



สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงาน

สาขาสาธารณูปการ

การเคหะแห่งชาติ (กคช.)

ไตรมาสที่ 2 ประจำปี 2556 (1 ม.ค. 56 – 31 มี.ค.56)

SOD: เร่งพลิกฟื้นองค์กร จัดให้มีที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยอย่างเพียงพอ รวมถึงพัฒนาชุมชนที่อยู่ในความรับผิดชอบ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต

สถานะการดำเนินงาน



ไม่มีปัญหา

มีปัญหาบางเรื่อง

ระมัดระวัง

วิกฤติ

การดำเนินการตามแผนพลิกฟื้นองค์กรของ กคช. ยังไม่เป็นที่น่าพอใจ โดยเฉพาะแผนการลงทุนโครงการใหม่ที่มีศักยภาพ ซึ่ง กคช. ควรเร่งดำเนินการตามแผนพลิกฟื้นองค์กรให้บรรลุวัตถุประสงค์โดยเร็ว โดยเฉพาะแนวทางการสร้างรายได้ในอนาคต และการบริหารจัดการโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ระหว่างรอการขาย เพื่อให้บรรลุการแก้ไขปัญหาทางการเงินอย่างเป็นรูปธรรม

ข้อมูลทั่วไป

สังกัด: กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ประธานกรรมการ: รศ.ดร. สัชชีวีร์ สุวรรณสวัสดิ์

กรรมการผู้แทน กคช.: นายชาญณรงค์ แก้วมณี

ผู้ว่า: รองผว. อภิภา รุ่งปิติ (รักษาการ)

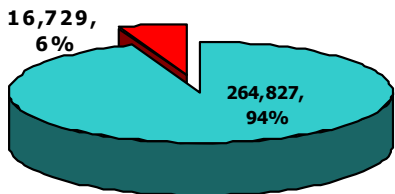
CFO: รองผว. อุบลศรี สุนทรนัย

จำนวนพนักงาน:

Website: www.nha.co.th

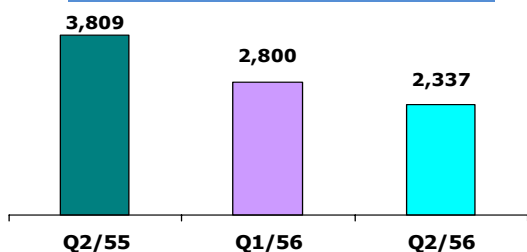
ข้อมูลด้านการดำเนินงาน

สถานะการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร

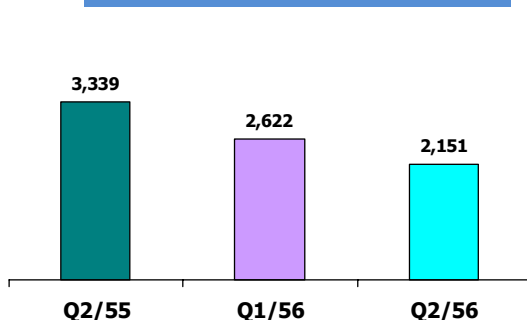


■ ก่อสร้างเสร็จ ■ อยู่ระหว่างก่อสร้าง

รายได้ดำเนินงาน 2,337 ลบ.



ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน 2,151 ลบ.



ผลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร ไตรมาส 2 ประจำปี 2556

- **ด้านก่อสร้าง** คณะรัฐมนตรีมีมติในการดำเนินก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 281,556 หน่วย โดย Q2/56 มีการก่อสร้างสะสมดังนี้ หน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จ 283 โครงการ จำนวน 264,827 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 94 ของจำนวนหน่วยดำเนินการทั้งสิ้น หน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและปรับหน่วย 33 โครงการ จำนวน 16,729 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 6 ในจำนวนนี้ได้ส่งมอบอาคารแล้วรวม 229,368 หน่วย

- **ด้านการขาย** จากหน่วยดำเนินการทั้งสิ้น 281,556 หน่วย มีการทำสัญญาว่าจะขายแล้วจำนวน 252,788 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 90 หน่วย ทำสัญญาเช่าจำนวน 6,545 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 2 และมีหน่วยรอการขายจำนวน 22,223 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 8

- **ด้านการขออนุมัติสินเชื่อ** จากหน่วยที่ทำสัญญาว่าจะขายแล้วจำนวน 252,788 หน่วย เป็นหน่วยที่ Post Finance สะสมแล้วจำนวน 217,901 หน่วย (ผ่านการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงินและชำระเงินสดจำนวน 203,993 หน่วย และชำระเงินมัดคบบ้างครบ 13,908 หน่วย) ทำสัญญาเช่าซื้อกับ กคช. จำนวน 29,307 หน่วย อยู่ระหว่างการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคารจำนวน 2,896 หน่วย และอยู่ระหว่างดำเนินการยื่นขอสินเชื่อจากธนาคารจำนวน 2,684 หน่วย

- **รายได้ดำเนินงานลดลง** เนื่องจากรายได้จากการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งถือเป็นรายได้หลักทยอยลดลงตามจำนวนหน่วยรอขายคงเหลือที่ลดลง อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและการดำเนินงานในอนาคตหากไม่มีการลงทุนในโครงการใหม่ที่มีศักยภาพ

- **กคช. อยู่ระหว่างการดำเนินการตามแผนพลิกฟื้นองค์กรตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 26 เม.ย. 54** ดังนี้ แผนบริหารจัดการโครงการบ้านเอื้ออาทร มุ่งเน้นการบริหารจัดการที่มีศักยภาพของบ้านเอื้ออาทรที่คงไว้ที่ กคช. แผนบริหารจัดการสินทรัพย์รอการพัฒนา เพื่อเพิ่มรายได้จากการลงทุนโครงการใหม่ที่มีศักยภาพ แผนเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานเพื่อแก้ไขปัญหาและสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน และแผนปรับโครงสร้างองค์กร พร้อมกับการรับความช่วยเหลือเพื่อชดเชยการดอกเบี้ยจากจำนวนหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จที่ยังไม่สามารถขายได้จำนวน 297 ลบ. และให้เงินยืมเพื่อชดเชยดอกเบี้ยที่เกิดจากสินทรัพย์รอการพัฒนาเพื่อเร่งจำหน่ายสินทรัพย์รอการพัฒนา

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ปีงบประมาณ หน่วย: ล้านบาท	Year x-1 (O1 to O4)	Year x-1 (O1+O2)	Year x (O1+O2)	%Chg	Year x-1 (O2)	Year x (O2)	%Chg	ค.ค. - ธ.ค. 55	Year x (O1)	%Chg (QoQ)
	2555	6M/55 (ค.ค. 54 - มี.ค. 55)	6M/56 (ค.ค. 55 - มี.ค. 56)		ม.ค.- มี.ค. 55	ม.ค.- มี.ค. 56		ค.ค. - ธ.ค. 55		
ฐานะทางการเงิน										
เงินสด	7,010	2,619	2,638	1%	2,619	2,638	1%	3,192	3,192	-17%
สินทรัพย์รวม	71,417	72,431	64,312	-11%	72,431	64,312	-11%	65,655	65,655	-2%
หนี้สินรวม	63,451	64,439	56,289	-13%	64,439	56,289	-13%	57,691	57,691	-2%
รวมรวม	7,966	7,992	8,024	0%	7,992	8,024	0%	7,965	7,965	1%
กำไร(ขาดทุน)สะสม	2,717	2,760	2,723	-1%	2,760	2,723	-1%	2,716	2,716	0%
ผลการดำเนินงาน										
รายได้จากการดำเนินงาน	15,444	7,118	5,138	-28%	3,809	2,337	-39%	2,800	2,337	-17%
รายได้รวม	17,927	8,109	6,418	-21%	4,398	3,065	-30%	3,354	3,065	-9%
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	14,079	6,405	4,772	-25%	3,339	2,151	-36%	2,622	2,151	-18%
ค่าใช้จ่ายรวม	15,600	6,862	5,619	-18%	3,609	2,661	-26%	2,958	2,661	-10%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,365	713	365	-49%	470	187	-60%	179	187	-4%
ดอกเบี้ยจ่าย	1,788	940	757	-20%	463	360	-22%	397	360	-9%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0	0	0	N/A	0	0	N/A	0	0	N/A
EBITDA	1,894	969	627	-35%	599	314	-47%	312	314	1%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	539	307	43	-86%	326	44	-86%	-0.5	44	-8083%
สินทรัพย์										
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	769	583	355	-39%	394	184	-53%	171	184	8%
กำไร(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(0)	0	1	N/A	0	1	N/A	0.2	1	300%
ค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย	529	256	262	2%	129	128	-1%	134	128	-4%
เงินมาส่ง/เงินปันผล	0	0	0	N/A	0	0	N/A	0	0	N/A
เงินลดทุนจากงบประมาณ	1,859	659	1,033	57%	410	613	49%	421	613	46%
งบลงทุน (เป้าหมาย)	6,344	6,344	6,500	2%	2,715	6,500	139%	6,500	6,500	0%
งบลงทุนเกินจ่าย	6,309	2,821	2,882	2%	2,821	1,610	-43%	1,272	1,610	27%
สัดส่วนการเบิกจ่าย (%)	99.4%	44.5%	44.3%		103.9%	24.8%		19.6%		
อัตราส่วนทางการเงิน										
ROA	0.75%	0.85%	0.13%		1.80%	0.27%		0.00%		
ROE	6.77%	7.68%	1.06%		16.31%	2.20%		-0.03%		
D/E (เท่า)	7.96	8.06	7.02		8.06	7.02		7.24		
Net Profit Margin	3.01%	3.79%	0.66%		7.41%	1.44%		-0.02%		

ที่มา : งบการเงินเบื้องต้นของ กคช.

หมายเหตุ : 1. เงินสด = เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด + เงินลงทุนชั่วคราว

2. ค่าใช้จ่ายรวมไม่รวมรายการดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคล



สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง

STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงาน

สาขาสาธารณูปการ

การเคหะแห่งชาติ (กคช.)

ไตรมาสที่ 2 ประจำปี 2556 (1 ม.ค. 56 – 31 มี.ค.56)

นโยบายรัฐ

การดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาล

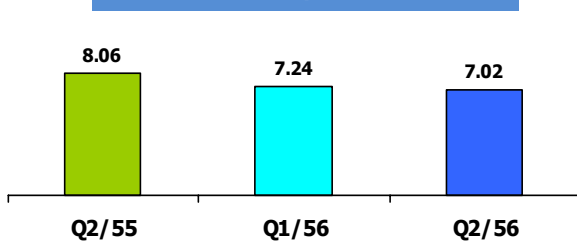
โครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาลที่มอบหมายให้กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดย กคช. จัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานสำหรับประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการและพนักงานหน่วยงานของรัฐชั้นผู้น้อย ที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาท/เดือน ณ ปี 46-47 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

ข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญ

รายได้จากการขาย

	Y55	Q2/55	Q2/56	% QoQ
ขาย - เข้าซื้อ	295	67	7	(89)
ขาย - เงินสด	402	104	57	(45)
ขาย - เอื้ออาทร	9,478	2,014	1,461	(27)
ขาย - เข้าซื้อ เอื้ออาทร	2,190	752	182	(76)
ขาย - ที่ดิน	582	204	11	(95)
หักส่วนลด/เพื่อการซื้อคืน	116	19	12	
รวมรายได้จากการขาย	12,831	3,122	1,706	(45)

D/E



การประเมินผลการดำเนินงาน

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ค่าจริง
1. จน. หน่วยอาศัยส่งมอบ	33,748	35,672
2. ร้อยละโครงการใหม่ดำเนินการตามแผน	90	100
2. การสร้างค่า EP		
3. สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้จากการดำเนินงาน	0	580.82
4. อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้		
5. อัตราส่วนหนี้ค้างชำระเกิน 3 เดือน	0.085	0.15
5.1 โครงการเคหะชุมชนฯ		
5.2 โครงการบ้านเอื้ออาทร (เช่าซื้อ)	19.78	17.48
6. ระดับความสำเร็จการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2	1.19
-จำนวนรายงานที่ส่ง	34	33
-จำนวนรายงานที่ได้รับอนุมัติ	34	12
7. ระดับการพัฒนาชุมชนต้นแบบ	5	5

ผู้จัดทำ: นางสาวศยามล เฉลยผล

สำนัก : สำนักพัฒนาวิสาหกิจ 2

ผู้อำนวยการสำนัก : นางสาวจตุรสา กาญจนสาย

โทรศัพท์ : 02-298-5880-9 ต่อ 6675

วันที่จัดทำ : 27 พฤษภาคม 2556

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

- ผลการดำเนินงาน Q2/56 กคช. มีผลกำไรจำนวน 44 ลบ. ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ Q2/55 ที่มีผลกำไรจำนวน 326 ลบ. คิดเป็นร้อยละ 86 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการดำเนินงานและรายได้รวม โดยสรุปผลการดำเนินการได้ดังนี้
- รายได้จากการดำเนินงานลดลง** เมื่อเปรียบเทียบระหว่าง Q2/56 และ Q2/55 ลดลงคิดเป็นร้อยละ 39 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการขายที่ลดลงจาก 3,122 ลบ. ใน Q2/55 เป็น 1,706 ลบ. ใน Q2/56 หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 45 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขาย-เช่าซื้อที่ลดลงร้อยละ 89 รายได้จากการขาย - เงินสดลดลงร้อยละ 45 รายได้จากการขาย-เอื้ออาทรลดลงร้อยละ 27 รายได้จากการขาย-เช่าซื้อเอื้ออาทรที่ถือเป็นรายได้หลักลดลงร้อยละ 76
- ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานลดลง** เมื่อเปรียบเทียบระหว่าง Q2/56 และ Q2/55 ลดลงคิดเป็นร้อยละ 36 เนื่องจากการลดลงของต้นทุนขายและให้บริการที่ลดลงจาก 2,980 ลบ. ใน Q2/55 เป็น 1,776 ลบ. ใน Q2/56 หรือลดลงร้อยละ 40 สอดคล้องตามจำนวนหน่วยก่อสร้างเอื้ออาทรที่ลดลง และลดลงร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบระหว่าง 6M/55 และ 6M/56
- ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่าย) ปรับลดลง** เมื่อเปรียบเทียบระหว่าง Q2/56 และ Q2/55 ลดลงคิดเป็นร้อยละ 26 และเมื่อเปรียบเทียบระหว่าง 6M/56 และ 6M/55 ปรับลดลงคิดเป็นร้อยละ 18 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานที่ปรับลดลงร้อยละ 40 ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายอื่นเมื่อเปรียบเทียบระหว่าง Q2/56 และ Q2/55 จะปรับเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 89 และเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบระหว่าง 6M/56 และ 6M/55 คิดเป็นร้อยละ 85 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดและอื่นๆ ที่ปรับเพิ่มขึ้นตามภารกิจที่ กคช. ได้รับการจัดสรรเงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน แต่มูลค่าการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายดังกล่าวเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการลดลงของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินการที่เป็นค่าใช้จ่ายหลัก
- ภาระหนี้ กคช. มีแนวโน้มลดลง** โดยภาระหนี้สินส่วนใหญ่ของ กคช. เกิดจากโครงการบ้านเอื้ออาทร โดย ณ สิ้น Q2/56 กคช. มีภาระหนี้สินโครงการบ้านเอื้ออาทรคงเหลือจำนวน 37,230 ลบ. ภาระหนี้สินจากโครงการเคหะชุมชนจำนวน 4,500 ลบ. ภาระหนี้สินจากโครงการราชภัฏจำนวน 348 ลบ. โดย กคช. ชำระดอกเบี้ยจ่ายใน 6M/56 จากโครงการบ้านเอื้ออาทรแล้วจำนวน 1,240 ลบ. และโครงการราชภัฏ 546 ลบ. อย่างไรก็ตาม ยังถือว่า กคช. มีหนี้สินอยู่ในอัตราที่สูง โดย D/E Ratio ลดลงจาก 8.06 ใน Q2/55 เป็น 7.24 ใน Q1/56 และลดลงเป็น 7.02 ใน Q2/56 นอกจากนี้ กคช. ต้องระมัดระวังภาระผูกพันที่เกิดจากการรับซื้อคืนลูกหนี้โครงการบ้านเอื้ออาทรจากธนาคาร ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของ กคช. ในอนาคต

สรุปการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

สรุปการดำเนินงาน

การดำเนินงานหลักของ กคช. ยังคงมุ่งเน้นการบริหารและก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นหลักโดยยังไม่มีการพัฒนาโครงการใหม่ที่มีศักยภาพเพื่อเพิ่มรายได้ อีกทั้ง กคช. ยังมีภาระผูกพันการรับซื้อคืนลูกหนี้จากลูกค้าที่ไม่สามารถชำระเงินงวดกับธนาคาร รวมทั้งการรับภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากสินทรัพย์รอการพัฒนา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคต ประกอบกับ กคช. อยู่ระหว่างการดำเนินการตามแผนพลิกฟื้น โดยต้องมุ่งเน้นการดำเนินการให้เป็นไปตามเป้าหมาย อาทิ การเพิ่มรายได้จากการลงทุนที่มีศักยภาพ การลดค่าใช้จ่าย แผนบริหารจัดการสินทรัพย์รอการพัฒนา เป็นต้น

ข้อเสนอแนะในการปรับปรุง/พัฒนาวิสาหกิจ

- เร่งดำเนินการตามแผนพลิกฟื้นฐานะทางการเงินให้มีประสิทธิภาพ เพื่อแก้ไขปัญหาทางการเงินของ กคช. ในระยะยาวได้อย่างเป็นระบบ
- เร่งดำเนินการพัฒนาโครงการใหม่ที่มีศักยภาพ โดยมีการวิเคราะห์ความเสี่ยงอย่างเป็นรูปธรรม
- กคช. ควรเน้นการทำกลยุทธ์ทางการตลาดเชิงรุก ทั้งในส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยเฉพาะกลุ่มขยายยาก เพื่อเร่งหารายได้และลดภาระดอกเบี้ย และการตลาดเชิงรุกในการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต
- ศึกษาผลกระทบจากการเปิดเขตการค้าเสรี และปัจจัยภายนอกที่ไม่อาจควบคุม เช่น ภาษีโรแรงเรือ เพื่อจัดทำแผนยุทธศาสตร์ที่มีประสิทธิภาพรองรับปัจจัยภายนอกที่อาจเปลี่ยนแปลง