

# บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ  
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563  
และ  
รายงานการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.  
50<sup>th</sup> Floor, Empire Tower  
1 South Sathorn Road, Yannawa  
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand  
Tel +66 2677 2000  
Fax +66 2677 2222  
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์  
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทร +66 2677 2000  
แฟกซ์ +66 2677 2222  
เว็บไซต์ home.kpmg/th

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

### เสนอ กรรมการบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

gbr



### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

### เรื่องอื่น

งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบสอบทานโดยสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน โดยให้ข้อสรุปอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562

*เนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์*

(เนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 7789

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 พฤศจิกายน 2563

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน (ไม่ได้ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม	30 กันยายน (ไม่ได้ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม
		2563	2562	2563	2562
					(บาท)
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		595,448,885	348,024,313	581,866,437	345,124,816
ลูกหนี้การค้า	7, 17	42,976,002	86,257,308	42,976,002	86,257,308
ลูกหนี้อื่น	3, 8	287,389,735	298,942,973	281,149,838	294,182,183
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน					
ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5, 9	316,685,413	301,577,267	316,685,413	301,577,267
สินค้ำคงเหลือ		329,379	251,195	329,379	251,195
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้					
ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	4,000,000,000	4,000,000,000	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		380,100,000	2,184,430,000	-	600,000,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		312,522,247	212,573,052	312,522,247	212,573,052
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>5,935,451,661</b>	<b>7,432,056,108</b>	<b>1,535,529,316</b>	<b>1,839,965,821</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	6	2,071,003,491	1,680,105,048	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว		920,062	1,321,837	920,062	1,321,837
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	5, 9	16,825,182,653	16,025,085,634	16,825,182,653	16,025,085,634
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		567,175,399	591,140,556	567,175,399	591,140,556
อาคารและอุปกรณ์	3, 11	2,028,519,670	976,785,673	2,028,519,670	976,785,673
สินทรัพย์สิทธิการใช้	3	608,524,104	-	608,524,104	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		24,688,803	17,772,411	24,688,803	17,772,411
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ		301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>22,427,920,782</b>	<b>19,594,117,759</b>	<b>20,356,922,191</b>	<b>17,914,017,611</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>28,363,372,443</b>	<b>27,026,173,867</b>	<b>21,892,451,507</b>	<b>19,753,983,432</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2563	2562	2563	2562
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
				(บาท)	
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้การค้า		218,408,495	199,624,778	218,408,495	199,624,778
เจ้าหนี้อื่น		156,386,280	85,627,886	155,684,953	84,881,923
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	3, 5	59,306,784	-	59,306,784	-
หนี้กู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	12	4,000,000,000	4,000,000,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		129,646,923	125,809,417	3,942,342	106,816
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5	668,760,055	1,401,988,067	668,760,055	1,401,988,067
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		125,208,140	91,309,861	125,208,140	91,309,861
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>5,357,716,677</b>	<b>5,904,360,009</b>	<b>1,231,310,769</b>	<b>1,777,911,445</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว	5	1,496,975,777	390,000,000	1,496,975,777	390,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3, 5	477,075,838	-	477,075,838	-
หนี้สินจากพันธบัตร	12	16,500,000,000	16,500,000,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	5, 13	-	-	16,945,278,221	15,969,756,488
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		871,164,797	763,395,060	871,164,797	763,395,060
ประมาณการหนี้สินสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน		18,277,469	17,935,560	18,277,469	17,935,560
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		107,271,941	116,234,606	107,271,941	116,234,606
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>19,470,765,822</b>	<b>17,787,565,226</b>	<b>19,916,044,043</b>	<b>17,257,321,714</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>24,828,482,499</b>	<b>23,691,925,235</b>	<b>21,147,354,812</b>	<b>19,035,233,159</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2563	2562	2563	2562
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
			(บาท)	
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
ทุนจดทะเบียน				
(หุ้นสามัญจำนวน 25,833,812 หุ้น				
มูลค่า 10 บาทต่อหุ้น)	258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
(หุ้นสามัญจำนวน 25,833,812 หุ้น				
มูลค่า 10 บาทต่อหุ้น)	258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	25,833,812	14,091,287	25,833,812	14,091,287
ยังไม่ได้จัดสรร	1,750,726,969	1,650,397,157	460,920,554	445,995,238
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	4,209	325,628	4,209	325,628
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	2,034,903,110	1,923,152,192	745,096,695	718,750,273
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,499,986,834	1,411,096,440	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,534,889,944	3,334,248,632	745,096,695	718,750,273
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>28,363,372,443</b>	<b>27,026,173,867</b>	<b>21,892,451,507</b>	<b>19,753,983,432</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน		
	2563	2562	2563	2562	
	(บาท)				
<b>รายได้</b>					
ดอกเบียรับตามสัญญาเช่าการเงิน	5	274,721,156	279,477,326	274,721,156	279,477,326
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	5	236,917,424	236,917,424	236,917,424	236,917,424
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ					
โครงการศูนย์ราชการ	5	108,498,781	125,243,799	108,498,781	125,243,799
รายได้ค่าบริการสนามกอล์ฟ		15,767,280	22,130,895	15,767,280	22,130,895
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่		10,025,468	7,002,785	10,025,468	7,002,785
ดอกเบียรับ		83,222,776	69,781,236	785,260	2,711,852
รายได้อื่น		8,799,870	13,214,039	8,799,870	13,214,039
รวมรายได้		<u>737,952,755</u>	<u>753,767,504</u>	<u>655,515,239</u>	<u>686,698,120</u>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ					
โครงการศูนย์ราชการ	5	131,320,360	143,372,870	131,320,360	143,372,870
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ		19,581,693	22,386,500	19,581,693	22,386,500
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่		7,589,874	11,162,929	7,589,874	11,162,929
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		60,996,637	58,713,084	59,321,018	57,063,610
ต้นทุนทางการเงิน	5	353,041,974	350,443,617	330,145,800	347,554,777
รวมค่าใช้จ่าย		<u>572,530,538</u>	<u>586,079,000</u>	<u>547,958,745</u>	<u>581,540,686</u>
กำไรก่อนภาษีเงินได้		165,422,217	167,688,504	107,556,494	105,157,434
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15	(40,413,847)	(30,044,226)	(40,413,847)	(30,044,226)
กำไรสำหรับงวด		<u>125,008,370</u>	<u>137,644,278</u>	<u>67,142,647</u>	<u>75,113,208</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 30 กันยายน		วันที่ 30 กันยายน	
	2563	2562	2563	2562
	(บาท)			
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
<b>รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร</b>				
<b>หรือขาดทุนในภายหลัง</b>				
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	(127,487)	(115,085)	(127,487)	(115,085)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่				
ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง	25,497	23,018	25,497	23,018
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด				
- สุทธิจากภาษี	(101,990)	(92,067)	(101,990)	(92,067)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	<u>124,906,380</u>	<u>137,552,211</u>	<u>67,040,657</u>	<u>75,021,141</u>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	95,496,851	105,753,433	67,142,647	75,113,208
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุม	29,511,519	31,890,845	-	-
กำไรสำหรับงวด	<u>125,008,370</u>	<u>137,644,278</u>	<u>67,142,647</u>	<u>75,113,208</u>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	95,394,861	105,661,366	67,040,657	75,021,141
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุม	29,511,519	31,890,845	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	<u>124,906,380</u>	<u>137,552,211</u>	<u>67,040,657</u>	<u>75,021,141</u>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	<u>3.70</u>	<u>4.09</u>	<u>2.60</u>	<u>2.91</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน		
	2563	2562	2563	2562	
	(บาท)				
<b>รายได้</b>					
ดอกเบียรับตามสัญญาเช่าการเงิน	5	815,205,166	829,318,586	815,205,166	829,318,586
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	5	710,752,272	710,752,272	710,752,272	710,752,272
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ					
โครงการศูนย์ราชการ	5	318,780,037	373,528,787	318,780,037	373,528,787
รายได้ค่าบริการสนามกอล์ฟ		58,548,762	79,530,379	58,548,762	79,530,379
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่		14,465,107	10,969,140	14,465,107	10,969,140
ดอกเบียรับ		252,538,542	210,831,018	4,993,646	9,222,897
รายได้อื่น		29,687,355	29,026,916	29,687,355	29,026,916
<b>รวมรายได้</b>		<b>2,199,977,241</b>	<b>2,243,957,098</b>	<b>1,952,432,345</b>	<b>2,042,348,977</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ					
โครงการศูนย์ราชการ	5	403,648,487	425,479,579	403,648,487	425,479,579
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ		59,686,568	78,622,654	59,686,568	78,622,654
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่		22,312,826	17,161,412	22,312,826	17,161,412
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		173,602,924	170,383,756	168,543,421	165,434,731
ต้นทุนทางการเงิน	5	1,051,645,683	1,039,903,335	983,455,180	1,031,331,022
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>1,710,896,488</b>	<b>1,731,550,736</b>	<b>1,637,646,482</b>	<b>1,718,029,398</b>
กำไรก่อนภาษีเงินได้		489,080,753	512,406,362	314,785,863	324,319,579
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15	(107,850,093)	(90,066,275)	(107,850,093)	(90,066,275)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>		<b>381,230,660</b>	<b>422,340,087</b>	<b>206,935,770</b>	<b>234,253,304</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	
	2563	2562	2563	2562
	(บาท)			
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
<b>รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง</b>				
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุน ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	(401,774)	(13,244)	(401,774)	(13,244)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง	80,355	2,649	80,355	2,649
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี</b>	<b>(321,419)</b>	<b>(10,595)</b>	<b>(321,419)</b>	<b>(10,595)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>380,909,241</b>	<b>422,329,492</b>	<b>206,614,351</b>	<b>234,242,709</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	292,340,266	326,415,827	206,935,770	234,253,304
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	88,890,394	95,924,260	-	-
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>381,230,660</b>	<b>422,340,087</b>	<b>206,935,770</b>	<b>234,253,304</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	292,018,847	326,405,232	206,614,351	234,242,709
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	88,890,394	95,924,260	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>380,909,241</b>	<b>422,329,492</b>	<b>206,614,351</b>	<b>234,242,709</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>	<b>11.32</b>	<b>12.64</b>	<b>8.01</b>	<b>9.07</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้









บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 30 กันยายน		วันที่ 30 กันยายน	
	2563	2562	2563	2562
	(บาท)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรสำหรับงวด	381,230,660	422,340,087	206,935,770	234,253,304
<b>ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)</b>				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าทางการเงิน	(815,205,166)	(829,318,586)	(815,205,166)	(829,318,586)
ต้นทุนทางการเงิน	1,051,645,683	1,039,903,335	983,455,180	1,031,331,022
ดอกเบี้ยรับ	(252,538,542)	(210,831,018)	(4,993,646)	(9,222,897)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	114,473,306	97,984,504	114,473,306	97,984,504
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่า (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(5,802,740)	3,041,338	(5,802,740)	3,041,338
รายได้เงินอุดหนุน	(22,047,905)	(21,967,438)	(22,047,905)	(21,967,438)
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน	2,275,109	1,073,228	2,275,109	1,073,228
ภาษีเงินได้	107,850,093	90,066,275	107,850,093	90,066,275
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(234,898,443)	(188,907,682)	-	-
	<b>326,982,055</b>	<b>403,384,043</b>	<b>566,940,001</b>	<b>597,240,750</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>				
ลูกหนี้การค้า	49,084,046	12,373,950	49,084,046	12,373,950
ลูกหนี้อื่น	(3,050,532)	308,316,851	(3,450,684)	307,916,700
สินค้าคงเหลือ	(78,184)	(63,728)	(78,184)	(63,728)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	31,507,074	(4,577,002)	31,507,074	(4,577,002)
เจ้าหนี้การค้า	(171,256,501)	(138,269,389)	(171,256,501)	(138,269,389)
เจ้าหนี้อื่น	70,758,394	(7,573,228)	70,803,030	(7,527,365)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(705,358,492)	(707,555,280)	(705,358,492)	(707,555,280)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	33,898,279	-	33,898,279	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	(1,933,200)	(900,000)	(1,933,200)	(900,000)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13,085,240	(5,114,428)	13,085,240	(5,114,428)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)</b>				
<b>กิจกรรมการดำเนินงาน</b>	<b>(356,361,821)</b>	<b>(139,978,211)</b>	<b>(116,759,391)</b>	<b>53,524,208</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 30 กันยายน		วันที่ 30 กันยายน	
	2563	2562	2563	2562
	(บาท)			
รับดอกเบี้ย	252,800,756	213,929,077	7,135,119	9,274,761
จ่ายดอกเบี้ย	(1,052,242,431)	(1,039,901,091)	(8,532,175)	-
รับคืนภาษีเงินได้	-	73,071,711	-	73,071,711
จ่ายภาษีเงินได้	(4,945,257)	(7,184,996)	(4,945,257)	(7,184,996)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)				
กิจกรรมดำเนินงาน	(1,160,748,753)	(900,063,510)	(123,101,704)	128,685,684
<i>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</i>				
เงินสดรับจากการขายเงินฝากประจำ	2,012,530,000	2,440,312,000	800,000,000	1,240,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินฝากประจำ	(208,200,000)	(1,308,500,000)	(200,000,000)	(1,300,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะยาว	(156,000,000)	(156,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(1,200,395,312)	(113,663,258)	(1,200,395,312)	(113,663,258)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7,889,597)	(6,838,232)	(7,889,597)	(6,838,232)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)				
กิจกรรมลงทุน	440,045,091	855,310,510	(608,284,909)	(180,501,490)
<i>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</i>				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,106,975,777	200,000,000	1,106,975,777	200,000,000
จ่ายเงินปันผล	(138,847,543)	(121,165,916)	(138,847,543)	(121,165,916)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	968,128,234	78,834,084	968,128,234	78,834,084
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด				
เพิ่มขึ้นสุทธิ	247,424,572	34,081,084	236,741,621	27,018,278
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด				
ณ วันที่ 1 มกราคม	348,024,313	459,331,885	345,124,816	457,882,690
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด				
ณ วันที่ 30 กันยายน	595,448,885	493,412,969	581,866,437	484,900,968
<i>ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับกระแสเงินสด</i>				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	511,878,255	-	511,878,255	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล
3	การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี
4	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (COVID-19)
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้
7	ลูกหนี้การค้า
8	ลูกหนี้อื่น
9	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน
10	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
11	อาคารและอุปกรณ์
12	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
13	หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง
14	สัญญาเช่า
15	ภาษีเงินได้
16	เงินปันผล
17	เครื่องมือทางการเงิน
18	ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
19	การจัดประเภทรายการใหม่

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563

## 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

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

### (ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปีและจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ

งบการเงินระหว่างกาลนี้มีได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16) เป็นครั้งแรกซึ่งได้เปิดเผยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีไว้ในหมายเหตุข้อ 3

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ข) การใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณ และแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เว้นแต่การใช้วิจารณ์ญาณและแหล่งข้อมูลสำคัญใหม่ที่ใช้ในการประมาณการจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 3 และ 4 ตามลำดับ

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และ TFRS 16 เป็นครั้งแรก ผลกระทบของส่วนของผู้ถือหุ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี มีดังนี้

		งบการเงินรวม กำไรสะสม	งบการเงินเฉพาะกิจการ กำไรสะสม
	หมายเหตุ	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – ตามที่รายงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง) เนื่องจาก		1,650.40	446.00
การถือปฏิบัติตาม TFRS 16 – สุทธิภาษีเงินได้	ก	(41.42)	(41.42)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 – ปรับปรุงใหม่		<u>1,608.98</u>	<u>404.58</u>

ก. TFRS 16 สัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรกกับสัญญาที่เคยระบุว่าเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า (TAS 17) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ (TFRIC 4) ด้วยวิธีปรับปรุงย้อนหลังโดยรับรู้ผลกระทบสะสม (Modified retrospective approach)

เดิมกลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ตาม TFRS 16 กลุ่มบริษัทได้ประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปโดยกลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ในการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงกลุ่มบริษัทได้เลือกใช้ช้อยกเว้นต่อไปนี้

- ไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่อายุสัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน 12 เดือน
- ใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล และ
- ช้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ผลกระทบจากการถือปฏิบัติตาม	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	
ลูกหนี้อื่นลดลง	(14.45)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น	418.97
อาคารเพิ่มขึ้น	0.96
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	446.90
กำไรสะสมลดลง	(41.42)
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า	
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	565.57
มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	446.90
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	446.90
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	2.48

4 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (COVID-19)

ในช่วงต้นปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้ประเทศไทยได้ประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาการประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโลก การผลิต การกระจายสินค้าตลอดจนผลการดำเนินงานของหลายกิจการในวงกว้าง ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกลุ่มบริษัทจึงเลือกปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส โคโรนา 2019 (COVID-19) ในเรื่องดังต่อไปนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ก) การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าตามวิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) โดยใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตมาพิจารณาอัตราการสูญเสีย (loss rate) และไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-looking information) มาพิจารณา

กลุ่มบริษัทเลือกไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่าของสินทรัพย์ และเลือกไม่นำข้อมูลสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 10 สำหรับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันและกลุ่มบริษัทที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญในระหว่างงวดมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
กระทรวงการคลัง	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นทั้งหมดในบริษัท
กรมธนารักษ์	ไทย	หน่วยงานในสังกัดกระทรวงการคลัง
ธนาคารออมสิน	ไทย	รัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการคลัง
ธนาคารกรุงไทย	ไทย	รัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการคลัง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ไทย	รัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการคลัง
ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร	ไทย	รัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการคลัง
ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย	ไทย	รัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการคลัง

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทมีดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตามที่ได้ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	อัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
ค่าเช่า	ราคาตามที่ได้ตกลงร่วมกันตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	อัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
<b>สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน</b>				
<b>ผู้ถือหุ้นรายใหญ่</b>				
ค่าเช่า	-	7.65	-	7.65
ต้นทุนทางการเงิน	2.59	-	2.59	-
<b>บริษัทย่อย</b>				
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	327.55	347.55
<b>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ดอกเบี้ยรับ	274.73	279.48	274.73	279.48
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	240.84	242.38	240.84	242.38
<b>ผู้บริหารสำคัญ</b>				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	3.38	3.48	3.38	3.48
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
<b>สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน</b>				
<b>ผู้ถือหุ้นรายใหญ่</b>				
ค่าเช่า	-	24.92	-	24.92
ต้นทุนทางการเงิน	7.93	-	7.93	-
<b>บริษัทย่อย</b>				
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	975.52	1,031.33
<b>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ดอกเบี้ยรับ	815.21	829.32	815.21	829.32
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	728.49	732.92	728.49	732.92

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
			(ล้านบาท)	
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	10.02	8.16	10.02	8.16

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	17,141.87	16,326.66

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
	(ล้านบาท)	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	653.09	1,391.71

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563
เงินกู้ยืมระยะยาว				เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	BIBOR+0.52	BIBOR+0.52, BIBOR+0.60	390.00	1,106.98	-
					1,496.98

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
	(ล้านบาท)	
หนี้สินตามสัญญาเช่า ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	536.38	-
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
	(ล้านบาท)	
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง บริษัทย่อย	16,945.28	15,969.76
6 เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้		

เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 6,071 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562 : 5,680.11 ล้านบาท) เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาวตามสัญญาที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาแบบปรับประกันผลตอบแทน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

## 7 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
	(ล้านบาท)	
<b>ลูกหนี้การค้า</b>		
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่หน่วยราชการ	28.54	42.48
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่ธุรกิจ	35.72	65.00
ลูกหนี้การค้า - ศูนย์ประชุมเชียงใหม่	0.14	5.71
ลูกหนี้การค้า - สนามกอล์ฟ	-	0.29
	<u>64.40</u>	<u>113.48</u>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	<u>(21.42)</u>	<u>(27.22)</u>
สุทธิ	<u>42.98</u>	<u>86.26</u>

## 8 ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้กรุงเทพมหานครที่แสดงภายใต้หัวข้อ “ลูกหนี้อื่น” ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 267.22 ล้านบาท เกิดจากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินของปีภาษี 2552 ปีภาษี 2553 และ ปีภาษี 2557 (31 ธันวาคม 2562 : 267.22 ล้านบาท เกิดจากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินของปีภาษี 2552 ปีภาษี 2553 และ ปีภาษี 2557) ต่อมาในเดือนตุลาคม 2563 บริษัท ได้รับชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าวจากกรุงเทพมหานครแล้วทั้งจำนวน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

9 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ (บางส่วน) ของโครงการศูนย์ราชการเป็นสัญญาเช่าการเงินซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

	งบการเงินรวม /	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - กรมธนารักษ์	16,135.55	16,135.55
บวก ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ	1,006.32	191.12
รวม	17,141.87	16,326.67
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(316.69)	(301.58)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปี - กรมธนารักษ์	16,825.18	16,025.09

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ  
 สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

10	เงินลงทุนในบริษัทย่อย												
	เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังนี้												
		ลักษณะ	สัดส่วน	ราคาทุน	การด้อยค่า	วิธีราคาทุน - สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับ						
		ธุรกิจ	ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า	งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่						
			31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	30 กันยายน						
			2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	
			(ร้อยละ)			(พันบาท)							
	บริษัท ดีเอตี	แปลงสินทรัพย์	49	10	5	5	5	5	5	5	5	5	-
	เอสพีวี จำกัด	เป็นหลักทรัพย์	49	10	5	5	5	5	5	5	5	5	-

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

## 11 อาคารและอุปกรณ์

การซื้อ จำหน่าย และโอน อาคารและอุปกรณ์ระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	การซื้อและ การโอนเข้า - ราคาทุน	การจำหน่าย และการโอน ออก - ราคา ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)
งานระบบประกอบอาคาร	0.46	-
ส่วนปรับปรุงอาคาร อุปกรณ์และครุภัณฑ์	4.81	-
เครื่องมือเครื่องใช้	2.55	-
อาคารสำนักงาน	2.74	-
อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	0.21	-
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	0.58	-
เครื่องตกแต่ง	9.04	-
สินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	23.51	(19.29)
งานระหว่างก่อสร้าง	1,110.39	(15.91)
<b>รวม</b>	<b>1,154.29</b>	<b>(35.20)</b>

## 12 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทประกอบด้วย

- (1) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีวงเงินกู้ 1,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือน ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.52 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 27 มิถุนายน 2567

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

- (2) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีวงเงินกู้ 4,300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือน ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.60 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 16 กรกฎาคม 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อ ซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 3,956.02 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 1,110 ล้านบาท)

หุ้นกู้

					งบการเงินรวม	
					30 กันยายน	31 ธันวาคม
					2563	2562
					(ล้านบาท)	
		อัตรา	วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนด		
		ดอกเบี้ย		ชำระ		
		(ร้อยละ)				
<b>หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ</b>						
ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 3	7.50	29 พฤศจิกายน 2548	29 พฤศจิกายน 2563	1,800.00	1,800.00
	ชุดที่ 4	7.99	29 พฤศจิกายน 2548	29 พฤศจิกายน 2568	5,000.00	5,000.00
					<u>6,800.00</u>	<u>6,800.00</u>
ครั้งที่ 1/2549	ชุดที่ 1	6.05	17 ตุลาคม 2549	17 ตุลาคม 2563	2,200.00	2,200.00
	ชุดที่ 2	6.50	17 ตุลาคม 2549	17 ตุลาคม 2568	6,000.00	6,000.00
					<u>8,200.00</u>	<u>8,200.00</u>
ครั้งที่ 1/2550	ชุดที่ 1	6.05	20 พฤศจิกายน 2550	20 พฤศจิกายน 2568	5,499.90	5,499.90
<b>รวม</b>					<u>20,499.90</u>	<u>20,499.90</u>
<b>หุ้นกู้ด้อยสิทธิ</b>						
ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	3.00	9 ธันวาคม 2548	9 ธันวาคม 2581	0.10	0.10
<b>รวม</b>					<u>20,500.00</u>	<u>20,500.00</u>
<b>หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี</b>					<u>(4,000.00)</u>	<u>(4,000.00)</u>
<b>รวมหุ้นกู้ระยะยาว</b>					<u>16,500.00</u>	<u>16,500.00</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ถือหุ้นระยะยาวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้โครงการศูนย์ราชการ ดังนี้

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

ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 350.44 ล้านบาท (2562: 350.44 ล้านบาท) และ 1,043.71 ล้านบาท (2562: 1,039.90 ล้านบาท) ตามลำดับ

### 13 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 2562 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 22,702.23 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินค้อยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 จำนวน 17,297.77 ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เงินต้น	2563 ดอกเบี้ย	รวม	เงินต้น	2562 ดอกเบี้ย	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม	15,741.37	228.39	15,969.76	16,649.36	241.68	16,891.04
ดอกเบี้ยจ่าย	-	975.52	975.52	-	1,031.33	1,031.33
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>15,741.37</u>	<u>1,203.91</u>	<u>16,945.28</u>	<u>16,649.36</u>	<u>1,273.01</u>	<u>17,922.37</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

#### 14 สัญญาเช่า

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)	
	สำหรับงวด สามเดือน	สำหรับงวด เก้าเดือน
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	2.60	7.93

#### 15 ภาษีเงินได้

การรับรู้ภาษีเงินได้ขึ้นอยู่กับการประมาณการที่ดีที่สุดของฝ่ายบริหาร อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริงรวมของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องเป็นระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 คือร้อยละ 24 (2562: ร้อยละ 18) และ ร้อยละ 38 (2562: ร้อยละ 29) ตามลำดับ และเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 คือ ร้อยละ 22 (2562: ร้อยละ 18) และ ร้อยละ 34 (2562: ร้อยละ 28) ตามลำดับ การเปลี่ยนแปลงในอัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริงมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม

บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากบริษัทได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 152) เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ให้แก่นิติบุคคลเฉพาะกิจตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์สำหรับเงินได้จากการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ลงวันที่ 6 มีนาคม 2549

#### 16 เงินปันผล

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 138.85 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในวันที่ 28 พฤษภาคม 2563 จำนวน 39.56 ล้านบาท และในวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 99.29 ล้านบาท

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 121.17 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในวันที่ 7 มิถุนายน 2562

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

17 เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม		
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>ณ วันที่ 30 กันยายน 2563</b>				
		(ล้านบาท)		
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน</b>				
<b>เบ็ดเสร็จอื่น</b>				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	0.92	-	0.92	0.92
		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม		
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>				
		(ล้านบาท)		
<b>สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน</b>				
<b>เบ็ดเสร็จอื่น</b>				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	1.32	-	1.32	1.32
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<b>ณ วันที่ 30 กันยายน 2563</b>				
		(ล้านบาท)		
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
30 กันยายน 2563				
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,496.98	1,513.20	1,496.98	1,513.20
หุ้นกู้	20,500.00	24,243.80	-	-
<b>รวม</b>	<u>21,996.98</u>	<u>25,757.00</u>	<u>1,496.98</u>	<u>1,513.20</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
				(ล้านบาท)
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า</b>				
<b>ด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาว	390.00	409.43	390.00	409.43
หุ้นกู้	20,500.00	24,832.66	-	-
รวม	<u>20,890.00</u>	<u>25,242.09</u>	<u>390.00</u>	<u>409.43</u>

เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 2 สำหรับกองทุนรวมคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิรวมของเงินลงทุน ณ วันที่รายงาน

เพื่อการเปิดเผยข้อมูลกลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 2 สำหรับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ที่มีการซื้อขายในตลาดหุ้นกู้คำนวณจากราคาซื้อขายที่ประกาศอยู่ในสมาคมตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันที่รายงาน

มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้และเงินกู้ยืมระยะยาว มีมูลค่าทางบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้และเงินกู้ยืมตามสัญญาใกล้เคียงกับอัตราคิดลดที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมตามวิธีการคิดลดกระแสเงินสด

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ข้างต้น มีมูลค่าทางบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาประมาณการโดยพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ประมาณการโดยอ้างอิงข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับลูกหนี้และประเมินสถานะเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและที่คาดการณ์ว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อผลขาดทุน จากการด้อยค่า (ล้านบาท)
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	33.43	-
เกินกำหนดชำระ		
1 - 30 วัน	6.89	-
31 - 60 วัน	1.21	-
61 - 90 วัน	0.76	-
มากกว่า 90 วัน	22.11	(21.42)
	<u>64.40</u>	<u>(21.42)</u>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(21.42)	
สุทธิ	<u>42.98</u>	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อผลขาดทุน จากการด้อยค่า (ล้านบาท)
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน		74.90
3 - 6 เดือน		5.41
6 - 12 เดือน		11.90
มากกว่า 12 เดือน		21.27
		<u>113.48</u>
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(27.22)
สุทธิ		<u>86.26</u>

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลาประมาณ 10 วัน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

18 ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	
สัญญาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,558.75

19 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินปี 2562 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด	หลังจัด		ก่อนจัด	หลังจัด	
	ประเภท ใหม่	จัดประเภท ใหม่	ประเภท ใหม่	ประเภท ใหม่	จัดประเภท ใหม่	ประเภท ใหม่
	(ล้านบาท)					
งบแสดงฐานะการเงิน						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่						
ครบกำหนดชำระภายใน						
หนึ่งปี	489.33	(187.75)	301.58	489.33	(187.75)	301.58
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้						
ครบกำหนดชำระภายใน						
หนึ่งปี	-	4,000.00	4,000.00	-	-	-
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ	301.91	(301.91)	-	301.91	(301.91)	-

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด		หลังจัด	ก่อนจัด		หลังจัด
	ประเภท	จัดประเภท	ประเภท	ประเภท	จัดประเภท	ประเภท
	ใหม่	ใหม่	ใหม่	ใหม่	ใหม่	ใหม่
	(ล้านบาท)					
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	-	1,680.11	1,680.11	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาว	5,681.43	(5,680.11)	1.32	1.32	-	1.32
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	15,837.33	187.75	16,025.08	15,837.33	187.75	16,025.08
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	591.14	591.14	-	591.14	591.14
สิทธิการใช้	591.14	(591.14)	-	591.14	(591.14)	-
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ	-	301.91	301.91	-	301.91	301.91
		-			-	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้ เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า