

# บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 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 ภูเก็ต 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 มิถุนายน 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

56



### 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 เบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ สอบทานโดยผู้สอบบัญชีอื่น โดยให้ข้อสรุปอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 10 สิงหาคม 2564

เนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์

(เนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 7789

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

10 สิงหาคม 2565

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
สินทรัพย์		2565	2564	2565	2564
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
				(บาท)	
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		636,671,482	784,231,368	463,266,729	611,733,912
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5	128,342,116	122,744,187	125,620,525	121,498,971
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน					
ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3, 6	409,961,081	397,119,019	409,961,081	397,119,019
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		595,600,000	1,154,700,000	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		225,186,263	189,905,618	225,005,242	189,459,296
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>1,995,760,942</b>	<b>2,648,700,192</b>	<b>1,223,853,577</b>	<b>1,319,811,198</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	4	4,506,088,891	4,390,524,115	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว		1,160,646	1,260,776	1,160,646	1,260,776
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	3, 6	16,419,863,806	15,912,724,522	16,419,863,806	15,912,724,522
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8	5,613,783,546	4,724,578,764	5,613,783,546	4,724,578,764
อาคารและอุปกรณ์		164,313,733	154,075,282	164,313,733	154,075,282
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		28,030,372	13,726,645	28,030,372	13,726,645
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ		301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,033,059,345	734,996,746	1,033,059,345	734,996,746
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>28,068,206,939</b>	<b>26,233,793,450</b>	<b>23,562,122,948</b>	<b>21,843,274,235</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>30,063,967,881</b>	<b>28,882,493,642</b>	<b>24,785,976,525</b>	<b>23,163,085,433</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2565	2564	2565	2564
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
				(บาท)	
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		313,755,362	409,099,747	313,193,874	408,437,745
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	3	56,860,549	64,809,116	56,860,549	64,809,116
ดอกเบี่ยค้างจ่าย		125,396,074	118,763,845	23,931,434	17,300,693
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3	949,484,017	1,461,192,357	949,484,017	1,461,192,357
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	14	126,433,420	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		446,416,935	428,631,724	446,416,935	428,631,724
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>2,018,346,357</b>	<b>2,482,496,789</b>	<b>1,789,886,809</b>	<b>2,380,371,635</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว	3, 9	5,837,929,163	4,258,454,508	5,837,929,163	4,258,454,508
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3	402,993,925	431,846,510	402,993,925	431,846,510
หุ้นกู้ระยะยาว	9	16,500,000,000	16,500,000,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	3, 10	-	-	14,570,259,446	13,996,615,063
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		1,026,807,221	976,141,304	1,026,807,221	976,141,304
ประมาณการหนี้สินสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน		23,515,138	21,948,939	23,515,138	21,948,939
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		81,853,487	71,568,975	81,853,487	71,568,975
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>23,873,098,934</b>	<b>22,259,960,236</b>	<b>21,943,358,380</b>	<b>19,756,575,299</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>25,891,445,291</b>	<b>24,742,457,025</b>	<b>23,733,245,189</b>	<b>22,136,946,934</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2565	2564	2565	2564
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
			(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	25,833,812	25,833,812	25,833,812	25,833,812
ยังไม่ได้จัดสรร	2,219,868,165	2,190,307,588	768,362,728	741,689,788
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	196,676	276,779	196,676	276,779
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	2,504,236,773	2,474,756,299	1,052,731,336	1,026,138,499
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,668,285,817	1,665,280,318	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,172,522,590	4,140,036,617	1,052,731,336	1,026,138,499
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	30,063,967,881	28,882,493,642	24,785,976,525	23,163,085,433

  
(นายประภาส คงเวียด)  
ผู้อำนวยการ



  
(นายนาฬิกาติค แสงสนิท)  
กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 30 มิถุนายน		วันที่ 30 มิถุนายน	
	2565	2564	2565	2564
	(บาท)			
<b>รายได้</b>				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	270,220,064	270,367,385	270,220,064	270,367,385
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	232,460,848	232,460,848	232,460,848	232,460,848
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ				
โครงการศูนย์ราชการ	121,092,634	97,089,295	121,092,634	97,089,295
รายได้ค่าบริการสนามกอล์ฟ	-	2,771,930	-	2,771,930
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	5,040,000	5,040,000	5,040,000	5,040,000
รายได้ค่าบริการ	1,199,516	3,929,964	1,199,516	3,929,964
ดอกเบี้ยรับ	59,783,693	44,834,241	256,044	746,894
รายได้อื่น	4,083,511	7,622,293	4,083,511	7,622,293
<b>รวมรายได้</b>	<b>693,880,266</b>	<b>664,115,956</b>	<b>634,352,617</b>	<b>620,028,609</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ				
โครงการศูนย์ราชการ	140,735,752	123,330,804	140,735,752	123,330,804
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	-	1,347,913	-	1,347,913
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	3,615,083	3,445,716	3,615,083	3,445,716
ต้นทุนบริการ	833,690	4,764,201	833,690	4,764,201
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	202,445,533	69,163,976	74,585,918	67,679,565
ต้นทุนทางการเงิน	282,589,834	282,458,539	291,203,605	307,927,739
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>630,219,892</b>	<b>484,511,149</b>	<b>510,974,048</b>	<b>508,495,938</b>
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>63,660,374</b>	<b>179,604,807</b>	<b>123,378,569</b>	<b>111,532,671</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(25,380,868)	(25,345,195)	(25,380,868)	(25,345,195)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>38,279,506</b>	<b>154,259,612</b>	<b>97,997,701</b>	<b>86,187,476</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน	
	2565	2564	2565	2564
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุน ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	(104,230)	(69,931)	(104,230)	(69,931)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง	20,846	13,986	20,846	13,986
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด				
- สุทธิจากภาษี	(83,384)	(55,945)	(83,384)	(55,945)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	<u>38,196,122</u>	<u>154,203,667</u>	<u>97,914,317</u>	<u>86,131,531</u>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	68,735,785	119,542,822	97,997,701	86,187,476
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	(30,456,279)	34,716,790	-	-
กำไรสำหรับงวด	<u>38,279,506</u>	<u>154,259,612</u>	<u>97,997,701</u>	<u>86,187,476</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	68,652,401	119,486,877	97,914,317	86,131,531
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	(30,456,279)	34,716,790	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	<u>38,196,122</u>	<u>154,203,667</u>	<u>97,914,317</u>	<u>86,131,531</u>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	<u>2.66</u>	<u>4.63</u>	<u>3.79</u>	<u>3.34</u>

  
(นายประกาศ คงเอียด)  
ประธานกรรมการ



  
(นายนาฬิกาอดิศักดิ์ แสงสนิท)  
กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด		
	วันที่ 30 มิถุนายน		วันที่ 30 มิถุนายน		
	2565	2564	2565	2564	
				(บาท)	
<b>รายได้</b>					
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	3	537,577,245	534,833,502	537,577,245	534,833,502
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	3	464,921,696	464,921,696	464,921,696	464,921,696
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ					
โครงการศูนย์ราชการ	3	226,280,800	197,311,896	226,280,800	197,311,896
รายได้ค่าบริการสนามกอล์ฟ		-	16,851,394	-	16,851,394
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่		10,080,000	6,888,490	10,080,000	6,888,490
รายได้ค่าบริการ		3,863,485	6,067,489	3,863,485	6,067,489
ดอกเบี้ยรับ		119,043,689	88,060,428	317,631	1,406,271
รายได้อื่น		11,897,697	15,185,645	11,897,697	15,185,645
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,373,664,612</b>	<b>1,330,120,540</b>	<b>1,254,938,554</b>	<b>1,243,466,383</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ					
โครงการศูนย์ราชการ		281,596,306	240,406,323	281,596,306	240,406,323
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ		-	18,295,701	-	18,295,701
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่		7,153,291	8,197,374	7,153,291	8,197,374
ต้นทุนบริการ		2,613,642	6,400,406	2,613,642	6,400,406
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		273,338,784	143,342,325	143,372,978	140,471,320
ต้นทุนทางการเงิน	3	561,849,094	561,824,525	578,981,978	612,483,044
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>1,126,551,117</b>	<b>978,466,654</b>	<b>1,013,718,195</b>	<b>1,026,254,168</b>
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>247,113,495</b>	<b>351,653,886</b>	<b>241,220,359</b>	<b>217,212,215</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(50,685,943)	(49,709,063)	(50,685,943)	(49,709,063)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>		<b>196,427,552</b>	<b>301,944,823</b>	<b>190,534,416</b>	<b>167,503,152</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน	
	2565	2564	2565	2564
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุน ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	(100,129)	23,239	(100,129)	23,239
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง	20,026	(4,648)	20,026	(4,648)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด				
- สุทธิจากภาษี	(80,103)	18,591	(80,103)	18,591
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	196,347,449	301,963,414	190,454,313	167,521,743
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	193,422,053	233,379,570	190,534,416	167,503,152
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	3,005,499	68,565,253	-	-
กำไรสำหรับงวด	196,427,552	301,944,823	190,534,416	167,503,152
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	193,341,950	233,398,161	190,454,313	167,521,743
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	3,005,499	68,565,253	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	196,347,449	301,963,414	190,454,313	167,521,743
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	7.49	9.03	7.38	6.48



(นายประภาส คงเอียด)  
ประธานกรรมการ




(นายนาฬิกอติภัค แสงสนิท)  
กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้



บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	กำไรสะสม		งบการเงินรวม		
	กำไรสะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้น	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	
			ผลกำไร (ขาดทุน) จาก		
			เงินลงทุนในตราสารทุน		
			ที่กำหนดให้มูลค่า		
			ด้วยมูลค่ายุติธรรม		
ทุนเรือนหุ้น		ยังไม่ได้	ผ่านกำไรขาดทุน	รวมส่วน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ที่ออกและ	ทุนสำรอง	จัดสรร	เปิดเสรีอื่น	ของผู้ถือหุ้น	รวมส่วน
ชำระแล้ว	ตามกฎหมาย		(บาท)	ของบริษัท	ของผู้ถือหุ้น
				อำนาจควบคุม	ของผู้ถือหุ้น
	258,338,120	25,833,812	276,779	2,474,756,299	4,140,036,617
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565				1,665,280,318	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงจากส่วนของผู้ถือหุ้น					
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น					
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท		(163,861,476)		(163,861,476)	(163,861,476)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงจากส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด					
กำไรสำหรับงวด		193,422,053		193,422,053	196,427,552
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			(80,103)	(80,103)	(80,103)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด		193,422,053	(80,103)	193,341,950	196,347,449
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	258,338,120	25,833,812	196,676	2,504,236,773	4,172,522,590





บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 30 มิถุนายน		วันที่ 30 มิถุนายน	
	2565	2564	2565	2564
	(บาท)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรสำหรับงวด	196,427,552	301,944,823	190,534,416	167,503,152
<b>ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)</b>				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	(537,577,245)	(534,833,502)	(537,577,245)	(534,833,502)
ต้นทุนทางการเงิน	561,849,094	561,824,525	578,981,978	612,483,044
ดอกเบี้ยรับ	(119,043,689)	(88,060,428)	(317,631)	(1,406,271)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	65,165,532	74,322,051	65,165,532	74,322,051
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,557,620)	3,488,916	(3,557,620)	3,488,916
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	167,260	-	167,260
รายได้เงินอุดหนุน	(10,643,634)	(14,564,492)	(10,643,634)	(14,564,492)
ภาษีเงินได้	50,685,943	49,709,063	50,685,943	49,709,063
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(115,564,776)	(83,415,689)	-	-
	<b>87,741,157</b>	<b>270,582,527</b>	<b>333,271,739</b>	<b>356,869,221</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(642,785)	(38,386,003)	(642,785)	(38,386,003)
สินค้าคงเหลือ	-	287,344	-	287,344
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(63,619,809)	(165,705,080)	(63,885,112)	(165,970,380)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(211,319,476)	(258,981,195)	(211,218,960)	(258,887,698)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(465,697,614)	(466,641,042)	(465,697,614)	(466,641,042)
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	126,433,420	-	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,566,199	1,515,662	1,566,199	1,515,662
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10,693,456	(3,378,929)	10,693,456	(3,378,929)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในการดำเนินงาน	(514,845,452)	(660,706,716)	(395,913,077)	(574,591,825)
รับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าเงินทุน	17,595,900	-	17,595,900	-
รับดอกเบี้ย	117,646,988	86,521,202	397,305	1,510,415
รับคืนภาษีเงินได้	30,601,648	33,131,841	30,601,648	33,131,841
จ่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	(2,263,307)	(2,430,377)	(2,263,307)	(2,430,377)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปใน				
<b>กิจกรรมการดำเนินงาน</b>	<b>(351,264,223)</b>	<b>(543,484,050)</b>	<b>(349,581,531)</b>	<b>(542,379,946)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2565		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2564	
	(บาท)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดรับจากเงินฝากประจำ	903,100,000	887,995,000	-	200,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินฝากประจำ	(344,000,000)	(350,000,000)	-	(350,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะยาว	-	(129,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,110,970,989)	(1,322,780,361)	(1,110,970,989)	(1,322,780,361)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(11,868,218)	(2,803,147)	(11,868,218)	(2,803,147)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(18,250,341)	(4,807,376)	(18,250,341)	(4,807,376)
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปใน</b>				
<b>กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(581,989,548)</b>	<b>(921,395,884)</b>	<b>(1,141,089,548)</b>	<b>(1,480,390,884)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,579,474,655	1,859,131,753	1,579,474,655	1,859,131,753
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(47,227,564)	(43,610,890)	(47,227,564)	(43,610,890)
จ่ายดอกเบี้ย	(582,691,730)	(556,510,012)	(26,181,719)	-
จ่ายเงินปันผล	(163,861,476)	(133,025,403)	(163,861,476)	(133,025,403)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>785,693,885</b>	<b>1,125,985,448</b>	<b>1,342,203,896</b>	<b>1,682,495,460</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b>				
<b>ลดลงสุทธิ</b>	<b>(147,559,886)</b>	<b>(338,894,486)</b>	<b>(148,467,183)</b>	<b>(340,275,370)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม</b>				
	784,231,368	710,768,978	611,733,912	703,485,643
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน</b>				
	<b>636,671,482</b>	<b>371,874,492</b>	<b>463,266,729</b>	<b>363,210,273</b>
<b>ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับกระแสเงินสด</b>				
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>				
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น	58,555,772	56,417,253	58,555,772	56,417,253

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 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

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 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* รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้นำไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจรณ์ญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการที่อาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

3 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564

(ล้านบาท)

**ผู้ถือหุ้นรายใหญ่**

ต้นทุนทางการเงิน	5.62	6.35	5.62	6.35
------------------	------	------	------	------

**บริษัทย่อย**

ต้นทุนทางการเงิน	-	-	573.65	607.17
------------------	---	---	--------	--------

**กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน**

ดอกเบี้ยรับ	537.58	534.83	537.58	534.83
-------------	--------	--------	--------	--------

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	485.89	495.49	485.89	495.49
---------------------------	--------	--------	--------	--------

ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์ระหว่างปี	32.64	17.69	32.64	17.69
--	-------	-------	-------	-------

**ผู้บริหารสำคัญ**

ค่าตอบแทนและผลประโยชน์ระยะสั้น	10.35	9.55	10.35	9.55
--------------------------------	-------	------	-------	------

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564

(ล้านบาท)

**ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน**

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	16,829.82	16,309.84	16,829.82	16,309.84
----------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

**รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า**

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	943.65	1,454.58	943.65	1,454.58
----------------------------	--------	----------	--------	----------

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)			
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>				
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	450.84	490.32	450.84	490.32
<b>หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง</b>				
บริษัทย่อย	-	-	14,570.26	13,996.62
<b>หนี้สินหมุนเวียนอื่น - เงินตรองรับ</b>				
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	269.45	281.17	269.45	281.17

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 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	5,737.93	4,258.45

#### 4 เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้

เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 4,506.09 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564 : 4,390.52 ล้านบาท) เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาวตามสัญญาที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	62.18	55.68	62.18	55.68
เกินกำหนดชำระ				
1 - 30 วัน	9.35	20.63	9.35	20.63
31 - 60 วัน	9.03	10.22	9.03	10.22
61 - 90 วัน	11.12	4.86	11.12	4.86
มากกว่า 90 วัน	39.80	43.27	39.80	43.27
	<u>131.48</u>	<u>134.66</u>	<u>131.48</u>	<u>134.66</u>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	<u>(21.56)</u>	<u>(25.11)</u>	<u>(21.56)</u>	<u>(25.11)</u>
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>109.92</u>	<u>109.55</u>	<u>109.92</u>	<u>109.55</u>
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	<u>18.42</u>	<u>13.19</u>	<u>15.70</u>	<u>11.95</u>
รวม	<u><u>128.34</u></u>	<u><u>122.74</u></u>	<u><u>125.62</u></u>	<u><u>121.50</u></u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

## 6 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

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

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	27,234.17	27,251.76
หัก ดอกเบี้ยค้างรับรอการตัดบัญชี	(10,404.35)	(10,941.92)
สุทธิ	<u>16,829.82</u>	<u>16,309.84</u>
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(409.96)	(397.12)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปี - กรรมธนากรักษ์	<u>16,419.86</u>	<u>15,912.72</u>

## 7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ 31 ธันวาคม 2564

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

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

## 8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นสำหรับงวดหกเดือน จำนวน 965.76 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นงานระหว่างก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี จำนวน 937.21 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567

## 9 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

*เงินกู้ยืมระยะยาว*

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทเป็นเงินกู้ยืมชนิดไม่มีหลักประกันประกอบด้วย

- (1) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี 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 พื้นที่โซนซี 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 พื้นที่โซนซี 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

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 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 มิถุนายน 2565 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อ ซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 4,995.49 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 6,074.97 ล้านบาท)

หุ้นกู้

				งบการเงินรวม		
		อัตราดอกเบี้ย	วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนดชำระ	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564
		(ร้อยละ)			(ล้านบาท)	
<b>หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ</b>						
ครั้งที่	ชุดที่					
1/2548	4	7.99	29 พฤศจิกายน 2548	29 พฤศจิกายน 2568	5,000.00	5,000.00
1/2549	2	6.50	17 ตุลาคม 2549	29 พฤศจิกายน 2568	6,000.00	6,000.00
1/2550	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	ชุดที่					
1/2548	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

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นได้ระบุข้อกำหนดบางประการ เช่น การควบคุมกิจการ การจำหน่ายโอนทรัพย์สิน 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 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	-	573.64	573.64
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	<u>13,794.01</u>	<u>776.25</u>	<u>14,570.26</u>

#### 11 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ผู้ถือหุ้นมีมติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจำนวนทั้งสิ้น 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 ผู้ถือหุ้นมีมติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจำนวนทั้งสิ้น 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

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

## 12 เครื่องมือทางการเงิน

### มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม ระดับ 2 (ล้านบาท)
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>		
<b>30 มิถุนายน 2565</b>		
หุ้นกู้ระยะยาว	16,499.90	18,419.57
<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 มิถุนายน</b>	
<b>ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน</b>	
สัญญาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9,734.47

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันดังนี้

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

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทต้องโอนให้กับ

ธนาคารในขนาดตามสัญญา

30 มิถุนายน 2565      31 ธันวาคม 2564

(ล้านบาท)

ภายใน 1 ปี

377

377

14 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือจากกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร (“กรมสรรพากร”) เพื่อตรวจสอบธุรกรรมเพื่อจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Transactions) ที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2551 ถึงปัจจุบัน ในประเด็นการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจากผลตอบแทนที่ได้รับจากสถาบันการเงิน ประเด็นดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการ ตรวจสอบของกรมสรรพากร อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากข้อพิพาทดังกล่าว และบันทึกประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะจำนวน 126.43 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว



(นายประภาส คงเอือก)  
ประธานกรรมการ



(นายนาฬิกาดีติกต์ แสงลปท.)  
กรรมการผู้จัดการ