

## บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ครั้งที่ 159/2560

22 พฤศจิกายน 2560

อันดับเครดิตองค์กร:	AA-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	AA-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:		
วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้ม อันดับเครดิต/ เครดิตพินิจ
03/12/56	AA-	Stable
01/04/53	A+	Stable

### เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและพันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) ที่ระดับ "AA-" และจัดอันดับเครดิตพันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ที่ระดับ "AA-" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะเครดิตของ บตท. และการยกระดับเครดิตจากสถานะเป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาล ทั้งนี้ สถานะเครดิตของ บตท. ถูกจำกัดด้วยคุณภาพสินทรัพย์ที่ถดถอยลงในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ความท้าทายในการรักษาเสถียรภาพทางการเงินและรักษาระดับเงินกองทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่า การสนับสนุนของรัฐบาลต่อ บตท. ยังคงไม่เปลี่ยนแปลง ซึ่งเป็นเหตุผลสำคัญในการคงอันดับเครดิตของ บตท.

บตท. ก่อตั้งในปี 2540 ตามพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 โดยมีพันธกิจในการส่งเสริมตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย โดยมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด ภายใต้การกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ทั้งนี้ นับตั้งแต่การจัดตั้งองค์กร ชูกรรมหลักของ บตท. คือการซื้อพอร์ตสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น ๆ ซึ่งเป็นผู้ให้สินเชื่อในตลาดแรก และนำมาผูกรวมกันเป็นกองสินเชื่อเพื่อใช้เป็นสินทรัพย์หนุนตราสารทางการเงิน (Mortgage-backed Securities -- MBS) และจำหน่ายตราสารดังกล่าวให้แก่นักลงทุน

ตราสาร MBS ที่ บตท. จำหน่ายนั้นได้รับการค้ำประกันจาก บตท. ทั้งหมด ทำให้สินเชื่อที่ผูกกับตราสารดังกล่าวยังคงอยู่ในงบการเงินของ บตท. ทั้งนี้ บตท. ตั้งเป้าหมายในระยะยาวที่จะออก MBS จำหน่ายในตลาดทุนในลักษณะขายขาด เพื่อให้สามารถตัดมูลค่าสินทรัพย์เสี่ยงดังกล่าวออกจากงบการเงินของ บตท. ซึ่งจะทำให้ บตท. สามารถซื้อสินเชื่อใหม่เข้ามาเพิ่มได้มากขึ้น ตั้งแต่ปี 2545 ถึง สิ้นปี 2559 บตท. ได้ออก MBS และ ตราสารทางการเงินที่มีกระแสเงินสดจากสินทรัพย์หนุนหลัง (Asset-backed Securities -- ABS) ไปแล้วทั้งสิ้น 9 ครั้ง รวมมูลค่าประมาณ 17.6 พันล้านบาท

นับตั้งแต่ปี 2558 คุณภาพสินทรัพย์ของ บตท. ได้ถดถอยลงอย่างรวดเร็ว สะท้อนจากปริมาณสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่เพิ่มขึ้น โดยสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมากจาก 724 ล้านบาท ณ เดือนธันวาคม 2558 เป็น 2,385 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 และล่าสุดถึงระดับ 2,845 ล้านบาท ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2560 ทั้งนี้ อัตราส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ต่อสินเชื่รวม ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2560 เพิ่มขึ้นเป็น 13.2%

ความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยประกอบกับข้อจำกัดด้านเงินทุนของ บตท. ทำให้ บตท. ไม่ได้ซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มในปี 2560 ส่งผลให้สินเชื่อลดลงอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บตท. ลดลงจาก 24.2 พันล้านบาทในปี 2558 มาอยู่ที่ 23.0 พันล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 และยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 21.5 พันล้านบาท ณ เดือนมิถุนายน 2560

ทริสเรทติ้งคาดว่า ผลประกอบการของ บตท. ยังคงได้รับความกดดันในระยะใกล้จากการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวนมาก โดย บตท. ขาดทุนสุทธิ 73 ล้านบาทในปี 2559 เทียบกับกำไรสุทธิ 67 ล้านบาทในปี 2558 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวนมาก ทั้งนี้ ในปี 2560 คุณภาพสินทรัพย์ยังคงเสื่อมถอยลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ บตท. ยังคงต้องตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ทำให้ในครึ่งแรกของปี 2560 บตท. ขาดทุนสุทธิ 61 ล้านบาท ซึ่งผู้บริหาร บตท. คาดว่า อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จะสูงสุดที่ 15% ในครึ่งหลังของปี 2560 และจะคงที่หลังจากนั้น

ผลประกอบการที่ขาดทุนของ บตท. ในช่วงที่ผ่านมาทำให้เกิดการตั้งคำถามเกี่ยวกับประสิทธิภาพของการจัดหาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารพาณิชย์ในอดีต อย่างไรก็ตาม เพื่อแก้ไข

### ติดต่อ:

ศิริพร ไกรรส

siriporn@trisrating.com

สิริวรรณ วีระมาชัย

siriwan@trisrating.com

ศักดิ์ดา พงศ์เจริญงษ์

sakda@trisrating.com

**WWW.TRISRATING.COM**

ปัญหาดังกล่าว บตท. อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์สำหรับการดำเนินงานในอนาคต เพื่อลดการพึ่งพิงการซื้อสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ และผลักดันเพื่อให้มีความร่วมมือกับผู้ออกหลักทรัพย์ในการจัดหาเงินทุนที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน การแก้ไขพระราชกำหนดบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย กำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการเพื่อให้ บตท. มีความคล่องตัวในการจัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในรูปแบบเช่าซื้อหรือให้เช่าแบบลิสซิ่งได้ ภายใต้แนวทางที่กระทรวงการคลังกำหนด

นอกเหนือจากกลยุทธ์ใหม่สำหรับการดำเนินงานในอนาคต บตท. ยังต้องแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับเงินกองทุนเพื่อรองรับการดำเนินงานในอนาคต ธปท. ในฐานะผู้ตรวจสอบกำกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจกำหนดให้ บตท. รักษาอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงไว้ที่ 8.5% ซึ่งเป็นเกณฑ์ปกติของ Basel II ทั้งนี้จากการลดลงของเงินกองทุนจากผลขาดทุนของ บตท. ทำให้อัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงลดลงจาก 9.2% ในปี 2559 มาอยู่ที่ 8.8% ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2560 อย่างไรก็ดี หากไม่มีการเพิ่มทุนจากกระทรวงการคลังซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ บตท. จะมีข้อจำกัดด้านเงินกองทุนในการดำเนินการตามกลยุทธ์ใหม่ในอนาคต

**แนวโน้มอันดับเครดิต**

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าความสัมพันธ์ระหว่าง บตท. กับรัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตลอดจนการสนับสนุนทั้งทางด้านธุรกิจและการเงินจากรัฐบาลจะยังคงไม่เปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของ บตท. สามารถปรับเพิ่มขึ้นได้หาก บตท. มีระดับความสามารถในการทำกำไรที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องรวมทั้งควบคุมคุณภาพสินทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและรักษาระดับเงินกองทุนไว้ได้อย่างเพียงพอ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหาก บตท. มีสถานะทางการเงินที่ด้อยลงอย่างมาก

**บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC)**

<b>อันดับเครดิตองค์กร:</b>	AA-
<b>อันดับเครดิตตราสารหนี้:</b>	
SMCT17NA: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใต้ออนปี 2560	AA-
SMCT186A: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใต้ออนปี 2561	AA-
SMCT19OA: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2562	AA-
SMCT216A: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,250 ล้านบาท ใต้ออนปี 2564	AA-
SMCT21OA: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใต้ออนปี 2564	AA-
SMCT236A: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 750 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	AA-
SMCT238A: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	AA-
SMCT23OA: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	AA-
พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน วงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนภายใน 5 ปี	AA-
<b>แนวโน้มอันดับเครดิต:</b>	Stable

ข้อมูลงบการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2559	2558	2557	2556
สินทรัพย์รวม	21,674	26,601	24,879	16,824	9,093
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	870	4,170	775	585	495
เงินให้สินเชื่อและดอกเบี้ยค้างรับ*	21,522	23,012	24,220	16,191	8,610
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	937	794	362	194	112
เงินกู้ยืม	20,771	25,602	23,798	15,802	8,274
ส่วนของผู้ถือหุ้น	826	888	977	931	748
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิ	153	503	375	274	144
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	148	436	170	81	29
รายได้ที่มีขีดดอกเบี้ย	4	8	5	4	2
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	70	147	143	127	90
กำไรสุทธิ	(61)	(73)	67	70	26

\* เงินให้สินเชื่อและดอกเบี้ยค้างรับ ประกอบด้วย เงินลงทุนในลูกหนี้ และสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*\*

หน่วย: %

	ม.ค.-มิ.ย. 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2559	2558	2557	2556
<b>ความสามารถในการทำกำไร</b>					
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิ/สินทรัพย์รวมถัวเฉลี่ย	0.63*	1.95	1.80	2.11	1.98
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ/รายได้รวม	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน/รายได้รวม	13.50	12.21	15.30	18.06	30.18
กำไรจากการดำเนินงาน/สินทรัพย์รวมถัวเฉลี่ย	(0.25)*	(0.29)	0.32	0.54	0.36
อัตราส่วนผลตอบแทน/สินทรัพย์รวมถัวเฉลี่ย	(0.25)*	(0.29)	0.32	0.54	0.36
อัตราส่วนผลตอบแทน/ส่วนของผู้ถือหุ้นถัวเฉลี่ย	(7.10)*	(7.87)	6.99	8.34	3.56
<b>คุณภาพสินทรัพย์</b>					
เงินให้สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้/เงินให้สินเชื่อรวม	13.22	10.36	2.99	2.39	3.29
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ/เงินให้สินเชื่อรวมถัวเฉลี่ย	0.67	1.85	0.84	0.65	0.43
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ/เงินให้สินเชื่อรวม	4.35	3.45	1.49	1.20	1.30
<b>โครงสร้างเงินทุน</b>					
ส่วนของผู้ถือหุ้น/สินทรัพย์รวม	3.81	3.34	3.93	5.54	8.22
ส่วนของผู้ถือหุ้น/เงินให้สินเชื่อรวม	3.84	3.86	4.03	5.75	8.68
อัตราส่วนเงินกองทุน/สินทรัพย์เสี่ยง	8.83	9.16	10.11	13.47	18.68
<b>สภาพคล่อง</b>					
เงินให้สินเชื่อรวม/สินทรัพย์รวม	99.30	86.51	97.35	96.24	94.69
สินทรัพย์สภาพคล่อง/สินทรัพย์รวม	4.68	16.18	3.68	4.48	6.09

\* ยังไม่ได้ปรับอัตราส่วนให้เป็นตัวเลขเต็มปี

\*\* งบการเงินรวม

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500, www.trisrating.com

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2560 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ โดยมิได้รับอนุญาตอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากทริสเรตติ้ง การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่าย การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่าย การจัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหาย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: <http://www.trisrating.com/th/rating-information-th2/rating-criteria.html>