

บรรณานุกรม

หนังสือ

- กระทรวงการคลัง “เงื่อนไขสำหรับผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ในประเทศไทยจำต้องปฏิบัติ ตามกฎกระทรวงการคลัง วันที่ 22 พฤษภาคม 2485 (อค์สำเนา)
- จूरรัตน์ เครือสุวรรณ “ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ในประเทศไทย” วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต คณะ พาณิชยศาสตร์ การบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2523.
- เดชา พงษ์อาจ และนุศรา ศรีจจร ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ในประเทศไทย, รายงานเศรษฐกิจรายเดือน ธนาคารแห่งประเทศไทย : มีนาคม 2524.
- ทัพ ศิริโกศล , “บทบาทของตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในการพัฒนาระบบการเงินเคหการ” วิทยานิพนธ์ ปริญญามหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย ,จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย , 2537
- พิมพ์ใจ สิริโพธิประภาณ , “ตัวแทนเรียกเก็บหนี้เงินกู้ ธุรกิจใหม่ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์”, วารสารเศรษฐกิจ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 27 (สิงหาคม 2538) : 15
- พระราชบัญญัติควบคุมกิจการค้าขายอันกระทบถึงความปลอดภัยหรือความสุขแห่งสาธารณชนพุทธศักราช 2471 “ ประชุมกฎหมายประจำศก.” เล่ม 41 พิมพ์ครั้งแรก 5 มีนาคม 2476 (เอกสารคัดลอก)
- พัลลภ กฤตยานวัช , “สถาบันปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัยทางเลือกใหม่ขงเมืองไทย,” การเงินธนาคาร, สิงหาคม 2536 : 193-196

สัมภาษณ์

- กวี ศิริภาส. ผู้เชี่ยวชาญด้านภาษี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. สัมภาษณ์, ก.พ. 2539.
- จิระเดช จิระสุนทร. รองกรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สหวิริยา จำกัด. สัมภาษณ์, 15 ก.พ. 2539.
- ชวน โกมารกุล ณ นคร. กรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ธารากร จำกัด. สัมภาษณ์, 15 ก.พ. 2539.
- ณัฐกร วรอุไร. ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย จำกัด. สัมภาษณ์, 9 ก.พ. 2539.
- ทองอุไร ลิ้มปิติ. หัวหน้าผู้วิเคราะห์ สายพัฒนา 1 ธนาคารแห่งประเทศไทย. สัมภาษณ์, 19 ก.พ. 2539.
- ท่านอง ดาศรี. หัวหน้าส่วนวิเคราะห์เงินทุนและบริการ ฝ่ายการต่างประเทศ ธนาคารแห่งประเทศไทย. สัมภาษณ์ , 25 ม.ค. 2539.



รายการอ้างอิง

หนังสือ

- กระทรวงการคลัง “เงื่อนไขสำหรับผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ในประเทศไทยจำต้องปฏิบัติ ตามกฎกระทรวงการคลัง วันที่ 22 พฤษภาคม 2485 (อัดสำเนา)
- จूरรัตน์ เครือสุวรรณ “ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ในประเทศไทย” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะ พาณิชยศาสตร์ การบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2523.
- เดชา พงษ์อาจ และบุศรา ศรีขจร ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ในประเทศไทย , รายงานเศรษฐกิจรายเดือน ธนาคารแห่งประเทศไทย : มีนาคม 2524.
- ทัพ ศิริโกศล , “บทบาทของตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในการพัฒนาระบบการเงินเคหการ” วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย ,จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย , 2537
- พิมพ์ใจ สิริโพธิ์ประภาณ , “ตัวแทนเรียกเก็บหนี้เงินกู้ ธุรกิจใหม่ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์”, วารสารเศรษฐกิจ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 27 (สิงหาคม 2538) : 15
- พระราชบัญญัติควบคุมกิจการค้าขายอันกระทบถึงความปลอดภัยหรือผาสุกแห่งสาธารณชนพุทธศักราช 2471 “ ประชุมกฎหมายประจำศก.” เล่ม 41 พิมพ์ครั้งแรก 5 มีนาคม 2476 (เอกสารคัดลอก)
- พัลลภ กฤตยานวัช , “สถาบันปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัยทางเลือกใหม่ของเมืองไทย,” การเงินธนาคาร, สิงหาคม 2536 : 193-196

สัมภาษณ์

- กวี ศิริภาส. ผู้เชี่ยวชาญด้านภาษี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. สัมภาษณ์, ก.พ. 2539.
- จิระเดช จิระสุนทร. รองกรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สหวิริยา จำกัด. สัมภาษณ์, 15 ก.พ. 2539.
- ชวน โกมารกุล ณ นคร. กรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ทรากร จำกัด. สัมภาษณ์, 15 ก.พ. 2539.
- ณัฐกร วรอุไร. ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย จำกัด. สัมภาษณ์, 9 ก.พ. 2539.
- ทองอุไร ลิ้มปิติ. หัวหน้าผู้วิเคราะห์ สายพัฒนา 1 ธนาคารแห่งประเทศไทย. สัมภาษณ์, 19 ก.พ. 2539.

- ท่านอง คาศรี. หัวหน้าส่วนวิเคราะห์เงินทุนและบริการ ฝ่ายการต่างประเทศ ธนาคารแห่งประเทศไทย. สัมภาษณ์ , 25 ม.ค. 2539.
- ธีรพัชร ลีลาภิวัดน์. ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย จำกัด. สัมภาษณ์, 9 ก.พ. 2539.
- ธีรพันธ์ หลิมอมรรรัตน์. ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สินเคหการ จำกัด. สัมภาษณ์, 2 ก.พ. 2539
- วิบูลย์ ศิริสารการ. กรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไทยเคหะ จำกัด. สัมภาษณ์, 12 ก.ย. 2539.
- วิกรม เกียรติ์นรินาท. กรรมการบริหาร บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เอเชีย จำกัด. สัมภาษณ์, 16 ก.พ. 2539.
- อำนาจ สัตติยา. กรรมการผู้จัดการบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แอล พี เอ็น จำกัด และนายกสมาคม เครดิตฟองซิเอร์. สัมภาษณ์, 22 ม.ค. 2539.
- อนุกุล อุบลนุช. กรรมการรักษาการ กรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ยูนิโก้ เอเชีย จำกัด. สัมภาษณ์, 14 ก.พ. 2539.
- เอนก คำชุ่ม. ผู้จัดการฝ่ายกฎหมายและสินเชื่อ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กรุงเทพเคหะ จำกัด. สัมภาษณ์, 21 ก.พ. 2539.

ภาคผนวก ก.

รายละเอียดเกี่ยวกับกฎหมายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522

1. ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ หมายความว่า ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ประเภทดังต่อไปนี้

- 1) กิจการเครดิตฟองซิเอร์ หมายถึง กิจการให้กู้ยืมโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางค้าปกติ
- 2) กิจการรับซื้อฝาก หมายถึง กิจการรับซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาขายฝากเป็นทางค้าปกติ
- 3) กิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ปัจจุบันสามารถทำธุรกิจ ได้คือ

1. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะให้กู้ยืมเงินแก่ผู้รับเงินตามตัวสัญญาใช้เงินที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้นเป็นผู้ ออกโดยวิธีรับจำนองตัวสัญญาใช้เงินนั้นได้ ภายในเงื่อนไขดังนี้

(1) จำนวนเงินที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะให้กู้ยืมได้ต้องไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

(ก) ร้อยละ 60 ของจำนวนเงินที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงินที่ผู้กู้นำมาจำนำ ซึ่งไม่รวมดอกเบี้ย สำหรับกรณีที่ระยะเวลานับแต่วันให้กู้ยืมจนถึงวันครบกำหนดใช้เงินตามตัวสัญญาใช้เงินนั้นยังเหลือเกินกว่า 2 ปี

(ข) ร้อยละ 75 ของจำนวนเงินที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงินที่ผู้กู้นำมาจำนำ ซึ่งไม่รวมดอกเบี้ย สำหรับกรณีที่ระยะเวลานับแต่วันให้กู้ยืมจนถึงวันครบกำหนดใช้เงินตามตัวสัญญาใช้เงินนั้นยังเหลือเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี

(ค) ร้อยละ 90 ของจำนวนเงินที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงินที่ผู้กู้นำมาจำนำ ซึ่งไม่รวมดอกเบี้ย สำหรับกรณีที่ระยะเวลานับแต่วันให้กู้ยืมจนถึงวันครบกำหนดใช้เงินตามตัวสัญญาใช้เงินนั้นยังเหลือไม่เกิน 1 ปี

(2) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องจัดให้ผู้กู้ทำสัญญากู้ยืมเงิน มีกำหนดเวลาชำระต้นเงินคืนไม่เกินกว่าวัน ถึงกำหนดใช้เงินตามตัวสัญญาใช้เงินที่ผู้กู้นำมาจำนำ

(3) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องเก็บรักษาตัวสัญญาใช้เงินที่ผู้กู้นำมาจำนำไว้ และจะนำไปใช้ประโยชน์ อื่นมิได้

* ตัวสัญญาใช้เงินที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะรับจำนองตามวรรคหนึ่งได้ต้องเป็นตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งมี ระยะเวลา นับแต่วันออกตัวจนถึงกำหนดใช้เงินไม่ต่ำกว่าสามปี

2. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะให้กู้ยืมเงินแก่ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์อื่น โดยไม่ต้องรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันได้ ภายในเงื่อนไขดังนี้

(1) ต้องเป็นการให้กู้ยืมประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

(2) จำนวนเงินที่ให้กู้ยืมเมื่อสิ้นวันหนึ่งๆ แก่ผู้กู้แต่ละราย ต้องไม่เกินร้อยละ 20 ของเงินกองทุนของ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้น หรือเมื่อรวมกันทุกรายแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินกองทุน ของบริษัทเครดิต ฟองซิเอร์

* ความในวรรคสองแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ประกอบกิจการอื่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2528 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2528

3.** บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ชื่อหรือมีตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่กระทรวงการคลังกำกับต้นเงิน และ ดอกเบี้ยได้โดยมีมูลค่ารวมกันเมื่อสิ้นวันหนึ่งๆ ไม่เกินร้อยละ 20 ของเงินกองทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้น

2. “กิจการตัวแทนเรียกเก็บหนี้เงินกู้” หมายความว่า กิจการให้บริการแก่บุคคลอื่นในการเป็นตัวแทน เรียกเก็บหนี้เงินกู้ที่มีอสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นประกัน รวมทั้งการจัดทำบัญชี รายงานเก็บรักษาเอกสาร ชำระ ภาษีหรือเบี้ยประกันภัย ตลอดจนหน้าที่อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเก็บหนี้เงินกู้นั้น

“เงินกองทุนสุทธิ” หมายความว่า เงินกองทุนหักด้วยสินทรัพย์ที่ไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้และ สินทรัพย์ที่สงสัยว่าจะไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดส่วนที่ไม่ได้ตัด ออกจากบัญชีและที่ไม่ได้กันเงินสำรอง

2.1 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีคุณสมบัติดังจะกล่าวต่อไปนี้ หากประสงค์จะประกอบกิจการตัวแทน เรียกเก็บหนี้เงินกู้ ให้ขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง โดยยื่นคำขอต่อธนาคารแห่งประเทศไทย

(1) เป็นบริษัทที่มีฐานะการเงินมั่นคง โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนซึ่งชำระแล้วเป็นไปตามกฎหมาย กำหนด เงินกองทุนสุทธิ ณ วันสิ้นงวดการบัญชีก่อนการยื่นคำขออนุญาตไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาท และสิน ทรัพย์รวม ณ วันสิ้นงวดการบัญชีก่อนการยื่นคำขออนุญาตไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท

(2) เป็นบริษัทที่มีผลการดำเนินงานดี มีการจัดการที่รอบคอบและเชื่อถือได้ มีระบบบัญชีและระบบการ ควบคุมภายในที่ดี และมีการติดตามหนี้อย่างมีประสิทธิภาพ

(3) เป็นบริษัทที่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายและปฏิบัติตามนโยบายและคำสั่งของทางการอย่าง เคร่งครัด

2.2 ในการประกอบกิจการตัวแทนเรียกเก็บหนี้เงินกู้ ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ถือปฏิบัติ ดังนี้

(1) จัดให้มีระบบการบัญชีและการจัดเก็บเอกสารหลักฐานของสัญญาเงินกู้ที่ตนรับทำหน้าที่เป็นตัวแทน เรียกเก็บหนี้เงินกู้แยกต่างหากจากกิจการอื่นของบริษัท

(2) จัดทำรายงานการจัดเก็บหนี้เงินกู้แยกตามสัญญาระหว่างบริษัทกับผู้ว่าจ้างแต่ละราย เพื่อให้บริษัท สามารถติดตามดูแลผลการดำเนินงานได้

2. การจัดตั้งบริษัทและการขอรับใบอนุญาต

1) ห้ามมิให้ผู้ใดนอกจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

2) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องใช้ชื่อซึ่งมีคำว่า “บริษัทเครดิตฟองซิเอร์” นำหน้า และ “จำกัด” ต่อท้าย

** เพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบกิจการอื่น (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 ลงวันที่ 26 ตุลาคม 2535

- 3) ห้ามมิให้ผู้ใดนอกจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อในธุรกิจว่า “บริษัทเครดิตฟองซิเอร์” หรือคำอื่นใดที่มีความหมายเช่นเดียวกัน
- 4) เมื่อมีการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แจ้งแก่ธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นหนังสือภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีเหตุการณ์นั้นเกิดขึ้น

3. ทุนจดทะเบียนและผู้ถือหุ้นรายใหญ่

- 1) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ต้องมีทุนซึ่งชำระแล้วตามจำนวนที่รัฐมนตรีกำหนด ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่า 100.0 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2538 เป็นต้นไป
 - 2) ห้ามมิให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ลดทุนหรือเพิ่มทุนโดยมิได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี
 - 3) บุคคลใดจะถือหุ้นบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ใดเกินอัตราร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้นมิได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วย ธนาคารแห่งประเทศไทยหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น แต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นต้องแก้ไขฐานะหรือการดำเนินการของบริษัทเงินต้นนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรีมีอำนาจก่อนผันให้มีการถือหุ้นเป็นอย่างอื่นได้ ในการผ่อนผันนั้นจะกำหนดเงื่อนไขใดๆ ไว้ด้วยก็ได้
- หุ้นบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่บุคคลหรือห้างหุ้นส่วนดังต่อไปนี้ถืออยู่ให้นับรวมเป็นหุ้นของบุคคลตามข้อ

3) ด้วย

- ก. คู่สมรสของบุคคลตามข้อ 3)
 - ข. บุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลตามข้อ 3)
 - ค. ห้างหุ้นส่วนสามัญที่บุคคลตามข้อ 3) หรือบุคคลตาม ก. หรือ ข. เป็นหุ้นส่วน
 - ง. ห้างหุ้นส่วนจำกัดที่บุคคลตามข้อ 3) หรือบุคคลตาม ก. หรือ ข. เป็นหุ้นส่วนจำพวกไม่จำกัดความรับผิด หรือเป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบที่มีหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของทุนทั้งหมดของห้างหุ้นส่วนจำกัดนั้น หรือ
 - จ. บริษัทจำกัดที่บุคคลตามข้อ 3) หรือบุคคลตาม ก. หรือ ข. หรือห้างหุ้นส่วนตาม ค. หรือ ง. ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจำกัดนั้น
- 4) ห้ามมิให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ใดจำหน่ายหุ้นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้น อันจะทำให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งถือหุ้นเกินอัตราที่กำหนดตามข้อ 3)
 - 5) หุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ต้องเป็นหุ้นชนิดระบุชื่อผู้ถือ มีมูลค่าของหุ้นไม่เกินหุ้นละหนึ่งร้อยบาท และข้อบังคับของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องไม่มีข้อจำกัดในการโอนหุ้น เว้นแต่เพื่อเป็นการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ หรือตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด
 - 6) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องมีผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาไม่ต่ำกว่า 100 ราย โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องถือหุ้นรวมกันเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และแต่ละรายต้องถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.6 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

7) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ใดมีผู้ถือหุ้นและหรือการถือหุ้นไม่เป็นไปตามข้อ 2) ในขณะใดขณะหนึ่ง ให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์นั้นขอผ่อนผันจากธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อดำเนินการแก้ไขถูกต้องภายในเวลาที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

8) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ต้องมีจำนวนหุ้นที่บุคคลผู้มีสัญชาติไทยถือหุ้นอยู่ไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และต้องมีกรรมการเป็นบุคคลผู้มีสัญชาติไทยไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

9) เมื่อปรากฏว่าการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นเหตุให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดถือหุ้นเกินจำนวนที่จะถือได้ตามข้อ 3) บุคคลนั้นจะยกเอาการถือหุ้นในส่วนที่เกินจำนวนดังกล่าวขึ้นใช้ยื่นต่อบริษัทเครดิตฟองซิเออร์นั้นไม่ได้ และบริษัทเครดิตฟองซิเออร์นั้นจะจ่ายเงินปันผลหรือเงินตอบแทนอย่างอื่นให้แก่บุคคลนั้นหรือให้บุคคลนั้นออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมของผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นในส่วนที่เกินมิได้

10) ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ตรวจสอบทะเบียนผู้ถือหุ้นทุกคราวก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น และก่อนจ่ายเงินปันผลหรือเงินตอบแทนอื่นใด แล้วแจ้งผลการตรวจสอบต่อธนาคารแห่งประเทศไทยตามรายการและภายในเวลาที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด และในกรณีที่พบว่าผู้ถือหุ้นรายใดถือหุ้นเกินจำนวนที่กำหนดในข้อ 3) ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์แจ้งให้ผู้นั้นทราบ เพื่อดำเนินการจำหน่ายหุ้นที่เกินนั้นเสีย

4. สำนักงานและสาขา

ห้ามมิให้ชายที่ตั้งสำนักงานใหญ่หรือสำนักงานสาขาของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ โดยมีได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในการอนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทยจะกำหนดเงื่อนไขใดๆ ก็ได้

5. กรรมการและผู้บริหาร

1) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ต้องมีกรรมการเป็นบุคคลผู้มีสัญชาติไทยไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

2) เมื่อมีเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แจ้งแก่ธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นหนังสือภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีเหตุการณ์นั้นเกิดขึ้น

ก. การเปลี่ยนแปลงกรรมการ ผู้จัดการ หรือพนักงาน หรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ข. การทำสัญญาให้บุคคลอื่นมีอำนาจเด็ดขาดในการบริหารงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ค. การเปลี่ยนแปลงตัวบุคคลผู้มีอำนาจในการบริหารบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เนื่องจากการโอนหุ้น

3) ห้ามมิให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ตั้ง หรือยอมให้บุคคลซึ่งมีลักษณะดังต่อไปนี้ เป็นหรือทำหน้าที่กรรมการ ผู้จัดการ หรือพนักงาน หรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการหรือที่ปรึกษาของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ก. เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

ข. เคยได้รับโทษจำคุกคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กระทำโดยทุจริต

ค. เคยเป็นกรรมการ ผู้จัดการ หรือพนักงาน หรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ที่ถูกเพิกถอนใบอนุญาต เว้นแต่จะได้รับยกเว้นจากธนาคารแห่งประเทศไทย

ง. เป็นกรรมการ ผู้จัดการ หรือพนักงาน หรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

จ. ถูกถอดถอนจากการเป็นประธานกรรมการ กรรมการหรือผู้จัดการของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ที่ไม่ปฏิบัติตามคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทย

ฉ. เป็นข้าราชการการเมือง

ช. เป็นข้าราชการซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวกับการควบคุมบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือพนักงานธนาคารแห่งประเทศไทย

ซ. เป็นผู้จัดการ หรือพนักงานหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการ ของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทจำกัด ซึ่งตนหรือห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทจำกัด ตามข้อ 3. (3) เว้นแต่จะเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งไม่มีอำนาจในการจัดการ

ณ. เป็นบุคคลซึ่งมิได้มีคุณวุฒิทางการศึกษา ประสบการณ์ในการทำงานหรือคุณสมบัติอื่น ทั้งนี้ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรี

6. การซื้อหรือมีหุ้นในบริษัทจำกัด

ห้ามมิให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ซื้อหรือมีหุ้นในบริษัทจำกัดเป็นจำนวนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจำกัดนั้น หรือซื้อหรือมีหุ้นที่มีมูลค่าหุ้นรวมกันทั้งสิ้นเกินร้อยละ 20 ของเงินกองทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้น ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในการอนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทยจะกำหนดเงื่อนไขใดๆ ก็ได้

7. การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์

ห้ามบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่

ก. อสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ หรือสำหรับเป็นที่พักหรือเพื่อสวัสดิสงเคราะห์ของพนักงานและลูกจ้างของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้นตามสมควร และได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย

ข. อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้มาเนื่องจากการรับจ้าง และซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นมาเนื่องจากการชำระหนี้ แต่จะต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายใน 5 ปี นับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกมาเป็นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือภายในกำหนดเวลากว่านั้นตามที่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย

ค. อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาเพื่อการให้เช่าซื้อ และเมื่อการให้เช่าซื้อแล้ว บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปจ้างหรือก่อให้เกิดทรัพย์สินใดๆ ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย

ง. อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้มาเนื่องจากสัญญาขายฝาก แต่จะต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายใน 5 ปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นพ้นกำหนดไถ่คืนตามสัญญาหรือตามเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้แล้วแต่กรณี หรือภายในกำหนดเวลากว่านั้น ตามที่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในการอนุญาตตาม ก. ข. ค. หรือ ง. ธนาคารแห่งประเทศไทยจะกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้

8. การให้กู้ยืมและลงทุน

1) ในการตรวจสอบบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ใด หากธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้น

ให้กู้ยืมเงินแก่หรือลงทุนในกิจการที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กรรมการ ผู้จัดการ หรือพนักงาน หรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้นมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องหรือให้กู้ยืมเงินแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้นในปริมาณเกินสมควร หรือมีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดพิเศษผิดไปจากปกติ

ธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจสั่งให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้น แก้ไขการกระทำดังกล่าวหรือกระทำตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นสมควรภายในเวลาที่กำหนด

2) เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาประเทศหรือเพื่อแก้ไขภาวะเศรษฐกิจ ธนาคารแห่งประเทศไทยด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรีมีอำนาจกำหนดให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ปฏิบัติในเรื่องดังต่อไปนี้

ก. วงเงินสูงสุดที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะให้กู้ยืม

ข. วงเงินสูงสุดที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ประเภทใดประเภทหนึ่ง และหรือจะให้กู้ยืมแก่ผู้ดำเนินการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น ๆ

3) การกำหนดตามข้อ ก. จะกำหนดเป็นอัตราส่วนกับยอดเงินที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้กู้ยืมและหรือรับรองและรับอ่าวัดตัวเงิน หรือยอดเงินที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้เช่าซื้อและยังคงค้างชำระอยู่ ณ ขณะใดขณะหนึ่ง หรือเป็นอัตราส่วนกับเงินกองทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือยอดเงินที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้กู้ยืมและรับจากประชาชน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง และอัตราที่กำหนดนั้นรวมกันทั้งสิ้นต้องไม่เกินร้อยละ 20 ของยอดเงินดังกล่าว

4) การกำหนดวงเงินสูงสุดตาม ข. จะกำหนดเป็นอัตราส่วนกับยอดเงินที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้ให้เช่าซื้อ และหรือเป็นอัตราส่วนกับยอดเงินที่บริษัทได้ให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์นั้นๆ และหรือได้ให้กู้ยืมแก่ผู้ดำเนินการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น ๆ ซึ่งยังคงค้างชำระอยู่ในวันที่กำหนดหรือเป็นอัตราส่วนกับเงินกองทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ก็ได้

5) การให้ประชาชนเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนกรรมสิทธิ์มาจากผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้มีบุคคลตกลงจะเช่าซื้อแล้ว รวมทั้งการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้กลับเข้ามาครอบครองอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผู้เช่าซื้อผิดสัญญานั้น ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์กระทำได้ เมื่อได้กระทำ

การตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรี
การกระทำได้กล่าวนี้ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

6) ห้ามมิให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และหรือลงทุนในกิจการของบุคคลนั้นเมื่อสิ้นวันหนึ่งๆ
รวมกันเกินจำนวนเงินหรืออัตราส่วนกับเงินกองทุนตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดด้วยความเห็นชอบ
ของรัฐมนตรี ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในการอนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทย
จะกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้

การให้กู้ยืมเงินหรือลงทุนดังต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นการให้กู้ยืมเงินหรือลงทุนตามข้อ 6) ด้วย

ก. คู่สมรสหรือบุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลนั้น

ข. ห้างหุ้นส่วนจำกัดที่บุคคลนั้น คู่สมรส หรือบุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลนั้นเป็นหุ้นส่วน

ค. ห้างหุ้นส่วนจำกัดที่บุคคลนั้น คู่สมรส หรือบุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลนั้นเป็นหุ้นส่วน
จำพวกไม่จำกัดความรับผิด หรือเป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบที่มีหุ้นรวมกันร้อยละ 30 ของทุน
ทั้งหมดของห้างหุ้นส่วนจำกัด นั้น

ง. การให้กู้ยืมเงินแก่หรือลงทุนในบริษัทจำกัดที่บุคคลนั้น คู่สมรส หรือบุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะ
ของบุคคลนั้นถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น

การกำหนดตามมาตรานี้จะกำหนดตามประเภทธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์แต่ละประเภทก็ได้

7) การให้กู้ยืมเงินดังกล่าวข้างต้นไม่ใช่บังคับกรณีที่

ก. ให้กู้ยืมเงินหรือลงทุนโดยการซื้อหลักทรัพย์รัฐบาลไทย หรือหลักทรัพย์อื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทย
กำหนด

ข. ให้กู้ยืมเงินโดยมีประกันด้วยหลักทรัพย์รัฐบาลไทย หรือทรัพย์สินอื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทย
กำหนด ทั้งนี้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินราคาของหลักประกัน การคำนวณราคาของหลักประกันถ้าเป็นหลักทรัพย์
รัฐบาลไทยให้ถือตามราคาที่ตราไว้ ถ้าเป็นหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น ให้ถือตามราคาตลาด ถ้าไม่มีราคาตลาด
ให้ถือตามราคาที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

8) ห้ามมิให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์กระทำการดังต่อไปนี้

ก. ให้กู้ยืมเงิน เว้นแต่การรับจำนองทรัพย์สินลำดับหนึ่งเป็นประกัน

ข. ให้กรรมการของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงินดังต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นการให้
กรรมการนั้นกู้ยืมเงินด้วย

(1) การให้กู้ยืมแก่คู่สมรสหรือบุตร ซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ

(2) การให้กู้ยืมแก่ห้างหุ้นส่วนสามัญที่กรรมการ คู่สมรส หรือบุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะของ
กรรมการเป็นหุ้นส่วน

(3) การให้กู้ยืมเงินแก่ห้างหุ้นส่วนจำกัดที่กรรมการ คู่สมรส หรือบุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะของ
กรรมการเป็นหุ้นส่วนจำพวกไม่จำกัดความรับผิด หรือเป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิด ที่มีหุ้นส่วนรวมกัน
เกินร้อยละ 30 ของทุนทั้งหมดของห้างหุ้นส่วนจำกัดนั้น

(4) การให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทจำกัดที่กรรมการ คู่สมรส หรือบุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ หรือห้างหุ้นส่วนตาม (2) หรือ (3) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจำกัดนั้น

(5) การรับรอง รับอาวัล หรือสอดเข้าแก้หน้าในตั๋วเงินที่กรรมการหรือบุคคลตาม (1) หรือห้างหุ้นส่วนตาม (2) หรือ (3) หรือบริษัทจำกัดตาม (4) เป็นผู้สั่งจ่ายหรือผู้ออกตั๋ว หรือผู้สลักหลัง

(6) การประกันหนี้ใดๆ ของกรรมการหรือบุคคลตาม (1) หรือห้างหุ้นส่วนตาม (2) หรือ (3) หรือบริษัทจำกัดตาม (4)

9) ในสัญญาที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ให้กู้ยืมเงินโดยการรับจำนองต้องมีข้อสงวนสิทธิให้ผู้กู้โดยสมบูรณ์ในการชำระเงินคืนทั้งสิ้น หรือแต่บางส่วนได้ก่อนเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ในการนี้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะเรียกค่าชดเชยได้ไม่เกินอัตราที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรี

9. การให้เช่า

1) ธนาคารแห่งประเทศไทยโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีมีอำนาจกำหนดให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ปฏิบัติในเรื่องดังต่อไปนี้ อันเกี่ยวกับการให้เช่าซื้อในการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

ก. จำนวนเงินที่ต้องชำระครั้งแรกและครั้งต่อ ๆ ไป เป็นอัตราส่วนกับยอดเงินให้เช่าซื้อแต่ละราย

ข. ระยะเวลาในการให้เช่าซื้อ

ค. เงื่อนไขการรับเงินที่ได้รับชำระแล้ว และการกลับเข้าครองทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ

ง. วิธีการแสดงผลประโยชน์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เรียกเก็บ

2) เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาประเทศ หรือเพื่อแก้ไขภาวะเศรษฐกิจ ธนาคารแห่งประเทศไทยด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรีมีอำนาจกำหนดให้บริษัทปฏิบัติในเรื่องดังต่อไปนี้

ก. การให้กู้ยืมเงินแก่กิจการประเภทใดประเภทหนึ่งไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนด

ข. วงเงินสูงสุดที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะให้กู้ยืมแก่ และหรือรับรองและรับอาวัลตั๋วเงินที่เกิดจากกิจการ

ประเภทใดประเภทหนึ่ง

ค. วงเงินสูงสุดที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จะให้กู้ยืมแก่ผู้ดำเนินกิจการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือ อสังหาริมทรัพย์ประเภทใดประเภทหนึ่ง

3) ในการกำหนดตามข้อ 3 ให้กำหนดเป็นอัตราส่วนกับยอดเงินที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้กู้ยืมและรับจากประชาชน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง และอัตราที่กำหนดนั้นรวมกันทั้งสิ้นต้องไม่เกินร้อยละ 20 ของยอดเงินดังกล่าว

4) การกำหนดวงเงินสูงสุดตามข้อ ข. จะกำหนดเป็นอัตราส่วนกับยอดเงินที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้กู้ยืมและหรือรับรองและรับอาวัลตั๋วเงินหรือยอดเงินที่บริษัทฟองซิเอร์ให้เช่าซื้อ และยังคงค้างชำระอยู่ ณ ขณะใดขณะหนึ่ง หรือเป็นอัตราส่วนกับเงินกองทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์หรือยอดเงินที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้กู้ยืมและรับจากประชาชน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง

5) การกำหนดวงเงินสูงสุดตามข้อ ค. จะกำหนดเป็นอัตราส่วนกับยอดเงินที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ได้ให้เข้าซื้อและหรือได้ให้กู้ยืมแก่ผู้ดำเนินการให้เข้าซื้อทั้งสิ้น ซึ่งยังคงค้างชำระอยู่ในวันที่กำหนด หรือเป็นอัตราส่วนกับยอดเงินที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้ให้เข้าซื้อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นๆ ซึ่งยังคงค้างชำระอยู่ในวันที่กำหนด หรือเป็นอัตราส่วนกับเงินกองทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ก็ได้ ตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรี การกำหนดดังกล่าวนี้ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

6) ในสัญญาที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้เข้าซื้อสังหาริมทรัพย์ต้องมีข้อสงวนสิทธิ์ให้ผู้เข้าซื้อโดยสมบูรณ์ในการชำระราคาที่เข้าซื้อทั้งสิ้นได้ก่อนเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ในการนี้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องลดราคาที่เข้าซื้อลงตามอัตราส่วนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรี

การกำหนดมาตรานี้จะกำหนดเงื่อนไขใดๆ ให้ต้องปฏิบัติด้วยก็ได้ และให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

10. การจัดหาเงินทุนหรือการกู้ยืมเงิน

1) ในการตรวจสอบบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ใด หากธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่า บริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้น จัดความสัมพันธ์ของระยะเวลาการกู้ยืมเงินจากประชาชนกับระยะเวลาในการเรียกคืนเงินให้กู้ยืม หรือลงทุนไม่เหมาะสม

ธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจสั่งให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้นแก้ไขการกระทำดังกล่าว หรือกระทำการตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นสมควรภายในเวลาที่กำหนด

2) ห้ามมิให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จัดหาเงินทุนจากประชาชน เว้นแต่การออกหุ้นกู้และการกู้ยืมเงินที่มีกำหนดเวลาจ่ายคืนไม่ต่ำกว่า 1 ปี ซึ่งมีหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการกู้ยืมการชำระคืนและวงเงินขั้นต่ำตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรี การกำหนดดังกล่าวให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

11. การประกอบกิจการอื่น

1) ในการตรวจสอบบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หากธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่าบริษัทนั้นกระทำการที่อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ส่วนรวม

ธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจสั่งให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้นแก้ไขการกระทำดังกล่าว หรือกระทำการตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นสมควรภายในเวลาที่กำหนด

2) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องเปิดทำการตามเวลาและหยุดทำการตามวันที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตให้เปิดทำการหรือหยุดทำการในเวลาหรือวันอื่นจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในการอนุญาตดังกล่าว ธนาคารแห่งประเทศไทยจะกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้

3) ห้ามมิให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบกิจการอื่นใดนอกจากธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ในประเภทที่ได้รับ

อนุญาต เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี ในการอนุญาตรัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้

4) ห้ามมิให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์โฆษณากิจการของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นั้น เว้นแต่การโฆษณานั้น
จะได้

กระทำตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ภาคผนวก ข.

แผนการขยายขอบเขตการดำเนินงานของสถาบันการเงินตามแผนพัฒนา ปี 2538-2543

	รพ.	บง.	บค.
1. Commercial Banking			
1.1 การระดมเงิน			
1.1.1 รับฝากเงิน			
- กระแสรายวัน ออมทรัพย์ และประจำ	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ
- Certificate of Deposit	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
1.1.2 กู้ยืมเงิน			
- ออก P/N กับประชาชน	ไม่ให้ทำ	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว
- ออก B/E สำหรับ money market (ออกเป็น Lot โดยประมูด)	ระยะปานกลาง	ระยะสั้น	ระยะสั้น
- หุ้นกู้	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว
1.2 การให้สินเชื่อ			
1.2.1 ให้กู้ยืม			
- Overdraft	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ
- เงินให้กู้ยืมทั่วไป	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว
- Margin loan	ไม่ให้ทำ	ตาม กม. ทำได้ (ควรยกเลิก)	ไม่ให้ทำ
- การให้กู้ยืมประเภทอื่นๆ	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว
1.2.2 Credit card	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ
1.3 ธุรกิจเกี่ยวกับเงินตราต่างประเทศ			
1.3.1 ค่าเงินตราต่างประเทศ	ทำอยู่แล้ว	ระยะสั้น (เฉพาะบง.ที่อนุญาต)	ไม่ให้ทำ
1.3.2 เปิด L/C และ Trade Finance อื่นๆ	ทำอยู่แล้ว	ระยะสั้น (เฉพาะบง.ที่อนุญาต)	ไม่ให้ทำ
1.4 Fee-Based Income Businesses			
1.4.1 อาวัล รับรอง คำประกันหนี้	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
1.4.2 การจัดหาเงินกู้ใน Loan Syndication	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
2. Businesses Related to Commercial Banking			
2.1 Hire purchase	ไม่ให้ทำ	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว *
2.2 Financial Lease	ไม่ให้ทำ	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ

	รพ.	บง.	บค.
2. Businesses Related to Commercial Banking			
2.1 Hire purchase	ไม่ให้ทำ	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว *
2.2 Financial Lease	ไม่ให้ทำ	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
2.3 รับซื้อลูกหนี้			
2.3.1 ลูกหนี้การค้า (Factoring)	ระยะสั้น	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
2.3.2 ลูกหนี้อื่นๆ	ระยะสั้น	ระยะสั้น	ระยะสั้น *
3. Investment Banking			
3.1 ธุรกิจเกี่ยวกับหลักทรัพย์			
3.1.1 - ซ่อมแซมเพื่อลงทุน			
ตราสารทุน	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว
ตราสารหนี้	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ระยะสั้น (เพื่อปรับสภาพคล่อง)
- Financial advisor (ลูกค้าเฉพาะราย)			
ตราสารทุน (Sponsor)	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
ตราสารหนี้	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
- Registrar			
ตราสารทุน	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
ตราสารหนี้	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
3.1.2 - Brokerage			
ตราสารทุน	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ
ตราสารหนี้	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ
- Underwriting			
ตราสารทุน	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ
ตราสารหนี้	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ

	รพ.	บง.	บค.
- Dealing			
ตราสารทุน	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ
ตราสารหนี้	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
- Arranging			
ตราสารทุน	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ
ตราสารหนี้	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
- Investment advisor			
: มีส่วนในการตัดสินใจ (Discretionary)	ทำได้ตามระบุ ในข้อ 3.2	ทำได้ตามระบุ ในข้อ 3.2	ไม่ให้ทำ
: ไม่มีส่วนในการตัดสินใจ (Non-discretionary)	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ
3.1.3 - Selling agent			
ตราสารทุน	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ
ตราสารหนี้	ทำได้อยู่แล้วหากมี แต่จะไม่แยกให้	ใบอนุญาต underwrite ใบอนุญาต เศรษฐกิจนี้ต่างหาก	ไม่ให้ทำ
หน่วยลงทุน	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ
- Supporting Agent			
ตราสารทุน	ให้ทำได้เฉพาะการ ถ่วงของหุ้น แต่จัดสรร	แจกจ่ายใบของและรับเงิน ไม่ได้และให้เป็นการ ชั่วคราว	ไม่ให้ทำ
ตราสารหนี้	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
หน่วยลงทุน	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
3.1.4 Custodian service			
ตราสารทุน	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ระยะปานกลาง *
ตราสารหนี้	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ระยะปานกลาง *
3.1.5 Securities lending			
ตราสารทุน	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ	ไม่ให้ทำ
ตราสารหนี้	ระยะปานกลาง	ระยะปานกลาง	ไม่ให้ทำ
3.1.6 ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
3.1.7 ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ
* เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น			

	รพ.	บง.	บค.
3.2 Asset management 3.2.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 3.2.2 กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ 3.2.3 กองทุนส่วนบุคคล 3.3 ที่ปรึกษาในธุรกิจการเงินประเภทต่างๆ 3.3.1 การให้บริการข่าวสารข้อมูลทางการเงิน 3.3.2 การให้บริการวิเคราะห์โครงการเพื่อการลงทุน 3.3.3 การให้บริการด้าน Merger & Acquisition	ระยะสั้น ระยะสั้น ระยะสั้น ทำอยู่แล้ว ทำอยู่แล้ว ทำอยู่แล้ว	ทำอยู่แล้ว ระยะสั้น ระยะสั้น ทำอยู่แล้ว ทำอยู่แล้ว ทำอยู่แล้ว	ไม่ให้ทำ ไม่ให้ทำ ไม่ให้ทำ ระยะสั้น ระยะสั้น ไม่ให้ทำ
4. Other Services 4.1 การให้บริการสำหรับธุรกรรม Securitization 4.2 การให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ระยะปานกลาง ไม่ให้ทำ	ระยะปานกลาง ไม่ให้ทำ	ระยะปานกลาง ระยะปานกลาง
5. การเปิดสาขาสถาบันการเงินไทย 5.1 ในประเทศ - กรุงเทพฯ และปริมณฑล - ภูมิภาค 5.2 ต่างประเทศ	ทำอยู่แล้ว ทำอยู่แล้ว ทำอยู่แล้ว	ระยะปานกลาง ทำอยู่แล้ว ระยะปานกลาง	ระยะปานกลาง ระยะปานกลาง ไม่ให้ทำ

ภาคผนวก ก.

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ที่มีผลการดำเนินงานอยู่อันดับที่ 1-5 ประจำปี 2535-2537

ปี 2535 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีผลการดำเนินงานอันดับที่ 1-5¹

การดำเนินธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในปี 2535¹ อยู่ในเกณฑ์ดี มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และในอัตราที่สูงกว่าในปี 2534 โดยมีการขยายตัวสูงในช่วงครึ่งแรกของปี และค่อยชะลอตัวลงในช่วงหลังของปี ซึ่ง ณ สิ้น ธันวาคม 2535 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 6,154.7 ล้านบาท เพิ่มจากปีก่อน 1,154.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.09 โดยมีเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้สุทธิเพิ่มขึ้นมากที่สุดจำนวน 1,370.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.10 รองลงไปเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 64.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.91

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ลงทุนในหลักทรัพย์มากขึ้น ทั้งในหลักทรัพย์รัฐบาล ซึ่งถือไว้เพื่อประโยชน์ในการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่อง และในหลักทรัพย์เอกชน ซึ่งมีอัตราเพิ่มร้อยละ 47.67 สูงกว่าอัตราเพิ่มของหลักทรัพย์รัฐบาลซึ่งเท่ากับร้อยละ 29.03 ส่วนสินทรัพย์ประเภทอื่นนั้นลดลง โดยเฉพาะรายการทรัพย์สินรอการขายลดลงถึง 243.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.49

ทางด้านเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้นี้อยอดทั้งสิ้น 5,122.5 ล้านบาท เพิ่มจากสิ้นปี 2524 จำนวน 1,335.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตรการขยายตัวร้อยละ 35.25 สูงกว่าอัตรการขยายตัวในปีก่อนกว่าเท่าตัว เงินให้กู้ยืมที่เป็นนโยบายหลักในการให้กู้ยืมและลูกหนี้เพิ่มขึ้นยังคงเป็นเงินให้กู้ยืม โดยการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,247.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.84 รองลงไปเป็นเงินให้กู้ยืมแก่สถาบันการเงินและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อฝาก ซึ่งต่างก็เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงคือ ร้อยละ 150.82 และร้อยละ 102.78 ตามลำดับ

โดยเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์กว่าร้อยละ 50 เป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวเกินกว่า 5 ปี ซึ่งมียอดคงค้าง ณ สิ้นปี 2535 จำนวน 2,789.1 ล้านบาท ส่วนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 1 ปี และประเภทชำระคืนเมื่อทวงถามนั้นมีสัดส่วนค่อนข้างน้อย รวมกันแล้วมีเพียงร้อยละ 13.35 เท่านั้น

ในปี 2535 นี้ แม้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปจะชะลอตัวลง บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ยังคงให้กู้ยืมแก่ธุรกิจประเภทนี้เพิ่มขึ้น แต่ในอัตราที่ชะลอตัวลงจากร้อยละ 27.31 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 239.5 ล้านบาท ทำให้ยอดเงินให้กู้ยืมแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 1,116.5 ล้านบาท นอกจากนี้ยังได้ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลทั่วไปเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 41.50 สูงกว่าอัตราเพิ่มร้อยละ 8.36 ในปีก่อนหลายเท่า

¹ “สุดยอดสถาบันการเงิน” , การเงินธนาคาร 12 (กรกฎาคม 2536) : 207-210

จากการขยายตัวของเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ในอัตราที่ค่อนข้างสูง จึงส่งผลให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์มีผลกำไรรวม 116 ล้านบาท สูงกว่าปีก่อน 18 ล้านบาท โดยประมาณร้อยละ 10 ของกำไรทั้งสิ้นเป็นกำไรจากการขายสินทรัพย์รอการขาย

ในส่วนของเงินกู้ยืม ได้เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปีก่อน ถึงแม้้อัตรดอกเบี้ยเงินฝากโดยทั่วไปจะมีแนวโน้มลดต่ำลง ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อเปรียบเทียบกับอัตรดอกเบี้ยของสถาบันการเงินอื่นแล้ว อัตรดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ยังสูงกว่า จึงส่งผลให้เงินกู้ยืมรวมของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์เพิ่มขึ้น 1,291.9 ล้านบาท เป็น 4,722.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.65

โดยเงินกู้ยืมจากบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปีก่อน จำนวน 1,275.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.19 สูงกว่าอัตราเพิ่มร้อยละ 39.94 ในปีก่อน ซึ่งสูงสุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา ส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศนั้น บริษัทเครดิตฟองซิเออร์กู้ยืมจากสถาบันการเงินอื่นที่ไม่ใช่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเครดิตฟองซิเออร์เพิ่มขึ้นมากกว่า 11 เท่า ในขณะที่เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนลดลง ส่งผลให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมเพิ่มขึ้นเพียง 35.5 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมจากต่างประเทศลดลง 19.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.30 เหลือเพียง 25.4 ล้านบาท

ซึ่งร้อยละ 76.38 ของเงินกู้ยืมทั้งสิ้นเป็นเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลาชำระคืน 1 ปี และร้อยละ 9.76 เป็นเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลาชำระคืนเกิน 1 ปี นอกจากนี้ส่วนใหญ่จะเป็นการกู้ยืมรายใหญ่ที่มีวงเงินเกินกว่า 1 ล้านบาท ซึ่งมียอดเงินรวม 3,827.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 81.03 ของเงินกู้ยืมรวม สำหรับการกู้ยืมรายย่อยที่มีวงเงินระหว่าง 1,000-50,000 บาทนั้น มีจำนวนบุคคลผู้ให้กู้มากที่สุดกว่า 4,000 ราย แต่มีจำนวนเงินเพียง 96.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.04 ของเงินกู้ยืมทั้งสิ้น

สำหรับเงินกองทุน ณ สิ้นปี 2535 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์มีเงินกองทุนทั้งสิ้น 1,049.1 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนเรือนหุ้นและส่วนกำไรค่าหุ้น 884.9 ล้านบาท ทุนสำรองและเงินสำรอง 123.2 ล้านบาท และกำไรสะสม 41 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 72.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.39 และเป็นปีแรกที่บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ทำกำไรได้สูงจนสามารถล้างขาดทุนสะสมได้หมด และมีกำไรสุทธิคงเหลือหลังจากการจัดสรร ส่งผลให้เงินกองทุนเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการเพิ่มของกำไร

จากการจัดอันดับ ปรากฏว่าอันดับที่ 1. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์สินเคทหาร จำกัด 2. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์กรุงเทพเคหะ จำกัด 3. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ธรากร จำกัด 4. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด และ 5. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ทีละศิริร จำกัด

อันดับที่ 1 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์สินเคทหาร จำกัด

มีกำไรสุทธิที่สูงที่สุดคือ 23.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วที่มีกำไร 12.75 ล้านบาท เป็นจำนวน 10.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 82.75 แต่เนื่องจากเป็นบริษัทที่มีสินทรัพย์รวมและส่วนของผู้ถือหุ้นมากที่สุด จึงทำให้บริษัทมีกำไรสุทธิต่อสินทรัพย์รวมตกลงไปอยู่ในอันดับ 5 และกำไรต่อส่วนผู้ถือหุ้นในอันดับ 2

ทางด้านยอดเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ เป็นอันดับ 1 โดยมียอดเงินทั้งสิ้น 824.55 ล้านบาท ซึ่งได้ครองอันดับนี้ติดต่อกันเป็นปีที่ 2 ส่วนทางด้านเงินฝากมีทั้งสิ้น 332.25 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในอันดับ 4

นายสุนทร อาจอำนวยวิภาส กรรมการผู้จัดการ เปิดเผยว่า นโยบายหลักของบริษัทคือต้องการส่งเสริมให้คนมีที่อยู่อาศัย จึงได้เน้นการปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ซื้อบ้านที่เป็นรายย่อยมากกว่าผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัย เพราะในกลุ่มนี้มีธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่นให้การสนับสนุนปล่อยเงินกู้ให้อยู่แล้ว แต่สำหรับลูกค้ารายย่อยมีโอกาสน้อยกว่า ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของหลักประกันหรือความสามารถในการชำระหนี้ที่จะต้องพิจารณาโดยละเอียดและใช้เวลานานในการอนุมัติ ที่ผ่านมาได้ดำเนินงานตามนโยบายนี้มาโดยตลอด โดยปัจจุบันมีลูกค้าประมาณ 2,000 ราย ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าขนาดกลาง โดยมีวงเงินเฉลี่ย 7 แสนถึง 1 ล้านบาท นอกจากนี้การมีลูกค้าที่เป็นรายย่อยมากๆ เป็นการกระจายความเสี่ยง ทำให้มีความปลอดภัยในการบริหารงาน ในขณะที่การปล่อยกู้ลูกค้าโครงการ ซึ่งมีวงเงินเป็นจำนวนมาก หากเกิดความเสียหายจะส่งผลกระทบต่อบริษัทค่อนข้างมาก ประกอบกับบริษัทมีความสามารถในการปล่อยเงินกู้ต่อรายค่อนข้างต่ำ คือ รายละไม่เกิน 2 ล้านบาทเท่านั้น

การที่ไม่ปล่อยกู้ให้กับลูกค้าที่เป็นโครงการ ทำให้เป็นการลำบากในการเจาะเข้าไปถึงกลุ่มลูกค้ารายย่อยที่ซื้อบ้านในโครงการนั้นๆ แต่เนื่องจากเราเป็นบริษัทที่ตั้งขึ้นมาเกินกว่า 20 ปีแล้ว จึงมีความสัมพันธ์กับผู้จัดสรรโครงการมาตั้งแต่ก่อนที่เขาจะเติบโตมาทำโครงการขนาดใหญ่ในปัจจุบัน ดังนั้นถึงแม้ว่าจะไม่ได้ให้กู้กับเขาเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ แต่เขาก็จะส่งลูกค้ารายย่อยให้เรา เพราะเชื่อถือและไว้ใจกันมานาน

สำหรับกลยุทธ์ในการบริหารงานที่สำคัญคือ บริษัทได้เน้นคุณภาพของทีมการตลาด โดยการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดสรรหมู่บ้านต่างๆ เพื่อให้การสนับสนุนลูกค้ารายย่อยที่ซื้อบ้านของโครงการนั้นๆ ซึ่งการบริการนั้นต้องรวดเร็วและก่อให้เกิดความประทับใจ

นอกจากนี้ บริษัทมีแผนที่จะกระจายฐานลูกค้าเข้าไปในกลุ่มล่างมากยิ่งขึ้น คือ วงเงินสินเชื่อต่ำกว่า 500,000 บาท แต่ทั้งนี้จะต้องพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งและรายได้ของผู้ซื้อเป็นหลักด้วย คือ ต้องเป็นทำเลที่มีศักยภาพที่จะเจริญต่อไปได้ มีการคมนาคมเข้าไปถึง และเป็นผู้มีรายได้ประจำ

อันดับที่ 2 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กรุงเทพเคหะ จำกัด

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์กรุงเทพเคหะ ตกลงมาจากอันดับที่ 1 ในปีที่แล้ว มาอยู่อันดับ 2 โดยมีกำไรอยู่ในอันดับ 2 คือ 20.96 ล้านบาท มากกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์สินเคหการเพียง 2.0 ล้านบาท และเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมและส่วนผู้ถือหุ้นซึ่งมีฐานที่ไม่สูงนัก จึงทำให้กำไรต่อสินทรัพย์รวม และกำไรต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในอันดับ 1 แสดงให้เห็นถึงคุณภาพของสินทรัพย์ที่มีอยู่

ส่วนทางด้านเงินฝากอยู่ในอันดับ 8 คือ มีเงินฝากทั้งสิ้น 191.17 ล้านบาท และสินเชื่อ 229.66 ล้านบาท อยู่ในอันดับ 9 เมื่อเทียบกับสินเชื่อของทั้งธุรกิจ

นางโชติมา สัมฤทธิ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์กรุงเทพเคหะ เปิดเผยว่า ความพยายามที่ได้ผลของบริษัทที่ผ่านมาก็คือ การเร่งรัดหนี้สินเดิม โดยสามารถเรียกเก็บหนี้สินเก่าๆ ที่ได้ตัดเป็นหนี้สูญไปแล้วได้กลับคืนมา ตลอดจนบริษัทมีการเร่งขยายสินเชื่อรายใหญ่เพิ่มขึ้น จึงทำให้บริษัทมีรายได้จากดอกเบี้ยสูงขึ้น

บริษัทมีแผนที่จะขยายสินเชื่อในทุกขนาด โดยเฉพาะอย่างยิ่งสินเชื่อโครงการ เพราะนอกจากจะปล่อยเงินกู้ให้กับผู้ประกอบการแล้ว บริษัทยังสามารถปล่อยกู้ต่อเนื่องให้กับลูกค้าของโครงการนั้นได้ด้วย ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีสัดส่วนลูกค้าย่อย 60% และลูกค้ารายใหญ่ 40%

ภาวะการแข่งขันของธุรกิจการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปัจจุบันการแข่งขันมีมากขึ้น โดยมีสถาบันการเงินต่างๆ ให้ความสนใจเข้ามาในธุรกิจนี้มากยิ่งขึ้น ทั้งธนาคารและบริษัทเงินทุน ซึ่งคู่แข่งที่สำคัญก็คือธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่สามารถเสนออัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำ เพราะมีแหล่งเงินทุนที่ถูกกว่า และได้ปรับการบริการให้มีความรวดเร็วเพิ่มขึ้น ดังนั้นจุดเด่นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในการให้บริการที่รวดเร็วจึงอ่อนลงไป เพราะทุกแห่งพยายามปรับในเรื่องของความรวดเร็วมากขึ้น

อันดับที่ 8 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ธรากร จำกัด

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ธรากร มีผลงานเป็นอันดับที่ 3 เป็นระยะเวลา 3 ปีติดต่อกัน โดยผลงานที่ยอดเยี่ยมที่สุดคือ ความสามารถในการระดมเงินฝากจากประชาชน ซึ่งทำได้สูงที่สุดคือ 565.3 ล้านบาท และปล่อยสินเชื่อได้เป็นอันดับ 3 จำนวน 596.8 ล้านบาท ส่งผลให้ตัวเลขกำไรอยู่ในอันดับ 3 คือ 14.2 ล้านบาท ส่วนทางด้านสินทรัพย์รวมและส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในอันดับ 2

นายชวน โกมารกุล ณ นคร กรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ธรากร เปิดเผยว่า การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ บริษัทได้ทำการปรับเปลี่ยนโครงสร้างการอนุมัติสินเชื่อให้มีขั้นตอนการตัดสินใจที่รวดเร็วยิ่งขึ้น โดยได้เพิ่มอำนาจในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของกรรมการผู้จัดการในวงเงินที่สูงขึ้นจากเดิม 1 ล้านบาท เป็น 3 ล้านบาท ซึ่งสามารถปล่อยกู้ในวงเงินดังกล่าวได้เลย โดยไม่ต้องเข้าที่ประชุมของคณะกรรมการพิจารณาสินเชื่อ

สำหรับวงเงิน 4-10 ล้านบาท ให้อยู่ในอำนาจการตัดสินใจของรองประธานกรรมการและวงเงิน 10-20 ล้านบาท ประธานกรรมการผู้พิจารณาอนุมัติ ส่วนวงเงินที่เกิน 20 ล้านบาทขึ้นไป จึงค่อยนำเข้าพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งการเพิ่มวงเงินในการอนุมัติสินเชื่อครั้งนี้จะช่วยให้การปล่อยสินเชื่อทำได้รวดเร็วและมีความคล่องตัวกว่าเดิมมาก

บริษัทมีสินเชื่อที่เป็นโครงการต่อเนื่องเข้ามามาก โดยเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรและคอนโดที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลาง ซึ่งบริษัทได้สนับสนุนทั้งในรูปแบบของโครงการ โดยให้เงินกู้ในการก่อสร้างโครงการและปล่อยกู้ให้กับลูกค้าย่อยที่มาซื้อบ้านของโครงการนั้น

บริษัทมีเป้าหมายที่จะพยายามรักษาสัดส่วนลูกค้าย่อยและลูกค้าย่อยให้เท่าๆ กัน จากเดิมที่ไม่ค่อยได้ปล่อยกู้ให้กับลูกค้าย่อยมากนัก ส่วนใหญ่วงเงินจะไม่เกิน 20 ล้านบาท แต่ปัจจุบันปล่อยกู้ได้ถึง 70-80 ล้านบาท สำหรับลูกค้าย่อย และคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตรา 16-18% ส่วนลูกค้าย่อยจะได้รับอัตราดอกเบี้ยถูกกว่าเจ้าของโครงการประมาณ 1% และขยายธุรกิจสินเชื่อที่อยู่อาศัยไปในแถบต่างจังหวัดมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะเขตภาคใต้ ภาคตะวันออก และภาคเหนือตอนล่าง เพื่อตอบสนองนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการให้มีการกระจายสินเชื่อออกสู่ภูมิภาค โดยเน้นกลุ่มลูกค้าย่อยที่มีความพร้อมในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ปรับปรุงระบบการทำงานในด้านอื่นๆ ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยในด้านของเงินฝากได้มีการนำระบบคอมพิวเตอร์เข้าไปใช้จากที่เคยใช้คอมพิวเตอร์เฉพาะในส่วนของสินเชื่อเท่านั้น เนื่องจากปริมาณงานด้านเงินฝากนั้นยังมีไม่มากนัก ยังสามารถใช้ระบบ Manual ได้ แต่เมื่อมีปริมาณงานมากขึ้น จึงต้องปรับระบบงานให้พร้อมรับกับปริมาณงานที่เพิ่มขึ้น

ส่วนในด้านของบุคลากร บริษัทได้เพิ่มพนักงานในส่วนของการวิเคราะห์สินเชื่อเข้ามาเสริม สำหรับพนักงานที่มีอยู่เดิมก็ได้เน้นในเรื่องการพัฒนาเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานให้มากยิ่งขึ้น โดยการจัดฝึกอบรมให้ความรู้ในด้านต่างๆ โดยเฉพาะด้านคอมพิวเตอร์ที่จะต้องฝึกให้พนักงานได้ใช้งานอย่างเต็มศักยภาพในทุกกระบวนการของบริษัท

แนวโน้มของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ยังมีโอกาสที่จะเติบโตต่อไปอีกมาก โดยพิจารณาได้จากความจำเป็นในเรื่องของที่อยู่อาศัย ซึ่งนับวันจะยิ่งเป็นที่ต้องการมากขึ้นตามจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้น และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ก็สามารถตอบสนองความต้องการในด้านของสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ โดยมีความได้เปรียบสถาบันการเงินอื่นในแง่ของความสะดวกรวดเร็วในการให้บริการ แม้ว่าจะต้องเสียดอกเบี้ยสูงกว่า แต่ลูกค้าก็พอใจกับผลประโยชน์ที่ได้รับเวลาที่ต้องการ นอกจากนี้ ยังดูแลให้ความสะดวกสบายกับลูกค้าได้อย่างใกล้ชิดและทั่วถึง

อันดับที่ 4 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์แลนด์แอนด์เฮาส์ ได้รับการจัดอยู่ในอันดับ 4 โดยมียอดเงินฝาก 418.93 ล้านบาท มากเป็นอันดับที่ 3 และปล่อยสินเชื่อเป็นอันดับที่ 4 จำนวน 543.58 ล้านบาท ส่วนทางด้านผลกำไรอยู่ในอันดับที่ 4 คือ มีกำไร 8.55 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรต่อส่วนผู้ถือหุ้นอยู่ในอันดับ 3 แต่เนื่องจากมียอดสินทรัพย์รวมถึง 644.62 ล้านบาท สูงเป็นอันดับ 4 จึงทำให้กำไรต่อสินทรัพย์รวมตกลงไปอยู่ในอันดับที่ 11

นายไพโรจน์ ไทศาลศรีสมสุข กรรมการผู้จัดการ บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ เปิดเผยว่า สาเหตุสำคัญที่ทำให้บริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้นเป็นเพราะในช่วงปี 2535 อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มสูงขึ้น ส่งผลให้ดอกเบี้ยเงินกู้ซึ่งปรับตัวตามภาวะดอกเบี้ยในตลาดมีอัตราสูงขึ้น ในขณะที่ดอกเบี้ยเงินฝากจะอยู่ในระดับที่คงที่ เพราะเงินฝากส่วนใหญ่ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะเป็นเงินฝากระยะยาวที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยตายตัว จึงทำให้บริษัทได้รับส่วนต่างจากดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝากเพิ่มขึ้น

บริษัทได้กำหนดเป้าหมายการเติบโตให้อยู่ในระดับ 10-15% ทั้งในด้านสินทรัพย์และกำไรจากการดำเนินงาน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ คนที่ซื้อบ้านเป็นหลักซึ่งมีหลายขนาด ทั้งกลุ่มลูกค้ารายใหญ่ วงเงินกู้ 3-4 ล้าน ไปจนถึงกลุ่มรายย่อยในระดับ 6-7 แสนบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าที่ซื้อบ้านในโครงการของแลนด์แอนด์เฮาส์ คือ มีสัดส่วนประมาณ 70% ส่วนที่เหลือเป็นลูกค้าของโครงการอื่นๆ ส่วนการปล่อยกู้ให้กับผู้ทำโครงการก็มีบ้างแต่ไม่มากนัก

สาเหตุที่ไม่ได้ปล่อยกู้ให้กับผู้ทำโครงการบ้าน เพราะสู้เรื่องต้นทุนไม่ได้ โดยเฉพาะโครงการของแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เองสามารถกู้เงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่นได้ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำมาก แม้ว่าจะบริษัทในเครือเดียวกัน แต่ก็ต้องแข่งขันกับตลาดด้วย ไม่จำเป็นว่าจะต้องมากู้ทั้งๆ ที่เสียดอกเบี้ยสูงกว่าที่

อื่น ทั้งนี้รวมถึงลูกค้าที่ซื้อบ้านด้วย คือถ้ามีที่อื่นเสนอดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าให้ ลูกค้าก็มีสิทธิที่จะไปใช้เงินกู้ของที่อื่นได้

นโยบายในการบริหารงานของบริษัทที่ได้ยึดปฏิบัติมาโดยตลอด ว่าจะต้องมีบริการที่สามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้ โดยถือความสะดวกและรวดเร็วของผู้มาใช้บริการเป็นหลัก บริษัทมีบริการรับฝากเงินนอกสถานที่ โดยไปพบลูกค้าโดยตรง และบริการโอนเงินชำระเงินกู้ผ่านธนาคาร อีกทั้งคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ไม่สูงกว่าตลาดมากนัก

อันดับที่ 5 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ลีละศิธร จำกัด

ปีนี้เป็นปีสุดท้ายที่จะจัดอันดับผลการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ลีละศิธร เนื่องจากเมื่อต้นปี 2536 บริษัทได้รวมกิจการกับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์วอลล์สตรีท เพื่อตอบสนองนโยบายของทางการที่ต้องการสนับสนุนให้เกิดการรวมกิจการของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ยังมีขนาดเล็ก เพื่อให้เป็นสถาบันการเงินที่มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น ซึ่งเมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2535 บริษัทตกลงมาจากอันดับ 4 ในปีที่แล้ว โดยมีกำไรอยู่ในอันดับ 5 สินทรัพย์รวมอยู่ในอันดับ 9 มีเงินฝากเป็นอันดับที่ 11 และปล่อยสินเชื่อเป็นอันดับที่ 8 เมื่อเทียบกับทั้งธุรกิจส่วนด้านกำไรต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในอันดับ 6 และกำไรสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้นในอันดับ 8

อย่างไรก็ตาม นับว่าตลอดระยะเวลากว่า 10 ปีที่ได้ดำเนินกิจการมานั้น บริษัทได้ประสบความสำเร็จอยู่ในระดับที่น่าพอใจ โดยมีตำแหน่ง 1 ใน 5 ของการจัดอันดับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีอยู่ทั้งหมด เป็นการรับประกันฝีมือ ซึ่งบริษัทได้ยึดหลักการบริหารงานมาโดยตลอดว่า หัวใจสำคัญของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ก็คือต้องมีบริการที่พิเศษกว่าสถาบันการเงินอื่น ไม่ว่าจะเป็นธนาคารหรือไฟแนนซ์ ทั้งนี้เพื่อดึงดูดให้ลูกค้ามาใช้บริการ แม้ลูกค้าจะรู้ว่ามีการใช้จ่ายที่สูงกว่าสถาบันการเงินอื่น โดยได้ปลูกฝังให้พนักงานตระหนักถึงการบริการที่ดีและมีความจริงใจในการให้บริการ

ปี 2536 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีผลการดำเนินงานอันดับที่ 1-5²

อันดับที่ 1 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ธรรากร จำกัด

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ธรรากร จำกัด มีผลงานที่โดดเด่นมาก โดยได้อันดับ 1 ถึง 4 ด้าน คือ มีกำไรสุทธิ 21.23 ล้านบาท, เงินฝาก 956.34 ล้านบาท, สินเชื่อ 949.08 ล้านบาท และสินทรัพย์รวม 1,178.03 ล้านบาท บริษัทได้เพิ่มประเภทสินเชื่อโครงการให้มากยิ่งขึ้น โดยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็น 60% ของยอดการปล่อยสินเชื่อโดยรวมจากเดิมที่มีประมาณ 40% ซึ่งแต่ละรายจะมีวงเงินกู้เฉลี่ยประมาณ 40-50 ล้านบาท ทั้งนี้เพราะสินเชื่อโครงการนั้น สามารถดำเนินการได้โดยใช้บุคคลากรไม่มากนัก และมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ เพราะส่วนใหญ่จะเป็นเงินกู้ระยะสั้น นอกจากนี้ยังได้ลูกค้ารายย่อยที่กู้เงินเพื่อซื้อบ้านในโครงการด้วย โดยเป็นการให้กู้ในลักษณะ Post Financing บริษัทได้มุ่งเน้นการกระจายสินเชื่อออกสู่ต่างจังหวัด เป็นการตอบสนองนโยบาย

² “สศยอศสถาบันการเงิน”, การเงินธนาคาร 13 (กรกฎาคม 2537): 220-227

ของรัฐบาล และเห็นว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดนั้นกว้างกว่าในกรุงเทพฯ ลูกค้ำมีความต้องการสูง ปัจจุบันมีผู้ประกอบการจากกรุงเทพฯ จากส่วนกลางเข้าไปมากขึ้น และค่อนข้างพร้อมในเรื่องคุณภาพมาตรฐาน ทำให้ได้รับความไว้วางใจและยอมรับจากลูกค้าในท้องถิ่น

นอกจากนี้ ยังได้ทำการปรับระบบการอนุมัติสินเชื่อให้มีขั้นตอนที่ลดน้อยลงเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการตลาดสินเชื่อโครงการ ซึ่งจะต้องแข่งขันในเรื่องของความสะดวกรวดเร็วในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้ให้กับโครงการต่างๆ ทางด้านการบริหารงานภายใน บริษัทได้ปรับให้มีการกระจายอำนาจลงไปให้ผู้บริหารระดับกลาง เช่น อำนาจในการลงนามสัญญาบางประเภทเพื่อให้เกิดความคล่องตัว เพราะระบบการหมุนเวียนของงานจะสามารถทำได้รวดเร็วขึ้น ไม่จำเป็นต้องรอไปถึงขั้นกรรมการผู้จัดการ

การปรับระบบต่าง ๆ นั้น แม้ว่าจะลดขั้นตอนของงานลงไป แต่ก็ยังยึดหลักความรอบคอบและรัดกุมเป็นสิ่งสำคัญ คือ ปรับให้มีความคล่องตัวแล้วก็ต้องมีความเสี่ยงน้อยที่สุดควบคู่กันไปด้วย สำหรับอนาคตของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์นั้น อุปสรรคสำคัญของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ คือ มีขอบเขตในการประกอบธุรกิจได้น้อย ทำให้เติบโตช้า แต่ก็ยังมีอนาคตที่สดใสได้ หากมีองค์ประกอบที่สำคัญ ก็คือรากฐานทางการเงินที่ดีและมั่นคง

อันดับที่ 2 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สินเคทหาร จำกัด

บริษัทมีสินทรัพย์รวม อยู่ในอันดับ 2 จำนวน 1,001.73 ล้านบาท ส่วนยอดสินเชื่อ 933.63 ล้านบาท และยอดเงินฝาก 497.52 ล้านบาท ลูกค้ำส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นลูกค้ำขนาดกลาง วงเงินกู้เฉลี่ย 7 แสน - 1 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีนโยบายการปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ซื้อบ้านรายย่อยมากกว่าผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัย โดยมีเหตุผลว่า กลุ่มผู้ประกอบการมีธนาคารและสถาบันการเงินให้การสนับสนุน แต่ลูกค้ำรายย่อยมีโอกาสได้รับเงินกู้มากกว่า

นอกจากนี้ การมีฐานลูกค้ำรายย่อยจำนวนมาก เป็นการกระจายความเสี่ยง ทำให้มีความปลอดภัยในการบริหารงานนโยบายสำคัญที่บริษัทใช้เป็นหลักการในการบริหารงานมาตลอดคือ การเน้นคุณภาพของทีมการตลาดเข้าถึงกลุ่มลูกค้ำที่เป็นผู้จัดสรรหมู่บ้านต่างๆ เพื่อให้การสนับสนุนเงินกู้กับลูกค้ำรายย่อยที่ซื้อบ้านโดยยึดถือการบริการที่รวดเร็ว กล่าวได้ว่าสิ่งทำให้สินเคทหารก้าวขึ้นมาเป็นบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ชั้นนำ เป็นเพราะการที่บริษัทดำเนินธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์มาเป็นเวลานานถึงกว่า 20 ปี ทำให้มีประสบการณ์และได้เรียนรู้เรื่องการตลาด ตลอดจนมีความเชี่ยวชาญในการหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำ รวมถึงมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นตลาดสำคัญที่จะช่วยส่งลูกค้ำเงินกู้อยู่ให้กับบริษัท

อันดับที่ 3 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไทยเคหะ จำกัด

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไทยเคหะ มีผลการดำเนินงานเลื่อนขึ้นจากอันดับที่ 7 ขึ้นมาตำแหน่งที่ 3 ความสำเร็จส่วนหนึ่งมาจากการที่สามารถใช้ประโยชน์จากการเป็นบริษัทในเครือบริษัทไทยประกันชีวิตได้ ทั้งในด้านการระดมเงินฝากและการปล่อยสินเชื่อบริษัทในเครือที่ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดยช่วงที่ผ่านมา บริษัทสามารถสร้างฐานลูกค้ำเงินกู้อย่างใหญ่ได้มากขึ้น เพราะการปล่อยกู้ของเครดิตฟองซิเอร์มีความสะดวก ลูกค้ำรายใหญ่ที่ต้องการกู้ไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนก็เริ่มนำหลักทรัพย์มากู้ไป

มากขึ้น มีผลให้ยอดสินเชื่อและกำไรสูงขึ้นเท่าตัวในปีที่ผ่านมา ส่วนลูกค้ารายย่อยถูกสถาบันการเงินประเภทอื่นแย่งชิงไปเป็นส่วนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เน้นทำตลาดเป็นอย่างมาก และธนาคารพาณิชย์ก็เข้ามาแข่งขันโดยพยายามไม่ให้อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อการเคหะสูงกว่าของ ธ.อ.ส. เกิน 0.5-1% ทางด้านเงินฝาก บริษัทใช้การแข่งขันด้วยคุณภาพการบริการด้วยความรวดเร็ว นอกเหนือจากการแข่งขันในเรื่องอัตราดอกเบี้ย เพราะการรับเงินฝากด้วยอัตราดอกเบี้ยสูงเพื่อชักชวนลูกค้าทำให้ต้นทุนแพงกว่าจึงต้องปล่อยกู้ด้วยอัตราดอกเบี้ยสูงเช่นกัน ในช่วงต้นปีที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดตกลงมาต่ำมากๆ โดยดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์อยู่ที่ 5% บริษัทได้ให้ดอกเบี้ยตัวเงินฝากสูงถึง 9-10% จึงสามารถสร้างฐานลูกค้าในช่วงเวลานั้นได้มาก ด้านบุคลากรแทบไม่มีการเปลี่ยนแปลงการเข้า-ออก แต่มีการลงทุนในสวนเทคโนโลยีสำนักงานเพื่อเพิ่มคุณภาพงานบริการ เนื่องจากเชื่อว่าไม่มีจุดไหนอีกแล้วที่จะสามารถแข่งขันได้เท่า สำหรับการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเปิดให้มีการทำธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงินได้ และเก็บค่าธรรมเนียมนั้นเชื่อว่า ยังจะไม่เป็นประโยชน์ในเวลานี้ เพราะบุคลากรด้านนี้ยังมีน้อย ทำให้มีค่าใช้จ่ายสูงเกินไป

อันดับที่ 4 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ศรีนคร จำกัด

ปีนี้เป็นปีสุดท้ายแล้ว ที่จะจัดอันดับผลการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ศรีนคร เพราะมีความเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญของบริษัทคือ ธนาคารศรีนครในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ได้ขายหุ้นออกไปซึ่งผู้ถือหุ้นรายใหม่ได้ตกลงนำบริษัทไปรวมกิจการกับ บริษัทเงินทุนธุรกิจเพื่อการลงทุน โดย บค.ศรีนคร จะคืนใบอนุญาตให้แบงก์ชาติ บริษัทเงินทุนธุรกิจเพื่อการลงทุน มีสำนักงานใหญ่ที่ อ.บ้านโป่ง จ.ราชบุรี แต่ยังไม่มีส่วนสาขาในกรุงเทพฯ บค.ศรีนคร จึงกลายเป็นสาขากรุงเทพฯ ของบริษัทเงินทุนธุรกิจเพื่อการลงทุน พร้อมทั้งย้ายสำนักงานไปอยู่อาคารคิวเฮ้าส์สาทร

จากการเป็นบริษัทในเครือธนาคารศรีนคร จึงสามารถได้รับประโยชน์จากการร่วมมือการเสนอบริการ โดยบริษัทเสนอให้ลูกค้าเงินฝากสามารถนำตัวพีเอ็นไปเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีกับธนาคารศรีนคร ทำให้ลูกค้ามีสภาพคล่องในการหมุนเวียนมากยิ่งขึ้น ธุรกิจอีกอย่างที่เพิ่มขึ้นคือ บริการขายฝาก ซึ่งยังอยู่ในระยะเริ่มต้น แต่ก็มีแนวโน้มที่จะเติบโตขึ้น เพราะบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เสนออัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าการขายฝากกับภาคเอกชนอื่นๆ

สำหรับอนาคตของธุรกิจบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ อาจจะมีจำนวนลดลง เนื่องจากมีการควบกิจการและธนาคารแห่งประเทศไทยก็ได้กำหนดให้ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ทุกแห่งเพิ่มทุนจดทะเบียนให้ได้อย่างต่ำ 100 ล้านบาท ภายในกลางปีหน้า ซึ่งจะทำให้จำนวน บค.ลดลงสู่จำนวนที่เหมาะสม และมุ่งมั่นในธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์อย่างจริงจัง นโยบายเปิดเสรีการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย จะทำให้ บค. มีความยืดหยุ่นในการทำธุรกิจมากขึ้น และมีความมั่นคงยิ่งขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หลักประกันที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้กระบวนการทำ Securitization เป็นไปอย่างสะดวก

อันดับที่ 5 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กรุงเทพเคหะ จำกัด

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์กรุงเทพเคหะ ตกจากตำแหน่งที่ 2 ในปีก่อน มาอยู่อันดับ 5 ทั้งนี้อาจเป็นเพราะกำไรที่ได้ในปี 2535 ส่วนใหญ่มาจากการขายหลักทรัพย์ที่หลุดจำนองและการเร่งรัดหนี้มีปัญหา ทำให้มีเงินเข้าบริษัทเป็นจำนวนมาก

แต่ในปี 2536 หนี้ส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาเรื่องการค้างชำระ จึงไม่มีการขายหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ ทำให้กำไรไม่เพิ่มสูงขึ้นมากเท่ากับปีก่อน การดำเนินงานในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทได้ขยายสินเชื่อในทุกด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสินเชื่อโครงการ เพราะนอกจากจะปล่อยกู้ให้กับผู้ประกอบการแล้ว บริษัทยังสามารถปล่อยกู้ต่อเนื่องให้กับลูกค้าของโครงการนั้นได้ด้วย ทำให้ยอดเงินให้สินเชื่อของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 277.0 ล้านบาท บริษัทมีการอนุมัติสินเชื่อโดยพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้เป็นหลักสำคัญ จะไม่พิจารณาเพียงแต่ว่าหลักทรัพย์ค้ำหนี้ก็ให้กู้ เพราะเป็นห่วงเรื่องหนี้เสียมากกว่า แม้ว่าหลักทรัพย์ค้ำหนี้ แต่หากลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ ก็ต้องเสียเวลาและมีค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้อง

ส่วนในด้านเงินฝาก มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นเป็น 228.38 ล้านบาท เพราะบริษัทมีนโยบายให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากอยู่ในระดับใกล้เคียงกับธนาคารพาณิชย์ โดยมีอัตราที่สูงกว่าประมาณ 1-1.5% ลูกค้าเงินฝากส่วนใหญ่เป็นลูกค้าเก่าที่ฝากเงินกับบริษัทมานาน ส่วนใหญ่เป็นข้าราชการบำนาญ แม่บ้าน และมูลนิธิต่างๆ ประมาณกลางปี 2536 บริษัทได้ย้ายสำนักงานมาที่บริเวณถนนศรีนครินทร์ ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ มีพื้นที่ 80 ตารางวา โดยได้ลงทุนซื้อเป็นทรัพย์สินถาวรของบริษัท ค่าใช้จ่ายประมาณ 20 ล้านบาท ทั้งนี้เพราะส่วนใหญ่ลูกค้าโครงการ บริษัทสนับสนุนเงินกู้ให้เป็นลูกค้าในแถบพัฒนาการ ห้วมหากสวนหลวง และลาดกระบัง จึงเป็นการสะดวกในการให้บริการกับลูกค้า นอกจากนี้ ก็เป็นนโยบายของบริษัทที่ต้องการกระจายแหล่งเงินทุนออกไปยังชานเมืองบ้าง และคาดว่าบริเวณนี้เป็นแหล่งที่กำลังจะพัฒนาให้ เป็นศูนย์กลางของธุรกิจอีกแห่งหนึ่ง

ปี 2537 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีผลการดำเนินงานเป็นอันดับที่ 1-5³

ผลการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในปี 2537

ในรอบปี 2537 การดำเนินงานโดยทั่วไปของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง แม้ว่าในช่วงครึ่งปีแรกของปี สินทรัพย์รวมจะขยายตัวเพิ่มขึ้นมาก อันเนื่องจากการขยายตัวของเงินให้กู้ยืมโดยการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ แต่ในช่วงครึ่งปีหลัง อัตราการขยายตัวของสินทรัพย์รวมกลับชะลอตัวลง เนื่องจากเลิกประกอบธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์จำนวน 2 บริษัท คือ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์นวัตทรัพย์ จำกัด และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ศรี

นคร จำกัด ซึ่งเข้าร่วมกิจการกับ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอสซีเอฟ จำกัด และบริษัทเงินทุนธุรกิจเพื่อการลงทุน จำกัด (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัทเงินทุนทรัพย์ธำรง จำกัด) ตามลำดับ ดังนั้น ณ สิ้นปี 2537 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จึงมีจำนวน 14 บริษัท มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 7,058 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 304 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.1 หากพิจารณาเฉพาะการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์จำนวน 14 บริษัท ที่เหลืออยู่ ณ สิ้นปี 2537 แล้ว อาจกล่าวได้ว่าการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดี กล่าวคือ สิน

³ “สุขยอดสถาบันการเงินแห่งปี”, ภาวะเงินธนาคาร 15 (กรกฎาคม 2538) : 218 - 220

ทรัพย์สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,116 ล้านบาท หรือขยายตัวในอัตราร้อยละ 18.8 ชะลอลงเล็กน้อยจากอัตราเพิ่มร้อยละ 19.6 ในปี 2536 อย่างไรก็ตาม ทางกรมได้กำหนดมาตรการที่จะเพิ่มบทบาทการดำเนินธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้มากขึ้นในอนาคต ด้วยการเตรียมอนุญาตให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ออกตราสารหนี้เพื่อระดมทุนได้ รวมทั้งสนับสนุนให้มีการรวมกิจการหรือควบกิจการเข้าด้วยกัน เพื่อพัฒนาบทบาทและสร้างความมั่นคงให้แก่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เพิ่มขึ้น การดำเนินงานโดยทั่วไปจึงมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นต่อไป

การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ที่สำคัญมีดังนี้

เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้

เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้จำนวนทั้งสิ้น 5,976 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 88.6 เป็นเงินให้กู้ยืมโดยการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีก่อน 186 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.0 อันเป็นผลจากการเลิกประกอบธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์จำนวน 2 บริษัท ซึ่งหากไม่รวมเงินกู้ยืมและลูกหนี้ของ 2 บริษัทที่เลิกประกอบกิจการไปแล้ว เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ดังกล่าวจะมียอดเพิ่มขึ้น 1,025 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.7 ต่อปี เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตราเพิ่มร้อยละ 20.3 ในปี 2536

ในจำนวนเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ที่เพิ่มขึ้น 1,025 ล้านบาทนั้น ประมาณร้อยละ 70.2 เป็นการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 720 ล้านบาท ซึ่งขยายตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 57.3 (ปี 2536 เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 33.6) รองลงมาเป็นเงินให้กู้ยืมเพื่อจัดหาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้น 251 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นการจัดหาเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุด 151 ล้านบาท (ร้อยละ 6.9)

เงินกู้ยืม

ณ สิ้นปี 2537 เงินกู้ยืมรวมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีจำนวน 5,411 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 462 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.9 โดยมีปัจจัยสำคัญคือการเลิกประกอบธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 2 บริษัท ซึ่งหากไม่รวม 2 บริษัทนี้ เงินกู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์จำนวน 14 บริษัทจะเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 764 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.4 ชะลอลงจากอัตราเพิ่มร้อยละ 24.4 ในปีก่อน

เงินกู้ยืมดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลา 1 ปี จำนวน 4,550 ล้านบาท (หรือร้อยละ 84.1 ของเงินกู้ยืมทั้งสิ้น) ในขณะที่เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ส่วนใหญ่กลับเป็นเงินให้กู้ยืมที่มีระยะเวลาปานกลางและระยะยาว (เกิน 1 ปีขึ้นไป) เป็นจำนวนรวม 4,859 ล้านบาท จึงเกิดความไม่สมดุลกันในแง่ระยะเวลาของเงินกู้และเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ดังกล่าว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2537 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,438 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน (ซึ่งมีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 16 บริษัท) เพียง 148 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.5 อย่างไรก็ตาม ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์จำนวน 14 บริษัท กลับเพิ่มขึ้นสูงถึง 324 ล้านบาทหรือร้อยละ 29.1 สูงกว่าอัตราเพิ่มร้อยละ 10.5 ในปีก่อน ทั้งนี้ เนื่องจากมีการเพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 275 ล้านบาท ที่เหลือเป็นการเพิ่มขึ้นเนื่องจากผลการดำเนินงาน

อันดับ 1 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ธรากร จำกัด

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ธรากร สามารถรักษาตำแหน่งที่ 1 เป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน ในปี 2537 ที่ผ่านมา บริษัทได้ขยายสินเชื่อออกไปในส่วนภูมิภาคมากขึ้น ซึ่งเดิมจะให้บริการด้านสินเชื่อเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเท่านั้น ทำให้มีฐานลูกค้าสินเชื่อเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่วนทางด้านเงินฝากได้มีการปรับอัตราดอกเบี้ยให้เหมาะสมกับสถานการณ์การเงินอยู่ตลอดเวลา ส่งผลให้บริษัทมีสินทรัพย์รวม 1,765.27 ล้านบาท สินเชื่อ 1,565.65 ล้านบาท เงินฝาก 1,467.91 ล้านบาท กำไรสุทธิ 32.78 ล้านบาท ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท อีกทั้งรายได้หลักของบริษัทมาจากดอกเบี้ยที่ให้ผู้กู้ยืมอีกด้วย

จากสถานการณ์ในช่วงปีที่ผ่านมา ธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นช่วงที่มีการชะลอตัว ด้วยมีผู้ประกอบการในธุรกิจนี้จำนวนมาก และกำลังซื้อของประชาชนลดลง ทั้งยังเกิดความผันผวนทางการเงินโดยรวมเมื่อต้นปี ทำให้เกิดปัญหากับผู้ประกอบการหลายรายบริษัทจึงได้มีการปรับแผนงานโดยมีการชะลอสินเชื่อโครงการไว้ก่อนตามภาวะตลาด และมีการปรับปรุงการทำงานภายในให้มีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น เพื่อให้บริการและคำปรึกษาหรือกับลูกค้าได้อย่างทั่วถึง และสามารถรับทราบถึงปัญหาของลูกค้าอย่างแท้จริง บริษัทมีแผนที่จะเน้นในเรื่องการให้บริการที่สะดวกรวดเร็วให้เป็นที่พึงพอใจของลูกค้าเพื่อให้เป็นที่รู้จักของบุคคลภายนอกมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังได้มีการปรับปรุงระบบการดำเนินงานภายในให้เหมาะสม รวมทั้งได้มีการนำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้เพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และยังสามารถให้บริการกับลูกค้าได้อย่างรวดเร็วทั้งในด้านเงินฝากและสินเชื่ออีกด้วย

อันดับ 2 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กรุงเทพเคหะ จำกัด และ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สิ้นเคหการ จำกัด

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์กรุงเทพเคหะ จำกัด มีนโยบายรุกทางด้านลูกค้ารายย่อยเป็นหลัก โดยปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญ นอกจากนี้ยังให้การสนับสนุนในโครงการต่างๆ บ้าง แต่ก็ยังอยู่ในส่วนน้อยสำหรับลูกค้ารายย่อยนั้นบริษัทมีวงเงินให้ในจำนวนระหว่าง 2 แสนบาท - 3 ล้านบาท

ธุรกิจหลักของบริษัทประกอบด้วย การเช่าซื้อ 5% การจำนอง 95% มีรายได้หลักจากดอกเบี้ยของการปล่อยสินเชื่อทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ที่บริษัทสนับสนุนเงินกู้ให้ เป็นลูกค้าในแถบคอนเมือง รังสิต บางนา หนองจอก ลำลูกกา ซึ่งเป็นแถบที่มีการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก ซึ่งในอนาคตบริเวณเหล่านี้กำลังพัฒนาให้เป็นแหล่งธุรกิจอีกแห่งหนึ่ง และบริษัทยังมีแผนที่จะรุกตลาดเข้าไปในกลุ่มลูกค้ารายย่อยเพิ่มขึ้นอีก เนื่องจากความเสี่ยงในการปล่อยสินเชื่อให้กับกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้มีค่อนข้างต่ำ

ส่วน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สิ้นเคหการ จำกัด ก็มียอดกำไรสุทธิ 17.59 ล้านบาท สินทรัพย์รวม 1,15.18 ล้านบาท ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทั้งนี้ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาเป็นที่น่าพอใจพอสมควร แต่ก็มิอุปสรรคบ้างในเรื่องของอัตราดอกเบี้ยที่พุ่งสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนในการกู้เงินเมื่อเปรียบเทียบกับธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนสูงมาก

รายได้หลักเป็นในส่วนของสินเชื่อเพื่อการเคหะ โดยมีอสังหาริมทรัพย์เป็นประกัน โดยมีรายได้ดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝาก 132 ล้านบาท และดอกเบี้ยเพื่อการกู้ยืม 86 ล้านบาท ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทจะเป็นลูกค้าขนาดกลาง เนื่องจากบริษัทมีนโยบายการปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ซื้อรายย่อยมากกว่าผู้ประกอบการธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัย และบริษัทใช้เป็นหลักในการบริหารงานมาตลอด คือ การเน้นคุณภาพของทีมงาน

ตลาดให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดสรรหมู่บ้านต่างๆ เพื่อให้การสนับสนุนเงินกู้กับลูกค้ารายย่อยที่ซื้อบ้านด้วยการบริการที่รวดเร็ว

อันดับที่ 4 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

บริษัทมีสินทรัพย์รวม 816.4 ล้านบาท ยอดสินเชื่อ 637.94 ล้านบาท ยอดเงินฝาก 606.25 ล้านบาท ทุนจดทะเบียน 100.0 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทมีรายได้หลักมาจากดอกเบี้ยและเงินปันผลมาจากการลงทุนในหลักทรัพย์

ความสำเร็จของบริษัทมีส่วนมาจากนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายด้านระบบปฏิบัติการอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวน ในอัตราดอกเบี้ย 12% ซึ่งในเรื่องนี้ไม่เป็นปัญหานัก เนื่องจากบริษัทได้เปลี่ยนนโยบายเพื่อเน้นการบริการมากกว่า โดยควบคู่ไปกับการให้สินเชื่อแก่ลูกค้า บริษัทยังคงมีนโยบายที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้ว โดยในปีนี้อภินันทนาการแห่งประเทศไทย ได้เสนอทางเลือกใหม่ให้กับบริษัท ด้วยการออกบริการแบบใหม่คือ การเป็นตัวแทนจัดเก็บหนี้ ซึ่งต้องดำเนินการต่อจากบริษัทประกัน โดยรายได้จากส่วนนี้บริษัทจะนำไปปล่อยสินเชื่ออีกที ส่งผลให้มีเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทอย่างต่อเนื่อง สินทรัพย์มีการขายตัวและมีคุณภาพที่ดี

ด้านบุคลากรเมื่อมีการนำบริการใหม่เข้ามาใช้ภายในบริษัทนั้น จำเป็นต้องมีการลงทุนในส่วนนี้มากพอสมควร ทั้งในด้านเซ็คเตอร์ ด้านการติดตามหนี้และโปรแกรมเมอร์ ที่ต้องมีจำนวนเพิ่มขึ้นและเร่งพัฒนาประสิทธิภาพในส่วนนี้ขึ้นมา รวมทั้งบริษัทยังมีการเน้นด้านเทคโนโลยีมากขึ้น เพื่อช่วยเสริมประสิทธิภาพการทำงาน และลดต้นทุนการผลิตด้วยการใช้บุคลากรที่น้อยลง

อันดับที่ 5 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไทยเคหะ จำกัด

บริษัทมีสินทรัพย์รวม 427.95 ล้านบาท กำไร 11.17 ล้านบาท โดยบริษัทมีการระดมทุนจาก 3 แห่งด้วยกันคือ จากประชาชน สถาบันการเงิน และจากการเพิ่มทุน ซึ่งบริษัทได้มีการเพิ่มทุนแล้ว 100.0 ล้านบาท แต่ในปัจจุบันการระดมทุนจากประชาชนมีจำนวนน้อยลง ทำให้บริษัทต้องเปลี่ยนวิธีการระดมทุนจากประชาชนมาเป็นการระดมทุนจากสถาบันการเงินในรูปแบบที่เอื้อระยะสั้น อัตราดอกเบี้ยระหว่าง 13-14%

ในช่วงที่ผ่านมา แม้ว่าจะมีภาวะผันผวนด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดขึ้นมาบ้าง แต่บริษัทก็ยังมีสถาบันการเงินที่ช่วยซัพพอร์ตอย่างบริษัทไทยประกันชีวิต ทำให้สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้คงที่อยู่ได้โดยไม่ต้องรีบร้อนในการระดมทุนเพื่อมาช่วยเสริมสภาพคล่องในบริษัท จากการที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ส่งผลให้ลูกค้าที่เข้ามาที่บริษัทเป็นลูกค้าที่มีความเสี่ยงค่อนข้างมาก ทำให้ต้องมีการคุมเข้มในการพิจารณาเพื่อให้สินเชื่อ ทำให้ไม่ขยายตัวดีเท่าที่ควร ทั้งนี้เป็นการชะลอตัวของสินเชื่อทางอ้อมอีกด้วย บริษัทมีนโยบายด้านการปล่อยสินเชื่อให้กับกลุ่มลูกค้ารายย่อยเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้เป็นรายเดือนคืนและอัตราความเสี่ยงมีค่อนข้างต่ำ

ตารางที่

ข้อมูลสำคัญ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สินสุต ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2535

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ ที่	บริษัท	สินทรัพย์รวม		ส่วนของผู้ถือหุ้น		ทุนจดทะเบียน		เงินกู้ยืม(เงินฝาก) จากประชาชน		เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้		กำไร(ขาดทุน) สุทธิ		ส่วนของผู้ถือหุ้น/ สินทรัพย์รวม		กำไร(ขาดทุน)/ สินทรัพย์รวม		กำไร(ขาดทุน)/ ส่วนของผู้ถือหุ้น		คะแนน รวม
		อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	
		1	บค.สินเคทหาร	1	885.51	1	137.46	5	50.00	4	332.25	1	824.55	1	23.30	11	15.52	5	2.63	
2	บค.กรุงเทพเคหะ	8	313.63	3	95.01	3	70.00	8	191.17	9	229.66	2	20.96	6	30.29	1	6.68	1	22.06	41
3	บค.ธรากร	2	724.10	2	121.96	16	20.00	1	565.30	3	596.83	3	14.26	9	16.84	7	1.97	5	11.69	48
4	บค.แลนด์ แอนด์ เฮาส์	4	644.62	6	69.24	8	40.00	3	418.93	4	543.58	4	8.55	17	10.74	11	1.33	3	12.35	60
5	บค.ทีละศิริ	9	274.09	5	77.30	4	50.00	11	151.46	8	249.91	5	7.05	7	28.02	6	2.57	8	9.12	63
6	บค.ศรีนคร	3	703.86	4	88.27	1	156.00	2	542.56	2	614.60	9	5.23	16	12.54	15	0.74	12	5.93	64
7	บค.ไทยเคหะ	5	400.26	7	61.90	8	40.00	9	188.32	5	358.94	6	6.88	12	15.46	9	1.72	6	11.10	67
8	บค.เปรมฤทัย	6	353.97	9	57.46	6	48.00	7	191.73	6	325.34	8	5.56	10	16.23	10	1.57	7	9.68	69
9	บค.นพทรัพย์	7	332.99	13	48.19	12	30.00	5	226.17	7	276.77	7	5.86	13	14.47	8	1.76	4	12.16	76
10	บค.วานิช	16	104.84	11	53.96	8	40.00	16	29.98	15	97.88	10	4.76	2	51.47	2	4.54	9	8.82	89
11	บค.สหวิริยา	14	125.72	12	52.67	16	20.00	13	65.10	13	113.49	11	4.29	4	41.89	4	3.41	10	8.15	97
12	บค.แอล พี เอ็น	10	260.48	15	36.58	12	30.00	6	217.23	10	208.12	12	2.19	14	14.04	14	0.84	11	5.99	104
13	บค.ธนพัฒน์	13	154.87	10	56.73	2	100.00	15	39.66	16	70.11	15	1.42	5	36.63	13	0.92	15	2.50	104
14	บค.เอเชีย	12	162.80	14	37.20	8	40.00	12	124.62	11	121.66	13	1.90	8	22.85	12	1.17	14	5.11	104
15	บค.ไทย	15	124.79	8	60.48	7	40.60	14	49.39	12	114.44	16	0.46	3	48.47	16	0.37	16	0.76	107
16	บค.สินไทย	17	52.04	16	33.19	12	30.00	17	13.88	17	46.43	14	1.90	1	63.78	3	3.65	13	5.72	110
17	บค.ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย	11	195.12	17	26.50	12	30.00	10	164.05	14	105.40	17	-0.94	15	13.58	17	-0.48	17	-3.55	130
รวม		5,813.69		1,114.10		834.60		3,511.80		4,897.71		113.63		452.82		35.39		144.54		

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ไม่รวม บค.ยูนิโก้ เฮ้าซิ่ง

ตารางที่

ข้อมูลสำคัญ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สิ้นสุด ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2537

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ ที่	บริษัท	สินทรัพย์รวม		ส่วนของผู้ถือหุ้น		ทุนจดทะเบียน		เงินกู้ยืม(เงินฝาก) จากประชาชน		เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้		กำไร(ขาดทุน) สุทธิ		ส่วนของผู้ถือหุ้น/ สินทรัพย์รวม		กำไร(ขาดทุน)/ สินทรัพย์รวม		กำไร(ขาดทุน)/ ส่วนของผู้ถือหุ้น		คะแนน รวม
		อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	
		1	บค.ธรากร	1	1,765.27	1	226.72	2	100.00	1	1,467.91	1	1,565.65	1	32.78	14	12.84	6	1.86	
2	บค.กรุงเทพเคหะ	6	434.80	2	126.19	5	77.00	9	238.14	8	297.29	2	18.30	7	29.02	2	4.21	2	14.50	43
3	บค.สินเคทหาร	2	1,115.18	4	121.22	6	75.00	2	689.16	2	1,041.35	3	17.59	15	10.87	8	1.58	1	14.51	43
4	บค.แลนด์เอนด์เฮ้าส์	3	816.14	3	122.08	6	75.00	3	606.25	3	637.94	5	9.51	12	14.96	9	1.17	6	7.79	50
5	บค.ไทยเคหะ	8	427.95	5	103.82	6	75.00	7	277.13	6	359.05	4	11.17	8	24.26	5	2.61	4	10.76	53
6	บค.แอล พี เอ็น	4	623.86	10	82.42	6	75.00	4	463.87	5	360.44	6	6.58	13	13.21	10	1.05	5	7.98	63
7	บค.เอเชีย	9	376.57	11	81.55	2	100.00	6	291.57	7	326.78	7	6.22	9	21.66	7	1.65	7	7.63	65
8	บค.สหวิริยา	10	183.52	7	86.78	6	75.00	10	88.46	10	159.95	8	4.88	6	47.29	4	2.66	9	5.62	70
9	บค.ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย	5	455.14	12	78.81	6	75.00	5	365.81	4	561.13	10	4.18	10	17.32	11	0.92	10	5.30	73
10	บค.วามิช	12	112.38	8	86.65	6	75.00	12	22.03	11	107.22	11	3.81	3	77.10	3	3.39	11	4.40	77
11	บค.ธนพัฒน์	11	156.67	6	97.37	2	100.00	11	29.90	12	101.89	12	(2.63)	5	62.15	13	(1.68)	14	(2.70)	86
12	บค.ปรมฤทัย	14	64.30	15	63.05	13	50.00	14	-	15	-	9	4.59	1	98.06	1	7.14	8	7.28	90
13	บค.ศรีนคร	12	129.44	9	86.17	1	156.00	14	-	14	74.18	13	(13.14)	4	66.57	14	(10.15)	15	(15.25)	96
14	บค.ยูนิโก้ เฝ้าซิ่ง	7	426.23	14	70.49	6	75.00	6	351.22	9	273.22	14	(2.88)	11	16.53	15	(67.56)	12	4.08	94
15	บค.ไทย	13	91.83	13	77.86	6	75.00	13	83.21	13	83.21	12	0.80	2	84.78	12	0.87	13	1.02	97
	รวม		7,179.28		1,511.18		1,258.00		4,974.66		5,949.30		101.76		596.62		(50.28)		76.62	0

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : บค.ศรีนคร คืนใบอนุญาตเนื่องจากควบกิจการกับบริษัทเงินทุนเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2537

ตารางที่

ข้อมูลสำคัญ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สินสุต ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2536

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ ที่	บริษัท	สินทรัพย์รวม		ส่วนของผู้ถือหุ้น		ทุนจดทะเบียน		เงินกู้ยืม(เงินฝาก) จากประชาชน		เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้		กำไร(ขาดทุน) สุทธิ		ส่วนของผู้ถือหุ้น/ สินทรัพย์รวม		กำไร(ขาดทุน)/ สินทรัพย์รวม		กำไร(ขาดทุน)/ ส่วนของผู้ถือหุ้น		คะแนน รวม
		อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	
		1	บค.ธรากร	1	1,178.00	1	171.48	6	50.00	1	956.34	1	949.08	1	21.23	11	14.56	6	1.80	
2	บค.สินเคทการ	2	1,001.73	2	148.63	6	50.00	4	497.52	2	933.63	2	21.16	10	14.84	5	2.11	2	14.24	35
3	บค.ไทยเคหะ	7	423.23	6	77.64	6	50.00	7	279.92	5	370.84	3	11.74	7	18.34	3	2.77	1	15.12	45
4	บค.ศรีนคร	3	850.87	4	97.01	1	156.00	2	734.63	3	718.20	5	8.74	14	11.40	12	1.03	7	9.01	51
5	บค.กรุงเทพเคหะ	8	357.83	3	104.39	5	70.00	9	228.38	8	277.70	4	9.83	5	29.17	4	2.75	6	9.42	52
6	บค.แลนด์ แอนด์ เฮาส์	4	787.24	5	87.57	6	50.00	3	561.18	4	624.98	7	8.32	15	11.12	10	1.06	5	9.50	59
7	บค.นพทรัพย์	5	575.94	7	76.56	6	50.00	5	403.10	10	184.77	6	8.59	12	13.29	7	1.49	4	11.22	62
8	บค.เปรมฤทัย	9	340.79	10	58.46	6	50.00	11	193.28	7	302.07	8	5.00	8	17.75	8	1.47	8	8.55	75
9	บค.สหวิริยา	12	133.35	13	56.93	6	50.00	12	74.45	11	116.98	9	4.23	4	42.69	2	3.17	9	7.43	78
10	บค.เอเชีย	11	273.08	12	57.33	2	100.00	10	213.15	9	219.10	11	3.13	6	20.99	9	1.15	12	5.46	82
11	บค.วานิช	15	98.11	11	57.81	6	50.00	15	33.95	14	92.38	10	3.85	1	58.92	1	3.92	10	6.66	83
12	บค.แอล พี เอ็น	6	455.72	9	58.84	6	50.00	6	390.14	6	358.13	13	2.75	13	12.91	13	0.60	13	4.67	85
13	บค.ไทย	14	120.35	8	70.34	2	100.00	13	48.09	12	111.79	14	0.46	2	58.45	14	0.38	14	0.65	93
14	บค.ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย	10	296.80	15	49.63	6	50.00	8	232.23	13	105.40	11	3.13	9	16.72	11	1.05	11	6.31	94
15	บค.ธนพัฒน์	13	127.57	14	55.51	2	100.00	14	36.95	15	30.87	15	(1.21)	3	43.51	15	(0.95)	15	(2.18)	106
รวม		7,020.61		1,228.13		1,026.00		4,883.31		5,395.92		110.95		384.66		23.80		118.44		

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ไม่รวม บค.ยูนิโก้ เฮ้าซิ่ง

ภาคผนวก ง.

SECURITIZATION

ความหมายของการแปรทรัพย์สินให้เป็นหลักทรัพย์ได้มีผู้นิยามไว้หลายท่าน อาทิ

“กระบวนการซึ่งเกิดขึ้นเมื่อสินทรัพย์ของสถาบันผู้ให้กู้ยืมได้เคลื่อนย้ายออกจากบัญชีงบดุล และแปรสภาพเป็นหลักทรัพย์หรือเครื่องมือทางการเงิน เพื่อระดมเงินออกจากรักลงทุนซึ่งลงทุนในตราสารประเภทนี้ดังกล่าว ตราสารเหล่านี้ไม่มีสิทธิหรือมีสิทธิจำกัดในการไถ่เบี่ยจากผู้ให้กู้ยืมรายแรก”

(JOHN HENDERSON AND JONATHAN P. SCOTT, SECURITIZATION, 1988)

“การแปรสภาพสินทรัพย์ทางการเงินไปเป็นหลักทรัพย์ ซึ่งสามารถทำการซื้อขายกันได้ในตลาดทุน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า กระบวนการที่ทำให้ตราสารหนี้เกิดการซื้อขายแลกเปลี่ยนขึ้น”

(ARUN KUMAR SARWAL, KPMG, 1989)

“กระบวนการที่สถาบันการเงิน (ผู้ให้กู้) นำสิทธิเหนือการให้กู้ยืม (LOAN CLAIM) ซึ่งรวมถึงกระแสรายได้ในรูปของการชำระคืนเงินต้น ดอกเบี่ย ตลอดจนหลักทรัพย์ที่ผู้กู้ใช้ค้ำประกันการกู้ยืม อาทิ อสังหาริมทรัพย์ รถยนต์ สินค้า และอื่นๆ มาแปลงสภาพเป็นตราสารจำหน่ายแก่ผู้ลงทุน”

(ศศิณี ลิ้มพงษ์, ธนาคารไทยพาณิชย์, 2534)

จากนิยามที่รวบรวมมานี้ก็อาจพอสรุปได้ว่าการทำ SECURITIZATION มีความหมายดังนี้

ความหมายอย่างกว้าง

กระบวนการ (PROCESS) ที่หน่วยธุรกิจระดมเงินทุนทั้งระยะสั้น ระยะปานกลางและระยะยาว โดยวิธีการออกตราสารการเงิน (FINANCIAL INSTRUMENTS) จำหน่ายโดยตรงแก่ผู้ลงทุนทั้งผู้ลงทุนบุคคลและผู้ลงทุนสถาบัน

ความหมายอย่างแคบ

กระบวนการ (PROCESS) ที่ผู้ให้เงิน (สถาบันการเงิน) นำสิทธิเหนือการกู้ยืม (LOAN CLAIM) มาแปลงสภาพเป็นตราสารการเงิน จำหน่ายโดยตรงแก่ผู้ลงทุน

พัฒนาการการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์

จุดเริ่มของ SECURITIZATION ดั้งเดิมกันที่ประเทศสหรัฐอเมริกา คือ ภายหลังจากเกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำครั้งใหญ่ในปี ค.ศ. 1929 (THE GREAT DEPRESSION CRASH OF 1929) ทำให้ตลาดหลักทรัพย์ ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจธนาคารได้รับความเสียหายเป็นอย่างมาก (ในขณะนั้นยังไม่มีกระแสระหว่างธุรกิจธนาคารกับธุรกิจหลักทรัพย์) รัฐบาลสหรัฐจึงได้ตรากฎหมายชื่อว่า THE GLASS - STEAGALL ACT ออกมาเพื่อแยกธุรกิจหลักทรัพย์จากธุรกิจธนาคาร และได้จัดตั้ง THE SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION (SEC) ขึ้น เพื่อทำหน้าที่ดูแลธุรกิจหลักทรัพย์โดย

ตรง หลังจากนั้นเป็นต้นมา ธุรกิจหลักทรัพย์ได้ขยายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะในด้านพาณิชย์กิจ (INVESTMENT BANKING) ธุรกิจต่างๆ เริ่มหันมาออกตราสารแทนการกู้ยืมเงินซึ่งเริ่มมีข้อจำกัดเพิ่มขึ้นทุกที ขบวนการแปลงทรัพย์สินให้เป็นหลักทรัพย์ (SECURITIZATION) เริ่มครั้งแรกในปี ค.ศ. 1970 เมื่อหน่วยงานที่ชื่อว่า THE GOVERNMENT NATIONAL MORTGAGE ASSOCIATION (GNMA) ได้แปลงเงินกู้ซื้อบ้านที่มีหลักทรัพย์จำนอง (MORTGAGE) ไปเป็นตราสารที่เปลี่ยนมือได้ จากนั้นรูปแบบของการแปลงก็ได้แปรเปลี่ยนไปเรื่อยๆ ไปเป็นหลักทรัพย์ที่เรียกว่า COLLATERALIZED MORTGAGE OBLIGATION (CMO) และ INTEREST ONLY/PRINCIPAL ONLY STRIPS (IOPO) นอกจากนี้ขอบเขตของทรัพย์สินที่นำมาแปลงได้ขยายออกไปมากขึ้น จากจุดเริ่มต้นเพียงเงินกู้ซื้อบ้านไปสู่เงินกู้ซื้อรถยนต์ ลูกหนี้บัตรเครดิตและการเช่าซื้อเครื่องจักร

SECURITIZATION เริ่มเป็นที่แพร่หลายอย่างจริงจังในช่วงทศวรรษ 1980 โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้

1. ผลประโยชน์ที่ได้รับมากกว่าต้นทุนที่เกิดขึ้น และมีความยืดหยุ่นกว่าการระดมทุนในรูปแบบเดิม เช่น การระดมเงินฝากและการกู้ยืมเงิน เนื่องจากการทำ SECURITIZATION ช่วยในหารจำหน่ายลูกหนี้ได้รวดเร็วขึ้น ขณะเดียวกันก็มีรายได้จากค่าบริการ (FEE-BASED INCOME) เข้ามาเพิ่มทำให้อัตรากำไรในการทำกำไรในการวิเคราะห์การเงินดีขึ้น ส่วนทางด้านต้นทุน การออกตราสารโดยตรงแทนที่จะต้องระดมเงินฝากชั้นตอนหนึ่งแล้วมาปล่อยกู้อีกชั้นตอนหนึ่ง ทำให้ต้นทุนของการออกตราสารต่ำ

2. ผลกระทบจากการที่ตลาดการเงินในประเทศต่างๆ มีความเป็นเสรีมากขึ้นโดยเฉพาะในประเทศอุตสาหกรรม

ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลง 3 ด้านด้วยกันคือ

- ความเป็นตลาดเดียว (GLOBALIZATION)
- การปฏิรูปทางการเงิน (DEREGULATION)
- ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี (TECHNOLOGICAL ADVANCES)

โดยการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ก่อให้เกิดการลดระดับการควบคุมและผ่อนคลายข้อจำกัดด้านกฎหมายและภาษีที่เกี่ยวข้องกับระบบการเงิน การส่งเสริมการแข่งขันระหว่างสถาบันการเงิน การเปิดประตูรับการเปลี่ยนแปลงจากภายนอก ตลอดจนการให้อิสระในการบริหารสินทรัพย์และหนี้สินของสถาบันการเงิน เป็นต้น

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ นำกระบวนการ SECURITIZATION มาใช้มากขึ้น ด้วยการนำ SECURITIZATION แทนที่จะหารายได้จากส่วนต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับเงินที่ระดมมา กลับมาหารายได้ในรูปค่าบริการของการเป็นผู้บริการ (SERVICER) ใ้กับการทำ SECURITIZATION หรือเป็นผู้ดูแลทรัพย์สิน (TRUSTEE) แทนและด้วยรูปแบบที่ยืดหยุ่นและมีความหลากหลายลักษณะของตราสารอันเกิดจากกระบวนการดังกล่าว ทำให้นักลงทุนเริ่มหันมาลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทนี้มากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสหรัฐอเมริกาและสหราชอาณาจักรนับแต่ทศวรรษ 1980 เป็นต้นมา

ปัจจุบันคาดว่าประเทศสหรัฐอเมริกามีมูลค่าของทรัพย์สินที่แปลงมาเป็นหลักทรัพย์ (SECURITIZATION ASSETS) จะมีประมาณ 25% ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมรายได้ประชาชาติ

(GNP) ในปี ค.ศ. 1992 นี้ ประสบการณ์ตัวอย่างของประเทศสหรัฐอเมริกาในเรื่องการแปลงทรัพย์สินให้เป็นหลักทรัพย์ได้ถูกลอกเลียนแบบและดัดแปลงไปใช้ในประเศยุโรปหลายๆ ประเทศ หรือแม้กระทั่งประเทศญี่ปุ่น แต่อย่างไรก็ตามอุปสรรคในด้านโครงสร้างทางกฎหมายและกฎระเบียบทำให้การนำไปใช้ไม่ค่อยประสบความสำเร็จเท่าใดนัก

จุดที่ทำให้วิธีการแปลงทรัพย์สินให้เป็นหลักทรัพย์ที่น่าสนใจในการนำมาใช้คือ

1. ทำให้สถาบันการเงินโดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์เพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้กับตัวเองในเรื่องการลดความเสี่ยงในเรื่องเกี่ยวกับเงินกู้และเรื่องการจัดสรรเงินทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น
2. เป็นการสร้างความแข็งแกร่งให้ระบบการเงิน ทำให้ระบบการเงินพัฒนาไปแบบ 3 มิติ คือ กว้างขึ้น ลึกขึ้น และปริมาณมากขึ้น
3. เป็นวิธีการระดมเงินระยะยาว

สรุปการทำ SECURITIZATION สินทรัพย์ประเภทต่างๆ ในสหรัฐอเมริกา

	สินเชื่อเพื่อการบริโภค		สินเชื่อเพื่อการค้า		
	NON-CONFORMING RESIDENTIAL MORTGAGES	AUTO LOANS	CREDIT	REAL ESTATE MORTGAGES	C&I LOANS
สินเชื่อ					
ขนาด (พันล้านดอลลาร์) หลักประกัน	150 - 500 บ้าน 1 - 4 ครอบครัว	5 - 50 รถยนต์	1 - 10 -	50 - 50,000 สินทรัพย์ ทางการค้า	100 - 50,000 สิ่งปลูกสร้าง, อุปกรณ์
คุณสมบัติ	ประเมินมูลค่าง่าย ขายได้ในตลาด (MARKETABLE)	ประเมิน มูลค่าง่าย ขายได้ในตลาด	-	ประเมินมูลค่า ง่ายขายได้ใน ตลาด	ประเมินมูลค่า ง่ายขายไม่ได้ เสมอไป
กำไร(GROSS SPREAD) การคำนวณดอกเบี้ย	1 - 2% คงที่/เปลี่ยนแปลง	1 - 2% คงที่	6 - 9% -	1 - 2% คงที่	0 - 2% เปลี่ยนแปลง ตามตลาด
ตราสารที่ออก					
มูลค่าที่มีในตลาด (พันล้านดอลลาร์) คุณสมบัติ	27 SENIOR/SUB	23 บุคคลที่ 3 การันตี	10 บุคคลที่ 3 การันตี	12 SENIOR/SUB	- -

ที่มา : THE JOURNAL OF COMMERCIAL BANK LENDING, JUNE 1989

จุดที่ทำให้วิธีการแปลงทรัพย์สินให้เป็นหลักทรัพย์ที่น่าสนใจในการนำมาใช้คือ

1. ทำให้สถาบันการเงิน โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์เพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้กับตัวเอง ในเรื่องการลดความเสี่ยงในเรื่องเกี่ยวกับเงินกู้และเรื่องการจัดสรรเงินทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น
2. เป็นการสร้างความแข็งแกร่งให้ระบบการเงิน ทำให้ระบบการเงินพัฒนาไปแบบ 3 มิติ คือ กว้างขึ้น ลึกขึ้น และปริมาณมากขึ้น
3. เป็นวิธีการระดมเงินระยะยาว

สรุปการทำ SECURITIZATION สินทรัพย์ประเภทต่างๆ ในสหรัฐอเมริกา

	สินเชื่อเพื่อการบริโภค		สินเชื่อเพื่อการค้า		
	NON-CONFORMING RESIDENTIAL MORTGAGES	AUTO LOANS	CREDIT	REAL ESTATE MORTGAGES	C&I LOANS
สินเชื่อ					
ขนาด (พันล้านดอลลาร์) หลักประกัน	150 - 500 บ้าน 1 - 4 ครอบครัว	5 - 50 รถยนต์	1 - 10 -	50 - 50,000 สินทรัพย์ ทางการค้า	100 - 50,000 สิ่งปลูกสร้าง, อุปกรณ์
คุณสมบัติ	ประเมินมูลค่าง่าย ขายได้ในตลาด (MARKETABLE)	ประเมิน มูลค่าง่าย ขายได้ในตลาด	-	ประเมินมูลค่า ง่ายขายได้ใน ตลาด	ประเมินมูลค่า ง่ายขายไม่ได้ เสมอไป
กำไร(GROSS SPREAD) การคำนวณดอกเบี้ย	1 - 2% คงที่/เปลี่ยนแปลง	1 - 2% คงที่	6 - 9% -	1 - 2% คงที่	0 - 2% เปลี่ยนแปลง ตามตลาด
ตราสารที่ออก					
มูลค่าที่มีในตลาด (พันล้านดอลลาร์)	27	23	10	12	-
คุณสมบัติ	SENIOR/SUB	บุคคลที่ 3 การันตี	บุคคลที่ 3 การันตี	SENIOR/SUB	-

ที่มา : THE JOURNAL OF COMMERCIAL BANK LENDING, JUNE 1989

สาเหตุที่ทำให้สถาบันการเงินต่างก็ทำ SECURITIZATION กันก็คือ ปัญหาเรื่องสภาพคล่องของสถาบันการเงินนั้นที่เกิดจาก

-ปัญหาเกี่ยวกับความไม่เพียงพออัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐาน BIS การทำ SECURITIZATION เกิดขึ้นมาในยุคที่มีปัญหาความเพียงพอเงินกองทุน

-การ MISMATCHING ระหว่างเงินที่ระดมได้กับเงินที่ปล่อยกู้ เงินที่ระดมได้อาจเป็นระยะสั้น ขณะที่ต้องปล่อยกู้ระยะยาว

-ภาวะการแข่งขันทางอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดทำให้ช่วงห่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับเงินที่ระดมได้แคบลง

ปัจจัยข้างต้นเป็นแรงผลักดันให้สถาบันการเงินเหล่านั้นพยายามตัดยอดลูกหนี้ของตนเอง จากงบดุลด้วยการทำ SECURITIZATION แทนที่จะหารายได้จากส่วนต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับที่ระดมมากับมาหารายได้ในรูปค่าบริการของการเป็นผู้บริหาร (SERVICER) ให้กับการทำ SECURITIZATION หรือเป็นผู้ดูแลทรัพย์สิน (TRUSTEE) แทน

ตารางที่ 2 น้ำหนักของสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐาน BIS

ทรัพย์สิน	น้ำหนักความเสี่ยง
ตัวเงินคลัง	0
เงินกู้ซื้อบ้าน โดยมีหลักทรัพย์จำนอง	50
เงินกู้เพื่อการบริโภค	100
เงินกู้เชิงพาณิชย์	100

รูปแบบในการทำ SECURITIZATION

รูปแบบการทำ SECURITIZATION มีอยู่มากมาย และมักแตกต่างกันไปตาม

1. คุณสมบัติของสินทรัพย์
2. สภาพแวดล้อมทางกฎหมาย
3. สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและการเงิน
4. พฤติกรรมของผู้ลงทุน
5. ความชำนาญเฉพาะด้านของสถาบันการเงิน ตัวกลางผู้ให้กู้และออกตราสาร

รูปแบบในการแปลงทรัพย์สินเป็นหลักทรัพย์นั้นมีอยู่ 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ

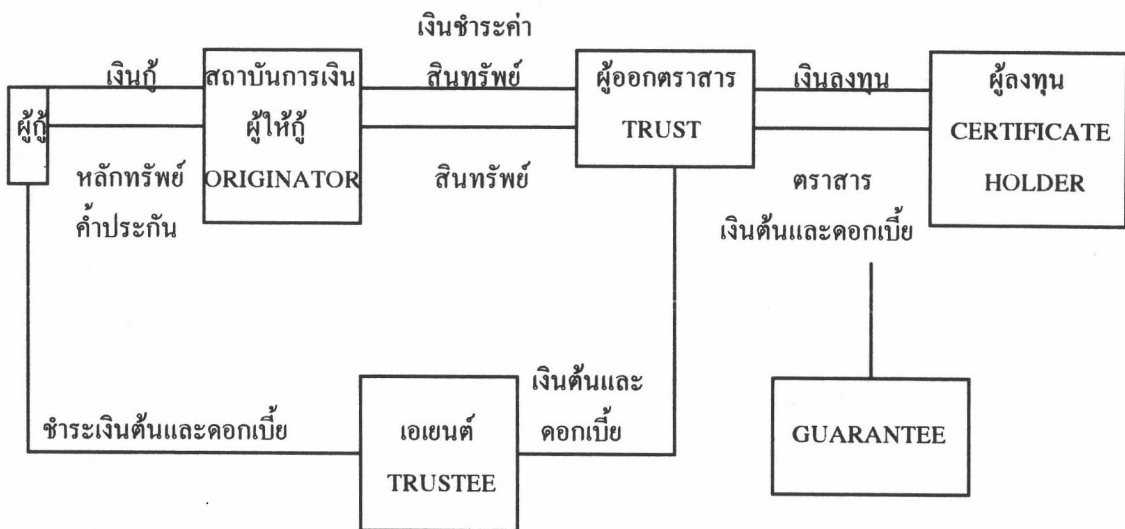
1. การออกเป็นหลักทรัพย์ประเภทส่งผ่าน หรือ PASS - THROUGH

การทำ SECURITIZATION ด้วยการออกเป็นหลักทรัพย์ประเภท PASS - THROUGH คือ การที่สถาบันการเงินรวบรวมลูกหนี้เงินกู้ของตนในลักษณะพูลกันแล้วโอนไปเป็นลักษณะทรัสต์ (TRUST) ภาย

ได้การดูแลผลประโยชน์ของ TRUSTEE หลังจากนั้นจึงออกใบแสดงสิทธิการเป็นเจ้าของผลประโยชน์ (เงินต้นและดอกเบี้ย) ในเงินกู้ที่ขายให้กับนักลงทุนทั่วไป โดยยอดจำนวนเงินที่ออกใบแสดงสิทธิจะเท่ากับยอดคงค้างหนี้ที่สถาบันการเงินนั้นแปลงมาขาย

ใบแสดงสิทธิการเป็นเจ้าของผลประโยชน์ (PARTICIPATION CERTIFICATES) เป็นตราสารที่แสดงว่าผู้ถือได้เป็นเจ้าของเงินต้น และดอกเบี้ยที่ลูกหนี้ชำระคืนแทนสถาบันการเงินผู้เป็นเจ้าของเดิม กระแสรายได้ที่เกิดขึ้นเป็นประจำในรูปของเงินทุน และดอกเบี้ยจากการชำระคืนจะถูกผ่านส่งไปให้ผู้ถือหลักทรัพย์แทนเจ้าหนี้เดิมหลังจากหักค่าบริการความสะดวกต่างๆ โดยสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้จะทำหน้าที่นี้ ตัวอย่างได้แก่ MORTGAGE PASS THROUGH CERTIFICATES (MPTC)

การออกหลักทรัพย์ประเภท PASS - THROUGH



MPTC ในสหรัฐฯ ประสบความสำเร็จค่อนข้างมาก เนื่องจากออกโดยหน่วยงานของรัฐ เช่น GNMA (GOVERNMENT NATIONAL MORTGAGE ASSOCIATION หรือ GINNIE MAE) ออกตราสารที่ทางการค้ำประกันเอกสิทธิเหนือการจำนอง (FEDERALLY GUARANTEED MORTGAGES) ขณะเดียวกัน GNMA ก็รับประกันการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ ส่งผลให้ตราสารดังกล่าวเป็นที่นิยมเพราะไม่มีความเสี่ยง ขณะเดียวกันก็ให้ผลตอบแทนในอัตราที่ต่ำกว่าตราสารประเภทอื่นที่ออกโดยทางการ

นอกจากนี้ก็มี FHLMC (FEDERAL HOME LOAN MORTGAGE CORPORATION หรือ FREDDIE MAC) และ FNMA (FEDERAL NATIONAL MORTGAGE ASSOCIATION) ซึ่งพัฒนาเป็นตราสารที่ค้ำประกันโดยเอกสารสิทธิเหนือการจำนองทั่วไป (ไม่ได้รับการค้ำประกันโดยทางการดังเช่น GNMA) ทั้งที่ประกันและไม่รับประกันเอกสารการจำนองของเอกชน (PRIVATE MORTGAGE

ISSUERS) โดยบริษัทประกันแต่ FHLMC จะเป็นผู้ค้ำประกันการจ่ายดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และเงินต้นตามที่มีในสัญญาพัฒนาการดังกล่าว กระตุ้นให้เอกชนเริ่มออกตราสารดังกล่าว โดยในปี 2520 BANK OF AMERICA เป็นเอกชนรายแรกที่ออกตราสาร MPTC

หน่วยงานเอกชน ซึ่งมักได้แก่ ธนาคารหรือสถาบันการเงินจะรวบรวมเอกสิทธิ์ในการจำนองเข้าด้วยกัน และทำการประกันเอกสารดังกล่าวกับบริษัทประกันของเอกชน หลังจากนั้นก็ให้ RATING AGENCIES จัดอันดับตราสารดังกล่าว และออกตราสารจำหน่ายแก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งโดยปกติอัตราดอกเบี้ยและเงินต้นจะขึ้นกับกระแสรายรับจากการที่ผู้ยืมชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาตราสารดังกล่าวมักได้รับการจัดอันดับที่ AA เพราะมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ เนื่องจากมูลค่าหลักประกันมักสูงกว่ามูลค่าตราสารที่ออกจำหน่าย นอกจากนี้หลักทรัพย์ดังกล่าวยังได้รับการคุ้มครองจากบริษัทรับประกันอีกด้วย

ผลและปัญหาที่เกิดขึ้น

1. ปัญหาเรื่อง PREPAYMENT RISK ซึ่งเกิดจากการที่ลูกหนี้นำเงินมาชดเชยก่อนครบกำหนด ซึ่งทำให้ผู้ถือหลักทรัพย์สูญเสียรายได้ในรูปของดอกเบี้ยไป

2. ปัญหาเรื่องความไม่แน่นอนของอายุหลักทรัพย์ เนื่องจากการนำเอาเงินกู้ที่มีอายุแตกต่างกันมาพูลกัน รวมทั้งปัญหาการคืนหนี้ที่เร็วกว่ากำหนด ทำให้อายุของหลักทรัพย์ประเภทนี้ไม่แน่นอน ซึ่งปัญหานี้เองที่เป็นแรงกระตุ้นให้มีการพัฒนาการแปลงทรัพย์สินด้วยการออกหลักทรัพย์แบบจ่ายลูกหนี้ที่พูลกันออกเป็นกลุ่มตามอายุได้ถอน (TRANCHES) ตัวอย่างเช่น CARDS (CERTIFICATE OF AMORTIZING REVOLVING DEBTS) เป็นต้น

2. การออกเป็นหลักทรัพย์ประเภทหุ้นกู้มีประกัน (ASSET BACKED BOND)

การทำ SECURITIZATION ประเภทนี้เป็นการนำลูกหนี้ที่พูลกันมาใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน (COLLATERAL) ในการออกหุ้นกู้ คล้ายกับการออกหุ้นกู้มีประกันทั่วไป มีการจ่ายดอกเบี้ยปีละ 1-2 ครั้ง และเงินต้นมักชำระคืนครั้งเดียว เมื่อตราสารครบกำหนดได้ถอน ซึ่งโดยปกติจะมีอายุระหว่าง 5-12 ปี

จะเห็นว่า ASSET BACKED BOND อาจไม่จัดอยู่ใน SECURITIZATION เนื่องจากมีสภาพเหมือน พันธบัตรทั่วไปทุกประการ เพียงใช้สินทรัพย์ค้ำประกันตราสารจะไม่ขึ้นกับกระแสรายรับเหนือสิทธิเงินกู้

การจัดตั้งบริษัทเฉพาะกิจ (SPECIAL PURPOSE VEHICAL หรือ SPV)

บริษัทเฉพาะกิจนี้ทำหน้าที่เสมือนเป็นตัวกลางเชื่อมโยงระหว่างเจ้าหนี้เดิมกับนักลงทุนนำไปสู่การเชื่อมต่อเนื่องระหว่างลูกหนี้กับนักลงทุน โดยวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งคือการรับโอนหนี้จากเจ้าหนี้เดิมเป็นหลัก เพื่อเจ้าหนี้เดิมสามารถตัดยอดลูกหนี้เงินกู้นั้นออกจากงบดุลได้ แล้วยังถือเป็นการแยกความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากปัญหาภายในบริษัทออกไปจากลูกหนี้เงินกู้ที่นำมาแปลงเรียกได้ว่าเป็นการ BANKRUPTCY REMOTE บริษัทเฉพาะกิจนี้อาจเป็นบริษัทตั้งใหม่หรือสถาบันการเงินก็ได้ โดยหลังจากบริษัทเฉพาะกิจรับ

โอนหนี้มาแล้ว ก็จะออกหลักทรัพย์ขายให้กับนักลงทุน โดยทำสัญญาที่มีรายละเอียดคล้ายกับสัญญาที่ทำกับเจ้าหนี้เดิม

ขั้นตอนในการทำ SECURITIZATION โดยการออก ASSET BACKED BOND

1. ตั้งบริษัทเฉพาะกิจหรือ SPV ขึ้นมาสำหรับโอนหนี้โดยเฉพาะ ซึ่งอาจอยู่ในรูปบริษัทในเครือหรืออาจเลือกบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกันก็ได้
2. เลือกทรัพย์สินที่จะแปลงโดยเจ้าหนี้จะเลือกทรัพย์สินที่ตัวเองจะแปลง
3. ขายทรัพย์สินให้แก่บริษัทเฉพาะกิจ โดยเจ้าหนี้เดิมจะขายลูกหนี้เงินกู้ให้ SPV มูลค่าที่เท่ากับหนี้คงค้างของลูกหนี้ที่ต้องการแปลง
4. ขอคะแนนลำดับความน่าเชื่อถือ (RATING) และออกหลักทรัพย์ ในประเทศอังกฤษ ก่อนที่บริษัทเฉพาะกิจจะออกหลักทรัพย์ได้ จะต้องแปลงให้เป็นบริษัทมหาชนก่อน ในประเทศอังกฤษ การออกหลักทรัพย์อาจออกเป็นตั๋วเงินอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (FRNs) และตั๋วเงินระยะสั้น (COMMERCIAL PAPER) ก็ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นหุ้นกู้มีประกัน (ASSET BACKED BOND) เพียงอย่างเดียว ขณะเดียวกันเจ้าหนี้เดิมก็จะขอคะแนนลำดับความเชื่อถือจากสถาบันจัดลำดับความเชื่อถือ (CREDIT RATING AGENCIES) คะแนนที่ได้ส่วนใหญ่จะอยู่ลำดับสูง เนื่องจากมูลค่าหลักทรัพย์ที่ค้ำประกันมีมูลค่ามากกว่าจำนวนเงินที่ระดมผ่านตราสาร
5. ฝากหลักทรัพย์ค้ำประกันไว้ที่ผู้ดูแล (TRUSTEE) บริษัทเฉพาะกิจจะมองหลักทรัพย์ที่ค้ำประกันไว้ที่ TRUSTEE เพื่อเป็นหลักประกันให้กับนักลงทุน
6. บริหารทรัพย์สิน โดยปกติเจ้าหนี้เดิมจะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน (ลูกหนี้ที่พูดกันอยู่) ในนามของบริษัทเฉพาะกิจ โดยทำหน้าที่จัดเก็บและจัดส่งเงินต้นและดอกเบี้ยให้กับนักลงทุน ผลตอบแทนที่เจ้าหนี้เดิมจะได้รับอยู่ในรูปของค่าบริการ
7. ตั้งราคา การตั้งราคาหุ้นกู้จะอิงกับรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากหลักทรัพย์ที่นำมาค้ำประกัน

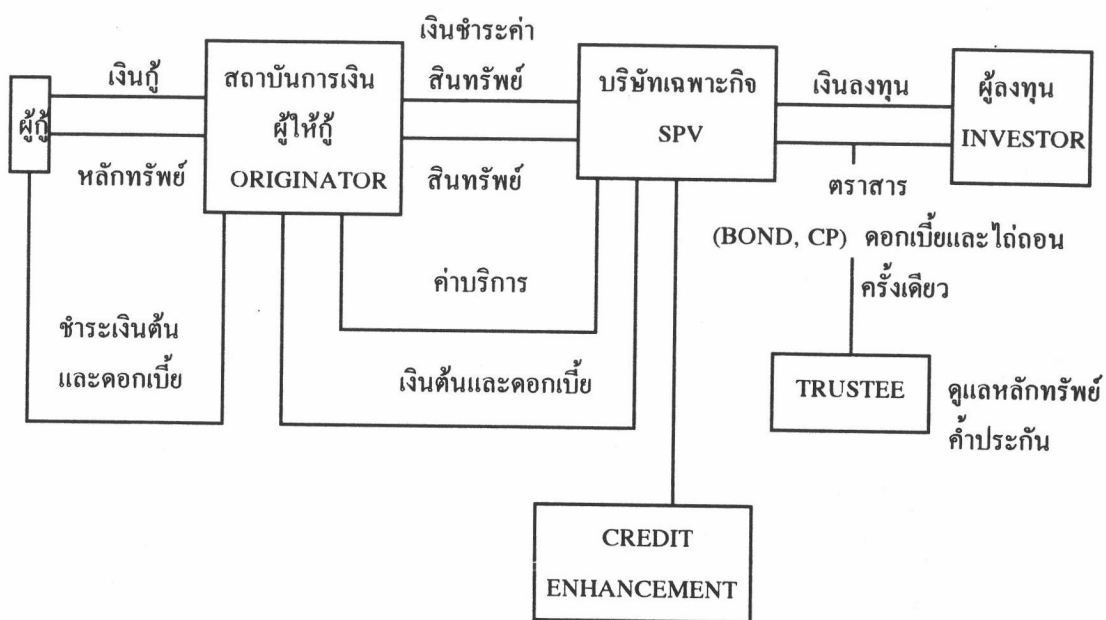
ข้อแตกต่างระหว่างการออกหลักทรัพย์ประเภท PASS THROUGH กับ ASSET BACKED BOND

1. หุ้นกู้มีประกันนี้จะไม่นำกระแสรายได้ที่เกิดขึ้นในรูปของการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยผ่านส่งไปให้นักลงทุนโดยตรง แต่จะนำมาไว้เป็นค่าดอกเบี้ยและเงินต้นสำหรับจ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้ และค่าไถ่ถอนหุ้นกู้ อีกทั้ง ด้วยเหตุนี้เอง ราคาหุ้นกู้ที่ตั้งสำหรับขายให้นักลงทุนจึงต้องคำนวณมาจากกระแสรายได้ที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งการชำระหนี้ก่อนกำหนด (PREPAYMENT) และจำนวนหนี้สูญที่เกิดขึ้น
2. ความเป็นเจ้าของในผลประโยชน์ของทรัพย์สินแปลงนั้นยังเป็นผู้ออก (ISSUER) ไม่เหมือนกับหลักทรัพย์ประเภท PASS THROUGH ที่ผู้ถือหลักทรัพย์เป็นเจ้าของ
3. ASSET BACKED BOND เป็นหุ้นกู้ประเภทหนึ่งซึ่งมีการระงับอัตราผลตอบแทนและระยะเวลาไถ่ถอนตรงกันข้ามกับหลักทรัพย์ประเภท PASS THROUGH

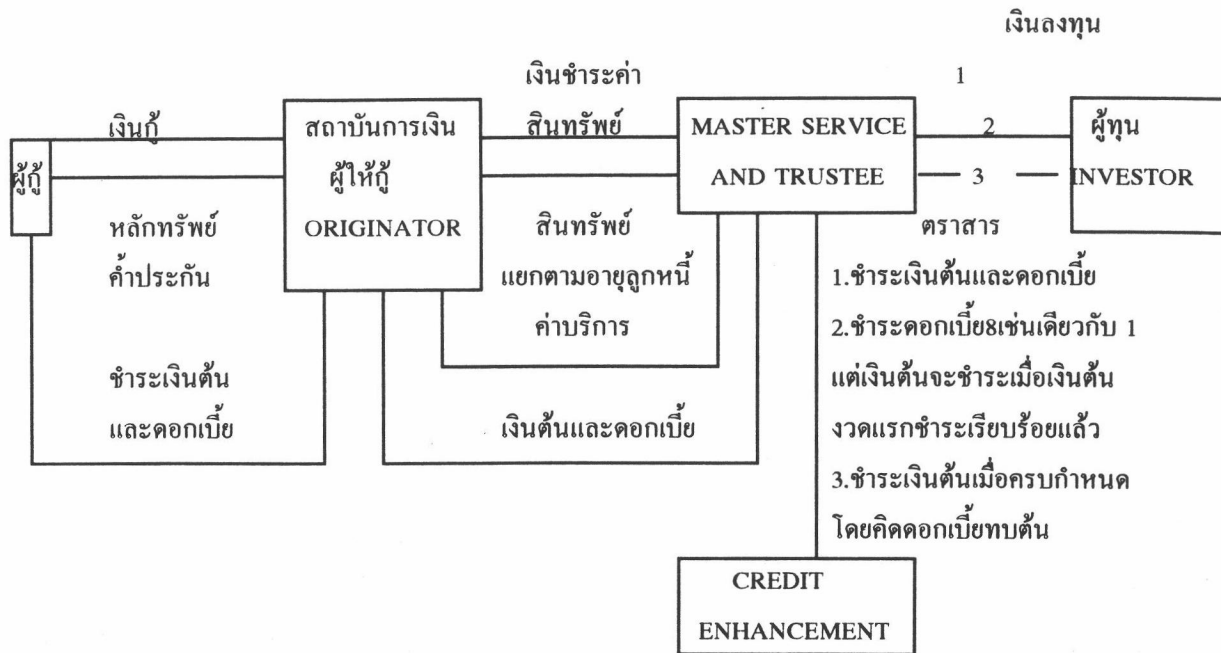
4. วิธีการออกหุ้นกู้จะออกผ่านบริษัทเฉพาะกิจ (SPECIAL PURPOSE VEHICAL หรือ CORPORATION) หรือเรียกสั้นๆ ว่า SPV ผิดกับการออกหลักทรัพย์ประเภท PASS THROUGH ที่ออกในรูปของ TRUST

ตัวอย่างของหลักทรัพย์ประเภทนี้ที่ออกมาได้แก่ MBB (MORTGAGE BACKED BOND) CMO (COLLATERALIZED MORTGAGE OBLIGATION) เป็นต้น

การออกหลักทรัพย์ประเภท ASSET BACKED BOND



การออกหลักทรัพย์ประเภท CMO



การรับประกันไม่ให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือตราสาร (CREDIT ENHANCEMENT)

การพิจารณาการเกิด DEFAULT ของตราสาร SECURITIZATION จะแตกต่างไปจากตราสารหนี้ทั่วไป ตราสารประเภท SECURITIZATION อิงอยู่กับตัวทรัพย์สินที่นำมาประกันเป็นหลักไม่เหมือนตราสารหนี้ทั่วไปที่อิงกับความสามารถในการชำระคืนของผู้ออก เพราะการทำ SECURITIZATION ส่วนใหญ่เป็นการที่เจ้าหนี้เดิมขายลูกหนี้ไปให้บริษัทเฉพาะกิจ (SPV) เพื่อตัวเองได้ตัดยอดลูกหนี้ออกจากงบดุลตัวเองได้ทำให้เกิดปัญหาสิทธิในการไล่เบี้ยขึ้นมา ถ้าลูกหนี้ที่ขายไปเกิดเป็นหนี้สูญขึ้นมาหนทางหนึ่งที่ป้องกันการเกิด DEFAULT หรือถ้าเกิดขึ้นแล้วสร้างความเสียหายน้อยให้แก่ผู้ถือตราสารคือ การมี CREDIT ENHANCEMENT

ปัจจัยหนึ่งที่มีผลให้การทำ SECURITIZATION ประสบความสำเร็จในประเทศต่างๆ คือ CREDIT ENHANCEMENT ซึ่งเป็นวิธีรับประกันไม่ให้เกิดความเสียหายขึ้นแก่ผู้ถือตราสาร SECURITIZATION CREDIT ENHANCEMENT จะเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือตราสารนั้นเป็นอย่างมาก

การให้คะแนน RATING ของ CRA ในประเทศสหรัฐอเมริกาและยุโรปแก่ตราสาร SECURITIZATION ส่วนใหญ่จะพิจารณาจากวิธี CREDIT ENHANCEMENT ที่ใช้อยู่ในตราสารนั้นยังมี CREDIT ENHANCEMENT มากก็ยังมีโอกาสได้คะแนน RATING สูงแม้แต่กรณีที่ปัจจัยพื้นฐานของบริษัท ผู้ออกหลักทรัพย์ไม่ค่อยดีก็ได้ แต่มี CREDIT ENHANCEMENT มาก RATING ที่ได้อาจถึงระดับคุณภาพดีมากก็ได้

วิธี CREDIT ENHANCEMENT

1) ให้ผู้ออกหลักทรัพย์รับประกันความเสียหายที่เกิด (DIRECT RECOURSE) อย่างเช่นในกรณีที่ เกิดหนี้สูญจากลูกหนี้ที่แปลงไป หรือลูกหนี้คืนหนี้ก่อนกำหนดให้ผู้ออกหลักทรัพย์ไม่ได้ผลตอบแทนที่ ตกลงกัน ผู้ออกหลักทรัพย์อาจต้องชำระหนี้ได้จากหลักทรัพย์นั้นด้วย ขอบเขตการรับประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจเป็นบางส่วน (PARTIAL RECOURSE) หรือเต็มจำนวน (FULL RECOURSE)

2) ให้นำบุคคลที่สามเป็นผู้ค้ำประกัน (THIRD-PARTY GUARANTEE) แทนที่จะให้ผู้ออกหลักทรัพย์เป็นผู้ค้ำประกันผลตอบแทนในตราสาร SECURITIZATION ก็ให้นำบุคคลเข้ามาเป็นผู้ค้ำประกันแทน เดิมทีบุคคลที่สามที่เข้าเป็นผู้ค้ำประกันเป็นธนาคารพาณิชย์ แต่หลังจาก BIS นำออกใช้แล้ว ธนาคารพาณิชย์ หลีกเลี่ยงการเป็นผู้ค้ำประกัน เนื่องด้วยการค้ำประกันถือว่าเป็นสินทรัพย์เสี่ยง

3) วางหลักทรัพย์ค้ำประกันให้มีมูลค่าสูงกว่าตราสารที่ออก (OVERCOLLATERALIZATION) วิธี นี้ทำได้อยู่ 3 วิธีคือ

ประโยชน์จากการทำ SECURITIZATION

การทำ SECURITIZATION จะเกิดผลประโยชน์ในหลายระดับ ซึ่งพอจะสรุปได้ดังนี้

1. ประโยชน์ต่อประเทศ

การทำ SECURITIZATION จะช่วยจัดสรรเงินออมไปสู่ส่วนต่างๆ ของระบบธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น เมื่อต้องการให้มีเงินออกไปสู่ส่วนภูมิภาคมากขึ้น ก็อาจจะให้บริษัทเงินทุน, บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ ออกไปเปิดสาขาหรือสำนักบริการให้มากขึ้นในเมืองต่างๆ เพื่อทำหน้าที่เป็น ORIGINATORS คือปล่อยสินเชื่อในส่วนภูมิภาค ควรเป็นสินเชื่อที่มีคุณสมบัติและความเสี่ยง (RISK PROFILE) คล้ายคลึงกัน เช่น สินเชื่อเพื่อการเคหะ สินเชื่อรถยนต์ เพื่อความสะดวกในการ PACKAGE เพื่อทำ SECURITIZATION ตราสารที่ได้จากขบวนการ SECURITIZATION ก็นำกลับมาขายใน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นตลาดทุนของประเทศ โดยไม่จำเป็นต้องไปตั้ง OTC ในส่วนภูมิภาค เพราะตลาด ทุนควรจะรวมกันอยู่ในที่เดียวกัน

2. ประโยชน์ต่อสถาบันการเงินผู้ให้กู้

2.1 การทำ SECURITIZATION เป็นการเปลี่ยนสภาพสินทรัพย์ประจำ ซึ่งได้แก่สิทธิเหนือ การกู้มาเป็น สินทรัพย์หมุนเวียนหรือเงินสด ทำให้

- สถาบันการเงินดังกล่าวมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น สามารถนำเงินสดมาจากการขาย LOAN CLAIM หรือตราสารมาหาประโยชน์

- ลด RISK ASSET ทำให้ฐานะทางการเงินของสถาบันทางการเงินดังกล่าวดีขึ้น อาทิ อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนสูงขึ้น อัตราส่วนกำไรต่อทรัพย์สินประจำเพิ่มขึ้น

- เป็นการลดข้อจำกัดด้านเงินทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (CAPITAL ADEQUACY) ของสถาบันทางการเงิน เพราะเงินให้กู้ยืมดังกล่าวไม่ถูกนับเป็นสินทรัพย์เสี่ยงอีกต่อไป สถาบันการเงินผู้ให้กู้จึงมีความสามารถในการปล่อยกู้ได้เพิ่มขึ้น

2.2 สถาบันการเงินสามารถกระจายความเสี่ยงผู้ลงทุนและลดความเสี่ยงจาก MISMATCH LOAN

2.3 การนำสินทรัพย์ที่มีคุณภาพดีมาใช้ทำ SECURITIZATION จะทำให้ตราสารได้รับการจัดอันดับสูง ทำให้สถาบันการเงินสามารถระดมทุนที่มีต้นทุนต่ำกว่าการออก BOND ธรรมดา

2.4 ลดความต้องการที่จะดึงเงินฝาก เพราะแม้ว่าจะเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก เงินฝากก็จะไม่เพิ่มประมาณมากนักจะเป็นลักษณะ INELASTIC OF SUPPLY

2.5 สถาบันการเงินได้แหล่งของเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว

2.6 กระจายแหล่งรายได้โดยการเปลี่ยนประเภทของรายได้จากดอกเบี้ยเป็นค่าธรรมเนียม

3. ประโยชน์ต่อผู้กู้เงิน

3.1 ธุรกิจสามารถระดมทุนได้โดยเสียค่าใช้จ่ายต่ำกว่าการกู้ยืมเงินปกติ

3.2 สามารถแสวงหาเงินทุนได้ง่ายขึ้น จากการที่สถาบันทางการเงินนำตราสารเข้าไปขายในตลาดทุน ซึ่งทำให้ข้อจำกัดด้าน CAPITAL ADEQUACY ของสถาบันการเงินหมดไป

4. ประโยชน์ต่อผู้ลงทุน

4.1 มีโอกาสเลือกลงทุนในตราสารที่มีคุณภาพ มีสินทรัพย์มาค้ำประกันและมี CASH FLOW ที่แน่นอน

4.2 การลงทุนดังกล่าวมีความคล่องตัวสูง เพราะสามารถนำไปซื้อขายได้ในตลาดรอง

การเปลี่ยนแปลงลูกหนี้เงินกู้ยืมบ้านให้เป็นหลักทรัพย์

จุดเริ่มต้นของการทำ SECURITIZATION นั้นได้เริ่มจากการแปลงลูกหนี้เงินกู้ยืมบ้านให้เป็นหลักทรัพย์จากนั้นจึงแผ่ขยายไปสู่ทรัพย์สินอื่นพร้อมกับพัฒนาวิธีการแปลงให้หลากหลายมากขึ้น

ลักษณะของการกู้ยืมซื้อบ้านจะตรงกับภาษาอังกฤษว่า MORTGAGE ซึ่งเป็นการกู้ยืมที่ผู้กู้ (MORTGAGE)

ยืมเงินจากผู้ให้กู้โดยมีหลักฐานการครอบครองทรัพย์สิน (LIEN) ไว้เป็นประกัน ผู้กู้จะได้รับหลักฐานดังกล่าวคืนก็เมื่อชำระหนี้หมดแล้ว หลักฐานที่ผู้กู้ซื้อบ้านวางไว้เป็นหลักประกัน คือ ในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านของผู้กู้

การนำเงินกู้ซื้อบ้านมาแปลงให้เป็นหลักทรัพย์ด้วยวิธีดังต่อไปนี้

1. การออกเป็น MORTGAGE PASS - THROUGH CERTIFICATE

MORTGAGE PASS - THROUGH CERTIFICATE เป็นหลักทรัพย์ประเภท PASS THROUGH ประเภทหนึ่ง ซึ่งแสดงถึงความเป็นเจ้าของผลประโยชน์ที่แบ่งแยกไม่ได้ในเงินกู้ซื้อบ้าน วิธีการออกหลักทรัพย์ประเภทนี้เริ่มด้วยเจ้าหนี้เดิมรวบรวมลูกหนี้เงินกู้ที่ต้องการแปลงเสร็จแล้วโอนไปเป็น GRANTOR TRUST ภายใต้การดูแลของ TRUSTEE หลักฐานเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินและตัวบ้านจะเก็บไว้ที่ TRUSTEE

ตัวอย่างการออกหลักทรัพย์ประเภทนี้ที่ได้รับความนิยมในประเทศสหรัฐอเมริกาก็คือ GINNIE MAE เป็นการนำเอาลูกหนี้เงินกู้ซื้อบ้านของหน่วยงานคล้ายอาคารสงเคราะห์มาพูลกันแล้ว ออกเป็น PARTICIPATION CERTIFICATE โดยมีรัฐบาลเป็นผู้ค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ย ซึ่งทำให้หลักทรัพย์นี้ไม่จำเป็นต้องมี TRUSTEE ทำให้ได้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถูกส่งมาชำระจะถูกส่งผ่านไปให้นักลงทุนหลังจากเจ้าหนี้เดิม (SERVICER) หักค่าบริการร้อยละ 1.5 สำหรับการจัดเก็บและจัดส่ง

เราสามารถแยกประเภทของหลักทรัพย์ตามผู้ค้ำประกันได้เป็นหลักทรัพย์ที่รัฐบาลค้ำประกัน (GOVERNMENT MORTGAGE PASS THROUGH) หลักทรัพย์ที่หน่วยงานรัฐเป็นผู้ค้ำประกัน (AGENCY PASS THROUGH) และหลักทรัพย์ที่เอกชนเป็นผู้ค้ำประกัน (CONVENTIONAL MORTGAGE PASS THROUGH) และหลักทรัพย์ที่เอกชนเป็นผู้ค้ำประกัน (CONVENTIONAL MORTGAGE PASS THROUGH)

2. การออกเป็น MORTGAGE - BACKED BOND (MBB)

MBB ได้ออกมาสู่ตลาดทุนเป็นครั้งแรกในประเทศสหรัฐอเมริกาเมื่อปี ค.ศ. 1975 ด้วยการนำเงินกู้มาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน MBB เป็นหลักทรัพย์ที่เหมือนกับหุ้นกู้ทั่วไป คือ จ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือน และอายุได้ถ้อยอยู่ระหว่าง 5-12 ปี ความแตกต่างอยู่ที่ทรัพย์สินค้ำประกัน (COLLATERAL) เป็นเงินชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของลูกหนี้โดยอยู่ภายใต้การดูแลของ TRUSTEE ถ้าเกิดผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือได้ถ้อยได้ TRUSTEE ก็จะนำเงินค้ำดอกเบี้ยและเงินต้นของลูกหนี้เงินกู้ที่เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันมาจ่ายให้กับนักลงทุนแทน

MBB นั้นจะเน้นวางมูลค่าทรัพย์สิน (ลูกหนี้เงินกู้ + พันธบัตรรัฐบาล) เป็นประกันในมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าหุ้นกู้บวกดอกเบี้ย วิธีนี้เรียกกันว่า OVERCOLLATERALIZATION ทรัพย์สินที่นำมาวางเป็นประกันอาจจะเป็นเงินสดหรือพันธบัตรรัฐบาลก็ได้ การทำ OVERCOLLATERALIZATION ก็เพื่อที่จะได้ RATING สูง ๆ จาก CRA เพราะว่าการ RATING หลักทรัพย์ประเภท ASSET BACKED BOND ของ CRA จะพิจารณาตรงมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่นำมาค้ำประกัน

รูปแบบของ MBB มีอยู่ด้วยกัน 2 แบบ

1) OVERCOLLATERALIZED INITIAL FORM เป็น MBB แบบเก่าที่ต้องการมูลค่าทรัพย์สินค้ำประกันสูงคือร้อยละ 150-200

2) OVERCOLLATERALIZED DEFEASANCE FORM เป็น MBB แบบใหม่ถูกใช้ครั้งแรกเมื่อปี ค.ศ. 1987 รูปแบบนี้ได้คำนวณมูลค่าทรัพย์สินค้ำประกันว่าควรมีค่าเท่ากับมูลค่าการซื้อพันธบัตรรัฐบาลที่จะให้ผลตอบแทนเพียงพอสำหรับ TRUSTEE ในการนำไปให้เป็นค่าดอกเบี้ยและเงินไถ่ถอนของหุ้นกู้

3. การออกเป็น COLLATERALIZED MORTGAGE OBLIGATION (CMOs)

CMO นั้นเป็นการผสมผสานลักษณะระหว่าง PASS THROUGH กับ MORTGAGE BACKED BOND (MBB) จึงเรียกตราสารประเภทนี้เป็นหุ้นกู้ประเภทจ่ายผ่านหรือ PAY THROUGH หรือ BOND CASH FLOW BOND COMs นั้นออกครั้งแรกในประเทศสหรัฐอเมริกาโดยหน่วยงาน THE FEDERAL HOME MORTGAGE CORPORATION (FHLMC) เมื่อปี ค.ศ. 1983 ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมาตราสารประเภทนี้ก็ได้กลายส่วนหนึ่งของตลาดตราสารหนี้ไป

CMOs เป็นหุ้นกู้มีประกันประเภทหนึ่งเหมือนกับ MBB ที่นำเอาลูกหนี้เงินกู้ซื้อบ้านมาเป็นทรัพย์สินค้ำประกันในการออกหุ้นกู้ แต่ CMOs ไม่เน้น OVERCOLLATERALIZATION ซึ่งถือว่าการนำทรัพย์สินมาค้ำประกันหลายๆ ไม่คำนึงถึงการนำผลประโยชน์ (ดอกเบี้ยและเงินต้นที่ลูกหนี้ชำระมา) มาผ่านเป็นการชำระเป็นค่าดอกเบี้ยและค่าไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ออก CMOs ได้นำแนวความคิดการส่งผ่านผลประโยชน์ไปให้นักลงทุนของหลักทรัพย์ PASS THROUGH มาดัดแปลงด้วยการนำเอาผลประโยชน์ของทรัพย์สินค้ำประกันมาจ่ายผ่าน (PAY THROUGH) ไปให้นักลงทุน

วิธีการออกหลักทรัพย์ประเภทนี้ คือ นำเงินกู้ซื้อบ้านที่เป็นทรัพย์สินค้ำประกันหุ้นกู้เข้ามาแบ่งเป็นกลุ่มตามอายุหนี้ (TRANCHES) แล้วจึงออกหุ้นกู้แยกออกเป็นกลุ่มตามอายุหนี้ ใบตั้งราคาหุ้นกู้แต่ละกลุ่มจะคาดการณ์ถึงการคืนหนี้ก่อนกำหนด (PREPAYMENT) ที่อาจเกิดขึ้นได้ วิธีนี้เท่ากับเป็นการลดข้อบกพร่องของหลักทรัพย์ประเภท PASS THROUGH

ในกรณีของ CMOs เจ้าหนี้เดิม (ORIGINATOR) แปลงลูกหนี้เงินกู้ของตัวเองผ่านสื่อ 2 ประเภท

ประเภทแรก ตั้งบริษัทเฉพาะกิจ (SPV) มารองรับการครอบครองทรัพย์สินหรือลูกหนี้เงินกู้ซื้อบ้านที่ตัวเองโอนไป แล้วบริษัทดังกล่าวก็นำไปเป็นทรัพย์สินค้ำประกันออกหุ้นกู้

ประเภทที่สอง โอนทรัพย์สินหรือลูกหนี้เงินกู้ซื้อบ้านให้เป็นลักษณะ OWNER TRUST สำหรับออกหุ้นกู้ก็มีส่วนเจ้าหนี้เดิมก็จะทำหน้าที่เป็น SPONSOR ให้

ข้อปฏิบัติทางกฎหมายสำหรับการโอนหนี้และขายหนี้

ถ้าทรัพย์สินที่นำมาทำ SECURITIZATION นั้นเป็นเครื่องจักรหรือที่ดิน ก็คงจะไม่ก่อให้เกิดปัญหาในแง่กฎหมายเท่าใดนัก แต่นี่เป็นลูกหนี้เงินกู้ ปัญหาจึงเกิดขึ้นมาว่าลูกหนี้เดิมได้ทำสัญญาผูกมัดกับเจ้าหนี้รายเดิม การโอนหรือขายลูกหนี้เงินกู้ไปให้บริษัทเฉพาะกิจ (SPV) หรือขายโอนตรงให้กับนักลงทุนในรูปแบบของใบแสดงสิทธิจึงไม่ครอบคลุมสิทธิทั้งหมดที่เจ้าหนี้เดิมมีอยู่โดยเฉพาะสิทธิในการฟ้องร้องโดยตรงกับลูกหนี้ในกรณีหนี้สูญขึ้น

ถ้าบริษัทเฉพาะกิจหรือนักลงทุนก็ไม่มีสิทธิในการฟ้องร้องโดยตรงกับลูกหนี้ได้จริง ๆ แล้ว ตราสารประเภทนี้ก็ไม่น่าจะเป็นที่ดึงดูดนักลงทุนเท่าใดนัก ขบวนการพัฒนา SECURITIZATION ก็จะไม่เกิดขึ้น คงต้องหาวิธีทางกฎหมายแก้ปัญหานี้

วิธีทางกฎหมายในการโอนหนี้ที่ถูกใช้กันมากในประเทศที่ประสบความสำเร็จในการพัฒนา SECURITIZATION มีอยู่ด้วยกัน 3 วิธี คือ

1) การทำสัญญาฉบับใหม่ (NOVATION)

การทำสัญญาฉบับใหม่เป็นรูปแบบที่ชัดเจนสำหรับผู้ต้องการขายหรือ โอนวิธีนี้เป็นการยกเลิกสัญญาเดิมระหว่างเจ้าหนี้เดิมกับลูกหนี้และแทนที่สัญญาใหม่ระหว่าง SPV หรือผู้ซื้อกับลูกหนี้เดิมเป็นเพียงแต่เปลี่ยนชื่อเจ้าหนี้เดิมให้เป็นชื่อ SPV หรือผู้ซื้อเท่านั้น รายละเอียดของสัญญายังคงเหมือนเดิมทุกประการ SPV ก็จะกลายมาเป็นเจ้าหนี้รายใหม่

อย่างไรก็ดีแม้ว่าวิธีนี้จะให้ความชัดเจนในเรื่องสิทธิต่างๆ ระหว่าง SPV กับลูกหนี้เดิมก็ตาม วิธีนี้ยังมีปัญหาในทางปฏิบัติอยู่ 2 ประเภทหลัก คือ

ประการแรก ลูกหนี้ต้องมีความเต็มใจในการเปลี่ยนสัญญาเดิม

ประการสอง ถ้าหากทรัพย์สินเป็นลูกหนี้ที่เราพูดกันจากรายย่อยหลาย ๆ รายแล้ว ความยุ่งยากก็จะเกิดขึ้นในการเปลี่ยนแปลงสัญญา

ด้วยเหตุผลข้างต้น วิธีเหมาะสมนำมาใช้แปลงลูกหนี้รายใหญ่ไม่กี่ราย และถ้าลูกหนี้เหล่านั้นเต็มใจที่จะเปลี่ยนแปลงสัญญา

2) การแต่งตั้งให้เป็นผู้รับผลประโยชน์ (ASSIGNMENT)

วิธีนี้เป็นการแต่งตั้งให้บริษัทเฉพาะกิจ (SPV) หรือผู้ซื้อหนี้เป็นผู้รับผลประโยชน์แทนเจ้าหนี้เดิม ซึ่งแบ่ง

ย่อยออกเป็น 2 วิธี คือ โอนผลประโยชน์ให้ผู้ซื้อหนี้แต่ไม่รับประกันขาดใช้หนี้สัญญา (NON-RECOURSE) กับโอนผลประโยชน์ให้ผู้ซื้อหนี้และรับประกันขาดใช้หนี้สัญญา (RECOURSE) ได้

กรณีผู้โอนหรือเจ้าหนี้เดิมโอนผลประโยชน์ให้ผู้ซื้อหรือเจ้าหนี้ใหม่แต่ไม่รับประกันขาดใช้หนี้สัญญาส่วนใหญ่จะหาบุคคลที่สามเข้ามาประกัน (GUARANTEE) แทน เพื่อตัวเองจะได้ตัดยอดลูกหนี้ออกจากงบดุลได้ เนื่องจากบางประเทศถือว่าการมีพันธะรับประกันอยู่ไม่ถือว่าเป็นการขายหนี้ วิธีนี้เรียกอีกอย่างว่าการรับประกันทางอ้อม (INDIRECT RECOURSE)

ฉะนั้นวิธี ASSIGNMENT ที่น่าจะนำมาใช้กับตราสาร SECURITIZATION คือ

- โอนให้ผู้ซื้อเป็นผู้รับผลประโยชน์พร้อมกับรับประกันหนี้สัญญาให้โดยตรง (DIRECT RECOURSE)

- โอนให้ผู้ซื้อเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่ไม่รับประกัน โดยตรงแต่จะให้บุคคลที่สามเป็นผู้รับประกันหนี้สัญญาให้

วิธีทั้งสองค่อนข้างได้รับความนิยมมากกว่าวิธีเปลี่ยนสัญญาใหม่ แต่อย่างไรก็ตามบางประเทศอย่างเยอรมันได้มีกฎหมายห้ามทำ ASSIGNMENT กับเงินกู้ซื้อบ้าน

3) การทำสัญญาเงินกู้รับช่วง (SUB-PARTICIPATION)

วิธีนี้ค่อนข้างแตกต่างจากสองวิธีแรก วิธีนี้เป็นการทำสัญญาเงินกู้รับช่วงโดยเจ้าหนี้เดิมทำสัญญาเงินกู้กับลูกหนี้ เจ้าหนี้เดิมก็จะทำสัญญาเงินกู้กับบริษัทเฉพาะกิจหรือผู้ซื้อหนี้ใหม่ที่โดยลายลักษณ์อักษรในสัญญาทั้งสองใบเหมือนกัน ฉะนั้นเมื่อเกิดปัญหาหนี้สูญขึ้นมา บริษัทเฉพาะกิจหรือผู้ซื้อหนี้สามารถไล่เบี้ยได้จากเจ้าหนี้เดิม เจ้าหนี้เดิมก็จะไปไล่เบี้ยเอากับลูกหนี้ใหม่ที่ วิธีนี้ไม่ค่อยนิยมเท่าใดนักยกเว้นในประเทศที่ไม่อนุญาตให้ใช้วิธีที่สองและวิธีที่หนึ่ง

ส่วนหลักการบัญชีสำหรับบริษัทเฉพาะกิจ (SPV) ที่เป็นผู้ซื้อหรือผู้รับโอนลูกหนี้ไป เพื่อเป็นทรัพย์สินค้ำประกัน (COLLATERAL) ในการออกหุ้นกู้ ก็มีอยู่ว่าถ้าเป็นลูกหนี้ที่ซื้อมาก็ถือว่าเป็นทรัพย์สินในงบดุล และถ้าออกหุ้นกู้ก็จะถือว่าเป็นหนี้สินในงบดุล

การพัฒนา SECURITIZATION ในประเทศไทย

จากสภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ในช่วงปี 2532-2535 ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นอย่างมากมายในตลาดการเงินของประเทศ เช่น

- ปริมาณความต้องการกู้ยืมของระบบเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นในระดับสูง จนสถาบันการเงินเริ่มประสบกับปัญหาการปล่อยสินเชื่อ เนื่องจากถูกจำกัดโดยอัตราส่วนกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง
- การแข่งขันระหว่างสถาบันการเงินที่ทวีความรุนแรงขึ้น ทำให้ความสามารถในการแสวงหาผลกำไรจากธุรกิจธนาคารพาณิชย์แบบดั้งเดิม หรือรายได้จากส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยเงินกู้กับดอกเบี้ยเงินฝากลดลง
- อัตราการเปิดประเทศที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นลำดับ ทำให้ธุรกิจในประเทศไทยต้องแข่งขันในระดับโลก ความจำเป็นในการมีต้นทุนทางการเงินต่ำจึงเพิ่มขึ้น

ในช่วงนี้รัฐบาลได้มีนโยบายในการปลดปล่อยตลาดการเงินให้เป็นเสรี โดยมีกระบวนการปฏิรูปทางการเงิน (DEREGULATION) ซึ่งเป็นองค์ประกอบพื้นฐานในการที่จะนำไปสู่ความเป็นตลาดเดียวของโลก

มาตรการที่ได้ดำเนินไปแล้ว คือ

1. การควบคุมและผ่อนคลายข้อจำกัดด้านกฎหมาย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับระบบการเงินลง
2. พัฒนาระบบการกำกับดูแลและตรวจสอบสถาบันการเงินให้ได้มาตรฐาน โดยกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ต้องดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐานสากลบีไอเอส
3. พัฒนาระบบการการเงิน เพื่อให้สถาบันการเงินและภาคธุรกิจเอกชนสามารถปรับสภาพคล่องทางการเงินให้มีความคล่องตัวมากขึ้น

จากประโยชน์และสถานการณ์ทางการเงินที่ได้กล่าว ได้มีการเคลื่อนไหวในการออกตราสารหนี้ประเภทต่างๆ ของธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง ไม่ว่าจะเป็นการออก NCD (NEGOTIATE CERTIFICATE OF DEPOSIT), FRN (FLOATING RATE NOTE) และหุ้นกู้ด้อยสิทธิ (SUBORDINATE TERM DEBT) และปัจจุบันก็มีธนาคารพาณิชย์บางแห่งหันมาสนใจกับแหล่งเงินทุนต้นทุนต่ำด้วยการทำ

SECURITIZATION จึงเกิดพัฒนาการเดียวกับ SECURITIZATION ขึ้นในประเทศไทยภายใต้โอกาสทางกฎหมาย เช่น

1. พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 บังคับใช้เมื่อ 16 พ.ค. 2535 สนับสนุนให้บริษัทต่างๆ ไป มีโอกาสระดมทุนโดยการออกหุ้นกู้โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันได้

2. การออกตราสารมีกฎหมายที่เอื้ออำนวยต่อการออกตราสารให้กระทำได้กว้างยิ่งขึ้น เช่น ให้บริษัทมหาชน

ออกหุ้นกู้ได้ หรือการอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินระดมทุนในประเทศไทยได้ เป็นต้น

3. ขอบข่ายของการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินถูกปฏิรูป โดย BIBF ทำให้ธนาคารพาณิชย์ขยายบริการได้มากขึ้น มิได้เน้นที่การหารายได้จากส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยเพียงอย่างเดียว

ตัวอย่างการทำ SECURITIZATION ในประเทศไทย และอุปสรรคที่พบ

ORIGINATION

ประเภทของสินทรัพย์ที่มีมูลค่ามากพอที่จะทำ SECURITIZATION ได้เช่น

- สินเชื่อเพื่อการเคหะ (MORTGAGE LOANS)
- สินเชื่อรถยนต์และรถบรรทุก
- ลูกหนี้เครดิตการ์ด
- สินเชื่อเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภค (ถนน สะพาน รถลอยฟ้า เป็นต้น)
- ตัวแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการค้า

สินเชื่อเพื่อการเคหะ (MORTGAGE LOANS)

มูลค่าของสินเชื่อเพื่อการเคหะทั้งระบบโดยประมาณ 203,104 ล้านบาท (ถึง มิ.ย. 1992) ซึ่งถือว่าเป็นลูกหนี้ที่มีคุณภาพดีมากเพราะ

- ผู้ซื้อบ้านต้องวางเงินดาวน์ 30-40%
- ทุก ๆ ปี ราคาบ้านและที่ดินจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ

ปัญหาของการทำ SECURITIZATION สินเชื่อเพื่อการเคหะ คือ จะมีขั้นตอนที่ยืดขาดและมีต้นทุนที่สูงเกินกว่าที่จะทำให้เป็นจริงขึ้นมาในเชิงพาณิชย์ได้ เพราะต้องมีขั้นตอนและค่าใช้จ่ายดังนี้

- การทำ SECURITIZATION จะให้สินเชื่อออกจากบุคคลของสถาบันการเงินหรือผู้ทำไปเลย โดยจะโอนจำนองออกจากบุคคล ไปให้แก่อีกบริษัทหนึ่งซึ่งจะเป็นบริษัทที่ตั้งขึ้นใหม่เพื่อมาดูแลโดยเฉพาะ

- การโอนจะต้องจ่ายเงินค่าธรรมเนียม 1% ตามมูลค่าให้แก่กรมที่ดิน

- ในกรณีที่บ้านและที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลการโอนต้องไปทำที่สำนักงานเขตต่างๆ กัน ซึ่งจะต้องใช้เวลานานมาก เสียค่าใช้จ่ายสูง

- จ่ายค่าธรรมเนียมให้กับ SERVICING AGENT, FINANCIAL GUARANTOR ในกรณีที่
ต้องการใช้ บริษัทเอกชนที่มี CREDIT RATING สูง ๆ มาค้ำประกัน เพื่อเพิ่ม CREDIT แก่ PACKAGE
เป็นสิ่งจำเป็นเพราะไม่มีสถาบันการเงินเป็นผู้ค้ำประกันให้

- จ่ายค่าธรรมเนียมสำหรับ DISTRIBUTION AGENTS

จะเห็นว่าเมื่อรวมค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้วมักจะมากเกินไปส่วนต่างระหว่าง FUNDING COST กับ
ดอกเบี้ยที่ได้รับจากผู้ซื้อบ้านแล้ว



ภาคผนวก จ.

ตั๋วแลกเงิน (BILLS OF EXCHANGE)

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 908 ตั๋วแลกเงิน คือ “หนังสือตราสารซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้สั่งจ่าย สั่งบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จ่ายให้ใช้เงินจำนวนหนึ่งแก่บุคคลคนหนึ่ง หรือให้ใช้ตามคำสั่งของบุคคลคนหนึ่งซึ่งเรียกว่าผู้รับเงิน”

ตั๋วแลกเงินจะต้องมีรายการบนหน้าตั๋วดังต่อไปนี้

1. คำบอกชื่อว่าเป็นตั๋วแลกเงิน
2. คำสั่งอันปราศจากเงื่อนไขให้จ่ายเป็นจำนวนแน่นอน
3. ชื่อ หรือ ยี่ห้อผู้จ่าย
4. วันถึงกำหนดใช้เงิน
5. สถานที่ใช้เงิน
6. ชื่อ หรือ ยี่ห้อผู้รับเงิน หรือคำจحدแจ้งว่าให้ใช้เงินแก่ผู้ถือ
7. วันและสถานที่ออกตั๋วเงิน
8. ลายมือชื่อผู้สั่งจ่าย

ลักษณะของตั๋วแลกเงิน

1. เป็นตราสารที่มีอายุสั้น คือ เป็นตราสารที่มีอายุไม่เกิน 270 วัน ดังนั้น ตั๋วแลกเงิน จึงเป็นตราสารที่เหมาะสมสำหรับการใช้เป็นแหล่งระดมทุนระยะสั้นประเภทหนึ่ง

2. โดยทั่วไปจะเป็นตราสารที่ไม่มีหลักประกัน ดังนั้นจึงเป็นตราสารที่ต้องออกโดยบริษัทที่มีชื่อเสียงทางการเงิน แต่อาจจะออกโดยมีหลักประกันได้ เช่น มีสถาบันการเงินค้ำประกัน หรือใช้ภูหนี่การค้าค้ำประกัน เป็นต้น

3. เป็นตราสารซึ่งสัญญาว่าจะจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือ

4. สามารถเปลี่ยนมือได้โดยไม่ต้องสลักหลัง ทำให้มีความคล่องตัวในการซื้อขายในตลาดรอง นับว่าเป็นจุดเด่นที่ต่างจากตราสารพาณิชย์ชนิดอื่น

5. ลงทุนโดยผู้ลงทุนประเภทสถาบัน ผู้ลงทุน ที่สนใจลงทุนในตั๋วแลกเงิน สามารถเข้ามาโดยการร่วมประมูลครั้งแรก หรือซื้อในตลาดรอง โดยผู้ลงทุนส่วนใหญ่จะเป็นธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทการค้าที่มีเงินเหลือ บริษัทประกันและกองทุนรวม ซึ่งล้วนเป็นนักลงทุนประเภทสถาบัน

ประโยชน์ของการออกตั๋วแลกเงิน

1. สามารถระดมทุนในต้นทุนที่ต่ำกว่าการกู้เงินโดยตรงจากสถาบันการเงิน โดยทั่วไปแล้ว อัตราดอกเบี้ยของการออกตั๋วแลกเงินจะต่ำกว่าดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ โดยที่ช่วงความต่างนี้จะ

มากขึ้นในระยะที่ตลาดเงินมีความคล่องตัวสูง และในทางกลับกันช่วงความตึงเครียดจะลดลงในระยะที่ตลาดเงินระยะสั้นมีความฝืดเคือง

2. ช่วยเพิ่มทางเลือกในการระดมทุนให้กับบริษัทนอกเหนือไปจากการกู้เงินจากสถาบันการเงินแล้ว บริษัทยังสามารถเลือกใช้ การออกตั๋วแลกเงิน เพื่อการเพิ่มทางเลือกในการระดมทุนในระยะสั้น โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่ค่อนข้างต่ำ

3. ช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มผู้ลงทุนกว้างขวางขึ้น และช่วยสร้างชื่อบริษัท ให้เป็นที่คุ้นเคยในหมู่นักลงทุนสถาบันเหล่านี้ ซึ่งจะเพิ่มพื้นฐานที่ดีในการที่บริษัทจะสามารถระดมทุนในรูปแบบอื่นในอนาคต เช่น การออกหุ้นกู้ หรือหุ้นทุน

4. มีความยืดหยุ่น การออกตั๋วแลกเงินมีความยืดหยุ่นกว่าการระดมทุนแบบอื่น ดังนี้

4.1 ไม่จำเป็นต้องมีหลักประกัน ซึ่งเป็นการช่วยเพิ่มความสามารถในการกู้ยืมเงินแก่บริษัท

4.2 ออกโดยการประมูล ซึ่งบริษัทสามารถเลือกรับผู้ที่ประมูล ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำที่สุด

4.3 สามารถระดมทุนได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องขออนุญาตจากทางการ

4.4 สามารถวางแผนการออกตั๋วให้สอดคล้องกับโครงการใช้เงินของบริษัทได้ง่าย

5. เสียค่าใช้จ่ายต่ำ เมื่อเทียบกับการออกตราสารประเภทอื่น

การออกตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange)

B/E (Bill of Exchange) ⁷ เป็นตั๋วแลกเงินระยะสั้นแบบหนึ่งที่มีคุณสมบัติเทียบเท่าตราสารหนี้ประเภทหนึ่ง ซึ่งสามารถเปลี่ยนมือซื้อขายได้โดยการคิดลดจากราคาหน้าตั๋ว โดยที่ผู้ซื้อ B/E มักจะเป็นนักลงทุนประเภทสถาบันจุดเด่นของ B/E คือ การที่มีคุณสมบัติเทียบเท่าเงินกู้จากธนาคารแต่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า และไม่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (UNSECURED LOAN) ซึ่งในด้านผู้ออกก็จะได้ประโยชน์ที่มีต้นทุนในการกู้ต่ำกว่าการกู้จากธนาคาร เพราะอัตราดอกเบี้ยจะต่ำกว่า MOR (MINIMUM VERDRAFT RATE) ของแบงก์ ส่วนผู้ซื้อที่เป็นนักลงทุนสถาบันก็จะได้ประโยชน์หรือผลตอบแทนที่สูงกว่า การนำเงินไปฝากกับธนาคารหรือสถาบันการเงินและยังมีข้อดีที่สามารถนำเอา B/E นี้มาขายต่อเปลี่ยนมือได้ก่อนครบกำหนด (MATURITY) ในกรณีที่ต้องการใช้เงินหรือเพื่อเก็งกำไร ซึ่งมักจะขายต่อแก่นักลงทุนรายย่อย ทำให้ในทางปฏิบัติ B/E จึงเป็นที่ปรึกษาและ UNDER WRITE ในการออกตั๋วเงินเหล่านี้จะมีรายได้จากค่าธรรมเนียมจากยอดเงินที่ออก

โดยปรกติแล้ว B/E จะออกในวงเงินที่ใกล้เคียงกับเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทที่ต้องการใช้ในแต่ละงวด ซึ่งวงเงินจะไม่สูงมากส่วนใหญ่จะประมาณ 200 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับขนาดของบริษัท และลักษณะของธุรกิจนั้นๆ บริษัทที่เหมาะสมที่จะออก B/E คือ บริษัทที่ค่อนข้างรู้กระแสเงินสดของตัวเองว่าจะขาดช่วงไหนบ้างในปริมาณเท่าไร

ในการออก B/E ผู้อำจะแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงิน เป็นผู้จัดการดูแลการประมูล (BID) โดยผู้จัดการดูแล จะเป็นผู้เสนอซื้อให้ผู้ออกตั๋วทราบเมื่อถึงเวลาประมูล ผู้จัดการจะจัดอันดับ ผู้ต้องการซื้อ B/E ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสถาบันการเงิน โดยจะเรียงอันดับตามจำนวนเงิน และอัตราดอกเบี้ยที่เสนอมาเช่น

ผู้ประมูล	อัตราดอกเบี้ย	จำนวนเงิน
A	11.50	10.00
B	11.75	10.00
C	12.00	10.00

จากนั้นผู้จัดการดูแล จะแจ้งให้ผู้ออก B/E ทราบ เมื่อผู้ออก B/E ตกลงแล้ว จะให้ผู้จัดการดูแล แจ้งผลการประมูลให้ทราบ ผู้ประมูลได้จะนำเงินมาชำระกับผู้จัดการดูแล ในอัตราที่หัก Discount จากจำนวนเงินเต็มที่ทำกรประมูล และเมื่อถึงกำหนดจ่ายเงินตามตัว B/E ผู้ที่ถือตัว B/E ไม่ว่าจะเป็นผู้ได้ตัวจากการประมูลโดยตรงหรือได้มาจากการผู้ประมูลจะสามารถนำตัวขึ้นมาขึ้นเงินที่ผู้จัดการดูแลได้เต็มจำนวนตามหน้าตัวจากผู้จัดการดูแล และผู้จัดการดูแลจะไปเรียกเก็บเงินหรือตัดบัญชีกับผู้ออกตัว B/E อีกทอดหนึ่ง

การคำนวณ Discount ราคาจากหน้าตัว

สมมติ ผู้ประมูลตัว B/E จำนวนเงิน 10.0 ล้าน ที่ RATE 11.5% ต่อระยะ 6 เดือน จะมีวิธีการคำนวณ Discount Rate ดังนี้

$$P = \frac{FV}{1 + (RXD)/365}$$

$$P = \text{จำนวนเงินที่ต้องจ่ายเมื่อประมูลได้}$$

$$FV = \text{จำนวนเงินคืนเมื่อครบกำหนดเวลา} = 10,000,000 \text{ บาท}$$

$$R = \text{อัตราดอกเบี้ยที่เสนอ BID} \text{ หาด้วย } 100 = 11.5\%$$

$$D = \text{จำนวนวันที่เหลือก่อนครบกำหนดอายุ} = 180 \text{ วัน}$$

แทนค่าตามสูตร

$$P = \frac{10,000,000}{1 + (.115 \times 180)/365}$$

$$= 9,463,316.4$$

ผู้ประมูลได้จะจ่ายเงินให้ผู้ออกตัว B/E เพียง 9,463,316.4 แต่เมื่อครบกำหนดจะได้รับเงินคืน 10,000,000 บาท

แต่ถ้าผู้ประมูลได้ประสงค์ขาย B/E ต่อให้กับบุคคลอื่นจะขายในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าที่ประมูล เพื่อจะได้ส่วนต่างเช่นที่ 10%

$$P = \frac{10,000,000}{1 + (.10 \times 180)/365}$$

$$= 9,532,888.4$$

เรื่อง ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

เรียน

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา และประกอบการทำวิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาโท ภาควิชาเคหการ (HOUSING DEVELOPMENT) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในหัวข้อเรื่อง “บทบาทการดำเนินงานของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย” อันเป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบถึง ลักษณะการดำเนินงาน ปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินงาน ตลอดจนแนวทางการแก้ไข ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ อัน เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจภาคเอกชน ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีในประเทศไทยตั้งแต่ ปี 2476 แต่ปัจจุบันบทบาทและลักษณะการดำเนินงานยังไม่เป็นที่รู้จักต่อกลุ่มผู้ใช้บริการสินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยและธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เท่าใดนัก เพื่อเป็นแนวทางแก้ไขปัญหาลักษณะหนึ่งของระบบการเงินเพื่อการเคหะในประเทศไทย

จึงเรียนมาเพื่อขอความร่วมมือและขอบคุณที่ให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(ก้านธรรม วัฒนญา)

นิสิตปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
ภาควิชาเคหการ เลขประจำตัว C 435150

การส่งคืนแบบสอบถาม

1. ส่งแฟ้มซอง หมายเลข 652 - 0748
2. ส่งทางไปรษณีย์ตามรายละเอียดของซองที่แนบมาให้ด้วยแล้ว

แบบสอบถามสำหรับผู้ให้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

โปรดทำเครื่องหมาย / (ถูก) หน้าข้อที่ท่านเลือก

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ

- () 1. ชาย () 2. หญิง

2. อายุ

- () 1. ต่ำกว่า 30 ปี () 2. 31-40 ปี
() 3. 41-50 ปี () 4. 50 ปีขึ้นไป

3. การศึกษา

- () 1. ประถมศึกษา () 2. มัธยมศึกษา
() 3. ระดับปริญญาตรี () 4. สูงกว่าปริญญาตรี

4. อาชีพปัจจุบัน

- () 1. ประกอบธุรกิจส่วนตัว () 2. ทำงานบริษัทเอกชน
() 3. ข้าราชการ () 4. พนักงานรัฐวิสาหกิจ
() 5. อื่นๆ (ระบุ).....

5. สถานภาพทางครอบครัว

- () 1. โสด () 2. สมรส

6. ปัจจุบันครอบครัวท่านมีรายได้ต่อเดือนประมาณเท่าใด

- () 1. ต่ำกว่า 10,000 บาท () 2. 10,001 - 20,000 บาท
() 3. 20,001 - 30,000 บาท () 4. 30,001 - 40,000 บาท
() 5. 40,000 บาทขึ้นไป

7. ถ้าท่านต้องการฝากเงินประเภทประจำ ท่านจะนึกถึงสถาบันการเงินประเภทใด

- () 1.
() 2.
() 3.
() 4.
() 5.

สำหรับผู้วิจัย

□□□ ID

1-3

□ 4

□ 5

□ 6

□ 7

□ 8

□ 9

□ 10

□ 11

□ 12

□ 13

□ 14

8. การตัดสินใจฝากเงินกับสถาบันการเงิน ตามข้อ 7. ท่านพิจารณาถึงปัจจัยใดเป็นอันดับแรก (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1 สำหรับปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และระบุอันดับ 2, 3, ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. อัตราดอกเบี้ย 15
- () 2. ประเภทสถาบันการเงิน 16
- () 3. ชื่อเสียงสถาบันการเงิน 17
- () 4. ความสะดวกในการเดินทางและติดต่อ 18
- () 5. รู้จักกับเจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงินนั้นเป็นการส่วนตัว
- () 6. มีผู้แนะนำ
- () 7. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

9. ถ้าอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการฝากเงินเหมือนกัน ท่านจะเลือกฝากเงินกับสถาบันการเงินใด (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1 สำหรับสถาบันการเงินที่ท่านคิดว่าต้องการใช้บริการมากที่สุด และระบุอันดับ 2, 3, ที่มีความต้องการรองลงมาตามลำดับ) โปรดให้เหตุผลเฉพาะอันดับ 1.

- () 1. ธนาคารพาณิชย์ เหตุผล (โปรดระบุ)..... 19
- () 2. บริษัทเงินทุน เหตุผล (โปรดระบุ)..... 20
- () 3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เหตุผล (โปรดระบุ)..... 21
- () 4. ธนาคารออมสิน เหตุผล (โปรดระบุ)..... 22
- () 5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เหตุผล (โปรดระบุ)..... 23
- เหตุผล 24

10. ก่อนได้รับแบบสอบถามฉบับนี้ ท่านเคยรู้จักหรือเคยได้ยินชื่อ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มาก่อนหรือไม่

- () 1. รู้จักมาก่อน (โปรดระบุชื่อ)1..... 25
- 2..... 26
- 3..... 27
- () 2. ไม่รู้จัก 28

11. ท่านคิดว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ประกอบธุรกิจประเภทใดบ้าง

- () 1. ให้กู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย 29
- () 2. ให้กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย 30
- () 3. ให้กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนประกอบธุรกิจทั่วไป 31
- () 4. เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจต่างๆ ไป 32
- () 5. อื่นๆ (โปรดระบุ)..... 33

12. ปัจจุบันท่านเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยประเภทใด

- () 1. บ้านเดี่ยว () 2. บ้านแฝด
 () 3. ทาวน์เฮ้าส์ () 4. อาคารพาณิชย์
 () 5. คอนโดมิเนียม () 6. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

 34

13. ที่อยู่อาศัยตามข้อ 12. ท่านซื้อมาในราคา

- () 1. ต่ำกว่า 1.0 ล้านบาท () 2. 1.01 - 1.50 ล้านบาท
 () 3. 1.51 - 2.00 ล้านบาท () 4. 2.01 - 2.50 ล้านบาท
 () 5. 2.51 - 3.00 ล้านบาท () 6. 3.01 ล้านบาทขึ้นไป

 35

14. ท่านใช้เงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย คิดเป็นกี่เปอร์เซ็นต์ของราคาซื้อขาย

- () 1. ต่ำกว่า 50.00% ของราคาซื้อขาย () 2. 50.01% - 60.00% ของราคาซื้อขาย
 () 3. 60.01% - 70.00% ของราคาซื้อขาย () 4. 70.01% - 80.00% ของราคาซื้อขาย
 () 5. 80.01% - 90.00% ของราคาซื้อขาย () 6. มากกว่า 90.01% ของราคาซื้อขาย

 36

15. ปัจจุบันท่านใช้บริการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย จากสถาบันการเงินประเภทใด

- () 1. ธนาคารพาณิชย์
 () 2. บริษัทเงินทุน
 () 3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์
 () 4. ธนาคารออมสิน
 () 5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

 37

16. เหตุผลที่ท่านเลือกใช้บริการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยตามข้อ (15) ท่านพิจารณาถึงปัจจัยอะไรบ้าง (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1 สำหรับปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และระบุอันดับ 2, 3, ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น
 () 2. ความมั่นคงและชื่อเสียงของสถาบันการเงิน
 () 3. ความรวดเร็วในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้
 () 4. ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้
 () 5. วงเงินให้กู้สูงสุดตามราคาซื้อขาย
 () 6. ความสะดวกในการดำเนินการติดต่อขอเงินกู้ และชำระคืนเงินกู้
 () 7. รู้จักกับเจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงินนั้น
 () 8. มีผู้แนะนำ
 () 9. ขอให้มีความมั่นใจว่าจะได้รับการอนุมัติเงินกู้โดยไม่มีเงื่อนไขใด
 () 10. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

 38

 39

 40

 41

 42

ส่วนที่ 2 สำหรับผู้ที่ติดต่อใช้บริการกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

กรณีที่ 1 ไม่เลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

17. ปัจจัยสำคัญที่ท่านไม่เลือกใช้บริการ (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1 สำหรับปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และระบุอันดับ 2, 3, ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. ไม่ได้รับอนุมัติเงินกู้ 43
- () 2. อัตราดอกเบี้ยสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น 44
- () 3. ระยะเวลาการพิจารณาอนุมัติเงินกู้ล่าช้ากว่าสถาบันการเงินอื่น 45
- () 4. ไม่เชื่อถือความมั่นคงและชื่อเสียงของสถาบันการเงิน 46
- () 5. ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้สั้นกว่าสถาบันการเงินอื่น 47
- () 6. วงเงินให้กู้ต่ำกว่าที่ต้องการ 48
- () 7. ไม่มีความสะดวกในการดำเนินการติดต่อขอเงินกู้ และชำระคืนเงินกู้
- () 8. ไม่รู้จักกับเจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงินนั้น
- () 9. ไม่มีผู้แนะนำ
- () 10. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

ถ้าท่านได้รับเงื่อนไขการกู้เงินในเรื่องของ อัตราดอกเบี้ย วงเงินให้กู้ และระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ดีกว่าสถาบันการเงินอื่น ท่านจะเลือกใช้บริการหรือไม่ เพราะเหตุใด

- () ไม่ใช้บริการ โปรดให้เหตุผล
 - 1. 49
 - 2. 50
 - 3. เหตุผล 51
 - 52
- () ใช้บริการ โปรดให้เหตุผล
 - 1. 53
 - 2. 54
 - 3. 55

กรณีที่ 2. เลือกใช้บริการกู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

18. ก่อนที่ท่านจะมาติดต่อขอกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ท่านเคยติดต่อขอกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่นๆมาก่อนหรือไม่

- () 1. ไม่ได้ติดต่อมาก่อน 56
- () 2. ติดต่อมาก่อน 57
 - () 2.1. ติดต่อสถาบันการเงินมากกว่า 1 แห่ง เพื่อเลือกสถาบันการเงินที่ให้เงื่อนไขดีที่สุด 58
 - () 2.2. ติดต่อสถาบันการเงินมากกว่า 1 แห่ง สถาบันการเงินใดอนุมัติวงเงินกู้ก่อน จะเลือกใช้สถาบันการเงินนั้น โดยไม่พิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ย หรือระยะเวลาการกู้ หรือชื่อเสียงของสถาบันการเงิน หรือเงื่อนไขอื่นๆ 59

19. ปัจจัยสำคัญที่ท่านเลือกใช้บริการ (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1 สำหรับปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และระบุอันดับ 2, 3, ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น 60
- () 2. ความมั่นคงและชื่อเสียงของสถาบันการเงิน 61
- () 3. ระยะเวลาการพิจารณาอนุมัติเงินกู้รวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่น 62
- () 4. ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ยาวนานกว่า 63
- () 5. วงเงินให้กู้สูงสุดตามราคาซื้อขาย 64
- () 6. ความสะดวกในการดำเนินการติดต่อขอเงินกู้ และชำระคืนเงินกู้
- () 7. เจ้าของโครงการจัดสรร เป็นผู้ติดต่อมาให้กู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- () 8. รู้จักกับเจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงินนั้น
- () 9. มีผู้แนะนำ (โปรดระบุความสัมพันธ์)
- () 10. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

20. จากการติดต่อและใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ท่านคิดว่าการบริการส่วนใดที่ท่านประทับใจ

- () 1. ความรวดเร็วในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้ 65
- () 2. หลักเกณฑ์การอนุมัติเงินกู้มีไม่มาก 66
- () 3. เจ้าหน้าที่ให้คำแนะนำรายละเอียดต่างๆชัดเจน 67
- () 4. ความสะดวกในการติดต่อ 68
- () 5. อื่นๆ (โปรดระบุ)..... 69

21. คำถามต่อจากข้อ (20) ท่านคิดว่าการบริการส่วนใด ที่ควรปรับปรุง

- โปรดระบุ 1 70
- 2 71
- 3 72
- 4 73
- 5 74
- 6 75

22. ท่านคิดว่าสถาบันการเงินต่อไปนี้ มีระดับความน่าเชื่อถืออย่างไร (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1 สำหรับสถาบันการเงินที่ท่านคิดว่ามีความน่าเชื่อถือมากที่สุด และระบุอันดับ 2, 3, ที่นี้ถึงรองลงมาตามลำดับ) โปรดให้เหตุผลเฉพาะอันดับ 1.

- () 1. ธนาคารพาณิชย์ เหตุผล (โปรดระบุ)..... 76
- () 2. บริษัทเงินทุน เหตุผล (โปรดระบุ)..... 77
- () 3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เหตุผล (โปรดระบุ)..... 78
- () 4. ธนาคารออมสิน เหตุผล (โปรดระบุ)..... 79
- () 5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เหตุผล (โปรดระบุ)..... 80
- เหตุผล 81

โปรดทำเครื่องหมาย / (ถูก) หน้าข้อที่ท่านเลือก

ส่วนที่ 1

ข้อมูลทั่วไป

สำหรับผู้วิจัย

1. เพศ

 1. ชาย 2. หญิง II

1 - 2

3

2. อายุ

 1. ต่ำกว่า 30 ปี 2. 31-40 ปี 3. 41-50 ปี 4. 50 ปีขึ้นไป4

3. ท่านมีตำแหน่งใดในโครงการ

 1. เจ้าของกิจการ 2. เจ้าหน้าที่ระดับบริหาร 3. เจ้าหน้าที่ทั่วไป 4. อื่นๆ (โปรดระบุ).....5

4. ก่อนที่ท่านได้รับแบบสอบถามฉบับนี้ ท่านมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการหรือบริหารโครงการจัดสรรประเภทที่อยู่อาศัยมาก่อนหรือไม่

 1. ไม่มีประสบการณ์ (เป็นโครงการแรก) เดิมท่านประกอบธุรกิจประเภทใด (โปรดระบุ)..... 2. มีประสบการณ์6

2.1 ระยะเวลาที่ดำเนินธุรกิจ

 2.11 น้อยกว่า 3 ปี 2.12 4-5 ปี 2.13 6-10 ปี 2.14 มากกว่า 10 ปี

2.2 จำนวนโครงการที่พัฒนา

 2.21 น้อยกว่า 3 โครงการ 2.22 4-5 โครงการ 2.23 6-10 โครงการ 2.24 มากกว่า 10 โครงการ7 8

5. ประเภทของโครงการที่ท่านทำอยู่ในปัจจุบัน (เป็นโครงการทำเพื่อขายไม่ใช่เพื่อเช่า โดยให้ระบุอันดับ 1 สำหรับประเภทบ้านที่มีการลงทุนสูงสุด และระบุอันดับ 2, 3..... ที่มีการลงทุนน้อยลงตามลำดับ)

 1. บ้านเดี่ยว.....โครงการ 2. บ้านแฝด.....โครงการ 3. ทาวน์เฮ้าส์.....โครงการ 4. คอนโดมิเนียม.....โครงการ 5. อาคารพาณิชย์.....โครงการ 6. อื่น ๆ (ระบุ).....9 10 11 12

6. มูลค่าการลงทุนโครงการของท่านในปัจจุบันที่กำลังเปิดดำเนินการอยู่ / (ล้านบาท/โครงการ)

 1. 50-100 ล้านบาท 2. 101-200 ล้านบาท 3. 201-300 ล้านบาท 4. 301 ล้านบาทขึ้นไป13 14

7. ถ้าท่านจะเลือกสถาบันการเงิน เพื่อใช้บริการเงินกู้สำหรับพัฒนาโครงการ ท่านคิดถึงปัจจัยอะไรบ้างในการพิจารณาเลือกสถาบันการเงินนั้น (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระดับ 1 สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจมากที่สุด และระดับ 2, 3..... ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. ประเภทของสถาบันการเงิน 15
- () 2. ชื่อเสียงของสถาบันการเงิน 16
- () 3. คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับโครงการต่ำ 17
- () 4. อนุมัติวงเงินกู้ให้สูงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าหลักประกัน 18
- () 5. ขอให้มีความมั่นใจว่าจะได้รับการอนุมัติเงินกู้ โดยไม่มีหลักเกณฑ์มากมาย 19
- () 6. ขอให้มีความสะดวกในการดำเนินการติดต่อขอเงินกู้
- () 7. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
-
-

8. ปัจจุบันท่านใช้บริการเงินกู้จากสถาบันการเงินใด

- () 1..... 20
- () 2..... 21
- () 3..... 22
- () 4..... 23
- () 5..... 24

9. ถ้าท่านสามารถเลือกสถาบันการเงิน เพื่อใช้บริการเงินกู้พัฒนาโครงการ ท่านจะเลือกสถาบันการเงินใด (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระดับ 1 สำหรับสถาบันการเงินที่ท่านต้องการใช้บริการมากที่สุด และระดับ 2, 3..... ที่มีความต้องการรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. ธนาคารพาณิชย์ 25
- () 2. บริษัทเงินทุน 26
- () 3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 27
- () 4. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 28

โปรดระบุเหตุผลสำหรับสถาบันการเงินที่ท่านเลือกเป็นอันดับ 1.....

.....

.....

- เหตุผล 29
- 30

ส่วนที่ 2 การเลือกใช้แหล่งเงินทุนหรือสถาบันการเงิน

10. กรณีที่โครงการ **ได้รับ** การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน ท่านคิดว่ามีผลได้และผลเสียอย่างไรบ้าง

() 1. ผลได้

() 1.1 ทำให้โครงการได้รับความเชื่อถือ ส่งผลให้การขายเป็นไปตามเป้าหมาย 31

() 1.2 ผู้ซื้อมีความมั่นใจว่าโครงการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ 32

() 1.3 ผู้ซื้อที่มีความมั่นใจจะได้รับอนุมัติเงินกู้สำหรับซื้อบ้าน 33

() 1.4 อื่นๆ (โปรดระบุ)..... 34

() 2. ผลเสีย

() 2.1 ทำให้เจ้าของโครงการมีภาระผูกพันในกรณีที่ต้องค้าประกันลูกค้ารายย่อยที่กู้เงินซื้อบ้าน 35

() 2.2 ทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม 36

() 2.3 อื่นๆ (โปรดระบุ)..... 37

11. กรณีที่โครงการ **ไม่ได้รับ** การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน ท่านคิดว่ามีผลได้และผลเสียอย่างไรบ้าง

() 1. ผลได้

() 1.1 ไม่มีผลกระทบ เนื่องจากผู้ซื้อพิจารณาถึงผู้ดำเนินโครงการเป็นหลัก 38

() 1.2 ใช้เงินลงทุนของเจ้าของโครงการ 100% ไม่มีความจำเป็นต้องใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน 39

() 1.3 อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... 40

() 2. ผลเสีย

() 2.1 โครงการไม่ได้รับความเชื่อถือจากผู้ซื้อโครงการ 41

() 2.2 ผู้ซื้อโครงการไม่มีความมั่นใจว่าโครงการจะมีแหล่งเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการ 42

() 2.3 ผู้ซื้อโครงการไม่มีความมั่นใจว่ามีแหล่งเงินกู้สำหรับกู้ซื้อบ้าน 43

() 2.4 อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... 44

12. เมื่อท่านต้องการกู้เงินเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรร ท่านติดต่อสถาบันการเงินมากกว่า 1 แห่ง (SHOPPING AROUND) เพื่อพิจารณาถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ของสถาบันการเงินนั้นๆ ก่อนหรือไม่

() 1. ติดต่อสถาบันการเงินมากกว่า 1 แห่ง 45

() 2. ไม่ได้ติดต่อ (โปรดระบุเหตุผล)..... 46

เหตุผล 47

48

13. กรณีที่ท่านติดต่อสถาบันการเงินมากกว่า 1 แห่ง ท่านนำรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ของสถาบันการเงินนั้น ๆ มาพิจารณาเปรียบเทียบก่อนถึงข้อดีและข้อเสีย ก่อนที่ตัดสินใจเสนอโครงการเพื่อขออนุมัติกู้เงินก่อนหรือไม่

- () 1. พิจารณาเปรียบเทียบก่อนเสนอโครงการเพื่อขออนุมัติกู้เงิน 49
- () 2. ไม่พิจารณาเปรียบเทียบก่อนเสนอโครงการเพื่อขออนุมัติกู้เงิน (โปรดระบุเหตุผล)..... 50

..... เหตุผล 51
 52

14. ท่านคิดว่าการติดต่อสถาบันการเงินเพื่อขออนุมัติกู้เงินพัฒนาโครงการ มีเงื่อนไขต่างๆ และความยุ่งยากมากเกินไปหรือไม่ในการที่จะได้รับอนุมัติเงินกู้ (เฉพาะกรณีที่ท่านเคยใช้บริการกู้เงินเพื่อพัฒนาโครงการกับสถาบันการเงินนั้นๆ)

- () 1. ธนาคารพาณิชย์ 53
 - () 1. มีขั้นตอนต่างๆ ที่ยุ่งยากมากเกินไป (โปรดระบุ)..... 54

..... 55-56

 57

- () 2. บริษัทเงินทุน 58
 - () 1. มีขั้นตอนต่างๆ ที่ยุ่งยากมากเกินไป (โปรดระบุ)..... 59-60

.....
 61

- () 3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 62
 - () 1. มีขั้นตอนต่างๆ ที่ยุ่งยากมากเกินไป (โปรดระบุ)..... 63-64

.....
 61
 62
 63-64

() 4. ธนาคารออมสิน

() 1. มีชั้นตอนต่างๆ ที่ยุ่งยากมากเกินไป (โปรดระบุ).....

.....

() 2. ไม่มีชั้นตอนต่างๆ ที่ยุ่งยากมากเกินไป (โปรดระบุ).....

.....

() 5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

() 1. มีชั้นตอนต่างๆ ที่ยุ่งยากมากเกินไป (โปรดระบุ).....

.....

() 2. ไม่มีชั้นตอนต่างๆ ที่ยุ่งยากมากเกินไป (โปรดระบุ).....

.....

15. คำถามต่อจากข้อ (14) ในกรณีมีปัญหาและความยากลำบาก ในการติดต่อขอกู้เงินเพื่อพัฒนาโครงการ ท่านมีแนวทางในการแก้ปัญหอย่างไรบ้าง

โปรดระบุ 1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

16. ก่อนได้รับแบบสอบถามฉบับนี้ ท่านเคยรู้จักหรือเคยได้ยินชื่อ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มาก่อนหรือไม่

() 1. รู้จักมาก่อน (โปรดระบุ) 1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

() 1.1 เคยติดต่อขอกู้เงิน

() 1.2 ไม่เคยติดต่อขอกู้เงิน

() 2. ไม่รู้จัก (ไม่ต้องตอบคำถามของส่วนที่ 3, 4 และ 5)

65 66 67-68 69 70 71-72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84

17. ท่านคิดว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ประกอบธุรกิจประเภทใดบ้าง

- () 1. ให้กู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย 85
- () 2. ให้กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย 86
- () 3. ให้กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนประกอบธุรกิจทั่วไป 87
- () 4. เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจทั่วไป 88
- () 5. อื่นๆ (โปรดระบุ)..... 89

ส่วนที่ 3 สำหรับผู้ตอบคำถามที่ไม่ได้ใช้บริการกู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

18. ปัจจัยสำคัญที่ท่านไม่เลือกใช้บริการกู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1 สำหรับปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และระบุอันดับ 2, 3...ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. ชื่อเสียงของสถาบันการเงิน 90
- () 2. จำนวนสาขามีน้อย ทำให้ไม่สะดวกในการติดต่อ 91
- () 3. ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้ล่าช้า 92
- () 4. อัตราดอกเบี้ยสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น 93
- () 5. วงเงินให้กู้ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น 94
- () 6. วงเงินให้กู้ต่อรายน้อย เนื่องจากข้อจำกัดของเงินกองทุน
- () 7. ไม่รู้จักกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- () 8. มีสถาบันการเงินที่ให้บริการกู้เงินอยู่แล้ว
- () 9. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

19. ในความคิดเห็นของท่าน ท่านคิดว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีจุดเด่นและจุดด้อยกว่าสถาบันการเงินอื่นด้านใดบ้าง (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- จุดเด่น** () 1. มีความชำนาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เฉพาะด้าน 95
- () 2. ไม่ได้ถูกจำกัดสินเชื่อเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารแห่งประเทศไทย 96
- () 3. องค์กรขนาดเล็ก มีความรวดเร็วในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้ 97
- () 4. อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... 98

23. คำถามต่อจากข้อ (22) ท่านคิดว่าการบริการส่วนใด ที่ควรปรับปรุง

- โปรดระบุ 1..... 120
- 2..... 121
- 3..... 122
- 4..... 123

24. ท่านคิดว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ควรปรับปรุงนโยบายหรือปัจจัยด้านใดบ้าง

- โปรดระบุ 1..... 124
- 2..... 125
- 3..... 126
- 4..... 127

25. เมื่อท่านได้รับอนุมัติเงินกู้จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์แล้ว ท่านมีการเปลี่ยนไปใช้สถาบันการเงินอื่นหรือไม่ สำหรับโครงการที่ได้รับอนุมัติ (Refinance)

- () ไม่ได้เปลี่ยนไปใช้เงินกู้กับสถาบันการเงินอื่น 128
- () เปลี่ยนไปใช้เงินกู้กับสถาบันการเงินอื่น (โปรดระบุเหตุผล)
- 1..... 129
- 2..... 130
- 3..... 131

- จุดด้อย () 1. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนน้อย และมีเฉพาะในกรุงเทพฯ เท่านั้น 99
- () 2. ไม่มีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไป เข้าใจถึงบทบาทและหน้าที่ของ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 100
- () 3. ผู้ใช้บริการกู้เงินขาดความเชื่อถือ 101
- () 4. อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น 102
- () 5. วงเงินให้กู้ยืมต่อรายน้อย เนื่องจากข้อจำกัดของเงินกองทุน 103
- () 6. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

ส่วนที่ 4 สำหรับใช้ตอบคำถามของผู้ใช้บริการกู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

20. ก่อนที่ท่านติดต่อขอกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ท่านติดต่อสถาบันการเงินอื่น เพื่อขอกู้เงินมาก่อนหรือไม่ 104
- () 1. ไม่ได้ติดต่อ (โปรดระบุเหตุผล)..... 105
- () 2. ติดต่อมาก่อน 106
- () 2.1 ติดต่อสถาบันการเงินอื่นมากกว่า 1 แห่ง 108
- () 2.2 ติดต่อสถาบันการเงินอื่นจำนวน 3-5 แห่ง 109
- () 2.3 ติดต่อสถาบันการเงินอื่นมากกว่า 6 แห่ง 110
21. ปัจจัยสำคัญที่ท่านตัดสินใจเลือกใช้บริการกู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- () 1. ติดต่อสถาบันการเงินมากกว่า 1 แห่ง แต่ได้รับการอนุมัติเงินกู้จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เพียงแห่งเดียว 111
- () 2. เป็นสถาบันการเงินแรกที่แจ้งการอนุมัติวงเงินกู้ 112
- () 3. เงื่อนไขการอนุมัติเงินกู้ดีกว่าสถาบันการเงินอื่น 113
- () 4. ความสะดวกในการดำเนินการติดต่อขอเงิน 114
- () 5. รู้จักกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 115
- () 6. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
22. จากการที่ท่านใช้บริการเงินกู้จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ท่านคิดว่าบริการด้านใดที่ท่านประทับใจ
- () 1. ความรวดเร็วในการเบิกจ่ายเงินกู้ ตามเงื่อนไขการอนุมัติวงเงิน 116
- () 2. หลักเกณฑ์การอนุมัติเงินกู้มีไม่มาก 117
- () 3. ความสะดวกในการติดต่อ 118
- () 4. อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... 119

ส่วนที่ 5 สำหรับผู้ตอบคำถามที่รู้จักบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

26. เมื่อท่านมีปัญหาในการติดต่อขอกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการ ท่านคิดว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถช่วยแก้ไขปัญหาได้หรือไม่

132

() 1. ได้ (โปรดระบุเหตุผล)

1.....

133

2.....

134

3.....

135

4.....

136

() 2. ไม่ได้ (โปรดระบุเหตุผล)

1.....

137

2.....

138

3.....

139

4.....

140

27. ท่านคิดว่าทางภาครัฐบาล ควรมีส่วนช่วยเหลือและสนับสนุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์หรือไม่ อย่างไรบ้าง

141

() 1. ควรช่วยเหลือ เพราะ

โปรดระบุเหตุผล 1.....

142

2.....

143

3.....

144

4.....

145

() 2. ไม่ควรช่วยเหลือ เพราะ

โปรดระบุเหตุผล 1.....

146

2.....

147

3.....

148

4.....

149

โปรดทำเครื่องหมาย / (ถูก) หน้าข้อที่ท่านเลือก

ส่วนที่ 1. ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ

() 1. ชาย

() 2. หญิง

2. อายุ

() 1. ต่ำกว่า 30 ปี

() 2. 31-40 ปี

() 3. 41-50 ปี

() 4. 50 ปีขึ้นไป

3. ประเภทของสถาบันการเงิน

() 1. ธนาคารพาณิชย์

() 2. บริษัทเงินทุน

() 3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์

() 4. ธนาคารออมสิน

() 5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

4. ท่านดำรงตำแหน่งใดในฝ่ายงานสินเชื่อของสถาบันการเงินแห่งนี้

() 1. ระดับหัวหน้าส่วน/ผู้จัดการสาขา

() 2. ระดับรอง/ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่าย

() 3. ระดับผู้จัดการฝ่าย

() 4. สูงกว่าระดับผู้จัดการฝ่าย

5. ท่านคิดว่าปัจจัยอะไรที่มีอิทธิพลต่อผู้จัดสรรโครงการในการเลือกสถาบันการเงิน เพื่อใช้บริการสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการและสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อยที่ซื้อโครงการ (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุนับ 1 สำหรับปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และระบุนับ 2, 3..... ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

() 1. ขอให้มีความมั่นใจว่าจะได้รับการอนุมัติเงินกู้โดยไม่คำนึงถึงเงื่อนไขเงินกู้มากนัก

() 2. พิจารณาอย่างมากถึงอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินกำหนด

() 3. ให้ความสนใจอย่างมากถึงระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ (Amortization Period)

() 4. พิจารณาถึงค่าธรรมเนียมเงินกู้ (Fee) ที่สถาบันการเงินกำหนด

() 5. ให้การประเมินหลักทรัพย์สูง

() 6. อนุมัติวงเงินให้สูงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าหลักประกัน

() 7. ขอให้มีความสะดวกในการดำเนินการติดต่อขอเงินกู้

() 8. ขอให้ขบวนการพิจารณาเงินกู้รวดเร็วอย่าล่าช้า

() 9. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

สำหรับผู้วิ

ID

1-2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

6. จากประสบการณ์ของท่านในการติดต่อกับลูกค้าเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Project Development Financing) ลูกค้ามีการค้างชำระดอกเบี้ยรายเดือน และสถิติการค้างชำระของลูกค้าสามารถแยกเป็นประเภทโดยมีสัดส่วนประมาณ

- () 1. ต่ำกว่า 6 เดือน ประมาณร้อยละ..... ของลูกค้าที่ค้างชำระ 12
- () 2. ค้างชำระ 7-12 เดือน ประมาณร้อยละ..... ของลูกค้าที่ค้างชำระ 13
- () 3. ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน ประมาณร้อยละ..... ของลูกค้าที่ค้างชำระ 14
- () 4. ค้างชำระจนถึงขั้นที่ฟ้องบังคับจำนองและขายทอดตลาดประมาณร้อยละ..... ของลูกค้าที่ค้างชำระ 15

ในกรณีที่ค้างชำระ ท่านแนะนำให้ลูกค้าแก้ไขปัญหานี้อย่างไร

- 16
- 17
- 18

7. จากประสบการณ์ของท่านในการติดต่อกับลูกค้าเงินกู้ระยะยาวเพื่อการซื้อบ้าน ลูกค้ามีการค้างชำระเงินกู้รายเดือน และสถิติการค้างชำระของลูกค้าที่ซื้อบ้านจะสามารถแยกเป็นประเภทโดยมีสัดส่วนประมาณ

- () 1. ต่ำกว่า 6 เดือน ประมาณร้อยละ..... ของลูกค้าที่ค้างชำระ 19
- () 2. ค้างชำระ 7-12 เดือน ประมาณร้อยละ..... ของลูกค้าที่ค้างชำระ 21
- () 3. ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน ประมาณร้อยละ..... ของลูกค้าที่ค้างชำระ 22
- () 4. ค้างชำระจนถึงขั้นที่ฟ้องบังคับจำนองและขายทอดตลาดประมาณร้อยละ..... ของลูกค้าที่ค้างชำระ

ในกรณีที่ค้างชำระ ท่านแนะนำให้ลูกค้าแก้ไขปัญหานี้อย่างไร

- 23
- 24
- 25

8. สถาบันการเงินที่ให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ท่านคิดว่าการดำเนินงานของสถาบันการเงินใดมีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด (โปรดระบุอันดับ 1. สำหรับสถาบันการเงินที่มีประสิทธิภาพมากที่สุด และระบุอันดับ 2,3... ที่มีประสิทธิภาพรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. ธนาคารพาณิชย์ 26
- () 2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 27
- () 3. บริษัทเงินทุน 28
- () 4. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 29
- () 5. ธนาคารออมสิน 30

โปรดระบุเหตุผลสำหรับสถาบันการเงินที่ท่านเลือกเป็นอันดับ 1.....

เหตุผล 31

32

9. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นสถาบันการเงินภาคเอกชน ที่ตั้งขึ้นเพื่อให้บริการทางการเงินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และ ที่อยู่อาศัย แต่พบทาบและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการเท่าใดนัก ท่านคิดว่า ปัจจัยใดเป็นสาเหตุสำคัญ (โปรดระบุอันดับ 1. สำหรับปัจจัยที่เป็นสาเหตุสำคัญมากที่สุด และระบุอันดับ 2,3....ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. ผู้ใช้บริการไม่เข้าใจถึงลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- () 2. จำนวนสาขาที่เปิดบริการมีจำนวนน้อย
- () 3. ผู้ใช้บริการไม่มั่นใจในความมั่นคงของบริษัท
- () 4. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงกว่าสถาบันการเงินอื่น
- () 5. ไม่มีการประชาสัมพันธ์
- () 6. หน่วยงานของภาครัฐ ไม่ให้การสนับสนุน
- () 7. อื่นๆ (โปรดระบุ)

33
34
35
36
37

10. ท่านคิดว่า ปัจจัยอะไรที่เป็น **จุดเด่น** ที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สามารถดำเนินธุรกิจมาได้จนถึงปัจจุบัน (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1. สำหรับปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และระบุอันดับ 2,3....ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. เป็นองค์กรขนาดเล็ก สามารถปรับเปลี่ยนนโยบายต่าง ๆ ได้ง่าย
- () 2. ต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงานโดยเฉลี่ยค่อนข้างต่ำ
- () 3. การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ มีอสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นประกัน ปัญหาเรื่องหนี้สูญจึงมีค่อนข้างน้อย
- () 4. ต้นทุนการระดมเงินทุนค่อนข้างสูง แต่ในขณะเดียวกันการคิดอัตราดอกเบี้ยกับผู้กู้ก็สูงเช่นเดียวกัน โดยรักษายัตราส่วนต่าง (SPREAD) ระหว่างต้นทุนของเงินที่ได้มา และอัตราดอกเบี้ยที่ปล่อยกู้ อยู่ในเกณฑ์ที่มีกำไร
- () 5. มีความชำนาญในธุรกิจเฉพาะด้าน ทำให้การพิจารณาสินเชื่อมีคุณภาพ
- () 6. อื่นๆ (โปรดระบุ)

38
39
40
41
42

11. ท่านคิดว่า บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีปัจจัยอะไรที่เป็น **จุดด้อย** (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1. สำหรับปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และอันดับ 2,3....ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนน้อย และมีเฉพาะในกรุงเทพฯ เท่านั้น
- () 2. การระดมทุน จากเงินฝากประชาชนมีระยะเวลา 1-ปีขึ้นไป กำหนดจำนวนเงินฝากขั้นต่ำ 2,000 บาท ทำให้ไม่สามารถระดมเงินฝากได้มากเท่าที่ควร แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากจะสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น เนื่องจากไม่เป็นที่นิยม
- () 3. ความไม่สมดุลระหว่างแหล่งเงินทุน และการใช้ไปของเงินทุน โดยเงินกู้ยืมส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะเวลาดำเนินการ 1 ปี ในขณะที่เงินให้กู้ยืมเป็นการปล่อยกู้ระยะยาวเป็นส่วนใหญ่ ทำให้การบริหารเงินเป็นไปด้วยความยากลำบาก

43
44
45

- () 4. ความเชื่อถือของประชาชน เนื่องจากในอดีตบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ล้มละลาย ทำให้ความเชื่อถือต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ของประชาชนลดลง จึงเป็นอุปสรรคทั้งการระดมเงินฝากและปล่อยกู้ 46
- () 5. การบริหารงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นลักษณะแบบครอบครัวไม่ใช่ผู้บริหารมืออาชีพ ทำให้ขาดวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจเชิงรุก 47
- () 6. ไม่มีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไป เข้าใจถึงบทบาทและหน้าที่ของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ 48
- () 7. อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ทำให้ผู้ที่ต้องการใช้บริการกู้เงิน พิจารณาเป็นทางเลือกสุดท้าย มีผลให้ลูกค้าเงินกู้มีคุณภาพต่ำ
- () 8. ปัญหาการขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
- () 9. การดำเนินธุรกิจถูกจำกัดขอบเขตด้วยกฎหมาย เมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ
- () 10. อื่นๆ (โปรดระบุ)

12. ท่านคิดว่าสถาบันการเงินประเภทอื่น มีจุดเด่นที่เหนือกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในประเด็นใดบ้าง (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1. สำหรับประเด็นที่มีความสำคัญมากที่สุด และอันดับ 2,3.... ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. ต้นทุนทางการเงิน (Cost of Fund) ต่ำกว่า 49
- () 2. ผู้ใช้บริการมีความเชื่อถือและความภูมิใจที่ได้ใช้บริการกับสถาบันการเงินที่ไม่ใช่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 50
- () 3. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนมาก และครอบคลุมทุกพื้นที่ที่มีเศรษฐกิจดี 51
- () 4. ผู้ใช้บริการมีความรู้สึกว่ามีโอกาสเลือกในการกู้เงิน 52
- () 5. ประกอบธุรกิจหลายประเภท ทำให้กระจายความเสี่ยงในการปล่อยเงินกู้และมีฐานลูกค้าจำนวนมากในการพิจารณาคัดเลือกลูกค้าที่มีคุณภาพ 53
- () 6. มีความมั่นคงกว่า
- () 7. อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า
- () 8. อื่นๆ (โปรดระบุ)

13. ท่านคิดว่าสถาบันการเงินประเภทอื่น มีจุดด้อยกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในประเด็นใดบ้าง (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1. สำหรับประเด็นที่มีความสำคัญมากที่สุด และอันดับ 2,3.... ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. ไม่มีความชำนาญเฉพาะด้าน (Specialization) 54
- () 2. รัฐบาลมีมาตรการที่เข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 55
- () 3. การขาดแคลนแหล่งเงินทุนระยะยาว 56
- () 4. อื่นๆ (โปรดระบุ)..... 57

14. เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบความได้เปรียบและเสียเปรียบของสถาบันการเงินที่ท่านทำงานอยู่กับบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ในประเด็นดังต่อไปนี้

ก. ขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ.....

58

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

59

60

ข. การควบคุมการดำเนินงานจากธนาคารแห่งประเทศไทย.....

61

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

62

63

ค. มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการกำหนดแนวทางการปฏิบัติของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์.....

64

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

65

66

ส่วนที่ 3. ความคิดเห็นเกี่ยวกับนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่มีต่อการพัฒนาบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ตามแผนพัฒนาระบบการเงินระยะ 5 ปี (2538-2543) ทางรัฐบาลได้ขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจ และผ่อนคลายข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน เพื่อเสริมรายได้ แต่ยังคงจำกัดบทบาทให้เป็นเฉพาะการให้บริการทางการเงินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย การขยายขอบเขตแบ่งเป็นมาตรการระยะสั้น และระยะยาว

ท่านมีความเห็นอย่างไรบ้าง ในประเด็นดังนี้ (คำถามข้อ 15-25)

15. สนับสนุนให้มีการควมและรวมกิจการระหว่างบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ด้วยกัน 67
 () 1. เห็นด้วย () 2. ไม่เห็นด้วย () 3. ไม่ออกความเห็น
16. สนับสนุนให้มีการควมและรวมกิจการกับบริษัทเงินทุน เพื่อให้บริษัทเงินทุนสามารถเปิดสำนักงานสาขาเต็มรูปแบบได้ 68
 () 1. เห็นด้วย () 2. ไม่เห็นด้วย () 3. ไม่ออกความเห็น
17. ให้รับซื้อลูกหนี้ที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และให้บริการที่เกี่ยวข้อง 69
 () 1. เห็นด้วย () 2. ไม่เห็นด้วย () 3. ไม่ออกความเห็น
18. ให้ซื้อ-ขาย ตราสารหนี้เพื่อปรับสภาพคล่อง 70
 () 1. เห็นด้วย () 2. ไม่เห็นด้วย () 3. ไม่ออกความเห็น
19. ให้บริการข่าวสารข้อมูลทางการเงินเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 71
 () 1. เห็นด้วย () 2. ไม่เห็นด้วย () 3. ไม่ออกความเห็น
20. ให้บริการวิเคราะห์โครงการเพื่อการลงทุนเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 72
 () 1. เห็นด้วย () 2. ไม่เห็นด้วย () 3. ไม่ออกความเห็น
21. ให้ระดมเงินด้วยการออกตั๋วแลกเงิน (BILLS OF EXCHANGE) 73
 () 1. เห็นด้วย () 2. ไม่เห็นด้วย () 3. ไม่ออกความเห็น
22. ให้บริการ Custodian Service สำหรับตราสารหนี้และตราสารทุน 74
 () 1. เห็นด้วย () 2. ไม่เห็นด้วย () 3. ไม่ออกความเห็น
23. ให้บริการสำหรับธุรกรรมแปลงสภาพสินทรัพย์เป็นตราสาร (Securitization) 75
 () 1. เห็นด้วย () 2. ไม่เห็นด้วย () 3. ไม่ออกความเห็น

24. ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีความพร้อม เปิดสาขาภายในประเทศ

- () 1. เห็นด้วย () 2. ไม่เห็นด้วย () 3. ไม่ออกความเห็น

76

25. ให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- () 1. เห็นด้วย () 2. ไม่เห็นด้วย () 3. ไม่ออกความเห็น

77

26. ถ้าท่านมีโอกาสที่จะเสนอความคิดเห็นของท่านแก่ภาครัฐบาล เพื่อพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ท่านคิดว่าควรปรับปรุง หรือมีมาตรการหรือนโยบายในประเด็นใดบ้าง เพื่อการพัฒนาดังกล่าว

1.....

78

2.....

79

3.....

80

4.....

81

5.....

82

27. ในความคิดเห็นของท่าน ท่านคิดว่าสถาบันการเงินแต่ละประเภทควรมีบทบาทอย่างไรในอันที่จะส่งเสริมการพัฒนา
 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารพาณิชย์

- 1..... 83
- 2..... 84
- 3..... 85
- 4..... 86
- 5..... 87

บริษัทเงินทุน

- 1..... 88
- 2..... 89
- 3..... 90
- 4..... 91
- 5..... 92

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

- 1..... 93
- 2..... 94
- 3..... 95
- 4..... 96
- 5..... 97

ธนาคารออมสิน

- 1..... 98
- 2..... 99
- 3..... 100
- 4..... 101
- 5..... 102

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

- 1..... 103
- 2..... 104
- 3..... 105
- 4..... 106
- 5..... 107

แบบสอบถามสำหรับนักวิชาการ

โปรดทำเครื่องหมาย / (ถูก) หน้าข้อที่ท่านเลือก

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ

1. ชาย

2. หญิง

2. อายุ

1. ต่ำกว่า 30 ปี

2. 31-40 ปี

3. 41-50 ปี

4. 50 ปีขึ้นไป

3. ตำแหน่งในองค์กร

1. ผู้บริหารระดับต้น

2. ผู้บริหารระดับกลางขึ้นไป

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

4. ระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (PRIMARY MORTGAGE MARKET) เอื้ออำนวยหรือเหมาะสมกับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือไม่

1. เหมาะสม

1.1 มีสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อด้านนี้มากทั้งภาครัฐบาลและเอกชน

1.2 อัตราดอกเบี้ยเหมาะสม และเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาดเงิน

1.3 วงเงินกู้ใกล้เคียงกับราคาซื้อขาย และครอบคลุมการกู้เพื่อซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นๆ

1.4 ระยะเวลาการกู้อยู่ในเกณฑ์เหมาะสม 10-20 ปี

2. ไม่เหมาะสม

2.1 มีสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อด้านนี้น้อย และไม่ครอบคลุมทุกประเภท

2.2 ผู้มีรายได้อิสระ และผู้มีรายได้น้อยกู้ยาก

2.3 อัตราดอกเบี้ยสูง และระยะเวลาการกู้ควรมากกว่านี้

2.4 การพิจารณาอนุมัติการกู้เงิน ไม่มีแบบมาตรฐานเดียวกัน

5. ท่านคิดว่าในการดำเนินงานของ PRIMARY MORTGAGE MARKET ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ข้อจำกัดของการดำเนินงานคืออะไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. นโยบายของภาครัฐ
- () 2. นโยบายในการขยายสินเชื่อของสถาบันการเงิน
- () 3. สถาบันการเงินเฉพาะด้านนี้ยังมีน้อย และไม่ครอบคลุม
- () 4. การพิจารณาอนุมัติการกู้เงิน ไม่มีแบบมาตรฐานเดียวกัน
- () 5. อัตราดอกเบี้ย และต้นทุนในการดำเนินงานสูง
- () 6. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

6. ท่านคิดว่าที่ผ่านมามากภาคเอกชนเข้ามามีส่วนในการส่งเสริม และแก้ไขปัญหาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. การรวมตัวของสมาคมผู้ประกอบการธุรกิจด้านนี้
- () 2. การแข่งขันของสถาบันการเงินในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- () 3. การลดดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน
- () 4. ผู้ประกอบการ ให้ความสนใจในโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยมากขึ้น
- () 5. อื่น ๆ ระบุ.....

7. ท่านคิดว่าสถาบันการเงินใด มีบทบาทในระบบเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด (โดยให้ระบุอันดับ 1 สำหรับสถาบันการเงินที่มีบทบาทมากที่สุด และระบุอันดับ 2, 3, ที่มีบทบาทรองลงมาตามลำดับ) โปรดให้เหตุผลอันดับที่ 1.

- () 1. ธนาคารพาณิชย์ โปรดระบุเหตุผล
- () 2. บริษัทเงินทุน โปรดระบุเหตุผล
- () 3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โปรดระบุเหตุผล
- () 4. ธนาคารออมสิน โปรดระบุเหตุผล
- () 5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ โปรดระบุเหตุผล

8. จากประสบการณ์และความคิดเห็นของท่าน ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดปัญหาการให้สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการและสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย มีหลายปัจจัย ท่านคิดว่าปัจจัยใดเป็นสาเหตุสำคัญ (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1 สำหรับปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และระบุอันดับ 2, 3, ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. รัฐบาลไม่มีนโยบายและมาตรการที่แท้จริงในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย
- () 2. รัฐบาลมีมาตรการที่เข้มงวดในการให้สินเชื่อดังกล่าว
- () 3. สถาบันการเงินเข้มงวดการให้สินเชื่อแก่ผู้จัดสรรในการพัฒนาโครงการ
- () 4. การให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงสูง
- () 5. การขาดแคลนเงินทุนระยะยาวของสถาบันการเงิน
- () 6. การให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีสภาพคล่องทางการเงินต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับสินเชื่อประเภทอื่น
- () 7. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

9. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นสถาบันการเงินภาคเอกชน ที่ตั้งขึ้นเพื่อให้บริการทางการเงินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และ ที่อยู่อาศัย แต่บทบาทและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการเท่าใดนัก ท่านคิดว่า ปัจจัยใดเป็นสาเหตุสำคัญ (โปรดระบุอันดับ 1. สำหรับปัจจัยที่เป็นสาเหตุสำคัญมากที่สุด และระบุอันดับ 2,3....ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. ผู้ใช้บริการไม่เข้าใจถึงลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- () 2. จำนวนสาขาที่เปิดบริการมีจำนวนน้อย
- () 3. ผู้ใช้บริการไม่มั่นใจในความมั่นคงของบริษัท
- () 4. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงกว่าสถาบันการเงินอื่น
- () 5. ไม่มีการประชาสัมพันธ์
- () 6. หน่วยงานของภาครัฐ ไม่ให้การสนับสนุน
- () 7. อื่นๆ (โปรดระบุ)

10. ท่านคิดว่า ปัจจัยอะไรที่เป็น **จุดเด่น** ที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สามารถดำเนินธุรกิจมาได้จนถึงปัจจุบัน (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1. สำหรับปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และระบุอันดับ 2,3....ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. เป็นองค์กรขนาดเล็ก สามารถปรับเปลี่ยนนโยบายต่าง ๆ ได้ง่าย
- () 2. ต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงานโดยเฉลี่ยค่อนข้างต่ำ
- () 3. การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ มีอสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นประกัน ปัญหาเรื่องหนี้สูญจึงมีค่อนข้างน้อย
- () 4. ต้นทุนการระดมเงินทุนค่อนข้างสูง แต่ในขณะเดียวกันการคิดอัตราดอกเบี้ยกับผู้กู้ก็สูงเช่นเดียวกัน โดยรักษ้อัตราส່วนต่าง (SPREAD) ระหว่างต้นทุนของเงินที่ได้มา และอัตราดอกเบี้ยที่ปล่อยกู้ อยู่ในเกณฑ์ที่มีกำไร
- () 5. มีความชำนาญในธุรกิจเฉพาะด้าน ทำให้การพิจารณาสินเชื่อมีคุณภาพ
- () 6. อื่นๆ (โปรดระบุ)

11. ท่านคิดว่า บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีปัจจัยอะไรที่เป็น **จุดด้อย** (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1. สำหรับปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และอันดับ 2,3.... ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนน้อย และมีเฉพาะในกรุงเทพฯ เท่านั้น
- () 2. การระดมทุนจากเงินฝากประชาชนมีระยะเวลา 1 ปีขึ้นไป กำหนดจำนวนเงินฝากขั้นต่ำ 1,000 บาท ทำให้ไม่สามารถระดมเงินฝากได้มากเท่าที่ควร แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากจะสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น เนื่องจากไม่เป็นที่นิยม
- () 3. ความไม่สมดุลระหว่างแหล่งเงินทุนและการใช้ไปของเงินทุน โดยเงินกู้ยืมส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะเวลามากกว่า 1 ปี ในขณะที่เงินให้กู้ยืมเป็นการปล่อยกู้ระยะยาวเป็นส่วนใหญ่ ทำให้การบริหารเงินเป็นไปด้วยความยากลำบาก

- () 4. ความเชื่อถือของประชาชน เนื่องจากในอดีตบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ล้มละลาย ทำให้ความเชื่อถือต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ของประชาชนลดลง จึงเป็นอุปสรรคทั้งการระดมเงินฝากและปล่อยกู้
- () 5. การบริหารงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นลักษณะแบบครอบครัวไม่ใช่ผู้บริหารมืออาชีพ ทำให้ขาดวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจเชิงรุก
- () 6. ไม่มีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไป เข้าใจถึงบทบาทและหน้าที่ของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
- () 7. อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ทำให้ผู้ที่ต้องการใช้บริการกู้เงิน พิจารณาเป็นทางเลือกสุดท้าย มีผลให้ลูกหนี้เงินกู้มีคุณภาพต่ำ
- () 8. ปัญหาการขาดแคลนบุคคลากรที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
- () 9. การดำเนินธุรกิจถูกจำกัดขอบเขตด้วยกฎหมาย เมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ
- () 10. อื่นๆ (โปรดระบุ)

12. ท่านคิดว่าสถาบันการเงินประเภทอื่น มีจุดเด่นที่เหนือกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในประเด็นใดบ้าง (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1. สำหรับประเด็นที่มีความสำคัญมากที่สุด และอันดับ 2,3,... ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. ต้นทุนทางการเงิน (Cost of Fund) ต่ำกว่า
- () 2. ผู้ใช้บริการมีความเชื่อถือและความภูมิใจที่ได้ใช้บริการกับสถาบันการเงินที่ไม่ใช่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- () 3. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนมาก และครอบคลุมทุกพื้นที่ที่มีเศรษฐกิจดี
- () 4. ผู้ใช้บริการมีความรู้สึกว่ามีโอกาสเลือกในการกู้เงิน
- () 5. ประกอบธุรกิจหลายประเภท ทำให้กระจายความเสี่ยงในการปล่อยเงินกู้และมีฐานลูกค้าจำนวนมากในการพิจารณาคัดเลือกลูกค้าที่มีคุณภาพ
- () 6. มีความมั่นคงกว่า
- () 7. อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า
- () 8. อื่นๆ (โปรดระบุ)

13. ท่านคิดว่าสถาบันการเงินประเภทอื่น มีจุดด้อยกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในประเด็นใดบ้าง (ท่านสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ โดยให้ระบุอันดับ 1. สำหรับประเด็นที่มีความสำคัญมากที่สุด และอันดับ 2,3,... ที่มีความสำคัญรองลงมาตามลำดับ)

- () 1. ไม่มีความชำนาญเฉพาะด้าน (Specialization)
- () 2. รัฐบาลมีมาตรการที่เข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- () 3. การขาดแคลนแหล่งเงินทุนระยะยาว
- () 4. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

14. เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบความได้เปรียบและเสียเปรียบของสถาบันการเงินอื่นกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ในประเด็นดังต่อไปนี้

14.1 ธนาคารพาณิชย์ กับ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ก. ขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ.....

.....

.....

.....

ข. การบริหารงาน.....

.....

.....

.....

ค. การอนุมัติวงเงินกู้.....

.....

.....

.....

ง. การควบคุมการดำเนินงานจากธนาคารแห่งประเทศไทย.....

.....

.....

.....

จ. มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการกำหนดแนวทางการปฏิบัติของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์.....

.....

.....

.....

14.2 บริษัทเงินทุน กับ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ก. ขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ.....

.....

.....

.....

ข. การบริหารงาน.....

.....

.....

.....

ค. การอนุมัติวงเงินกู้.....

.....

.....

.....

ง. การควบคุมการดำเนินงานจากธนาคารแห่งประเทศไทย.....

.....

.....

.....

จ. มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการกำหนดแนวทางการปฏิบัติของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์.....

.....

.....

.....

14.3 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กับ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ก. ขอบเขตการดำเนินธุรกิจ.....

.....

.....

.....

ข. การบริหารงาน.....

.....

.....

.....

ค. การอนุมัติวงเงินกู้.....

.....

.....

.....

ง. การควบคุมการดำเนินงานจากธนาคารแห่งประเทศไทย.....

.....

.....

.....

จ. มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการกำหนดแนวทางการปฏิบัติของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์.....

.....

.....

.....

14.4 ธนาคารออมสิน กับ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ก. ขอบเขตการดำเนินงาน.....

ข. การบริหารงาน.....

ค. การอนุมัติวงเงินกู้.....

ง. การควบคุมการดำเนินงานจากธนาคารแห่งประเทศไทย.....

จ. มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการกำหนดแนวทางการปฏิบัติของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์.....

ส่วนที่ 4. ความคิดเห็นเกี่ยวกับนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่มีต่อการพัฒนาบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ตามแผนพัฒนาระบบการเงินระยะ 5 ปี (2538-2543) ทางรัฐบาลได้ขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจ และผ่อนคลายนโยบายจำกัดในการประกอบธุรกิจเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน เพื่อเสริมรายได้ แต่ยังคงจำกัดบทบาทให้เป็นเฉพาะการให้บริการทางการเงินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย การขยายขอบเขตแบ่งเป็นมาตรการระยะสั้น และระยะยาว

ท่านมีความเห็นอย่างไรบ้าง ในประเด็นดังนี้ (คำถามข้อ 15-25)

15. สนับสนุนให้มีการควบและรวมกิจการระหว่างบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ด้วยกัน

() 1. เห็นด้วย.....

.....

.....

() 2. ไม่เห็นด้วย.....

.....

.....

16. สนับสนุนให้มีการควบและรวมกิจการกับบริษัทเงินทุน เพื่อให้บริษัทเงินทุนสามารถเปิดสำนักงานสาขาเต็มรูปแบบได้

() 1. เห็นด้วย.....

.....

.....

() 2. ไม่เห็นด้วย.....

.....

.....

17. ให้รับซื้อลูกหนี้ที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และให้บริการที่เกี่ยวข้อง

() 1. เห็นด้วย.....

.....

.....

() 2. ไม่เห็นด้วย.....

.....

.....

18. ให้ชื่อ-ชาย ตราสารหนี้เพื่อปรับสภาพคล่อง

() 1.เห็นด้วย.....

.....

() 2.ไม่เห็นด้วย.....

.....

19. ให้บริการข่าวสารข้อมูลทางการเงินเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

() 1.เห็นด้วย.....

.....

() 2.ไม่เห็นด้วย.....

.....

20. ให้บริการวิเคราะห์โครงการเพื่อการลงทุนเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

() 1.เห็นด้วย.....

.....

() 2.ไม่เห็นด้วย.....

.....

21. ให้ระดมเงินด้วยการออกตั๋วแลกเงิน(BILLS OF EXCHANGE)

() 1.เห็นด้วย.....

.....

() 2.ไม่เห็นด้วย.....

.....

22. ให้บริการ Custodian Service สำหรับตราสารหนี้และตราสารทุน

() 1. เห็นด้วย.....

.....

() 2. ไม่เห็นด้วย.....

.....

23. ให้บริการสำหรับธุรกรรมแปลงสภาพสินทรัพย์เป็นตราสาร (Securitization)

() 1. เห็นด้วย.....

.....

() 2. ไม่เห็นด้วย.....

.....

24. ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีความพร้อม เปิดสาขาภายในประเทศ

() 1. เห็นด้วย.....

.....

() 2. ไม่เห็นด้วย.....

.....

25. ให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์

() 1. เห็นด้วย.....

.....

() 2. ไม่เห็นด้วย.....

.....

26. ถ้าท่านมีโอกาสที่จะเสนอความคิดเห็นของท่านแก่ภาครัฐบาล เพื่อพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ท่านคิดว่าควรปรับปรุง หรือมีมาตรการหรือนโยบายในเด็นใดบ้าง เพื่อการพัฒนาดังกล่าว

1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

27. ในความคิดเห็นของท่าน ท่านคิดว่าสถาบันการเงินแต่ละประเภทควรมีบทบาทอย่างไรในอันที่จะส่งเสริมการพัฒนา
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารพาณิชย์

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....

บริษัทเงินทุน

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....

ธนาคารออมสิน

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....

ส่วนที่ 5 **สำหรับผู้บริหารของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์**

28. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 และท่านคิดว่ากฎหมายฉบับนี้ทำให้ท่านประสบปัญหาอะไรบ้างในการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....

29. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อข้อกำหนดต่างๆ ที่รัฐบาลออกบังคับใช้แก่ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ในด้านความเหมาะสมต่อสภาพการณ์ในปัจจุบัน และในด้านความเพียงพอต่อการคุ้มครองประโยชน์ของบุคคลทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....

30. ในการประกอบกิจการเครดิตฟองซิเอร์ ท่านคิดว่าท่านประสบปัญหาทางด้านใดบ้าง และท่านคิดว่าปัญหาดังกล่าวควรได้รับการแก้ไขอย่างไร

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....

31. บทบาทของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีต่อธุรกิจจัดสรรที่ดินของบริษัทท่านมีมากน้อยเพียงไร

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....

32. บทบาทของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไปของบริษัทท่านมีอย่างไรบ้าง

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....

33. ท่านมีข้อเสนอแนะอย่างไรบ้าง เกี่ยวกับการส่งเสริมให้ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์มีบทบาทในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ (ในฐานะเป็นสถาบันการเงิน)

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....

รายชื่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ วันจดทะเบียนและวันที่ได้รับอนุญาตจัดตั้งบริษัท

ลำดับที่	บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	สถานที่ทำการ	วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัด	วันที่ได้รับอนุญาต
1	บค.กสิกร	254-254/1-2 ถนนประดิพัทธ์ (สะพานควาย) กรุงเทพมหานคร (10400)	13 ก.พ. 2517	27 มี.ค. 2517
2	บค.กรุงเทพเคหะ	300 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (10500)	29 ธ.ค. 2512	14 มิ.ย. 2516
3	บค.เจเนอรัลเครดิต	62 ซอยหลังสวน ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (10330)	21 ก.ย. 2516	6 ก.พ. 2517
4	บค.เจริญผล	1216/12-13 ถนนพระราม 6 (บรรทัดทอง) แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (10330)	25 มิ.ย. 2511	31 ม.ค. 2517
5	บค.เฉลิมโลก	1055-1057 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (10400)	22 เม.ย. 2517	16 ต.ค. 2517
6	บค.เซาท์อีสท์	653-655 ถนนจักรเพชร แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร (10200)	24 ก.พ. 2521	10 เม.ย. 2521
7	บค.ไทย	1/23 ซอยธนาคารกรุงเทพ ถนนเสือป่า แขวงป้อมปราบศัตรู- พ่าย เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร (10100)	19 ส.ค. 2501	15 ต.ค. 2501
8	บค.สินเพิ่มสุข	72/8 ถนนราชปรารภ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (10400)	8 พ.ย. 2517	17 ม.ค. 2518
9	บค.ธนพัฒน์	4-6 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร (10240)	6 ก.ค. 2510	18 ก.พ. 2517

ลำดับที่	บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	สถานที่ทำการ	วัตถุประสงค์ ตั้งบริษัทจำกัด	วันที่ได้รับ อนุญาต
10	บค.ธรากร	173 ซอยบริเวณสำนักงานทรัพย์สินฯ ถนนประชาธิปไตย แขวงคูสิต เขตคูสิต กรุงเทพมหานคร (10300)	19 ธ.ค. 2515	16 ส.ค. 2518
11	บค.นครไทยการลงทุน	316 ถนนเขาวราช แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร (10100)	9 ก.พ. 2511	3 พ.ค. 2517
12	บค.บ้านและที่ดินไทย	396-8 สยามสแควร์ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (10330)	16 พ.ย. 2515	27 ส.ค. 2517
13	บค.บ้านและที่ดินปรมฤทัย	1230-6 ศูนย์การค้าพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร (10260)	4 ส.ค. 2510	24 ส.ค. 2516
14	บค.ไพบูลย์	47/45-47 ซอยเย็นจิต ถนนจันทน์ แขวงทุ่งวัดดอน เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร (10120)	11 มี.ค. 2517	27 มี.ค. 2517
15	บค.ไพบูลย์เกษะ	968 อาคารมูลนิธิอื้อจือเหลียง ชั้น 1 ห้อง 101 ถนนพระราม 4 แขวงสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (10500)	6 ต.ค. 2513	17 ม.ค. 2518
16	บค.มาโก	148 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (10500)	13 ก.พ. 2512	24 ส.ค. 2516
17	บค.เมืองไทยพาณิชย์	455/15-16 ถนนพระราม 6 แขวงถนนเพชรบุรี เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	12 มี.ค. 2517	27 มี.ค. 2517
18	บค.ยูนิโก้เฮ้าซิ่งไฟแนนซ์	57-57/1 เฟลิจิตทาวน์เฮาส์ มุมถนนวิฑูภัยกับถนนเฟลิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (10330)	19 ก.ค. 2520	24 ส.ค. 2521
19	บค.เขาวราช	324-326 ถนนเขาวราช แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร (10100)	30 ต.ค. 2516	27 ก.ค. 2521

ลำดับที่	บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	สถานที่ทำการ	วัตถุประสงค์ ตั้งบริษัทจำกัด	วันที่ได้รับ อนุญาต
20	บค.ทีละศิริร	123 ถนนเฉลิมเขตร์ 1 แขวงเทพ- ศิรินทร์ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร (10100)	25 มี.ค. 2517	13 มี.ย. 2517
21	บค.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	662 ถนนพระราม 4 แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (10500)	22 มี.ย. 2510	9 ม.ค. 2517
22	บค.ศรีนครพัฒนา	16 เฉลิมเขตร์ 2 อาคารเดอะ- ไพบูลย์ ชั้น 5 ถนนพลับพลาไชย แขวงเทพศิรินทร์ เขตป้อมปราบ ศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร (10100)	16 ส.ค. 2510	14 ก.ย. 2516
23	บค.สยามกองทุน	101/9-10 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (10500)	24 ก.พ. 2514	23 เม.ย. 2517
24	บค.สหวิริยา	28 อาคารประภาวิทย์ ถนนสุรศักดิ์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (10500)	5 มี.ย. 2507	21 เม.ย. 2521
25	บค.สหสิน	678-678/1-3 ถนนบำรุงเมือง แขวงเทพศิรินทร์ เขตป้อมปราบ- ศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร (10100)	16 ก.พ. 2521	10 เม.ย. 2521
26	บค.ส่งเสริมเครดิตไทย	11-17 ถนนจักรเพชร ปากคลอง- ตลาด กรุงเทพมหานคร (10200)	2 พ.ย. 2515	27 ก.ย. 2517
27	บค.สากลสยาม	260 อาคารสุริโยทัย ถนนพหลโย- ธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (10400)	7 ม.ค. 2514	6 ส.ค. 2516
28	บค.สินเคหการ	55 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (10310)	26 มี.ค. 2516	28 พ.ค. 2516
29	บค.สินไทย	1105-1107 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (10330)	28 ก.พ. 2521	10 เม.ย. 2521

ลำดับที่	บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	สถานที่ทำการ	วัตถุประสงค์ ตั้งบริษัทจำกัด	วันที่ได้รับ อนุญาต
30	บค.เสรีสากรธนกิจ	1053/1 อาคารเสรี ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (10400)	22 ต.ค. 2512	21 พ.ค. 2516
31	บค.สหทรัพย์	23-25 ถนนลำพูนชัย แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร (10100)	9 มี.ค. 2521	10 เม.ย. 2521
32	บค.เอเชีย	1601-1605 ถนนสุขุมวิท เขตพระ- โขนง กรุงเทพมหานคร (10260)	22 ต.ค. 2514	21 ก.พ. 2517
33	บค.เอเชีย	132-132/1-3 ชั้น 4 อาคารร่วม- เสริมกิจ ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (10500)	29 ก.พ. 2515	11 ก.ค. 2516



ประวัติผู้เขียน

นายก้านธรรม วทัญญา เกิดวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2507 ที่อำเภอโคกโพธิ์ จังหวัดปัตตานี สำเร็จการศึกษาปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ในปีการศึกษา 2530 เข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2535 ปัจจุบันทำงานที่ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ นครหลวงเครดิต จำกัด (มหาชน) ตำแหน่งผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายสินเชื่อ 3