



สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงาน

สาขาสาธารณูปการ

การคณะแห่งชาติ (กคช.)
ไตรมาส 2 ประจำปี 2559 (1 ม.ค. 59 – 31 มี.ค. 59)



SOD: เร่งพลิกฟื้นองค์กร จัดให้มีที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยอย่างเพียงพอ รวมถึงพัฒนาชุมชนที่อยู่ในความรับผิดชอบ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต

สถานะการดำเนินงาน



ไม่มีปัญหา มีปัญหาบางเรื่อง รมักระวัง วิกฤติ

กคช. ควรเร่งดำเนินการสร้างความยั่งยืนให้องค์กร โดยเฉพาะมุ่งเน้นการสร้างรายได้จากโครงการลงทุนที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพควบคู่กับบริหารสินทรัพย์ที่เกิดจากการชะลอโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีต้นทุนทางการเงินแล้วให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อให้ กคช. มีรายได้เพิ่มขึ้น และลดภาระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยจ่าย

ข้อมูลทั่วไป

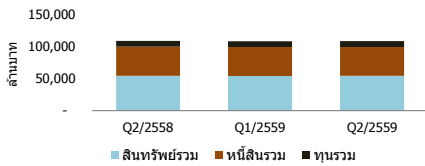
สังกัด : กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ประธานกรรมการ : ดร. พิชิต อัคราทิตย์
กรรมการผู้แทน กค. : นายพิทักษ์ ตีระสุนทร
นายเอกวัฒน์ มานะแก้ว

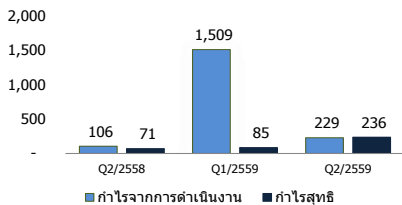
ผู้ว่าการ : -
CFO : -
จำนวนพนักงาน : 1,735 คน
Website: www.nha.co.th

ข้อมูลด้านการดำเนินงาน

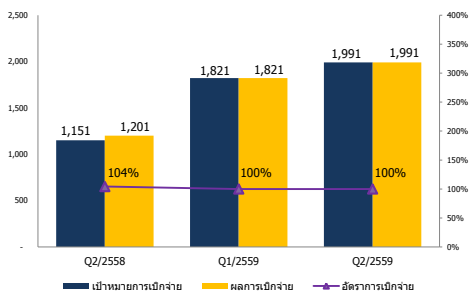
ฐานะทางการเงิน



กำไรจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิ



เป้าหมายและผลการเบิกจ่ายบงลงทุน



❑ ความก้าวหน้าการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร

จากเป้าหมายการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจำนวน 281,556 หน่วย (มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 30 มี.ย. 2552) ณ มี.ค. 2559 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
- **ด้านการขาย** มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 259,237 หน่วย ทำสัญญาเช่าจำนวน 8,045 หน่วย และรอทำสัญญาจำนวน 13,508 หน่วย
- **ด้านการขออนุมัติสินเชื่อ** ธนาคารอนุมัติและชำระเงินสด (post finance) จำนวน 228,657 หน่วย อยู่ระหว่างดำเนินการก่อนส่งมอบ (รอ post finance) จำนวน 4,670 หน่วย ทำสัญญาเช่าซื้อกับ กคช. จำนวน 25,910 หน่วย ทำสัญญาเช่าจำนวน 8,013 หน่วย

ทั้งนี้ ส่งมอบอาคารและมีลูกค้าอยู่อาศัยแล้วจำนวน 262,612 หน่วย และ 249,540 หน่วย ตามลำดับ

❑ ความก้าวหน้าการเบิกจ่ายบงลงทุน ไตรมาส 2 ปี 2559

สคช. อนุมัติการปรับกรอบบงลงทุนปี 2559 โดยปรับเพิ่มวงเงินดำเนินการจำนวน 2,447.12 ลบ. และปรับลดวงเงินเบิกจ่ายจำนวน 340.50 ลบ. เพื่อให้ กคช. สามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องและสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน ทำให้ปี 2559 กรอบวงเงินดำเนินการเป็นจำนวน 17,039.78 ลบ. และวงเงินเบิกจ่าย 7,469.47 ลบ. ซึ่งได้รวมโครงการที่พักข้าราชการ เพิ่มเติม วงเงินดำเนินการและวงเงินเบิกจ่ายจำนวน 70.48 ลบ. ที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติโครงการฯ เมื่อวันที่ 15 ธ.ค. 2559 ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2559 กคช. มีผลการเบิกจ่ายบงลงทุนจำนวน 1,991 ลบ. จากเป้าหมายการเบิกจ่ายจำนวน 1,991 ลบ. อัตราการเบิกจ่ายคิดเป็นร้อยละ 100 ซึ่ง กคช. มีแนวทางเร่งรัดติดตามการเบิกจ่ายบงลงทุนโดยการตั้งคณะกรรมการเพื่อกำหนดแนวทางในการติดตามเร่งรัดให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงติดตามปัญหาและอุปสรรคในการเบิกจ่าย เพื่อหาแนวทางการแก้ไขและจัดทำแผนบริหารความเสี่ยง

❑ ผลการดำเนินงานในช่วง 6 เดือน ปี 2559 กคช. มีกำไรสุทธิจำนวน 408 ลบ. เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมาจำนวน 250 ลบ. หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 158 สเหตุหลักมาจากโครงการบ้านเอื้ออาทรมีการโอนขายลูกหนี้และทำสัญญาเช่าซื้อใหม่เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และการเพิ่มขึ้นของรายได้เงินอุดหนุนในส่วนของรายได้เงินอุดหนุนปรับปรุงชุมชน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท	2558	6M/58 (ค.ค. 57 - มี.ค. 58)	6M/59 (ค.ค. 58 - มี.ค. 59)	%Chg	ม.ค. - มี.ค. 58	ม.ค. - มี.ค. 59	%Chg	ค.ค. - ธ.ค. 58	%Chg (QoQ)
ฐานะทางการเงิน									
เงินสด	3,088	2,123	3,062	44%	2,123	3,062	44%	3,183	-4%
สินทรัพย์รวม	54,266	54,287	54,242	0%	54,287	54,242	0%	54,059	0%
หนี้สินรวม	45,232	45,313	44,831	-1%	45,313	44,831	-1%	44,918	0%
ทุนรวม	9,034	8,974	9,411	5%	8,974	9,411	5%	9,141	3%
กำไร(ขาดทุน)สะสม	3,803	3,737	4,192	12%	3,737	4,192	12%	3,855	9%
ผลการดำเนินงาน									
รายได้จากการดำเนินงาน	7,062	3,076	3,145	2%	1,407	1,523	8%	1,622	-6%
รายได้รวม	10,224	4,608	5,015	9%	2,179	2,543	17%	2,468	3%
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	6,540	2,824	2,720	-4%	1,301	1,294	-1%	1,509	-14%
ค่าใช้จ่ายรวม	8,515	3,852	4,102	6%	1,816	2,061	13%	2,124	-3%
กำไรจากการดำเนินงาน	522	252	425	69%	106	229	116%	113	103%
ดอกเบี้ยจ่าย	1,294	598	505	-16%	292	246	-16%	259	-5%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0	0	0	0%	0	0	0%	0	0%
EBITDA	1,085	533	701	32%	248	370	49%	248	49%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	415	158	408	158%	71	236	232%	85	178%
อื่นๆ									
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	711	352	321	-9%	180	163	-9%	158	3%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	0.00	0.00	0.00	0%	0.00	0.00	0%	0.00	0%
ค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย	563	281	276	-2%	142	141	-1%	135	4%
เงินนำส่ง/เงินรับผล	282	282	352	25%	0	0	0%	352	-100%
เงินอุดหนุนจากงบประมาณ	2,464	1,211	1,558	29%	616	848	38%	710	19%
งบลงทุน (เป้าหมาย)	4,953	1,981	3,812	92%	1,151	1,991	73%	1,821	9%
งบลงทุนเบิกจ่าย	4,947	2,317	3,812	65%	1,201	1,991	66%	1,821	9%
อัตราการเบิกจ่าย (%)	99.88%	117%	100%		104%	100%		100%	
อัตราส่วนทางการเงิน									
ROA	0.76%	0.58%	1.50%		0.52%	1.74%		0.63%	
ROE	4.59%	3.52%	8.67%		3.16%	10.03%		3.72%	
D/E (เท่า)	5.01	5.05	4.76		5.05	4.76		4.91	
Net Profit Margin	4.06%	3.43%	8.14%		3.26%	9.28%		3.44%	

ที่มา : งบการเงินรวมปี 2558 ไตรมาส 1 ปี 2559 และไตรมาส 2 ปี 2559 เนื่องด้วย
หมายเหตุ : 1. เงินสด คือ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดบวกเงินลงทุนชั่วคราว
2. ค่าใช้จ่ายรวมไม่รวมรายการดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคล
3. ดอกเบี้ยจ่าย คือรายการต้นทุนทางการเงิน



สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง

STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงาน

สาขาสาธารณูปการ

การเคหะแห่งชาติ (กคช.)
ไตรมาส 2 ประจำปี 2559 (1 ม.ค. 59 – 31 มี.ค. 59)



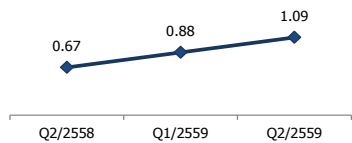
นโยบายรัฐ

การดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาล

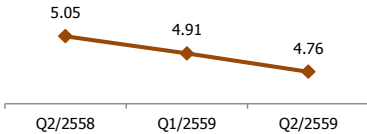
- **โครงการบ้านเอื้ออาทร** เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาลที่มอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดย กคช. จัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานสำหรับประชาชนผู้ด้อยโอกาส มีรายได้น้อย ข้าราชการและพนักงานหน่วยงานของรัฐชั้นผู้น้อย
- **การเบิกจ่ายงบลงทุน** ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2559 กคช. มีอัตราการเบิกจ่ายงบลงทุนคิดเป็นร้อยละ 100 ซึ่งมีแนวทางเร่งรัดติดตามโดยการตั้งคณะกรรมการกำหนดแนวทางในการติดตามเร่งรัดให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงติดตามปัญหาและอุปสรรคในการเบิกจ่าย เพื่อหาแนวทางการแก้ไข รวมถึงจัดทำแผนบริหารความเสี่ยง

ข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญ

อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (Current ratio)



อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E ratio)



รายได้จากการขาย

รายการ	Q2/2558	Q2/2559	%QoQ
ขาย-เช่าซื้อ	21	28	33
ขาย-เงินสด	70	34	(51)
ขาย-เอื้ออาทร	440	610	39
ขาย-เช่าซื้อเอื้ออาทร	275	208	(24)
ขายที่ดิน	127	187	47
หักส่วนลด/เผื่อการซื้อคืน	(27)	(27)	0
รวมรายได้จากการขาย	906	1,040	15

การประเมินผลการดำเนินงาน

ผลการประเมินครึ่งปีบัญชี 2559 (เบื้องต้น)

หัวข้อการประเมิน	น้ำหนัก (ร้อยละ)	เป้าหมาย	ค่าจริง
1. ผลการประเมินกระบวนการ/ระบบของรัฐวิสาหกิจ (หมวด 1 - 6)	35	3	อยู่ระหว่างดำเนินการ
2. ผลลัพธ์	65	3	1.4677
ผลการประเมินเฉลี่ย	100		1.3040

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

- ❖ **ฐานะทางการเงินของ กคช.** ณ วันที่ 31 มี.ค. 2559 พบว่ามีสินทรัพย์รวมจำนวน 54,242 ลบ. มีหนี้สินรวมจำนวน 44,831 ลบ. และมีทุนรวม 9,411 ลบ.
 - โครงการลงทุนของ กคช. มีโครงสร้างทางการเงินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ จึงส่งผลให้มีภาระหนี้เงินกู้สูง โดย ณ วันที่ 31 มี.ค. 2559 มีเงินกู้จำนวน 29,871 ลบ. โดยเป็นเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีจำนวน 6,873 ลบ. มีการจ่ายชำระเงินระยะยาวจำนวน 3,539 ลบ. และจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้จำนวน 506 ลบ.
- ❖ **ผลการดำเนินงานของ กคช.** ไตรมาส 2 ปี 2559 พบว่ามีกำไรสุทธิจำนวน 236 ลบ. เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นจำนวน 165 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 232 ทั้งนี้ สรุปผลการดำเนินงานได้ดังนี้
 - รายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น โดยไตรมาส 2 ปี 2559 มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 1,523 ลบ. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2558 จำนวน 116 ลบ. หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 8 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายจำนวน 134 ลบ. ในขณะที่รายได้จากการให้บริการลดลงจำนวน 18 ลบ. อย่างไรก็ตามในส่วนของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีการโอนขายลูกหนี้ (post finance) ทำสัญญาเช่าซื้อใหม่เพิ่มขึ้น
 - รายได้รวมเพิ่มขึ้น โดยไตรมาส 2 ปี 2559 มีรายได้รวมจำนวน 2,543 ลบ. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2558 จำนวน 364 ลบ. หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 17 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงาน รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล และรายได้อื่น จำนวน 116 ลบ. 232 ลบ. และ 16 ลบ. ตามลำดับ
 - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลง โดยไตรมาส 2 ปี 2559 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจำนวน 1,294 ลบ. ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2558 จำนวน 7 ลบ. หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 1 สาเหตุมาจากการลดลงของต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ในขณะที่ต้นทุนในการให้บริการและค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น
 - ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่าย) เพิ่มขึ้น โดยไตรมาส 2 ปี 2559 มีค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่าย) จำนวน 2,061 ลบ. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2558 จำนวน 245 ลบ. หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 13 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายปรับปรุงชุมชนแออัดและอื่นๆ และในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายไตรมาส 2 ปี 2559 มีจำนวน 246 ลบ. ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2558 จำนวน 46 ลบ. หรือคิดเป็นร้อยละ 16

สรุปการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

❖ สรุปการดำเนินงาน

กคช. ดำเนินงานตามภารกิจในการจัดให้มีเคหะเพื่อประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมถึงพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย โดย ณ มี.ค. 2559 กคช. มีผลการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยในส่วนของโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งเป็นโครงการที่ดำเนินการตามนโยบายรัฐบาล มีผลการก่อสร้างแล้วเสร็จสะสมจำนวน 277,228 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 98 ของจำนวนหน่วยก่อสร้างเป้าหมาย (281,556 หน่วย) และอยู่ระหว่างดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ 1 ปี 2557 เพื่อเป็นช่องทางในการเพิ่มรายได้ให้องค์กร อย่างไรก็ตามเนื่องจากโครงการลงทุนส่วนใหญ่มีโครงสร้างเงินทุนเป็นเงินกู้ ประกอบกับผลจากการปรับลดหน่วยก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรทำให้ปัจจุบัน กคช. มีภาระหนี้และดอกเบี้ยจ่ายค่อนข้างสูง

❖ ข้อเสนอแนะในการปรับปรุง/พัฒนาธุรกิจ

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

ผู้จัดทำ: นางสาวอติรา คงชาติ
สำนัก : กองพัฒนารัฐวิสาหกิจ 2
ผู้อำนวยการสำนัก : นางสาวจรรยา กาญจนสาย
โทรศัพท์ : 02-298-5880-7 ต่อ 2158
วันที่จัดทำ : 31 พฤษภาคม 2559