

สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง
เลขรับ 18951 วันที่ 19 ส.ค.
เวลา 13:59
ที่ ตผ0027/2069
ลา.18 ส.ค. 53

ที่ ตผ 0027/ 2069

ถึง กระทรวงการคลัง

พร้อมหนังสือนี้ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ขอส่งสำเนาหนังสือถึง ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ
ที่ ตผ 0027/ 2069 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2553 กับสำเนารายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 ของการเคหะแห่งชาติ มาเพื่อทราบ



สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ
เลขรับ 4842 วันที่ 20 ส.ค. 53
เวลา 10:25:02
ที่หนังสือ ตผ0027/2069
ลงวันที่ 18 ส.ค. 53 ปกติ

สำนักงานตรวจสอบการเงินที่ 7

โทร. 0 2271 8173

โทรสาร 0 2618 5798

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ audit7@oag.go.th

ส่ง ส.ค.ร.

สุธรรม

19 ส.ค. 53

สำเนา

ที่ตม 0027/2๐๖๘

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
ถนนพระรามที่ 6 กทม. 10400

18 สิงหาคม 2553

เรื่อง การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 ของการเคหะแห่งชาติ

เรียน ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ

อ้างถึง หนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ พม 5106/540 ลงวันที่ 30 เมษายน 2553

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550
ของการเคหะแห่งชาติ จำนวน 2 ชุด

ตามที่ส่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 ของการเคหะแห่งชาติ
เพื่อให้ตรวจสอบ นั้น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551
และ 2550 ของการเคหะแห่งชาติ เสร็จแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประจักษ์ ขอบธรรม

(นางสาวประจักษ์ ขอบธรรม)

ผู้อำนวยการสำนักงาน ปฏิบัติราชการแทน

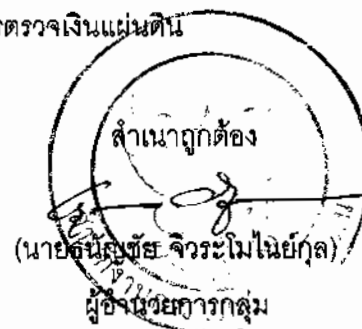
ผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานตรวจสอบการเงินที่ 7

โทร. 0 2271 8173

โทรสาร 0 2618 5798

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ audit7@oag.go.th



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

การเคหะแห่งชาติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550



รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของทุน และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องวางแผนและปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่การเคหะแห่งชาติใช้ และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่า การตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

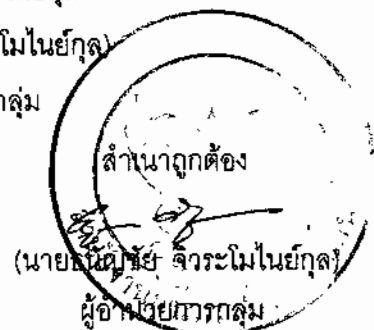
สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของการเคหะแห่งชาติ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยไม่เป็นเงื่อนไขในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.4.2, 3.4.3, 3.11 และ 3.16.4 เรื่องสินค้าคงเหลือ งานระหว่างก่อสร้าง รอกการพัฒนา และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นตามลำดับ

(ลงชื่อ) ปรุณศรี ขอบธรรม
(นางสาวปรุณศรี ขอบธรรม)
ผู้อำนวยการสำนักงาน

(ลงชื่อ) ธนัญชัย จิระโมไนย์กุล
(นายธนัญชัย จิระโมไนย์กุล)
ผู้อำนวยการกลุ่ม

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
Office of the Auditor General
วันที่ 30 เมษายน 2553



การเคหะแห่งชาติ
งบดุล
ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550

สินทรัพย์	หมายเหตุ	หน่วย : บาท	
		30 กันยายน 2551	30 กันยายน 2550
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3.1	1,542,245,358.75	723,153,148.01
เงินลงทุนชั่วคราว	3.2	99,933,790.57	130,827,490.37
ลูกหนี้ - สุทธิ	3.3	508,858,609.51	621,296,694.96
สินค้าคงเหลือ	3.4	80,891,186,107.25	69,848,185,498.52
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	3.5	126,144,067.34	63,058,326.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.6	42,430,801.91	45,505,320.75
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		<u>83,210,798,735.33</u>	<u>71,432,026,478.66</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนระยะยาว	3.7	446,112,725.22	500,000,000.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	3.8	1,069,633,009.38	892,673,998.54
สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า - สุทธิ	3.9	9,558,188,249.89	9,776,766,371.99
ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต	3.10	4,404,962,338.10	4,043,784,392.14
งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา	3.11	4,868,705,611.43	-
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	3.12	555,154,987.09	516,677,331.03
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.14	83,346,477.61	155,365,710.82
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	3.15	1,934,814,864.32	2,500,015,532.30
ลูกหนี้โครงการราชการที่ยังไม่เรียกเก็บ		652,855,960.59	691,912,706.57
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.16	6,376,829,722.56	10,078,130,084.19
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		<u>29,950,603,946.19</u>	<u>29,155,326,127.58</u>
รวมสินทรัพย์		<u><u>113,161,402,681.52</u></u>	<u><u>100,587,352,606.24</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
งบดุล
ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550

หนี้สินและส่วนของทุน	หมายเหตุ	หน่วย : บาท	
		30 กันยายน 2551	30 กันยายน 2550
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชี		623,098,047.10	207,335,417.05
เจ้าหนี้		891,683,002.69	2,412,542,944.96
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมผูกพันเงินกู้ค้างจ่าย	3.17	774,667,694.35	620,562,705.93
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.19	16,778,389,385.41	45,453,192,550.00
เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.20	45,187,932.73	41,765,016.26
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.18	614,197,154.30	711,324,838.61
รวมหนี้สินหมุนเวียน		19,727,223,216.58	49,446,723,472.81
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ระยะยาว	3.19	70,052,894,200.04	26,982,182,527.26
เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	3.20	590,776,871.74	647,830,429.47
รายได้รอการรับรู้	3.21	12,888,116,880.20	13,137,438,897.78
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.22	3,224,212,343.66	2,569,264,903.77
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		86,756,000,295.64	43,336,716,758.28
รวมหนี้สิน		106,483,223,512.22	92,783,440,231.09
ส่วนของทุน			
ทุนประเดิม		942,870,903.71	942,870,903.71
ทุนรับจากงบประมาณ		4,274,695,464.58	4,274,695,464.58
ส่วนเกินทุนจากการบริจาค		15,804,712.35	15,650,416.37
ส่วนปรับมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน		4,200,000.00	40,200,000.00
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร		1,404,263,631.81	2,494,151,133.64
- กองทุนประกันภัย		36,344,456.85	36,344,456.85
รวมส่วนของทุน		6,678,179,169.30	7,803,912,375.15
รวมหนี้สินและส่วนของทุน		113,161,402,681.52	100,587,352,606.24

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ

(นางอุบลศรี สุนทรนัย)
ผู้อำนวยการฝ่ายการบัญชี

ลงชื่อ

(นายสุชาติ ศิริโยธินันท์)
ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550

		หน่วย : บาท	
	หมายเหตุ	2551	2550
รายได้จากการขาย		6,350,870,276.28	9,449,772,526.87
หัก ต้นทุนขาย		5,802,267,896.27	8,642,757,800.21
กำไรขั้นต้นจากการขาย		548,602,380.01	807,014,726.66
รายได้จากการดำเนินงาน	รายละเอียด 1	1,995,592,748.18	1,684,547,990.89
หัก ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด 2	2,129,829,621.66	2,319,210,066.60
กำไรจากการดำเนินงาน		414,365,506.53	172,352,650.95
รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน	รายละเอียด 3	901,912,008.94	738,496,026.96
หัก ค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน			
ดอกเบี้ยเงินกู้		1,724,447,902.33	1,686,811,203.78
ค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดและอื่นๆ		681,717,114.97	488,532,419.12
ขาดทุนสุทธิ	3.25	(1,089,887,501.83)	(1,264,494,944.99)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



การคณะแห่งชาติ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนลงทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550

	ทุนเพิ่มเติม	ทุนรับจาก งบประมาณ	ส่วนเกินทุน จากการบริจาค	เงินลงทุน น.บวศร	กำไรสะสม		รวม
					ยังไม่ได้ จัดสรร	กองทุน ประกันภัย	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2549	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,452,427.87	-	3,758,646,078.63	36,344,456.85	9,028,009,331.64
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาคตัดค่าเสื่อมราคา	-	-	(170,409.19)	-	-	-	(170,409.19)
จำนวนายส่วนเกินทุนจากการรับบริจาค	-	-	(3,200.31)	-	-	-	(3,200.31)
สินทรัพย์รับบริจาคเพิ่ม	-	-	371,598.00	-	-	-	371,598.00
ส่วนรับมูลค่าค้างลงทุนในตราสารทุน	-	-	-	40,200,000.00	-	-	40,200,000.00
ขาดทุนสุทธิ	-	-	-	-	(1,264,494,944.99)	-	(1,264,494,944.99)
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ 30 กันยายน 2550	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,650,416.37	40,200,000.00	2,494,151,133.64	36,344,456.85	7,803,912,375.15
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2550	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,650,416.37	40,200,000.00	2,494,151,133.64	36,344,456.85	7,803,912,375.15
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาคตัดค่าเสื่อมราคา	-	-	(280,958.46)	-	-	-	(280,958.46)
จำนวนายส่วนเกินทุนจากการรับบริจาค	-	-	(9,545.56)	-	-	-	(9,545.56)
สินทรัพย์รับบริจาคเพิ่ม	-	-	444,800.00	-	-	-	444,800.00
ส่วนรับมูลค่าค้างลงทุนในตราสารทุน	-	-	-	(36,000,000.00)	-	-	(36,000,000.00)
ขาดทุนสุทธิ	-	-	-	-	(1,089,887,501.83)	-	(1,089,887,501.83)
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ 30 กันยายน 2551	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,804,712.35	4,200,000.00	1,404,263,631.81	36,344,456.85	6,878,179,169.30

หน่วย : บาท

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

๕-

การเคหะแห่งชาติ
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550

	2551	หน่วย : บาท 2550
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
ขาดทุนสุทธิ	(1,089,887,501.83)	(1,264,494,944.99)
รายการปรับกระทบขาดทุนสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคา	434,092,085.49	425,428,239.25
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	22,055,058.59	81,395,603.16
ดอกเบี้ยเงินกู้	1,724,447,902.33	1,686,811,203.78
ค่าตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	72,019,233.21	60,010,227.32
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(1,047,196.70)	(1,502,145.49)
(กำไร)ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	(19,891,214.76)	316,180,403.76
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(1,277,274.98)	(11,260,799.97)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าส่วนได้เสียที่คงไว้, หนี้สินบริการฯ	8,613,577.39	13,668,971.23
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	373,492.21	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	28.87	-
หนี้สินบริการดับบัญชี	(2,635,706.95)	(4,139,150.25)
กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	(632,933.41)	(28,583,557.05)
รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	(169,660,550.39)	(160,595,366.62)
รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน	(669,779,278.52)	(466,991,175.83)
รายได้ค่าธรรมเนียมได้สิทธิ์เช่า	(53,529,843.17)	(46,695,647.30)
รายได้โครงการเคหะข้าราชการฯ	(15,150,483.28)	(5,530,149.01)
รายได้อื่น	(376,338.50)	(144,569.00)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง	237,733,055.60	593,557,142.99
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		
ลูกหนี้ - สุทธิ	90,383,026.86	(32,914,527.44)
สินค้าคงเหลือ	(10,999,132,145.20)	(32,985,877,182.98)
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	(63,085,741.29)	38,748,356.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,074,518.84	3,542,702.33
ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต	(361,177,945.96)	5,712,957,302.34
งานระหว่างก่อสร้างอาคารพัฒนา	(4,868,705,611.43)	-
งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการฯ	-	148,970.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(38,895,519.53)
ลูกหนี้เข้าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	565,200,667.98	750,926,469.39
ลูกหนี้โครงการราชการที่ยังไม่เรียกเก็บ	54,207,229.26	46,225,787.63
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,692,943,091.18	3,423,873,248.61

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



การเคหะแห่งชาติ
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550

	2551	2550
		หน่วย : บาท
		2550
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)		
เจ้าหนี้	(1,520,859,942.27)	306,370,077.09
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมผูกพันค้างจ่าย	1,418,107,172.70	1,343,928,653.85
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	572,651,594.21	529,222,038.46
รายได้รอการรับรู้	(26,131,624.02)	259,964,049.80
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	657,959,773.31	740,173,905.67
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	<u>(10,546,832,880.23)</u>	<u>(19,308,048,525.74)</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง	30,893,699.80	435,241,937.65
เงินลงทุนระยะยาว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	17,887,274.78	(200,000,000.00)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (เพิ่มขึ้น)	(258,971,548.10)	(260,650,361.17)
สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า - สุทธิ (เพิ่มขึ้น)	(158,072,360.30)	(408,194,253.90)
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง (เพิ่มขึ้น)	(38,477,656.06)	(121,043,070.65)
เงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินถาวร	1,797,995.50	2,429,186.75
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	<u>(404,942,594.38)</u>	<u>(552,216,561.32)</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มขึ้น	415,762,630.05	41,459,542.47
เงินรับจากเงินกู้ระยะยาว	61,240,377,308.63	26,364,248,239.98
จ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ	(46,896,822,166.72)	(6,857,512,422.19)
จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้	(2,988,450,086.61)	(3,130,219,755.97)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>11,770,867,685.35</u>	<u>16,417,975,604.29</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	819,092,210.74	(3,442,289,482.77)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	723,153,148.01	4,165,442,630.78
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	<u>1,542,245,358.75</u>	<u>723,153,148.01</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
รายละเอียดรายได้จากการดำเนินงาน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550

รายละเอียด 1

	หน่วย : บาท	
	2551	2550
ดอกเบียรับค่าเช่าซื้อ	350,088,684.38	236,325,383.01
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	248,133,001.21	213,803,600.92
รายได้ค่าเช่า	660,577,118.70	617,920,173.25
รายได้ค่าน้ำประปาและอุปกรณ์ประปา	132,121,141.75	103,701,154.47
รายได้ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิ์และทำสัญญา	30,009,109.00	29,679,449.69
รายได้ค่าธรรมเนียมได้สิทธิ์เช่า	53,529,843.17	46,695,647.30
รายได้ค่ารังวัดแบ่งแยกโฉนด	4,140,413.00	4,052,201.80
รายได้ค่าปรับ	84,323,395.89	107,734,086.70
รายได้ค่าขายแบบ	2,573,165.00	3,428,450.00
รายได้โครงการเคหะข้าราชการฯ	15,150,483.28	5,530,149.01
รายได้ค่าตอบแทนการใช้สาธารณูปโภค	6,877,535.88	10,527,004.28
รายได้ดอกเบียเช่าซื้อและค่าธรรมเนียมส่วนต่าง	10,021,424.65	13,710,356.84
รายได้จากการรับขายโครงการเอกชน	43,382.60	645,032.50
กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	632,933.41	28,583,557.05
กำไรจากการซื้อคืนลูกหนี้	4,547,731.19	-
หนี้สินบริการตัดบัญชี	2,635,706.95	4,139,150.25
รายได้เงินมัดจำ	91,108,554.82	11,635,306.34
กำไรจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	19,891,214.76	-
ดอกเบียเงินกู้	1,262,349.66	1,538,862.04
รายได้อื่น	277,925,558.88	244,898,425.44
รวม	1,995,592,748.18	1,684,547,990.89



การเคหะแห่งชาติ
รายละเอียดค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550

รายละเอียด 2

	หน่วย : บาท	
	2551	2550
เงินเดือนและค่าจ้าง	584,413,184.10	524,687,153.04
ค่าตอบแทน	145,386,541.28	139,485,314.97
ค่าพาหนะเดินทางและขนส่ง	25,652,515.74	23,392,509.50
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคารสำนักงาน	62,973,896.31	69,685,242.54
ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน	107,939,201.86	106,916,384.10
ค่าธรรมเนียมอินเทอร์เน็ต	1,595,326.00	534,118.00
ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนแออัดอาหาร	231,983,769.35	135,150,364.18
ค่าภาษีบำรุงท้องที่	599,951.72	585,386.88
ค่าปรับปรุงบริเวณอาคารเช่าและเช่าซื้อ	22,329,084.16	26,690,333.15
ค่าภาษีโรงเรียนและที่ดิน	51,598,660.62	55,334,591.39
ค่าเช่าที่ดิน	7,745,326.92	7,840,280.40
ค่าประกันภัย	13,214,533.07	7,814,078.75
ค่าดูแลชุมชน	43,970,426.26	47,677,258.94
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเครื่องจักรและครุภัณฑ์	8,159,069.18	6,140,191.09
ค่าไฟฟ้า - น้ำประปา	119,188,538.17	141,222,658.31
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	1,877,750.58	2,365,315.40
ค่าบำรุงรักษาระบบประปา	800,314.72	651,791.23
ค่าโอนสาธารณูปโภค	1,208,800.00	6,484,940.50
ค่าตอบแทนบุคคลภายนอก	11,315,410.13	10,361,556.79
ค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่ต่างจังหวัด	50,766.20	4,866.00
ค่าจ้างที่ปรึกษา	4,023,925.00	2,723,220.00
ค่าใช้จ่ายในการขาย	88,514,530.55	45,281,560.74
ค่าจ้างเหมาทนายความเอกชน	8,274,581.98	11,045,186.25
ค่าใช้จ่ายดำเนินการบริหารอาคารชุด	33,271,699.83	34,622,254.59
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	373,492.21	-
ค่าใช้จ่ายโครงการเคหะข้าราชการฯ	12,872,834.42	4,809,795.48
ค่าเสื่อมราคา	434,092,085.49	425,428,239.25
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	22,055,058.59	81,395,603.16
ค่าตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	72,019,233.21	60,010,227.32
ขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้	-	1,965,133.98
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าส่วนได้เสียที่คงไว้, หนี้สินบริการฯ	8,613,577.39	13,668,971.23
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	-	316,180,403.76
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,715,536.62	9,055,135.68
รวม	2,129,829,621.66	2,319,210,066.60

การเคหะแห่งชาติ
รายละเอียดรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550

รายละเอียด 3

	หน่วย : บาท	
	2551	2550
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	60,147,708.34	98,146,539.05
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	1,047,196.70	1,502,145.49
รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	169,660,550.39	160,595,366.62
รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน	669,779,278.52	466,991,175.83
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1,277,274.99	11,260,799.97
รวม	901,912,008.94	738,496,026.96

การเคหะแห่งชาติ
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550

1. วัตถุประสงค์การจัดตั้งองค์กร

การเคหะแห่งชาติ (กคช.) จัดตั้งขึ้นโดยรวมหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติ หรืออาคารสงเคราะห์ เป็นหน่วยงานเดียวกัน มีวัตถุประสงค์หลัก คือ

1.1 จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย

1.2 ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะของตนเองหรือแก่บุคคล ผู้ประสงค์ จะร่วมดำเนินกิจการกับการเคหะแห่งชาติ 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 2551 และ 2550 ได้รวมรายการบัญชีของ กองทุนประกันภัย การเคหะแห่งชาติไว้แล้ว โดยสินทรัพย์และหนี้สินของกองทุนประกันภัย ได้รวมแสดงอยู่ใน สินทรัพย์และหนี้สินของการเคหะแห่งชาติ รายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนประกันภัย รับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่าย ของการเคหะแห่งชาติ

2.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในงวดบัญชีปี 2551 การเคหะแห่งชาติได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการวัดมูลค่า เงินลงทุนในบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาด เป็นหลักทรัพย์ที่ การเคหะแห่งชาติถือไว้โดยมิได้มีวัตถุประสงค์ที่จะค้าหลักทรัพย์ ถือเป็นหลักทรัพย์เผื่อขาย โดยจัดประเภท หลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินลงทุนระยะยาว จากเดิมแสดงด้วยมูลค่าทางบัญชี เป็นแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม และ รับรู้มูลค่าที่เปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ โดยการเคหะแห่งชาติได้ปรับปรุงงบการเงินงวดบัญชีปี 2550 ที่นำมา แสดงเปรียบเทียบเสมือนได้ถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีใหม่มาโดยตลอด มีผลทำให้ในงวดบัญชีปี 2550 มีสินทรัพย์ประเภทเงินลงทุนระยะยาว และส่วนของเจ้าของเพิ่มขึ้นจำนวน 40.20 ล้านบาท และในงวดบัญชีปี 2551 มีสินทรัพย์ประเภทเงินลงทุนระยะยาว และส่วนของเจ้าของเพิ่มขึ้นจำนวน 4.20 ล้านบาท

2.3 การบันทึกบัญชี

การบันทึกบัญชีถือปฏิบัติตามเกณฑ์ดังกล่าว

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หมายความรวมถึงเงินสดและเงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน ออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ ที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน โดยไม่มีภาระผูกพัน

2.5 เงินลงทุนชั่วคราว เป็นเงินลงทุนที่ถือไว้ไม่เกินหนึ่งปี ประกอบด้วย

2.5.1 เงินฝากประจำเกินกว่า 3 เดือน ถึง 12 เดือน

2.5.2 ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดภายในหนึ่งปี แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

2.6 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

การคณะแห่งชาติ ได้ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการบัญชีและการเงินของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2548 ประกาศ ณ วันที่ 27 ตุลาคม 2548 กำหนดให้ตั้งสำรองหนี้สูญสำหรับลูกหนี้ที่มีใช้ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจที่มีหนี้ค้างเกินกว่าหนึ่งปี ให้ตั้งสำรองหนี้สูญเต็มจำนวน แต่ถ้าไม่เกินหนึ่งปี ให้ตั้งตามเกณฑ์ที่คณะกรรมการรัฐวิสาหกิจกำหนด ดังนี้

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

สำหรับลูกหนี้ค่าเช่าซื้อค้างชำระไม่มีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ เนื่องจากลูกหนีดังกล่าวยังมิได้มีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินที่เช่าซื้อ ถ้าลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ การคณะแห่งชาติสามารถยึดบ้านและที่ดินดังกล่าวเพื่อนำไปขายต่อไป จึงไม่เกิดหนี้สูญ

2.7 สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย

2.7.1 โครงการเช่าซื้อออนไลน์เป็นบ้านพร้อมที่ดิน แฟลต อาคารชุด ร้านค้าและอาคารพาณิชย์ แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนเป็นราคา ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จรวมดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมที่ใช้เพื่อก่อสร้างโครงการ

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการเช่าซื้อออนไลน์ มีดังนี้

1) โครงการเคหะชุมชนที่มีการประกาศให้ส่วนลดพิเศษ เพื่อแก้ไขปัญหาการขายใช้ราคาขายตามประกาศของโครงการเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

2) โครงการเคหะชุมชนที่ไม่ได้ประกาศให้ส่วนลดพิเศษ ซึ่งโครงการเช่าซื้อออนไลน์ยังคงขายได้โดยต่อเนื่องตามราคาที่ประกาศขายเดิม กำหนดใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

3) โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด (จัดหาที่อยู่อาศัยใหม่) ใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ เนื่องจากเป็นราคาที่สอดคล้องกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและเป็นโครงการที่รัฐให้เงินอุดหนุนเพื่อช่วยเหลือผู้ได้รับความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยกรณีเร่งด่วน

4) โครงการบ้านเอื้ออาทร ใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งเป็นโครงการที่รัฐให้เงินอุดหนุนเพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย

2.7.2 งานระหว่างก่อสร้างโครงการ แสดงมูลค่าตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการ หักด้วยเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล (ถ้ามี) และเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจะโอนเป็นโครงการเช่าซื้อรอโอน

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 ถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปแสดงด้วยราคาทุนมูลค่าที่ลดลงจากการด้อยค่า (ถ้ามี) รับรู้เป็นรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

2.8.5 ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาด เป็นหลักทรัพย์ที่ถือไว้โดยมิได้มีวัตถุประสงค์ที่จะค้าหลักทรัพย์ ถือเป็นหลักทรัพย์เมื่อขาย แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม รับรู้มูลค่าที่เปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

2.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

2.9.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกบัญชีตามราคาทุน ณ วันที่ได้มาหรือก่อสร้างแล้วเสร็จ ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน ดังนี้

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

2.9.2 สินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาค บันทึกบัญชีเป็นส่วนเกินทุนจากการบริจาคในราคาทุนหรือราคาตีกรรมการประเมินราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาคที่ก่อให้เกิดรายได้โดยตรง จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย สำหรับค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาคที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้โดยตรง จะนำไปหักจากส่วนเกินทุนจากการบริจาค

2.10 สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า - สุทธิ

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

2.11 ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต

บันทึกบัญชีตามราคาทุน โดยรวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมที่นำไปซื้อที่ดินจนกว่าจะเสร็จสิ้นการพัฒนา และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาและปรับปรุงที่ดินไว้ด้วย

2.12 งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา

เป็นงานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเคหะอาหาร ส่วนที่ชะลอการก่อสร้าง แสดงมูลค่าตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการ หักด้วยเงินอุดหนุนที่ได้รับจากรัฐบาล (ถ้ามี)

2.13 สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

ประกอบด้วย สินทรัพย์ถาวรระหว่างก่อสร้าง และโครงการให้เช่าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แสดงตามราคาทุนที่เกิดขึ้นจริง รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการ และเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์เป็นของการเคหะแห่งชาติ

2.14 งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น

เป็นงานระหว่างก่อสร้างตามสัญญาของโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นโครงการที่การเคหะแห่งชาติรับจ้างสถาบันราชภัฏต่าง ๆ ก่อสร้างที่พักอาศัยให้กับนักศึกษา โดยการเคหะแห่งชาติจ่ายเงินเพื่อดำเนินการโครงการ เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จและสถาบันฯ ได้รับมอบอาคารแล้ว จึงผ่อนชำระคืนให้การเคหะแห่งชาติภายหลัง ทุกสิ่งงวดจะโอนปิดบัญชีงานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น เข้าบัญชีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน และบันทึกรายได้จากการดำเนินงานคู่กับลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ ด้วยราคาตามสัญญาตามขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง โดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่ทำเสร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญาในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง เมื่อโครงการแล้วเสร็จและสถาบันฯ ได้รับมอบอาคารแล้วจะทยอยโอนบัญชีลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บไปเป็นบัญชีลูกหนี้โครงการราชภัฏ เพื่อเรียกเก็บเงินตามงวดที่ตั้งกำหนดชำระต่อไป

2.15 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย

2.15.1 ค่าระบบ ERP (Enterprise Resource Planning) เป็นระบบสารสนเทศแบบผสมผสานในองค์กร เพื่อตอบสนองความต้องการที่จะเชื่อมโยงสารสนเทศของฝ่ายต่าง ๆ ในองค์กรไว้ด้วยกัน ตัดจ่ายภายใน 3 ปี

2.15.2 ค่าระบบงานโทรศัพท์ เป็นระบบโทรศัพท์หลักทั้งระบบของการเคหะแห่งชาติ ที่ควบคุมด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ตัดจ่ายภายใน 3 ปี

2.15.3 ค่าฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์และข้อมูลลูกค้า (GIS) เป็นข้อมูลทางภูมิศาสตร์ที่ได้จากการไฟฟ้านครหลวง เพื่อใช้ในการสำรวจข้อมูลทางการตลาด ตัดจ่ายภายใน 3 ปี

2.15.4 ค่าระบบบริหารงานก่อสร้าง เป็นระบบข้อมูลเพื่อใช้ในการติดตามความก้าวหน้างานก่อสร้าง และระบบข้อมูลมาตรฐานการเขียนแบบและประมาณราคาโครงการก่อสร้าง ตัดจ่ายภายใน 3 ปี

2.16 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

หนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศบันทึกบัญชีเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนของธนาคารพาณิชย์ ณ วันที่เกิดรายการนั้น สำหรับยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดบัญชีจะแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราขายถัวเฉลี่ยตามอัตราอ้างอิงของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในงวดบัญชีนั้น

2.17 การรับรู้รายได้

2.17.1 รายได้จากกาให้เช่าซื้อรับรู้เป็นรายได้ดังนี้

1) กำไรจากการให้เช่าซื้อ รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน ณ วันขาย

2) ดอกเบี้ยรับจากการให้เช่าซื้อ บันทึกไว้เป็นรายได้รอโอนแสดงหักจากลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้น หนี้ที่มีค่างชำระค้างงวดเกินกว่า 3 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

3) รายได้จากกาให้เช่าซื้อ บันทึกไว้เป็นรายได้รอโอนแสดงหักจากลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้น หนี้ที่มีค่างชำระค้างงวดเกินกว่า 3 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

2.17.2 รายได้ที่ได้รับจากอาคารเช่า รับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้น หนี้ที่มีค่างชำระค้างงวดเกินกว่า 6 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

2.17.3 รายได้ที่ได้รับจากงานก่อสร้างตามสัญญาโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น จะมีการรับรู้รายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามผลงานก่อสร้างที่ทำเสร็จในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น โดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่ทำเสร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญา ในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง

2.18 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

2.18.1 เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับจากรัฐบาล บันทึกเป็นรายได้รอการรับรู้และเฉลี่ยรับรู้เป็นรายได้ตามอายุการใช้งานของอาคารให้เช่า

2.18.2 เงินอุดหนุนโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย บันทึกไว้เป็นบัญชีเงินอุดหนุนเช่าซื้อรอโอน เพื่อนำไปลดต้นทุนโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามสัดส่วนของค่าใช้จ่าย และยอดคงเหลือแสดงเป็นรายได้รอการรับรู้ในงบดุล

2.18.3 เงินอุดหนุนโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด เป็นเงินอุดหนุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจัดสรรจากรัฐบาลเพื่อใช้จ่ายในโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติจะรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเมื่อมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า การเคหะแห่งชาติจะปฏิบัติตามเงื่อนไขและเชื่อมั่นว่า จะได้รับเงินอุดหนุนนั้น ซึ่งแบ่งได้ดังนี้

41

1) เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อก่อสร้างอาคารให้เช่าหรือเช่าถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ รับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวโดย

เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อก่อสร้างอาคารให้ชุมชนเช่า บันทึกเงินอุดหนุนฯ เป็นรายได้รอการรับรู้ แล้วทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์ตลอดระยะเวลาการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาตามสัดส่วนของค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์นั้น

เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อก่อสร้างอาคารให้ชุมชนเช่าซื้อ บันทึกเงินอุดหนุนฯ ดังกล่าวนำไปลดต้นทุน

2) เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อปรับปรุงสาธารณูปโภคในชุมชนตามที่รัฐบาลกำหนด ถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ โดยรับรู้เงินอุดหนุนฯ ดังกล่าวเป็นรายได้ ตามเกณฑ์คงค้างค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสาธารณูปโภคแสดงเป็นค่าใช้จ่ายประเภทค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงานและรายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดแสดงเป็นรายได้ประเภทรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน

2.18.4 เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นเงินอุดหนุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจัดสรรจากรัฐบาลเพื่อใช้จ่ายในโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติจะรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเมื่อมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า การเคหะแห่งชาติจะปฏิบัติตามเงื่อนไขและเชื่อมั่นว่า จะได้รับเงินอุดหนุนนั้น ซึ่งแบ่งได้ดังนี้

1) เงินอุดหนุนเพื่อก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่ได้รับจากรัฐบาล หน่วยงาน 80,000 บาท บันทึกเงินอุดหนุนเป็นรายได้รอการรับรู้ เพื่อนำไปลดต้นทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรตามขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้างโดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่ทำเสร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญาในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง

2) เงินอุดหนุนศูนย์ชุมชนเอื้ออาทร ถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ บันทึกเป็นรายได้รอการรับรู้ แล้วทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์ตลอดระยะเวลาการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาตามสัดส่วนของค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์นั้น

2.19 ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน บันส่วนเข้าต้นทุนโครงการตามอัตราส่วนของผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างกับผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ ยกเว้นค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของฝ่ายโครงการ ซึ่งถือเป็นต้นทุนโครงการทั้งจำนวน

2.20 ดอกเบี้ยเงินกู้ บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าโครงการจะแล้วเสร็จ ทั้งนี้รวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้ในการจัดซื้อที่ดินเฉพาะส่วนที่ใช้ในโครงการระหว่างก่อสร้างด้วย

2.21 การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

เป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ตามแนวทางที่รัฐบาลให้การสนับสนุน โดยให้หน่วยงานที่มีหน้าที่ให้สินเชื่อ หรือนิติบุคคลเฉพาะกิจที่ตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินทรัพย์ที่จะแปลงนั้น รับโอนสินทรัพย์จากเจ้าของเดิมแล้วแปลงเป็นหลักทรัพย์ โดยการออกตราสารหนี้จำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุน ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ทำการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์โดยทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงิน ของลูกหนี้เช่าซื้อให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC) กับบริษัท เ็นเอชเอ เอสพีวี จำกัด (SPV) ดังนี้

2.21.1 กรณีการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องบางส่วนให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC)

การคณะแห่งชาติได้ทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อให้กับบริษัท SMC ซึ่งตามสัญญาลงวันที่ 13 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 โดยใช้ มูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ขายและส่วนที่คงไว้เป็นเกณฑ์ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่คงไว้ (ดอกเบี้ยในอนาคต) ใช้วิธีประมาณการจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตตลอดโครงการคิดลดด้วยอัตราถ่วงเฉลี่ยดอกเบี้ยของเงินลงทุน (Cost of Fund)

ส่วนได้เสียที่คงไว้จัดเป็นประเภทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกสิ้นงวดบัญชี ผลต่างรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

3) สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ เป็นประมาณการภาระผูกพันจากการซื้อคืนลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 4 งวด เนื่องจากการคณะแห่งชาติสามารถไล่เบี้ยหรือยึดอาคารคืนจากลูกหนี้รายนั้นได้ ซึ่งอาจจะเกิดผลขาดทุนหากมูลค่าของอาคารที่ยึดคืนมามีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าของลูกหนี้ที่ค้างชำระ จึงตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ในอัตราร้อยละ 0.5 ของเงินต้นที่ขายให้บริษัท SMC คงเหลือจัดเป็นประเภทหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกสิ้นงวดบัญชี คำนวณภาระผูกพันและรับรู้ผลต่างเป็นกำไรจากการขายสิทธิเรียกร้องในงบกำไรขาดทุน

กรณีลูกหนี้ที่การคณะแห่งชาติต้องซื้อคืนลูกหนี้หรือขายทดแทน การซื้อคืนลูกหนี้บันทึกเป็นลูกหนี้ในรายงานลูกหนี้ปกติของการคณะแห่งชาติ

4) ตามสัญญาให้บริการการคณะแห่งชาติให้บริการเก็บหนี้ให้บริษัท SMC ในอัตราต่ำกว่าผลตอบแทนที่พอเพียง การคณะแห่งชาติได้บันทึกการให้บริการเป็นหนี้สินบริการ ณ วันขาย ด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยประมาณจากผลต่างของกระแสเงินสดระหว่างผลตอบแทนในการให้บริการจัดเก็บหนี้ที่ต่ำกว่าผลตอบแทนพอเพียงคูณด้วยอัตราคิดลด บันทึกไว้เป็นหนี้สินบริการรอการตัดบัญชี แสดงไว้ เป็นรายการรอการตัดบัญชีในหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกสิ้นงวดบัญชีรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน ตามสัดส่วนของผลต่างที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการผลต่างตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับที่ยังไม่คิดลด และทบทวนประมาณการผลต่างค่าตอบแทนทุกสิ้นงวดด้วยมูลค่ายุติธรรม หากมีหนี้สินบริการเพิ่มขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน



2.21.2 กรณีการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องให้กับบริษัท เอ็นเอชเอ เอสพีวี จำกัด (SPV)

การคณะแห่งชาติได้ทำธุรกรรมแปลงสิทธิเป็นหลักทรัพย์ โดยการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อให้กับบริษัท SPV ตามสัญญาลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 และวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 สัญญาให้การสนับสนุนโครงการแปลงสิทธิเป็นหลักทรัพย์ ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 และวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 รวมทั้งสัญญาบริการลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 และวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 ตามลำดับ สรุปได้ดังนี้

1) ตามสัญญาขายสิทธิเรียกร้องฯ ที่เป็นการขายสิทธิเรียกร้องรวมดอกเบี้ยในอนาคต ทั้งหมด โดยการคณะแห่งชาติได้รับเงินสดบางส่วน ส่วนที่ค้างชำระบริษัท SPV จะทยอยชำระคืนให้แก่การคณะแห่งชาติทุก ๆ วันชำระเงิน โดยจะชำระคืนก็ต่อเมื่อมีเงินส่วนเกินคงเหลือในบัญชีรายได้หลัก (บัญชีรายได้ของบริษัท SPV ซึ่งได้เปิดและบริหารโดยผู้บริหารโครงการตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการแปลงสิทธิเป็นหลักทรัพย์) การคณะชาติบันทึกบัญชี ดังนี้

กรณีขายสิทธิเรียกร้องรวมดอกเบี้ยในอนาคตบันทึกเป็นการขายลูกหนี้ทั้งจำนวน ส่วนที่ค้างชำระ บันทึกไว้เป็นลูกหนี้ค้ำยสิทธิและลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคต โดยลูกหนี้ค้ำยสิทธิประกอบด้วย มูลค่าสิทธิที่สูงกว่ามูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย และเงินสำรองที่กันไว้เพื่อชำระหนี้ ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ค่าใช้จ่ายและภาษีล่วงหน้า 3 เดือน และลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับแต่ละงวดที่เก็บได้หักดอกเบี้ยที่บริษัท SPV คิดตามเงินต้นที่เหลือ โดยแสดงลูกหนี้ค้ำยสิทธิและลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตให้เป็นสินทรัพย์ ประเภทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด ผลต่างรับรู้เป็นขาดทุนจากการปรับมูลค่า

2) ตามสัญญาให้การสนับสนุนโครงการแปลงสิทธิเป็นหลักทรัพย์ กรณีบริษัท SPV ไม่ได้รับเงินจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของราคาทางบัญชี ณ วันสรุปรายการ หักด้วยมูลค่ารวมของการให้การสนับสนุนที่ได้ดำเนินการไปแล้วจนกระทั่งการให้การสนับสนุนดังกล่าวมีมูลค่ารวมเท่ากับร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้คงค้างหลังจากนั้นการคณะชาติให้การสนับสนุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้คงค้าง ณ สิ้นวันทำการตามสัญญาให้การสนับสนุนซึ่งในทางปฏิบัติการคณะชาติรับซื้อคืนลูกหนี้ที่มีนัดชำระเกิน 3 งวดและ 6 งวด ตามสัญญา ขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อ ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 และวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 ตามลำดับ และการคณะชาติสามารถไล่เบี้ยจากลูกหนี้รายนั้นได้ หากลูกหนี้ไม่สามารถชำระคืนได้ การคณะชาติยังสามารถยึดอาคารคืนได้ ซึ่งมูลค่าอาคารที่ซื้อคืนอาจมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าหนี้ที่ค้างชำระ การคณะชาติได้สำรองเมื่อผลขาดทุน จากการซื้อคืนในอัตราร้อยละ 0.50 ของเงินต้นของเงินกู้คงเหลือ จัดเป็นประเภทหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกสิ้นงวดบัญชี ค่านวนภาระผูกพันและรับรู้ผลต่างเป็นกำไรจากการขายสิทธิเรียกร้องในงบกำไรขาดทุน

๕/

3) ตามสัญญาให้บริการ การเคหะแห่งชาติให้บริการเก็บหนี้ให้บริษัท SPV โดยไม่ได้ผลตอบแทน การเคหะแห่งชาติได้บันทึกการให้บริการเป็นหนี้สินบริการ ณ วันขายด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ จากผลต่างของกระแสเงินสดระหว่างผลตอบแทนที่ได้รับตามสัญญา กับผลตอบแทนที่พอเพียงคุณด้วยอัตราคิดลดบันทึกไว้เป็นหนี้สินบริการรอการตัดบัญชี แสดงไว้เป็นรายการรอการตัดบัญชีในหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกวันสิ้นงวดบัญชี รับรู้เป็นรายได้ตามสัดส่วนของประมาณการขาดทุนสุทธิจากการให้บริการตลอดโครงการและทบทวนประมาณการผลต่างตอบแทนทุกสิ้นงวดด้วยมูลค่ายุติธรรม หากมีหนี้สินบริการเพิ่มขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

อนึ่ง ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.21.1 และ 2.21.2 ผลตอบแทนที่พอเพียงได้จากผลประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจัดการจะได้รับ รวมกำไรจากการให้บริการจัดการตามจำนวนที่เรียกร้องในท้องตลาดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของเงินต้นคงเหลือรายเดือนเฉพาะสำหรับลูกหนี้แต่ละรายที่นำเงินมาชำระและอัตราคิดลดใช้อัตราถ่วงเฉลี่ยดอกเบี้ยของเงินลงทุน (Cost of Fund)

3. ข้อมูลเพิ่มเติม

3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
เงินสดย่อย	7.45	5.47
เงินสด	2.41	8.00
เงินฝากธนาคาร :-		
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์ ประกอบด้วย		
การเคหะแห่งชาติ	1,531.25	700.10
กองทุนประกันภัย	1.14	1.54
	1,532.39	701.64
เงินฝากประจำ 3 เดือน ประกอบด้วย		
การเคหะแห่งชาติ	-	0.61
กองทุนประกันภัย	-	7.43
	-	8.04
รวม	1,542.25	723.15

3.2 เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
เงินฝากประจำ 12 เดือน	99.93	130.83
รวม	<u>99.93</u>	<u>130.83</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 เงินฝากประจำ 12 เดือน จำนวน 99.93 ล้านบาท และ 130.83 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินฝากธนาคารของกองทุนประกันภัยทั้งจำนวน

3.3 ลูกหนี้ - สุทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อ	403.52	509.80
ลูกหนี้ค่าเช่า	206.63	251.02
ลูกหนี้ประนอมหนี้	29.55	32.99
ลูกหนี้ค่าน้ำ	49.13	43.25
ลูกหนี้อื่น	10.70	7.17
ลูกหนี้โครงการราชภัฏ	19.23	13.45
	<u>718.76</u>	<u>857.68</u>
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	209.90	236.38
รวม	<u>508.86</u>	<u>621.30</u>

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญงวดบัญชีปี 2551 และ 2550 จำนวน 209.90 ล้านบาท และ 236.38 ล้านบาท ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ค่าเช่า	159.46	192.54
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ประนอมหนี้	3.79	5.59
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ค่าน้ำ	41.53	34.04
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้อื่น	5.12	4.21
รวม	<u>209.90</u>	<u>236.38</u>



3.4 สินค้ำคงเหลือ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
โครงการเช่าซื้อรอโอน		
ราคาทุน	43,568.26	22,630.34
หัก ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	245.14	336.80
รวมโครงการเช่าซื้อรอโอน	43,323.12	22,293.54
งานระหว่างก่อสร้างโครงการ		
- ที่ดิน	12,342.63	20,033.13
- สิ่งก่อสร้าง	23,194.35	25,702.78
- สาธารณูปโภค	59.58	70.59
- ค่าดำเนินการ	625.86	594.46
- ดอกเบี้ยเงินกู้	1,345.65	1,153.68
รวม งานระหว่างก่อสร้างโครงการ	37,568.07	47,554.64
รวม	80,891.19	69,848.18

3.4.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 โครงการเช่าซื้อรอโอนจำนวน 43,323.12 ล้านบาท และจำนวน 22,293.54 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นโครงการเปิดจำหน่ายแล้วแต่ยังจำหน่ายไม่หมด และอาคารเก่าที่ยึดคืนมารอการขายใหม่ ในงวดบัญชีปี 2551 มีการก่อสร้างและโอนงานระหว่างก่อสร้างโครงการเป็นโครงการเช่าซื้อรอโอนจำนวนหลายโครงการ ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทร และงานระหว่างก่อสร้างโครงการอีกส่วนหนึ่งได้โอนไปเป็นงานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา

3.4.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 สินค้ำคงเหลือประเภทโครงการเช่าซื้อรอโอน-ราคาทุน จำนวน 43,568.26 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้างโครงการ - ที่ดิน จำนวน 12,342.63 ล้านบาท มีส่วนหนึ่งจำนวน 248.39 ล้านบาท และ จำนวน 263.08 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งไม่รวมส่วนที่ได้ขายไปแล้วจำนวน 23.71 ล้านบาท เป็นที่ดินจัดประโยชน์ในโครงการเมืองใหม่บางพลีและโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้าที่การเคหะแห่งชาติขายให้บริษัท 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 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2549 โดยในงวดบัญชีปี 2549 การเคหะแห่งชาติได้บันทึกซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ ตามสัญญาร่วมดำเนินกิจการโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ ดังกล่าวไว้ในบัญชีสินค้ำคงเหลือประเภทงานระหว่างก่อสร้างโครงการ - ที่ดิน สำหรับที่ดินที่ขายในงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 529.40 ล้านบาท ใช้ราคาเท่ากับราคาขายไปเพื่อดำเนินการกำหนดการชำระเงินค่าที่ดิน

ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเนื่องจากการเคหะแห่งชาติได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดิน มีกำไรจากการขายที่ดิน จำนวน 503.29 ล้านบาท และสำหรับที่ดินที่ขายในงวดบัญชีปี 2549 จำนวน 5.78 ล้านบาท เท่ากับราคาทุน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติไม่รับรู้รายได้จากการขายที่ดิน

อนึ่ง สัญญาร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ มีสาระสำคัญให้ผู้ร่วมดำเนินกิจการจะต้องจัดหาที่ดิน เงินทุนและดำเนินโครงการแล้วเสร็จตามรูปแบบ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยเป็นสัญญาเหมาจ่ายต่อหน่วย รวมค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างคูณด้วยจำนวนหน่วยที่ก่อสร้าง

3.4.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 งานระหว่างก่อสร้างโครงการ จำนวน 37,568.07 ล้านบาท มีเงินจ่ายล่วงหน้าที่ย้ายให้กับผู้ประกอบการ ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 4,603.89 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.16.4

3.5 ลูกหนี้อื่น - สุทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ลูกหนี้เงินยืมโดยตรง	25.08	32.90
เงินยืมจ่ายแทนลูกหนี้	0.56	0.71
ลูกหนี้กองทุนประกันภัย	100.07	29.38
ลูกหนี้อื่น ๆ	17.98	17.62
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	17.55	17.55
รวม	<u>126.14</u>	<u>63.06</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 ลูกหนี้อื่น ๆ จำนวน 17.98 ล้านบาท และจำนวน 17.62 ล้านบาท ตามลำดับ มีส่วนหนึ่งเป็นลูกหนี้ บริษัท เจริญทอง (1982) จำกัด จำนวน 9.57 ล้านบาท เป็นกรณีการเคหะแห่งชาติฟ้องลูกหนี้ที่ทำงานก่อสร้าง ศาลพิพากษาเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2546 ให้ลูกหนี้และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกัน ร่วมกันชำระเงินจำนวน 36.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2547 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงินจำนวน 26.93 ล้านบาทแล้ว ส่วนที่เหลืออีก 9.57 ล้านบาท คาดว่าจะไม่สามารถบังคับคดีได้ จึงได้ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวนแล้ว

ในงวดบัญชีปี 2551 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจำนวน 17.55 ล้านบาท เป็นค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้อื่น ๆ

3.6 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
เงินค้างรับ	21.03	36.03
วัสดุคงคลัง	1.89	1.87
อื่น ๆ	19.51	7.61
รวม	<u>42.43</u>	<u>45.51</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 รายได้ค้างรับจำนวน 21.03 ล้านบาท ยังไม่รวมเงินอุดหนุนชดเชย ดอกเบี้ยเกินกว่าร้อยละ 5 จำนวน 255.57 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินอุดหนุนที่รัฐบาลชดเชยให้กรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เพื่อใช้ในโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ มีอัตราเกินกว่าร้อยละ 5 โดยในปี 2551 การเคหะแห่งชาติยังไม่ได้รับอนุมัติ กรอบวงเงินจากคณะรัฐมนตรี และในเดือนธันวาคม 2551 คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบกรอบวงเงินและได้รับ เงินอุดหนุนดังกล่าวแล้ว

3.7 เงินลงทุนระยะยาว ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
เงินฝากออมทรัพย์มีภาระผูกพัน	400.00	400.00
เงินฝากประจำ 24 เดือน	-	20.00
พันธบัตรรัฐบาลกรณีพิเศษปีงบประมาณ 2549	2.11	-
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ		
บริษัท จัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด	9.80	9.80
บริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด	10.00	10.00
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	10.00	10.00
เงินลงทุนในตราสารทุน		
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	30.00	30.00
บวก ค่าเผื่อปรับมูลค่าเงินลงทุน	4.20	40.20
รวม	<u>446.11</u>	<u>500.00</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 เงินฝากออมทรัพย์มีภาระผูกพัน จำนวน 400 ล้านบาท เป็นเงินฝาก ออมทรัพย์ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 300 ล้านบาท และธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 100 ล้านบาท ที่การเคหะแห่งชาตินำไปค้ำประกันเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการพนักงาน ซึ่งธนาคาร กำหนดให้ต้องดำรงวงเงินฝากไว้ เพื่อเป็นการค้ำประกันการกู้ยืม

เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) จำนวน 30 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท และการเคหะแห่งชาติได้บันทึกปรับมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวเพิ่มขึ้นจำนวน 4.20 ล้านบาท เพื่อให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด

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

3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				สุทธิ
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	
	1 ต.ค.50			30 ก.ย.51	1 ต.ค.50			30 ก.ย.51	
ที่ดิน	65.29	32.56	0.10	97.75	-	-	-	-	97.75
อาคารสำนักงาน	663.12	6.16	3.88	665.40	265.43	18.96	1.10	283.29	382.11
โรงกักน้ำเสีย	120.08	-	-	120.08	39.03	3.64	-	42.67	77.41
บ่อบาดาล	5.78	-	-	5.78	5.78	-	-	5.78	-
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ	81.78	-	-	81.78	40.36	11.16	-	51.52	30.26
เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์	719.39	43.81	52.38	710.82	616.62	33.04	52.01	597.65	113.17
ยานพาหนะ	98.27	0.12	4.38	94.01	74.75	7.95	4.38	78.32	15.69
ศูนย์ชุมชน	187.49	179.77	-	367.26	6.56	7.46	-	14.02	353.24
รวม	1,941.20	262.42	60.74	2,142.88	1,048.53	82.21	57.49	1,073.25	1,069.63

หน่วย : ล้านบาท

	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				สุทธิ
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	
	1 ต.ค.49			30 ก.ย.50	1 ต.ค.49			30 ก.ย.50	
ที่ดิน	33.15	32.46	0.32	65.29	-	-	-	-	65.29
อาคารสำนักงาน	664.27	3.21	4.36	663.12	246.08	20.23	0.88	265.43	397.69
โรงกักน้ำเสีย	120.08	-	-	120.08	35.39	3.64	-	39.03	81.05
บ่อบาดาล	5.78	-	-	5.78	5.78	-	-	5.78	-
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ	81.78	-	-	81.78	29.20	11.16	-	40.36	41.42
เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์	718.79	68.16	67.56	719.39	642.39	25.84	51.61	616.62	102.77
ยานพาหนะ	99.00	7.91	8.64	98.27	75.47	7.73	8.45	74.75	23.52
ศูนย์ชุมชน	19.08	168.41	-	187.49	3.82	2.74	-	6.56	180.93
รวม	1,741.93	280.15	80.88	1,941.20	1,038.13	71.34	60.94	1,048.53	892.67

ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 ค่าเสื่อมราคาประจำปีจำนวน 82.21 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 57.44 ล้านบาท นำไปหักส่วนเกินทุนจากการบริจาคมจำนวน 0.28 ล้านบาท และโอนเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการจำนวน 24.49 ล้านบาท

3.9 สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า - สุทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท								สินทรัพย์ ที่มีไว้ให้เช่า สุทธิ
	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	
	1 ต.ค.50			30 ก.ย.51	1 ต.ค.50			30 ก.ย.51	30 ก.ย.51
อาคารเช่า	12,696.26	283.35	170.69	12,808.92	4,076.43	376.65	51.28	4,401.80	8,407.12
ที่ดินที่ตั้งอาคารเช่า	1,156.94	6.04	11.91	1,151.07	-	-	-	-	1,151.07
รวม	13,853.20	289.39	182.60	13,959.99	4,076.43	376.65	51.28	4,401.80	9,558.19

	หน่วย : ล้านบาท								สินทรัพย์ ที่มีไว้ให้เช่า สุทธิ
	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	
	1 ต.ค.49			30 ก.ย.50	1 ต.ค.49			30 ก.ย.50	30 ก.ย.50
อาคารเช่า	12,345.63	569.86	219.23	12,696.26	3,752.60	374.39	50.56	4,076.43	8,619.83
ที่ดินที่ตั้งอาคารเช่า	1,149.94	22.25	15.25	1,156.94	-	-	-	-	1,156.94
รวม	13,495.57	592.11	234.48	13,853.20	3,752.60	374.39	50.56	4,076.43	9,776.77

ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 ค่าเสื่อมราคาประจำปีจำนวน 376.65 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย
ทั้งจำนวน

3.10 ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ที่ดินเพื่อทำโครงการ	3,940.44	3,574.28
ที่ดินจัดประโยชน์	306.83	305.88
ที่ดินที่มีพันธะผูกพัน	157.69	163.62
รวม	4,404.96	4,043.78

3.10.1 การเคหะแห่งชาติได้มีการขายที่ดินจัดประโยชน์สรุปได้ ดังนี้

ในงวดบัญชีปี 2548 การเคหะแห่งชาติได้ขายที่ดินจัดประโยชน์ในโครงการเมืองใหม่บางพลี และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า ให้แก่ บริษัท เอส แอนด์ ที ออคิด จำกัด และบริษัท เอ ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2548 รวมทั้งสิ้นมีราคาขายจำนวน 529.40 ล้านบาท มีราคาทุนจำนวน 26.11 ล้านบาท โดยการเคหะแห่งชาติได้รับรู้อย่างได้จากการขายที่ดินจำนวน 529.40 ล้านบาท มีกำไรจากการขายจำนวน 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) โดยรับโอนสิทธิและหน้าที่เต็มตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินทุกประการและการเคหะแห่งชาติได้ขายที่ดินจัดประโยชน์เพิ่มเติมในโครงการเมืองใหม่บางพลีและโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า ให้แก่บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการเมืองใหม่บางพลีและโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2549 และวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2549 ตามลำดับ รวมทั้งสิ้นมีราคาขายจำนวน 82.97 ล้านบาท มีราคาทุนจำนวน 5.78 ล้านบาท โดยการเคหะแห่งชาติไม่ได้รับรู้อย่างได้จากการขายที่ดินจำนวนดังกล่าว

3.10.2 ที่ดินที่มีพันธะผูกพัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 จำนวน 157.69 ล้านบาท และจำนวน 163.62 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นที่ดินที่หน่วยงานหรือส่วนราชการขอความอนุเคราะห์ขอใช้พื้นที่ เช่น สนามกีฬา ตลาดศูนย์ชุมชน บ่อบำบัดน้ำเสีย ป้อมตำรวจ ฯ

3.11 งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา		
- ค่าที่ดิน	3,174.04	-
- สิ่งก่อสร้าง	1,428.95	-
- สาธารณูปโภค	9.97	-
- ค่าดำเนินการ	72.29	-
- ดอกเบี้ยเงินกู้	183.46	-
รวม งานระหว่างก่อสร้างรอการพัฒนา	4,868.71	-

งานระหว่างก่อสร้างโครงการพัฒนา ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 จำนวน 4,868.71 ล้านบาท เป็นงานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรในส่วนที่ยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการ ซึ่งอยู่ระหว่างการเคาะแห่งชาติศึกษาเพื่อโครงการพัฒนา โดยรับโอนมาจากงานระหว่างก่อสร้างโครงการปกติ มีเงินจ่ายล่วงหน้าที่ย้ายให้กับผู้ประกอบการ ซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 1,572.45 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.16.4

3.12 สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ต้นทุนโครงการให้เช่า	156.24	180.24
สินทรัพย์ถาวรระหว่างก่อสร้าง	398.91	336.44
รวม	555.15	516.68

สินทรัพย์ถาวรระหว่างก่อสร้าง ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 จำนวน 398.91 ล้านบาท และจำนวน 336.44 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นงานระหว่างก่อสร้างของศูนย์ชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งเมื่อสร้างเสร็จจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ของการเคหะแห่งชาติ

3.13 งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้ว	20.22	7.47
หัก ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายแล้ว	20.22	7.47
ต้นทุนการก่อสร้างรับรู้เป็นสินทรัพย์	-	-
รายได้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น		
รายได้ค่าก่อสร้างที่รับรู้เป็นรายได้ระหว่างงวด	15.15	5.53
รายการปรับปรุง	-	-
รวมรายได้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	15.15	5.53
ต้นทุนการก่อสร้างที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	12.76	4.81
ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นปรับปรุงด้วยกำไรที่รับรู้จนถึงปัจจุบัน	23.37	8.22
จำนวนเงินทั้งสิ้นที่ กคช. มีสิทธิเรียกร้องจากผู้จ้างสำหรับงานก่อสร้าง ซึ่งเป็นลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	23.37	8.22

3.14 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ประกอบด้วย

	2551				2550
	1 ต.ค. 50	เพิ่ม	ตัดจ่าย	คงเหลือ	
	หน่วย : ล้านบาท				
ค่าพัฒนาระบบ ERP	86.57	-	51.94	34.63	86.57
ค่าพัฒนาระบบงานโทรศัพท์	39.04	-	15.62	23.42	39.04
ค่าระบบ GIS	25.00	-	2.08	22.92	25.00
ค่าระบบบริหารงานก่อสร้าง	4.75	-	2.37	2.38	4.75
รวม	155.36	-	72.01	83.35	155.36

3.15 ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,289.00	5,410.67
หัก รายได้รอโอน		
ดอกเบี่ยรับจากการให้เช่าซื้อ	2,396.65	2,969.26
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	10.72	14.93
ค่าธรรมเนียมจัดเก็บ	19.87	24.53
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	1,861.76	2,401.95
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	73.29	98.32
หัก รายได้รอโอน		
ดอกเบี่ยค่าเช่าซื้อ	0.24	0.26
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	73.05	98.06
รวม	1,934.81	2,500.01

3.16 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ค่าปรับนำส่งคลังรอโอน	22.34	17.81
เงินประกันผลงานรอนำส่งคลัง	6.69	1.50
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	12.18	14.19
เงินประกันภัย 5 ปี จ่ายล่วงหน้า	56.90	38.27
ส่วนได้เสียที่คงไว้	13.62	21.98
ลูกหนี้ด้อยสิทธิ	16.33	28.50
ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบียในอนาคต	45.16	0.04
ส่วนต่างจากการซื้อคืนลูกหนี้	0.06	0.01
เงินจ่ายล่วงหน้า	<u>6,203.55</u>	<u>9,955.83</u>
รวม	<u>6,376.83</u>	<u>10,078.13</u>

3.16.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 ส่วนได้เสียที่คงไว้ จำนวน 13.62 ล้านบาท และ 21.98 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นดอกเบียในอนาคตที่การเคหะแห่งชาติ จะได้รับจากบริษัท SMC ซึ่งถือเป็นส่วนได้เสียที่ยังคงเก็บไว้จากการทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์กับบริษัท SMC ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ยอดต้นงวด	21.98	35.40
หัก ขาดทุนจากการปรับมูลค่า	<u>8.36</u>	<u>13.42</u>
ยอดปลายงวด	<u>13.62</u>	<u>21.98</u>

3.16.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 ลูกหนี้ด้อยสิทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ยอดต้นงวด	28.50	49.83
หัก รับชำระระหว่างงวด	<u>12.17</u>	<u>21.33</u>
ยอดปลายงวด	<u>16.33</u>	<u>28.50</u>

ลูกหนี้ด้อยสิทธิ จำนวน 16.33 ล้านบาท เป็นมูลค่าสินทรัพย์ที่สูงกว่ามูลค่าหุ้นที่เสนอขาย จำนวน 12.18 ล้านบาท และเงินสำรองที่กั้นไว้เพื่อชำระหนี้ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ค่าใช้จ่ายและภาษีล่วงหน้า 3 เดือน จำนวน 4.15 ล้านบาท ซึ่งบริษัท SPV ค้างชำระให้แก่การเคหะแห่งชาติ

3.16.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคต ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ยอดต้นงวด	0.04	29.64
บวก ปรับประมาณการ	64.46	19.25
หัก รับชำระระหว่างงวด	19.34	48.85
ยอดปลายงวด	45.16	0.04

ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคต จำนวน 45.16 ล้านบาท เป็นส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตที่การเคหะแห่งชาติจะได้รับจากบริษัท SPV ตามสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 จำนวน 45.16 ล้านบาท สำหรับสัญญาขายสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 ครบกำหนดตามสัญญา เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2550

3.16.4 ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 เงินจ่ายล่วงหน้า จำนวน 6,203.55 ล้านบาท เป็นเงินล่วงหน้า ที่การเคหะแห่งชาติจ่ายให้ผู้ประกอบการตามสัญญาจัดจ้าง จำนวน 27.21 ล้านบาท และเงินล่วงหน้าตามสัญญา โครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 6,176.34 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นเงินล่วงหน้าโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง จำนวน 4,603.89 ล้านบาท และส่วนที่ยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการ จำนวน 1,572.45 ล้านบาท

โครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง จำนวน 4,603.89 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2551 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2553 การเคหะฯ ได้รับคืนเงินล่วงหน้าแล้ว จำนวน 2,702.43 ล้านบาท อยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดี จำนวน 193.13 ล้านบาท เนื่องจากมีการยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการ เพิ่มเติม และรอหักจากการเบิกค่าก่อสร้างตามงวดงาน หรือหักจากโครงการอื่น จำนวน 1,708.33 ล้านบาท

โครงการบ้านเอื้ออาทรส่วนที่ยกเลิกสัญญากับผู้ประกอบการ จำนวน 1,572.45 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2551 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2553 การเคหะฯ ได้รับคืนเงินล่วงหน้าแล้ว จำนวน 841.27 ล้านบาท อยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดี จำนวน 659.66 ล้านบาท และรอหักจากการเบิกค่าก่อสร้างโครงการอื่น จำนวน 71.52 ล้านบาท

3.17 ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมผูกพันเงินกู้ค้างจ่าย ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ภายในประเทศ	768.93	613.68
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ต่างประเทศ	5.74	6.88
รวม	<u>774.67</u>	<u>620.56</u>

3.18 หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
เงินรับชำระล่วงหน้าค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ	35.76	58.91
เจ้าหนี้สรรพากร	0.96	0.67
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	110.70	110.45
รายได้แผ่นดินค้างนำส่งคลัง	225.27	225.27
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	19.46	27.15
รายได้รับล่วงหน้าโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด	220.94	288.84
หนี้สินรอตรวจสอบ	1.11	0.03
รวม	<u>614.20</u>	<u>711.32</u>

รายได้แผ่นดินค้างนำส่งคลัง ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 จำนวน 225.27 ล้านบาท
ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ยอดต้นงวด	225.27	225.27
หัก นำส่งกระทรวงการคลัง	-	-
ยอดปลายงวด	<u>225.27</u>	<u>225.27</u>

3.19 เงินกู้ระยะยาว ประกอบด้วย

	2551	2550	หน่วย : ล้านบาท ครบกำหนด
พันธบัตรเงินกู้การเคหะแห่งชาติ	26,800.00	14,430.06	2551-2561
เงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์	-	482.16	2551
เงินกู้ธนาคาร CITI BANK	93.98	111.75	15 ต.ค. 2556
เงินกู้ธนาคารออมสิน วงเงินกู้			
- 1,729.31 ล้านบาท	196.30	110.40	28 ก.พ. 2552
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	-	12 ก.ย. 2553
- 2,600 ล้านบาท	2,600.00	-	2 พ.ค. 2554
- 2,800 ล้านบาท	2,800.00	-	21 ส.ค. 2555
เงินกู้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 1,622 ล้านบาท	-	1,622.00	6 ธ.ค. 2550
- 4,870 ล้านบาท	-	4,870.00	6 ก.พ. 2551
- 8,000 ล้านบาท	-	8,000.00	11 เม.ย. 2551
- 5,930 ล้านบาท	-	5,930.00	3 ส.ค. 2551
- 1,630 ล้านบาท	-	1,630.00	12 ก.ย. 2551
- 7,062 ล้านบาท	-	7,062.00	12 ก.ย. 2551
- 4,747 ล้านบาท	-	4,747.00	12 ก.ย. 2551
- 2,000 ล้านบาท	1,900.00	2,000.00	29 มี.ค. 2552
- 3,165 ล้านบาท	3,165.00	3,165.00	29 มี.ค. 2552
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	2,000.00	13 ก.ย. 2552
- 500 ล้านบาท	500.00	500.00	29 มี.ค. 2553
- 2,800 ล้านบาท	2,800.00	-	26 มิ.ย. 2553
- 2,800 ล้านบาท	2,800.00	-	15 ก.ค. 2553
- 1,400 ล้านบาท	1,400.00	-	20 มี.ค. 2554
- 3,100 ล้านบาท	3,100.00	-	20 มี.ค. 2554
- 2,700 ล้านบาท	2,700.00	-	15 พ.ค. 2554
- 7,000 ล้านบาท	7,000.00	-	11 เม.ย. 2555
- 2,800 ล้านบาท	2,800.00	-	12 ก.ย. 2555
- 1,700 ล้านบาท	1,700.00	-	29 พ.ค. 2556

	หน่วย : ล้านบาท		
	2551	2550	ครบกำหนด
เงินกู้ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 4,500 ล้านบาท	-	4,500.00	9 มี.ค. 2551
- 4,500 ล้านบาท	4,500.00	4,500.00	1 ส.ค. 2552
- 3,000 ล้านบาท	3,000.00	-	20 ธ.ค. 2553
- 4,000 ล้านบาท	4,000.00	-	20 ธ.ค. 2553
เงินกู้ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 3,775 ล้านบาท	-	3,775.00	29 พ.ค. 2551
- 3,000 ล้านบาท	3,000.00	3,000.00	4 ก.ค. 2552
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	-	21 ส.ค. 2553
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	-	4 ต.ค. 2553
- 1,276 ล้านบาท	1,276.00	-	4 ต.ค. 2553
เงินกู้ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 2,000 ล้านบาท	400.00	-	28 ส.ค. 2554
- 1,900 ล้านบาท	200.00	-	15 ก.ย. 2554
- 500 ล้านบาท	100.00	-	22 ก.ย. 2554
รวม	86,831.28	72,435.37	
หัก ส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			
เงินกู้ภายในประเทศ	16,761.30	45,436.00	
เงินกู้ต่างประเทศ	17.09	17.19	
รวม	16,778.39	45,453.19	
คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน	70,052.89	26,982.18	

ในงวดบัญชีปี 2551 เงินกู้ระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 2.96 ถึง 12.95 ต่อปี คิดเป็นดอกเบี้ยเงินกู้งวดนี้จำนวน 3,143.86 ล้านบาท ปันส่วนเข้างานระหว่างก่อสร้างจำนวน 1,419.41 ล้านบาท ที่เหลือบันทึกเป็นดอกเบี้ยเงินกู้จำนวน 1,724.45 ล้านบาท

3.20 เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
เงินกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	635.96	689.60
หัก ส่วนของเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	45.19	41.77
คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>590.77</u>	<u>647.83</u>

เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น เป็นเงินกู้ที่การเคหะแห่งชาติกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินโครงการก่อสร้างที่พักอาศัยนักศึกษาให้กับสถาบันราชภัฏต่าง ๆ ซึ่งในงวดบัญชีปี 2551 มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 4.00 ถึง 4.50 ต่อปี

3.21 รายได้รอการรับรู้ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย	3,283.31	3,351.75
เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร	8,928.77	9,179.70
ค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่ารอการรับรู้	248.86	244.22
ค่าเช่าที่ดินและอาคารรอการรับรู้	87.99	92.41
เงินอุดหนุนโครงการเช่าซื้อ	82.45	82.45
เงินอุดหนุนโครงการพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศ	207.14	120.58
เงินอุดหนุนสำหรับครุภัณฑ์รอการรับรู้	49.60	66.33
รวม	<u>12,888.12</u>	<u>13,137.44</u>

3.22 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
เงินรับฝาก เงินมัดจำ และเงินประกัน	2,611.65	2,040.34
เงินค่าเช่าซื้อรับแทน	2.56	3.44
สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้	1.86	2.50
หนี้สินบริการรอการตัดบัญชี	5.60	7.98
อื่นๆ	602.54	515.00
รวม	<u>3,224.21</u>	<u>2,569.26</u>

3.22.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ ประกอบด้วย

	2551			2550
	บริษัท	บริษัท	รวม	
	SMC	SPV		
ยอดต้นงวด	0.96	1.54	2.50	3.88
หัก กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	0.23	0.41	0.64	1.38
ยอดปลายงวด	0.73	1.13	1.86	2.50

3.22.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2550 หนี้สินบริการรอการตัดบัญชี ประกอบด้วย

	2551			2550
	บริษัท	บริษัท	รวม	
	SMC	SPV		
ยอดต้นงวด	2.17	5.81	7.98	12.30
หัก รับรู้เป็นรายได้	0.91	1.73	2.64	4.57
บวก ขาดทุนจากการปรับมูลค่า	0.15	0.11	0.26	0.25
ยอดปลายงวด	1.41	4.19	5.60	7.98

3.23 ทุน ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2551	2550
ทุนประเดิม	942.87	942.87
ทุนรับจากงบประมาณ	4,274.70	4,274.70
รวม	5,217.57	5,217.57

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

ทุนรับจากงบประมาณ เป็นทุนที่การเคหะแห่งชาติ ได้รับโอนมาจากกรมประชาสัมพันธ์ ตั้งแต่ ปี 2516 วัตถุประสงค์เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ สร้างที่อยู่อาศัยให้ชุมชน จำนวน 196.70 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2546 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติแปลงหนี้เงินยืมเป็นทุน จำนวน 4,078.00 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 การเคหะแห่งชาติ มีทุนรับจากงบประมาณ จำนวน 4,274.70 ล้านบาท

3.24 กองทุนประกันภัย การเคหะแห่งชาติ

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

ต่อมาเมื่อปี 2524 การเคหะแห่งชาติได้ออกข้อบังคับ ฉบับที่ 39 ว่าด้วยกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัย โดยให้ออนเงินกองทุนประกันอัคคีภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อน วันที่ 24 พฤศจิกายน 2524 มาเป็นกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัย ต่อมาในวคบัญญัติปี 2528 ได้ยกเลิกข้อบังคับฉบับที่ 39 และออกข้อบังคับฉบับที่ 49 ว่าด้วยกองทุนประกันภัย โดยให้ออนเงินกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 6 ธันวาคม 2528 มาเป็นกองทุนประกันภัย

ในวคบัญญัติปี 2538 กองทุนประกันภัย ได้รับโอนทรัพย์สินประเภทลูกหนี้เงินกู้และภาระค้ำประกันเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของพนักงานการเคหะแห่งชาติ มาจากกองทุนสงเคราะห์การเคหะแห่งชาติ ตามมติคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ 6/2538 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2538 ทั้งนี้ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติจะต้องโอนเงินสงเคราะห์ของกองทุนสงเคราะห์ไปเป็นเงินสมทบของพนักงานที่สมัครเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กองทุนประกันภัยเพียงวันที่ 30 กันยายน 2551 มียอดคงเหลือจำนวน 36.34 ล้านบาท

3.25 ผลการดำเนินงาน

การเคหะแห่งชาติมีผลการดำเนินงานในวคบัญญัติปี 2551 เปรียบเทียบกับวคบัญญัติปี 2550 สรุปได้ดังนี้

	2551	2550	หน่วย : ล้านบาท	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	6,350.87	9,449.77	(3,098.90)	(32.79)
หัก ต้นทุนขาย	5,802.27	8,642.76	(2,840.49)	(32.87)
กำไรขั้นต้นจากการขาย	548.60	807.01	(258.41)	(32.02)
รายได้จากการดำเนินงาน	1,995.60	1,684.55	311.05	18.46
หัก ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	2,129.83	2,319.21	(189.38)	(8.17)
กำไรจากการดำเนินงาน	414.37	172.35	242.02	140.42
รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน	901.91	738.50	163.41	22.13
หัก ดอกเบี้ยเงินกู้	1,724.45	1,686.81	37.64	2.23
ค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดฯ	681.72	488.53	193.19	39.55
ขาดทุนสุทธิ	(1,089.89)	(1,264.49)	174.60	(13.81)

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 1,089.89 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2550 ขาดทุนสุทธิลดลง จำนวน 174.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.81 สาเหตุที่สำคัญเนื่องจาก

3.25.1 กำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 258.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.02 เนื่องจากในงวดบัญชีปี 2551 มีการโอนขายลูกหนี้โครงการบ้านเอื้ออาทรลดลง และนำโครงการบ้านเอื้ออาทรมาผ่อนชำระเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	หน่วย : ล้านบาท				เพิ่ม(ลด)
	2551		2550	เพิ่ม(ลด)	
	รายได้จากการขาย	ต้นทุนขาย	กำไรขั้นต้นจากการขาย	กำไรขั้นต้นจากการขาย	
โครงการปกติ	614.48	591.44	23.04	78.89	(55.85)
โครงการบ้านเอื้ออาทร	5,713.16	5,209.54	503.62	699.84	(196.22)
ที่ดินว่างเปล่า	23.23	1.29	21.94	28.28	(6.34)
รวม	<u>6,350.87</u>	<u>5,802.27</u>	<u>548.60</u>	<u>807.01</u>	<u>(258.41)</u>

3.25.2 รายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 311.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.46 ส่วนใหญ่เนื่องจากดอกเบี้ยรับค่าเช่าซื้อเพิ่มขึ้น 113.76 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าซื้อเพิ่มขึ้น 34.33 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 42.66 ล้านบาท รายได้ค่าน้ำประปาและค่าบริการอุปกรณ์น้ำเพิ่มขึ้น 28.42 ล้านบาท รายได้เงินมัดจำเพิ่มขึ้น 79.47 ล้านบาท

3.25.3 ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานลดลง 189.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.17 ส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของผลขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือที่ตีราคาขาดทุนในปี 2550 จำนวน 316.18 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายบางรายการเพิ่มขึ้น ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนเอื้ออาทร เพิ่มขึ้น 96.83 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 43.23 ล้านบาท

3.25.4 รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 163.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.13 เนื่องจากดำเนินโครงการปรับปรุงชุมชนแออัดเพิ่มขึ้น ทำให้รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพิ่มขึ้น 202.79 ล้านบาท โดยมีดอกเบี้ยรับและเงินปันผลลดลง 38.00 ล้านบาท

3.25.5 ดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น 37.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.23 เนื่องจากมีอาคารคงเหลือ

3.25.6 ค่าใช้จ่ายโครงการปรับปรุงชุมชนเพิ่มขึ้น 193.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.55 เนื่องจากดำเนินโครงการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

3.26 ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้า

3.26.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 เงินฝากออมทรัพย์มีภาวะผูกพันจำนวน 400 ล้านบาท เป็นเงินฝากออมทรัพย์ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 300 ล้านบาท และธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 100 ล้านบาท ที่การเคหะแห่งชาตินำไปค้ำประกันเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการพนักงาน ซึ่งธนาคารกำหนดให้ต้องดำรงวงเงินฝากไว้ เพื่อเป็นการค้ำประกันการกู้ยืม

3.26.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 พันธบัตรรัฐบาลกรณีพิเศษปีงบประมาณ 2549 จำนวน 2.11 ล้านบาท ได้นำไปค้ำประกันการใช้ไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

3.26.3 การเคหะแห่งชาติขยายโครงการให้ธนาคาร โดยมีข้อตกลงร่วมกับธนาคาร ดังนี้

- โครงการเคหะชุมชนรวมคำแหง การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในการค้ำประกันผู้กู้ กรณีที่ผู้กู้ในโครงการผิดนัดไม่ยอมชำระหนี้กับธนาคารเป็นระยะเวลา 3 งวด ติดต่อกัน การเคหะแห่งชาติจะต้องรับซื้อตามมูลค่าเงินต้นและดอกเบี้ยที่ค้างชำระ

- โครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการค้ำประกันหนี้ของผู้กู้เป็นระยะเวลา 5 ปี และจะรับซื้อกรณีที่ลูกหนี้ผิดนัดตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป โดยใช้งบประมาณจากเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 780.00 ล้านบาท ที่รัฐบาลมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดตั้งขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 การเคหะแห่งชาติมีภาระผูกพันค้ำประกันผู้กู้ในโครงการ ดังกล่าวข้างต้นกับธนาคาร ดังนี้

โครงการ	ธนาคาร	หน่วย : ล้านบาท จำนวนเงิน
โครงการเคหะชุมชนรวมคำแหง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	583.71
โครงการบ้านเอื้ออาทร	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	12,124.91
	ธนาคารออมสิน	<u>6,127.75</u>
รวม		<u>18,836.37</u>

3.26.4 การเคหะแห่งชาติมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลย ซึ่งคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล เพียงวันที่ 30 กันยายน 2551 รวมจำนวน 51 คดี มูลค่าทรัพย์สินที่ฟ้องรวมทั้งสิ้น 1,261.28 ล้านบาท โดยมีคดีที่ศาลชั้นต้น และศาลอุทธรณ์พิพากษาให้การเคหะแห่งชาติแพ้คดี จำนวน 13 คดี เป็นเงิน 83.93 ล้านบาท และ 27.02 ล้านบาท ตามลำดับ