



www.sepo.go.th

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) กระทรวงการคลัง

State Enterprise Review : รายงาน

การเคหะแห่งชาติ ไตรมาส 2 ประจำปี 2553 (1 ม.ค. 53 – 31 มี.ค. 53)

สาขาสาธารณูปการ

“พัฒนาเมือง ยกระดับคุณภาพชีวิต และสร้างสรรค์ให้เข้มแข็ง”

สถานะการดำเนินงาน



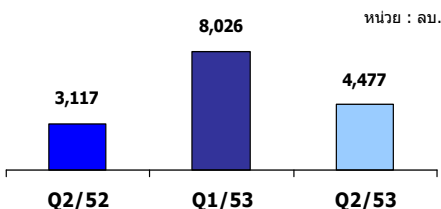
กคช. ประสบปัญหาการดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทรไม่เป็นไปตามเป้าหมาย จึงควรเร่งศึกษาความเหมาะสมมาตรฐานการแก้ไขปัญหาระยะยาวในรูปแบบต่างๆ เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินของ กคช. ได้อย่างเป็นระบบ

ข้อมูลทั่วไป

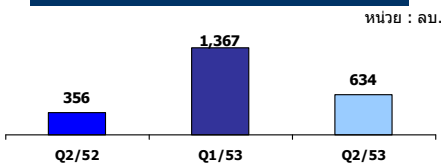
สังกัด: กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
ประธานกรรมการ: นายวัลลภ พลอยทับทิม
กรรมการผู้แทน กคช.: นายประสิทธิ์ สืบชนะ
ผู้อำนวยการ/CEO: นายสุชาติ ศิริโยธินันท์
CFO: นางอมรพรรณ พงศ์พิโรดม
จำนวนพนักงาน: 1,832 คน
Website: www.nhanet.or.th

ข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญ

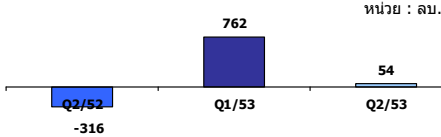
รายได้รวม 4,477 ล้านบาท



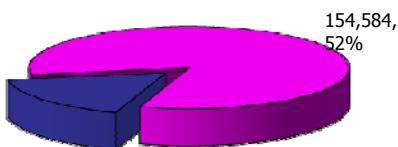
EBITDA 634 ล้านบาท



กำไรสุทธิ 54 ล้านบาท



สถานะโครงการบ้านเอื้ออาทร



48,529, 17% ■ ก่อสร้างเสร็จ ■ อยู่ระหว่างก่อสร้าง

ที่มา : งบการเงินเบื้องต้นของ กคช.

▪ ผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร Q2/53 กคช. มีหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 232,948 หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้าง 48,529 หน่วย (รวมจำนวนหน่วยก่อสร้างทั้งสิ้น 281,477 หน่วย) **การทำสัญญา** มีหน่วยทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 216,759 หน่วย (เป็นสัญญาของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 181,075 หน่วย และเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 35,684 หน่วย) **การขออนุมัติสินเชื่อของลูกค้าเอื้ออาทร** ผ่านการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้จำนวน 107,089 หน่วย เข้าซื้อกับ กคช. จำนวน 31,598 หน่วย เข้าซื้อกับสหกรณ์เครดิตยูเนียนจำนวน 4,491 หน่วย ชำระเงินสดครบจำนวน 3,155 หน่วย รวมจำนวนทั้งสิ้น 146,329 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ Q1/53 ที่มีจำนวนหน่วยที่ผ่านการขออนุมัติสินเชื่อของลูกค้าเอื้ออาทร จำนวนทั้งสิ้น 136,279 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.4

▪ ผลการดำเนินงาน **Q2/53 มีผลกำไร 54 ลบ.** เพิ่มขึ้นจาก Q2/52 ที่มีผลการดำเนินงานขาดทุนจำนวน 316 ลบ. หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 117.1 และลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ Q1/53 ที่มีผลกำไรจำนวน 762 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 92.9 เมื่อเปรียบเทียบกับระหว่าง 6M/52 และ 6M/53 พบว่า กคช. สามารถลดผลการขาดทุนจาก 433 ลบ. ใน 6M/52 เป็นมีกำไรจำนวน 816 ลบ. ใน 6M/53 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 288.6 สาเหตุสำคัญเกิดจากการดำเนินการตามมาตรการผ่อนปรนด้านต่างๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี เพื่อเร่งแก้ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร ส่งผลให้มีรายได้จากการขาย-เอื้ออาทรเพิ่มขึ้นจาก 6,211 ลบ. ใน 6M/52 เป็น 9,721 ลบ. ใน 6M/53 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 56.5

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ปีงบประมาณ

หน่วย: ล้านบาท

	2552	6M/53 (ค.ค.52- มี.ค.53)	6M/52 (ค.ค.51- มี.ค.52)	%Chg	ม.ค.-มี.ค. 53	ม.ค.-มี.ค. 52	%Chg	ค.ค.-ธ.ค. 52	%Chg (QoQ)
ฐานะการเงิน									
เงินสด	6,087	3,374	4,809	-29.8%	3,374	4,809	-29.8%	3,470	-2.8%
สินทรัพย์หมุนเวียน	67,771	58,159	88,406	-34.2%	58,159	88,406	-34.2%	59,782	-2.7%
สินทรัพย์รวม	104,489	94,567	110,988	-14.8%	94,567	110,988	-14.8%	96,523	-2.0%
หนี้สินหมุนเวียน	14,901	18,900	12,538	50.7%	18,900	12,538	50.7%	16,694	13.2%
หนี้สินรวม	96,302	85,603	104,632	-18.2%	85,603	104,632	-18.2%	87,578	-2.3%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	2,935	3,716	1,123	230.9%	3,716	1,123	230.9%	3,697	0.5%
ทุนรวม	8,188	8,963	6,356	41.0%	8,963	6,356	41.0%	8,946	0.2%
ผลการดำเนินงาน									
รายได้จากการดำเนินงาน	18,316	11,604	7,527	54.2%	4,201	2,936	43.1%	7,403	-43.3%
รายได้รวม	21,377	12,503	7,908	58.1%	4,477	3,117	43.6%	8,026	-44.2%
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	17,165	10,384	6,926	49.9%	3,751	2,781	34.9%	6,633	-43.4%
ค่าใช้จ่ายรวม	17,612	10,744	7,167	49.9%	3,964	2,892	37.1%	6,780	-41.5%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,151	1,220	602	102.8%	450	156	188.6%	770	-41.6%
ดอกเบี้ยจ่าย	2,271	943	1,174	-19.7%	459	541	-15.1%	483	-4.9%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0	0	0	N.A.	0	0	N.A.	0	N.A.
EBITDA	4,282	2,001	1,006	98.9%	634	356	78.1%	1,367	-53.7%
กำไรสุทธิ	1,494	816	-433	-288.6%	54	-316	-117.1%	762	-92.9%
อื่นๆ									
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	620	398	372	7.1%	197	187	5.1%	201	-2.4%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	-1	0	-4	-1	0	-1	N.A.	0	-
ค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย	517	242	264	-8.4%	120	131	-8.0%	122	-1.3%
เงินบาทส่ง/เงินรับผล	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินอุดหนุนจากงบประมาณ	1,835	1,498	1,283	16.8%	358	419	-14.7%	1,140	-68.6%
งบลงทุน (เป้าหมาย)	15,953	11,129	22,367	-	-	22,367	-	11,129	-
งบลงทุนเบิกจ่าย	9,505	3,166	5,827	-	-	5,827	-	1,322	-
อัตราการเบิกจ่าย (%)	59.6%	28.4%	26.1%	-	-	26.1%	-	11.9%	-
SP2* (เป้าหมาย ค่ามี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SP2* เบิกจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อัตราการเบิกจ่าย (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อัตราส่วนทางการเงิน									
Current Ratio	4.5	3.1	7.1	-	3.1	7.1	-	3.6	-
ROA	1.4%	1.7%	-0.8%	-	0.2%	-1.1%	-	3.2%	-
ROE	18.2%	18.2%	-13.6%	-	2.4%	-19.9%	-	34.1%	-
D/E (เท่า)	11.8	9.6	16.5	-	9.6	16.5	-	9.8	-
Net Profit Margin	7.0%	6.5%	-5.5%	-	1.2%	-10.1%	-	9.5%	-

หมายเหตุ

- งบลงทุนเป้าหมาย ใช้งบลงทุนที่ได้รับอนุมัติ (ทั้งมี)
- งบลงทุนเบิกจ่าย ใช้งบลงทุนที่เบิกจ่ายสะสม
- ค่าใช้จ่ายรวมไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้

ที่มา : งบการเงินเบื้องต้นของ กคช.



www.sepo.go.th

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) กระทรวงการคลัง

State Enterprise Review : รายงาน

การเคหะแห่งชาติ ไตรมาส 2 ประจำปี 2553 (1 ม.ค. 53 – 31 มี.ค. 53)

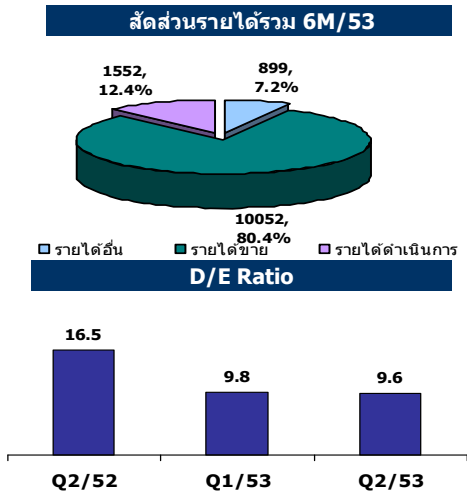
การดำเนินการตามนโยบายรัฐวิสาหกิจ

การดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาลที่มอบหมายให้กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดย กคช. จัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานสำหรับประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการและพนักงานหน่วยงานของรัฐชั้นผู้น้อย ที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาท/เดือน ณ ปี 46-47 ไม่เกิน 17,500 บาท/เดือน ณ ปี 48 ไม่เกิน 22,000 บาท/เดือน ณ ปี 49-50 และไม่เกิน 30,000 บาท/เดือน ณ ปี 51 จนถึงปัจจุบัน

Statement of Direction (SOD)

- เร่งดำเนินการตามแผนพลิกฟื้นเพื่อให้มีฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น
- จัดให้มีที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย/ปานกลาง รวมถึงการบริหารจัดการและพัฒนาชุมชนที่อยู่ในความรับผิดชอบ โดยเฉพาะกรณีชุมชนดินแดง
- จัดทำบัญชีการดำเนินงานเชิงสังคมหรือบัญชีการดำเนินงานตามนโยบายรัฐวิสาหกิจ
- จัดทำแผนธุรกิจในการพัฒนา ปรับปรุงโครงสร้างและปรับปรุงการบริหารจัดการให้ได้มาตรฐาน

ข้อมูลเบื้องต้นที่สำคัญ



ผลการดำเนินการ

- **6M/53 กคช.** มีรายได้จากการดำเนินงานและรายได้รวมเพิ่มขึ้น รายได้จากดำเนินงานของ กคช. ประกอบด้วยรายได้จากการขายและรายได้ดำเนินการ ซึ่งรายได้ทั้ง 2 ประเภทเพิ่มขึ้นโดยเปรียบเทียบกับ 6M/52 โดยรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 3,567 ลบ. หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.0 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายเอื้ออาทรที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.5 และรายได้ดำเนินการเพิ่มขึ้นจำนวน 509 ลบ. หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.8 จากรายได้ดอกเบี้ยรับค่าเช่าซื้อที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 108.0 ส่งผลให้ใน 6M/53 กคช. มีรายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจาก 7,527 ลบ. ใน 6M/52 เป็น 11,604 ลบ. ใน 6M/53 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 54.2 ประกอบกับรายได้อื่นๆ ใน 6M/53 เพิ่มขึ้นจาก 6M/52 จำนวน 518 ลบ. หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 136 ทำให้รายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 7,908 ลบ. ใน 6M/52 เป็น 12,503 ลบ. ใน 6M/53 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.1
- **ค่าใช้จ่ายรวม(ไม่รวมดอกเบี้ยจ่าย)เพิ่มขึ้น** โดย Q2/53 มีค่าใช้จ่ายรวม 3,964 ลบ. เพิ่มขึ้นจาก Q2/52 คิดเป็นร้อยละ 37.1 และใน 6M/53 มีค่าใช้จ่ายรวม 10,744 ลบ. เพิ่มขึ้นจาก 6M/52 ที่มีค่าใช้จ่ายรวม 7,167 ลบ. คิดเป็นร้อยละ 49.9 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นจาก 5,855 ลบ. ใน 6M/52 เป็น 9,188 ลบ. ใน 6M/53 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.9 การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายบริหารชุมชนเอื้ออาทรคิดเป็นร้อยละ 51.6 สอดคล้องตามการส่งมอบอาคารให้ลูกค้าเพิ่มขึ้น และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดและอื่นๆ 49.4 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายใน 6M/53 เพิ่มขึ้น
- **ภาระหนี้ กคช.** ยังคงอยู่ในอัตราที่สูงถึงแม้ว่าจะมีแนวโน้มลดลง โดย D/E Ratio ลดลงจาก 16.5 ใน 6M/52 เป็น 9.6 ใน 6M/53 เนื่องจากการปรับลดลงของหนี้สินรวม อย่างไรก็ตาม กคช. ยังต้องระมัดระวังภาระหนี้สิน โดยเฉพาะกรณีการรับซื้อคืนลูกหนี้โครงการบ้านเอื้ออาทรจากธนาคารที่อาจส่งผลกระทบต่อ กคช.

ผลการประเมินผลปี 2552 (คะแนน 3.8378)

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ค่าจริง
ทางการเงิน		
1. สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้จากการดำเนินงาน	94.0	80.20
2. หนี้ค้างชำระ		
2.1 หนี้ค้างชำระลูกค้าโครงการเคหะชุมชนฯ	28.00	27.91
2.2 หนี้ค้างชำระลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร	8.00	4.08
3. อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	0.0055	0.223
ไม่ใชทางการเงิน		
1. จน.เคหะชุมชนและเอื้ออาทรที่ดำเนินการตามโครงการมาตรฐานคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัย	14	18
2. จน.ชุมชนที่ผ่านเกณฑ์ประเมินตั้งแต่ระดับ 3 จากการดำเนินการตามมาตรฐานคุณภาพชีวิตฯ	13	14
3. จน. เคหะชุมชนและชุมชนเอื้ออาทรที่ดำเนินการโอนมอบสาธารณูปโภคชุมชนให้หน่วยงานท้องถิ่น	16	18
การบริหารจัดการองค์กร		
1. บทบาทกรรมการ	3	3.3280
2. การบริหารความเสี่ยง	3	2.6500
3. การควบคุมภายใน	3	2.9325
3. การตรวจสอบภายใน	3	3.7909
4. การจัดการสารสนเทศ	3	3.5445
5. การบริหารทรัพยากรบุคคล	3	3.7093

สรุปการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

สรุปการดำเนินงาน

- การดำเนินงานของ กคช. ยังคงมีปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ก่อสร้างล่าช้าไม่เป็นไปตามเป้าหมาย การที่ลูกค้าโครงการฯ ไม่สามารถ post finance ผ่านกับสถาบันการเงิน อีกทั้งมีการยึดคืนจากลูกค้าที่ไม่สามารถชำระเงินงวด ทำให้หน่วยคงเหลือบ้านเอื้ออาทรมีจำนวนมาก

ข้อเสนอแนะ

- กคช. ควรเร่งดำเนินการเร่งดำเนินการตามแผนพลิกฟื้นฐานะทางการเงิน
- เร่งศึกษาความเหมาะสมมาตรการแก้ไขปัญหาระยะยาวในรูปแบบต่างๆ เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินของ กคช. ได้อย่างเป็นระบบ
- กคช. ควรเน้นการทำกลยุทธ์ทางการตลาดอย่างเข้มข้น ในการขายบ้านเอื้ออาทร เพื่อให้ กคช. มีบ้านคงเหลือให้น้อยที่สุด รวมทั้งเป็นรายได้เข้าองค์กรและเป็นการลดภาระดอกเบี้ย

ผู้จัดทำ : นางสาวศยามล เฉลยผล

กลุ่ม : ส่วนพัฒนารัฐวิสาหกิจ กลุ่มสาธารณูปการ ฯ

หัวหน้ากลุ่ม : นางนันทวรรณ สี่มาเงิน

โทรศัพท์ : 0-2298-5880-9 ต่อ 6675

วันที่จัดทำ : 27 พฤษภาคม 2553