



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

การเกษตรแห่งชาติ

ฉบับที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน



รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของทุน และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องวางแผนและปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่การเคหะแห่งชาติใช้ และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่น่าเสนอในงบการเงินโดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่า การตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของการเคหะแห่งชาติ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยไม่เป็นเงื่อนไขในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.4.2 เรื่องสินค้าคงเหลือ เกี่ยวกับสินค้าคงเหลือประเภทงานระหว่างก่อสร้าง โครงการ - ที่ดิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 จำนวน 20,033.13 ล้านบาท และจำนวน 13,561.72 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงยอดสูงไปด้วยจำนวนเดียวกันคือ 503.29 ล้านบาท เนื่องจากการเคหะแห่งชาติได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดินในงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 529.40 ล้านบาท มีกำไรจากการขายที่ดิน จำนวน 503.29 ล้านบาท

(นางสาวปรุงศรี ขอบธรรม)

ผู้อำนวยการสำนักงาน

(นายธนัญชัย จิวระโมไนย์กุล)

ผู้อำนวยการกลุ่ม

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

Office of the Auditor General

วันที่ 26 มิถุนายน 2552

การเคหะแห่งชาติ
งบดุล
ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549

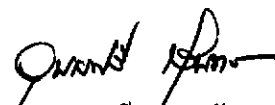
		หน่วย : บาท	
	หมายเหตุ	2550	2549
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3.1	723,153,148.01	4,165,442,630.78
เงินลงทุนชั่วคราว	3.2	130,827,490.37	566,069,428.02
ลูกหนี้ - สุทธิ	3.3	621,296,694.96	669,777,770.68
สินค้าคงเหลือ	3.4	69,848,185,498.52	37,178,428,319.30
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	3.5	63,058,326.05	101,806,682.10
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.6	45,505,320.75	49,048,023.08
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		<u>71,432,026,478.66</u>	<u>42,730,572,853.96</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนระยะยาว	3.7	459,800,000.00	259,800,000.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	3.8	892,673,998.54	703,798,476.35
สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า - สุทธิ	3.9	9,776,766,371.99	9,742,966,562.88
ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต	3.10	4,043,784,392.14	9,756,741,694.48
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	3.11	516,677,331.03	375,493,196.62
งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	3.12	-	148,970.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.13	155,365,710.82	176,480,418.61
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	3.14	2,500,015,532.30	3,250,942,001.69
ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ		691,912,706.57	732,608,345.19
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.15	10,078,130,084.19	13,515,425,510.80
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		<u>29,115,126,127.58</u>	<u>38,514,405,176.62</u>
รวมสินทรัพย์		<u><u>100,547,152,606.24</u></u>	<u><u>81,244,978,030.58</u></u>

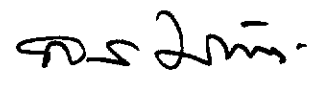
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
งบดุล
ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549

	หมายเหตุ	2550	หน่วย : บาท 2549
หนี้สินและส่วนของทุน			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชี		207,335,417.05	165,875,874.58
เจ้าหนี้		2,412,542,944.96	2,106,172,867.87
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมผูกพันเงินกู้ค้างจ่าย	3.16	620,562,705.93	720,042,604.27
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.18	45,453,192,550.00	6,369,818,650.00
เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.19	41,765,016.26	39,224,017.33
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.17	711,324,838.61	649,093,975.98
รวมหนี้สินหมุนเวียน		<u>49,446,723,472.81</u>	<u>10,050,227,990.03</u>
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ระยะยาว	3.18	26,982,182,527.26	46,527,234,418.15
เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	3.19	647,830,429.47	693,158,019.69
รายได้รอการรับรู้	3.20	13,137,438,897.78	13,084,765,861.90
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.21	2,569,264,903.77	1,861,582,409.17
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		<u>43,336,716,758.28</u>	<u>62,166,740,708.91</u>
รวมหนี้สิน		<u>92,783,440,231.09</u>	<u>72,216,968,698.94</u>
ส่วนของทุน			
ทุนประเดิม	3.22	942,870,903.71	942,870,903.71
ทุนรับจากงบประมาณ	3.22	4,274,695,464.58	4,274,695,464.58
ส่วนเกินทุนจากการบริจาค		15,650,416.37	15,452,427.87
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร		2,494,151,133.64	3,758,646,078.63
- กองทุนประกันภัย	3.23	36,344,456.85	36,344,456.85
รวมส่วนของทุน		<u>7,763,712,375.15</u>	<u>9,028,009,331.64</u>
รวมหนี้สินและส่วนของทุน		<u>100,547,152,606.24</u>	<u>81,244,978,030.58</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ลงชื่อ 
(นางอุบลศรี สุนทรนัย)
ผู้อำนวยการฝ่ายการบัญชี

ลงชื่อ 
(นายสุชาติ ศิริโยธิพันธุ์)
ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติ
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549

		หน่วย : บาท	
	หมายเหตุ	2550	2549
รายได้จากการขาย		9,449,772,526.87	8,622,345,914.32
หัก ต้นทุนขาย		8,642,757,800.21	6,636,030,130.34
กำไรขั้นต้นจากการขาย		807,014,726.66	1,986,315,783.98
รายได้จากการดำเนินงาน	รายละเอียด 1	1,684,547,990.89	1,380,959,868.20
หัก ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด 2	2,319,210,066.60	1,915,897,757.43
กำไรจากการดำเนินงาน		172,352,650.95	1,451,377,894.75
รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน	รายละเอียด 3	738,496,026.96	1,516,620,351.94
หัก ค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน			
ดอกเบี้ยเงินกู้		1,686,811,203.78	1,007,243,058.90
ค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดและอื่นๆ		488,532,419.12	1,281,518,619.09
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	3.24	(1,264,494,944.99)	679,236,568.70

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การคณะแห่งชาติ
งบประมาณการเปลี่ยนแปลงส่วนของคุณ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549

หน่วย : บาท

รายละเอียด	มูลค่า	มูลค่า	มูลค่า	มูลค่า	มูลค่า	การเปลี่ยนแปลงส่วนของคุณ	
						ปี 2549	ปี 2550
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2548	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,356,099.35	(4,224,222.52)	(43,276,588.34)	3,364,949,864.23	8,586,715,977.86
ผลส่งจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี - อัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	4,224,222.52	43,276,588.34	(47,500,810.86)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 หลังปรับปรุง	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,356,099.35	-	-	3,317,449,053.37	8,586,715,977.86
ปรับปรุงการรวมของทุนประกันภัย	-	-	-	-	-	5,077,235.40	5,077,235.40
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาคตัดค่าเสื่อมราคา	-	-	(457,239.18)	-	-	-	(457,239.18)
สินทรัพย์รับบริจาคเพิ่ม	-	-	553,567.70	-	-	-	553,567.70
สำรองรายได้มั่นคงประจำปี 2548 เพิ่มเดิม	-	-	-	-	-	(17,851,778.84)	(17,851,778.84)
สำรองรายได้มั่นคงประจำปี 2549	-	-	-	-	-	(225,265,000.00)	(225,265,000.00)
กำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	679,236,568.70	679,236,568.70
ยอดคงเหลือ ณ 30 กันยายน 2549	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,452,427.87	-	-	3,758,646,078.63	9,028,009,331.64
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2549	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,452,427.87	-	-	3,758,646,078.63	9,028,009,331.64
ส่วนเกินทุนจากการรับบริจาคตัดค่าเสื่อมราคา	-	-	(170,409.19)	-	-	-	(170,409.19)
จำหน่ายส่วนเกินทุนจากการรับบริจาค	-	-	(3,200.31)	-	-	-	(3,200.31)
สินทรัพย์รับบริจาคเพิ่ม	-	-	371,598.00	-	-	-	371,598.00
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-	-	-	-	-	(1,264,494,944.99)	(1,264,494,944.99)
ยอดคงเหลือ ณ 30 กันยายน 2550	942,870,903.71	4,274,695,464.58	15,650,416.37	-	-	2,494,151,133.64	7,763,712,375.15

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549

	2550	หน่วย : บาท 2549
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(1,264,494,944.99)	679,236,568.70
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคา	425,428,239.25	414,664,532.71
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	81,395,603.16	50,995,859.52
ค่าตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	60,010,227.32	12,113,148.80
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(1,502,145.49)	(9,070,217.24)
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	316,180,403.76	24,165,508.84
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(11,260,799.97)	(13,779,500.00)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าส่วนได้เสียที่คงไว้, หนี้สินบริการฯ	13,668,971.23	16,800,461.13
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	-	27,395,126.76
หนี้สินบริการตัดบัญชี	(4,139,150.25)	(4,803,168.80)
กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	(28,583,557.05)	(1,411,038.74)
รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	(160,595,366.62)	(140,629,729.37)
รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน	(466,991,175.83)	(790,944.50)
รายได้ค่าธรรมเนียมได้สิทธิ์เช่า	(46,695,647.30)	(56,381,851.00)
รายได้โครงการเคหะข้าราชการฯ	(5,530,149.01)	(1,724,604.38)
โบนัสกรรมการและพนักงาน	-	63,281,000.00
รายได้อื่น	(144,569.00)	-
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(1,093,254,060.79)	1,060,061,152.43
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		
ลูกหนี้ - สุทธิ	(32,914,527.44)	331,795.99
สินค้าคงเหลือ	(32,985,877,182.98)	(16,440,555,498.53)
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	38,748,356.05	153,661,911.85
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,542,702.33	(9,568,662.08)
ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต	5,712,957,302.34	(3,557,809,730.33)
งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการฯ	148,970.00	(148,970.00)
งานระหว่างก่อสร้างโครงการปรับปรุงชุมชนแออัดลดลง	-	1,360,851.72
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(38,895,519.53)	(120,418,640.77)
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	750,926,469.39	1,225,345,111.36
ลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	46,225,787.63	44,609,015.19
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,423,873,248.61	(9,418,757,076.42)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเคหะแห่งชาติ
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549

	หน่วย : บาท	
	2550	2549
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)		
เจ้าหนี้	306,370,077.09	(408,274,028.51)
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมผูกพันค้างจ่าย	(99,479,898.34)	377,383,358.25
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	529,222,038.46	66,954,667.83
รายได้รอการรับรู้	259,964,049.80	3,903,389,605.88
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	740,173,905.67	664,521,408.21
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจากการดำเนินงาน	<u>(22,438,268,281.71)</u>	<u>(22,457,913,727.93)</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น)ลดลง	435,241,937.65	(483,131,784.65)
เงินลงทุนระยะยาว (เพิ่มขึ้น)	(200,000,000.00)	(20,000,000.00)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (เพิ่มขึ้น)	(260,650,361.17)	(127,210,407.09)
สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า - สุทธิ (เพิ่มขึ้น)	(408,194,253.90)	(187,893,695.44)
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง (เพิ่มขึ้น)	(121,043,070.65)	(154,394,652.02)
เงินรับจากการจำหน่ายทรัพย์สินถาวร	2,429,186.75	9,107,435.00
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	<u>(552,216,561.32)</u>	<u>(963,523,104.20)</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชี	41,459,542.47	157,698,434.20
เงินรับจากเงินกู้ระยะยาว	26,364,248,239.98	27,300,973,134.30
จ่ายชำระหนี้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ	(6,857,512,422.19)	(1,698,988,430.62)
เงินรายได้แผ่นดินนำส่งคลัง	-	(140,120,000.00)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>19,548,195,360.26</u>	<u>25,619,563,137.88</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	<u>(3,442,289,482.77)</u>	<u>2,198,126,305.75</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	<u>4,165,442,630.78</u>	<u>1,967,316,325.03</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	<u><u>723,153,148.01</u></u>	<u><u>4,165,442,630.78</u></u>
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม		
เงินสดจ่ายระหว่างปี		
ดอกเบี้ยจ่าย	3,130,219,755.97	1,558,726,234.39

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



การเคหะแห่งชาติ
รายละเอียดรายได้จากการดำเนินงาน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549

รายละเอียด 1

	หน่วย : บาท	
	2550	2549
ดอกเบียรับค่าเช่าซื้อ	236,325,383.01	106,880,475.08
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	213,803,600.92	82,596,517.84
รายได้ค่าเช่า	617,920,173.25	662,031,369.90
รายได้ค่าน้ำประปาและอุปกรณ์ประปา	103,701,154.47	75,196,050.56
รายได้ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิ์และทำสัญญา	29,679,449.69	34,752,154.00
รายได้ค่าธรรมเนียมได้สิทธิ์เช่า	46,695,647.30	56,381,851.00
รายได้ค่ารังวัดแบ่งแยกโฉนด	4,052,201.80	4,956,784.52
รายได้ค่าปรับ	107,734,086.70	84,745,643.36
รายได้ค่าขายแบบ	3,428,450.00	4,755,360.00
รายได้โครงการเคหะข้าราชการฯ	5,530,149.01	1,724,604.38
รายได้ค่าตอบแทนการใช้สาธารณูปโภค	10,527,004.28	8,787,077.96
รายได้ดอกเบียส่วนต่างและค่าธรรมเนียม	13,710,356.84	17,856,753.27
รายได้จากการรับขายโครงการเอกชน	645,032.50	1,030,987.42
กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	28,583,557.05	1,411,038.74
หนี้สินบริการตัดบัญชี	4,139,150.25	4,803,168.80
รายได้เงินมัดจำ	11,635,306.34	31,713,703.36
ดอกเบียเงินกู้	1,538,862.04	3,320,031.09
รายได้อื่น	244,898,425.44	198,016,296.92
รวม	<u>1,684,547,990.89</u>	<u>1,380,959,868.20</u>

การเคหะแห่งชาติ
รายละเอียดค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549

รายละเอียด 2

	2550	หน่วย : บาท 2549
เงินเดือนและค่าจ้าง	524,687,153.04	502,887,301.99
โบนัสกรรมการและพนักงาน	-	64,366,094.63
ค่าตอบแทน	139,485,314.97	171,502,581.33
ค่าพาหนะเดินทางและขนส่ง	23,392,509.50	24,881,634.47
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและอาคารสำนักงาน	69,685,242.54	68,926,177.18
ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน	106,916,384.10	45,504,126.22
ค่าธรรมเนียมอินเทอร์เน็ต	534,118.00	7,327,118.00
ค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนแออัด	135,150,364.18	28,223,413.15
ค่าภาษีบำรุงท้องที่	585,386.88	486,752.44
ค่าปรับปรุงบริเวณอาคารเช่าและเช่าซื้อ	26,690,333.15	9,378,712.93
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	55,334,591.39	58,235,626.91
ค่าเช่าที่ดิน	7,840,280.40	7,263,995.38
ค่าประกันภัย	7,814,078.75	11,645,687.33
ค่าดูแลชุมชน	47,677,258.94	45,062,976.22
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเครื่องจักรและครุภัณฑ์	6,140,191.09	10,818,852.09
ค่าไฟฟ้า - น้ำประปา	141,222,658.31	132,881,128.62
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	2,365,315.40	2,633,825.92
ค่าบำรุงรักษาระบบประปา	651,791.23	1,103,913.28
ค่าโอนสาธารณูปโภค	6,484,940.50	3,004,955.48
ค่าตอบแทนบุคคลภายนอก	10,361,556.79	20,377,063.12
ค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่ต่างจังหวัด	4,866.00	10,210.00
ค่าจ้างที่ปรึกษา	2,723,220.00	2,504,180.00
ค่าใช้จ่ายในการขาย	45,281,560.74	76,259,171.09
ค่าจ้างเหมาทนายความเอกชน	11,045,186.25	10,455,389.49
ค่าใช้จ่ายดำเนินการบริหารอาคารชุด	34,622,254.59	38,445,231.01
ค่าใช้จ่ายจากการยกเลิกโครงการ	-	27,395,126.76
ค่าใช้จ่ายโครงการเคหะข้าราชการฯ	4,809,795.48	-
ค่าเสื่อมราคา	425,428,239.25	414,664,532.71
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	81,395,603.16	50,995,859.52
ค่าตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	60,010,227.32	12,113,148.80
ขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้	1,965,133.98	6,919,363.13
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าส่วนได้เสียที่คงไว้, หนี้สินบริการฯ	13,668,971.23	16,800,461.13
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ	316,180,403.76	24,165,508.84
ค่าใช้จ่ายอื่น	9,055,135.68	18,657,638.26
รวม	2,319,210,066.60	1,915,897,757.43

การเคหะแห่งชาติ
รายละเอียดรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549

รายละเอียด 3

	หน่วย : บาท	
	2550	2549
ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	98,146,539.05	93,302,960.79
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	1,502,145.49	9,070,217.24
รายได้เงินอุดหนุนโครงการเช่าและทรัพย์สิน	160,595,366.62	140,629,729.37
รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน	466,991,175.83	1,259,837,944.54
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	11,260,799.97	13,779,500.00
รวม	738,496,026.96	1,516,620,351.94

การเคหะแห่งชาติ
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549

1. วัตถุประสงค์การจัดตั้งองค์กร

การเคหะแห่งชาติ (กคช.) จัดตั้งขึ้นโดยรวมหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติ หรืออาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานเดียวกัน 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 2550 และ 2549 ได้รวมรายการบัญชีของกองทุนประกันภัย การเคหะแห่งชาติไว้แล้ว โดยสินทรัพย์และหนี้สินของกองทุนประกันภัย ได้รวมแสดงอยู่ในสินทรัพย์และหนี้สินของการเคหะแห่งชาติ รายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนประกันภัย รับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายของการเคหะแห่งชาติ

2.1.2 งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 ได้จัดประเภทรายการใหม่บางรายการเพื่อประโยชน์ในการนำมาเปรียบเทียบกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2550

2.2 การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

ในงวดบัญชีปี 2550 การเคหะแห่งชาติได้เปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ เพื่อให้การรับรู้รายได้สอดคล้องกับข้อมูลของการชำระหนี้ของลูกหนี้ที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนี้

2.2.1 รายได้จากกรให้เช่าซื้อ

1) ดอกเบี้ยรับจากการให้เช่าซื้อ บันทึกไว้เป็นรายได้รอโอนแสดงหักจากลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้น กรณีที่ผิดนัดค้างชำระค้างงวดจากเดิมค้างชำระค้างงวดเกินกว่า 6 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด เป็นค้างชำระค้างงวดเกินกว่า 3 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

2) รายได้จากกรให้เช่าซื้อ บันทึกไว้เป็นรายได้รอโอนแสดงหักจากลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ จากเดิมรับรู้เป็นรายได้ตามอายุสัญญา โดยวิธีเส้นตรง เป็นรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้น กรณีที่ผิดนัดค้างชำระค้างงวดเกินกว่า 3 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

2.2.2 รายได้ที่ได้รับจากอาคารเช่า จากเดิมรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระเป็นรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้น กรณีที่ผิดนัดค้างชำระเกินกว่า 6 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

๑๕

การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีดังกล่าว การเคหะแห่งชาติได้ใช้วิธีการเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป โดยไม่สามารถประมาณการจำนวนเงินของผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี ต่องบการเงินงวดบัญชีปี 2550 ได้ เนื่องจากระบบบัญชีเป็นแบบแสดงข้อมูลที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นปัจจุบัน ตลอดเวลา และข้อมูลที่มีอยู่ไม่สามารถนำมาใช้เป็นฐานในการประมาณการจำนวนเงินของผลกระทบดังกล่าวได้

2.3 การบันทึกบัญชี

การบันทึกบัญชีถือปฏิบัติตามเกณฑ์คงค้าง

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 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

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

ระยะเวลาที่หนี้ค้างชำระ

อัตราร้อยละของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

เกินกว่า 6 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน

50

เกินกว่า 12 เดือน

100

สำหรับลูกหนี้ค่าเช่าซื้อค้างชำระไม่มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เนื่องจากลูกหนี้นี้ดังกล่าวยังมีได้ มีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินที่เช่าซื้อ ถ้าลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ การเคหะแห่งชาติสามารถยึดบ้านและที่ดินดังกล่าว เพื่อนำไปขายต่อไป จึงไม่เกิดหนี้สูญ

2.7 สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย

2.7.1 โครงการเช่าซื้อรอนเป็นบ้านพร้อมที่ดิน แพลต อาคารชุด ร้านค้าและอาคารพาณิชย์ แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนเป็นราคา ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จรวมดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมที่ใช้เพื่อก่อสร้างโครงการ

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการเช่าซื้อรอน มีดังนี้

1. โครงการเคหะชุมชนที่มีการประกาศให้ส่วนลดพิเศษ เพื่อแก้ไขปัญหาการขาย ใช้ราคาขายตามประกาศของโครงการเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

2. โครงการเคหะชุมชนที่ไม่ได้ประกาศให้ส่วนลดพิเศษ ซึ่งโครงการเช่าซื้อรอโอนยังคงขายได้โดยต่อเนื่องตามราคาทีประกาศขายเดิม กำหนดใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

3. โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด (จัดหาที่อยู่อาศัยใหม่) ใช้ราคาขายปัจจุบันเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ เนื่องจากเป็นราคาที่สูงสอดคล้องกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและเป็นโครงการที่รัฐให้เงินอุดหนุนเพื่อช่วยเหลือผู้ได้รับความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยกรณีเร่งด่วน

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

2.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

2.9.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกบัญชีตามราคาทุน ณ วันที่ได้มาหรือก่อสร้างแล้วเสร็จ ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน ดังนี้

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

2.9.2 สินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาค บันทึกบัญชีเป็นส่วนเกินทุนจากการบริจาคในราคาทุนหรือราคาทีกรรมการประเมินราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาคที่ก่อให้เกิดรายได้โดยตรงจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย สำหรับค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ได้รับจากการบริจาคที่ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้โดยตรงจะนำไปหักจากส่วนเกินทุนจากการบริจาค

2.10 สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า - สุทธิ

อาคารให้เช่า บันทึกบัญชีตามราคาทุน ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมที่นำมาเพื่อก่อสร้างโครงการ ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงเฉลี่ยตามอายุการใช้งานโดยประมาณ ซึ่งอยู่ระหว่าง 20 - 33 1/3 ปี หรือร้อยละ 3 - 5 ต่อปี

2.11 ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต

บันทึกบัญชีตามราคาทุน โดยรวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมที่นำไปซื้อที่ดินจนกว่าจะเสร็จสิ้นการพัฒนา และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาและปรับปรุงที่ดินไว้ด้วย

2.12 สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

ประกอบด้วย สินทรัพย์ถาวรระหว่างก่อสร้าง และโครงการให้เช่าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แสดงตามราคาทุนที่เกิดขึ้นจริง รวมดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการ และเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์เป็นของการเคหะแห่งชาติ

2.13 งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น

เป็นงานระหว่างก่อสร้างตามสัญญาของโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ซึ่งเป็นโครงการที่การเคหะแห่งชาติรับจ้างสถาบันราชภัฏต่าง ๆ ก่อสร้างที่พักอาศัยให้กับนักศึกษา โดยการเคหะแห่งชาติจ่ายเงินเพื่อดำเนินการโครงการ เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จและสถาบันฯ ได้รับมอบอาคารแล้ว จึงผ่อนชำระคืนให้การเคหะแห่งชาติภายหลัง ทุกสิ้นงวดจะโอนปิดบัญชีงานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่นเข้าบัญชีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน และบันทึกรายได้จากการดำเนินงานคู่กับลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บด้วยราคาตามสัญญาตามขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง โดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่ทำเสร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญาในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง เมื่อโครงการแล้วเสร็จและสถาบันฯ ได้รับมอบอาคารแล้วจะทยอยโอนบัญชีลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บไปเป็นบัญชีลูกหนี้โครงการราชภัฏ เพื่อเรียกเก็บเงินตามงวดที่ถึงกำหนดชำระต่อไป

2.14 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย

2.14.1 ค่าระบบ ERP (Enterprise Resource Planning) เป็นระบบสารสนเทศแบบผสมผสานในองค์กร เพื่อตอบสนองความต้องการที่จะเชื่อมโยงสารสนเทศของฝ่ายต่างๆ ในองค์กรไว้ด้วยกัน ตัดจ่ายภายใน 3 ปี

2.14.2 ค่าระบบงานโทรศัพท์ เป็นระบบโทรศัพท์หลักทั้งระบบของการเคหะแห่งชาติที่ควบคุมด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ตัดจ่ายภายใน 3 ปี

2.14.3 ค่าฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์และข้อมูลลูกค้า (GIS) เป็นข้อมูลทางภูมิศาสตร์ ที่ได้จากการไฟฟ้านครหลวง เพื่อใช้ในการสำรวจข้อมูลทางการตลาด ตัดจ่ายภายใน 3 ปี

2.14.4 ค่าระบบบริหารงานก่อสร้าง เป็นระบบข้อมูลเพื่อใช้ในการติดตามความก้าวหน้างานก่อสร้าง และระบบข้อมูลมาตรฐานการเขียนแบบและประมาณราคาโครงการก่อสร้าง ตัดจ่ายใน 3 ปี

2.15 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

หนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศบันทึกบัญชีเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนของธนาคารพาณิชย์ ณ วันที่เกิดรายการนั้น สำหรับยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดบัญชีจะแปลงค่าเป็น เงินบาทโดยใช้อัตราขายถัวเฉลี่ยตามอัตราอ้างอิงของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย กำไรขาดทุน จากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้น รับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในงวดบัญชีนั้น

2.16 การรับรู้รายได้

2.16.1 รายได้จากกรให้เช่าซื้อรับรู้เป็นรายได้ดังนี้

- 1) กำไรจากการให้เช่าซื้อ รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน ณ วันขาย
- 2) ดอกเบี้ยรับจากการให้เช่าซื้อ บันทึกไว้เป็นรายได้รอโอนแสดงหักจากลูกหนี้ ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้น หนี้ที่ผิดนัดค้างชำระค้างงวดเกินกว่า 3 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด
- 3) รายได้จากกรให้เช่าซื้อ บันทึกไว้เป็นรายได้รอโอนแสดงหักจากลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้น หนี้ที่ผิดนัดค้างชำระค้างงวดเกินกว่า 3 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

2.16.2 รายได้ที่ได้รับจากอาคารเช่า รับรู้เป็นรายได้ตามงวดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ ยกเว้น หนี้ที่ผิดนัดค้างชำระค้างงวดเกินกว่า 6 งวด รับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

2.16.3 รายได้ที่ได้รับจากงานก่อสร้างตามสัญญาโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น จะมีการรับรู้รายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามผลงานก่อสร้างที่ทำเสร็จในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น โดยใช้สัดส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างที่ทำเสร็จเปรียบเทียบกับวงเงินค่าก่อสร้างตามสัญญา ในการกำหนดขั้นความสำเร็จของงานระหว่างก่อสร้าง

2.17 เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

2.17.1 เงินอุดหนุนโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับจากรัฐบาล บันทึกเป็นรายได้รอการรับรู้และเฉลี่ยรับรู้เป็นรายได้ตามอายุการใช้งานของอาคารให้เช่า

2.17.2 เงินอุดหนุนโครงการอาคารเช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้น้อย บันทึกไว้เป็นบัญชีเงินอุดหนุนเช่าซื้อรอโอน เพื่อนำไปลดต้นทุนโครงการอาคารเช่าซื้อสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามสัดส่วนของค่าใช้จ่าย และยอดคงเหลือแสดงเป็นรายได้รอการรับรู้ในงบดุล

2.17.3 เงินอุดหนุนโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด เป็นเงินอุดหนุนที่การเคหะแห่งชาติได้รับจัดสรรจากรัฐบาลเพื่อใช้จ่ายในโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติจะรับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวเมื่อมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า การเคหะแห่งชาติจะปฏิบัติตามเงื่อนไขและเชื่อมั่นว่า จะได้รับเงินอุดหนุนนั้น ซึ่งแบ่งได้ดังนี้

1) เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อก่อสร้างอาคารให้เช่าซื้อหรือเช่าถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ รับรู้เงินอุดหนุนดังกล่าวโดย

เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อก่อสร้างอาคารให้ชุมชนเช่า บันทึกเงินอุดหนุนฯ เป็นรายได้รอการรับรู้ แล้วทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์ตลอดระยะเวลาการตัดจำหน่าย ค่าเสื่อมราคาตามสัดส่วนของค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์นั้น

เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อก่อสร้างอาคารให้ชุมชนเช่าซื้อ บันทึกเงินอุดหนุนฯ ดังกล่าวนำไปลดต้นทุน

2) เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดเพื่อปรับปรุงสาธารณูปโภคในชุมชนตามที่รัฐบาลกำหนด ถือเป็นเงินอุดหนุนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ โดยรับรู้เงินอุดหนุนฯ ดังกล่าวเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสาธารณูปโภคแสดงเป็นค่าใช้จ่ายประเภทค่าใช้จ่ายไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน และรายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดแสดงเป็นรายได้ประเภทรายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน



2.18 ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน บันส่วนเข้าต้นทุนโครงการตามอัตราส่วนของผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างกับผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของการเคหะแห่งชาติ ยกเว้นค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของฝ่ายโครงการ ซึ่งถือเป็นต้นทุนโครงการทั้งจำนวน

2.19 ดอกเบี้ยเงินกู้ บันทึกลงเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าโครงการจะแล้วเสร็จ ทั้งนี้รวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้ในการจัดซื้อที่ดินเฉพาะส่วนที่ใช้ในโครงการระหว่างก่อสร้างด้วย

2.20 การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

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

2.20.1 กรณีการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องบางส่วนให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC) การเคหะแห่งชาติได้ทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เข้าซื้อให้กับบริษัท SMC ซึ่งตามสัญญาลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2545 ข้อตกลงเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2545 และบันทึกสรุปความเข้าใจสัญญาเข้าซื้อขายสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2547 ถือว่าเป็นการขายสิทธิบางส่วน มีส่วนได้เสียที่คงเก็บไว้บางส่วน มีภาระผูกพันจากการซื้อคืนลูกหนี้ค้างชำระเกิน 4 งวด และได้รับคำตอบแทนจากการให้บริการในการเก็บหนี้ สรุปได้ดังนี้

1) ส่วนที่ขาย คือ ส่วนของเงินต้น ซึ่งบันทึกบัญชีด้วยราคาตามบัญชีจากการบันทึกราคาตามบัญชีเดิม โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ขายและส่วนที่คงเก็บไว้เป็นเกณฑ์ โดยมูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ขายใช้มูลค่าของกระแสเงินสดที่ได้รับจากการขายสิทธิเรียกร้อง

2) ส่วนได้เสียที่คงไว้ คือ ส่วนของดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งบันทึกด้วยราคาตามบัญชีจากการบันทึกราคาตามบัญชีเดิม โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ขายและส่วนที่คงไว้เป็นเกณฑ์ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่คงไว้ (ดอกเบี้ยในอนาคต) ใช้วิธีประมาณการจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตตลอดโครงการคิดลดด้วยอัตราถ่วงเฉลี่ยดอกเบี้ยของเงินลงทุน (Cost of Fund)

ส่วนได้เสียที่คงไว้จัดเป็นประเภทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกสิ้นงวดบัญชี ผลต่างรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

3) สรรงค่าเมื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ เป็นประมาณการภาระผูกพันจากการซื้อคืนลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 4 งวด เนื่องจากการเคหะแห่งชาติสามารถไล่เบี้ยหรือยึดอาคารคืนจากลูกหนี้รายนั้นได้ ซึ่งอาจจะเกิดผลขาดทุนหากมูลค่าของอาคารที่ยึดคืนมามีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าของลูกหนี้ที่ค้างชำระ จึงตั้งสรรงค่าเมื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ในอัตราร้อยละ 0.5 ของเงินต้นที่ขายให้บริษัท SMC คงเหลือจัดเป็นประเภทหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกสิ้นงวดบัญชี คำนวณภาระผูกพัน และรับรู้ผลต่างเป็นกำไรจากการขายสิทธิเรียกร้องในงบกำไรขาดทุน

กรณีลูกหนี้ที่การเคหะแห่งชาติต้องซื้อคืนลูกหนี้หรือขายทดแทน การซื้อคืนลูกหนี้ บันทึกลงเป็นลูกหนี้ในรายงานลูกหนี้ปกติของการเคหะแห่งชาติ

4) ตามสัญญาให้บริการการเคหะแห่งชาติให้บริการเก็บหนี้ให้บริษัท SMC ในอัตราต่ำกว่าผลตอบแทนที่พอเพียง การเคหะแห่งชาติได้บันทึกการให้บริการเป็นหนี้สินบริการ ณ วันขายด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยประมาณจากผลต่างของกระแสเงินสดระหว่างผลตอบแทนในการให้บริการจัดเก็บหนี้ที่ต่ำกว่าผลตอบแทนที่พอเพียงคูณด้วยอัตราคิดลด บันทึกไว้เป็นหนี้สินบริการรอการตัดบัญชี แสดงไว้ เป็นรายการรอการตัดบัญชีในหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกสิ้นงวดบัญชีรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน ตามสัดส่วนของผลต่างที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการผลต่างตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับที่ยังไม่คิดลด และทบทวนประมาณการผลต่างค่าตอบแทนทุกสิ้นงวดด้วยมูลค่ายุติธรรม หากมีหนี้สินบริการเพิ่มขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

2.20.2 กรณีการทำสัญญาขายสิทธิเรียกร้องให้กับบริษัท เอ็นเอชเอ เอสพีวี จำกัด (SPV)

การเคหะแห่งชาติได้ทำธุรกรรมแปลงสิทธิเป็นหลักทรัพย์ 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 ที่เป็นการขายสิทธิเรียกร้องรวมดอกเบี้ยในอนาคตทั้งหมด โดยการเคหะแห่งชาติได้รับเงินสดบางส่วน ส่วนที่ค้างชำระบริษัท SPV จะทยอยชำระคืนให้แก่การเคหะแห่งชาติ ทุกๆ วันชำระเงิน โดยจะชำระคืนก็ต่อเมื่อมีเงินส่วนเกินคงเหลือในบัญชีรายได้หลัก (บัญชีรายได้ของบริษัท SPV ซึ่งได้เปิดและบริหารโดยผู้บริหารโครงการตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการแปลงสิทธิเป็นหลักทรัพย์) การเคหะแห่งชาติบันทึกบัญชี ดังนี้

กรณีขายสิทธิเรียกร้องรวมดอกเบี้ยในอนาคตบันทึกเป็นการขายลูกหนี้ทั้งจำนวน ส่วนที่ค้างชำระ บันทึกไว้เป็นลูกหนี้ด้อยสิทธิและลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคต โดยลูกหนี้ด้อยสิทธิประกอบด้วย มูลค่าสินทรัพย์ที่สูงกว่ามูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขาย และเงินสำรอง ที่กันไว้เพื่อชำระหนี้ ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ค่าใช้จ่ายและภาษีล่วงหน้า 3 เดือน และลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับแต่ละงวดที่เก็บได้หักดอกเบี้ยที่บริษัท SPV คิดตามเงินต้นที่เหลือ โดยแสดงลูกหนี้ด้อยสิทธิและลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบี้ยในอนาคตไว้เป็นสินทรัพย์ ประเภทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด ผลต่างรับรู้เป็นขาดทุนจากการปรับมูลค่า

2) ตามสัญญาให้การสนับสนุนโครงการแปลงสิทธิเป็นหลักทรัพย์ กรณีบริษัท SPV ไม่ได้รับเงินจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของราคาทางบัญชี ณ วันสรุปรายการ หักด้วยมูลค่ารวมของการให้การสนับสนุนที่ได้ดำเนินการไปแล้วจนกระทั่งการให้การสนับสนุนดังกล่าวมีมูลค่ารวมเท่ากับร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้คงค้างหลังจากนั้นการเคหะแห่งชาติให้การสนับสนุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้คงค้าง ณ สิ้นวันทำการตามสัญญาให้การสนับสนุน ซึ่งในทางปฏิบัติการเคหะแห่งชาติรับซื้อคืนลูกหนี้ ที่ผิดนัดชำระเกิน 3 งวดและ 6 งวด ตามสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อ ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 และวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 ตามลำดับ และการเคหะแห่งชาติสามารถไล่เบี้ยจากลูกหนี้รายนั้นได้ หากลูกหนี้ไม่สามารถชำระคืนได้ การเคหะแห่งชาติยังสามารถยึดอาคารคืนได้ ซึ่งมูลค่าอาคารที่ซื้อคืนอาจมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าหนี้ที่ค้างชำระ การเคหะแห่งชาติได้สำรองเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนในอัตราร้อยละ 0.50 ของเงินต้นของเงินกู้คงเหลือ จัดเป็นประเภทหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกสิ้นงวดบัญชี ดำเนินการผูกพันและรับรู้ผลต่างเป็นกำไรจากการขายสิทธิเรียกร้องในงบกำไรขาดทุน

3) ตามสัญญาให้บริการ การเคหะแห่งชาติให้บริการเก็บหนี้ให้บริษัท SPV โดยไม่ได้ผลตอบแทน การเคหะแห่งชาติได้บันทึกการให้บริการเป็นหนี้สินบริการ ณ วันขายด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ จากผลต่างของกระแสเงินสดระหว่างผลตอบแทนที่ได้รับตามสัญญา กับผลตอบแทนที่พอเพียงคุณด้วยอัตราคิดลดบันทึกให้เป็นหนี้สินบริการรอการตัดบัญชี แสดงไว้เป็นรายการรอการตัดบัญชีในหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ทุกวันสิ้นงวดบัญชี รับรู้เป็นรายได้ตามสัดส่วนของประมาณการขาดทุนสุทธิจากการให้บริการตลอดโครงการและทบทุนประมาณการผลต่างตอบแทนทุกสิ้นงวดด้วยมูลค่ายุติธรรม หากมีหนี้สินบริการเพิ่มขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

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

3. ข้อมูลเพิ่มเติม

3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
เงินสดย่อย	5.47	5.03
เงินสด	8.00	6.66
เงินฝากธนาคาร :-		
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์ ประกอบด้วย		
การเคหะแห่งชาติ	700.10	4,115.79
กองทุนประกันภัย	1.54	2.05
	701.64	4,117.84
เงินฝากประจำ 3 เดือน ประกอบด้วย		
การเคหะแห่งชาติ	0.61	0.61
กองทุนประกันภัย	7.43	35.30
	8.04	35.91
รวม	723.15	4,165.44

3.2 เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย

	หน่วย: ล้านบาท	
	2550	2549
เงินฝากประจำ 12 เดือน	130.83	63.76
พันธบัตรรัฐบาลโดยมีสัญญาว่าจะซื้อหรือขายคืน (RP)	-	500.00
พันธบัตรการรถไฟแห่งประเทศไทย	-	2.31
รวม	130.83	566.07



ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 เงินฝากประจำ 12 เดือน จำนวน 130.83 ล้านบาท และ 63.76 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินฝากธนาคารของกองทุนประกันภัยทั้งจำนวน สำหรับพันธบัตรการรถไฟแห่งประเทศไทย ณ กันยายน 2549 จำนวน 2.31 ล้านบาท ได้นำไปค้ำประกันการใช้ไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งพันธบัตรครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 6 กันยายน 2550

3.3 ลูกหนี้ - สุทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อ	509.80	507.64
ลูกหนี้ค่าเช่า	251.02	230.36
ลูกหนี้ประนอมหนี้	32.99	31.82
ลูกหนี้ค่าน้ำค้างชำระ	43.25	41.84
ลูกหนี้อื่น	7.17	4.79
ลูกหนี้โครงการราชภัฏ	13.45	8.59
	<hr/>	<hr/>
	857.68	825.04
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	236.38	155.26
	<hr/>	<hr/>
รวม	621.30	669.78

ในงวดบัญชีปี 2550 การเคหะแห่งชาติบันทึกรายได้ค่าน้ำค้างรับเป็นลูกหนี้ค่าน้ำในหมวดลูกหนี้สุทธิ และจัดประเภทรายการดังกล่าวในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2549 ใหม่ เพื่อประโยชน์ในการนำมาเปรียบเทียบ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญงวดบัญชีปี 2550 และ 2549 จำนวน 236.38 ล้านบาท และ 155.26 ล้านบาท ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ค่าเช่า	192.54	147.67
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ประนอมหนี้	5.59	5.23
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ค่าน้ำ	34.04	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้อื่น	4.21	2.36
	<hr/>	<hr/>
รวม	236.38	155.26

3.4 สิ้นค้าคงเหลือ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
โครงการเช่าซื้ออโณ		
ราคาทุน	22,630.34	9,872.04
หัก ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	336.80	199.32
รวมโครงการเช่าซื้ออโณ	<u>22,293.54</u>	<u>9,672.72</u>
งานระหว่างก่อสร้างโครงการ		
- ที่ดิน	20,033.13	13,561.72
- สิ่งก่อสร้าง	25,702.78	12,829.88
- สาธารณูปโภค	70.59	90.93
- ค่าดำเนินการ	594.46	641.46
- ดอกเบี้ยเงินกู้	1,153.68	381.72
รวม งานระหว่างก่อสร้างโครงการ	<u>47,554.64</u>	<u>27,505.71</u>
รวม	<u>69,848.18</u>	<u>37,178.43</u>

3.4.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 โครงการเช่าซื้ออโณจำนวน 22,293.54 ล้านบาท และจำนวน 9,672.72 ล้านบาทตามลำดับ เป็นโครงการเปิดจำหน่ายแล้วแต่ยังจำหน่ายไม่หมด และอาคารเก่าที่ยึดคืนมารอการขายใหม่ ในงวดบัญชีปี 2550 มีการก่อสร้างและโอนงานระหว่างก่อสร้างโครงการเป็นโครงการเช่าซื้ออโณจำนวนหลายโครงการ ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทร

3.4.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 สิ้นค้าคงเหลือประเภทงานระหว่างก่อสร้างโครงการ - ที่ดิน จำนวน 20,033.13 ล้านบาท และจำนวน 13,561.72 ล้านบาทตามลำดับ มีส่วนหนึ่งจำนวน 535.18 ล้านบาท เป็นที่ดินจัดประโยชน์ในโครงการเมืองใหม่บางพลีและโครงการเคหะชุมชนร่วมเกล้าที่การเคหะแห่งชาติขายให้ บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในงวดบัญชีปี 2548 และ 2549 ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 3.10.1 ต่อมาในงวดบัญชีปี 2549 บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้นำที่ดินทั้งหมดมาดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) และโครงการเคหะชุมชนร่วมเกล้า 2 และการเคหะแห่งชาติได้รับซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ จากบริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาาร่วมดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการเมืองใหม่ (บางพลี) เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2549 และสัญญาาร่วมดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรโครงการเคหะชุมชนร่วมเกล้า 2 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2549 โดยในงวดบัญชีปี 2549 การเคหะแห่งชาติได้บันทึกซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ ตามสัญญาาร่วมดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ ดังกล่าวไว้ในบัญชีสิ้นค้าคงเหลือประเภทงานระหว่างก่อสร้างโครงการ - ที่ดิน สำหรับที่ดินที่ขายในงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 529.40 ล้านบาท ใช้ราคาเท่ากับราคาที่ขายไป เพื่อดำเนินการกำหนดการชำระเงินค่าที่ดินในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดิน มีกำไรจากการขายที่ดินจำนวน 503.29 ล้านบาท และสำหรับที่ดินที่ขายในงวดบัญชีปี 2549 จำนวน 5.78 ล้านบาท เท่ากับราคาทุน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติไม่ได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดิน



อนึ่ง สัญญาร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ มีสาระสำคัญให้ผู้ร่วมดำเนินกิจการจะต้องจัดหาที่ดิน เงินทุน และดำเนินโครงการแล้วเสร็จตามรูปแบบ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยเป็นสัญญาเช่ามาจ่ายต่อหน่วย รวมค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างคูณด้วยจำนวนหน่วยที่ก่อสร้าง

3.5 ลูกหนี้อื่น - สุทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ลูกหนี้เงินยืมโดยตรง	32.90	36.60
เงินยืมจ่ายแทนลูกหนี้	0.71	0.86
ลูกหนี้กองทุนประกันภัย	29.38	58.99
ลูกหนี้อื่น ๆ	17.62	22.91
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	17.55	17.55
รวม	<u>63.06</u>	<u>101.81</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 ลูกหนี้อื่น ๆ จำนวน 17.62 ล้านบาทและจำนวน 22.91 ล้านบาท ตามลำดับ มีส่วนหนึ่งเป็นลูกหนี้ บริษัท เจริญทอง (1982) จำกัด จำนวน 9.57 ล้านบาท เป็นกรณีการเคหะแห่งชาติฟ้องลูกหนี้ที่งานก่อสร้าง ศาลพิพากษาเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2546 ให้ลูกหนี้และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันร่วมกันชำระเงินจำนวน 36.50 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2547 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงินจำนวน 26.93 ล้านบาทแล้ว ส่วนที่เหลืออีก 9.57 ล้านบาท คาดว่าจะไม่สามารถบังคับคดีได้ จึงได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวนแล้ว

ในงวดบัญชีปี 2550 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 17.55 ล้านบาท เป็นค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้อื่น ๆ

3.6 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
รายได้ค้างรับ	36.03	45.14
วัสดุคงคลัง	1.87	1.87
อื่น ๆ	7.61	2.04
รวม	<u>45.51</u>	<u>49.05</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 รายได้ค้างรับจำนวน 36.03 ล้านบาท ยังไม่รวมเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเกินกว่าร้อยละ 5 จำนวน 252.12 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินอุดหนุนที่รัฐบาลชดเชยให้กรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อใช้ในโครงการบ้านเอื้ออาทรฯ มีอัตราเกินกว่าร้อยละ 5 เนื่องจากคณะรัฐมนตรี ได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2551 ให้การเคหะแห่งชาติเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2552 เพื่อชดเชยภาระดอกเบี้ย ตั้งแต่ปี 2549 - 2551 และการเคหะแห่งชาติได้รับเงินอุดหนุนจำนวนดังกล่าวแล้วในเดือนธันวาคม 2551



3.7 เงินลงทุนระยะยาว ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
เงินฝากออมทรัพย์มีภาระผูกพัน	400.00	200.00
เงินฝากประจำ 24 เดือน	20.00	20.00
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ		
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	30.00	30.00
บริษัท จัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด	9.80	9.80
บริษัท ชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด	10.00	10.00
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	10.00	10.00
รวม	<u>459.80</u>	<u>259.80</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 เงินฝากออมทรัพย์มีภาระผูกพัน จำนวน 400 ล้านบาท เป็นเงินฝากออมทรัพย์ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 300 ล้านบาท และธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 100 ล้านบาท ที่การเคหะแห่งชาตินำไปค้ำประกันเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการพนักงาน ซึ่งธนาคารกำหนดให้ต้องดำรงวงเงินฝากไว้ เพื่อเป็นการค้ำประกันการกู้ยืม

เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) จำนวน 30 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 30 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

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

3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ มีรายละเอียดดังนี้

	ราคาทุน			ค่าเสื่อมราคาสะสม			หน่วย : ล้านบาท		
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	สุทธิ	สุทธิ
	1 ต.ค. 49	30 ก.ย. 50	1 ต.ค. 49	30 ก.ย. 50	30 ก.ย. 50	30 ก.ย. 50	30 ก.ย. 50	30 ก.ย. 50	30 ก.ย. 49
ที่ดิน	33.15	32.46	0.32	65.29	-	-	-	65.29	33.15
อาคารสำนักงาน	664.27	3.21	4.36	663.12	20.23	0.88	265.43	397.69	418.19
โรงกำจัดน้ำเสีย	120.08	-	-	120.08	3.64	-	39.03	81.05	84.69
ปอบาดาล	5.78	-	-	5.78	-	-	5.78	-	-
สนามกีฬาและสวนสาธารณะ	81.78	-	-	81.78	11.16	-	40.36	41.42	52.58
เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์	718.79	68.16	67.56	719.39	25.84	51.61	616.62	102.77	76.40
ยานพาหนะ	99.00	7.91	8.64	98.27	7.73	8.45	74.75	23.52	23.53
ศูนย์ชุมชน	19.08	168.41	-	187.49	2.74	-	6.56	180.93	15.26
รวม	1,741.93	280.15	80.88	1,941.20	71.34	60.94	1,048.53	892.67	703.80

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 ค่าเสื่อมราคาประจำปีจำนวน 71.34 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 51.03 ล้านบาท นำไปหักส่วนเกินทุนจากกากรบริจาค จำนวน 0.17 ล้านบาท และโอนเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการจำนวน 20.14 ล้านบาท

3.9 สินทรัพย์ที่มีไว้ให้เช่า – สุทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท											
	ราคาทุน					ค่าเสื่อมราคาสะสม					สินทรัพย์	สินทรัพย์
	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	ยอดต้นงวด	เพิ่ม	ลด	ยอดปลายงวด	สุทธิ	สุทธิ	ที่มีไว้ให้เช่า	ที่มีไว้ให้เช่า
	1 ต.ค.49			30 ก.ย.50	1 ต.ค.49			30 ก.ย.50	30 ก.ย.50	30 ก.ย.50	30 ก.ย.49	30 ก.ย.49
อาคารเช่า	12,345.63	569.86	219.23	12,696.26	3,752.60	374.39	50.56	4,076.43	8,619.83	8,593.03		
ที่ดินที่ตั้ง	1,149.94	22.25	15.25	1,156.94	-	-	-	-	1,156.94	1,149.94		
อาคารเช่า												
รวม	13,495.57	592.11	234.48	13,853.20	3,752.60	374.39	50.56	4,076.43	9,776.77	9,742.97		

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 ค่าเสื่อมราคาประจำปีจำนวน 374.39 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน



3.10 ที่ดินเพื่อการจัดประโยชน์และพัฒนาในอนาคต มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ที่ดินเพื่อทำโครงการ	3,574.28	9,282.51
ที่ดินจัดประโยชน์	305.88	310.61
ที่ดินที่มีพันธะผูกพัน	163.62	163.62
รวม	<u>4,043.78</u>	<u>9,756.74</u>

3.10.1 ที่ดินจัดประโยชน์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2549 จำนวน 310.61 ล้านบาท การเคหะแห่งชาติ ได้มีการขายที่ดินจัดประโยชน์สรุปได้ ดังนี้

ในงวดบัญชีปี 2548 การเคหะแห่งชาติได้ขายที่ดินจัดประโยชน์ในโครงการเมืองใหม่บางพลี และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า ให้แก่ บริษัท เอส แอนด์ ที ออกคิด จำกัด และบริษัท เอ ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2548 รวมทั้งสิ้นมีราคาขายจำนวน 529.40 ล้านบาท มีราคาทุนจำนวน 26.11 ล้านบาท โดยการเคหะแห่งชาติได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดินจำนวน 529.40 ล้านบาท มีกำไรจากการขายจำนวน 503.29 ล้านบาท

ในงวดบัญชีปี 2549 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2548 บริษัท เอส แอนด์ ที ออกคิด จำกัด และบริษัท เอ ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ทำสัญญาโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดให้แก่บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยรับโอนสิทธิ และหน้าที่เต็มตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินทุกประการและการเคหะแห่งชาติได้ขายที่ดินจัดประโยชน์เพิ่มเติมในโครงการเมืองใหม่บางพลี และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า ให้แก่บริษัท เดวา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการเมืองใหม่บางพลี และโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2549 และวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2549 ตามลำดับ รวมทั้งสิ้นมีราคาขายจำนวน 82.97 ล้านบาท มีราคาทุนจำนวน 5.78 ล้านบาท โดยการเคหะแห่งชาติ ไม่ได้รับรู้รายได้จากการขายที่ดินจำนวนดังกล่าว

3.10.2 ที่ดินที่มีพันธะผูกพัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 จำนวน 163.62 ล้านบาท เป็นที่ดินที่หน่วยงานหรือส่วนราชการขอความอนุเคราะห์ขอใช้พื้นที่ เช่น สนามกีฬา ตลาดศูนย์ชุมชน บ่อบำบัดน้ำเสีย บ่อมตำรวจฯ

3.11 สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ต้นทุนโครงการให้เช่า	180.24	266.09
สินทรัพย์ถาวรระหว่างก่อสร้าง	336.44	109.40
รวม	<u>516.68</u>	<u>375.49</u>

สินทรัพย์ถาวรระหว่างก่อสร้าง ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 จำนวน 336.44 ล้านบาท และจำนวน 109.40 ล้านบาทตามลำดับ เป็นงานระหว่างก่อสร้างของศูนย์ชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งเมื่อสร้างเสร็จจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ของการเคหะแห่งชาติ และเมื่อครบ 5 ปีจะโอนให้ชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทรต่อไป

3.12 งานระหว่างก่อสร้างโครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้ว	7.47	2.80
หัก ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายแล้ว	7.47	2.65
ต้นทุนการก่อสร้างรับรู้เป็นสินทรัพย์	-	0.15
รายได้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น		
รายได้ค่าก่อสร้างที่รับรู้เป็นรายได้ระหว่างงวด	5.53	-
รายการปรับปรุง	-	1.72
รวมรายได้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น	5.53	1.72
ต้นทุนการก่อสร้างที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายระหว่างงวด	4.81	-
ต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นปรับปรุงด้วยกำไรที่รับรู้จนถึงปัจจุบัน	8.22	2.84
จำนวนเงินทั้งสิ้นที่ กคช. มีสิทธิเรียกร้องจากผู้จ้างสำหรับงานก่อสร้าง ซึ่งเป็นลูกหนี้โครงการราชภัฏที่ยังไม่เรียกเก็บ	8.22	2.84

3.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท				
	2550				2549
	1 ต.ค. 49	เพิ่ม	ตัดจ่าย	คงเหลือ	
ค่าระบบ ERP	104.63	31.76	49.82	86.57	104.63
ค่าระบบงานโทรศัพท์	46.85	-	7.81	39.04	46.85
ค่าระบบ GIS	25.00	-	-	25.00	25.00
ค่าระบบบริหารงานก่อสร้าง	-	7.13	2.38	4.75	-
รวม	176.48	38.89	60.01	155.36	176.48

3.14 ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,410.67	6,614.16
หัก รายได้รอโอน		
ดอกเบียรับจากการให้เช่าซื้อ	2,969.26	3,450.68
รายได้จากการให้เช่าซื้อ	14.93	15.68
ค่าธรรมเนียมจัดเก็บ	24.53	25.55
ลูกหนี้เช่าซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	2,401.95	3,122.25
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	98.32	129.02
หัก รายได้รอโอน		
ดอกเบียค่าเช่าซื้อ	0.26	0.33
ลูกหนี้ประนอมหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ - สุทธิ	98.06	128.69
รวม	2,500.01	3,250.94

3.15 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ค่าปรับนำส่งคลังรอโอน	17.81	13.40
เงินประกันผลงานรอนำส่งคลัง	1.50	1.49
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	14.19	11.90
เงินประกันภัย 5 ปี จ่ายล่วงหน้า	38.27	20.97
ส่วนได้เสียที่คงไว้	21.98	35.40
ลูกหนี้ด้อยสิทธิ	28.50	49.83
ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบียในอนาคต	0.04	29.64
ส่วนต่างจากการซื้อคืนลูกหนี้	0.01	0.16
เงินจ่ายล่วงหน้า	9,955.83	13,352.64
รวม	10,078.13	13,515.43

3.15.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 ส่วนได้เสียที่คงไว้ จำนวน 21.98 ล้านบาท และ 35.40 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นดอกเบียในอนาคตที่การเคหะแห่งชาติ จะได้รับจากบริษัท SMC ซึ่งถือเป็นส่วนได้เสียที่ยังคงเก็บไว้จากการทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ กับบริษัท SMC ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ยอดต้นงวด	35.40	47.11
หัก ขาดทุนจากการปรับมูลค่า	13.42	11.71
ยอดปลายงวด	<u>21.98</u>	<u>35.40</u>

3.15.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 ลูกหนี้ด้อยสิทธิ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ยอดต้นงวด	49.83	81.34
หัก รับชำระระหว่างงวด	21.33	31.51
ยอดปลายงวด	<u>28.50</u>	<u>49.83</u>

ลูกหนี้ด้อยสิทธิจำนวน 28.50 ล้านบาท เป็นมูลค่าสินทรัพย์ที่สูงกว่ามูลค่าหนี้ที่เสนอขายจำนวน 22.90 ล้านบาท และเงินสำรองที่กั้นไว้ เพื่อชำระหนี้ดอกเบียหุ้นกู้ ค่าใช้จ่ายและภาษีล่วงหน้า 3 เดือนจำนวน 5.60 ล้านบาท ซึ่งบริษัท SPV ค้างชำระให้แก่การเคหะแห่งชาติ

3.15.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบียในอนาคต ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ยอดต้นงวด	29.64	76.46
บวก ปรับประมาณการ	19.25	-
หัก รับชำระระหว่างงวด	48.85	43.92
ขาดทุนจากการปรับมูลค่า	-	2.90
ยอดปลายงวด	<u>0.04</u>	<u>29.64</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 ลูกหนี้ส่วนแบ่งดอกเบียในอนาคตจำนวน 0.04 ล้านบาท เป็นส่วนแบ่งดอกเบียในอนาคตที่ การเคหะแห่งชาติจะได้รับจากบริษัท SPV ตามสัญญาขายสิทธิเรียกร้องในการรับเงินของลูกหนี้เช่าซื้อ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 จำนวน 0.04 ล้านบาท สำหรับสัญญาขายสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2545 ครบกำหนดสัญญาแล้ว เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2550

3.15.4 ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 เงินจ่ายล่วงหน้าจำนวน 9,955.83 ล้านบาท เป็นเงินล่วงหน้าที่การเคหะแห่งชาติจ่ายให้ผู้ประกอบการ ตามสัญญาโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 9,939.40 ล้านบาท และเงินล่วงหน้าตามสัญญาจัดซื้อจัดจ้าง จำนวน 16.43 ล้านบาท

3.16 ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมผูกพันเงินกู้ค้างจ่าย ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ภายในประเทศ	613.68	711.57
ดอกเบี้ยเงินกู้จากแหล่งเงินกู้ต่างประเทศ	6.88	8.47
รวม	<u>620.56</u>	<u>720.04</u>

3.17 หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
เงินรับชำระล่วงหน้าค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ	58.91	115.71
เจ้าหนี้สรรพากร	0.67	0.91
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	110.45	119.01
รายได้แผ่นดินค้างนำส่งคลัง	225.27	225.27
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	27.15	30.63
รายได้รับล่วงหน้าโครงการปรับปรุงชุมชนแออัด	288.84	139.05
หนี้สินรอตรวจสอบ	0.03	18.51
รวม	<u>711.32</u>	<u>649.09</u>

รายได้แผ่นดินค้างนำส่งคลัง ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 จำนวน 225.27 ล้านบาท

ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
ยอดต้นงวด	225.27	122.27
<u>บวก</u> สำรองรายได้แผ่นดินนำส่งคลัง		
- จากกำไรสุทธิปี 2549	-	225.27
- จากกำไรสุทธิปี 2548 เพิ่ม	-	17.85
	<u>225.27</u>	<u>365.39</u>
<u>หัก</u> นำส่งกระทรวงการคลัง	-	140.12
ยอดปลายงวด	<u>225.27</u>	<u>225.27</u>

๕๔

3.18 เงินกู้ระยะยาว ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท		
	2550	2549	ครบกำหนด
พันธบัตรเงินกู้การเคหะแห่งชาติ	14,430.06	19,781.00	2550-2555
เงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์	482.16	394.45	31 ม.ค. 2552
เงินกู้ธนาคาร CITI BANK	111.75	141.14	15 ต.ค. 2556
เงินกู้ธนาคารออมสิน	110.40	383.46	28 ก.พ. 2552
เงินกู้ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 1,622 ล้านบาท	1,622.00	1,622.00	6 ธ.ค. 2550
- 8,000 ล้านบาท	8,000.00	8,000.00	11 เม.ย. 2551
- 4,870 ล้านบาท	4,870.00	4,870.00	5 ก.พ. 2551
- 5,930 ล้านบาท	5,930.00	5,930.00	3 ส.ค. 2551
- 1,630 ล้านบาท	1,630.00	500.00	12 ก.ย. 2551
- 7,062 ล้านบาท	7,062.00	1,500.00	12 ก.ย. 2551
- 4,747 ล้านบาท	4,747.00	1,500.00	12 ก.ย. 2551
- 500 ล้านบาท	500.00	-	29 มี.ค. 2553
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	-	29 มี.ค. 2552
- 3,165 ล้านบาท	3,165.00	-	29 มี.ค. 2552
- 2,000 ล้านบาท	2,000.00	-	13 ก.ย. 2552
เงินกู้ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 4,500 ล้านบาท	4,500.00	4,500.00	8 มี.ค. 2551
- 4,500 ล้านบาท	4,500.00	-	1 ก.ค. 2552
เงินกู้ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้			
- 3,775 ล้านบาท	3,775.00	3,775.00	29 พ.ค. 2551
- 3,000 ล้านบาท	3,000.00	-	4 ก.ค. 2552
รวม	72,435.37	52,897.05	
หัก ส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			
เงินกู้ภายในประเทศ	45,436.00	6,351.00	
เงินกู้ต่างประเทศ	17.19	18.82	
รวม	45,453.19	6,369.82	
คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน	26,982.18	46,527.23	



ในงวดบัญชีปี 2550 เงินกู้ระยะยาวดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 1.75 ถึง 12.95 ต่อปี คิดเป็นดอกเบี้ยเงินกู้งวดนี้จำนวน 3,050.36 ล้านบาท บันส่วนเข้างานระหว่างก่อสร้างจำนวน 1,363.55 ล้านบาท ที่เหลือบันทึกเป็นดอกเบี้ยเงินกู้จำนวน 1,686.81 ล้านบาท

3.19 เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
เงินกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	689.60	732.38
หัก ส่วนของเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	41.77	39.22
คงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน	647.83	693.16

เงินกู้โครงการเคหะข้าราชการและหน่วยงานอื่น เป็นเงินกู้ที่การเคหะแห่งชาติกู้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินโครงการก่อสร้างที่พักอาศัยนักศึกษาให้กับสถาบันราชภัฏต่างๆ ซึ่งในงวดบัญชีปี 2550 มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 4.25 ถึง 5.75 ต่อปี

3.20 รายได้รอการรับรู้ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
เงินอุดหนุนจากรัฐบาลโครงการอาคารให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย	3,351.75	3,304.29
เงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร	9,179.70	9,221.64
ค่าธรรมเนียมได้สิทธิเช่ารอการรับรู้	244.22	205.42
ค่าเช่าที่ดินและอาคารรอการรับรู้	92.41	96.79
เงินอุดหนุนโครงการเช่าซื้อ	82.45	82.45
เงินอุดหนุนโครงการพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศ	120.58	121.57
เงินอุดหนุนสำหรับครุภัณฑ์รอการรับรู้	66.33	52.61
รวม	13,137.44	13,084.77

3.21 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
เงินรับฝาก เงินมัดจำ และเงินประกัน	2,040.34	1,563.49
เงินค่าเช่าซื้อรับแทน	3.44	7.64
สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้	2.50	3.88
หนี้สินบริการรอการตัดบัญชี	7.98	12.30
อื่นๆ	515.00	274.27
รวม	2,569.26	1,861.58

3.21.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 สํารองค่าเมื่อผลขาดทุนจากการซื้อคืนลูกหนี้ ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท			
	2550		2549	
	บริษัท SMC	บริษัท SPV	รวม	
ยอดต้นงวด	1.20	2.68	3.88	5.29
หัก กำไรจากการขายสิทธิเรียกร้อง	0.24	1.14	1.38	1.41
ยอดปลายงวด	0.96	1.54	2.50	3.88

3.21.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 และ 2549 หนี้สินบริการรอการตัดบัญชี ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท			
	2550		2549	
	บริษัท SMC	บริษัท SPV	รวม	
ยอดต้นงวด	3.32	8.98	12.30	14.91
หัก รับรู้เป็นรายได้	1.24	3.33	4.57	4.80
บวก ขาดทุนจากการปรับมูลค่า	0.09	0.16	0.25	2.19
ยอดปลายงวด	2.17	5.81	7.98	12.30

3.22 ทุน ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	2550	2549
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 ได้รับโอนมาจากกรมประชาสงเคราะห์ ตั้งแต่ปี 2516 วัตถุประสงค์เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ สร้างที่อยู่อาศัยให้ชุมชน จำนวน 196.70 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2546 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติแปลงหนี้เงินยืมเป็นทุน จำนวน 4,078.00 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 การเคหะแห่งชาติ มีทุนรับจากงบประมาณ จำนวน 4,274.70 ล้านบาท

3.23 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 โดยให้อินเงินกองทุนประกันอัคคีภัย และดอกผลที่มีอยู่ก่อน วันที่ 24 พฤศจิกายน 2524 มาเป็นกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัย ต่อมาในงวดบัญชีปี 2528 ได้ยกเลิกข้อบังคับฉบับที่ 39 และออกข้อบังคับฉบับที่ 49 ว่าด้วยกองทุนประกันภัย โดยให้อินเงินกองทุนซ่อมแซมอาคารที่ประสบภัยและดอกผลที่มีอยู่ก่อนวันที่ 6 ธันวาคม 2528 มาเป็นกองทุนประกันภัย

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

กองทุนประกันภัยเพียงวันที่ 30 กันยายน 2550 มียอดคงเหลือจำนวน 36.34 ล้านบาท

3.24 ผลการดำเนินงาน

การเคหะแห่งชาติมีผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2550 เปรียบเทียบกับงวดบัญชีปี 2549 สรุปได้ดังนี้

	2550	2549	หน่วย : ล้านบาท	
			เพิ่ม (ลด)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	9,449.77	8,622.35	827.42	9.60
หัก ต้นทุนขาย	8,642.76	6,636.03	2,006.73	30.24
กำไรขั้นต้นจากการขาย	807.01	1,986.32	(1,179.31)	(59.37)
รายได้จากการดำเนินงาน	1,684.55	1,380.96	303.59	21.98
หัก ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	2,319.21	1,915.90	403.31	21.05
กำไรจากการดำเนินงาน	172.35	1,451.38	(1,279.03)	(88.13)
รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน	738.50	1,516.62	(778.12)	(51.31)
หัก ดอกเบี้ยเงินกู้	1,686.81	1,007.24	679.57	67.47
ค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดฯ	488.53	1,281.52	(792.99)	(61.88)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(1,264.49)	679.24	(1,943.73)	(286.16)

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2550 มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 1,264.49 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2549 กำไรสุทธิลดลง จำนวน 1,943.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 286.16 สาเหตุที่สำคัญเนื่องจาก

3.24.1 กำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 1,179.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.37 เนื่องจากในงวดบัญชี ปี 2550 มีการขายที่ดินว่างเปล่าลดลงจำนวน 1,286.80 ล้านบาท แต่มีการขายโครงการบ้านเอื้ออาทร เพิ่มขึ้น จำนวน 183.37 ล้านบาท ตามรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	2550		2549	เพิ่ม(ลด)
	รายได้จากการขาย	ต้นทุนขาย	กำไรขั้นต้น จากการขาย	
โครงการปกติ	796.13	717.24	78.89	154.77 (75.88)
โครงการบ้านเอื้ออาทร	8,607.12	7,907.28	699.84	516.47 183.37
ที่ดินว่างเปล่า	<u>46.52</u>	<u>18.24</u>	<u>28.28</u>	<u>1,315.08</u> (1,286.80)
รวม	<u>9,449.77</u>	<u>8,642.76</u>	<u>807.01</u>	<u>1,986.32</u> (1,179.31)

3.24.2 รายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 303.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.98 ส่วนใหญ่เนื่องจากดอกเบี้ยรับค่าเช่าซื้อเพิ่มขึ้นจำนวน 129.44 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าซื้อเพิ่มขึ้นจำนวน 131.21 ล้านบาท รายได้ค่าน้ำประปาและค่าบริการอุปกรณ์น้ำเพิ่มขึ้นจำนวน 28.51 ล้านบาท รายได้ค่าคุมงานเพิ่มขึ้นจำนวน 146.47 ล้านบาท ในขณะที่ รายได้ค่าเช่าลดลงจำนวน 44.11 ล้านบาท รายได้ในการบริหารอาคารชุดลดลงจำนวน 56.62 ล้านบาท

3.24.3 ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 403.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.05 ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการบ้านเอื้ออาทรที่มีจำนวนหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น ซึ่งบางโครงการมีต้นทุนสูงกว่าราคาขายทำให้ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 292.01 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนเอื้ออาทรเพิ่มขึ้นจำนวน 106.93 ล้านบาท

3.24.4 รายได้ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงานลดลงจำนวน 778.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.31 เนื่องจากดำเนินโครงการปรับปรุงชุมชนแออัดลดลง ทำให้รายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชนแออัดลดลงจำนวน 792.85 ล้านบาท

3.24.5 ดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 679.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.47 เนื่องจากในปี 2550 มีการกู้เงินเพิ่มขึ้น

3.24.6 ค่าใช้จ่ายโครงการปรับปรุงชุมชนลดลงจำนวน 792.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.88 เนื่องจากดำเนินโครงการลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน



3.25 ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

3.25.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 เงินฝากออมทรัพย์มีภาวะผูกพันจำนวน 400 ล้านบาท เป็นเงินฝากออมทรัพย์ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 300 ล้านบาท และธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 100 ล้านบาท ที่การเคหะแห่งชาตินำไปค้ำประกันเงินกู้เคหะสงเคราะห์และสวัสดิการพนักงาน ซึ่งธนาคารกำหนดให้ต้องดำรงวงเงินฝากไว้ เพื่อเป็นการค้ำประกันการกู้ยืม

3.25.2 การเคหะแห่งชาติมีภาวะผูกพันค้ำประกันผู้กู้กับธนาคาร ดังนี้

- โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในการค้ำประกันผู้กู้ กรณีที่ผู้กู้ในโครงการผิคนัดไม่ยอมชำระหนี้กับธนาคารเป็นระยะเวลา 3 งวดติดต่อกัน การเคหะแห่งชาติจะต้องรับซื้อตามมูลค่าเงินต้นและดอกเบี้ยที่ค้างชำระ

- โครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติได้มีข้อตกลงกับธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการค้ำประกันหนี้ของผู้กู้เป็นระยะเวลา 5 ปี และจะรับซื้อกรณีที่ลูกหนี้ผิคนัดตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป โดยใช้งบประมาณจากเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 780 ล้านบาท ที่รัฐบาลมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2550 การเคหะแห่งชาติมีภาวะผูกพันค้ำประกันผู้กู้ในโครงการดังกล่าวข้างต้นกับธนาคาร ดังนี้

โครงการ	ธนาคาร	หน่วย : ล้านบาท
		จำนวนเงิน
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	641.41
โครงการบ้านเอื้ออาทร	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	7,790.33
	ธนาคารออมสิน	5,135.64
รวม		<u>13,567.38</u>

3.25.3 การเคหะแห่งชาติมีคดีที่ผูกพันเป็นจำเลย ซึ่งคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล เพียงวันที่ 30 กันยายน 2550 รวมจำนวน 41 คดี ทุนทรัพย์ที่ฟ้องรวมทั้งสิ้น 978.63 ล้านบาท โดยมีคดีที่ศาลพิพากษาให้การเคหะแห่งชาติแพ้คดี ในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ และคดีถึงที่สุดให้การเคหะแห่งชาติชำระเงินจำนวน 14 คดี เป็นเงินจำนวน 78.71 ล้านบาท จำนวน 36.48 ล้านบาท และจำนวน 2.63 ล้านบาท ตามลำดับ

