

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th 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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

W

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

150

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้าได้รับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

เนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์

(เนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 7789

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

22 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
			(บาท)		
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		417,044,173	285,252,664	416,389,257	284,506,701
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3, 6, 17	60,057,888	-	60,057,888	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	17	-	4,000,000,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		103,529,312	125,809,417	2,066,160	106,816
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ					
รับล่วงหน้า	6	1,433,816,279	1,401,988,067	1,433,816,279	1,401,988,067
เงินปันผลค้างจ่าย		55,917,249	-	55,917,249	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		123,755,425	91,309,861	123,755,425	91,309,861
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,194,120,326	5,904,360,009	2,092,002,258	1,777,911,445
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	6, 17	1,774,285,125	390,000,000	1,774,285,125	390,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3, 6, 17	488,218,052	-	488,218,052	-
หุ้นกู้ระยะยาว	17	16,500,000,000	16,500,000,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	6, 18	-	-	15,055,254,481	15,969,756,488
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3, 23	872,198,190	763,395,060	872,198,190	763,395,060
ประมาณการหนี้สินสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	19	19,035,839	17,935,560	19,035,839	17,935,560
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		91,713,624	116,234,606	91,713,624	116,234,606
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		19,745,450,830	17,787,565,226	18,300,705,311	17,257,321,714
รวมหนี้สิน		21,939,571,156	23,691,925,235	20,392,707,569	19,035,233,159

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
(บาท)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
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	20	25,833,812	14,091,287	25,833,812	14,091,287
ยังไม่ได้จัดสรร		1,801,056,944	1,650,397,157	490,973,506	445,995,238
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		196,976	325,628	196,976	325,628
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท		2,085,425,852	1,923,152,192	775,342,414	718,750,273
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	13	1,521,091,491	1,411,096,440	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,606,517,343	3,334,248,632	775,342,414	718,750,273
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		25,546,088,499	27,026,173,867	21,168,049,983	19,753,983,432


(นายสุทธนา หอมการุณ)
ประธานกรรมการ




(นายนาฬิกาอติภักดิ์ แสงสนิท)
กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
				(บาท)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(160,815)	(18,953)	(160,815)	(18,953)
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	19	(2,717,614)	-	(2,717,614)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่				
ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง	23	547,314	547,314	547,314
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
- สู้หักจากภาษี	(128,652)	(2,189,253)	(128,652)	(2,189,253)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	514,954,253	537,034,765	299,277,683	309,043,136
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	405,087,854	422,948,287	299,406,335	311,232,389
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุม	13	116,275,731	-	-
	515,082,905	539,224,018	299,406,335	311,232,389
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	404,959,202	420,759,034	299,277,683	309,043,136
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุม	13	116,275,731	-	-
	514,954,253	537,034,765	299,277,683	309,043,136
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	24	15.68	11.59	12.05


(นายยุทธนา ทิมการุณ)
ประธานกรรมการ




(นายนาถโกศลศักดิ์ แสงสนิท)
กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนวิรักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

	กำไรสะสม		งบการเงินรวม			
	ทุนสำรอง	ยังไม่ได้ จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วน ของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วน ของผู้ถือหุ้น ที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
ทุนเรือนหุ้น ที่ออกแล้ว	258,338,120					
ชำระแล้ว						
หมายเหตุ						
	437,945	1,364,442,219	340,790	1,623,559,074	1,294,820,709	2,918,379,783
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562						
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท		(121,165,916)	-	(121,165,916)	-	(121,165,916)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		(121,165,916)	-	(121,165,916)	-	(121,165,916)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
กำไรสำหรับปี		422,948,287	-	422,948,287	116,275,731	539,224,018
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		(2,174,091)	(15,162)	(2,189,253)	-	(2,189,253)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		420,774,196	(15,162)	420,759,034	116,275,731	537,034,765
โอนไปทุนสำรองตามกฎหมาย	13,653,342	(13,653,342)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	14,091,287	1,650,397,157	325,628	1,923,152,192	1,411,096,440	3,334,248,632

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อนุรักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม									
	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น							
	ทุนสำรอง	กำไรสะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ผลกำไรจากเงินลงทุน	ในตราสารทุนที่	กำหนดให้มูลค่า	ด้วยมูลค่ายุติธรรม	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	อำนาจควบคุม	ของผู้ถือหุ้น
	ที่ออกและ	ยังไม่ได้	จัดสรร	เปิดเสร็จอื่น	ของส่วน	ของส่วน	ของส่วน	ของส่วน	ของส่วน	ของผู้ถือหุ้น
หมายเหตุ	ตามกฎหมาย	จัดสรร	เปิดเสร็จอื่น	(บาท)	ของส่วน	ของส่วน	ของส่วน	ของส่วน	ของส่วน	ของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	258,338,120	14,091,287	1,650,397,157	325,628	1,923,152,192	1,411,096,440	3,334,248,632			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ตามที่รายงานในปีก่อน)	-	-	(47,920,750)	-	(47,920,750)	-	(47,920,750)			
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	3									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (ปรับปรุงใหม่)	258,338,120	14,091,287	1,602,476,407	325,628	1,875,231,442	1,411,096,440	3,286,327,882			
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น										
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น			(194,764,792)	-	(194,764,792)	-	(194,764,792)			
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท			(194,764,792)	-	(194,764,792)	-	(194,764,792)			
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น			(194,764,792)	-	(194,764,792)	-	(194,764,792)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี			405,087,854	-	405,087,854	109,995,051	515,082,905			
กำไรสำหรับปี			405,087,854	-	405,087,854	109,995,051	515,082,905			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			-	(128,652)	(128,652)	-	(128,652)			
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี			405,087,854	(128,652)	404,959,202	109,995,051	514,954,253			
โอนไปลงทุนสำรองตามกฎหมาย		11,742,525	(11,742,525)	-	-	-	-			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	258,338,120	25,833,812	1,801,056,944	196,976	2,085,425,852	1,521,091,491	3,606,517,343			

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	515,082,905	539,224,018	299,406,335	311,232,389
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	(1,090,195,647)	(1,105,487,271)	(1,090,195,647)	(1,105,487,271)
ต้นทุนทางการเงิน	1,381,196,256	1,390,346,952	1,295,494,249	1,348,364,209
ดอกเบี้ยรับ	(314,181,751)	(289,046,739)	(6,137,325)	(12,408,091)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	141,582,687	131,718,145	141,582,687	131,718,145
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่า (2562: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	(5,595,513)	5,979,748	(5,595,513)	5,979,748
รายได้เงินอุดหนุน	(29,450,851)	(29,370,384)	(29,450,851)	(29,370,384)
ภาษีเงินได้	120,815,481	386,487,278	120,815,481	386,487,278
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(292,965,050)	(258,137,751)	-	-
	426,288,517	771,713,996	725,919,416	1,036,516,023
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	30,173,036	(17,876,582)	30,173,036	(17,876,582)
ลูกหนี้อื่น	263,003,608	50,256,870	263,004,340	50,216,562*
สินค้าคงเหลือ	(36,149)	6,279	(36,149)	6,279
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(21,146,927)	13,986,166	3,159,650	13,986,166
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	312,244,746	279,350,311	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(76,512,289)	(17,368,196)	(76,421,243)	(17,368,201)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	82,715,906	95,054,649	(941,969,338)	(923,150,321)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	32,445,564	227,880	32,445,564	227,880
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	1,100,279	6,148,277	1,100,279	6,148,277
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,929,868	-	4,929,868	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	1,055,206,159	1,181,499,650	42,305,423	148,706,083
รับดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุน	1,093,727,780	1,108,795,911	-	-
รับดอกเบี้ย	319,137,399	287,633,812	8,106,434	11,708,036
จ่ายดอกเบี้ย	(1,408,209,306)	(1,390,346,952)	(13,318,663)	-
รับคืนภาษีเงินได้	30,906,848	73,071,711	30,906,848	73,071,711
จ่ายภาษีเงินได้	-	(33,144,655)	-	(33,144,655)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก				
กิจกรรมดำเนินงาน	1,090,768,880	1,227,509,477	68,000,042	200,341,175

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
				(บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการขายเงินฝากประจำ	3,701,775,000	4,074,322,000	800,000,000	1,390,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินฝากประจำ	(2,801,260,000)	(4,231,340,000)	(200,000,000)	(1,550,000,000)
เงินสดรับจากสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	4,000,000,000	-	-	-
เงินสดจ่ายสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(1,112,000,000)	(892,000,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินอุดหนุนรอรับรู้	-	105,237,550	-	105,237,550
เงินสดจ่ายคืนเงินอุดหนุน	-	(1,665,860)	-	(1,665,860)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารและอุปกรณ์	(1,752,016,445)	(651,548,403)	(1,752,016,445)	(651,548,403)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(9,960,352)	(10,656,420)	(9,960,352)	(10,656,420)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	2,026,538,203	(1,607,651,133)	(1,161,976,797)	(718,633,133)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	206,900,000	136,700,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,384,285,125	390,000,000	1,384,285,125	390,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(4,000,000,000)	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	(138,847,543)	(121,165,916)	(138,847,543)	(121,165,916)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,754,562,418)	268,834,084	1,452,337,582	405,534,084
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด				
เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	362,744,665	(111,307,572)	358,360,827	(112,757,874)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	348,024,313	459,331,885	345,124,816	457,882,690
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	710,768,978	348,024,313	703,485,643	345,124,816

ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับกระแสเงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

สินทรัพย์สิทธิการใช้	290,325,737	-	290,325,737	-
เจ้าหนี้ค่าสินทรัพย์ที่ยังมิได้ชำระเงิน	173,940,022	-	173,940,022	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (Covid-19)
6	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
7	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
8	ลูกหนี้การค้า
9	ลูกหนี้อื่น
10	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน
11	เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้
12	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
13	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
14	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
15	อาคารและอุปกรณ์
16	สัญญาเช่า
17	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
18	หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง
19	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
20	สำรองตามกฎหมาย
21	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
22	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
23	ภาษีเงินได้
24	กำไรต่อหุ้น
25	เงินปันผล
26	เครื่องมือทางการเงิน
27	ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
28	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
29	การจัดประเภทรายการใหม่

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564

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 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วยมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (IFRS 9) รวมถึงมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16) เป็นครั้งแรกซึ่งซึ่งได้เปิดเผยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีไว้ในหมายเหตุข้อ 3

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ข) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

(1) การใช้วิจารณญาณ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้วิจารณญาณในการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญที่สุดต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วยหมายเหตุข้อต่อไปนี้

4 (ญ) และ 16 สัญญาเช่า

- การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
- กลุ่มบริษัทพิจารณาถึงความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าหรือไม่
- กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่
- กลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับให้กับผู้เช่าและผู้เช่าช่วงหรือไม่

5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

12 การจัดทำงบการเงินรวม ซึ่งกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมโดยพฤตินัย (De facto control) ในกิจการที่กลุ่มบริษัทลงทุน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(2) ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงที่มีสาระสำคัญในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในปีบัญชีถัดไป ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อต่อไปนี้

- 4 (ญ) การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มที่ใช้ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า
5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)
19 การวัดมูลค่าภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย
8 และ 26 การวัดมูลค่าค่าเผื่อผลขาดทุนจากการต่อค้าของลูกค้าหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเกี่ยวกับข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดอัตราสูญเสียถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted-average loss rate)
26 การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่นำข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้มาใช้

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินและ TFRS 16 เป็นครั้งแรก

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		กำไร/ขาดทุน	กำไร/ขาดทุน
		(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – ตามที่รายงาน		1,650.40	446.00
ลดลงเนื่องจาก			
การถือปฏิบัติตาม TFRS 16 – สุทธิภาษีเงินได้	ข	(47.92)	(47.92)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 – ปรับปรุงใหม่		<u>1,602.48</u>	<u>398.08</u>

(ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การต่อค้าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินด้วยวิธีปรับปรุงผลกระทบ สละสมกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งผลกระทบไม่มีสาระสำคัญต่อกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่ปรับปรุงข้อมูลที่นำเสนอในปี 2562 และไม่นำข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติกับข้อมูลเปรียบเทียบ

(ข) TFRS 16 สัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรกกับสัญญาที่เคยระบุว่าเป็นสัญญาเช่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า (TAS 17) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ (TFRIC 4) ด้วยวิธีปรับปรุงย้อนหลังโดยรับรู้ ผลกระทบสะสม (Modified retrospective approach)

เดิมกลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุ สัญญาเช่า ตาม TFRS 16 กลุ่มบริษัทได้ประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปโดยกลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจ่ายของ หนี้สินตามสัญญาเช่า

ในการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงกลุ่มบริษัทได้เลือกใช้ข้อยกเว้นต่อไปนี้

- ไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่อายุสัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน 12 เดือน
- ไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ
- ใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล

ผลกระทบจากการถือปฏิบัติตาม TFRS 16	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	
ลูกหนี้อื่นลดลง	(14.34)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนเพิ่มขึ้น	373.55
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	187.65
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	(606.76)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลง	11.98
กำไรสะสมลดลง	47.92

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า

งบการเงินรวม /
งบการเงินเฉพาะกิจการ
(ล้านบาท)

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผยไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	721.73
มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	606.76
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	606.76
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	2.48

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) *เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม*

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของเจ้าของ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจาก รายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม ถ้าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจาก รายการกับบริษัทร่วมและกิจการที่ควบคุมร่วมกันถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มี หลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสดงตามวิธีราคาทุน

การจำหน่ายเงินลงทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ในกรณีที่บริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุน ที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(ค) เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

(ค.1) การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก

ลูกหนี้การค้า ตราสารหนี้ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ออก และเจ้าหนี้การค้ารับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสาร เหล่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่นๆ ทั้งหมดรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญา ตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มี นัยสำคัญ หรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) จะวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุน การทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสาร ลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการ จัดหาเงินที่มีนัยสำคัญวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาของการทำรายการ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ค.2) การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลัง

สินทรัพย์ทางการเงิน - การจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้ถูกกำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะถูกวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากเข้าเงื่อนไขทั้งสองข้อดังต่อไปนี้

- ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

ตราสารหนี้ที่ไม่ได้ถูกกำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นได้หากเข้าเงื่อนไขทั้งสองข้อดังต่อไปนี้

- ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่ได้ถือไว้เพื่อค้า กลุ่มบริษัทอาจเลือกให้เงินลงทุนดังกล่าวแสดงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งการเลือกนี้สามารถเลือกได้เป็นรายเงินลงทุนและเมื่อเลือกแล้วไม่สามารถแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดที่ไม่ได้จัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตามที่ได้อธิบายไว้ข้างต้นจะวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งรวมถึงสินทรัพย์อนุพันธ์ทั้งหมด ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกให้สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าข้อกำหนดในการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ถูกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนหากการกำหนดดังกล่าวช่วยขจัดหรือลดความไม่สอดคล้องอย่างมีนัยสำคัญซึ่งอาจเกิดขึ้นซึ่งเมื่อเลือกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

สินทรัพย์ทางการเงิน - การประเมินโมเดลธุรกิจ

กลุ่มบริษัทได้ประเมินโมเดลธุรกิจของสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือไว้ในระดับพอร์ตโฟลิโอ เนื่องจากเป็นวิธีที่ดีที่สุดที่จะสะท้อนวิธีการจัดการธุรกิจและเป็นข้อมูลที่นำเสนอให้แก่ผู้บริหาร ข้อมูลที่ใช้ในการพิจารณารวมถึง

- นโยบายและวัตถุประสงค์ของพอร์ตโฟลิโอและการดำเนินงานตามนโยบายดังกล่าวในทางปฏิบัติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลยุทธ์ของผู้บริหารเกี่ยวกับการรับดอกเบี้ยรับตามสัญญา การดำรงระดับอัตราดอกเบี้ย การจับคู่ระหว่างระยะเวลาของสินทรัพย์ทางการเงินกับระยะเวลาของหนี้สินที่เกี่ยวข้อง หรือกระแสเงินสดออกที่คาดการณ์หรือรับรู้กระแสเงินสดผ่านการขายสินทรัพย์ทางการเงิน
- วิธีการประเมินผลการดำเนินงานของพอร์ตโฟลิโอและการรายงานให้ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท
- ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโมเดลธุรกิจ (และสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือตามโมเดลธุรกิจ) และกลยุทธ์ในการบริหารจัดการความเสี่ยง
- วิธีการประมาณผลตอบแทนให้ผู้จัดการเงินลงทุน (เช่น ผลตอบแทนอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่บริหารจัดการหรืออ้างอิงตามการรับกระแสเงินสดตามสัญญา) และ
- ความถี่ ปริมาณและเวลาที่ขายในงวดก่อน เหตุผลที่ขายและการคาดการณ์การขายในอนาคต

การโอนสินทรัพย์ทางการเงินไปยังบุคคลที่สามที่ไม่เข้าเงื่อนไขการตัดรายการออกจากบัญชีจะไม่ถือเป็นการขายซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายการสินทรัพย์อย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือไว้เพื่อค้าหรือใช้ในการบริหารและประเมินผลงานด้วยมูลค่ายุติธรรมจะถูกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงิน - การประเมินว่ากระแสเงินสดตามสัญญาเป็นการจ่ายเพียงเงินสดและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินสดหรือไม่

สำหรับวัตถุประสงค์ของการประเมินนี้

“เงินสด” หมายถึง มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

“ดอกเบี้ย” หมายถึง สิ่งตอบแทนจากมูลค่าเงินตามเวลาและความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินสดที่ค้างชำระในช่วงระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งและความเสี่ยงในการกู้ยืมโดยทั่วไป และต้นทุน (เช่น ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและค่าใช้จ่ายในการบริหาร) รวมถึงอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในการประเมินว่ากระแสเงินสดตามสัญญาเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยหรือไม่ กลุ่มบริษัทพิจารณาข้อกำหนดตามสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งรวมถึงการประเมินว่าสินทรัพย์ทางการเงินประกอบด้วยข้อกำหนดตามสัญญาที่สามารถเปลี่ยนแปลงระยะเวลาและจำนวนเงินของกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งอาจทำให้ไม่เข้าเงื่อนไข ในการประเมิน กลุ่มบริษัทพิจารณาถึง

- เหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นเหตุให้มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินและเวลาของกระแสเงินสด

- เงื่อนไขที่อาจเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยตามสัญญา ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ยผันแปร และ

เงื่อนไขเมื่อสิทธิเรียกร้องของกลุ่มบริษัทถูกจำกัดเฉพาะกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ตามที่กำหนด (เช่น สินทรัพย์ทางการเงินที่ผู้ให้กู้ไม่มีสิทธิไล่เบี่ย)

สินทรัพย์ทางการเงิน - การวัดมูลค่าภายหลังและกำไรและขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์เหล่านี้วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรและขาดทุนสุทธิ รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับอนุพันธ์ที่กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงให้ดูหมายเหตุข้อ 4 (ค.6)

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์เหล่านี้วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่ารายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนและผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สินทรัพย์เหล่านี้วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายได้ดอกเบี้ยคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนและผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อมีการตัดรายการออกจากบัญชี กำไรและขาดทุนสะสมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สินทรัพย์เหล่านี้วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หนี้สินทางการเงิน - การจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่าในภายหลังและกำไรและขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินทางการเงินจะถูกจัดประเภทให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนหากให้ถือไว้เพื่อค้า ถือเป็นอนุพันธ์หรือกำหนดให้วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีดังกล่าว หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้กำไรและขาดทุนสุทธิ รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายในกำไรหรือขาดทุน หนี้สินทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ดอกเบี้ยจ่ายและกำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน (ดูหมายเหตุข้อ 4 (ค.5) สำหรับหนี้สินทางการเงินที่กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง)

(ค.3) การตัดรายการออกจากบัญชี

สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทเข้าทำธุรกรรมซึ่งมีการโอนสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ยังคงความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในสินทรัพย์ที่โอนหรือบางส่วนของสินทรัพย์ ในกรณีนี้ สินทรัพย์ที่โอนจะไม่ถูกตัดรายการออกจากบัญชี

หนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

การตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชี ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่าย (รวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่ได้โอนไปหรือหนี้สินที่รับมา) รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ค.4) การหักกลบ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ค.5) การป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทถืออนุพันธ์บางรายการเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงเพื่อการป้องกันความเสี่ยงในฐานะเปิดเงินตราต่างประเทศและอัตราดอกเบี้ย อนุพันธ์แฝงแยกออกจากสัญญาหลักและมีการบันทึกบัญชีแยกต่างหาก หากสัญญาหลักที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินและเข้าเงื่อนไขที่กำหนดไว้

ณ วันที่กำหนดความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงเป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทได้จัดทำเอกสารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่ใช้ในการจัดการกับความเสี่ยง ความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงรวมถึงการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงว่าจะหักกลบกันหรือไม่

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยง ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นนั้นจำกัดเพียงผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงเท่านั้น ซึ่งพิจารณาโดยใช้มูลค่าปัจจุบันนับจากวันที่เริ่มต้นการป้องกันความเสี่ยง การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของราคาปัจจุบัน (Spot element) ของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงสำหรับความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมขององค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าบันทึกบัญชีแยกต่างหากในส่วนของต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงรับรู้ในสำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงในส่วนของเจ้าของ

เมื่อป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินในภายหลังเช่นสินค้าคงเหลือ จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงและสำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงจะนำไปรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินเมื่อรับรู้รายการดังกล่าว

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

สำหรับการป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์อื่น จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงและสำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

เมื่อการป้องกันความเสี่ยงไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงอีกต่อไปหรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงถูกขาย หมดยุค ถูกยกเลิก หรือถูกใช้สิทธิ การบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะถูกยกเลิกทันทีเป็นต้นไป เมื่อการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดถูกยกเลิก จำนวนเงินที่สะสมในสำรองการป้องกันความเสี่ยงจะยังคงอยู่ในส่วนของเจ้าของจนกระทั่งมีการรับรู้รายการที่ไม่ใช่ตัวเงินจากรายการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จำนวนเงินที่สะสมดังกล่าวจะรวมเป็นต้นทุนในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่ตัวเงิน สำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดอื่น จำนวนเงินที่สะสมจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

หากกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงมีการคาดการณ์ว่าจะไม่เกิดขึ้นอีกต่อไป จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงและสำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนทันที

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนในตราสารทุนอื่น

ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดซึ่งถือไว้เพื่อค้า จัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและแสดงในมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ได้บันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด นอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อค้าหรือตั้งใจถือไว้จนครบกำหนดจัดประเภทเป็นเงินลงทุนเพื่อขาย ภายหลังจากการรับรู้มูลค่าในครั้งแรกเงินลงทุนเพื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากสกุลเงินตราต่างประเทศของรายการที่เป็นตัวเงิน บันทึกโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดจำหน่ายเงินลงทุน จะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยตรงเข้ากำไรหรือขาดทุน ในกรณีที่เงินลงทุนประเภทนี้มีดอกเบี้ย จะต้องบันทึกดอกเบี้ยในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อค้าและหลักทรัพย์เพื่อขายจะใช้ราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุน
สะสมจากการตีราคาหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงิน
ลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(ง) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก
และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง

(จ) ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ลูกหนี้รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา หากกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้
ก่อนที่จะมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทน จำนวนสิ่งตอบแทนนั้นจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจาก
สัญญา

ลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)
ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า หนี้สูญ
จะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาวัดมูลค่าด้วยมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับหักขาดทุนจากการด้อยค่า

(ฉ) สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของสินค้าคำนวณโดยใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยราคาทุนที่ซื้อ ต้นทุนแปลงสภาพหรือ
ต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่คาดว่าจะขายได้จากการดำเนินธุรกิจตามปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็น
โดยประมาณในการผลิตให้เสร็จและพร้อมที่จะขาย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ข) *อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และอสังหาริมทรัพย์ที่ถือโดยกลุ่มบริษัท ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

สิทธิการใช้ที่ดิน	4 - 17	ปี
อาคารและส่วนปรับปรุง	5 - 30	ปี
งานระบบประกอบอาคาร	5 - 15	ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร อุปกรณ์และครุภัณฑ์	5 - 20	ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและติดตั้ง

(ข) *อาคารและอุปกรณ์*

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่า ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ส่วนประกอบของรายการอาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการอาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่นหักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกในกำไรหรือขาดทุนคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

เครื่องมือเครื่องใช้	2 - 5 ปี
อาคารสำนักงาน	5 - 20 ปี
อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	3 - 7 ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	2 - 5 ปี
เครื่องตกแต่ง	5 - 7 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและติดตั้ง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์และมูลค่าคงเหลือถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ณ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด วัดมูลค่าด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าตัดจำหน่ายสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรวมถึงค่าความนิยมและตราผลิตภัณฑ์ที่เกิดขึ้นภายในรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งไม่รวมค่าความนิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์ ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

คำลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

3 - 10 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ญ) สัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ กลุ่มบริษัทนำคำนิยามของสัญญาเช่าตาม TFRS 16 มาใช้ในการประเมินว่าสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุหรือไม่

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า สัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศสำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าเพียงอย่างเดียว

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุสัญญาเช่า เว้นแต่สัญญาเช่าดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัท จะมีการใช้สิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ในกรณีนี้สินทรัพย์สิทธิการใช้จะบันทึกค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญาเช่า เว้นแต่อัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าค้างรับ จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่าหากกลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการ

กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลง ค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในฐานะผู้ให้เข้า

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า สัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่ารายการหนึ่งหรือมากกว่าหรือมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เข้า กลุ่มบริษัทจะพิจารณา ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัท รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกปันส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการด้อยค่าตาม TFRS 9 กับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 4 (ก)) กลุ่มบริษัทสอบทานมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันที่ประมาณการไว้ ซึ่งใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ในฐานะผู้เช่า สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า นั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ส่วนอาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าเงินทุนบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าอื่นได้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและค่าเช่าจ่ายบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในฐานะผู้ให้เช่า รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

(ฎ) การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (รวมถึง เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น รวมถึงเงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่นและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและวงเงินให้สินเชื่อที่อนุญาติและไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก ผลขาดทุนด้านเครดิตคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับ (เช่น ผลต่างระหว่างกระแสเงินสดที่กิจการจะต้องจ่ายตามสัญญาและกระแสเงินสดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

การวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตนั้นคำนวณดังต่อไปนี้

- ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ผลขาดทุนดังกล่าวประมาณจากผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการผิดเงื่อนไขตามสัญญาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้าภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน หรือ
- ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ผลขาดทุนดังกล่าวประมาณจากผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการผิดเงื่อนไขตามสัญญาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาทั้งหมดที่เหลืออยู่ของสัญญา

ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่น กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ระยะเวลาสูงสุดที่ใช้ในการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากระยะเวลาที่ยาวที่สุดตามสัญญาที่กลุ่มบริษัทมีฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 30 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

- ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไล่เบียด เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ
- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

การประเมินการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญนั้นมีการประเมินทั้งแบบเป็นรายลูกหนี้หรือแบบกลุ่ม ขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน หากการประเมินความเสี่ยงเป็นการประเมินแบบกลุ่มต้องมีการจัดกลุ่มเครื่องมือทางการเงินตามลักษณะความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เช่น สถานการณ์ค้างชำระและอันดับความน่าเชื่อถือ

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการประเมินใหม่ ณ สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน เพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินนับจากวันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก การเพิ่มขึ้นของค่าเผื่อผลขาดทุนแสดงเป็นขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุน ค่าเผื่อผลขาดทุนแสดงเป็นรายการหักออกจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งกลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนซึ่งเป็นรายการเกี่ยวเนื่องกับกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต

ณ วันที่รายงาน กลุ่มบริษัทประเมินว่าสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเกิดการด้อยค่าด้านเครดิตหรือไม่ สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งเหตุการณ์ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตของสินทรัพย์ทางการเงิน สถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ทางการเงินเกิดการด้อยค่าด้านเครดิตรวมถึง การที่ลูกหนี้ประสบปัญหาทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญ การผิดสัญญา เช่น การค้างชำระเกินกว่า 90 วัน มีความเป็นไปได้ที่ลูกหนี้จะเข้าสู่การล้มละลาย เป็นต้น

การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการลดลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อขาย ซึ่งได้บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และมีความชัดเจนว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีการด้อยค่า ขาดทุนซึ่งเคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยไม่ต้องปรับกับสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ขาดทุนที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อกับมูลค่ายุติธรรมในปัจจุบันของสินทรัพย์หักขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนั้นๆ ซึ่งเคยรับรู้แล้วในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหลักทรัพย์ที่ถือไว้จนกว่าจะครบกำหนดที่บันทึกโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย คำนวณโดยการหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อขาย คำนวณโดยอ้างอิงถึงมูลค่ายุติธรรม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่บันทึกโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายและตราสารหนี้ที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย การกลับรายการจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ส่วนสินทรัพย์ทางการเงินที่เป็นตราสารหนี้ที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย การกลับรายการจะถูกรับรู้โดยตรงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(ฎ) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อสงสัยเรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อสงสัยจะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน หรือยังไม่พร้อมใช้งาน จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปี ในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อสงสัยเรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ฐ) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ดำเนินการโดยกลุ่มบริษัท โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ผลจากการคำนวณอาจทำให้กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์เกิดขึ้น ซึ่งการรับรู้เป็นสินทรัพย์จะใช้มูลค่าปัจจุบันของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มีในรูปของการได้รับคืนในอนาคตจากโครงการหรือการหักการสมทบเข้าโครงการในอนาคต ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจได้มีการพิจารณาถึงความต้องการเงินทุนขั้นต่ำสำหรับโครงการต่างๆ

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ท) *ประมาณการหนี้สิน*

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(ค) *การวัดมูลค่ายุติธรรม*

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง หากสามารถหาได้ ตลาดจะถือว่ามี 'สภาพคล่อง' หากรายการของสินทรัพย์หรือหนี้สินเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในจำนวนที่เพียงพอซึ่งสามารถให้ข้อมูลราคาได้อย่างต่อเนื่อง

หากไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องกลุ่มบริษัทใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องให้มากที่สุด และลดการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ให้น้อยที่สุด การเลือกเทคนิคการประเมินมูลค่าจะพิจารณาปัจจัยทั้งหมดที่ผู้ร่วมตลาดคำนึงถึงในการกำหนดราคาของรายการ

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานการณ์เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการและมูลค่ายุติธรรมไม่ว่าจะได้มาจากราคาเสนอซื้อเสนอขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เหมือนกันหรือโดยใช้เทคนิคการวัดมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งตัดสินว่าไม่มีนัยสำคัญต่อการวัดมูลค่า ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ และรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินแต่ต้องไม่ช้ากว่าการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้หลักฐานสนับสนุนทั้งหมดจากข้อมูลที่เกิดขึ้นในตลาดหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

(ด) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

การให้บริการ

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ค) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วยเงินปันผล ดอกเบี้ยรับและอื่นๆ โดยเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ก) ดอกเบี้ย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้คิดลดประมาณการการจ่ายชำระหนี้หรือรับเงินในอนาคตตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของเครื่องมือทางการเงินของ

- มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน หรือ
- ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีเริ่มต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีเริ่มต้นของสินทรัพย์

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ดอกเบี้ยรับรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในอัตราที่ระบุในสัญญา

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(ท) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้นและมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษีและจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติ และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักลบกันได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตต้องพิจารณาถึงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตหลังปรับปรุงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่พิจารณาจากแผนธุรกิจของแต่ละบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทแล้วอาจมีจำนวนไม่เพียงพอที่จะบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ทั้งจำนวน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(น) กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปีปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ซื้อคืน

(บ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือ กลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

ในช่วงต้นปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศได้ประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาการประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโลก การผลิต การกระจายสินค้าตลอดจนผลการดำเนินงานของหลายกิจการในวงกว้าง ทั้งนี้ ผู้บริหารมีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานของกลุ่มบริษัทปลอดภัย และพยายามอย่างยิ่งยวดในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัท จึงเลือกปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) ในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งสำรอง โดยใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตมาพิจารณาอัตราการสูญเสีย (loss rate) และไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-looking information) มาพิจารณา

กลุ่มบริษัทเลือกไม่นำสถานการณ์ Covid-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่าของสินทรัพย์ และเลือกไม่นำข้อมูลสถานการณ์ Covid-19 ที่อาจจะกระทบต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

6 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 สำหรับความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญ และบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัทในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

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

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	อัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตามที่ได้ตกลงรวมกันตามสัญญา
ค่าเช่า	ราคาตามที่ได้ตกลงรวมกันตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	อัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่				
ค่าเช่า	-	29.07	-	29.07
ต้นทุนทางการเงิน	10.55	-	10.55	-

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
บริษัทย่อย				
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	1,284.95	1,348.36
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	1,090.20	1,105.49	1,090.20	1,105.49
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	966.42	975.31	966.42	975.31
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	14.25	11.46	14.25	11.46

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	16,384.43	16,326.66
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,422.30	1,391.71

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่			ณ วันที่
เงินกู้ยืมระยะยาว	31 ธันวาคม	1 มกราคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)		
2563					
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	BIBOR+0.52,				
	BIBOR+0.60	390.00	1,384.29	-	1,774.29
2562					
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	BIBOR+0.52	-	390.00	-	390.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
				งบการเงินรวม /	
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2563	2562
				(ล้านบาท)	
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่				548.28	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง					
				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2563	2562
				(ล้านบาท)	
บริษัทย่อย				15,055.25	15,969.76

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สัญญาเช่า

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุกับกระทรวงการคลังหลายแห่งเพื่อดำเนินการโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โดยมีระยะเวลา 4 - 30 ปี โดยบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขรวมถึงชำระค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะตกเป็นของกระทรวงการคลังทันที

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2548 บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร และสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง กับกรมธนารักษ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2581 โดยบริษัทจะได้รับชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
เงินสดในมือ	0.45	0.82	0.46	0.82
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	0.03	0.03	0.03	0.03
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	160.29	197.17	153.00	194.27
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	550.00	150.00	550.00	150.00
รวม	<u>710.77</u>	<u>348.02</u>	<u>703.49</u>	<u>345.12</u>

8 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้การค้า		
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่หน่วยราชการ	32.97	42.48
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่ธุรกิจ	50.00	65.00
ลูกหนี้การค้า - ศูนย์ประชุมเชียงใหม่	0.32	5.71
ลูกหนี้การค้า - สนามกอล์ฟ	0.01	0.29
	<u>83.30</u>	<u>113.48</u>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	<u>(21.62)</u>	<u>(27.22)</u>
สุทธิ	<u>61.68</u>	<u>86.26</u>

9 ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้กรุงเทพมหานครที่แสดงภายใต้หัวข้อ “ลูกหนี้อื่น” ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 267.22 ล้านบาท เกิดจากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินของปีภาษี 2552 ปีภาษี 2553 และ ปีภาษี 2557 กลุ่มบริษัทได้รับชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าวจากกรุงเทพมหานครแล้วทั้งจำนวนในเดือนตุลาคม 2563

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

10 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ (บางส่วน) ของโครงการศูนย์ราชการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุนโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

	งบการเงินรวม /	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า - กรมธนารักษ์	16,196.37	16,135.55
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าค้างรับ	188.07	191.12
รวม	16,384.44	16,326.67
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(337.09)	(301.58)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปี - กรมธนารักษ์	16,047.35	16,025.09

11 เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,680.11	4,529.97
เพิ่มขึ้น	1,404.96	1,150.14
ชำระคืน	(4,000.00)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,085.07	5,680.11

เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 3,085.07 ล้านบาท (2562: 5,680.11 ล้านบาท) เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาวตามสัญญาที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน (ดูหมายเหตุข้อ 17)

บริษัท อเนกกรุ๊ปพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ลักษณะ	สัดส่วน	ราคาทุน	การด้อยค่า	วิธีราคาทุน - สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี		
ธุรกิจ	ความเป็นเจ้าของ	ราคาทุน	การด้อยค่า	วิธีราคาทุน - สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี		
2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(พันบาท)					
		5	5	5	5	5	5
		49	49	10	10	10	10
บริษัท ดีเอที	แปลงสินทรัพย์	49	49	10	10	10	10
เอสพี จำกัด	เป็นหลักทรัพย์	49	49	10	10	10	10

บริษัทย่อยทางตรง

บริษัท ดีเอที แปลงสินทรัพย์
 เอสพี จำกัด เป็นหลักทรัพย์

บริษัทย่อยข้างต้นจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินงานในประเทศไทย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

13 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	49	49
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,292.97	1,592.09
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	20,692.45	24,016.96
หนี้สินหมุนเวียน	1,925.11	5,949.44
หนี้สินไม่หมุนเวียน	16,500.00	16,500.00
สินทรัพย์สุทธิ	3,560.31	3,159.61
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,815.76	1,611.40
ตัดรายการระหว่างกัน	(294.67)	(200.30)
รวม	1,521.09	1,411.10
รายได้	1,778.02	1,784.67
กำไร	400.70	387.66
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	400.70	387.66
กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	204.36	197.71
ตัดรายการระหว่างกัน	(94.36)	(81.43)
รวม	110.00	116.28
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,399.59	2,399.73
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	3,206.58	(871.23)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(5,601.80)	(1,527.05)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	4.37	1.45

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการ	วันที่	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
		สิทธิการใช้ที่ดิน		อาคารและส่วนปรับปรุง		งานระบบ ส่วนปรับปรุง อาคาร อุปกรณ์ และครุภัณฑ์ (ล้านบาท)			
		อาคาร	ส่วนปรับปรุง	อาคาร	ส่วนปรับปรุง	งานระบบ	สินทรัพย์ระหว่าง	ก่อสร้างและติดตั้ง	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	957.06	298.91	361.94	38.81	55.26	1,711.98		
เพิ่มขึ้น	-	-	0.45	5.49	47.81	451.38	505.13		
โอน	-	-	-	11.43	(40.68)	29.25	-		
โอนไปอาคารและอุปกรณ์	15	-	-	-	(3.23)	-	(3.23)		
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	(35.75)	-	(35.75)		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	957.06	299.36	378.86	6.96	535.89	2,178.13		
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้จากการถือปฏิบัติ	3	322.12	-	-	-	(102.68)	219.44		
ตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรก	-	-	-	-	-	-	-		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่	322.12	957.06	299.36	378.86	6.96	433.21	2,397.57		
เพิ่มขึ้น	-	-	2.49	4.14	9.79	1,805.10	1,821.52		
โอน	-	220.90	-	-	-	(220.90)	-		
รับโอนจากอาคารและอุปกรณ์	15	-	-	3.93	-	-	3.93		
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	(19.43)	(19.43)		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	322.12	1,177.96	301.85	386.93	16.75	1,997.98	4,203.59		

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	สิทธิการใช้ ที่ดิน	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
		อาคารและ ส่วนปรับปรุง	อาคาร ประกอบ	ส่วนปรับปรุง อาคาร อุปกรณ์ และครุภัณฑ์ (ล้านบาท)	สินทรัพย์ ระหว่าง ดำเนินการ และติดตั้ง	
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	333.97	126.83	222.12	-	682.92
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	31.95	34.84	24.19	-	90.98
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	365.92	161.67	246.31	-	773.90
การรับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรก	31.79	-	-	-	-	31.79
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่	31.79	365.92	161.67	246.31	-	805.69
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	66.27	40.86	34.97	24.41	-	166.51
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	98.06	406.78	196.64	270.72	-	972.20
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	591.14	137.69	132.55	6.96	1,404.23
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	224.06	771.18	105.21	116.21	16.75	3,231.39

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 16

	งบการเงินรวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2563	2562
		(ล้านบาท)
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	1,090.20	1,105.49
รายได้ค่าเช่า	422.78	492.39

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีจำนวน 1,650.08 ล้านบาท (2562: 1,312.09 ล้านบาท) โดยสิทธิการใช้ที่ดินใช้ราคาประเมินที่ดินจากกรมธนารักษ์ และอาคารและส่วนปรับปรุงประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีมูลค่าต้นทุน มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิทางบัญชีจำนวน 2,187.10 ล้านบาท (2562: 542.85 ล้านบาท)

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

15 อาคารและอุปกรณ์

ราคาทุน	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ						สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	รวม
	หมายเหตุ	เครื่องมือ เครื่องใช้	อาคาร สำนักงาน	อุปกรณ์เครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ (ล้านบาท)	เครื่องตกแต่ง ยานพาหนะ		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		26.86	130.05	19.82	45.00	27.30	12.91	261.94
เพิ่มขึ้น		2.49	-	0.03	10.56	0.03	1.47	14.58
รับโอนจากห้างหุ้นส่วนสามัญเพื่อการลงทุน	14	-	-	-	3.23	-	-	3.23
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ		29.35	130.05	19.85	58.79	27.33	14.38	279.75
1 มกราคม 2563		5.35	3.13	0.12	0.43	0.68	1.66	51.39
เพิ่มขึ้น		-	-	0.09	3.66	8.36	-	(12.11)
โอน		-	-	-	7.84	-	-	(2.22)
รับโอนจากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		-	-	-	-	-	-	(3.93)
โอนไปส่งห้างหุ้นส่วนสามัญเพื่อการลงทุน	14	-	-	-	-	-	-	(19.43)
ตัดจำหน่าย		34.70	133.18	20.06	70.72	36.37	16.04	313.40
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		-	-	-	-	-	-	-

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ

	เครื่องมือ เครื่องใช้	อาคาร สำนักงาน	อุปกรณ์เครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่าง	
						ก่อสร้างและ ติดตั้ง	รวม
<i>ค่าเสื่อมราคาสังคม</i>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	12.19	2.41	6.88	30.59	9.66	-	87.87
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5.08	7.46	3.33	10.59	1.42	-	28.18
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ							
1 มกราคม 2563	17.27	9.87	10.21	41.18	11.08	-	116.05
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5.38	7.53	3.07	10.81	1.11	-	29.73
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	22.65	17.40	13.28	51.99	12.19	-	145.78
<i>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</i>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	12.08	120.18	9.64	17.61	3.30	-	163.70
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	12.05	115.78	6.78	18.73	3.85	2.33	167.62

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

16 สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

สินทรัพย์สิทธิการใช้

ที่ดิน

งบการเงินรวม /
งบการเงินเฉพาะกิจการ
(ล้านบาท)

224.06

กลุ่มบริษัทเช่าที่ดินราชพัสดุหลายแห่งเป็นระยะเวลา 4 - 30 ปี ค่าเช่ากำหนดชำระตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินรวม /
งบการเงินเฉพาะกิจการ
(ล้านบาท)

การจ่ายชำระคงที่

72.39

ในปี 2563 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 72.39 ล้านบาท

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นเวลา 1 เดือน ถึง 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่ ยกเว้นสัญญาเช่าบางฉบับที่กำหนดให้ผู้เช่าชำระคืนค่าประกันภัยที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ซึ่งในกรณีนี้จำนวนค่าประกันภัยจะถูกกำหนดเป็นรายปี

ระยะเวลาครบกำหนดชำระตามสัญญาของลูกค้าหนี้สัญญาเช่าดำเนินงาน
ที่แสดงไว้ใน "ลูกหนี้การค้า"

งบการเงินรวม /
งบการเงินเฉพาะกิจการ
(ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ปีที่ 1

148.16

ปีที่ 2

55.27

ปีที่ 3

44.32

ปีที่ 4

13.83

รวม

261.58

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตจากสัญญาเช่าดำเนินงาน	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
<i>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</i>	
ภายใน 1 ปี	158.60
1-5 ปี	261.58
รวม	<u>420.18</u>

17 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	งบการเงินรวม					
	2563		2562			
	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
	(ล้านบาท)					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,774.29	1,774.29	-	390.00	390.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	548.28	548.28	-	-	-
หุ้นกู้	-	16,500.00	16,500.00	-	20,500.00	20,500.00
รวมหนี้สินที่มีภาระ ดอกเบี้ย	-	<u>18,822.57</u>	<u>18,822.57</u>	-	<u>20,890.00</u>	<u>28,890.00</u>
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2563		2562			
	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
	(ล้านบาท)					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,774.29	1,774.29	-	390.00	390.00
หนี้สินจากการโอน สิทธิเรียกร้อง	-	15,055.25	15,055.25	-	15,969.76	15,969.76
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	548.28	548.28	-	-	-
รวมหนี้สินที่มีภาระ ดอกเบี้ย	-	<u>17,377.82</u>	<u>17,377.82</u>	-	<u>16,359.76</u>	<u>16,359.76</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

- (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
- (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 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อ ซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 3,678.71 ล้านบาท (2562: 1,110 ล้านบาท)

หุ้นกู้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนดชำระ	งบการเงินรวม	
				2563	2562
				(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ					
ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 3	7.50	29 พฤศจิกายน 2548	29 พฤศจิกายน 2563	-	1,800.00
ชุดที่ 4	7.99	29 พฤศจิกายน 2548	29 พฤศจิกายน 2568	5,000.00	5,000.00
				<u>5,000.00</u>	<u>6,800.00</u>
ครั้งที่ 1/2549 ชุดที่ 1	6.05	17 ตุลาคม 2549	17 ตุลาคม 2563	-	2,200.00
ชุดที่ 2	6.50	17 ตุลาคม 2549	17 ตุลาคม 2568	6,000.00	6,000.00
				<u>6,000.00</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
รวม				<u>14,499.90</u>	<u>20,499.90</u>
หุ้นกู้ด้อยสิทธิ					
ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 1	3.00	9 ธันวาคม 2548	9 ธันวาคม 2581	0.10	0.10
รวมหุ้นกู้ระยะยาว				<u>16,500.00</u>	<u>20,500.00</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายการเคลื่อนไหวของเงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ระหว่างปี 2563 และ 2562

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	20,500.00	20,500.00
ชำระคืน	(4,000.00)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>16,500.00</u>	<u>20,500.00</u>

บริษัท ดีเอที เอสทีวี จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ออกหุ้นกู้ระยะยาวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้โครงการศูนย์ราชการ ดังนี้

- (1) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกันจำนวน 16,499.90 ล้านบาท อายุ 18 - 20 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และผู้ลงทุนสถาบันการเงิน
- (2) หุ้นกู้ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกันจำนวน 0.10 ล้านบาท อายุ 33 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี เสนอให้แก่ผู้ลงทุน 10 ราย

ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,370.65 ล้านบาท (2562: 1,390.35 ล้านบาท)

18 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง

บริษัทได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการ และค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 82,114.07 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ที่ได้รับจากกรมธนารักษ์ (ผู้เช่า) ให้แก่บริษัท ดีเอที เอสทีวี จำกัด (บริษัทย่อย) ตามข้อตกลง ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 40,000.00 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากบริษัท ดีเอที เอสทีวี จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 22,933.45 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตัวสัญญาใช้เงินด้อยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 จำนวน 17,066.57 ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2563			2562		
	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม
	(ล้านบาท)					
ณ วันที่ 1 มกราคม	15,741.37	228.38	15,969.75	16,649.36	241.68	16,891.04
เพิ่ม	231.21	-	231.21	145.79	-	145.79
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,284.95	1,284.95	-	1,323.72	1,323.72
จ่ายชำระหนี้	(1,131.18)	(1,299.48)	(2,430.66)	(1,053.78)	(1,337.02)	(2,390.80)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>14,816.40</u>	<u>213.85</u>	<u>15,055.25</u>	<u>15,741.37</u>	<u>228.38</u>	<u>15,969.75</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

19 ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	<u>19.04</u>	<u>17.94</u>

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทจัดการโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
	(ล้านบาท)	
<i>มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม โครงการผลประโยชน์</i>		
ณ วันที่ 1 มกราคม	17.94	9.07
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2.67	6.74
ต้นทุนบริการในอดีต	-	-
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	0.36	0.31
	<u>3.03</u>	<u>7.05</u>
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย	-	2.72
	<u>-</u>	<u>2.72</u>
ผลประโยชน์จ่าย	(1.93)	(0.90)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>19.04</u>	<u>17.94</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

**ข้อสมมติหลักในการประมาณการตาม
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย**

งบการเงินรวม /
งบการเงินเฉพาะกิจการ
2563 2562
(ร้อยละ)

อัตราคิดลด	2.01	2.01
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต		
สำหรับพนักงานและลูกจ้าง	6.70 - 7.89	6.70 - 7.89
สำหรับผู้บริหาร	4.87 - 7.29	4.87 - 7.29
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	6.0	6.0

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรารมณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 28 ปี (2562: 28 ปี)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆคงที่

ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการ

ผลประโยชน์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ

ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1
2563 2562 2563 2562
(ล้านบาท)

อัตราคิดลด	(2.46)	(2.46)	2.98	2.98
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	2.80	2.80	(2.37)	(2.37)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(2.27)	(2.27)	2.73	2.73

20 สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ ทุกครั้งที่มีการจ่ายเงินปันผล จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

21 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
เงินเดือนและโบนัส	122.25	115.32	122.25	115.32
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	19 3.03	7.05	3.03	7.05
โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้	6.12	5.51	6.12	5.51
อื่นๆ	12.32	14.35	12.32	14.35
รวม	22 <u>143.72</u>	<u>142.23</u>	<u>143.72</u>	<u>142.23</u>

โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 2 ถึงอัตราร้อยละ 15 ของเงินเดือน ทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 7 ถึงอัตราร้อยละ 11 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

22 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	21 143.72	142.23	143.72	142.23
ค่าตอบแทนกรรมการ	5.92	6.09	5.58	5.86
ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจำหน่าย	141.58	131.72	141.58	131.72
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	403.68	420.07	403.68	420.07
ค่าธรรมเนียมและบริการ	29.83	24.83	23.52	18.42
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ	-	29.08	-	29.08
หนี้สงสัยจะสูญ	(5.59)	5.98	(5.59)	5.98
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	77.64	102.27	77.64	102.27
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	31.30	29.15	31.30	29.15
อื่นๆ	59.41	57.81	59.39	57.79
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	<u>887.49</u>	<u>949.23</u>	<u>880.82</u>	<u>942.57</u>

บริษัท ธารารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

23 ภาษีเงินได้

<i>ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน</i>	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	<u>120.81</u>	<u>386.49</u>	<u>120.81</u>	<u>386.49</u>

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ

2563 2562

	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก
<i>ภาษีเงินได้</i>	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย

มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน

เบ็ดเสร็จอื่น

	(0.16)	0.03	(0.13)	(0.02)	0.01	(0.01)
--	--------	------	--------	--------	------	--------

ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก

คณิตศาสตร์ประกันภัย

	-	-	-	(2.72)	0.54	(2.18)
--	---	---	---	--------	------	--------

รวม

	<u>(0.16)</u>	<u>0.03</u>	<u>(0.13)</u>	<u>(2.74)</u>	<u>0.55</u>	<u>(2.19)</u>
--	---------------	-------------	---------------	---------------	-------------	---------------

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

การกระหายอดเพื่อหา อัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2563		2562		2563		2562	
	อัตรา ภาษี (ร้อย ละ)	(ล้านบาท)	อัตรา ภาษี (ร้อย ละ)	(ล้านบาท)	อัตรา ภาษี (ร้อย ละ)	(ล้านบาท)	อัตรา ภาษี (ร้อย ละ)	(ล้านบาท)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้รวม		635.90		925.71		420.22		697.72
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20.00	127.18	20.00	185.14	20.00	84.04	20.00	139.54
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(318.60)		(325.00)				
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		275.50		279.46		0.04		0.06
รายจ่ายเพื่อการลงทุน		(7.29)		(7.82)		(7.29)		(7.82)
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็น สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		36.25		-		36.25		-
รายการปรับปรุงจากภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชีของงวดก่อนๆ		-		110.26		-		110.26
อื่นๆ		7.77		144.45		7.77		144.45
รวม	19.00	120.81	41.75	386.49	28.75	120.81	55.39	386.49

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2563	2562	2563	2562
รวม	2,054.52	2,272.01	(2,926.72)	(3,035.41)
การหักลบรายการของภาษี	(2,054.52)	(2,272.01)	2,054.52	2,272.01
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	-	-	(872.20)	(763.40)

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	ณ วันที่	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ปรับปรุง	
		ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	กำไรสะสม	
			(ล้านบาท)	(หมายเหตุ	
				ข้อ 3)	
				ต้นงวด	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 มกราคม				31 ธันวาคม
2563					
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	68.62	-	11.98	80.60
ลูกหนี้การค้า	5.44	(1.11)	-	-	4.33
อาคารและค่าเสื่อมราคา	2,115.73	(179.16)	-	-	1,936.57
ประมาณการหนี้สิน	34.90	(6.41)	-	-	28.49
ยอดขาดทุนยกไป	110.26	(110.26)	-	-	-
อื่นๆ	5.68	(1.15)	-	-	4.53
รวม	2,272.01	(229.47)	-	11.98	2,054.52
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(3,035.35)	108.66	-	-	(2,926.69)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน					
เบ็ดเสร็จอื่น	(0.06)	-	0.03	-	(0.03)
รวม	(3,035.41)	108.66	0.03	-	(2,926.72)
สุทธิ	(763.40)	(120.81)	0.03	11.98	(872.20)

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
		(ล้านบาท)		
2562				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้า	4.24	1.20	-	5.44
อาคารและค่าเสื่อมราคา	2,292.24	(176.51)	-	2,115.73
ประมาณการหนี้สิน	30.60	4.30	0.54	35.44
ยอดขาดทุนยกไป	396.11	(285.85)	-	110.26
อื่น ๆ	9.61	(4.47)	-	5.14
รวม	2,732.80	(461.33)	0.54	2,272.01
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(3,110.19)	74.84	-	(3,035.35)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(0.07)	-	0.01	(0.06)
รวม	(3,110.26)	74.84	0.01	(3,035.41)
สุทธิ	(377.46)	(386.49)	0.55	(763.40)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้				
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563
				2562
		(ล้านบาท)		
ยอดขาดทุนยกไป	75.83	39.58	75.83	39.58

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

24 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท / ล้านหุ้น)			
<i>กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ</i>				
<i>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</i>				
กำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	405.09	422.95	299.41	311.23
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	25.83	25.83	25.83	25.83
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	15.68	16.37	11.59	12.05

25 เงินปันผล

ผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทได้อนุมัติเงินปันผลดังต่อไปนี้

	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย เงินปันผล	อัตราเงินปันผล ต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)*
<i>ปี 2563</i>				
เงินปันผลประจำปี	29 เมษายน 2563	28 พฤษภาคม 2563	1.53	39.56
เงินปันผลประจำปี	29 เมษายน 2563	30 กันยายน 2563	3.84	99.29
เงินปันผลระหว่างกาล	23 ธันวาคม 2563	29 มกราคม 2564	2.16	55.91
			7.53	194.76
<i>ปี 2562</i>				
เงินปันผลประจำปี	29 เมษายน 2562	7 มิถุนายน 2562	4.69	121.17

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

26 เครื่องมือทางการเงิน

(ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	มูลค่าตาม บัญชี	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
31 ธันวาคม 2563					
(ล้านบาท)					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน					
เบ็ดเสร็จอื่น					
เงินลงทุนในกองทุนรวม	1.16	-	1.16	-	1.16

	มูลค่าตาม บัญชี	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
31 ธันวาคม 2562					
(ล้านบาท)					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน					
เบ็ดเสร็จอื่น					
เงินลงทุนในกองทุนรวม	1.32	-	1.32	-	1.32

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

31 ธันวาคม 2563	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่าตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม	มูลค่าตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม
(ล้านบาท)				
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า				
ด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,774.28	1,807.24	1,774.28	1,807.24
หุ้นกู้	16,500.00	20,298.07	-	-
รวม	18,274.28	22,105.31	1,774.28	1,807.24

31 ธันวาคม 2562	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่าตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม	มูลค่าตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม
(ล้านบาท)				
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า				
ด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินกู้ยืมระยะยาว	390.00	409.43	390.00	409.43
หุ้นกู้	20,500.00	24,832.67	-	-
รวม	20,890.00	25,242.10	390.00	409.43

เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 2 สำหรับเงินลงทุนในกองทุนรวมคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิรวมของเงินลงทุน ณ วันที่รายงาน

เพื่อการเปิดเผยข้อมูลกลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 2 สำหรับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ที่มีการซื้อขายในตลาดหุ้นกู้คำนวณจากราคาซื้อขายที่ประกาศอยู่ในสมาคมตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันที่รายงาน

กลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 3 สำหรับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว คำนวณโดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสดจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นสำหรับการปล่อยกู้เงินบาทแบบไม่มีหลักประกันระหว่างสถาบันการเงินภายในตลาดการเงินไทย

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ข้างต้น มีมูลค่าทางบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ข) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิผลโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเสี่ยงเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(ข.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่ รายละเอียดการกระจุกตัวของรายได้

กลุ่มบริษัทจำกัดฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 90 วัน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)	
	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	39.82	-
เกินกำหนดชำระ		
1 - 30 วัน	11.21	-
31 - 60 วัน	4.75	-
61 - 90 วัน	3.35	-
มากกว่า 90 วัน	24.17	21.62
รวม	83.30	21.62
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(21.62)	
สุทธิ	61.68	

อัตราผลขาดทุนคำนวณจากประสบการณ์ของการสูญเสียด้านเครดิตที่เกิดขึ้นจริง 3 ปีย้อนหลัง อัตราเหล่านี้คู่กับสเกลแฟคเตอร์เพื่อสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในระหว่างงวดที่เก็บข้อมูล สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินรวม / หมายเหตุ งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)	
	หมายเหตุ	
ยังไม่ครบกำหนดชำระ		
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน		74.90
3 - 6 เดือน		5.41
6 - 12 เดือน		11.90
มากกว่า 12 เดือน		21.27
		113.48
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(27.22)
สุทธิ	8	86.26

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลาประมาณ 10 วัน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะ เกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	หมายเหตุ	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		27.22
เพิ่มขึ้น		0.20
กลับรายการ		(5.80)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	8	<u>21.62</u>

(ข.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

ณ วันที่	มูลค่า ตามบัญชี	งบการเงินรวม กระแสเงินสดตามสัญญา				รวม
		ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
31 ธันวาคม 2563						
หนี้สินทางการเงินที่ ไม่ใช่อนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและ เจ้าหนี้อื่น						
	417.05	417.05	-	-	-	417.05
เงินกู้ยืมจากสถาบัน การเงิน						
	1,774.29	-	-	1,774.29	-	1,774.29
หนี้สินตามสัญญาเช่า หุนกู้						
	548.28	60.06	62.25	99.64	326.33	548.28
	16,500.00	-	-	16,499.90	0.10	16,500.00
	<u>19,239.62</u>	<u>477.11</u>	<u>62.25</u>	<u>18,373.83</u>	<u>326.43</u>	<u>19,239.62</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่	มูลค่าตามบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
		ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
31 ธันวาคม 2563						
(ล้านบาท)						
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น						
	416.39	416.39	-	-	-	416.39
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง						
	15,055.25	940.93	539.01	851.35	12,723.96	15,055.25
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน						
	1,774.29	-	-	1,774.29	-	1,774.29
หนี้สินตามสัญญาเช่า						
	548.28	60.06	62.25	99.64	326.33	548.28
	<u>17,794.21</u>	<u>1,417.38</u>	<u>601.26</u>	<u>2,725.28</u>	<u>13,050.29</u>	<u>17,794.21</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม			รวม
		ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	
(ล้านบาท)					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน					
	6.75	301.58	1,758.28	14,266.80	16,326.66
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้					
	5.25 - 5.64	4,000.00	-	1,680.11	5,680.11
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น					
	1.50 - 1.80	2,184.43	-	-	2,184.43
		<u>6,486.01</u>	<u>1,758.28</u>	<u>15,946.91</u>	<u>24,191.20</u>
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน					
	BIBOR+0.52	-	390.00	-	390.00
หุ้นกู้					
	3.00 - 7.99	4,000.00	-	16,500.00	20,500.00
		<u>4,000.00</u>	<u>390.00</u>	<u>16,500.00</u>	<u>20,890.00</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ			
		หลังจาก 1 ปี		หลังจาก 5 ปี	
ภายใน 1 ปี	แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
<i>(ล้านบาท)</i>					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	6.75	301.58	1,758.28	14,266.80	16,326.66
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	BIBOR+0.52	-	390.00	-	390.00
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	8.27	939.18	1,686.00	13,344.58	15,969.76
รวม		939.18	2,076.00	13,344.58	16,359.76

(ข.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีฐานะเปิดต่อความเสี่ยงจากธุรกิจปกติซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดและอัตราแลกเปลี่ยนและจากภาวะผูกพันตามสัญญาที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้ของลูกค้า กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ กลุ่มบริษัทมีฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยโดยหลักมาจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 17) กลุ่มบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการทำให้มั่นใจว่าตราสารหนี้และเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่

ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2562	2563	2562
<i>(ล้านบาท)</i>				
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่				
สินทรัพย์ทางการเงิน	16,384.44	16,326.66	16,384.44	16,326.66
หนี้สินทางการเงิน	16,500.00	20,500.00	-	-
	32,884.44	36,826.66	16,384.44	16,326.66

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร
หนี้สินทางการเงิน

1,774.28	390.00	16,829.54	16,359.76
----------	--------	-----------	-----------

27 ภาวะผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	(ล้านบาท)			

ภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

สัญญาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

2,236.59	1,395.08	2,236.59	1,395.08
----------	----------	----------	----------

28 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 4 กลุ่มบริษัทเลือกปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีเรื่องมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid 19) โดยแนวปฏิบัติดังกล่าวสิ้นสุดการมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การแพร่ระบาดของโรค (Covid 19) ยังคงดำเนินอยู่ภายหลังจากที่แนวปฏิบัติดังกล่าวได้สิ้นสุดการมีผลบังคับใช้ โดยมีการตรวจพบผู้ติดเชื้อเป็นจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีการแพร่ระบาดไปทั่วประเทศไทย เพื่อเป็นการตอบสนองต่อสถานการณ์ดังกล่าว ประเทศไทยได้มีการออกมาตรการต่างๆ เพื่อเฝ้าระวังและควบคุมการแพร่ระบาด โดยสนับสนุนให้ประชาชนรักษาระยะห่างทางสังคม หลีกเลี่ยงการรวมตัวกัน และจำกัดการเดินทาง ในขณะเดียวกัน จากข้อมูลขององค์การอนามัยโลก (WHO) วัคซีนป้องกันโรค (Covid 19) เริ่มนำไปใช้ได้แล้วและกำลังแจกจ่ายไปทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ในขณะนี้ยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าวัคซีนดังกล่าวจะสามารถป้องกันการแพร่ระบาดเป็นระยะเวลานานเท่าใดและป้องกันได้มากน้อยเพียงใด และการแพร่ระบาดจะสิ้นสุดลงเมื่อใด

เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวมีความไม่แน่นอนสูงและอาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ ณ ขณะนี้จึงไม่สามารถคาดการณ์ผลกระทบของการแพร่ระบาดที่ยังคงดำเนินอยู่ มาตรการต่างๆ ของรัฐบาล และการแจกจ่ายวัคซีนที่อาจมีต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและดำเนินการเพื่อลดผลกระทบให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

29 การจัดประเภทรายการใหม่

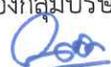
รายการบางรายการในงบการเงินปี 2562 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
	(ล้านบาท)					
งบแสดงฐานะการเงิน						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่						
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	489.33	(187.75)	301.58	489.33	(187.75)	301.58
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	4,000.00	4,000.00	-	-	-
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ	301.91	(301.91)	-	301.91	(301.91)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	-	1,680.11	1,680.11	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาว	5,681.43	(5,680.11)	1.32	1.32	-	1.32
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	15,837.34	187.75	16,025.09	15,837.34	187.75	16,025.09
อาคารและอุปกรณ์	976.79	(813.09)	163.70	976.79	(813.09)	163.70
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,404.23	1,404.23	-	1,404.23	1,404.23
สิทธิการใช้	591.14	(591.14)	-	591.14	(591.14)	-
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ	-	301.91	301.91	-	301.91	301.91
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้า	(199.62)	199.62	-	(199.62)	199.63	-
เจ้าหนี้อื่น	(85.63)	85.63	-	(84.88)	84.88	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	(285.25)	(285.25)	-	(284.51)	(284.51)

การจัดประเภทรายการใหม่นี้ เนื่องจากผู้บริหารเห็นความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า


(นายสุทธมา ทิมการุณ)
ประธานกรรมการ




(นายนาทโกวิท แก้วสนิท)
กรรมการผู้จัดการ