



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินรวม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

**สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน**



## รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท เหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน ที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทที่ปราศจากการแสดง ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินรวม และ งบการเงินเฉพาะบริษัทดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน



การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนอของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยรวม

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

#### ความเห็น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(นางสาวจุไรรัตน์ ทิพย์เสถียร)

ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบการเงินที่ 1

(นางอดิษฐ์ เรียนชัยวัฒนา)

ผู้อำนวยการกลุ่ม

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2558

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2557	2556	2557	2556
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.1	260,061,003	261,768,305	249,742,722	257,260,231
เงินลงทุนชั่วคราว	4.2.1	1,728,140,000	1,740,356,000	-	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	4.3	67,920,312	55,316,632	67,920,312	55,316,632
สินค้าคงเหลือ	4.4	308,046,005	412,955,604	308,046,005	412,955,604
รายได้ค้างรับ	4.5	23,526	21,059,314	23,526	21,059,314
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ	4.6	353,194,174	884,390,479	353,194,174	884,390,479
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.7	131,118,467	97,165,243	120,239,666	89,376,216
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>2,848,503,487</b>	<b>3,473,011,577</b>	<b>1,099,166,405</b>	<b>1,720,358,476</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.8	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว	4.2.2	3,056,617,496	2,392,123,232	2,587,864	2,608,318
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	4.9	17,261,703,924	17,365,588,695	17,261,703,924	17,365,588,695
อุปกรณ์ - สุทธิ	4.10	253,447,645	173,852,131	253,447,645	173,852,131
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4.11	13,651,810	9,874,019	13,651,810	9,874,019
สิทธิการเช่า - สุทธิ	4.12	1,318,741,151	1,374,857,796	1,318,741,151	1,374,857,796
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์	4.13	-	70,556,743	-	70,556,743
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.14	67,757	67,757	67,757	67,757
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>21,904,229,783</b>	<b>21,386,920,373</b>	<b>18,850,205,051</b>	<b>18,997,410,359</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>24,752,733,270</b>	<b>24,859,931,950</b>	<b>19,949,371,456</b>	<b>20,717,768,835</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

๙

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	2557	2556	2557	2556	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4.15	-	679,800,000	-	679,800,000
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	4.18	14,070,898	18,039,609	14,070,898	18,039,609
เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระในปี	4.19	200,000,000	-	200,000,000	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี	4.20	2,000,000,000	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		139,632,759	140,860,330	639,747	1,867,318
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า	4.16	1,238,943,476	1,154,155,654	1,238,943,476	1,154,155,654
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.17	258,644,118	321,748,050	248,893,837	320,963,919
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>3,851,291,251</b>	<b>2,314,603,643</b>	<b>1,702,547,958</b>	<b>2,174,826,500</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	4.18	30,264,205	41,846,006	30,264,205	41,846,006
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ	4.20	20,500,000,000	22,500,000,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	4.21	-	-	19,404,649,583	19,822,979,231
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4.22	4,654,488	4,457,962	4,654,488	-4,457,962
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.23	7,055,553	6,858,430	7,055,553	6,858,430
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>20,541,974,246</b>	<b>22,553,162,398</b>	<b>19,446,623,829</b>	<b>19,876,141,629</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>24,393,265,497</b>	<b>24,867,766,041</b>	<b>21,149,171,787</b>	<b>22,050,968,129</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>					
<b>ทุนจดทะเบียน</b>					
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>					
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
<b>กำไร(ขาดทุน)สะสม</b>					
ยังไม่ได้จัดสรร		(771,952,279)	(1,019,300,742)	(1,458,801,373)	(1,591,537,414)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		662,922	-	662,922	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่</b>		<b>(512,951,237)</b>	<b>(760,962,622)</b>	<b>(1,199,800,331)</b>	<b>(1,333,199,294)</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		872,419,010	753,128,531	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>359,467,773</b>	<b>(7,834,091)</b>	<b>(1,199,800,331)</b>	<b>(1,333,199,294)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>24,752,733,270</b>	<b>24,859,931,950</b>	<b>19,949,371,456</b>	<b>20,717,768,835</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายณวิศ ชัยสุตร)

ประธานกรรมการ

(นายสุเมธ คำรงค์ชัยธรรม)

กรรมการผู้จัดการ

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2557	2556	2557	2556
<b>รายได้</b>				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	1,158,066,340	1,164,639,553	1,158,066,340	1,164,639,553
รายได้ค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	861,517,906	822,358,001	861,517,906	822,358,001
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ โครงการศูนย์ราชการ	293,863,349	291,626,191	293,863,349	291,626,191
รายได้ค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์	247,428,658	34,447,813	247,428,658	34,447,813
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	101,707,999	158,331,976	101,707,999	158,331,976
ดอกเบี้ยรับ	181,255,057	147,584,943	1,675,267	2,368,221
รายได้อื่น	79,522,448	4,831,363	79,522,448	4,831,363
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,923,361,757</b>	<b>2,623,819,840</b>	<b>2,743,781,967</b>	<b>2,478,603,118</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	4.24	511,414,191	680,386,530	511,414,191
ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์	4.25	245,436,991	32,169,361	245,436,991
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	4.26	49,997,167	69,919,616	49,997,167
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4.27	186,700,603	164,619,373	179,508,322
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>993,548,952</b>	<b>947,094,880</b>	<b>986,356,671</b>	<b>939,885,283</b>
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	1,929,812,805	1,676,724,960	1,757,425,296	1,538,717,835
ต้นทุนทางการเงิน	1,563,173,863	1,563,063,205	1,624,689,255	1,654,984,447
กำไร(ขาดทุน)	366,638,942	113,661,755	132,736,041	(116,266,612)
กำไร(ขาดทุน)	366,638,942	113,661,755	132,736,041	(116,266,612)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		662,922	662,922	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม		367,301,864	133,398,963	(116,266,612)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		247,348,463	(3,601,712)	132,736,041
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		119,290,479	117,263,467	-
		366,638,942	113,661,755	(116,266,612)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		248,011,385	(3,601,712)	133,398,963
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		119,290,479	117,263,467	-
		367,301,864	113,661,755	(116,266,612)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		9.57	(0.14)	5.14
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		25,833,812	25,833,812	25,833,812

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายณริศ ชัยสุตร)

ประธานกรรมการ

(นายสุเมธ ตีระรังษิตจรรยา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ทรนัทท์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดที่วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะบริษัท

งบการเงินรวม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		รวม
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2555	258,338,120	(1,015,699,030)	634,865,064	(121,495,846)	(1,216,932,682)
กำไร(ขาดทุน)ปีต้น	-	(3,601,712)	117,263,467	113,661,755	(116,266,612)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2556	258,338,120	(1,019,300,742)	753,128,531	(7,834,091)	(1,333,199,294)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2556	258,338,120	(1,019,300,742)	753,128,531	(7,834,091)	(1,333,199,294)
กำไร(ขาดทุน)ปีต้น	-	-	119,290,479	366,638,942	132,736,041
กำไร(ขาดทุน)ปีต้น	-	247,348,463	-	662,922	662,922
กำไร(ขาดทุน)ปีต้น	-	247,348,463	119,290,479	367,301,864	133,398,963
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2557	258,338,120	(771,952,279)	872,419,010	(1,458,801,373)	(1,199,800,331)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2557	2556	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	366,638,942	113,661,755	132,736,041	(116,266,612)
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ - เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน :				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,158,066,340)	(1,164,639,553)	(1,158,066,340)	(1,164,639,553)
ดอกเบี้ยจ่าย	1,563,173,863	1,563,063,205	1,624,689,255	1,654,984,447
ดอกเบี้ยรับ	(181,255,057)	(147,584,943)	(1,675,267)	(2,368,221)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจ่าย	111,700,113	127,475,372	111,700,113	127,475,372
หนี้สงสัยจะสูญ	(10,583,651)	(21,458,423)	(10,583,651)	(21,458,423)
ค่าใช้จ่าย โครงการผลประ โยชน์พนักงาน	859,448	890,687	859,448	890,687
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์	245,436,991	32,169,361	245,436,991	32,169,361
ส่วนค้างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(138,514,717)	(104,598,797)	-	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน - สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	799,389,592	398,978,664	945,096,590	510,787,058
ถูกหนีการค้า(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(2,023,275)	52,288,736	(2,023,275)	52,288,736
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(221,284)	(145,719)	(221,284)	(145,719)
รายได้ค้างรับ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	21,035,788	35,302,222	21,035,788	35,302,222
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	531,196,305	-	531,196,305	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	1,211,876	39,810,754	1,211,876	39,810,754
ถูกหนีตามสัญญาเช่าการเงิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	102,668,757	96,172,486	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(66,077,309)	(86,072,889)	(66,077,309)	(86,072,889)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	-	(49,065)	-	(49,065)
ภาวะผูกพันผลประ โยชน์พนักงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	(616,500)	-	(616,500)
รายได้ค่าเช่าค่าบริการรับล่วงหน้า เพิ่มขึ้น (ลดลง)	84,787,822	129,431,146	(840,853,060)	(796,209,736)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(62,978,277)	59,440,067	(71,944,428)	59,539,202
เจ้าหนีตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(19,912,772)	(3,733,645)	(19,912,772)	(3,733,645)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	4,732,499	-	4,732,499
เงินสดจ่ายเงินมัดจำ - โครงการบ้านธนารักษ์	-	(4,400)	-	(4,400)
เงินสดได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,389,077,223	725,534,356	497,508,431	(184,371,483)
เงินสดรับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าทางการเงิน	1,159,282,354	1,165,778,625	-	-
เงินสดรับดอกเบี้ย	178,335,035	149,437,383	1,845,021	1,880,226
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(1,560,039,175)	(1,559,009,491)	(22,692,222)	(21,662,538)
เงินสดรับภาษีเงินได้	-	28,000,201	-	28,000,201
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(32,225,558)	(27,706,820)	(32,225,558)	(27,706,820)
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,134,429,879	482,034,254	444,435,672	(203,860,414)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2557	2556	2557	2556
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดรับจากเงินลงทุนชั่วคราว (เกิน 3 เดือน)	3,003,206,000	3,240,661,150	-	-
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนชั่วคราว (เกิน 3 เดือน)	(2,990,990,000)	(3,208,656,150)	-	-
เงินสดรับจากเงินลงทุนระยะยาว	-	1,536,000	-	1,536,000
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนระยะยาว	(526,000,000)	(530,637,488)	-	(2,637,489)
เงินสดรับจากเงินประกันผลงาน	-	306,261	-	306,261
เงินสดจ่ายในการซื้ออุปกรณ์	(128,642,651)	(31,096,520)	(128,642,651)	(31,096,520)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(8,732,371)	(3,830,403)	(8,732,371)	(3,830,403)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	(683,159)	(7,342,668)	(683,159)	(7,342,668)
เงินสดจ่ายในการปรับปรุงศูนย์ประชุมและโรงแรมจ่ายล่วงหน้า	-	(3,154,190)	-	(3,154,190)
เงินสดจ่ายคืนเงินประกันผลงาน	(4,495,000)	(1,447,750)	(4,495,000)	(1,447,750)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(656,337,181)	(543,661,758)	(142,553,181)	(47,666,759)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเอสพีวี	-	-	170,400,000	186,100,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะสั้น	799,500,000	1,800,000,000	799,500,000	1,800,000,000
เงินสดจ่ายคืนการกู้ยืมเงินระยะสั้น	(1,479,300,000)	(1,720,200,000)	(1,479,300,000)	(1,720,200,000)
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	200,000,000	-	200,000,000	-
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(479,800,000)	79,800,000	(309,400,000)	265,900,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(1,707,302)	18,172,496	(7,517,509)	14,372,827
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	4.1 261,768,305	243,595,809	257,260,231	242,887,404
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	4.1 260,061,003	261,768,305	249,742,722	257,260,231

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (รพส.) จัดตั้งขึ้นโดยกระทรวงการคลัง ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 มีกรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานกำกับดูแล บริษัทได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2547 ทะเบียนเลขที่ 0105547111537

บริษัทมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ โดยกระทรวงการคลังถือหุ้นทั้งหมด มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ (โครงการศูนย์ราชการ) รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐบาลตามนโยบายรัฐบาล

บริษัทมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 120 หมู่ที่ 3 ชั้น 1 อาคารศูนย์ประชุม ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210

บริษัทดำเนินการในโครงการศูนย์ราชการ โดยทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุจากกรมธนารักษ์เป็นเวลา 33 ปี โดยสัญญาฉบับแรกมีอายุ 3 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างอาคารให้หน่วยงานของรัฐใช้เป็นสถานที่ในการปฏิบัติงาน และสัญญาฉบับที่สองอายุ 30 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้กรมธนารักษ์เช่าอาคารที่ก่อสร้างเสร็จ กระทรวงการคลังได้มอบหมายให้กรมธนารักษ์เป็นผู้ทำสัญญาเช่าแทนหน่วยงานต่างๆ ประกอบด้วย สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ ระยะเวลา 30 ปี และ สัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ระยะเวลา 5 ปี โดยเมื่อครบกำหนดสัญญา อาคารและอุปกรณ์โครงการศูนย์ราชการ จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังและในการดำเนินการก่อสร้างอาคารบริษัทได้เสนอโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อระดมทุนมาใช้สำหรับการก่อสร้างอาคาร โดยจัดตั้งบริษัท ดีเอซี เอสพีวี จำกัด (เอสพีวี) เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์และได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการและค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ที่กรมธนารักษ์มีหน้าที่ชำระเงินตามสัญญา 3 ฉบับ ให้แก่เอสพีวี ตามข้อตกลงในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548

บริษัท ดีเอซี เอสพีวี จำกัด เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ของโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ที่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานรัฐ ตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ ตามการตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 เรื่อง งบการเงิน-บริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ และได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105548045821 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2548 ทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) บริษัทถือหุ้นจำนวน 490 หุ้น เป็นเงิน 4,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

## 2. เกณฑ์การเสนองบการเงิน

### 2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความรวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการในงบการเงินเป็นไปตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2554 ลงวันที่ 28 กันยายน 2554

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดค่าองค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และงบการเงินของบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยได้ตัดรายการระหว่างกันและยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญออกแล้ว

### 2.3 มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในงวดบัญชีปัจจุบัน

บริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่หรือปรับปรุงใหม่ ดังนี้

#### มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12 ภาษีเงินได้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8 ส่วนงานดำเนินงาน

### 2.4 มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

<u>มาตรฐานการบัญชี</u>		<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)	สินค้าคงเหลือ	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาก่อสร้าง	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2557)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)	รายได้	1 มกราคม 2558

## 2.4 มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชี		วันที่มีผลบังคับใช้
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2557)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2557)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2557)	ต้นทุนการกู้ยืม	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2557)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2557)	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)	งบการเงินเฉพาะกิจการ	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2557)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2557)	กำไรต่อหุ้น	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2557)	การตัดค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2557)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2557)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2557)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1 มกราคม 2558
<b>มาตรฐานการรายงานทางการเงิน</b>		
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2557)	การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2557)	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)	ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	งบการเงินรวม	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2557)	การร่วมการงาน	1 มกราคม 2558

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน-(ต่อ)

ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2557)	การวัดมูลค่าสุทธิธรรม	1 มกราคม 2558

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล-กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2557)	ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2557)	รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการ โฆษณา	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2557)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2558

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนการบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2557)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2557)	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2557)	ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่องผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2558

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (ต่อ)

ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2557)	สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557)	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2558
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2557)	ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองผิวดิน	1 มกราคม 2558

ฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ข้างต้นต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

### 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน คำนวณ โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา รับรู้ตามเกณฑ์เส้นตรงตามเวลาที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าบริการตามสัญญา รับรู้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าบริการอื่น รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้โครงการบ้านธนารักษ์ รับรู้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการส่งมอบให้ผู้ซื้อแล้ว

รายได้ดอกเบี้ย รับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่น รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 3.2 การคำนวณต้นทุนโครงการบ้านธนารักษ์

ต้นทุนโครงการบ้านธนารักษ์ คำนวณ โดยแบ่งสรรต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ให้กับแต่ละหน่วยตามเกณฑ์ราคาขาย และจะรับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนตามสัดส่วนของการรับรู้รายได้

#### 3.3 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนชั่วคราวที่มีกำหนดขายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

### 3.5 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

บริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้ ซึ่งได้มีการกำหนดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ ดังนี้

ระยะเวลาที่ค้างชำระ	อัตราค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ
เกิน 6 เดือน - 1 ปี	ร้อยละ 50
เกิน 1 ปี	ร้อยละ 100

รายการเพิ่มและลดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดบัญชีที่เกิดรายการนั้น

### 3.6 เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดทั้งที่เป็นเงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาว แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ส่วนต่างระหว่างราคาทุนกับมูลค่าตราไว้ของเงินลงทุนตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดจัดประเภทเป็นเงินลงทุนทั่วไป แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุนกรณีที่เกิดการด้อยค่า

บริษัทจะบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่า ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ต้นทุนของเงินลงทุน คำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

### 3.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทเป็นเงินลงทุนในบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

### 3.8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกด้วยมูลค่าต้นทุนสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน บวกด้วยดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ

### 3.9 อุปกรณ์ - สุทธิ

อุปกรณ์แสดงในราคาทุน ณ วันที่ซื้อหรือได้มาหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม

ค่าเสื่อมราคา คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ  
ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ระบบประกอบอาคาร	5 - 15	ปี
อุปกรณ์และครุภัณฑ์	5 - 20	ปี
เครื่องมือเครื่องใช้	3 - 5	ปี
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	5	ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	3 - 5	ปี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	3 - 5	ปี
ยานพาหนะ	5 - 10	ปี

กรณีอุปกรณ์ที่มีมูลค่าต่อหน่วยไม่ถึง 3,000 บาท หรือเป็นอุปกรณ์ที่มีอายุการใช้งานไม่เกิน หรือเท่ากับ 1 ปี โดยประมาณ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ซื้อทั้งจำนวน

### 3.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

บริษัทบันทึกสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์) ตามราคาทุน หลังการรับรู้รายการครั้งแรกจะแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์มีอายุใช้ประโยชน์โดยประมาณเท่ากับ 3 - 5 ปี

### 3.11 สิทธิการเช่า - สุทธิ

สิทธิการเช่า บันทึกตามราคาทุนและตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดช่วงระยะเวลา 30 ปี (วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 - วันที่ 30 มิถุนายน 2581)

### 3.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างโครงการ บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ โดยหักรายได้ดอกเบี้ยจากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ ครอบคลุมพื้นที่พร้อมใช้งานแล้ว

### 3.13 ค่าเช่าที่ดิน

ค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการ ระยะเวลาเช่า 30 ปี (วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 - วันที่ 30 มิถุนายน 2581) บันทึกเป็นค่าใช้จ่าย

### 3.14 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้เข้าร่วมกับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สิ้นทวิ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2549 โดยมี ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทุน พนักงานมีสิทธิสมัครเป็นสมาชิกกองทุน โดยจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 - 9 ของเงินเดือน และบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 - 10 ของเงินเดือนพนักงานที่เป็นสมาชิก และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร

### 3.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือ ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการที่สำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

### 3.16 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพย์สินหรือเงินสดไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท และแสดงไว้เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนในงบดุล

### 3.17 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

คำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร

### 3.18 การใช้ประมวลการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมวลการและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

## 3.19 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

คำนวณโดยการหารกำไรสุทธิด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว

## 3.20 การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการรับรู้หนี้สินจากการ โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินตามกระแสเงินสดที่ได้รับ และรับรู้ดอกเบี้ยตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

## 4. ข้อมูลเพิ่มเติม

## 4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2557	2556	2557	2556
เงินสด	0.15	0.15	0.15	0.15
เงินฝากธนาคาร				
กระแสรายวัน	21.98	18.24	21.98	18.24
ออมทรัพย์	137.93	93.38	127.61	88.87
เงินลงทุนชั่วคราว ไม่เกิน 3 เดือน	<u>100.00</u>	<u>150.00</u>	<u>100.00</u>	<u>150.00</u>
รวม	<u>260.06</u>	<u>261.77</u>	<u>249.74</u>	<u>257.26</u>

## 4.2 เงินลงทุน

## 4.2.1 เงินลงทุนชั่วคราว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม	
	2557	2556
เงินฝากธนาคาร		
ประจำ 118 วัน	-	385.07
ประจำ 123 วัน	385.10	-
ประจำ 136 วัน	-	153.00
ประจำ 140 วัน	153.00	-
ประจำ 208 วัน	-	380.81
ประจำ 213 วัน	380.66	-
ประจำ 305 วัน	389.12	-
ประจำ 9 เดือน	-	389.14
ประจำ 10 เดือน	-	73.24
ประจำ 11 เดือน	-	26.40
ประจำ 12 เดือน	<u>420.26</u>	<u>332.70</u>
รวม	<u>1,728.14</u>	<u>1,740.36</u>

## 4.2.2 เงินลงทุนระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2557	2556	2557	2556
เงินลงทุนในสัญญา Swap Agreements	3,054.03	2,389.51	-	-
เงินลงทุน - กองทุนรวมวายุภักษ์ หนึ่ง	1.00	1.00	1.00	1.00
เงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล	<u>1.59</u>	<u>1.61</u>	<u>1.59</u>	<u>1.61</u>
รวม	<u>3,056.62</u>	<u>2,392.12</u>	<u>2.59</u>	<u>2.61</u>

## 4.2 เงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนระยะยาว (Swap Agreements) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 จำนวน 3,054.03 ล้านบาท และ 2,389.51 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นของบริษัท ดีเอซี เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาว (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.20) ตามสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Agreements) ที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน (Guarantee Return on Investment) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.30 หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

## 4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่หน่วยงานราชการ	51.93	44.84
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่ธุรกิจ	45.04	50.11
รวม	96.97	94.95
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	29.05	39.63
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	67.92	55.32

ลูกหนี้การค้า - พื้นที่หน่วยงานราชการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 จำนวน 51.93 ล้านบาท และ 44.84 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นลูกหนี้ค่าสาธารณูปโภค

ลูกหนี้การค้า - พื้นที่ธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 จำนวน 45.04 ล้านบาท และ 50.11 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นลูกหนี้ค่าเช่า ค่าบริการส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค

## 4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มูลค่าของลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ระยะเวลาค้างชำระ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	2557		2556	
	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผ่อนี้ สงสัยจะสูญ	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผ่อนี้ สงสัยจะสูญ
ไม่เกิน 3 เดือน	66.61	-	53.12	-
3 - 6 เดือน	0.89	-	0.79	-
6 - 12 เดือน	0.83	0.41	2.81	1.40
มากกว่า 12 เดือน	<u>28.64</u>	<u>28.64</u>	<u>38.23</u>	<u>38.23</u>
รวม	<u>96.97</u>	<u>29.05</u>	<u>94.95</u>	<u>39.63</u>

## 4.4 สินค้าคงเหลือ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	-	0.93
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่	-	7.86
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	-	0.78
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	307.31	402.87
สินค้าคงเหลือ โรงแรมศูนย์ประชุม อาหาร - เครื่องดื่ม และวัสดุสิ้นเปลือง	<u>0.74</u>	<u>0.51</u>
รวม	<u>308.05</u>	<u>412.95</u>

## 4.5 รายได้ค้างรับ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่	<u>0.02</u>	<u>21.06</u>
รวม	<u>0.02</u>	<u>21.06</u>

ในปี 2557 บริษัทได้รับชำระเงินของโครงการบ้านธนารักษ์จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 21.04 ล้านบาท

## 4.6 เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
ศาลปกครอง	289.29	289.29
ศาลรัฐธรรมนูญ	51.29	51.29
ศาลฎีกา	-	531.19
กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	<u>12.62</u>	<u>12.62</u>
รวม	<u>353.20</u>	<u>884.39</u>

๑๐

## 4.7 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2557	2556	2557	2556
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุจ่ายล่วงหน้า	14.34	14.34	14.34	14.34
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารค้างรับ	10.78	7.86	0.39	0.56
ลูกหนี้ - กรมสรรพากร	1.32	-	1.32	-
ภาษีซื้อ - รอใช้สิทธิ์	2.49	4.05	2.49	4.05
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	0.68	4.21	0.68	4.21
ภาษีนิติบุคคลรอเรียกคืน	54.72	27.02	54.72	27.02
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	32.23	27.71	32.23	27.71
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	<u>14.56</u>	<u>11.97</u>	<u>14.07</u>	<u>11.48</u>
รวม	<u>131.12</u>	<u>97.16</u>	<u>120.24</u>	<u>89.37</u>

## 4.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท ได้จัดตั้งบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการ ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ บริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน จำนวน 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) บริษัทถือหุ้นจำนวน 490 หุ้น เป็นเงิน 4,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

หน่วย : ล้านบาท

	บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชีระหว่างกัน	
	2557	2556	2557	2556
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินทรัพย์รวม	25,783.11	25,498.94	4,803.37	4,142.16
หนี้สินรวม	24,306.01	24,297.04	3,244.10	2,816.80
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,477.10	1,201.90	1,559.27	1,325.36

## 4.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

	บริษัท คีเอที เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชี ระหว่างกัน	
	2557	2556	2557	2556
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
รายได้รวม	1,819.74	1,809.34	179.58	145.22
ค่าใช้จ่ายรวม	1,544.54	1,544.56	(54.32)	(84.71)
กำไรสุทธิ	275.20	264.78	233.90	229.93

## 4.9 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ (บางส่วน) และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศูนย์ราชการเป็นสัญญาเช่าการเงินซึ่งมีกรรมกรักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์มีอายุ 5 ปี บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - กรรมกรักษ์	17,059.65	17,162.32
บวก ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ	202.05	203.27
รวม	<u>17,261.70</u>	<u>17,365.59</u>

## 4.10 อุปกรณ์-สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

## งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท

	ระบบ ประกอบ อาคาร	อุปกรณ์ และ ครุภัณฑ์	เครื่องมือ เครื่องใช้	อุปกรณ์ เครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์และ อุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่ง สำนักงาน	ยาน พาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ดำเนินการ	รวม
<b>ราคาทุน</b>									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	91.64	193.46	2.04	52.72	20.11	46.61	8.92	-	415.50
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	<u>0.75</u>	<u>5.32</u>	<u>0.82</u>	<u>57.93</u>	<u>1.67</u>	<u>61.88</u>	-	<u>1.17</u>	<u>129.54</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	<u>92.39</u>	<u>198.78</u>	<u>2.86</u>	<u>110.65</u>	<u>21.78</u>	<u>108.49</u>	<u>8.92</u>	<u>1.17</u>	<u>545.04</u>
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	13.32	179.45	0.74	13.72	14.00	15.07	5.35	-	241.65
ค่าเสื่อมราคาค่าหรับปี	<u>14.08</u>	<u>4.87</u>	<u>0.53</u>	<u>16.11</u>	<u>2.35</u>	<u>11.32</u>	<u>0.68</u>	-	<u>49.94</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	<u>27.40</u>	<u>184.32</u>	<u>1.27</u>	<u>29.83</u>	<u>16.35</u>	<u>26.39</u>	<u>6.03</u>	-	<u>291.59</u>
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>									
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	<u>78.32</u>	<u>14.01</u>	<u>1.30</u>	<u>39.00</u>	<u>6.11</u>	<u>31.54</u>	<u>3.57</u>	-	<u>173.85</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	<u>64.99</u>	<u>14.46</u>	<u>1.59</u>	<u>80.82</u>	<u>5.43</u>	<u>82.10</u>	<u>2.89</u>	<u>1.17</u>	<u>253.45</u>

ค่าเสื่อมราคาค่าหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 จำนวน 49.94 ล้านบาท และ 65.90 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

## งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท

	2557	2556
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุ 4.24)	20.13	45.60
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุ 4.27)	<u>29.81</u>	<u>20.30</u>
รวม	<u>49.94</u>	<u>65.90</u>

## 4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	40.02	30.61
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	<u>26.37</u>	<u>20.74</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>13.65</u>	<u>9.87</u>

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 จำนวน 5.63 ล้านบาท และ 5.46 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร

## 4.12 สิทธิการเช่า - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท		
	ตัดเป็น		
	31 ธ.ค. 56	ค่าใช้จ่าย	31 ธ.ค. 57
สิทธิการเช่า	1,374.85	56.12	1,318.73

สิทธิการเช่าตัดจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 จำนวน 56.12 ล้านบาท และ 56.12 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุประกอบ งบการเงินข้อ 4.24)

## 4.13 งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	31 ธ.ค. 56	เพิ่มขึ้น	โอนเป็น สินค้า คงเหลือ	31 ธ.ค. 57
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	70.56	69.75	140.31	-

ในปี 2557 บริษัทโอนงานระหว่างก่อสร้าง โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี ออกเป็น สินค้าคงเหลือ จำนวน 140.31 ล้านบาท

## 4.14 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
เงินมัดจำ	<u>0.07</u>	<u>0.07</u>
รวม	<u>0.07</u>	<u>0.07</u>

## 4.15 เงินกู้ยืมระยะสั้น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	<u>-</u>	<u>679.80</u>
รวม	<u>-</u>	<u>679.80</u>

ในปี 2557 บริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับใหม่ จำนวน 799.50 ล้านบาท ได้ถอนตั๋วสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดชำระ จำนวน 1,479.30 ล้านบาท

## 4.16 รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า - กรมธนารักษ์	1,231.77	1,145.55
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - พื้นที่ธุรกิจ	<u>7.17</u>	<u>8.61</u>
รวม	<u>1,238.94</u>	<u>1,154.16</u>

## 4.17 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2557	2556	2557	2556
เจ้าหนี้ค่างนก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์	0.12	-	0.12	-
ภาษีโรงเรือนและที่ดินค้างจ่าย	11.78	115.60	11.78	115.60
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	10.96	0.43	1.99	0.43
เงินส่วนกลางบ้านธนารักษ์ค้างจ่าย	5.48	0.45	5.48	0.45
เจ้าหนี้เงินประกัน	65.96	47.89	65.96	47.89
เจ้าหนี้อื่น	89.70	129.29	89.70	129.29
หนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ	<u>74.64</u>	<u>28.08</u>	<u>73.86</u>	<u>27.30</u>
รวม	<u>258.64</u>	<u>321.74</u>	<u>248.89</u>	<u>320.96</u>

## 4.18 เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	51.03	70.94
หัก ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงินรอดบัญชี	<u>6.69</u>	<u>11.05</u>
คงเหลือ	44.34	59.89
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	<u>14.07</u>	<u>18.04</u>
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	<u>30.27</u>	<u>41.85</u>

## 4.19 เงินกู้ยืมระยะยาว

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
เงินกู้ยืมระยะยาว	200.00	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	<u>200.00</u>	<u>-</u>
คงเหลือ	<u>-</u>	<u>-</u>

เงินกู้ระยะยาวเป็นเงินกู้ตามสัญญาเงินจากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินกู้ 300.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในดำเนินงานโครงการ ตามแผนการบริหารหนี้สาธารณะประจำปีงบประมาณ 2557 ซึ่งคิดดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยต่ำสุดของอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 6 เดือน ประเภทบุคคลธรรมดาของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 4 แห่ง (FDR) เฉลี่ย บวกร้อยละ 2.36 ต่อปี

## 4.20 หุ้นกู้ระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

วันที่ออกหุ้นกู้	ครั้งที่ / ชุดที่	อายุหุ้นกู้	งบการเงินรวม			
			ครบกำหนด ไถ่ถอน ปี พ.ศ.	มูลค่าหุ้นกู้ ล้านบาท	อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละ	
<b>หุ้นกู้ไม่ค้ำยสิทธิ</b>						
29 พฤศจิกายน 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 2	10 ปี	2558	2,000.00	7.35
		ชุดที่ 3	15 ปี	2563	1,800.00	7.50
		ชุดที่ 4	20 ปี	2568	<u>5,000.00</u>	7.99
					<u>8,800.00</u>	
17 ตุลาคม 2549	ครั้งที่ 1/2549	ชุดที่ 1	14 ปี	2563	2,200.00	6.05
		ชุดที่ 2	19 ปี	2568	<u>6,000.00</u>	6.50
					<u>8,200.00</u>	
20 พฤศจิกายน 2550	ครั้งที่ 1/2550	ชุดที่ 1	18 ปี	2568	<u>5,499.90</u>	6.05
รวม					22,499.90	
<b>หุ้นกู้ค้ำยสิทธิ</b>						
9 ธันวาคม 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	33 ปี	2581	<u>0.10</u>	3.00
รวม					22,500.00	
<b>หัก ส่วนที่ถึงกำหนดในหนึ่งปี</b>					<u>(2,000.00)</u>	
<b>หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ</b>					<u>20,500.00</u>	

บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ออกหุ้นกู้ระยะยาวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้โครงการศูนย์ราชการ ดังนี้

- (1) หุ้นกู้ไม่ค้ำยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกัน จำนวน 22,499.90 ล้านบาท อายุ 7 - 20 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และผู้ลงทุนสถาบันการเงิน
- (2) หุ้นกู้ค้ำยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกัน จำนวน 0.10 ล้านบาท อายุ 33 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี เสนอให้แก่ผู้ลงทุน 10 ราย

ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 จำนวน 1,537.35 ล้านบาท และ 1,537.35 ล้านบาท ตามลำดับ

## 4.2i หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง

บริษัทได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการ และค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 82,114.07 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ที่ได้รับจากกรมธนารักษ์ (ผู้เช่า) ให้แก่เอสพีวี ตามข้อตกลงในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 40,000 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากเอสพีวี จำนวน 21,789.07 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตัวสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิ์ ฉบับลงวันที่ 30 ตุลาคม 2557 จำนวน 18,210.93 ล้านบาท

ในปี 2557 และ 2556 รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องแสดงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	19,912.51	282.69	20,195.20
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2556</u>			
<u>บวก (หัก) กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี</u>	186.10	-	186.10
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	22.10	(22.10)	-
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	(28.07)	(1.00)	(29.07)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	<u>1,629.27</u>	<u>1,629.27</u>
	20,092.64	1,888.86	21,981.50
<u>บวก (หัก) จ่ายชำระ</u>	(547.28)	(1,640.31)	(2,187.59)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	<u>29.07</u>	<u>29.07</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	19,545.36	277.62	19,822.98
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2557</u>			
<u>บวก (หัก) กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี</u>	170.40	-	170.40
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	22.10	(22.10)	-
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	(23.99)	(0.76)	(24.75)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	<u>1,598.86</u>	<u>1,598.86</u>
	19,713.87	1,853.62	21,567.49
<u>บวก (หัก) จ่ายชำระ</u>	(619.58)	(1,568.01)	(2,187.59)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	<u>24.75</u>	<u>24.75</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	<u>19,094.29</u>	<u>310.36</u>	<u>19,404.65</u>

ในปี 2557 บริษัทชำระเงินให้เอสพีวี จำนวน 2,187.59 ล้านบาท (หลังหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย จำนวน 22.10 ล้านบาท) ชำระดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2556 - 22 ตุลาคม 2557 จำนวน 1,568.01 ล้านบาท ส่วนที่เหลือนำไปลดเงินต้น จำนวน 619.58 ล้านบาท

## 4.21 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง (ต่อ)

ตัวสัญญาใช้เงิน หมายถึง ตัวสัญญาใช้เงินชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน และห้ามโอนหรือเปลี่ยนมือ โดยมีกำหนดระยะเวลาชำระเงินภายหลังจากหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกุดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

## 4.22 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน มาถือปฏิบัติโดยบริษัทรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยอัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล การประมาณการหนี้สินดังกล่าว ดำเนินตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Project Unit Credit Method)

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ต้นงวด	4.46	4.18
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	0.69	0.73
ต้นทุนดอกเบี้ย	<u>0.17</u>	<u>0.16</u>
รวม	5.32	5.07
<u>หัก</u> ผลกำไรตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงวด		
เป็นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	0.66	-
รายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	<u>0.61</u>
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ปลายงวด	<u>4.66</u>	<u>4.46</u>

อัตราดอกเบี้ยต่อปี

## สมบัติฐานด้านการเงินของบริษัท

	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	2557	2556
อัตราคิดลด	4.41	4.20
อัตราเงินเฟ้อ	2.50	3.00
อัตราการขึ้นเงินเดือน		
สำหรับพนักงานและลูกจ้าง	7.0	6.5
สำหรับผู้บริหาร	4.5	6.0

## 4.22 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

ข้อสมมติฐานด้านประชากรศาสตร์ของบริษัท

ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการมรณะ อัตราการมรณะอ้างอิงตามตารางมรณะปีพุทธศักราช 2551 ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย สะท้อนให้เห็นถึงอัตราการมรณะที่เกิดขึ้นจริงของประชากรในประเทศไทย

	อัตราร้อยละต่อปี	
	2557	2556
<u>ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการหมุนเวียนพนักงาน</u>		
สำหรับพนักงานอายุน้อยกว่า 55 ปี	13.0	9.5

อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน เป็นอัตราส่วนของพนักงานที่ลาออกจากงานโดยสมัครใจ ไม่รวมถึงการตาย ทุพพลภาพ การเกษียณอายุก่อนกำหนด

## 4.23 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
เงินประกันผลงาน		
- งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	1.38	1.38
- งานรับและปรับปรุงภูมิทัศน์	0.19	0.19
- งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์		
จ.นนทบุรี	0.41	0.34
- งานจ้างเหมาจัดทำห้องศูนย์คอมพิวเตอร์	0.45	0.45
- งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ (ส่วนที่เหลือ) ระยะที่ 1	-	4.50
- งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ (ระยะที่ 2)	3.56	-
- งานจ้างปรับปรุงลานจอดรถชั่วคราวบริเวณคาเฟ่อาคารจอดรถเอ	0.21	-
- งานจ้างปรับปรุงศูนย์ประชุมและโรงแรม	0.85	-
รวม	<u>7.05</u>	<u>6.86</u>

## 4.24 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ

หน่วย : ล้านบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
		2557	2556
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.10	20.13	45.60
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์		380.42	382.18
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน		5.32	109.07
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	4.12	56.12	56.12
ค่าเช่าที่ราชพัสดุ		35.18	65.34
ค่าใช้จ่ายอื่น		<u>14.24</u>	<u>22.08</u>
รวม		<u>511.41</u>	<u>680.39</u>

## 4.25 ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	0.78	-
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	0.93	1.28
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่	7.86	9.84
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	<u>235.87</u>	<u>21.05</u>
รวม	<u>245.44</u>	<u>32.17</u>

## 4.26 ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	<u>50.00</u>	<u>69.92</u>
รวม	<u>50.00</u>	<u>69.92</u>

## 4.27 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

หมายเหตุ	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2557	2556	2557	2556
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	78.89	62.41	78.89	62.41
ค่าตอบแทนกรรมการ	4.58	3.61	4.33	3.35
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.10 29.81	20.30	29.81	20.30
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	21.16	27.11	21.16	27.11
ค่าธรรมเนียมและบริการ	15.29	14.03	8.40	7.13
หนี้สงสัยจะสูญ	(10.60)	(21.60)	(10.60)	(21.60)
ค่าใช้จ่ายบริหารศูนย์ประชุมและโรงแรม	25.88	31.16	25.88	31.16
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>21.69</u>	<u>27.60</u>	<u>21.64</u>	<u>27.55</u>
รวม	<u>186.70</u>	<u>164.62</u>	<u>179.51</u>	<u>157.41</u>

## 4.28 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะจำแนกตามลักษณะของค่าใช้จ่าย

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2557	2556	2557	2556
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	78.89	62.41	78.89	62.41
ค่าตอบแทนกรรมการ	4.58	3.61	4.33	3.35
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.10	49.94	65.90	49.94
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	401.58	409.29	401.58	409.29
ค่าธรรมเนียมและบริการ	15.29	14.03	8.40	7.13
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	0.78	-	0.78	-
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	0.93	1.28	0.93	1.28
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่	7.86	9.84	7.86	9.84
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	235.87	21.05	235.87	21.05
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	5.32	109.07	5.32	109.07
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	4.12	56.12	56.12	56.12
ค่าเช่าที่ราชพัสดุ	35.18	65.34	35.18	65.34
หนี้สงสัยจะสูญ	(10.60)	(21.60)	(10.60)	(21.60)
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	50.00	69.92	50.00	69.92
ค่าใช้จ่ายบริหารศูนย์ประชุมโรงแรม	25.88	31.16	25.88	31.16
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>35.93</u>	<u>49.67</u>	<u>35.88</u>	<u>49.63</u>
รวม	<u>993.55</u>	<u>947.09</u>	<u>986.36</u>	<u>939.89</u>

## 4.29 ผลการดำเนินงานตามโครงการบ้านชนารักษ์

	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	หน่วย : ล้านบาท	
			ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
ออกแบบเขียนแบบ	1.39	1.30	0.09	-
งานทบทวนการประมาณราคาก่อสร้าง	0.14	0.13	0.01	-
งานสำรวจรังวัดจัดทำแผนที่รายละเอียดระดับของที่ดิน	0.05	0.05	-	-
งานสำรวจภูมิประเทศ โครงการบ้านชนารักษ์ ระยะที่ 2	0.06	0.06	-	-
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบ	2.80	2.62	0.18	-
งานจ้างที่ปรึกษาทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	0.90	0.84	0.06	-
ที่ดิน โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	5.02	5.02	-	-
งานจ้างก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	441.77	412.87	28.90	-
งานจ้างก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี (13 รายย่อย)	51.20	46.85	3.28	1.07
งานจ้างก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	49.65	46.40	3.25	-
งานจ้างก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	219.92	205.53	14.39	-
งานจ้างก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.ภูเก็ต	140.02	130.86	9.16	-
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบบ้านชนารักษ์ จ.ชลบุรี	0.59	0.55	0.04	-
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี และ จ.ภูเก็ต	8.25	7.54	0.53	0.18
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	4.33	4.05	0.28	-
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	0.87	0.81	0.06	-
งานวางท่อเมนประปาบ้านก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	1.55	1.45	0.10	-
งานก่อสร้างถนนเข้า-ออก โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	9.98	9.33	0.65	-
งานจ้างทำรายงานติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.79	0.74	0.05	-
งานจ้างออกแบบถนนทางเข้า-ออก โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.19	0.18	0.01	-

## 4.29 ผลการดำเนินงานตามโครงการบ้านชนารักษ์(ต่อ)

	หน่วย : ล้านบาท			
	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี ระยะที่ 1	1.20	1.12	0.08	-
งานจ้างเหมาก่อสร้างศาลพระพรหม โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.66	0.62	0.04	-
งานเพิ่มความสูงรั้วและระบบระบายน้ำ จ.นนทบุรี	2.08	1.95	0.13	-
งานติดตั้งเครื่องป้องกันกระแสลัดวงจรและอุปกรณ์ จ.นนทบุรี	0.04	0.03	0.01	-
งานติดตั้งระบบไฟฟ้าแรงดันต่ำมาตรฐาน จ.นนทบุรี	1.57	1.47	0.10	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี (ส่วนที่เหลือ) ระยะที่ 1	89.90	84.02	5.88	-
งานจ้างก่อสร้างบ่อสูบน้ำและป้ายบอกทาง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	1.28	1.20	0.08	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี ระยะที่ 2	71.24	66.58	4.66	-
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี ระยะที่ 2	1.28	1.07	0.08	0.1
งานซ่อมแซมอื่น ๆ	<u>0.79</u>	<u>0.67</u>	<u>0.02</u>	<u>0.1</u>
รวม	<u>1,109.51</u>	<u>1,035.91</u>	<u>72.12</u>	<u>1.4</u>

บริษัทดำเนินงานโครงการบ้านชนารักษ์โดยทำสัญญาจ้างก่อสร้างกับผู้มีสิทธิเช่าที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์  
ผลการดำเนินการโครงการดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการโครงการบ้านชนารักษ์ ระยะที่ 1 จำนวน 964 หน่วย  
ได้แก่ โครงการ จ.นนทบุรี จ.ภูเก็ต จ.เชียงใหม่ 1 และ จ.สุพรรณบุรี โดยบริษัทได้ดำเนินการจัดจ้าง  
และทำสัญญาแล้วรวมเป็นเงิน 1,109.51 ล้านบาท จ่ายเงินแล้ว 1,035.91 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)  
คงเหลือ 1.48 ล้านบาท

#### 4.30 เครื่องมือทางการเงิน

##### นโยบายการบริหารความเสี่ยง

ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน บริษัทและบริษัทย่อยมีเครื่องมือทางการเงินที่สำคัญที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุน ตั๋วสัญญาใช้เงินโดยสิทธิและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

##### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทเนื่องจากบริษัทได้โอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและบริการจากกรรมชนารักษ์ให้แก่บริษัทย่อย ดังนั้น หากเกิดความล่าช้าในขั้นตอนหรือกระบวนการเบิกจ่ายเงินงบประมาณทำให้กรรมชนารักษ์ไม่สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ตามกำหนดเวลาหรือผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการบางส่วนอาจทำให้บริษัทย่อยชำระหนี้หุ้นกู้ล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้และจะมีผลให้ชำระหนี้บริษัทล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้เช่นเดียวกัน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวทางคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ให้กรรมชนารักษ์ตั้งงบประมาณในทุกๆ ปี เพื่อชำระค่าเช่า และค่าบริการ ให้กับบริษัท ซึ่งงบประมาณดังกล่าวจัดเป็นงบประมาณเพื่อให้กรรมชนารักษ์สามารถดำเนินการได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2549 คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้กรรมชนารักษ์ก่อนนี้ผูกพันข้ามปี ตั้งงบประมาณสำหรับชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและบริการมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ปีงบประมาณ 2551 ถึงปีงบประมาณ 2581

##### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้และภาระผูกพันต่างๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยจะทยอย โอนเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.20 ในส่วนของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ) เงินที่ทยอยโอนเป็นเงินที่ได้รับเงินค่าเช่าและค่าบริการจากกรรมชนารักษ์ โดยเริ่มโอนเงินตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปี 2568 จำนวน 10,297 ล้านบาท ให้กับธนาคารและธนาคารจะ โอนเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นที่ครบกำหนดในปี 2555 ถึงปี 2568 ตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน รวมจำนวน 13,300 ล้านบาท สำหรับหนี้หุ้นกู้ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 10,699.90 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดในปี 2568 บริษัทย่อยคาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุน โดยการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้หุ้นกู้ส่วนดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เงินที่โอนให้ธนาคารไปแล้ว จำนวน 3,922.00 ล้านบาท ซึ่งธนาคารจะโอนคืนเป็นเงิน 3,054.03 ล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2.2)

## 4.30 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

## 4.31 ภาษีเงินได้

## 4.31.1 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2557 มีผลขาดทุนสะสมยกมาไม่เกิน 5 ปี จำนวน 3,654.39 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้ ในงวดนี้บริษัทมีผลขาดทุนทางภาษี จำนวน 614.31 ล้านบาท จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

## 4.31.2 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2557	2556
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,724.23	3,683.78
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>3,452.34</u>	<u>3,473.12</u>
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	<u>271.89</u>	<u>210.66</u>

## 4.31.2 สินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้ (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท		
	31 ธ.ค. 56	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	31 ธ.ค. 57
<u>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</u>			
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ให้เช่า	3,034.23	(165.64)	2,868.59
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่าทางการเงิน	99.94	17.23	117.17
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	7.98	(2.12)	5.86
งานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านรณรงค์	1.02	(0.83)	0.19
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1.08	0.09	1.17
ขาดทุนสะสมทางภาษียกไป	539.28	191.60	730.88
อื่น ๆ	0.25	0.12	0.37
รวม	<u>3,683.78</u>	<u>40.45</u>	<u>3,724.23</u>
<u>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</u>			
ถูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	<u>3,473.12</u>	<u>(20.78)</u>	<u>3,452.34</u>
รวม	<u>3,473.12</u>	<u>(20.78)</u>	<u>3,452.34</u>
สุทธิ	<u>210.66</u>	<u>61.23</u>	<u>271.89</u>

## 4.32 การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท ได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ในวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2558

.....