



ผลการดำเนินงานค่า EP ไตรมาส 2 ปี 2560
ระดับองค์กร และระดับศูนย์ EVM

ผลการดำเนินงานค่า EP ไตรมาส 2 ระดับองค์กร และระดับศูนย์ EVM

ธพส. ผลงานการสร้างค่า EP องค์กรไตรมาส 2 เท่ากับ 238.016 ล้านบาท สูงกว่าเป้าหมาย 56.281ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากค่า EP ของศูนย์ราชการศูนย์ประชุม/โรงแรม และหน่วยงานสนับสนุนสูงกว่าเป้าหมาย 32.563 ล้านบาท 12.068 ล้านบาท และ 11.650 ล้านบาท ตามลำดับ

หน่วย : ล้านบาท

ค่า EP	ไตรมาส 2 ปี 2560			ระดับองค์กร	ผลงาน ไตรมาส 2		เพิ่ม/(ลด) จากปีก่อน	% Change
	เป้าหมาย	จริง	สูง/(ต่ำ) กว่าเป้าหมาย		ปี 2559	ปี 2560		
EP ระดับองค์กร	181,734,002	238,015,638	69,482,202	NOPAT	683.153	602.801	-80.35	88.50
EP ศูนย์ราชการ	276,827,127	309,390,533	32,563,405	หัก capital Charge	359.827	364.785	4.96	101.38
EP หน่วยงานสนับสนุน	(73,618,111)	(61,967,799)	11,650,311	EP	323.326	238.015	-85.31	73.61



สาเหตุที่ EP ระดับองค์กร สูง/(ต่ำ) กว่าเป้าหมาย	สาเหตุที่ EP ระดับองค์กร เพิ่ม/(ลด) จากปีก่อน	กลยุทธ์เพิ่มค่า EP	Strategic Improvement Plan (SIP)	ปัจจัยบวก	ปัญหาอุปสรรค	แนวทางแก้ไขหรือการดำเนินงานต่อไป
เนื่องจากรายได้ลดลง และ Capital Charge สูงขึ้น	2560 รายได้ลดลงเนื่องจากปี 2559 มีการบันทึกรายได้ภาษี โรงเรือนและที่ดินของค่าเช่า พื้นที่หน่วยราชการประจำปี ภาษี 2556 และ Capital Charge เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	ไตรมาส 2 กลยุทธ์หลักที่ใช้ คือ การทำการตลาดเชิงรุก การเพิ่มศักยภาพการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ปรับปรุงพื้นที่ว่างให้เป็นพื้นที่ธุรกิจ ควบคุมค่าใช้จ่าย	1.ขยายพื้นที่ธุรกิจ 2.เพิ่มปริมาณการจัดกิจกรรมลานอเนกประสงค์ 3.เพิ่มปริมาณขายพื้นที่ประชาสัมพันธ์ 4.ขายพื้นที่เช่าอื่นๆ 5.ลดเบี้ยประกันภัยศูนย์ราชการฯ 6. ลดค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน เห็นชอบการขอรับการสนับสนุนโครงการส่งเสริมพลังงานทดแทนและปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในพื้นที่ศูนย์ราชการฯ	ใน ช่วง ไตรมาส 2 ผู้ประกอบการ ลานอเนกประสงค์ขอปรับเปลี่ยนจัดกิจกรรม	ธพส. มุ่งเน้นขยายพื้นที่ธุรกิจเพิ่มเติมภายในอาคารรัฐประศาสนภักดีเพื่อทดแทนรายได้ และเตรียมความพร้อมในการศึกษาความเป็นไปได้ โครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ศึกษากฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เพื่อพร้อมที่จะพัฒนาโครงการ

ผลการดำเนินงานค่า EP ไตรมาส 2 ระดับองค์กร และระดับศูนย์ EVM

หน่วย : ล้านบาท

ค่า EP	ไตรมาส 2 ปี 2560		
	เป้าหมาย	จริง	สูง/(ต่ำ) กว่าเป้าหมาย
EP ศูนย์ราชการ	276.827	309.390	32.563



ระดับศูนย์ราชการ	ผลงาน ไตรมาส 2		เพิ่ม/(ลด) จากปีก่อน	% Change
	ปี 2559	ปี 2560		
NOPAT	624.737	658.011	33.274	105%
หัก capital Charge	347.910	348.621	0.710	100%
EP	276.827	309.390	32.563	112%

สาเหตุที่ EP ระดับ ศูนย์ราชการ สูง/(ต่ำ) กว่า เป้าหมาย	สาเหตุที่ EP ระดับศูนย์ ราชการ เพิ่ม/(ลด) จากปีก่อน	กลยุทธ์เพิ่มค่า EP	Strategic Improvement Plan (SIP)	ปัจจัยบวก	ปัญหาอุปสรรค	แนวทางแก้ไขหรือการ ดำเนินงานต่อไป
เนื่องจากมีรายได้ สูงกว่าแผนและ ค่าใช้จ่ายต่ำกว่า ประมาณการ และ Capital Charge เพิ่มขึ้น	เนื่องจาก NOPAT ปี 2560 ลดลงเนื่องจาก ในปี 2559 มีการบันทึกรายได้ภาษี โรงเรือนและที่ดินของค่าเช่าพื้นที่หน่วยราชการ ประจำปีภาษี 2556 และ Capital Charge เพิ่มขึ้น มากกว่าปีก่อน	ไตรมาส 2 กลยุทธ์ หลักที่ใช้ คือ การทำ การตลาดเชิงรุก การ เพิ่มศักยภาพการใช้ พื้นที่ให้เกิดประโยชน์ สูงสุด ปรับปรุงพื้นที่ว่างให้เป็นพื้นที่ธุรกิจ ควบคุมค่าใช้จ่ายที่ สามารถบริหาร	1.ขยายพื้นที่ธุรกิจ 2.เพิ่มปริมาณการจัด กิจกรรมลานอเนกประสงค์ 3.เพิ่มปริมาณขายพื้นที่ ประชาสัมพันธ์ 4.ขายพื้นที่เช่าอื่นๆ 5.ลดเบี้ยประกันภัยศูนย์ ราชการฯ 6. ลดค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	กรมพัฒนาพลังงาน ทดแทนและอนุรักษ์ พลังงาน กระทรวง พลังงาน เห็นชอบการ ขอบรับการสนับสนุน โครงการส่งเสริมพลังงาน ทดแทนและปรับปรุง ประสิทธิภาพการใช้ พลังงานในพื้นที่ศูนย์ ราชการฯ	ในช่วงไตรมาส 1-2 การปรับปรุง พื้นที่ว่างให้เป็นพื้นที่ธุรกิจ (พื้นที่ เช่า อื่น ๆ) และ จัด ทา ผู้ประกอบการล่าช้ากว่าแผน	ธพส. มุ่งเน้นขยายพื้นที่ธุรกิจ เพิ่มเติมภายในอาคารรัฐ ประศาสนภักดีเพื่อทดแทน รายได้ และเตรียมความพร้อม ในการศึกษาความเป็นไปได้ โครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ศึกษากฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เพื่อ พร้อมที่จะพัฒนาโครงการเมื่อ ได้รับมอบหมาย

ผลการดำเนินงานค่า EP ไตรมาส 2 ระดับองค์กร และระดับศูนย์ EVM

หน่วย : ล้านบาท

ค่า EP	ไตรมาส 2 ปี 2560		
	เป้าหมาย	จริง	สูง/(ต่ำ) กว่าเป้าหมาย
EP หน่วยงานสนับสนุน	-73.618	-61.967	11.651



ระดับหน่วยงานสนับสนุน	ผลงาน ไตรมาส 2		เพิ่ม/(ลด) จากปีก่อน	% Change
	ปี 2559	ปี 2560		
NOPAT	-74.119	-62.750	11.369	85%
หัก capital Charge	-0.501	-0.782	-0.281	-156%
EP	-73.618	-61.967	11.651	84%

สาเหตุที่ EP ระดับหน่วยสนับสนุน สูง/(ต่ำ) กว่าเป้าหมาย	สาเหตุที่ EP ระดับหน่วยสนับสนุน เพิ่ม/(ลด) จากปีก่อน	ปัญหาอุปสรรค	แนวทางแก้ไขหรือการดำเนินงานต่อไป
เนื่องจากค่า NOPAT เพิ่มขึ้น เนื่องจาก ทรพส. มีค่าใช้จ่ายในการบริหารต่ำกว่า แผน และค่า Capital Charge ลดลง จากปีก่อน	ปี 2560 มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายบริหาร และมีที่ลดลง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาด้าน Capital Charge มากกว่าปี 2559 เนื่องมาจากลูกหนี้อื่น	เนื่องจาก Key Operation Value Driver ของศูนย์ EVM หน่วยงานสนับสนุน เป็น Key Drivers ที่ควบคุมได้ยาก และจัดการได้น้อย	ประชุมหารือกับผู้บริหาร EVM หน่วยงานสนับสนุน เพื่อหาแนวทางร่วมกัน ซึ่ง ทรพส. ได้จัดทำ SIP PLAN ปี 2560 จาก Driver ค่าใช้จ่ายบริหาร ทรพส. แล้วเสร็จ ได้แก่ SIP ลดค่าไฟฟ้าสำนักงาน ทรพส. โดยจัดทำมาตรการประหยัดพลังงาน และเปลี่ยนหลอด LED (Q) ค่าพลังงานที่สามารถลดได้ (P)

ผลการดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์เพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพ (Strategic Improvement Plan : SIP)

ฝ่ายจัดการได้มีการประชุมร่วมกับคณะทำงานศูนย์ EVM เพื่อพิจารณาแนวทางการจัดทำแผนกลยุทธ์เพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพ (SIP) ของศูนย์ EVM คือ ศูนย์ EVM ศูนย์ราชการ ประกอบด้วย 7 แผน ความก้าวหน้าผลการดำเนินงานตามแผน SIP ณ สิ้น ไตรมาส 2 ดังนี้

Operation Value Drivers				Q	P	Plan	Actual
Level 1 ยุทธศาสตร์	Level 2 กลยุทธ์	Level 3 Strategic Improvement Plans	Level 4 แนวทาง/วิธีการ			Acc. ม.ค.- มิ.ย.	
Driver : รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการฯ							
ยุทธศาสตร์ที่ 1 พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ภาครัฐ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มเชิง เศรษฐกิจ	เพิ่มรายได้/เพิ่มพื้นที่ขาย	SIP 1 : ขยายพื้นที่ธุรกิจ	1. ปรับปรุงพื้นที่ว่างเป็นพื้นที่ธุรกิจ 2. เน้นหน่วยงาน (อยู่ ระหว่างเจรจา)	3,600ตร.ม.	396 บ./ตร.ม./ด.	-	-
	เพิ่มรายได้/เพิ่มพื้นที่ขาย	SIP 2 : เพิ่มปริมาณการจัดลานอเนกประสงค์	เจาะกลุ่มลูกค้า (วันละ 2 แสน 15 วัน)	15 วัน/เดือน	2 แสน/วัน	1,500,000	1,041,757
	เพิ่มรายได้/เพิ่มพื้นที่ขาย	SIP 3 : เพิ่มปริมาณขายพื้นที่ประชาสัมพันธ์	1. กำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมและยืดหยุ่น 2. เพิ่ม พื้นที่ประชาสัมพันธ์	ขายเพิ่ม วันละ 20 ตร.ม. ตร. ม.ละ 200 ขาย 200 วัน	ราคาเฉลี่ย 200 บ./ตร.ม./ว.	400,000	2,014,439
	เพิ่มรายได้/เพิ่มพื้นที่ขาย	SIP 4 : ขายพื้นที่เช่าอื่นๆ	1. จัดสรรพื้นที่เช่าพาณิชย์เพิ่มเติม (ร้านล้างรถหลังอาคาร BU)	12 เดือน (ค่าเช่าเดือนละ 45,000)	45,000 บ. /ด.	270,000	-
Driver : ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการฯ						-	
ยุทธศาสตร์ที่ 2 พัฒนา มาตรฐานการบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ลดค่าใช้จ่าย	SIP 5 : ลดเบี้ยประกันศูนย์ราชการฯ	เจรจาลดเบี้ย 10 % ของวงเงินเดิมค่าเบี้ยปี 2559 (29,000,000)	ลด 10%	2.90 ลบ.	1,450,000	2,217,352
	ลดค่าใช้จ่าย	SIP 6 : ส่งเสริมพลังงานทดแทนและปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในพื้นที่ศูนย์ราชการฯ	1. ขออนุมัติกระทรวงพลังงานสนับสนุนงบประมาณ 2. ติดตั้งระบบ Solar Roof 1,343,116 Kwh/ปี (มิ.ย.-ธ.ค. 60)/ เปลี่ยนหลอด LED (35,015 หลอด) 1,605,007 Kwh/ปี (มิ.ค.-ธ.ค. 60)	2,948,123 Kwh/ปี	4.15 บาท/หน่วย	2,220,260	9,934,363
Driver : ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ธพส.						-	
ยุทธศาสตร์ที่ 3 ปรับปรุงกระบวนการทำงาน และการบริหารจัดการให้มี ประสิทธิภาพและได้ มาตรฐาน	ลดค่าใช้จ่าย	SIP 7 : ลดค่าไฟฟ้าสำนักงาน ธพส.	1. จัดทำมาตรการประหยัดพลังงาน 2. เปลี่ยนหลอด LED (3,002 หลอด)	78,651 Kwh/ปี (มิ.ย.-ธ.ค.60)	4.15 บาท/หน่วย	122,389	136,877
รวม						5,962,649	15,344,788