



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินรวม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน



รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ความเห็น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัทและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการตรวจเงินแผ่นดินและมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรายงานของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินมีความเป็นอิสระจากบริษัทตามมาตรฐานการตรวจเงินแผ่นดินและข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท และสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการตรวจเงินแผ่นดินและข้อกำหนดจรรยาบรรณเหล่านี้ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

น.จ.ทอง

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งผู้บริหารจะจัดเตรียมรายงานประจำปีให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้อ่านรายงานประจำปี หากสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท เหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

การตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการตรวจเงินแผ่นดินและมาตรฐานการสอบ



บัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินตามมาตราฐานการตรวจเงินแผ่นดินและมาตรฐานการสอบบัญชี สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินรวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปรูปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปรูว่ามี ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้พบในระหว่างการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

(นายคณพศ หงสาวรางกูร)

ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบการเงินและบริหารพัสดุที่ 6

(นางสาวพัทธมน พุทธสีมา)

นักวิชาการตรวจเงินแผ่นดินชำนาญการพิเศษ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะบริษัท		หน่วย : บาท
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	1 มกราคม 2560			
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)			
สินทรัพย์									
สินทรัพย์หมุนเวียน									
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.1	459,331,885	530,565,377	276,283,282	457,882,690	529,205,142	273,677,698		
เงินลงทุนชั่วคราว	4.2.1	2,027,412,000	2,376,565,000	1,583,100,000	440,000,000	800,000,000	-		
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	4.3	74,360,474	67,899,370	74,848,894	74,360,474	67,899,370	74,848,894		
ลูกหนี้อื่น	4.4	347,786,917	349,114,768	363,261,399	343,698,691	344,606,013	359,302,184		
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	4.8	473,769,320	459,192,976	355,831,196	473,769,320	459,192,976	355,831,196		
สินค้าคงเหลือ		257,474	271,319	1,094,796	257,474	271,319	1,094,796		
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ	4.5	301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600		
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.6	150,722,855	159,216,601	114,621,551	150,722,855	159,216,601	114,621,551		
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,835,547,525	4,244,732,011	3,070,947,718	2,242,598,104	2,662,298,021	1,481,282,919		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน									
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.7	-	-	-	4,900	4,900	4,900		
เงินลงทุนระยะยาว	4.2.2	4,531,308,086	3,442,520,503	2,617,304,038	1,340,790	1,356,861	1,207,949		
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	4.8	16,135,552,531	16,414,902,843	16,676,577,520	16,135,552,531	16,414,902,843	16,676,577,520		
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	4.9	580,040,977	372,161,744	243,875,414	580,040,977	372,161,744	243,875,414		
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4.10	19,666,176	24,690,961	22,528,261	19,666,176	24,690,961	22,528,261		
สิทธิการเช่า - สุทธิ	4.11	623,094,100	655,047,644	1,206,507,861	623,094,100	655,047,644	1,206,507,861		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		-	79,957	67,757	-	79,957	67,757		
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		21,889,661,870	20,909,403,652	20,766,860,851	17,359,699,474	17,468,244,910	18,150,769,662		
รวมสินทรัพย์		25,725,209,395	25,154,135,663	23,837,808,569	19,602,297,578	20,130,542,931	19,632,052,581		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		1 มกราคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
หน่วย : บาท								
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เจ้าหนี้การค้า		218,028,447	218,861,151	81,546,505	218,028,447	218,861,151	81,546,505	
เจ้าหนี้อื่น	4.12	78,848,873	97,233,356	122,957,519	78,102,915	96,497,808	122,218,341	
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี		-	6,166,492	16,388,233	-	6,166,492	16,388,233	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		125,702,601	125,702,601	125,702,601	-	-	-	
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า	4.13	1,369,216,274	1,317,376,246	1,343,667,001	1,369,216,274	1,317,376,246	1,343,667,001	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.14	91,975,212	121,975,247	82,837,699	91,975,212	121,975,247	82,837,699	
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,883,771,407	1,887,315,093	1,773,099,558	1,757,322,848	1,760,876,944	1,646,657,779	
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ		-	-	3,677,396	-	-	3,677,396	
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ	4.15	20,500,000,000	20,500,000,000	20,500,000,000	-	-	-	
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	4.16	-	-	-	16,891,043,472	17,732,518,347	18,317,993,225	
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี		377,455,095	296,741,381	-	377,455,095	296,741,381	-	
การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4.17	9,069,669	7,975,152	5,454,650	9,069,669	7,975,152	5,454,650	
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.18	36,533,441	66,253,657	30,038,309	36,533,441	66,253,657	30,038,309	
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		20,923,058,205	20,870,970,190	20,539,170,355	17,314,101,677	18,103,488,537	18,357,163,580	
รวมหนี้สิน		22,806,829,612	22,758,285,283	22,312,269,913	19,071,424,525	19,864,365,481	20,003,821,359	
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน								
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	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว								
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	
กำไร(ขาดทุน)สะสม								
จัดสรรแล้ว								
ทุนสำรองตามกฎหมาย		437,945	-	-	437,945	-	-	
ยังไม่ได้จัดสรร		1,366,073,816	975,106,377	221,510,597	273,387,795	8,758,918	(630,977,769)	
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(1,290,807)	(919,588)	870,871	(1,290,807)	(919,588)	870,871	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		1,623,559,074	1,232,524,909	480,719,588	530,873,053	266,177,450	(371,768,778)	
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,294,820,709	1,163,325,471	1,044,819,068	-	-	-	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,918,379,783	2,395,850,380	1,525,538,656	530,873,053	266,177,450	(371,768,778)	
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		25,725,209,395	25,154,135,663	23,837,808,569	19,602,297,578	20,130,542,931	19,632,052,581	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายอำนาจ ปริมวงศ์)
ประธานกรรมการ

(นายทรงพล ชีวะปัญญาโรจน์)
กรรมการบริษัท รักษาการแทน
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2561	2560	2561	2560
รายได้				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	1,123,372,256	1,135,186,991	1,123,372,256	1,135,186,991
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	904,593,801	861,517,906	904,593,801	861,517,906
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการ	458,654,458	419,583,895	458,654,458	419,583,895
รายได้ค่าบริการสนามกอล์ฟ	104,097,253	22,056,791	104,097,253	22,056,791
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	-	358,434,492	-	358,434,492
ดอกเบี้ยรับ	229,318,913	173,097,383	12,236,135	1,962,131
รายได้อื่น	37,210,677	687,688,346	37,210,677	687,688,346
รวมรายได้	2,857,247,358	3,657,565,804	2,640,164,580	3,486,430,552
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	4.19	551,351,853	561,644,831	551,351,853
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	4.20	88,902,319	21,365,793	88,902,319
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	4.21	-	268,719,548	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4.22	214,975,649	244,708,974	208,297,305
รวมค่าใช้จ่าย		855,229,821	1,096,439,146	848,551,477
กำไร(ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,002,017,537	2,561,126,658	1,791,613,103
ต้นทุนทางการเงิน		1,390,403,201	1,392,283,094	1,437,832,567
กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		611,614,336	1,168,843,564	353,780,536
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4.24	80,713,714	296,741,381	80,713,714
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี		530,900,622	872,102,183	273,066,822
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่สามารถจัดประเภทใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่รับรู้จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย		(16,071)	148,912	(16,071)
รายการที่ไม่สามารถจัดประเภทใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		(355,148)	(1,939,371)	(355,148)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(371,219)	(1,790,459)	(371,219)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		530,529,403	870,311,724	272,695,603
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		399,405,384	753,595,780	273,066,822
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		131,495,238	118,506,403	-
		530,900,622	872,102,183	273,066,822
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จ				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		399,034,165	751,805,321	272,695,603
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		131,495,238	118,506,403	-
		530,529,403	870,311,724	272,695,603
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		15.46	29.17	10.57
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		25,833,812	25,833,812	25,833,812
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

(นายอำนาจ ปริณวงค์)
ประธานกรรมการ

(นายทรงพล ชีวะปัญญาโรจน์)
กรรมการบริษัท รักษาการแทน
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม									
	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่									
	กำไร(ขาดทุน)สะสม	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				รวม	รวม	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	รวม	
	ทุนสำรอง	กำไร(ขาดทุน)	กำไร(ขาดทุน)จากการ	กำไร(ขาดทุน)	รวม	องค์ประกอบอื่น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	อำนาจควบคุม	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
	ตามกฎหมาย	สะสม	ประมาณการตาม	จากการวัดมูลค่า	องค์ประกอบอื่น	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	บริษัทใหญ่			
	ชำระแล้ว	ยังไม่จัดสรร	หลักการบัญชี	เงินลงทุน	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	เพื่อขาย				
			ประกันภัย							
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2559	258,338,120	-	221,510,597	662,922	207,949	870,871	480,719,588	1,044,819,068	1,525,538,656	
กำไร(ขาดทุน)ปีได้เสร็จรวม										
กำไร(ขาดทุน)ปีได้เสร็จสำหรับปี	-	-	753,595,780	-	-	-	753,595,780	118,506,403	872,102,183	
กำไร(ขาดทุน)ปีได้เสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(1,939,371)	148,912	(1,790,459)	(1,790,459)	-	(1,790,459)	
กำไร(ขาดทุน)ปีได้เสร็จรวมสำหรับปี	-	-	753,595,780	(1,939,371)	148,912	(1,790,459)	751,805,321	118,506,403	870,311,724	
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2560	258,338,120	-	975,106,377	(1,276,449)	356,861	(919,588)	1,232,524,909	1,163,325,471	2,395,850,380	
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2560	258,338,120	-	975,106,377	(1,276,449)	356,861	(919,588)	1,232,524,909	1,163,325,471	2,395,850,380	
สำรองตามกฎหมาย	-	437,945	(437,945)	-	-	-	-	-	-	
เงินปันผลจ่าย	-	-	(8,000,000)	-	-	-	(8,000,000)	-	(8,000,000)	
กำไร(ขาดทุน)ปีได้เสร็จรวม	-	-	399,405,384	-	-	-	399,405,384	131,495,238	530,900,622	
กำไร(ขาดทุน)ปีได้เสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(355,148)	(16,071)	(371,219)	(371,219)	-	(371,219)	
กำไร(ขาดทุน)ปีได้เสร็จรวมสำหรับปี	-	-	399,405,384	(355,148)	(16,071)	(371,219)	399,034,165	131,495,238	530,529,403	
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2561	258,338,120	437,945	1,366,073,816	(1,631,597)	340,790	(1,290,807)	1,623,559,074	1,294,820,709	2,918,379,783	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	530,900,622	872,102,183	273,066,822	639,736,687
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี เป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน :				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,123,372,256)	(1,135,186,991)	(1,123,372,256)	(1,135,186,991)
ดอกเบี้ยจ่าย	1,390,403,201	1,392,283,094	1,437,832,567	1,460,143,057
ดอกเบี้ยรับ	(229,318,913)	(173,097,383)	(12,236,135)	(1,962,131)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจ่าย	112,978,989	152,613,618	112,978,989	152,613,618
หนี้สงสัยจะสูญ	(1,946,612)	1,048,966	(1,946,612)	1,048,966
กำไร(ขาดทุน)จากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	128	(121,494)	128	(121,494)
ส่วนต่างรายได้จากการให้สิทธิออกชนร่วมลงทุน	-	(637,110,201)	-	(637,110,201)
รายได้เงินอุดหนุน	(29,370,385)	(20,277,635)	(29,370,385)	(20,277,635)
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน	1,456,381	1,409,497	1,456,381	1,409,497
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	80,713,714	296,741,381	80,713,714	296,741,381
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(199,803,654)	(154,067,554)	-	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน -				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	532,641,215	596,337,481	739,123,213	757,034,754
ลูกหนี้การค้า(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(4,514,493)	5,871,354	(4,514,493)	5,871,354
ลูกหนี้อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	2,233,363	16,166,158	2,233,363	16,166,158
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	13,845	823,477	13,845	823,477
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(11,563,460)	21,458,884	12,743,118	21,458,884
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	261,674,677	156,459,779	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	79,957	(12,200)	79,957	(12,200)
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(867,203)	1,764,158	(867,203)	1,764,158
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(19,017,849)	(25,879,163)	(19,028,259)	(25,875,533)
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น(ลดลง)	136,269,567	115,535,693	(906,241,981)	(833,246,211)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(717,012)	(828,366)	(717,012)	(828,366)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(31,077,869)	33,738,641	(31,077,869)	33,738,641
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	865,154,738	921,435,896	(208,253,321)	(23,104,884)
เงินสดรับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน	1,126,471,545	1,137,040,110	-	-
เงินสดรับดอกเบี้ย	228,413,402	172,563,682	10,910,094	1,977,969
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(1,390,346,952)	(1,391,247,651)	-	(900,699)
เงินสดรับภาษีเงินได้	57,405,456	32,225,558	57,405,456	32,225,558
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(30,906,227)	(73,067,725)	(30,906,227)	(73,067,725)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	856,191,962	798,949,870	(170,843,998)	(62,869,781)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

อนุมัติ

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากเงินลงทุนชั่วคราว (เกิน 3 เดือน)	3,570,475,000	2,491,120,000	900,000,000	-
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนชั่วคราว (เกิน 3 เดือน)	(3,221,322,000)	(3,284,585,000)	(540,000,000)	(800,000,000)
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนระยะยาว	(889,000,000)	(671,000,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินประกันผลงาน	941,603	886,030	941,603	886,030
เงินสดจ่ายคืนเงินประกันผลงาน	(213,600)	(925,000)	(213,600)	(925,000)
เงินสดรับจากเงินอุดหนุนรอรับรู้	-	57,402,300	-	57,402,300
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	-	121,495	-	121,495
เงินสดรับจากโครงการให้สิทธิเอกชนร่วมลงทุน	-	1,136,668,559	-	1,136,668,559
เงินสดจ่ายในการซื้ออุปกรณ์	(251,559,393)	(160,154,534)	(251,559,393)	(160,154,534)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7,453,624)	(12,242,504)	(7,453,624)	(12,242,504)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(30,641,159)	(22,773,848)	(30,641,159)	(22,773,848)
เงินสดจ่ายในการปรับปรุงอุปกรณ์ให้เข้ารับล่วงหน้า	(84,429,540)	(64,250,694)	(84,429,540)	(64,250,694)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(913,202,713)	(529,733,196)	(13,355,713)	134,731,804
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเอสพีวี	-	-	127,100,000	198,600,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะสั้น	-	100,000,000	-	100,000,000
เงินสดจ่ายคืนการกู้ยืมเงินระยะสั้น	-	(100,000,000)	-	(100,000,000)
เงินสดจ่ายเจ้าหน้าที่ตามสัญญาเช่าการเงิน	(6,222,741)	(14,934,579)	(6,222,741)	(14,934,579)
เงินปันผลจ่าย	(8,000,000)	-	(8,000,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(14,222,741)	(14,934,579)	112,877,259	183,665,421
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(71,233,492)	254,282,095	(71,322,452)	255,527,444
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	4.1 530,565,377	276,283,282	529,205,142	273,677,698
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	4.1 459,331,885	530,565,377	457,882,690	529,205,142

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) 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 อาคารธนทิพัฒน์ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210

บริษัทดำเนินการในโครงการศูนย์ราชการโดยทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุจากกรมธนารักษ์เป็นเวลา 33 ปี โดยสัญญาฉบับแรกมีอายุ 3 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างอาคารให้หน่วยงานของรัฐใช้เป็นสถานที่ในการปฏิบัติงาน และสัญญาฉบับที่สองอายุ 30 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้กรมธนารักษ์เช่าอาคารที่ก่อสร้างเสร็จ กระทรวงการคลังได้มอบหมายให้กรมธนารักษ์เป็นผู้ทำสัญญาเช่าแทนหน่วยงานต่างๆ ประกอบด้วย สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการระยะเวลา 30 ปี และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ระยะเวลา 5 ปี โดยเมื่อครบกำหนดสัญญา อาคารและอุปกรณ์โครงการศูนย์ราชการ จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังและในการดำเนินการก่อสร้างอาคารบริษัทได้เสนอโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อระดมทุนมาใช้สำหรับการก่อสร้างอาคาร โดยจัดตั้งบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (เอสพีวี) เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์และได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการและค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ที่กรมธนารักษ์มีหน้าที่ชำระเงินตามสัญญา 3 ฉบับ ให้แก่เอสพีวี ตามข้อตกลงในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง 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

พ.วิเศษ

1. ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ธพส. ได้ลงนามในสัญญาร่วมลงทุน โครงการให้สิทธิเอกชนร่วมลงทุนในสิทธิการเช่า อาคารศูนย์ประชุมและโรงแรม ณ ศูนย์ราชการฯ (“โครงการ”) กับบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) (“ผู้ร่วมลงทุน”) โดยผู้ร่วมลงทุนได้รับสิทธิในการดำเนินโครงการเพื่อประกอบธุรกิจศูนย์ประชุมและโรงแรม ซึ่งรวมถึงธุรกิจและกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องในทางการค้าปกติภายใต้พื้นที่อาคาร 3 อาคาร ได้แก่ อาคารศูนย์ประชุม วายุภักษ์ทรงกลม อาคารศูนย์ประชุมวายุภักษ์ทรงเหลี่ยม และอาคารโรงแรม เนื้อที่รวมประมาณ 43,503 ตารางเมตร สัญญามีกำหนดนับตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2560 และสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2581 โดยไม่มีการขยายระยะเวลา

2. เกณฑ์การเสนองบการเงิน

2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติ การบัญชี 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 และงบการเงินของ บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์ เป็นหลักทรัพย์ โดยได้ตัดรายการระหว่างกันและยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญออกแล้ว

2.3 มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในงวดบัญชีปีปัจจุบัน

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินรวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับ มาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ซึ่งการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

2.4 มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มใน หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐาน การรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐาน การรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่าง เป็นสาระสำคัญ ต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

ณ 31/12/2560

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน คำนวณโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา รับรู้ตามเกณฑ์เส้นตรงตามช่วงเวลาและผู้เช่าได้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าบริการตามสัญญา รับรู้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าบริการอื่น รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้เงินอุดหนุน รับรู้เมื่อการติดตั้งแล้วเสร็จโดยรับรู้ตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ เป็นระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี (เท่ากับอัตราค่าเสื่อมราคา)

รายได้ดอกเบี้ย รับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่น รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนชั่วคราวที่มีกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

3.4 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

บริษัทบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้ ซึ่งได้มีการกำหนด ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ ดังนี้

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

รายการเพิ่มและลดค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดบัญชีที่เกิดรายการนั้น

3.5 สินค้าคงเหลือ

บริษัทแสดงราคาสินค้าคงเหลือในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุน คำนวณโดยใช้วิธีเข้าก่อน - ออกก่อน

อนุทิน

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3.6 เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดทั้งที่เป็นเงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาว แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ส่วนต่างระหว่างราคาทุนกับมูลค่าตราไว้ของเงินลงทุนตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดจัดประเภทเป็นเงินลงทุนทั่วไป แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุนกรณีที่เกิดการด้อยค่า

บริษัทจะบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ต้นทุนของเงินลงทุน คำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

3.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทเป็นเงินลงทุนในบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

3.8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกด้วยมูลค่าต้นทุนสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน บวกด้วยดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ

3.9 อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุน ณ วันที่ซื้อหรือได้มาหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม

ค่าเสื่อมราคา คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ระบบประกอบอาคาร	5 - 15	ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร อุปกรณ์และครุภัณฑ์	2 - 20	ปี
เครื่องมือเครื่องใช้	3 - 5	ปี
อาคารสำนักงาน	5 - 20	ปี
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 7	ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	3 - 5	ปี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 - 7	ปี
ยานพาหนะ	5 - 10	ปี

กรณีอุปกรณ์ที่มีมูลค่าต่อหน่วยไม่ถึง 3,000 บาท หรือเป็นอุปกรณ์ที่มีอายุการใช้งานไม่เกิน หรือเท่ากับ 1 ปี โดยประมาณ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ซื้อทั้งจำนวน

3.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุทธิ

บริษัทบันทึกสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์) ตามราคาทุน หลังการรับรู้รายการครั้งแรกจะแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์มีอายุใช้ประโยชน์โดยประมาณเท่ากับ 3 - 10 ปี

ศ.วิเศษ

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3.11 สิทธิการเช่า – สุทธิ

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

3.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างโครงการ บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ โดยหักรายได้ดอกเบี้ยจากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ รั้งมอบพื้นที่พร้อมใช้งานแล้ว

3.13 ค่าเช่าที่ดิน

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

3.14 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้เข้าร่วมกับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สินทวี ซึ่งจดทะเบียนแล้ว เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2549 โดยมี ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทุน พนักงานมีสิทธิสมัครเป็นสมาชิกกองทุน โดยจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 2 - 15 ของเงินเดือน และบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 7 - 11 ของเงินเดือนพนักงานที่เป็นสมาชิก และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร

3.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือ ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

3.16 ประมวลผลการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมวลผลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท และแสดงไว้เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

3.17 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน

บริษัท บันทึกภาษีเงินได้งวดปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ณ 31/12/2551

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3.18 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ทางภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

3.18 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณการและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้

3.19 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

คำนวณโดยการหารกำไรสุทธิด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว

3.20 การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการรับรู้หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินตามกระแสเงินสดที่ได้รับ และรับรู้ดอกเบี้ยตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.21 รายได้รอรับรู้

เงินอุดหนุนรอตัดบัญชี เป็นเงินที่ได้รับการสนับสนุนจากกองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน ภายใต้โครงการส่งเสริมพลังงานทดแทนและปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในพื้นที่ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ เงินอุดหนุนดังกล่าวแสดงเป็นรายได้รอการรับรู้รวมอยู่ในรายการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน และเมื่อการติดตั้งแล้วเสร็จจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์เป็นระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี (เท่ากับอัตราค่าเสื่อมราคา)

Signature

4. ข้อมูลเพิ่มเติม

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	0.87	1.04	0.87	1.04
เงินฝากธนาคาร				
กระแสรายวัน	0.04	0.04	0.04	0.04
ออมทรัพย์	258.42	209.47	256.97	208.12
เงินลงทุนชั่วคราว ไม่เกิน 3 เดือน	<u>200.00</u>	<u>320.01</u>	<u>200.00</u>	<u>320.00</u>
รวม	<u>459.33</u>	<u>530.56</u>	<u>457.88</u>	<u>529.20</u>

4.2 เงินลงทุน

4.2.1 เงินลงทุนชั่วคราว

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2561	2560	2561	2560
เงินฝากธนาคาร				
มากกว่า 3 - 6 เดือน	894.22	801.27	390.00	300.00
6 - 12 เดือน	<u>1,133.19</u>	<u>1,575.30</u>	<u>50.00</u>	<u>500.00</u>
รวม	<u>2,027.41</u>	<u>2,376.57</u>	<u>440.00</u>	<u>800.00</u>

4/5/2021

4.2.2 เงินลงทุนระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2561	2560	2561	2560
เงินลงทุนในสัญญา Swap Agreements	4,529.97	3,441.16	-	-
เงินลงทุน - กองทุนรวมวายุภักษ์ หนึ่ง	<u>1.34</u>	<u>1.36</u>	<u>1.34</u>	<u>1.36</u>
รวม	<u>4,531.31</u>	<u>3,442.52</u>	<u>1.34</u>	<u>1.36</u>

เงินลงทุนระยะยาว (Swap Agreements) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 4,529.97 ล้านบาท และ 3,441.16 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้น ของหุ้นกู้ระยะยาว (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.15) ตามสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Agreements) ที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน (Guarantee Return on Investment) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.27 หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2561	2560
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่หน่วยงานราชการ	51.36	39.16
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่ธุรกิจ	43.84	39.16
ลูกหนี้การค้า - สนามกอล์ฟ	0.40	0.62
ลูกหนี้การค้า - ศูนย์ประชุมและโรงแรม	-	<u>12.14</u>
รวม	95.60	91.08
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	<u>21.24</u>	<u>23.18</u>
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>74.36</u>	<u>67.90</u>

WJoon

4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มูลค่าของลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ระยะเวลาค้างชำระ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	2561		2560	
	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ
ไม่เกิน 3 เดือน	73.04	-	67.78	-
3 - 6 เดือน	1.32	-	0.03	-
6 - 12 เดือน	-	-	0.17	0.08
มากกว่า 12 เดือน	<u>21.24</u>	<u>21.24</u>	<u>23.10</u>	<u>23.10</u>
รวม	<u>95.60</u>	<u>21.24</u>	<u>91.08</u>	<u>23.18</u>

4.4 ลูกหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2561	2560	2561	2560
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุจ่ายล่วงหน้า	14.34	14.34	14.34	14.34
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารค้างรับ	5.28	4.38	1.68	0.35
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	0.16	0.77	0.16	0.77
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5.64	4.64	5.15	4.16
ลูกหนี้ - กรุงเทพมหานคร	322.31	324.92	322.31	324.92
ลูกหนี้อื่นๆ	<u>0.06</u>	<u>0.06</u>	<u>0.06</u>	<u>0.06</u>
รวม	<u>347.79</u>	<u>349.11</u>	<u>343.70</u>	<u>344.60</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีลูกหนี้ - กรุงเทพมหานคร ที่เกิดจากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินของปีภาษี 2554 ปีภาษี 2555 ปีภาษี 2556 และปีภาษี 2558 ซึ่งในเดือนมกราคม 2562 บริษัทได้รับชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว ในปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการชำระหนี้ค้างให้กับกรุงเทพมหานคร

4.5 เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2561	2560
ศาลปกครอง	289.29	289.29
กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	<u>12.62</u>	<u>12.62</u>
รวม	<u>301.91</u>	<u>301.91</u>

4.6 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2561	2560
ลูกหนี้ - กรมสรรพากร	8.89	0.07
ภาษีซื้อ - รอใช้สิทธิ์	14.96	12.28
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอเรียกคืน	73.07	57.40
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	30.91	73.07
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ๆ	<u>22.89</u>	<u>16.40</u>
รวม	<u>150.72</u>	<u>159.22</u>

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการ ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อย ที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ บริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน จำนวน 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) บริษัทถือหุ้นจำนวน 490 หุ้น เป็นเงิน 4,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

	บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชีระหว่างกัน	
	2561	2560	2561	2560
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินทรัพย์รวม	25,221.39	24,750.62	6,122.91	5,023.59
หนี้สินรวม	22,449.44	22,338.95	3,735.40	2,893.92
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,771.95	2,411.67	2,387.51	2,129.67

M. J. J.

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

	บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด		หน่วย : ล้านบาท หลังจากรายการตัดบัญชี ระหว่างกัน	
	2561	2560	2561	2560
<u>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u> <u>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</u>				
รายได้รวม	1,757.29	1,737.86	217.08	171.14
ค่าใช้จ่ายรวม	1,397.02	1,396.97	(40.75)	(61.23)
กำไรสุทธิ	360.27	340.89	257.83	232.37

4.8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร และ สัญญาบริการ (บางส่วน) ของโครงการศูนย์ราชการเป็นสัญญาเช่าการเงินซึ่งมีกรรมสิทธิ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท 2561	2560
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - กรรมสิทธิ์	16,414.90	16,676.57
<u>บวก</u> ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ	<u>194.42</u>	<u>197.52</u>
รวม	16,609.32	16,874.09
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	<u>473.77</u>	<u>459.19</u>
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	<u>16,135.55</u>	<u>16,414.90</u>

4.9 อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท

	ระบบ ประกอบ อาคาร	ส่วน ปรับปรุง อาคาร อุปกรณ์ และ ครุภัณฑ์	เครื่องมือ เครื่องใช้	อาคาร สำนักงาน	อุปกรณ์ เครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์และ อุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่ง สำนักงาน	ยาน พาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ดำเนินการ	รวม
ราคาทุน										
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	287.96	252.22	21.52	-	9.04	41.16	26.13	11.40	94.54	743.97
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	0.61	10.05	5.34	0.63	1.64	0.69	1.17	1.51	319.87	341.51
ลดลงระหว่างปี	-	-	-	-	-	(3.54)	-	-	(65.08)	(68.62)
รับโอนจากสินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	10.34	99.67	-	129.42	9.14	6.69	-	-	(255.26)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	298.91	361.94	26.86	130.05	19.82	45.00	27.30	12.91	94.07	1,016.86
ค่าเสื่อมราคาสะสม										
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	90.75	208.95	7.96	-	5.05	25.87	25.12	8.11	-	371.81
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	36.08	13.17	4.23	2.41	1.83	8.26	1.02	1.55	-	68.55
ลดลงระหว่างปี	-	-	-	-	-	(3.54)	-	-	-	(3.54)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	126.83	222.12	12.19	2.41	6.88	30.59	26.14	9.66	-	436.82
มูลค่าสุทธิตามบัญชี										
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	197.21	43.27	13.56	-	3.99	15.29	1.01	3.29	94.54	372.16
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	172.08	139.82	14.67	127.64	12.94	14.41	1.16	3.25	94.07	580.04

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำนวน 68.55 ล้านบาท และ 88.20 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท

	2561	2560
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุ 4.19)	54.13	47.35
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม (หมายเหตุ 4.21)	-	31.81
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุ 4.22)	14.42	9.04
รวม	68.55	88.20

สุวิทย์

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท
งบการเงินรวมและ
เฉพาะบริษัท

ราคาทุน

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	72.13
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	0.30
รับโอนจากสินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	<u>7.15</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	<u>79.58</u>

ค่าตัดจำหน่ายสะสม

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	47.44
ตัดจำหน่ายสำหรับปี	<u>12.47</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	<u>59.91</u>

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	<u>24.69</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	<u>19.67</u>

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำนวน 12.47 ล้านบาท และ 10.68 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2561	2560
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม (หมายเหตุ 4.21)	-	0.14
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุ 4.22)	<u>12.47</u>	<u>10.54</u>
รวม	<u>12.47</u>	<u>10.68</u>

Handwritten signature

4.11 สิทธิการเช่า - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2561	2560
สิทธิการเช่า	655.04	1,206.50
หัก ลดลงระหว่างปี	-	497.73
สิทธิการเช่าตัดจ่ายสำหรับปี	<u>31.95</u>	<u>53.73</u>
สิทธิการเช่า - สุทธิ	<u>623.09</u>	<u>655.04</u>

สิทธิการเช่าตัดจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำนวน 31.95 ล้านบาท และ 53.73 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.19)

4.12 เจ้าหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีโรงเรือนและที่ดินค้างจ่าย	5.50	11.03	5.50	11.03
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	<u>73.35</u>	<u>86.20</u>	<u>72.60</u>	<u>85.46</u>
รวม	<u>78.85</u>	<u>97.23</u>	<u>78.10</u>	<u>96.49</u>

4.13 รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2561	2560
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - กรมธนารักษ์	1,359.15	1,305.66
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - พื้นที่ธุรกิจ	<u>10.06</u>	<u>11.71</u>
รวม	<u>1,369.21</u>	<u>1,317.37</u>

4.14 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2561	2560
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	3.71	3.06
เจ้าหนี้เงินประกัน	81.60	71.72
หนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ	<u>6.66</u>	<u>47.19</u>
รวม	<u>91.97</u>	<u>121.97</u>

4.15 หุ้นกู้ระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

วันที่ออกหุ้นกู้	ครั้งที่ / ชุดที่	อายุหุ้นกู้	งบการเงินรวม			
			ครบกำหนด ไถ่ถอน ปี พ.ศ.	มูลค่าหุ้นกู้ ล้านบาท	อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละ	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ						
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
รวม					20,499.90	
หุ้นกู้ด้อยสิทธิ						
9 ธันวาคม 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	33 ปี	2581	<u>0.10</u>	3.00
รวม					<u>20,500.00</u>	

บริษัท ดีเอที เอสพีวี 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 2561 และ 2560 จำนวน 1,390.35 ล้านบาท และ 1,390.35 ล้านบาท ตามลำดับ

4.16 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง

บริษัทได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการ และค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 82,114.07 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ที่ได้รับจากกรมธนารักษ์ (ผู้เช่า) ให้แก่บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) ตามข้อตกลง ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 40,000.00 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 22,541.22 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินโดยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 จำนวน 17,458.78 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมียอดคงเหลือของหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องแสดงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	18,056.32	261.67	18,317.99
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2560</u>			
<u>บวก (หัก)</u> กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี	198.60	-	198.60
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	22.65	(22.65)	-
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	(26.66)	(0.66)	(27.32)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,458.21	1,458.21
	18,250.91	1,696.57	19,947.48
<u>บวก (หัก)</u> จ่ายชำระ	(772.06)	(1,470.22)	(2,242.28)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	27.32	27.32
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	<u>17,478.85</u>	<u>253.67</u>	<u>17,732.52</u>
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2561</u>			
<u>บวก (หัก)</u> กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี	127.10	-	127.10
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	24.31	(24.31)	-
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	5.56	(7.25)	(1.69)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,437.78	1,437.78
	17,635.82	1,659.89	19,295.71
<u>บวก (หัก)</u> จ่ายชำระ	(986.46)	(1,419.90)	(2,406.36)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	1.69	1.69
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	<u>16,649.36</u>	<u>241.68</u>	<u>16,891.04</u>

ในปี 2561 บริษัทชำระเงินให้เอสพีวี จำนวน 2,406.36 ล้านบาท (หลังหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย จำนวน 24.31 ล้านบาท) ชำระดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2561 - 28 ตุลาคม 2562 จำนวน 1,419.90 ล้านบาท ส่วนที่เหลือนำไปลดเงินต้น จำนวน 986.46 ล้านบาท

ณ 31 ธ.ค. 2561

4.17 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน มาถือปฏิบัติ โดยบริษัทรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยอัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล การประมาณการหนี้สินดังกล่าว คำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Project Unit Credit Method)

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2561	2560
มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์ต้นงวด	7.97	5.45
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	1.17	1.16
ต้นทุนดอกเบี้ย	0.29	0.25
รวม	9.43	6.86
บวก ผลขาดทุนตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	0.36	1.94
ที่ยังไม่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน		
หัก รายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	0.72	0.83
มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์ปลายงวด	9.07	7.97
	อัตราร้อยละต่อปี	
	2561	2560
สมมติฐานด้านการเงินของบริษัท		
อัตราคิดลด	3.43	3.43
อัตราเงินเฟ้อ	1.35	1.35
อัตรากำไรขึ้นเงินเดือน		
สำหรับพนักงานและลูกจ้าง	8.8	8.8
สำหรับผู้บริหาร	5.8 - 8.4	5.8 - 8.4

Handwritten signature

4.17 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

ข้อสมมติฐานด้านประชากรศาสตร์ของบริษัท

ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการมรณะ อัตราการมรณะอ้างอิงตามตารางมรณะปีพุทธศักราช 2560 ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย สะท้อนให้เห็นถึงอัตราการมรณะที่เกิดขึ้นจริงของประชากรในประเทศไทย

	อัตราร้อยละต่อปี	
	2561	2560
<u>สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการหมุนเวียนพนักงาน</u>		
สำหรับพนักงานอายุน้อยกว่า 55 ปี	8.0	8.0
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน เป็นอัตราส่วนของพนักงานที่ลาออกจากการงานโดยสมัครใจไม่รวมถึงการตาย ทุพพลภาพ การเกษียณอายุก่อนกำหนด		

4.18 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2561	2560
<u>เงินอุดหนุนรอดตัดบัญชี</u>		
ยอดยกมา	65.82	28.70
<u>บวก</u> รับเงินอุดหนุน	-	57.40
	65.82	86.10
<u>หัก</u> รับรู้รายได้	29.37	20.28
ยอดคงเหลือ	36.45	65.82
<u>เงินประกันผลงาน</u>		
- งานติดตั้งกล้องวงจรปิดศูนย์ราชการ	-	0.28
- งานซ่อมแซมหลังคาลานอเนกประสงค์อาคาร BM	0.08	0.08
- งานปรับปรุงถนนคอนกรีตแยกพระพรหม	-	0.07
รวม	0.08	0.43
รวมทั้งสิ้น	36.53	66.25

4.18 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (ต่อ)

เงินอุดหนุนรอดตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 36.45 ล้านบาท เป็นเงินที่ได้รับการสนับสนุนจากกองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน ภายใต้โครงการส่งเสริมพลังงานทดแทนและปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในพื้นที่ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ หลังทยอยตัดรับรู้รายได้ตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีรายได้รรับรู้ โดยบริษัทฯ ได้รับจัดสรรเงินอุดหนุนในวงเงิน 191.34 ล้านบาท แบ่งจ่ายเป็น 4 งวด ดังนี้ งวดที่ 1 จำนวน 28.70 ล้านบาท งวดที่ 2 จำนวน 57.40 ล้านบาท งวดที่ 3 จำนวน 66.97 ล้านบาท และงวดที่ 4 จำนวน 38.27 ล้านบาท

4.19 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ

	หมายเหตุ	หน่วย : ล้านบาท	
		งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
		2561	2560
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.9	54.13	47.35
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์		405.15	395.90
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน		2.01	8.87
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	4.11	31.95	53.73
ค่าเช่าที่ราชพัสดุ		34.53	34.53
ค่าใช้จ่ายอื่น		<u>23.58</u>	<u>21.26</u>
รวม		<u>551.35</u>	<u>561.64</u>

4.20 ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2561	2560
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	88.90	21.37
รวม	<u>88.90</u>	<u>21.37</u>

4.21 ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2561	2560
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	-	235.26
หนี้สงสัยจะสูญ	-	1.51
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ 4.9	-	31.81
ค่าตัดจำหน่าย 4.10	-	0.14
รวม	-	<u>268.72</u>

4.22 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2561	2560	2561	2560
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	122.74	121.42	122.74	121.42
ค่าตอบแทนกรรมการ	6.18	5.90	5.90	5.68
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ 4.9	14.42	9.04	14.42	9.04
ค่าตัดจำหน่าย 4.10	12.47	10.54	12.47	10.54
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	3.40	3.75	3.40	3.75
ค่าธรรมเนียมและบริการ	24.84	21.47	18.47	15.07
หนี้สงสัยจะสูญ	-	(0.47)	-	(0.47)
ค่าใช้จ่ายบริหารศูนย์ประชุมและโรงแรม	-	46.00	-	46.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>30.93</u>	<u>27.06</u>	<u>30.90</u>	<u>27.05</u>
รวม	<u>214.98</u>	<u>244.71</u>	<u>208.30</u>	<u>238.08</u>

๓๖

4.23 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะจำแนกตามลักษณะของค่าใช้จ่าย

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2561	2560	2561	2560
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	122.74	121.42	122.74	121.42
ค่าตอบแทนกรรมการ	6.18	5.90	5.90	5.68
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.9	68.55	68.55	88.20
ค่าตัดจำหน่าย	4.10	12.47	10.68	12.47
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	408.55	399.65	408.55	399.65
ค่าธรรมเนียมและบริการ	24.84	21.47	18.47	15.07
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	2.01	8.87	2.01	8.87
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	4.11	31.95	53.73	31.95
ค่าเช่าที่ราชพัสดุ	34.53	34.53	34.53	34.53
หนี้สงสัยจะสูญ	-	1.04	-	1.04
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	88.90	21.37	88.90	21.37
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	-	235.26	-	235.26
ค่าใช้จ่ายบริหารศูนย์ประชุมและโรงแรม	-	46.00	-	46.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>54.51</u>	<u>48.32</u>	<u>54.48</u>	<u>48.31</u>
รวม	<u>855.23</u>	<u>1,096.44</u>	<u>848.55</u>	<u>1,089.81</u>

พ.วิเศษ

4.24 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2561	2560
<u>ภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน</u>		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด	-	-
<u>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</u>		
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ		
การกลับรายการแตกต่างชั่วคราว	80.71	296.74
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน		
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	80.71	296.74

4.25 สำรองตามกฎหมาย

ตามข้อบังคับของบริษัท บริษัทต้องจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยหนึ่งในสิบของเงินกำไรสุทธิ ซึ่งบริษัททำมาหาได้จากกิจการของบริษัท จนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนถึงหนึ่งในสิบของทุนของบริษัทหรือมากกว่านั้น

4.26 การจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2560 และการจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 มีมติให้บริษัทจ่ายเงินปันผลประจำปี 2560 ให้แก่ผู้ถือหุ้น จำนวน 8 ล้านบาท

4.27 เครื่องมือทางการเงิน

ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงินบริษัท และบริษัทย่อยมีเครื่องมือทางการเงินที่สำคัญที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุน ตั๋วสัญญาใช้เงินด้อยสิทธิและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

W.S.M.

4.27 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้และภาระผูกพันต่าง ๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงินกับธนาคารแห่งหนึ่งโดยจะทยอยโอนเงินสดสำรอง เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.15 ในส่วนของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ) เงินที่ทยอยโอนเป็นเงินที่ได้รับเงินค่าเช่าและค่าบริการจากกรมธนารักษ์ โดยเริ่มโอนเงินตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปี 2568 จำนวน 10,297.00 ล้านบาท ให้กับธนาคารและธนาคารจะโอนเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นที่ครบกำหนดในปี 2555 ถึงปี 2568 ตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน รวมจำนวน 13,300.00 ล้านบาท สำหรับหนี้หุ้นกู้ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 10,699.90 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดในปี 2568 บริษัทย่อยคาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาชำระหนี้หุ้นกู้ส่วนดังกล่าว

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

u/now

4.28 การจัดประเภทรายการใหม่

บริษัทได้จัดประเภทรายการใหม่บางรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560 เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินงวดปัจจุบันดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและงบเฉพาะบริษัท		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		
	ยอดเดิม	หลังปรับปรุง	เพิ่ม (ลด)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	459.19	459.19
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	16,874.09	16,414.90	(459.19)

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและงบเฉพาะบริษัท		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2560		
	ยอดเดิม	หลังปรับปรุง	เพิ่ม (ลด)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	355.83	355.83
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	17,032.40	16,676.57	(355.83)

4.29 การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562

(นายอำนวยการ ปรีมนวงศ์)
ประธานกรรมการ

(นายทรงพล ชีวะปัญญาโรจน์)
กรรมการบริษัท รักษาการแทน
กรรมการผู้จัดการ