รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

การเคหะแห่งชาติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๓ และ ๒๕๕๒

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

เงินแผ่นดินนั้น คือเงินของประชาชนทั้งชาติ

รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของทุน และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องวางแผนและปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่การเคหะแห่งชาติใช้ และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่า การตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของการเคหะแห่งชาติ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยมิได้เป็นการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องที่จะกล่าวถึงต่อไปนี้ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.19.1 และข้อ 3.27.4 เรื่องโบนัสค้างจ่าย โดยในงวดบัญชีปี 2553 และ 2552 การเคหะแห่งชาติได้ประมาณการโบนัสกรรมการและพนักงาน จำนวน 142.05 ล้านบาท และจำนวน 130.40 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค้างจ่ายทั้งจำนวน โดยคำนวณจากกำไรสุทธิประจำปี 2553 และ 2552 ที่ได้รวมรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล รวมทั้งสิ้นจำนวน 1,994.21 ล้านบาท และจำนวน 2,910.17 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทร จำนวน 967.58 ล้านบาท และจำนวน 2,386.27 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่นๆ จำนวน 947.35 ล้านบาท และจำนวน 444.62 ล้านบาท ตามลำดับ และรายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายเอื้ออาทร จำนวน 79.28 ล้านบาท และจำนวน 79.28 ล้านบาท ตามลำดับ

(นางสาวเกศมณี กิจวรรณี)
ผู้อำนวยการสำนัก

(นายธนัญชัย จิวระโมไนย์กุล)
ผู้อำนวยการกลุ่ม

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
Office of the Auditor General
วันที่ 12 กันยายน 2554

การเคหะแห่งชาติ

งบดุล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

สินทรัพย์	หมายเหตุ	30 กันยายน 2553	30 กันยายน 2552
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3.1	3,644,754,998.84	5,992,303,797.24
เงินลงทุนชั่วคราว	3.2	2,160,882,111.47	94,819,607.60
ลูกหนี้ - สุทธิ	3.3	324,565,520.26	450,883,017.48
สินค้าคงเหลือ	3.4	47,190,121,510.73	60,949,616,953.87
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	3.5	324,032,611.90	199,669,522.79
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.6	157,035,739.88	81,384,857.48
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		53,801,392,493.08	67,768,677,756.46
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนระยะยาว	3.7	659,868,461.03	461,690,623.40
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	3.8	1,481,861,224.69	1,270,385,019.71
สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า - สุทธิ	3.9	9,002,203,250.30	9,241,350,614.10
ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต	3.10	4,370,107,812.61	4,341,204,350.82
งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา	3.11	15,342,570,527.91	15,183,678,443.28
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	3.12	629,571,172.05	595,552,199.11
งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการ และหน่วยงานอื่น	3.13	28,946,837.95	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	3.14	6,249,999.96	22,391,415.57
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	3.15	1,352,981,173.97	1,553,656,101.28
ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ		530,248,858.63	598,239,843.33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.16	2,109,453,787.78	3,449,890,063.12
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		35,514,063,106.88	36,718,038,673.72
รวมสินทรัพย์		**89,315,455,599.96**	**104,486,716,430.18**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ

งบดุล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

หนี้สินและส่วนของทุน	หมายเหตุ	30 กันยายน 2553	30 กันยายน 2552
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชี	3.17	649,019,027.63	717,759,744.82
เจ้าหนี้		831,339,308.50	828,443,629.78
ดอกเบี้ยเงินกู้ค้างจ่าย	3.18	429,651,299.49	573,270,698.07
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.20	10,415,278,900.00	12,116,848,600.00
เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.21	67,835,913.43	65,793,517.03
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.19	1,857,416,693.81	1,253,691,724.50
รวมหนี้สินหมุนเวียน		14,250,541,142.86	15,555,807,914.20
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ระยะยาว	3.20	53,408,197,250.01	67,704,970,099.99
เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	3.21	439,099,622.70	508,290,932.60
งบประมาณโครงการพิเศษและรับจ้างทำ		18,271,176.52	-
รายได้รอการรับรู้	3.22	8,773,795,402.22	9,491,431,075.70
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.23	4,013,676,542.24	3,694,740,847.88
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		66,653,039,993.69	81,399,432,956.17
รวมหนี้สิน		80,903,581,136.55	96,955,240,870.37
ส่วนของทุน			
ทุน	3.24	5,217,566,368.29	5,217,566,368.29
ส่วนเกินทุนจากการบริจาค		326,483.79	15,530,747.63
ส่วนปรับมูลค่าเงินลงทุน		18,000,000.00	19,800,000.00
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร		3,139,637,154.48	2,242,233,987.04
- กองทุนประกันภัย	3.25	36,344,456.85	36,344,456.85
รวมส่วนของทุน		8,411,874,463.41	7,531,475,559.81
รวมหนี้สินและส่วนของทุน		**89,315,455,599.96**	**104,486,716,430.18**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ .....
(นายวิฑูรย์ เจียสกุล)
ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ

ลงชื่อ .....
(นางอุบลศรี สุนทรนัย)
ผู้อำนวยการฝ่ายการบัญชี

การเคหะแห่งชาติ
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

		หมายเหตุ	2553	2552
รายได้จากการขาย			20,316,587,795.04	15,755,797,534.68
หัก ต้นทุนขาย			18,529,933,853.71	14,677,940,762.31
กำไรขั้นต้นจากการขาย			1,786,653,941.33	1,077,856,772.37
บวก รายได้จากการดำเนินงาน	รายละเอียด 1		2,980,308,547.37	2,481,200,954.39
หัก ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน				
ค่าใช้จ่ายจากการขาย	รายละเอียด 2		242,798,151.17	212,895,379.54
ค่าใช้จ่ายจากการบริหาร	รายละเอียด 3		2,504,874,115.34	2,407,537,460.60
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน			2,747,672,266.51	2,620,432,840.14
กำไรจากการดำเนินงาน			2,019,290,222.19	938,624,886.62
บวก รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน				
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล			2,190,986,404.16	3,090,878,979.37
รายได้อื่น			61,122,732.56	77,856,856.52
รวมรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน		3.26	2,252,109,136.72	3,168,735,835.89
หัก ค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน				
ดอกเบี้ยเงินกู้			1,816,498,422.81	2,271,190,465.98
ค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนและอื่นๆ			947,690,204.91	446,752,013.04
ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีซื้อคืนลูกหนี้เอื้ออาทร			20,722,621.09	28,447,888.26
ขาดทุนจากการชดเชยจากทรัพย์สินเสียหาย			9,492.00	-
รวมค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน			2,784,920,740.81	2,746,390,367.28
กำไรสุทธิ		3.27	**1,486,478,618.10**	**1,360,970,355.23**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

	ทุน	ส่วนเกินทุนจากการบริจาค	ส่วนปรับมูลค่าเงินลงทุน	กำไรสะสม		รวม
				ยังไม่ได้จัดสรร	กองทุนประกันภัย	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2551	5,217,566,368.29	15,804,712.35	4,200,000.00	1,404,263,631.81	36,344,456.85	6,678,179,169.30
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาคตัดค่าเสื่อมราคา	-	(273,394.65)	-	-	-	(273,394.65)
จำหน่ายส่วนเกินทุนจากการรับบริจาค	-	(570.07)	-	-	-	(570.07)
ส่วนปรับมูลค่าเงินลงทุน	-	-	15,600,000.00	-	-	15,600,000.00
สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลังประจำปี 2552	-	-	-	(523,000,000.00)	-	(523,000,000.00)
กำไรสุทธิ	-	-	-	1,360,970,355.23	-	1,360,970,355.23
ยอดคงเหลือ ณ 30 กันยายน 2552	**5,217,566,368.29**	**15,530,747.63**	**19,800,000.00**	**2,242,233,987.04**	**36,344,456.85**	**7,531,475,559.81**
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2552	5,217,566,368.29	15,530,747.63	19,800,000.00	2,242,233,987.04	36,344,456.85	7,531,475,559.81
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาคตัดค่าเสื่อมราคา	-	(144,676.50)	-	-	-	(144,676.50)
จำหน่ายส่วนเกินทุนจากการรับบริจาค	-	(38.00)	-	-	-	(38.00)
ปป.ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาคเข้ากำไรสะสม	-	(15,059,549.34)	-	15,059,549.34	-	-
เงินนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดินประจำปี 2549 เพิ่มเติม	-	-	-	(35,035,000.00)	-	(35,035,000.00)
ส่วนปรับมูลค่าเงินลงทุน	-	-	(1,800,000.00)	-	-	(1,800,000.00)
สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลังประจำปี 2553	-	-	-	(569,100,000.00)	-	(569,100,000.00)
กำไรสุทธิ	-	-	-	1,486,478,618.10	-	1,486,478,618.10
ยอดคงเหลือ ณ 30 กันยายน 2553	**5,217,566,368.29**	**326,483.79**	**18,000,000.00**	**3,139,637,154.48**	**36,344,456.85**	**8,411,874,463.41**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

	2553	2552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรสุทธิ	1,486,478,618.10	1,360,970,355.23
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคา	465,293,446.84	455,702,413.25
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	(1,525,820.18)	10,618,877.92
ดอกเบี้ยเงินกู้	1,816,498,422.81	2,271,190,465.98
ค่าตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16,141,415.61	60,955,062.04
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(376,051.93)	(329,251.83)
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	62,082,946.90	245,717,834.32
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(5,902,549.98)	(730,600.05)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าส่วนได้เสียที่คงไว้, หนี้สินบริการฯ	3,242,916.88	571,928.44
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	8,892,482.53	3,190,146.78
หนี้สินบริการตัดบัญชี	(1,594,246.68)	(2,144,257.70)
กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	(152,714.63)	(427,401.72)
รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	(196,774,972.88)	(180,708,202.70)
รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน	(947,344,895.08)	(444,616,609.86)
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทร	(967,586,536.20)	(2,386,274,166.81)
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายขายเอื้ออาทร	(79,280,000.00)	(79,280,000.00)
รายได้ค่าธรรมเนียมได้สิทธิ์เช่า	(37,421,845.54)	(34,893,226.70)
รายได้โครงการเคหะข้าราชการฯ	(2,095,814.40)	(9,074,980.51)
โบนัสกรรมการและพนักงาน	141,536,822.98	130,400,147.60
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	(54,844,130.65)	(76,796,542.64)
รายได้อื่น	-	(252,950.00)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง	1,705,267,494.50	1,323,789,041.04
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		
ลูกหนี้ - สุทธิ	127,843,317.40	47,356,714.11
สินค้าคงเหลือ	12,681,603,132.10	14,892,548,418.17
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	(124,363,089.11)	(73,525,455.45)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(34,807,902.57)	1,308,266.97
ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต	(28,903,461.79)	63,757,987.28
งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา	(158,892,084.63)	(10,314,972,831.85)
งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการฯ	(28,946,837.95)	-
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	200,674,927.31	381,158,763.04
ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	67,990,984.70	63,691,097.77
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,337,214,208.66	2,926,939,659.44

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

	2553	2552
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)		
เจ้าหนี้	2,895,678.72	(63,239,372.91)
ดอกเบี้ยเงินกู้ค้างจ่าย	256,385,975.70	774,860,797.14
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(169,876,594.12)	31,340,424.59
เงินงบประมาณโครงการพิเศษและรับจ้างทำ	18,271,176.52	-
รายได้รอการรับรู้	(27,194,818.14)	29,135,675.68
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	320,661,805.47	472,528,235.20
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	16,145,823,912.77	10,556,677,420.22
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(2,066,062,503.87)	5,114,182.97
เงินลงทุนระยะยาว (เพิ่มขึ้น)	(200,000,000.00)	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (เพิ่มขึ้น)	(311,678,419.15)	(295,259,707.30)
สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า - สุทธิ (เพิ่มขึ้น)	(145,055,164.99)	(64,450,832.24)
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง (เพิ่มขึ้น)	(34,018,972.94)	(40,397,212.02)
เงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินถาวร	429,150.00	933,970.00
เงินรับจากดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	55,019,289.39	73,225,287.28
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,701,366,621.56)	(320,834,311.31)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชี เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(68,740,717.19)	94,661,697.72
เงินรับจากเงินกู้ระยะยาว	19,800,000,000.00	17,770,000,000.00
จ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ	(35,859,588,913.50)	(24,840,614,640.25)
จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้	(2,216,503,797.09)	(3,247,448,259.40)
เงินรายได้นำส่งคลังเพิ่มเติม	(35,035,000.00)	-
เงินรับจากเงินอุดหนุนจากรัฐบาล	2,587,862,338.17	4,437,616,531.51
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(15,792,006,089.61)	(5,785,784,670.42)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(2,347,548,798.40)	4,450,058,438.49
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	5,992,303,797.24	1,542,245,358.75
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	**3,644,754,998.84**	**5,992,303,797.24**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ **รายละเอียด 1**

รายละเอียดรายได้จากการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

	2553	2552
ดอกเบี้ยรับค่าเช่าซื้อ	825,298,089.53	508,590,174.93
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	517,574,232.80	305,621,638.89
รายได้ค่าเช่า	698,756,595.57	690,540,397.13
รายได้ค่าน้ำประปาและอุปกรณ์ประปา	115,099,841.16	56,102,256.51
รายได้ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิ์และทำสัญญา	28,293,135.25	34,991,082.81
รายได้ค่าธรรรมเนียมได้สิทธิ์เช่า	37,421,845.54	34,893,226.70
รายได้ค่ารังวัดแบ่งแยกโฉนด	6,878,124.45	4,106,510.00
รายได้ค่าปรับ	410,705,268.00	555,111,345.35
รายได้ค่าขายแบบ	16,334,070.00	3,938,470.00
รายได้โครงการเคหะข้าราชการฯ	2,095,814.40	9,074,980.51
รายได้ค่าตอบแทนการใช้สาธารณูปโภค	6,820,648.73	6,525,149.83
รายได้ดอกเบี้ยเช่าซื้อและค่าธรรมเนียมส่วนต่าง	8,350,541.53	12,020,677.01
รายได้จากการรับขายโครงการเอกชน	77,641.65	9,698.65
กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	152,714.63	427,401.72
กำไรจากการซื้อคืนลูกหนี้	-	1,610,198.19
หนี้สินบริการตัดบัญชี	1,594,246.68	2,144,257.70
รายได้เงินมัดจำ	47,614,764.66	52,289,435.71
ดอกเบี้ยเงินกู้กองทุนสวัสดิการพนักงานฯ	2,301,322.17	3,042,613.62
รายได้อื่น	254,939,650.62	200,161,439.13
รวม	**2,980,308,547.37**	**2,481,200,954.39**

การเคหะแห่งชาติ **รายละเอียด 2**

รายละเอียดค่าใช้จ่ายจากการขาย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

	2553	2552
เงินเดือนและค่าจ้าง	46,741,237.99	46,902,939.95
ค่าตอบแทน	9,065,500.63	9,991,082.63
ค่าพาหนะเดินทางและขนส่ง	219,648.80	263,196.82
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคารสำนักงาน	1,058,155.73	712,447.35
ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน	44,896,425.91	37,301,970.31
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	19,907.49	38,379.37
ค่าใช้จ่ายในการขาย	139,731,480.92	117,278,094.32
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	678,182.53	-
ค่าเสื่อมราคา	379,558.17	391,339.64
ค่าใช้จ่ายอื่น	8,053.00	15,929.15
รวม	**242,798,151.17**	**212,895,379.54**

การเคหะแห่งชาติ **รายละเอียด 3**

รายละเอียดค่าใช้จ่ายจากการบริหาร

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

	2553	2552
เงินเดือนและค่าจ้าง	606,121,589.38	573,237,054.43
โบนัสกรรมการและพนักงาน	141,536,822.98	130,400,147.60
ค่าตอบแทน	161,022,794.13	145,345,032.80
ค่าพาหนะเดินทางและขนส่ง	27,982,290.05	25,846,564.96
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคารสำนักงาน	77,861,231.82	75,274,956.80
ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน	107,371,471.95	68,954,358.63
ค่าธรรมเนียมโอนโฉนด	1,413,008.00	1,642,243.00
ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนเอื้ออาทร	377,268,145.58	315,804,538.29
ค่าภาษีบำรุงท้องที่	1,040,409.47	999,274.76
ค่าปรับปรุงบริเวณอาคารเช่าและเช่าซื้อ	10,775,404.62	15,171,756.02
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	50,592,476.07	50,071,545.52
ค่าเช่าที่ดิน	7,741,702.17	7,726,443.66
ค่าประกันภัย	(1,579,454.78)	8,387,916.66
ค่าดูแลชุมชน	46,471,569.33	42,868,746.46
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเครื่องจักรและครุภัณฑ์	4,520,081.88	6,447,818.47
ค่าไฟฟ้า - น้ำประปา	229,814,608.72	78,473,703.36
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	1,740,991.07	1,662,235.38
ค่าบำรุงรักษาระบบประปา	1,075,668.84	604,222.39
ค่าโอนสาธารณูปโภค	1,020,930.00	406,570.00
ค่าตอบแทนบุคคลภายนอก	7,673,761.95	8,704,198.23
ค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่ต่างจังหวัด	71,625.00	60,194.30
ค่าจ้างที่ปรึกษา	26,157,354.00	14,308,229.00
ค่าจ้างเหมาทนายความเอกชน	9,418,695.90	9,161,356.27
ค่าใช้จ่ายดำเนินการบริหารอาคารชุด	38,879,408.88	34,504,454.16
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	8,214,300.00	3,190,146.78
ค่าใช้จ่ายโครงการเคหะข้าราชการฯ	2,095,814.40	10,110,396.45
ค่าเสื่อมราคา	464,913,888.67	455,311,073.61
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	(1,525,820.18)	10,618,877.92
ค่าตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16,141,415.61	60,955,062.04
ขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้	5,732,724.33	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าส่วนได้เสียที่คงไว้, หนี้สินบริการฯ	3,242,916.88	571,928.44
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	62,082,946.90	245,717,834.32
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,983,341.72	4,998,579.89
รวม	**2,504,874,115.34**	**2,407,537,460.60**

การเคหะแห่งชาติ
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552

---

1. วัตถุประสงค์การจัดตั้งองค์กร

การเคหะแห่งชาติ (กคช.) จัดตั้งขึ้นโดยรวมหน่วยงานที่เกี่ยวกับการเคหะแห่งชาติ หรืออาคารสงเคราะห์ เป็นหน่วยงานเดียวกัน มีวัตถุประสงค์หลัก คือ

1.1 จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย

1.2 ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะของตนเองหรือแก่บุคคล ผู้ประสงค์จะร่วมดำเนินกิจการกับการเคหะแห่งชาติ ในการจัดให้มีเคหะขึ้นเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ

1.3 ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน

1.4 ปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมดีขึ้น

1.5 ประกอบกิจการอื่นที่สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

2. หลักเกณฑ์และสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

2.1 เกณฑ์การเสนองบการเงิน

2.1.1 งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 ได้รวมรายการบัญชีของกองทุนประกันภัย การเคหะแห่งชาติไว้แล้ว โดยสินทรัพย์และหนี้สินของกองทุนประกันภัย ได้รวมแสดงอยู่ในสินทรัพย์และหนี้สินของการเคหะแห่งชาติ รายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนประกันภัย รับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายของการเคหะแห่งชาติ

2.1.2 การเคหะแห่งชาติได้จัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ.2543 และได้จัดทำงบการเงินโดยแสดงรายการตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ.2552 ประกาศ ณ วันที่ 30 มกราคม 2552

2.1.3 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี

(1) มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

สภาวิชาชีพบัญชี ได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี 86/2551 เกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว มาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2552 โดยให้ใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีใหม่ ดังต่อไปนี้

แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2552) (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 26 พฤษภาคม 2553)	
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2550)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) (ฉบับที่ 54 เดิม)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

(มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2552)

ผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติ ได้ประเมินแล้วเห็นว่า มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2550) (ฉบับที่ 54 เดิม) ไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของการเคหะแห่งชาติ ส่วนมาตรฐานการบัญชีที่เหลือดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของการเคหะแห่งชาติสำหรับปีปัจจุบัน

(2) มาตรฐานการบัญชีที่ยังไม่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

สภาวิชาชีพบัญชี ได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 17/2553 ฉบับที่ 50/2553 ฉบับที่ 51/2553 ฉบับที่ 52/2553 ฉบับที่ 53/2553 และฉบับที่ 54/2553 เกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยให้ใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางการบัญชีใหม่ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง นโยบายบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ผลประโยชน์พนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552) (ฉบับที่ 36 เดิม)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่

(มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

(มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556)

ผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นที่เป็นสาระสำคัญกับงบการเงินจากการใช้มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่ต่องบการเงินของการเคหะแห่งชาติ

2.2 การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 การเคหะแห่งชาติได้เปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ค่าดูแลชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อให้การรับรู้รายได้สอดคล้องกับการให้บริการดูแลชุมชนระยะเวลาห้าปีนับจากวันที่การเคหะแห่งชาติเริ่มให้บริการแก่ชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร

การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีดังกล่าวการเคหะแห่งชาติได้ใช้วิธีการเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป มีผลทำให้งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 มีรายได้จากการให้เช่าซื้อเพิ่มขึ้น จำนวน 70.55 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น จำนวน 70.55 ล้านบาท และมีหนี้สินอื่นลดลง จำนวน 70.55 ล้านบาท

2.3 การบันทึกบัญชี

การบันทึกบัญชีถือปฏิบัติตามเกณฑ์คงค้าง

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หมายความรวมถึงเงินสดและเงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน ออมทรัพย์ และเงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน โดยไม่มีภาระผูกพัน

2.5 เงินลงทุนชั่วคราว เป็นเงินฝากประจำเกินกว่า 3 เดือน ถึง 12 เดือน

2.6 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

การเคหะแห่งชาติ ได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการบัญชีและการเงินของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2548 ประกาศ ณ วันที่ 27 ตุลาคม 2548 กำหนดให้ตั้งสำรองหนี้สูญสำหรับลูกหนี้ที่มิใช่ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจที่มีหนี้ค้างเกินกว่าหนึ่งปี ให้ตั้งสำรองหนี้สูญเต็มจำนวน แต่ถ้าไม่เกินหนึ่งปีให้ตั้งตามเกณฑ์ที่คณะกรรมการรัฐวิสาหกิจกำหนด ดังนี้

ระยะเวลาที่หนี้ค้างชำระ	อัตราร้อยละของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ
เกินกว่า 6 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน	50
เกินกว่า 12 เดือน	100

สำหรับลูกหนี้ค่าเช่าซื้อค้างชำระไม่มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เนื่องจากลูกหนี้ดังกล่าวยังมิได้มีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินที่เช่าซื้อ ถ้าลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ การเคหะแห่งชาติสามารถยึดบ้านและที่ดินดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไป จึงไม่เกิดหนี้สูญ

2.7 สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย

2.7.1 โครงการเช่าซื้อรอโอนเป็นบ้านพร้อมที่ดิน แฟลต อาคารชุด ร้านค้าและอาคารพาณิชย์ แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนเป็นราคา ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จรวมดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมที่ใช้เพื่อก่อสร้างโครงการ

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการเช่าซื้อรอโอน มีดังนี้

(1) โครงการเคหะชุมชนที่มีการประกาศให้ส่วนลดพิเศษ เพื่อแก้ไขปัญหาการขาย ใช้ราคาขายตามประกาศของโครงการเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

(2) โครงการเคหะชุมชนที่ไม่ได้ประกาศให้ส่วนลดพิเศษ ซึ่งโครงการเช่าซื้อรอโอนยังคงขายได้โดยต่อเนื่องตามราคาที่ประกาศขายเดิม กำหนดใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

(3) โครงการปรับปรุงชุมชน (จัดหาที่อยู่อาศัยใหม่) ใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ เนื่องจากเป็นราคาที่สอดคล้องกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและเป็นโครงการที่รัฐให้เงินอุดหนุนเพื่อช่วยเหลือผู้ได้รับความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยกรณีเร่งด่วน

(4) โครงการบ้านเอื้ออาทร ใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งเป็นโครงการที่รัฐให้เงินอุดหนุนเพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย

2.7.2 งานระหว่างก่อสร้างโครงการ แสดงมูลค่าตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการ หักด้วยเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล (ถ้ามี) และเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจะโอนเป็นโครงการเช่าซื้อรอโอน

สำหรับงานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่ชะลอการก่อสร้าง จะแสดงไว้เป็นงานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา

2.8 เงินลงทุนระยะยาว เป็นเงินลงทุนที่ถือไว้เกินหนึ่งปี ประกอบด้วย

2.8.1 เงินฝากออมทรัพย์มีภาระผูกพัน

2.8.2 เงินฝากประจำ เกิน 12 เดือน ขึ้นไป

2.8.3 ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดเกินหนึ่งปี แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

2.8.4 ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด ถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงด้วยราคาทุน มูลค่าที่ลดลงจากการด้อยค่า (ถ้ามี) รับรู้เป็นรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

2.8.5 ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาด เป็นหลักทรัพย์ที่ถือไว้โดยมิได้มีวัตถุประสงค์ที่จะค้าหลักทรัพย์ ถือเป็นหลักทรัพย์เผื่อขาย แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม รับรู้มูลค่าที่เปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

2.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ

2.9.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกบัญชีตามราคาทุน ณ วันที่ได้มาหรือก่อสร้างแล้วเสร็จ ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน ดังนี้

ประเภทสินทรัพย์	อัตราร้อยละ
อาคารสำนักงาน โรงบำบัดน้ำเสีย ศูนย์ชุมชนเอื้ออาทร	3
โรงเก็บพัสดุ	5
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ บ่อบาดาล	20
เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ เครื่องมือเครื่องใช้	20

2.9.2 สินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาค บันทึกบัญชีเป็นส่วนเกินทุนจากการบริจาคในราคาทุนหรือราคาที่กรรมการประเมินราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาคที่ก่อให้เกิดรายได้โดยตรงจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย สำหรับค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาคที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้โดยตรงจะนำไปหักจากส่วนเกินทุนจากการบริจาค

2.10 สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า - สุทธิ

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

2.11 ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต

บันทึกบัญชีตามราคาทุน โดยรวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมที่นำไปซื้อที่ดินจนกว่าจะเสร็จสิ้นการพัฒนา และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาและปรับปรุงที่ดินไว้ด้วย

2.12 งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา

เป็นงานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ส่วนที่ชะลอการก่อสร้าง แสดงมูลค่าตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

2.13 สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

ประกอบด้วย สินทรัพย์ถาวรระหว่างก่อสร้าง และโครงการให้เช่าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แสดงตามราคาทุนที่เกิดขึ้นจริง รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการ และเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์เป็นของการเคหะแห่งชาติ

2.14 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ ประกอบด้วย

2.14.1 ค่าระบบงานโทรศัพท์ เป็นระบบโทรศัพท์หลักทั้งระบบของการเคหะแห่งชาติที่ควบคุมด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ตัดจ่ายภายใน 3 ปี

2.14.2 ค่าฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์และข้อมูลลูกค้า (GIS) เป็นข้อมูลทางภูมิศาสตร์ ที่ได้จากการไฟฟ้านครหลวง เพื่อใช้ในการสำรวจข้อมูลทางการตลาด ตัดจ่ายภายใน 3 ปี

2.15 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

หนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศบันทึกบัญชีเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนของธนาคารพาณิชย์ ณ วันที่เกิดรายการนั้น สำหรับยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดบัญชีจะแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราขายถัวเฉลี่ยตามอัตราอ้างอิงของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้น รับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในงวดบัญชีนั้น

2.16 การรับรู้รายได้

2.16.1 รายได้จากการให้เช่าซื้อรับรู้เป็นรายได้ดังนี้

(1) กำไรจากการให้เช่าซื้อ รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน ณ วันขาย

(2) ดอกเบี้ยรับจากการให้เช่าซื้อ บันทึกไว้เป็นรายได้รอโอนแสดงหักจากลูกหนี้ ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระยกเว้น หนี้ที่ผิดนัดค้างชำระค่างวดเกินกว่า 3 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

(3) รายได้จากการให้เช่าซื้อ บันทึกไว้เป็นรายได้รอโอนแสดงหักจากลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้น หนี้ที่ผิดนัดค้างชำระค่างวดเกินกว่า 3 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

2.16.2 รายได้ที่ได้รับจากอาคารเช่า รับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้น หนี้ที่ผิดนัดค้างชำระค่างวดเกินกว่า 6 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

2.16.3 รายได้ที่ได้รับจากงานก่อสร้างตามสัญญาโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น จะมีการรับรู้รายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามผลงานก่อสร้างที่ทำเสร็จในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น โดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่ทำเสร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญา ในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง

2.17 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

2.17.1 เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย บันทึกเป็นรายได้รอการรับรู้และเฉลี่ยรับรู้เป็นรายได้ตามอายุการใช้งานของอาคารให้เช่า

2.17.2 เงินอุดหนุนโครงการอาคารเช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้น้อย บันทึกเงินอุดหนุนเป็นรายได้รอการรับรู้ เพื่อนำไปลดต้นทุนโครงการอาคารเช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามสัดส่วนของค่าใช้จ่าย

2.17.3 เงินอุดหนุนโครงการปรับปรุงชุมชน เป็นเงินอุดหนุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจัดสรรจากรัฐบาลเพื่อใช้จ่ายในโครงการปรับปรุงชุมชน การเคหะแห่งชาติจะรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเมื่อมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า การเคหะแห่งชาติจะปฏิบัติตามเงื่อนไขและเชื่อมั่นว่า จะได้รับเงินอุดหนุนนั้น ซึ่งแบ่งได้ดังนี้

(1) เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน เพื่อก่อสร้างอาคารให้เช่าซื้อหรือเช่าถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ รับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวโดย

เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน เพื่อก่อสร้างอาคารให้ชุมชนเช่า บันทึกเงินอุดหนุนฯ เป็นรายได้รอการรับรู้ แล้วทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์ตลอดระยะเวลาการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคา ตามสัดส่วนของค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์นั้น

เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน เพื่อก่อสร้างอาคารให้ชุมชนเช่าซื้อ บันทึกเงินอุดหนุนฯ ดังกล่าวนำไปลดต้นทุน

(2) เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน เพื่อปรับปรุงสาธารณูปโภคในชุมชนตามที่รัฐบาลกำหนด ถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ โดยรับรู้เงินอุดหนุนฯ ดังกล่าวเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสาธารณูปโภคแสดงเป็นค่าใช้จ่ายประเภทค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน และรายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแสดงเป็นรายได้ประเภทรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน

2.17.4 เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นเงินอุดหนุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจัดสรรจากรัฐบาลเพื่อใช้จ่ายในโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติจะรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเมื่อมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า การเคหะแห่งชาติจะปฏิบัติตามเงื่อนไขและเชื่อมั่นว่า จะได้รับเงินอุดหนุนนั้น ซึ่งแบ่งได้ดังนี้

(1) เงินอุดหนุนเพื่อก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่ได้รับจากรัฐบาล หน่วยละ 80,000.00 บาท บันทึกเงินอุดหนุนเป็นรายได้รอการรับรู้ เพื่อนำไปลดต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรตามขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้างโดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่ทำเสร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญาในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง

(2) เงินอุดหนุนศูนย์ชุมชนเอื้ออาทร ถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ บันทึกเป็นรายได้รอการรับรู้ แล้วทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์ตลอดระยะเวลาการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาตามสัดส่วนของค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์นั้น

(3) เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยโครงการบ้านเอื้ออาทร ตามแผนพลิกฟื้นฐานะการเงิน เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อชดเชยภาระดอกเบี้ยจ่ายของการเคหะแห่งชาติ บันทึกเป็นรายได้รอการรับรู้เพื่อนำไปลดต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรกรณีโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือรับรู้เป็นรายได้กรณีที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายประเภทค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน รายได้เงินอุดหนุนฯ แสดงเป็นรายได้ประเภทรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน

(4) เงินอุดหนุนค่าใช้จ่ายในการขายและประชาสัมพันธ์โครงการบ้านเอื้ออาทร ถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ โดยรับรู้เงินอุดหนุนฯ ดังกล่าวเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง ค่าใช้จ่ายในการขายและประชาสัมพันธ์โครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นค่าใช้จ่ายประเภทค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน รายได้เงินอุดหนุนฯ แสดงเป็นรายได้ประเภทรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน

(5) เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเพื่อซื้อคืนลูกหนี้เอื้ออาทร เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินเบิกเกินบัญชีและดอกเบี้ยที่ลูกหนี้ค้างชำระเกิน 3 เดือน โดยบันทึกเป็นรายได้รอการรับรู้เพื่อโอนเป็นรายได้ตามดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากเงินเบิกเกินบัญชี และดอกเบี้ยลูกหนี้ค้างชำระเกิน 3 เดือน ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายเงินเบิกเกินบัญชีแสดงเป็นค่าใช้จ่ายประเภทค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน รายได้เงินอุดหนุนฯ แสดงเป็นรายได้ประเภทรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน

2.18 ค่าใช้จ่ายจากการขายและการบริหาร ปันส่วนเข้าต้นทุนโครงการตามอัตราส่วนของผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างกับผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ ยกเว้นค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของฝ่ายโครงการซึ่งถือเป็นต้นทุนโครงการทั้งจำนวน

2.19 ดอกเบี้ยเงินกู้ บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าโครงการจะแล้วเสร็จ ทั้งนี้รวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้ในการจัดซื้อที่ดินเฉพาะส่วนที่ใช้ในโครงการระหว่างก่อสร้างด้วย

2.20 การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

เป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ตามแนวทางที่รัฐบาลให้การสนับสนุน โดยให้หน่วยงานที่มีหน้าที่ให้สินเชื่อ หรือนิติบุคคลเฉพาะกิจที่ตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินทรัพย์ที่จะแปลงนั้น รับโอนสินทรัพย์จากเจ้าของเดิมแล้วแปลงเป็นหลักทรัพย์ โดยการออกตราสารหนี้จำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุน ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ทำการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์โดยทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC) กับบริษัท เอ็นเอชเอ เอสพีวี จำกัด (SPV) ดังนี้

2.20.1 กรณีการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องบางส่วนให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC)

การเคหะแห่งชาติได้ทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อให้กับบรรษัท SMC ซึ่งตามสัญญาลงวันที่13 กุมภาพันธ์ 2545 ข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2545 และบันทึกสรุปความเข้าใจสัญญาเช่าซื้อขายสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2547 ถือว่าเป็นการขายสิทธิบางส่วน มีส่วนได้เสียที่คงเก็บไว้บางส่วน มีภาระผูกพันจากการซื้อคืนลูกหนี้ค้างชำระเกิน 4 งวด และได้รับค่าตอบแทนจากการให้บริการในการเก็บหนี้ สรุปได้ดังนี้

(1) ส่วนที่ขาย คือส่วนของเงินต้น ซึ่งบันทึกบัญชีด้วยราคาตามบัญชีจากการปันส่วนราคาตามบัญชีเดิม โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ขายและส่วนที่คงเก็บไว้เป็นเกณฑ์ โดยมูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ขายใช้มูลค่าของกระแสเงินสดที่ได้รับจากการขายสิทธิเรียกร้อง

(2) ส่วนได้เสียที่คงไว้ คือส่วนของดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งบันทึกด้วยราคาตามบัญชีจากการปันส่วนราคาตามบัญชีเดิม โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ขายและส่วนที่คงไว้เป็นเกณฑ์ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่คงไว้ (ดอกเบี้ยในอนาคต) ใช้วิธีประมาณการจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตตลอดโครงการคิดลดด้วยอัตราถัวเฉลี่ยดอกเบี้ยของเงินลงทุน (Cost of Fund)

ส่วนได้เสียที่คงไว้จัดเป็นประเภทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกสิ้นงวดบัญชี ผลต่างรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

(3) สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ เป็นประมาณการภาระผูกพันจากการซื้อคืนลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 4 งวด เนื่องจากการเคหะแห่งชาติสามารถไล่เบี้ยหรือยึดอาคารคืนจากลูกหนี้รายนั้นได้ ซึ่งอาจจะเกิดผลขาดทุนหากมูลค่าของอาคารที่ยึดคืนมามีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าของลูกหนี้ที่ค้างชำระ จึงตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ในอัตราร้อยละ 0.5 ของเงินต้นที่ขายให้บรรษัท SMC คงเหลือจัดเป็นประเภทหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกสิ้นงวดบัญชี คำนวณภาระผูกพัน และรับรู้ผลต่างเป็นกำไรจากการขายสิทธิเรียกร้องในงบกำไรขาดทุน

กรณีลูกหนี้ที่การเคหะแห่งชาติต้องซื้อคืนลูกหนี้หรือขายทดแทน การซื้อคืนลูกหนี้บันทึกเป็นลูกหนี้ในรายงานลูกหนี้ปกติของการเคหะแห่งชาติ

(4) ตามสัญญาให้บริการ การเคหะแห่งชาติให้บริการเก็บหนี้ให้บรรษัท SMC ในอัตราต่ำกว่าผลตอบแทนที่พอเพียง การเคหะแห่งชาติได้บันทึกการให้บริการเป็นหนี้สินบริการ ณ วันขายด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณจากผลต่างของกระแสเงินสดระหว่างผลตอบแทนในการให้บริการจัดเก็บหนี้ที่ต่ำกว่าผลตอบแทนพอเพียงคูณด้วยอัตราคิดลด บันทึกไว้เป็นหนี้สินบริการรอการตัดบัญชี แสดงไว้เป็นรายการรอการตัดบัญชีในหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

ทุกสิ้นงวดบัญชีรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน ตามสัดส่วนของผลต่างที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการผลต่างตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับที่ยังไม่คิดลด และทบทวนประมาณการผลต่างค่าตอบแทนทุกสิ้นงวดด้วยมูลค่ายุติธรรม หากมีหนี้สินบริการเพิ่มขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

2.20.2 กรณีการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องให้กับ บริษัท เอ็นเอซเอ เอสพีวี จำกัด (SPV)

การเคหะแห่งชาติได้ทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์โดยการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อให้กับบริษัท SPV วันที่ 5 กรกฎาคม 2547 สัญญาให้การสนับสนุนโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 รวมทั้งสัญญาบริการลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 ตามลำดับ สรุปได้ดังนี้

1) ตามสัญญาขายสิทธิเรียกร้องฯ ที่เป็นการขายสิทธิเรียกร้องรวมดอกเบี้ยในอนาคตทั้งหมดโดยการเคหะแห่งชาติได้รับเงินสดบางส่วน ส่วนที่ค้างชำระบริษัท SPV จะทยอยชำระคืนให้แก่การเคหะแห่งชาติทุกๆ วันชำระเงิน โดยจะชำระคืนก็ต่อเมื่อมีเงินส่วนเกินคงเหลือในบัญชีรายได้หลัก (บัญชีรายได้ของบริษัท SPV ซึ่งได้เปิดและบริหารโดยผู้บริหารโครงการตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์) การเคหะแห่งชาติบันทึกบัญชี ดังนี้

กรณีขายสิทธิเรียกร้องรวมดอกเบี้ยในอนาคตบันทึกเป็นการขายลูกหนี้ทั้งจำนวน ส่วนที่ค้างชำระบันทึกไว้เป็นลูกหนี้ด้อยสิทธิและลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตโดยลูกหนี้ด้อยสิทธิประกอบด้วยมูลค่าสินทรัพย์ที่สูงกว่ามูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย และเงินสำรองที่กันไว้เพื่อชำระหนี้ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ค่าใช้จ่ายและภาษีล่วงหน้า 3 เดือน และลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับแต่ละงวดที่เก็บได้หักดอกเบี้ยที่บริษัท SPV คิดตามเงินต้นที่เหลือ โดยแสดงลูกหนี้ด้อยสิทธิและลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตไว้เป็นสินทรัพย์ประเภทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด ผลต่างรับรู้เป็นขาดทุนจากการปรับมูลค่า

2) ตามสัญญาให้การสนับสนุนโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ กรณีบริษัท SPV ไม่ได้รับเงินจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของราคาทางบัญชี ณ วันสรุปรายการ หักด้วยมูลค่ารวมของการให้การสนับสนุนที่ได้ดำเนินการไปแล้วจนกระทั่งการให้การสนับสนุนดังกล่าวมีมูลค่ารวมเท่ากับร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้คงค้างหลังจากนั้นการเคหะแห่งชาติให้การสนับสนุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้คงค้าง ณ สิ้นวันทำการตามสัญญาให้การสนับสนุน ซึ่งในทางปฏิบัติการเคหะแห่งชาติรับซื้อคืนลูกหนี้ที่ผิดนัดชำระเกิน 6 งวด ตามสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 และการเคหะแห่งชาติสามารถไล่เบี้ยจากลูกหนี้รายนั้นได้ หากลูกหนี้ไม่สามารถชำระคืนได้ การเคหะแห่งชาติยังสามารถยึดอาคารคืนได้ซึ่งมูลค่าอาคารที่ซื้อคืนอาจมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าหนี้ที่ค้างชำระ การเคหะแห่งชาติได้สำรองเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนในอัตราร้อยละ 0.50 ของเงินต้นของเงินกู้คงเหลือจัดเป็นประเภทหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกสิ้นงวดบัญชี คำนวณภาระผูกพันและรับรู้ผลต่างเป็นกำไรจากการขายสิทธิเรียกร้องในงบกำไรขาดทุน

3) ตามสัญญาให้บริการ การเคหะแห่งชาติให้บริการเก็บหนี้ให้บริษัท SPV โดยไม่ได้ผลตอบแทน การเคหะแห่งชาติได้บันทึกการให้บริการเป็นหนี้สินบริการ ณ วันขายด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณจากผลต่างของกระแสเงินสดระหว่างผลตอบแทนที่ได้รับตามสัญญา กับผลตอบแทนที่พอเพียงคูณด้วยอัตราคิดลด บันทึกไว้เป็นหนี้สินบริการรอการตัดบัญชี แสดงไว้เป็นรายการรอการตัดบัญชีในหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกวันสิ้นงวดบัญชี รับรู้เป็นรายได้ตามสัดส่วนของประมาณการขาดทุนสุทธิจากการให้บริการตลอดโครงการและทบทวนประมาณการผลต่างตอบแทนทุกสิ้นงวดด้วยมูลค่ายุติธรรม หากมีหนี้สินบริการเพิ่มขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

อนึ่ง ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.20.1 และ 2.20.2 ผลตอบแทนที่พอเพียงได้จากผลประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจัดการจะได้รับ รวมกำไรจากการให้บริการจัดการตามจำนวนที่เรียกร้องในท้องตลาดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของเงินต้นคงเหลือรายเดือนเฉพาะสำหรับลูกหนี้แต่ละรายที่นำเงินมาชำระและอัตราคิดลดใช้อัตราถัวเฉลี่ยดอกเบี้ยของเงินลงทุน (Cost of Fund)

3. ข้อมูลเพิ่มเติม

3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
เงินสดย่อย	8.06	7.91
เงินสด :-		
การเคหะแห่งชาติ	4.61	3.61
กองทุนประกันภัย	7.20	-
	11.81	3.61
เงินฝากธนาคาร :-		
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์ ประกอบด้วย		
การเคหะแห่งชาติ	3,624.35	5,979.75
กองทุนประกันภัย	0.53	1.03
	3,624.88	5,980.78
รวม	3,644.75	5,992.30

3.2 เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
เงินฝากประจำ 12 เดือน	160.88	94.82
ตั๋วแลกเงิน	2,000.00	-
รวม	2,160.88	94.82

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 เงินลงทุนชั่วคราวเป็น เงินฝากประจำ 12 เดือนและตั๋วแลกเงินรวมจำนวน 2,160.88 ล้านบาท และจำนวน 94.82 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินฝากธนาคารของกองทุนประกันภัย จำนวน 160.88 ล้านบาท เป็นตั๋วแลกเงิน จำนวน 2,000.00 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารของกองทุนประกันภัย จำนวน 94.82 ล้านบาท ตามลำดับ

3.3 ลูกหนี้ – สุทธิ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อ	249.66	358.92
ลูกหนี้ค่าเช่า	145.00	190.72
ลูกหนี้ประนอมหนี้	16.25	26.91
ลูกหนี้ค่าน้ำค้างชำระ	44.24	47.27
ลูกหนี้อื่น	9.55	7.82
ลูกหนี้โครงการราชภัฏ	31.51	25.71
	496.21	657.35
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	171.65	206.47
รวม	324.56	450.88

ณ 30 กันยายน 2553 และ 2552 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 171.65 ล้านบาท และจำนวน 206.47 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ค่าเช่า	120.05	153.59
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ประนอมหนี้	3.71	4.45
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ค่าน้ำ	42.09	43.63
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้อื่น	5.80	4.80
รวม	171.65	206.47

3.4 สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
โครงการเช่าซื้อรอโอน		
ราคาทุน	37,796.34	45,610.15
หัก ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	358.20	425.79
รวมโครงการเช่าซื้อรอโอน	37,438.14	45,184.36
งานระหว่างก่อสร้างโครงการ		
- ที่ดิน	2,776.73	4,319.67
- สิ่งก่อสร้าง	6,251.10	10,486.56
- สาธารณูปโภค	47.90	40.15

	หน่วย : ล้านบาท	
	2553	2552
- ค่าดำเนินการ	395.15	413.27
- ดอกเบี้ยเงินกู้	281.10	505.61
รวมงานระหว่างก่อสร้างโครงการ	9,751.98	15,765.26
รวม	47,190.12	60,949.62

3.4.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 โครงการเช่าซื้อรอโอนจำนวน 37,438.14 ล้านบาท และจำนวน 45,184.36 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นโครงการเปิดจำหน่ายแล้วแต่ยังจำหน่ายไม่หมด และอาคารเก่าที่ยึดคืนมารอการขายใหม่ ในงวดบัญชีปี 2553 มีการโอนงานระหว่างก่อสร้างโครงการเป็นโครงการเช่าซื้อรอโอนจำนวนหลายโครงการ ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทร และงานระหว่างก่อสร้างโครงการอีกส่วนหนึ่งเป็นงานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรในส่วนที่ยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการ ได้โอนไปเป็นงานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา

3.4.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 สินค้าคงเหลือประเภทโครงการเช่าซื้อรอโอน-ราคาทุน จำนวน 37,796.34 ล้านบาท มีส่วนหนึ่งจำนวน 108.28 ล้านบาท ส่วนที่ได้ขายไปแล้ว จำนวน 422.35 ล้านบาท และโอนเป็นสินทรัพย์ระหว่างพัฒนากรณีเป็นศูนย์ชุมชน จำนวน 4.55 ล้านบาท รวมจำนวน 535.18 ล้านบาท เป็นที่ดินจัดประโยชน์ในโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้าที่การเคหะแห่งชาติขายให้ บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในงวดบัญชีปี 2548 และ 2549 ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.10.1 ต่อมาในงวดบัญชีปี 2549 บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้นำที่ดินทั้งหมดมาดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า 2 และการเคหะแห่งชาติได้รับซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ จากบริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2549 และสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า 2 เมื่อวันที่16 กุมภาพันธ์ 2549 โดยในงวดบัญชีปี 2549 การเคหะแห่งชาติได้บันทึกซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ ตามสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ ดังกล่าวไว้ในบัญชีสินค้าคงเหลือประเภทงานระหว่างก่อสร้างโครงการ-ที่ดิน สำหรับที่ดินที่ขายในงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 529.40 ล้านบาท ใช้ราคาเท่ากับราคาที่ขายไป เพื่อดำเนินการกำหนดการชำระเงินค่าที่ดินในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดิน มีกำไรจากการขายที่ดิน จำนวน 503.29 ล้านบาท และสำหรับที่ดินที่ขายในงวดบัญชีปี 2549 จำนวน 5.78 ล้านบาท เท่ากับราคาทุน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติไม่รับรู้รายได้จากการขายที่ดิน

อนึ่ง สัญญาร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ มีสาระสำคัญให้ผู้ร่วมดำเนินกิจการจะต้องจัดหาที่ดิน เงินทุน และดำเนินโครงการแล้วเสร็จตามรูปแบบ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยเป็นสัญญาเหมาจ่ายต่อหน่วย รวมค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างคูณด้วยจำนวนหน่วยที่ก่อสร้าง

3.4.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 งานระหว่างก่อสร้างโครงการ จำนวน 9,751.98 ล้านบาท มีเงินจ่ายล่วงหน้าที่จ่ายให้กับผู้ประกอบการงานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 996.75 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.16.4

3.5 ลูกหนี้อื่น - สุทธิ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
ลูกหนี้เงินยืมทดรอง	195.26	40.34
เงินยืมจ่ายแทนลูกหนี้	0.31	(1.27)
ลูกหนี้กองทุนประกันภัย	128.46	160.01
ลูกหนี้อื่น ๆ	18.15	18.52
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	18.15	17.93
รวม	324.03	199.67

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 ลูกหนี้อื่น ๆ จำนวน 18.15 ล้านบาท และจำนวน 18.52 ล้านบาท ตามลำดับ มีส่วนหนึ่งเป็นลูกหนี้ บริษัท เจริญทอง (1982) จำกัด จำนวน 9.57 ล้านบาท เป็นกรณีการเคหะแห่งชาติฟ้องลูกหนี้ทิ้งงานก่อสร้าง ศาลพิพากษาเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2546 ให้ลูกหนี้และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันร่วมกันชำระเงินจำนวน 36.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2547 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงินจำนวน 26.93 ล้านบาทแล้ว ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 9.57 ล้านบาท คาดว่าจะไม่สามารถบังคับคดีได้จึงได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวนแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 18.15 ล้านบาท เป็นค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้อื่น ๆ

3.6 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
รายได้เงินอุดหนุนค้างรับ	93.56	52.56
ดอกเบี้ยค้างรับ	8.57	8.72
วัสดุคงคลัง	1.33	1.48
อื่น ๆ	53.58	18.62
รวม	157.04	81.38

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 รายได้เงินอุดหนุนค้างรับ จำนวน 93.56 ล้านบาท และจำนวน 52.56 ล้านบาท ตามลำดับ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคในชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในชุมชน ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	ยอดยกมา	**รับเงินอุดหนุน**	**ค้างรับ**	**ยอดคงเหลือ**	
	1 ต.ค.52	**ระหว่างงวด**	**เพิ่ม**	**30 ก.ย.53**	**30 ก.ย.52**
เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ	52.56	(131.03)	172.03	93.56	52.56
รวม	52.56	(131.03)	172.03	93.56	52.56

3.7 เงินลงทุนระยะยาว ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
เงินฝากออมทรัพย์มีภาระผูกพัน	600.00	400.00
พันธบัตรรัฐบาลกรณีพิเศษปีงบประมาณ 2549	2.07	2.09
เงินลงทุนทั่วไป		
บริษัท จัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด	9.80	9.80
บริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด	10.00	10.00
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	10.00	10.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย		
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	30.00	30.00
บวก ค่าเผื่อปรับมูลค่าเงินลงทุน	18.00	19.80
รวม	659.87	461.69

3.7.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 เงินฝากออมทรัพย์มีภาระผูกพัน จำนวน 600.00 ล้านบาท เป็นเงินฝากออมทรัพย์ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 500.00 ล้านบาท และธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 100.00 ล้านบาท ที่การเคหะแห่งชาตินำไปค้ำประกันเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการพนักงาน ซึ่งธนาคารกำหนดให้ต้องดำรงวงเงินฝากไว้ เพื่อเป็นการค้ำประกันการกู้ยืม

3.7.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 พันธบัตรรัฐบาลกรณีพิเศษ ปีงบประมาณ 2549 จำนวน 2.07 ล้านบาท ได้นำไปค้ำประกันการใช้ไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

3.7.3 เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ซัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด จำนวน 10.00 ล้านบาท ได้มาตามสัญญาตอบแทนการใช้สาธารณูปโภคในโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) ซึ่งได้รับเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นเงินจำนวน 10.00 ล้านบาท และการเคหะแห่งชาติ ได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวเต็มจำนวน เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนมาตลอด

3.7.4 เงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) จำนวน 30.00 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท และการเคหะแห่งชาติได้บันทึกปรับมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวเพิ่มขึ้น จำนวน 18.00 ล้านบาท เพื่อให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด

3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ ประกอบด้วย

หน่วย:ล้านบาท

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	สุทธิ
	1 ต.ค.52			30 ก.ย.53	1 ต.ค.52			30 ก.ย.53	30 ก.ย.53
ที่ดิน	140.87	33.88	0.45	174.30	-	-	-	-	174.30
อาคารสำนักงาน	669.62	46.80	4.72	711.70	301.73	18.74	0.78	319.69	392.01
โรงกำจัดน้ำเสีย	120.08	-	-	120.08	46.31	3.61	-	49.92	70.16
บ่อบาดาล	5.81	-	-	5.81	5.79	0.01	-	5.80	0.01
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ	81.78	-	-	81.78	62.67	11.16	-	73.83	7.95
เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์	713.22	42.18	5.90	749.50	619.46	38.30	5.84	651.92	97.58
ยานพาหนะ	95.73	0.19	0.94	94.98	83.45	5.73	0.94	88.24	6.74
ศูนย์ชุมชน	592.78	193.10	-	785.88	30.09	22.68	-	52.77	733.11
รวม	2,419.89	316.15	12.01	2,724.03	1,149.50	100.23	7.56	1,242.17	1,481.86

หน่วย:ล้านบาท

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	สุทธิ
	1 ต.ค.51			30 ก.ย.52	1 ต.ค.51			30 ก.ย.52	30 ก.ย.52
ที่ดิน	97.75	43.31	0.19	140.87	-	-	-	-	140.87
อาคารสำนักงาน	665.40	6.05	1.83	669.62	283.29	18.86	0.42	301.73	367.89
โรงกำจัดน้ำเสีย	120.08	-	-	120.08	42.67	3.64	-	46.31	73.77
บ่อบาดาล	5.78	0.03	-	5.81	5.78	0.01	-	5.79	0.02
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ	81.78	-	-	81.78	51.52	11.15	-	62.67	19.11
เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์	710.82	17.95	15.55	713.22	597.65	37.00	15.19	619.46	93.76
ยานพาหนะ	94.01	4.19	2.47	95.73	78.32	7.60	2.47	83.45	12.28
ศูนย์ชุมชน	367.26	235.25	9.73	592.78	14.02	16.07	-	30.09	562.69
รวม	2,142.88	306.78	29.77	2,419.89	1,073.25	94.33	18.08	1,149.50	1,270.39

ในงวดปี 2553 ค่าเสื่อมราคาประจำปีจำนวน 100.23 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย จำนวน 81.09 ล้านบาท นำไปหักส่วนเกินทุนจากการบริจาคจำนวน 0.14 ล้านบาท และโอนเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการจำนวน 19.00 ล้านบาท

3.9 สินทรัพย์มีไว้ให้เช่า - สุทธิ ประกอบด้วย

หน่วย:ล้านบาท

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	สุทธิ
	1 ต.ค.52			30 ก.ย.53	1 ต.ค.52			30 ก.ย.53	30 ก.ย.53
อาคารเช่า	12,874.00	184.48	350.84	12,707.64	4,782.30	384.20	292.26	4,874.24	7,833.40
ที่ดินที่ตั้งอาคารเช่า	1,149.65	19.73	0.58	1,168.80	-	-	-	-	1,168.80
รวม	14,023.65	204.21	351.42	13,876.44	4,782.30	384.20	292.26	4,874.24	9,002.20

หน่วย:ล้านบาท

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	สุทธิ
	1 ต.ค.51			30 ก.ย.52	1 ต.ค.51			30 ก.ย.52	30 ก.ย.52
อาคารเช่า	12,808.92	79.05	13.97	12,874.00	4,401.80	381.29	0.79	4,782.30	8,091.70
ที่ดินที่ตั้งอาคารเช่า	1,151.07	0.57	1.99	1,149.65	-	-	-	-	1,149.65
รวม	13,959.99	79.62	15.96	14,023.65	4,401.80	381.29	0.79	4,782.30	9,241.35

ในงวดบัญชีปี 2553 และ 2552 ค่าเสื่อมราคาประจำปีจำนวน 384.20 ล้านบาท และจำนวน 381.29 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน

3.10 ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	2552
ที่ดินเพื่อทำโครงการ	3,839.07	3,848.22
ที่ดินจัดประโยชน์	373.31	335.24
ที่ดินที่มีพันธะผูกพัน	157.73	157.74
รวม	4,370.11	4,341.20

3.10.1 การเคหะแห่งชาติได้มีการขายที่ดินจัดประโยชน์สรุปได้ ดังนี้

ในงวดบัญชีปี 2548 การเคหะแห่งชาติได้ขายที่ดินจัดประโยชน์ในโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า ให้แก่ บริษัท เอส แอนด์ ที ออคิด จำกัด และบริษัท เอ ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2548 รวมทั้งสิ้นมีราคาขาย จำนวน 529.40 ล้านบาท มีราคาทุน จำนวน 26.11 ล้านบาท โดยการเคหะแห่งชาติได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 529.40 ล้านบาท มีกำไรจากการขาย จำนวน 503.29 ล้านบาท

ในงวดบัญชีปี 2549 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2548 บริษัท เอส แอนด์ ที ออคิด จำกัด และบริษัท เอ ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ทำสัญญาโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดให้แก่บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยรับโอนสิทธิ และหน้าที่เต็มตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินทุกประการและการเคหะแห่งชาติได้ขายที่ดินจัดประโยชน์เพิ่มเติมในโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า ให้แก่ บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2549 และวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2549 ตามลำดับ รวมทั้งสิ้นมีราคาขายจำนวน 82.97 ล้านบาท มีราคาทุนจำนวน 5.78 ล้านบาท โดยการเคหะแห่งชาติไม่ได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดินจำนวนดังกล่าว

3.10.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 ที่ดินที่มีพันธะผูกพัน จำนวน 157.73 ล้านบาท และจำนวน 157.74 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นที่ดินที่หน่วยงานหรือส่วนราชการขอความอนุเคราะห์ขอใช้พื้นที่ เช่น สนามกีฬา ตลาดศูนย์ชุมชน บ่อบำบัดน้ำเสีย ป้อมตำรวจฯ

3.11 งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา		
- ค่าที่ดิน	8,580.96	8,541.39
- สิ่งก่อสร้าง	5,925.02	5,782.36
- สาธารณูปโภค	20.82	20.83
- ค่าดำเนินการ	317.89	289.47
- ดอกเบี้ยเงินกู้	497.88	549.63
รวม	15,342.57	15,183.68

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา จำนวน 15,342.57 ล้านบาท และจำนวน 15,183.68 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นงานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรในส่วนที่ชะลอการก่อสร้าง ซึ่งอยู่ระหว่างการเคหะแห่งชาติ ศึกษาเพื่อรอการพัฒนา โดยรับโอนมาจากงานระหว่างก่อสร้างโครงการปกติ มีเงินจ่ายล่วงหน้าที่จ่ายให้กับผู้ประกอบการ ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 1,207.59 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.16.4

3.12 สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
ต้นทุนโครงการให้เช่า	68.08	140.61
สินทรัพย์ถาวรระหว่างก่อสร้าง	561.49	454.94
รวม	629.57	595.55

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 สินทรัพย์ถาวรระหว่างก่อสร้าง จำนวน 561.49 ล้านบาท และจำนวน 454.94 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นงานระหว่างก่อสร้างของศูนย์ชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งเมื่อสร้างเสร็จจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ของการเคหะแห่งชาติ

3.13 โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
โครงการราชวัลลภ	28.95	-
รวม	28.95	-

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น จำนวน 28.95 ล้านบาท เป็นโครงการที่หน่วยงานของรัฐและหน่วยงานอื่นมีความประสงค์ให้การเคหะแห่งชาติ เป็นผู้ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่ข้าราชการหรือพนักงานและลูกจ้าง โดยการเคหะแห่งชาติได้รับค่าดำเนินการโครงการจากหน่วยงานนั้นๆ

3.14 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	ยอดยกมา		**ยอดคงเหลือ**	
	1 ต.ค. 52	**ตัดจ่าย**	**30 ก.ย. 53**	**30 ก.ย. 52**
ค่าระบบงานโทรศัพท์	7.80	7.80	-	7.80
ค่าระบบ GIS	14.59	8.34	6.25	14.59
รวม	22.39	16.14	6.25	22.39

3.15 ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,773.98	3,445.57
หัก รายได้รอโอน		
ดอกเบี้ยรับจากการให้เช่าซื้อ	1,434.33	1,918.80
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	8.19	8.73
ค่าธรรมเนียมจัดเก็บ	16.76	16.90
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	1,314.70	1,501.14
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	38.48	52.76
หัก รายได้รอโอน		
ดอกเบี้ยรับจากการให้เช่าซื้อ	0.20	0.24
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	38.28	52.52
รวม	1,352.98	1,553.66

3.16 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
รายได้นำส่งคลังรอโอน	23.21	38.10
เงินประกันผลงานรอนำส่งคลัง	2.39	7.91
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	12.18	12.18
เงินประกันภัย 5 ปี จ่ายล่วงหน้า	26.14	42.54
ส่วนได้เสียที่คงไว้	10.40	13.62
ลูกหนี้ด้อยสิทธิ	-	23.36
ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคต	-	18.99
ส่วนต่างจากการซื้อคืนลูกหนี้	-	0.03
เงินจ่ายล่วงหน้า	2,035.13	3,293.16
รวม	2,109.45	3,449.89

3.16.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 ส่วนได้เสียที่คงไว้ จำนวน 10.40 ล้านบาท และจำนวน 13.62 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นดอกเบี้ยในอนาคตที่การเคหะแห่งชาติ จะได้รับจากบรรษัท SMC ซึ่งถือเป็นส่วนได้เสียที่ยังคงเก็บไว้จากการทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์กับบรรษัท SMC ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
ยอดต้นงวด	13.62	13.62
หัก ขาดทุนจากการปรับมูลค่า	3.22	-
ยอดปลายงวด	10.40	13.62

3.16.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 ลูกหนี้ด้อยสิทธิ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
ยอดต้นงวด	23.36	16.33
บวก ปรับประมาณการ	1.65	15.77
หัก รับชำระระหว่างงวด	25.01	8.74
ยอดปลายงวด	-	23.36

3.16.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคต ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
ยอดต้นงวด	18.99	45.16
บวก ปรับประมาณการ	66.65	-
หัก รับชำระระหว่างงวด	85.64	26.17
ยอดปลายงวด	-	18.99

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตที่ได้รับชำระแล้วนั้น เป็นส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตที่ การเคหะแห่งชาติจะได้รับจากบริษัท SPV ตามสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 สำหรับสัญญาขายสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 ครบกำหนดสัญญาแล้ว เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2550 และสัญญาขายสิทธิเรียกร้องลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 ครบกำหนดสัญญาแล้ว เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2553

3.16.4 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 เงินจ่ายล่วงหน้า จำนวน 2,035.13 ล้านบาท เป็นเงินล่วงหน้าที่การเคหะแห่งชาติจ่ายให้ผู้ประกอบการ ตามสัญญาจัดจ้าง จำนวน 10.79 ล้านบาท และเงินล่วงหน้าตามสัญญาโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 2,024.34 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นเงินล่วงหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 996.75 ล้านบาท และส่วนที่ยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการ จำนวน 1,027.59 ล้านบาท

เงินล่วงหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 996.75 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 12 กันยายน 2554 การเคหะแห่งชาติ ได้รับคืนเงินล่วงหน้าแล้ว จำนวน 449.72 ล้านบาท อยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดี จำนวน 76.27 ล้านบาท เนื่องจากมีการยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการเพิ่มเติม และรอหักจากการเบิกค่าก่อสร้างตามงวดงาน หรือหักจากโครงการอื่น จำนวน 470.76 ล้านบาท

เงินล่วงหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่ยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการ จำนวน 1,027.59 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 12 กันยายน 2554 การเคหะแห่งชาติ ได้รับคืนเงินล่วงหน้าแล้ว จำนวน 76.02 ล้านบาท อยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดี จำนวน 872.08 ล้านบาท และรอหักจากการเบิกค่าก่อสร้างโครงการอื่น จำนวน 79.49 ล้านบาท

3.17 เงินเบิกเกินบัญชี ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
เงินเบิกเกินบัญชี	649.02	717.76
รวม	649.02	717.76

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 เงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 649.02 ล้านบาท และจำนวน 717.76 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินเบิกเกินบัญชีที่รัฐบาลให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน 780.00 ล้านบาท ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 จำนวน 300.00 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2550 จำนวน 480.00 ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้รับซื้อคืนอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทรและนำมาขายใหม่ในกรณีที่มีการขาดการชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือน โดยรัฐบาลเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นและการเคหะแห่งชาติจะขอตั้งงบประมาณชดเชยเป็นรายปีต่อไป

3.18 ดอกเบี้ยเงินกู้ค้างจ่าย ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ภายในประเทศ	426.16	568.50
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ต่างประเทศ	3.49	4.77
รวม	429.65	573.27

3.19 หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
เงินรับชำระล่วงหน้าค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ	50.41	49.76
เจ้าหนี้สรรพากร	-	0.45
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	112.67	70.64
โบนัสค้างจ่าย	272.94	193.68
รายได้แผ่นดินค้างนำส่งคลัง	1,092.10	748.27
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	10.64	12.61
รายได้เงินอุดหนุนรับล่วงหน้า	309.48	175.68
รายได้รับล่วงหน้า	9.13	-
หนี้สินรอตรวจสอบ	0.05	2.60
รวม	1,857.42	1,253.69

3.19.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 โบนัสค้างจ่าย จำนวน 272.94 ล้านบาท ประกอบด้วยโบนัสค้างจ่ายงวดบัญชีปี 2553 และ 2552 จำนวน 142.05 ล้านบาท และจำนวน 130.40 ล้านบาท ตามลำดับ และมีโบนัสค้างจ่ายคงเหลือของงวดบัญชีปี 2551 จำนวน 0.49 ล้านบาท สำหรับงวดบัญชีปี 2553 การเคหะแห่งชาติได้ประมาณการโบนัสกรรมการและพนักงาน จำนวน 142.05 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.27.4 ซึ่งค้างจ่ายทั้งจำนวน

3.19.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 รายได้แผ่นดินค้างนำส่งคลัง จำนวน 1,092.10 ล้านบาท และจำนวน 748.27 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
ยอดต้นงวด	748.27	225.27
<u>บวก</u> สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลัง		
- จากกำไรสุทธิประจำปี	569.10	523.00
	1,317.37	748.27
<u>หัก</u> นำส่งกระทรวงการคลัง	225.27	-
ยอดปลายงวด	1,092.10	748.27

ในงวดบัญชีปี 2553 การเคหะแห่งชาติได้สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลัง จำนวน 569.10 ล้านบาท เป็นการประมาณการ โดยคำนวณในอัตราร้อยละ 35 ของกำไรสุทธิก่อนหักโบนัสกรรมการและพนักงานประจำปี 2553 ซึ่งเป็นอัตราตามที่กระทรวงการคลังกำหนด

3.19.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 รายได้เงินอุดหนุนรับล่วงหน้า จำนวน 309.48 ล้านบาท และจำนวน 175.68 ล้านบาท ตามลำดับ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคในชุมชน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในชุมชน และชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายและประชาสัมพันธ์โครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรที่สร้างตามนโยบายของรัฐบาล ซึ่งได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณประจำปี ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	ยอดยกมา 1 ต.ค.52	รับเงินอุดหนุนระหว่างงวด	โอนรับรู้เป็นรายได้	ยอดคงเหลือ 30 ก.ย.53	ยอดคงเหลือ 30 ก.ย.52
เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ	175.68	909.11	775.31	309.48	175.68
เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายเอื้ออาทร	-	79.28	79.28	-	-
รวม	175.68	988.39	854.59	309.48	175.68

3.20 **เงินกู้ระยะยาว** ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	2552	ครบกำหนด
พันธบัตรเงินกู้การเคหะแห่งชาติ	23,800.00	26,800.00	2553-2561
เงินกู้ธนาคาร CITI BANK	53.48	75.82	15 ต.ค. 2556
เงินกู้ธนาคารออมสิน วงเงินกู้			
- 2,000 ล้านบาท	-	2,000.00	12 ก.ย. 2553
- 2,600 ล้านบาท	2,100.00	2,600.00	2 พ.ค. 2554
- 1,000 ล้านบาท	1,000.00	-	11 ก.พ. 2555
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	2,000.00	3 ก.ค. 2555
- 2,800 ล้านบาท	-	800.00	21 ส.ค. 2555
- 2,400 ล้านบาท	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	-	19 ส.ค. 2556
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	-	2 ก.ย. 2556
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	-	19 ส.ค. 2557
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	-	2 ก.ย. 2557
- 2,300 ล้านบาท	2,300.00	-	11 ส.ค. 2558
เงินกู้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 2,800 ล้านบาท	-	2,800.00	26 มิ.ย. 2553
- 2,800 ล้านบาท	-	2,300.00	15 ก.ค. 2553

หน่วย : ล้านบาท

	2553	2552	ครบกำหนด
- 1,400 ล้านบาท	900.00	1,400.00	20 มี.ค. 2554
- 3,100 ล้านบาท	3,100.00	3,100.00	20 มี.ค. 2554
- 2,700 ล้านบาท	300.00	2,700.00	15 พ.ค. 2554
- 2,000 ล้านบาท	-	2,000.00	15 ม.ค. 2555
- 2,000 ล้านบาท	-	2,000.00	2 ก.พ. 2555
- 2,000 ล้านบาท	-	2,000.00	30 มี.ค. 2555
- 7,000 ล้านบาท	4,500.00	5,500.00	11 เม.ย.2555
- 2,800 ล้านบาท	-	1,300.00	12 ก.ย. 2555
- 1,700 ล้านบาท	1,700.00	1,700.00	29 พ.ค. 2556
เงินกู้ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 3,000 ล้านบาท	-	3,000.00	20 ธ.ค. 2553
- 4,000 ล้านบาท	-	4,000.00	20 ธ.ค. 2553
เงินกู้ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 2,000 ล้านบาท	-	2,000.00	21 ส.ค. 2553
- 2,000 ล้านบาท	1,500.00	2,000.00	4 ต.ค. 2553
- 1,276 ล้านบาท	-	1,276.00	4 ต.ค. 2553
เงินกู้ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 2,000 ล้านบาท	-	1,000.00	28 ส.ค. 2554
- 1,900 ล้านบาท	-	900.00	15 ก.ย. 2554
- 500 ล้านบาท	-	500.00	22 ก.ย. 2554
เงินกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 270 ล้านบาท	270.00	270.00	27 ส.ค. 2555
- 1,300 ล้านบาท	1,300.00	300.00	27 ส.ค. 2555
- 2,500 ล้านบาท	2,500.00	500.00	27 ส.ค. 2555
- 2,100 ล้านบาท	2,100.00	-	11 .ธ.ค. 2555
- 1,000 ล้านบาท	1,000.00	-	5 พ.ย. 2557
รวม	63,823.48	79,821.82	
หัก ส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			
เงินกู้ภายในประเทศ	10,400.00	12,100.00	
เงินกู้ต่างประเทศ	15.28	16.85	
รวม	10,415.28	12,116.85	
คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน	53,408.20	67,704.97	

ในงวดบัญชีปี 2553 เงินกู้ระยะยาวดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 1.42 ถึง 12.95 ต่อปี คิดเป็นดอกเบี้ยเงินกู้ของงวดนี้ จำนวน 1,758.22 ล้านบาท โดยบันทึกเป็นดอกเบี้ยเงินกู้ จำนวน 1,816.50 ล้านบาท บันทึกเป็นดอกเบี้ยงานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 249.82 ล้านบาท และได้โอนเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยขยายระยะเวลาก่อสร้าง 180 วัน และปรับปรุงเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้าง โดยนำมาลดต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 308.10 ล้านบาท

3.21 เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
เงินกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	506.94	574.08
หัก ส่วนของเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	67.84	65.79
คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน	439.10	508.29

เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น เป็นเงินกู้ที่การเคหะแห่งชาติกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินโครงการก่อสร้างที่พักอาศัยนักศึกษาให้กับสถาบันราชภัฏต่างๆ ซึ่งในงวดบัญชีปี 2553 อัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 2.75 ถึง 3.20 ต่อปี

3.22 รายได้รอการรับรู้ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอการรับรู้	8,438.78	9,160.34
รายได้อื่นรอการรับรู้	335.02	331.09
รวม	8,773.80	9,491.43

3.22.1 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอการรับรู้

หน่วย : ล้านบาท

	ยอดยกมา 1 ต.ค.52	ปรับปรุง	รับเงินอุดหนุนอุดหนุนระหว่างงวด	โอนลดต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง	โอนรับรู้เป็นรายได้	ยอดคงเหลือ 30 ก.ย.53	ยอดคงเหลือ 30 ก.ย.52
เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน							
- เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย	3,152.98	-	24.46	-	161.19	3,016.25	3,152.98
- เงินอุดหนุนสำหรับครุภัณฑ์รอโอน	32.62	-	-	-	16.99	15.63	32.62
- เงินอุดหนุนศูนย์ชุมชนเอื้ออาทร	586.93	-	149.11	-	18.60	717.44	586.93
รวมเงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	3,772.53	-	173.57	-	196.78	3,749.32	3,772.53
เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร	5,163.41	-	120.92	717.17	-	4,567.16	5,163.41
เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทร							
- ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี	-	-	20.72	-	20.72	-	-
- ดอกเบี้ยลูกหนี้ค้างชำระเกิน 3 เดือน	24.35	-	11.17	-	-	35.52	24.35
- ดอกเบี้ยตามแผนพลิกฟื้นฯ	46.35	-	1,203.19	301.95	946.86	0.73	46.35
รวมเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทร	70.70	-	1,235.08	301.95	967.58	36.25	70.70
เงินอุดหนุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย	2.71	-	7.60	6.71	-	3.60	2.71
เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้น้อย	82.45	-	-	-	-	82.45	82.45
เงินอุดหนุนโครงการอื่น	68.54	(68.54)	-	-	-	-	68.54
รวม	9,160.34	(68.54)	1,537.17	1,025.83	1,164.36	8,438.78	9,160.34

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลรอการรับรู้ จำนวน 8,438.78 ล้านบาท และจำนวน 9,160.34 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

(1) เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 จำนวน 3,749.32 ล้านบาท และจำนวน 3,772.53 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

(1.1) เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 จำนวน 3,016.25 ล้านบาท และจำนวน 3,152.98 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อใช้ในโครงการอาคารให้เช่าสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี

(1.2) เงินอุดหนุนสำหรับครุภัณฑ์รอโอน ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 จำนวน 15.63 ล้านบาท และจำนวน 32.62 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลสำหรับจัดซื้อครุภัณฑ์เพื่อใช้ในโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศ โครงการพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชน และโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี

(1.3) เงินอุดหนุนศูนย์ชุมชน ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 จำนวน 717.44 ล้านบาท และจำนวน 586.93 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารศูนย์ชุมชนของโครงการบ้านเอื้ออาทร

(2) เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 จำนวน 4,567.16 ล้านบาท และจำนวน 5,163.41 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนค่าก่อสร้างและค่าสาธารณูปโภคโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่ได้รับจากรัฐบาลหน่วยละ 80,000.00 บาท ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546

(3) เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทร ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 จำนวน 36.25 ล้านบาท และจำนวน 70.70 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อชดเชยดอกเบี้ยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ประกอบด้วย

(3.1) เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินเบิกเกินบัญชีเพื่อซื้อคืนอาคารโครงการบ้านเอื้ออาทรและนำมาขายใหม่ในกรณีที่มีการขาดการชำระติดต่อกันเกินกว่า 3 เดือน โดยรัฐบาลเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น และการเคหะแห่งชาติจะขอตั้งงบประมาณชดเชยเป็นรายปีต่อไป ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 และวันที่ 24 พฤศจิกายน 2550 ซึ่งในงวดปี 2553 ได้รับเงินอุดหนุนระหว่างงวดมาจำนวน 20.72 ล้านบาท ได้โอนรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน

(3.2) เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยลูกหนี้ค้างชำระเกิน 3 เดือน ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 จำนวน 35.52 ล้านบาท และจำนวน 24.35 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อชดเชยดอกเบี้ยจ่ายที่ลูกหนี้ค้างชำระเงินนานเกินกว่า 3 เดือน ซึ่งได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณประจำปี

(3.3) เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยตามแผนพลิกฟื้นฐานะการเงิน เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล เพื่อชดเชยดอกเบี้ยจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งประกอบด้วย เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยขยายระยะเวลาก่อสร้าง 180 วัน เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจากการยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการหรือปรับลดหน่วยก่อสร้าง และเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยหลังก่อสร้างเสร็จ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ซึ่งในงวดปี 2553 ได้รับเงินอุดหนุนระหว่างงวดมาจำนวน 1,203.19 ล้านบาท ได้โอนลดต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 301.95 ล้านบาท และโอนรับรู้เป็นรายได้จำนวน 946.86 ล้านบาท คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 จำนวน 0.73 ล้านบาท

(4) เงินอุดหนุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 จำนวน 3.60 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล สำหรับจ่ายในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เพื่อปรับปรุงให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม และสังคมที่ดี โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี

(5) เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้น้อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 จำนวน 82.45 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล เพื่อใช้ในโครงการอาคารให้เช่าซื้อสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี

(6) เงินอุดหนุนโครงการอื่น เป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลสำหรับโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศ และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์โครงการบ้านเอื้ออาทร โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี ซึ่งในงวดปี 2553 มีการปรับปรุงวิธีการบัญชีจากการลดต้นทุนโครงการ เป็นการรับรู้เป็นรายได้

3.22.2 รายได้อื่นรอการรับรู้ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
ค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่ารอโอน	255.91	247.53
ค่าเช่าที่ดินและอาคารรอการรับรู้	79.10	83.56
รวม	335.01	331.09

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 รายได้อื่นรอการรับรู้ จำนวน 335.01 ล้านบาท และจำนวน 331.09 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่ารอการรับรู้ ที่ได้รับจากลูกหนี้ในการได้สิทธิเช่าที่ดินหรืออาคารของการเคหะแห่งชาติ และค่าเช่าที่ดินและอาคารรอการรับรู้ เป็นค่าเช่าที่ได้รับจากลูกหนี้ล่วงหน้าเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า

3.23 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
เงินรับฝาก เงินมัดจำ และเงินประกัน	2,719.66	2,714.34
เงินค่าเช่าซื้อรับแทน	0.09	0.87
สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้	0.45	1.44
หนี้สินบริการรอการตัดบัญชี	0.72	4.03
อื่นๆ	1,292.76	974.06
รวม	4,013.68	3,694.74

3.23.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553			**2552**
	บรรษัท SMC	**บริษัท** SPV	**รวม**	
ยอดต้นงวด	0.60	0.84	1.44	1.86
หัก กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	0.15	0.84	0.99	0.42
ยอดปลายงวด	0.45	-	0.45	1.44

3.23.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 และ 2552 หนี้สินบริการรอการตัดบัญชี ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553			2552
	บรรษัท	**บริษัท**	**รวม**	
	SMC	SPV		
ยอดต้นงวด	1.47	2.56	4.03	5.60
หัก รับรู้เป็นรายได้	0.77	0.83	1.60	2.14
บวก ขาดทุนจากการปรับมูลค่า	0.02	(1.73)	(1.71)	0.57
ยอดปลายงวด	0.72	-	0.72	4.03

3.24 ทุน ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
ทุนประเดิม	942.87	942.87
ทุนรับจากงบประมาณ	4,274.70	4,274.70
รวม	5,217.57	5,217.57

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

ทุนรับจากงบประมาณ เป็นทุนที่การเคหะแห่งชาติ ได้รับโอนมาจากกรมประชาสงเคราะห์ ตั้งแต่ปี 2516 วัตถุประสงค์เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ สร้างที่อยู่อาศัยให้ชุมชน จำนวน 196.70 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2546 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติแปลงหนี้เงินยืมเป็นทุน จำนวน 4,078.00 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 การเคหะแห่งชาติ มีทุนรับจากงบประมาณ จำนวน 4,274.70 ล้านบาท

3.25 กองทุนประกันภัย

กองทุนประกันภัยเดิมเรียกชื่อว่า "กองทุนประกันอัคคีภัย" ซึ่งตั้งขึ้นตามมติที่ประชุมคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2517 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2517 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นการประกันตนเองโดยการตั้งงบประมาณค่าประกันภัยทรัพย์สินไว้ตามปกติ แล้วนำเงินจำนวนดังกล่าวฝากธนาคาร ซึ่งจะเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย เนื่องจากการทำประกันอัคคีภัยทรัพย์สินอาคารประเภทแฟลตให้เช่าอยู่อาศัยกับบริษัทประกันภัยเอกชนไม่คุ้มกับค่าเบี้ยประกัน เพราะอาคารดังกล่าวไม่มีวัสดุก่อสร้างที่เป็นเชื้อเพลิง กองทุนฯ ได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ ปี 2519

ต่อมาเมื่อปี 2524 การเคหะแห่งชาติได้ออกข้อบังคับ ฉบับที่ 39 ว่าด้วยกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัย โดยให้โอนเงินกองทุนประกันอัคคีภัย และดอกผลที่มีอยู่ก่อน วันที่ 24 พฤศจิกายน 2524 มาเป็นกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัย ต่อมาในงวดบัญชีปี 2528 ได้ยกเลิกข้อบังคับฉบับที่ 39 และออกข้อบังคับฉบับที่ 49 ว่าด้วยกองทุนประกันภัย โดยให้โอนเงินกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 6 ธันวาคม 2528 มาเป็นกองทุนประกันภัย ต่อมาในงวดปี 2554 ได้ยกเลิกข้อบังคับฉบับที่ 49 และออกข้อบังคับฉบับที่ 83 ว่าด้วยกองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร โดยให้โอนเงินกองทุนประกันภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2554 มาเป็นกองทุนกองทุนเพื่อการซ่อมแซมอาคาร

ในงวดบัญชีปี 2538 กองทุนประกันภัย ได้รับโอนทรัพย์สินประเภทลูกหนี้เงินกู้และภาระค้ำประกันเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของพนักงานการเคหะแห่งชาติ มาจากกองทุนสงเคราะห์การเคหะแห่งชาติ ตามมติคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2538 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2538 ทั้งนี้ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ จะต้องโอนเงินสงเคราะห์ของกองทุนสงเคราะห์ไปเป็นเงินสมทบของพนักงานที่สมัครเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กองทุนประกันภัยเพียงวันที่ 30 กันยายน 2553 มียอดคงเหลือ จำนวน 36.34 ล้านบาท

3.26 รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	2553	**2552**
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล		
รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	196.78	180.71
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทร	967.58	2,386.27
รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ	947.35	444.62
รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายเอื้ออาทร	79.28	79.28
รวมรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	2,190.99	3,090.88
รายได้อื่น		
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	54.84	76.80
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	0.38	0.33
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	5.90	0.73
รวมรายได้อื่น	61.12	77.86
รวม	2,252.11	3,168.74

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล จำนวน 2,190.99 ล้านบาท ประกอบด้วย

3.26.1 รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน จำนวน 196.78 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รับจากเงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จำนวน 161.19 ล้านบาท เงินอุดหนุนสำหรับครุภัณฑ์รอโอน จำนวน 16.99 ล้านบาท และเงินอุดหนุนศูนย์ชุมชนเอื้ออาทร จำนวน 18.60 ล้านบาท

3.26.2 รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทร จำนวน 967.58 ล้านบาท ประกอบด้วย

(1) รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 20.72 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาลเพื่อชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินเบิกเกินบัญชี

(2) รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยตามแผนพลิกฟื้นฐานะการเงิน จำนวน 946.86 ล้านบาท เป็นเงินอุดหนุนเพื่อชดเชยดอกเบี้ยจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งประกอบด้วย เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยขยายระยะเวลาก่อสร้าง 180 วัน จำนวน 416.66 ล้านบาท เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจากการยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการหรือปรับลดหน่วยก่อสร้าง จำนวน 480.46 ล้านบาท และเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยหลังก่อสร้างเสร็จ จำนวน 49.74 ล้านบาท

3.26.3 รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ จำนวน 947.35 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน และโครงการปรับปรุงชุมชนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคในชุมชน และเพื่อยกระดับชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในชุมชน

3.26.4 รายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายเอื้ออาทร จำนวน 79.28 ล้านบาท เป็นรายได้เงินอุดหนุนค่าใช้จ่ายในการขายและประชาสัมพันธ์โครงการบ้านเอื้ออาทรเพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรที่สร้างตามนโยบายของรัฐบาล โดยได้รับจัดสรรจากรัฐบาลตามพระราชบัญญัติงบประมาณประจำปี

3.27 ผลการดำเนินงาน

การเคหะแห่งชาติมีผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2553 เปรียบเทียบกับงวดบัญชีปี 2552 สรุปได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2553	2552	เพิ่ม (ลด)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	20,316.58	15,755.79	4,560.79	28.95
หัก ต้นทุนขาย	18,529.93	14,677.94	3,851.99	26.24
กำไรขั้นต้นจากการขาย	1,786.65	1,077.85	708.80	65.76
บวก รายได้จากการดำเนินงาน	2,980.31	2,481.20	499.11	20.12
หัก ค่าใช้จ่ายจากการขายและการบริหาร				
ค่าใช้จ่ายจากการขาย	242.80	212.90	29.90	14.04
ค่าใช้จ่ายจากการบริหาร	2,504.87	2,407.53	97.34	4.04
รวมค่าใช้จ่ายจากการขายและการบริหาร	2,747.67	2,620.43	127.24	4.86
กำไรจากการดำเนินงาน	2,019.29	938.62	1,080.67	115.13
บวก รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน				
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	2,190.99	3,090.88	(899.89)	(29.11)
รายได้อื่น	61.12	77.86	(16.74)	(21.50)
รวมรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน	2,252.11	3,168.74	(916.63)	(28.93)
หัก ค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน				
ดอกเบี้ยเงินกู้	1,816.50	2,271.19	(454.69)	(20.02)
ค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนและอื่น ๆ	947.69	446.75	500.94	112.13
ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีซื้อคืน ลูกหนี้เอื้ออาทร	20.72	28.45	(7.73)	(27.17)
ขาดทุนจากสินทรัพย์เสียหาย	0.01	-	0.01	100.00
รวมค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน	2,784.92	2,746.39	38.53	1.40
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	1,486.48	1,360.97	125.51	9.22

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553 มีกำไรสุทธิ จำนวน 1,486.48 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2552 กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น จำนวน 125.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.22 และผลการดำเนินงานกำไรสุทธิข้างต้นมีสาเหตุเนื่องจาก

3.27.1 กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 708.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.76 มีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	2553			2552	เพิ่ม(ลด)
	รายได้จากการขาย	ต้นทุนขาย	กำไรขั้นต้นจากการขาย	กำไรขั้นต้นจากการขาย	
โครงการบ้านเอื้ออาทร	19,681.49	17,941.14	1,740.35	1,044.70	695.65
โครงการเคหะชุมชน	610.45	587.37	23.08	24.61	(1.53)
ที่ดินว่างเปล่า	24.64	1.42	23.22	8.54	14.68
รวม	20,316.58	18,529.93	1,786.65	1,077.85	708.80

3.27.2 รายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น จำนวน 499.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.12 เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีรายได้ดอกเบี้ยรับค่าเช่าซื้อเพิ่มขึ้น จำนวน 316.71 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยรับจากการให้เช่าซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทร รายได้จากการให้เช่าซื้อเพิ่มขึ้น จำนวน 211.95 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าดูแลชุมชนเอื้ออาทร รายได้ค่าน้ำประปาและอุปกรณ์การประปาเพิ่มขึ้น จำนวน 59.00 ล้านบาท และรายได้ค่าขายแบบเพิ่มขึ้น จำนวน 12.40 ล้านบาท แต่มีรายได้ค่าปรับลดลง จำนวน 144.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการยึดคืนเงินค้ำประกันและค่าปรับกรณีผิดสัญญา

3.27.3 ค่าใช้จ่ายจากการขายเพิ่มขึ้น จำนวน 29.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.04 ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 22.45 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร และค่าใช้จ่ายในการบริหารงานเพิ่มขึ้น จำนวน 7.59 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นค่าโฆษณาเพื่อประชาสัมพันธ์การขายโครงการบ้านเอื้ออาทร

3.27.4 ค่าใช้จ่ายจากการบริหารเพิ่มขึ้น จำนวน 97.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.04 ส่วนใหญ่เนื่องจากเงินเดือนและค่าจ้างเพิ่มขึ้น จำนวน 32.88 ล้านบาท จากการเลื่อนขึ้นเงินเดือนประจำปี โบนัสกรรมการและพนักงานเพิ่มขึ้น จำนวน 11.14 ล้านบาท ค่าตอบแทนเพิ่มขึ้น จำนวน 15.68 ล้านบาท เป็นค่าตอบแทนความชอบในการทำงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน เพิ่มขึ้น จำนวน 38.42 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนจากการยึดคืนโครงการเคหะชุมชนและขาดทุน(ค่าเสื่อมราคา)จากการโอนอาคารเช่าคืนการท่าเรือแห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนโครงการเอื้ออาทรเพิ่มขึ้น จำนวน 61.46 ล้านบาท และค่าไฟฟ้า-น้ำประปาเพิ่มขึ้น จำนวน 151.34 ล้านบาท แต่มีผลขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือลดลง จำนวน 183.63 ล้านบาท และค่าตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนลดลง จำนวน 44.81 ล้านบาท

ในงวดบัญชีปี 2553 และ 2552 การเคหะแห่งชาติได้ประมาณการโบนัสกรรมการและพนักงาน จำนวน 142.05 ล้านบาท และจำนวน 130.40 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค้างจ่ายทั้งจำนวน โดยคำนวณจากกำไรสุทธิประจำปี 2553 และ 2552 ที่ได้รวมรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล รวมทั้งสิ้นจำนวน 1,994.21 ล้านบาท และจำนวน 2,910.17 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย รายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทร จำนวน 967.58 ล้านบาท และจำนวน 2,386.27 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่นๆ จำนวน 947.35 ล้านบาท และจำนวน 444.62 ล้านบาท ตามลำดับ และรายได้เงินอุดหนุนชดเชยค่าใช้จ่ายในการขายเอื้ออาทร จำนวน 79.28 ล้านบาท และจำนวน 79.28 ล้านบาท ตามลำดับ

3.27.5 รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลลดลง จำนวน 899.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.11 ส่วนใหญ่เนื่องจาก ได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อชดเชยภาระดอกเบี้ยจ่ายเอื้ออาทรลดลง ประกอบด้วยเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพื่อชดเชยภาระดอกเบี้ยจ่ายโครงการบ้านเอื้ออาทรตามแผนพลิกฟื้นฐานะทางการเงิน และรายได้เงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยส่วนเกินอัตราร้อยละ 5 แต่มีรายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนและอื่นๆ เพิ่มขึ้น

3.27.6 รายได้อื่นลดลง จำนวน 16.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.50 ส่วนใหญ่เนื่องจาก รายได้ดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคารและเงินปันผล

3.27.7 ดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง จำนวน 454.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.02 เนื่องจากในปี 2552 ได้มีการชำระหนี้เงินกู้ก่อนและตามกำหนดเวลาเป็นจำนวนมาก จึงทำให้ดอกเบี้ยเงินเงินกู้ลดลง

3.27.8 ค่าใช้จ่ายโครงการปรับปรุงชุมชนเพิ่มขึ้น จำนวน 500.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 112.13 เนื่องจากมีการก่อสร้างโครงการปรับปรุงชุมชนเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

3.27.9 ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีซื้อคืนลูกหนี้เอื้ออาทรลดลง จำนวน 7.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.17 เนื่องจากเงินเบิกเกินบัญชีที่ใช้ซื้อคืนลูกหนี้โครงการบ้านเอื้ออาทรลดลง

3.28 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้า

3.28.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 เงินฝากออมทรัพย์มีภาระผูกพัน จำนวน 600.00 ล้านบาท เป็นเงินฝากออมทรัพย์ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 500.00 ล้านบาท และธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 100.00 ล้านบาท ที่การเคหะแห่งชาตินำไปค้ำประกันเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการพนักงาน ซึ่งธนาคารกำหนดให้ต้องดำรงวงเงินฝากไว้ เพื่อเป็นการค้ำประกันการกู้ยืม

3.28.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 พันธบัตรรัฐบาลกรณีพิเศษ ปีงบประมาณ 2549 จำนวน 2.07 ล้านบาท ได้นำไปค้ำประกันการใช้ไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

3.28.3 การเคหะแห่งชาติมีภาระผูกพันค้ำประกันผู้กู้กับธนาคาร ดังนี้

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

(2) โครงการเคหะชุมชน การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการค้ำประกันหนี้ของผู้กู้เป็นระยะเวลา 5 ปี และจะรับซื้อคืนจากธนาคารกรณีผู้กู้ผิดนัดชำระ 90 วันขึ้นไป

(3) โครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการค้ำประกันหนี้ของผู้กู้เป็นระยะเวลา 5 ปี และจะรับซื้อคืนจากธนาคารออมสินกรณีลูกหนี้ผิดนัดตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป และซื้อคืนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์กรณีลูกหนี้ผิดนัดชำระ 90 วันขึ้นไป โดยใช้งบประมาณจากเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 780.00 ล้านบาท ที่รัฐบาลมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2553 การเคหะแห่งชาติมีภาระผูกพันค้ำประกันผู้กู้ในโครงการดังกล่าวข้างต้นกับธนาคาร ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	**ธนาคาร**	**จำนวนเงิน**
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	469.69
โครงการเคหะชุมชน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	385.76
โครงการบ้านเอื้ออาทร	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	35,055.65
	ธนาคารออมสิน	9,717.46
รวม		45,628.56

3.28.4 การเคหะแห่งชาติมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลย ซึ่งคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล เพียงวันที่ 30 กันยายน 2553 รวมจำนวน 81 คดี ทุนทรัพย์ที่ฟ้องรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,212.32 ล้านบาท โดยมีคดีที่ศาลพิพากษาให้การเคหะแห่งชาติแพ้คดี จำนวน 17 คดี เป็นคดีในศาลชั้นต้น จำนวน 15 คดี เป็นเงินจำนวน 80.95 ล้านบาท ศาลอุทธรณ์ จำนวน 1 คดี เป็นเงินจำนวน 21.26 ล้านบาท และคดีถึงที่สุดให้การเคหะแห่งชาติชำระเงิน จำนวน 1 คดี เป็นเงินจำนวน 2.30 ล้านบาท