



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินรวม  
บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

**สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน**

---

---



## รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ความเห็น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินและมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรายงานของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินมีความเป็นอิสระจากบริษัทตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินที่กำหนดโดยคณะกรรมการตรวจเงินแผ่นดินและข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท และสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินและข้อกำหนด

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

ศรชก



จรรยาบรรณเหล่านี้ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับเพียงพอและเหมาะสม เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งผู้บริหารจะจัดเตรียมรายงานประจำปีให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทหรือกับความรู้อื่นที่ได้รับจากการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้อ่านรายงานประจำปี หากสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

การตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง

คสท



อันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินและมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผล ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินและมาตรฐานการสอบบัญชี สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินรวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปรูเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปรูว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

กสอ



• ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทแสดงรายการและเหตุการณ์ ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้พบในระหว่าง การตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

(นายคณพศ หงสาวรางกูร)

ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบการเงินและบริหารพัสดุที่ 6

(นางสาวศรียา ทองเทพ)

นักวิชาการตรวจเงินแผ่นดินชำนาญการ

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	2562	2561	2562	2561	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.1	348,024,313	459,331,885	345,124,816	457,882,690
เงินลงทุนชั่วคราว	4.2.1	2,184,430,000	2,027,412,000	600,000,000	440,000,000
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	4.3	86,257,308	74,360,474	86,257,308	74,360,474
ลูกหนี้อื่น	4.4	298,942,973	347,786,917	294,182,183	343,698,691
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	4.8	489,330,270	473,769,320	489,330,270	473,769,320
สินค้าคงเหลือ		251,195	257,474	251,195	257,474
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ	4.5	301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.6	212,573,052	150,722,855	212,573,052	150,722,855
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>3,921,715,711</b>	<b>3,835,547,525</b>	<b>2,329,625,424</b>	<b>2,242,598,104</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.7	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว	4.2.2	5,681,426,885	4,531,308,086	1,321,837	1,340,790
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	4.8	15,837,332,631	16,135,552,531	15,837,332,631	16,135,552,531
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	4.9	976,785,673	580,040,977	976,785,673	580,040,977
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4.10	17,772,411	19,666,176	17,772,411	19,666,176
สิทธิการใช้ - สุทธิ	4.11	591,140,556	623,094,100	591,140,556	623,094,100
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>23,104,458,156</b>	<b>21,889,661,870</b>	<b>17,424,358,008</b>	<b>17,359,699,474</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>27,026,173,867</b>	<b>25,725,209,395</b>	<b>19,753,983,432</b>	<b>19,602,297,578</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

19/12/62

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2562	2561	2562	2561
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้การค้า	199,624,778	218,028,447	199,624,778	218,028,447
เจ้าหนี้อื่น 4.12	85,627,886	78,848,873	84,881,923	78,102,915
หุ้นกู้ระยะยาวที่กำหนดชำระในปี	4,000,000,000	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	125,809,417	125,702,601	106,816	-
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า 4.13	1,401,988,067	1,369,216,274	1,401,988,067	1,369,216,274
หนี้สินหมุนเวียนอื่น 4.14	91,309,861	91,975,212	91,309,861	91,975,212
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>5,904,360,009</b>	<b>1,883,771,407</b>	<b>1,777,911,445</b>	<b>1,757,322,848</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาว 4.15	390,000,000	-	390,000,000	-
หุ้นกู้ระยะยาว 4.16	16,500,000,000	20,500,000,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง 4.17	-	-	15,969,756,488	16,891,043,472
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	763,395,060	377,455,095	763,395,060	377,455,095
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน 4.18	17,935,560	9,069,669	17,935,560	9,069,669
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น 4.19	116,234,606	36,533,441	116,234,606	36,533,441
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>17,787,565,226</b>	<b>20,923,058,205</b>	<b>17,257,321,714</b>	<b>17,314,101,677</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>23,691,925,235</b>	<b>22,806,829,612</b>	<b>19,035,233,159</b>	<b>19,071,424,525</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
<b>ทุนจดทะเบียน</b>				
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>				
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
<b>กำไร(ขาดทุน)สะสม</b>				
<b>จัดสรรแล้ว</b>				
ทุนสำรองตามกฎหมาย 4.26	14,091,287	437,945	14,091,287	437,945
ยังไม่ได้จัดสรร	1,654,202,845	1,366,073,816	449,800,926	273,387,795
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(3,480,060)	(1,290,807)	(3,480,060)	(1,290,807)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่</b>	<b>1,923,152,192</b>	<b>1,623,559,074</b>	<b>718,750,273</b>	<b>530,873,053</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,411,096,440	1,294,820,709	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,334,248,632</b>	<b>2,918,379,783</b>	<b>718,750,273</b>	<b>530,873,053</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>27,026,173,867</b>	<b>25,725,209,395</b>	<b>19,753,983,432</b>	<b>19,602,297,578</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายยุทธนา หิมาการณ)  
ประธานกรรมการ



(นายนาฬิกาตึก แสงสนิท)  
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2562	2561	2562	2561
รายได้				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	1,105,487,271	1,123,372,256	1,105,487,271	1,123,372,256
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	947,669,696	904,593,801	947,669,696	904,593,801
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการ	492,393,881	458,654,458	492,393,881	458,654,458
รายได้ค่าบริการสนามกอล์ฟ	106,287,011	104,097,253	106,287,011	104,097,253
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	20,568,127	-	20,568,127	-
ดอกเบี้ยรับ	289,046,739	229,318,913	12,408,091	12,236,135
รายได้อื่น	303,839,995	37,210,677	303,839,995	37,210,677
รวมรายได้	<u>3,265,292,720</u>	<u>2,857,247,358</u>	<u>2,988,654,072</u>	<u>2,640,164,580</u>
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	4.20 563,896,438	551,351,853	563,896,438	551,351,853
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	4.21 102,269,320	88,902,319	102,269,320	88,902,319
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	4.22 29,146,057	-	29,146,057	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4.23 253,922,657	214,975,649	247,258,381	208,297,305
รวมค่าใช้จ่าย	<u>949,234,472</u>	<u>855,229,821</u>	<u>942,570,196</u>	<u>848,551,477</u>
กำไร(ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,316,058,248	2,002,017,537	2,046,083,876	1,791,613,103
ต้นทุนทางการเงิน	1,390,346,952	1,390,403,201	1,348,364,209	1,437,832,567
กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	<u>925,711,296</u>	<u>611,614,336</u>	<u>697,719,667</u>	<u>353,780,536</u>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4.25 386,487,278	80,713,714	386,487,278	80,713,714
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	<u>539,224,018</u>	<u>530,900,622</u>	<u>311,232,389</u>	<u>273,066,822</u>
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่สามารถจัดประเภทใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่รู้จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนซื้อขาย	(15,162)	(16,071)	(15,162)	(16,071)
รายการที่ไม่สามารถจัดประเภทใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(2,174,091)	(355,148)	(2,174,091)	(355,148)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	<u>(2,189,253)</u>	<u>(371,219)</u>	<u>(2,189,253)</u>	<u>(371,219)</u>
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	<u>537,034,765</u>	<u>530,529,403</u>	<u>309,043,136</u>	<u>272,695,603</u>
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	422,948,287	399,405,384	311,232,389	273,066,822
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	116,275,731	131,495,238	-	-
	<u>539,224,018</u>	<u>530,900,622</u>	<u>311,232,389</u>	<u>273,066,822</u>
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จ				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	420,759,034	399,034,165	309,043,136	272,695,603
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	116,275,731	131,495,238	-	-
	<u>537,034,765</u>	<u>530,529,403</u>	<u>309,043,136</u>	<u>272,695,603</u>
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	16.37	15.46	12.05	10.57
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	25,833,812	25,833,812	25,833,812	25,833,812
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้				

(นายยุทธนา หอมการณ)  
ประธานกรรมการ



(นายนาถิโกดิศักดิ์ แสงสนิท)  
กรรมการผู้จัดการ





## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2562	2561	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	539,224,018	530,900,622	311,232,389	273,066,822
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด เป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน :				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,105,487,271)	(1,123,372,256)	(1,105,487,271)	(1,123,372,256)
ดอกเบี้ยจ่าย	1,390,346,952	1,390,403,201	1,348,364,209	1,437,832,567
ดอกเบี้ยรับ	(289,046,739)	(229,318,913)	(12,408,091)	(12,236,135)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจ่าย	131,718,145	112,978,989	131,718,145	112,978,989
หนี้สงสัยจะสูญ	5,979,748	(1,946,612)	5,979,748	(1,946,612)
กำไร(ขาดทุน)จากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	128	-	128
รายได้เงินอุดหนุน	(29,370,384)	(29,370,385)	(29,370,384)	(29,370,385)
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน	7,048,277	1,456,381	7,048,277	1,456,381
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	386,487,278	80,713,714	386,487,278	80,713,714
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(258,137,751)	(199,803,654)	-	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน -				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	778,762,273	532,641,215	1,043,564,300	739,123,213
ลูกหนี้การค้า(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(17,876,582)	(4,514,493)	(17,876,582)	(4,514,493)
ลูกหนี้อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	50,256,870	2,233,363	50,216,562	2,233,363
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	6,279	13,845	6,279	13,845
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	13,986,166	(11,563,460)	13,986,166	12,743,118
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	279,350,311	261,674,677	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	-	79,957	-	79,957
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(18,207,209)	(867,203)	(18,207,209)	(867,203)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	839,013	(19,017,849)	839,008	(19,028,259)
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น(ลดลง)	95,054,649	136,269,567	(923,150,321)	(906,241,981)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(900,000)	(717,012)	(900,000)	(717,012)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	227,880	(31,077,869)	227,880	(31,077,869)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,181,499,650	865,154,738	148,706,083	(208,253,321)
เงินสดรับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน	1,108,795,911	1,126,471,545	-	-
เงินสดรับดอกเบี้ย	287,633,812	228,413,402	11,708,036	10,910,094
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(1,390,346,952)	(1,390,346,952)	-	-
เงินสดรับภาษีเงินได้	73,071,711	57,405,456	73,071,711	57,405,456
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(33,144,655)	(30,906,227)	(33,144,655)	(30,906,227)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,227,509,477	856,191,962	200,341,175	(170,843,998)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

คชก

## บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2562	2561	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดรับจากเงินลงทุนชั่วคราว	4,074,322,000	3,570,475,000	1,390,000,000	900,000,000
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนชั่วคราว	(4,231,340,000)	(3,221,322,000)	(1,550,000,000)	(540,000,000)
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนระยะยาว	(892,000,000)	(889,000,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินประกันผลงาน	5,175,000	941,603	5,175,000	941,603
เงินสดจ่ายคืนเงินประกันผลงาน	(893,230)	(213,600)	(893,230)	(213,600)
เงินสดรับจากเงินอุดหนุนรอรับรู้	105,237,550	-	105,237,550	-
เงินสดจ่ายคืนเงินอุดหนุน	(1,665,860)	-	(1,665,860)	-
เงินสดจ่ายในการซื้ออุปกรณ์	(104,877,919)	(251,559,393)	(104,877,919)	(251,559,393)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(10,656,420)	(7,453,624)	(10,656,420)	(7,453,624)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าจ้างก่อสร้าง	(115,763,419)	(30,641,159)	(115,763,419)	(30,641,159)
เงินสดจ่ายในการปรับปรุงอุปกรณ์ให้เข้ารับล่วงหน้า	(62,282,856)	(84,429,540)	(62,282,856)	(84,429,540)
เงินสดจ่ายในงานระหว่างก่อสร้าง	(372,905,979)	-	(372,905,979)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(1,607,651,133)	(913,202,713)	(718,633,133)	(13,355,713)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเอสพีวี	-	-	136,700,000	127,100,000
เงินสดจ่ายเจ้าหน้าที่ตามสัญญาเช่าการเงิน	-	(6,222,741)	-	(6,222,741)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	390,000,000	-	390,000,000	-
เงินปันผลจ่าย	(121,165,916)	(8,000,000)	(121,165,916)	(8,000,000)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	268,834,084	(14,222,741)	405,534,084	112,877,259
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(111,307,572)	(71,233,492)	(112,757,874)	(71,322,452)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	4.1 459,331,885	530,565,377	457,882,690	529,205,142
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	4.1 348,024,313	459,331,885	345,124,816	457,882,690

ASB

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

## 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 อาคารธนพิพัฒน์ 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

AS

## 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 วายุภัทธรังกลม อาคารศูนย์ประชุมวายุภัทธรังเหลี่ยม 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 กำหนด รายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2554 ลงวันที่ 28 กันยายน 2554

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดค่าองค์ประกอบ ของงบการเงิน เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และงบการเงินของ บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์ เป็นหลักทรัพย์ โดยได้ตัดรายการระหว่างกันและยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญออกแล้ว

### 2.3 มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในงวดบัญชีปีปัจจุบัน

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินรวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับ มาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ซึ่งการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่ออย่าง เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

### 2.4 มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มใน หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐาน การรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐาน การรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อ งบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

คสท

### 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน คำนวณโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา รับรู้ตามเกณฑ์เส้นตรงตามเวลาที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา

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

บริษัทบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้ ซึ่งได้มีการกำหนด ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญไว้ ดังนี้

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

รายการเพิ่มและลดค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดบัญชีที่เกิดรายการนั้น

#### 3.5 สินค้าคงเหลือ

บริษัทแสดงราคาสินค้าคงเหลือในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุน คำนวณโดยใช้วิธีเข้าก่อน - ออกก่อน

ASA

### 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

#### 3.6 เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดทั้งที่เป็นเงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาว แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ส่วนต่างระหว่างราคาทุนกับมูลค่าตราไว้ของเงินลงทุนตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดจัดประเภทเป็นเงินลงทุนทั่วไป แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุนกรณีที่เกิดการด้อยค่า

บริษัทจะบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ต้นทุนของเงินลงทุน คำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

#### 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

ศรีธา

### 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

#### 3.11 สิทธิการใช้ – สุทธิ

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

#### 3.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างโครงการ บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ โดยหักรายได้ดอกเบี้ยจากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ รับบอบพื้นที่พร้อมใช้งานแล้ว

#### 3.13 ค่าเช่าที่ดิน

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

#### 3.14 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

#### 3.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือ ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการที่สำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

#### 3.16 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท และแสดงไว้เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

#### 3.17 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน

บริษัท บันทึกภาษีเงินได้งวดปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ศรีธา

### 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

#### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ทางภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 3.18 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ในการประมาณการและการตั้งสมมติฐาน 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)

ศิริก

## 4. ข้อมูลเพิ่มเติม

## 4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	0.82	0.87	0.82	0.87
เงินฝากธนาคาร				
กระแสรายวัน	0.03	0.04	0.03	0.04
ออมทรัพย์	197.17	258.42	194.27	256.97
เงินลงทุนชั่วคราว ไม่เกิน 3 เดือน	<u>150.00</u>	<u>200.00</u>	<u>150.00</u>	<u>200.00</u>
รวม	<u>348.02</u>	<u>459.33</u>	<u>345.12</u>	<u>457.88</u>

## 4.2 เงินลงทุน

## 4.2.1 เงินลงทุนชั่วคราว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2562	2561	2562	2561
เงินฝากธนาคาร				
มากกว่า 3 - 6 เดือน	654.23	894.22	150.00	390.00
6 - 12 เดือน	<u>1,530.20</u>	<u>1,133.19</u>	<u>450.00</u>	<u>50.00</u>
รวม	<u>2,184.43</u>	<u>2,027.41</u>	<u>600.00</u>	<u>440.00</u>

175/5

## 4.2 เงินลงทุน (ต่อ)

## 4.2.2 เงินลงทุนระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2562	2561	2562	2561
เงินลงทุนในสัญญา Swap Agreements	5,680.11	4,529.97	-	-
เงินลงทุน - กองทุนรวมวายุภักษ์ หนึ่ง	<u>1.32</u>	<u>1.34</u>	<u>1.32</u>	<u>1.34</u>
รวม	<u>5,681.43</u>	<u>4,531.31</u>	<u>1.32</u>	<u>1.34</u>

เงินลงทุนระยะยาว (Swap Agreements) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 5,680.11 ล้านบาท และ 4,529.97 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นของบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้น ของหุ้นกู้ระยะยาว (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.16) ตามสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Agreements) ที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน (Guarantee Return on Investment) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.28 หัวข้อ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

## 4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่หน่วยงานราชการ	42.47	51.36
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่ธุรกิจ	65.00	43.84
ลูกหนี้การค้า - ศูนย์ประชุมเชียงใหม่	5.71	-
ลูกหนี้การค้า - สนามกอล์ฟ	<u>0.29</u>	<u>0.40</u>
รวม	113.47	95.60
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	<u>27.22</u>	<u>21.24</u>
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>86.25</u>	<u>74.36</u>

ครุฑ

## 4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่าของลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ระยะเวลาค้างชำระ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	2562		2561	
	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ
ไม่เกิน 3 เดือน	74.89	-	73.04	-
3 - 6 เดือน	5.41	-	1.32	-
6 - 12 เดือน	11.90	5.95	-	-
มากกว่า 12 เดือน	<u>21.27</u>	<u>21.27</u>	<u>21.24</u>	<u>21.24</u>
รวม	<u>113.47</u>	<u>27.22</u>	<u>95.60</u>	<u>21.24</u>

## 4.4 ลูกหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2562	2561	2562	2561
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุจ่ายล่วงหน้า	14.34	14.34	14.34	14.34
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารค้างรับ	6.69	5.28	2.38	1.68
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	1.64	0.16	1.64	0.16
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8.92	5.64	8.47	5.15
ลูกหนี้ - กรุงเทพมหานคร	267.22	322.31	267.22	322.31
ลูกหนี้อื่น ๆ	<u>0.13</u>	<u>0.06</u>	<u>0.13</u>	<u>0.06</u>
รวม	<u>298.94</u>	<u>347.79</u>	<u>294.18</u>	<u>343.70</u>

ลูกหนี้ - กรุงเทพมหานคร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 322.31 ล้านบาท ที่เกิดจากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินของปีภาษี 2554 ปีภาษี 2555 ปีภาษี 2556 และปีภาษี 2558 บริษัทได้รับชำระหนี้แล้วทั้งจำนวนในปี 2562 และลูกหนี้ - กรุงเทพมหานคร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 267.22 ล้านบาท เกิดจากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินของปีภาษี 2552 ปีภาษี 2553 และปีภาษี 2557



## 4.5 เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
ศาลปกครอง	289.29	289.29
กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม (เดิมชื่อกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร)	<u>12.62</u>	<u>12.62</u>
รวม	<u>301.91</u>	<u>301.91</u>

## 4.6 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
ลูกหนี้ - กรมสรรพากร	4.54	8.89
ภาษีซื้อ - รอใช้สิทธิ์	5.32	14.96
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอเรียกคืน	30.91	73.07
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	33.15	30.91
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่าก่อสร้าง	138.60	22.84
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ๆ	<u>0.05</u>	<u>0.05</u>
รวม	<u>212.57</u>	<u>150.72</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		หลังจากรายการตัดบัญชี ระหว่างกัน	
	2562	2561	2562	2561
<u>งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>				
สินทรัพย์รวม	25,609.05	25,221.39	7,272.19	6,122.91
หนี้สินรวม	22,449.44	22,449.44	4,656.69	3,735.40
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,159.61	2,771.95	2,615.50	2,387.51
<u>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u>				
<u>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</u>				
รายได้รวม	1,784.67	1,757.29	276.64	217.08
ค่าใช้จ่ายรวม	1,397.01	1,397.02	48.65	(40.75)
กำไรสุทธิ	387.66	360.27	227.99	257.83

ศรีท

#### 4.8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ (บางส่วน) ของโครงการศูนย์ราชการเป็นสัญญาเช่าการเงินซึ่งมีกรรมนารักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - กรรมนารักษ์	16,135.55	16,414.90
<u>บวก</u> ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ	<u>191.11</u>	<u>194.42</u>
รวม	16,326.66	16,609.32
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	<u>489.33</u>	<u>473.77</u>
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	<u>15,837.33</u>	<u>16,135.55</u>

กรรณ

## 4.9 อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

## งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท

	ระบบ ประกอบ อาคาร	ส่วน ปรับปรุง อาคาร อุปกรณ์ และ ครุภัณฑ์	เครื่องมือ เครื่องใช้	อาคาร สำนักงาน	อุปกรณ์ เครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์ และ อุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่ง สำนักงาน	ยาน พาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ดำเนินการ	งาน ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
<b>ราคาทุน</b>											
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	298.91	361.94	26.86	130.05	19.82	45.00	27.30	12.91	38.81	55.26	1,016.86
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	0.45	5.49	2.49	-	0.03	10.56	0.03	1.47	47.81	451.38	519.71
ลดลงระหว่างปี	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.75)	-	(35.75)
รับโอนจากสินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	-	11.43	-	-	-	3.23	-	-	(43.91)	29.25	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	299.36	378.86	29.35	130.05	19.85	58.79	27.33	14.38	6.96	535.89	1,500.82
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>											
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	126.83	222.12	12.19	2.41	6.88	30.59	26.14	9.66	-	-	436.82
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	34.84	24.20	5.08	7.46	3.33	10.59	0.30	1.41	-	-	87.21
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	161.67	246.32	17.27	9.87	10.21	41.18	26.44	11.07	-	-	524.03
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>											
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	172.08	139.82	14.67	127.64	12.94	14.41	1.16	3.25	38.81	55.26	580.04
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	137.69	132.54	12.08	120.18	9.64	17.61	0.89	3.31	6.96	535.89	976.79

งานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 535.89 ล้านบาท ประกอบไปด้วยงานระหว่างก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี จำนวน 408.20 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้างอาคารสำนักงานซอยพหลโยธิน 11 จำนวน 127.69 ล้านบาท



## 4.9 อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 87.21 ล้านบาท และ 68.55 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุ 4.20)	64.38	54.13
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุ 4.23)	<u>22.83</u>	<u>14.42</u>
รวม	<u>87.21</u>	<u>68.55</u>

## 4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท  
งบการเงินรวมและ  
เฉพาะบริษัทราคาทุน

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	79.58
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	8.42
ลดลงระหว่างปี	(0.43)
รับโอนจากสินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	<u>2.67</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>90.24</u>

ค่าตัดจำหน่ายสะสม

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	59.91
ตัดจำหน่ายสำหรับปี	<u>12.56</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>72.47</u>

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	<u>19.67</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>17.77</u>

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 12.56 ล้านบาท และ 12.47 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.23) ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สรุป

## 4.11 สิทธิการใช้ - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
สิทธิการใช้	623.09	655.04
หัก สิทธิการใช้ตัดจ่ายสำหรับปี	<u>31.95</u>	<u>31.95</u>
สิทธิการใช้ - สุทธิ	<u>591.14</u>	<u>623.09</u>

สิทธิการใช้ตัดจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 31.95 ล้านบาท และ 31.95 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.20)

## 4.12 เจ้าหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2562	2561	2562	2561
ภาษีโรงเรือนและที่ดินค้างจ่าย	6.00	5.50	6.00	5.50
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	<u>79.63</u>	<u>73.35</u>	<u>78.88</u>	<u>72.60</u>
รวม	<u>85.63</u>	<u>78.85</u>	<u>84.88</u>	<u>78.10</u>

## 4.13 รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - กรมธนารักษ์	1,391.71	1,359.15
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - พื้นที่ธุรกิจ	<u>10.28</u>	<u>10.06</u>
รวม	<u>1,401.99</u>	<u>1,369.21</u>

## 4.14 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	3.52	3.71
เจ้าหนี้เงินประกัน	87.24	81.60
หนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ	<u>0.55</u>	<u>6.66</u>
รวม	<u>91.31</u>	<u>91.97</u>

## 4.15 เงินกู้ยืมระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาว	390.00	-
รวม	<u>390.00</u>	<u>-</u>

เงินกู้ระยะยาวเป็นเงินกู้ตามสัญญาเงินจากธนาคารแห่งหนึ่ง วงเงินกู้ 1,500.00 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ ระยะ 6 เดือน ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.52 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 27 มิถุนายน

2567



## 4.16 หุ้นกู้ระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

		งบการเงินรวม				
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561				
วันที่ออกหุ้นกู้	ครั้งที่ / ชุดที่	อายุหุ้นกู้	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
รวม					20,499.90	
<b>หุ้นกู้ด้อยสิทธิ</b>						
9 ธันวาคม 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	33 ปี	2581	<u>0.10</u>	3.00
รวม					<u>20,500.00</u>	
<b>หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี</b>					<u>(4,000.00)</u>	
<b>หุ้นกู้ระยะยาว</b>					<u>16,500.00</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 2562 และ 2561 จำนวน 1,390.35 ล้านบาท และ 1,390.35 ล้านบาท ตามลำดับ

ศิริพร

## 4.17 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง

บริษัทได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการ และค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 82,114.07 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ที่ได้รับจากกรมธนารักษ์ (ผู้เช่า) ให้แก่บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) ตามข้อตกลง ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 40,000.00 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 22,702.23 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินด้อยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 จำนวน 17,297.77 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมียอดคงเหลือของหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องแสดงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	17,478.85	253.67	17,732.52
<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>
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2562</u>			
<u>บวก (หัก)</u> กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี	136.70	-	136.70
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	24.31	(24.31)	-
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	(15.22)	(0.33)	(15.55)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,348.36	1,348.36
	16,795.15	1,565.40	18,360.55
<u>บวก (หัก)</u> จ่ายชำระ	(1,053.78)	(1,352.57)	(2,406.35)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	15.55	15.55
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>15,741.37</u>	<u>228.38</u>	<u>15,969.75</u>

ในปี 2562 บริษัทชำระเงินให้เอสพีวี จำนวน 2,406.35 ล้านบาท (หลังหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย จำนวน 24.31 ล้านบาท) ชำระดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2562 - 28 ตุลาคม 2563 จำนวน 1,352.57 ล้านบาท ส่วนที่เหลือนำไปลดเงินต้น จำนวน 1,053.78 ล้านบาท

คสท

## 4.18 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน มาถือปฏิบัติ โดยบริษัทรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจาก เกษียณอายุ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยอัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของ พันธบัตรรัฐบาล การประมาณการหนี้สินดังกล่าว คำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลด แต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Project Unit Credit Method)

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์ต้นงวด	9.07	7.97
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	6.74	1.17
ต้นทุนดอกเบี้ย	<u>0.31</u>	<u>0.29</u>
รวม	16.12	9.43
บวก ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2.72	0.36
หัก รายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	<u>0.90</u>	<u>0.72</u>
มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์ปลายงวด	<u>17.94</u>	<u>9.07</u>

## การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ซึ่งคำนวณจากภาวะผูกพันตาม โครงการผลประโยชน์ซึ่งคาดว่าจะจ่ายชำระในอนาคต

	หน่วย : ล้านบาท
	งบการเงินรวมและ เฉพาะบริษัท
การวิเคราะห์ระยะเวลาครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
ส่วนที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใน 1 ปี	1.21
ส่วนที่คาดว่าจะจ่ายชำระเกินกว่า 1 ปีขึ้นไป	16.73

ASG

## 4.18. ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

	อัตราร้อยละต่อปี	
	2562	2561
<u>สมมติฐานด้านการเงินของบริษัท</u>		
อัตราคิดลด	2.01	3.43
อัตราเงินเฟ้อ	0.75	1.35
อัตราการขึ้นเงินเดือน		
สำหรับพนักงานและลูกจ้าง	6.70 - 7.89	8.8
สำหรับผู้บริหาร	4.87 - 7.29	5.8 - 8.4

ข้อสมมติฐานด้านประชากรศาสตร์ของบริษัท

ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการมรณะ อัตราการมรณะอ้างอิงตามตารางมรณะปีพุทธศักราช 2560 ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย สะท้อนให้เห็นถึงอัตราการมรณะที่เกิดขึ้นจริงของประชากรในประเทศไทย

	อัตราร้อยละต่อปี	
	2562	2561
<u>สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการหมุนเวียนพนักงาน</u>		
สำหรับพนักงานอายุน้อยกว่า 55 ปี	6.0	8.0

อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน เป็นอัตราส่วนของพนักงานที่ลาออกจากงานโดยสมัครใจไม่รวมถึงการตาย ทุพพลภาพ การเกษียณอายุก่อนกำหนด

ครุฑ

## 4.18 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

การประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานของบริษัทที่มีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณ การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติอาจเกิดขึ้นได้จากการเปลี่ยนแปลงของสถานะตลาด การเปลี่ยนแปลงของสถานะเงินเฟ้อรวมถึงการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลสถิติด้านประชากรในโครงการ ผลประโยชน์ ตารางต่อไปนี้จะแสดงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอันอาจเป็นไปได้ของข้อสมมติหลักแต่ละข้อ โดยการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติแต่ละข้อนั้นเกิดขึ้นแยกจากกัน

	หน่วย : ล้านบาท
ประมาณการหนี้สิน เพิ่มขึ้น (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินรวมและ เฉพาะบริษัท
อัตราคิดลดเฉลี่ย	
เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(2.46)
ลดลงร้อยละ 1	2.98
อัตราขึ้นเงินเดือนเฉลี่ย	
เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	2.80
ลดลงร้อยละ 1	(2.37)
อัตรากาลาออกเฉลี่ย	
เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(2.27)
ลดลงร้อยละ 1	2.73

คสท

## 4.19 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
เงินอุดหนุนรอดตัดบัญชี		
ยอดยกมา	36.45	65.82
<b>บวก</b> รับเงินอุดหนุน	<u>105.24</u>	-
	141.69	65.82
<b>หัก</b> รับรู้รายได้	29.37	29.37
<b>หัก</b> จ่ายคืนเงินอุดหนุน	<u>1.34</u>	-
<b>หัก</b> ยอดคงเหลือ	<u>110.98</u>	<u>36.45</u>
เงินประกันผลงาน		
- งานซ่อมแซมหลังคาลานอเนกประสงค์อาคาร BM	0.08	0.08
- สัญญาจ้างออกแบบก่อสร้างโครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายโซนซี	<u>5.17</u>	-
<b>รวม</b>	<u>5.25</u>	<u>0.08</u>
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<u>116.23</u>	<u>36.53</u>

เงินอุดหนุนรอดตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 110.98 ล้านบาท เป็นเงินที่ได้รับการสนับสนุนจากกองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน ภายใต้โครงการส่งเสริมพลังงานทดแทนและปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในพื้นที่ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ หลังทยอยตัดรับรู้รายได้ตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีรายได้รอรับรู้ 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 ครบแล้วทั้งจำนวนในปี 2562 และในปีเดียวกันบริษัทฯ ได้ส่งคืนเงินให้กองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน จำนวน 1.66 ล้านบาท โดยเป็นเงินเหลือจ่าย จำนวน 1.34 ล้านบาท และดอกเบี้ยจากการฝากเงินที่ได้รับการสนับสนุนจากกองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานตลอดระยะเวลาโครงการ จำนวน 0.32 ล้านบาท

## 4.20 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ

		หน่วย : ล้านบาท	
		งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	หมายเหตุ	2562	2561
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.9	64.38	54.13
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์		414.93	405.15
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน		6.00	2.01
สิทธิการใช้ตัดจ่าย	4.11	31.95	31.95
ค่าเช่าที่ราชพัสดุ		29.08	34.53
ค่าใช้จ่ายอื่น		<u>17.56</u>	<u>23.58</u>
รวม		<u>563.90</u>	<u>551.35</u>

## 4.21 ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ

		หน่วย : ล้านบาท	
		งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
		2562	2561
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ		<u>102.27</u>	<u>88.90</u>
รวม		<u>102.27</u>	<u>88.90</u>



## 4.22 ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	29.14	-
รวม	29.14	-

## 4.23 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2562	2561	2562	2561
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	142.23	122.74	142.23	122.74
ค่าตอบแทนกรรมการ	6.09	6.18	5.86	5.90
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.9	22.83	22.83	14.42
ค่าตัดจำหน่าย	4.10	12.56	12.47	12.47
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	5.14	3.40	5.14	3.40
ค่าธรรมเนียมและบริการ	24.83	24.84	18.42	18.47
หนี้สงสัยจะสูญ	5.98	-	5.98	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	34.26	30.93	34.24	30.90
รวม	253.92	214.98	247.26	208.30

K507

## 4.24 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะจำแนกตามลักษณะของค่าใช้จ่าย

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2562	2561	2562	2561
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	142.23	122.74	142.23	122.74
ค่าตอบแทนกรรมการ	6.09	6.18	5.86	5.90
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.9	87.21	68.55	87.21
ค่าตัดจำหน่าย	4.10	12.56	12.47	12.56
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	420.07	408.55	420.07	408.55
ค่าธรรมเนียมและบริการ	24.83	24.84	18.42	18.47
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	6.00	2.01	6.00	2.01
สิทธิการใช้ตัดจ่าย	4.11	31.95	31.95	31.95
ค่าเช่าที่ราชพัสดุ	29.08	34.53	29.08	34.53
หนี้สงสัยจะสูญ	5.98	-	5.98	-
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	102.27	88.90	102.27	88.90
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	29.14	-	29.14	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>51.82</u>	<u>54.51</u>	<u>51.80</u>	<u>54.48</u>
รวม	<u>949.23</u>	<u>855.23</u>	<u>942.57</u>	<u>848.55</u>

K5/57

## 4.25 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2562	2561
<u>ภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน</u>		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-
<u>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</u>		
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	<u>386.49</u>	<u>80.71</u>
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	<u>386.49</u>	<u>80.71</u>

## 4.26 ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามข้อบังคับของบริษัท บริษัทต้องจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยหนึ่งในสี่ของเงินกำไรสุทธิ ซึ่งบริษัททำมาหาได้จากกิจการของบริษัท จนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนถึงหนึ่งในสี่ของทุนของบริษัทหรือมากกว่านั้น

## 4.27 การจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2561 และการจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้น จำนวน 121.17 ล้านบาท

ครุฑ

#### 4.28 เครื่องมือทางการเงิน

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

##### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

##### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้และภาระผูกพันต่าง ๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงินกับธนาคารแห่งหนึ่งโดยจะทยอยโอนเงินสำรอง เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.16 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

คสช

## 4.29 ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่า โดยมีส่วนที่ครบกำหนดชำระตามระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ดังนี้

ระยะเวลา	หน่วย : ล้านบาท
ที่ดิน	งบการเงินรวมและ เฉพาะบริษัท
ไม่เกิน 1 ปี	28.90
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	115.62
เกิน 5 ปี ขึ้นไป	<u>390.33</u>
รวม	<u>534.85</u>

## 4.30 การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2563

คสท

(นายยุทธนา หิยมการุณ)  
ประธานกรรมการ



(นายนาฬิกาติภัก์ แสงสนิท)  
กรรมการผู้จัดการ