



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินรวม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

**สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน**

---

---



## รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงบกำไรขาดทุนรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท เหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน ที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทที่ปราศจากการแสดง ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม และ งบการเงินเฉพาะบริษัทดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน



## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

หมายเหตุ	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะบริษัท		หน่วย : บาท
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	1 มกราคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	1 มกราคม 2557	1 มกราคม 2557		
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		
<b>สินทรัพย์</b>									
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>									
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.1	349,303,775	260,061,003	261,768,305	345,612,319	249,742,722	257,260,231		
เงินลงทุนชั่วคราว	4.2.1	1,924,511,000	1,728,140,000	1,740,356,000	50,000,000	-	-		
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	4.3	66,706,107	67,920,312	55,316,632	66,706,107	67,920,312	55,316,632		
ลูกหนี้อื่น	4.4	264,808,124	30,203,942	51,681,025	258,782,895	19,325,141	43,891,998		
สินค้าคงเหลือ	4.5	961,116	308,046,005	412,955,604	961,116	308,046,005	412,955,604		
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ	4.6	301,906,600	353,194,174	884,390,479	301,906,600	353,194,174	884,390,479		
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.7	81,099,931	100,938,051	66,543,532	81,099,931	100,938,051	66,543,532		
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>2,989,296,653</b>	<b>2,848,503,487</b>	<b>3,473,011,577</b>	<b>1,105,068,968</b>	<b>1,099,166,405</b>	<b>1,720,358,476</b>		
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>									
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.8	-	-	-	4,900	4,900	4,900		
เงินลงทุนระยะยาว	4.2.2	1,568,987,966	3,056,617,496	2,392,123,232	2,415,834	2,587,864	2,608,318		
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	4.9	17,150,801,931	17,261,703,924	17,365,588,695	17,150,801,931	17,261,703,924	17,365,588,695		
อุปกรณ์ - สุทธิ	4.10	244,904,056	253,447,645	173,852,131	244,904,056	253,447,645	173,852,131		
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4.11	16,431,758	13,651,810	9,874,019	16,431,758	13,651,810	9,874,019		
สิทธิการเช่า - สุทธิ	4.12	1,262,624,506	1,318,741,151	1,374,857,796	1,262,624,506	1,318,741,151	1,374,857,796		
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์		-	-	70,556,743	-	-	70,556,743		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.13	67,757	67,757	67,757	67,757	67,757	67,757		
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>20,243,817,974</b>	<b>21,904,229,783</b>	<b>21,386,920,373</b>	<b>18,677,250,742</b>	<b>18,850,205,051</b>	<b>18,997,410,359</b>		
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>23,233,114,627</b>	<b>24,752,733,270</b>	<b>24,859,931,950</b>	<b>19,782,319,710</b>	<b>19,949,371,456</b>	<b>20,717,768,835</b>		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	679,800,000	-	-	679,800,000
เจ้าหนี้การค้า	96,557,926	90,211,369	130,640,951	96,557,926	90,211,369	130,640,951
เจ้าหนี้อื่น	4.14 138,814,574	81,337,020	139,918,149	138,057,044	80,553,424	139,134,018
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	4.17 15,176,769	14,070,898	18,039,609	15,176,769	14,070,898	18,039,609
เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	4.18 -	200,000,000	-	-	200,000,000	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	4.19 -	2,000,000,000	-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	125,702,601	139,632,759	140,860,330	-	639,747	1,867,318
รายได้ค่าเช่าค่าบริการรับล่วงหน้า	4.15 1,315,633,413	1,238,943,476	1,154,155,654	1,315,633,413	1,238,943,476	1,154,155,654
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.16 71,697,297	87,095,729	51,188,950	71,693,097	78,129,044	51,188,950
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,763,582,580</b>	<b>3,851,291,251</b>	<b>2,314,603,643</b>	<b>1,637,118,249</b>	<b>1,702,547,958</b>	<b>2,174,826,500</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	4.17 17,576,532	30,264,205	41,846,006	17,576,532	30,264,205	41,846,006
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ	4.19 20,500,000,000	20,500,000,000	22,500,000,000	-	-	-
หนี้สินจากกร โอนสิทธิเรียกร้อง	4.20 -	-	-	18,838,405,967	19,404,649,583	19,822,979,231
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4.21 5,582,359	4,654,488	4,457,962	5,582,359	4,654,488	4,457,962
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.22 2,013,649	7,055,553	6,858,430	2,013,649	7,055,553	6,858,430
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>20,525,172,540</b>	<b>20,541,974,246</b>	<b>22,553,162,398</b>	<b>18,863,578,507</b>	<b>19,446,623,829</b>	<b>19,876,141,629</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>22,288,755,120</b>	<b>24,393,265,497</b>	<b>24,867,766,041</b>	<b>20,500,696,756</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	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	258,338,120	258,338,120
<b>กำไร(ขาดทุน)สะสม</b>						
ยังไม่ได้จัดสรร	(239,683,649)	(771,952,279)	(1,019,300,742)	(977,232,283)	(1,458,801,373)	(1,591,537,414)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	517,117	662,922	-	517,117	662,922	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่</b>	<b>19,171,588</b>	<b>(512,951,237)</b>	<b>(760,962,622)</b>	<b>(718,377,046)</b>	<b>(1,199,800,331)</b>	<b>(1,333,199,294)</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	925,187,919	872,419,010	753,128,531	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>944,359,507</b>	<b>359,467,773</b>	<b>(7,834,091)</b>	<b>(718,377,046)</b>	<b>(1,199,800,331)</b>	<b>(1,333,199,294)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>23,233,114,627</b>	<b>24,752,733,270</b>	<b>24,859,931,950</b>	<b>19,782,319,710</b>	<b>19,949,371,456</b>	<b>20,717,768,835</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายจักรกฤตย์ ธาราทันธกุล)

ประธานกรรมการ

(นายสุเมธ ดำรงชัยธรรม)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	1,151,049,118	1,158,066,340	1,151,049,118	1,158,066,340
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	861,517,906	861,517,906	861,517,906	861,517,906
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการ	380,377,529	295,318,649	380,377,529	295,318,649
รายได้ค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์	308,313,084	247,428,658	308,313,084	247,428,658
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	315,370,210	102,072,414	315,370,210	102,072,414
ดอกเบี้ยรับ	199,310,057	181,255,057	2,918,075	1,675,267
รายได้อื่น	215,970,960	77,697,520	215,970,960	77,697,520
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,431,908,864</b>	<b>2,923,356,544</b>	<b>3,235,516,882</b>	<b>2,743,776,754</b>
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	4.23	565,145,218	511,414,191	565,145,218
ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์	4.24	308,313,084	245,436,991	308,313,084
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	4.25	235,645,293	105,719,065	235,645,293
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4.26	206,862,559	130,973,492	199,649,932
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>1,315,966,154</b>	<b>993,543,739</b>	<b>1,308,753,527</b>
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน		2,115,942,710	1,929,812,805	1,926,763,355
ต้นทุนทางการเงิน		1,530,905,171	1,563,173,863	1,445,194,265
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี		<b>585,037,539</b>	<b>366,638,942</b>	<b>481,569,090</b>
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่สามารถจัดประเภทใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่รับรู้จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเมื่อขาย		(145,805)	-	(145,805)
รายการที่ไม่สามารถจัดประเภทใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		-	662,922	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปี		(145,805)	662,922	(145,805)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสำหรับปี		<b>584,891,734</b>	<b>367,301,864</b>	<b>481,423,285</b>
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		532,268,630	247,348,463	481,569,090
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		52,768,909	119,290,479	-
		<b>585,037,539</b>	<b>366,638,942</b>	<b>481,569,090</b>
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จ				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		532,122,825	248,011,385	481,423,285
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		52,768,909	119,290,479	-
		<b>584,891,734</b>	<b>367,301,864</b>	<b>481,423,285</b>
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		20.60	9.57	18.64
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		25,833,812	25,833,812	25,833,812

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายจักรกฤต ศุภี พาราพันธกุล)  
ประธานกรรมการ

(นายสุเมธ คำรงค์ชัยธรรม)  
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับวันที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน) สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	กำไร(ขาดทุน) จาก การดำเนินงาน ปกติ	ส่วนที่ ได้ ถือ หุ้น อื่น ของ บริษัท	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน) สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	กำไร(ขาดทุน) จาก การดำเนินงาน ปกติ	ส่วนที่ ได้ ถือ หุ้น อื่น ของ บริษัท
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2556	258,338,120	(1,019,900,742)	-	753,128,531	258,338,120	(1,591,337,414)	-	(1,333,199,294)
กำไร(ขาดทุน)ปีเดียว	-	247,348,463	-	119,290,479	366,686,942	-	-	132,736,041
กำไร(ขาดทุน)ปีเดียวรวมทั้งสิ้น	-	-	662,922	-	662,922	-	662,922	662,922
กำไร(ขาดทุน)ปีเดียวรวมทั้งสิ้นรวม	-	247,348,463	662,922	119,290,479	367,301,864	-	662,922	662,922
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2557	258,338,120	(771,952,279)	-	872,419,010	359,467,773	(1,458,801,373)	-	(1,199,800,331)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2557	258,338,120	(771,952,279)	662,922	872,419,010	359,467,773	(1,458,801,373)	662,922	(1,199,800,331)
กำไร(ขาดทุน)ปีเดียวรวมทั้งสิ้นรวม	-	532,268,650	-	52,768,909	585,037,559	-	-	481,569,090
กำไร(ขาดทุน)ปีเดียวรวมทั้งสิ้นรวม	-	-	(145,805)	-	(145,805)	-	-	(145,805)
กำไร(ขาดทุน)ปีเดียวรวมทั้งสิ้นรวม	-	532,268,650	(145,805)	52,768,909	584,891,734	-	(145,805)	481,423,285
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2558	258,338,120	(239,683,649)	662,922	925,187,919	944,359,507	(977,232,283)	662,922	(718,372,046)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	585,037,539	366,638,942	481,569,090	132,736,041
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ - เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน :				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,151,049,118)	(1,158,066,340)	(1,151,049,118)	(1,158,066,340)
ดอกเบี้ยจ่าย	1,530,905,171	1,563,173,863	1,445,194,265	1,624,689,255
ดอกเบี้ยรับ	(199,310,057)	(181,255,057)	(2,918,075)	(1,675,267)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจ่าย	132,013,804	111,700,113	132,013,804	111,700,113
หนี้สงสัยจะสูญ	(2,873,964)	(10,600,651)	(2,873,964)	(10,600,651)
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน	927,871	859,448	927,871	859,448
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์	308,313,084	245,436,991	308,313,084	245,436,991
ขาดทุนจากการปรับมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง	6,350,226	-	6,350,226	-
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินสด	(159,542,500)	(138,514,717)	-	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน - สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,050,772,056	799,372,592	1,217,527,183	945,079,590
ลูกหนี้การค้า(เพิ่มขึ้น)ลดลง	3,987,669	(2,023,275)	3,987,669	(2,023,275)
ลูกหนี้อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(238,982,828)	24,437,803	(238,982,828)	24,437,803
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(225,892)	(221,284)	(225,892)	(221,284)
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	51,287,574	531,196,305	51,287,574	531,196,305
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(6,224,381)	(2,173,139)	(6,222,916)	(2,173,139)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	109,603,839	102,668,757	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(7,295,054)	(66,077,309)	(7,295,054)	(66,077,309)
เข้าหนี้การค้า เพิ่มขึ้น(ลดลง)	6,136,603	(40,352,159)	6,136,603	(40,352,159)
เข้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	57,619,325	(58,532,363)	57,645,390	(58,532,363)
รายได้ค่าเช่าค่าบริการรับล่วงหน้า เพิ่มขึ้น (ลดลง)	76,689,937	84,787,822	(848,950,945)	(840,853,060)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(15,398,433)	35,906,245	(6,435,947)	26,940,094
เข้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(14,934,580)	(19,912,772)	(14,934,580)	(19,912,772)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,073,035,835	1,389,077,223	213,536,257	497,508,431
เงินสดรับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าทางการเงิน	1,152,347,272	1,159,282,354	-	-
เงินสดรับดอกเบี้ย	203,816,894	178,335,035	2,569,874	1,845,021
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(1,541,482,551)	(1,560,039,175)	(3,732,856)	(22,692,222)
เงินสดรับภาษีเงินได้	54,723,799	-	54,723,799	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(28,652,054)	(32,225,558)	(28,652,054)	(32,225,558)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	913,789,195	1,134,429,879	238,445,020	444,435,672

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ทรนักรักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินได้รับจากเงินลงทุนชั่วคราว (เกิน 3 เดือน)	4,132,300,000	3,003,206,000	-	-
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนชั่วคราว (เกิน 3 เดือน)	(4,328,671,000)	(2,990,990,000)	(50,000,000.00)	-
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนระยะยาว	(353,000,000)	(526,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายในการซื้ออุปกรณ์	(60,816,600)	(128,642,651)	(60,816,600)	(128,642,651)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(8,858,741)	(8,732,371)	(8,858,741)	(8,732,371)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	-	(683,159)	-	(683,159)
เงินสดจ่ายคืนเงินประกันผลงาน	(5,500,082)	(4,495,000)	(5,500,082)	(4,495,000)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(624,546,423)	(656,337,181)	(125,175,423)	(142,553,181)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเอสพีวี	-	-	182,600,000	170,400,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะสั้น	-	799,500,000	-	799,500,000
เงินสดจ่ายคืนการกู้ยืมเงินระยะสั้น	-	(1,479,300,000)	-	(1,479,300,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมเงินระยะยาว	-	200,000,000	-	200,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมเงินระยะยาว	(200,000,000)	-	(200,000,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(200,000,000)	(479,800,000)	(17,400,000)	(309,400,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	89,242,772	(1,707,302)	95,869,597	(7,517,509)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	4.1 260,061,003	261,768,305	249,742,722	257,260,231
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	4.1 349,303,775	260,061,003	345,612,319	249,742,722

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ชพส.) จัดตั้งขึ้นโดยกระทรวงการคลัง ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 มีกรมชนารักษ์เป็นหน่วยงานกำกับดูแล 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 โดยทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุจากกรมชนารักษ์เป็นเวลา 33 ปี โดยสัญญาฉบับแรกมีอายุ 3 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างอาคารให้หน่วยงานของรัฐใช้เป็นสถานที่ในการปฏิบัติงาน และสัญญาฉบับที่สองอายุ 30 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้กรมชนารักษ์เช่าอาคารที่ก่อสร้างเสร็จ กระทรวงการคลังได้มอบหมายให้กรมชนารักษ์เป็นผู้ทำสัญญาเช่าแทนหน่วยงานต่างๆ ประกอบด้วย สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ ระยะเวลา 30 ปี และ สัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ระยะเวลา 5 ปี โดยเมื่อครบกำหนดสัญญา อาคารและอุปกรณ์โครงการศูนย์ราชการ จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังและในการดำเนินการก่อสร้างอาคารบริษัทได้เสนอโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อระดมทุนมาใช้สำหรับการก่อสร้างอาคาร โดยจัดตั้งบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (เอสพีวี) เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์และได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการและค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ที่กรมชนารักษ์มีหน้าที่ชำระเงินตามสัญญา 3 ฉบับ ให้แก่เอสพีวี ตามข้อตกลงในสัญญา โอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548

บริษัท ดีเอที 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. เกณฑ์การเสนอขอการเงิน

### 2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดหางบการเงิน

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดค่าองค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 2.2 เกณฑ์ในการจัดหางบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และงบการเงินของบริษัท ดีเอสพี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยได้ตัดรายการระหว่างกันและยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญออกแล้ว

### 2.3 มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในงวดบัญชีปัจจุบัน

บริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่หรือปรับปรุงใหม่ ดังนี้

#### มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557) ภาษีเงินได้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557) ส่วนงานดำเนินงาน

### 2.4 มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

		<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
<u>มาตรฐานการบัญชี</u>		
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	การนำเสนอขอการเงิน	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	สินค้าคงเหลือ	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาก่อสร้าง	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2558)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	รายได้	1 มกราคม 2559

## 2.4 มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต (ต่อ)

		<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
<u>มาตรฐานการบัญชี</u>		
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2558)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2558)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2558)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2558)	ต้นทุนการกู้ยืม	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2558)	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินเฉพาะกิจการ	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2558)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558)	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2558)	กำไรต่อหุ้น	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2558)	การค้ำของสินทรัพย์	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2558)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2558)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2558)	เรื่องเกษตรกรรม	1 มกราคม 2559
<u>มาตรฐานการรายงานทางการเงิน</u>		
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558)	การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2558)	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่	1 มกราคม 2559

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน (ต่อ)

ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินรวม	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558)	การร่วมกิจการงาน	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	การวัดมูลค่ายุติธรรม	1 มกราคม 2559
<u>การตีความมาตรฐานการบัญชี</u>		
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล-กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจให้แก่ผู้เช่า	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2558)	ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558)	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2558)	รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2558)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2559
<u>การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</u>		
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรี้อถอนการบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรี้อถอน การบูรณะ และการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี	
	ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2558)	ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2559

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (ต่อ)

ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2558)	ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับ เหมืองหิน	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2558)	เงินที่นำส่งรัฐ	1 มกราคม 2559

ฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ข้างต้นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

### 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน คำนวณ โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา รับรู้ตามเกณฑ์เส้นตรงตามช่วงเวลาที่ได้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา

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

๐.

### 3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนชั่วคราวที่มีกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

### 3.5 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

บริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์ห่ออายุหนี้ ซึ่งได้มีการกำหนดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ ดังนี้

<u>ระยะเวลาที่ค้างชำระ</u>	<u>อัตราค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</u>
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 คำนวณ โดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

### 3.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทเป็นเงินลงทุนในบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

### 3.8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกด้วยมูลค่าต้นทุนสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน บวกด้วยดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ

### 3.9 อุปกรณ์ - สุกติ

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 - สุกติ

บริษัทบันทึกสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์) ตามราคาทุน หลังการรับรู้รายการครั้งแรกจะแสดง  
มูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของ  
สินทรัพย์นั้น

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์มีอายุใช้ประโยชน์โดยประมาณเท่ากับ 3 - 5 ปี

### 3.11 สิทธิการเช่า - สุกติ

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

### 3.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างโครงการ บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ โดยหักรายได้  
ดอกเบี้ยจากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ รับบอบพื้นที่  
พร้อมใช้งานแล้ว

### 3.13 ค่าเช่าที่ดิน

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

### 3.14 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

### 3.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือ ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการที่สำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและ ควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

### 3.16 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจ ไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ของบริษัท และแสดงไว้เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนในงบดุล

### 3.17 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

คำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร

### 3.18 การใช้ประมวลการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ การประมวลการและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุ ประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมวลการไว้

๑.

## 3.19 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

คำนวณ โดยการหารกำไรสุทธิด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว

## 3.20 การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการรับรู้หนี้สินจากการ โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินตามกระแสเงินสดที่ได้รับ และรับรู้ดอกเบี้ยตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

## 4. ข้อมูลเพิ่มเติม

## 4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2558	2557	2558	2557
เงินสด	0.28	0.15	0.28	0.15
เงินฝากธนาคาร				
กระแสรายวัน	21.95	21.98	21.95	21.98
ออมทรัพย์	127.07	137.93	123.38	127.61
เงินลงทุนชั่วคราว ไม่เกิน 3 เดือน	<u>200.00</u>	<u>100.00</u>	<u>200.00</u>	<u>100.00</u>
รวม	<u>349.30</u>	<u>260.06</u>	<u>345.61</u>	<u>249.74</u>

๐

## 4.2 เงินลงทุน

## 4.2.1 เงินลงทุนชั่วคราว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะ	
	2558	2557	2558	2557
เงินฝากธนาคาร				
ประจำ 121 วัน	348.30	-	-	-
ประจำ 123 วัน	-	385.10	-	-
ประจำ 138 วัน	154.00	-	-	-
ประจำ 140 วัน	-	153.00	-	-
ประจำ 185 วัน	50.00	-	50.00	-
ประจำ 206 วัน	71.00	-	-	-
ประจำ 211 วัน	277.11	-	-	-
ประจำ 213 วัน	-	380.66	-	-
ประจำ 302 วัน	352.00	-	-	-
ประจำ 305 วัน	-	389.12	-	-
ประจำ 10 เดือน	38.00	-	-	-
ประจำ 12 เดือน	<u>634.10</u>	<u>420.26</u>	-	-
รวม	<u>1,924.51</u>	<u>1,728.14</u>	<u>50.00</u>	<u>-</u>

## 4.2.2 เงินลงทุนระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2558	2557	2558	2557
เงินลงทุนในสัญญา Swap Agreements	1,566.57	3,054.03	-	-
เงินลงทุน - กองทุนรวมอายุถักษ์ หนึ่ง	0.86	1.00	0.86	1.00
เงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล	<u>1.56</u>	<u>1.59</u>	<u>1.56</u>	<u>1.59</u>
รวม	<u>1,568.99</u>	<u>3,056.62</u>	<u>2.42</u>	<u>2.59</u>

๑.

#### 4.2.2 เงินลงทุนระยะยาว (ต่อ)

เงินลงทุนระยะยาว (Swap Agreements) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 จำนวน 1,566.57 ล้านบาท และ 3,054.03 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาว (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.19) ตามสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Agreements) ที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน (Guarantee Return on Investment) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.29 หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

#### 4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่หน่วยงานราชการ	29.62	38.66
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่ธุรกิจ	30.85	41.37
ลูกหนี้การค้า - ศูนย์ประชุมและโรงแรม	<u>31.28</u>	<u>16.94</u>
รวม	91.75	96.97
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	<u>25.04</u>	<u>29.05</u>
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>66.71</u>	<u>67.92</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มูลค่าของลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ระยะเวลาค้างชำระ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	2558		2557	
	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ
ไม่เกิน 3 เดือน	63.74	-	66.61	-
3 - 6 เดือน	2.47	-	0.89	-
6 - 12 เดือน	0.99	0.49	0.83	0.41
มากกว่า 12 เดือน	<u>24.55</u>	<u>24.55</u>	<u>28.64</u>	<u>28.64</u>
รวม	<u>91.75</u>	<u>25.04</u>	<u>96.97</u>	<u>29.05</u>

## 4.4 ลูกหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2558	2557	2558	2557
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุจ่ายล่วงหน้า	14.34	14.34	14.34	14.34
คอกเบี้ยเงินฝากธนาคารค้างรับ	6.28	10.78	0.74	0.39
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	0.66	0.68	0.66	0.68
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	117.03	3.55	116.54	3.06
ลูกหนี้อื่นๆ	<u>126.50</u>	<u>0.85</u>	<u>126.50</u>	<u>0.85</u>
รวม	<u>264.81</u>	<u>30.20</u>	<u>258.78</u>	<u>19.32</u>

## 4.5 สินค้ำคงเหลือ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
โครงการบ้านรณรงค์ จ.นนทบุรี	-	307.31
สินค้ำคงเหลือ โรงแรมศูนย์ประชุม อาหาร - เครื่องดื่ม และวัสดุสิ้นเปลือง	<u>0.96</u>	<u>0.74</u>
รวม	<u>0.96</u>	<u>308.05</u>

## 4.6 เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
ศาลปกครอง	289.29	289.29
ศาลรัฐธรรมนูญ	-	51.29
กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	<u>12.62</u>	<u>12.62</u>
รวม	<u>301.91</u>	<u>353.20</u>

## 4.7 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท

	2558	2557
ลูกหนี้ - กรมสรรพากร	3.40	1.32
ภาษีซื้อ - รอใช้สิทธิ	4.75	2.49
ภาษีนิติบุคคลรอเรียกคืน	32.23	54.72
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	28.65	32.23
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	<u>12.07</u>	<u>10.18</u>
รวม	<u>81.10</u>	<u>100.94</u>

## 4.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ดีเอตี 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 ดีเอตี เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชี ระหว่างกัน	
	2558	2557	2558	2557
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินทรัพย์รวม	24,042.22	25,783.11	3,450.80	4,803.37
หนี้สินรวม	22,283.73	24,306.01	1,788.06	3,244.10
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,758.49	1,477.10	1,662.74	1,559.27

## 4.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

	หน่วย : ล้านบาท			
	บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชี ระหว่างกัน	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2558	2557	2558	2557
รายได้รวม	1,813.06	1,819.74	196.39	179.58
ค่าใช้จ่ายรวม	1,531.67	1,544.54	92.92	(54.32)
กำไรสุทธิ	281.39	275.20	103.47	233.90

## 4.9 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัท ได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ (บางส่วน) และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศูนย์ราชการเป็นสัญญาเช่าการเงินซึ่งมีกรรมชนารักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์มีอายุ 5 ปี บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - กรรมชนารักษ์	16,950.04	17,059.65
<u>บวก</u> ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ	<u>200.76</u>	<u>202.05</u>
รวม	<u>17,150.80</u>	<u>17,261.70</u>

๖.

## 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 2557	92.39	198.78	2.86	110.65	21.78	108.49	8.92	1.17	545.04
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	1.50	4.09	6.92	10.19	1.70	5.90	3.06	27.92	61.28
รับโอนจากสินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	<u>1.37</u>	<u>21.68</u>	-	-	<u>2.41</u>	-	-	<u>(25.46)</u>	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	<u>95.26</u>	<u>224.55</u>	<u>9.78</u>	<u>120.84</u>	<u>25.89</u>	<u>114.39</u>	<u>11.98</u>	<u>3.63</u>	<u>606.32</u>
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	27.40	184.32	1.27	29.83	16.35	26.39	6.03	-	291.59
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	<u>14.27</u>	<u>7.16</u>	<u>1.21</u>	<u>26.03</u>	<u>2.35</u>	<u>17.79</u>	<u>1.01</u>	-	<u>69.82</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	<u>41.67</u>	<u>191.48</u>	<u>2.48</u>	<u>55.86</u>	<u>18.70</u>	<u>44.18</u>	<u>7.04</u>	-	<u>361.41</u>
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>									
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>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	<u>53.59</u>	<u>33.07</u>	<u>7.30</u>	<u>64.98</u>	<u>7.19</u>	<u>70.21</u>	<u>4.94</u>	<u>3.63</u>	<u>244.91</u>

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 จำนวน 69.82 ล้านบาท และ 49.94 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

## งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท

	2558	2557
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุ 4.23)	23.29	20.13
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม (หมายเหตุ 4.25)	39.17	23.31
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุ 4.26)	<u>7.36</u>	<u>6.50</u>
รวม	<u>69.82</u>	<u>49.94</u>

๑

## 4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	48.88	40.02
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	<u>32.45</u>	<u>26.37</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>16.43</u>	<u>13.65</u>

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 จำนวน 6.08 ล้านบาท และ 5.63 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม (หมายเหตุ 4.25)	0.47	0.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุ 4.26)	<u>5.61</u>	<u>5.21</u>
รวม	<u>6.08</u>	<u>5.63</u>

## 4.12 สิทธิการเช่า - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท		
	ตัดเป็น		
	31 ธ.ค. 57	ค่าใช้จ่าย	31 ธ.ค. 58
สิทธิการเช่า	1,318.74	56.12	1,262.62

สิทธิการเช่าตัดจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 จำนวน 56.12 ล้านบาท และ 56.12 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.23)

## 4.13 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
เงินมัดจำ	<u>0.07</u>	<u>0.07</u>
รวม	<u>0.07</u>	<u>0.07</u>

## 4.14 เจ้าหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2558	2557	2558	2557
เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์	-	0.12	-	0.12
ภาษีโรงเรือนและที่ดินค้างจ่าย	15.52	11.78	15.52	11.78
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	<u>123.29</u>	<u>69.43</u>	<u>122.54</u>	<u>68.65</u>
รวม	<u>138.81</u>	<u>81.33</u>	<u>138.06</u>	<u>80.55</u>

๑

## 4.15 รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - กรมธนารักษ์	1,309.45	1,231.77
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - พื้นที่ธุรกิจ	<u>6.18</u>	<u>7.17</u>
รวม	<u>1,315.63</u>	<u>1,238.94</u>

## 4.16 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2558	2557	2558	2557
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	1.59	10.96	1.59	1.99
เงินรับค่าส่วนกลางบ้านธนารักษ์	-	5.48	-	5.48
เจ้าหนี้เงินประกัน	65.11	65.96	65.11	65.96
หนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ	<u>4.99</u>	<u>4.70</u>	<u>4.99</u>	<u>4.70</u>
รวม	<u>71.69</u>	<u>87.10</u>	<u>71.69</u>	<u>78.13</u>

๒.

## 4.17 เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	36.09	51.03
หัก คอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงินรอดตัดบัญชี	<u>3.34</u>	<u>6.69</u>
คงเหลือ	32.75	44.34
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	<u>15.17</u>	<u>14.07</u>
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	<u>17.58</u>	<u>30.27</u>

## 4.18 เงินกู้ยืมระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
เงินกู้ยืมระยะยาว	200.00	200.00
หัก ชำระคืนเงินกู้	<u>200.00</u>	-
คงเหลือ	-	200.00
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	<u>200.00</u>
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	<u>-</u>	<u>-</u>

เงินกู้ระยะยาวเป็นเงินกู้ตามสัญญากู้เงินจากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินกู้ 300.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในดำเนินงานโครงการ ตามแผนการบริหารหนี้สาธารณะประจำปีงบประมาณ 2556 ทั้งนี้ ธพส. ได้ชำระคืนเงินกู้ระยะยาวตามสัญญาเงินจากธนาคารครบทั้งจำนวนแล้ว เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558

๑.

## 4.19 หุ้นกู้ระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

วันที่ออกหุ้นกู้	ครั้งที่ / ชุดที่	อายุหุ้นกู้	งบการเงินรวม			
			ครบกำหนด ไถ่ถอน ปี พ.ศ.	มูลค่าหุ้นกู้ ล้านบาท	อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละ	
<b>หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ</b>						
29 พฤศจิกายน 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 3	15 ปี	2563	1,800.00	7.50
		ชุดที่ 4	20 ปี	2568	<u>5,000.00</u>	7.99
					<u>6,800.00</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
<b>รวม</b>					<b>20,499.90</b>	
<b>หุ้นกู้ด้อยสิทธิ</b>						
9 ธันวาคม 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	33 ปี	2581	<u>0.10</u>	3.00
<b>รวม</b>					<b><u>20,500.00</u></b>	

บริษัท ดีเอสพี จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ออกหุ้นกู้ระยะยาวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้โครงการศูนย์ราชการ ดังนี้

- (1) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกัน จำนวน 20,499.90 ล้านบาท อายุ 14 - 20 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และผู้ลงทุนสถาบันการเงิน
- (2) หุ้นกู้ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกัน จำนวน 0.10 ล้านบาท อายุ 33 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี เสนอให้แก่ผู้ลงทุน 10 ราย

ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 จำนวน 1,524.46 ล้านบาท และ 1,537.35 ล้านบาท ตามลำดับ

๑.

## 4.20 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 2558 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากเอสพีวี จำนวน 21,993.77 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน ค้อยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 จำนวน 18,006.23 ล้านบาท

ในปี 2558 และ 2557 รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องแสดงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม
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	-	1,598.86	1,598.86
	19,713.87	1,853.62	21,567.49
<u>บวก (หัก) จ่ายชำระ</u>	(619.58)	(1,568.01)	(2,187.59)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	24.75	24.75
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	19,094.29	310.36	19,404.65
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2558</u>			
<u>บวก (หัก) กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี</u>	182.60	-	182.60
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	22.10	(22.10)	-
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	(126.87)	(4.17)	(131.04)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,438.75	1,438.75
	19,172.12	1,722.84	20,894.96
<u>บวก (หัก) จ่ายชำระ</u>	(603.73)	(1,583.86)	(2,187.59)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	131.04	131.04
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	18,568.39	270.02	18,838.41

ในปี 2558 บริษัทชำระเงินให้เอสพีวี จำนวน 2,187.59 ล้านบาท (หลังหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย จำนวน 22.10 ล้านบาท) ชำระดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 23 ตุลาคม 2557 - 28 ตุลาคม 2558 จำนวน 1,583.86 ล้านบาท ส่วนที่เหลือนำไปลดเงินต้น จำนวน 603.73 ล้านบาท

## 4.20 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง (ต่อ)

ตัวสัญญาใช้เงิน หมายถึง ตัวสัญญาใช้เงินชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน และห้ามโอนหรือเปลี่ยนมือ โดยมีกำหนดระยะเวลาชำระเงินภายหลังจากหุ้นกู้ตาม โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกุดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

## 4.21 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน มาถือปฏิบัติ โดยบริษัทรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยอัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล การประมาณการหนี้สินดังกล่าว ดำเนินตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Project Unit Credit Method)

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์คั่นงวด	4.66	4.46
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	0.72	0.69
ต้นทุนดอกเบี้ย	<u>0.20</u>	<u>0.17</u>
รวม	5.58	5.32
<u>หัก</u> ผลกำไรตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงวด		
เป็นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	<u>0.66</u>
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ปลายงวด	<u>5.58</u>	<u>4.66</u>

อัตราร้อยละต่อปี

## สมมติฐานด้านการเงินของบริษัท

	อัตราร้อยละต่อปี	
	2558	2557
อัตราคิดลด	4.41	4.41
อัตราเงินเฟ้อ	2.50	2.50
อัตราการขึ้นเงินเดือน		
สำหรับพนักงานและลูกจ้าง	7.0	7.0
สำหรับผู้บริหาร	4.5	4.5

## 4.21 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

ข้อสมมติฐานด้านประชากรศาสตร์ของบริษัท

ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการมรณะ อัตราการมรณะอ้างอิงตามตารางมรณะปีพุทธศักราช 2551 ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย สะท้อนให้เห็นถึงอัตราการมรณะที่เกิดขึ้นจริงของประชากรในประเทศไทย

	อัตราร้อยละต่อปี	
	2558	2557
<u>ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการหมุนเวียนพนักงาน</u>		
สำหรับพนักงานอายุน้อยกว่า 55 ปี	13.0	13.0

อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน เป็นอัตราส่วนของพนักงานที่ลาออกจากงาน โดยสมัครใจ ไม่รวมถึงการตาย ทุพพลภาพ การเกษียณอายุที่กำหนด

## 4.22 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
เงินประกันผลงาน		
- งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	-	1.38
- งานรับและปรับปรุงภูมิทัศน์	0.19	0.19
- งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	-	0.41
- งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ (ระยะที่ 2)	-	3.56
- งานจ้างเหมาจัดทำห้องศูนย์คอมพิวเตอร์	0.45	0.45
- งานจ้างปรับปรุงลานจอดรถชั่วคราวบริเวณอาคาร 5 อาคารจอยครดเอ	0.21	0.21
- งานจ้างปรับปรุงลานจอดรถชั้น 5 อาคาร MB	0.24	-
- งานจ้างปรับปรุงศูนย์ประชุมและโรงแรม	0.92	0.85
รวม	2.01	7.05

## 4.23 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	23.29	20.13
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	399.31	380.42
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	8.31	5.32
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	56.12	56.12
ค่าเช่าที่ราชพัสดุ	32.63	35.18
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>45.49</u>	<u>14.24</u>
รวม	<u>565.15</u>	<u>511.41</u>

## 4.24 ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์

= หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	-	0.78
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	-	0.93
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่	-	7.86
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	<u>308.31</u>	<u>235.87</u>
รวม	<u>308.31</u>	<u>245.44</u>

## 4.25 ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม

		หน่วย : ล้านบาท	
		งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
หมายเหตุ		2558	2557
	ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	196.00	81.99
	ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	39.17	23.31
	ค่าตัดจำหน่าย	<u>0.47</u>	<u>0.42</u>
	รวม	<u>235.64</u>	<u>105.72</u>

## 4.26 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

		หน่วย : ล้านบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
หมายเหตุ		2558	2557	2558	2557
	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	102.52	78.89	102.52	78.89
	ค่าตอบแทนกรรมการ	4.35	4.58	4.05	4.33
	ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.10 7.36	6.50	7.36	6.50
	ค่าตัดจำหน่าย	4.11 5.61	5.21	5.61	5.21
	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	3.70	3.55	3.70	3.55
	ค่าธรรมเนียมและบริการ	19.11	15.29	12.25	8.40
	หนี้สงสัยจะสูญ	(3.21)	(10.60)	(3.21)	(10.60)
	ค่าใช้จ่ายบริหารศูนย์ประชุมและโรงแรม	25.74	5.87	25.74	5.87
	ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินทรัพย์	6.35	-	6.35	-
	ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>35.33</u>	<u>21.69</u>	<u>35.28</u>	<u>21.64</u>
	รวม	<u>206.86</u>	<u>130.98</u>	<u>199.65</u>	<u>123.79</u>

## 4.27 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะจำแนกตามลักษณะของค่าใช้จ่าย

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2558	2557	2558	2557
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	102.52	78.89	102.52	78.89
ค่าตอบแทนกรรมการ	4.35	4.58	4.05	4.33
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.10	69.82	49.94	69.82
ค่าตัดจำหน่าย	4.11	6.08	5.63	6.08
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	403.01	383.97	403.01	383.97
ค่าธรรมเนียมและบริการ	19.11	15.29	12.25	8.40
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	-	0.78	-	0.78
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	-	0.93	-	0.93
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่	-	7.86	-	7.86
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	308.31	235.87	308.31	235.87
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	8.31	5.32	8.31	5.32
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	4.12	56.12	56.12	56.12
ค่าเช่าที่ราชพัสดุ	32.63	35.18	32.63	35.18
หนี้สงสัยจะสูญ	(3.21)	(10.60)	(3.21)	(10.60)
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	196.00	81.99	196.00	81.99
ค่าใช้จ่ายบริหารศูนย์ประชุมโรงแรม	25.74	5.87	25.74	5.87
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินทรัพย์	6.35	-	6.35	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>80.83</u>	<u>35.93</u>	<u>80.77</u>	<u>35.88</u>
รวม	<u>1,315.97</u>	<u>993.55</u>	<u>1,308.75</u>	<u>986.36</u>

## 4.28 ผลการดำเนินงานตามโครงการบ้านชนารักษ์

	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	หน่วย : ล้านบาท	
			ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
ออกแบบเขียนแบบ	1.39	1.30	0.09	-
งานทบทวนการประมาณราคางานก่อสร้าง	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 ที่ดิน โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	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)	50.13	46.85	3.28	-
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	-
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี และ จ.ภูเก็ต	8.07	7.54	0.53	-
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	4.33	4.05	0.28	-
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	0.87	0.81	0.06	-
งานวางท่อเมนประปา งานก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ 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	-

## 4.28 ผลการดำเนินงานตามโครงการบ้านชนารักษ์(ต่อ)

	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	หน่วย : ล้านบาท	
			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	2.09	1.95	0.14	-
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	1.20	0.08	-
งานซ่อมแซมอื่น ๆ	<u>8.46</u>	<u>7.84</u>	<u>0.32</u>	<u>0.30</u>
รวม	<u>1,115.94</u>	<u>1,043.21</u>	<u>72.43</u>	<u>0.30</u>

บริษัทดำเนินงานโครงการบ้านชนารักษ์โดยทำสัญญาจ้างก่อสร้างกับผู้มีสิทธิเช่าที่ราชพัสดุกับกรมชนารักษ์ ผลการดำเนินการโครงการดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการ โครงการบ้านชนารักษ์ ระยะที่ 1 จำนวน 964 หน่วย ได้แก่ โครงการ จ.นนทบุรี จ.ภูเก็ต จ.เชียงใหม่ 1 และ จ.สุพรรณบุรี โดยบริษัทได้ดำเนินการจัดจ้าง และทำสัญญาแล้วรวมเป็นเงิน 1,115.94 ล้านบาท จ่ายเงินแล้ว 1,115.64 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คงเหลือ 0.30 ล้านบาท

๑.

#### 4.29 เครื่องมือทางการเงิน

##### นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

##### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทเนื่องจากบริษัทได้โอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและบริการจากกรมธนารักษ์ให้แก่บริษัทย่อย ดังนั้น หากเกิดความล่าช้าในขั้นตอนหรือกระบวนการเบิกจ่ายเงินงบประมาณทำให้กรมธนารักษ์ไม่สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ตามกำหนดเวลาหรือผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการบางส่วนอาจทำให้บริษัทย่อยชำระหนี้หุ้นกู้ล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้และจะมีผลให้ชำระหนี้บริษัทล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้เช่นเดียวกัน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวทางคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ให้กรมธนารักษ์ตั้งงบประมาณในทุกๆ ปี เพื่อชำระค่าเช่า และค่าบริการให้กับบริษัท ซึ่งงบประมาณดังกล่าวจัดเป็นงบประมาณเพื่อให้กรมธนารักษ์สามารถดำเนินการได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2549 คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้กรมธนารักษ์ก่อนนี้ผูกพันข้ามปี ตั้งงบประมาณสำหรับชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและบริการมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ปีงบประมาณ 2551 ถึงปีงบประมาณ 2581

##### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้และภาระผูกพันต่างๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยจะทยอยโอนเงินสดสำรองเพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.19 ในส่วนของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ) เงินที่ทยอยโอนเป็นเงินที่ได้รับเงินค่าเช่าและค่าบริการจากกรมธนารักษ์ โดยเริ่มโอนเงินสดตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปี 2568 จำนวน 10,297 ล้านบาท ให้กับธนาคารและธนาคารจะโอนเงินสดเพื่อชำระคืนเงินต้นที่ครบกำหนดในปี 2555 ถึงปี 2568 ตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน รวมจำนวน 13,300 ล้านบาท สำหรับหนี้หุ้นกู้ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 10,699.90 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดในปี 2568 บริษัทย่อยคาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุน โดยการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้หุ้นกู้ส่วนดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินที่โอนให้ธนาคารไปแล้ว จำนวน 4,275.00 ล้านบาท ซึ่งธนาคารจะโอนคืนเป็นเงิน 1,566.57 ล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2.2)

#### 4.29 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

#### 4.30 ภาษีเงินได้

##### 4.30.1 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2558 มีผลขาดทุนสะสมยกมาไม่เกิน 5 ปี จำนวน 4,268.70 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้ ในปีนี้บริษัทมีผลขาดทุนทางภาษี จำนวน 168.50 ล้านบาท จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

##### 4.30.2 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2558	2557
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,696.09	3,724.23
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,430.16	3,452.34
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	<u>265.93</u>	<u>271.89</u>

๑

## 4.30.2 สินทรัพย์และหนี้สินภายในได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้ (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายในได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท		
	31 ธ.ค. 57	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	31 ธ.ค. 58
<u>สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี</u>			
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ให้เช่า	2,868.59	(167.31)	2,701.28
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่าทางการเงิน	117.17	17.14	134.31
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	5.86	(0.82)	5.04
งานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์	0.19	(0.19)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1.17	0.21	1.38
ขาดทุนสะสมทางภาษียกไป	730.88	122.86	853.74
อื่น ๆ	0.37	(0.03)	0.34
รวม	<u>3,724.23</u>	<u>(28.14)</u>	<u>3,696.09</u>
<u>หนี้สินภายในได้รอการตัดบัญชี</u>			
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	3,452.34	(22.18)	3,430.16
รวม	<u>3,452.34</u>	<u>(22.18)</u>	<u>3,430.16</u>
สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	<u>271.89</u>	<u>( 5.96)</u>	<u>265.93</u>

๑

## 4.31 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการในงบการเงินบางรายการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ได้จัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ดังนี้

ผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557		
	ยอดเดิม	จัดประเภทใหม่	เพิ่ม(ลด)	ยอดเดิม	จัดประเภทใหม่	เพิ่ม(ลด)
ลูกหนี้อื่น	-	30.20	30.20	-	19.32	19.32
รายได้ค้างรับ	0.02	-	(0.02)	0.02	-	(0.02)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	131.12	100.94	(30.18)	120.24	100.94	(19.30)
เจ้าหนี้การค้า	-	90.21	90.21	-	90.21	90.21
เจ้าหนี้อื่น	-	81.33	81.33	-	80.55	80.55
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	258.64	87.10	(171.54)	248.89	78.13	(170.76)

- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นและรายได้ค้างรับลดลงนำมารวมแสดงในลูกหนี้อื่น
- หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลงนำไปแยกแสดงเป็นเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น

๑

## 4.31 การจัดประเภทรายการใหม่ (ต่อ)

ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557			สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557		
	ยอดเดิม	จัดประเภท ใหม่	เพิ่ม(ลด)	ยอดเดิม	จัดประเภท ใหม่	เพิ่ม(ลด)
รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ โครงการศูนย์ราชการ	293.86	295.32	1.46	293.86	295.32	1.46
รายได้ค่าบริการศูนย์ ประชุมและโรงแรม	101.71	102.07	0.36	101.71	102.07	0.36
รายได้อื่น	79.52	77.70	(1.82)	79.52	77.70	(1.82)
ต้นทุนบริการศูนย์ ประชุมและโรงแรม	50.00	105.72	55.72	50.00	105.72	55.72
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	186.70	130.98	(55.72)	179.51	123.79	(55.72)

- รายได้อื่นลดลงนำไปรวมแสดงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการและรายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารศูนย์ประชุมและโรงแรมลดลงนำไปรวมแสดงในต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม

## 4.32 การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท ได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ในวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2559

๐