



สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงาน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ประจำปี 2559 (1 เม.ย. 59 – 30 มิ.ย. 59)

สาขาสาธารณูปการ
กลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย

SOD: พัฒนาการให้เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาครัฐอย่างมีประสิทธิภาพ

สถานะการดำเนินงาน



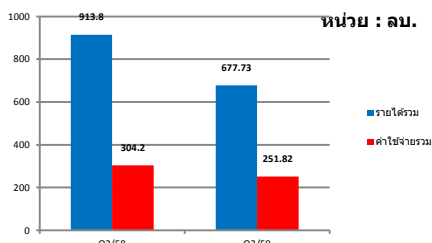
การลงทุนในโครงการใหม่ๆ ตามแผนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีความล่าช้ากว่าแผน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้รวม ดังนั้น ธพส. ควรเร่งรัดดำเนินการหรือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อผลักดันโครงการใหม่ๆ ให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

ข้อมูลทั่วไป

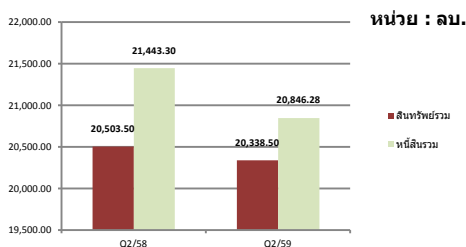
สังกัด : กระทรวงการคลัง
ประธานกรรมการ : นายจักรกฤตฤกษ์ พาราพันธกุล
กรรมการผู้แทน กค. : นายสุวิทย์ ไรจวนาณิช
นายสมพงษ์ ตัดทพาทย์ นายวีระวุฒิ ศรีเปารยะ
กรรมการผู้จัดการ : นายสุเมธ ต่างชัยธรรม
CFO: นางเบญจวรรณ มังคละวีร์
จำนวนพนักงาน: 111 คน , **จำนวนลูกจ้าง:** 36 คน
Website : www.dad.co.th

ข้อมูลด้านการดำเนินงาน

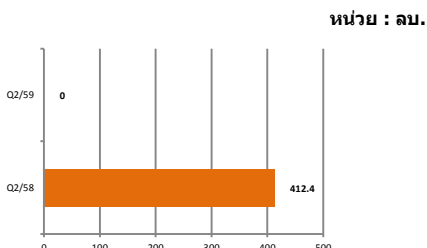
รายได้รวม ค่าใช้จ่ายรวม



สินทรัพย์รวม และหนี้สินรวม



EBITDA



บริษัทธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) จัดตั้งขึ้นตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงการคลัง ภายใต้การกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ ได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมีกระทรวงการคลังถือหุ้นทั้งหมด ภารกิจหลักที่ได้รับมอบหมายคือ ก่อสร้างและบริหารจัดการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 และบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐตามนโยบายของรัฐ

ในปี 2559 ธพส. มีแผนงาน 10 แผนงานภายใต้ 4 ประเด็นยุทธศาสตร์ ในไตรมาส 2/2559ธพส. สามารถดำเนินงานตามแผนงานได้ 7 แผนงาน

ยุทธศาสตร์ที่ 1 พัฒนารัฐวิสาหกิจให้เป็นกลไกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาครัฐ

แผน 1 แผนงานบริหารธุรกิจศูนย์ราชการฯ (ผลการดำเนินงานไปตามแผน)
แผน 2 แผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล่าช้ากว่าแผน ร้อยละ 50 ของแผน)

โครงการที่ดำเนินการอยู่ ปี2559

- โครงการก่อสร้างที่ทำการอาคารศาลปกครองสูงสุด
- โครงการศูนย์รวมร้านอาหาร
- โครงการพื้นที่สวนขยายศูนย์ราชการฯ โชนซี
- โครงการให้สิทธิถือครองร่วมลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์ประชุมและโรงแรมตามพรบ. ร่วมลงทุนฯ พ.ศ. 2556
- โครงการก่อสร้างเรือนจำและทัณฑสถานร่วมกับกรมราชทัณฑ์

ยุทธศาสตร์ที่ 2 พัฒนาระบบงานและบริหารจัดการการเงินเป็นเลิศ

แผน 3 แผนส่งเสริมภาพลักษณ์องค์กร (ผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน)
แผน 4 แผนการบริหารศูนย์ราชการฯ (ล่าช้ากว่าแผน ร้อยละ 50 ของแผน)

ยุทธศาสตร์ที่ 3 พัฒนาศักยภาพที่มีศักยภาพและสร้างขวัญกำลังใจให้ทำงานเป็นทีม

แผน 5 แผนบริหารจัดการอาคาร / แผนบริหารความเสี่ยง / แผนพัฒนาทรัพยากรบุคคล (ล่าช้ากว่าแผน ร้อยละ 50 ของแผน)

แผน 6 แผนบริหารความเสี่ยง (ผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน)

แผน 7 แผนพัฒนาระบบสารสนเทศ (ล่าช้ากว่าแผน)

แผน 8 แผนพัฒนาทรัพยากรบุคคล (ผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน)

ยุทธศาสตร์ที่ 4 สร้างความเป็นผู้นำและส่งเสริมการดำเนินงานตามหลักธรรมาภิบาล

แผน 9 แผนการกำกับกิจการที่ดี (CG) (ผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน)

แผน 10 แผนแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR) (ผลการดำเนินงานเป็นไปตามแผน)

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

บัญชีปฏิบัติ (หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	2558	%Chg	Q2/58	Q2/59	%Chg
งบดุล							
เงินสด	257.260	249.742	345.612	38%	201.30	150.39	(25%)
สินทรัพย์รวม	20,717.769	19,949.371	19,782.320	(1%)	20,503.50	20,338.50	(1%)
หนี้สินรวม	22,050.968	21,149.171	20,500.700	(3%)	21,443.30	20,846.28	(3%)
ทุนรวม	(1,333.199)	(1,199.800)	(718.377)	(40%)	(939.80)	(507.79)	(46%)
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(1,591.537)	(1,458.801)	(977.232)	(33%)	(1,198.90)	(766.85)	(36%)
งบกำไรขาดทุน							
รายได้จากการดำเนินงาน	2,471.404	2,662.584	3,016.628	13%	698.50	675.90	(3%)
รายได้รวม	2,478.603	2,743.782	3,235.517	18%	913.80	677.73	(26%)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	782.476	862.570	1,109.104	29%	304.20	195.43	(36%)
ค่าใช้จ่ายรวม	939.885	986.357	1,308.754	33%	304.20	251.82	(17%)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,688.928	1,855.736	1,906.897	3%	394.30	480.48	22%
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	400.30	767.68	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	27.020	54.720	32.230	0.00	0.00	0.00	(100%)
EBITDA	1,775.128	1,891.895	1,995.767	5%	412.40	0.00	(100%)
กำไรสุทธิ	116.267	133.400	1,926.763	1344%	209.30	42.11	(80%)
อื่นๆ							
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	62.410	78.890	102.520	30%	47.80	56.09	17%
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	-	0.00	0.00	-
ค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย	86.200	79.750	88.870	11.4%	18.10	7.29	(59.7%)
รายได้นำส่งรัฐ/เงินปันผล	-	-	-	-	0.00	0.00	-
เงินอุดหนุนจากงบประมาณ	-	-	-	-	0.00	0.00	-
งบลงทุน (เป้าหมาย)	179.500	255.300	119.810	(53.1%)	10.00	185.58	1755.8%
งบลงทุนเบิกจ่าย	133.400	248.100	117.910	(52.5%)	10.00	25.54	155.4%
อัตราดอกเบี้ยจ่าย (%)	74.300	97.200	98.410	1.2%	100.00%	13.76%	(86.2%)
อัตราส่วนทางการเงิน							
ROA	8.10%	18.10%	(1.30%)	(107.18%)	4.08%	(103.81%)	(2644.28%)
ROE	39.60%	72.80%	(6.30%)	(108.65%)	(89.10%)	(18.00%)	(79.80%)
D/E	391.20%	302.80%	387.10%	27.84%	(22.80%)	(181.90%)	697.79%
Net Profit Margin	15.20%	33.70%	3.10%	(90.80%)	22.90%	(125.22%)	(646.81%)

ที่มา : รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล โดยผู้สอบบัญชีและงบการเงินรวม บริษัทธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559



สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงาน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ประจำปี 2559 (1 เม.ย. 59 – 30 มิ.ย. 59)

สาขาสาธารณูปการ
กลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย

นโยบายรัฐ

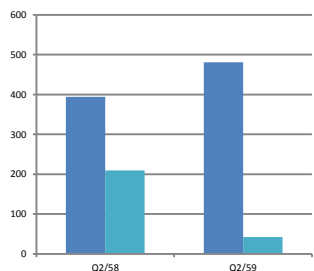
การดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาล

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

ข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญ

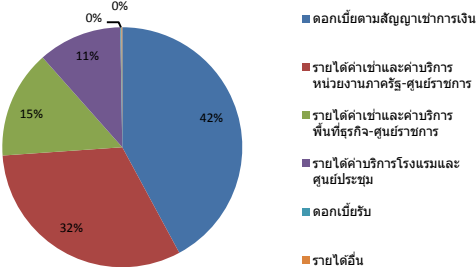
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ และกำไรจากการดำเนินงาน

หน่วย : ร้อยละ



โครงสร้างรายได้

หน่วย : ร้อยละ



การประเมินผลการดำเนินงาน

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ค่าจริง
ทางการเงิน 1.กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา รายจ่ายตัดบัญชีและดอกเบี้ยจ่าย (EBITDA)	1.727	5.000
ไม่ใช่ทางการเงิน 1.ร้อยละความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนบริหารจัดการอาคารศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 ตามมาตรฐานบริหารอาคาร 2.ระดับความสำเร็จในการศึกษาการบริหารจัดการโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 3.ระดับความพึงพอใจของผู้ใช้บริการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550	90.000 3 3	5.000 0.070 0.100

ผู้จัดทำ : นางสาววิชรภรณ์ วายลม
กลุ่ม : สาธารณูปการ และสังคมและเทคโนโลยี
ผอ. กพส2 : นางสาวรสา กาญจนสาย
โทรศัพท์ : 0-2298-5880-9 ต่อ 2159
วันที่จัดทำ : 20 กันยายน 2559

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

สรุปงบการเงินไตรมาส 2/2559

รายได้รวม

- เท่ากับ 677.73 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจาก -รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ-ศูนย์ราชการ เพิ่มขึ้นจำนวน 14.754 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากอเนกประสงค์จำนวน 3.298 ล้านบาท
- รายได้ธุรกิจศูนย์ประชุมและโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 117.916 ล้านบาท เป็นผลมาจากการที่ ธพส. ได้รับชำระค่าก่อสร้างครบแล้วทั้งจำนวน 624 ห้องในปี 2558
- รายได้ธุรกิจศูนย์ประชุมและโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 51.924 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของผู้มาใช้บริการศูนย์ประชุมและโรงแรม
- ธพส. ได้บันทึกรายได้เงินจำนวน 105.058 ล้านบาท จากค่าภาษีโรงเรียนและที่ดินประจำปี 2556

ค่าใช้จ่ายรวม

- เท่ากับ 481.348 ล้านบาท ลดลง 85.563 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.100 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจาก -ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจเพิ่มขึ้นจำนวน 4.083 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าสาธารณูปโภคจำนวน 6.021 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาจำนวน 2.709 ล้านบาท และการลดลงของค่าเบี้ยประกันภัยจำนวน 3.187 ล้านบาท
- ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 37.712 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้นในธุรกิจดังกล่าว
- ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ลดลงจำนวน 117.916 ล้านบาท เนื่องจากปิดโครงการแล้วในปี 2558
- การลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหาร 9.442 ล้านบาท ส่วนใหญ่มีผลมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายโครงการบ้านธนารักษ์ 3.827 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายพนักงานลดลง 13.925 ล้านบาท เป็นผลมาจากการลดลงของปริมาณงานในนิส ในขณะที่ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าฝึกอบรม/สัมมนาเพิ่มขึ้น 3.795 ล้านบาท หนี้สงสัยจะสูญติดลบน้อยลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 1.706 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

เท่ากับ 767.679 ล้านบาท ลดลง 29.285 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.7 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

กำไรสุทธิ

เท่ากับ 210.387 ล้านบาท ลดลง 49.478 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

สรุปการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

จุดแข็งของ ธพส. ในการดำเนินงานที่ผ่านมา

- ผู้บริหารมีความเชี่ยวชาญในการบริหารงาน และสามารถแก้ไขปัญหาภายใน/ภายนอกได้อย่างรวดเร็ว
- ผู้บริหารให้ความสำคัญกับการพัฒนาเรื่องคน
- เป็นองค์กรที่มีชื่อเสียง และมีภาพลักษณ์ในการดำเนินงานที่ดี
- เป็นองค์กรรัฐวิสาหกิจที่มีความมั่นคง
- มีการบริหารต้นทุนด้านทรัพยากรมนุษย์อย่างมีประสิทธิภาพ
- ร้อยละการปรับเงินเดือน/โบนัสสูงกว่าค่าเฉลี่ยตลาด

จุดอ่อนของ ธพส. ในการดำเนินงานที่ผ่านมา

- การพัฒนาพนักงานเน้นการฝึกอบรมในห้องเรียน ทำให้ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาไม่เกิดประสิทธิผลเท่าที่ควร
- ระบบประเมินผลมีความซับซ้อนมีแบบประเมินหลายเรื่อง
- การบริหารค่าจ้างและผลตอบแทนยังไม่สะท้อนค่างานที่แท้จริง โดยยังไม่นำค่างานมาใช้ในการพิจารณาปรับเงินเดือนประจำปี
- ข้อมูลแต่ละส่วนมีมาก ยังไม่สามารถเชื่อมโยงข้อมูลภายในได้ด้วยระบบ IT
- Successor เพื่อทดแทนผู้บริหารที่กำลังจะเกษียณในระยะเวลาด้านใกล้