



สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง

STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงานแห่ง

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
ประจำปี 2558 (1 ม.ค. 58 – 31 ธ.ค. 58)

สาขาสาธารณูปการ
กลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย

SOD: พัฒนาการให้เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาครัฐอย่างมีประสิทธิภาพ

สถานะการดำเนินงาน



ยังไม่สามารถดำเนินโครงการตามนโยบายของรัฐบาลให้เสร็จตามกำหนดการ มีผลประเมินการดำเนินงานอยู่ในระดับต่ำ และองค์การประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน

ข้อมูลทั่วไป

สังกัด : กระทรวงการคลัง

ประธานกรรมการ : นายจักรกฤตย์ พาราพันธกุล
กรรมการผู้แทน กค. : นายสุวิทย์ ไรจนวนิช
นายชาญณรงค์ แก้วมณี นางสาวปิยะวรรณ ลามกิจจา
กรรมการผู้จัดการ : นายสุเมธ ต่างชัยธรรม

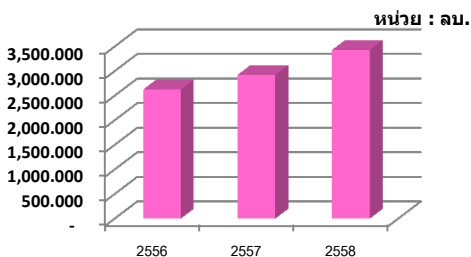
CFO: -

จำนวนพนักงาน: 114 คน ,จำนวนลูกจ้าง: 23 คน

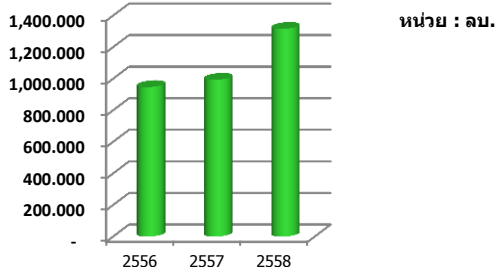
Website : www.dad.co.th

ข้อมูลด้านการดำเนินงาน

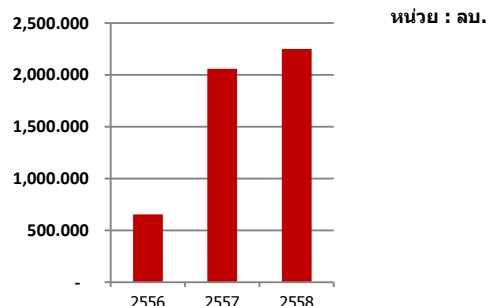
รายได้รวม 3,431.909 ล้านบาท



EBITDA 2,247.957 ล้านบาท



ค่าใช้จ่ายรวม 1,315.966 ล้านบาท



ผลการดำเนินงานปี 2558

- การบริหารจัดการพื้นที่สำนักงาน**
ปัจจุบันศูนย์ราชการมีสำนักงานของหน่วยงานต่างๆ จำนวน 44 หน่วยงาน รวมพื้นที่ 484,000 ตร.ม. ดังนี้
 - อาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์ (โซน A) จำนวน 11 หน่วยงาน
 - อาคารรัฐประศาสนภักดี (โซน B) จำนวน 32 หน่วยงาน
 - อาคารที่ทำการศาลปกครอง
- การบริหารจัดการพื้นที่พาณิชย์**
การจัดสรรพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ภายในศูนย์ราชการ ปี 2558 รวมพื้นที่ 24,800 ตร.ม. ดังนี้
 - อาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์ (โซน A) จำนวน 11 หน่วยงาน
 - อาคารรัฐประศาสนภักดี (โซน B) จำนวน 32 หน่วยงาน
- การบริหารจัดการอาคาร**
 - งานด้านวิศวกรรม
(โครงการที่ดำเนินการในปี 2558)
 1. โครงการปรับปรุงแก้ไขระบบป้องกันอุทกภัยภายในศูนย์ราชการ
 2. โครงการล้างทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศภายในศูนย์ราชการ (โครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการของ รทส. ในปี 2558 - 2559)
 - 1. โครงการดูแลบำรุงรักษาและเปลี่ยนสายส่งระบบลิฟต์
 - 2. โครงการเพิ่มประสิทธิภาพของระบบ CCTV
 - งานด้านรักษาความสะอาด
 1. ประสานงานสำนักงานเขตหลักสี่เข้ามาเก็บขยะอันตราย
 2. ดำเนินการทดลองติดตั้งฟารอนิ่งอัตโนมัติแบบไม่ใช้ไฟฟ้า
 3. ดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์เด็กเล่นบริเวณที่ระบายน้ำภายในห้องน้ำชั้น 1 และ 2
 - งานด้านจรรยาบรรณและรักษาความปลอดภัย
 1. จัดฝึกอบรมโครงการอาสาจรร่วมกับสถานีตำรวจนครบาลทุ่งสองห้อง และการป้องกันเหตุอาชญากรรม
 2. จัดให้มีรถไฟฟ้านัด 20 ที่นั่ง จำนวน 3 คัน เพื่ออำนวยความสะดวกในการรับส่งเจ้าหน้าที่ รวมถึงประชาชนผู้มาติดต่อราชการ ภายในศูนย์ราชการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ปีงบประมาณ	2556	2557	2558	%Chg 56-57	%Chg 57-58
งบปฏิบัติการ					
หน่วย : ล้านบาท					
งบดุล					
เงินสด	257.300	249.700	349.300	(3%)	40%
สินทรัพย์รวม	24,859.932	24,752.740	23,233.115	(0%)	(6%)
หนี้สินรวม	24,867.766	24,393.270	22,288.755	(2%)	(9%)
ทุนรวม	(7.834)	359.470	944.360	(4689%)	163%
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(1,019.301)	(771.952)	(239.684)	(24%)	(69%)
งบกำไรขาดทุน					
รายได้จากการดำเนินงาน	1,306.764	1,506.338	1,865.579	0%	0%
รายได้รวม	2,623.820	2,923.357	3,431.909	11%	17%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	782.476	862.570	1,109.104	10%	29%
ค่าใช้จ่ายรวม	947.095	993.544	1,315.966	5%	32%
กำไรจากการดำเนินงาน	524.288	643.768	756.475	23%	18%
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-
EBITDA	651.788	2,057.813	2,247.957	216%	9%
กำไรสุทธิ	1,676.725	1,929.813	2,115.943	15%	10%
อื่นๆ					
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	62.400	78.900	102.520	26%	30%
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	0.0%	0.0%
ค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย	127.500	128.000	132.014	0.4%	(3.0%)
รายได้นำส่งรัฐ/เงินปันผล	-	-	-	0.0%	0.0%
เงินอุดหนุนจากงบประมาณ	-	-	-	0.0%	0.0%
งบลงทุน (เป้าหมาย)	179.500	255.300	119.810	42.2%	(53.1%)
งบลงทุนเบิกจ่าย	133.400	248.100	117.910	86.0%	(52.5%)
อัตราการเบิกจ่าย (%)	74.300	97.200	98.410	30.8%	1.2%
อัตราส่วนทางการเงิน					
ROA	0.270	0.312	0.364		
ROE	(856.127)	21.474	8.962		
D/E (เท่า)	(3,174.338)	67.859	23.602		
Net Profit Margin	0.639	0.660	0.617		

ที่มา : งบการเงิน บริษัทธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผ่านการตรวจสอบจาก สตง.แล้ว



สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง

STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงาน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ประจำปี 2558 (1 ม.ค. 58 – 31 ธ.ค. 58)

สาขาสาธารณูปการ
กลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย

นโยบายรัฐ

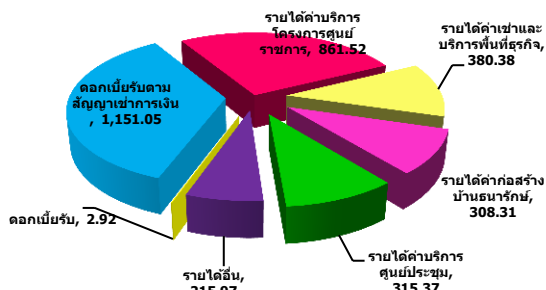
การดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาล

- บริหารโครงการศูนย์ราชการ ถนนแจ้งวัฒนะ โดย ธพส. ทำหน้าที่ลงทุนก่อสร้างอาคาร และบริหารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร
- ก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ 4 พื้นที่ คือ เชียงใหม่ ภูเก็ต นนทบุรี และ สุพรรณบุรี เพื่อให้ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐ ได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งเป็นการดำเนินงานร่วมกับกรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

ข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญ

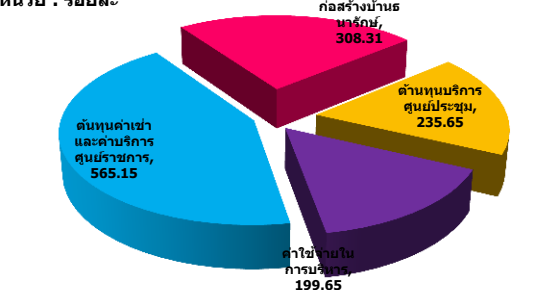
โครงสร้างรายได้ประจำปี 2558

หน่วย : ร้อยละ



โครงสร้างค่าใช้จ่ายประจำปี 2558

หน่วย : ร้อยละ



การประเมินผลการดำเนินงาน

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ค่าจริง
ทางการเงิน		
1. ระดับความสำเร็จในการบริหารจัดการลูกหนี้	3	4.8662
ไม่ใช้ทางการเงิน		
1. ระดับความสำเร็จในการเตรียมความพร้อมสำหรับการจัดท่ามาตรฐานด้านบริหารอาคาร	3	5.0000
2. ร้อยละการจัดสรรพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ให้กับผู้ประกอบการ (Occupancy Rate)	97	5.0000
3. ระดับความพึงพอใจของผู้ใช้บริการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ	3	3.9200
4. ร้อยละของจำนวนเรื่องร้องเรียนที่ได้รับการแก้ไขปัญหา	80	4.9830

ผู้จัดทำ : นางสาววิชรภรณ์ วายลม
กลุ่ม : สังคมและเทคโนโลยี
ผอ. กพส2 : นางสาวสา กาญจนสาย
โทรศัพท์ : 0-2298-5880-9 ต่อ 2159
วันที่จัดทำ : 28 เมษายน 2559

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

- รายได้รวม จำนวน 3,235.517 ล้านบาท** ประกอบด้วย
 - ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 1,151.05 ล้านบาท
 - รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการฯ จำนวน 861.52 ล้านบาท
 - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการ จำนวน 380.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 85.059 ล้านบาท
 - รายได้ค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จำนวน 308.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 60.884 ล้านบาท เป็นผลจาก ธพส. สามารถปิดโครงการได้ทั้งหมด
 - รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม จำนวน 315.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 213.298 ล้านบาท
 - ดอกเบี้ยรับ จำนวน 2.918 ล้านบาท
 - รายได้อื่น จำนวน 215.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 138.273 ล้านบาท เป็นผลจากการรับรายได้ค่าเช่าโรงเรียนสำหรับค่าเช่าในพื้นที่หน่วยงานราชการ
- *** รายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 491.740 ล้านบาท ***
- ค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 1,308.754 ล้านบาท** ประกอบด้วย
 - ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการฯ จำนวน 565.15 ล้านบาท เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของ ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมศูนย์ราชการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และค่าความสะอาดและประมาณการเงินชดเชยค่าก่อสร้าง
 - ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จำนวน 308.31 ล้านบาท
 - ต้นทุนค่าบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม จำนวน 235.65 ล้านบาท
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 199.651 ล้านบาท
 ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ ต้นทุนค่าบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม
- *** ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 322.402 ล้านบาท ***
- การบริหารจัดการพื้นที่พาณิชย์**
จากการที่ ธพส. สามารถจัดสรรพื้นที่พาณิชย์ภายในศูนย์ราชการฯ โดยการนำพื้นที่ว่างและพื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์มาหารายได้เพิ่ม ทั้งในส่วนที่เปลี่ยนแปลงพื้นที่จากพื้นที่ร้านค้าเป็นพื้นที่สำนักงาน และการเปิดให้เช่าพื้นที่ว่างในรูปแบบของการเช่ารายวัน ส่งผลให้มีรายได้จากพื้นที่พาณิชย์ในปี 2558 เป็นจำนวน 178.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 121.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.9

สรุปการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

สรุปการดำเนินงาน

- ในปี 2558 สามารถส่งมอบโครงการได้ภายในเดือนธันวาคม 2558 และจัดตั้งคณะกรรมการอาคารที่พิกัดอาศัยรวมได้เป็นที่เรียบร้อย
- โครงการก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครองสูงสุด หลังที่ 2 คณะกรรมการ ธพส. ในการประชุมเมื่อวันที่ 25 พ.ย. 2558 มีมติเห็นชอบรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการ กสท. เพื่อพิจารณาข้อเสนอเรื่องให้ศาลปกครองพิจารณาเสนอเรื่องขออนุมัติหลักการของโครงการต่อคณะรัฐมนตรีต่อไป
- โครงการพัฒนาพื้นที่สวนขยายโซน C การประชุมคณะกรรมการ ธพส. เมื่อวันที่ 25 พ.ย. 2558 มีมติเห็นชอบผลการศึกษาความเป็นไปได้โครงการฯ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการ กสท. เพื่อพิจารณาข้อเสนอเรื่องขออนุมัติคณะรัฐมนตรีต่อไป
- โครงการศูนย์รวมร้านอาหารและร้านค้า การประชุมคณะกรรมการ ธพส. เมื่อวันที่ 26 ส.ค. 2558 มีมติอนุมัติโครงการฯ และเห็นชอบรายงานผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการฯ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาให้ความเห็นชอบตามแนวทาง พ.ร.บ. ร่วมตามต่อไป

ข้อเสนอแนะในการปรับปรุง/พัฒนารัฐวิสาหกิจ

- ธพส. ต้องเร่งผลักดันโครงการในแผนงานที่มีอยู่ให้ได้รับอนุมัติให้ดำเนินการ เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับ ธพส. ในอนาคต รวมถึงกำหนดทิศทางบริหารศูนย์ราชการฯ อย่างมีประสิทธิภาพให้เกิดความสมดุลทั้งด้านการเงิน ด้านการตอบสนองความต้องการของผู้เช่าและผู้รับบริการ และภาพลักษณ์ของการเป็นศูนย์ราชการฯ ของประเทศ