



Secondary Mortgage Corporation
บริษัทตลาดรองสินเชื่อบ้านเช่า

กรณีศึกษาบริษัทตลาดรองสินเชื่อบ้านเช่า SECONDARY MORTGAGE CORPORATION CASE STUDY โดย

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบ้านเช่า ร่วมกับ สถาบันวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบ้านเช่า (บตท.) หรือ Secondary Mortgage Corporation (SMC) เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจ สังกัดกระทรวงการคลังที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อบ้านเช่า พ.ศ. 2540 (พ.ร.ก.) ด้วยทุนประเดิมจากกระทรวงการคลัง จำนวน 1,000 ล้านบาท วัตถุประสงค์หลักของ บตท.ประกอบด้วย 1) การจัดซื้อสินเชื่อบ้านเช่า โดย บตท. จะรับซื้อสินเชื่อบ้านเช่าคุณภาพดีจากสถาบันการเงินและผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และนำไปเป็นหลักประกันในการออกตราสารหนี้ 2) การระดมทุน โดย บตท. มีการระดมทุนในตราสารหนี้ระยะสั้น โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน และ/หรือ ตั๋วแลกเงิน อายุไม่เกิน 270 วัน ระดมทุนระยะสั้น/กลาง อายุไม่เกิน 10 ปี ด้วยการออกพันธบัตร บตท. และระดมทุนระยะยาว ไม่จำกัดอายุ ด้วยการออกตราสารทางการเงินที่มีกองสินเชื่อบ้านเช่าหนุนหลัง หรือการออกตราสารหนี้เพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization)

ทั้งนี้ การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ถือได้ว่าเป็นธุรกรรมหลักของ บตท. ซึ่งการดำเนินธุรกรรมทั้งหมดของ บตท. เป็นการสร้างคุณประโยชน์ทางเศรษฐกิจ สร้างเสถียรภาพของระบบการเงิน เพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัทและสถาบันการเงิน กระจายความเสี่ยงจากแหล่งเงินทุน ลดปัญหาภาวะไม่สมดุล (Mismatching) ระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทและสถาบันการเงิน และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่บริษัท สถาบันการเงินและประชาชนผู้กู้ อาจเผชิญ นอกจากนี้ยังทำให้ผู้ลงทุนมีทางเลือกในการลงทุนจากตราสารที่มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น การดำเนินธุรกรรมของ บตท. จึงเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนสภาพคล่องให้กับตลาดแรกสินเชื่อบ้านเช่า¹ ของประเทศ กระบวนการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของ บตท. สามารถสรุปได้ในรูปที่ 1



รูปที่ 1 โครงสร้างการทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization)

การดำเนินงานของ บตท. เริ่มจากการจัดซื้อสินเชื่อบ้านเช่าจากสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ตามเกณฑ์มาตรฐานที่ บตท. กำหนด โดยลูกหนี้ที่จะรับซื้อ ต้องไม่เป็นลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือลูกหนี้ด้อยคุณภาพ (Non-Performing Loan หรือ NPL) ทั้งนี้ ลูกหนี้ต้องไม่ค้างค่างวดเกินกว่า 30 วัน ไม่เคยมีการปรับโครงสร้างหนี้ และมีอัตราหนี้สินต่อรายได้ (Debt to Income: DTI) ไม่เกิน 60 % เมื่อคัดเลือกลูกหนี้ในภาพรวมแล้ว จะนำข้อมูลไปใส่ในแบบจำลองทางการเงิน (Financial Simulation) เพื่อคำนวณหาผลตอบแทนของโครงการจัดซื้อนั้นๆ หากคุณสมบัติเป็นไปตามเงื่อนไข บตท.

¹ ตลาดแรกสินเชื่อบ้านเช่า คือสถาบันการเงินที่ให้บริการทางการเงินด้านสินเชื่อบ้านเช่าแก่ประชาชนโดยตรง เช่น ธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น
บริษัทตลาดรองสินเชื่อบ้านเช่า

จะขออนุมัติตามขั้นตอนภายใน และทำข้อตกลงซื้อขายสินเชื่อ หลังจากนั้น ฝ่ายตรวจรับสินเชื่อ จะเริ่มดำเนินการตรวจสอบ ข้อมูลลูกหนี้และเอกสารรายบัญชี (Due Diligence) และพิจารณาความถูกต้องของข้อมูล (Data Validation) หากพบว่า ลูกหนี้เป็นลูกหนี้ผิดเงื่อนไข หรือขาดคุณสมบัติตามที่ บตท. กำหนด บตท. มีสิทธิ์คืนลูกหนี้รายดังกล่าวให้กับบริษัทหรือสถาบัน การเงินภายใน 1 ปี หรือตามที่ตกลงกัน นับจากวันที่ได้รับข้อมูล ยกเว้นกรณีฉ้อฉลหรือไม่สุจริต บตท. สามารถคืนสินเชื่อได้ ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์ของระบบการจัดการข้อมูลของบริษัทหรือสถาบันการเงินที่ บตท. รับซื้อ ลูกหนี้มา ซึ่งหากการตรวจสอบข้อมูลลูกหนี้ล่าช้า อาจส่งผลให้การเรียกชำระเงินจากลูกหนี้ในเดือนแรกไม่ทันตามกำหนด หรือไม่สามารถส่งคืนลูกหนี้ที่ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ได้ทันเวลา และขณะนี้อยู่ระหว่างการพัฒนาระบบ IT สำหรับงาน Due Diligence

ข้อมูลของลูกหนี้สินเชื่อที่ผ่านการตรวจสอบโดยระบบ MDD จะส่งถูกต่อไปยังระบบปฏิบัติการ ชื่อ Mortgage Operation System หรือ MOS (ซึ่งเป็นระบบที่ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศของ บตท. พัฒนาเพิ่มเติมจากระบบที่ซื้อมา) ทั้งนี้ ระบบ MOS จะแยกประเภทลูกหนี้สินเชื่อที่ผิดนัดชำระหนี้ออกจากลูกหนี้ปกติ อย่างไรก็ตามเมื่อข้อมูลลูกหนี้เข้ามาอยู่ในระบบ MOS แล้ว ปัญหาที่เกิดขึ้นในการคำนวณดอกเบี้ยคือ ระบบ MOS ไม่สามารถแยกดอกเบี้ยปกติกับดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ได้ จึงทำให้ฝ่ายปฏิบัติการ (Operation) ต้องนำข้อมูลออก (Exporting) จากระบบ MOS เพื่อคำนวณดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ ใน โปรแกรม Microsoft Excel

ในส่วนการจัดหาเงินทุนโดยใช้กระบวนการ Securitization นั้น หลังจากรับซื้อลูกหนี้สินเชื่อจากตลาดแรก บตท. จะ ทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ผ่านนิติบุคคลเฉพาะกิจ (Special Purpose Vehicle หรือ SPV)² โดย SPV จะทำหน้าที่รับโอนกองสินเชื่อที่เป็นลูกหนี้คุณภาพดีตามเกณฑ์ที่กำหนด และนำมาแปลงเป็นหลักทรัพย์โดยการออก ตราสารทางการเงินที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยหนุนหลัง (Mortgage-Backed Securities หรือ MBS) หรือออกตราสารทางการเงินที่ ใช้สินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่หลักประกันจำนอง แต่สามารถสร้างกระแสเงินรับ เช่น สิทธิการเช่า เป็นหลักประกันในการออกตราสาร (Asset-Backed Securities หรือ ABS) ออกจำหน่ายให้แก่นักลงทุน ซึ่งปัจจุบันเป็นการเสนอขายต่อนักลงทุนในประเทศ ทั้งนี้ บตท. เป็นผู้เสนอโครงการ Originator ทำการโอนสินทรัพย์ให้กับ SPV และยังเป็น Credit enhancer เพิ่มความน่าเชื่อถือด้วยการ ค้ำประกันตราสารทางการเงินของ SPV โดยมีทีมผู้เชี่ยวชาญเป็นที่ปรึกษา เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางกฎหมาย และที่ปรึกษาทางบัญชีและภาษีอากร ซึ่งโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ การออกและเสนอขายตราสารตามโครงการ ตลอดจนการดำเนินโครงการจะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ กสท. โดยโครงการต้องผ่านการพิจารณาและได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการ กสท. ก่อนการเสนอขาย เพื่อเป็นการคุ้มครองและลดความเสี่ยงให้แก่ักลงทุน นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความ คล่องตัว ความปลอดภัยในการทำธุรกรรม และสร้างความเชื่อมั่นให้กับักลงทุน เกณฑ์ของ สบง. กสท. ยังกำหนดให้ กระบวนการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ต้องได้รับการสนับสนุนและตรวจสอบจากหน่วยงานอื่น เช่น การขายผ่านตัวกลาง ด้านหลักทรัพย์ (ผู้จัดการการจัดจำหน่าย) บริษัทจัดอันดับความน่าเชื่อถือ³ สำหรับการออกและเสนอขายต่อักลงทุนรายใหญ่ (HNW) และักลงทุนทั่วไป (PO) ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ผู้บริหารโครงการ ผู้ให้บริการเรียกเก็บหนี้ และนายทะเบียนหุ้นกู้

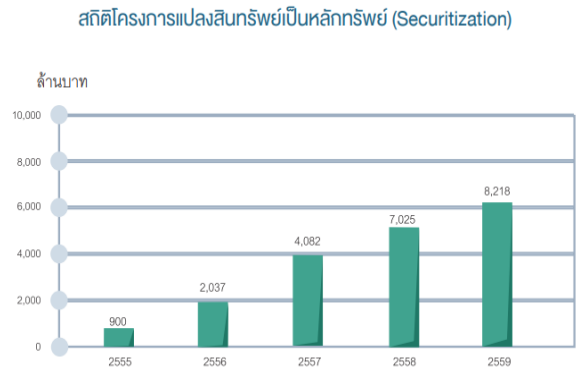
นับจากปี 2555 บตท. จัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในปี 2555 บตท. จัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 3,256 ล้านบาท ในปี 2556 เพิ่มขึ้นเป็น 4,380 ล้านบาท ในปี 2557 เพิ่มขึ้นเป็น 8,574 ล้านบาท และ ในปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 9,263 ล้านบาท ยกเว้นในปี 2559 ที่มีการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง (แสดงในรูปที่ 2) เนื่องจากพบปัญหา เกี่ยวกับคุณภาพสินเชื่อที่จัดซื้อเข้ามา ส่งผลทำให้ บตท. มียอดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บตท. จึง ชะลอการจัดซื้อสินเชื่อ และปรับปรุงกระบวนการจัดซื้อสินเชื่อ พร้อมทั้งทบทวนเงื่อนไข หลักเกณฑ์การซื้อสินเชื่อจากสถาบัน การเงินพันธมิตรให้มีความรัดกุมและเป็นไปตามมาตรฐาน

² โครงสร้างของ SPV ในปัจจุบัน ประกอบด้วยการถือหุ้นของ บตท. (ถือหุ้นไม่เกิน 49%) บริษัทที่ปรึกษากฎหมาย (ถือหุ้น 48%) และบุคคลธรรมดา ได้แก่ พนักงานของ บตท. (ถือหุ้น 3%) ในการจัดตั้ง SPV เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ กสท. และเมื่อครบกำหนดสามารถนำมาใช้ออกหลักทรัพย์ได้อีก แต่ต้องมีการชำระบัญชีให้เรียบร้อย ดังนั้นในปัจจุบันเพื่อความคล่องตัว เมื่อครบกำหนดโครงการของแต่ละ SPV นั้นจะชำระบัญชีและจดทะเบียน เลิกบริษัทและจัดตั้งเป็น SPV ใหม่สำหรับโครงการต่อไป

³ การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) เป็นการประเมินความน่าเชื่อถือของผู้ออกตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารหนี้ โดย “บริษัทจัดอันดับ ความน่าเชื่อถือ (Credit Rating Agencies)” ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กสท.) ซึ่งปัจจุบันเป็น บริษัทที่จัดตั้งในประเทศไทย จำนวน 2 แห่งคือ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด และ บริษัท พีทซ์ เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด โดย บริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด ประเมินความน่าเชื่อถือของ บตท. และพันธบัตร บตท. อยู่ในระดับ AA-



รูปที่ 2 สถิติการจัดซื้อสินเชื่อกู้ยืม ปี 2555 - 2559



รูปที่ 3 สถิติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ปี 2555 - 2559

ในส่วนการดำเนินงาน ตามพันธกิจหลักของ บตท. เมื่อจัดซื้อสินเชื่อกู้ยืมจากสถาบันการเงินแล้ว บตท. ดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ด้วยการออกตราสาร MBS ผ่าน SPV โดยมีมูลค่าโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์เพิ่มขึ้นทุกปี ในปี 2555 จำนวน 900 ล้านบาท ในปี 2556 เพิ่มขึ้นเป็น 2,037 ล้านบาท ในปี 2557 เพิ่มขึ้นเป็น 4,082 ล้านบาท ในปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 7,025 ล้านบาท และในปี 2559 เพิ่มขึ้นเป็น 8,218 ล้านบาท (แสดงในรูปที่ 3) การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ดังกล่าวได้รับการตอบรับอย่างดีจากนักลงทุน และ บตท. ยังได้ขยายฐานนักลงทุนไปยังกลุ่มบริษัทประกันภัย สถาบันการเงิน กลุ่มสหกรณ์มหาวิทยาลัย และนักลงทุนรายใหญ่และนักลงทุนรายใหญ่พิเศษ⁴ มากขึ้น

ปี 2559 บตท. มีบริษัทย่อยคือ บริษัท นิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (5) จำกัด บริษัท นิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (6) จำกัด บริษัท นิติบุคคล เฉพาะกิจ บตท. (7) จำกัด บริษัท นิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (8) จำกัด และบริษัท นิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (9) จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของ บตท. ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2559 บริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (5) จำกัด ได้สิ้นสุดโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ และได้จดทะเบียนเลิกบริษัท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี และบริษัท นิติบุคคลเฉพาะกิจ บตท. (6) จำกัด ได้สิ้นสุดโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

บตท. ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน โดยพิจารณาจากเงินลงทุนในลูกหนี้แต่ละรายหักด้วยมูลค่าหลักประกันที่มีอยู่ตามราคาประเมิน บตท. จัดชั้นลูกหนี้และกันเงินสำรองสำหรับลูกหนี้ที่จัดชั้นตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ดูตารางที่ 1 ประกอบ

หน่วย: ล้านบาท

	ปี 2558				ปี 2559			
	เงินลงทุนในลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ	ยอดสุทธิที่ใช้ในการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	อัตราร้อยละที่ใช้ในการตั้งค่าเผื่อหนี้	ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	เงินลงทุนในลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับ	ยอดสุทธิที่ใช้ในการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	
จัดชั้นปกติ	10,563.51	1,048.37	1	10.48	2,585.67	233.33	2.33	
จัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ	794.05	60.42	2	1.21	636.08	53.78	1.08	
จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน	121.35	40.31	100	40.31	871.41	253.74	253.74	
จัดชั้นสงสัย	139.69	42.37	100	42.37	351.31	109.23	109.23	
จัดชั้นสงสัยจะสูญ	331.09	113.21	100	113.21	612.83	207.74	207.74	
	11,949.69	1,304.68		207.58	5,057.30	857.82	574.12	
1. สำรองในส่วนของสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้				60.69			220.13	
2. สำรองส่วนเกิน				93.76			-	
รวม				362.03			794.25	

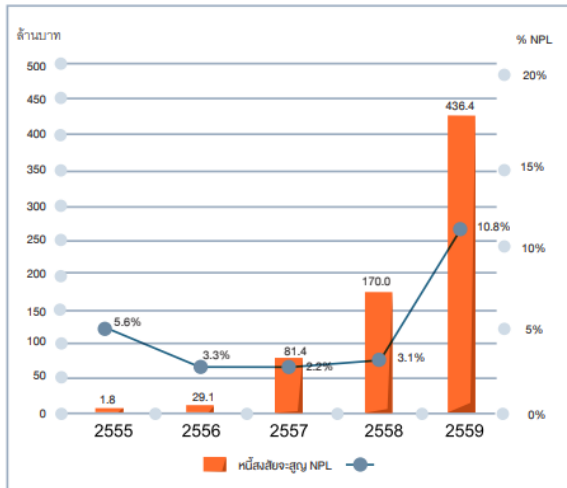
ตารางที่ 1 การจัดชั้นลูกหนี้และการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ปี 2558 - 2559

หนี้สงสัยจะสูญมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นตามลำดับนับจากปี 2557 2558 2559 โดยในปี 2559 เท่ากับ 436.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญตามเกณฑ์การกันสำรองของธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อความมั่นคงขององค์กร โดย

⁴ ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่ กจ. 4/2560 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่

<https://i0.wp.com/thailandinvestmentforum.com/wp-content/uploads/2017/05/screenshot-309.jpg?ssl=1>

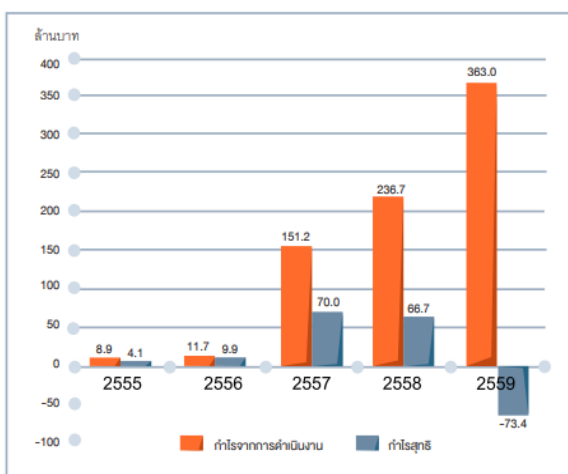
มีอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ร้อยละ 10.8 เพิ่มขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ในปี 2559 บตท.และบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ยร้อยละ -0.3 และ อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย ร้อยละ -7.9 (แสดงในรูปที่ 4)



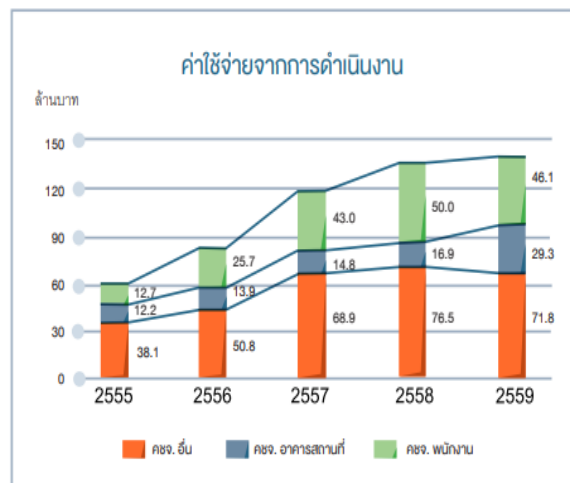
รูปที่ 4 จำนวนหนี้สงสัยจะสูญ และอัตราร้อยละของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL)

ในส่วนของผลการดำเนินงาน บตท. มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในปี 2557 จำนวน 151.2 ล้านบาท กำไรสุทธิ 70 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในปี 2558 เป็น 236.7 และ 66.7 ล้านบาท ในปี 2559 บตท.และบริษัทย่อย มีกำไรจากการดำเนินงาน 363.0 ล้านบาท แต่มีผลขาดทุนสุทธิ 73.4 ล้านบาท (แสดงในรูปที่ 5)

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยค่าใช้จ่ายหลักเรียงลำดับจากค่าใช้จ่ายจำนวนสูงสุด คือ ค่าใช้จ่ายอื่น (หมายถึง ค่าใช้จ่ายธุรกรรมจากการขายธุรกรรม รับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยและการแปลงสินทรัพย์ เป็นหลักทรัพย์) ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายอาคารสถานที่ ตามลำดับ อัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่มีใช้ต่อกเบี้ยต่อรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ในปี 2559 ลดลง จากร้อยละ 37.7 เป็นร้อยละ 28.8 (แสดงในรูปที่ 6)



รูปที่ 5 กำไรจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิ



รูปที่ 6 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ในช่วง 2 ปี ที่ผ่านมา บตท. มีการทบทวนระบบงาน (Work System) โดยรวมขององค์กร โดยมีการทบทวนกระบวนการทำงานหลักที่สำคัญ (Core Process) เช่น กระบวนการคัดกรองสินเชื่อ กระบวนการจัดซื้อ และกระบวนการตรวจรับสินเชื่อ (Due Diligence) เป็นต้น รวมถึงเริ่มมีการกำหนดแนวทางในการพัฒนาระบบโซ่อุปทาน เพื่อให้การดำเนินงานขององค์กรมีความต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ โดยพิจารณากระบวนการทำงานที่ต้องใช้ทรัพยากรจากภายนอก (Outsourcing) อาทิ กระบวนการไอที การติดตามหนี้ การฟ้องร้อง ฯลฯ รวมถึงการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management : BCM) โดยจัดให้มีการวิเคราะห์ผลกระทบต่อธุรกิจที่สำคัญ (Business Impact Analysis : BIA) เพื่อนำไปจัดทำแผนบริหารความต่อเนื่อง (Business Continuity Plan : BCP) ขององค์กร

นอกจาก บตท. จะรับซื้อลูกหนี้สินเชื่อจากสถาบันการเงินแล้ว บตท. สามารถรับซื้อลูกหนี้สินเชื่อจากผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Developer) ได้ด้วย อย่างไรก็ตาม การคัดกรองคุณภาพลูกหนี้ (Credit Screening) ที่จะรับซื้อจากบริษัทที่ลากรอสินเชื่อที่อยู่อาศัย

Developer ต้องมีการคัดกรองที่เข้มข้น โดยการรับซื้อลูกหนี้สินเชื่อจาก Developer โดยปกติจะเป็นลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และนอกจากนี้ เพื่อให้การดำเนินธุรกรรมของ บตท. ครอบคลุมการระดมทุนในรูปแบบต่างๆ และส่งเสริมสภาพคล่องของตลาดแรกให้มากขึ้น สำนักงานนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ได้เสนอให้มีการพิจารณาแก้ไขพระราชกำหนด (พ.ร.ก.) ของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 ซึ่งได้ผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีและผ่านการวินิจฉัยจากคณะกรรมการกฤษฎีกา และผ่านการเห็นชอบจากสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อเดือนสิงหาคม 2560 ภายหลังจากการแก้ไข พ.ร.ก. แล้ว บตท. จะสามารถทำการรับซื้อสินเชื่อได้กว้างขวางมากขึ้น ทำให้ บตท. สามารถซื้อสินเชื่อจากผู้ประกอบธุรกิจให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยวิธีการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าซื้อ หรือให้เช่าแบบลีสซิ่ง (Leasing) หรือที่เรียกว่าบริษัทในกลุ่ม Non-Bank ได้อีกด้วย

สาระสำคัญในการแก้ไข พ.ร.ก.⁵ มีดังนี้

1. ขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจของ บตท. ให้สามารถดำเนินธุรกรรมกับ “ผู้ประกอบธุรกิจให้กู้ยืมเงินโดยวิธีการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าซื้อ หรือให้เช่าแบบลีสซิ่ง” ซึ่งเดิม บตท. รับโอนสินเชื่อได้จากสถาบันการเงินและผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น
2. ดำเนินการก่อตั้งทรัสต์หรือเป็นทรัสต์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนและเพื่อให้สามารถดำเนินการการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์โดยกลไกของทรัสต์ได้
3. การเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน หรือกิจการรับบริหารจัดการธุรกรรมทางการเงินที่อยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ของ บตท.

บตท. เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 มีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจ และมีส่วนได้เสียสาธารณะ เนื่องจากการดำเนินธุรกรรมของ บตท. นั้น จะมีการถือครองสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินเป็นจำนวนมาก การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ TFRS 9⁶ เครื่องมือทางการเงิน (Financial Instruments) จึงเป็นประเด็นที่ บตท. ให้ความสำคัญในขณะนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้จะมีผลบังคับใช้ในอนาคตอันใกล้ โดย บตท. อยู่ในระหว่างการเตรียมความพร้อมเพื่อปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้

ข้อมูลในกรณีศึกษาข้างต้น เป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ให้ท่านวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นจากธุรกรรมของ บตท. ทั้งด้านที่เป็นการเงิน (Financial Issues) และไม่ใช่การเงิน (Non-Financial Issues) และปัญหาที่คาดว่าจะเกิดขึ้น อันเป็นผลจากการแก้ไข พ.ร.ก. บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 รวมถึงผลกระทบและการเตรียมพร้อมของ บตท. ในการ TFRS 9 มาใช้ พร้อมเสนอแนวทางแก้ไขอย่างเป็นรูปธรรมในประเด็นปัญหาข้างต้น

ท่านสามารถสืบค้นข้อมูลเพิ่มเติมจากเว็บไซต์ของ บตท. ที่ <http://www.smc.or.th> หรือแหล่งข้อมูลภายนอก ซึ่งต้องอ้างอิงในเนื้อหาและบรรณานุกรม

คำแนะนำในการจัดทำรายงาน

1. นำส่งไฟล์ในรูปแบบ PDF จำนวน 2 ไฟล์ ทาง Email: fapcase2018@fap.or.th ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดย
 - 1.1 ไฟล์ที่ 1 เป็นชื่อสถาบัน ทีมและรายชื่อผู้เข้าแข่งขัน
 - 1.2 ไฟล์ที่ 2 เป็นรายงานจำนวนไม่เกิน 10 หน้า ไม่รวมหน้าปกและบรรณานุกรม โดยมีบทสรุปผู้บริหาร 1 หน้า ไม่ระบุชื่อสถาบัน ทีม และรายชื่อผู้เข้าแข่งขันในรายงาน และให้ใช้ตัวอักษร TH SarabunPSK Font 14 หรือ Angsana New Font 16 และ Line Spacing 1.0 ระยะกั้นหน้า-หลัง-บน-ล่าง 1.00 นิ้ว
 - 1.3 ไฟล์ที่ 3 เป็นสไลด์นำเสนอ ไม่เกิน 20 สไลด์
2. รายงานสามารถจัดทำเป็นภาษาไทยหรือภาษาอังกฤษ

คณะกรรมการจัดทำกรณีศึกษาทางบัญชีระดับประเทศ
คณะกรรมการวิชาชีพบัญชีด้านการศึกษาและเทคโนโลยีการบัญชี
สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
อนุมัติความเห็นชอบโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

⁵ ข้อมูลจากข่าวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 65/2559 วันที่ 11 พฤษภาคม 2559 สืบค้นข้อมูล ณ วันที่ 1 มีนาคม 2561

⁶ คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (International Accounting Standards Board: IASB) นำมาทดแทนมาตรฐานการบัญชี IAS39 โดย IFRS 9 นั้น มีการปรับปรุงหลักการและวิธีการบัญชีสำหรับเครื่องมือทางการเงิน เพื่อให้สะท้อนความเสี่ยงของกิจการมากยิ่งขึ้น ซึ่งในระดับสากลจะนำ IFRS 9 มาใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 แต่ในส่วนของประเทศไทย จะเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562
บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย