



# สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงาน

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ประจำปี 2558 (1 ม.ค. 59 – 31 มี.ค. 59)

สาขาสาธารณูปการ  
กลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย

### SOD: พัฒนาการให้เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาครัฐอย่างมีประสิทธิภาพ

#### สถานะการดำเนินงาน



ไม่มีปัญหา



มีปัญหาบางเรื่อง



ระมัดระวัง



วิกฤติ

ยังไม่สามารถดำเนินโครงการตามนโยบายของรัฐบาลให้เสร็จตามกำหนดการ มีผลประเมินการดำเนินงานอยู่ในระดับต่ำ และองค์การประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน

#### ข้อมูลทั่วไป

สังกัด : กระทรวงการคลัง

ประธานกรรมการ : นายจักรกฤตย์ พาราพันธกุล

กรรมการผู้แทน กค. : นายสุวิทย์ ไรจนวนิช

นายชาญฤทธิ์ แก้วมณี นางสาวปิยะวรรณ ลามกิจจา

กรรมการผู้จัดการ : นายสุเมธ ต่างชัยธรรม

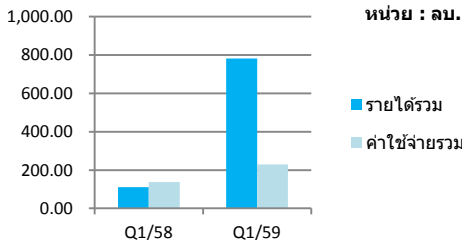
CFO: -

จำนวนพนักงาน: 114 คน ,จำนวนลูกจ้าง: 23 คน

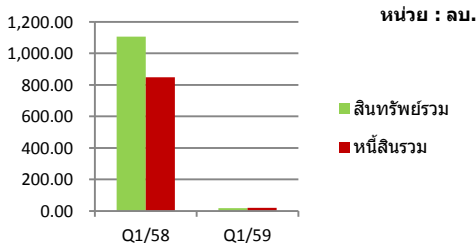
Website : [www.dad.co.th](http://www.dad.co.th)

#### ข้อมูลด้านการดำเนินงาน

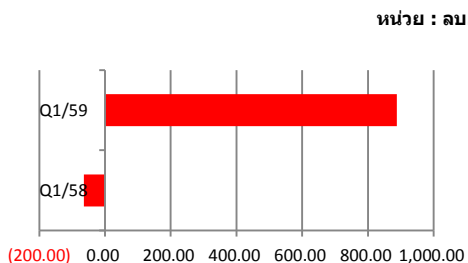
##### รายได้รวม ค่าใช้จ่ายรวม



##### สินทรัพย์รวม และหนี้สินรวม



##### EBITDA



#### ผลการดำเนินงานตามนโยบาย

- โครงการให้กองทรัสต์ลงทุนเช่าอาคารศูนย์ประชุมและโรงแรม ทรพส. และที่ปรึกษา**
- การบริหารจัดการพื้นที่พาณิชย์**  
การจัดสรรพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ภายในศูนย์ราชการฯ ปี2558 รวมพื้นที่ 24,800 ตร.ม. ดังนี้  
- อาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์ (โซน A) จำนวน 11 หน่วยงาน  
- อาคารรัฐประศาสนภักดี (โซน B) จำนวน 32 หน่วยงาน
- การบริหารจัดการอาคาร**  
- *งานด้านวิศวกรรม (โครงการที่ดำเนินการในปี 2558)*  
1. โครงการปรับปรุงแก้ไขระบบป้องกันอุทกภัยภายในศูนย์ราชการฯ  
2. โครงการล้างทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศภายในศูนย์ราชการฯ (โครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการของ ทรพส. ในปี 2558 - 2559)  
1. โครงการดูแลบำรุงรักษาและเปลี่ยนสายส่งระบบลิฟต์  
2. โครงการเพิ่มประสิทธิภาพของระบบ CCTV  
- *งานด้านรักษาความสะอาด*  
1. ประสานงานสำนักงานเขตหลักสี่เข้ามาเก็บขยะอันตราย  
2. ดำเนินการทดลองติดตั้งฝารองน้ำอัตโนมัติแบบไม่ใช้ไฟฟ้า  
3. ดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์เติกก้นบริเวณท่อระบายน้ำภายในห้องน้ำชั้น1และ2  
- *งานด้านจรรยาบรรณและรักษาความปลอดภัย*  
1. จัดฝึกอบรมโครงการอาสาจรร่วมกับสถานีตำรวจนครบาลทุ่งสองห้อง และการป้องกันเหตุอาชญากรรม  
2. จัดให้มีรถไฟฟ้าขนาด 20 ที่นั่ง จำนวน 3 คัน เพื่ออำนวยความสะดวกในการรับส่งเจ้าหน้าที่ รวมถึงประชาชนผู้มาติดต่อราชการ ภายในศูนย์ราชการฯ

#### ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย : ล้านบาท	2556	2557	2558	%Chg	Q1/58	Q1/59	%Chg
งบดุล							
เงินสด	257,260	249,742	345,612	38%	215.80	185.28	(14%)
สินทรัพย์รวม	20,717,769	19,949,371	19,782,320	(1%)	1,106.10	18.92	(98%)
หนี้สินรวม	22,050,968	21,149,171	20,500,700	(3%)	848.80	20.63	(98%)
ทุนรวม	(1,333,199)	(1,199,800)	(718,377)	(40%)	257.30	258.34	0%
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(1,591,537)	(1,458,801)	(977,232)	(33%)	247.30	(808.96)	(427%)
งบกำไรขาดทุน							
กำไรจากการดำเนินงาน	2,471,404	2,662,584	3,016,628	13%	9.40	675.55	7087%
รายได้รวม	2,478,603	2,743,782	3,235,517	18%	110.90	781.68	605%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	782,476	862,570	1,109,104	29%	95.60	191.13	100%
ค่าใช้จ่ายรวม	939,885	986,357	1,308,754	33%	138.30	229.53	66%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,688,928	1,855,736	1,906,897	3%	(86.20)	168.27	(295%)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	0.00	383.87	#DIV/0!
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	27,020	54,720	32,230	-	0.00	(1.59)	#DIV/0!
EBITDA	1,775,128	1,891,895	1,995,767	5%	(64.80)	887.46	(1470%)
กำไรสุทธิ	116,267	133,400	1,926,763	1344%	(27.40)	552.15	(2115%)
อื่นๆ							
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	62,410	78,890	102,520	30%	21.30	20.28	(5%)
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	-	0.00	-	-
ค่าเสื่อมราคา/ค่าตัดจำหน่าย	86,200	79,750	88,870	11.4%	21.40	20.76	(3.0%)
รายได้นำส่งรัฐ/เงินปันผล	-	-	-	-	0.00	-	-
เงินอุดหนุนจากงบประมาณ	-	-	-	-	97.10	-	-
งบลงทุน (เป้าหมาย)	179,500	255,300	119,810	(53.1%)	48.30	19.38	(59.9%)
งบลงทุนเบิกจ่าย	133,400	248,100	117,910	(52.5%)	27.60	7.29	(73.6%)
อัตราการเบิกจ่าย (%)	74.300	97.200	98.410	1.2%	0.600	37.600	6166.7%
อัตราส่วนทางการเงิน							
ROA	8.10%	18.10%	(1.30%)	(107.18%)	(9.80%)	-	-
ROE	39.60%	72.80%	(6.30%)	(108.65%)	(47.60%)	854.92%	(1896.05%)
D/E (เท่า)	391.20%	302.80%	387.10%	27.84%	387.10%	7.99%	(97.94%)
Net Profit Margin	15.20%	33.70%	3.10%	(90.80%)	(24.70%)	70.64%	(385.98%)

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



# สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง STATE ENTERPRISE REVIEW: รายงานแห่ง

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

สาขาสาธารณูปการ  
กลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย

### นโยบายรัฐ

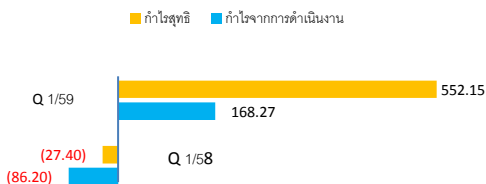
#### การดำเนินงานตามนโยบายรัฐบาล

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

#### ข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญ

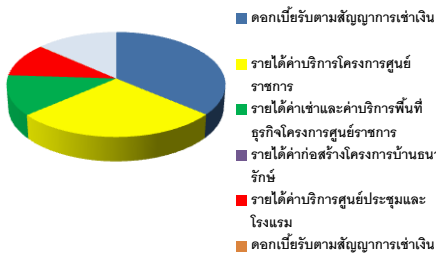
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ และกำไรจากการดำเนินงาน

หน่วย : ร้อยละ



#### โครงสร้างรายได้

หน่วย : ร้อยละ



#### การประเมินผลการดำเนินงาน

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ค่าจริง
<b>ทางการเงิน</b>		
1. ระดับความสำเร็จในการบริหารจัดการลูกหนี้	3	4.8662
<b>ไม่ใช่ทางการเงิน</b>		
1. ระดับความสำเร็จในการเตรียมความพร้อมสำหรับการจัดทำมาตรฐานด้านบริหารอาคาร	3	5.0000
2. ร้อยละการจัดสรรพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ให้กับผู้ประกอบการ (Occupancy Rate)	97	5.0000
3. ระดับความพึงพอใจของผู้ใช้บริการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ	3	3.9200
4. ร้อยละของจำนวนเรื่องร้องเรียนที่ได้รับการแก้ไข	80	4.9830

ผู้จัดทำ : นางสาววัชรภรณ์ วายลม  
กลุ่ม : สังคมและเทคโนโลยี  
ผอ. กพส2 : นางสาวสา กัญจนสาย  
โทรศัพท์ : 0-2298-5880-9 ต่อ 2159  
วันที่จัดทำ : 25 สิงหาคม 2559

#### วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

- รายได้รวม จำนวน 781.68 ล้านบาท มาจากรายได้จากผลการดำเนินงาน จำนวน 675.55 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 229.53 ล้านบาท มาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จำนวน 191.13 ล้านบาท
- กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ก่อนหักค่าเสื่อมราคา รายจ่ายตัดบัญชีและดอกเบี้ยจ่าย (EBITDA) จำนวน 887.46 ล้านบาท
- \*\*\* รายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2558 จำนวน 670.78 ล้านบาท \*\*\*
- ผลการดำเนินงานตามแผนบริหารจัดการอาคารศูนย์ราชการ ฯ ตามมาตรฐานบริหารอาคารประกอบด้วย

- แผนงานการรวบรวม และทบทวน กฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารศูนย์ราชการฯ ด้านการจัดการพลังงาน
- แผนการกำหนดโครงสร้างคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน
- แผนการกระตุ้นการมีส่วนร่วมของบุคลากรในการจัดการพลังงานใน ธพส.
- แผนการทบทวนและจัดทำนโยบายด้านการจัดการพลังงาน และด้านการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย
- แผนทบทวนการประเมินสถานภาพการจัดการพลังงานเบื้องต้น (Energy Management Matrix : EMM)
- แผนการฝึกอบรมด้านการจัดการพลังงาน
- แผนการสื่อสาร และประชาสัมพันธ์งานด้านการจัดการพลังงานของ ธพส.
- แผนการตรวจวัดฝุ่นละออง และคุณภาพอากาศในอาคาร

#### สรุปการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

##### สรุปการดำเนินงาน

ธพส. ได้ดำเนินการรวบรวมข้อมูลโครงการ 3 โครงการ ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ธพส. ประกอบด้วย

- โครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายศูนย์ราชการฯ โซนซี
  - อยู่ระหว่างรวบรวมข้อมูลหน่วยงาน ส่วนราชการ ที่มีความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อให้การบริหารจัดการพื้นที่เป็นไปอย่างคุ้มค่า ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินงาน สอดคล้องกับแนวทางและข้อเท็จจริงที่ระบุตามรายงานการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ เพื่อประกอบการนำเสนอขออนุมัติดำเนินงานโครงการ
- โครงการก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครองสูงสุด
  - ประสานการดำเนินงานร่วมกับสำนักงานศาลปกครองเพื่อรวบรวมข้อมูลนำเสนอ คณะอนุกรรมการพิจารณาสถานที่ทำงานของหน่วยงานราชการในเขตกรุงเทพมหานคร และเมืองหลักพิจารณาให้ความเห็นโครงการศูนย์รวมร้านอาหารและร้านบริเวณลานสวนรมถนนแจ้งวัฒนะ และ
- โครงการศูนย์รวมร้านอาหารและร้านค้า
  - ปรับปรุงข้อมูลโครงการ และหารือสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เพื่อหาข้อยุติในการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่จะสร้างโครงการฯ เพื่อนำเสนอข้อมูลให้คณะอนุกรรมการฯ พิจารณา