

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

และ

รายงานการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



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

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ กรรมการบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์ พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

26/6



ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

เนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์

(เนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 7789

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

10 สิงหาคม 2566

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 มิถุนายน (ไม่ได้ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน (ไม่ได้ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565
				(บาท)	
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		1,252,324,013	1,824,102,318	1,079,328,095	1,370,724,908
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5	108,005,864	117,268,736	101,790,810	114,350,658
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3, 6	554,795,704	537,233,832	554,795,704	537,233,832
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		596,100,000	874,100,000	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		193,895,221	152,599,705	193,714,201	152,153,383
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,705,120,802	3,505,304,591	1,929,628,810	2,174,462,781
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	4	5,134,702,501	5,003,117,825	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว		1,224,030	1,209,777	1,224,030	1,209,777
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	3, 6	15,898,291,897	15,412,291,257	15,898,291,897	15,412,291,257
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8	9,097,290,850	7,577,537,423	9,097,290,850	7,577,537,423
อาคารและอุปกรณ์		149,179,498	163,660,715	149,179,498	163,660,715
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		67,316,530	50,894,042	67,316,530	50,894,042
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ		301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		724,278,217	830,433,507	724,278,217	830,433,507
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		31,374,190,123	29,341,051,146	26,239,492,522	24,337,938,221
รวมสินทรัพย์		34,079,310,925	32,846,355,737	28,169,121,332	26,512,401,002

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
		2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ)	2565	2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ) (บาท)	2565
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		264,921,683	502,091,271	264,071,895	501,438,183
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	3	27,466,338	58,852,334	27,466,338	58,852,334
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	3, 9	3,633,416,878	2,480,416,878	3,633,416,878	2,480,416,878
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		173,765,343	137,083,219	72,300,432	35,620,068
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3	1,034,374,055	1,501,146,801	1,034,374,055	1,501,146,801
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	14	110,306,606	114,543,268	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3	550,988,678	578,810,826	550,988,678	578,810,826
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,795,239,581	5,372,944,597	5,582,618,276	5,156,285,090
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ระยะยาว	3, 9	5,516,375,870	4,887,084,848	5,516,375,870	4,887,084,848
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3	389,614,725	390,575,209	389,614,725	390,575,209
หุ้นกู้ระยะยาว	9	16,500,000,000	16,500,000,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	3, 10	-	-	14,188,074,763	13,630,565,810
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		1,115,040,775	1,077,983,430	1,115,040,775	1,077,983,430
ประมาณการหนี้สินสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน		38,037,003	25,081,336	38,037,003	25,081,336
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		87,608,068	117,888,202	87,608,068	117,888,202
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		23,646,676,441	22,998,613,025	21,334,751,204	20,129,178,835
รวมหนี้สิน		29,441,916,022	28,371,557,622	26,917,369,480	25,285,463,925

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ)	2565	2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ) (บาท)	2565
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	25,833,812	25,833,812	25,833,812	25,833,812
ยังไม่ได้จัดสรร	2,549,105,354	2,456,788,795	967,332,537	942,529,164
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	247,383	235,981	247,383	235,981
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	2,833,524,669	2,741,196,708	1,251,751,852	1,226,937,077
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,803,870,234	1,733,601,407	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,637,394,903	4,474,798,115	1,251,751,852	1,226,937,077
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	34,079,310,925	32,846,355,737	28,169,121,332	26,512,401,002

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566	2565	2566	2565
	(บาท)			
รายได้				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	264,293,200	270,220,064	264,293,200	270,220,064
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	232,460,848	232,460,848	232,460,848	232,460,848
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ				
โครงการศูนย์ราชการ	145,542,999	121,092,634	145,542,999	121,092,634
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	5,392,800	5,040,000	5,392,800	5,040,000
รายได้ค่าบริการ	-	1,199,516	-	1,199,516
ดอกเบี้ยรับ	72,303,998	59,783,693	2,920,705	256,044
รายได้อื่น	3,081,398	4,083,511	3,081,398	4,083,511
รวมรายได้	723,075,243	693,880,266	653,691,950	634,352,617
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ				
โครงการศูนย์ราชการ	156,970,399	140,735,752	156,970,399	140,735,752
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	4,186,016	3,615,083	4,186,016	3,615,083
ต้นทุนบริการ	181,407	833,690	181,407	833,690
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	80,635,102	202,445,533	77,403,410	74,585,918
ต้นทุนทางการเงิน	282,222,792	282,589,834	282,724,275	291,203,605
รวมค่าใช้จ่าย	524,195,716	630,219,892	521,465,507	510,974,048
กำไรก่อนภาษีเงินได้	198,879,527	63,660,374	132,226,443	123,378,569
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(19,855,914)	(25,380,868)	(19,855,914)	(25,380,868)
กำไรสำหรับงวด	179,023,613	38,279,506	112,370,529	97,997,701

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566	2565	2566	2565
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุน ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	62,766	(104,230)	62,766	(104,230)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง	(12,553)	20,846	(12,553)	20,846
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด				
- สุทธิจากภาษี	50,213	(83,384)	50,213	(83,384)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	<u>179,073,826</u>	<u>38,196,122</u>	<u>112,420,742</u>	<u>97,914,317</u>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	145,030,540	68,735,785	112,370,529	97,997,701
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	33,993,073	(30,456,279)	-	-
กำไรสำหรับงวด	<u>179,023,613</u>	<u>38,279,506</u>	<u>112,370,529</u>	<u>97,997,701</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	145,080,753	68,652,401	112,420,742	97,914,317
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	33,993,073	(30,456,279)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	<u>179,073,826</u>	<u>38,196,122</u>	<u>112,420,742</u>	<u>97,914,317</u>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	<u>5.61</u>	<u>2.66</u>	<u>4.35</u>	<u>3.79</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน		
	2566	2565	2566	2565	
			(บาท)		
รายได้					
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	3	525,826,284	537,577,245	525,826,284	537,577,245
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	3	464,921,696	464,921,696	464,921,696	464,921,696
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ โครงการศูนย์ราชการ	3	263,291,063	226,280,800	263,291,063	226,280,800
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่		10,785,600	10,080,000	10,785,600	10,080,000
รายได้ค่าบริการ		-	3,863,485	-	3,863,485
ดอกเบี้ยรับ		143,292,215	119,043,689	4,623,319	317,631
รายได้อื่น		6,341,044	11,897,697	6,341,044	11,897,697
รวมรายได้		1,414,457,902	1,373,664,612	1,275,789,006	1,254,938,554
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ		294,727,937	281,596,306	294,727,937	281,596,306
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่		8,250,143	7,153,291	8,250,143	7,153,291
ต้นทุนบริการ		234,736	2,613,642	234,736	2,613,642
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		157,244,121	273,338,784	155,360,052	143,372,978
ต้นทุนทางการเงิน	3	561,358,987	561,849,094	562,356,173	578,981,978
รวมค่าใช้จ่าย		1,021,815,924	1,126,551,117	1,020,929,041	1,013,718,195
กำไรก่อนภาษีเงินได้		392,641,978	247,113,495	254,859,965	241,220,359
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(39,052,221)	(50,685,943)	(39,052,221)	(50,685,943)
กำไรสำหรับงวด		353,589,757	196,427,552	215,807,744	190,534,416

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566	2565	2566	2565
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุน ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	14,252	(100,129)	14,252	(100,129)
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(9,988,631)	-	(9,988,631)	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง	1,994,876	20,026	1,994,876	20,026
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด				
- สุทธิจากภาษี	(7,979,503)	(80,103)	(7,979,503)	(80,103)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	<u>345,610,254</u>	<u>196,347,449</u>	<u>207,828,241</u>	<u>190,454,313</u>
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	283,320,930	193,422,053	215,807,744	190,534,416
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	70,268,827	3,005,499	-	-
กำไรสำหรับงวด	<u>353,589,757</u>	<u>196,427,552</u>	<u>215,807,744</u>	<u>190,534,416</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	275,341,427	193,341,950	207,828,241	190,454,313
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	70,268,827	3,005,499	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	<u>345,610,254</u>	<u>196,347,449</u>	<u>207,828,241</u>	<u>190,454,313</u>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	<u>10.97</u>	<u>7.49</u>	<u>8.35</u>	<u>7.38</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธมารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	กำไรสะสม		งบการเงินรวม		
	กำไรสุทธิ	กำไรสะสม	องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
			ผลกำไรจาก		
			เงินลงทุนในตราสารทุน		
			ที่กำหนดให้มูลค่า		
			ด้วยมูลค่ายุติธรรม		
			ส่วนกำไรขาดทุน		
			เบ็ดเสร็จอื่น		
			(บาท)		
หมายเหตุ					
หุ้นเรือนหุ้น	หุ้นสำรอง	ยังไม่ได้	ยังไม่ได้	รวมส่วน	ส่วนของส่วน
ที่ออกและ	ตามกฎหมาย	จัดสรร	จัดสรร	ของผู้ถือหุ้น	ได้เสียที่ไม่มี
ชำระแล้ว				ของบริษัท	อำนาจควบคุม
					ของผู้ถือหุ้น
258,338,120	25,833,812	2,456,788,795	235,981	2,741,196,708	1,733,601,407
					4,474,798,115
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566					
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น					
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท					
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด					
กำไรสำหรับงวด					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด					
258,338,120	25,833,812	2,549,105,354	247,383	2,833,524,669	1,803,870,234
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566					4,637,394,903

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท อนามัยพัฒนาภูมิทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

หมายเหตุ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร (บาท)	ผลกำไร (ขาดทุน) จาก เงินลงทุนในตราสารทุนที่ กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	258,338,120	25,833,812	741,689,788	276,779	1,026,138,499
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	(163,861,476)	-	(163,861,476)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด กำไรสำหรับงวด กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	190,534,416	(80,103)	190,534,416 (80,103)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	258,338,120	25,833,812	768,362,728	196,676	1,052,731,336

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 30 มิถุนายน		วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566	2565	2566	2565
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับงวด	353,589,757	196,427,552	215,807,744	190,534,416
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	(525,826,284)	(537,577,245)	(525,826,284)	(537,577,245)
ต้นทุนทางการเงิน	561,358,987	561,849,094	562,356,173	578,981,978
ดอกเบี้ยรับ	(143,292,215)	(119,043,689)	(4,623,319)	(317,631)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	53,835,603	65,165,532	53,835,603	65,165,532
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(3,557,620)	-	(3,557,620)
รายได้เงินอุดหนุน	(4,279,343)	(10,643,634)	(4,279,343)	(10,643,634)
ภาษีเงินได้	39,052,221	50,685,943	39,052,221	50,685,943
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเริ่มต้น	(131,584,675)	(115,564,776)	-	-
	202,854,051	87,741,157	336,322,795	333,271,739
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12,416,451	(642,785)	12,416,451	(642,785)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(66,874,223)	(63,619,809)	(67,139,524)	(63,885,112)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	76,513,408	(211,319,476)	76,316,707	(211,218,960)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(464,310,962)	(465,697,614)	(464,310,962)	(465,697,614)
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	(4,236,662)	126,433,420	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,967,036	1,566,199	2,967,036	1,566,199
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(77,448,729)	10,693,456	(77,448,729)	10,693,456
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในการดำเนินงาน	(318,119,630)	(514,845,452)	(180,876,226)	(395,913,077)
รับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าเงินทุน	22,263,771	17,595,900	22,263,771	17,595,900
รับดอกเบี้ย	140,138,637	117,646,988	4,766,716	397,305
รับคืนภาษีเงินได้	29,440,925	30,601,648	29,440,925	30,601,648
จ่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	(3,862,235)	(2,263,307)	(3,862,235)	(2,263,307)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในการดำเนินงาน	(130,138,532)	(351,264,223)	(128,267,049)	(349,581,531)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566	2565	2566	2565
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากเงินฝากประจำ	278,000,000	903,100,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินฝากประจำ	-	(344,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,651,017,030)	(1,110,970,989)	(1,651,017,030)	(1,110,970,989)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(1,196,276)	(11,868,218)	(1,196,276)	(11,868,218)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(19,279,633)	(18,250,341)	(19,279,633)	(18,250,341)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปใน				
กิจกรรมลงทุน	(1,393,492,939)	(581,989,548)	(1,671,492,939)	(1,141,089,548)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,782,291,022	1,579,474,655	1,782,291,022	1,579,474,655
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(37,409,874)	(47,227,564)	(37,409,874)	(47,227,564)
จ่ายดอกเบี้ย	(610,014,516)	(582,691,730)	(53,504,507)	(26,181,719)
จ่ายเงินปันผล	(183,013,466)	(163,861,476)	(183,013,466)	(163,861,476)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	951,853,166	785,693,885	1,508,363,175	1,342,203,896
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด				
ลดลง สุทธิ	(571,778,305)	(147,559,886)	(291,396,813)	(148,467,183)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด				
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,824,102,318	784,231,368	1,370,724,908	611,733,912
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด				
ณ วันที่ 30 มิถุนายน	1,252,324,013	636,671,482	1,079,328,095	463,266,729
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น	23,625,790	58,555,772	23,625,790	58,555,772
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	361,897,559	(110,307,727)	361,897,559	(110,307,727)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (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	ภาวะผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
14	หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566

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 2565

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการที่อาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

3 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
			(ล้านบาท)	
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่				
ต้นทุนทางการเงิน	4.80	5.06	4.80	5.06
ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์ระหว่างปี	0.22	0.56	0.22	0.56
บริษัทย่อย				
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	557.51	573.65
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	525.83	537.58	525.83	537.58
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	485.93	485.89	485.93	485.89
ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์ระหว่างปี	90.18	32.64	90.18	32.64
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนและผลประโยชน์ระยะสั้น	10.98	10.35	10.98	10.35

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
			(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16,453.09	15,949.53	16,453.09	15,949.53
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,026.73	1,494.11	1,026.73	1,494.11

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ล้านบาท)			
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	409.90	440.16	409.90	440.16
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง				
บริษัทย่อย	-	-	14,188.07	13,630.57
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - เงินทดรองรับ				
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	320.21	388.99	320.21	388.99

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมระยะยาว				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	BIBOR+0.52, BIBOR+0.60, BIBOR+0.55, BIBOR+0.73, BIBOR+0.46	BIBOR+0.52, BIBOR+0.60, BIBOR+0.55, BIBOR+0.73	9,149.79	7,367.50

4 เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้

เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 5,134.70 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565 : 5,003.12 ล้านบาท) เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาวตามสัญญาที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	64.91	64.67	64.91	64.67
เกินกำหนดชำระ				
1 - 30 วัน	6.51	17.54	6.51	17.54
31 - 60 วัน	2.45	3.43	2.45	3.43
61 - 90 วัน	1.30	1.49	1.30	1.49
มากกว่า 90 วัน	29.75	30.23	29.75	30.23
	<u>104.92</u>	<u>117.36</u>	<u>104.92</u>	<u>117.36</u>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(21.56)	(21.56)	(21.56)	(21.56)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>83.36</u>	<u>95.80</u>	<u>83.36</u>	<u>95.80</u>
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	<u>24.65</u>	<u>21.47</u>	<u>18.43</u>	<u>18.55</u>
รวม	<u>108.01</u>	<u>117.27</u>	<u>101.79</u>	<u>114.35</u>

6 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ (บางส่วน) ของโครงการศูนย์ราชการ อาคารสำนักงาน พหลโยธินและทรัพย์สินตกแต่งภายในพร้อมครุภัณฑ์ เป็นสัญญาเช่าเงินทุนซึ่งมีกรรมธนากรักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี, 15 ปี และ 5 ปี ตามลำดับ บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุนโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

	งบการเงินรวม /	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ 30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	25,795.98	25,818.25
หัก ดอกเบี้ยค้างรับรอการตัดบัญชี	(9,342.89)	(9,868.72)
สุทธิ	<u>16,453.09</u>	<u>15,949.53</u>
หัก ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(554.80)	(537.23)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระเกินหนึ่งปี - กรรมธนากรักษ์	<u>15,898.29</u>	<u>15,412.30</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565

ลักษณะ ธุรกิจ		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		สัดส่วน		ราคาทุน	
		30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
		(ร้อยละ)		(บาท)	
บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด	แปลงสินทรัพย์ เป็นหลักทรัพย์	49	49	4,900	4,900

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นสำหรับงวดหกเดือน จำนวน 1,586.92 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นงานระหว่างก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี จำนวน 1,535.40 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567

9 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทเป็นเงินกู้ยืมชนิดไม่มีหลักประกันประกอบด้วย

- (1) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 1,153 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.52 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 27 มิถุนายน 2567
- (2) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 2,480.42 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.60 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 16 กรกฎาคม 2566

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

- (3) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 4,004.67 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.55 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2567
- (4) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการก่อสร้างอาคารเอนกประสงค์กรมสรรพสามิต โดยมีเงินกู้ 152.47 ล้านบาท (วงเงินกู้ 200 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.73 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 2 มิถุนายน 2568
- (5) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 1,359.23 ล้านบาท (วงเงินกู้ 6,000 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือน ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.46 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อ ซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 4,688.30 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 3,165.91 ล้านบาท)

หุ้นกู้

					งบการเงินรวม	
		อัตราดอกเบี้ย	วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนดชำระ	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
		(ร้อยละ)			(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ						
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
รวม					16,499.90	16,499.90
หุ้นกู้ด้อยสิทธิ						
ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	3.00	9 ธันวาคม 2548	9 ธันวาคม 2581	0.10	0.10
รวมหุ้นกู้ระยะยาว					16,500.00	16,500.00

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

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

ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นได้ระบุข้อกำหนดบางประการ เช่น การควบรวมกิจการ 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 มิถุนายน 2566 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 24,053.85 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินด้อยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 จำนวน 15,946.15 ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เงินต้น	ดอกเบี้ยค้างจ่าย (ล้านบาท)	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	13,434.55	196.02	13,630.57
ดอกเบี้ยจ่าย	-	557.50	557.50
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	<u>13,434.55</u>	<u>753.52</u>	<u>14,188.07</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

11 เงินปันผล

	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
2566			
เงินปันผลประจำปี	28 เมษายน 2566	26 พฤษภาคม 2566	183.01
2565			
เงินปันผลระหว่างกาล	19 มกราคม 2565	28 มกราคม 2565	75.38
เงินปันผลประจำปี	28 เมษายน 2565	31 พฤษภาคม 2565	88.48

12 เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม ระดับ 2
	(ล้านบาท)	
<i>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</i>		
30 มิถุนายน 2566		
หุ้นกู้ระยะยาว	16,500.00	17,898.10
31 ธันวาคม 2565		
หุ้นกู้ระยะยาว	16,500.00	18,407.90

เพื่อการเปิดเผยข้อมูลกลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 2 สำหรับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ที่มีการซื้อขายในตลาดหุ้นกู้คำนวณจากราคาซื้อขายที่ประกาศอยู่ในสมาคมตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันที่รายงาน

เงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าทางบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามสัญญาใกล้เคียงกับอัตราคิดลดที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมตามวิธีการคิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

13 ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	
สัญญาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7,426.29

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.0055 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของจำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ที่คงค้างชำระ
- ข) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้และตัวแทนชำระเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.005 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของจำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ที่คงค้างชำระ
- ค) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทสองแห่งในการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทซึ่งกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมรายปีปีละ 250,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ถึงปี 2568
- ง) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทแห่งหนึ่งในการให้บริการงานธุรการ การจัดการและเป็นทีปรึกษาให้แก่กลุ่มบริษัทโดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.0135 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของจำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ที่คงค้างชำระ

14 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือจากกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร (“กรมสรรพากร”) เพื่อตรวจสอบธุรกรรมเพื่อจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Transactions) ที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2551 ถึงปีปัจจุบัน ในประเด็นการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจากผลตอบแทนที่ได้รับจากสถาบันการเงิน ประเด็นดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการตรวจสอบของกรมสรรพากร อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท ได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากข้อพิพาทดังกล่าว และบันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 127 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว ในปี 2565 ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้ชำระค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะรวมเบ็ดเสร็จเงินเพิ่มจำนวนทั้งสิ้น 17 ล้านบาท