



# สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงาน

สาขาสาธารณูปการ

การเคหะแห่งชาติ (กคช.)  
ไตรมาสที่ 2 ประจำปี 2557 (1 ม.ค. 57 – 31 มี.ค. 57)

**SOD:** เร่งพลิกฟื้นองค์กร จัดให้มีที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยอย่างเพียงพอ รวมถึงพัฒนาชุมชนที่อยู่ในความรับผิดชอบ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต

## สถานะการดำเนินงาน



ไม่มีปัญหา



มีปัญหาบางเรื่อง



ระมัดระวัง



วิกฤติ

กคช. ควรเร่งดำเนินการสร้างความยั่งยืนขององค์กร โดยเฉพาะมุ่งเน้นการสร้างรายได้จากโครงการลงทุนที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพควบคู่กับการบริหารโครงการบ้านเคหะฯ ที่อยู่ระหว่างรอการขาย พร้อมทั้งมีแนวทางการควบคุมค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ

## ข้อมูลทั่วไป

สังกัด : กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ประธานกรรมการ : พลตำรวจเอกชวลิต ยงใจยุทธ

กรรมการผู้แทน กค. : นายชาญณรงค์ แก้วมณี

ผู้ว่าฯ : นายกฤษดา รักษากุล

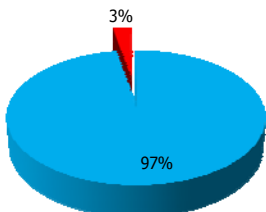
CFO : รพว. อุมกรณ รัตนวรัตน์

จำนวนพนักงาน : 1,735 คน

Website: www.nha.co.th

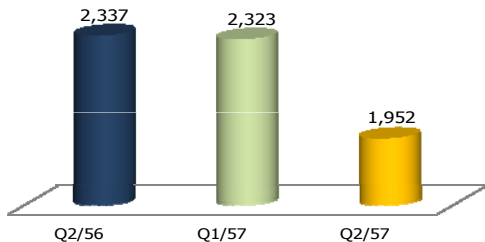
## ข้อมูลด้านการดำเนินงาน

### สถานะการก่อสร้างโครงการบ้านเคหะฯ

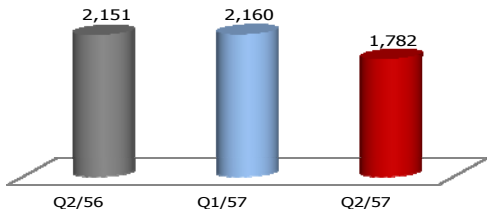


■ ก่อสร้างแล้วเสร็จ (273,799 หน่วย) ■ อยู่ระหว่างก่อสร้าง (7,751 หน่วย)

### รายได้จากการดำเนินงาน Q2/57 จำนวน 1,952 ล้านบาท



### ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน Q2/57 จำนวน 1,782 ล้านบาท



## ผลการดำเนินงานโครงการบ้านเคหะฯ ไตรมาส 2 ประจำปี 2557

- ด้านการก่อสร้าง** คณะรัฐมนตรีมีมติในการดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเคหะฯ จำนวน 281,556 หน่วย โดย Q2/57 กคช. มีผลการก่อสร้างสะสมของโครงการบ้านเคหะฯ ดังนี้ ก่อสร้างแล้วเสร็จ 305 โครงการ จำนวน 273,799 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 97 ของจำนวนหน่วยดำเนินการทั้งหมด อยู่ระหว่างก่อสร้าง 14 โครงการ จำนวน 7,751 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 3 ของจำนวนหน่วยดำเนินการทั้งหมด และอยู่ระหว่างการปรับหน่วยเพิ่มบางโครงการตาม Active Demand จำนวน 6 หน่วย ทั้งนี้ โครงการบ้านเคหะฯ ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จได้ส่งมอบอาคารแล้วรวม 238,806 หน่วย
  - ด้านการขาย** จากหน่วยดำเนินการทั้งหมด จำนวน 281,556 หน่วย ณ Q2/57 มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 256,199 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 92 มีการทำสัญญาเช่าจำนวน 6,794 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 2 และอยู่ระหว่างรอทำสัญญาจำนวน 18,557 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 6
  - ด้านการขออนุมัติสินเชื่อ** จากหน่วยที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 256,199 หน่วย โดยธนาคารอนุมัติสินเชื่อและชำระเงินสดจำนวน 219,512 หน่วย ทำสัญญาเช่าซื้อจำนวน 27,078 หน่วย อยู่ระหว่างดำเนินการขอพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงินจำนวน 3,505 หน่วยและชำระเงินมัดจำครบจำนวน 6,104 หน่วย
- **รายได้จากการดำเนินงานมีแนวโน้มลดลง** เนื่องจากรายได้จากการขายโครงการบ้านเคหะฯ ซึ่งถือเป็นรายได้หลักลดลงตามจำนวนหน่วยรอขายคงเหลือที่ลดลง ประกอบกับ กคช. ยังไม่มีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ ดังนั้นอาจจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและการดำเนินงานของ กคช. ได้ในอนาคต

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท	2556	6M/56 (ค.ค. 55 - มี.ค. 56)	6M/57 (ค.ค. 56 - มี.ค. 57)	%Chg	ม.ค. - มี.ค. 56	ม.ค. - มี.ค. 57	%Chg	ค.ค. - 5.ค. 56	%Chg (QoQ)
<b>ฐานะทางการเงิน</b>									
เงินสด	6,915	2,638	4,343	65%	2,638	4,343	65%	5,732	-24%
สินทรัพย์รวม	64,098	64,313	59,950	-7%	64,313	59,950	-7%	62,293	-4%
หนี้สินรวม	55,766	56,289	51,472	-9%	56,289	51,472	-9%	53,850	-4%
ทุนรวม	8,332	8,024	8,478	6%	8,024	8,478	6%	8,443	0%
กำไร(ขาดทุน)สะสม	3,066	2,724	3,223	18%	2,724	3,223	18%	3,189	1%
<b>ผลการดำเนินงาน</b>									
รายได้จากการดำเนินงาน	13,135	5,138	4,275	-17%	2,337	1,952	-17%	2,323	-16%
รายได้รวม	15,850	6,419	6,356	-1%	3,065	2,931	-4%	3,427	-14%
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	11,948	4,772	3,940	-17%	2,151	1,782	-17%	2,160	-17%
ค่าใช้จ่ายรวม	13,739	5,619	5,468	-3%	2,661	2,556	-4%	2,914	-12%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,186	366	335	-8%	186	170	-9%	163	4%
ดอกเบี้ยจ่าย	1,479	757	705	-7%	360	341	-5%	364	-6%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0	0	0		0	0		0	
EBITDA	1,709	626	594	-5%	312	300	-4%	293	2%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	632	43	183	325%	44	34	-23%	149	-77%
<b>อื่นๆ</b>									
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	706	355	346	-2%	184	173	-6%	173	0%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	0.41	0.82	0.03	-96%	0.62	0.00	-100%	0.03	-100%
ค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย	523	260	259	0%	126	130	3%	130	0%
เงินนำส่ง/เงินปันผล	282	0	0		0	0		0	
เงินอุดหนุนจากงบประมาณ	2,124	1,033	1,808	75%	613	858	40%	950	-10%
งบลงทุน (เข้าหามา)	6,396	2,883	3,328	15%	1,611	1,475	-8%	1,853	-20%
งบลงทุนเบิกจ่าย	6,176	2,883	3,581	24%	1,611	1,729	7%	1,853	-7%
อัตราการเบิกจ่าย (%)	96.57%	100.00%	107.62%		100.00%	117.19%		100.00%	
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>									
ROA	0.99%	0.13%	0.61%		0.27%	0.23%		0.96%	
ROE	7.59%	1.07%	4.31%		2.20%	1.60%		7.05%	
D/E (เท่า)	6.69	7.01	6.07		7.01	6.07		6.38	
Net Profit Margin	3.99%	0.67%	2.88%		1.44%	1.16%		4.34%	

ที่มา : งบการเงินไตรมาส 2 ประจำปีงบประมาณ 2557 ของ กคช. เบื้องต้น  
หมายเหตุ : 1. เงินสด = เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด+เงินลงทุนชั่วคราว  
2. ค่าใช้จ่ายรวมไม่รวมรายการดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคล



# สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง

## STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงาน

สาขาสาธารณูปการ

การเคหะแห่งชาติ (กคช.)  
ไตรมาสที่ 2 ประจำปี 2557 (1 ม.ค. 57 – 31 มี.ค. 57)

### นโยบายรัฐ

#### การดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาล

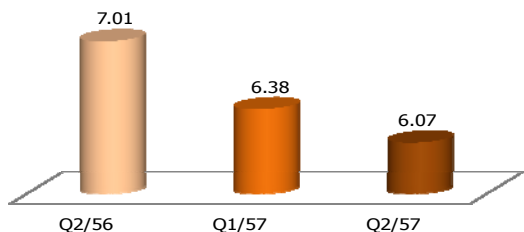
- **โครงการบ้านเอื้ออาทร** เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาลที่มอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดย กคช. จัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานสำหรับประชาชนผู้ด้อยโอกาส มีรายได้ต่ำ มีรายได้น้อย ข้าราชการและพนักงานหน่วยงานของรัฐชั้นผู้น้อย ที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 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

รายการ	Y56	Q2/56	Q2/57	%QoQ
ขาย - เข้าซื้อ	49	7	2	(71)
ขาย - เงินสด	197	57	37	(35)
ขาย - เอื้ออาทร	8,975	1,461	1,232	(16)
ขาย - เข้าซื้อเอื้ออาทร	861	182	112	(38)
ขาย - ที่ดิน	638	10	0.8	(92)
หักส่วนลด/เพื่อการซื้อคืน	(99)	(11)	9	(184)
<b>รวมรายได้จากการขาย</b>	<b>10,621</b>	<b>1,706</b>	<b>1,393</b>	<b>(18)</b>

#### อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E ratio)



#### การประเมินผลการดำเนินงาน

ผลการประเมินประจำปีบัญชี 56 = 3.7859 คะแนน

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ค่าจริง
<b>การดำเนินงานตามนโยบาย</b>		
1. ความสามารถในการบริหารแผนลงทุน		
- ร้อยละของการเบิกจ่ายที่เกิดขึ้นจริงในช่วงปี	90	96.57
- ร้อยละความสามารถในการเบิกจ่ายตามแผน	90	97.34
<b>ผลการดำเนินงานของรัฐวิสาหกิจ</b>		
1. จำนวนหน่วยบ้านเอื้ออาทรที่ส่งมอบให้ลูกค้าในปี 56	28,599	27,831
2. ความสำเร็จในการจัดทำแผนแก้ปัญหาการรับซื้อคืน	3	5
3. การสร้างค่ากำไรทางเศรษฐศาสตร์เทียบกับเป้าหมาย	0	267.80
4. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้จากการดำเนินงาน	90	82.84
5. อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	0.0803	0.0950
6. อัตราส่วนหนี้ค้างชำระเกิน 3 เดือน โครงการเคหะชุมชนและการปรับปรุงชุมชน	20	18
7. การพัฒนาชุมชนต้นแบบชุมชนเข้มแข็งที่พัฒนาตนเองอย่างยั่งยืน	3	5

หมายเหตุ : ผลการดำเนินงานประจำปีบัญชี 2556 เบื้องต้น (งบการเงินยังไม่ผ่านการรับรองจาก สดง.)

ผู้จัดทำ: นางสาวอิศรา คงชาติ

สำนัก : กองพัฒนารัฐวิสาหกิจ 2

ผู้อำนวยการสำนัก : นางสาวจุฑารสา กาญจนสาย

โทรศัพท์ : 02-298-5880-7 ต่อ 2158

วันที่จัดทำ : 30 พฤษภาคม 57

### วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

- ❖ **ผลการดำเนินงานของ กคช. Q2/57** มีผลกำไรจำนวน 34 ลบ. ลดลงจาก Q2/56 จำนวน 10 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 23 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการดำเนินงาน ทั้งนี้ สรุปผลการดำเนินงานของ กคช. ได้ดังนี้
  - รายได้จากการดำเนินงานลดลง Q2/57 มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 1,952 ลบ. ลดลงจาก Q2/56 จำนวน 385 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 17 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการขาย โดย Q2/57 รายได้จากการขายจำนวน 1,393 ลบ. ลดลงจาก Q2/56 จำนวน 313 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 18 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขาย-เอื้ออาทร โดย Q2/57 รายได้จากการขาย-เอื้ออาทร จำนวน 1,232 ลบ. ลดลงจาก Q2/56 จำนวน 229 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 16 ประกอบกับการลดลงของรายได้จากการขาย-เข้าซื้อเอื้ออาทร โดย Q2/57 รายได้จากการเข้า-เข้าซื้อเอื้ออาทรจำนวน 112 ลบ. ลดลงจาก Q2/56 จำนวน 70 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 38
  - รายได้รวมลดลง Q2/57 รายได้รวมจำนวน 2,931 ลบ. ลดลงจาก Q2/56 จำนวน 134 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 4 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการดำเนินงานที่ลดลงมากกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้เงินอุดหนุนรัฐบาลและรายได้อื่น
  - ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานลดลง Q2/57 ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานจำนวน 1,782 ลบ. ลดลงจาก Q2/56 จำนวน 369 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 17 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของต้นทุนขายและการให้บริการ โดย Q2/57 ต้นทุนขายและการให้บริการจำนวน 1,424 ลบ. ลดลงจาก Q2/56 จำนวน 351 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 20 ตามจำนวนหน่วยระหว่างก่อสร้างและหน่วยขายของโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ลดลง
  - ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่าย) ลดลง Q2/57 ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่าย) จำนวน 2,556 ลบ. ลดลงจาก Q2/56 จำนวน 115 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 4 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานที่ลดลงมากกว่าการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่น
- ❖ **ภาระหนี้ของ กคช. มีแนวโน้มลดลง** โดย Q2/57 กคช. มีหนี้สินรวมจำนวน 51,472 ลบ. ลดลงจาก Q2/56 จำนวน 4,817 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 9 ซึ่งภาระหนี้ส่วนใหญ่ของ กคช. เกิดจากโครงการบ้านเอื้ออาทร โดย ณ Q2/57 มีภาระหนี้โครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 33,112 ลบ. ภาระหนี้โครงการเคหะชุมชนจำนวน 4,000 ลบ. และภาระหนี้โครงการราชภัฏจำนวน 272 ลบ. อีกทั้ง 6M/57 กคช. มีการจ่ายดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 615 ลบ. โครงการเคหะชุมชนจำนวน 95 ลบ. และโครงการราชภัฏจำนวน 6 ลบ. แต่อย่างไรก็ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E ratio) มีแนวโน้มลดลง โดย Q2/57 D/E ratio เท่ากับ 6.07

### สรุปการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

#### สรุปการดำเนินงาน

- การดำเนินงานหลักของ กคช. ยังคงมุ่งเน้นการบริหารและก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นหลักโดยยังไม่มีการพัฒนาโครงการใหม่ที่มีศักยภาพเพื่อเพิ่มรายได้ อีกทั้ง กคช. ยังมีภาระผูกพันการรับซื้อคืนลูกหนี้การค้าที่ไม่สามารถชำระเงินกับธนาคาร รวมทั้งการรับภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากสินทรัพย์รอการพัฒนา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคต

#### ข้อเสนอแนะในการปรับปรุง/พัฒนารัฐวิสาหกิจ

- ✓ เร่งดำเนินการพัฒนาโครงการใหม่ที่มีศักยภาพ โดยมีการวิเคราะห์ความเสี่ยงอย่างเป็นธรรม
- ✓ กคช. ควรเน้นการทำกลยุทธ์ทางการตลาดเชิงรุกในส่วนโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยเฉพาะกลุ่มขยายยากเพื่อเร่งหารายได้และลดภาระดอกเบี้ย และการตลาดเชิงรุกในการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต
- ✓ ศึกษาผลกระทบจากการเปิดเขตการค้าเสรีและปัจจัยภายนอกที่ไม่อาจควบคุม เช่น ภาษีโรงเรือน เพื่อจัดทำแผนยุทธศาสตร์ที่มีประสิทธิภาพรองรับปัจจัยภายนอกที่อาจเปลี่ยนแปลง