



สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงาน

สาขาสาธารณสุขการ

การคณะแห่งชาติ (กคช.)
ไตรมาส 1 ประจำปี 2559 (1 ต.ค. 58 – 31 ธ.ค. 58)

SOD: เร่งพลิกฟื้นองค์กร จัดให้มีที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยอย่างเพียงพอ รวมถึงพัฒนาชุมชนที่อยู่ในความรับผิดชอบ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต

สถานะการดำเนินงาน



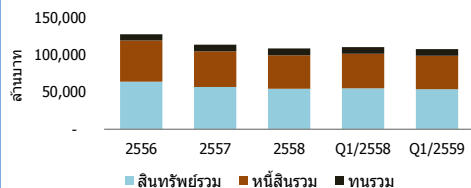
กคช. ควรเร่งดำเนินการสร้างความยั่งยืนให้องค์กร โดยเฉพาะมุ่งเน้นการสร้างรายได้จากโครงการลงทุนที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพควบคู่กับบริหารสินทรัพย์ที่เกิดจากการชะลอโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีต้นทุนทางการเงินแล้วให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อให้ กคช. มีรายได้เพิ่มขึ้น และลดภาระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยจ่าย

ข้อมูลทั่วไป

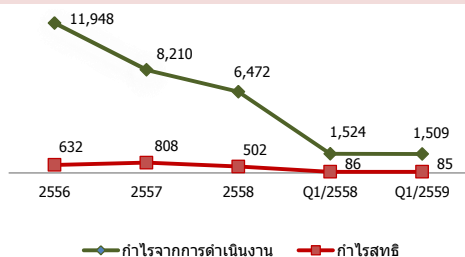
สังกัด : กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
ประธานกรรมการ : ดร. พิชิต อัคราทิตย์
กรรมการผู้แทน กค. : นายพิทักษ์ ดิเรกสุนทร
ผู้ว่าการ :
CFO : รพ. โสภณา อภิวังต์
จำนวนพนักงาน : 1,735 คน
Website: www.nha.co.th

ข้อมูลด้านการดำเนินงาน

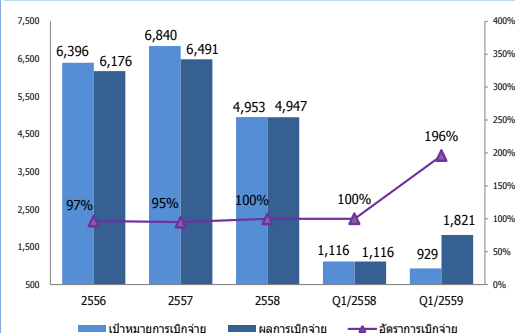
ฐานะทางการเงิน



กำไรจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิ



เป้าหมายและผลการเบิกจ่ายบงทุน



□ ความก้าวหน้าการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร

จากเป้าหมายการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 281,556 หน่วย (มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 30 มิ.ย. 2552) ณ ธ.ค. 2558 สรุปผลการดำเนินงานได้ ดังนี้

- **ด้านการก่อสร้าง** มีผลการก่อสร้างสะสมโดยก่อสร้างแล้วเสร็จ 317 โครงการ จำนวน 277,228 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 98 อยู่ระหว่างก่อสร้าง 11 โครงการ จำนวน 3,562 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2 และอยู่ระหว่างการปรับเพิ่มเติมตาม Active Demand จำนวน 766 หน่วย ทั้งนี้ สงมอบอาคารและมีลูกค้าเข้าอยู่อาศัยแล้วจำนวน 262,695 หน่วย และ 245,947 หน่วย ตามลำดับ
- **ด้านการขาย** มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 260,468 หน่วย ทำสัญญาเช่าจำนวน 8,012 หน่วย และรทาสัญญาจำนวน 12,310 หน่วย
- **ด้านการขออนุมัติสินเชื่อ** ธนาคารอนุมัติและชำระเงินสด (post finance) จำนวน 228,699 หน่วย ทำสัญญาเช่าซื้อกับ กคช. จำนวน 25,983 หน่วย ทำสัญญาเช่าจำนวน 8,013 หน่วย และอยู่ระหว่างรอ post finance และรทาสัญญารวมจำนวน 18,095 หน่วย

□ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 22 ก.ย. 2558 อนุมัติกรอบงบลงทุนประจำปี 2559 ของ กคช.

ซึ่งประกอบด้วยวงเงินดำเนินการจำนวน 14,522.185 ลบ. และวงเงินเบิกจ่ายจำนวน 7,739.482 ลบ. อย่างไรก็ตาม กคช. ได้ปรับกรอบงบลงทุนประจำปี 2559 ให้สอดคล้องกับสถานการณ์และงบประมาณที่ได้รับ โดยปรับเพิ่มวงเงินดำเนินการเป็น 16,969.302 ลบ. และปรับลดวงเงินเบิกจ่ายเป็น 7,398.985 ลบ. ซึ่งคณะกรรมการ กคช. มีมติเห็นชอบแล้วในคราวประชุมครั้งที่ 12/2558 เมื่อวันที่ 26 พ.ย. 2558 และให้ดำเนินการขออนุมัติตามขั้นตอนต่อไป
ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2559 กคช. มีเป้าหมายการเบิกจ่ายงบลงทุนจำนวน 929.167 ลบ. มีผลการเบิกจ่ายงบลงทุนจำนวน 1,821.408 ลบ. อัตราการเบิกจ่ายคิดเป็นร้อยละ 196 ซึ่ง กคช. มีแนวทางเร่งรัดติดตามการเบิกจ่ายงบลงทุนโดยการตั้งคณะกรรมการเพื่อกำหนดแนวทางในการติดตามเร่งรัดให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงติดตามปัญหาและอุปสรรคในการเบิกจ่าย เพื่อกำหนดแนวทางแก้ไข และจัดทำแผนบริหารความเสี่ยง

□ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 10 พ.ย. 2558 และ 24 พ.ย. 2558 แต่งตั้ง พลตำรวจตรีปิยะ อุทาโย นางสาวจิตพิพัฒน์ จอเรืองวิวัฒน์ และนายวิฑูรย์ เตชะบุญ เป็นกรรมการในคณะกรรมการ กคช.

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท	(Q1+Q2) 2556	(Q1+Q2) 2557	(Q1+Q2) 2558	%Chg	(Q2) ต.ค. 57 - ธ.ค. 57	(Q2) ต.ค. 58 - ธ.ค. 58	%Chg
ฐานะทางการเงิน							
เงินสด	6,915	4,176	3,288	-21%	3,072	3,183	4%
สินทรัพย์รวม	64,098	56,980	54,473	-4%	55,324	54,059	-2%
หนี้สินรวม	55,766	48,238	45,385	-6%	46,418	44,918	-3%
ทุนรวม	8,332	8,742	9,088	4%	8,906	9,141	3%
กำไร(ขาดทุน)สะสม	3,066	3,493	3,771	8%	3,666	3,855	5%
ผลการดำเนินงาน							
รายได้จากการดำเนินงาน	13,135	8,903	7,062	-21%	1,670	1,622	-3%
รายได้รวม	15,850	13,101	10,240	-22%	2,430	2,468	2%
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	11,948	8,210	6,472	-21%	1,524	1,509	-1%
ค่าใช้จ่ายรวม	13,739	10,947	8,444	-23%	2,038	2,124	4%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,187	693	590	-15%	146	113	-23%
ดอกเบี้ยจ่าย	1,479	1,346	1,294	-4%	306	259	-15%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0	0	0	N.A.	0	0	N.A.
EBITDA	1,710	1,214	1,153	-5%	285	248	-13%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	632	808	502	-38%	86	85	-1%
อื่นๆ							
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	706	686	713	4%	178	158	-11%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	0.4	0.0	0.0	-100%	0.0	0.0	N.A.
ค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย	523	521	563	8%	139	135	-3%
เงินนำส่ง/เงินปันผล	474	246	282	15%	282	352	25%
เงินอุดหนุนจากงบประมาณ	2,124	3,645	2,464	-32%	596	710	19%
งบลงทุน (เป้าหมาย)	6,396	6,840	4,953	-28%	1,116	929	-17%
งบลงทุนเบิกจ่าย	6,176	6,491	4,947	-24%	1,116	1,821	63%
อัตราการเบิกจ่าย (%)	96.56%	94.90%	99.88%		100%	196.03%	
อัตราส่วนทางการเงิน							
ROA	0.99%	1.42%	0.92%		0.62%	0.63%	
ROE	7.59%	9.24%	5.52%		3.86%	3.72%	
D/E (เท่า)	6.69	5.52	4.99		5.21	4.91	
Net Profit Margin	3.99%	6.17%	4.90%		3.54%	3.44%	

ที่มา : งบการเงินรวมปี 2558 และไตรมาส 1 ปี 2558 เบื้องต้น
หมายเหตุ : 1. เงินสด คือ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดบวกเงินลงทุนชั่วคราว
2. ค่าใช้จ่ายรวมไม่รวมรายการดอกเบี้ยและภาษีเงินได้นิติบุคคล
3. ดอกเบี้ยจ่าย คือรายการต้นทุนทางการเงิน



สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง

STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงาน

การเคหะแห่งชาติ (กคช.)

ไตรมาส 1 ประจำปี 2559 (1 ต.ค. 58 – 31 ธ.ค. 58)

สาขาสาธารณูปการ

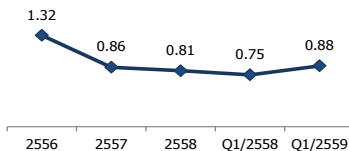
นโยบายรัฐ

การดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาล

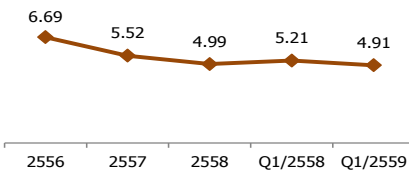
- **โครงการบ้านเอื้ออาทร** เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาลที่มอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดย กคช. จัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานสำหรับประชาชนผู้ด้อยโอกาส มีรายได้น้อย ข้าราชการและพนักงานหน่วยงานของรัฐชั้นผู้น้อย
- **การเบิกจ่ายงบลงทุน** ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2559 กคช. มีอัตราการเบิกจ่ายงบลงทุนคิดเป็นร้อยละ 196 ซึ่งมีแนวทางเร่งรัดติดตามโดยการตั้งคณะกรรมการกำหนดแนวทางในการติดตามเร่งรัดให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงติดตามปัญหาและอุปสรรคในการเบิกจ่าย เพื่อหาแนวทางการแก้ไข รวมถึงจัดทำแผนบริหารความเสี่ยง

ข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญ

อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (Current ratio)



อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E ratio)



รายได้จากการขาย

รายการ	Q1/2558	Q1/2559	%QoQ
ขาย-เช่าซื้อ	10	3	(70)
ขาย-เงินสด	55	30	(45)
ขาย-เอื้ออาทร	825	912	11
ขาย-เช่าซื้อเอื้ออาทร	175	150	(14)
ขายที่ดิน	133	72	(46)
หักส่วนลด/เผื่อการซื้อคืน	(28)	(32)	14
รวมรวมรายได้จากการขาย	1,170	1,135	(3)

การประเมินผลการดำเนินงาน

ผลการประเมินประจำปีบัญชี 2558 (เบื้องต้น)

หัวข้อการประเมิน	เป้าหมาย	ค่าจริง
1. ผลการประเมินกระบวนการ/ระบบของรัฐวิสาหกิจ (หมวด 1 - 6)	3	3.8049
2. ผลลัพธ์	3	3.1393
ผลการประเมินเฉลี่ย		3.3722

ผู้จัดทำ: นางสาวอติตรา คงชาติ
 สำนัก : กองพัฒนารัฐวิสาหกิจ 2
 ผู้อำนวยการสำนัก : นางสาวจรรยา กาญจนสาย
 โทรศัพท์ : 02-298-5880-7 ต่อ 2158
 วันที่จัดทำ : 29 กุมภาพันธ์ 2558

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

- ❖ **ฐานะทางการเงินของ กคช.** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2558 พบว่ามีสินทรัพย์รวมจำนวน 54,059 ลบ. มีหนี้สินรวมจำนวน 44,918 ลบ. และมีทุนรวม 9,141 ลบ.
 - โครงการลงทุนของ กคช. มีโครงสร้างทางการเงินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ จึงส่งผลให้มีภาระหนี้เงินกู้สูง โดย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2558 มีเงินกู้จำนวน 29,847 ลบ. โดยเป็นเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีจำนวน 8,881 ลบ. ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2559 จ่ายชำระเงินกู้จำนวน 2,513 ลบ. และจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้จำนวน 141 ลบ.
- ❖ **ผลการดำเนินงานของ กคช.** ไตรมาส 1 ปี 2559 พบว่า มีกำไรสุทธิจำนวน 85 ลบ. เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมาลดลงจำนวน 1 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 1 ทั้งนี้ สรุปผลการดำเนินงานได้ดังนี้
 - รายได้จากการดำเนินงานลดลง โดยไตรมาส 1 ปี 2559 มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 1,622 ลบ. ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2558 จำนวน 48 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 3 สาเหตุมาจากการลดลงของรายได้จากการขายและรายได้จากการให้บริการจำนวน 35 ลบ. และ 13 ลบ. ตามลำดับ อย่างไรก็ตามในส่วนของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีการโอนขายลูกหนี้ (post finance) ทำสัญญาเช่าซื้อใหม่เพิ่มขึ้น
 - รายได้รวมลดลง โดยไตรมาส 1 ปี 2559 มีรายได้รวมจำนวน 2,468 ลบ. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2559 จำนวน 38 ลบ. หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาลจำนวน 115 ลบ. ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน ในขณะที่รายได้จากการดำเนินงานและรายได้อื่นลดลงจำนวน 48 ลบ. และ 29 ลบ. ตามลำดับ
 - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลง พบว่า ไตรมาส 1 ปี 2559 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจำนวน 1,509 ลบ. ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2558 จำนวน 15 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 1 สาเหตุมาจากการลดลงของต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการจำนวน 54 ลบ. และ 30 ลบ. ตามลำดับ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 69 ลบ.
 - ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่าย) เพิ่มขึ้น โดยไตรมาส 1 ปี 2559 มีค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่าย) จำนวน 2,038 ลบ. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2558 จำนวน 86 ลบ. หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 101 ลบ. ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดและอื่นๆ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงจำนวน 15 ลบ. และในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายไตรมาส 1 ปี 2559 มีจำนวน 259 ลบ. ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2558 จำนวน 47 ลบ. หรือคิดเป็นร้อยละ 15

สรุปการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

❖ สรุปการดำเนินงาน

กคช. ดำเนินงานตามภารกิจในการจัดให้มีเคหะเพื่อประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมถึงพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย โดย ณ ธ.ค. 2558 กคช. มีผลการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยรวมจำนวน 710,971 หน่วย ในส่วนของโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งเป็นโครงการที่ดำเนินการตามนโยบายรัฐบาล มีผลการก่อสร้างแล้วเสร็จสะสมจำนวน 277,228 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 98 ของจำนวนหน่วยก่อสร้างเป้าหมาย (281,556 หน่วย) และอยู่ระหว่างดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1 ปี 2557 เพื่อเป็นช่องทางในการเพิ่มรายได้ให้องค์กร อย่างไรก็ตามเนื่องจากโครงการลงทุนส่วนใหญ่ มีโครงสร้างเงินทุนเป็นเงินกู้ ประกอบกับผลการการรับลดหน่วยก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรทำให้ปัจจุบัน กคช. มีภาระหนี้และดอกเบี้ยจ่ายค่อนข้างสูง

❖ ข้อเสนอแนะในการปรับปรุง/พัฒนารัฐวิสาหกิจ

- ✓ กคช. ควรกำกับ ติดตาม ประเมินผลการดำเนินงาน โดยเฉพาะโครงการที่ดำเนินงานล่าช้ากว่าแผน วิเคราะห์ประเด็นปัญหาพร้อมทั้งจัดทำแนวทางการแก้ไขปัญหาเพื่อให้การดำเนินโครงการเป็นไปตามเป้าหมาย
- ✓ กคช. ควรกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดเชิงรุกสำหรับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ขยายอก และควรทบทวนแผนการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ
- ✓ กคช. ควรศึกษาความเป็นไปได้ในการให้เอกชนร่วมลงทุนเพื่อเป็นทางเลือกสำหรับการดำเนินการในอนาคต