



รายงานประจำปี 2548
Annual Report 2005



บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
Bangkok Commercial Asset Management Co., Ltd.



วิสัยทัศน์องค์กร

บสก. จะมุ่งสู่การเป็นองค์กรที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง
และเป็นเครื่องมือสำคัญของรัฐในการบริหารจัดการ
สินทรัพย์ด้อยคุณภาพในระบบเศรษฐกิจของประเทศ



สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ

1

สารจากกรรมการผู้จัดการใหญ่

2

คณะกรรมการและผู้บริหาร

4

- คณะกรรมการชุดต่างๆ
- คณะผู้บริหารระดับสูง
- โครงสร้างองค์กร

ภาวะเศรษฐกิจและภาวะอสังหาริมทรัพย์

13

- ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจ
- ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินงานของ บ.ส.ก.

20

- ความเป็นมา
- ผลการดำเนินงาน
 - การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ
 - การจัดการทรัพย์สินรอขาย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย
 - การพัฒนาบุคลากร

- บทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในภาพรวม

23

- กิจกรรมเพื่อสังคม

25

ข้อมูลอื่นๆ

26

- หลักบรรษัทภิบาล
- ประวัติคณะกรรมการ
- การเข้าประชุมของคณะกรรมการ
- ประวัติผู้บริหารระดับสูง

งบการเงิน

33

- รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
- รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชี
- งบการเงิน

ที่อยู่สำนักงานกรุงเทพฯและภูมิภาค

59



สารจากประธานกรรมการ

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสภ.) เริ่มก่อตั้งเมื่อ 7 มกราคม 2542 เพื่อเป็นองค์กรที่ทำหน้าที่บริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของ บมจ. ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชย์การ เพียงแห่งเดียว อย่างไรก็ตาม ต่อมาได้รับความเห็นชอบจากทางการให้ขยายขอบเขตการทำธุรกรรมโดยเข้าซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินอื่นๆ เพื่อมาบริหารจัดการ ทั้งจาก บริษัทบริหารสินทรัพย์ พญาไท จำกัด, บริษัทบริหารสินทรัพย์ รัตนสิน จำกัด, บมจ. ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ธน.) ธนาคารอาคารสงเคราะห์, บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ และล่าสุด ได้เข้าซื้อสินทรัพย์จากบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (บปส.) ตามมติคณะรัฐมนตรี ซึ่งทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บสภ. มีสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเพื่อบริหารจัดการทั้งสิ้น 223,737 ล้านบาท

ระยะเวลาที่ผ่านมาถือเป็นช่วงที่มีค่าในการสังสมประสบการณ์ของ บสภ. ทั้งเรื่องการปรับโครงสร้างหนี้ การบริหารจัดการและจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งทำให้ทีมงานพัฒนาสู่ความเป็นมืออาชีพในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพอย่างครบวงจร บสภ. ได้รับการยอมรับจากลูกหนี้ส่วนใหญ่ในเรื่องการเจรจาประนอมหนี้ได้ข้อยุติที่ทั้งสองฝ่ายได้รับผลประโยชน์เป็นที่พอใจร่วมกัน และยังสามารถนำมาตรการต่างๆ มาใช้อย่างต่อเนื่องเพื่อเป็นแรงจูงใจให้ลูกหนี้นำปรับโครงสร้างหนี้กับ บสภ. นอกจากนั้น บสภ. ยังได้รับการยอมรับจากสาธารณชนว่าเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย เนื่องจากเป็นองค์กรที่มีอสังหาริมทรัพย์อยู่ทั่วประเทศมีมูลค่าสูงถึง 36,768 ล้านบาท

สิ่งที่ บสภ. มีความภาคภูมิใจยิ่งคือ การที่ทางการเห็นพ้องต้องกันว่า บสภ. มีความเหมาะสมที่จะเป็นหนึ่งในบริษัทบริหารสินทรัพย์ของรัฐ ที่ทำหน้าที่หลักในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพในระบบเศรษฐกิจของประเทศ มีการกิจที่ท้าทายในการช่วยลดหนี้ด้วยคุณภาพในระบบสถาบันการเงินให้เหลือ 2% ในปี 2550 ตามเป้าหมายที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดไว้ ซึ่ง บสภ. เชื่อมั่นว่ามีความเป็นไปได้สูง จากการดำเนินการที่ผ่านมาของ บสภ. เป็นระยะเวลา 7 ปี ถือได้ว่าประสบความสำเร็จตามแนวนโยบายของทางราชการ ทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลัง การทำงานมีความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส อีกทั้ง ยังมีผลประกอบการที่อยู่ในเกณฑ์ดี และสามารถนำเงินส่งคืนกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเพื่อลดความเสียหายที่เกิดขึ้นในอดีตอีกด้วย

นอกจากนั้น การรวมกิจการกับ บปส. ตามมติคณะรัฐมนตรีก็เป็นการเสริมสร้างศักยภาพและความแข็งแกร่งให้กับ บสภ. และจะกลายเป็นองค์กรที่มีความพร้อมที่สุดองค์กรหนึ่งในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ดังนั้น บสภ. จึงขอให้คำมั่นที่จะทำหน้าที่ปฏิบัติการในการแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของระบบสถาบันการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเข้มแข็งให้กับระบบเศรษฐกิจของประเทศอย่างเป็นรูปธรรมต่อไปในอนาคต

(ดร.ไชยชัย อักษรนันท์)

ประธานกรรมการ





สารจากกรรมการผู้จัดการใหญ่

การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพสำหรับ บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสภ.) มีกลยุทธ์และแนวทางที่ค่อนข้างหลากหลาย ในช่วงเวลาที่ผ่านมา บสภ. ใช้การปรับโครงสร้างหนี้บนพื้นฐานของความร่วมมือระหว่างกันเพื่อให้ได้ข้อยุติอันเป็นที่พอใจทั้งสองฝ่าย รวมทั้งมีการนำมาตราการที่จะสร้างแรงจูงใจในรูปแบบอื่นๆ อาทิ โครงการคืนทรัพย์สินให้คุณ ซึ่งเปิดโอกาสให้ลูกหนี้ที่ประสงค์จะเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลักประกันของตนได้ง่ายขึ้น และรวดเร็วยิ่งขึ้น สามารถเข้ามาชำระหนี้ด้วยเงินพิเศษของ บสภ. และโครงการดังกล่าวนี้ทำให้ลูกหนี้สนใจเข้าร่วมโครงการมากกว่า 700 ราย ได้รับอนุมัติให้ชำระหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้จำนวน 270 ราย คิดเป็นเงิน 194.26 ล้านบาท ผลจากโครงการนั้นนอกจากจะทำให้ได้ข้อยุติที่ดีในการประนอมหนี้กับลูกหนี้ และ บสภ. สามารถได้รับชำระหนี้กลับมาเร็วขึ้นแล้ว ยังเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินที่มีอยู่เป็นจำนวนมากอีกด้วย

การจัดการและจำหน่ายทรัพย์สินสินรอกการขายก็เช่นกัน แม้จะมีขั้นตอนต่างๆ ตามกระบวนการปกติ แต่ บสภ. มิได้บริหารจัดการทรัพย์สินเพียงให้เป็นไปตามทฤษฎี เพราะทรัพย์สินสินรอกการขายจำนวนมาก หากจำหน่ายออกได้เร็วเท่าใดก็ย่อมเป็นประโยชน์ต่อองค์กรเร็วขึ้นเท่านั้น บสภ. จึงมีทั้งนโยบายให้ลูกค้าสามารถซื้อทรัพย์สินเงินผ่อน รวมทั้งเร่งพัฒนาทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย โครงการ “บ้านพร้อมอยู่ ที่ดินพร้อมใช้” ของ บสภ. จึงเกิดขึ้น และบทพิสูจน์ว่ากลยุทธ์ดังกล่าวเป็นแนวทางที่ถูกต้อง คือ ยอดขายที่มาจากทรัพย์สินซึ่งไม่เคยได้รับความสนใจจากลูกค้าแล้วกลับจำหน่ายได้ในราคาที่น่าพอใจ หลังจากมีการปรับปรุงพัฒนาเพิ่มเติมไม่มากนัก ไม่ว่าจะเป็น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่า หรือแม้แต่ตลาดขายสินค้าก็ตาม

ความสำเร็จจากการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพสะท้อนให้เห็นจากอัตราผลตอบแทนที่ได้จากการบริหารสินทรัพย์แต่ละกลุ่ม รวมทั้งผลกำไรจากการดำเนินงาน ซึ่งเป็นความภาคภูมิใจว่า บสภ. ได้มีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาสถาบันการเงินในระบบเศรษฐกิจไทยได้อย่างมีประสิทธิภาพ ขณะเดียวกัน บสภ. ยังเชื่อมั่นว่าองค์กรที่ประสบความสำเร็จในการดำเนินงานนั้นควรจะเป็นองค์กรที่ดีของสังคมด้วย บสภ. จึงพร้อมที่จะร่วมในการแก้ไขปัญหาสังคมควบคู่ไปกับการแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจ โดย บสภ. ได้สนับสนุนและช่วยชุมชนในด้านต่างๆ โดยเฉพาะการศึกษาของเด็กด้อยโอกาส ในรูปแบบของการให้ทุน สร้างห้องสมุดบริจาคคอมพิวเตอร์ หรือแม้แต่การสร้างโรงเรียน ซึ่ง บสภ. ตระหนักถึงความสำคัญของการให้โอกาสทางการศึกษา หรือการให้การสนับสนุนกิจกรรมสาธารณะอื่นๆ และพร้อมจะเป็น “องค์กรไทย เพื่อสังคมไทย” อย่างแท้จริง



(นายบรรยง วิเศษมงคลชัย)

กรรมการผู้จัดการใหญ่



คณะกรรมการบริษัท



ดร.ไชยยช์ อักษรนันท์
ประธานกรรมการ



นายสิน เอกวิศาล
กรรมการ



รองศาสตราจารย์ นิพัทธ์ จิตประสงค์
กรรมการ



นางสว่างจิตต์ จัยวัฒน์
กรรมการ



นายสุวรรณ ดำเนินทอง
กรรมการ



ร้อยโท นพดล พันธุ์กระวี
กรรมการ



นายบรียง วิเศษมงคลชัย
กรรมการ



นายเกษม ศิวกุล
เลขานุการ

คณะกรรมการชุดต่างๆ ของ บสภ.

คณะกรรมการบริษัท

1. ดร.โชคชัย	อักษรนันท์	ประธานกรรมการ
2. นายสิน	เอกวิศาล	กรรมการ
3. รองศาสตราจารย์ นิพัทธ์	จิตรประสงค์	กรรมการ
4. นางสาวจิตต์	จัยวัฒน์	กรรมการ
5. นายสุวรรณ	ดำเนินทอง	กรรมการ
6. ร้อยโทนพดล	พันธุ์กระวี	กรรมการ
7. นายบรยาง	วิเศษมงคลชัย	กรรมการ
8. นายเกษม	ศิวกุล	เลขานุการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- กำหนดนโยบายหลักและควบคุมดูแลโดยทั่วไปซึ่งกิจการของบริษัท
- กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการบริหารงานบุคคล เงินตอบแทน และค่าใช้จ่าย
- กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง การเงิน ทรัพย์สินและการบัญชี รวมทั้งการตรวจสอบและสอบบัญชีภายใน
- กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการบริหารงาน และการดำเนินกิจการ
- กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินราคาสินทรัพย์และหลักประกันที่บริษัทจะรับซื้อหรือรับโอน
- พิจารณาให้ความเห็นชอบงบประมาณของบริษัท

คณะกรรมการจัดการ

1. นายสิน	เอกวิศาล	ประธานคณะกรรมการจัดการ
2. กรรมการผู้จัดการใหญ่		รองประธาน
3. นายสุวรรณ	ดำเนินทอง	กรรมการ
4. รองกรรมการผู้จัดการใหญ่		กรรมการ
5. นายสำรอง	วาณิชยานนท์	ที่ปรึกษา
6. ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่		เลขานุการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ

- กำหนดเป้าหมายและนโยบายในการดำเนินงาน
- พิจารณาและอนุมัตินโยบาย กลยุทธ์ แนวทางดำเนินการในด้านการระดมทุน การลงทุน การเข้าร่วมลงทุน การบริหารความเสี่ยง การพัฒนาและแก้ไขสินทรัพย์ การจำหน่ายและการหาประโยชน์จากทรัพย์สินรอการขาย ให้สอดคล้องกับภาวะทางเศรษฐกิจและการแข่งขัน
- พิจารณาแผนงาน งบประมาณ และกำกับดูแลการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพเกิดประโยชน์สูงสุด
- การว่าจ้างบุคคลหรือหน่วยงานภายนอกเพื่อปฏิบัติงานตามโครงการเฉพาะเรื่อง
- การแต่งตั้งคณะกรรมการและคณะทำงานต่าง ๆ

คณะกรรมการตรวจสอบ

1. รองศาสตราจารย์ นิพัทธ์	จิตรประสงค์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. ร้อยโทนพดล	พันธุ์กระวี	กรรมการ
3. นางสาวจิดต์	จัยวัฒน์	กรรมการ
4. ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน		เลขานุการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- รายงานความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินประจำปี รายงานทางการเงินระหว่างกาล และกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงิน
- รายงานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยงของบริษัท
- รายงานความเพียงพอและเหมาะสมของกระบวนการในการติดตามการปฏิบัติงานตามนโยบาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณาและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการแต่งตั้ง โยกย้าย ถอดถอน กำหนดค่าตอบแทน และพิจารณาความดีความชอบประจำปีของผู้บริหารฝ่ายตรวจสอบภายใน
- อนุมัติกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายใน แผนการตรวจสอบ และงบประมาณของฝ่ายตรวจสอบภายใน
- จัดหาที่ปรึกษาจากภายนอก หรือผู้เชี่ยวชาญทางวิชาชีพในการให้คำแนะนำ หรือช่วยในการปฏิบัติงานตรวจสอบโดยใช้ค่าใช้จ่ายของบริษัท และดำเนินการจัดหาภายใต้ระเบียบข้อบังคับของบริษัท
- ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายซึ่งอยู่ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบภายใต้กรอบข้อกำหนดของทางการ

คณะกรรมการพัฒนาสินทรัพย์

1. กรรมการผู้จัดการใหญ่	ประธานกรรมการ
2. รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	กรรมการ
3. ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	กรรมการ
4. ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ภูมิภาค	กรรมการ (เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้อง)
5. ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์นครหลวง	กรรมการ (เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้อง)
6. ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลาง	กรรมการ (เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้อง)
7. ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	กรรมการ
8. ผู้อำนวยการฝ่ายคดี	กรรมการ
9. ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีลูกหนี้	กรรมการ
10. ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการสินทรัพย์และหลักประกัน	กรรมการ
11. ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายพัฒนาสินทรัพย์ 1	กรรมการและเลขานุการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่

- กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการแก้ไขและติดตามหนี้
- อนุมัติหรือปฏิเสธคำขอเกี่ยวกับการปรับโครงสร้างหนี้ รวมทั้งกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาลินทรัพย์ด้วยคุณภาพ
- พิจารณาลั่นกรองและให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับการแก้ไขหนี้ในรายที่เกินอำนาจ เพื่อเสนอคณะกรรมการจัดการและ/หรือคณะกรรมการบริษัท
- กำหนดระเบียบ คำสั่ง หรือทบทวนแก้ไขระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาสินทรัพย์
- แต่งตั้งคณะอนุกรรมการ รวมทั้งมอบหมายอำนาจหน้าที่แก่คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการบริหารสินทรัพย์

1. กรรมการผู้จัดการใหญ่	ประธานกรรมการ
2. รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	กรรมการ
3. ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	กรรมการ
4. ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการทรัพย์สิน 1	กรรมการ
5. ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการทรัพย์สิน 2	กรรมการ
6. ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ภูมิภาค หรือผู้แทน	กรรมการ (เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้อง)
7. ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	กรรมการและเลขานุการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่

- กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และอำนาจอนุมัติในด้านการพัฒนา การจำหน่าย และ/หรือการให้เช่าทรัพย์สินเสนอคณะกรรมการจัดการ และ/หรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และให้มีการทบทวนตามความจำเป็นและเหมาะสม หรืออย่างน้อยปีละครั้ง
- กำหนดนโยบาย และแนวทางการดำเนินงาน การพัฒนา การจำหน่าย หรือการให้เช่าทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนด
- พิจารณานุมัติโครงการ แผนงาน และค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย การพัฒนา และ/หรือการให้เช่าทรัพย์สิน รวมทั้งการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการตามขอบเขตอำนาจที่ได้รับ
- กำหนดราคาประกาศขาย และอัตราค่าเช่าของทรัพย์สิน รวมทั้งกำหนดเงื่อนไขในการจำหน่าย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สิน เป็นการทั่วไป และ/หรือแต่ละคราวตามแต่กรณี
- กำหนดหลักเกณฑ์ ขั้นตอนการปฏิบัติ และผู้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยวิธีการประมูล
- พิจารณากำหนดราคาซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินเฉพาะที่จำเป็น และเพื่อประโยชน์ต่อการพัฒนาและจำหน่ายทรัพย์สิน
- พิจารณาจำหน่าย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สิน
- พิจารณายอมรับเนื้อที่ดินคงเหลือจากการรังวัดสอบเขตที่ดิน และรายงานให้คณะกรรมการจัดการทราบ

คณะกรรมการพิจารณาดำเนินคดี

1. ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายสนับสนุน 2	ประธานกรรมการ
2. ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายพัฒนาสินทรัพย์ 1	กรรมการ
3. ผู้อำนวยการฝ่ายคดี	กรรมการ
4. ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลาง	กรรมการ (เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้อง)
5. ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์นครหลวง	กรรมการ (เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้อง)
6. ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ภูมิภาค	กรรมการ (เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้อง)
7. ผู้จัดการกลุ่มดำเนินคดี ฝ่ายคดี	เลขานุการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่

- เสนอให้ทบทวน หรือแก้ไขระเบียบ หรือคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการใช้มาตรการทางกฎหมายกับลูกหนี้หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติให้บังคับใช้ต่อไป
- กำหนดเป้าหมายและแนวทางในการดำเนินคดีกับลูกหนี้
- อนุมัติคำขอให้ดำเนินคดีกับลูกหนี้หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง รายหรือกลุ่มลูกหนี้ที่มีภาระหนี้ตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ในกรณีที่ไม่อนุมัติดำเนินคดี ให้นำเสนอคณะกรรมการจัดการพิจารณาอนุมัติ
- ติดตามและประเมินผลการดำเนินคดีลูกหนี้หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อรายงานคณะกรรมการพัฒนาสินทรัพย์
- รวบรวมรายงานผลการอนุมัติดำเนินคดีลูกหนี้หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อรายงานคณะกรรมการจัดการทราบทุกไตรมาส
- แต่งตั้งคณะอนุกรรมการ รวมทั้งมอบหมายอำนาจหน้าที่แก่คณะอนุกรรมการ

คณะกรรมการประเมินราคา

1. ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายสนับสนุน 2	ประธานกรรมการ
2. ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายจัดการทรัพยากรและการตลาด	กรรมการ
3. ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการสินทรัพย์และหลักประกัน	กรรมการ
4. ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทั่วไป	กรรมการ
5. ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	กรรมการ
6. ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการทรัพยากร 1	กรรมการ
7. ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการทรัพยากร 2	กรรมการ
8. ผู้จัดการกลุ่มประเมินราคา ฝ่ายปฏิบัติการสินทรัพย์และหลักประกัน	เลขานุการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่

- ให้ความเห็นชอบเปลี่ยนแปลง หรือกำหนดราคาประเมินทรัพย์สินทั้งที่เป็นหลักประกัน/ไม่เป็นหลักประกัน หรือทรัพย์สินของบริษัท/บริษัทในเครือ หรือทรัพย์สินอื่น ๆ รายที่วงเงินอนุมัติการปรับโครงสร้างหนี้อยู่ในขอบเขตอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการพัฒนาสินทรัพย์ขึ้นไป หรือที่นำเสนอโดยฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ ฝ่ายจัดการทรัพยากร ฝ่ายการตลาด หรือฝ่ายงานอื่นที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณากลับกรอง กำหนดหรือให้ความเห็นเพื่อหาข้อยุติ กรณีมีข้อขัดแย้งในราคาประเมินทรัพย์สินใด ๆ
- พิจารณาผลการปฏิบัติงานด้านการสำรวจตรวจสอบและประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อเสนอหรือนำเสนอให้กำหนดนโยบายหรือออกระเบียบคำสั่งใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา/ตีราคาทรัพย์สิน อันจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
- แต่งตั้งคณะอนุกรรมการ รวมทั้งมอบหมายอำนาจหน้าที่แก่คณะอนุกรรมการ



คณะผู้บริหาร บสภ.



นายบรรยง วิเศษมงคลชัย
กรรมการผู้จัดการใหญ่



นายสำรอง วาณิชยานนท์
ผู้ช่วยประธานพิเศษด้านบริหารจัดการ



นายพนพร พิชชา
รองกรรมการผู้จัดการใหญ่



นายปริญญา สกลวาริ
รองกรรมการผู้จัดการใหญ่



นายชาลิต สิริยาการ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่



นายบรรพต สมรรถนาวิ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่



นายสุเมธ มณีวัฒนา
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่



นายกฤษณะ สนิทราทร
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่



นายเกษม คิวกุล
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่

นายชูพงษ์ โก๊ะสวัสดิ์
ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด

นายบุญฤทธิ์ หนูนิมิตร
ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการทรัพย์สิน 1

นายพจนนา ดุริยพันธุ์
ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการทรัพย์สิน 2

นายอุทัย วาณิชประเสริฐพร
ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการสินทรัพย์และหลักทรัพย์

นายยุทธ เอื้องอุดม
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีกลาง

นายไพบูลย์ บุญโหดม์
ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน

นายมนตรี เสวภัย
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทั่วไป

นางเรืองรอง มั่นยากาศ
ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่

นายคณิต ชูเกษ
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน

นายพงศธร มณีพิมพ์
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย

นายณภัทร อธิกุลสมาลัย
ผู้อำนวยการฝ่ายคดี

นายชูเกียรติ สันติโชตินันท์
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาศักยภาพองค์กร

นายเสกสรร ธนารักษ์
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาศักยภาพส่วนกลาง

นายบุญเลิศ ปุณณมณีวัฒน์
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาศักยภาพ ภาคเหนือตอนบน

นายวีระ ดิษยะกมล
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาศักยภาพ ภาคเหนือตอนล่าง

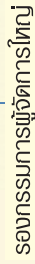
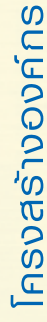
นายสมพร มูลศรีแก้ว
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาศักยภาพ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

นายชัยวัฒน์ สีโรหิ์
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาศักยภาพภาคกลาง

นายสมมาตร วัฒนรัตน์
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาศักยภาพ ภาคใต้ตอนบน

นายธีระพงษ์ มงคลโสฬศ
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาศักยภาพ ภาคใต้ตอนล่าง





โครงสร้างองค์กร

สำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบในการจัดทำแผนธุรกิจและงบประมาณประจำปี ติดตาม รวบรวม วิเคราะห์ ประมวลผลข้อมูลสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัท วิเคราะห์แนวโน้มและผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการดำเนินงาน ติดตามประเมินผลการปฏิบัติงาน จัดทำทบทวน และปรับปรุงระเบียบวิธีปฏิบัติงานด้านต่างๆ ให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท การปรับปรุงโครงสร้างองค์กร จัดทำคำบรรยายลักษณะงาน และคู่มือการปฏิบัติงาน ปรับปรุงและพัฒนาระบบงานให้เหมาะสมต่อการปฏิบัติงาน วิเคราะห์โครงสร้างอัตรากำลังของบริษัท เป็นศูนย์กลางติดต่อประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ทั้งหน่วยงานราชการ และสถาบันอื่นๆ งานโฆษณาประชาสัมพันธ์ทั้งภายในและภายนอกบริษัท งานกิจกรรมพิเศษต่าง ๆ เพื่อเผยแพร่ชื่อเสียงของบริษัท รวมทั้งงานประชุมคณะกรรมการ งานเลขานุการผู้บริหาร

ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์นครหลวง

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบในการวิเคราะห์และพัฒนาแนวทางแก้ไขหนี้รายย่อย ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลที่มีภาระหนี้ไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้เป็นหนี้ที่มีคุณภาพ ควบคุม ติดตามการรับชำระหนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไข นำเสนอขออนุมัติราคาซื้อทรัพย์สินบังคับคดี ประสานงานกับฝ่ายคดีในการใช้มาตรการทางกฎหมายเพื่อบังคับชำระหนี้และดูแลการขายทรัพย์สิน ประสานงานกับฝ่ายปฏิบัติการสินทรัพย์ และหลักประกันในการทบทวนราคาประเมินทรัพย์สินหลักประกัน

ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลาง

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบในการวิเคราะห์และพัฒนาแนวทางแก้ไขหนี้รายใหญ่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลที่มีภาระหนี้เกิน 50 ล้านบาท รวมทั้งลูกหนี้กลุ่มฟื้นฟูกิจการและหนี้ที่มีความยุ่งยากซับซ้อนให้เป็นหนี้ที่มีคุณภาพ ควบคุม ติดตามการรับชำระหนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไข นำเสนอขออนุมัติราคาเข้าซื้อทรัพย์สินบังคับคดี ประสานงานกับฝ่ายคดีในการใช้มาตรการทางกฎหมายเพื่อบังคับชำระหนี้และดูแลการขายทรัพย์สิน ประสานงานกับฝ่ายปฏิบัติการสินทรัพย์และหลักประกันในการทบทวนราคาประเมินทรัพย์สินหลักประกัน จัดเตรียมเอกสาร และจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการพัฒนาสินทรัพย์ วิเคราะห์มูลค่าและสถานการณ์สินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินอื่น (Due Diligence)

ฝ่ายจัดการทรัพย์สิน 1

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินรอการขายของบริษัทตลอดจนทรัพย์สินอื่นที่บริษัทเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อม ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร สำรวจ ตรวจสอบ ดูแลรักษาและปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมขาย ศึกษาถึงศักยภาพของทรัพย์สินแต่ละประเภทและพัฒนาทรัพย์สินให้มีมูลค่าสูงขึ้น ศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประสานงานกับสำนักงานภาคเหนือตอนบน และภาคเหนือตอนล่าง รวมทั้งให้คำปรึกษาเชิงวิชาการ ให้เช่าทรัพย์สิน การจัดตั้งนิติบุคคล การดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนราษฎร์ ประปา ไฟฟ้า การชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน และที่ดิน รวมทั้งการประกันภัยในทรัพย์สินรับจ้างบริหารและจัดการทรัพย์สินของสถาบันการเงินอื่น

ฝ่ายจัดการทรัพย์สิน 2

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินรอกการขายของบริษัท ตลอดจนทรัพย์สินอื่นที่บริษัทเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อม ในเขตปริมณฑล ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรสาคร ดำเนินการตรวจสอบ ดูแลรักษา และปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมขาย ศึกษาถึงศักยภาพของทรัพย์สินแต่ละประเภท และพัฒนาทรัพย์สินให้มีมูลค่าสูงขึ้น ศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประสานงานกับสำนักงานภาคตะวันออก เชียงเหนือ ภาคกลาง ภาคใต้ตอนบน และภาคใต้ตอนล่าง รวมทั้งให้คำปรึกษาเชิงวิชาการ ให้เช่าทรัพย์สิน การจัดตั้งนิติบุคคล การดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนราษฎร์ ประปา ไฟฟ้า การชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน และที่ดิน รวมทั้งการประกันภัยในทรัพย์สิน รับจ้างบริหาร และจัดการทรัพย์สินของสถาบันการเงินอื่น

ฝ่ายการตลาด

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตาม วิเคราะห์ วิจัย รวมทั้งการวางแผนกลยุทธ์ และแผนการตลาด ให้สอดคล้องกับประเภททรัพย์สินรอกการขายของบริษัท ส่งเสริมและสนับสนุนงานการขายทั้งในส่วนกลางและภูมิภาค สร้างทีมงานขายมืออาชีพ ประสานงานกับฝ่ายกฎหมายเพื่อร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ประสานงานกับนายหน้าในการชักชวนลูกค้ามาลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท จัดทำประวัติและทะเบียนควบคุมรายการทรัพย์สินรอกการขายทั้งระบบ จัดทำงบการเงินของบริษัทในเครือและนิติบุคคล (กรณีเป็นอาคารชุดของบริษัท) รายงานสรุปผลการจัดทำโปรโมชั่นและการขายทรัพย์สิน จัดเตรียมเอกสารและจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริหารสินทรัพย์

ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ภูมิภาค (6 ฝ่าย)

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่มีปัญหาให้เป็นพื้นที่ที่มีคุณภาพ วิเคราะห์ และพัฒนาแนวทางการแก้ไขพื้นที่ การปรับปรุงโครงสร้างพื้นที่ ควบคุมและติดตามผลการรับชำระหนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไข ประสานงานกับฝ่ายคดีในการใช้มาตรการทางกฎหมายกับลูกหนี้ที่มีปัญหา รวมทั้งงานพิธีการสินเชื่อ งานสืบทรัพย์ งานประเมินราคา และบริหารจัดการทรัพย์สิน ติดตามดูแลธุรกิจที่บริษัทมีผลประโยชน์ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

ฝ่ายปฏิบัติการสินทรัพย์และหลักประกัน

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับงานพิธีการสินเชื่อและจัดเก็บเอกสารนิติกรรมสัญญาของบริษัท ดำเนินการสำรวจตรวจสอบประเมินราคาหลักประกัน การสำรวจสืบทรัพย์ของลูกหนี้ และผู้ค้ำประกัน

ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับการประมวลผลและพัฒนาระบบงานคอมพิวเตอร์ ควบคุมข่ายงานโทรคมนาคมสำหรับระบบภายในสำนักงานใหญ่และสำนักงานภูมิภาคให้ออนไลน์ข้อมูลได้อย่างมีประสิทธิภาพ พิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการใช้คอมพิวเตอร์ของทุกฝ่าย/ทุกสำนักงาน

ฝ่ายบัญชีลูกหนี้

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ เกี่ยวกับการจัดทำบัญชีลูกหนี้รายตัว ควบคุมดูแลการออกใบเสร็จรับเงินให้ลูกหนี้ ตรวจสอบยอดการชำระหนี้เพื่อกระทบยอดกับรายการชำระหนี้ที่ลูกหนี้นำฝากเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารให้ถูกต้อง จัดทำรายงานลูกหนี้ที่ค้างชำระ และนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับภาระหนี้ของลูกหนี้ เพื่อใช้ในการกำหนดนโยบายต่อผู้บริหาร พร้อมทั้งจัดทำแผนบัญชีลูกหนี้รายตัวเพื่อใช้ในการป้องกันดำเนินคดี และไปเป็นพยานศาลเฉพาะเอกสารตัวเลขบัญชีลูกหนี้

ฝ่ายตรวจสอบภายใน

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ เกี่ยวกับการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท ทั้งสำนักงานใหญ่ และสำนักงานภูมิภาค และกิจการที่บริษัทมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อม ที่สามารถให้บริษัทเข้าตรวจสอบได้ เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ให้บรรลุนโยบายเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนสนับสนุนการกำกับดูแลให้บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎระเบียบ คำสั่ง ตามข้อกำหนดของทางการอย่างถูกต้อง พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะด้วยความเป็นอิสระต่อกรรมการผู้จัดการใหญ่ และคณะกรรมการตรวจสอบ

ฝ่ายบริหารทั่วไป

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ เกี่ยวกับการงานด้านการบริหารงานบุคคล การฝึกอบรม และพัฒนาบุคลากร การบริหารเงินเดือนค่าจ้างและสวัสดิการ งานด้านพนักงานสัมพันธ์ ดูแลงานธุรการและงานสารบรรณของบริษัท รับผิดชอบดูแลอาคารสถานที่ งานจัดซื้อ จัดหา จัดจ้าง รวมถึงการเบิกจ่ายพัสดุครุภัณฑ์ และทรัพย์สินต่าง ๆ ของบริษัท

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ เกี่ยวกับการวางรูปแบบ และระเบียบปฏิบัติทางบัญชีของบริษัท พัฒนาระบบงานบัญชีให้สอดคล้องกับธุรกรรมของบริษัท บันทึกรายการบัญชีและประมวลผลทางบัญชี ตรวจสอบและควบคุมบัญชีของบริษัทให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติและมาตรฐานบัญชี รับผิดชอบงานบัญชีลูกหนี้ งานการเงินที่เกี่ยวกับการรับบริหารหนี้ และพัฒนาฐานข้อมูลเพื่อรองรับธุรกรรมดังกล่าว ควบคุมการรับ-จ่ายเงิน และบริหารรายได้-รายจ่าย ตลอดจนบัญชีเงินฝากธนาคารของบริษัท ตรวจสอบการเบิกจ่ายทุกประเภทให้เป็นไปตามระเบียบบริษัท จัดทำงบการเงิน รายงานที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงินตามที่ทางการกำหนด และนำเสนอรายงานให้ผู้บริหารจัดทำทะเบียนเงินลงทุน และงานด้านภาษีอากรของบริษัท

ฝ่ายคดี

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ เกี่ยวกับการงานด้านกฎหมายของบริษัท การดำเนินคดี การบังคับคดี ทั้งคดีแพ่ง คดีอาญา และคดีล้มละลาย ทั้งการว่าต่าง/แก้ต่างในคดีที่บริษัทฟ้องและถูกฟ้อง ควบคุมดูแลทนายความนอก และทนายความท้องถิ่น รวมทั้งจัดทำบันทึกและรวบรวมประวัติลูกหนี้รายตัว และบันทึกข้อมูลคดี

ฝ่ายกฎหมาย

มีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ เกี่ยวกับการตรวจร่างสัญญา ข้อตกลง และนิติกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้ความเห็นทางกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ให้คำปรึกษาแนะนำและตอบข้อหารือทางกฎหมายแก่ฝ่ายงานต่าง ๆ

สรุปภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2548 และแนวโน้มปี 2549

ภาวะเศรษฐกิจในปี 2548

พิจารณาจากปัจจัยที่มีผลต่อภาวะเศรษฐกิจของไทยในปี 2548 ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของราคาน้ำมัน การใช้จ่ายภายในประเทศ และการส่งออก จะเห็นได้ว่าภาคการส่งออกในช่วงครึ่งหลังของปี 2548 ขยายตัวได้ดีกว่าครึ่งปีแรก คือ สามารถขยายตัวได้ประมาณร้อยละ 17.3 สูงกว่าช่วงครึ่งแรกของปีที่มีการขยายตัวได้เพียงร้อยละ 13.2 ในขณะที่การนำเข้าในช่วงครึ่งปีหลังมีการชะลอตัวลงอย่างชัดเจน คือขยายตัวเพียงร้อยละ 20.4 ในขณะที่ช่วงครึ่งปีแรกมีการขยายตัวสูงถึงร้อยละ 31.8 ด้วยภาวะดังกล่าวจึงส่งผลทำให้ฐานะดุลการค้าและดุลบัญชีเดินสะพัดในช่วงครึ่งปีหลังมีการปรับตัวได้ดีกว่าช่วงครึ่งปีแรกเป็นอย่างมาก

สำหรับอุปสงค์ภายในประเทศขยายตัวเล็กน้อยโดยได้รับแรงกระตุ้นมาจากภาครัฐเป็นสำคัญ ในขณะที่การบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชนมีการชะลอตัวลง เนื่องจากผลของต้นทุนที่มีค่าเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวสูงขึ้นของราคาน้ำมันและอัตราดอกเบี้ย ทำให้ภาคเอกชนต้องชะลอการขยายงานออกไปก่อนเพื่อดูแนวโน้มในอนาคตว่าจะมีทิศทางเป็นอย่างไร ดังนั้น ภาครัฐจึงเข้ามามีบทบาทมากขึ้นในด้านการบริโภค แม้ว่าการลงทุนจะชะลอตัวลงบ้าง แต่ก็ยังมีบทบาทสำคัญเห็นได้จากการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ต่างๆ ซึ่งต้องมีการใช้จ่ายงบประมาณเป็นจำนวนมาก จึงเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้อุปสงค์ภายในประเทศยังมีอัตราการเติบโต

ในขณะเดียวกันการปรับเพิ่มของราคาน้ำมันและภาวะเงินเฟ้อในช่วงครึ่งปีหลังถึงแม้จะมีค่าสูงขึ้นมากกว่าครึ่งปีแรกก็ตาม แต่ก็ยังไม่สูงกว่าค่าเฉลี่ยที่ได้ประมาณการกันไว้ ดังนั้น เมื่อพิจารณาจะเห็นได้ว่าการส่งออกมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างมากในช่วงครึ่งปีหลัง ประกอบกับราคาน้ำมันที่มีค่าเพิ่มสูงขึ้นไม่มากเท่ากับที่ได้คาดการณ์ไว้ รวมไปถึงอุปสงค์ภายในประเทศยังเกิดการขยายตัวได้ ซึ่งเป็นผลมาจากการเร่งการใช้จ่ายงบประมาณของภาครัฐในเรื่องของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว และเป็นผลทำให้เกิดการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาคครัวเรือน ซึ่งเป็นปัจจัยบวกที่ช่วยสนับสนุนให้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศในช่วงครึ่งปีหลังมีอัตราการขยายตัวอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.5-5.0 ในขณะที่ครึ่งปีแรกมีอัตราการขยายตัวอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.9 ส่งผลให้อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของปี 2548 ทั้งปี มีค่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.2-4.5 เพิ่มขึ้นจากเดิมที่มีการประมาณการอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจปี 2548 ไว้ที่ร้อยละ 3.6-4.0 เท่านั้น

ปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่ง ที่กระทบระบบสถาบันการเงิน และส่งผลต่อเนื่องถึงเศรษฐกิจในภาพรวมคือ ปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPL) ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2548 สินทรัพย์หรือหนี้ด้อยคุณภาพทั้งระบบอยู่ที่ 477,071 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8.16% ต่อยอดสินเชื่อรวม และทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ทั้งระบบอยู่ที่ 185,945 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ธนาคารแห่งประเทศไทยมีนโยบายที่จะลดหนี้ด้อยคุณภาพเหล่านี้ให้เหลือ 2% ภายในปี 2550 โดยกลไกสำคัญที่จะเข้ามาแก้ไขปัญหาดังกล่าว คือ องค์กรของรัฐที่ทำหน้าที่บริหารจัดการหนี้ด้อยคุณภาพ อันประกอบด้วย บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด บริษัทบริหารสินทรัพย์ สุขุมวิท จำกัด และบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจในปี 2549

แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2549 นั้น คาดว่าน่าจะขยายตัวได้ในอัตราร้อยละ 4.5-5.0 ทั้งนี้เป็นผลมาจากแรงหนุนของแนวโน้มราคาน้ำมันในตลาดโลกที่ค่อนข้างจะอ่อนตัวลง โดยคาดการณ์ว่าราคาน้ำมันดิบ (เบรนท์) จะมีค่าเฉลี่ยในปี 2549 อยู่ที่ประมาณ 50.0-54.0 ดอลลาร์สหรัฐ/บาร์เรล ซึ่งการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันเฉลี่ยที่มีการชะลอตัวลงดังกล่าว ย่อมจะส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อในปี 2549 มีแนวโน้มชะลอตัวลงจากปี 2548 เช่นกัน โดยคาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อในปี 2549 จะมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.8-4.3 เมื่อเทียบกับปี 2548 ซึ่งมีค่าอยู่ที่ร้อยละ 4.6 ดังนั้น เมื่อแนวโน้มของราคาน้ำมันในตลาดโลกมีเสถียรภาพมากขึ้น รวมไปถึงอัตราเงินเฟ้อที่มีทิศทางชะลอตัวลงดังกล่าว จึงเป็นปัจจัยบวกที่ช่วยทำให้เกิดความเชื่อมั่นของภาคเอกชน รวมไปถึงการขยายตัวของการลงทุนภาครัฐจากโครงการเมกะโปรเจกต์ ตลอดจนการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมภาคการท่องเที่ยว จึงทำให้คาดว่าภาวะการใช้จ่ายภายในประเทศของปี 2549 น่าจะสามารถขยายตัวได้เพิ่มขึ้นจากปี 2548 ที่ผ่านมา

ในขณะที่แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศน่าจะมีทิศทางปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น เพื่อบรรเทาภาวะเงินเฟ้อไม่ให้อ่อนเกินไป ซึ่งการที่อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นย่อมส่งผลให้การใช้จ่ายภาคเอกชนมีแนวโน้มลดลง อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วคาดว่าภาวะบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนในปี 2549 น่าจะยังคงได้รับแรงหนุนจากความเชื่อมั่นภาคเอกชนที่ฟื้นตัวดีขึ้น อันเป็นผลมาจากภาวะราคาน้ำมันและเงินเฟ้อที่มีเสถียรภาพมากขึ้น และเมื่อพิจารณาทางด้านการส่งออกของไทยอาจจะมีการชะลอตัวลงในปี 2549 ตามภาวะเศรษฐกิจของคู่ค้าที่สำคัญของไทย เช่น สหรัฐอเมริกา และจีน ที่คาดว่าประเทศสหรัฐอเมริกาจะมีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจลดลงอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.0-3.3 จากเดิมอยู่ที่ร้อยละ 3.6 ในปี 2548 ในขณะที่ประเทศจีนจะมีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี 2549 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.5-9.0 ลดลงจากปี 2548 ที่มีค่าอยู่ที่ร้อยละ 9.5

สำหรับความเสี่ยงของภาวะเศรษฐกิจในปี 2549 นั้น นอกจาก เรื่องของราคาน้ำมัน รวมไปถึงสถานการณ์ความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้แล้ว ยังมีปัจจัยลบในเรื่องปัญหาการเมือง ปัญหาของภาคการเกษตร ซึ่งได้แก่ การจัดการแหล่งน้ำ การแพร่ระบาดของโรคไข้หวัดนก รวมไปถึงราคาสินค้าเกษตรที่มีแนวโน้มทรงตัวในปี 2549 แทนที่จะมีราคาเพิ่มสูงขึ้นเหมือนกับปีที่ผ่านมา ซึ่งสาเหตุน่าจะมาจากอุปทานที่เข้ามาสู่ตลาดจากบรรดาประเทศคู่แข่งของประเทศไทยเป็นจำนวนมาก นอกจากนั้น ความล่าช้าในการแปรรูปรัฐวิสาหกิจ มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและบรรยากาศการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ และถ้าหากสถานการณ์ยังมีความไม่แน่นอนและยืดเยื้อนานกว่าที่คาดไว้ ก็อาจกระทบต่อขนาดของการลงทุนที่เปลี่ยนไป รวมทั้งอัตราการขยายตัวของการลงทุนของภาครัฐในปี 2549 นี้เช่นกัน

โดยสรุปจะเห็นได้ว่าอัตราการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2549 นั้น คาดว่าจะได้รับปัจจัยบวกในเรื่องของการใช้จ่ายในประเทศของภาครัฐ ความเชื่อมั่นของภาคเอกชนที่จะฟื้นตัวดีขึ้น ภาวะราคาน้ำมันและอัตราเงินเฟ้อภายในประเทศที่น่าจะมีเสถียรภาพมากขึ้นกว่าปี 2548 ที่ผ่านมา จึงทำให้คาดการณ์ได้ว่าประมาณการอัตราการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2549 น่าจะมีค่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.5-5.0 สูงขึ้นจากเดิมซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 4.0-4.5 อย่างไรก็ตาม การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยทั้งระบบ อาจจะเป็นปัจจัยลบที่ทำให้การขยายตัวของการใช้จ่ายภายในประเทศไม่เพิ่มขึ้นมากเท่าที่ควร ขณะเดียวกันการลงทุนของภาครัฐยังอาจจะเผชิญกับความเสี่ยงในเรื่องของการแปรรูปรัฐวิสาหกิจที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ในขณะที่ประเทศไทยยังต้องประสบกับปัญหาการขาดดุลการค้าและดุลบัญชีเดินสะพัดเป็นปีที่สองติดต่อกัน รวมถึงภาคการเกษตรที่มีปัญหาในเรื่องของการจัดการแหล่งน้ำ การแพร่ระบาดของโรคไข้หวัดนก อีกทั้งแนวโน้มราคาสินค้าเกษตรที่อาจจะไม่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมากเหมือนปีที่ผ่านมา รวมถึงปัญหานี้ด้วยคุณภาพในระบบสถาบันการเงิน ล้วนเป็นสาเหตุที่ฉุดรั้งการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยเป็นอย่างมาก ดังนั้น จึงทำให้คาดการณ์ได้ว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยจะขยายตัวได้ในอัตราร้อยละ 4.5-5.0

ตาราง : ประมาณการภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย

รายละเอียด	ครั้งแรกปี 2548	ครั้งหลังปี 2548	ทั้งปี 2548	ทั้งปี 2549
การบริโภคภาคเอกชน	4.6%	4.0%	4.3%	4.5%
การลงทุนภาคเอกชน	11.7%	7.7%	9.7%	9.9%
มูลค่าการส่งออก	13.2%	17.3%	15.3%	12.0%
มูลค่าการนำเข้า	31.8%	20.4%	25.9%	12.0%
ดุลการค้า (ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ)	-8,464	-5	-8,469	-9,485
ดุลบัญชีเดินสะพัด (ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ)	-6,209	2,544	-3,665	-4,185
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	3.3%	6.0%	4.6%	3.8-4.3%
ราคาน้ำมันดิบเบรนท์เฉลี่ย (ดอลลาร์สหรัฐฯ/บาร์เรล)	49.9	58.1	54.0	50.0-54.0
ราคาน้ำมันดีเซลเฉลี่ย (บาท/ลิตร)	16.83	23.16	19.99	22.00-23.00
ค่าเงินบาทเฉลี่ย (ต่อดอลลาร์สหรัฐฯ)	39.35	41.19	40.27	40.70
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)	3.9%	4.5-5.0%	4.2-4.5%	4.5-5.0%

ที่มา : บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด

ภาพรวมภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2548 และแนวโน้มปี 2549

ภาพรวมภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2548

ในปี 2548 การทำตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างยากและมีการแข่งขันรุนแรงกว่าปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีปัจจัยลบต่างๆ จำนวนมากเข้ามากระทบไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของต้นทุนค่าก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นเพราะน้ำมันที่แพงขึ้น และการปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ซึ่งล้วนมีผลต่อการตัดสินใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคและการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ ประกอบกับสถาบันการเงินยังมีความเข้มงวดในเรื่องของการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นอีกด้วย

จำนวนที่อยู่อาศัยในปี 48 ที่มีการก่อสร้างเป็นจำนวนมากได้แก่ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด เพราะเป็นการตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งบ้านเดี่ยวจะมีจำนวนก่อสร้างถึง 17,814 หน่วย และอาคารชุดมีจำนวนก่อสร้าง 17,438 หน่วย และเมื่อคิดเป็นมูลค่าจะเห็นได้ว่าบ้านเดี่ยวมีมูลค่าการก่อสร้างอยู่ที่ 83,998 ล้านบาท และอาคารชุดจะมีมูลค่าการก่อสร้างอยู่ที่ 53,292 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตาราง จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในปี 48 แยกตามประเภทและระดับราคา (หน่วย)

ระดับราคา (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
น้อยกว่า 0.5	-	-	-	-	863	1,370	2,233
0.5-1.0	565	314	6,045	9	4,757	-	11,690
เกินกว่า 1.0-2.0	2,086	1,108	6,582	110	5,887	211	15,984
เกินกว่า 2.0-3.0	2,717	1,270	785	367	1,631	93	6,863
เกินกว่า 3.0-5.0	6,678	222	2,397	994	1,893	12	12,196
เกินกว่า 5.0-10.0	4,439	93	597	148	1,348	4	6,629
เกินกว่า 10.0-20.0	1,246	-	23	-	662	-	1,931
มากกว่า 20.0	83	-	-	-	397	-	480
รวม	17,814	3,007	16,429	1,628	17,438	1,690	58,006

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินไทย (AREA)

ตาราง มูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในปี 48 แยกตามประเภทและระดับราคา (ล้านบาท)

ระดับราคา (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
น้อยกว่า 0.5	-	-	-	-	355	445	801
0.5-1.0	491	277	4,754	9	3,897	-	9,428
เกินกว่า 1.0-2.0	3,427	1,851	9,619	179	8,451	293	23,820
เกินกว่า 2.0-3.0	6,916	3,058	2,010	962	3,953	241	17,139
เกินกว่า 3.0-5.0	26,169	748	9,390	3,769	7,061	40	47,177
เกินกว่า 5.0-10.0	28,835	730	3,592	937	9,240	22	43,356
เกินกว่า 10.0-20.0	16,145	-	263	-	8,517	-	24,924
มากกว่า 20.0	2,014	-	-	-	11,817	-	13,831
รวม	83,998	6,664	29,626	5,855	53,292	1,041	180,477

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินไทย (AREA)

ตาราง อัตราการขายได้ของโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวในปี 48 แยกตามประเภทและระดับราคา (ร้อยละ)

ระดับราคา (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
น้อยกว่า 0.5	-	-	-	-	9	1	4
0.5-1.0	18	27	44	100	71	-	53
เกินกว่า 1.0-2.0	18	42	45	38	70	46	51
เกินกว่า 2.0-3.0	22	36	59	56	68	12	41
เกินกว่า 3.0-5.0	26	25	55	38	68	0	39
เกินกว่า 5.0-10.0	30	48	67	31	62	50	40
เกินกว่า 10.0-20.0	32	-	9	-	50	-	38
มากกว่า 20.0	22	-	-	-	43	-	40
รวม	26	37	48	42	65	7	44

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินไทย (AREA)

เมื่อพิจารณาจากตารางข้างต้น จะเห็นว่าอาคารชุดมีอัตราการขายได้มากที่สุดถึงร้อยละ 65 รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 48 อาคารพาณิชย์ร้อยละ 42 ตามลำดับ ในขณะที่ทำเลที่ผู้บริโภคมีความต้องการ โดยส่วนใหญ่จะเป็นทำเลที่อยู่ในเมือง บริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก หรือบริเวณที่มีแผนว่าจะมีการก่อสร้างโครงข่ายการคมนาคมในอนาคต ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงได้มีการสร้างที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ผู้บริโภคมีความต้องการเป็นจำนวนมาก ซึ่งทำเลที่มีจำนวนขายได้มากที่สุดมีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
ยานนาวา-สีลม	31,027	3,642
ลำลูกกา	8,532	4,008
ปทุมวัน	8,482	1,875
ถนนวงแหวนรอบนอก-เพชรเกษม	6,855	1,384
รังสิตคลอง 1-7	6,518	2,891
สุขาภิบาล 2 และ 3	5,939	1,170
รัชดา-ลาดพร้าว	5,590	3,864
พระราม 2 กม. ที่ 1-10	5,376	1,388
บางนา-ตราด กม. ที่ 10-30	5,171	2,554
ตลิ่งชัน	4,898	559

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินไทย (AREA)

โดยสรุปธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2548 การทำตลาดยากขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา เนื่องจากกำลังซื้อถูกดูดไปในปี 2547 ค่อนข้างมาก ประกอบกับปัจจัยลบต่างๆ เข้ามากระทบตลาดโดยรวม อย่างไรก็ตามในปี 2548 นี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ยังสามารถขยายตัวได้เมื่อเทียบกับปี 2547 แต่ก็มีค่าไม่สูงมากนัก เพราะสาเหตุหลักก็มาจากปัจจัยลบต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวไปแล้วนั่นเอง

แนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2549

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2549 คาดการณ์ว่าจะยังคงมีการแข่งขันที่รุนแรงอย่างต่อเนื่อง การทำตลาดจะมีความยากขึ้นไปอีก ประกอบกับผู้บริโภคได้ถูกดูดซับไปมากแล้วในช่วง 3-5 ปี ที่ผ่านมา นอกจากนั้น ยังมีปัจจัยลบอื่น ๆ ซึ่งล้วนส่งผลกระทบต่อทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นการปรับขึ้นของราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ย ภาวะเงินเฟ้อ ต้นทุนการก่อสร้าง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมไปถึงสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังมีความไม่แน่นอนอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ในปี 2549 นี้ ภาครัฐได้มีนโยบายการลงทุนด้านสาธารณูปโภคจำนวนมาก รวมทั้ง มาตรการกระตุ้นบ้านมือสอง ซึ่งถือว่าเป็นการส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีการขยายงานกระจายตัวไปตามโครงการสาธารณูปโภคนั้นๆ ซึ่งเป็นทำเลที่ผู้บริโภคมีความต้องการสูง

ในปี 2549 นี้ ตลาดระดับกลางและระดับล่างจะได้รับความสนใจมากขึ้นจากผู้ประกอบการ ทั้งนี้เนื่องจากตลาดระดับบนได้ถูกดูดซับไปเป็นจำนวนมากแล้ว แนวโน้มตลาดระดับกลางยังเป็นตลาดที่มีความต้องการค่อนข้างสูง บ้านราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท คอนโดมีเนียมราคา 2-5 ล้านบาทตามแนวรถไฟฟ้าและเส้นทางคมนาคมสะดวก รวมไปถึง ทาวน์เฮ้าส์ราคาถูก และบ้านมือสองจะได้รับความสนใจมากขึ้น และโดยภาพรวมราคาสินค้าในปี 2549 จะยังไม่ขยับขึ้นมากนัก เพราะว่าตลาดมีการแข่งขันค่อนข้างรุนแรง ดังนั้นคาดว่าผู้ประกอบการน่าจะใช้กลยุทธ์ในการตรึงราคาเพื่อรักษาส่วนแบ่งตลาด หรือช่วงชิงลูกค้าจากผู้ประกอบการรายอื่นๆ ขณะที่ผลตอบแทนหรือกำไรของผู้ประกอบการจะน้อยลง โดยผู้ประกอบการจะแข่งขันในเรื่องการบริหารต้นทุนค่าใช้จ่าย คุณภาพ และการให้บริการเป็นสำคัญ

จากภาวะการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบการจึงต้องมีความเป็นมืออาชีพมากขึ้น โดยจะต้องมีการสำรวจข้อมูลที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ผู้บริโภคเกิดความต้องการสินค้านั้นทันทีที่นำออกสู่ตลาด ในขณะเดียวกันก็ต้องมีการสร้างบ้านให้มีคุณภาพและบริการที่ดียิ่งขึ้น ซึ่งจะเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความน่าเชื่อถือให้กับผู้ประกอบการได้มากขึ้นตามไปด้วย และในปี 2549 ผู้ประกอบการจะคำนึงถึงการบริหารต้นทุนเป็นสำคัญมากกว่ากลยุทธ์ด้านราคา ซึ่งจะผลักดันในการสร้างความเติบโตให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

โดยสรุปจะเห็นได้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2549 คงมีการเปิดตัวโครงการลดลง ตามปัจจัยลบต่างๆ ที่เกิดขึ้นตามที่กล่าวไปแล้ว และจะเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปก่อน ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการจะเน้นการทำวิจัยเพื่อให้เข้าใจถึงความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด ซึ่งในปี 2549 ประเภทที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ในความต้องการของผู้บริโภคก็ยังคงเป็นประเภทอาคารชุด บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ แต่อย่างไรก็ตามระดับราคาเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการตัดสินใจ ซึ่งในปัจจุบันระดับราคาที่อยู่ประมาณ 1-2 ล้านบาทถือเป็นอัตราที่ดึงดูดใจผู้บริโภคได้มากที่สุด ในขณะที่ทำเลที่ตั้งของโครงการก็เป็นส่วนช่วยทำให้โครงการนั้นๆ สามารถที่จะขายออกได้ง่าย ซึ่งทำเลที่อยู่ในความต้องการของผู้บริโภคโดยส่วนใหญ่คือในตัวเมือง บริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก หรือบริเวณที่มีแผนว่าจะมีการก่อสร้างโครงข่ายการคมนาคมในอนาคต

การดำเนินงานของบริษัท

ความเป็นมาของ บสก.

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสก.) ก่อตั้งขึ้นตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2541 ตามแผนฟื้นฟูระบบสถาบันการเงินของกระทรวงการคลัง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของ ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน)

บสก. ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2542 และได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยให้ประกอบกิจการเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2542 มีสถานะภาพเป็นรัฐวิสาหกิจที่มีกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงของบริษัท

นอกจากภารกิจหลักของ บสก. ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของ ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยกรรมฯ แล้ว เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2545 บสก. ยังจดทะเบียนเพิ่มขอบเขตการบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินอื่น การเป็นตัวแทนเรียกเก็บ และรับชำระหนี้ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 และรับฝากดูแลบริหารจัดการเก็บรักษาทรัพย์สิน เอกสารการโอนสินทรัพย์หรือเอกสารอื่นใดในส่วนที่เกี่ยวข้องทั้งหมด นอกจากนั้น บสก. ยังเพิ่มขนาดสินทรัพย์โดยการรับซื้อ/รับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินอื่นเพิ่มเติม ซึ่งในปัจจุบันมีสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากแหล่งที่มา 7 แห่ง คือ

1. ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน) (BBC)
2. บริษัทบริหารสินทรัพย์ พญาไท จำกัด (PAMC)
3. บริษัทบริหารสินทรัพย์รัตนสิน จำกัด (RAM)
4. ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ดนครธน จำกัด (มหาชน) (SCNB)
5. ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) (BT)
6. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (GHB)
7. บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (AMC)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บสก. มีลูกหนี้ด้อยคุณภาพ 55,270 ราย มูลค่าตามบัญชี 223,737 ล้านบาท และทรัพย์สินรอการขาย 36,768 ล้านบาท (ราคาประเมิน) ทำให้ บสก. มียอดสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ รวมทั้งสิ้น 260,505 ล้านบาท

นอกจากนั้น เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2548 คณะรัฐมนตรียังได้มีมติให้ บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (บปส.) โอนขายสินทรัพย์หลักได้แก่เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ทรัพย์สินรอการขาย และเงินลงทุนในลูกหนี้ทั้งหมดให้แก่ บสก. รวมทั้งให้ บสก. รับโอนพนักงานของ บปส. มายัง บสก. ตามความสมัครใจอีกด้วย การรวมกิจการครั้งนี้ส่งผลให้องค์กรมีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น เนื่องจาก ได้รวมศักยภาพของพนักงานและระบบงานของทั้งสององค์กรไว้ด้วยกัน

ในระยะเวลา 7 ปีนับตั้งแต่การก่อตั้ง บสก. ได้มีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของประเทศ โดยสามารถสร้างผลงานสูงกว่าเป้าหมายที่วางไว้อย่างมาก ผลการดำเนินงานระหว่างปี 2542-2548 บสก. สามารถเจรจาปรับปรุงโครงสร้างหนี้จนได้ข้อยุติและติดตามเรียกเก็บหนี้เป็นเงินสด 46,900 ล้านบาท และรับโอนสินทรัพย์ชำระหนี้ 11,047 ล้านบาท รวมยอดการรับเงินทั้งสิ้น 57,947 ล้านบาท

นับได้ว่า บสก. เป็นหนึ่งในองค์กรของรัฐที่มีบทบาทสำคัญในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ โดยได้มีการช่วยเหลือลูกหนี้ให้มีโอกาสพ้นจากการเป็นหนี้ด้วยคุณภาพ อีกทั้ง ยังทำให้สถาบันการเงินสามารถมุ่งขยายสินเชื่อใหม่ได้ โดยไม่ต้องพะวงกับการแก้ไขปัญหา NPL และไม่จำเป็นต้องตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ของตนเอง ส่งผลดีต่อเนื่องไปถึงการจ้างงานในประเทศที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น ภาคธุรกิจมีการเจริญเติบโตต่อเนื่อง และระบบเศรษฐกิจสามารถขับเคลื่อนต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

ลูกหนี้และภาระหนี้รวมทุก Port ณ 31 ธันวาคม 2548

หน่วย : ล้านบาท

Port	ราย	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม
Port BBC	29,548	51,085	2,960	54,045
Port PAMC	5,062	27,094	1,595	28,689
Port RAM	1,538	7,861	770	8,631
Port SCBT	604	11,819	705	12,524
Port GHB	13,478	7,343	1,375	8,718
Port BT	1,672	17,990	1,522	19,512
Port AMC	3,368	91,618	-	91,618
รวมทั้งสิ้น	55,270	214,810	8,927	223,737

การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ

เมื่อ บสก. รับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพมาแล้ว จะเร่งการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้ โดยเน้นแนวทางการประนอมหนี้บนพื้นฐานของความร่วมมือระหว่างกัน เพื่อหาข้อยุติที่ได้รับประโยชน์สูงสุดทั้งสองฝ่าย ซึ่ง บสก. มีวิธีที่ค่อนข้างหลากหลาย ทั้งการขยายระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ ให้ระยะเวลาปลอดการชำระ เงินต้น และ/หรือดอกเบี้ย บางกรณีอาจจะใช้วิธีลดดอกเบี้ยคงค้างในส่วนที่รับรู้เป็นรายได้แล้ว ลดเงินต้น หรือลดอัตราดอกเบี้ยในสัญญาเดิมตามความจำเป็น รวมทั้ง ในบางครั้งก็มีข้อเสนออื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นการพักชำระดอกเบี้ย งดคิดดอกเบี้ย หรือแม้แต่การโอนทรัพย์สินให้ บสก. เพื่อชำระหนี้ หรือโอนทรัพย์สินให้บุคคลอื่น เพื่อชำระหนี้ให้ บสก. ตลอดจน การแปลงหนี้เป็นทุนจดทะเบียนหรือเป็นหุ้นกู้แปลงสภาพ การแปลงหนี้ระยะสั้นให้เป็นหนี้ระยะยาว ซึ่งการปรับโครงสร้างหนี้จะนำวิธีต่างๆ เหล่านี้มาเลือกใช้ตามความเหมาะสมของลูกหนี้แต่ละราย

ผลของการปรับโครงสร้างหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บสก. ได้เจรจาประนอมหนี้กับลูกหนี้จนได้ข้อยุติแล้ว 71,321 ราย รวมมูลค่าทั้งสิ้น 129,339 ล้านบาท จากสินทรัพย์ที่รับโอนสุทธิ 149,408 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์ที่ดำเนินการจนได้ข้อยุติในการประนอมหนี้แล้ว ประกอบด้วย ส่วนที่ปรับปรุงโครงสร้างหนี้แล้ว 9,989 ราย มูลค่า 17,695 ล้านบาท ชำระหนี้ปิดบัญชี 43,399 ราย มูลค่า 37,129 ล้านบาท และได้ข้อยุติด้วยการบังคับคดี/บังคับหลักประกันและพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด 17,933 ราย มูลค่า 74,515 ล้านบาท ทำให้มีสินทรัพย์คงเหลือดำเนินการ 22,180 ราย มูลค่า 20,068 ล้านบาท

การปรับโครงสร้างหนี้ซึ่งมีความคืบหน้าเป็นที่น่าพอใจเกิดจากการเร่งเจรจาประนอมหนี้อย่างจริงจัง รวมทั้งมีมาตรการในการจูงใจให้ลูกหนี้เข้ามาประนอมหนี้กับ บสก. เช่น การทำโครงการคืนทรัพย์สินให้คืน ซึ่งเปิดโอกาสให้ลูกหนี้ที่มีภาระหนี้ต่อรายหรือต่อกลุ่ม ไม่เกิน 5 ล้านบาท สามารถเลือกเงื่อนไขพิเศษในการชำระหนี้ได้ 2 ทางเลือก คือ ชำระเสร็จสิ้นครั้งเดียว โดยชำระไม่ต่ำกว่า 70% ของราคาประเมินหลักประกัน หรือชำระหนี้ด้วยวิธีการผ่อนชำระ โดยชำระไม่ต่ำกว่า 80% ของราคาประเมินหลักประกัน ภายในเวลาไม่เกิน 5 ปี และงดคิดดอกเบี้ย โครงการดังกล่าวได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้มีลูกหนี้สนใจเข้าร่วมโครงการถึง 700 ราย และได้รับอนุมัติเนื่องจากเข้าหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ จำนวน 270 ราย คิดเป็นจำนวนเงินที่ได้รับชำระ 194.26 ล้านบาท

ประโยชน์ที่ได้รับจากโครงการคืนทรัพย์สินให้คุณคือ ทำให้ บสก. ได้รับชำระหนี้กลับมาเร็วขึ้น เป็นการสร้างรายได้และลดภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินที่มีอยู่เป็นจำนวนมากได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในปี 2548 บสก. ได้เข้าประมูลซื้อสินทรัพย์เข้ามาเพิ่มเติมอีกจาก บมจ.ธนาคารไทยพาณิชย์ คิดเป็นมูลหนี้ 19,512 ล้านบาทและธนาคารอาคารสงเคราะห์ คิดเป็นมูลหนี้ 8,718 ล้านบาท ซึ่ง บสก. จะเร่งเจรจาประนอมหนี้กับลูกหนี้กลุ่มดังกล่าว รวมทั้งจะเพิ่มมาตรการหรือโครงการใหม่ๆ ในการสร้างแรงจูงใจให้ลูกหนี้มาประนอมหนี้เช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา

อัตราผลตอบแทนจากการดำเนินงาน (Recovery rate) ณ 31 ธันวาคม 2548

ลูกหนี้ NPL	อัตราผลตอบแทน		
	ต่อต้นเงิน	ต่อมูลค่าบัญชี	ต่อต้นทุนรับซื้อ
Port BBC	124.19	118.28	188.00
Port PAMC	114.11	111.17	109.09
Port RAM	94.02	79.22	172.64
Port SCBT	83.00	75.86	188.24
รวมทั้งสิ้น	121.85	115.82	178.49

การจัดการทรัพย์สินรอการขาย

เมื่อ บสก. ได้รับโอนทรัพย์สินมาเป็นกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว จะเร่งดำเนินการในเรื่องการจัดทำประวัติและทะเบียนควบคุมรายการทรัพย์สินรอการขาย และจะออกสำรวจ ตรวจสอบ รวมทั้ง มีการติดตั้งป้าย เพื่อเป็นการสร้างการรับรู้ต่อสาธารณชนว่าเป็นทรัพย์สินของ บสก. และยังเป็นช่องทางในการส่งเสริมการขายด้วย

นอกจากนั้น จะทำการดูแลรักษา และปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมขาย อีกทั้ง ยังศึกษาถึงศักยภาพของทรัพย์สินแต่ละประเภท เพื่อหาแนวทางในการพัฒนาทรัพย์สินให้มีมูลค่าสูงขึ้น การจัดการทรัพย์สินรอการขาย ยังรวมถึง การชำระค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ที่มีภาระผูกพันกับทรัพย์สิน เช่น ค่าส่วนกลาง ค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน และที่ดิน ค่า รปภ. ค่าเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สิน ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งเกิดขึ้นเป็นประจำทุกๆ เดือน ขณะเดียวกัน เพื่อเป็นการรักษาความปลอดภัยในทรัพย์สินรอการขายที่มีอยู่ทั่วประเทศ โดยเฉพาะทรัพย์สินที่มีของมีค่าอยู่ เช่น เครื่องจักร ทาง บสก. จะมีจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย (รปภ.) หรือผู้ดูแลตามความเหมาะสม

ทรัพย์สินรอการขาย ส่วนที่ยังดำเนินการกู้ยืมโดยที่ยังไม่สามารถขายได้ บสก.จะเข้าไปบริหารจัดการ และนำออกให้เช่าเพื่อสร้างรายได้ เป็นการลดค่าเสียโอกาส และค่าใช้จ่ายในระหว่างการถือครอง เช่น ทำให้ไม่ต้องจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ในขณะเดียวกัน ยังเป็นการป้องกันการเสื่อมสภาพของทรัพย์สิน และการครอบครองปรปักษ์ หรือการบุกรุกทรัพย์สินอีกด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บสก. มีทรัพย์สินรอการขายอยู่ในทะเบียนทรัพย์สินหลังหักยอดจำหน่ายแล้วทั้งสิ้น 9,557 ล้านบาท แบ่งเป็น ที่ดิน 4,172 ล้านบาท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 4,742 ล้านบาท และ อื่นๆ (สังหาริมทรัพย์) อีก 643 ล้านบาท

การจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายของ บสก. ประกอบไปด้วย ที่ดินร้อยละ 43.66 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ร้อยละ 49.62 และอื่นๆ อีก ร้อยละ 6.72 ของทรัพย์สินรอการขายทั้งหมด ซึ่งจะมีกระจายอยู่ทั่วประเทศและมีหลากหลายประเภททั้ง ที่ดินเปล่า ที่ดินจัดสรรแล้ว ที่ดินพัฒนาแล้วบางส่วน ที่ดินรอการพัฒนา นอกเหนือจากนั้น ยังมีบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดพักอาศัย อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสำนักงาน และ อื่นๆ

ทรัพย์สินรอการขายดังกล่าว บสก. ได้วางกลยุทธ์ในการขายให้ได้ราคาเป็นที่พอใจ และขายได้รวดเร็ว โดย

- ทำการตลาดเชิงรุก
- ทำให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมขาย และตรงกับความต้องการของลูกค้า

บสก. ได้กำหนดวิธีการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายไว้ 2 วิธีหลักๆ คือ การประมูล และการขายตรง โดย บสก. ได้มีการจัดกิจกรรมทางการตลาดอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการออกบูธในงานอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมทั้งตามห้างสรรพสินค้า การจัดงานประมูลทั้งระดับ Event ใหญ่ และย่อย การออกแคมเปญส่งเสริมการขายในรูปแบบโครงการระยะสั้นและระยะกลาง รวมถึงการทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่าง ๆ ทั้งสิ่งพิมพ์ วิทยุ และโทรทัศน์

บสก. มียอดสะสมของการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ได้เป็นจำนวน 7,143 ล้านบาท แบ่งเป็นที่ดิน 2,418 ล้านบาท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 2,655 ล้านบาท และอื่น ๆ อีก 2,070 ล้านบาท

การพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของบุคลากรของบริษัท เพราะบุคลากรจะเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนภารกิจให้สำเร็จตามเป้าหมาย ดังนั้นบริษัทจึงได้จัดงบประมาณเป็นจำนวนค่อนข้างสูงเพื่อการพัฒนาบุคลากร โดยมุ่งเน้นที่จะเพิ่มศักยภาพและทักษะในงานให้แก่พนักงาน ดังจะเห็นได้จากการจัดหลักสูตรในการฝึกอบรมในแต่ละปี จะมีทั้งหลักสูตรภายในและการส่งบุคลากรไปศึกษาและฝึกอบรมในสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องกับสถาบันต่างๆ ภายนอก นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดให้มีทุนการศึกษาในระดับปริญญาโท ไม่น้อยกว่าปีละ 10 ทุน ซึ่งทุนการศึกษาดังกล่าวไม่รวมถึงหลักสูตรสาขาวิชาที่จะเสริมทักษะในสาขาวิชาเฉพาะ เช่น หลักสูตรประกาศนียบัตรด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าบุคลากรที่มีศักยภาพมีความสำคัญยิ่งต่อองค์กร บริษัทจึงวางแผนทางในการพัฒนาความรู้ ประสบการณ์ และทักษะให้กับพนักงานอย่างต่อเนื่อง

วิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในปี 2548 การดำเนินงานของบริษัทในภาพรวมดีขึ้น โดยมีผลกำไรสุทธิถึง 1,549 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2547 จะมีกำไรสุทธิอยู่ที่ 1,187 ล้านบาท โดยมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 30.50 ทั้งนี้สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทสามารถสร้างรายได้เพิ่มสูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นรายได้จากดอกเบี้ยและเงินปันผล หรือ รายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย ในขณะที่เดียวกันบริษัทพยายามที่จะลดค่าใช้จ่ายซึ่งจะเห็นได้ว่าค่าใช้จ่ายก็มีการปรับตัวลดลงมาได้เล็กน้อย

บริษัทมีรายได้จากดอกเบี้ยและเงินปันผลในปี 2548 จำนวน 1,410 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2547 ทำได้ 1,281 ล้านบาท ซึ่งหมายถึงบริษัทสามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.03 และเมื่อพิจารณารายได้จากดอกเบี้ยและเงินปันผลจะเห็นได้ว่ามาจากเงินลงทุนในลูกหนี้เป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นจำนวน 1,234 ล้านบาท

สำหรับรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย ในปี 2548 มีจำนวน 2,899 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2547 ทำได้ 2,268 ล้านบาท หรือคิดเป็นการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 27.84 โดยรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ยนั้นหลักๆ จะประกอบไปด้วยกำไรจากเงินลงทุนในลูกหนี้ กำไรจากการขายทรัพย์สินรอกการขาย กำไรจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เป็นต้น โดยจะเห็นได้ว่ารายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ยนั้นส่วนใหญ่จะมาจากการกำไรของเงินลงทุนในลูกหนี้ กำไรจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และกำไรจากการขายทรัพย์สินรอกการขายตามลำดับ ทั้งนี้ถึงแม้ว่ากำไรจากการขายทรัพย์สินรอกการขายของบริษัทจะมีค่าไม่สูงมากแต่ก็ยังอยู่ในอัตราที่น่าพอใจ เนื่องจากสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2548 ต้องเผชิญกับปัจจัยลบมากมาย ไม่ว่าจะเป็น เรื่องของราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นจนส่งผลให้ต้นทุนวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย อัตราดอกเบี้ยที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น จนทำให้ผู้ประกอบการบางส่วนต้องชะลอการตัดสินใจในการซื้อทรัพย์สินออกไปก่อน อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานด้วยนโยบายเชิงรุก ทั้งด้านการประนอมหนี้ที่ริเริ่มโครงการซึ่งสร้างแรงจูงใจให้ลูกหนี้มาปรับโครงสร้างหนี้ และการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง จึงส่งผลทำให้รายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ยในปี 2548 นี้มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นกว่าปี 2547 ที่ผ่านมา

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของบริษัทในปี 2548 จะมีค่าอยู่ที่ 195 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2547 จะอยู่ที่ 181 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.00 โดยบสภ.ได้เร่งขยายการทำธุรกรรม โดยเฉพาะการเพิ่มขนาดสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง และได้เข้าไปซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์มาบริหารจัดการเพิ่มขึ้นอีก 28,230 ล้านบาทด้วยการออกตราสารทางการเงิน จึงเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น

ในขณะที่เดียวกันค่าใช้จ่ายหลักที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งของบริษัทก็คือการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้ จะเห็นได้ว่าในปี 2548 นี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ 1,345 ล้านบาท แต่ในปี 2547 จะมีค่าอยู่ที่ 1,372 ล้านบาท หรือมีการปรับตัวลดลงมาจากร้อยละ 1.91

โดยสรุปจะเห็นได้ว่าผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2548 มีการเติบโตเป็นที่พอใจ โดยสามารถสร้างผลกำไรสุทธิได้ถึง 1,549 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2547 มีผลกำไรสุทธิอยู่ที่ 1,187 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นผลมาจากการที่บริษัทสามารถสร้างรายได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของรายได้จากดอกเบี้ยและเงินปันผล รวมไปถึงรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ยด้วย ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย และการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้ยังอยู่ในอัตราที่ควบคุมให้ลดลงได้ อย่างไรก็ตามบริษัทก็ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในส่วนที่มีใช้ดอกเบี้ยด้วย เพราะค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น โดยในปี 2548 มีค่าอยู่ที่ 1,176 ล้านบาท แต่ในปี 2547 อยู่ที่ 707 ล้านบาท หรือมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.48 ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักจะเป็นส่วนของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในส่วนดังกล่าวอย่างรอบคอบและระมัดระวัง

ตาราง : ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

รายละเอียด	ปี 2548 (ล้านบาท)	ปี 2547 (ล้านบาท)	ปี 2546 (ล้านบาท)	เพิ่ม / (ลด) ร้อยละ	
				ปี 2548	ปี 2547
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล	1,410	1,281	1,006	10.33	27.33
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	195	181	55	8.00	229.01
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิ	1,214	1,100	951	10.37	15.67
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้	1,345	1,372	-	(1.91)	137,200.00
รายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย	2,899	2,268	1,281	27.84	77.05
ค่าใช้จ่ายที่มีใช้ดอกเบี้ย	1,176	707	613	66.48	15.33
ภาษีเงินได้	42	103	12	(58.74)	758.33
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,549	1,187	1,606	30.50	(26.09)



บสภ. บริจาคเงินให้มูลนิธิธรรมาประชาบาลนครราชสีมา



บสภ. มอบคอมพิวเตอร์ให้โรงเรียนวัดบ้านป่าข่า
จ.อุบลฯ 8 ก.ย. 48



บสภ. มอบคอมพิวเตอร์-อุปกรณ์กีฬา
ให้ รร. บ้านจะดี จ.เชียงใหม่ 21 ก.พ. 48

บสภ. ตั้งมั่นที่จะเป็นองค์กรซึ่งช่วยเหลือ
เศรษฐกิจ และ สังคมไทย โดย บทบาทหลัก
คือการแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ
ในระบบสถาบันการเงิน แต่อีกบทบาทหนึ่ง
บสภ. ตระหนักถึงความสำคัญในการสนับสนุน
และ ช่วยเหลือชุมชนในด้านต่างๆ
ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา



บสภ. มอบคอมพิวเตอร์ให้ รร.บ้านหนองบัว
จ.ระยอง 14 ต.ค. 48



บสภ. รับรางวัลองค์กรดีเด่นปี 48



ข้อมูลอื่นๆ

หลักบรรษัทภิบาล

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินงานที่มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี อันเป็นปัจจัยหลักในการเสริมสร้างองค์กรให้มีมาตรฐานการจัดการ และจริยธรรมทางธุรกิจที่ดี สร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าและสาธารณชนว่ากระบวนการดำเนินงานของบริษัทมีความเป็นอิสระ โปร่งใส มีประสิทธิภาพและยุติธรรมต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

โครงสร้างของบริษัทมีกลไกการตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจ มีการแบ่งอำนาจหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน โดยบริษัทได้กำหนดหลัก บรรษัทภิบาลไว้ 7 ประการ ดังนี้

- ประการที่ 1 มีความสำนึก และเข้าใจในหน้าที่ (Responsibility) มีความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจ เป็นอย่างดียิ่ง พร้อมกับการที่ต้องเรียนรู้สิ่งใหม่ๆ อยู่เสมอ มีความรักงาน มุ่งมั่นที่จะทำงานให้มีคุณภาพเกิดผลสำเร็จ ได้ผลงานที่มีคุณภาพยิ่งขึ้น
- ประการที่ 2 แสดงความยอมรับผิดและรับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติหน้าที่ (Accountability)
- ประการที่ 3 มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมยุติธรรม (Equitable Treatment)
- ประการที่ 4 มีความโปร่งใสในการดำเนินงาน (Transparency) และการเปิดเผยข้อมูลอย่างพอเพียง สามารถอธิบายได้ ตรวจสอบได้
- ประการที่ 5 มีการกำหนดวิสัยทัศน์ (Vision) กลยุทธ์ และความมุ่งมั่นขององค์กร (Strategic Intent) ในการดำเนินการที่ชัดเจน โดยมุ่งเน้นให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรในระยะยาว
- ประการที่ 6 มีการกำหนดแนวทางการปฏิบัติที่ดี ส่งเสริมการปฏิบัติอันเป็นเลิศ และการมีจริยธรรมที่ดีในการประกอบธุรกิจ (Promotion of Best Practices) รวมถึงสร้างวัฒนธรรมองค์กร (Corporate Culture) จริยธรรม (Code of Ethic and Business Conduct) และคุณธรรมอันรวมถึงความซื่อสัตย์ (Integrity) ในการปฏิบัติงาน
- ประการที่ 7 สำนึกในการปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบต่อสังคมต่อประเทศชาติและสังคม



ประวัติคณะกรรมการบริษัท

ดร. โชคชัย อักษรนันท์

ประธานกรรมการ

การศึกษา	:	ปริญญาเอก วิศวกรรมศาสตร์ University of New Brunswick (Canada) ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ University of New Brunswick ปริญญาตรี วิศวกรรมเคมี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิทยาศาสตร์ University of New Brunswick
ตำแหน่งงานอื่น	:	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโส บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด ประธานกรรมการบริหารบริษัท วินิไทย จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ บริษัท Thai Ethoxylate จำกัด กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. อะโรเมติกส์ (ประเทศไทย) กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทยอินดัสเตรียลแก๊ส จำกัด กรรมการสภาที่ปรึกษาสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์	:	ประธานสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ประธานสหพันธ์หอการค้าและอุตสาหกรรมอาเซียน สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ สมาชิกวุฒิสภา ประธานคณะกรรมการมาตรการเศรษฐกิจ พาณิชย์และอุตสาหกรรม กรรมการในคณะกรรมการของรัฐสภาหลายคณะเพื่อพิจารณากฎหมายเกี่ยวกับเศรษฐกิจ ประธานกรรมการ บริษัท สยามไดมอนด์ จำกัด ประธานกรรมการ บริษัท เคมีภัณฑ์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ บมจ. รังสิตฟูดส์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เซาท์เอเชียเทรดดิ้ง จำกัด กรรมการผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด

นายสืบ เอกวิศาล

กรรมการ

การศึกษา	:	ปริญญาโท M.Ec. (ทุนโคลัมโบ) The University of Sydney ออสเตรเลีย ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ (เกียรตินิยมดี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ตำแหน่งงานอื่น	:	ประธานคณะกรรมการจัดการ บสภ.
ประสบการณ์	:	กรรมการผู้จัดการ บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (บปส.) กรรมการและรักษาการกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารศรีนคร จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายบัตรเครดิต ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายกิจการสาขา ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

รองศาสตราจารย์ นิพัทธ์ จิตรประสงค์

กรรมการ

- การศึกษา : ปริญญาโท M.B.A. Gothenburg School of Economics and Business Administration ประเทศสวีเดน (ทุนรัฐบาลสวีเดน)
ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ (เกียรตินิยมดีมาก) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ตำแหน่งงานอื่น : ประธานกรรมการตรวจสอบ บสภ.
รองศาสตราจารย์ระดับ 9 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
กรรมการและอนุกรรมการตรวจสอบ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ การเคหะแห่งชาติ
ผู้อำนวยการ โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
กรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียน
- ประสบการณ์ : คณบดี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ผู้อำนวยการโครงการพัฒนาผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ผู้อำนวยการ โครงการปริญญาโทสำหรับผู้บริหาร
คณะทำงานเพื่อจัดทำรายงานประเมินผลการดำเนินงาน บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.)

นางสาวจิดติ จัยวัฒน์

กรรมการ

- การศึกษา : ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น
- ตำแหน่งงานอื่น : รองผู้อำนวยการธนาคารแห่งประเทศไทย
- ประสบการณ์ : ผู้ช่วยผู้ว่าการสายนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย
ผู้ช่วยผู้ว่าการ ด้านจัดการกองทุนและหนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย
ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายจัดการกองทุนและหนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย
ผู้จัดการกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

นายสุวรรณ ดำเนินทอง

กรรมการ

- การศึกษา : ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปริญญาตรี บัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ตำแหน่งงานอื่น : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- ประสบการณ์ : ผู้จัดการธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขานิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา
Vice President : Securities Distribution and Underwriting Head, Citibank N.A.
Assistant Agent, New York Agency ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด

ร้อยโทพนพล พันธุ์กระวี

กรรมการ

การศึกษา	:	Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
	:	ปริญญาตรี Bachelor of Science in Economics Colorado State University, U.S.A.
ประสบการณ์	:	รองผู้อำนวยการ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง
	:	ผู้อำนวยการ สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง
	:	ผู้เชี่ยวชาญพิเศษด้านตลาดทุน (เศรษฐกิจ 9) สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง
	:	อัครราชทูตที่ปรึกษาฝ่ายเศรษฐกิจและการคลัง ประจำกรุงวอชิงตัน ดี.ซี.
	:	ประเทศสหรัฐอเมริกา สังกัดกระทรวงการคลัง
	:	เศรษฐกิจ 8 กองนโยบายเงินกู้ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
	:	เศรษฐกิจ 7 กองนโยบายเงินกู้ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
ประสบการณ์	:	เศรษฐกิจ 6 กองนโยบายเงินกู้ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
	:	รับราชการสังกัดสำนักงานบัญชีทหาร กองบัญชาการทหารสูงสุด
	:	กระทรวงกระทรวงมหาดไทย รับพระราชทานยศร้อยโท

นายบรรยง วิเศษมงคลชัย

กรรมการ

การศึกษา	:	ปริญญาโททางกฎหมาย โดยทุนของ บมจ. ธนาคารกลีกรไทย
	:	Temple University, School of Law, Philadelphia, Pennsylvania, USA.
	:	Mini MBA ปี 2540 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	:	วิทยาลัยการปกครอง (นปอ. รุ่น 48)
ประสบการณ์	:	ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
	:	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน
	:	รองผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)
	:	Line Supervisor บริษัท ชิกเนติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
	:	ปลัดอำเภอเข็ญใหญ่ จังหวัดนครศรีธรรมราช

การเข้าประชุมของคณะกรรมการ

คณะกรรมการมีการกำหนดประชุมโดยปกติเดือนละ 1 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น มีการกำหนดวาระชัดเจน และมีวาระพิจารณาติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ โดยมีการส่งเอกสารการประชุมให้กรรมการก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาในการพิจารณาเรื่องที่ฝ่ายงานต่างๆ นำเสนอเข้ามาอย่างรอบคอบ โดยกรรมการแต่ละท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่การประชุมได้อย่างเต็มที่ และในรอบปี 2548 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมรวมทั้งสิ้นด้วยกันทั้งหมด 15 ครั้ง



ประวัติผู้บริหารระดับสูง

นายบรรยง วิเศษมงคลชัย

กรรมการผู้จัดการใหญ่

นายสำรอง วาณิชยานนท์

ผู้เชี่ยวชาญพิเศษ ด้านบริหารจัดการ

- การศึกษา : ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์, ประกาศนียบัตรการบัญชี (เทียบเท่าปริญญาตรี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, Mini MBA. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประสบการณ์ : ประธานกรรมการ บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (พ.ศ. 2543)
ประธานกรรมการ ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) (พ.ศ. 2542)
ผู้ทำหน้าที่กรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) (พ.ศ. 2539-2541)
ผู้อำนวยการฝ่ายการพนักงานและการจัดองค์กรงาน ธนาคารแห่งประเทศไทย

นายบพพร พิชา

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่

สายพัฒนาและจัดการสินทรัพย์

- การศึกษา : ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ (สาขาวิชาเกษตรศาสตร์) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ประสบการณ์ : ผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน)
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานพัฒนาและบริหารการธนาคาร ธนาคารเอเซีย จำกัด (มหาชน)

นายปริญญา สกลวารี

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่

สายสนับสนุน

- การศึกษา : ปริญญาตรี สาขาวิชาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประสบการณ์ : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน)
ผู้ช่วยหัวหน้าส่วนตรวจสอบธนาคารพาณิชย์ ธนาคารแห่งประเทศไทย

นายสุเมธ มณีวัฒนา

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่

สายพัฒนาสินทรัพย์ 1

- การศึกษา : ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ประสบการณ์ : ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลาง บสภ.
ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ภาคใต้ตอนบน บสภ.
ผู้จัดการสำนักงานเชียงใหม่ ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ภาคเหนือตอนบน บสภ.
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน)

นายชวลิต สิริยากร

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่

สายพัฒนาสินทรัพย์ 2

การศึกษา : บริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีสังคม (เกริก)
ประสบการณ์ : ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ภาคกลาง บสก.
ผู้อำนวยการฝ่ายสาขา ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน)

นายบรรพต สมรรกนาวัน

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่

สายจัดการทรัพย์สินและการตลาด

การศึกษา : ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประสบการณ์ : ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ภาคเหนือตอนบน บสก.
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน)

นายเกษม ศีวกุล

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่

สายสนับสนุน 1

การศึกษา : ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of West Los Angeles
ประสบการณ์ : ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการทรัพย์สิน และรักษาการในตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทั่วไป บสก.
ผู้อำนวยการฝ่ายการพนักงาน ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน)

นายกฤษณะ สนิทบุรุษ

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่

สายสนับสนุน 2

การศึกษา : ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
ประสบการณ์ : ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและควบคุม บสก.
ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบ ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน)



รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด จำกัด จัดตั้งโดยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งในปี 2548 ประกอบด้วยกรรมการบริษัทที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านต่างๆ ได้แก่

- | | | |
|---------------------------------------|------|----------------------|
| 1. รองศาสตราจารย์ นิพัทธ์ จิตรประสงค์ | เป็น | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. ร้อยโทพันพล พันธุ์กระวี | เป็น | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นางสาวจิดต์ จัยวัฒน์ | เป็น | กรรมการตรวจสอบ |
- และมีผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2548 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมรวมจำนวน 12 ครั้ง ซึ่งมีเรื่องสำคัญในการประชุมสรุปได้ดังนี้

1. สอบทานและประเมินความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงินและรายงานการบริหาร
2. สอบทานการบริหารความเสี่ยง ความเพียงพอ และความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน
3. สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลและการใช้ทรัพยากรในการดำเนินงานด้านต่างๆ ของฝ่ายจัดการ
4. เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทและค่าสอบบัญชี
5. ดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน
6. ปฏิบัติงานอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายตามแนวทางของทางการและมาตรฐานสากล

ภายใต้การกำกับดูแลกิจการดังที่กล่าวมาแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบมีความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานของบริษัทโดยฝ่ายจัดการจะบรรลุผลตามภารกิจที่ได้รับมอบหมายจากผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ทางการ ผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัท อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปด้วยความโปร่งใส

(รองศาสตราจารย์ นิพัทธ์ จิตรประสงค์)
ประธานกรรมการตรวจสอบ



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด

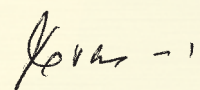
สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการ ทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่บริษัทใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

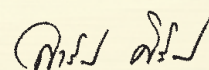
สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยไม่เป็นเงื่อนไขในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขอให้สังเกต ดังนี้

1. ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.2 เงินลงทุนในลูกหนี้จำนวน 34,378.28 ล้านบาท มีส่วนหนึ่งจำนวน 4,529.45 ล้านบาท เป็นสินทรัพย์ที่บริษัทรับโอนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมูลค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้นี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการตรวจสอบของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด และธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.4 เงินลงทุนในบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจำนวนรวม 9,640.20 ล้านบาท มูลค่าของเงินลงทุนนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับผลการตรวจสอบของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
3. ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.25.1 บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยตัวเงินรับ ซึ่งเกิดจากการโอนลูกหนี้โดยคุณภาพให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ตั้งแต่วัดบัญชีปี 2544 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 รวมทั้งสิ้น 647.82 ล้านบาท และในงวดบัญชีนี้บริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้สุทธิหรือค่าใช้จ่ายสุทธิ ซึ่งจะได้รับปันส่วนจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ตามเงื่อนไขของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 และสัญญาโอนสินทรัพย์บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เมื่อครบสิ้นปีที่ทำและสิ้นปีที่สิบ นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2544 โดยเปลี่ยนเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายสุทธิตามประมาณการ ผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 20 ของราคาโอนลูกหนี้โดยคุณภาพ ซึ่งมีจำนวนประมาณ 2,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะทยอยรับรู้ค่าใช้จ่ายจำนวนดังกล่าวเป็นรายปี โดยเริ่มในงวดบัญชี ปี 2548 จำนวน 400 ล้านบาท
4. ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.25.2 บริษัทอาจมีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลที่อาจเกิดขึ้นจากรายได้ดอกเบี้ยตัวเงินรับ ซึ่งเกิดจากการโอนลูกหนี้โดยคุณภาพให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยจำนวน 96.31 ล้านบาท รายได้จากการบริหารหนี้โดยคุณภาพจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จำนวน 40.21 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ยตัวเงินรับ ซึ่งเกิดจากการปรับปรุงราคาสินทรัพย์ที่รับโอนจากบริษัทบริหารสินทรัพย์พัฒนา จำกัด จำนวน 22.24 ล้านบาท รวมจำนวน 158.76 ล้านบาท



(นางดวงดา จานทอง)
ผู้อำนวยการสำนักงาน



(นางสาวลาลีย์ ศิริเกตุมนิรัตน์)
นักวิชาการตรวจเงินแผ่นดิน 8

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2548	2547
สินทรัพย์			
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	5.1	2,577,803,881.78	2,033,627,775.90
เงินลงทุน			
เงินลงทุนในลูกหนี้		34,378,278,224.86	33,895,783,642.36
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้		4,031,287,180.69	2,876,406,521.59
เงินลงทุนในลูกหนี้ - สุทธิ	5.2	30,346,991,044.17	31,019,377,120.77
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,653,271,806.06	1,978,835,020.14
<u>บวก</u> ค่าเผื่อการปรับมูลค่าของเงินลงทุน		13,534,053.02	144,684,976.33
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนทั่วไป		119,459,487.26	119,459,487.26
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ	5.3	1,547,346,371.82	2,004,060,509.21
เงินลงทุนในบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย	5.4	9,640,198,754.60	10,807,609,855.68
รวมเงินลงทุน		41,534,536,170.59	43,831,047,485.66
ทรัพย์สินรอการขาย - สุทธิ	5.5	8,955,508,480.98	8,272,378,940.85
อุปกรณ์ - สุทธิ	5.6	98,064,247.74	74,120,778.88
ลูกหนี้บริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน)		4,718,252,735.48	4,718,252,735.48
<u>หัก</u> ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		4,705,055,218.96	4,705,055,218.96
ลูกหนี้บริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) - สุทธิ	5.7	13,197,516.52	13,197,516.52
ส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาสินทรัพย์ที่รับโอน	5.8	258,549,337.67	1,118,802,011.36
สินทรัพย์อื่น	5.9	377,228,398.41	248,611,967.32
รวมสินทรัพย์		53,814,888,033.69	55,591,786,476.49

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

หน่วย : บาท

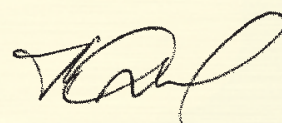
	หมายเหตุ	2548	2547
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.10	1,846,400,000.00	260,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	5.10	26,440,719,647.68	24,597,178,764.76
เงินลงทุนค้างจ่าย	5.11	2,494,175,000.00	7,568,967,500.00
ดอกเบี้ยค้างจ่ายตัวเงินจ่าย		432,748,642.25	236,929,355.43
หนี้สินอื่น	5.12	928,606,747.26	1,075,800,468.61
รวมหนี้สิน		32,142,650,037.19	33,738,876,088.80
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น	5.13		
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 547,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 25 บาท		13,675,000,000.00	13,675,000,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 547,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 25 บาท		13,675,000,000.00	13,675,000,000.00
ส่วนเกินทุนจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย		1,555,545,684.31	3,154,769,409.23
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน		13,534,053.02	144,684,976.33
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร		6,428,158,259.17	4,878,456,002.13
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		21,672,237,996.50	21,852,910,387.69
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		53,814,888,033.69	55,591,786,476.49

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายบรรยง วิเศษมงคลชัย)

กรรมการผู้จัดการใหญ่



(นายปริยญา สกลวารี)

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่

งบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

หน่วย : บาท

2548

2547

รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล		
เงินลงทุนในลูกหนี้	1,234,156,893.46	1,150,047,486.22
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	41,925,813.51	15,141,073.91
เงินลงทุนในบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย	102,859,828.30	101,978,249.24
เงินฝากสถาบันการเงิน	31,431,565.80	14,600,051.64
รวมรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล	1,410,374,101.07	1,281,766,861.01
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		
ดอกเบี้ยจ่ายตัวเงินจ่าย	195,819,286.82	181,321,890.49
รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	195,819,286.82	181,321,890.49
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล - สุทธิ	1,214,554,814.25	1,100,444,970.52
หัก ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้	1,345,602,622.28	1,371,778,849.47
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิหลังหักขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้	(131,047,808.03)	(271,333,878.95)
รายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย		
กำไรจากเงินลงทุนในลูกหนี้	1,656,450,993.39	1,326,836,002.40
กำไรจากการขายทรัพย์สินรอการขาย	292,535,793.64	349,544,539.53
รายได้จากการรับบริหารหนี้	18,225,579.38	107,663.21
กำไรจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	899,289,965.03	481,003,334.25
รายได้ค่าเช่า	47,228,973.89	41,037,812.24
กำไร(ขาดทุน)จากการปริวรรต	(56,333,726.79)	57,557,151.67
ค่าธรรมเนียมและบริการ	11,993,009.46	3,200,733.17
รายได้อื่น	30,386,725.61	9,062,513.70
รวมรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย	2,899,777,313.61	2,268,349,750.17
ค่าใช้จ่ายที่มีใช้ดอกเบี้ย		
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	419,707,713.82	380,991,055.79
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่ และอุปกรณ์	152,030,238.26	140,755,374.95
ค่าภาษีอากร	133,381,877.63	113,024,266.24
ค่าธรรมเนียมและบริการ	14,413,508.10	17,905,399.35
ค่าตอบแทนกรรมการ	5,310,000.00	5,070,000.00
ผลขาดทุนที่อาจได้รับปันส่วนจาก บสท.	400,000,000.00	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	51,815,012.49	49,034,791.08
รวมค่าใช้จ่ายที่มีใช้ดอกเบี้ย	1,176,658,350.30	706,780,887.41
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,592,071,155.28	1,290,234,983.81
ภาษีเงินได้	42,368,898.24	102,693,228.49
กำไรสุทธิ	1,549,702,257.04	1,187,541,755.32
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	2.83	2.17

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

หน่วย : บาท

	ทุน ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินทุนจากการ ปรับมูลค่าทรัพย์สิน รอการขาย	ส่วนเกินทุน จากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่า เงินลงทุน	กำไรสะสม ยังไม่ได้จัดสรร	รวม
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2546	13,675,000,000.00	2,989,980,267.63	632,740,705.53	3,690,914,246.81	20,988,635,219.97
<u>การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวด</u>					
ส่วนเกินทุนจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย	-	164,789,141.60	-	-	164,789,141.60
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	(488,055,729.20)	-	(488,055,729.20)
กำไรสุทธิ	-	-	-	1,187,541,755.32	1,187,541,755.32
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2547	13,675,000,000.00	3,154,769,409.23	144,684,976.33	4,878,456,002.13	21,852,910,387.69
<u>การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวด</u>					
ส่วนเกินทุนจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย	-	(1,599,223,724.92)	-	-	(1,599,223,724.92)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	(131,150,923.31)	-	(131,150,923.31)
กำไรสุทธิ	-	-	-	1,549,702,257.04	1,549,702,257.04
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2548	13,675,000,000.00	1,555,545,684.31	13,534,053.02	6,428,158,259.17	21,672,237,996.50

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

หน่วย : บาท

2548

2547

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กำไรสุทธิ

1,549,702,257.04

1,187,541,755.32

รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน

ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี

31,007,636.91

36,072,114.21

รายได้ค้างรับ(เพิ่มขึ้น)ลดลง

(33,128,616.85)

76,797,064.90

รายได้รับล่วงหน้าลดลง

(363,609.53)

(614,604.75)

ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง)

172,420,655.40

183,022,316.49

ภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง)

(34,104,473.83)

36,203,104.91

กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินถาวร

(8,843,149.00)

-

ขาดทุนจากการโอนสินทรัพย์ฯไป บสท.

52,644,757.70

161,053,814.46

(กำไร)ขาดทุนจากจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง

47,370,928.90

(50,782,335.07)

กำไรจากการขายผ่อนชำระ

(4,787,834.26)

(3,848,284.35)

กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(899,289,965.03)

(599,515,490.25)

กำไรจากการได้ถอนหุ้นกู้

-

(999,999.00)

ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้

1,345,602,622.28

1,371,778,849.47

ผลขาดทุนที่อาจได้รับปันส่วนจากบสท.

400,000,000.00

-

ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนทั่วไป

-

118,512,156.00

กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน

2,618,231,209.73

2,515,220,462.34

สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง

เงินลงทุนในลูกหนี้

2,852,591,282.12

3,016,276,300.09

ทรัพย์สินรอการขาย

1,262,259,048.50

840,161,349.44

สินทรัพย์อื่น

(211,646,539.67)

(1,980,981.23)

หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)

หนี้สินอื่น

(166,533,978.14)

333,306,080.76

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

6,354,901,022.54

6,702,983,211.40

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น

139,714.42

(1,881.95)

เงินฝากประจำเกิน 3 เดือน

100,000,000.00

(200,000,000.00)

เงินสดจ่ายในการซื้อทรัพย์สินถาวร

(54,566,635.24)

(46,304,942.63)

เงินสดจ่ายค่าซื้อสินทรัพย์รับโอนจากสถาบันการเงิน

(2,080,488,748.43)

(1,361,458,368.45)

เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

(2,220,196.30)

-

เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินถาวร

8,843,200.00

-

เงินสดรับจากการได้ถอนตราสารหนี้

3,411,200.00

3,409,860.65

เงินสดรับจากเงินลงทุนในบริษัทบริหารทรัพย์สินไทย

1,113,000,000.00

2,279,296,946.88

เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

536,088,763.31

977,889,058.70

เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน

(375,792,702.24)

1,652,830,673.20

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	2548	2547
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายคืนเงินลงทุนแก่ผู้ถือหุ้น	(5,074,792,500.00)	(7,764,297,718.96)
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตั๋วเงินจ่าย	(260,000,000.00)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(5,334,792,500.00)	(7,764,297,718.96)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้น	644,315,820.30	591,516,165.64
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยน	-	72,401.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ	644,315,820.30	591,588,567.11
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,830,328,061.48	1,238,739,494.37
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	4.17 2,474,643,881.78	1,830,328,061.48
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม		
เงินสดจ่ายในระหว่างงวด		
ภาษีเงินได้	76,473,372.07	65,806,303.58
รายการที่มีใช้เงินสด		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ได้มาจากการรับชำระหนี้		
หุ้นสามัญในความต้องการของตลาด	12,178,727.40	34,739,444.54
หุ้นสามัญเป็นเงินลงทุนทั่วไป	13,498,420.00	134,683,860.00
หลักทรัพย์สินรอการขายที่ได้มาจาก		
- การรับชำระหนี้จากลูกหนี้	2,053,052,622.50	1,024,196,588.56
- บบส. รัตนสิน จำกัด (ราคารับโอน)	-	1,347,310,955.00
สินทรัพย์รับโอนประเภทลูกหนี้สินเชื่อ(ราคารับโอน)จาก		
- บบส. พญาไท จำกัด	16,364,077.47	163,616,001.50
- บบส. รัตนสิน จำกัด	845,528.36	3,814,047,096.28
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์	3,571,850,662.33	-
ตั๋วเงินจ่ายเพื่อชำระราคาหุ้นสินทรัพย์จาก		
- บบส. พญาไท จำกัด	16,364,077.47	163,152,526.43
- บบส. รัตนสิน จำกัด	-	5,161,358,051.28
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์	3,830,400,000.00	-
ตั๋วเงินรับจากบบส. พญาไท จำกัด	1,010,622,011.72	-
เงินลงทุนระยะยาวซึ่งเป็นราคาหุ้นนี้ด้วยคุณภาพ บบส.	1,800,000.00	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

1. ความเป็นมา

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสภ.) จัดตั้งขึ้นตามแผนฟื้นฟูระบบสถาบันการเงินของกระทรวงการคลัง ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2541 โดยบริษัท กรุงเทพ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ ธนาคารกรุงเทพ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน)) เป็นผู้จัดตั้ง บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสภ.) ซึ่ง บริษัท กรุงเทพ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน) มีกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ถือหุ้นอัตราร้อยละ 96.53

เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2542 บสภ.ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมีบริษัท กรุงเทพ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นอัตราร้อยละ 99.99 และเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2542 ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามพระราชกำหนดบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 มีทุนจดทะเบียน 13,675 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์การจัดตั้งเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของ ธนาคารกรุงเทพ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2545 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มวัตถุประสงค์ ในการดำเนินการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและเป็นตัวแทนเรียกเก็บและรับชำระหนี้ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 และรับฝากดูแลบริหารจัดการเก็บรักษาทรัพย์สิน เอกสารการโอนสินทรัพย์หรือเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรายละเอียดในส่วนที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2546 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีหมายแจ้งคำสั่งที่ 1338/2546 มีผลทำให้บริษัทกรุงเทพ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน) จะต้องนำหุ้นทั้งหมดของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี จำนวน 546,999,993 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 25 บาท เป็นเงินรวม 13,674,999,825 บาท โอนให้แก่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ทำให้กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงของบริษัท

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเรื่องการกำหนดสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ พ.ศ. 2548 ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 และจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่ใช้ในประเทศไทย

2.2 การใช้ประมาณการทางบัญชี ในการจัดทำงบการเงินเพื่อให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทต้องใช้ประมาณการและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินอื่นที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

2.3 บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ได้จัดประเภทรายการใหม่บางรายการในงบการเงินที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้ดอกเบี้ย

การรับรู้รายได้ของเงินลงทุนในลูกหนี้รับรู้ดอกเบี้ยเป็นรายได้เมื่อได้รับชำระเงินจากลูกหนี้ โดยคำนวณจากอัตราผลตอบแทน (Yield Rate) ที่คำนวณจากกระแสเงินที่คาดว่าจะได้รับชำระจากลูกหนี้แต่ละรายที่ซื้อเข้ามาคูณด้วยมูลค่าของลูกหนี้คงเหลือแต่ละรายตามราคาทุน โดยคำนวณระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ได้รับโอนจนถึงวันที่ได้รับชำระเงิน ถ้าจำนวนเงินที่ได้รับชำระต่ำกว่าดอกเบี้ยที่คำนวณได้ จะรับรู้ดอกเบี้ยเป็นรายได้ไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับชำระ กรณีลูกหนี้ที่รับซื้อมาได้ชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว

แต่บริษัทยังมีสิทธิเรียกร้องให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามสัญญาได้ บริษัทจะรับรู้ส่วนต่างดังกล่าวเมื่อได้รับชำระเงินจากลูกหนี้เป็นกำไรจากการรับซื้อเงินลงทุนในลูกหนี้ในงบกำไรขาดทุน

3.2 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

- รับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการรับซื้อ หรือรับโอนลูกหนี้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการ
- ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.3 เงินลงทุนในลูกหนี้

ลูกหนี้ด้วยคุณภาพที่รับซื้อมาจะบันทึกมูลค่าของลูกหนี้แต่ละรายด้วยราคาทุนที่รับซื้อและใช้เป็นฐานในการคำนวณการรับรู้รายได้ดอกเบี้ย การคำนวณค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้ การกำหนดอัตราผลตอบแทน (Yield Rate) โดยลูกหนี้รายที่มีสินเชื่อหลายประเภทจะบันทึกรวมเป็นลูกหนี้รายการเดียว

3.4 ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้

ลูกหนี้ด้วยคุณภาพที่บริษัทรับซื้อมาจะประมาณค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้สำหรับลูกหนี้ที่ค้างชำระดอกเบี้ยเป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนดชำระตามสัญญา โดยใช้วิธีการประเมินมูลค่าหลักประกันเป็นมูลค่ายุติธรรม ตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามหนังสือที่ ธปท.สนส.(31)ว.2506/2546 ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2546 และให้นำมูลค่าของหลักประกันดังกล่าวไม่เกินร้อยละ 90 มาหักออกจากราคาตามบัญชีของลูกหนี้และให้กันเงินสำรองในอัตราร้อยละ 100

3.5 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนที่ตั้งใจจะถือไว้ไม่เกิน 1 ปี จัดเป็นเงินลงทุนชั่วคราว สำหรับเงินลงทุนที่ตั้งใจจะถือไว้เกิน 1 ปี จัดเป็นเงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนในตราสารหนี้ทุกชนิดและตราสารทุนในความต้องการของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของหลักทรัพย์เพื่อขาย จะแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

3.6 เงินลงทุนในบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

เป็นเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะได้รับการโอนลูกหนี้ด้วยคุณภาพให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) โดยมีกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้อ่าวล ถือเป็นเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะต้องถือจนครบกำหนดแสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยตั๋วสัญญาใช้เงินตามเกณฑ์คงค้าง โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ 5 ธนาคารพาณิชย์ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคำนวณจะปรับปรุงกับกำไรขาดทุนในงวดปัจจุบัน สำหรับการปันผลกำไรขาดทุนจากการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ เมื่อสิ้นปีที่ 5 หรือสิ้นปีที่ 10 นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2544 เป็นต้นไป บริษัทจะประมาณการผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 20 ของราคาโอนลูกหนี้ด้วยคุณภาพซึ่งมีจำนวนประมาณ 2,000 ล้านบาท โดยบริษัทจะทยอยรับรู้ประมาณการค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจำนวนดังกล่าวเป็นรายปี ๆ ละ 400 ล้านบาท โดยเริ่มในงวดบัญชีปี 2548

3.7 ทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายที่ได้รับจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ แสดงมูลค่าด้วยราคาที่รับโอนจากลูกหนี้รวมค่าใช้จ่ายในการโอนให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นหักค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สินรอการขาย ส่วนต่างระหว่างมูลค่าของทรัพย์สินรอการขาย กับยอด

คงเหลือตามบัญชีของลูกค้านี้ จะบันทึกเป็นส่วนเกินทุนจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย แสดงไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนเกินทุนจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขายจะรับรู้เป็นรายได้ เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายที่ได้จากการประเมินมูลค่าของลูกค้านี้จะแสดงมูลค่าตามราคาที่ประเมินได้รวมค่าใช้จ่ายในการโอนให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้น จำนวนเงินที่บริษัทจะต้องชำระค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ให้แก่ลูกหนี้ จะนำมาหักกับชำระหนี้จากลูกหนี้ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้กับยอดคงเหลือตามบัญชีของลูกค้านี้ จะบันทึกเป็นส่วนเกินทุนจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขาย แสดงไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนเกินทุนจากการปรับมูลค่าของทรัพย์สินรอการขายจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขาย ส่วนที่ขายโดยการให้ผ่อนชำระ บริษัทจะบันทึกส่วนต่างระหว่างราคาขาย และต้นทุนของทรัพย์สินรอการขาย เป็นกำไรขั้นต้นจากการขายผ่อนชำระรอการตัดบัญชี และจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามงวดที่ถึงกำหนดชำระ

ทรัพย์สินรอการขายแสดงด้วยราคาทุนที่รับโอนมารวมค่าใช้จ่ายในการโอนให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นหักค่าเพื่อการด้อยค่าของทรัพย์สินรอการขาย ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินรอการขายจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน หลังจากที่มีสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ประกาศผ่อนผันไม่ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีเรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2545 บริษัทจึงไม่ได้ประเมินค่าเพื่อการด้อยค่าของทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายที่รับโอนจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ และสถาบันการเงิน แสดงด้วยราคารับโอน (ต้นทุนที่รับซื้อ) รวมค่าใช้จ่ายในการโอนให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น

3.8 อุปกรณ์ - สุกติ

แสดงด้วยราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละประเภทแต่ไม่เกิน 5 ปี ดังนี้

	อัตราร้อยละ
อุปกรณ์	20
รถยนต์	20
คอมพิวเตอร์	20, 33.33

3.9 กำไรจากการรับซื้อเงินลงทุนในลูกหนี้

จำนวนเงินที่ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ ซึ่งเป็นลูกหนี้ที่มีต้นทุนรับซื้อเท่ากับศูนย์แล้ว บริษัทจะรับรู้เป็นกำไรจากการรับซื้อเงินลงทุนในลูกหนี้

3.10 การรับรู้รายได้จากการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพไป บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.)

บริษัทรับรู้กำไรจากการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพไป บสท. โดยคำนวณจากส่วนต่างของราคารับโอนลูกหนี้ด้อยคุณภาพกับราคาทุนของลูกค้าที่รับซื้อคงเหลือ ณ วันโอน หากมีการเปลี่ยนแปลงยอดลูกหนี้ที่โอนให้ บสท. ซึ่งมีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนจากการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพไป บสท. จะปรับปรุงกับกำไรขาดทุนในงวดปัจจุบัน

3.11 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายจากการรับบริหารหนี้ด้อยคุณภาพจากบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.)

บริษัทรับรู้รายได้จากการรับบริหารหนี้ด้อยคุณภาพจาก บสท. ในอัตราค่าจ้างตามที่กำหนดในสัญญาโดยพิจารณาจากยอดคงค้างของมูลค่าตามบัญชีที่รับโอนของลูกค้าที่มีข้อสรุปโดยบริษัท

ค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการบริหารสินทรัพย์แต่ละรายการ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายโดยตรงที่จะนำมาคำนวณเป็นค่าจ้าง เช่น ค่าเบี้ยประกันภัยของหลักประกัน ค่าธรรมเนียมศาล ฯลฯ เป็นค่าใช้จ่าย เกิดขึ้นจริงและเกี่ยวข้องโดยตรงกับการบริหารสินทรัพย์ ของ บสท. และบริษัทได้ทดลองจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปแล้ว บสท. จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดย บสท. จะต้องชำระให้บริษัทพร้อมกับค่าจ้างในแต่ละครั้ง

3.12 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทตามอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการนั้น สินทรัพย์ และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลืออยู่ ณ วันที่ในงบดุล แปลงค่าเป็นเงินบาท ด้วยอัตราแลกเปลี่ยนอ้างอิงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันนั้น กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงวดบัญชีนั้น

3.13 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 362) พ.ศ. 2542 กำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่รับซื้อ หรือรับโอนจากสถาบันการเงิน

3.14 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว

4. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในงวดบัญชีปี 2548 บริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้สุทธิหรือค่าใช้จ่ายสุทธิซึ่งจะได้รับปันส่วนจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เดิมบริษัทจะรับรู้รายได้สุทธิหรือค่าใช้จ่ายสุทธิที่จะรับปันส่วนจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ตามเงื่อนไขของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 และสัญญาโอนสินทรัพย์บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เมื่อครบสิ้นปีที่ 5 และสิ้นปีที่ 10 นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2544 เป็นต้นไป โดยเปลี่ยนเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายสุทธิตามประมาณการผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 20 ของราคาโอนลูกหนี้ด้วยคุณภาพ ซึ่งมีจำนวนประมาณ 2,000 ล้านบาท โดยบริษัทจะทยอยรับรู้ค่าใช้จ่ายจำนวนดังกล่าวเป็นรายปี โดยเริ่มในงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 400 ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีนี้เป็นการรับรู้ประมาณการค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจึงไม่ได้ปรับปรุงงบการเงินสำหรับปี 2547 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบ

5. ข้อมูลเพิ่มเติม

5.1 เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน

	หน่วย : ล้านบาท	
	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
เงินสด	4.84	4.75
เงินฝากระหว่างทาง	1.16	0.19
เงินฝากธนาคารในประเทศ		
เงินฝากกระแสรายวัน	20.56	51.98
เงินฝากออมทรัพย์	2,350.94	1,776.15
เงินฝากประจำ	200.30	200.30
เงินฝากธนาคารต่างประเทศ-เงินฝากกระแสรายวัน	-	0.26
รวมเงินฝากสถาบันการเงิน	2,571.80	2,028.69
รวม	2,577.80	2,033.63

ในงวดบัญชีนี้เงินฝากออมทรัพย์ จำนวน 3 ล้านบาท และเงินฝากประจำ 3 เดือน จำนวน 0.16 ล้านบาท รวม 3.16 ล้านบาท มีภาระค่าประกันการใช้ไฟฟ้าของบริษัท

5.2 เงินลงทุนในลูกหนี้ - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
เงินลงทุนในลูกหนี้		
- รับโอนจาก บมจ. กรุงเทพฯ พาณิชยกรรม	12,028.20	14,134.24
- รับโอนจาก บบส. พญาไท จำกัด	12,960.45	14,722.57
- รับโอนจาก บบส. รัตนสิน จำกัด	3,116.49	3,629.25
- รับโอนจาก ธ.สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด(ไทย) จำกัด (มหาชน)	1,743.69	1,409.72
- รับโอนจาก ธนาคารสงเคราะห์	4,529.45	-
รวมเงินลงทุนในลูกหนี้	34,378.28	33,895.78
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้	4,031.29	2,876.41
เงินลงทุนในลูกหนี้ - สุทธิ	30,346.99	31,019.37

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และวันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีเงินลงทุนในลูกหนี้จำนวน 34,378.28 ล้านบาท และ 33,895.78 ล้านบาท ตามลำดับ แต่บริษัทมีสิทธิเรียกร้องจากลูกหนี้ตามสัญญาคิดเป็นมูลค่า จำนวน 111,921.47 ล้านบาท และ 108,064.60 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 เงินลงทุนในลูกหนี้ที่รับโอนจากธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,743.69 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นเงินลงทุนในลูกหนี้ที่บริษัทรับโอนเพิ่มเติมในงวดนี้จำนวน 703.07 ล้านบาท ตามสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548 วันที่ 21 เมษายน 2548 และวันที่ 26 พฤษภาคม 2548 ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 5.21.3 ข้อ 5.21.4 และ ข้อ 5.21.5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 เงินลงทุนในลูกหนี้ที่บริษัทรับโอนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวน 4,529.45 ล้านบาท อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับการปรับปรุงราคาสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทผู้โอนสินทรัพย์ดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และวันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในลูกหนี้มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
ยอดยกมาต้นงวด	2,876.41	1,693.39
รายการปรับปรุง	(190.72)	(188.76)
ตั้งเพิ่มในงวดนี้	1,345.60	1,371.78
รวม	4,031.29	2,876.41

5.3 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2548		31 ธันวาคม 2547	
	ราคาทุน/ ราคาทุน ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน/ ราคาทุน ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม
5.3.1 เงินลงทุนชั่วคราว				
หลักทรัพย์เพื่อขาย				
ตราสารทุนในความต้องการของตลาดในประเทศ	190.71	204.24	179.15	264.83
ตราสารทุนในความต้องการของตลาดต่างประเทศ	-	-	624.62	683.62
ตราสารหนี้	58.80	58.80	53.38	53.38
รวม	249.51	263.04	857.15	1,001.83
บวก ค่าเพื่อการปรับมูลค่า	13.53	-	144.68	-
รวม	263.04	263.04	1,001.83	1,001.83
เงินลงทุนทั่วไป				
ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ	393.14		1,121.69	
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า	119.46		119.46	
รวม	273.68		1,002.23	
รวมเงินลงทุนชั่วคราว - สุทธิ	536.72		2,004.06	
5.3.2 เงินลงทุนระยะยาว				
ตราสารหนี้ที่จะต้องถือจนครบกำหนด	1,010.62		-	
รวมเงินลงทุนระยะยาว	1,010.62		-	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ - สุทธิ	1,547.34		2,004.06	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ 393.14 ล้านบาท ได้รวมเงินลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท โรจน์ทิพย์ จำกัด ซึ่งมีราคาทุน 0.95 ล้านบาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.94) และนอกจากนี้บริษัท โรจน์ทิพย์ จำกัด ยังมีเงินลงทุนในกิจการต่าง ๆ อีก 20 แห่ง จึงทำให้บริษัทมีกิจการในเครื่องทั้งทางตรงและทางอ้อมรวม 21 แห่งดังนี้

กิจการในเครือ	สัดส่วนที่ บริษัทถือหุ้น (ร้อยละ)	สัดส่วนที่ บ.โรจน์ทิพย์ จำกัด ถือหุ้น(ร้อยละ)	จำนวนเงิน (บาท)
1. บริษัท ใบยาเอเชียยาแคเนย์ จำกัด	-	66.17	-
2. บริษัท สิงหชาติ จำกัด	-	99.40	-
3. บริษัท โรจน์ทิพย์ จำกัด	99.94	-	947,331.26
4. บริษัท มโหสถ จำกัด	-	99.94	-
5. บริษัท โฆษณานานาภัณฑ์ จำกัด	-	99.40	-
6. บริษัท พีชผลอุตสาหกรรม จำกัด	-	99.40	-
7. บริษัท เนาวนิตการเกษตร จำกัด	-	99.40	-
8. บริษัท ทศชัย จำกัด	-	99.94	-
9. บริษัท ตะวันตกรุกกิจ จำกัด	-	99.40	-
10. บริษัท การค้าการบัญชี จำกัด	-	99.40	-

กิจการในเครือ	สัดส่วนที่ บริษัทถือหุ้น (ร้อยละ)	สัดส่วนที่ บ.โรจน์ทิพย์ จำกัด ถือหุ้น(ร้อยละ)	จำนวนเงิน (บาท)
11. บริษัท ศิริกรณ จำกัด	-	99.99	-
12. บริษัท วิทย์พล จำกัด	-	99.94	-
13. บริษัท ตลาดขนส่งพิษณุโลก จำกัด	-	99.98	-
14. บริษัท วันหนากการ จำกัด	-	99.99	-
15. บริษัท สยามพินิจ จำกัด	-	99.45	-
16. บริษัท พรหมอานวย จำกัด	-	99.98	-
17. บริษัท พีวเจอร์ชัพพลายส์ จำกัด	-	99.94	-
18. บริษัท ทราวยามก่อสร้าง จำกัด	-	76.00	-
19. บริษัท ทราวยามปิโตรเลียม จำกัด	-	99.98	-
20. บริษัท ทราวยามคอนกรีต จำกัด	-	99.80	-
21. หจก.รุ่งเรืองทราวยามเชียงใหม่	-	76.00	-
รวม			947,331.26

กิจการในเครือดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชีเลิกกิจการยกเว้น หจก.รุ่งเรืองทราวยามเชียงใหม่ ซึ่งยังคงดำเนินกิจการอยู่ ส่วนเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทโรจน์ทิพย์ จำกัด จำนวน 0.95 ล้านบาท บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะถือเงินลงทุนไว้เพียงชั่วคราวและได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเต็มจำนวน

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนทั่วไป จำนวน 119.46 ล้านบาท ส่วนใหญ่จำนวน 118.15 ล้านบาท เป็นค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัททวงศ์ไพฑูรย์ฟู้ดแวร์ จำกัด ซึ่งมีผลการดำเนินงานขาดทุนเกินทุน จึงตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนทั่วไปเต็มจำนวน

ตราสารหนี้ที่จะต้องถือจนครบกำหนดจำนวน 1,010.62 ล้านบาท เป็นตัวสัญญาใช้เงินของ บบส.พญาไท จำกัด ที่จ่ายชำระส่วนต่างของราคาหลักทรัพย์ที่รับโอน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.8 ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวอายุ 10 ปี อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ 5 ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่

5.4 เงินลงทุนในบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

	หน่วย : ล้านบาท	
	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
เงินลงทุนในบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย		
- ตัวเงินรับ	9,643.83	10,803.38
- ตัวเงินรับที่ยังไม่ได้รับ	(3.63)	4.23
รวม	9,640.20	10,807.61

เงินลงทุนในบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) - ตัวเงินรับที่ยังไม่ได้รับจำนวน (3.63) ล้านบาท เป็นเงินลงทุนที่เกิดจากบริษัทได้ออนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 ให้แก่ บสท. ตามสัญญาโอนสินทรัพย์ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2544 ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 5.18 และเมื่อ บสท. ยืนยันการรับโอนแล้ว บสท. จะออกตัวสัญญาใช้เงินประเภทตราสารหนี้ที่จะต้องถือจนครบกำหนด 10 ปี เพื่อชำระหนี้สินทรัพย์ด้วยคุณภาพ เงินลงทุนในบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย จำนวนรวม 9,640.20 ล้านบาท อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการตรวจสอบของ บสท.

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 มีเงินลงทุนในบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย-ตัวเงินรับที่ยังไม่ได้รับ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท		
	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
ยอดยกมาต้นงวด	4.23	1,359.42
รายการระหว่างงวด		
- เพื่อรับชำระราคาลูกหนี้ด้วยคุณภาพที่โอนไป บสท. ในงวดนี้	1.80	7.92
- รายการปรับปรุงเพิ่ม (ลด) ลูกหนี้ด้วยคุณภาพที่โอนไป บสท.	(3.69)	(475.07)
- ออกตัวสัญญาใช้เงินแล้ว	(5.97)	(888.04)
ยอดคงเหลือปลายงวด	(3.63)	4.23

สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากเงินลงทุนในบสท. ตามอัตราเฉลี่ยของดอกเบี้ยเงินฝากทั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินฝากทุกประเภทของธนาคารพาณิชย์ 5 แห่งจำนวน 102.86 ล้านบาท ซึ่งค้างรับทั้งจำนวน

5.5 ทรัพย์สินรอการขาย - สุทธิ

ทรัพย์สินรอการขาย ประกอบด้วย สหหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมาจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้และจากการรับซื้อจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ และธนาคารดังนี้

หน่วย : ล้านบาท		
	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
ทรัพย์สินรอการขาย		
- รับชำระหนี้จากลูกหนี้ที่รับซื้อจาก บมจ.กรุงเทพพาณิชย์การ	4,516.55	4,687.88
- รับชำระหนี้และรับซื้อจาก บบส.พญาไท จำกัด (ตามสัญญาฯ 3 ก.ย.46)	3,073.91	2,229.96
- รับชำระหนี้และรับซื้อจาก บบส.รัตนสิน จำกัด (ตามสัญญาฯ 8 เม.ย.47)	1,186.62	1,223.34
- รับชำระหนี้และรับซื้อจาก ธ.สแตนดาร์ด ฯ (ตามสัญญาฯ 9 ธ.ค.47)	218.28	233.73
- รับซื้อจาก ธ.ไทยธนาคาร (ตามสัญญาฯ 6 ธ.ค.48)	61.98	-
รวมทรัพย์สินรอการขาย	9,057.34	8,374.91
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	101.83	102.53
ทรัพย์สินรอการขาย - สุทธิ	8,955.51	8,272.38

5.6 อุปกรณ์ - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	มูลค่าทรัพย์สิน				ค่าเสื่อมราคาสะสม				ทรัพย์สินสุทธิ 31 ธ.ค.48	ทรัพย์สินสุทธิ 31 ธ.ค.47
	ยอดยกมา 1 ม.ค.48	เพิ่ม	ลด	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 48	ยอดยกมา 1 ม.ค.48	เพิ่ม	ลด	ยอดคงเหลือ 31 ธ.ค. 48		
1. อุปกรณ์สำนักงาน	17.67	4.38	-	22.05	3.16	3.99	-	7.15	14.90	14.51
2. ยานพาหนะ	149.26	18.01	16.16	151.11	110.60	16.15	16.16	110.59	40.52	38.66
3. คอมพิวเตอร์	47.08	10.33	0.16	57.25	28.06	10.48	0.16	38.38	18.87	19.02
4. งานระหว่างทำ	1.93	21.84	-	23.77	-	-	-	-	23.77	1.93
รวม	215.94	54.56	16.32	254.18	141.82	30.62	16.32	156.12	98.06	74.12

5.7 ลูกหนี้บริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท		
	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
ลูกหนี้บริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน)	4,718.25	4,718.25
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	4,705.05	4,705.05
ลูกหนี้บริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน)-สุทธิ	13.20	13.20

ลูกหนี้บริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) จำนวน 4,718.25 ล้านบาท ส่วนใหญ่จำนวน 4,705.05 ล้านบาท เกิดขึ้นในงวดบัญชีปี 2542 บริษัทได้รับซื้อลูกหนี้ด้วยคุณภาพจากบริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทได้ชำระเงินค่าซื้อลูกหนี้ด้วยคุณภาพให้แก่บริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) เกินไปจำนวน 4,705.05 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะต้องได้รับเงินคืนจากบริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) และในปี 2542 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุน และจะต้องจ่ายเงินค่าลดทุนคืนให้บริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) (ผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 41,025 ล้านบาท โดยบริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) ได้นำหุ้นของบริษัทเพื่อเป็นประกันหนี้ให้แก่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน และได้โอนสิทธิในการรับเงินคืนจากการลดทุนและเงินปันผลจากบริษัทให้แก่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน แต่เนื่องจากบริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัท ให้หักกลบลบหนี้ระหว่างจำนวนเงินที่ชำระค่าซื้อลูกหนี้ด้วยคุณภาพเกินไปกับเงินลดทุน บริษัทจึงหักกลบลบหนี้กับค่าซื้อลูกหนี้ที่บริษัทจ่ายเกินไปจำนวน 4,705.05 ล้านบาท กับเงินลดทุนดังกล่าวแล้ว

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2544 กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) ได้มีหนังสือที่ สกท. 1191/2544 แจ้งให้บริษัท คืนเงินลดทุนจำนวน 4,705.05 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้หักกลบลบหนี้กับบริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) แล้ว ให้แก่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินโดยตรง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2544 เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2544 จึงมีมติให้คืนเงินลดทุนที่นำมาหักกลบลบหนี้เมื่อปี 2542 ให้แก่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ในงวดบัญชีปี 2544 บริษัทจึงตั้งบริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) เป็นลูกหนี้จำนวน 4,705.05 ล้านบาท ตามมติดังกล่าว และตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญด้วยจำนวนเดียวกัน เนื่องจากบริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) อยู่ระหว่างการชำระบัญชี และคาดว่าจะเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบแล้วตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2545 เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2545

เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2545 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด บริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) ตามหมายเลขคดีแดงที่ 856/2545 โดยบริษัทได้ยื่นขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2545

5.8 ส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาสินทรัพย์ที่รับโอน ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท		
	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
ส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาสินทรัพย์ที่รับโอน จาก บบส.พญาไท จำกัด	-	1,085.62
ส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาสินทรัพย์ที่รับโอน จาก บบส.รัตนสิน จำกัด	-	33.18
ส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาสินทรัพย์ที่รับโอนจาก ธ.อาคารสงเคราะห์	258.55	-
รวม	258.55	1,118.80

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาสินทรัพย์ที่รับโอนจาก บบส.พญาไท จำกัด มียอดยกมาจากงวดก่อน 1,085.62 ล้านบาท ในระหว่างงวดบริษัทได้ปรับราคารับโอนสินทรัพย์ (ลูกหนี้)ตามสัญญาซื้อขายสินทรัพย์เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2546

จำนวน 30 ราย คิดเป็นเงินรวม 75.00 ล้านบาท โดยนำไปบันทึกลดส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาหลักทรัพย์ที่รับโอนจาก บบส. พญาไท จำกัด ด้วยจำนวนเดียวกัน คงเหลือส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาหลักทรัพย์ ที่รับโอนจาก บบส. พญาไท จำกัด จำนวน 1,010.62 ล้านบาท ซึ่งในงวดนี้ บบส. พญาไท จำกัด ได้ชำระส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาหลักทรัพย์ที่รับโอนทั้งจำนวน เป็นตัวสัญญาใช้เงิน อายุ 10 ปี อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ 5 ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ให้แก่บริษัทแล้ว และในงวดนี้บริษัทได้รับรู้ดอกเบี้ยรับจำนวน 22.24 ล้านบาท ซึ่งค้างรับทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาหลักทรัพย์ที่รับโอนจาก บบส.รัตนสิน จำกัด มียอดคงเหลือยกมาจำนวน 33.18 ล้านบาท และในงวดบัญชีนี้มีการปรับปรุงลดส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาหลักทรัพย์ที่รับโอนเนื่องจากการซื้อหลักทรัพย์เพิ่มจาก บบส.รัตนสิน จำกัด จำนวน 10.06 ล้านบาท และมีการปรับปรุงเพิ่มส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาหลักทรัพย์ที่รับโอนจำนวน 133.70 ล้านบาท คงเหลือส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาหลักทรัพย์ที่รับโอนจำนวน 156.82 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้นำส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาหลักทรัพย์ที่รับโอนจำนวนดังกล่าวปรับลดตัวสัญญาใช้เงินฉบับที่ 7 ซึ่งเป็นตัวสัญญาใช้เงินฉบับสุดท้ายแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาหลักทรัพย์ที่รับโอนจาก ธ.อาคารสงเคราะห์ จำนวน 258.55 ล้านบาท เป็นส่วนต่างที่ทางธ.อาคารสงเคราะห์ต้องชำระเงินคืนให้บริษัท สำหรับลูกหนี้รายที่ได้มีการชำระหนี้ปิดบัญชีก่อนวันปิดการจำหน่าย (วันที่บริษัทชำระราคาซื้อส่วนที่เหลือทั้งหมด) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.22

5.9 สินทรัพย์อื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2.13	0.38
ดอกเบี้ยค้างรับ.	119.29	103.28
รายได้ค้างรับ	43.74	26.63
เงินทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินคดีและค่าเบี้ยประกันภัย	6.36	9.98
เงินทดรองจ่ายค่าธรรมเนียมในการซื้อทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน	33.17	30.42
เงินทดรองจ่ายในการโอนทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายของสำนักงานต่างๆ	96.40	29.54
เงินฝากพนักงาน(ค่าประกัน)	1.66	1.65
เงินทดรองจ่ายที่จ่ายแทน บสท.	3.02	2.67
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระ	69.30	38.69
อื่น ๆ	2.16	5.37
รวม	377.23	248.61

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 119.29 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยค้างรับจากตัวเงินรับของ บสท. จำนวน 96.31 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างรับจากตัวเงินรับของ บบส.พญาไท จำกัด จำนวน 22.24 ล้านบาท เกิดจากการปรับปรุงราคาหลักทรัพย์ที่รับโอน

5.10 เงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 เงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 1,436.40 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 26,850.72 ล้านบาท เป็นตราสารหนี้ที่บริษัทออกให้เพื่อชำระหนี้สินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่รับซื้อหรือรับโอน รายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	ระยะสั้น	ระยะยาว	รวม
ตัวเงินจ่าย บบส.พญาไท จำกัด	-	19,712.18	19,712.18
ตัวเงินจ่าย บบส.รัตนสิน จำกัด	410.00	4,334.54	4,744.54
ตัวเงินจ่าย ธนาคารอาคารสงเคราะห์	1,436.40	2,394.00	3,830.40
รวม	1,846.40	26,440.72	28,287.12

5.10.1 ตัวเงินจ่าย บบส.พญาไท จำกัด จำนวน 19,712.18 ล้านบาท จำนวน 4 ฉบับ เกิดจากการชำระหนี้ลูกหนี้ด้วยคุณภาพจำนวน 16,813.05 ล้านบาท และทรัพย์สินรอการขาย จำนวน 2,899.13 ล้านบาท รวมจำนวน 19,712.18 ล้านบาท ซึ่งบริษัทรับซื้อมาจาก บบส.พญาไท จำกัด ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.19 ตัวเงินจ่ายดังกล่าวจะครบกำหนดชำระวันที่ 30 กันยายน 2558 คิดดอกเบี้ยตามอัตราเฉลี่ยของดอกเบี้ยเงินฝากถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามเงินฝากทุกประเภท (รวมทั้งเงินฝากกระแสรายวัน) ของ 5 ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ โดยคำนวณเป็นรายไตรมาสตามปีปฏิทิน เริ่มคิดดอกเบี้ยวันที่ 1 ตุลาคม 2546 กำหนดชำระดอกเบี้ยงวดแรก 1 ตุลาคม 2552 และทุกๆ วันครบกำหนด 1 ปี หลังจากวันชำระดอกเบี้ยงวดแรกไปจนกระทั่งวันครบกำหนดชำระตามตัวสัญญาใช้เงินงวดสุดท้ายวันที่ 30 กันยายน 2558 โดยมีดอกเบี้ยตัวเงินจ่ายค้างจ่ายยกมา 236.93 ล้านบาท ในงวดนี้มีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 195.82 ล้านบาท ซึ่งค้างจ่ายทั้งจำนวน รวมดอกเบี้ยตัวเงินจ่ายค้างจ่ายทั้งสิ้นจำนวน 432.75 ล้านบาท

5.10.2 ตัวเงินจ่าย บบส.รัตนสิน จำกัด จำนวน 4,744.54 ล้านบาท เกิดจากการชำระหนี้ลูกหนี้ด้วยคุณภาพจำนวน 3,696.58 ล้านบาท และทรัพย์สินรอการขายจำนวน 1,307.95 ล้านบาท รวมจำนวน 5,004.53 ล้านบาท ซึ่งบริษัทรับซื้อมาจาก บบส.รัตนสิน จำกัด ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.20 และในงวดนี้มีการปรับลดราคาสินทรัพย์ที่รับโอนสุทธิจำนวน 156.82 ล้านบาท และได้นำมาปรับลดกับตัวสัญญาใช้เงินฉบับที่ 7 ตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ฉบับลงวันที่ 8 เมษายน 2547 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549 และได้มีการชำระตัวเงินจ่ายที่ครบกำหนดชำระ 1 ฉบับจำนวน 260.00 ล้านบาท และจะครบกำหนดชำระอีก 1 ฉบับ ในวันที่ 31 มีนาคม 2549 จำนวน 410 ล้านบาท คงเหลือตัวเงินจ่ายจำนวน 5 ฉบับ จะครบกำหนดชำระวันที่ 31 มีนาคม 2550 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2554 โดยไม่มีดอกเบี้ยจ่าย และห้ามมิให้ผู้โอนสละหลักโอนตัวสัญญาใช้เงินฉบับใดๆ ที่ผู้รับโอนออกให้กับผู้โอนให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่จะเป็นการสละหลักให้กับธนาคารแห่งประเทศไทย หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

5.10.3 ตัวเงินจ่าย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวน 3,830.40 ล้านบาท เป็นตัวแลกเงินจำนวน 48 ฉบับ ที่บริษัทจ่ายชำระหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ประเภทสินเชื่อเงินกู้ที่อยู่อาศัยที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งบริษัทชนะการประมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.22 ตัวแลกเงินดังกล่าวไม่มีดอกเบี้ยจ่าย ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

1. ตัวแลกเงินอายุ 1 ปี	ครบกำหนดชำระ 22 ธ.ค.49	19 ฉบับ	จำนวนเงิน	1,436.40
2. ตัวแลกเงินอายุ 2 ปี	ครบกำหนดชำระ 22 ธ.ค.50	19 ฉบับ	จำนวนเงิน	1,436.40
3. ตัวแลกเงินอายุ 3 ปี	ครบกำหนดชำระ 22 ธ.ค.51	10 ฉบับ	จำนวนเงิน	957.60
รวม				3,830.40

5.11 เงินลงทุนค้างจ่าย

	หน่วย : ล้านบาท	
	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
ยอดยกมา 1 มกราคม	7,568.97	15,333.27
หัก จ่ายคืนผู้ถือหุ้นระหว่างงวด	5,074.79	7,764.30
เงินลงทุนค้างจ่าย	2,494.18	7,568.97

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 เงินลงทุนค้างจ่ายจำนวน 2,494.18 ล้านบาท เป็นเงินที่บริษัทจะต้องจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นจากการลดทุนของบริษัทตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.13

5.12 หนี้สินอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
กำไรขั้นต้นจากการขายผ่อนชำระรอการตัดบัญชี	18.19	11.22
ภาษีและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	87.83	144.64
เงินมัดจำและเงินประกัน	228.50	193.58
ภาระหนี้ระหว่าง บมจ.กรุงเทพฯ พาณิชยการ และบริษัท	19.16	19.16
บัญชีพักรับชำระหนี้และเช็ครอเรียกเก็บ	2.97	7.19
บัญชีพักรับชำระหนี้รอการโอน	170.96	334.00
บัญชีพักรับชำระหนี้ลูกหนี้ บบส. พญาไท จำกัด	-	7.70
บัญชีเจ้าหนี้ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)	-	357.84
ประมาณการผลขาดทุนที่อาจได้รับปันส่วนจาก บสท.	400.00	-
อื่น ๆ	1.00	0.47
รวม	928.61	1,075.80

เงินมัดจำและเงินประกันจำนวน 228.50 ล้านบาท ส่วนใหญ่จำนวน 154.52 ล้านบาท เป็นเงินมัดจำจากการขายทรัพย์สินรอการขาย บัญชีพักรับชำระหนี้รอการโอนจำนวน 170.96 ล้านบาท เป็นเงินที่รับชำระหนี้ผ่านธนาคารเพื่อรอจัดสรรชำระหนี้

5.13 ทุนเรือนหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และวันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 547 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 25 บาท เป็นเงินเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว 13,675 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

- (1) ทุนจดทะเบียนครั้งแรก วันที่ 12 มกราคม 2542 จำนวน 4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงิน 400 ล้านบาท
- (2) เพิ่มทุนจดทะเบียน วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2542 จำนวน 543 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงิน 54,300 ล้านบาท
- (3) ลดทุนจดทะเบียนตามมติพิเศษของผู้ถือหุ้นในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 วันที่ 7 กรกฎาคม 2542 และในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 4/2542 วันที่ 30 กรกฎาคม 2542 จำนวน 41,025 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียน 54,700 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 13,675 ล้านบาท โดยลดมูลค่าหุ้นของบริษัทเดิมจากมูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 25 บาท บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2542

การลงทุนของบริษัทจำนวน 41,025 ล้านบาท ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้ทยอยคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นนำไปชำระหนี้แก่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นรายเดือน โดยให้บริษัทคงเหลือสภาพคล่องเท่าที่จำเป็นในวงเงิน 500 ล้านบาท ต่อเดือน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทได้จ่ายเงินลดทุนคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 5,074.79 ล้านบาท รวมจำนวนเงินที่ได้จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วจำนวน 38,530.82 ล้านบาท คงเหลือเงินลดทุนค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 จำนวน 2,494.18 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.11

5.14 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสินทวี ซึ่งจดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2542 เพื่อเป็นสวัสดิการอีกประเภทหนึ่งให้กับพนักงาน โดยมีธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทุน พนักงานจะสมัครเป็นสมาชิกกองทุนตามความสมัครใจหลังจากได้รับการบรรจุเป็นพนักงานประจำ ตามข้อบังคับของกองทุนฯ สมาชิกต้องจ่ายเงินสะสมเป็นรายเดือนเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 ถึง ร้อยละ 7 ของเงินเดือนสมาชิกขึ้นอยู่กับอายุงานของสมาชิกแต่ละคน

5.15 สัญญาเช่า

บริษัททำสัญญาเช่าอาคารที่ทำการ และสินทรัพย์อื่นๆ กับ บริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน) ระยะเวลา 6 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2542 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548 ค่าเช่าปีละ 37.98 ล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันอาคารที่ทำการที่เช่าได้ถูกโอนมาเป็นของกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินแล้ว และในงวดนี้บริษัททำสัญญาเช่ากับกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินระยะเวลาเช่า 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2548 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 ค่าเช่าปีละ 49.17 ล้านบาท

5.16 รายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในเครือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทในเครือมีภาระหนี้ตามสิทธิเรียกร้องกับบริษัทซึ่งเป็นหนี้ที่บริษัทรับซื้อมาจาก บริษัท กรุงเทพฯ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน) (เดิมคือ ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน)) ดังนี้

หน่วย : พันบาท
31 ธันวาคม 2548

	ภาระหนี้ตามสิทธิเรียกร้อง			ราคาตามบัญชี
	เงินต้น	ดอกเบี้ยรับรู้	รวม	
1. บริษัท โรจน์ทิพย์ จำกัด	8,400.00	-	8,400.00	-
2. บริษัท ศิริกรณ จำกัด	2,934.82	-	2,934.82	-
3. บริษัท ตลาดขนส่งพิษณุโลก จำกัด	33,206.81	-	33,206.81	0.001
4. หจก.รุ่งเรืองทรายงามเชียงใหม่	1,484,014.73	18.28	1,484,033.01	-
5. บริษัท ทรายงามก่อสร้าง จำกัด	661.12	-	661.12	-
6. บริษัท ทรายงามปิโตรเลียม จำกัด	43,972.04	-	43,972.04	0.001
รวม	1,573,189.52	18.28	1,573,207.80	0.002

หน่วย : พันบาท

31 ธันวาคม 2547

ภาระหนี้ตามสิทธิเรียกร้อง

ราคาตามบัญชี

	เงินต้น	ดอกเบี้ยรับรู้	รวม	
1. บริษัท โรจน์ทิพย์ จำกัด	8,400.00	-	8,400.00	-
2. บริษัท ศิริกรณ์ จำกัด	2,934.82	-	2,934.82	-
3. บริษัท ตลาดขนส่งพิษณุโลก จำกัด	33,180.61	-	33,180.61	0.001
4. หจก.รุ่งเรืองทรายงามเชียงใหม่	1,487,014.73	18.28	1,487,033.01	-
5. บริษัท ทรายงามก่อสร้าง จำกัด	2,936.05	-	2,936.05	-
6. บริษัท ทรายงามปิโตรเลียม จำกัด	43,972.05	-	43,972.05	0.001
7. บริษัท เอื้อวิทยาเครื่องอุปกรณ์ จำกัด	386,163.69	-	386,163.69	-
รวม	1,964,601.95	18.28	1,964,620.23	0.002

5.17 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2548	31 ธันวาคม 2547
เงินสด	4.84	4.75
เงินฝากระหว่างทาง	1.16	0.19
เงินฝากกระแสรายวัน ออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ	2,571.80	2,028.69
หัก เงินฝากติดภาระค้ำประกัน	(3.16)	(3.30)
เงินฝากประจำเกิน 3 เดือน	(100.00)	(200.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด	2,474.64	1,830.33

5.18 การโอนลูกหนี้ด้วยคุณภาพให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) จัดตั้งขึ้นตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 โดยมีวัตถุประสงค์ในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์รวมถึงตลอดถึงสิทธิอื่นใดเหนือทรัพย์สิน ที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้สำหรับสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชกำหนดดังกล่าว สถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์จะต้องทำการโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของตนรวมถึงตลอดถึงสิทธิอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่ บสท. ตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่ บสท. กำหนด

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2544 บริษัทได้ลงนามในสัญญาโอนสินทรัพย์กับ บสท. โดยบริษัทตกลงโอนและ บสท. ตกลงรับโอนลูกหนี้ด้วยคุณภาพของบริษัทรวมถึงตลอดถึงสิทธิอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้ ซึ่ง บสท. ตกลงที่จะชำระราคารับโอนลูกหนี้ด้วยคุณภาพเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ทั้งนี้หากลูกหนี้ด้วยคุณภาพที่รับโอนดังกล่าวเป็นลูกหนี้จัดชั้นสูงที่ตัดออกจากบัญชีแล้ว หรือเป็นลูกหนี้ด้วยคุณภาพที่ไม่มีทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ให้ถือว่าลูกหนี้ด้วยคุณภาพดังกล่าวไม่มีมูลค่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าหลักประกันที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด สำหรับผู้โอนที่เป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่มีการประเมินไว้แล้วครั้งล่าสุด โดยใช้แนวทางการคำนวณราคาตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้บริษัทมีสิทธิที่จะขอให้มีการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันใหม่ได้ภายใต้หลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนด

โดยให้บริษัทส่งมอบข้อมูลเกี่ยวกับลูกหนี้ด้วยคุณภาพที่จะโอนพร้อมกับหนังสือรับรองข้อมูลลูกหนี้ด้วยคุณภาพตามแบบที่ บสท.กำหนด และจะถือว่าบริษัทได้โอนลูกหนี้ด้วยคุณภาพเมื่อส่งมอบข้อมูลพร้อมหนังสือรับรองให้ บสท. แล้ว ซึ่ง บสท.จะตรวจสอบคุณสมบัติของลูกหนี้ที่รับโอนเบื้องต้นให้เสร็จภายใน 180 วัน นับแต่วันโอนลูกหนี้แต่ละครั้ง เมื่อ บสท. ได้ยืนยันราคารับโอนแล้วจะออกตัวสัญญาใช้เงินซึ่งเปลี่ยนมือไม่ได้ให้แก่บริษัท ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวอาวัลโดยกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงิน จะครบกำหนดชำระเมื่อสิ้นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงิน แต่ทั้งนี้ บสท. อาจใช้สิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนดได้ กำหนดอัตราดอกเบี้ยไม่เกินอัตราเฉลี่ยของเงินฝากทุกประเภทของธนาคารพาณิชย์ห้าแห่ง กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นปี บริษัทและ บสท. ตกลงกันว่าให้มีการรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการบริหารลูกหนี้ด้วยคุณภาพของ บสท. เมื่อสิ้นปีที่ 5 และสิ้นปีที่ 10 นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2544 ให้คำนวณผลกำไรหรือขาดทุนจากการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่เรียกเก็บได้ซึ่งสะสมจนถึงวันที่คำนวณผลกำไรหรือขาดทุนหักด้วยต้นทุนในการรับโอนและค่าใช้จ่ายทั้งปวงในการดำเนินการของ บสท. รวมทั้งดอกเบี้ยตราสารหนี้ในการคำนวณสินทรัพย์ที่เรียกเก็บได้ให้ใช้เกณฑ์เงินสดโดยในการคำนวณผลกำไรขาดทุนเมื่อสิ้นปีที่ 5 และสิ้นปีที่ 10 ให้นับสินทรัพย์ที่เรียกเก็บได้เฉพาะลูกหนี้ที่ได้รับชำระหนี้เสร็จสิ้นแล้ว

5.19 การรับโอนสินทรัพย์จากบริษัทบริหารสินทรัพย์ พญาไท จำกัด

5.19.1 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2546 บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับโอนได้ลงนามในสัญญาซื้อขายสินทรัพย์จากบริษัทบริหารสินทรัพย์ พญาไท จำกัด ในฐานะผู้โอน โดยในวันที่ 30 กันยายน 2546 ผู้โอนจะโอนสินทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายนี้ พร้อมทั้งส่งมอบเอกสารสินทรัพย์และข้อมูลสินทรัพย์ ให้แก่ ผู้รับโอน หรือวันอื่นตามที่ผู้โอนและผู้รับโอนจะตกลงกันเป็นหนังสือ โดยแบ่งสินทรัพย์ที่รับโอนออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

สินทรัพย์กลุ่มหนึ่ง ได้แก่ สิทธิเรียกร้องทุกรายการของผู้โอนที่ผู้โอนยังมีหลักประกันและผู้โอนได้ทำการปรับโครงสร้างหนี้เสร็จแล้ว หรือได้มีการตกลงประนีประนอมหนี้กับลูกหนี้เป็นลายลักษณ์อักษรเรียบร้อยแล้ว และลูกหนี้ได้ปฏิบัติตามชำระหนี้ตามเงื่อนไขการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามเดือนหรือสามงวดการชำระเงิน แล้วแต่ระยะเวลาใดจะยาวกว่า ก่อนวันโอนสินทรัพย์

สินทรัพย์กลุ่มสอง ได้แก่ สิทธิเรียกร้องทุกรายการของผู้โอนก่อนวันโอนสินทรัพย์ที่ยังไม่ได้ทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ และสิทธิเรียกร้องทุกรายการที่ผู้โอนได้ทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้แล้ว แต่ลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ตามเงื่อนไขในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งทั้งสองกรณีนี้จะต้องเป็นสิทธิเรียกร้องที่ยังมีหลักประกันอยู่

สินทรัพย์กลุ่มสาม ได้แก่ กรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินรอการขายทุกรายการของผู้โอนก่อนวันโอนสินทรัพย์แต่ไม่รวมถึงทรัพย์สินรอการขาย รายการที่ผู้โอนมีข้อสัญญากับลูกหนี้หรือผู้เช่าก่อนวันโอนสินทรัพย์ว่าผู้โอนจะไม่ขายสินทรัพย์รายการดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก

สินทรัพย์กลุ่มสี่ ได้แก่ สิทธิเรียกร้องทุกรายการของผู้โอนที่ไม่มีหลักประกันและไม่มีสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ อยู่ ณ วันโอนสินทรัพย์

5.19.2 ในวันโอนสินทรัพย์ผู้รับโอนจะออกตัวสัญญาใช้เงินซึ่งเปลี่ยนมือได้ให้แก่ผู้โอนเพื่อชำระราคาสินทรัพย์ตามราคาที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองข้อมูลสินทรัพย์ ผู้โอนหรือผู้รับโอนมีสิทธิปรับปรุงราคาสินทรัพย์ให้เพิ่มหรือลดลงได้ ภายในระยะเวลา 180 วัน นับแต่วันโอนสินทรัพย์รายการนั้นๆ เว้นแต่คู่สัญญาได้ตกลงเป็นหนังสือให้มีการขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป โดยในกรณีที่ราคาสินทรัพย์เพิ่มขึ้นให้ผู้รับโอนออกตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มเติมให้ผู้โอนตามราคาสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และในกรณีที่ราคาสินทรัพย์ลดลง ให้ผู้โอนออกตัวสัญญาใช้เงินเพื่อหักราคาสินทรัพย์ที่จ่ายเกินคืนให้ผู้รับโอนตามราคาสินทรัพย์ที่ลดลง ทั้งนี้ในการออกตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มเติมเนื่องจากการปรับปรุงราคาสินทรัพย์ ผู้โอนและผู้รับโอนจะคำนวณปรับดอกเบี้ยย้อนหลังตามสัญญาซื้อขายสินทรัพย์

5.19.3 คู่สัญญาตกลงว่าจะชำระเงินต้นตามตัวสัญญาใช้เงินทุกฉบับที่คู่สัญญาฝ่ายนั้นได้ออกให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อนหรือภายในวันที่ 30 กันยายน 2558 ในกรณีที่มีการชำระเงินต้นตามตัวสัญญาใช้เงินก่อนกำหนด คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับชำระเงินไม่มีสิทธิเรียกค่าธรรมเนียมการชำระเงินต้นก่อนกำหนด (Prepayment Fee) แต่อย่างใด

สำหรับการชำระดอกเบี้ยตามตัวสัญญาใช้เงินให้เริ่มคำนวณดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2546 ในอัตราตามอัตราเฉลี่ยของดอกเบี้ยเงินฝากถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามเงินฝากทุกประเภท (รวมทั้งเงินฝากกระแสรายวัน) ของ 5 ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ โดยคำนวณเป็นรายไตรมาสตามปีปฏิทินโดยจะเริ่มชำระดอกเบี้ยงวดแรกวันที่ครบรอบปีที่ 6 นับจากวันที่ออกตัวสัญญาใช้เงิน และทุก ๆ วันครบกำหนด 1 ปี หลังจากวันชำระดอกเบี้ยงวดแรกไปจนกระทั่งวันครบกำหนดชำระตามตัวสัญญาใช้เงิน

5.19.4 ผู้รับโอนและผู้โอนตกลงให้มีการแบ่งปันผลกำไรหรือขาดทุน ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน นับแต่วันครบกำหนดคำนวณผลกำไรขาดทุนสิ้นปีที่หก (6) และสิ้นปีที่สิบสอง (12) นับจากวันโอนสินทรัพย์ ผู้รับโอนจะดำเนินการคำนวณผลกำไรหรือขาดทุนสำหรับสินทรัพย์กลุ่มหนึ่ง สินทรัพย์กลุ่มสองและสินทรัพย์กลุ่มสี่ที่รับโอนมาเฉพาะรายการลูกหนี้ชั้นต้นที่ได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว หรือในกรณีที่เป็นการโอนทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ให้นับเฉพาะรายได้จ่ายหนี้ที่ได้ออกจ่ายโอนทรัพย์สินนั้นแล้ว โดยคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์ที่เรียกเก็บได้ตามเกณฑ์เงินสดซึ่งสะสมจนถึงวันที่คำนวณกำไรขาดทุนหักด้วยราคาสินทรัพย์ที่รับโอน และค่าใช้จ่ายทั้งปวงในการดำเนินการของผู้รับโอนในส่วนที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ที่รับโอนมา รวมทั้งดอกเบี้ยตัวสัญญาใช้เงิน

- กรณีที่มีผลกำไร ผลกำไรส่วนแรกจำนวนไม่เกินร้อยละยี่สิบ (20%) ของราคาโอนสินทรัพย์รายการนั้นๆ ให้ผู้โอนและผู้รับโอนแบ่งกันในอัตรา 1 : 1 ผลกำไรที่เหลืออีกให้ผู้โอนรับไปทั้งหมด แต่เมื่อรวมผลกำไรที่รับแล้วต้องไม่เกินส่วนต่างระหว่างมูลค่าทางบัญชีและราคาโอนสินทรัพย์รายการนั้นๆ

- กรณีที่มีผลขาดทุนสำหรับสินทรัพย์กลุ่มหนึ่ง ผู้โอนเป็นผู้รับผลขาดทุนในอัตราร้อยละยี่สิบ (20%) แรก และผลขาดทุนในอัตราร้อยละยี่สิบ (20%) ถัดไปนั้น ให้ผู้โอนและผู้รับโอนแบ่งรับกันไปในอัตรา 1 : 1 ส่วนผลขาดทุนที่เหลือให้ผู้รับโอนเป็นผู้รับไปทั้งหมด

กรณีที่ผลขาดทุนสำหรับสินทรัพย์กลุ่มสอง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ในกรณีราคารับโอนไม่มีส่วนลด ผู้โอนจะเป็นผู้รับผลขาดทุนในอัตราร้อยละสามสิบ (30%) แรก และผลขาดทุนในอัตราร้อยละยี่สิบ (20%) ถัดไปนั้น ผู้โอนและผู้รับโอนแบ่งกันรับไปในอัตรา 1:1 ส่วนผลขาดทุนที่เหลือให้ผู้รับโอนเป็นผู้รับไปทั้งหมด
- (2) ในกรณีราคารับโอนมีส่วนลดร้อยละห้า (5%) ผู้โอนจะเป็นผู้รับผลขาดทุนในอัตราร้อยละยี่สิบห้า (25%) แรก และผลขาดทุนในอัตราร้อยละยี่สิบ (20%) ถัดไปนั้น ผู้โอนและผู้รับโอนจะแบ่งรับไปในอัตรา 1:1 ส่วนผลขาดทุนที่เหลือให้ผู้รับโอนเป็นผู้รับไปทั้งหมด
- (3) ในกรณีราคารับโอนมีส่วนลดร้อยละสิบ (10%) และร้อยละสิบห้า (15 %) ผู้โอนจะเป็นผู้รับผลขาดทุนในอัตราร้อยละยี่สิบ (20%) แรก และผลขาดทุนในอัตราร้อยละยี่สิบ (20%) ถัดไปนั้น ผู้โอนและผู้รับโอนจะแบ่งรับไปในอัตรา 1:1 ส่วนผลขาดทุนที่เหลือให้ผู้รับโอนเป็นผู้รับไปทั้งหมด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2546 บริษัทได้บันทึกการรับโอนสินทรัพย์จากบริษัทบริหารสินทรัพย์ พญาไท จำกัด ซึ่งมีลูกหนี้มูลค่าตามบัญชี (เงินต้นคงค้าง ณ วันโอนสินทรัพย์ รวมดอกเบี้ยค้างรับ และเงินรองจ่ายแทนลูกหนี้) รวม 61,761.14 ล้านบาท และมีทรัพย์สินรอการขายราคารับโอนมูลค่าจำนวน 2,899.13 ล้านบาท โดยมีราคารับโอนสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 19,532.67 ล้านบาท

ในงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทรับโอนลูกหนี้ด้วยคุณภาพเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 163.15 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ออกตัวสัญญาใช้เงินเพื่อชำระราคาสินทรัพย์ดังกล่าวทั้งจำนวน

ในงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทได้รับโอนลูกหนี้ด้วยคุณภาพเพิ่มจำนวน 16.36 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ออกตัวสัญญาใช้เงินเพื่อชำระราคาสินทรัพย์ดังกล่าวทั้งจำนวนและบริษัทบริหารสินทรัพย์ พญาไท จำกัด ได้ชำระส่วนต่างจากการปรับปรุงราคาสินทรัพย์ที่รับโอนโดยออกเป็นตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 1,010.62 ล้านบาท ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.8

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2546 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทมีรายรับจากการบริหารสินทรัพย์ที่รับโอนจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ พญาไท จำกัด จำนวน 2,422.71 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัท ที่จะต้องปันส่วนให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ พญาไท จำกัด จำนวน 1,983.81 ล้านบาท โดยได้รับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายของบริษัท ซึ่งจำนวนเงินที่ได้รับชำระหนี้และค่าใช้จ่าย

จำนวนดังกล่าว จะต้องนำมารวมคำนวณเป็นผลกำไรขาดทุนเพื่อแบ่งปันให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ พญาไท จำกัด ตามเงื่อนไขของสัญญาเมื่อสิ้นปีที่ 6 และสิ้นปีที่ 12

5.20 การรับโอนสินทรัพย์จากบริษัทบริหารสินทรัพย์ รัตนสิน จำกัด

5.20.1 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2547 บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับโอนได้ลงนามในสัญญาซื้อขายสินทรัพย์จากบริษัทบริหารสินทรัพย์ รัตนสิน จำกัด ในฐานะผู้โอน ผู้โอนตกลงขายและผู้รับโอนตกลงรับซื้อสินทรัพย์ด้วยฐานราคาตามบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2547 มูลค่ารวมเท่ากับ 11,020.90 ล้านบาท โดยตกลงซื้อขายกันในราคา 5,161.36 ล้านบาท ประกอบด้วย

- สินทรัพย์กลุ่มหนึ่ง ได้แก่ สิทธิเรียกร้องทุกรายการของผู้โอนที่ไม่มีหลักประกัน
- สินทรัพย์กลุ่มสอง หมายถึง สิทธิเรียกร้องทุกรายการของผู้โอนที่มีหลักประกันในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ สินทรัพย์กลุ่มหนึ่งและกลุ่มสองตกลงซื้อขายกันในราคารวม 3,814.05 ล้านบาท
- สินทรัพย์กลุ่มสาม หมายถึง กรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินรอการขายทุกรายการของผู้โอนก่อนวันโอนสินทรัพย์ ราคา 1,347.31 ล้านบาท

คู่สัญญาตกลงให้การโอนสินทรัพย์มีผลตามกฎหมายในวันที่ 1 เมษายน 2547

5.20.2 ผู้รับโอนตกลงชำระเงินค่าซื้อสินทรัพย์ ให้แก่ผู้โอนเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินไม่มีดอกเบี้ยรวม 7 ฉบับ เป็นเงินรวม 5,161.36 ล้านบาท โดยตั๋วสัญญาใช้เงินทั้ง 7 ฉบับ จะครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มีนาคม ของทุกๆ ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2548 31 มีนาคม 2554 ตามลำดับ สำหรับในงวดนี้บริษัทได้ชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มีนาคม 2548 จำนวน 1 ฉบับเป็นเงิน 260.00 ล้านบาท

5.21 การรับโอนสินทรัพย์จาก ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับโอนได้ลงนามในสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ กับธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้โอนจำนวน 5 สัญญา มีมูลค่าตามบัญชีจำนวนรวม 14,555.16 ล้านบาท เป็นมูลค่าของสินทรัพย์ที่ตกลงรับซื้อตามสัญญาจำนวนรวม 2,353.34 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

5.21.1 สัญญาลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2547 ผู้โอนตกลงขายและผู้รับโอนตกลงรับซื้อสินทรัพย์ (ลูกหนี้) มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2547 จำนวน 10,651.76 ล้านบาท ตกลงซื้อขายกันในราคา 1,431.37 ล้านบาท

5.21.2 สัญญาลงวันที่ 9 ธันวาคม 2547 ผู้โอนตกลงขายและผู้รับโอนตกลงซื้อทรัพย์สินรอการขาย มูลค่าที่ตกลงซื้อขายตามสัญญาจำนวน 218.90 ล้านบาท

5.21.3 สัญญาลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548 ผู้โอนตกลงขายและผู้รับโอนตกลงซื้อสินทรัพย์ (ลูกหนี้) มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2547 จำนวน 2,308.10 ล้านบาท ตกลงซื้อขายกันในราคา 475.57 ล้านบาท

5.21.4 สัญญาลงวันที่ 21 เมษายน 2548 ผู้โอนตกลงขายและผู้รับโอนตกลงซื้อสินทรัพย์ (ลูกหนี้) มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มกราคม 2548 จำนวน 265.99 ล้านบาท ตกลงซื้อขายกันในราคา 36.00 ล้านบาท

5.21.5 สัญญาลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2548 ผู้โอนตกลงขายและผู้รับโอนตกลงซื้อสินทรัพย์ (ลูกหนี้) มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2548 จำนวน 1,110.41 ล้านบาท ตกลงซื้อขายกันในราคา 191.50 ล้านบาท

มูลค่าสินทรัพย์ที่รับซื้อทั้งสิ้น 2,353.34 ล้านบาท บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ได้จ่ายชำระมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นแคชเชียร์เช็คให้แก่ผู้โอนครบถ้วนแล้ว

5.22 การรับโอนสินทรัพย์จากธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2548 บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ประเภทสินเชื่อเงินกู้ที่อยู่อาศัยที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้โดยวิธีการประมูลซื้อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และบริษัทฯ (ผู้ซื้อ) ตกลงซื้อกองสินเชื่อ (พอร์ต) 2 กองรวม 4,788 ล้านบาท โดยบริษัทต้องชำระเงินงวดแรกร้อยละ 20 ของราคาซื้อในวันลงนามในสัญญา จำนวนรวม 957.60 ล้านบาท ส่วนที่เหลือ 80% ชำระเป็นตั๋วแลกเงินไม่มีดอกเบี้ย ณ วันปิดการจำหน่าย 22 ธันวาคม 2548 โดยมีอายุการไถ่ถอนดังนี้

ตั๋วแลกเงินอายุ 1 ปี (19 ฉบับ)	จำนวนเงิน	1,436.40 ล้านบาท
ตั๋วแลกเงินอายุ 2 ปี (19 ฉบับ)	จำนวนเงิน	1,436.40 ล้านบาท
ตั๋วแลกเงินอายุ 3 ปี (10 ฉบับ)	จำนวนเงิน	957.60 ล้านบาท
รวมตั๋วแลกเงิน (48 ฉบับ)	รวม	3,830.40 ล้านบาท

สินทรัพย์ที่รับโอนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ตามสัญญาซื้อขาย จำนวน 4,788 ล้านบาท ปรากฏว่ามีมูลค่าของสินทรัพย์ที่รับโอนจริง จำนวน 4,529.45 ล้านบาท มีส่วนต่างจำนวน 258.55 ล้านบาท ซึ่งบริษัทขอเรียกเงินคืนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.8

5.23 การรับโอนสินทรัพย์จากธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)

5.23.1 เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2548 บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับโอนได้ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน(แบบประมูล)จากธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายกันในราคาเท่ากับราคาที่บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ชนะการประมูลซื้อเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 61.98 ล้านบาท โดยได้ชำระเงินมัดจำให้ผู้ขายร้อยละ 25 ในวันทำสัญญาเป็นจำนวนเงิน 15.49 ล้านบาท และชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวนเงิน 46.49 ล้านบาท เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2548 โดยผู้จะขายและผู้จะซื้อจะส่งมอบทรัพย์สินหรือไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายดังกล่าว ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้จะขายได้รับชำระราคาซื้อขายครบถ้วนแล้ว

5.23.2 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2548 บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับโอนได้ลงนามในสัญญาซื้อขายสินทรัพย์จากธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้โอน ผู้โอนตกลงขาย และผู้รับโอนตกลงรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่ผู้รับโอนชนะการประมูล จำนวน 1,672 ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,411.56 ล้านบาท โดยตกลงให้การโอนสินทรัพย์ตามสัญญาเริ่มมีผลสมบูรณ์บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 เป็นต้นไป ซึ่งบริษัทได้จ่ายชำระมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นเช็คเช็คให้แก่อุ้โอนครบถ้วนแล้วเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2549

5.24 การรับโอนสินทรัพย์จากบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน

5.24.1 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2548 บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับโอนได้ลงนามสัญญาซื้อขายสินทรัพย์จากบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน ในฐานะผู้โอน ผู้โอนตกลงขายและผู้รับโอนตกลงรับซื้อสินทรัพย์ด้วยฐานราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ สิ้นสุดวันที่ 30 ธันวาคม 2548 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเรียบร้อยแล้ว ในระหว่างที่คู่สัญญายังไม่ทราบฐานราคาตามบัญชีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงใช้ฐานราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2548 ซึ่งยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน เป็นฐานราคาอ้างอิงของราคาสินทรัพย์ที่ผู้รับโอนต้องชำระให้แก่ผู้โอนตามวรรคแรกไปพลางก่อน สินทรัพย์ที่รับโอนได้แก่ เงินลงทุนในลูกหนี้ (สินทรัพย์กลุ่มหนึ่ง) ทรัพย์สินรอการขาย (สินทรัพย์กลุ่มสอง) และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (สินทรัพย์กลุ่มสาม) โดยกำหนดให้มีการโอนสินทรัพย์ในวันที่ 1 มกราคม 2549 และกำหนดวิธีการชำระราคาสินทรัพย์ดังนี้

1. ชำระเป็นเงินสดในวันที่ 3 มกราคม 2549 เป็นจำนวนเงิน 12,500 ล้านบาท
2. ชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวนรวมทั้งสิ้น 14,799.96 ล้านบาท รวม 8 ฉบับ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ยตามแบบรายงานที่ธนาคารพาณิชย์รายงานให้ธนาคารแห่งประเทศไทยทราบเป็นรายไตรมาส

5.24.2 ภายใน 3 (สาม) เดือน นับตั้งแต่วันโอนสิทธิผู้โอนหรือผู้รับโอนมีสิทธิปรับปรุงราคาสิทธิให้เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้เมื่อเกิดเหตุในการปรับปรุงราคาสิทธิตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้

- (ก) มีสิทธิเพิ่มขึ้นหรือลดลง นอกจากที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองข้อมูลสิทธิ
- (ข) ผู้โอนบันทึกหรือคำนวณข้อมูลสิทธิ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองข้อมูลสิทธิผิดพลาด
- (ค) กรณีอื่นตามที่ผู้โอนและผู้รับโอนจะตกลงร่วมกันต่อไป

5.25 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

5.25.1 บริษัทได้รับรายได้ดอกเบี้ยเงินรับซึ่งเกิดจากการโอนลูกหนี้โดยคุณภาพให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) ตั้งแต่วันที่ 2544 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 รวมทั้งสิ้น 647.82 ล้านบาท และในงวดบัญชีนี้บริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้สุทธิหรือค่าใช้จ่ายสุทธิ ซึ่งจะได้รับปันส่วนจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ตามเงื่อนไขของพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.2544 และสัญญาโอนสิทธิบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เมื่อครบสิ้นปีที่ 5 และสิ้นปีที่ 10 นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2544 เป็นต้นไป โดยเปลี่ยนเป็นการรับรู้ค่าใช้จ่ายสุทธิตามประมาณการผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 20 ของราคาโอนลูกหนี้โดยคุณภาพ ซึ่งมีจำนวนประมาณ 2,000 ล้านบาท โดยบริษัทจะทยอยรับรู้ค่าใช้จ่ายจำนวนดังกล่าวเป็นรายปี โดยเริ่มในงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 400 ล้านบาท

5.25.2 บริษัทมีรายได้ดอกเบี้ยเงินรับทั้งสิ้น 647.82 ล้านบาท เป็นรายได้ที่ได้รับตัวเงินแล้วทั้งสิ้น 551.51 ล้านบาท คงเหลือดอกเบี้ยเงินรับที่ยังไม่ได้รับ 96.31 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทมีรายได้จากการบริหารหนี้โดยคุณภาพจาก บสท.ตั้งแต่วันที่ 2545 ถึงงวดบัญชีปี 2548 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 จำนวน 40.21 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ยเงินรับจาก บบส. พญาไท จำกัด ซึ่งเกิดจากการปรับปรุงราคาสิทธิที่รับโอน จำนวน 22.24 ล้านบาท รวมรายรับ จำนวน 158.76 ล้านบาท ที่อาจมีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งรายรับจำนวนดังกล่าวอยู่ระหว่างการหารือกับกรมสรรพากรว่าจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 362) พ.ศ.2542 หรือไม่

5.25.3 บริษัทถูกฟ้องดำเนินคดี มีทุนทรัพย์ที่ถูกฟ้องรวม 1,604.34 ล้านบาท คดีที่บริษัทถูกฟ้องเป็นคดีแพ่งที่มีมูลละเมิดเรียกค่าเสียหาย อันเป็นเรื่องปกติที่เกิดขึ้นได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งเชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทแต่อย่างใด ดังนั้นบริษัทจึงมิได้รับรู้ผลเสียหายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท

ที่อยู่สำนักงานกรุงเทพฯและภูมิภาค

ฝ่าย/สำนักงาน	ที่อยู่	โทรศัพท์	โทรสาร
สำนักงานกรุงเทพ	99 ถ.สุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	(02) 267-1900	(02) 233-9238
ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ ภาคเหนือตอนบน	207/11 ถนนแก้ววรัญ ต.วัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50000	(053) 226-621-2	(053) 246-619
สำนักงานเชียงใหม่	207/11 ถนนแก้ววรัญ ต.วัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50000	(053) 266-472-5	(053) 266-476
สำนักงานเชียงราย	246 ถ.ธนาลัย ตำบลเวียง อำเภอเมือง จ.เชียงราย 57000	(053) 711-003, (053)711-763 (053) 711-773, (053)711-146	(053) 711-503
สำนักงานพะเยา	913/4 ถนนพหลโยธิน ตำบลเวียง อำเภอเมือง จ.พะเยา 56000	(054) 431-125,431-374 (054) 431-394	(054) 431-046
สำนักงานลำปาง	124/26-27 ถ.ท่าครวน้อย ตำบลสบตุ๋ย อำเภอเมือง จ.ลำปาง 52100	(054) 217-127 (054) 217-321	(054) 226-641
ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ ภาคเหนือตอนล่าง	1/60 ถ.ศรีมาลา ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.พิจิตร 66000	(056) 613-560 (056) 611-079	(056) 611-905
สำนักงานพิจิตร	1/60 ถ.ศรีมาลา ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.พิจิตร 66000	(056) 611-079 (056) 611-925	(056) 613-561
สำนักงานแพร่	235 ถ.เจริญเมือง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.แพร่ 54000	(054) 511-049 (054) 511-546	(054) 511-782
สำนักงานศรีสะเกษ	235/2-3 ถ.ศรีสมารังค์ ตำบลคลองตาล อำเภอศรีสะเกษ จ.สุโขทัย 64120	(055) 681-318, (055)681-138 (055) 681-613, (055)628-524	(055) 681-137
สำนักงานเพชรบูรณ์	4/1-2 หมู่ที่ 3 ถ.สามัคคีชัย (สระบุรี-หล่มสัก) ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.เพชรบูรณ์ 67000	(056) 713-273-5	(056) 713-276 (056) 562-024
สำนักงานนครสวรรค์	197 หมู่ที่ 4 ตำบลนครสวรรค์ออก อำเภอเมือง จ.นครสวรรค์ 60000	(056) 257-043, (056) 257-045 (056) 257-046	(056) 257-044

ฝ่าย/สำนักงาน	ที่อยู่	โทรศัพท์	โทรสาร
ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	292 ถ.หน้าเมือง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.ขอนแก่น 40000	(043)225-230 (043)225-226-8	(043)225-229
สำนักงานขอนแก่น	292 ถ.หน้าเมือง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.ขอนแก่น 40000	(043)225-226, (043)225-227 (043)225-228	(043)225-229
สำนักงานอุดรธานี	165,167 ถ.โพศรี ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมือง จ.อุดรธานี 41000	(042)240-538-40 (042)324-796	(042)221-158
สำนักงานนครราชสีมา	30 ถ.โพธิ์กลาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.นครราชสีมา 30000	(044)244-288, (044)244-388 (044)255-726 (044)259-384	(044)241-594 (044)259-385 (044)259-386
สำนักงานวารินชำราบ	7 ถ.กัณฑ์รักษ์ ตำบลวารินชำราบ อำเภวารินชำราบ จ.อุบลราชธานี 34190	(045)321-161, (045)321-382 (045)269-431, (045)269-422	(045)321-062
ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ ภาคกลาง	99 ถ.สุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	(02)267-1900-99 ต่อ 5800-5	(02)235-4524
สำนักงานชลบุรี	178/17 ถ.พระยาสุรเสนา หมู่ 3 ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จ.ชลบุรี 20000	(038)467-735-9	(038)467-734
สำนักงานระยอง	079 ถ.สุขุมวิท ตำบลท่าประดู่ อำเภอเมือง จ.ระยอง 21000	(038)611-028, (038)611-591 (038)612-836	(038)612-837
สำนักงานสระบุรี	173/17-18 ถ.สุดบรรทัด ตำบลปากเพรียว อำเภอเมือง จ.สระบุรี 18000	(036)221-871 (036)223-989	(036)223-733
สำนักงานสุพรรณบุรี	28/21-22 ถ.หมื่นหาญ ตำบลท่าพี่เลี้ยง อำเภอเมือง จ.สุพรรณบุรี 72000	(035)524-182-5	(035)524-186
สำนักงานบ้านโป่ง	194/2 ถ.ทรงพล ตำบลบ้านโป่ง อำเภอบ้านโป่ง จ.ราชบุรี 70110	(032)211-045, (032)211-934 (032)211-891	(032)221-892

ฝ่าย/สำนักงาน	ที่อยู่	โทรศัพท์	โทรสาร
ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ ภาคใต้ตอนบน	33 ถ.ชนเกษม ตำบลตลาด อำเภอเมือง จ.สุราษฎร์ธานี 84000	(077)272-186,272-198	(077)210-202,273-287 (077)281-287
สำนักงานบ้านดอน	33 ถ.ชนเกษม ตำบลตลาด อำเภอเมือง จ.สุราษฎร์ธานี 84000	(077)272-186, (077)284-961-4	(077)281-287 (077)311-979
สำนักงานชุมพร	38-40 ถ.ปรมินทรมรรคา ตำบลท่าตะเภา อำเภอเมือง จ.ชุมพร 86000	(077)506-175-7	(077)506-178
สำนักงานปราณบุรี	41 หมู่ที่ 2 ถ.เพชรเกษม ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ 77120	(032)622-039, (032)621-499 (032)544-470, (032)544-471	(032)544-461-2
ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์ ภาคใต้ตอนล่าง	30/6 ถ.วิเชียรชม ตำบลบ่อหย่าง อำเภอเมือง จ.สงขลา 90000	(074)325-032 (074)440-921-2	(074)325-033
สำนักงานสงขลา	30/6 ถ.วิเชียรชม ตำบลบ่อหย่าง อำเภอเมือง จ.สงขลา 90000	(074)313-325, (074)321-476 (074)311-611, (074)311-701	(074)322-711
สำนักงานนครศรีธรรมราช	162 ถ.ศรีธรรมราช ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.นครศรีธรรมราช 80000	(075)310-821-3	(075)310-927
สำนักงานปัตตานี	89/7 ถ.ยะรัง ตำบลอาเนาะรู อำเภอเมือง จ.ปัตตานี 94000	(073)335-103-5	(073)335-106

ขาย!ทั่วเมือง



อสังหาริมทรัพย์ ทั่วทุกหัวไทร

www.bam-amc.com

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมนัด
Call Center โทร. 02-6300-700

บริษัท บมออส จำกัด
Bangkok Commercial Asset Management Co., Ltd.



อสังหาริมทรัพย์



บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
Bangkok Commercial Asset Management Co., Ltd.

99 ถนนสุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทร 0-2267-1900 <http://www.bam-amc.com>