

เงินแผ่นดินนั้น คือเงินของประชาชนทั้งชาติ
พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช

ที่ ตผ ๐๐๒๑/ ๐๓๑๑

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

ถนนพระรามที่ ๖ กทม. ๑๐๔๐๐

๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

เรื่อง การตรวจสอบงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๖
ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่ ธพส. ๑ - ๒๕๗/๒๕๕๗
ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๕๗

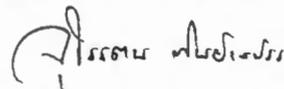
สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๖
ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย จำนวน ๖ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้ส่งงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๖ ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
เพื่อให้ตรวจสอบ นั้น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด
วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๖ ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย เสร็จแล้ว
รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวจุไรรัตน์ ทิพย์เสถียร)

ผู้อำนวยการสำนักตรวจการเงินที่ ๑ ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักตรวจสอบการเงินที่ ๑

โทร. ๐ ๒๖๑๘ ๕๗๘๔

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๕๗๘๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ audit1@oag.go.th

โครงการเผยแพร่พระบรมราชโองการ เสด็จพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เนื่องในโอกาสพระราชพิธีมหามงคลเฉลิมพระชนมพรรษา ๗ รอบ ๕ ธันวาคม ๒๕๕๕



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินรวม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน



รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท เหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน ที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม และ งบการเงินเฉพาะบริษัทดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

/การตรวจสอบ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
Office of the auditor General

เงินแผ่นดินนั้น คือเงินของประชาชนทั้งชาติ

พระบรมราชโองการพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว

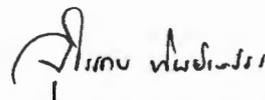
- 2 -

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงิน และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนอของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยรวม

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

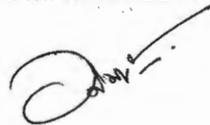
ความเห็น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



(นางสาวจุไรรัตน์ ทิพย์เสถียร)

ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบการเงินที่ 1



(นางอติษฐา เชียนชัยวัฒนา)

ผู้อำนวยการกลุ่ม

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

Office of the Auditor General

วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2557

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2556	2555	2556	2555
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.1	261,768,305	243,595,809	257,260,231	242,887,404
เงินลงทุนชั่วคราว	4.2.1	1,740,356,000	1,772,361,000	-	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	4.3	55,316,632	85,879,292	55,316,632	85,879,292
สินค้าคงเหลือ	4.4	412,955,604	21,054,013	412,955,604	21,054,013
รายได้ค้างรับ	4.5	21,059,314	56,361,536	21,059,314	56,361,536
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ	4.6	884,390,479	884,390,479	884,390,479	884,390,479
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.7	97,165,243	140,291,738	89,376,216	130,162,275
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		<u>3,473,011,577</u>	<u>3,203,933,867</u>	<u>1,720,358,476</u>	<u>1,420,734,999</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.8	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว	4.2.2	2,392,123,232	1,758,461,710	2,608,318	1,545,592
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	4.9	17,365,588,695	17,462,900,253	17,365,588,695	17,462,900,253
อุปกรณ์ - สุทธิ	4.10	173,852,131	123,780,582	173,852,131	123,780,582
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4.11	9,874,019	20,515,780	9,874,019	20,515,780
สิทธิการเช่า - สุทธิ	4.12	1,374,857,796	1,430,974,440	1,374,857,796	1,430,974,440
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ	4.13	-	23,632,815	-	23,632,815
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์	4.14	70,556,743	408,222,172	70,556,743	408,222,172
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.15	67,757	369,157	67,757	369,157
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		<u>21,386,920,373</u>	<u>21,228,856,909</u>	<u>18,997,410,359</u>	<u>19,471,945,691</u>
รวมสินทรัพย์		<u><u>24,859,931,950</u></u>	<u><u>24,432,790,776</u></u>	<u><u>20,717,768,835</u></u>	<u><u>20,892,680,690</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	2556	2555	2556	2555	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.16	679,800,000	600,000,000	679,800,000	600,000,000
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	4.19	18,039,609	-	18,039,609	-
คอกเบี้ยค้างจ่าย		138,993,012	138,993,012	-	-
รายได้ค่าเช่าบริการรับล่วงหน้า	4.17	1,154,155,654	1,024,724,508	1,154,155,654	1,024,724,508
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.18	323,615,368	283,575,407	322,831,237	282,692,141
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,314,603,643	2,047,292,927	2,174,826,500	1,907,416,649
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	4.19	41,846,006	-	41,846,006	-
หุ้นกู้ระยะยาว	4.20	22,500,000,000	22,500,000,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	4.21	-	-	19,822,979,231	20,195,203,028
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4.22	4,457,962	4,183,775	4,457,962	4,183,775
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.23	6,858,430	2,809,920	6,858,430	2,809,920
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		22,553,162,398	22,506,993,695	19,876,141,629	20,202,196,723
รวมหนี้สิน		24,867,766,041	24,554,286,622	22,050,968,129	22,109,613,372
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
กำไร(ขาดทุน)สะสม					
ยังไม่ได้จัดสรร		(1,019,300,742)	(1,015,699,030)	(1,591,537,414)	(1,475,270,802)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		(760,962,622)	(757,360,910)	(1,333,199,294)	(1,216,932,682)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		753,128,531	635,865,064	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		(7,834,091)	(121,495,846)	(1,333,199,294)	(1,216,932,682)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		24,859,931,950	24,432,790,776	20,717,768,835	20,892,680,690

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายนิรุต ชัยสุตร)

ประธานกรรมการ

(นายสุเมธ คำรงค์ชัยธรรม)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2556	2555	2556	2555
รายได้				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	1,164,639,553	1,190,284,180	1,164,639,553	1,190,284,180
รายได้ค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	822,358,001	783,198,096	822,358,001	783,198,096
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ โครงการศูนย์ราชการ	291,626,191	285,045,815	291,626,191	285,045,815
รายได้ค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์	34,447,813	18,233,122	34,447,813	18,233,122
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	158,331,976	62,814,287	158,331,976	62,814,287
ดอกเบี้ยรับ	147,584,943	191,345,463	2,368,221	5,131,920
รายได้อื่น	4,831,363	10,518,582	4,831,363	10,518,582
รวมรายได้	2,623,819,840	2,541,439,545	2,478,603,118	2,355,226,002
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	4.24	680,386,530	667,611,014	680,386,530
ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์	4.25	32,169,361	15,531,180	32,169,361
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	4.26	69,919,616	29,658,829	69,919,616
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4.27	164,619,373	177,860,215	157,409,776
รวมค่าใช้จ่าย	947,094,880	890,661,238	939,885,283	883,266,314
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน		1,676,724,960	1,650,778,307	1,538,717,835
ต้นทุนทางการเงิน		1,563,063,205	1,652,125,365	1,654,984,447
กำไร(ขาดทุน)		113,661,755	(1,347,058)	(116,266,612)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม		113,661,755	(1,347,058)	(116,266,612)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(3,601,712)	(121,053,751)	(116,266,612)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		117,263,467	119,706,693	-
		113,661,755	(1,347,058)	(116,266,612)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(3,601,712)	(121,053,751)	(116,266,612)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		117,263,467	119,706,693	-
		113,661,755	(1,347,058)	(116,266,612)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(0.14)	(4.69)	(4.50)
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		25,833,812	25,833,812	25,833,812

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายนิรุต ชัยสุตร)
ประธานกรรมการ(นายสุเมธ คำรังษัยธรรม)
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ทุนเรือนหุ้น	กำไร(ขาดทุน)	ส่วนที่เป็นของ	รวม	ทุนเรือนหุ้น	กำไร(ขาดทุน)	รวม
	ที่ออกและ	สะสม	ส่วนได้เสียที่ไม่มี		ที่ออกและ	สะสม	
ชำระแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	อำนาจควบคุม		ชำระแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2554	258,338,120	(2,038,042,499)	516,158,371	(1,263,546,008)	258,338,120	(2,382,601,959)	(2,124,263,839)
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2551-2553	-	1,098,194,071	-	1,098,194,071	-	1,098,194,071	1,098,194,071
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2554	-	45,203,149	-	45,203,149	-	45,203,149	45,203,149
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2554 (ปรับปรุงใหม่)	258,338,120	(894,645,279)	516,158,371	(120,148,788)	258,338,120	(1,239,204,739)	(980,866,619)
กำไร(ขาดทุน)ปีค้ำเสริมรวม	-	(121,053,751)	119,706,693	(1,347,058)	-	(236,066,063)	(236,066,063)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2555	258,338,120	(1,015,699,030)	635,865,064	(121,495,846)	258,338,120	(1,475,270,802)	(1,216,932,682)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2555	258,338,120	(1,015,699,030)	635,865,064	(121,495,846)	258,338,120	(1,475,270,802)	(1,216,932,682)
กำไร(ขาดทุน)ปีค้ำเสริมรวม	-	(3,601,712)	117,263,467	113,661,755	-	(116,266,612)	(116,266,612)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2556	258,338,120	(1,019,300,742)	753,128,531	(7,834,091)	258,338,120	(1,591,537,414)	(1,333,199,294)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2556	2555	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิก่อนภาษีเงินได้	113,661,755	(1,347,058)	(116,266,612)	(236,066,063)
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สุทธิก่อนภาษีเงินได้ - เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน :				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,164,639,553)	(1,190,284,180)	(1,164,639,553)	(1,190,284,180)
ดอกเบี้ยจ่าย	1,563,063,205	1,652,125,365	1,654,984,447	1,708,025,751
ดอกเบี้ยรับ	(147,584,943)	(191,345,463)	(2,368,221)	(5,131,920)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจ่าย	127,475,372	136,254,360	127,475,372	136,254,360
หนี้สงสัยจะสูญ	(21,458,423)	(12,482,756)	(21,458,423)	(12,482,756)
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน	890,687	903,879	890,687	903,879
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์	32,169,361	15,531,180	32,169,361	15,531,180
ขาดทุนจากการปรับมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง	-	38,086,128	-	38,086,128
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(104,598,797)	(138,465,899)	-	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน - สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	398,978,664	308,975,556	510,787,058	454,836,379
ถูกหนี้ยการค่า(เพิ่มขึ้น)ลดลง	52,288,736	8,418,111	52,288,736	8,418,111
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(145,719)	(368,221)	(145,719)	(368,221)
รายได้ค้างรับ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	35,302,222	26,946,569	35,302,222	26,946,569
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	39,810,754	1,917,233	39,810,754	24,542,898
ถูกหนี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	96,172,486	183,965,729	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(86,072,889)	34,870,505	(86,072,889)	34,870,505
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(49,065)	(18,692)	(49,065)	(18,692)
รายได้ค่าเช่าค่าบริการรับล่วงหน้า เพิ่มขึ้น (ลดลง)	129,431,146	92,560,546	(796,209,736)	(790,558,740)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(616,500)	-	(616,500)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	59,440,067	(42,570,590)	59,539,202	(42,233,078)
เข้าหนี้ยตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(3,733,645)	-	(3,733,645)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	4,732,499	(433,093)	4,732,499	(433,093)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำ - โครงการบ้านธนารักษ์	(4,400)	(288,000)	(4,400)	(288,000)
เงินสดได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	725,534,356	613,975,653	(184,371,483)	(284,285,362)
เงินสดรับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าทางการเงิน	1,165,778,625	1,195,494,663	-	-
เงินสดรับดอกเบี้ย	149,437,383	193,588,745	1,880,226	5,173,715
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(1,559,009,491)	(1,661,254,194)	(21,662,538)	(18,919,983)
เงินสดรับภาษีเงินได้	28,000,201	27,199,131	28,000,201	27,199,131
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(27,706,820)	(27,025,636)	(27,706,820)	(27,025,636)
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	482,034,254	341,978,362	(203,860,414)	(297,858,135)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2556	2555	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินศรับจากเงินลงทุนชั่วคราว (เกิน 3 เดือน)	3,240,661,150	2,737,533,000	-	-
เงินศจ่ายในเงินลงทุนชั่วคราว (เกิน 3 เดือน)	(3,208,656,150)	(2,666,294,000)	-	-
เงินศรับจากเงินลงทุนระยะยาว	1,536,000	-	1,536,000	-
เงินศจ่ายในเงินลงทุนระยะยาว	(530,637,488)	(573,000,000)	(2,637,489)	-
เงินศรับจากเงินประกันผลงาน	306,261	1,294,085	306,261	1,294,085
เงินศจ่ายในการซื้ออุปกรณ์	(31,096,520)	(24,530,936)	(31,096,520)	(24,530,936)
เงินศจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,830,403)	(537,595)	(3,830,403)	(537,595)
เงินศจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	(7,342,668)	-	(7,342,668)	-
เงินศจ่ายในการปรับปรุงศูนย์ประชุมและโรงแรมจ่ายล่วงหน้า	(3,154,190)	(21,200,483)	(3,154,190)	(21,200,483)
เงินศจ่ายในค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า	-	(2,706,076)	-	(2,706,076)
เงินศจ่ายคืนเงินประกันผลงาน	(1,447,750)	(16,760,975)	(1,447,750)	(16,760,975)
เงินศสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(543,661,758)	(566,202,980)	(47,666,759)	(64,441,980)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินศรับจากเช็คพีวี	-	-	186,100,000	138,200,000
เงินศรับจากการกู้ยืมเงินระยะสั้น	1,800,000,000	1,100,000,000	1,800,000,000	1,100,000,000
เงินศจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะสั้น	(1,720,200,000)	(1,000,000,000)	(1,720,200,000)	(1,000,000,000)
เงินศสุทธิได้จากกิจกรรมจัดหาเงิน	79,800,000	100,000,000	265,900,000	238,200,000
เงินศและรายการเทียบเท่าเงินศเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	18,172,496	(124,224,618)	14,372,827	(124,100,115)
เงินศและรายการเทียบเท่าเงินศ ณ วันต้นงวด	4.1 243,595,809	367,820,427	242,887,404	366,987,519
เงินศและรายการเทียบเท่าเงินศ ณ วันสิ้นงวด	4.1 261,768,305	243,595,809	257,260,231	242,887,404

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (รพส.) 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 หมู่ที่ 3 ชั้น 1 อาคารศูนย์ประชุม ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210

บริษัทดำเนินการในโครงการศูนย์ราชการ โดยทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุจากกรมธนารักษ์เป็นเวลา 33 ปี โดยสัญญาฉบับแรกมีอายุ 3 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างอาคารให้หน่วยงานของรัฐใช้เป็นสถานที่ในการปฏิบัติงาน และสัญญาฉบับที่สองอายุ 30 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้กรมธนารักษ์เช่าอาคารที่ก่อสร้างเสร็จ กระทรวงการคลังได้มอบหมายให้กรมธนารักษ์เป็นผู้ทำสัญญาเช่าแทนหน่วยงานต่างๆ ประกอบด้วย สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ ระยะเวลา 30 ปี และ สัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ระยะเวลา 5 ปี โดยเมื่อครบกำหนดสัญญา อาคารและอุปกรณ์โครงการศูนย์ราชการ จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังและในการดำเนินการก่อสร้างอาคารบริษัทได้เสนอโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อระดมทุนมาใช้สำหรับการก่อสร้างอาคาร โดยจัดตั้งบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด (เอสพีวี) เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์และได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการและค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ที่กรมธนารักษ์มีหน้าที่ชำระเงินตามสัญญา 3 ฉบับ ให้แก่เอสพีวี ตามข้อตกลงในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548

บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ของโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ที่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานรัฐ ตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ ตามการตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 เรื่อง งบการเงิน-บริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ และได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105548045821 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2548 ทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) บริษัทถือหุ้นจำนวน 490 หุ้น เป็นเงิน 4,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ๐.

2. เกณฑ์การเสนองบการเงิน

2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความรวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการในงบการเงินเป็นไปตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง กำหนดรายการย่อยที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2554 ลงวันที่ 28 กันยายน 2554

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดค่าองค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และงบการเงินของบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยได้ตัดรายการระหว่างกันและขอลดคงเหลือที่มีสาระสำคัญออกแล้ว

2.3 มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในงวดบัญชีปีปัจจุบัน

บริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่หรือปรับปรุงใหม่ ดังนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12 ภาษีเงินได้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8 ส่วนงานดำเนินงาน

2.4 มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

<u>มาตรฐานการบัญชี</u>		<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2557

2.4 มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต (ต่อ)

		<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
<u>มาตรฐานการบัญชี</u>		
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2557
<u>มาตรฐานการรายงานทางการเงิน</u>		
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและ การดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2557
<u>การตีความมาตรฐานการบัญชี</u>		
ฉบับที่ 15	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งของที่ให้แก่ผู้เช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2557
<u>การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</u>		
ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการ รื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะ และการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการค้อยค่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ข้างต้นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้

รายได้คอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน คำนวณ โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา รับรู้ตามเกณฑ์เส้นตรงตามช่วงเวลาที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าบริการตามสัญญา รับรู้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าบริการอื่น รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้โครงการบ้านธนารักษ์ รับรู้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการส่งมอบให้ผู้ซื้อแล้ว

รายได้คอกเบี้ย รับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่น รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 การคำนวณต้นทุนโครงการบ้านธนารักษ์

ต้นทุนโครงการบ้านธนารักษ์ คำนวณ โดยแบ่งสรรต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ให้กับแต่ละหน่วยตามเกณฑ์ราคาขาย และจะรับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนตามสัดส่วนของการรับรู้รายได้

3.3 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนชั่วคราวที่มีกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

3.5 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

บริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุน โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้ ซึ่งได้มีการกำหนดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ ดังนี้

<u>ระยะเวลาที่ค้างชำระ</u>	<u>อัตราค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</u>
เกิน 6 เดือน - 1 ปี	ร้อยละ 50
เกิน 1 ปี	ร้อยละ 100

รายการเพิ่มและลดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดบัญชีที่เกิดรายการนั้น

3.6 เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดทั้งที่เป็นเงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาว แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ส่วนต่างระหว่างราคาทุนกับมูลค่าตราไว้ของเงินลงทุนตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดจัดประเภทเป็นเงินลงทุนทั่วไป แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุนกรณีที่เกิดการด้อยค่า

บริษัทจะบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่า ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ต้นทุนของเงินลงทุน คำนวณ โดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

3.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทเป็นเงินลงทุนในบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

3.8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกด้วยมูลค่าต้นทุนสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน บวกด้วยดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ

3.9 อุปกรณ์ - สุนทร

อุปกรณ์แสดงในราคาทุน ณ วันที่ซื้อหรือได้มาหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม

ค่าเสื่อมราคา คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ระบบประกอบอาคาร	15	ปี
อุปกรณ์และครุภัณฑ์	5	ปี
เครื่องมือเครื่องใช้	3 - 5	ปี
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	5	ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	3 - 5	ปี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5	ปี
ยานพาหนะ	5 - 10	ปี

กรณีอุปกรณ์ที่มีมูลค่าต่อหน่วยไม่ถึง 3,000 บาท หรือเป็นอุปกรณ์ที่มีอายุการใช้งานไม่เกิน หรือเท่ากับ 1 ปี โดยประมาณ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ซื้อทั้งจำนวน ๖

3.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

บริษัทบันทึกสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์) ตามราคาทุน หลังการรับรู้รายการครั้งแรกจะแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์มีอายุใช้ประโยชน์โดยประมาณเท่ากับ 3 - 5 ปี

3.11 สิทธิการเช่า - สุทธิ

สิทธิการเช่า บันทึกตามราคาทุนและตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดช่วงระยะเวลา 30 ปี (วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 - วันที่ 30 มิถุนายน 2581)

3.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างโครงการ บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ โดยหักรายได้ดอกเบี้ยจากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ รับบอบพื้นที่พร้อมใช้งานแล้ว

3.13 ค่าเช่าที่ดิน

ค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการ ระยะเวลาเช่า 30 ปี (วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 - วันที่ 30 มิถุนายน 2581) บันทึกเป็นค่าใช้จ่าย

3.14 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้เข้าร่วมกับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สินทวิ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2549 โดยมีธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทุน พนักงานมีสิทธิสมัครเป็นสมาชิกกองทุน โดยจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 - 9 ของเงินเดือน และบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 - 10 ของเงินเดือนพนักงานที่เป็นสมาชิก และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร

3.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะ เป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

3.16 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท และแสดงไว้เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนในงบดุล

3.17 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

คำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร

3.18 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณการและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

3.19 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

คำนวณ โดยการหารกำไรสุทธิด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว

3.20 การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของ โครงการศูนย์ราชการรับรู้หนี้สินจากการ โอนสิทธิเรียกร้อง ในการรับเงินตามกระแสเงินสดที่ได้รับ และรับรู้ดอกเบี้ยตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4. ข้อมูลเพิ่มเติม

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
เงินสด	0.15	0.01	0.15	0.01
เงินฝากธนาคาร				
กระแสรายวัน	18.24	6.97	18.24	6.97
ออมทรัพย์	93.38	36.61	88.87	35.91
เงินลงทุนชั่วคราว ไม่เกิน 3 เดือน	<u>150.00</u>	<u>200.00</u>	<u>150.00</u>	<u>200.00</u>
รวม	<u>261.77</u>	<u>243.59</u>	<u>257.26</u>	<u>242.89</u>

4.2 เงินลงทุน

4.2.1 เงินลงทุนชั่วคราว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
เงินฝากธนาคาร		
ประจำ 118 วัน	385.07	385.10
ประจำ 134 วัน	-	155.00
ประจำ 136 วัน	153.00	-
ประจำ 208 วัน	380.81	-
ประจำ 6 เดือน	-	380.70
ประจำ 9 เดือน	389.14	389.16
ประจำ 10 เดือน	73.24	-
ประจำ 11 เดือน	26.40	-
ประจำ 12 เดือน	<u>332.70</u>	<u>462.40</u>
รวม	<u>1,740.36</u>	<u>1,772.36</u>

4.2.2 เงินลงทุนระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
เงินลงทุนในสัญญา Swap Agreements	2,389.51	1,756.92	-	-
เงินลงทุน - กองทุนรวมวายุภักษ์ หนึ่ง	1.00	-	1.00	-
เงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล	<u>1.61</u>	<u>1.54</u>	<u>1.61</u>	<u>1.54</u>
รวม	<u>2,392.12</u>	<u>1,758.46</u>	<u>2.61</u>	<u>1.54</u>

4.2 เงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนระยะยาว (Swap Agreements) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 จำนวน 2,389.51 ล้านบาท และ 1,756.92 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาว (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.20) ตามสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Agreements) ที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน (Guarantee Return on Investment) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.30 หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
ลูกหนี้การค้า - หน่วยงานราชการ	44.84	63.03
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก	<u>50.11</u>	<u>84.21</u>
รวม	94.95	147.24
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	<u>39.63</u>	<u>61.36</u>
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>55.32</u>	<u>85.88</u>

ลูกหนี้การค้า - หน่วยงานราชการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 จำนวน 44.84 ล้านบาท และ 63.03 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นลูกหนี้ค่าสาธารณูปโภค

ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 จำนวน 50.11 ล้านบาท และ 84.21 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นลูกหนี้ค่าเช่า ค่าบริการส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค

4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มูลค่าของลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ระยะเวลาค้างชำระ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	31 ธ.ค. 56		31 ธ.ค. 55	
	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ
ไม่เกิน 3 เดือน	53.12	-	73.52	-
3 - 6 เดือน	0.79	-	7.02	-
6 - 12 เดือน	2.81	1.40	10.68	5.34
มากกว่า 12 เดือน	<u>38.23</u>	<u>38.23</u>	<u>56.02</u>	<u>56.02</u>
รวม	<u>94.95</u>	<u>39.63</u>	<u>147.24</u>	<u>61.36</u>

4.4 สินค้ำคงเหลือ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	0.93	2.21
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่	7.86	17.69
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	0.78	0.78
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	402.87	-
สินค้ำคงเหลือ โรงแรมศูนย์ประชุม อาหาร - เครื่องดื่ม และวัสดุสิ้นเปลือง	<u>0.51</u>	<u>0.37</u>
รวม	<u>412.95</u>	<u>21.05</u>

4.5 รายได้ค้างรับ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	-	2.54
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่	<u>21.06</u>	<u>53.82</u>
รวม	<u>21.06</u>	<u>56.36</u>

ในปี 2556 บริษัทได้รับชำระเงินของโครงการบ้านธนารักษ์จังหวัดสุพรรณบุรี จำนวน 2.54 ล้านบาท จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 32.76 ล้านบาท

4.6 เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
ศาลปกครอง	289.29	289.29
ศาลรัฐธรรมนูญ	51.29	51.29
ศาลฎีกา	531.19	531.19
กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	<u>12.62</u>	<u>12.62</u>
รวม	<u>884.39</u>	<u>884.39</u>

4.7 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุจ่ายล่วงหน้า	14.34	14.34	14.34	14.34
คอกเบี้ยเงินฝากธนาคารค้างรับ	7.86	9.71	0.56	0.07
ลูกหนี้ - กรมสรรพากร	-	5.08	-	5.08
ภาษีซื้อ - รอใช้สิทธิ์	4.05	4.48	4.05	4.48
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	4.21	39.20	4.21	39.20
ภาษีนิติบุคคลรอเรียกคืน	27.02	28.00	27.02	28.00
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	27.71	27.03	27.71	27.03
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	<u>11.97</u>	<u>12.45</u>	<u>11.48</u>	<u>11.96</u>
รวม	<u>97.16</u>	<u>140.29</u>	<u>89.37</u>	<u>130.16</u>

ในปี 2556 บริษัทได้รับคืนภาษีเงินได้นิติบุคคลปี 2554 จากกรมสรรพากร จำนวน 28.00 ล้านบาท

4.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการ ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ บริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน จำนวน 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) บริษัทถือหุ้นจำนวน 490 หุ้น เป็นเงิน 4,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

หน่วย : ล้านบาท

	บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชีระหว่างกัน	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
สินทรัพย์รวม	25,498.94	25,269.52	4,142.16	3,540.11
หนี้สินรวม	24,297.04	24,332.40	2,816.80	2,444.67
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,201.90	937.12	1,325.36	1,095.44

4.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

	หน่วย : ล้านบาท			
	บริษัท ดีเอสซี เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชี ระหว่างกัน	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
รายได้รวม	1,809.34	1,874.74	145.22	186.21
ค่าใช้จ่ายรวม	1,544.56	1,640.64	(84.71)	(48.51)
กำไรสุทธิ	264.78	234.10	229.93	234.72

4.9 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัท ได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ (บางส่วน) และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศูนย์ราชการเป็นสัญญาเช่าการเงินซึ่งมีกรรมชนารักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์มีอายุ 5 ปี บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - กรรมชนารักษ์	17,162.32	17,258.49
บวก ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ	<u>203.27</u>	<u>204.41</u>
รวม	<u>17,365.59</u>	<u>17,462.90</u>

4.10 อุปกรณ์ - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท							
	ระบบประกอบอาคาร	อุปกรณ์และครุภัณฑ์	เครื่องมือเครื่องใช้	อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	31.90	176.94	1.64	26.78	19.74	33.61	8.92	299.53
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	59.74	9.18	0.40	2.48	0.37	9.19	-	81.36
รับโอนจากซอฟต์แวร์ระหว่างค้ำเนินการ (หมายเหตุ 4.11)	-	7.34	-	-	-	-	-	7.34
รับโอนจากงานระหว่างก่อสร้าง (หมายเหตุ 4.13)	-	-	-	23.46	-	3.81	-	27.27
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	<u>91.64</u>	<u>193.46</u>	<u>2.04</u>	<u>52.72</u>	<u>20.11</u>	<u>46.61</u>	<u>8.92</u>	<u>415.50</u>
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	2.13	146.16	0.29	4.07	10.56	8.01	4.53	175.75
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	<u>11.19</u>	<u>33.29</u>	<u>0.45</u>	<u>9.65</u>	<u>3.44</u>	<u>7.06</u>	<u>0.82</u>	<u>65.90</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	<u>13.32</u>	<u>179.45</u>	<u>0.74</u>	<u>13.72</u>	<u>14.00</u>	<u>15.07</u>	<u>5.35</u>	<u>241.65</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	<u>29.77</u>	<u>30.78</u>	<u>1.35</u>	<u>22.71</u>	<u>9.18</u>	<u>25.60</u>	<u>4.39</u>	<u>123.78</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	<u>78.32</u>	<u>14.01</u>	<u>1.30</u>	<u>39.00</u>	<u>6.11</u>	<u>31.54</u>	<u>3.57</u>	<u>173.85</u>

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 จำนวน 65.90 ล้านบาท และ 75.10 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุ 4.24)	45.60	65.57
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุ 4.27)	<u>20.30</u>	<u>9.53</u>
รวม	<u>65.90</u>	<u>75.10</u>

4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	38.51	35.79
หัก โอนเป็นอุปกรณ์	7.34	-
โอนเป็นค่าใช้จ่าย	<u>0.56</u>	<u>-</u>
รวม	30.61	35.79
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	<u>20.74</u>	<u>15.28</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>9.87</u>	<u>20.51</u>

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 จำนวน 5.46 ล้านบาท และ 5.05 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.27)

4.12 สิทธิการเช่า - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท		
	ตัดเป็น		
	31 ธ.ค. 55	ค่าใช้จ่าย	31 ธ.ค. 56
สิทธิการเช่า	1,430.97	56.12	1,374.85

สิทธิการเช่าตัดจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 จำนวน 56.12 ล้านบาท และ 56.12 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.24) ๑

4.13 งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			31 ธ.ค.56
	31 ธ.ค.55	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	โอนเป็น อุปกรณ์	
งานปรับปรุงอาคารศูนย์ประชุมและโรงแรม (ระยะที่ 2)	23.63	3.64	27.27	-

งานระหว่างก่อสร้างที่แล้วเสร็จในปีนี้ จำนวน 27.27 ล้านบาท ได้โอนเป็นอุปกรณ์แล้วทั้งจำนวน และได้คิดค่าเสื่อมราคาแล้ว

4.14 งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			31 ธ.ค. 56
	31 ธ.ค. 55	เพิ่มขึ้น	โอนเป็น สินค้า คงเหลือ	
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	408.22	86.26	423.92	70.56

ในปี 2556 บริษัทโอนงานระหว่างก่อสร้าง โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี ออกเป็น สินค้าคงเหลือ จำนวน 423:92 ล้านบาท

4.15 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค.56	31 ธ.ค.55
เงินจ่ายล่วงหน้า		
- งานปรับปรุงอาคารศูนย์ประชุมและโรงแรม (ระยะที่ 2)	-	0.35
เงินมัดจำ	0.07	0.02
รวม	0.07	0.37

4.16 เงินกู้ยืมระยะสั้น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค.56	31 ธ.ค.55
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	<u>679.80</u>	<u>600.00</u>
รวม	<u>679.80</u>	<u>600.00</u>

ตั๋วสัญญาใช้เงิน เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น 6 เดือน จำนวน 3 ฉบับ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.38750 - 3.98750 ต่อปี ในปี 2556 บริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับใหม่ จำนวน 1,800.00 ล้านบาท ไถ่ถอนตั๋วสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดชำระ จำนวน 1,700.00 ล้านบาท และชำระคืนเงินต้นก่อนครบกำหนด จำนวน 20.20 ล้านบาท

4.17 รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า - กรมธนารักษ์	1,145.55	1,020.44
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - พื้นที่ธุรกิจ	<u>8.61</u>	<u>4.28</u>
รวม	<u>1,154.16</u>	<u>1,024.72</u>

4.18 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
ภาษีโรงเรือนและที่ดินค้างจ่าย	115.60	109.79	115.60	109.79
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	0.43	2.11	0.43	2.11
เงินส่วนกลางบ้านธนารักษ์ค้างจ่าย	0.45	0.48	0.45	0.48
เจ้าหนี้เงินประกัน	47.89	51.17	47.89	51.17
เจ้าหนี้อื่น	129.29	96.22	129.29	96.22
หนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ	<u>29.95</u>	<u>23.80</u>	<u>29.17</u>	<u>22.92</u>
รวม	<u>323.61</u>	<u>283.57</u>	<u>322.83</u>	<u>282.69</u>

4.19 เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ

เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 แสดงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	70.94	-
หัก ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงินรอดักบัญชี	<u>11.05</u>	-
คงเหลือ	59.89	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ในหนึ่งปี	<u>18.04</u>	-
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	<u>41.85</u>	-

ในระหว่างปี 2556 บริษัททำสัญญาเช่าซื้องานระบบและอุปกรณ์ควบคุมสำหรับพื้นที่จอดยานพาหนะ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ สัญญามีอายุ 5 ปี โดยผ่อนชำระค่างวดเดือนละ 1.24 ล้านบาท

4.20 หุ้นกู้ระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

วันที่ออกหุ้นกู้	ครั้งที่ / ชุดที่	อายุหุ้นกู้	งบการเงินรวม			
			รวม กำหนด ไถ่ถอน ปี พ.ศ.	มูลค่าหุ้นกู้ ล้านบาท	อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละ	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ						
29 พฤศจิกายน 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 2	10 ปี	2558	2,000.00	7.35
		ชุดที่ 3	15 ปี	2563	1,800.00	7.50
		ชุดที่ 4	20 ปี	2568	<u>5,000.00</u>	7.99
					<u>8,800.00</u>	
17 ตุลาคม 2549	ครั้งที่ 1/2549	ชุดที่ 1	14 ปี	2563	2,200.00	6.05
		ชุดที่ 2	19 ปี	2568	<u>6,000.00</u>	6.50
					<u>8,200.00</u>	
20 พฤศจิกายน 2550	ครั้งที่ 1/2550	ชุดที่ 1	18 ปี	2568	<u>5,499.90</u>	6.05
รวม					22,499.90	
หุ้นกู้ด้อยสิทธิ						
9 ธันวาคม 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	33 ปี	2581	<u>0.10</u>	3.00
รวม					<u>22,500.00</u>	

บริษัท ดีเอช เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ออกหุ้นกู้ระยะยาวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้โครงการศูนย์ราชการ ดังนี้

- (1) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกัน จำนวน 22,499.90 ล้านบาท อายุ 7 - 20 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และผู้ลงทุนสถาบันการเงิน
- (2) หุ้นกู้ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกัน จำนวน 0.10 ล้านบาท อายุ 33 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี เสนอให้แก่ผู้ลงทุน 10 ราย

บริษัทย่อยได้ดำเนินการไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 1 อายุ 7 ปี ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2555 จำนวน 1,500.00 ล้านบาท

ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 จำนวน 1,537.35 ล้านบาท และ 1,633.25 ล้านบาท ตามลำดับ

4.21 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง

บริษัทได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการ และค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 82,114.07 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ที่ได้รับจากกรมธนารักษ์ (ผู้เช่า) ให้แก่เอสพีวี ตามข้อตกลงในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 40,000 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากเอสพีวี จำนวน 21,596.57 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตัวสัญญาใช้เงินค้ำยอสิทธิ ฉบับลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2556 จำนวน 18,403.43 ล้านบาท

ในปี 2556 และ 2555 รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องแสดงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	20,299.83	307.98	20,607.81
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2555</u>			
<u>บวก (หัก) กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี</u>	138.20	-	138.20
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	22.62	(22.62)	-
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	(7.38)	(0.33)	(7.71)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,689.14	1,689.14
	20,453.27	1,974.17	22,427.44
จ่ายชำระ	(540.76)	(1,699.19)	(2,239.95)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	7.71	7.71
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	19,912.51	282.69	20,195.20
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2556</u>			
<u>บวก (หัก) กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี</u>	186.10	-	186.10
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	22.10	(22.10)	-
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	(28.07)	(1.00)	(29.07)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,629.27	1,629.27
	20,092.64	1,888.86	21,981.50
<u>บวก (หัก) จ่ายชำระ</u>	(547.28)	(1,640.31)	(2,187.59)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	29.07	29.07
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	19,545.36	277.62	19,822.98

ในปี 2556 บริษัทชำระเงินให้เอสพีวี จำนวน 2,187.59 ล้านบาท (หลังหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย จำนวน 22.10 ล้านบาท) ชำระดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 30 ตุลาคม 2555 - 28 ตุลาคม 2556 จำนวน 1,640.31 ล้านบาท ส่วนที่เหลือนำไปลดเงินต้น จำนวน 547.28 ล้านบาท

4.21 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง (ต่อ)

ตัวสัญญาใช้เงิน หมายถึง ตัวสัญญาใช้เงินชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน และห้ามโอนหรือเปลี่ยนมือ โดยมีกำหนดระยะเวลาชำระเงินภายหลังจากหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกุดังกล่าวได้รับชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

4.22 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 บริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน มาถือปฏิบัติโดยบริษัทรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากเกษียณอายุ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยอัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระด้านคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Project Unit Credit Method)

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ต้นงวด	4.18	3.28
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	0.73	0.76
ต้นทุนดอกเบี้ย	<u>0.16</u>	<u>0.14</u>
รวม	5.07	4.18
หัก รายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	<u>0.61</u>	-
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ปลายงวด	<u>4.46</u>	<u>4.18</u>

ข้อสมมติฐานด้านการเงินของบริษัท

	อัตราร้อยละต่อปี
อัตราคิดลด	4.2
อัตราเงินเฟ้อ	3
อัตราการขึ้นเงินเดือน	
สำหรับพนักงานอายุน้อยกว่า 40 ปี	6.5
สำหรับพนักงานอายุตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไป	6

4.22 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

ข้อสมมติฐานด้านประชากรศาสตร์ของบริษัท

ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการมรณะ อัตราการมรณะอ้างอิงตามตารางมรณะปีพุทธศักราช 2540 (TMO 97) ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย สะท้อนให้เห็นถึงอัตราการมรณะที่เกิดขึ้นจริงของประชากรในประเทศไทย

<u>ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการหมุนเวียนพนักงาน</u>	<u>อัตราร้อยละต่อปี</u>
สำหรับพนักงานอายุน้อยกว่า 55 ปี	9.5
สำหรับพนักงานอายุตั้งแต่ 55 ปี ขึ้นไป	-

อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน เป็นอัตราส่วนของพนักงานที่ลาออกจากงานโดยสมัครใจ ไม่รวมถึงการตาย ทุพพลภาพ การเกษียณอายุก่อนกำหนด

4.23 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท</u>	
	<u>31 ธ.ค. 56</u>	<u>31 ธ.ค. 55</u>
เงินประกันผลงาน		
- งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	1.38	1.08
- งานรับและปรับปรุงภูมิทัศน์	0.19	0.19
- งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.34	0.28
- งานจ้างเหมาจัดทำห้องศูนย์คอมพิวเตอร์	0.45	-
- งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ (ส่วนที่เหลือ) ระยะที่ 1	4.50	-
- งานปรับปรุงอาคารศูนย์ประชุมและโรงแรม (ระยะที่ 2)	-	<u>1.26</u>
รวม	<u>6.86</u>	<u>2.81</u>

4.24 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.10	45.60
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์		382.18
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน		109.07
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	4.12	56.12
ค่าเช่าที่ราชพัสดุ		65.34
ค่าใช้จ่ายอื่น		<u>22.08</u>
รวม		<u>680.39</u>

4.25 ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านชนารักษ์ จ.ภูเก็ต	-	5.52
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านชนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	1.28	3.91
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านชนารักษ์ จ.เชียงใหม่	9.84	6.10
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	<u>21.05</u>	-
รวม	<u>32.17</u>	<u>15.53</u>

๑.

4.26 ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและ โรงแรม	<u>69.92</u>	<u>29.66</u>
รวม	<u>69.92</u>	<u>29.66</u>

4.27 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	62.41	64.70	62.41	64.70
ค่าตอบแทนกรรมการ	3.61	4.19	3.35	3.89
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.10 20.30	9.53	20.30	9.53
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	27.11	18.43	27.11	18.43
ค่าธรรมเนียมและบริการ	14.03	15.73	7.13	8.36
หนี้สงสัยจะสูญ	(21.60)	(12.48)	(21.60)	(12.48)
ค่าใช้จ่ายบริหารศูนย์ประชุมและ โรงแรม	31.16	22.49	31.16	22.49
ขาดทุนจากการปรับมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง				
โครงการบ้านธารักษ์ จ.นนทบุรี	-	38.09	-	38.09
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>27.60</u>	<u>17.18</u>	<u>27.55</u>	<u>17.46</u>
รวม	<u>164.62</u>	<u>177.86</u>	<u>157.41</u>	<u>170.47</u>

๐

4.28 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะจำแนกตามลักษณะของค่าใช้จ่าย

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	62.41	64.70	62.41	64.70
ค่าตอบแทนกรรมการ	3.61	4.19	3.35	3.89
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.10	75.09	65.90	75.09
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	409.29	408.05	409.29	408.05
ค่าธรรมเนียมและบริการ	14.03	15.73	7.13	8.36
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	-	5.52	-	5.52
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	1.28	3.91	1.28	3.91
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่	9.84	6.10	9.84	6.10
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	21.05	-	21.05	-
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	109.07	109.10	109.07	109.10
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	56.12	56.12	56.12	56.12
ค่าเช่าที่ราชพัสดุ	65.34	28.68	65.34	28.68
หนี้สงสัยจะสูญ	(21.60)	(12.48)	(21.60)	(12.48)
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	69.92	29.66	69.92	29.66
ค่าใช้จ่ายบริหารศูนย์ประชุมโรงแรม	31.16	22.49	31.16	22.49
ขาดทุนจากการปรับมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง				
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	-	38.09	-	38.09
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>49.67</u>	<u>35.71</u>	<u>49.63</u>	<u>35.99</u>
รวม	<u>947.09</u>	<u>890.66</u>	<u>939.89</u>	<u>883.27</u>

4.29 ผลการดำเนินงานตามโครงการ

4.29.1 โครงการศูนย์ราชการ

	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	หน่วย : ล้านบาท	
			ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	582.49	573.31	9.18	-
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบ โครงการ	216.68	214.28	2.40	-
งานจ้างที่ปรึกษาศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ - วางแผนออกแบบระบบการขนส่งและจราจร	35.00	35.00	-	-
งานจ้างก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง	2,108.41	2,053.36	55.05	-
งานจ้างก่อสร้างงานเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง	77.80	77.80	-	-
งานสำรวจภูมิประเทศและเจาะสำรวจดิน	0.62	0.62	-	-
งานจ้างก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และลานรอบอาคาร A	5,099.29	4,941.77	157.52	-
งานจ้างก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B	7,629.60	7,449.29	180.31	-
งานจ้างก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุมและหอพัก	1,972.27	1,923.38	48.89	-
งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารควบคุม	1,187.51	1,131.68	55.83	-
งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม	149.75	144.75	5.00	-
งานจัดซื้อและติดตั้งครุภัณฑ์ อาคาร A	156.11	145.90	10.21	-
งานจัดซื้อและติดตั้งครุภัณฑ์ อาคาร B(1)	177.96	166.32	11.64	-
งานจัดซื้อและติดตั้งครุภัณฑ์ อาคาร B(2)	157.69	147.48	10.21	-
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายใน อาคาร A	174.83	163.39	11.44	-
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายใน อาคาร B	262.48	245.31	17.17	-
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายในอาคารประกอบ	220.18	206.11	14.07	-
งานจ้างก่อสร้าง โครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ	240.71	230.32	10.39	-
รวม	<u>20,449.38</u>	<u>19,850.07</u>	<u>599.31</u>	-

4.29.1 โครงการศูนย์ราชการ (ต่อ)

โครงการศูนย์ราชการ มีระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ ปี 2547 - 2551 โดยโครงการมีพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมทั้งสิ้น ประมาณ 979,860 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ใช้สอยสำหรับหน่วยงานประมาณ 484,000 ตารางเมตร มูลค่าก่อสร้างทั้งโครงการเป็นเงินประมาณ 20,449.38 ล้านบาท จ่ายเงินแล้วจำนวน 20,449.38 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

4.29.2 โครงการบ้านชนารักษ์

	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	หน่วย : ล้านบาท	
			ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานออกแบบเขียนแบบ	1.39	1.30	0.09	-
งานทบทวนการประมาณราคางานก่อสร้าง	0.14	0.13	0.01	-
งานสำรวจรังวัดจัดทำแผนที่รายละเอียดระดับของที่ดิน	0.05	0.05	-	-
งานสำรวจภูมิประเทศ โครงการบ้านชนารักษ์ ระยะที่ 2	0.06	0.06	-	-
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบ	2.80	2.62	0.18	-
งานจ้างที่ปรึกษาทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ดิน โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.90	0.84	0.06	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	5.02	5.02	-	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	441.77	412.87	28.90	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี (13 รายย่อย)	51.20	46.85	3.28	1.07
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	49.65	46.40	3.25	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	219.92	205.53	14.39	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.ภูเก็ต	140.02	130.86	9.16	-
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบบ้านชนารักษ์ จ.ชลบุรี	0.59	0.55	0.04	-
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี และ จ.ภูเก็ต	8.25	7.54	0.53	0.18
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	4.33	4.05	0.28	-
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	0.87	0.81	0.06	-
งานวางท่อเมนประปางานก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	1.55	1.45	0.10	-
งานก่อสร้างถนนเข้า-ออก โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	9.98	9.33	0.65	-
งานจ้างทำรายงานติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.79	0.74	0.05	-
งานจ้างออกแบบถนนทางเข้า-ออก โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.19	0.18	0.01	-

4.29.2 โครงการบ้านธนารักษ์ (ต่อ)

	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	หน่วย : ล้านบาท	
			ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	1.20	0.93	0.07	0.20
งานจ้างเหมาก่อสร้างศาลพระพรหม โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.66	0.62	0.04	-
งานเพิ่มความสูงรั้วและระบบระบายน้ำ จ.นนทบุรี	2.08	1.95	0.13	-
งานติดตั้งเครื่องป้องกันกระแสลัดวงจรและอุปกรณ์ จ.นนทบุรี	0.04	0.03	0.01	-
งานติดตั้งระบบไฟฟ้าแรงดันต่ำมาตรฐาน จ.นนทบุรี	1.57	1.47	0.10	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี (ส่วนที่เหลือ) ระยะที่ 1	<u>89.90</u>	<u>84.02</u>	<u>5.88</u>	<u>-</u>
รวม	<u>1,034.92</u>	<u>966.20</u>	<u>67.27</u>	<u>1.45</u>

บริษัทดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์โดยทำสัญญาจ้างก่อสร้างกับผู้มีสิทธิเช่าที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ ผลการดำเนินการโครงการดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 1 จำนวน 964 หน่วย ได้แก่ โครงการ จ.นนทบุรี จ.ภูเก็ต จ.เชียงใหม่ 1 และ จ.สุพรรณบุรี โดยบริษัทได้ดำเนินการจัดจ้างและทำสัญญาแล้วรวมเป็นเงิน 1,034.92 ล้านบาท จ่ายเงินแล้ว 1,033.47 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม คงเหลือ 1.45 ล้านบาท

4.30 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน บริษัทและบริษัทย่อยมีเครื่องมือทางการเงินที่สำคัญที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุน ตัวสัญญาใช้เงินด้อยสิทธิและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทเนื่องจากบริษัทได้โอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและบริการจากกรมธนารักษ์ให้แก่บริษัทย่อย ดังนั้น หากเกิดความล่าช้าในขั้นตอนหรือกระบวนการเบิกจ่ายเงินงบประมาณทำให้กรมธนารักษ์ไม่สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ตามกำหนดเวลาหรือผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการบางส่วนอาจทำให้บริษัทย่อยชำระหนี้หุ้นกู้ล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้และจะมีผลให้ชำระหนี้บริษัทล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้เช่นเดียวกัน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวทางคณะกรรมการได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ให้กรมธนารักษ์ตั้งงบประมาณในทุกๆ ปี เพื่อชำระค่าเช่า และค่าบริการให้กับบริษัท ซึ่งงบประมาณดังกล่าวจัดเป็นงบประมาณเพื่อให้กรมธนารักษ์สามารถ

4.30 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

ดำเนินการได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2549 คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้กรมธนารักษ์ก้อหนี้ผูกพันข้ามปี ตั้งงบประมาณสำหรับชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและบริการมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ปีงบประมาณ 2551 ถึงปีงบประมาณ 2581

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอ และทันเวลาต่อการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้และภาระผูกพันต่างๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงินกับธนาคารแห่งหนึ่งโดยจะทยอยโอนเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.20 ในส่วนของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ) เงินที่ทยอยโอนเป็นเงินที่ได้รับเงินค่าเช่าและค่าบริการจากกรมธนารักษ์ โดยเริ่มโอนเงินตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปี 2568 จำนวน 10,297 ล้านบาท ให้กับธนาคารและธนาคารจะโอนเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นที่ครบกำหนดในปี 2555 ถึงปี 2568 ตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน รวมจำนวน 13,300 ล้านบาท สำหรับหนี้หุ้นกู้ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 10,699.90 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดในปี 2568 บริษัทย่อยคาดว่า จะจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้หุ้นกู้ส่วนดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เงินที่โอนให้ธนาคารไปแล้ว จำนวน 3,396.00 ล้านบาท ซึ่งธนาคารจะโอนคืนเป็นเงิน 2,389.51 ล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2.2)

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

4.31 ภาษีเงินได้

4.31.1 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2556 มีผลขาดทุนสะสมยกมาไม่เกิน 5 ปี จำนวน 2,696.39 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้
 ในงวดนี้บริษัทมีผลขาดทุนทางภาษี จำนวน 958.00 ล้านบาท จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

4.31.2 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,589.38	3,677.36
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>434.95</u>	<u>383.36</u>
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	<u>3,154.43</u>	<u>3,294.00</u>