับปรุงผลประโยชน์จากการคำนวณใหม่	22.55	(86.55)
คงเหลือ	466.78	472.14
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	23.57	22.33
ต้นทุนดอกเบี้ย	14.42	17.14
หัก จ่ายผลประโยชน์	(59.13)	(67.38)
ณ วันที่ 30 กันยายน	445.64	444.23

ในงวดบัญชีปี 2559 ต้นทุนบริการปัจจุบัน จำนวน 23.57 ล้านบาท และต้นทุนดอกเบี้ย จำนวน 14.42 ล้านบาท ได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร หมวดค่าตอบแทน

ในงวดบัญชีปี 2559 การเคหะแห่งชาติได้มีการเปลี่ยนข้อสมมติฐานในการคำนวณภาวะผูกพันผลประโยชน์ใหม่ และการเคหะแห่งชาติได้ทำการคำนวณเอง ซึ่งจากเดิมได้ว่าจ้างให้นักคณิตศาสตร์ประกันภัยภายนอกเป็นผู้คำนวณให้

สำหรับงวดปี 2559 ผลจากการปรับปรุงข้อสมมติฐานใหม่ที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ทำให้ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานมียอดเพิ่มขึ้น จำนวน 22.55 ล้านบาท ซึ่งเกิดกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยด้วยจำนวนเดียวกันโดยรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจ่อในงวดที่เกิดรายการ และมียอดเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการปัจจุบันและต้นทุนดอกเบี้ย จำนวน 37.99 ล้านบาท โดยรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งแสดงอยู่ในหมวดค่าตอบแทน และมีการจ่ายระหว่างงวด จำนวน 59.13 ล้านบาท ทำให้หนี้สินผลประโยชน์ระยะยาวในงวดนี้เพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 1.41 ล้านบาท

สมมติฐานจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งใช้ในการคำนวณหาภาวะผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน มีดังนี้

	30 ก.ย. 2559	30 ก.ย. 2558
1. อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.09 ต่อปี	ร้อยละ 3.63 ต่อปี
2. อัตราการขึ้นเงินเดือน	ร้อยละ 6.08 ต่อปี	ร้อยละ 5.86 ต่อปี
3. อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน		
3.1 อายุไม่เกิน 29 ปี	ร้อยละ 2.00 ต่อปี	ร้อยละ 2.00 ต่อปี
3.2 อายุ 30 – 39 ปี	ร้อยละ 1.00 ต่อปี	ร้อยละ 1.00 ต่อปี
3.3 อายุ 40 – 49 ปี	ร้อยละ 0.50 ต่อปี	ร้อยละ 0.50 ต่อปี
3.4 อายุ 50 ปีขึ้นไป	ร้อยละ 0.00 ต่อปี	ร้อยละ 0.00 ต่อปี
4. อัตราทุพพลภาพ	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	ร้อยละ 5.00 ต่อปี
5. อายุเกษียณ	60 ปี	60 ปี
6. อัตราการเสียชีวิต	ตารางมรณะไทย 2551	ตารางมรณะไทย 2551

nmk

7.28 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
เงินรับฝาก เงินมัดจำ และเงินประกัน	1,892.36	1,757.27
ประมาณการหนี้สิน	389.33	602.31
ค่าเบี้ยประกันภัยรับล่วงหน้า	48.23	42.96
ค่าภาษีโรงเรือนรับล่วงหน้า	0.81	0.79
รายได้ค่าดูแลชุมชนรับล่วงหน้า	125.53	200.35
ค่าเบี้ยประกันภัยรับล่วงหน้า (กองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร)	5.31	8.46
หัก ค่าเบี้ยประกันภัยรับล่วงหน้า - รายการระหว่างกัน	(5.60)	(8.46)
รวม	<u>2,455.97</u>	<u>2,603.68</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ประมาณการหนี้สิน จำนวน 389.33 ล้านบาท เป็นประมาณการซื้อคืนลูกหนี้จากธนาคาร จำนวน 389.33 ล้านบาท เป็นหนี้สินที่รับรู้สำหรับการซื้อบ้านคืนจากธนาคาร กรณีการโอนขายลูกหนี้ให้ธนาคาร เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีข้อตกลงกับธนาคารในการค้าประกันหนี้ของผู้ซื้อบ้านเป็นระยะเวลา 5 ปี

7.29 ทุน

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ทุนประเดิม	942.87	942.87
ทุนรับจากงบประมาณ	4,274.70	4,274.70
รวม	<u>5,217.57</u>	<u>5,217.57</u>

ทุนประเดิม เป็นทุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจากกระทรวงการคลัง จำนวน 942.89 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ในงวดบัญชีปี 2547 ปรับปรุงมูลค่าของที่ดินลดลง จำนวน 0.02 ล้านบาท คงเหลือทุนประเดิม จำนวน 942.87 ล้านบาท

ทุนรับจากงบประมาณ เป็นทุนที่การเคหะแห่งชาติ ได้รับโอนมาจากกรมประชาสัมพันธ์ ตั้งแต่ปี 2516 วัตถุประสงค์เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ สร้างที่อยู่อาศัยให้ชุมชน จำนวน 196.70 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 16 กันยายน 2546 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติแปลงหนี้เงินยืมเป็นทุน จำนวน 4,078.00 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 การเคหะแห่งชาติ มีทุนรับจากงบประมาณ จำนวน 4,274.70 ล้านบาท

7.30 กองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร

ถ้าไรสะสมจัดสรรสำหรับกองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคารซึ่งเดิมเรียกชื่อว่า “กองทุนประกันอัคคีภัย” ซึ่งตั้งขึ้นตามมติที่ประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2517 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2517 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นการประกันตนเองโดยการ ตั้งงบประมาณค่าประกันภัยทรัพย์สินไว้ตามปกติ แล้วนำเงินจำนวนดังกล่าวฝากธนาคาร ซึ่งจะเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย เนื่องจากการทำประกันอัคคีภัยทรัพย์สินอาคารประเภทแฟลตให้เช่าอยู่อาศัยกับบริษัทประกันภัยเอกชนไม่คุ้มกับค่าเบี้ยประกัน เพราะอาคารดังกล่าวไม่มีวัสดุก่อสร้างที่เป็นเชื้อเพลิง กองทุนฯ ได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ ปี 2519

เมื่อปี 2524 การเคหะแห่งชาติได้ออกข้อบังคับ ฉบับที่ 39 ว่าด้วยกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัย โดยให้ออนเงินกองทุนประกันอัคคีภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 24 พฤศจิกายน 2524 มาเป็นกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัย ต่อมาในวคบัญญัติปี 2528 ได้ยกเลิกข้อบังคับฉบับที่ 39 และออกข้อบังคับฉบับที่ 49 ว่าด้วยกองทุนประกันภัย โดยให้ออนเงินกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 6 ธันวาคม 2528 มาเป็นกองทุนประกันภัย ในวคบัญญัติปี 2538 กองทุนประกันภัยได้รับโอนทรัพย์สินประเภทลูกหนี้เงินกู้และภาระค้ำประกันเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของพนักงานการเคหะแห่งชาติมาจากกองทุนสงเคราะห์การเคหะแห่งชาติ ตามมติคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2538 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2538 ทั้งนี้ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติจะต้องโอนเงินสงเคราะห์ของกองทุนสงเคราะห์ไปเป็นเงินสมทบของพนักงานที่สมัครเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ปัจจุบันลูกหนี้ดังกล่าวได้ชำระครบถ้วนแล้ว

ต่อมาในวคปี 2554 ได้ยกเลิกข้อบังคับฉบับที่ 49 และออกข้อบังคับฉบับที่ 83 ว่าด้วยกองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร โดยให้ออนเงินกองทุนประกันภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2554 มาเป็นกองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 กองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร มียอดคงเหลือ จำนวน 36.34 ล้านบาท

7.31 องค์ประกอบอื่นของส่วนกองทุน

หน่วย : ล้านบาท
งบการเงินที่แสดง
เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย
และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	ส่วนเกินทุนจากการ		
	เปลี่ยนแปลงมูลค่า เงินลงทุน	ส่วนเกินทุน จากการบริจาค	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2558	13.50	-	13.50
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(4.20)	-	(4.20)
ตัดจำหน่ายส่วนเกินทุนจากการบริจาค	-	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2559	9.30	-	9.30
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2557	31.80	-	31.80
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(18.30)	-	(18.30)
ตัดจำหน่ายส่วนเกินทุนจากการบริจาค	-	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2558	13.50	-	13.50

5/15

7.32 รายได้จากการให้บริการ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ดอกเบี้ยรับค่าเช่าซื้อ	755.07	777.28
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	211.74	276.81
รายได้ดำเนินงานบริหารอาคารชุด	19.62	19.10
รายได้ค่าเช่า	913.47	854.59
รายได้ค่าธรรมเนียมได้สิทธิ์เช่า	49.42	51.25
รวม	1,949.32	1,979.03

7.33 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	162.36	160.19
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร	95.31	96.00
รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ	2,359.97	1,959.10
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร	51.51	103.49
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	9.97	10.21
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันเงินกู้	62.53	134.60
รวม	2,741.65	2,463.59

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล จำนวน 2,741.65 ล้านบาท ประกอบด้วย

7.33.1 รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน จำนวน 162.36 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รับจากเงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จำนวน 127.35 ล้านบาท และเงินอุดหนุนศูนย์ชุมชนเอื้ออาทร จำนวน 35.01 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7.26

7.33.2 รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 95.31 ล้านบาท ประกอบด้วย

(1) รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 86.84 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินเบิกเกินบัญชี

(2) รายได้เงินอุดหนุนเพื่อชดเชยดอกเบี้ยหลังก่อสร้างเสร็จตัดโอนจากรายได้รอการรับรู้เป็นรายได้ จำนวน 8.47 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7.26

7.33.3 รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ จำนวน 2,359.97 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน และโครงการปรับปรุงชุมชนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคในชุมชน และเพื่อยกระดับชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในชุมชน

7.33.4 รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 51.51 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนค่าใช้จ่ายในการขายและประชาสัมพันธ์และค่าซ่อมแซมอาคารว่างโครงการบ้านเอื้ออาทรเพื่อนำมาขายใหม่ เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการขายและค่าซ่อมแซมโครงการบ้านเอื้ออาทรที่สร้างตามนโยบายของรัฐบาล โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณประจำปี

7.33.5 รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ จำนวน 9.97 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการบ้านเอื้ออาทรตามนโยบายของรัฐบาลโดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณประจำปี

7.33.6 รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันเงินกู้ จำนวน 62.53 ล้านบาท เป็นค่าธรรมเนียมการค้าประกันเงินกู้ของการเคหะแห่งชาติ สำหรับปีงบประมาณ 2558 ซึ่งได้รับยกเว้นจากกระทรวงการคลัง การเคหะแห่งชาติบันทึกผลการดังกล่าวคู่กับค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมการค้าประกันเงินกู้

7.34 รายได้อื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
รายได้ค่าน้ำประปาและอุปกรณ์ประปา	63.04	70.28
รายได้ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิ์และทำสัญญา	62.29	88.14
รายได้ค่ารังวัดแบ่งแยกโฉนด	2.61	1.43
รายได้ค่าปรับ	80.98	108.43
รายได้ค่าขายแบบ	17.40	21.90
รายได้เงินมัดจำ	40.02	18.58
ดอกเบี้ยรับเงินกู้ - กองทุน	2.67	3.28
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	34.50	52.50
รายได้โครงการพิเศษ	17.60	15.67
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	1.30	60.15
รายได้ค่าตอบแทนการใช้สาธารณูปโภค	8.30	8.45
ค่าเผื่อซื้อคืน/ยึดคืน	255.63	178.50
รายได้อื่น ๆ	64.37	70.93
รวม	650.71	698.24

ค่าเผื่อซื้อคืน/ยึดคืน เกิดจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี เกี่ยวกับการปรับเกณฑ์การประมาณการตั้งค่าเผื่อซื้อคืนลูกหนี้จากธนาคาร ซึ่งแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

7.35 ต้นทุนในการให้บริการ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนเอื้ออาทร	121.16	167.36
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	56.23	63.26
ค่าเช่าที่ดิน	11.19	10.19
ค่าดูแลชุมชน	41.29	47.67
ค่าใช้จ่ายดำเนินการบริหารอาคารชุด	52.20	53.58
ค่าเสื่อมราคา	540.79	562.54
รวม	822.86	904.60

7.36 ค่าใช้จ่ายเงินอุดหนุนจากรัฐบาล

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
โครงการพัฒนาสภาพแวดล้อมและปรับปรุงชุมชน	2,155.10	1,851.56
โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย	(0.15)	4.03
โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศ	109.38	78.70
โครงการเพิ่มประสิทธิภาพเศรษฐกิจ สังคม ชุมชนและองค์กรรัฐ	109.61	40.67
รวม	2,373.94	1,974.96

ค่าใช้จ่ายโครงการพัฒนาสภาพแวดล้อมปรับปรุงชุมชน จำนวน 2,155.10 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคในชุมชนเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในชุมชน จำนวน 2,004.00 ล้านบาท และค่าดำเนินการ จำนวน 151.10 ล้านบาท ซึ่งค่าดำเนินการส่วนใหญ่เป็นค่าจ้างผู้ปฏิบัติงาน ค่าวัสดุสำนักงาน ค่าเช่ารถ ค่าฝึกอบรมชุมชนเข้มแข็ง และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

7.37 ต้นทุนทางการเงิน

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากธนาคาร	955.00	1,206.01
ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีซื้อคินลูกหนี้เอื้ออาทร	86.84	88.07
รวม	1,041.84	1,294.08

7.38 ผลการดำเนินงาน

	ต.ค.58-ก.ย.59	ต.ค.57-ก.ย.58	หน่วย : ล้านบาท	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ เพิ่ม (ลด)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	4,516.26	5,083.15	(566.89)	(11.15)
รายได้จากการให้บริการ	1,949.31	1,979.03	(29.72)	(1.50)
รวมรายได้จากการขายและบริการ	6,465.57	7,062.18	(596.61)	(8.45)
หัก ต้นทุนขาย	3,513.88	4,040.53	(526.65)	(13.03)
ต้นทุนในการให้บริการ	822.86	904.60	(81.74)	(9.04)
รวมต้นทุนขายและบริการ	4,336.74	4,945.13	(608.39)	(12.30)
กำไรขั้นต้นจากการขายและบริการ	2,128.83	2,117.05	11.78	0.56
บวก รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	2,741.65	2,463.59	278.06	11.29
รายได้อื่น	650.71	698.24	(47.53)	(6.81)
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	5,521.19	5,278.88	242.31	4.59
หัก ค่าใช้จ่ายในการขาย	270.85	208.51	62.34	29.90
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,262.10	1,386.31	(124.21)	(8.96)
ค่าใช้จ่ายเงินอุดหนุนจากรัฐบาล	2,373.94	1,974.96	398.98	20.20
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	3,906.89	3,569.78	337.11	9.44
กำไรจากการดำเนินงาน	1,614.30	1,709.10	(94.80)	(5.55)
หัก ต้นทุนทางการเงิน	1,041.84	1,294.08	(252.24)	(19.49)
กำไรสุทธิ	572.46	415.02	157.44	37.94
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเมื่อขาย	(4.20)	(18.30)	14.10	(77.05)
ผลกำไร(ขาดทุน)จากประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(22.55)	86.55	(109.10)	(126.05)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(26.75)	68.25	(95.00)	139.19
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	545.71	483.27	62.44	12.92

2/26

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 มีผลกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี จำนวน 545.71 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 กำไรเบ็ดเสร็จรวมเพิ่มขึ้น จำนวน 62.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.92 สาเหตุสำคัญเนื่องจาก

7.38.1 กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการเพิ่มขึ้น จำนวน 11.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.56 เนื่องจาก

(1) รายได้จากการขายลดลง จำนวน 566.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.15 ส่วนใหญ่จากการขายสินค้า (โอนขายลูกหนี้ Post Finance และทำสัญญาเช่าซื้อใหม่) ลดลง จำนวน 646.48 ล้านบาท และขายที่ดินแปลงใหญ่ลดลง จำนวน 314.51 ล้านบาท แต่มีการขายสินค้าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1 เพิ่มขึ้น จำนวน 363.59 ล้านบาท

(2) รายได้จากการให้บริการลดลง จำนวน 29.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.50 ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากการให้เช่า - เช่าซื้อลดลง จำนวน 65.07 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับค่าเช่าซื้อลดลง จำนวน 22.21 ล้านบาท แต่มีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น จำนวน 58.88 ล้านบาท

(3) ต้นทุนขายลดลง จำนวน 526.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.03 ส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการขายสินค้า (โอนขายลูกหนี้ Post Finance และทำสัญญาเช่าซื้อใหม่) ลดลง จำนวน 706.57 ล้านบาท และต้นทุนขายที่ดินแปลงใหญ่ลดลง จำนวน 102.71 ล้านบาท แต่มีต้นทุนการขายสินค้าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1 เพิ่มขึ้น จำนวน 278.61 ล้านบาท

(4) ต้นทุนในการให้บริการลดลง จำนวน 81.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.04 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนเอื้ออาทรลดลง จำนวน 46.20 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาลดลง จำนวน 21.75 ล้านบาท ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินลดลง จำนวน 7.03 ล้านบาท และค่าดูแลชุมชนลดลง จำนวน 6.39 ล้านบาท

7.38.2 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพิ่มขึ้น จำนวน 278.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.29 ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่นๆ เพิ่มขึ้น จำนวน 400.87 ล้านบาท และรายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สินเพิ่มขึ้น จำนวน 2.17 ล้านบาท แต่รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันเงินกู้ลดลง จำนวน 72.07 ล้านบาท และรายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรลดลง จำนวน 51.98 ล้านบาท

7.38.3 รายได้อื่นลดลง จำนวน 47.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.81 ส่วนใหญ่เกิดจากกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินลดลง จำนวน 58.85 ล้านบาท รายได้ค่าปรับลดลง จำนวน 27.45 ล้านบาท รายได้ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิ์และทำสัญญาลดลง จำนวน 25.85 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลลดลง จำนวน 18.00 ล้านบาท รายได้ค่าน้ำประปาและอุปกรณ์ประปาลดลง จำนวน 7.24 ล้านบาท และรายได้ค่าขายแบบลดลง จำนวน 4.50 ล้านบาท แต่มีค่าเผื่อซื้อคืน/ยึดคืนเพิ่มขึ้น จำนวน 77.13 ล้านบาท และรายได้เงินมัดจำเพิ่มขึ้น จำนวน 21.44 ล้านบาท

7.38.4 ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น จำนวน 62.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.90 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายและค่าโฆษณาเผยแพร่เพิ่มขึ้น จำนวน 62.32 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าตอบแทนการขายและค่าสื่อสิ่งพิมพ์โฆษณา ค่าซ่อมแซมอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทรเพื่อนำมาขายใหม่

7.38.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง จำนวน 124.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.96 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานลดลง จำนวน 77.23 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานลดลง จำนวน 60.67 ล้านบาท หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญลดลง จำนวน 10.85 ล้านบาท ค่าประกันภัยลดลง จำนวน 6.67 ล้านบาท และค่าไฟฟ้า - น้ำประปาลดลง จำนวน 5.55 ล้านบาท แต่มีผลขาดทุนจากการตรึงราคาสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น จำนวน 25.63 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมโอนโฉนดเพิ่มขึ้น จำนวน 10.61 ล้านบาท

7.38.6 ค่าใช้จ่ายเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพิ่มขึ้น จำนวน 398.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.20 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดและอื่น ๆ เพิ่มขึ้น จำนวน 398.35 ล้านบาท

7.38.7 ต้นทุนทางการเงินลดลง จำนวน 252.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.49 ส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายลดลง จำนวน 251.01 ล้านบาท

7.38.8 กำไรเบ็ดเสร็จอื่นลดลง จำนวน 95.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 139.19 ลดลงจากผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย จำนวน 109.10 ล้านบาท แต่มีผลขาดทุนจากการปรับเงินลงทุนเพื่อขายเพิ่มขึ้น จำนวน 14.10 ล้านบาท

7.39 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกิจการ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมกิจการ หรือถูกควบคุมโดยกิจการ หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกิจการ รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับกิจการ บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

การเคหะแห่งชาติถูกควบคุมโดยกระทรวงการคลัง

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

7.39.1 ค่าใช้จ่ายจากการรับบริการ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ค่าใช้จ่ายในการรับบริการจากบริษัทร่วม	-	0.11
รวม	-	0.11

ค่าใช้จ่ายจากการรับบริการจากบริษัทร่วมได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขาย คือ ค่าจ้างเหมาจัดเก็บเงินและติดตามหนี้

7.39.2 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	29.13	30.79
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	6.70	6.47
รวม	35.83	37.26

7.40 ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของการเคหะแห่งชาติ มีดังนี้

7.40.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เงินฝากธนาคารมีภาวะผูกพัน จำนวน 500.00 ล้านบาท เป็นเงินฝากออมทรัพย์ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่การเคหะแห่งชาตินำไปดำรงเงินฝากออมทรัพย์ไว้กับธนาคารตามข้อตกลง (MOU) โครงการเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการ

การเคหะแห่งชาติได้ทำหนังสือถึงธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ขอเปลี่ยนข้อตกลง (MOU) โดยการเคหะแห่งชาติมีต้องดำรงเงินฝากไว้กับธนาคารตลอดระยะเวลาการให้กู้ ธนาคารแจ้งว่าอยู่ระหว่างพิจารณาและให้ระงับการใช้วงเงินกู้เพื่อสวัสดิการ จำนวน 500.00 ล้านบาท ไว้ก่อน ตั้งแต่วันที่ 19 กันยายน 2557 เป็นต้นไป และต่อมาธนาคารกรุงไทยแจ้งตามหนังสือที่ รฐพ. 393/2560 ลงวันที่ 8 มีนาคม 2560 ซึ่งแจ้งว่า ข้อตกลงดังกล่าวมิใช่สัญญาค้ำประกันเงินกู้เป็นเพียงข้อตกลงที่ระบุหลักการเบื้องต้นในการให้สินเชื่อของธนาคารแก่พนักงานการเคหะแห่งชาติที่กู้เงินตามโครงการ ตามหนังสือที่ พม 5153/นต/967 ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2560 ฝ่ายกฎหมายของการเคหะแห่งชาติตีความว่า สัญญาค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าวมิใช่การนำเงินฝากของการเคหะแห่งชาติ มาเป็นหลักประกันเงินกู้แต่อย่างใด

7.40.2 การเคหะแห่งชาติมีภาวะผูกพันค้ำประกันผู้กู้กับธนาคาร ดังนี้

(1) โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในการค้ำประกันผู้กู้ กรณีที่ผู้กู้ในโครงการผิดนัดไม่ยอมชำระหนี้กับธนาคารเป็นระยะเวลา 3 งวดติดต่อกัน การเคหะแห่งชาติจะต้องรับซื้อตามมูลค่าเงินต้นและดอกเบี้ยที่ค้างชำระ

(2) โครงการเคหะชุมชน การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการค้ำประกันหนี้ของผู้กู้เป็นระยะเวลา 5 ปี และจะรับซื้อคืนจากธนาคารกรณีผู้กู้ผิดนัดชำระ 90 วันขึ้นไป

(3) โครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการค้ำประกันหนี้ของผู้กู้เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยใช้งบประมาณจากเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 2,240.00 ล้านบาท ที่รัฐบาลมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินจัดตั้งขึ้น และจะรับซื้อคืนจากธนาคารออมสินกรณีลูกหนี้ผิดนัดตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป และซื้อคืนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์กรณีลูกหนี้ผิดนัดชำระ 90 วันขึ้นไป

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 การเคหะแห่งชาติมีภาวะผูกพันค้ำประกันผู้กู้ในโครงการดังกล่าวข้างต้นกับธนาคาร ดังนี้

โครงการ	ธนาคาร	หน่วย : ล้านบาท
		งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ
		จำนวนเงิน
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	215.44
โครงการเคหะชุมชน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	28.97
โครงการบ้านเอื้ออาทร	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	34,450.06
	ธนาคารออมสิน	5,457.90
รวม		40,152.37

7.40.3 การเคหะแห่งชาติมีคดียึดที่ถูกต้องเป็นจำเลย ซึ่งคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล เพียงวันที่ 30 กันยายน 2559 รวมจำนวน 125 คดี ทุนทรัพย์ที่ฟ้องรวมทั้งสิ้นจำนวน 86.18 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560 มีคดีที่ศาลพิพากษาแล้ว จำนวน 16 คดี ประกอบด้วย

1. ศาลยกฟ้อง จำนวน 9 คดี และ

2. ให้การเคหะแห่งชาติแพ้คดีจำนวน 7 คดี เป็นคดีในศาลชั้นต้น จำนวน 1 คดี เป็นเงินจำนวน 0.02 ล้านบาท ในศาลอุทธรณ์ จำนวน 3 คดี เป็นเงินจำนวน 0.23 ล้านบาท และคดีถึงที่สุด จำนวน 3 คดี โดยให้การเคหะแห่งชาติชำระเงิน จำนวน 3 คดี รวมเป็นเงินทั้งสิ้น จำนวน 8.04 ล้านบาท

7.41 การอนุมัติงบประมาณ

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากผู้บริหารการเคหะแห่งชาติให้ออกงบการเงินเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2560