

เงินแผ่นดินนั้น คือเงินของประชาชนทั้งชาติ

ฝ่ายการบัญชี
การเคหะแห่งชาติ
วันที่ 25 ก.ค. 2556
เลขที่รับ 277 เวลา 15.55

การเคหะแห่งชาติ
เลขที่รับ 016
วันที่ 25 ก.ค. 2556
เวลา 11.00 น.

ที่ ตผ ๐๐๓๘ / ๑๓๑๑

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
ถนนพระรามที่ ๖ กทม. ๑๐๔๐๐

๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๖

เรื่อง การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๕ ของการเคหะแห่งชาติ

เรียน ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

อ้างถึง หนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ พม ๕๑๐๖/๑๔๔๓ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๕ ของ
การเคหะแห่งชาติ จำนวน ๒ ชุด

๒. ข้อเสนอแนะประกอบการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๕

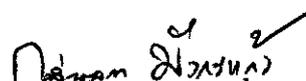
ตามหนังสือที่อ้างถึง การเคหะแห่งชาติได้ส่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๐ กันยายน
๒๕๕๕ ของการเคหะแห่งชาติ เพื่อให้ตรวจสอบ นั้น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๐ กันยายน
๒๕๕๕ ของการเคหะแห่งชาติ เสร็จแล้ว ปรากฏว่ามีข้อสังเกต รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงขอส่งรายงานการตรวจสอบมาเพื่อดำเนินการตามข้อเสนอแนะ แล้วแจ้งให้สำนักงาน
การตรวจเงินแผ่นดินทราบภายใน ๖๐ วัน ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วย
การตรวจเงินแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๒

อนึ่ง สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ส่งข้อเสนอแนะประกอบการตรวจสอบงบการเงินดังกล่าว
ให้ประธานกรรมการการเคหะแห่งชาติ เพื่อทราบด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ


(นางกลีนผกา มังกรแก้ว)

ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบการเงินที่ ๑๘ ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักตรวจสอบการเงินที่ ๑๘

โทร. ๐ ๒๒๗๑ ๘๑๖๓

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๕๗๙๒

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : audit18@oag.go.th



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

การเคหะแห่งชาติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

เงินแผ่นดินนั้น คือเงินของประชาชนทั้งชาติ

พระบรมราชโองการพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว



รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ ของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของทุนที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของทุนเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าวผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของการเคหะแห่งชาติ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของการเคหะแห่งชาติ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

Office of the Auditor General

โศภณการุณพงศ์พรหมโกวิท เจ้ากรมการตรวจเงินแผ่นดิน กระทรวงการคลัง กรุงเทพมหานคร ๗ รอบ ๕ ธันวาคม ๒๕๕๕

Signature



การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของ
ประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

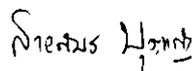
สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับ
เพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

ความเห็น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของการเคหะแห่งชาติ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน


(นางกลีนผกา มังกรแก้ว)

ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบการเงินที่ 18



(นางสาวสายสมร บุญแสง)

ผู้อำนวยการกลุ่ม

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
Office of the Auditor General
วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

การเคหะแห่งชาติ
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 30 กันยายน 2555

หน่วย : บาท

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)	30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6.1	6,838,537,843.63	4,485,980,408.56	6,838,537,843.63	4,485,980,408.56
เงินลงทุนชั่วคราว	6.2	171,539,623.78	1,597,485,894.89	171,539,623.78	1,597,485,894.89
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	6.3	322,503,016.96	290,736,901.10	322,503,016.96	290,736,901.10
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	6.4	530,163,361.90	411,587,411.11	530,163,361.90	411,587,411.11
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	6.5	16,442,841,025.82	24,422,449,698.57	16,442,841,025.82	24,422,449,698.57
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6.6	3,381,639.12	27,688,998.64	3,381,639.12	27,688,998.64
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		24,308,966,511.21	31,235,929,312.87	24,308,966,511.21	31,235,929,312.87
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารมีภาระผูกพัน	6.7	574,329,086.64	600,000,000.00	574,329,086.64	600,000,000.00
เงินลงทุนเมื่อขาย	6.8	61,800,000.00	42,300,000.00	61,800,000.00	42,300,000.00
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	6.9	9,320,493.06	8,430,880.16	9,800,000.00	9,800,000.00
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	6.10	-	2,046,359.21	-	2,046,359.21
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	6.11	10,831,260,616.56	10,023,212,533.09	10,831,260,616.56	10,023,212,533.09
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	6.12	2,448,204,866.34	2,194,118,147.29	2,448,204,866.34	2,194,118,147.29
ที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคต	6.13	3,858,457,597.99	3,964,815,595.38	3,858,457,597.99	3,964,815,595.38
งานระหว่างก่อสร้างโครงการพัฒนา	6.14	15,391,343,645.72	15,261,378,847.11	15,391,343,645.72	15,261,378,847.11
งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการ และหน่วยงานอื่น	6.15	-	177,760,934.12	-	177,760,934.12
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	6.16	12,342,405,356.08	11,925,709,766.50	12,342,405,356.08	11,925,709,766.50
ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	6.17	394,619,890.00	462,864,295.02	394,619,890.00	462,864,295.02
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6.18	1,196,410,203.39	1,567,108,800.87	1,196,410,203.39	1,567,108,800.87
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		47,108,151,755.78	46,229,746,158.75	47,108,631,262.72	46,231,115,278.59
รวมสินทรัพย์		71,417,118,266.99	77,465,675,471.62	71,417,597,773.93	77,467,044,591.46

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

Notes

การเคหะแห่งชาติ
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 30 กันยายน 2555

หน่วย : บาท

หนี้สินและส่วนของทุน	หมายเหตุ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)	30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชี	6.21	1,998,591,701.75	856,463,550.75	1,998,591,701.75	856,463,550.75
เจ้าหนี้การค้า		681,690,566.68	810,962,941.24	681,690,566.68	810,962,941.24
เจ้าหนี้อื่น	6.19	2,627,646,438.79	2,391,953,270.67	2,627,646,438.79	2,391,953,270.67
คอกเบี้ยเงินกู้ค้างจ่าย	6.20	341,731,112.73	414,164,669.08	341,731,112.73	414,164,669.08
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.21	23,615,483,200.00	14,585,653,600.00	23,615,483,200.00	14,585,653,600.00
เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.23	68,084,146.72	66,674,598.00	68,084,146.72	66,674,598.00
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น		51,854,661.69	54,694,271.13	51,854,661.69	54,694,271.13
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6.22	10,511,307.27	10,224,451.04	10,511,307.27	10,224,451.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน		29,395,593,135.63	19,190,791,351.91	29,395,593,135.63	19,190,791,351.91
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	6.21	21,528,621,600.01	37,073,480,400.00	21,528,621,600.01	37,073,480,400.00
เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	6.23	313,701,653.80	375,458,040.46	313,701,653.80	375,458,040.46
งบประมาณโครงการพิเศษและรับจ้างทำ		-	155,848,194.52	-	155,848,194.52
รายได้รอการรับรู้	6.24	8,458,601,744.97	8,825,331,279.79	8,458,601,744.97	8,825,331,279.79
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	6.25	631,251,440.00	-	631,251,440.00	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6.26	3,123,060,513.51	3,561,593,959.14	3,123,060,513.51	3,561,593,959.14
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		34,055,236,952.29	49,991,711,873.91	34,055,236,952.29	49,991,711,873.91
รวมหนี้สิน		63,450,830,087.92	69,182,503,225.82	63,450,830,087.92	69,182,503,225.82
ส่วนของทุน					
ทุน	6.27	5,217,566,368.29	5,217,566,368.29	5,217,566,368.29	5,217,566,368.29
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร		2,680,542,298.54	3,016,801,192.54	2,681,021,805.48	3,018,170,312.38
- จัดสรรแล้ว					
กองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร	6.28	36,344,456.85	36,344,456.85	36,344,456.85	36,344,456.85
องค์ประกอบอื่นของส่วนของทุน	6.29	31,835,055.39	12,460,228.12	31,835,055.39	12,460,228.12
รวมส่วนของทุน		7,966,288,179.07	8,283,172,245.80	7,966,767,686.01	8,284,541,365.64
รวมหนี้สินและส่วนของทุน		71,417,118,266.99	77,465,675,471.62	71,417,597,773.93	77,467,044,591.46

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางอำภา รุ่งปิติ)

รองผู้อำนวยการ รักษาการแทน
ผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ

(นางลววัลย์ มณีสุธรรม)

ผู้อำนวยการฝ่ายการบัญชี

หน้า ๓

การเคหะแห่งชาติ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555

		หน่วย : บาท			
		งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)	30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)
	รายได้จากการขาย	12,830,626,948.45	19,353,726,501.63	12,830,626,948.45	19,353,726,501.63
	รายได้จากการให้บริการ	6.30 2,613,482,255.97	2,386,066,622.32	2,613,482,255.97	2,386,066,622.32
	รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	15,444,109,204.42	21,739,793,123.95	15,444,109,204.42	21,739,793,123.95
	หัก ต้นทุนขาย	11,500,045,632.45	17,666,325,221.93	11,500,045,632.45	17,666,325,221.93
	ต้นทุนในการให้บริการ	6.33 1,064,879,785.85	1,091,633,349.31	1,064,879,785.85	1,091,633,349.31
	รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	12,564,925,418.30	18,757,958,571.24	12,564,925,418.30	18,757,958,571.24
	กำไรขั้นต้น	2,879,183,786.12	2,981,834,552.71	2,879,183,786.12	2,981,834,552.71
	รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	6.31 1,858,802,599.47	2,131,419,856.30	1,858,802,599.47	2,131,419,856.30
	รายได้อื่น	6.32 622,754,769.12	607,603,089.46	622,754,769.12	607,603,089.46
	กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	5,360,741,154.71	5,720,857,498.47	5,360,741,154.71	5,720,857,498.47
	หัก ค่าใช้จ่ายในการขาย	รายละเอียด 1 216,635,750.90	271,103,064.81	216,635,750.90	271,103,064.81
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	รายละเอียด 2 1,297,246,631.18	1,231,830,969.44	1,297,246,631.18	1,231,830,969.44
	ค่าใช้จ่ายอื่น	6.34 1,520,752,820.59	1,290,496,507.53	1,520,752,820.59	1,290,496,507.53
	รวมค่าใช้จ่าย	3,034,635,202.67	2,793,430,541.78	3,034,635,202.67	2,793,430,541.78
	กำไรจากการดำเนินงาน	2,326,105,952.04	2,927,426,956.69	2,326,105,952.04	2,927,426,956.69
	ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	889,612.90	102,825.90	-	-
	กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	2,326,995,564.94	2,927,529,782.59	2,326,105,952.04	2,927,426,956.69
	หัก ต้นทุนทางการเงิน	6.35 1,787,873,644.94	1,762,257,801.15	1,787,873,644.94	1,762,257,801.15
	กำไรสุทธิสำหรับปี	539,121,920.00	1,165,271,981.44	538,232,307.10	1,165,169,155.54
	กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :				
	ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเมื่อขาย	6.8 19,500,000.00	(5,700,000.00)	19,500,000.00	(5,700,000.00)
	ตัดจำหน่ายส่วนเกินทุนจากการบริจาคม	(125,172.73)	(166,255.67)	(125,172.73)	(166,255.67)
	กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	19,374,827.27	(5,866,255.67)	19,374,827.27	(5,866,255.67)
	กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	558,496,747.27	1,159,405,725.77	557,607,134.37	1,159,302,899.87

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

นิเวศน์

การทบทวนแห่งชาติ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนที่เสีย		งบประกอบอื่นของส่วนของผู้ทุน		รวม		งบส่วนของผู้ทุน
	ยังไม่หักลด	หักลด	ส่วนที่ผู้ทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน - สุทธิ	จากกิจการรีไซเคิล	งบประกอบอื่นของผู้ทุน	รวม	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2553 ตามที่รายงานไว้เดิม	5,217,566,368.29	3,139,637,154.48	18,000,000.00	326,483.79	18,326,483.79	8,411,874,463.41	
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	-	(859,307,943.38)	-	-	-	(859,307,943.38)	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2553 ตามที่ปรับปรุงใหม่	5,217,566,368.29	2,280,329,211.10	18,000,000.00	326,483.79	18,326,483.79	7,552,566,520.03	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - ตามที่รายงานไว้เดิม	-	1,110,328,828.95	(5,700,000.00)	(166,255.67)	(5,866,255.67)	1,104,462,573.28	
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	-	54,943,152.49	-	-	-	54,943,152.49	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - ตามที่ปรับปรุงใหม่	-	1,165,271,981.44	(5,700,000.00)	(166,255.67)	(5,866,255.67)	1,159,405,725.77	
รวม	5,217,566,368.29	3,445,601,192.54	12,300,000.00	160,228.12	12,460,228.12	8,711,972,245.80	
สำรองรายได้เพิ่มเติมบางส่วนส่งคลังประจำปี 2554	-	(428,800,000.00)	-	-	-	(428,800,000.00)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2554	5,217,566,368.29	3,016,801,192.54	12,300,000.00	160,228.12	12,460,228.12	8,283,172,245.80	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2554 ตามที่รายงานไว้เดิม	5,217,566,368.29	3,821,165,983.43	12,300,000.00	160,228.12	12,460,228.12	9,087,537,036.69	
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	-	(804,364,790.89)	-	-	-	(804,364,790.89)	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2554 ตามที่ปรับปรุงใหม่	5,217,566,368.29	3,016,801,192.54	12,300,000.00	160,228.12	12,460,228.12	8,283,172,245.80	
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	-	(660,090,814.00)	-	-	-	(660,090,814.00)	
เงินไม่ส่งคลังบางส่วนเพิ่มเติมประจำปี 2553 เพิ่มเติม	-	(710,000.00)	-	-	-	(710,000.00)	
สำรองรายได้เพิ่มเติมบางส่วนส่งคลังประจำปี 2555	-	(214,580,000.00)	-	-	-	(214,580,000.00)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	539,121,920.00	19,500,000.00	(125,172.73)	19,374,827.27	558,496,747.27	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555	5,217,566,368.29	2,680,542,298.54	31,800,000.00	35,055.39	31,835,055.39	7,966,288,179.07	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

วันที่ 30

การตรวจบัญชี
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบประกอบอื่นของส่วนของผู้ทุน				รวม	รวมส่วนของทุน
			กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
	กำไรสะสม	จัดสรรแล้ว กองทุนเพื่อการ คุ้มครองอาคาร	ส่วนเกินจากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่า เงินลงทุน - สุทธิ	ส่วนเกินทุน จากการบริจาค	องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ทุน			
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2553 ตามที่รายงานไว้ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงงบดุลของอาคารบัญชี	5,217,566,368.29	3,139,637,154.48	18,000,000.00	326,483.79	18,326,483.79	8,411,874,463.41		
		(857,835,997.64)	-	-	-	(857,835,997.64)		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2553 ตามที่รับปรุงใหม่	5,217,566,368.29	2,281,801,156.84	18,000,000.00	326,483.79	18,326,483.79	7,554,038,465.77		
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - ตามที่รายงานไว้ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงงบดุลของอาคารบัญชี	-	1,110,328,828.95	(5,700,000.00)	(166,255.67)	(5,866,255.67)	1,104,462,573.28		
	-	54,840,326.59	-	-	-	54,840,326.59		
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - ตามที่รับปรุงใหม่	-	1,165,169,155.54	(5,700,000.00)	(166,255.67)	(5,866,255.67)	1,159,302,899.87		
รวม	5,217,566,368.29	3,446,970,312.38	12,300,000.00	160,228.12	12,460,228.12	8,713,341,365.64		
	-	(428,800,000.00)	-	-	-	(428,800,000.00)		
สำรองรายได้เพิ่มเติมนำส่งคลังประจำปี 2554	5,217,566,368.29	3,018,170,312.38	12,300,000.00	160,228.12	12,460,228.12	8,284,541,365.64		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2554 ตามที่รายงานไว้ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงงบดุลของอาคารบัญชี	5,217,566,368.29	3,821,165,985.43	12,300,000.00	160,228.12	12,460,228.12	9,087,537,036.69		
	-	(802,995,671.05)	-	-	-	(802,995,671.05)		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2554 ตามที่รับปรุงใหม่	5,217,566,368.29	3,018,170,312.38	12,300,000.00	160,228.12	12,460,228.12	8,284,541,365.64		
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	-	(660,090,814.00)	-	-	-	(660,090,814.00)		
เงินนำส่งคลังปีรายได้เพิ่มเติมประจำปี 2553 เพิ่มเติม	-	(710,000.00)	-	-	-	(710,000.00)		
สำรองรายได้เพิ่มเติมนำส่งคลังประจำปี 2555	-	(214,580,000.00)	-	-	-	(214,580,000.00)		
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	538,232,307.10	19,500,000.00	(125,172.73)	19,374,827.27	557,607,134.37		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555	5,217,566,368.29	2,681,021,805.48	31,800,000.00	35,055.39	31,835,055.39	7,966,767,686.01		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

Singha

การเคหะแห่งชาติ
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)	30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	539,121,920.00	1,165,271,981.44	538,232,307.10	1,165,169,155.54
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคา	528,574,011.80	497,927,371.78	528,574,011.80	497,927,371.78
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	356,341.13	1,269,168.87	356,341.13	1,269,168.87
ดอกเบี้ยเงินกู้	1,710,608,622.10	1,707,948,328.59	1,710,608,622.10	1,707,948,328.59
ค่าตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	6,249,999.96	-	6,249,999.96
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(2,264,185.37)	(1,527,179.53)	(2,264,185.37)	(1,527,179.53)
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	61,204,433.97	39,371,737.50	61,204,433.97	39,371,737.50
(กำไร)ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(421,699.99)	685,349.99	(421,699.99)	685,349.99
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าส่วนได้เสียที่คงไว้,หนี้สินบริการา	7,842,269.51	2,672,215.01	7,842,269.51	2,672,215.01
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	4,444,034.70	842,821.76	4,444,034.70	842,821.76
ค่าใช้จ่ายอื่น	25.00	-	25.00	-
หนี้สินบริการตัดบัญชี	(498,895.57)	(341,945.06)	(498,895.57)	(341,945.06)
ค่าเมื่อและสำรองสินค้าซื้อคืน/ยึดคืน	12,875,114.65	133,798,982.49	12,875,114.65	133,798,982.49
กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	(341,497.27)	(104,814.47)	(341,497.27)	(104,814.47)
รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	(149,268,803.33)	(151,964,502.98)	(149,268,803.33)	(151,964,502.98)
รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน	(1,462,487,046.77)	(1,262,941,889.24)	(1,462,487,046.77)	(1,262,941,889.24)
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทร	(196,821,749.37)	(665,427,164.08)	(196,821,749.37)	(665,427,164.08)
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายขายเอื้ออาทร	(50,000,000.00)	(50,000,000.00)	(50,000,000.00)	(50,000,000.00)
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	(225,000.00)	(1,086,300.00)	(225,000.00)	(1,086,300.00)
รายได้ค่าธรรมเนียมได้สิทธิ์เช่า	(45,803,179.48)	(55,347,982.01)	(45,803,179.48)	(55,347,982.01)
รายได้โครงการเคหะข้าราชการ	(3,305,849.68)	(15,779,735.92)	(3,305,849.68)	(15,779,735.92)
โบนัสกรรมการและพนักงาน	74,848,550.00	104,915,799.42	74,848,550.00	104,915,799.42
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	(151,147,696.56)	(101,924,514.81)	(151,147,696.56)	(101,924,514.81)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะสั้น	(2,839,609.44)	-	(2,839,609.44)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาว	(28,839,374.00)	-	(28,839,374.00)	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(889,612.90)	(102,825.90)	-	-
รายได้อื่น	(29,300.00)	(419,049.00)	(29,300.00)	(419,049.00)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	844,691,823.13	1,353,985,853.81	844,691,823.13	1,353,985,853.81
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	(152,954,243.79)	34,625,800.29	(152,954,243.79)	34,625,800.29
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	(21,215,571.87)	172,596,598.52	(21,215,571.87)	172,596,598.52
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	7,674,170,511.05	13,674,595,555.05	7,674,170,511.05	13,674,595,555.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	24,317,359.52	1,728,347.79	24,317,359.52	1,728,347.79
ที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคต	106,357,997.39	31,984,445.97	106,357,997.39	31,984,445.97

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หน้า 8

การเคหะแห่งชาติ
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)	30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)
งานระหว่างก่อสร้างอาคารพัฒนา	(129,964,798.61)	81,191,680.80	(129,964,798.61)	81,191,680.80
งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการ	177,760,934.12	(148,814,096.17)	177,760,934.12	(148,814,096.17)
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	(405,510,700.08)	(2,244,173,642.24)	(405,510,700.08)	(2,244,173,642.24)
ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	68,244,405.02	67,384,563.61	68,244,405.02	67,384,563.61
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	362,856,327.97	539,788,162.04	362,856,327.97	539,788,162.04
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	(129,272,374.56)	(20,376,367.26)	(129,272,374.56)	(20,376,367.26)
เจ้าหนี้อื่น	(202,711,515.58)	14,273,012.28	(202,711,515.58)	14,273,012.28
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น	-	(371,522.82)	-	(371,522.82)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	286,856.23	(464,282.44)	286,856.23	(464,282.44)
เงินงบประมาณโครงการพิเศษและรับจ้างทำ	(155,848,194.52)	137,577,018.00	(155,848,194.52)	137,577,018.00
รายได้รอการรับรู้	(334,339,809.08)	45,291,314.65	(334,339,809.08)	45,291,314.65
เงินรับจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อกิจกรรมดำเนินงาน	322,718,581.45	78,407,174.74	322,718,581.45	78,407,174.74
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(461,753,056.94)	(406,649,846.14)	(461,753,056.94)	(406,649,846.14)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	7,587,834,530.85	13,412,579,770.48	7,587,834,530.85	13,412,579,770.48
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง	1,425,946,271.11	563,396,216.58	1,425,946,271.11	563,396,216.58
เงินฝากธนาคารมีภาวะผูกพันลดลง	25,670,913.36	-	25,670,913.36	-
เงินลงทุนระยะยาวลดลง	2,024,196.84	-	2,024,196.84	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (เพิ่มขึ้น)	(1,246,926,576.04)	(1,388,928,389.90)	(1,246,926,576.04)	(1,388,928,389.90)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (เพิ่มขึ้น)	(357,761,009.31)	(426,081,582.67)	(357,761,009.31)	(426,081,582.67)
เงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินถาวร	2,292,840.00	2,034,098.00	2,292,840.00	2,034,098.00
เงินรับจากดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	139,459,694.22	94,650,648.99	139,459,694.22	94,650,648.99
เงินรับจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อกิจกรรมลงทุน	2,595,081,067.14	2,511,136,357.77	2,595,081,067.14	2,511,136,357.77
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	2,585,787,397.32	1,356,207,348.77	2,585,787,397.32	1,356,207,348.77
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มขึ้น	1,142,128,151.00	207,444,523.12	1,142,128,151.00	207,444,523.12
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	7,600,000,000.00	850,000,000.00	7,600,000,000.00	850,000,000.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ	(14,645,834,337.94)	(13,079,830,397.67)	(14,645,834,337.94)	(13,079,830,397.67)
จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้	(1,917,358,306.16)	(1,905,175,834.98)	(1,917,358,306.16)	(1,905,175,834.98)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(7,821,064,493.10)	(13,927,561,709.53)	(7,821,064,493.10)	(13,927,561,709.53)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	2,352,557,435.07	841,225,409.72	2,352,557,435.07	841,225,409.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	4,485,980,408.56	3,644,754,998.84	4,485,980,408.56	3,644,754,998.84
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	6,838,537,843.63	4,485,980,408.56	6,838,537,843.63	4,485,980,408.56

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

Sientab

การเคหะแห่งชาติ
รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการขาย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555

รายละเอียด 1

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)	30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)
เงินเดือนและค่าจ้าง	40,564,954.84	40,908,431.54	40,564,954.84	40,908,431.54
ค่าตอบแทน	7,353,763.27	5,898,208.70	7,353,763.27	5,898,208.70
ค่าพาหนะเดินทางและขนส่ง	177,656.06	238,436.14	177,656.06	238,436.14
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคารสำนักงาน	672,004.57	545,248.35	672,004.57	545,248.35
ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน	24,495,347.67	46,946,794.11	24,495,347.67	46,946,794.11
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	5,380.00	32,153.50	5,380.00	32,153.50
ค่าบำรุงรักษาระบบประปา	-	1,284.00	-	1,284.00
ค่าใช้จ่ายในการขาย	139,187,360.21	175,723,897.75	139,187,360.21	175,723,897.75
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	3,941,172.54	436,355.00	3,941,172.54	436,355.00
ค่าเสื่อมราคา	236,445.74	359,232.10	236,445.74	359,232.10
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,666.00	13,023.62	1,666.00	13,023.62
รวม	216,635,750.90	271,103,064.81	216,635,750.90	271,103,064.81

นิเทศ

การเคหะแห่งชาติ
 รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหาร
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555

รายละเอียด 2

หน่วย : บาท

	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)	30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554 (ปรับปรุงใหม่)
เงินเดือนและค่าจ้าง	595,613,891.68	555,379,800.44	595,613,891.68	555,379,800.44
โบนัสกรรมการและพนักงาน	74,848,550.00	104,915,799.42	74,848,550.00	104,915,799.42
ค่าตอบแทน	165,737,972.86	172,409,471.12	165,737,972.86	172,409,471.12
ค่าพาหนะเดินทางและขนส่ง	32,414,643.78	30,771,987.82	32,414,643.78	30,771,987.82
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคารสำนักงาน	74,913,552.24	70,214,562.61	74,913,552.24	70,214,562.61
ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน	90,417,831.46	72,691,658.18	90,417,831.46	72,691,658.18
ค่าธรรมเนียมโอนโอนด	1,389,752.00	591,370.00	1,389,752.00	591,370.00
ค่าภาษีบำรุงท้องที่	1,456,102.58	1,254,154.58	1,456,102.58	1,254,154.58
ค่าปรับปรุงบริเวณอาคารเช่าและเช่าซื้อ	12,836,244.32	22,112,209.85	12,836,244.32	22,112,209.85
ค่าประกันภัย	(6,278,488.65)	(6,066,735.42)	(6,278,488.65)	(6,066,735.42)
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเครื่องจักร	4,744,615.93	5,664,610.15	4,744,615.93	5,664,610.15
ค่าไฟฟ้า-น้ำประปา	105,335,287.47	91,890,687.54	105,335,287.47	91,890,687.54
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	676,633.60	1,930,320.96	676,633.60	1,930,320.96
ค่าบำรุงรักษาระบบประปา	2,024,777.89	1,631,788.44	2,024,777.89	1,631,788.44
ค่าโอนสาธารณูปโภค	73,250.00	413,980.00	73,250.00	413,980.00
ค่าตอบแทนบุคคลภายนอก	4,267,784.58	6,921,135.85	4,267,784.58	6,921,135.85
ค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่ต่างจังหวัด	57,507.00	79,863.00	57,507.00	79,863.00
ค่าจ้างที่ปรึกษา	3,729,120.00	3,111,120.00	3,729,120.00	3,111,120.00
ค่าจ้างเหมาหน่วยความเอกชน	16,234,091.39	17,990,443.50	16,234,091.39	17,990,443.50
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	502,862.16	406,466.76	502,862.16	406,466.76
ค่าใช้จ่ายโครงการเคหะข้าราชการ	33,320,769.58	15,779,735.92	33,320,769.58	15,779,735.92
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	356,341.13	1,269,168.87	356,341.13	1,269,168.87
ค่าตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	6,249,999.96	-	6,249,999.96
ขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้	467,992.27	-	467,992.27	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าส่วนได้เสียที่คงไว้	7,842,269.51	2,672,215.01	7,842,269.51	2,672,215.01
ขาดทุนจากการตราราคาสินค้าคงเหลือ	61,204,433.97	39,371,737.50	61,204,433.97	39,371,737.50
ค่าใช้จ่ายอื่น	13,058,842.43	12,173,417.38	13,058,842.43	12,173,417.38
รวม	1,297,246,631.18	1,231,830,969.44	1,297,246,631.18	1,231,830,969.44

นิตยภัต

การเคหะแห่งชาติ
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555

1. ข้อมูลทั่วไป

การเคหะแห่งชาติ ก่อตั้งขึ้นตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316 ดำเนินงานภายใต้พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 โดยรวมหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติ หรืออาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานเดียวกัน มีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนดังนี้

905 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

การดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ มีวัตถุประสงค์หลัก คือ

- 1.1 จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย
- 1.2 ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะของตนเองหรือแก่บุคคล ผู้ประสงค์จะร่วมดำเนินการกิจการกับการเคหะแห่งชาติ ในการจัดให้มีเคหะขึ้นเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ
- 1.3 ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน
- 1.4 ปรับปรุงรื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมดีขึ้น
- 1.5 ประกอบกิจการอื่นที่สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นรายการบัญชีบางประเภทซึ่งใช้มูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าตามที่ได้อธิบายไว้ในหัวข้อนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกิจการไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือ ความซับซ้อน หรือ เกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

ตัวเลขเปรียบเทียบได้มีการจัดประเภทรายการและปรับปรุงใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนอรายการในงบการเงินปีปัจจุบัน จากการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่ปรับปรุงใหม่ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 และข้อกำหนดขั้นต่ำของประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2554 ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินซึ่งมีรอบบัญชีเริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554

Notes

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลง ประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการ ผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจ ที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจ เกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การรวมธุรกิจ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15	เรื่อง สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา

มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงดังกล่าว มีผลกระทบต่องบการเงินที่นำเสนอ ดังนี้

● **มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)** เรื่อง การนำเสนอของงบการเงิน ได้กำหนดห้ามแสดงรายการรายได้และค่าใช้จ่ายในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และต้องแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้เกิดจากรายการกับผู้เป็นเจ้าของแยกต่างหากจากรายการกับผู้เป็นเจ้าของ กิจการสามารถเลือกแสดงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแบบงบเดียว (งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ) หรือแบบสองงบ (งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ) ในกรณีที่กิจการมีการปรับปรุงย้อนหลังหรือจัดประเภทรายการใหม่ กิจการต้องแสดงงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันต้นงวดของงวดที่นำมาเปรียบเทียบล่าสุด นอกเหนือจากการนำเสนอของงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันสิ้นงวดปัจจุบัน และ ณ วันสิ้นงวดก่อน อย่างไรก็ตามสำหรับงบการเงินซึ่งมีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 และเป็นรอบระยะเวลาบัญชีแรกที่กิจการนำมามาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552) มาใช้บังคับ กิจการสามารถเลือกที่จะแสดงงบแสดงฐานะการเงินเพียงสองงวด โดยไม่นำเสนอของงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันต้นงวดของงวดที่นำมาเปรียบเทียบ การเคหะแห่งชาติได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 โดยการเคหะแห่งชาติได้เลือกนำเสนอของงบแสดงฐานะการเงินเพียงสองงวด และนำเสนอของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแบบงบเดียว

● **มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)** เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ กำหนดให้กิจการต้องรวมต้นทุนที่ประมาณในเบื้องต้นสำหรับการซื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ เป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ กิจการต้องคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์แต่ละส่วนแยกต่างหากหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่กำหนดให้กิจการต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี การเคหะแห่งชาติได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 โดยมีผลกระทบในเรื่องการแยกส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญของสินทรัพย์ และการทบทวนอายุการให้ประโยชน์ ซึ่งการเคหะแห่งชาติใช้วิธีปรับปรุงย้อนหลัง นอกจากนี้การแยกส่วนประกอบของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ดังกล่าว มีผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ของเงินอุดหนุนจากรัฐบาลกรณีที่รับรู้รายได้ตามอายุการให้ประโยชน์ด้วย ซึ่งการเคหะแห่งชาติใช้วิธีปรับปรุงย้อนหลังเช่นกัน ผลกระทบของการนำมามาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติแสดงตามรายละเอียดที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3

น.เสถียร

- **มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19** เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เกี่ยวข้องกับการบัญชีสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ซึ่งสามารถจัดประเภทได้ 4 ประเภท ได้แก่ ก) ผลประโยชน์ระยะสั้น ข) ผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน รวมถึงโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์พนักงาน ค) ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น และ ง) ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้วัดมูลค่าโครงการผลประโยชน์พนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ กิจการสามารถเลือกรับรู้ผลกำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหรืองบกำไรขาดทุน ส่วนผลกำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวอื่นให้รับรู้ในงบกำไรขาดทุน การเคหะแห่งชาติได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 และรับรู้ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ระยะสั้นเกี่ยวกับวันลาพักผ่อนประจำปีที่สามารถสะสมได้โดยใช้วิธีปรับปรุงย้อนหลัง และรับรู้ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเกี่ยวกับโครงการผลประโยชน์โดยวิธีรับรู้เข้ากำไรสะสมต้นปีทั้งจำนวน และเลือกรับรู้กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันทีที่เกิดรายการ ผลกระทบของการนำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติแสดงตามรายละเอียดที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3

- **มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23** (ปรับปรุง 2552) เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม กำหนดให้กิจการต้องรวมต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น และยกเลิกรูปแบบทางเลือกในการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทันที การเคหะแห่งชาติเริ่มนำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาปฏิบัติตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2554 ซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการที่นำเสนอ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ ใช้วิธีรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขอยู่แล้ว

- **มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24** (ปรับปรุง 2552) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้มีการเพิ่มเติมคำจำกัดความของบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยให้รวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมร่วมในกิจการ การร่วมค้าที่กิจการเป็นผู้ร่วมค้า และโครงการผลประโยชน์ตอบแทนหลังจากออกจากงานของพนักงานของกิจการ และกำหนดให้กิจการต้องเปิดเผยคำตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญ อย่างไรก็ตาม ประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 16/ 2554 เรื่อง แนวปฏิบัติการเปิดเผยข้อมูลสำหรับกิจการที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาล กำหนดให้หน่วยงานที่เสนอรายงานที่เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลได้รับการยกเว้นการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันของรายการระหว่างกันและยอดคงค้างรวมถึงภาระผูกพันกับรัฐบาล หรือกิจการอื่นซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากกิจการดังกล่าวถูกควบคุม ควบคุมร่วมกัน หรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยรัฐบาลเดียวกัน ดังนั้นเมื่อการเคหะชาตินำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 จึงมีผลกระทบต่อกรเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเฉพาะกิจการที่การเคหะชาติมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญและการเปิดเผยคำตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญ

- **มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40** (ปรับปรุง 2552) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ให้ข้อกำหนดสำหรับการแสดงรายการและการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการต้องแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงิน กิจการสามารถวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ได้สองวิธี คือ วิธีราคาทุนและวิธีมูลค่ายุติธรรม สำหรับวิธีมูลค่ายุติธรรมกิจการต้องรับรู้ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน การเคหะแห่งชาติได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 และได้เลือกใช้วิธีราคาทุนในการวัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยมีการจัดประเภทรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารเช่า สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและที่ดินจัดประโยชน์ ซึ่งเดิมแสดงในสินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่าและที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต ผลกระทบของการนำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติแสดงตามรายละเอียดที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3

● การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ ให้แนวปฏิบัติในการกำหนดช่วงเวลาการรับรู้รายได้ โดยให้ข้อพิจารณาว่าสัญญาอยู่ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง สัญญาการก่อสร้าง หรือมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 102 เรื่อง การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ถูกยกเลิก เนื่องจากประกาศใช้การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ โดยการเคหะแห่งชาติเริ่มนำการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาปฏิบัติตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2554 และเปลี่ยนนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกิจการจากรับรู้รายได้ทั้งจำนวน ณ วันที่ขาย โดยวันที่ขายจะต้องมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายและมีการชำระราคาตามสัญญาไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญา เป็นรับรู้รายได้เมื่อโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ การปฏิบัติตามการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินนี้ทำให้กิจการต้องปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง ผลกระทบของการนำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติแสดงตามรายละเอียดที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3

2.3 ผลกระทบของการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงดังกล่าวข้างต้นมาถือปฏิบัติแสดงได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท
	งบการเงินที่แสดง
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2554	
ลูกหนี้การค้า - สุทธิเพิ่มขึ้น	20.95
สินค้าคงเหลือลดลง	(10,792.89)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	10,023.21
สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่าลดลง	(9,980.63)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	391.60
ที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคตลดลง	(406.46)

บัญชี

สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างลดลง	(614.02)
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ เพิ่มขึ้น	10,774.64
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานระยะสั้นเพิ่มขึ้น	54.69
รายได้รอการรับรู้เพิ่มขึ้น	355.95
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นลดลง	(190.95)
ส่วนของทุน	
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2553 ลดลง	(857.84)
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 30 กันยายน 2554 ลดลง	(803.00)
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2554	
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น	660.09
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2554 ลดลง	(660.09)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2554	
รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น	2,469.41
รายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้น	2,386.07
ต้นทุนขายเพิ่มขึ้น	2,373.58
ต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้น	1,091.63
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลลดลง	(29.65)
รายได้อื่นลดลง	(239.53)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง	(1,312.22)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมเพิ่มขึ้น	54.84

2.4 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานบัญชีใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21	เรื่อง ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่ราคาใหม่

นิตยสาร

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25

เรื่อง ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษี
ของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

ผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติได้ประเมินและเห็นว่ามาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานบัญชีใหม่ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินที่นำเสนอ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีของการเคหะแห่งชาติสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

2.5 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่การเคหะแห่งชาติมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับควบคุม ซึ่งโดยทั่วไปก็คือการที่การเคหะแห่งชาติถือหุ้น ที่มีสิทธิออกเสียงอยู่ระหว่างร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมด เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินตามวิธีส่วนได้เสีย การเคหะแห่งชาติรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของการเคหะแห่งชาติในบริษัทร่วมที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในกำไรหรือขาดทุน และความเคลื่อนไหวในบัญชีกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จากการตีมูลค่ายุติธรรมภายหลังการได้มา จะรวมไว้เป็นส่วนหนึ่งของบัญชีกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของการเคหะแห่งชาติในบริษัทร่วมมีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของการเคหะแห่งชาติในบริษัทร่วมนั้น การเคหะแห่งชาติจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป เว้นแต่การเคหะแห่งชาติมีภาระผูกพันในหนี้ของบริษัทร่วมหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนบริษัทร่วม

รายการกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างการเคหะแห่งชาติกับบริษัทร่วมจะตัดบัญชีเท่าที่การเคหะแห่งชาติ มีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมนั้น รายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงก็จะตัดบัญชีในทำนองเดียวกัน เว้นแต่รายการนั้นมีหลักฐานว่าสินทรัพย์ที่โอนระหว่างกันเกิดการด้อยค่า

บริษัทร่วมจะเปลี่ยนนโยบายการบัญชีเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของการเคหะแห่งชาติ กำไรและขาดทุนเงินลงทุนจากการลดสัดส่วนในบริษัทร่วมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในบริษัทร่วมแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีราคาทุน

รายชื่อของบริษัทร่วมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6.9

2.6 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

รายการต่างๆ ในงบการเงินของการเคหะแห่งชาติวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินบาท

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

๙๒๙๖

2.7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสดที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียน

2.8 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ หมายถึง ผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

การเคหะแห่งชาติได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการบัญชีและการเงิน ของรัฐวิสาหกิจ 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

2.9 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้านั้นคำนวณโดยใช้วิธีเฉพาะเจาะจง ต้นทุนของการซื้อ ประกอบด้วย ราคาซื้อ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินค้านั้น ต้นทุนของโครงการเช่าซื้ออโณและงานระหว่างก่อสร้างโครงการ ประกอบด้วย ค่าวัสดุดิบ ค่าแรงทางตรง ค่าใช้จ่ายอื่นทางตรง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าเสียหายในการผลิตซึ่งปันส่วนตามเกณฑ์การดำเนินงานตามปกติ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับประมาณจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นสำเร็จรูป รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย การเคหะแห่งชาติบันทึกบัญชีค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าเก่า ล้าสมัย หรือเสื่อมคุณภาพเท่าที่จำเป็น

สินค้านคงเหลือของการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วย

2.9.1 สินค้านสำเร็จรูปอโณเป็นบ้านพร้อมที่ดิน แพลต อาคารชุด ร้านค้าและอาคารพาณิชย์ แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนเป็นราคา ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จรวมดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมที่ใช้เพื่อก่อสร้างโครงการ

Siem

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้าสำเร็จรูปรอโอนมีดังนี้

- (1) โครงการเคหะชุมชนที่มีการประกาศให้ส่วนลดพิเศษ เพื่อแก้ไขปัญหาการขาย ใช้ราคาขายตามประกาศของโครงการเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ
- (2) โครงการเคหะชุมชนที่ไม่ได้ประกาศให้ส่วนลดพิเศษ ซึ่งยังคงขายได้โดยต่อเนื่องตามราคาที่ประกาศขายเดิม กำหนดใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ
- (3) โครงการปรับปรุงชุมชน (จัดหาที่อยู่อาศัยใหม่) ใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ เนื่องจากเป็นราคาที่ยอดคล้องกับสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและเป็นโครงการที่รัฐให้เงินอุดหนุนเพื่อช่วยเหลือผู้ได้รับความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยกรณีเร่งด่วน
- (4) โครงการบ้านเอื้ออาทร ใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งเป็นโครงการที่รัฐให้เงินอุดหนุนเพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย

2.9.2 งานระหว่างก่อสร้างโครงการ แสดงมูลค่าตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการ หักด้วยเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล (ถ้ามี) และเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจะโอนเป็นสินค้าสำเร็จรูปรอโอน

2.9.3 งานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่ชะลอการก่อสร้าง จะแสดงไว้เป็นงานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนาในส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

2.10 เงินลงทุน

การเคหะแห่งชาติจัดประเภทเงินลงทุนที่นอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็น 4 ประเภท คือ 1. เงินลงทุนเพื่อค้า 2. เงินลงทุนที่ถือไว้จนครบกำหนด 3. เงินลงทุนเพื่อขาย และ 4. เงินลงทุนทั่วไป การจัดประเภทขึ้นอยู่กับจุดมุ่งหมายของเงินลงทุน ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้กำหนดการจัดประเภทที่เหมาะสมสำหรับเงินลงทุน ณ เวลาลงทุนและทบทวนการจัดประเภทเป็นระยะ

(1) เงินลงทุนเพื่อค้า คือ เงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหากำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้นไม่เกิน 3 เดือนนับแต่เวลาที่ลงทุน และแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน

(2) เงินลงทุนที่ถือไว้จนครบกำหนด คือ เงินลงทุนที่มีกำหนดเวลาและผู้บริหารตั้งใจแน่วแน่และมีความสามารถถือไว้จนครบกำหนดได้แสดงรวมไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เว้นแต่จะครบกำหนดภายใน 12 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานก็จะแสดงไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน

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

(4) เงินลงทุนทั่วไป คือ เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ

เงินลงทุนทั้ง 4 ประเภทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการทำรายการ

part 6

เงินลงทุนเพื่อค้าและเงินลงทุนเพื่อขายวัตถุดิบในเวลาต่อมาด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนวัดตามราคาเสนอซื้อที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยอ้างอิงราคาเสนอซื้อล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เงินลงทุนที่จะถือไว้จนครบกำหนดวัตถุดิบภายหลังการได้มาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หักด้วยค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า

เงินลงทุนทั่วไป แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า

การเคหะแห่งชาติจะทดสอบค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน การเคหะแห่งชาติจะบันทึกรายการขาดทุนจากค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเป็นค่าใช้จ่าย

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุน

2.11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง และที่ดินที่ยังไม่ได้กำหนดวัตถุประสงค์ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่มีการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ โดยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 การเคหะแห่งชาติได้มีการแยกส่วนประกอบที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เป็นอาคารให้เช่าแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์และมีการกำหนดอายุการให้ประโยชน์ใหม่ ดังนี้

<u>ประเภทสินทรัพย์</u>	<u>อายุการให้ประโยชน์เดิม</u>	<u>อายุการให้ประโยชน์ใหม่</u>
	(ปี)	(ปี)
อาคารให้เช่า	33	10,15,20 และ 40

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

Sirek

2.12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม โดยที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่การเคหะแห่งชาติและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนประกอบที่ถูกเปลี่ยนแทนออกหากเข้าเกณฑ์ดังนี้ 1. มีอายุการใช้งานมากกว่า 1 ปี 2. มีมูลค่าต่อชิ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าต้นทุนสินทรัพย์หลักและ 3. มีมูลค่าเปลี่ยนแทนเกินกว่า 50,000 บาทต่อหน่วย สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ การเคหะแห่งชาติจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ โดยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 การเคหะแห่งชาติได้มีการแยกส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์ และมีการกำหนดอายุการให้ประโยชน์ใหม่ ดังนี้

<u>ประเภทสินทรัพย์</u>	<u>อายุการให้ประโยชน์เดิม</u>	<u>อายุการให้ประโยชน์ใหม่</u>
	(ปี)	(ปี)
อาคารสำนักงาน ศูนย์ชุมชนเอื้ออาทร	33	10,15,20 และ 40
โรงบำบัดน้ำเสีย	33	33
โรงเก็บพัสดุ	20	20
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ บ่อบาดาล	5	5
เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ เครื่องมือเครื่องใช้	5	5

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มีมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนอื่นสุทธิ ในกำไรหรือขาดทุน

2.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจต่ำกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของ

การประเมินการด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน

2.14 สัญญาเช่าระยะยาว

- กรณีเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

- กรณีเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของการเคหะแห่งชาติซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2.15 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้นในเวลาต่อมา เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่ระบุในสัญญา

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ จะใช้วงเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินบางส่วนหรือทั้งหมด ค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าสำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อการเคหะแห่งชาติไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน

2.16 ผลประโยชน์พนักงาน

2.16.1 ผลประโยชน์ระยะสั้น - วันลาพักผ่อนประจำปี

การเคหะแห่งชาติ มีนโยบายให้สิทธิพนักงานในการลาพักผ่อนประจำปีโดยได้รับค่าตอบแทนที่สะสมได้ แต่ไม่เป็นสิทธิขาด และรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย และหนี้สินเมื่อพนักงานให้บริการสำหรับสิทธิที่พนักงานยังไม่ได้ใช้สะสมอยู่ และคาดว่าจะได้ใช้ในอนาคต

2.16.2 ผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน

ผลประโยชน์พนักงานประกอบด้วยผลประโยชน์หลังออกจากงานทั้งที่เป็นโครงการสมทบเงิน และโครงการผลประโยชน์ โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่การเคหะแห่งชาติ จ่ายเงินสมทบให้กับกิจการที่แยกต่างหากและไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมาย หรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้วหากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในงวดปัจจุบันและงวดก่อน โครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์

จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหนึ่งหรือหลายปัจจัย เช่น อายุ อายุการทำงาน และค่าตอบแทน เป็นต้น

โครงการสมทบเงิน

การเคหะแห่งชาติ มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งบริหารจัดการโดยผู้จัดการกองทุนที่เป็นบุคคลภายนอก โดยการเคหะแห่งชาติ และพนักงานจะจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนตามอัตราที่กำหนดไว้ ซึ่งพนักงานจะได้รับประโยชน์ดังกล่าวตามข้อบังคับของกองทุน

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพจัดเป็นโครงการสมทบเงิน จำนวนเงินที่การเคหะแห่งชาติจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน จะรับรู้เป็นค่าตอบแทนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อถึงกำหนดชำระ

โครงการผลประโยชน์

การจ่ายค่าชดเชยและค่าตอบแทนความชอบในการทำงาน ให้กับพนักงานที่พ้นจากตำแหน่งเนื่องจากเกษียณอายุ ตามประกาศคณะกรรมการแรงงานรัฐวิสาหกิจสัมพันธ์ เรื่อง มาตรฐานขั้นต่ำ ของสภาพการจ้าง รัฐวิสาหกิจ และระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วยการจ่ายค่าชดเชยและค่าตอบแทนความชอบในการทำงาน พ.ศ. 2545 จัดเป็นโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงานเนื่องจากการเกษียณอายุของพนักงานการเคหะแห่งชาติ

การประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งใช้วิธีการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ด้วยวิธีการคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งเป็นประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล และวันครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระเงินชดเชย

การเคหะแห่งชาติรับรู้ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานประเภท โครงการผลประโยชน์ ในงบแสดงฐานะการเงิน ด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิจากต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ และมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โครงการและรับรู้ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์เป็นค่าตอบแทนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับหนี้สินผลประโยชน์หลังออกจากงาน เกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดรายการ

2.17 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อการเคหะชาติมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้กิจการต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และตามประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กิจการกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทุกประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2.18 การอุดหนุนจากรัฐบาล

การเคหะแห่งชาติจะรับรู้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลเมื่อมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าการเคหะแห่งชาติ จะปฏิบัติตามเงื่อนไขของเงินอุดหนุนที่กำหนดไว้ และการเคหะแห่งชาติจะได้รับเงินอุดหนุนนั้น

เงินอุดหนุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจะแบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

2.18.1 เงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์

การเคหะแห่งชาติจะรับรู้รายการและแสดงเงินอุดหนุนประเภทที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ ดังนี้

- สำหรับการอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้เป็นรายได้รอการรับรู้ในหนี้สินไม่หมุนเวียนและจะบันทึกเป็นรายได้ตลอดอายุของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องนั้นโดยแสดงเป็นรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ หรือ

- สำหรับการอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อก่อสร้างโครงการที่เป็นสินค้ำคงเหลือจะรับรู้เป็นรายได้รอการรับรู้และจะบันทึกหักจากมูลค่าของต้นทุนสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

2.18.2 เงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้

การเคหะแห่งชาติจะรับรู้เงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ในกำไรหรือขาดทุนโดยแสดงเป็นรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

2.19 การรับรู้รายได้

2.19.1 รายได้จากการขายรับรู้เป็นรายได้ดังนี้

(1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รับรู้เมื่อโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญในความเป็นเจ้าของในสินค้าให้กับผู้ซื้อ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ

(2) ดอกเบี้ยรับจากการขายโดยให้เช่าซื้อ บันทึกไว้เป็นรายได้รอโอนแสดงหักจากลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้นวันที่ผิณฑ์ค้ำชำระค้างงวดเกินกว่า 3 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

2.19.2 รายได้ค่าเช่า รับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้นวันที่ผิณฑ์ค้ำชำระค้างงวดเกินกว่า 6 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

2.19.3 รายได้ที่ได้รับจากงานให้บริการก่อสร้างตามสัญญาโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น จะมีการรับรู้รายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามผลงานก่อสร้างที่ทำเสร็จในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น โดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่ทำเสร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญา ในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง

2.19.4 รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

2.20 ดอกเบี้ยเงินกู้

ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้างโครงการบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของโครงการจนกว่าโครงการจะแล้วเสร็จ ทั้งนี้รวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้ในการจัดซื้อที่ดินเฉพาะส่วนที่ใช้ในโครงการระหว่างก่อสร้างด้วย

๒๑๕๖

3. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

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

3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

การเคหะแห่งชาติไม่มีความเสี่ยงที่เป็นนัยสำคัญจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติดำเนินงานในประเทศโดยมีสกุลเงินหลักเป็นบาท อย่างไรก็ตามการเคหะแห่งชาติมีรายการธุรกรรมที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ได้แก่ เงินกู้ยืมจากต่างประเทศเป็นเหรียญสหรัฐอเมริกา โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 เป็นจำนวน 23.22 ล้านบาท

3.1.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนั้นเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยอันจะมีผลทำให้เกิดความผันผวนต่อรายได้และต้นทุนของการเคหะแห่งชาติทั้งในปัจจุบันและในอนาคต การเคหะแห่งชาติไม่มีเครื่องมือเพื่อป้องกันความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามการเคหะแห่งชาติมีนโยบายในการจัดการความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยโดยการทบทวนอัตราดอกเบี้ยการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าให้สอดคล้องกับตลาดและต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้น

3.1.3 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อกำหนดในการให้สินเชื่อซึ่งจะทำให้เกิดความเสียหายทางการเงินแก่การเคหะแห่งชาติ ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติได้มีการบริหารความเสี่ยงโดยมีนโยบายการติดตามทวงหนี้อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติมีนโยบายบริหารความเสี่ยงสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าซื้อ โดยถ้าลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้การเคหะแห่งชาติสามารถยึดบ้านและที่ดินดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไป

จำนวนเงินสูงสุดที่การเคหะแห่งชาติอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ตามที่แสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน

3.1.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากกรณีที่มียังเงินอำนวยความสะดวกในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารเงินของการเคหะแห่งชาติได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้เนื่องจากลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของการเคหะแห่งชาติมีพลวัตเปลี่ยนแปลงได้ นอกจากนี้การเคหะชาติยังได้รับแหล่งเงินทุนจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อสนับสนุนกิจกรรมของการเคหะแห่งชาติให้ดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง

3.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง ราคาตลาดในตลาดซื้อขายคล่องเป็นหลักฐานที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม หากการเคหะแห่งชาติไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อหรือเสนอขายในปัจจุบันได้ การเคหะแห่งชาติอาจใช้ราคาซื้อขายล่าสุดเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจไม่เปลี่ยนแปลงเป็นสาระสำคัญนับจากวันที่มีการซื้อขายครั้งล่าสุดจนถึงวันที่วัดมูลค่า

ปี ๒๕๕๖

สำหรับเครื่องมือทางการเงินที่ไม่สามารถหาราคาตลาดได้ หรือเครื่องมือทางการเงินที่มีราคาตลาดรองรับแต่ตลาดนั้นไม่มีคุณสมบัติพอที่จะเป็นตลาดซื้อขายคล่อง เช่น ความเคลื่อนไหวของราคาตลาดเกิดขึ้นไม่บ่อย หรือปริมาณการซื้อขายในตลาดมีน้อยเมื่อเทียบกับปริมาณของเครื่องมือทางการเงินที่กำลังวัดมูลค่าอยู่ ทำให้ไม่สามารถใช้ราคาตลาดเป็นตัวแทนที่เชื่อถือได้ของมูลค่ายุติธรรม การเคหะแห่งชาติต้องประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวโดยใช้วิธีวัดมูลค่าซึ่งให้ผลการประมาณที่น่าเชื่อถือและสมเหตุสมผล เช่น ใช้วิธีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมที่ใช้กันโดยทั่วไปในตลาดการเงินรวมถึงการอ้างอิงราคาตลาดในปัจจุบันของเครื่องมือทางการเงินอื่น ที่เหมือนกันหรือคล้ายคลึงกันกับเครื่องมือทางการเงินที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ หรือใช้แบบจำลองในการตีราคาสิทธิเลือกและการวิเคราะห์กระแสเงินสด ในการนำการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลดมาประยุกต์ใช้ การเคหะแห่งชาติต้องใช้อัตราคิดลดที่เทียบเท่ากับอัตราผลตอบแทนของเครื่องมือทางการเงินที่มีเงื่อนไข ลักษณะระยะเวลาที่เหลือน้อย ความน่าเชื่อถือของลูกหนี้และสกุลเงินที่เหมือนกับเครื่องมือทางการเงินมาพิจารณา

4. ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่องและอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

การเคหะแห่งชาติมีการประมาณการทางบัญชี และใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

(ก) ค่าเผื่อสินค้ายัดคืน และสำรองสินค้าซื้อคืน

การเคหะแห่งชาติรับรู้ค่าเผื่อสินค้ายัดคืนโดยแสดงหักจากลูกหนี้เข้าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ และสำรองสินค้าซื้อคืนแสดงรวมในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน โดยประมาณจากข้อมูลเหตุการณ์ในอดีตและดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

การประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในปัจจุบัน ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันไปจากที่ประมาณการและตั้งข้อสมมติฐานไว้

(ข) ภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพัน

การเคหะแห่งชาติได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม การเคหะแห่งชาติพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์พนักงานที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักอื่น ๆ สำหรับภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์พนักงานอ้างอิงกับสถานการณ์ปัจจุบันในตลาด ข้อมูลเพิ่มเติมเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6.25

(ค) ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือสินทรัพย์

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณการการใช้งานและมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทำการทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น หรืออย่างน้อยปีละครั้งทุกสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติในการบริหารทุนของการเคหะแห่งชาตินั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของการเคหะแห่งชาติเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสีย และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน กรณีมีกำไรจากการดำเนินงานการเคหะแห่งชาติต้องนำส่งเงินให้รัฐบาลตามที่กระทรวงการคลังกำหนด

6. ข้อมูลเพิ่มเติม

6.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
เงินสดย่อย	7.94	7.90
เงินสด :		
การเคหะแห่งชาติ	3.80	1.78
เงินฝากธนาคาร :		
การเคหะแห่งชาติ		
ประเภทกระแสรายวัน	(11.10)	133.80
ประเภทออมทรัพย์	4,829.16	2,651.38
ประเภทฝากประจำ 3 เดือน	2,000.00	1,650.00
รวม	6,818.06	4,435.18
กองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร		
ประเภทออมทรัพย์	8.74	41.12
รวมเงินฝากธนาคาร	6,826.80	4,476.30
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,838.54	4,485.98

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ไม่มีภาระผูกพันหรือการค้ำประกันใด ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.13 - 3.00 ต่อปี (ณ วันที่ 30 กันยายน 2554 มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.25 - 2.75 ต่อปี)

Nilachit

6.2 เงินลงทุนชั่วคราว

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
เงินฝากประจำ 5 - 12 เดือน	169.52	147.49
ตัวแลกเปลี่ยน	-	1,450.00
พันธบัตรครบกำหนดภายใน 1 ปี	2.02	-
รวม	171.54	1,597.49

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ณ วันที่ 1 ตุลาคม	1,597.49	2,160.88
ลงทุนเพิ่ม - เงินฝากประจำ 5 - 12 เดือน	141.92	119.89
พันธบัตรครบกำหนดภายใน 1 ปี	2.02	-
ไถ่ถอน - เงินฝากประจำ 5 - 12 เดือน	(119.89)	(133.28)
- ตัวแลกเปลี่ยน	(1,450.00)	(550.00)
ณ วันที่ 30 กันยายน	171.54	1,597.49

เงินฝากประจำ 5 -12 เดือน ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 1.99 - 4.00 ต่อปี
(ณ วันที่ 30 กันยายน 2554 มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 1.71 - 4.00 ต่อปี)

พันธบัตรรัฐบาล จำนวน 2.02 ล้านบาท ได้นำไปค้าประกันการใช้ไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ณ วันที่
30 กันยายน 2555 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 ต่อปี

Signature

6.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
	(ปรับปรุงใหม่)	
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อ	245.92	216.49
ลูกหนี้ค่าเช่า	117.45	135.32
ลูกหนี้ประนอมหนี้	6.62	9.19
ลูกหนี้ค่าน้ำค่างชำระ	40.41	41.69
ลูกหนี้การค้าอื่น	8.01	8.49
ลูกหนี้โครงการราชภัฏ	43.43	37.32
	461.48	448.50
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(139.34)	(157.76)
รวม	322.50	290.74

6.3.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 139.34 ล้านบาท และจำนวน 157.76 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ค่าเช่า	95.14	109.51
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ประนอมหนี้	1.57	2.39
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ค่าน้ำ	38.88	40.15
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้การค้าอื่น	3.75	5.71
รวม	139.34	157.76

Signature

6.3.2 ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ
ได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ไม่เกิน 3 เดือน	114.38	83.95
4 - 6 เดือน	16.46	7.14
7 - 12 เดือน	32.60	19.95
เกินกว่า 12 เดือน	298.40	337.46
รวมลูกหนี้การค้า	461.84	448.50
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(139.34)	(157.76)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	322.50	290.74

6.4 ลูกหนี้อื่น - สุทธิ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ลูกหนี้เงินยืมโดยตรง	140.83	34.06
เงินยืมจ่ายแทนลูกหนี้-SMC	-	0.16
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	3.74	2.38
เงินค้ำรับ	209.98	234.66
ลูกหนี้ของกองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร	172.16	138.39
ลูกหนี้อื่น	22.32	20.47
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(18.87)	(18.53)
รวม	530.16	411.59

นิเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 ลูกหนี้อื่น ๆ จำนวน 22.32 ล้านบาท และ จำนวน 20.47 ล้านบาท ตามลำดับ มีส่วนหนึ่งเป็นลูกหนี้ บริษัท เจริญทอง (1982) จำกัด จำนวน 9.57 ล้านบาท เป็นกรณีการเคหะแห่งชาติ ฟ้องลูกหนี้ทิ้งงานก่อสร้าง ศาลพิพากษาเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2546 ให้ลูกหนี้และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันร่วมกันชำระเงิน จำนวน 36.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2547 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงิน จำนวน 26.93 ล้านบาทแล้ว ส่วนที่เหลืออีก จำนวน 9.57 ล้านบาท คาดว่าจะไม่สามารถบังคับคดีได้ จึงได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวนแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 18.87 ล้านบาท และ จำนวน 18.53 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้อื่น ๆ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 ลูกหนี้ของกองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร จำนวน 172.16 ล้านบาท และ จำนวน 138.39 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินที่กองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคารให้กองทุนสวัสดิการการเคหะแห่งชาติ กุ้ยืมเงินตามมติที่ประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2551 และวันที่ 17 พฤษภาคม 2555 จำนวน 160.00 ล้านบาท และ จำนวน 15.00 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อนำไปให้พนักงานการเคหะแห่งชาติ กุ้ยืมเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและเพื่อนำไปช่วยเหลือพนักงานที่ประสบอุทกภัย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 เงินค้ำรับ จำนวน 209.98 ล้านบาท และ จำนวน 234.66 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนค้ำรับ จำนวน 182.40 ล้านบาท และ จำนวน 218.79 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2555 เป็นรายได้เงินอุดหนุนค้ำรับเงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าดำเนินการก่อสร้าง สาธารณูปโภคในชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในชุมชน จำนวน 174.69 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนค้ำรับเพื่อชดเชยดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี มีวัตถุประสงค์เพื่อชดเชยดอกเบี้ยวงเงินเบิกเกินบัญชี ที่ใช้สำหรับซื้อคืนลูกหนี้โครงการบ้านเอื้ออาทรจากธนาคาร กรณีค้ำชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือน จำนวน 7.71 ล้านบาท

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย
และงบการเงินเฉพาะกิจการ

	ยอดยกมา 1 ตุลาคม 2554	รับเงิน อุดหนุน ระหว่างงวด	ค้ำรับ เพิ่ม	ยอดคงเหลือ	
				30 กันยายน 2555	30 กันยายน 2554
เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่นๆ	152.06	202.81	225.44	174.69	152.06
เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทร					
- ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี	27.30	27.30	7.71	7.71	27.30
- ดอกเบี้ยตามแผนพลิกพื้นที่	39.43	39.43	-	-	39.43
รวม	218.79	269.54	233.15	182.40	218.79

ปิยนันท์

6.5 สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
	(ปรับปรุงใหม่)	
สินค้ำสำเร็จรูปรอโอน		
ราคาทุน	11,703.53	17,086.69
หัก ค้ำเพื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(151.10)	(249.42)
รวมสินค้ำสำเร็จรูปรอโอน	11,552.43	16,837.27
งานระหว่างก่อสร้างโครงการ		
ที่ดิน	1,184.20	2,029.00
สิ่งก่อสร้าง	3,050.23	4,647.86
สาธารณูปโภค	79.49	97.70
ค้ำดำเนินการ	421.03	447.05
ดอกเบี้ยเงินกู้	155.46	363.57
รวมงานระหว่างก่อสร้างโครงการ	4,890.41	7,585.18
รวม	16,442.84	24,422.45

6.5.1 การเคหะแห่งชาติได้รับรู้มูลค่าที่ลดลงของสินค้ำคงเหลือให้เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 จำนวน 151.10 ล้านบาท และปี 2554 จำนวน 249.42 ล้านบาท

6.5.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 สินค้ำสำเร็จรูปรอโอน จำนวน 11,703.53 ล้านบาท และจำนวน 17,086.69 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการเปิดจำหน่ายแล้วแต่ยังจำหน่ายไม่หมด จำนวน 8,654.39 ล้านบาท และปี 2554 จำนวน 14,897.13 ล้านบาท และอาคารเก่าที่ยึดคืนหรือซื้อคืนมารอการขายใหม่ จำนวน 3,049.14 ล้านบาท และปี 2554 จำนวน 2,189.56 ล้านบาท

6.5.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 สินค้ำคงเหลือประเภทสินค้ำสำเร็จรูปรอโอนราคาทุน จำนวน 11,703.53 ล้านบาท ได้รวมที่ดินจัดประโยชน์โครงการเมืองใหม่บางพลีและโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้าที่การเคหะแห่งชาติขายให้บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในปี 2548 และในปี 2549 จำนวน 535.18 ล้านบาท ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท
สินค้ำสำเร็จรูปคงเหลือ	3.65
สินค้ำสำเร็จรูปที่ขายไป	526.98
ศูนย์ชุมชน	4.55
รวม	535.18

Handwritten signature

ต่อมาในงวดบัญชีปี 2549 บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้นำที่ดินทั้งหมดมาดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการเมืองใหม่ (บางพลี) และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า 2 และการเคหะแห่งชาติได้รับซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ จากบริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2549 และสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า 2 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2549 โดยในงวดบัญชีปี 2549 การเคหะแห่งชาติได้บันทึกซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ ตามสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ ดังกล่าวไว้ในบัญชีสินค้าย่อยประเภทงานระหว่างก่อสร้างโครงการ - ที่ดิน สำหรับที่ดินที่ขายในงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 529.40 ล้านบาท ใช้ราคาเท่ากับราคาขายไปเพื่อดำเนินการกำหนดการชำระเงินค่าที่ดินในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีราคาทุน จำนวน 26.11 ล้านบาท เนื่องจากการเคหะแห่งชาติได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดินมีกำไรจากการขายที่ดิน จำนวน 503.29 ล้านบาท และสำหรับที่ดินที่ขายในงวดบัญชีปี 2549 จำนวน 5.78 ล้านบาท เท่ากับราคาทุน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติไม่รับรู้รายได้จากการขายที่ดิน

อนึ่ง สัญญาร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ มีสาระสำคัญคือให้ผู้ร่วมดำเนินกิจการจะต้องจัดหาที่ดินเงินทุน และดำเนินโครงการแล้วเสร็จตามรูปแบบ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยเป็นสัญญาเหมาจ่ายต่อหน่วย รวมค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างคูณด้วยจำนวนหน่วยที่ก่อสร้าง

6.5.4 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 งานระหว่างก่อสร้างโครงการ จำนวน 4,890.41 ล้านบาท มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายให้กับผู้ประกอบการงานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 265.70 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6.18

6.6 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
วัสดุคงคลัง	0.98	1.42
ภาษีซื้อรอโอน	1.05	0.91
บัญชีพักด้านเดบิต	1.35	25.36
รวม	3.38	27.69

31/03/56

6.7 เงินฝากธนาคารมีภาระผูกพัน

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ราคาตามบัญชีต้นงวด	600.00	600.00
หัก ลดลง	(25.67)	-
ราคาตามบัญชีปลายงวด	574.33	600.00

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 เงินฝากธนาคารมีภาระผูกพัน จำนวน 574.33 ล้านบาท (ปี 2554 จำนวน 600.00 ล้านบาท) เป็นเงินฝากออมทรัพย์ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 500.00 ล้านบาท (ปี 2554 จำนวน 500.00 ล้านบาท) และธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 74.33 ล้านบาท (ปี 2554 จำนวน 100.00 ล้านบาท) ที่การเคหะแห่งชาตินำไปค้ำประกันเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการพนักงาน ซึ่งธนาคารกำหนดให้ต้องดำรงวงเงินฝากไว้ เพื่อเป็นการค้ำประกันการกู้ยืม

6.8 เงินลงทุนเพื่อขาย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
เงินลงทุนในบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	30.00	30.00
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	31.80	12.30
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	61.80	42.30

ปี 2555 เงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) จำนวน 30.00 ล้านบาท (ปี 2554 จำนวน 30.00 ล้านบาท) เป็นหุ้นสามัญจำนวน 30 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท และการเคหะแห่งชาติได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวในปี 2555 เป็นจำนวน 31.80 ล้านบาท เพื่อให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด และรับรู้ผลกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย จำนวน 19.50 ล้านบาท

Signature

6.9 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินที่แสดง			
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ณ วันที่ 1 ตุลาคม	9.80	9.80	9.80	9.80
ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน)	(0.48)	(1.37)	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	9.32	8.43	9.80	9.80

การเคหะแห่งชาติถือหุ้นของบริษัทจัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด ทางตรง ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง การเคหะแห่งชาติมีอิทธิพลซึ่งเป็นสาระสำคัญในการดำเนินงาน โดยมีกรรมการทั้งหมด 3 คน จากกรรมการทั้งหมด 7 คน ในบริษัทจัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด ดังนั้นจึงถือว่าเป็นบริษัทร่วม

6.10 เงินลงทุนระยะยาวอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
เงินลงทุนในบริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด	10.00	10.00
พันธบัตรรัฐบาล	2.13	2.13
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	(10.00)	(10.00)
ส่วนต่ำมูลค่าพันธบัตร	(0.11)	(0.08)
โอนเป็นเงินลงทุนชั่วคราว	(2.02)	-
รวมเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	2.05

6.10.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 พันธบัตรรัฐบาลกรณีพิเศษ ปีงบประมาณ 2549 จำนวน 2.02 ล้านบาท โอนเป็นเงินลงทุนชั่วคราวเนื่องจากครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 6.2

6.10.2 เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด จำนวน 10.00 ล้านบาท ได้มาตามสัญญาตอบแทนการใช้สาธารณูปโภคในโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) ซึ่งได้รับเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นเงินจำนวน 10.00 ล้านบาท และการเคหะแห่งชาติได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวเต็มจำนวน เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมีผลการดำเนินงานขาดทุนมาตลอด

วิเศษ

6.11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				อสังหาริมทรัพย์
									เพื่อการลงทุน
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	สุทธิ
	1 ต.ค.54			30 ก.ย.55	1 ต.ค.54			30 ก.ย.55	30 ก.ย.55
ที่ดิน-ที่ตั้งอาคารเช่า	1,379.23	167.79	9.36	1,537.66	-	-	-	-	1,537.66
อาคารเช่า	13,856.25	1,064.81	64.25	14,856.81	5,799.77	438.88	17.25	6,221.40	8,635.41
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	133.14	86.03	34.77	184.40	-	-	-	-	184.40
สินทรัพย์ระหว่างพัฒนา	47.90	35.08	82.98	-	-	-	-	-	-
ที่ดินจัดประโยชน์	406.46	67.33	-	473.79	-	-	-	-	473.79
รวม	15,822.98	1,421.04	191.36	17,052.66	5,799.77	438.88	17.25	6,221.40	10,831.26

หน่วย : ล้านบาท

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				อสังหาริมทรัพย์
									เพื่อการลงทุน
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	สุทธิ
	1 ต.ค.53			30 ก.ย.54	1 ต.ค.53			30 ก.ย.54	30 ก.ย.54
									(ปรับปรุงใหม่)
ที่ดิน-ที่ตั้งอาคารเช่า	1,168.80	230.67	20.24	1,379.23	-	-	-	-	1,379.23
อาคารเช่า	12,707.64	1,262.53	113.92	13,856.25	5,395.65	415.23	11.11	5,799.77	8,056.48
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	68.08	111.14	46.08	133.14	-	-	-	-	133.14
สินทรัพย์ระหว่างพัฒนา	-	47.90	-	47.90	-	-	-	-	47.90
ที่ดินจัดประโยชน์	373.31	33.15	-	406.46	-	-	-	-	406.46
รวม	14,317.83	1,685.39	180.24	15,822.98	5,395.65	415.23	11.11	5,799.77	10,023.21

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2554 ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 438.88 ล้านบาท และจำนวน 415.23 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ราคาตามบัญชีสุทธิ จำนวน 10,831.26 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม จำนวน 11,282.14 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประเมินโดยหน่วยงานของการเคหะแห่งชาติที่มีความชำนาญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

อาคารเช่า	9,268.91
อาคารเช่าระหว่างก่อสร้าง	184.40
ที่ดินจัดประโยชน์ที่ยังไม่ได้ระบุวัตถุประสงค์	1,828.83
รวม	11,282.14

วิเศษ

6.12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ

	หน่วย : ล้านบาท								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ
	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	
	1 ต.ค.54			30 ก.ย.55	1 ต.ค.54			30 ก.ย.55	
ที่ดิน	245.00	83.34	1.07	327.27	-	-	-	-	327.27
อาคารสำนักงาน	728.13	25.81	10.91	743.03	368.45	17.34	4.03	381.76	361.27
ศูนย์ชุมชน	1,085.84	366.29	-	1,452.13	94.18	43.28	-	137.46	1,314.67
โรงกำจัดน้ำเสีย	120.08	-	-	120.08	53.53	3.61	-	57.14	62.94
บ่อบาดาล	5.81	-	-	5.81	5.80	-	-	5.80	0.01
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ	81.78	-	-	81.78	81.78	-	-	81.78	-
เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์	768.94	39.43	10.30	798.07	676.91	38.58	10.20	705.29	92.78
ยานพาหนะ	96.37	0.38	8.63	88.12	90.16	2.69	8.63	84.22	3.90
สินทรัพย์ระหว่างพัฒนา	432.98	-	147.61	285.37	-	-	-	-	285.37
รวม	3,564.93	515.25	178.52	3,901.66	1,370.81	105.50	22.86	1,453.45	2,448.21

	หน่วย : ล้านบาท								ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ (ปรับปรุงใหม่)
	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	
	1 ต.ค.53			30 ก.ย.54	1 ต.ค.53			30 ก.ย.54	
ที่ดิน	174.30	70.70	-	245.00	-	-	-	-	245.00
อาคารสำนักงาน	711.70	18.09	1.66	728.13	353.17	15.71	0.43	368.45	359.68
ศูนย์ชุมชน	785.88	299.96	-	1,085.84	61.99	32.19	-	94.18	991.66
โรงกำจัดน้ำเสีย	120.08	-	-	120.08	49.92	3.61	-	53.53	66.55
บ่อบาดาล	5.81	-	-	5.81	5.80	-	-	5.80	0.01
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ	81.78	-	-	81.78	73.83	7.95	-	81.78	-
เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์	749.50	35.97	16.53	768.94	651.92	41.43	16.44	676.91	92.03
ยานพาหนะ	94.98	3.81	2.42	96.37	88.24	4.34	2.42	90.16	6.21
สินทรัพย์ระหว่างพัฒนา	434.17	-	1.19	432.98	-	-	-	-	432.98
รวม	3,158.20	428.53	21.80	3,564.93	1,284.87	105.23	19.29	1,370.81	2,194.12

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555 ค่าเสื่อมราคาประจำงวด จำนวน 105.50 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย จำนวน 89.69 ล้านบาท นำไปหักส่วนเกินทุนจากการบริจาด จำนวน 0.12 ล้านบาท โอนเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการ จำนวน 13.84 ล้านบาท และเป็นการโอนจากอาคารเช่าเป็นสินทรัพย์ จำนวน 1.85 ล้านบาท

Signature

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2554 ค่าเสื่อมราคาประจำปี จำนวน 105.23 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย จำนวน 82.69 ล้านบาท นำไปหักส่วนเกินทุนจากการบริจาคม จำนวน 0.17 ล้านบาท และโอนเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการ จำนวน 22.37 ล้านบาท

6.13 ที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคต

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
	(ปรับปรุงใหม่)	
ที่ดินเพื่อทำโครงการ	3,711.55	3,817.40
ที่ดินที่มีภาระผูกพัน	146.91	147.42
รวม	<u>3,858.46</u>	<u>3,964.82</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 ที่ดินที่มีภาระผูกพัน จำนวน 146.91 ล้านบาท และ จำนวน 147.42 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นที่ดินที่หน่วยงานหรือส่วนราชการขอความอนุเคราะห์ขอใช้พื้นที่ เช่น สนามกีฬา ตลาดศูนย์ชุมชน บ่อบำบัดน้ำเสีย บ่อมตารวจฯ ซึ่งการเคหะแห่งชาติไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้

6.14 งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา		
- ค่าที่ดิน	8,431.25	8,553.86
- สิ่งก่อสร้าง	6,133.45	5,950.13
- สาธารณูปโภค	27.16	25.51
- ค่าดำเนินการ	338.65	345.62
- ดอกเบี้ยเงินกู้	460.83	386.26
รวม	<u>15,391.34</u>	<u>15,261.38</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา จำนวน 15,391.34 ล้านบาท และ จำนวน 15,261.38 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นงานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรในส่วนที่ชะลอการก่อสร้างซึ่งอยู่ระหว่างการเคหะแห่งชาติศึกษาเพื่อรอการพัฒนา โดยรับโอนมาจากงานระหว่างก่อสร้างโครงการปกติ

11/10/55

มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายให้กับผู้ประกอบการ ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 881.02 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6.18

6.15 งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
โครงการราชวัลลภ	-	177.76
รวม	-	177.76

งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ปี 2554 จำนวน 177.76 ล้านบาท เป็นโครงการที่หน่วยงานของรัฐและหน่วยงานอื่นมีความประสงค์ให้การเคหะแห่งชาติ เป็นผู้ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่ข้าราชการหรือพนักงานและลูกจ้าง โดยการเคหะแห่งชาติได้รับคำดำเนินการโครงการจากหน่วยงานนั้น ๆ ในงวดปี 2555 ได้ส่งมอบงานโครงการราชวัลลภแล้ว

6.16 ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
	(ปรับปรุงใหม่)	
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ	15,714.07	15,808.08
หัก ค่าเผื่อสินค้ายึดคืน	(144.15)	(155.34)
ดอกเบียค่าเช่าซื้ออโณ	(2,980.08)	(3,311.43)
รายได้ค่าดูแลชุมชนอโณ	(244.39)	(431.57)
ค่าธรรมเนียมอโณ	(26.16)	(12.39)
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	12,319.29	11,897.35
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	23.22	28.46
หัก ดอกเบียประนอมหนี้อโณ	(0.10)	(0.10)
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	23.12	28.36
รวม	12,342.41	11,925.71

Signatures

6.17 ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	394.62	462.86
รวม	394.62	462.86

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ จำนวน 394.62 ล้านบาท และ จำนวน 462.86 ล้านบาท ตามลำดับ เกิดจากการเคหะแห่งชาติรับจ้างดำเนินการสร้างอาคารที่พักอาศัยให้กับนักศึกษาของสถาบันราชภัฏ ซึ่งสถาบันราชภัฏได้ตกลงว่าจ้างให้การเคหะแห่งชาติจัดทำ และจัดหาเงินลงทุนโครงการโดยสถาบันราชภัฏต้องจ่ายเงินลงทุนพร้อมดอกเบี้ยให้การเคหะแห่งชาติ ทั้งนี้การจ่ายเงินลงทุนให้ปฏิบัติตามรายการทางการเงินที่แนบท้ายสัญญาโดยจะเริ่มผ่อนชำระคืนเมื่อมีการส่งมอบงานโครงการให้ผู้ว่าจ้างตามสัญญา ซึ่งปัจจุบันการเคหะแห่งชาติส่งมอบงานให้สถาบันราชภัฏแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระเงินตามสัญญา จำนวน 12 โครงการ

6.18 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
รายได้นำส่งคลังรอโอน	18.90	7.49
เงินประกันผลงานรอนำส่งคลัง	4.58	3.38
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	12.18	12.18
เงินประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	3.07	11.42
ส่วนได้เสียที่คงไว้ SMC	-	7.84
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่าก่อสร้าง	1,146.72	1,517.27
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่าจัดจ้าง	10.96	7.53
รวม	1,196.41	1,567.11

6.18.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 เงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างตามสัญญาโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 1,146.72 ล้านบาท ปี 2554 จำนวน 1,517.27 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นเงินล่วงหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 265.70 ล้านบาท ปี 2554 จำนวน 565.70 ล้านบาท และส่วนที่ยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการ จำนวน 881.02 ล้านบาท ปี 2554 จำนวน 951.57 ล้านบาท

สี่สิบห้า

6.18.2 เงินล่วงหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 265.70 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 การเคหะแห่งชาติได้รับคืนเงินล่วงหน้าแล้ว จำนวน 116.03 ล้านบาท อยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดี จำนวน 112.56 ล้านบาท และรอหักจากการเบิกค่าก่อสร้างตามงวดงาน จำนวน 37.11 ล้านบาท

6.18.3 เงินล่วงหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่ยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการ จำนวน 881.02 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 การเคหะแห่งชาติได้รับคืนเงินล่วงหน้าแล้ว จำนวน 24.46 ล้านบาท อยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดี จำนวน 856.56 ล้านบาท

6.19 เจ้าหนี้อื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
เงินรับชำระล่วงหน้าค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ	117.10	58.74
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	120.89	109.14
โบนัสค้างจ่าย	179.58	377.65
เงินนำส่งคลังค้างจ่าย	1,736.19	1,520.90
รายได้เงินอุดหนุนรับล่วงหน้า	473.89	322.32
รายได้รับล่วงหน้าโครงการพิเศษ	-	3.20
รวม	2,627.65	2,391.95

6.19.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 โบนัสค้างจ่าย จำนวน 179.58 ล้านบาท เป็นโบนัสค้างจ่ายตั้งแต่ปี 2549 ถึงปี 2554 จำนวน 104.73 ล้านบาท และโบนัสค้างจ่ายปี 2555 จำนวน 74.85 ล้านบาท

6.19.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 รายได้แผ่นดินค้างนำส่งคลัง จำนวน 1,736.19 ล้านบาท และ จำนวน 1,520.90 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ยอดต้นงวด	1,520.90	1,092.10
บวก สรรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลัง		
- จากกำไรสุทธิประจำปี	214.58	428.80
- จากการปรับปรุงเพิ่มปี 2553	0.71	-
ยอดปลายงวด	1,736.19	1,520.90

Signature

ในงวดบัญชีปี 2555 การเคหะแห่งชาติได้สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลัง จำนวน 214.58 ล้านบาท เป็นการประมาณการโดยคำนวณในอัตราร้อยละ 35 ของกำไรสุทธิก่อนหักโบนัสกรรมการและพนักงานประจำปี 2555 ซึ่งเป็นอัตรามาตรฐานที่กระทรวงการคลังกำหนด

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 การเคหะแห่งชาติได้นำส่งเป็นรายได้แผ่นดินแล้ว จำนวน 1,091.81 ล้านบาท

6.19.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 รายได้เงินอุดหนุนรับล่วงหน้า จำนวน 473.89 ล้านบาท และจำนวน 322.32 ล้านบาท ตามลำดับ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคในชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในชุมชน และชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายและประชาสัมพันธ์ โครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรที่สร้างตามนโยบายของรัฐบาล ซึ่งได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณประจำปี ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท				
	ยอดยกมา	รับเงิน		ยอดคงเหลือ	
		1 ต.ค. 54	อุดหนุน ระหว่างงวด	โอนรับรู้ เป็นรายได้	30 ก.ย. 55
- เงินอุดหนุนปรับปรุงชน และอื่น ๆ	322.32	1,388.62	1,237.05	473.89	322.32
- เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่าย ในการขายเอื้ออาทร	-	50.00	50.00	-	-
รวม	322.32	1,438.62	1,287.05	473.89	322.32

6.20 ดอกเบี้ยเงินกู้ค้างจ่าย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ภายในประเทศ	340.28	411.85
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ต่างประเทศ	1.45	2.31
รวม	341.73	414.16

10/10/55

6.21 เงินกู้ยืม

	หน่วย : ล้านบาท		
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2555	2554	
ส่วนของหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	1,998.59	856.46	
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	12,615.48	9,585.65	
พันธบัตรเงินกู้การเคหะแห่งชาติ	11,000.00	5,000.00	
รวม	23,615.48	14,585.65	
รวมเงินกู้ยืมหมุนเวียน	25,614.07	15,442.11	
ส่วนของไม่หมุนเวียน			
	2555	2554	ครบกำหนด
พันธบัตรเงินกู้การเคหะแห่งชาติ	23,000.00	21,300.00	2553-2561
เงินกู้ธนาคาร CITI BANK	23.22	39.13	15 ต.ค. 2556
เงินกู้ธนาคารออมสิน วงเงินกู้			
- 1,000 ล้านบาท	-	1,000.00	11 ก.พ. 2555
- 2,000 ล้านบาท	-	2,000.00	3 ก.ค. 2555
- 2,400 ล้านบาท	2,400.00	2,400.00	18 ม.ค. 2556
- 3,000 ล้านบาท	3,000.00	3,000.00	31 ก.ค. 2556
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	2,000.00	19 ส.ค. 2556
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	2,000.00	2 ก.ย. 2556
- 300 ล้านบาท	300.00	300.00	30 ธ.ค. 2556
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	2,000.00	19 ส.ค. 2557
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	2,000.00	2 ก.ย. 2557
- 450 ล้านบาท	450.00	450.00	30 ธ.ค. 2557
- 2,300 ล้านบาท	2,300.00	2,300.00	11 ส.ค. 2558
เงินกู้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 7,000 ล้านบาท	-	2,500.00	11 เม.ย. 2555
- 1,700 ล้านบาท	1,100.00	1,100.00	29 พ.ค. 2556
- 300 ล้านบาท	300.00	50.00	18 ส.ค. 2557

เพิ่มเติม

	<u>2555</u>	<u>2554</u>	ครบกำหนด
- 650 ล้านบาท	650.00	50.00	18 ส.ค. 2557
- 1,300 ล้านบาท	50.00	-	27 ก.ย. 2558
เงินกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 270 ล้านบาท	-	270.00	27 ส.ค. 2555
- 1,300 ล้านบาท	-	1,300.00	27 ส.ค. 2555
- 2,500 ล้านบาท	-	2,500.00	27 ส.ค. 2555
- 2,100 ล้านบาท	2,100.00	2,100.00	11 ธ.ค. 2555
- 1,000 ล้านบาท	1,000.00	1,000.00	5 พ.ย. 2557
เงินยืมจากรัฐบาล	<u>470.88</u>	<u>-</u>	21 ก.พ. 2557
รวม	<u>45,144.10</u>	<u>51,659.13</u>	
หัก ส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			
พันธบัตรเงินกู้การเคหะแห่งชาติ	(11,000.00)	(5,000.00)	
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	(12,615.48)	(9,585.65)	
รวม	<u>(23,615.48)</u>	<u>(14,585.65)</u>	
รวมเงินกู้ยืมไม่หมุนเวียน	<u>21,528.62</u>	<u>37,073.48</u>	

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 เงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 1,998.59 ล้านบาท และ จำนวน 856.46 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินเบิกเกินบัญชีที่รัฐบาลให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน 2,240.00 ล้านบาท ตามมติคณะรัฐมนตรี 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 เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้รับซื้อคืนอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทรและนำมาขายใหม่ในกรณีที่มีการขาดการชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือน โดยรัฐบาลเป็นผู้รับประกันการดองเบี้ยที่เกิดขึ้นและการเคหะแห่งชาติจะขอตั้งงบประมาณชดเชยเป็นรายปีต่อไป

เงินกู้ยืมจากธนาคารค้ำประกันโดยกระทรวงการคลัง

6.21.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของการเคหะแห่งชาติ มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2555</u>	<u>2554</u>
เงินกู้ยืม		
- อัตราดอกเบี้ยคงที่	23,494.10	21,339.13
- อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	21,650.00	30,320.00
รวมเงินกู้ยืม	<u>45,144.10</u>	<u>51,659.13</u>

นิพนธ์

6.21.2 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
เงินเบิกเกินบัญชี	4.62 - 5.87 %	4.00 - 6.00 %
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	3.12 - 12.95 %	2.79 - 12.95 %
พันธบัตรเงินกู้การเคหะแห่งชาติ	3.18 - 5.85 %	3.48 - 5.85 %

6.21.3 ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย			
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	2555	2554	2555	2554
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	21,673.22	30,359.13	21,698.95	30,333.11
พันธบัตรเงินกู้ฯ/เงินกู้จากรัฐบาล	23,470.88	21,300.00	23,928.62	21,963.53
รวม	45,144.10	51,659.13	45,627.57	52,296.64

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ฝ่ายบริหารคาดว่า การเคหะแห่งชาติจะต้องจ่าย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

6.21.4 ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมมีดังต่อไปนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2555	2554
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	23,615.48	14,585.65
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 2 ปี	15,528.62	26,323.48
ครบกำหนดเกิน 2 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	5,000.00	7,750.00
ครบกำหนดเกิน 5 ปี	1,000.00	3,000.00
รวม	45,144.10	51,659.13

Siemk5

6.21.5 วงเงินกู้ยืม การเคหะแห่งชาติมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว		
- ครอบคลุมภายใน 1 ปี	-	850.00
- ครอบคลุมเกิน 1 ปี	1,250.00	-
รวม	1,250.00	850.00

6.22 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	10.42	9.99
หนี้สินรอตรวจสอบ (บัญชีหักด้านเครดิต)	0.09	0.23
รวม	10.51	10.22

6.23 เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
เงินกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	381.78	442.13
หัก ส่วนของเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(68.08)	(66.67)
ราคาตามบัญชีคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน	313.70	375.46
มูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน	388.45	453.43

เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น เป็นเงินกู้ที่การเคหะแห่งชาติกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินโครงการก่อสร้างที่พักอาศัยนักศึกษาให้กับสถาบันราชภัฏต่าง ๆ ซึ่งในงวดบัญชี ปี 2555 อัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 4.00 ถึง 4.15 ต่อปี และปี 2554 อัตราร้อยละ 3.20 ถึง 4.15 ต่อปี

วิจิตรพงศ์

6.24 รายได้รอการรับรู้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
	(ปรับปรุงใหม่)	
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอการรับรู้	8,166.42	8,500.37
รายได้อื่นรอการรับรู้	292.18	324.96
รวม	8,458.60	8,825.33

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอการรับรู้ จำนวน 8,166.42 ล้านบาท และจำนวน 8,500.37 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท					
	ยอดยกมา 1 ต.ค. 54	รับเงิน อุดหนุน ระหว่าง งวด	โอนลด ต้นทุนงาน ระหว่าง ก่อสร้าง	โอนรับรู้ เป็นรายได้	โอนชำระ หนี้ค้างค่า เช่า/เช่าซื้อ	ยอดคงเหลือ 30 ก.ย. 55 30 ก.ย. 54 (ปรับปรุงใหม่)
เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน						
- โครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย	3,336.50	77.51	-	123.08	-	3,290.93
- เงินอุดหนุนสำหรับครุภัณฑ์เรือ	1.88	-	-	1.86	-	0.02
- เงินอุดหนุนศูนย์ชุมชนเอื้ออาทร	984.17	205.96	-	24.33	-	1,165.80
รวม	4,322.55	283.47	-	149.27	-	4,456.75
เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร	3,808.01	176.19	383.57	-	-	3,600.63
เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยโครงการบ้านเอื้ออาทร						
- ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี	-	69.55	-	69.55	-	-
- ดอกเบี้ยลูกหนี้ค้างชำระเกิน 3 เดือน	54.42	16.12	-	70.54	-	54.42
- เงินอุดหนุนตามแผนพลิกฟื้น	0.26	47.94	-	47.94	-	0.26
รวม	54.68	133.61	-	188.03	-	0.26
เงินอุดหนุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย	6.09	12.00	4.38	-	-	13.71
เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้น้อย	82.45	-	-	-	-	82.45
เงินอุดหนุนโครงการอื่น	226.59	-	-	226.59	-	226.59
เงินอุดหนุนชดเชยค่าจัดทำรายงาน ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	-	0.22	-	0.22	-	-
เงินอุดหนุนชดเชยผู้ประสบอุทกภัย	-	134.53	-	1.08	120.83	12.62
รวม	8,500.37	740.02	387.95	565.19	120.83	8,166.42

กิตติพงษ์

6.24.1 เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 จำนวน 4,456.75 ล้านบาท และ จำนวน 4,322.55 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

(1) เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 จำนวน 3,290.93 ล้านบาท และ จำนวน 3,336.50 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์เพื่อใช้ในโครงการอาคารให้เช่าสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี การเคหะแห่งชาติรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเป็นรายได้ตลอดอายุของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

(2) เงินอุดหนุนสำหรับครุภัณฑ์รอโอน ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 จำนวน 0.02 ล้านบาท และ จำนวน 1.88 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์เพื่อจัดซื้อครุภัณฑ์สำหรับใช้ในโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศ โครงการพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชน และโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนโดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี การเคหะแห่งชาติรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเป็นรายได้ตลอดอายุของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

(3) เงินอุดหนุนศูนย์ชุมชน ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 จำนวน 1,165.80 ล้านบาท และ จำนวน 984.17 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารศูนย์ชุมชนของโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเป็นรายได้ตลอดอายุของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

6.24.2 เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 จำนวน 3,600.63 ล้านบาท และ จำนวน 3,808.01 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่ออุดหนุนค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภคโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ได้รับจากรัฐบาลหน่วยละ 80,000.00 บาท ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546

เงินอุดหนุนค่าก่อสร้างเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ซึ่งการเคหะแห่งชาติรับรู้โดยนำไปลดต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรตามขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้างโดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่สำเร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญาในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง

เงินอุดหนุนค่าสาธารณูปโภคเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ โดยรับรู้เงินอุดหนุนเป็นรายได้ แสดงเป็นรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

6.24.3 เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทร ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 จำนวน 0.26 ล้านบาท และ จำนวน 54.68 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อชดเชยดอกเบี้ยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ประกอบด้วย

(1) เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินเบิกเกินบัญชีเพื่อซื้อคืนอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทรและนำมาขายใหม่ในกรณีที่มีการขาดการชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือน โดยรัฐบาลเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น และการเคหะแห่งชาติจะขอตั้งงบประมาณชดเชยเป็นรายปีต่อไป ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 วันที่ 18 ธันวาคม 2550 และ วันที่ 26 เมษายน 2554 ซึ่งในงวดปี 2555 ได้รับเงินอุดหนุนระหว่างงวด จำนวน 69.55 ล้านบาท รับรู้เป็นรายได้แล้ว ทั้งจำนวน เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี เป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ โดยรับรู้เงินอุดหนุนเป็นรายได้ แสดงเป็นรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ปิยะนัส

(2) เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยลูกหนี้ค้างชำระเกิน 3 เดือน เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล เพื่อชดเชยดอกเบี้ยจ่ายที่ลูกหนี้ค้างชำระเงินนานเกินกว่า 3 เดือน ซึ่งได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณประจำปี ซึ่งมียอดยกมา จำนวน 54.42 ล้านบาท ในงวดปี 2555 ได้รับเงินอุดหนุนเพิ่มเติม จำนวน 16.12 ล้านบาท รวมจำนวน 70.54 ล้านบาท และรับรู้เป็นรายได้แล้วทั้งจำนวน เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยลูกหนี้ค้างชำระเกิน 3 เดือน เป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ โดยรับรู้เงินอุดหนุนเป็นรายได้ โดยทยอยรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาที่รับรู้ต้นทุนดอกเบี้ยเงินซื้อคืนลูกหนี้ดังกล่าว

(3) เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยตามแผนพลิกพื้นฐานการเงิน เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล เพื่อชดเชยดอกเบี้ยจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งประกอบด้วย เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยขยายระยะเวลาก่อสร้าง 180 วัน เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจากการยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการหรือปรับลดหน่วยก่อสร้าง และเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยหลังก่อสร้างเสร็จ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ซึ่งมียอดยกมา จำนวน 0.26 ล้านบาท ในงวดปี 2555 ได้รับเงินอุดหนุนเพิ่มเติม จำนวน 47.94 ล้านบาท โอนรับรู้เป็นรายได้ จำนวน 47.94 ล้านบาท คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 จำนวน 0.26 ล้านบาท เงินอุดหนุนดังกล่าวเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์รับรู้โดยนำไปลดต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรกรณีโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือรับรู้เป็นรายได้กรณีที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จโดยแสดงเป็นรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

6.24.4 เงินอุดหนุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 จำนวน 13.71 ล้านบาท และ จำนวน 6.09 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ที่ได้รับจากรัฐบาล สำหรับจ่ายในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เพื่อปรับปรุงให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม และสังคมที่ดี โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี การเคหะแห่งชาติรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเป็นรายได้ โดยแสดงเป็นรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

6.24.5 เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 จำนวน 82.45 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล เพื่อใช้ในโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี

6.24.6 เงินอุดหนุนโครงการอื่น เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลสำหรับอุดหนุนค่าใช้จ่ายจัดหาที่พักอาศัยเพื่อรองรับข้าราชการกรมทหารมหาดเล็กราชวัลลภรักษาพระองค์ โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี เป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ซึ่งมียอดยกมา จำนวน 226.59 ล้านบาท ในงวดปี 2555 โอนรับรู้รายได้แล้วทั้งจำนวน

6.24.7 เงินอุดหนุนชดเชยค่าจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล เพื่อใช้ในการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี ได้รับเงินอุดหนุนระหว่างงวด จำนวน 0.22 ล้านบาท และโอนรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน

6.24.8 เงินอุดหนุนชดเชยผู้ประสบอุทกภัย เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล เพื่อให้ความช่วยเหลือฟื้นฟูเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์อุทกภัย ตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 20 พฤษภาคม 2555 ในระหว่างปี 2555 ได้รับเงินอุดหนุน จำนวน 134.53 ล้านบาท รับรู้เป็นรายได้ จำนวน 1.08 ล้านบาท โอนชำระหนี้ค่าเช่า/เช่าซื้อ จำนวน 120.83 ล้านบาท คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 จำนวน 12.62 ล้านบาท

6.24.9 รายได้อื่นรอการรับรู้ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่าอโณน	222.18	250.44
ค่าเช่าที่ดินและอาคารรอการรับรู้	70.00	74.52
รวม	292.18	324.96

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554 รายได้อื่นรอการรับรู้ จำนวน 292.18 ล้านบาท และ จำนวน 324.96 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่ารอการรับรู้ ที่ได้รับจากลูกหนี้ในการได้สิทธิเช่าที่ดินหรืออาคารของการเคหะแห่งชาติ และค่าเช่าที่ดินและอาคารรอการรับรู้ เป็นค่าเช่าที่ได้รับจากลูกหนี้ล่วงหน้าเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า

6.25 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
งบแสดงฐานะการเงิน		
ผลประโยชน์โครงการเกษียณอายุ	631.25	-
รวม	631.25	-
กำไรหรือขาดทุน		
ผลประโยชน์โครงการเกษียณอายุ	49.00	-
รวม	49.00	-

โครงการเกษียณอายุ

จำนวนที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินมีดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันที่ไม่ได้จัดให้มีกองทุน	631.25	-
หนี้สินสุทธิที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน	631.25	-

รายการเคลื่อนไหวของภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ณ วันที่ 1 ตุลาคม	-	-
ปรับปรุงต้นงวด	660.09	-
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	25.62	-
ต้นทุนดอกเบี้ย	23.38	-
หัก จ่ายผลประโยชน์	(77.84)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	631.25	-

ในปี 2555 ต้นทุนบริการปัจจุบัน จำนวน 25.62 ล้านบาท และต้นทุนดอกเบี้ย จำนวน 23.38 ล้านบาท ได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
อัตราคิดลด	3.90 %	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนที่คาดไว้	6.50 %	-

6.26 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
		(ปรับปรุงใหม่)
เงินรับฝาก เงินมัดจำ และเงินประกัน	1,684.88	1,858.00
หนี้สินเกี่ยวกับ SMC/SPV	-	0.94
ประมาณการซื้อคืนลูกหนี้	490.07	466.00
ค่าเบี้ยประกันภัยรับล่วงหน้า	84.27	92.52

นิเวศน์

	(ปรับปรุงใหม่)	
	2555	2554
ค่าภาษีโรงเรือนรับล่วงหน้า	0.63	0.53
รายได้ค่าดูแลชุมชนรับล่วงหน้า	863.21	1,143.60
ค่าเบี้ยประกันภัยรับล่วงหน้า (กองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร)	45.42	57.19
หัก รายการระหว่างกัน	(45.42)	(57.19)
รวม	3,123.06	3,561.59

ประมาณการซื้อคืนลูกหนี้จากธนาคารเป็นหนี้สินที่รับรู้สำหรับการซื้อบ้านคืนจากธนาคาร กรณีการโอนขายลูกหนี้ให้ธนาคาร เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีข้อตกลงกับธนาคารในการค้าประกันหนี้ของผู้ซื้อบ้านเป็นระยะเวลา 5 ปี

6.27 ส่วนของทุน

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ทุนประเดิม	942.87	942.87
ทุนรับจากงบประมาณ	4,274.70	4,274.70
รวม	5,217.57	5,217.57

ทุนประเดิม เป็นทุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจากกระทรวงการคลัง จำนวน 942.89 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยให้ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม 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 2555 การเคหะแห่งชาติ มีทุนรับจากงบประมาณ จำนวน 4,274.70 ล้านบาท

6.28 กองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร

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

ต่อมาเมื่อปี 2524 การเคหะแห่งชาติได้ออกข้อบังคับ ฉบับที่ 39 ว่าด้วยกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัยโดยให้โอนเงินกองทุนประกันอัคคีภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 24 พฤศจิกายน 2524 มาเป็นกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัย ต่อมาในงวดบัญชีปี 2528 ได้ยกเลิกข้อบังคับฉบับที่ 39 และออกข้อบังคับฉบับที่ 49 ว่าด้วยกองทุนประกันภัย โดยให้โอนเงินกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 6 ธันวาคม 2528 มาเป็นกองทุนประกันภัย ในงวดบัญชีปี 2538 กองทุนประกันภัย ได้รับโอนทรัพย์สินประเภทลูกหนี้เงินกู้และภาระค่าประกันเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของพนักงานการเคหะแห่งชาติมาจากกองทุนสงเคราะห์การเคหะแห่งชาติ ตามมติคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2538 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2538 ทั้งนี้ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติจะต้องโอนเงินสงเคราะห์ของกองทุนสงเคราะห์ไปเป็นเงินสมทบของพนักงานที่สมัครเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ต่อมาในงวดปี 2554 ได้ยกเลิกข้อบังคับฉบับที่ 49 และออกข้อบังคับฉบับที่ 83 ว่าด้วยกองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร โดยให้โอนเงินกองทุนประกันภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2554 มาเป็นกองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร

กองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 มียอดคงเหลือ จำนวน 36.34 ล้านบาท

6.29 องค์ประกอบอื่นของส่วนกองทุน

	หน่วย : ล้านบาท		
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ส่วนเกินทุนจากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่า เงินลงทุน	ส่วนเกินทุน จากการ บริจาค	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2554	12.30	0.16	12.46
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	19.50	-	19.50
ตัดจำหน่ายส่วนเกินทุนจากการบริจาค	-	(0.12)	(0.12)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2555	31.80	0.04	31.84
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2553	18.00	0.33	18.33
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(5.70)	-	(5.70)
ตัดจำหน่ายส่วนเกินทุนจากการบริจาค	-	(0.17)	(0.17)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2554	12.30	0.16	12.46

ศิริพร

6.30 รายได้จากการให้บริการ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
	(ปรับปรุงใหม่)	
ดอกเบี้ยรับค่าเช่าซื้อ	939.69	934.19
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	873.71	661.77
รายได้ค่าเช่า	754.28	734.76
รายได้ค่าธรรมเนียมได้สิทธิ์เช่า	45.80	55.35
รวม	2,613.48	2,386.07

6.31 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	149.27	151.96
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร	196.82	665.43
รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ	1,462.49	1,262.94
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร	50.00	50.00
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ	0.22	1.09
รวม	1,858.80	2,131.42

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล จำนวน 1,858.80 ล้านบาท ประกอบด้วย

6.31.1 รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน จำนวน 149.27 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รับจากเงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จำนวน 123.08 ล้านบาท เงินอุดหนุนสำหรับครุภัณฑ์รโอบนจำนวน 1.86 ล้านบาท และเงินอุดหนุนศูนย์ชุมชนเอื้ออาทร จำนวน 24.33 ล้านบาท

6.31.2 รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 196.82 ล้านบาท ประกอบด้วย

(1) รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 77.26 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินเบิกเกินบัญชี

Signature

(2) รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยซื้อสินค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 70.54 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อชดเชยดอกเบี้ยจ่ายที่ลูกหนี้ค้างชำระเงินเกินกว่า 3 เดือน

(3) รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยตามแผนพลิกฟื้นฐานะการเงิน จำนวน 47.94 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนเพื่อชดเชยดอกเบี้ยจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทรหลังก่อสร้างเสร็จ

(4) รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้จากการพักหนี้เช่าซื้อ จำนวน 1.08 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยในการผ่อนปรนยกเว้นการเก็บดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อจากการพักหนี้เช่าซื้อ เพื่อให้ความช่วยเหลือ พี่นฟู เยียวยา ผู้ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย

6.31.3 รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ จำนวน 1,462.49 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน และโครงการปรับปรุงชุมชนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคในชุมชน และเพื่อยกระดับชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในชุมชน

6.31.4 รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 50.00 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนค่าใช้จ่ายในการขายและประชาสัมพันธ์โครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรที่สร้างตามนโยบายของรัฐบาล โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณประจำปี

6.31.5 รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ จำนวน 0.22 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการบ้านเอื้ออาทร ตามนโยบายของรัฐบาล โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณประจำปี

6.32 รายได้อื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
รายได้ค่าน้ำประปาและอุปกรณ์ประปา	95.98	94.10
รายได้ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิ์และทำสัญญา	54.19	38.00
รายได้ค่ารังวัดแบ่งแยกโฉนด	3.18	4.38
รายได้ค่าปรับ	75.97	123.55
รายได้ค่าขายแบบ	6.71	12.61
รายได้เงินมัดจำ	58.74	47.43
ดอกเบี้ยรับเงินกู้ กองทุน	5.11	3.46
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	151.15	101.92
รายได้อื่น ๆ	171.72	182.15
รวม	622.75	607.60

หน้า 5

6.33 ต้นทุนในการให้บริการ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนเอื้ออาทร	359.94	433.93
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	50.81	48.23
ค่าเช่าที่ดิน	7.54	7.92
ค่าดูแลชุมชน	43.10	45.02
ค่าใช้จ่ายดำเนินการบริหารอาคารชุด	75.15	58.96
ค่าเสื่อมราคา	528.34	497.57
รวม	<u>1,064.88</u>	<u>1,091.63</u>

6.34 ค่าใช้จ่ายอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด	1,379.17	1,140.80
โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย	55.61	74.20
โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศ	84.70	74.27
โครงการเพิ่มประสิทธิภาพเศรษฐกิจ สังคม ชุมชน และองค์กรรัฐ	1.27	-
โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน	-	0.54
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	0.69
รวม	<u>1,520.75</u>	<u>1,290.50</u>

Siemens

6.35 ต้นทุนทางการเงิน

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากธนาคาร	1,710.61	1,707.95
ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีซื้อคืนลูกหนี้เอื้ออาทร	77.26	54.31
รวม	1,787.87	1,762.26

6.36 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

การเคหะแห่งชาติถูกควบคุมโดยกระทรวงการคลัง

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

6.36.1 ค่าใช้จ่ายจากการรับบริการ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง	
	เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ค่าใช้จ่ายจากการรับบริการจากบริษัทร่วม	0.92	2.50
รวม	0.92	2.50

ค่าใช้จ่ายจากการรับบริการจากบริษัทร่วมได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารงานคือ ค่าจ้างเหมาจัดเก็บเงิน และติดตามหนี้

วิญญู

6.36.2 ค่าใช้จ่ายค้างชำระที่เกิดจากการรับบริการ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายในการรับบริการจากบริษัทร่วม	-	0.14
รวม	-	0.14

ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากการรับบริการจากบริษัทร่วมได้รวมอยู่ในเจ้าหนี้อื่นคือ เจ้าหนี้การค้า - งบลงทุน

6.36.3 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555 และ 2554

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
		(ปรับปรุงใหม่)
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	30.91	31.19
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	6.44	-
รวม	37.35	31.19

ก. ๒๐๖๕

6.37 ผลการดำเนินงาน

	ต.ค.54-ก.ย.55	ต.ค.53-ก.ย.54 (ปรับปรุงใหม่)	หน่วย : ล้านบาท	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			เพิ่ม (ลด)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	12,830.63	19,353.73	(6,523.10)	(33.70)
รายได้จากการให้บริการ	2,613.48	2,386.07	227.41	9.53
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	15,444.11	21,739.80	(6,295.69)	(28.95)
หัก ต้นทุนขาย	11,500.05	17,666.33	(6,166.28)	(34.90)
ต้นทุนในการให้บริการ	1,064.88	1,091.63	(26.75)	(2.45)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	12,564.93	18,757.96	(6,193.03)	(33.01)
กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการ	2,879.18	2,981.84	(102.66)	(3.44)
บวก รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	1,858.80	2,131.42	(272.62)	(12.79)
รายได้อื่น	622.76	607.60	15.16	2.49
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	5,360.74	5,720.86	(360.12)	(6.29)
หัก ค่าใช้จ่ายในการขาย	216.64	271.10	(54.46)	(20.08)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,297.25	1,231.83	65.42	5.31
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,520.75	1,290.50	230.25	17.84
รวมค่าใช้จ่าย	3,034.64	2,793.43	241.21	8.63
กำไรจากการดำเนินงาน	2,326.10	2,927.43	(601.33)	(20.54)
หัก ต้นทุนทางการเงิน	1,787.87	1,762.26	25.61	1.45
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	538.23	1,165.17	(626.94)	(53.80)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่า				
เงินลงทุนเพื่อขาย	19.50	(5.70)	25.20	(442.10)
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาค				
ตัดจำหน่าย	(0.12)	(0.17)	0.05	(29.41)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	19.38	(5.87)	25.25	(430.15)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	557.61	1,159.30	(601.69)	(51.90)

กิตติคุณ

ผลดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555 มีผลกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี จำนวน 557.61 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 (ปรับปรุงใหม่) กำไรเบ็ดเสร็จรวมลดลง จำนวน 601.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.90 สาเหตุสำคัญเนื่องจาก

6.37.1 กำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 102.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.44 เนื่องจากการโอนขายลูกหนี้ (Post Finance) โครงการบ้านเอื้ออาทรให้สถาบันการเงินลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน

6.37.2 รายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้น จำนวน 227.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.53 ส่วนใหญ่จากรายได้จากการให้เช่า-เช่าซื้อเพิ่มขึ้น จำนวน 211.94 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น จำนวน 19.52 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับค่าเช่าซื้อเพิ่มขึ้น จำนวน 5.50 ล้านบาท แต่มีรายได้ค่าธรรมเนียมได้สิทธิ์เช่า-เช่าซื้อ ลดลง จำนวน 9.55 ล้านบาท

6.37.3 ต้นทุนการให้บริการลดลง จำนวน 26.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.45 ส่วนใหญ่จากค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนเอื้ออาทรลดลง จำนวน 73.99 ล้านบาท และค่าเช่าที่ดินและค่าดูแลชุมชนลดลง รวมจำนวน 2.30 ล้านบาท แต่มีค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น จำนวน 30.77 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายดำเนินการบริหารอาคารชุด และค่าภาษีโรงเรือน และที่ดินเพิ่มขึ้นรวม จำนวน 18.77 ล้านบาท

6.37.4 ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง จำนวน 54.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.08 ส่วนใหญ่จากค่าโฆษณาและเผยแพร่ลดลง จำนวน 22.45 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายจากการขายลดลง จำนวน 36.54 ล้านบาท

6.37.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น จำนวน 65.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.31 ส่วนใหญ่จากเงินเดือนและค่าจ้างเพิ่มขึ้น จำนวน 40.23 ล้านบาท ค่าเสียหายตามคำพิพากษาเพิ่มขึ้น จำนวน 15.24 ล้านบาท ค่าไฟฟ้า-น้ำประปาเพิ่มขึ้น จำนวน 13.44 ล้านบาท และขาดทุนจากการตีราคาสินค้าเพิ่มขึ้น จำนวน 21.83 ล้านบาท แต่ค่าปรับปรุงบริเวณอาคารเช่า-เช่าซื้อลดลง จำนวน 9.28 ล้านบาท

6.37.6 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลลดลง จำนวน 272.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.79 ส่วนใหญ่จากรายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทรลดลง จำนวน 562.10 ล้านบาท รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สินลดลง จำนวน 2.70 ล้านบาท และรายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมลดลง จำนวน 0.86 ล้านบาท แต่มีรายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีซื้อคืนโครงการบ้านเอื้ออาทรเพิ่มขึ้น จำนวน 93.49 ล้านบาท และรายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนเพิ่มขึ้น จำนวน 199.55 ล้านบาท

6.37.7 ค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้น จำนวน 230.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.84 จากค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดและอื่น ๆ เพิ่มขึ้น จำนวน 230.94 ล้านบาท แต่มีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศลดลง จำนวน 0.69 ล้านบาท

6.37.8 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 25.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.45 จากดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น จำนวน 2.66 ล้านบาท และดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีซื้อคืนลูกหนี้เอื้ออาทรเพิ่มขึ้น จำนวน 22.95 ล้านบาท

วิเศษ

6.38 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2554 ที่นำมาเปรียบเทียบ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินที่แสดง เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินที่แสดง
	การแสดงรายการเดิม	การแสดงรายการใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน		
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	237.04
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	237.04	-
เงินฝากธนาคารมีภาระผูกพัน	-	600.00
เงินลงทุนเพื่อขาย	-	42.30
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	9.80
เงินลงทุนระยะยาว	652.10	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	10,023.21
ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต	406.46	-
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	614.02	-
สินทรัพย์มีไว้ให้เช่า - สุทธิ	9,435.71	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	-	432.98
เจ้าหนี้อื่น	-	2,391.15
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,391.15	-
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	12.46
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาค	0.16	-
ส่วนปรับมูลค่าเงินลงทุนใน บจ. นวนคร	12.30	-
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
รายได้จากการดำเนินงาน	3,122.14	-
รายได้จากการให้บริการ	-	2,378.46
รายได้อื่น	-	504.15
ต้นทุนในการให้บริการ	-	1,069.74
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,544.05	1,234.78
ค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน	3,052.75	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	1,290.49
ต้นทุนทางการเงิน	-	1,762.26
งบกระแสเงินสด		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	186.97	298.53
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(1,781.86)	696.13
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,589.54	-

Handwritten signature

6.39 ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของการเคหะแห่งชาติ มีดังนี้

6.39.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 เงินฝากธนาคารมีภาวะผูกพัน จำนวน 574.33 ล้านบาท (ปี 2554 จำนวน 600.00 ล้านบาท) เป็นเงินฝากออมทรัพย์ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 500.00 ล้านบาท (ปี 2554 จำนวน 500.00 ล้านบาท) และธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 74.33 ล้านบาท (ปี 2554 จำนวน 100.00 ล้านบาท) ที่การเคหะแห่งชาตินำไปค้ำประกันเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการพนักงาน ซึ่งธนาคารกำหนดให้ต้องดำรงวงเงินฝากไว้ เพื่อเป็นการค้ำประกันการกู้ยืม

6.39.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 พันธบัตรรัฐบาลกรณีพิเศษ ปีงบประมาณ 2549 จำนวน 2.02 ล้านบาท ได้นำไปค้ำประกันการใช้ไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

6.39.3 การเคหะแห่งชาติมีภาวะผูกพันค้ำประกันผู้กู้กับธนาคาร ดังนี้

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

(2) โครงการเคหะชุมชน การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการค้ำประกันหนี้ของผู้กู้เป็นระยะเวลา 5 ปี และจะรับซื้อคืนจากธนาคารกรณีผู้กู้ผิดนัดชำระ 90 วันขึ้นไป

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 การเคหะแห่งชาติมีภาวะผูกพันค้ำประกันผู้กู้ในโครงการดังกล่าวข้างต้นกับธนาคาร ดังนี้

โครงการ	ธนาคาร	หน่วย : ล้านบาท
		2555
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	714.57
โครงการเคหะชุมชน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	157.79
โครงการบ้านเอื้ออาทร	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	49,361.34
	ธนาคารออมสิน	9,847.66
รวม		60,081.36

6.39.4 การเคหะแห่งชาติมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลย ซึ่งคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล เพียงวันที่ 30 กันยายน 2555 รวมจำนวน 103 คดี ทุนทรัพย์ที่ฟ้องรวมทั้งสิ้นจำนวน 968.42 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 มีคดีที่ศาลพิพากษาให้การเคหะแห่งชาติแพ้คดี จำนวน 16 คดี เป็นคดีในศาลชั้นต้น จำนวน 12 คดี เป็นเงินจำนวน 79.63 ล้านบาท คดีถึงที่สุดให้การเคหะแห่งชาติชำระเงิน จำนวน 4 คดี เป็นเงินจำนวน 0.63 ล้านบาท และศาลยกฟ้อง จำนวน 2 คดี

Siemens