



# สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) กระทรวงการคลัง

## State Enterprise Review : รายงาน

www.sepo.go.th

สาขาสาธารณูปการ

การเคหะแห่งชาติ ไตรมาส 2 ประจำปี 2554 (1 ม.ค. – 31 มี.ค. 54)  
"พัฒนาที่อยู่อาศัยและพัฒนาเมืองเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนอย่างมั่นคงและยั่งยืน"

### สถานะการดำเนินงาน



กคช. ควรเร่งแก้ไขปัญหาหาระยะยาวให้ครอบคลุมทั้งปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทร ภาระหนี้สินที่เกิดจากสินทรัพย์รอการพัฒนา และแนวทางการสร้างรายได้ในอนาคต เพื่อให้บรรลุการแก้ไขปัญหาทางการเงินของ กคช. อย่างเป็นรูปธรรม

### ข้อมูลทั่วไป

สังกัด: กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ประธานกรรมการ: นางพนิดา กำภู ณ อยุธยา

กรรมการผู้แทน กคช.: วัง

ผู้อำนวยการ/CEO: นายสุชาติ ศิริโยธินพันธุ์

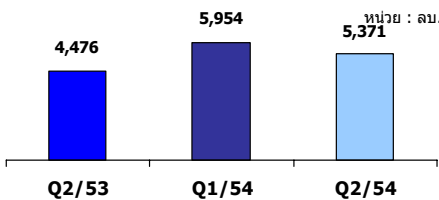
CFO: รองสุวรรณา ก้อนแก้ว

จำนวนพนักงาน: 1,832 คน

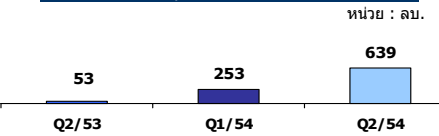
Website: www.nhanet.or.th

### ข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญ

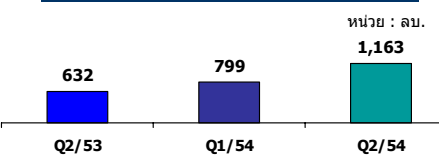
รายได้รวม 5,371 ล้านบาท



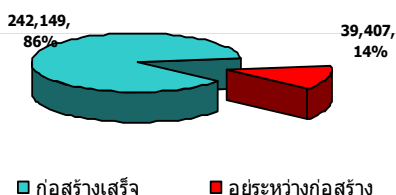
กำไรสุทธิ 639 ล้านบาท



EBITDA 1,163 ล้านบาท



### สถานะโครงการบ้านเอื้ออาทร



ที่มา : งบการเงินเบื้องต้นของ กคช.

### ผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร

- **ด้านก่อสร้าง** Q2/54 มีหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จสะสมรวม 242,149 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 86 ของจำนวนหน่วยที่ต้องดำเนินการทั้งสิ้น 281,556 หน่วย หน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 39,407 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 14 ของหน่วยดำเนินการทั้งสิ้น

- **ด้านการขาย** จากหน่วยเป้าหมาย 281,556 หน่วย มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 231,873 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 82 หน่วยที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหน่วยที่ Post Finance สะสมแล้วจำนวน 156,965 หน่วย (ผ่านการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงินจำนวน 147,216 หน่วยและชำระเงินสดครบและเข้าชื่อกับสหกรณ์เครดิตยูเนียนจำนวน 9,749 หน่วย) หน่วยเข้าชื่อกับ กคช. จำนวน 33,567 หน่วย อยู่ระหว่างการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคารจำนวน 5,625 หน่วย หน่วยอยู่ระหว่างชำระเงินมัดจำจำนวน 35,716 หน่วย หน่วยทำสัญญาเช่า 311 หน่วย และมีหน่วยรอขายคงเหลือ 49,341 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 18 ของจำนวนหน่วยคงเหลือทั้งสิ้น

- **รายได้จากโครงการบ้านเอื้ออาทรและรายได้เดิมจากภารกิจหลักจะทยอยลดลงตามจำนวนหน่วยรอขายคงเหลือที่ลดลง** ซึ่งอาจไม่เพียงพอต่อรายจ่ายประจำและภาระดอกเบี้ยจ่าย และอาจส่งผลให้ในปี 2555 กคช. มีผลการดำเนินงานขาดทุนหากไม่มีการลงทุนโครงการใหม่ที่มีศักยภาพเพื่อเพิ่มรายได้

- **แผนพลิกฟื้นฐานะองค์กร** คณะกรรมการกำกับนโยบายรัฐวิสาหกิจ (กนร.) เห็นชอบแผนพลิกฟื้นองค์กรของ กคช. เมื่อวันที่ 25 ก.พ. 54 ดังนี้ แผนบริหารจัดการโครงการบ้านเอื้ออาทรมุ่งเน้นการบริหารจัดการที่มีศักยภาพของบ้านเอื้ออาทรที่คงไว้ที่ กคช. แผนบริหารจัดการสินทรัพย์รอการพัฒนา เพื่อเพิ่มรายได้จากการลงทุนโครงการใหม่ที่มีศักยภาพ แผนเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานเพื่อแก้ไขปัญหาลดหนี้สินและสร้างกระแสเงินสดทางการเงิน และแผนปรับโครงสร้างองค์กร พร้อมกับเห็นควรช่วยเหลือการชดเชยภาระดอกเบี้ยจากจำนวนหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จที่ยังไม่สามารถขายได้จำนวน 297 ลบ. และให้เงินยืมเพื่อชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดจากสินทรัพย์รอการพัฒนา พร้อมเร่งผลักดันให้ กคช. บริหารจัดการสินทรัพย์รอการพัฒนาทั้งโครงการที่มีศักยภาพสูงและศักยภาพต่ำ

### ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ปีงบประมาณ  
หน่วย: ล้านบาท

	2553	6M/54 (ค.ค.53- มี.ค.54)	6M/53 (ค.ค.52- มี.ค.53)	%Chg	ม.ค.-มี.ค. 54	ม.ค.-มี.ค. 53	%Chg	ค.ค.-มี.ค. 53	%Chg (QoQ)
<b>ฐานะการเงิน</b>									
เงินสด	5,806	2,605	3,374	-22.8%	2,605	3,374	-22.8%	3,802	-31.5%
สินทรัพย์หมุนเวียน	53,801	44,979	58,159	-22.7%	44,979	58,159	-22.7%	48,299	-6.9%
สินทรัพย์รวม	89,316	80,385	94,567	-15.0%	80,385	94,567	-15.0%	83,915	-4.2%
หนี้สินหมุนเวียน	14,251	9,371	18,900	-50.4%	9,371	18,900	-50.4%	9,456	-0.9%
หนี้สินรวม	80,904	71,083	85,603	-17.0%	71,083	85,603	-17.0%	75,252	-5.5%
กำไร (ขาดทุน) สหสม	3,176	4,069	3,716	9.5%	4,069	3,716	9.5%	3,429	18.6%
ทุนรวม	8,412	9,302	8,963	3.8%	9,302	8,963	3.8%	8,664	7.4%
<b>ผลการดำเนินงาน</b>									
รายได้จากการดำเนินงาน	23,376	10,125	11,547	-12.3%	4,520	4,151	8.9%	5,635	-19.8%
รายได้รวม	25,528	11,354	12,523	-9.3%	5,371	4,476	20.0%	5,954	-9.8%
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	21,280	9,028	10,384	-13.1%	4,010	3,751	6.9%	5,019	-20.1%
ค่าใช้จ่ายรวม	22,228	9,627	10,765	-10.6%	4,321	3,964	9.0%	5,279	-18.1%
กำไรจากการดำเนินงาน	2,096	1,096	1,163	-5.8%	510	400	27.5%	616	-17.2%
ดอกเบี้ยจ่าย	1,817	834	943	-11.5%	411	459	-10.4%	422	-2.6%
ภาษีเงินได้สัมมูล	0	0	0	-	0	0	-	0	-
EBITDA	3,781	1,969	2,000	-1.5%	1,163	632	83.9%	799	45.6%
กำไรสุทธิ	1,483	893	815	9.5%	639	53	1110.6%	253	152.6%
<b>อื่นๆ</b>									
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	652	363	398	-8.9%	185	197	-5.6%	147	26.4%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	6	0	0	-	0	0	-	1	-
ค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย	481	242	242	0.0%	113	120	-6.2%	123	-8.5%
เงินนำส่ง/เงินปันผล	225	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินอุดหนุนจากงบประมณ	2,263	591	959	-38.4%	93	358	-73.9%	498	-81.2%
งบลงทุน (เป้าหมาย)	7,612	6,945	11,129	-	6,945	11,129	-	6,960	-
งบลงทุนเบิกจ่าย	7,261	3,271	3,166	-	3,271	1,844	-	1,464	-
อัตราการเบิกจ่าย (%)	95.8%	47.1%	28.4%	-	47.1%	16.6%	-	21.0%	-
SP2* (เป้าหมาย ลำปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SP2* เบิกจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อัตราการเบิกจ่าย (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>									
Current Ratio	3.8	4.8	3.1	-	4.8	3.1	-	5.1	-
ROA	1.7%	2.2%	1.7%	-	3.2%	0.2%	-	1.2%	-
ROE	17.6%	19.2%	18.2%	-	27.5%	2.4%	-	11.7%	-
D/E (เท่า)	9.6	7.6	9.6	-	7.6	9.6	-	8.7	-
Net Profit Margin	5.8%	7.9%	6.5%	-	11.9%	1.2%	-	4.2%	-

หมายเหตุ

- งบลงทุนเป้าหมาย ใช้งบลงทุนที่ได้รับอนุมัติ (ทั้งปี)
- งบลงทุนเบิกจ่าย ใช้งบลงทุนที่เบิกจ่ายสะสม
- ค่าใช้จ่ายรวมไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้

ที่มา : งบการเงินเบื้องต้นของ กคช.



www.sepo.go.th

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) กระทรวงการคลัง

# State Enterprise Review : รายงาน

การเคหะแห่งชาติ ไตรมาส 2 ประจำปี 2554 (1 ม.ค – 31 มี.ค. 54)

## 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)

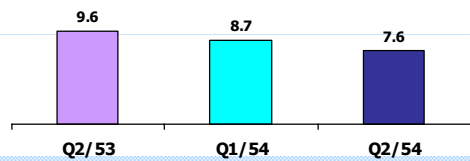
- เร่งดำเนินการตามแผนพลิกฟื้นเพื่อให้มีฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น
- จัดให้มีที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย/ปานกลาง รวมถึงการบริหารจัดการและพัฒนาชุมชนที่อยู่ในความรับผิดชอบ โดยเฉพาะกรณีชุมชนดินแดง
- จัดทำบัญชีการดำเนินงานเชิงสังคมหรือบัญชีการดำเนินงานตามนโยบายรัฐวิสาหกิจ
- จัดทำแผนธุรกิจในการพัฒนา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

## ข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญ

### สัดส่วนรายได้จากการขาย 6M/54

	6M/53	6M/54
ขาย - เช่าซื้อ	112	71
ขาย - เงินสด	275	301
ขาย - เอื้ออาทร	9,721	8,287
ขาย - เช่าซื้อเอื้ออาทร	20	19
ขาย - ที่ดินแปลงย่อย	2	38
หักส่วนลด	78	87
รายได้จากการขาย	10,052	8,629

### ภาระหนี้สิน D/E



### ผลการประเมินผล 6M/54 (เบื้องต้น)

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ค่าจริง
<b>ทางการเงิน</b>		
1. การสร้างค่า EP	274	881
2. สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้จากการดำเนินงาน	90	85.46
3. หนี้ค้างชำระ		
3.1 หนี้ค้างชำระลูกค้าโครงการเคหะชุมชนฯ	20	23.22
3.2 หนี้ค้างชำระลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร	2	2.81
4. อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	0.138	0.154
<b>ไม่ใช่ทางการเงิน</b>		
1. จน.ชุมชนที่ผ่านเกณฑ์ประเมินตั้งแต่ระดับ 3 จากการดำเนินการตามมาตรฐานคุณภาพชีวิตฯ	24	N.A
2. จน.เคหะชุมชนและเอื้ออาทรที่ดำเนินการตามโครงการมาตรฐานคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัย	74	6

ผู้จัดทำ : นางสาวศยามล เฉลยผล

กลุ่ม : ส่วนพัฒนารัฐวิสาหกิจ กลุ่มสาธารณูปการ ฯ

หัวหน้ากลุ่ม : นางอุรวิวรรณ ชัยรักษา

โทรศัพท์ : 0-2298-5880-9 ต่อ 6675

วันที่จัดทำ : 30 พฤษภาคม 2554

## ผลการดำเนินการ

- ผลการดำเนินงาน Q2/54 มีผลกำไรจำนวน 639 ลบ. เพิ่มขึ้นจาก Q2/53 ที่มีผลกำไรจำนวน 53 ลบ. หรือร้อยละ 1110.6 และเพิ่มขึ้นจาก Q1/54 ที่มีผลกำไร 253 ลบ. หรือร้อยละ 152.6
- 6M/54 มีรายได้จากการดำเนินงานลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ 6M/53 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการขายที่ลดลงจาก 10,052 ลบ. ใน 6M/53 เป็น 8,629 ลบ. ใน 6M/54 เนื่องจากการลดลงจากรายได้จากการขาย-เอื้ออาทร ที่ลดลงจาก 9,721 ลบ. ใน 6M/53 เป็น 8,287 ลบ. ใน 6M/54 หรือลดลงร้อยละ 14.7 สอดคล้องตามปริมาณหน่วยรอการขายเอื้ออาทรที่ลดลง ส่งผลให้รายได้รวมลดลงจาก 12,523 ลบ. ใน 6M/53 เป็น 11,354 ลบ. ใน 6M/54 หรือลดลงร้อยละ 9.3
- ค่าใช้จ่ายรวม(ไม่รวมดอกเบี้ยจ่าย) ลดลง 6M/54 มีค่าใช้จ่ายรวม 9,627 ลบ. ลดลงจาก 6M/53 ที่มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 10,765 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 10.6 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของต้นทุนขายที่ลดลงจาก 9,188 ลบ. ใน 6M/53 เป็น 7,760 ลบ. ใน 6M/54 หรือลดลงร้อยละ 15.5 ตามปริมาณการก่อสร้างเอื้ออาทรคงเหลือที่ลดลง
- ภาระหนี้ กคช. ยังมีหนี้สินอยู่ในอัตราที่สูงถึงแม้ว่าจะมีแนวโน้มลดลง D/E Ratio ลดลงจาก 9.6 ใน Q2/53 เป็น 8.7 ใน Q1/54 และลดลงเหลือ 7.6 ใน Q2/54 เนื่องจากการลดลงของหนี้สินรวมที่ลดลงโดยเปรียบเทียบระหว่าง Q2/53 และ Q2/54 ร้อยละ 17.0 และลดลงระหว่าง Q1/54 และ Q2/54 ร้อยละ 5.5 อย่างไรก็ตามยังคงต้องระมัดระวังภาระหนี้สิน โดยเฉพาะกรณีการรับซื้อคืนลูกหนี้โครงการบ้านเอื้ออาทรจากธนาคารที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของ กคช. ในอนาคต อีกทั้ง กคช. ยังมีภาระดอกเบี้ยจ่ายอยู่ในเกณฑ์สูง สินทรัพย์รวมของ กคช. ลดลง Q2/54 มีสินทรัพย์รวม 80,385 ลบ. ลดลงจาก Q1/54 ที่มีสินทรัพย์รวม 83,915 ลบ. เนื่องจากการลดลงของเงินสดร้อยละ 31.5 ตามแผนการชำระหนี้ที่เพิ่มขึ้นของ กคช.

## สรุปการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

### สรุปการดำเนินงาน

- การดำเนินงานของ กคช. ยังคงมีปัญหาการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ไม่เป็นไปตามแผนงานโดยเฉพาะในกลุ่มขายยาก อีกทั้งยังมีแนวโน้มการรับซื้อคืนลูกหนี้จากลูกค้าที่ไม่สามารถชำระเงินงวดกับธนาคารเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ กคช. ต้องเร่งดำเนินการตามแผนพลิกฟื้นให้เป็นไปตามเป้าหมาย ทั้งการเพิ่มรายได้จากการลงทุนที่มีศักยภาพเพื่อทดแทนรายได้ที่ลดลงในอนาคตจากโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นต้น

### ข้อเสนอแนะ

- เร่งดำเนินการตามแผนพลิกฟื้นฐานะทางการเงินให้มีประสิทธิภาพ เพื่อแก้ไขปัญหาด้านการเงินของ กคช. ในระยะยาวได้อย่างเป็นระบบ
- กคช. ควรเน้นการทำกลยุทธ์ทางการตลาดอย่างเป็นระบบ ในการขายบ้านเอื้ออาทรโดยเฉพาะกลุ่มขายยาก เพื่อเร่งหารายได้และลดภาระดอกเบี้ย
- เร่งดำเนินการพัฒนาโครงการใหม่ที่มีศักยภาพ โดยมีการวิเคราะห์ความเสี่ยงอย่างเป็นรูปธรรม เพื่อเร่งหารายได้แก้ongค์กร