

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ครั้งที่ 196/2561

21 ธันวาคม 2561

FINANCIAL INSTITUTIONS

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 22/11/60

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
03/12/56	AA-	Stable
01/04/53	A+	Stable

ติดต่อ:

สิริวรรณ วีระมาชัย

siriwan@trisrating.com

ณัฐวดี กอสกุล

nattawadee@trisrating.com

ไรทิวา นฤมล

raithiwa@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและพันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) ที่ระดับ "AA-" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะเครดิตเฉพาะและการยกระดับสถานะเครดิตของ บตท. จากการเป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาล ทั้งนี้ สถานะเครดิตของ บตท. มีข้อจำกัดจากการมีคุณภาพสินทรัพย์และสถานะทางการตลาดที่ถดถอยลงมาตั้งแต่ปี 2559 เนื่องจาก บตท. ต้องเผชิญกับความท้าทายที่สำคัญ 2 ด้านคือ การเพิ่มผลประกอบการทางการเงินและการรักษาระดับเงินกองทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งยังคงอันดับเครดิตของ บตท. ที่ระดับเดิมจากการคาดการณ์ว่าการสนับสนุนของรัฐบาลที่มีต่อ บตท. จะยังคงไม่เปลี่ยนแปลง

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

มีสถานะเป็นองค์กรที่มีความเกี่ยวข้องกับรัฐบาล

อันดับเครดิตองค์กรของ บตท. สะท้อนถึงการเป็นองค์กรที่มีความเกี่ยวข้องกับรัฐบาล (Government-Related Entity – GRE) โดยทริสเรทติ้งเชื่อว่ารัฐบาลจะให้ความช่วยเหลืออย่างทันทั่วทั้งที่แก่ บตท. ในยามที่จำเป็น

นับตั้งแต่การจัดตั้งองค์กร ธุรกิจหลักของ บตท. คือการซื้อพอร์ตสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น ๆ ซึ่งเป็นผู้ให้สินเชื่อในตลาดแรกแล้วนำมารวมกันเป็นกองสินเชื่อเพื่อใช้เป็นสินทรัพย์หนุนตราสารทางการเงิน (Mortgage-backed Securities -- MBS) จากนั้นจึงจำหน่ายตราสารดังกล่าวให้แก่นักลงทุน

บตท. มีความเชื่อมโยงที่แน่นแฟ้นกับรัฐบาลเนื่องจากมีรัฐบาลไทยเป็นผู้ถือหุ้น 100% ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่ามีความเป็นไปได้ต่ำมากที่ บตท. จะถูกแปรรูปเป็นหน่วยงานเอกชน ความเชื่อมโยงดังกล่าวยังสะท้อนถึงหนี้สินของ บตท. ซึ่งจัดเป็นหนี้สาธารณะด้วย โดย บตท. ต้องได้รับการอนุมัติจากรัฐบาลภายใต้แผนการบริหารหนี้สาธารณะก่อนการก่อหนี้เพิ่มเติม แม้รัฐบาลจะไม่ได้ให้การรับประกันหนี้ของ บตท. อย่างชัดเจน แต่ทริสเรทติ้งก็เชื่อว่ารัฐบาลจะให้การสนับสนุน บตท. เมื่อมีความจำเป็น

คุณภาพสินทรัพย์คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น

บตท. มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 73 ล้านบาทในปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวนมาก ความสามารถในการทำกำไรของ บตท. ถดถอยลงในปี 2560 เนื่องจากคุณภาพสินทรัพย์ยังคงเสื่อมถอยลง อย่างไรก็ตาม คุณภาพสินทรัพย์ในปีนี้ปรับตัวดีขึ้นโดย บตท. รายงานผลกำไรสุทธิจำนวน 68 ล้านบาทสำหรับครั้งแรกของปี 2561 ซึ่งรวมยอดการโอนกลับหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 38 ล้านบาทด้วย

อัตราส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ต่อสินเชื่อรวมของ บตท. ณ เดือนมิถุนายน 2561 เพิ่มขึ้นเป็น 13.7% ในมุมมองของทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จะต่ำกว่า 15% ในอีก 3 ปีข้างหน้าโดยคาดหวังว่าคุณภาพสินทรัพย์ของ บตท. จะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นจากเกณฑ์การซื้อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เข้มงวดมากขึ้น นอกจากนี้ ความสามารถในการทำกำไรก็คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นด้วยหาก บตท. ยังสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานได้

สถานะทางธุรกิจอ่อนแอลง

สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บตท. ลดลง มาอยู่ที่ 20,000 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 และยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 18,200 ล้านบาท ณ เดือนมิถุนายน 2561 จาก 24,200 ล้านบาทในปี 2558 ซึ่งเป็นผลมาจากความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ประกอบกับภาระหนี้ที่สูงของ บตท. ด้วย

ผลประกอบการที่ขาดทุนของ บตท. ในช่วงที่ผ่านมาทำให้เกิดการตั้งคำถามเกี่ยวกับประสิทธิภาพของการจัดหาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารพาณิชย์ในอดีต อย่างไรก็ตาม เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว บตท. มีการปรับกลยุทธ์การดำเนินงานใหม่เพื่อลดการพึ่งพิงการซื้อสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ด้วยการหันไปร่วมมือกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาเงินทุนเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนให้มากขึ้น ทั้งนี้ บตท. ได้ซื้อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 111 ล้านบาทจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ในขณะเดียวกัน การแก้ไขพระราชกำหนด (พ.ร.ก.) บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่กำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการเพื่อให้ บตท. มีความคล่องตัวในการจัดซื้อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบเช่าซื้อหรือให้เช่าแบบลีสซิ่งได้ภายใต้แนวทางที่กระทรวงการคลังกำหนด

ทริสเรทติ้งคาดว่า บตท. จะดำเนินการจัดซื้อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมูลค่าประมาณ 1,000 ล้านบาทถึง 2,000 ล้านบาทในอีก 3 ปีข้างหน้าเพื่อนำมาใช้ทดแทนสินเชื่อที่จะครบกำหนดชำระและใช้สร้างรายได้ดอกเบี้ยที่เพียงพอรองรับค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

ข้อจำกัดด้านเงินกองทุน

ในมุมมองของทริสเรทติ้งเห็นว่า บตท. ยังจำเป็นต้องแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับเงินกองทุนเพื่อรองรับการดำเนินงานในอนาคตอีกด้วยเช่นกัน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ในฐานะผู้กำกับดูแลสถาบันการเงินเฉพาะกิจกำหนดให้ บตท. รักษาอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงไว้ที่ระดับ 8.5% ซึ่งเป็นเกณฑ์ปกติของ Basel II ทั้งนี้ ผลขาดทุนในปี 2559 และความสามารถในการทำกำไรที่ค่อนข้างน้อยในปี 2560 ส่งผลต่อการลดลงของเงินกองทุนของ บตท. โดย บตท. มีอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงลดลงมาอยู่ที่ระดับ 10.1% ในปี 2560 และ 10.9% ณ เดือนมิถุนายน 2561 จากเดิมที่ระดับ 9.2% ในปี 2559 ในกรณีที่ไม่มี การเพิ่มทุน เกณฑ์การกำกับดูแลของ ธปท. จะกลายเป็นข้อจำกัดในการขยายธุรกิจตามแผนของ บตท. ทั้งนี้ กระทรวงการคลังซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่แต่เพียงรายเดียวของ บตท. จะต้องตัดสินใจว่า บตท. จะต้องเพิ่มทุนหรือไม่และเมื่อไหร่

แนวโน้มอันดับเครดิต

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

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของ บตท. สามารถปรับเพิ่มขึ้นได้หาก บตท. มีผลประกอบการทางการเงินและคุณภาพสินทรัพย์ที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมีระดับเงินกองทุนที่เพิ่มขึ้น ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับลดลงหาก บตท. มีสถานะทางการเงินที่ถดถอยลงอย่างมาก โดยที่ทริสเรทติ้งจะพิจารณาปรับเปลี่ยนอันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอีกครั้งหากความสัมพันธ์ที่ บตท. มีกับรัฐบาลเปลี่ยนแปลงไป

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2560	2559	2558	2557
สินทรัพย์รวม	19,229	20,161	26,601	24,879	16,824
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,210	815	4,170	775	585
เงินให้สินเชื่อและดอกเบี้ยค้างรับ*	18,682	20,033	23,012	24,220	16,191
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	854	899	794	362	194
เงินกู้ยืม	18,175	19,180	25,602	23,798	15,802
ส่วนของผู้ถือหุ้น	983	915	888	977	931
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิ	103	278	503	375	274
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	(38)	115	436	170	81
รายได้ที่มีไขดอกเบี้ย	1	8	8	5	4
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	74	145	147	143	127
กำไรสุทธิ	68	26	(73)	67	70

* เงินให้สินเชื่อและดอกเบี้ยค้างรับประกอบด้วยเงินลงทุนในลูกหนี้และสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้

หน่วย: %

	ม.ค.-มิ.ย. 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2560	2559	2558	2557
ความสามารถในการทำกำไร					
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิ/สินทรัพย์รวมถัวเฉลี่ย	1.05 *	1.19	1.95	1.80	2.11
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ/รายได้รวม	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน/รายได้รวม	18.20	14.81	12.21	15.30	18.06
กำไรจากการดำเนินงาน/สินทรัพย์รวมถัวเฉลี่ย	0.69 *	0.11	(0.29)	0.32	0.54
อัตราส่วนผลตอบแทน/สินทรัพย์รวมถัวเฉลี่ย	0.69 *	0.11	(0.29)	0.32	0.54
อัตราส่วนผลตอบแทน/ส่วนของผู้ถือหุ้นถัวเฉลี่ย	14.25 *	2.92	(7.87)	6.99	8.34
คุณภาพสินทรัพย์					
เงินให้สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้/เงินให้สินเชื่อรวม	13.72	13.66	10.36	2.99	2.39
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ/เงินให้สินเชื่อรวมถัวเฉลี่ย	(0.37) *	0.53	1.85	0.84	0.65
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ/เงินให้สินเชื่อรวม	4.57	4.49	3.45	1.49	1.20
โครงสร้างเงินทุน					
ส่วนของผู้ถือหุ้น/สินทรัพย์รวม	5.11	4.54	3.34	3.93	5.54
ส่วนของผู้ถือหุ้น/เงินให้สินเชื่อรวม	5.26	4.57	3.86	4.03	5.75
อัตราส่วนเงินกองทุน/สินทรัพย์เสี่ยง	10.93	10.05	9.16	10.11	13.47
สภาพคล่อง					
เงินให้สินเชื่อรวม/สินทรัพย์รวม	97.16	99.36	86.51	97.35	96.24
สินทรัพย์สภาพคล่อง/สินทรัพย์รวม	13.92	13.27	16.18	3.68	4.48

* ปรับอัตราส่วนเป็นตัวเลขเต็มปีแล้ว

** งบการเงินรวม

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทให้สินเชื่อที่ไม่ใช่ธนาคาร, 7 พฤษภาคม 2561
- Rating Methodology for Government-Related Entities, 6 มิถุนายน 2560

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC)

อันดับเครดิตองค์กร:	AA-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
SMCT190A: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2562	AA-
SMCT20NA: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563	AA-
SMCT216A: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,250 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564	AA-
SMCT210A: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564	AA-
SMCT236A: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 750 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	AA-
SMCT238A: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	AA-
SMCT230A: พันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	AA-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2561 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เหล่านั้นๆ หรือของบริษัทเหล่านั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พหุติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria