

# บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ  
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

และ

รายงานการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



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

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

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

### เสนอ กรรมการบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่ง อาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

*Handwritten signature*



### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

### เรื่องอื่น

งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและ งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ สอบทานโดยผู้สอบบัญชีอื่น โดยให้ข้อสรุปอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2564

เนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์

(เนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 7789

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

10 พฤศจิกายน 2565

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2565	2564	2565	2564
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
				(บาท)	
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		843,118,219	784,231,368	682,326,783	611,733,912
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5	97,846,673	122,744,187	95,851,366	121,498,971
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3, 6	423,563,980	397,119,019	423,563,980	397,119,019
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		311,500,000	1,154,700,000	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		269,885,681	189,905,618	269,839,510	189,459,296
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>1,945,914,553</b>	<b>2,648,700,192</b>	<b>1,471,581,639</b>	<b>1,319,811,198</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	4	4,564,828,998	4,390,524,115	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว		1,183,415	1,260,776	1,183,415	1,260,776
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	3, 6	16,709,038,596	15,912,724,522	16,709,038,596	15,912,724,522
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8	6,324,000,380	4,724,578,764	6,324,000,380	4,724,578,764
อาคารและอุปกรณ์		168,279,920	154,075,282	168,279,920	154,075,282
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		52,570,117	13,726,645	52,570,117	13,726,645
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ		301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		956,904,605	734,996,746	956,904,605	734,996,746
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>29,078,712,631</b>	<b>26,233,793,450</b>	<b>24,513,888,533</b>	<b>21,843,274,235</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>31,024,627,184</b>	<b>28,882,493,642</b>	<b>25,985,470,172</b>	<b>23,163,085,433</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2565	2564	2565	2564
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
				(บาท)	
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		562,923,763	409,099,747	561,977,735	408,437,745
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	3	58,681,875	64,809,116	58,681,875	64,809,116
ดอกเบี่ยค้างจ่าย		120,606,619	118,763,845	19,141,223	17,300,693
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3	706,667,785	1,461,192,357	706,667,785	1,461,192,357
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	14	113,078,914	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3	642,752,971	428,631,724	642,752,971	428,631,724
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>2,204,711,927</b>	<b>2,482,496,789</b>	<b>1,989,221,589</b>	<b>2,380,371,635</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว	3, 9	6,493,199,683	4,258,454,508	6,493,199,683	4,258,454,508
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3	375,670,276	431,846,510	375,670,276	431,846,510
หุ้นกู้ระยะยาว	9	16,500,000,000	16,500,000,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	3, 10	-	-	14,861,835,596	13,996,615,063
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		1,052,080,482	976,141,304	1,052,080,482	976,141,304
ประมาณการหนี้สินสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน		24,298,237	21,948,939	24,298,237	21,948,939
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		53,091,655	71,568,975	53,091,655	71,568,975
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>24,498,340,333</b>	<b>22,259,960,236</b>	<b>22,860,175,929</b>	<b>19,756,575,299</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>26,703,052,260</b>	<b>24,742,457,025</b>	<b>24,849,397,518</b>	<b>22,136,946,934</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2565	2564	2565	2564
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
			(บาท)	
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
ทุนจดทะเบียน				
(หุ้นสามัญจำนวน 25,833,812 หุ้น				
มูลค่า 10 บาทต่อหุ้น)	258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
(หุ้นสามัญจำนวน 25,833,812 หุ้น				
มูลค่า 10 บาทต่อหุ้น)	258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
<b>กำไรสะสม</b>				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	25,833,812	25,833,812	25,833,812	25,833,812
ยังไม่ได้จัดสรร	2,335,389,665	2,190,307,588	851,685,831	741,689,788
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	214,891	276,779	214,891	276,779
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>	<b>2,619,776,488</b>	<b>2,474,756,299</b>	<b>1,136,072,654</b>	<b>1,026,138,499</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,701,798,436	1,665,280,318	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,321,574,924</b>	<b>4,140,036,617</b>	<b>1,136,072,654</b>	<b>1,026,138,499</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>31,024,627,184</b>	<b>28,882,493,642</b>	<b>25,985,470,172</b>	<b>23,163,085,433</b>

นางบุษกร ปราภณศักดิ์  
(กรรมการ)

นางจินดารัตน์ วิริยะทวีกุล  
(กรรมการ)

นายนาฬิกาอติภักดิ์ แสงสนิท  
(กรรมการผู้จัดการ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 30 กันยายน		วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2564	2565	2564
	(บาท)			
<b>รายได้</b>				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	273,752,654	278,527,417	273,752,654	278,527,417
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	232,460,848	232,460,848	232,460,848	232,460,848
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ				
โครงการศูนย์ราชการ	126,155,904	95,082,521	126,155,904	95,082,521
รายได้ค่าบริการสนามกอล์ฟ	-	20,000	-	20,000
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	5,040,000	5,121,191	5,040,000	5,121,191
รายได้ค่าบริการ	2,382,343	198,447	2,382,343	198,447
ดอกเบี้ยรับ	59,725,751	44,473,676	-	389,564
รายได้อื่น	4,997,670	7,759,554	4,997,670	7,759,554
<b>รวมรายได้</b>	<b>704,515,170</b>	<b>663,643,654</b>	<b>644,789,419</b>	<b>619,559,542</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ				
โครงการศูนย์ราชการ	142,041,283	128,995,570	142,041,283	128,995,570
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	3,689,302	3,576,970	3,689,302	3,576,970
ต้นทุนบริการ	1,625,304	216,252	1,625,304	216,252
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	96,486,270	72,819,171	93,763,110	71,305,722
ต้นทุนทางการเงิน	286,370,185	285,520,422	295,078,610	311,269,502
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>530,212,344</b>	<b>491,128,385</b>	<b>536,197,609</b>	<b>515,364,016</b>
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>174,302,826</b>	<b>172,515,269</b>	<b>108,591,810</b>	<b>104,195,526</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(25,268,707)	(27,039,808)	(25,268,707)	(27,039,808)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>149,034,119</b>	<b>145,475,461</b>	<b>83,323,103</b>	<b>77,155,718</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 30 กันยายน		วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2564	2565	2564
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	22,769	46,581	22,769	46,581
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(4,554)	(9,316)	(4,554)	(9,316)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด				
- สุทธิจากภาษี	18,215	37,265	18,215	37,265
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	149,052,334	145,512,726	83,341,318	77,192,983
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	115,521,500	110,632,393	83,323,103	77,155,718
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	33,512,619	34,843,068	-	-
กำไรสำหรับงวด	149,034,119	145,475,461	83,323,103	77,155,718
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	115,539,715	110,669,658	83,341,318	77,192,983
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	33,512,619	34,843,068	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	149,052,334	145,512,726	83,341,318	77,192,983
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	4.47	4.28	3.23	2.99

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด		
	วันที่ 30 กันยายน		วันที่ 30 กันยายน		
	2565	2564	2565	2564	
				(บาท)	
<b>รายได้</b>					
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	3	811,329,899	813,360,919	811,329,899	813,360,919
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	3	697,382,544	697,382,544	697,382,544	697,382,544
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ โครงการศูนย์ราชการ	3	352,436,704	292,394,417	352,436,704	292,394,417
รายได้ค่าบริการสนามกอล์ฟ		-	16,871,394	-	16,871,394
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่		15,120,000	12,009,681	15,120,000	12,009,681
รายได้ค่าบริการ		6,245,828	6,265,936	6,245,828	6,265,936
ดอกเบี้ยรับ		178,769,440	132,534,104	317,631	1,795,835
รายได้อื่น		16,895,367	22,945,199	16,895,367	22,945,199
<b>รวมรายได้</b>		<b>2,078,179,782</b>	<b>1,993,764,194</b>	<b>1,899,727,973</b>	<b>1,863,025,925</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ		423,637,589	369,401,893	423,637,589	369,401,893
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ		-	18,295,701	-	18,295,701
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่		10,842,593	11,774,344	10,842,593	11,774,344
ต้นทุนบริการ		4,238,946	6,616,658	4,238,946	6,616,658
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		369,825,054	216,161,496	237,136,088	211,777,042
ต้นทุนทางการเงิน	3	848,219,279	847,344,947	874,060,588	923,752,546
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>1,656,763,461</b>	<b>1,469,595,039</b>	<b>1,549,915,804</b>	<b>1,541,618,184</b>
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>421,416,321</b>	<b>524,169,155</b>	<b>349,812,169</b>	<b>321,407,741</b>
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>		<b>(75,954,650)</b>	<b>(76,748,871)</b>	<b>(75,954,650)</b>	<b>(76,748,871)</b>
<b>กำไรสำหรับงวด</b>		<b>345,461,671</b>	<b>447,420,284</b>	<b>273,857,519</b>	<b>244,658,870</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 30 กันยายน		วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2564	2565	2564
	(บาท)			
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
<b>รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร</b>				
<b>หรือขาดทุนในภายหลัง</b>				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	(77,360)	69,820	(77,360)	69,820
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่				
ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง	15,472	(13,964)	15,472	(13,964)
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด</b>				
- สุทธิจากภาษี	(61,888)	55,856	(61,888)	55,856
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>345,399,783</b>	<b>447,476,140</b>	<b>273,795,631</b>	<b>244,714,726</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	308,943,553	344,011,963	273,857,519	244,658,870
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุม	36,518,118	103,408,321	-	-
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>345,461,671</b>	<b>447,420,284</b>	<b>273,857,519</b>	<b>244,658,870</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	308,881,665	344,067,819	273,795,631	244,714,726
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุม	36,518,118	103,408,321	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>345,399,783</b>	<b>447,476,140</b>	<b>273,795,631</b>	<b>244,714,726</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>	<b>11.96</b>	<b>13.32</b>	<b>10.60</b>	<b>9.47</b>

นางบุษกร ปราบณศักดิ์  
(กรรมการ)

นางจินดารัตน์ วิริยะทวิกุล  
(กรรมการ)

นายนาฬิกาอติศักดิ์ แสงสนิท  
(กรรมการผู้จัดการ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้









บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 30 กันยายน		วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2564	2565	2564
	(บาท)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรสำหรับงวด	345,461,671	447,420,284	273,857,519	244,658,870
<i>ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)</i>				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	(811,329,899)	(813,360,919)	(811,329,899)	(813,360,919)
ต้นทุนทางการเงิน	848,219,279	847,344,947	874,060,588	923,752,546
ดอกเบี้ยรับ	(178,769,440)	(132,534,104)	(317,631)	(1,795,835)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	94,384,043	106,885,063	94,384,043	106,885,063
(กลับรายการค่าเผื่อ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,557,620)	3,488,916	(3,557,620)	3,488,916
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	167,260	-	167,260
รายได้เงินอุดหนุน	(12,818,770)	(21,967,438)	(12,818,770)	(21,967,438)
ภาษีเงินได้	75,954,650	76,748,871	75,954,650	76,748,871
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(174,304,883)	(126,554,588)	-	-
	<b>183,239,031</b>	<b>387,638,292</b>	<b>490,232,880</b>	<b>518,577,334</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	29,139,131	(20,030,649)	29,139,131	(20,030,649)
สินค้าคงเหลือ	-	287,344	-	287,344
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(105,063,494)	(184,676,199)	(105,196,145)	(185,076,349)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(238,679,219)	(267,823,946)	(239,230,745)	(267,784,957)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(698,924,119)	(705,213,076)	(698,924,119)	(705,213,076)
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	113,078,914	-	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,349,298	2,155,269	2,349,298	2,155,269
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	214,121,249	380,624,096	214,121,249	380,624,096
กระแสเงินสดสุทธิใช้ในการดำเนินงาน	(500,739,209)	(407,038,869)	(307,508,451)	(276,460,988)
รับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าเงินทุน	27,949,807	8,797,950	27,949,807	8,797,950
รับดอกเบี้ย	178,099,024	131,975,801	397,305	2,187,343
รับคืนภาษีเงินได้	30,601,648	33,152,272	30,601,648	33,152,272
จ่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	(4,624,949)	(3,953,853)	(4,624,949)	(3,953,853)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ในการดำเนินงาน	<b>(268,713,679)</b>	<b>(237,066,699)</b>	<b>(253,184,640)</b>	<b>(236,277,276)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 30 กันยายน		วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2564	2565	2564
	(บาท)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดรับจากเงินฝากประจำ	1,187,200,000	1,322,045,000	-	350,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินฝากประจำ	(344,000,000)	(350,000,000)	-	(350,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะยาว	-	(129,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,549,440,241)	(1,608,852,021)	(1,549,440,241)	(1,608,852,021)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(14,216,314)	(10,703,515)	(14,216,314)	(10,703,515)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(44,821,293)	(1,940,153)	(44,821,293)	(1,940,153)
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปใน</b>				
<b>กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(765,277,848)</b>	<b>(778,450,689)</b>	<b>(1,608,477,848)</b>	<b>(1,621,495,689)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	2,234,745,175	2,127,293,778	2,234,745,175	2,127,293,778
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(85,273,445)	(72,514,900)	(85,273,445)	(72,514,900)
จ่ายดอกเบี้ย	(892,731,876)	(839,376,980)	(53,354,895)	-
จ่ายเงินปันผล	(163,861,476)	(133,025,403)	(163,861,476)	(133,025,403)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>1,092,878,378</b>	<b>1,082,376,495</b>	<b>1,932,255,359</b>	<b>1,921,753,475</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b>				
<b>เพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>58,886,851</b>	<b>66,859,107</b>	<b>70,592,871</b>	<b>63,980,510</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b>				
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม</b>	<b>784,231,368</b>	<b>710,768,978</b>	<b>611,733,912</b>	<b>703,485,643</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b>				
<b>ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	<b>843,118,219</b>	<b>777,628,085</b>	<b>682,326,783</b>	<b>767,466,153</b>
<b>ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับกระแสเงินสด</b>				
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>				
<b>เจ้าหนี้เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น</b>	<b>31,574,044</b>	<b>9,900,805</b>	<b>31,574,044</b>	<b>9,900,805</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล
3	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
4	เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้
5	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
6	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน
7	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
8	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
9	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
10	หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง
11	เงินปันผล
12	เครื่องมือทางการเงิน
13	ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
14	หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565

## 1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) จัดตั้งขึ้นโดยกระทรวงการคลัง ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 มีกรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานกำกับดูแล บริษัทได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2547 ทะเบียนเลขที่ 0105547111537

บริษัทมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ โดยกระทรวงการคลังถือหุ้นทั้งหมด มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ (โครงการศูนย์ราชการ) รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐบาลตามนโยบายรัฐบาล

บริษัทมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 120 อาคารธนพิพัฒน์ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง *การรายงานทางการเงินระหว่างกาล* รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้นำไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการที่อาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

3 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
<b>ผู้ถือหุ้นรายใหญ่</b>				
ต้นทุนทางการเงิน	8.34	9.45	8.34	9.45
<b>บริษัทย่อย</b>				
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	865.22	915.79
<b>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ดอกเบี้ยรับ	811.33	813.36	811.33	813.36
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	728.44	752.35	728.44	752.35
ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์ระหว่างปี	54.10	29.95	54.10	29.95
<b>ผู้บริหารสำคัญ</b>				
ค่าตอบแทนและผลประโยชน์ระยะสั้น	15.74	14.74	15.74	14.74

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
<b>ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17,132.60	16,309.84	17,132.60	16,309.84
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	701.60	1,454.58	701.60	1,454.58

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)			
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>				
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	424.66	490.32	424.66	490.32
<b>หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง</b>				
บริษัทย่อย	-	-	14,861.84	13,996.62
<b>หนี้สินหมุนเวียนอื่น - เงินตรงรับ</b>				
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	464.73	281.17	464.73	281.17

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	BIBOR+0.52, BIBOR+0.60, BIBOR+0.55, BIBOR+0.73	BIBOR+0.52, BIBOR+0.60, BIBOR+0.55	6,193.20	4,258.45

#### 4 เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้

เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 4,564.83 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564 : 4,390.52 ล้านบาท) เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาวตามสัญญาที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาแบบปรับประกันผลตอบแทน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	49.24	55.68	49.24	55.68
เกินกำหนดชำระ				
1 - 30 วัน	7.74	20.63	7.74	20.63
31 - 60 วัน	3.06	10.22	3.06	10.22
61 - 90 วัน	2.33	4.86	2.33	4.86
มากกว่า 90 วัน	37.15	43.27	37.15	43.27
	99.51	134.66	99.51	134.66
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(21.56)	(25.11)	(21.56)	(25.11)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	77.96	109.55	77.96	109.55
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	19.89	13.19	17.89	11.95
รวม	97.85	122.74	95.85	121.50

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

## 6 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ (บางส่วน) ของโครงการศูนย์ราชการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี และ 15 ปี ตามลำดับ บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุนโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	27,270.50	27,251.76
หัก ดอกเบี้ยค้างรับรอการตัดบัญชี	(10,137.90)	(10,941.92)
สุทธิ	<u>17,132.60</u>	<u>16,309.84</u>
หัก ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(423.56)	(397.12)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระเกินหนึ่งปี - กรมธนารักษ์	<u>16,709.04</u>	<u>15,912.72</u>

## 7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564

ลักษณะ ธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สัดส่วน		ราคาทุน		
	ความเป็นเจ้าของ				
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564	
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)		
บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด	แปลงสินทรัพย์ เป็นหลักทรัพย์	49	49	<u>5</u>	<u>5</u>

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

## 8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นสำหรับงวดเก้าเดือน จำนวน 1,757.93 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นงานระหว่างก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โฉนด จำนวน 1,674.11 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567

## 9 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทเป็นเงินกู้ยืมชนิดไม่มีหลักประกันประกอบด้วย

- (1) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โฉนด โดยมีวงเงินกู้ 1,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.52 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 27 มิถุนายน 2567
- (2) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โฉนด โดยมีวงเงินกู้ 4,300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.60 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 16 กรกฎาคม 2566
- (3) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โฉนด โดยมีวงเงินกู้ 6,700 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.55 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2567
- (4) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการก่อสร้างอาคารเอนกประสงค์กรมสรรพสามิต โดยมีวงเงินกู้ 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือน ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.73 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 2 มิถุนายน 2568

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

- (5) เงินกู้ยืมเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม โดยมีวงเงินกู้ 300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือน ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 1.20 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 28 กันยายน 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อ ซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 4,340.22 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 6,074.97 ล้านบาท)

หุ้นกู้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนดชำระ	งบการเงินรวม	
				30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
				(ล้านบาท)	
<b>หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ</b>					
ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 4	7.99	29 พฤศจิกายน 2548	29 พฤศจิกายน 2568	5,000.00	5,000.00
ครั้งที่ 1/2549 ชุดที่ 2	6.50	17 ตุลาคม 2549	29 พฤศจิกายน 2568	6,000.00	6,000.00
ครั้งที่ 1/2550 ชุดที่ 1	6.05	20 พฤศจิกายน 2550	29 พฤศจิกายน 2568	5,499.90	5,499.90
<b>รวม</b>				<b>16,499.90</b>	<b>16,499.90</b>
<b>หุ้นกู้ด้อยสิทธิ</b>					
ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 1	3.00	9 ธันวาคม 2548	9 ธันวาคม 2581	0.10	0.10
<b>รวมหุ้นกู้ระยะยาว</b>				<b>16,500.00</b>	<b>16,500.00</b>

บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ออกหุ้นกู้ระยะยาวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้โครงการศูนย์ราชการ ดังนี้

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

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นได้ระบุข้อกำหนดบางประการ เช่น การควบคุมกิจการ การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน การก่อภาระผูกพันในสินทรัพย์หรือรายได้ของบริษัทย่อย และการงดจ่ายเงินปันผลตลอดระยะเวลาโครงการ เป็นต้น

#### 10 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง

บริษัทได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการ และค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 82,114.07 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ที่ได้รับจากกรมธนารักษ์ (ผู้เช่า) ให้แก่บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) ตามข้อตกลง ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 40,000 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 23,076.94 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตัวสัญญาใช้เงินด้อยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 จำนวน 16,923.06 ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เงินต้น	ดอกเบี้ยค้างจ่าย	รวม
		(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	13,794.01	202.61	13,996.62
ดอกเบี้ยจ่าย	-	865.22	865.22
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	<u>13,794.01</u>	<u>1,067.83</u>	<u>14,861.84</u>

#### 11 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจำนวนทั้งสิ้น 163.86 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565 เป็นจำนวนเงิน 75.38 ล้านบาท และวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 เป็นจำนวนเงิน 88.48 ล้านบาท

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจำนวนทั้งสิ้น 133.03 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2564 เป็นจำนวนเงิน 55.92 ล้านบาท และวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 เป็นจำนวนเงิน 77.11 ล้านบาท

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

## 12 เครื่องมือทางการเงิน

### มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม ระดับ 2 (ล้านบาท)
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>		
<b>30 กันยายน 2565</b>		
หุ้นกู้ระยะยาว	16,499.90	18,236.28
<b>31 ธันวาคม 2564</b>		
หุ้นกู้ระยะยาว	16,499.90	19,330.90

เพื่อการเปิดเผยข้อมูลกลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 2 สำหรับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ที่มีการซื้อขายในตลาดหุ้นกู้คำนวณจากราคาซื้อขายที่ประกาศอยู่ในสมาคมตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันที่รายงาน

เงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าทางบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามสัญญาใกล้เคียงกับอัตราคิดลดที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมตามวิธีการคิดลดกระแสเงินสด

## 13 ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
<b>ณ วันที่ 30 กันยายน 2565</b>	
<b>ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน</b>	
สัญญาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9,056.65

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตรา ร้อยละ 0.0055 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของจำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ที่คงค้างชำระ
- ข) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้และตัวแทนชำระเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่าย ค่าธรรมเนียมในอัตรา ร้อยละ 0.005 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของจำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ที่คงค้างชำระ
- ค) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทสองแห่งในการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทซึ่ง กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมรายปีปีละ 250,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ถึงปี 2568
- ง) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทแห่งหนึ่งในการให้บริการงานธุรการ การจัดการและเป็นที่ปรึกษาให้แก่ กลุ่มบริษัทโดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตรา ร้อยละ 0.0135 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของจำนวนเงินต้น ของหุ้นกู้ที่คงค้างชำระ
- จ) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการสำรองเงินไว้สำหรับการชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวตามสัญญาที่ทำไว้กับธนาคารแห่ง หนึ่งดังนี้

	จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทต้องโอนให้กับ ธนาคารในอนาคตตามสัญญา	
	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)	
ภายใน 1 ปี	377	377

14 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือจากกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร (“กรมสรรพากร”) เพื่อตรวจสอบธุรกรรมเพื่อจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Transactions) ที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2551 ถึงปัจจุบัน ในประเด็นการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจากผลตอบแทนที่ได้รับจากสถาบันการเงิน ประเด็นดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการ ตรวจสอบของกรมสรรพากร อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความ เสี่ยงหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากข้อพิพาทดังกล่าว ประเมินการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวนเงิน 113.08 ล้านบาทในงบการเงินรวม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ชำระภาษีธุรกิจเฉพาะรวมเบี้ยปรับเงินเพิ่มบางส่วน ให้แก่กรมสรรพากรแล้วเป็นจำนวนเงิน 14.33 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2565

นางบุษกร ปราบณศักดิ์  
(กรรมการ)

นางจินดารัตน์ วิริยะทวีกุล  
(กรรมการ)

นายนาฬิกาอดิศักดิ์ แสงสนิท  
(กรรมการผู้จัดการ)