



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินรวม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน



รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท เหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน ที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม และ งบการเงินเฉพาะบริษัทดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

/การตรวจสอบ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
Office of the auditor General

เงินแผ่นดินนั้น คือเงินของประชาชนทั้งชาติ

พระบรมราชโองการพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว

- 2 -

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหาร ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

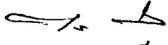
สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

ความเห็น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยไม่เป็นเงื่อนไขในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.4 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจัดประเภทสัญญาเช่า ซึ่งผู้บริหารได้แก้ไขตัวเลขเปรียบเทียบของปี 2554 ให้ถูกต้องแล้ว


(นางสาวจรรยา เฟื่องปรีชา)

ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบการเงินที่ 1


(นางอติษฐา เชียนชัยวัฒนา)

ผู้อำนวยการกลุ่ม

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

Office of the auditor General

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2554 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2554 (ปรับปรุงใหม่)	
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.1	243,595,809	367,820,427	758,779,662	242,887,404	366,987,519	192,134,246
เงินลงทุนชั่วคราว	4.2.1	1,772,361,000	1,843,600,000	1,266,840,000	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	4.3	85,879,292	81,814,647	135,781,065	85,879,292	81,814,647	135,781,065
สินค้าคงเหลือ	4.4	21,054,013	36,216,973	39,992,316	21,054,013	36,216,973	39,992,316
รายได้ค้างรับ	4.5	56,361,536	83,308,105	116,599,585	56,361,536	83,308,105	116,599,585
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ	4.6	884,390,479	884,390,479	289,289,777	884,390,479	884,390,479	289,289,777
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.7	140,291,738	141,603,325	437,439,656	130,162,275	129,272,243	431,052,389
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,203,933,867	3,438,753,956	3,044,722,061	1,420,734,999	1,581,989,966	1,204,849,378
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.8	-	-	-	4,900	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว	4.2.2	1,758,461,710	2,547,009,888	1,937,658,896	1,545,592	1,559,669	1,573,386
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	4.9	17,462,900,253	17,652,076,465	17,048,239,018	17,462,900,253	17,652,076,465	17,048,239,018
อุปกรณ์ - สุทธิ	4.10	123,780,582	120,538,809	126,213,021	123,780,582	120,538,809	126,213,021
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4.11	20,515,780	16,012,696	17,074,456	20,515,780	16,012,696	17,074,456
สิทธิการเช่า - สุทธิ	4.12	1,430,974,440	1,487,091,085	1,513,408,279	1,430,974,440	1,487,091,085	1,513,408,279
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ	4.13	23,632,815	34,500,000	1,319,686,138	23,632,815	34,500,000	1,319,686,138
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธารักษ์	4.14	408,222,172	485,872,397	474,596,298	408,222,172	485,872,397	474,596,298
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.15	369,157	18,831,393	20,852,625	369,157	18,831,393	20,852,625
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		21,228,856,909	22,361,932,733	22,457,728,731	19,471,945,691	19,816,487,414	20,521,648,121
รวมสินทรัพย์		24,432,790,776	25,800,686,689	25,502,450,792	20,892,680,690	21,398,477,380	21,726,497,499

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2554 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2554 (ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.16	600,000,000	500,000,000	-	600,000,000	500,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		138,993,012	148,079,314	148,079,313	-	-
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า	4.17	1,024,724,508	932,163,962	1,077,289,975	1,024,724,508	932,163,962
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.18	283,575,407	318,602,401	462,411,837	282,692,141	317,381,623
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,047,292,927	1,898,845,677	1,687,781,125	1,907,416,649	1,749,545,585
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ	4.19	22,500,000,000	24,000,000,000	24,000,000,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	4.20	-	-	-	20,195,203,028	20,607,808,614
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4.21	4,183,775	3,279,896	-	4,183,775	3,279,896
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.22	2,809,920	18,709,904	14,433,242	2,809,920	18,709,904
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		22,506,993,695	24,021,989,800	24,014,433,242	20,202,196,723	21,023,236,735
รวมหนี้สิน		24,554,286,622	25,920,835,477	25,702,214,367	22,109,613,372	22,561,666,853
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		258,338,120	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	258,338,120
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
ยังไม่ได้จัดสรร		(1,015,699,030)	(894,645,279)	(859,350,920)	(1,475,270,802)	(1,239,204,739)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		(757,360,910)	(636,307,159)	(601,012,800)	(1,216,932,682)	(980,866,619)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		635,865,064	516,158,371	401,249,225	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		(121,495,846)	(120,148,788)	(199,763,575)	(1,216,932,682)	(980,866,619)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		24,432,790,776	25,800,686,689	25,502,450,792	20,892,680,690	21,398,477,380

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(นายวิรัช ชัยชูตร)
ประธานกรรมการ




(นายชวลิต ตั้งศักดิ์ภิรมย์)
กรรมการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่แทนในตำแหน่ง
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

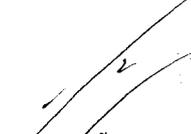
หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2555	2554 (ปรับปรุงใหม่)	2555	2554 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	1,190,284,180	1,251,746,438	1,190,284,180	1,251,746,438
รายได้ค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	783,198,096	783,198,096	783,198,096	783,198,096
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ โครงการศูนย์ราชการ	285,045,815	289,617,622	285,045,815	289,617,622
รายได้ค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์	18,233,122	4,749,589	18,233,122	4,749,589
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	62,814,287	313,987	62,814,287	313,987
ดอกเบี้ยรับ	191,345,463	151,297,668	5,131,920	5,407,655
รายได้อื่น	10,518,582	3,178,871	10,518,582	3,178,871
รวมรายได้	2,541,439,545	2,484,102,271	2,355,226,002	2,338,212,258
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	4.23	667,611,014	597,851,682	667,611,014
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์	4.24	15,531,180	3,775,344	15,531,180
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	4.25	29,658,829	116,076	29,658,829
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4.26	177,860,215	153,519,931	170,465,291
รวมค่าใช้จ่าย	890,661,238	755,263,033	883,266,314	747,719,060
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	1,650,778,307	1,728,839,238	1,471,959,688	1,590,493,198
ต้นทุนทางการเงิน	1,652,125,365	1,646,768,582	1,708,025,751	1,733,734,594
กำไร(ขาดทุน)	(1,347,058)	82,070,656	(236,066,063)	(143,241,396)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	(1,347,058)	82,070,656	(236,066,063)	(143,241,396)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(121,053,751)	(32,838,490)	(236,066,063)	(143,241,396)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	119,706,693	114,909,146	-	-
	(1,347,058)	82,070,656	(236,066,063)	(143,241,396)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(121,053,751)	(32,838,490)	(236,066,063)	(143,241,396)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	119,706,693	114,909,146	-	-
	(1,347,058)	82,070,656	(236,066,063)	(143,241,396)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(4.69)	(1.27)	(9.14)	(5.54)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	25,833,812	25,833,812	25,833,812	25,833,812

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(นายวิศ ชัยสุตร)
ประธานกรรมการ




(นายวิศ ชัยสุตร)
กรรมการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่แทนในตำแหน่ง

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	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 2553	258,338,120	(1,031,672,125)	401,249,225	(372,084,780)	258,338,120	(1,265,828,679)	(1,007,490,559)
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2551	-	(1,217,567,002)	-	(1,217,567,002)	-	(1,217,567,002)	(1,217,567,002)
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2552	-	(511,368,486)	-	(511,368,486)	-	(511,368,486)	(511,368,486)
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2553	-	803,939,123	-	803,939,123	-	803,939,123	803,939,123
ผลกระทบจากการรับรู้หนี้สินโครงการผลประโยชน์พนักงาน	-	(876,501)	-	(876,501)	-	(876,501)	(876,501)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2553 (ปรับปรุงปี 2554)	258,338,120	(1,957,544,991)	401,249,225	(1,297,957,646)	258,338,120	(2,191,701,545)	(1,933,363,425)
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2551	2.4	650,608,173	-	650,608,173	-	650,608,173	650,608,173
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2552	2.4	334,919,340	-	334,919,340	-	334,919,340	334,919,340
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2553	2.4	112,666,558	-	112,666,558	-	112,666,558	112,666,558
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2553 (ปรับปรุงใหม่)	258,338,120	(859,350,920)	401,249,225	(199,763,575)	258,338,120	(1,093,507,474)	(835,169,354)
ผลกระทบจากการรับรู้หนี้สินโครงการผลประโยชน์พนักงาน	-	(2,455,869)	-	(2,455,869)	-	(2,455,869)	(2,455,869)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม (ปรับปรุงใหม่)	2.4	(32,838,490)	114,909,146	82,070,656	-	(143,241,396)	(143,241,396)
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)
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	2.4	1,098,194,071	-	1,098,194,071	-	1,098,194,071	1,098,194,071
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2554	2.4	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)เบ็ดเสร็จรวม	-	(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)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2555	2554 (ปรับปรุงใหม่)	2555	2554 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิก่อนภาษีเงินได้	(1,347,058)	82,070,656	(236,066,063)	(143,241,396)
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สุทธิก่อนภาษีเงินได้ - เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน :				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,190,284,180)	(1,251,746,438)	(1,190,284,180)	(1,251,746,438)
ดอกเบี้ยจ่าย	1,652,125,365	1,646,768,582	1,708,025,751	1,733,734,594
ดอกเบี้ยรับ	(191,345,463)	(151,389,480)	(5,131,920)	(5,499,468)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจ่าย	136,254,360	108,837,173	136,254,360	108,837,173
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	457,099	-	457,099
หนี้สงสัยจะสูญ	(12,482,756)	38,287,634	(12,482,756)	38,287,634
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน	903,879	824,027	903,879	824,027
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์	15,531,180	3,775,344	15,531,180	3,775,344
ขาดทุนจากการปรับมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง	38,086,128	-	38,086,128	-
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(138,465,899)	(112,364,708)	-	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน -				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	308,975,556	365,519,889	454,836,379	485,428,569
ลูกหนี้การค้า(เพิ่มขึ้น)ลดลง	8,418,111	15,678,783	8,418,111	15,678,783
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(368,221)	-	(368,221)	-
รายได้ค้างรับ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	26,946,569	33,291,480	26,946,569	33,291,480
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	1,917,233	91,477,778	24,542,898	114,280,010
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	183,965,729	393,289,949	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์(เพิ่มขึ้น)ลดลง	34,870,505	(16,294,219)	34,870,505	(16,294,219)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(18,692)	-	(18,692)	-
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า เพิ่มขึ้น (ลดลง)	92,560,546	(144,993,956)	(790,558,740)	(783,216,566)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(42,570,590)	(100,929,932)	(42,233,078)	(100,879,017)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(433,093)	-	(433,093)	-
เงินสดรับคืนเงินมัดจำ - โครงการบ้านธนารักษ์	-	32,000	-	32,000
เงินสดจ่ายเงินมัดจำ - โครงการบ้านธนารักษ์	(288,000)	-	(288,000)	-
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	613,975,653	637,071,772	(284,285,362)	(251,678,960)
เงินสดรับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน	1,195,494,663	1,248,697,385	-	-
เงินสดรับดอกเบี้ย	193,588,745	145,390,012	5,173,715	5,443,684
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(1,661,254,194)	(1,641,736,337)	(18,919,983)	(3,889,384)
เงินสดรับภาษีเงินได้	27,199,131	237,751,890	27,199,131	237,751,890
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(27,025,636)	(27,999,458)	(27,025,636)	(27,999,458)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	341,978,362	599,175,264	(297,858,135)	(40,372,228)

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2555	2554	2555	2554
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากเงินลงทุนชั่วคราว (เกิน 3 เดือน)	2,737,533,000	2,693,640,000	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	5,841	-	5,841.00
เงินสดรับจากเงินประกันผลงาน	1,294,085	-	1,294,085	-
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนชั่วคราว (เกิน 3 เดือน)	(2,666,294,000)	(3,270,400,000)	-	-
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนระยะยาว	(573,000,000)	(497,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายในการซื้ออุปกรณ์	(24,530,936)	(10,980,017)	(24,530,936)	(10,980,017)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(537,595)	(1,549,142)	(537,595)	(1,549,142)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	-	(7,446,410)	-	(7,446,410)
เงินสดจ่ายในงานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ	-	(373,990,320)	-	(373,990,320)
เงินสดจ่ายในการปรับปรุงศูนย์ประชุมและโรงแรมจ่ายล่วงหน้า	(21,200,483)	-	(21,200,483)	-
เงินสดจ่ายในค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า	(2,706,076)	(11,565,421)	(2,706,076)	(11,565,421)
เงินสดจ่ายคืนเงินประกันผลงาน	(16,760,975)	(10,849,030)	(16,760,975)	(10,849,030)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(566,202,980)	(1,490,134,499)	(64,441,980)	(416,374,499)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเอสพีวี	-	-	138,200,000	131,600,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะสั้น	1,100,000,000	500,000,000	1,100,000,000	500,000,000
เงินสดจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะสั้น	(1,000,000,000)	-	(1,000,000,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	100,000,000	500,000,000	238,200,000	631,600,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(124,224,618)	(390,959,235)	(124,100,115)	174,853,273
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	4.1	367,820,427	366,987,519	192,134,246
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	4.1	243,595,809	242,887,404	366,987,519

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

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 ตามข้อตกลงในสัญญา โอนสิทธิเรียกร้อง 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

2. เกณฑ์การเสนองบการเงิน

2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดค่าองค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และงบการเงินของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยได้ตัดรายการระหว่างกันและยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญออกแล้ว

2.3 มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ออกในระหว่างปีแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ดังนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน
-----------	------------------

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่ราคาใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

ฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น จากการใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ข้างต้นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

2.4 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจัดประเภทสัญญาเช่า

บริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการจัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศูนย์ราชการ เป็นสัญญาเช่าการเงินทั้ง 3 ฉบับ มาเป็นสัญญาเช่าการเงิน โดยรวมสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการเฉพาะรายได้ที่เกิดจากการจัดให้มีงานระบบประกอบอาคาร ให้เช่า และสัญญาบริการเฟอร์นิเจอร์ มีผลให้การรับรู้ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินเปลี่ยนจากเดิมที่บันทึกด้วยมูลค่าตามสัญญาทั้ง 3 ฉบับ หักด้วยดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินรอดักบัญชี มาเป็นบันทึกด้วยมูลค่าต้นทุนสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน บวกดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ โดยรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินตามอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง สำหรับรายได้ที่เกิดจากการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกจะบันทึกเป็นรายได้ค่าบริการรับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าบริการเมื่อได้ให้บริการตลอดอายุสัญญา บริษัทโอนอาคารและอุปกรณ์ให้เช่าที่บริษัทใช้ประโยชน์ เป็นสิทธิการเช่า และตัดจ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า และไม่ตั้งประมาณการหนี้สิน แต่จะบันทึกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้นจริง

บริษัทได้ปรับปรุงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทย้อนหลังสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ที่นำมาเปรียบเทียบ จากผลการปรับปรุงดังกล่าวมีผลกระทบต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554		
	ยอดเดิม	หลังปรับปรุง	เพิ่ม(ลด)
ผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงิน			
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	33,070.75	17,652.08	(15,418.67)
อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ	1,612.42	-	(1,612.42)
อุปกรณ์ - สุทธิ	21.42	120.54	99.12
สิทธิการเช่า - สุทธิ	-	1,487.09	1,487.09
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า	11.64	932.16	920.52
ประมาณการหนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าการเงิน	17,508.80	-	(17,508.80)
กำไร (ขาดทุน) สะสม			
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551			650.61
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552			334.92
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553			112.67
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554			45.20

2.4 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจัดประเภทสัญญาเช่า (ต่อ)

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554		
	ยอดเดิม	หลังปรับปรุง	เพิ่ม(ลด)
ผลกระทบต่อบงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	1,651.55	1,251.74	(399.81)
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	-	783.20	783.20
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	259.66	597.85	338.19
กำไร (ขาดทุน)			45.20
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม			45.20

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน คำนวณ โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา รับรู้ตามเกณฑ์เส้นตรงตามเวลาที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าบริการตามสัญญา รับรู้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าบริการอื่น รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้โครงการบ้านธนารักษ์ รับรู้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการส่งมอบให้ผู้ซื้อแล้ว

รายได้ดอกเบี้ย รับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

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

บริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้ ซึ่งได้มีการกำหนดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ดังนี้

<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

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน เมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

บริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

3.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทเป็นเงินลงทุนในบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

3.8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกด้วยมูลค่าต้นทุนสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน บวกด้วยดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ

3.9 อุปกรณ์ - สุกติ

อุปกรณ์แสดงในราคาทุน ณ วันที่ซื้อหรือได้มาหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม

ค่าเสื่อมราคابันทิกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ระบบประกอบอาคาร	15	ปี
อุปกรณ์และครุภัณฑ์	5	ปี
เครื่องมือเครื่องใช้	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

3.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุกติ

บริษัทบันทึกสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์) ตามราคาทุน หลังการรับรู้รายการครั้งแรกจะแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการค้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์มีอายุใช้ประโยชน์โดยประมาณเท่ากับ 3 - 5 ปี

3.11 สิทธิการเช่า - สุกติ

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 สิ้นทวิ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2549 โดยมี ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทุน พนักงานมีสิทธิสมัครเป็นสมาชิกกองทุน โดยจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 - 9 ของเงินเดือน และบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 - 10 ของเงินเดือนพนักงานที่เป็นสมาชิก และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร

3.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือ ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการที่สำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

3.16 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท และแสดงไว้เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนในงบดุล

3.17 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

คำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร

3.18 การใช้ประมวลการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ การประมวลการและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

3.19 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

คำนวณโดยการหารกำไรสุทธิด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว

3.20 การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการรับรู้หนี้สินจากการ โอนสิทธิเรียกร้อง ในการรับเงินตามกระแสเงินสดที่ได้รับ และรับรู้ดอกเบี้ยตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4. ข้อมูลเพิ่มเติม

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
เงินสด	0.01	0.09	0.01	0.09
เงินฝากธนาคาร				
กระแสรายวัน	6.97	3.61	6.97	3.61
ออมทรัพย์	36.61	14.12	35.91	13.29
เงินลงทุนชั่วคราว ไม่เกิน 3 เดือน	<u>200.00</u>	<u>350.00</u>	<u>200.00</u>	<u>350.00</u>
รวม	<u>243.59</u>	<u>367.82</u>	<u>242.89</u>	<u>366.99</u>

4.2 เงินลงทุน

4.2.1 เงินลงทุนชั่วคราว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
เงินฝากธนาคาร		
ประจำ 118 วัน	385.10	-
ประจำ 134 วัน	155.00	-
ประจำ 135 วัน	-	156.00
ประจำ 6 เดือน	380.70	1,272.45
ประจำ 9 เดือน	389.16	-
ประจำ 12 เดือน	<u>462.40</u>	<u>415.15</u>
รวม	<u>1,772.36</u>	<u>1,843.60</u>

4.2 เงินลงทุน (ต่อ)

4.2.2 เงินลงทุนระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
เงินลงทุนในสัญญา Swap Agreements	1,756.92	2,545.45	-	-
เงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล	<u>1.54</u>	<u>1.56</u>	<u>1.54</u>	<u>1.56</u>
รวม	<u>1,758.46</u>	<u>2,547.01</u>	<u>1.54</u>	<u>1.56</u>

เงินลงทุนระยะยาว (Swap Agreements) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 จำนวน 1,756.92 ล้านบาท และ 2,545.45 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นของบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาว (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.19) ตามสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Agreements) ที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน (Guarantee Return on Investment) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.29 หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
ลูกหนี้การค้า - หน่วยงานราชการ	63.03	74.75
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก	<u>84.21</u>	<u>80.90</u>
รวม	147.24	155.65
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	<u>61.36</u>	<u>73.84</u>
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>85.88</u>	<u>81.81</u>

ลูกหนี้การค้า - หน่วยงานราชการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 จำนวน 63.03 ล้านบาท และ 74.75 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นลูกหนี้ค่าสาธารณูปโภค

ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 จำนวน 84.21 ล้านบาท และ 80.90 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นลูกหนี้ค่าเช่า ค่าบริการส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค

4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มูลค่าของลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ระยะเวลาค้างชำระ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	31 ธ.ค. 55		31 ธ.ค. 54	
	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ
ไม่เกิน 3 เดือน	73.52	-	49.60	-
3 - 6 เดือน	7.02	-	16.41	-
6 - 12 เดือน	10.68	5.34	31.60	15.80
มากกว่า 12 เดือน	<u>56.02</u>	<u>56.02</u>	<u>58.04</u>	<u>58.04</u>
รวม	<u>147.24</u>	<u>61.36</u>	<u>155.65</u>	<u>73.84</u>

4.4 สินค้ำคงเหลือ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
โครงการบ้านชนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	2.21	6.12
โครงการบ้านชนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	17.69	23.79
โครงการบ้านชนารักษ์ จ.ภูเก็ต	0.78	6.30
สินค้ำคงเหลือ โรงแรมศูนย์ประชุม อาหาร - เครื่องดื่ม และวัสดุสิ้นเปลือง	<u>0.37</u>	<u>-</u>
รวม	<u>21.05</u>	<u>36.21</u>

4.5 รายได้ค้างรับ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	2.54	3.43
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	53.82	79.05
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	-	0.83
รวม	<u>56.36</u>	<u>83.31</u>

ในปี 2555 บริษัทได้รับชำระเงินของโครงการบ้านธนารักษ์จังหวัดสุพรรณบุรี จำนวน 0.89 ล้านบาท จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 25.23 ล้านบาท และจังหวัดภูเก็ตจำนวน 0.83 ล้านบาท

4.6 เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
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. 55	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุจ่ายล่วงหน้า	14.34	14.34	14.34	14.34
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารค้างรับ	9.71	11.95	0.07	0.11
ลูกหนี้ - กรมสรรพากร	5.08	12.53	5.08	12.53
ภาษีซื้อ - รอใช้สิทธิ์	4.48	3.78	4.48	3.78
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	39.20	40.15	39.20	40.15
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอเรียกคืน	28.00	27.20	28.00	27.20
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	<u>39.48</u>	<u>31.65</u>	<u>38.99</u>	<u>31.16</u>
รวม	<u>140.29</u>	<u>141.60</u>	<u>130.16</u>	<u>129.27</u>

ในปี 2555 บริษัทได้รับคืนภาษีเงินได้นิติบุคคลปี 2553 จากกรมสรรพากร จำนวน 27.20 ล้านบาท

4.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ดีเอตี 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 ดีเอตี เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชีระหว่างกัน	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
สินทรัพย์รวม	25,269.52	26,562.48	3,540.11	4,402.21
หนี้สินรวม	24,332.40	25,859.46	2,444.67	3,541.49
ส่วนของผู้ถือหุ้น	937.12	703.02	1,095.44	860.72

4.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

	บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชี ระหว่างกัน	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่				
รายได้รวม	1,874.74	1,857.86	186.21	145.89
ค่าใช้จ่ายรวม	1,640.64	1,645.39	(48.51)	(79.42)
กำไรสุทธิ	234.10	212.47	234.72	225.31

4.9 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ (บางส่วน) และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศูนย์ราชการเป็นสัญญาเช่าการเงินซึ่งมีกรรมชนารักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์มีอายุ 5 ปี บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - กรรมชนารักษ์	17,258.49	17,442.46
<u>บวก</u> ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ	<u>204.41</u>	<u>209.62</u>
รวม	<u>17,462.90</u>	<u>17,652.08</u>

4.10 อุปกรณ์ - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท							
	ระบบ ประกอบ อาคาร	อุปกรณ์ และ ครุภัณฑ์	เครื่องมือ เครื่องใช้ สำนักงาน	อุปกรณ์ เครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์และ อุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่ง สำนักงาน	ยาน พาหนะ	รวม
ราคาทุน								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	-	176.94	0.99	4.21	12.59	17.54	8.92	221.19
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	-	-	0.65	22.57	7.15	16.07	-	46.44
รับโอนจากงานระหว่างก่อสร้าง (หมายเหตุ 4.13)	<u>31.90</u>	-	-	-	-	-	-	<u>31.90</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	<u>31.90</u>	<u>176.94</u>	<u>1.64</u>	<u>26.78</u>	<u>19.74</u>	<u>33.61</u>	<u>8.92</u>	<u>299.53</u>
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	-	83.58	0.08	1.70	7.87	3.71	3.71	100.65
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	<u>2.13</u>	<u>62.58</u>	<u>0.21</u>	<u>2.37</u>	<u>2.69</u>	<u>4.30</u>	<u>0.82</u>	<u>75.10</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	<u>2.13</u>	<u>146.16</u>	<u>0.29</u>	<u>4.07</u>	<u>10.56</u>	<u>8.01</u>	<u>4.53</u>	<u>175.75</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	<u>-</u>	<u>93.36</u>	<u>0.91</u>	<u>2.51</u>	<u>4.72</u>	<u>13.83</u>	<u>5.21</u>	<u>120.54</u>
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>

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 จำนวน 75.10 ล้านบาท และ 47.51 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการในงบกำไรขาดทุนดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุ 4.23)	65.57	42.12
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุ 4.26)	<u>9.53</u>	<u>5.39</u>
รวม	<u>75.10</u>	<u>47.51</u>

4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	35.79	26.24
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	15.28	10.23
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	20.51	16.01

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 จำนวน 5.05 ล้านบาท และ 5.21 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.26)

4.12 สิทธิการเช่า - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท		
	ตัดเป็น		
	31 ธ.ค. 54	ค่าใช้จ่าย	31 ธ.ค. 55
สิทธิการเช่า	1,487.09	56.12	1,430.97

สิทธิการเช่าตัดจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 จำนวน 56.12 ล้านบาท และ 56.12 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.23)

4.13 งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท				
	31 ธ.ค.54	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	โอนเป็น อุปกรณ์	จัดประเภท บัญชีใหม่	31 ธ.ค.55
อุปกรณ์พิเศษระบบรักษาความปลอดภัย					
ศูนย์ประชุมและโรงแรม	34.50	-	31.90	2.60	-
งานปรับปรุงอาคารศูนย์ประชุมและ โรงแรม (ระยะที่ 2)	-	23.63	-	-	23.63
รวม	<u>34.50</u>	<u>23.63</u>	<u>31.90</u>	<u>2.60</u>	<u>23.63</u>

งานระหว่างก่อสร้างที่แล้วเสร็จในปีนี้ จำนวน 31.90 ล้านบาท ได้โอนเป็นอุปกรณ์แล้วทั้งจำนวน และได้คิดค่าเสื่อมราคาแล้ว

4.14 งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	31 ธ.ค. 54	ลดลง	โอนเป็น ต้นทุน	31 ธ.ค. 55
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	485.87	77.65	-	408.22

ในปี 2555 บริษัทได้ปรับลดต้นทุนโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี จำนวน 77.65 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทรับจ้างก่อสร้างมีปัญหาไม่สามารถดำเนินการต่อได้ จึงยกเลิกสัญญาและได้รับคืนเงินหลักประกันสัญญา จำนวน 39.56 ล้านบาทบริษัทดำเนินการก่อสร้างต่อและได้ประมาณการมูลค่างานเพิ่มขึ้น จำนวน 157.01 ล้านบาท ส่งผลให้ต้นทุนมูลค่าก่อสร้างจนงานแล้วเสร็จหลังจากหักเงินหลักประกันสัญญาที่ได้รับมีจำนวน 603.32 ล้านบาท บริษัทได้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้ จำนวน 565.23 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับรู้ผลขาดทุนจำนวน 38.09 ล้านบาท แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.26) 

4.15 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค.55	31 ธ.ค.54
เงินย่ำล่วงหน้า		
- งานปรับปรุงอาคารศูนย์ประชุมและโรงแรม (ระยะที่ 1)	-	11.56
- งานปรับปรุงอาคารศูนย์ประชุมและโรงแรม (ระยะที่ 2)	0.35	-
- งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	-	7.27
เงินมัดจำ	<u>0.02</u>	-
รวม	<u>0.37</u>	<u>18.83</u>

4.16 เงินกู้ยืมระยะสั้น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค.55	31 ธ.ค.54
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	<u>600.00</u>	<u>500.00</u>
รวม	<u>600.00</u>	<u>500.00</u>

ตั๋วสัญญาใช้เงิน เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น 6 เดือน จำนวน 4 ฉบับ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.63125 - 3.78125 ต่อปี ในปี 2555 บริษัทได้ไถ่ถอนตั๋วสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดชำระ จำนวน 1,000.00 ล้านบาท และออกตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับใหม่ จำนวน 1,100.00 ล้านบาท

4.17 รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า - กรมธนารักษ์	1,020.44	920.52
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - พื้นที่ธุรกิจ	<u>4.28</u>	<u>11.64</u>
รวม	<u>1,024.72</u>	<u>932.16</u>

4.18 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
งานจ้างก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการค้างจ่าย	-	0.46	-	0.46
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ค้างจ่าย	-	12.80	-	12.80
ภาษีโรงเรือนและที่ดินค้างจ่าย	109.79	111.57	109.79	111.57
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	2.11	5.52	2.11	5.52
เงินส่วนกลางบ้านธนารักษ์ค้างจ่าย	0.48	0.37	0.48	0.37
เจ้าหนี้เงินประกัน	51.17	56.96	51.17	56.96
เจ้าหนี้อื่น	96.22	104.41	96.22	104.41
หนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ	<u>23.80</u>	<u>26.51</u>	<u>22.92</u>	<u>25.29</u>
รวม	<u>283.57</u>	<u>318.60</u>	<u>282.69</u>	<u>317.38</u>

4.19 หุ้นกู้ระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

วันที่ออกหุ้นกู้	ครั้งที่ / ชุดที่	อายุหุ้นกู้	งบการเงินรวม			
			ครบกำหนด 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 ดีเอสพี 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 2555 และ 2554 จำนวน 1,633.25 ล้านบาท และ 1,637.85 ล้านบาท ตามลำดับ

4.20 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง

บริษัท ได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร 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 2555 บริษัท ได้รับกระแสเงินสดจากเอสพีวี จำนวน 21,388.37 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นค้ำสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 จำนวน 18,611.63 ล้านบาท

ในปี 2555 และ 2554 รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องแสดงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	20,704.01	304.80	21,008.81
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2554</u>			
<u>บวก (หัก) กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี</u>	131.60	-	131.60
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	22.80	(22.80)	-
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	(6.11)	(0.32)	(6.43)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,724.81	1,724.81
	20,852.30	2,006.49	22,858.79
จ่ายชำระ	(552.47)	(1,704.94)	(2,257.41)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	6.43	6.43
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
<u>บวก (หัก) จ่ายชำระ</u>	(540.76)	(1,699.19)	(2,239.95)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	7.71	7.71
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	<u>19,912.51</u>	<u>282.69</u>	<u>20,195.20</u>

ในปี 2555 บริษัทชำระเงินให้เอสพีวี จำนวน 2,239.95 ล้านบาท (หลังหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย จำนวน 22.62 ล้านบาท) ชำระดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 26 ตุลาคม 2554 - 30 ตุลาคม 2555 จำนวน 1,699.19 ล้านบาท ส่วนที่เหลือนำไปลดเงินต้น จำนวน 540.76 ล้านบาท

4.20 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง (ต่อ)

ตัวสัญญาใช้เงิน หมายถึง ตัวสัญญาใช้เงินชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน และห้ามโอนหรือเปลี่ยนมือ โดยมีกำหนดระยะเวลาชำระเงินภายหลังจากหุ้นกู้ตาม โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้ อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกุดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และหนี้สิน อื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

4.21 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 บริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน มาถือปฏิบัติโดยบริษัทรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการ ได้รับบริการจ้างงานจาก พนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากเกษียณอายุ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยอัตราคิดลดใช้อัตรา ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระด้าน คณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Project Unit Credit Method)

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ต้นงวด	3.28	2.46
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	0.76	0.72
ต้นทุนดอกเบี้ย	<u>0.14</u>	<u>0.10</u>
	<u>4.18</u>	<u>3.28</u>

ผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 จำนวน 0.90 ล้านบาท และ 0.82 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.26)

ข้อสมมติฐานหลัก จากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ข้อสมมติฐานด้านการเงินของบริษัท	อัตราร้อยละต่อปี
อัตราคิดลด	4.2
อัตราเงินเฟ้อ	3
อัตราการขึ้นเงินเดือน	
สำหรับพนักงานอายุน้อยกว่า 40 ปี	6.5
สำหรับพนักงานอายุตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไป	6.0

4.21 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

ข้อสมมติฐานด้านประชากรศาสตร์ของบริษัท

ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการมรณะ อัตราการอ้างอิงตามตารางมรณะปีพุทธศักราช 2540 (TMO 97) ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย สะท้อนให้เห็นถึงอัตราการมรณะที่เกิดขึ้นจริงของประชากรในประเทศไทย

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

อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน เป็นอัตราส่วนของพนักงานที่ลาออกจากงาน โดยสมัครใจ ไม่รวมถึงการตาย ทุพพลภาพ การเกษียณอายุที่กำหนด

4.22 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	<u>งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท</u>	
	<u>31 ธ.ค. 55</u>	<u>31 ธ.ค. 54</u>
<u>เงินประกันผลงาน</u>		
- งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	-	1.08
- งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	1.08	10.80
- งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม	-	0.43
- งานรั้วและปรับปรุงภูมิทัศน์	0.19	0.19
- งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายในอาคารประกอบ (สัญญา 8.6)	-	5.93
- งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธารักษ์		
จ.นนทบุรี	0.28	0.28
- งานปรับปรุงอาคารศูนย์ประชุมและโรงแรม (ระยะที่ 2)	1.26	-
รวม	<u>2.81</u>	<u>18.71</u>

4.23 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ

หน่วย : ล้านบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
		31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.10	65.57	42.12
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์		389.61	343.18
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน		109.10	112.13
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	4.12	56.12	56.12
ค่าใช้จ่ายอื่น		<u>47.21</u>	<u>44.30</u>
รวม		<u>667.61</u>	<u>597.85</u>

4.24 ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ - ภูเก็ต	5.52	2.35
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ - สุพรรณบุรี	3.91	-
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ - เชียงใหม่	<u>6.10</u>	<u>1.42</u>
รวม	<u>15.53</u>	<u>3.77</u>

4.25 ต้นทุนบริการศูนย์ประชุม

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	29.65	0.12
รวม	29.65	0.12

4.26 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

หมายเหตุ	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	64.70	55.59	64.70	55.59
ค่าตอบแทนกรรมการ	4.19	3.84	3.89	3.70
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ 4.10	9.53	5.39	9.53	5.39
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	18.43	10.75	18.43	10.75
ค่าธรรมเนียมและบริการ	15.74	11.11	8.36	3.79
หนี้สงสัยจะสูญ	(12.48)	38.29	(12.48)	38.29
ขาดทุนจากการปรับมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง				
โครงการบ้านชนารักษ์ - นนทบุรี	38.09	-	38.09	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	39.66	28.55	39.94	28.47
รวม	177.86	153.52	170.46	145.98

4.27 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะจำแนกตามลักษณะของค่าใช้จ่าย

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	64.70	55.59	64.70	55.59
ค่าตอบแทนกรรมการ	4.19	3.84	3.89	3.70
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.10 75.10	47.51	75.10	47.51
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	408.05	353.94	408.05	353.94
ค่าธรรมเนียมและบริการ	15.74	11.11	8.36	3.78
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ - ภูเก็ต	5.52	2.35	5.52	2.35
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ - สุพรรณบุรี	3.91	-	3.91	-
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ - เชียงใหม่	6.10	1.42	6.10	1.42
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	109.10	112.13	109.10	112.13
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	56.12	56.12	56.12	56.12
หนี้สงสัยจะสูญ	(12.48)	38.29	(12.48)	38.29
ขาดทุนจากการปรับมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง				
โครงการบ้านธนารักษ์ - นนทบุรี	38.09	-	38.09	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	86.87	72.85	87.16	72.77
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุม	<u>29.65</u>	<u>0.12</u>	<u>29.65</u>	<u>0.12</u>
รวม	<u>890.66</u>	<u>755.27</u>	<u>883.27</u>	<u>747.72</u>

②

4.28 ผลการดำเนินงานตามโครงการ

4.28.1 โครงการศูนย์ราชการ

	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	หน่วย : ล้านบาท	
			ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	582.49	567.59	8.78	6.12
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	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	-
งานจ้างก่อสร้างโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ	240.71	230.32	10.39	-
รวม	<u>20,449.38</u>	<u>19,844.35</u>	<u>598.91</u>	<u>6.12</u>



4.28.1 โครงการศูนย์ราชการ (ต่อ)

โครงการศูนย์ราชการ มีระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ ปี 2547 - 2551 โดยโครงการมีพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมทั้งสิ้น ประมาณ 979,860 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ใช้สอยสำหรับหน่วยงานประมาณ 484,000 ตารางเมตร มูลค่าก่อสร้างทั้งโครงการเป็นเงินประมาณ 20,449.38 ล้านบาท จ่ายเงินแล้วจำนวน 20,443.26 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คงเหลือ 6.12 ล้านบาท

4.28.2 โครงการบ้านธนารักษ์

	หน่วย : ล้านบาท			
	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานออกแบบเขียนแบบ	1.39	1.30	0.09	-
งานทบทวนการประมาณราคางานก่อสร้าง	0.14	0.13	0.01	-
งานสำรวจจริงวัดจัดทำแผนที่รายละเอียดระดับของที่ดิน	0.05	0.05	-	-
งานสำรวจภูมิประเทศ โครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 2	0.06	0.06	-	-
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบ	2.80	2.62	0.18	-
งานจ้างที่ปรึกษาทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ดินโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.90	0.84	0.06	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	5.03	5.03	-	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	441.77	412.87	28.90	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี (13 รายย่อย)	51.20	46.35	3.24	1.61
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	49.65	46.40	3.25	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	219.92	205.53	14.39	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	140.02	130.86	9.16	-
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบบ้านธนารักษ์ จ.ชลบุรี	0.59	0.55	0.04	-
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี และ จ.ภูเก็ต	8.25	7.54	0.53	0.18
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	4.33	4.05	0.28	-
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	0.87	0.81	0.06	-
งานวางท่อเมนประปางานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	1.55	1.45	0.10	-
งานก่อสร้างถนนเข้า-ออก โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	9.98	9.33	0.65	-
งานจ้างทำรายงานติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.80	0.74	0.06	-
งานจ้างออกแบบถนนทางเข้า-ออก โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.19	0.18	0.01	-

4.28.2 โครงการบ้านธนารักษ์ (ต่อ)

	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	หน่วย : ล้านบาท	
			ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานเพิ่มความสูงรั้วและระบบระบายน้ำ จ.นนทบุรี	2.09	1.95	0.14	-
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>89.90</u>
รวม	<u>1,033.09</u>	<u>880.14</u>	<u>61.26</u>	<u>91.69</u>

บริษัทดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์โดยทำสัญญาจ้างก่อสร้างกับผู้มีสิทธิเช่าที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ ผลการดำเนินการโครงการดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการ โครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 1 จำนวน 964 หน่วย ได้แก่ โครงการ จ.นนทบุรี จ.ภูเก็ต จ.เชียงใหม่ 1 และ จ.สุพรรณบุรี โดยบริษัทได้ดำเนินการจัดจ้าง และทำสัญญาแล้วรวมเป็นเงิน 1,033.09 ล้านบาท จ่ายเงินแล้ว 941.40 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คงเหลือ 91.69 ล้านบาท

4.29 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน บริษัทและบริษัทย่อย มีเครื่องมือทางการเงินที่สำคัญที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุน ตัวสัญญาใช้เงินด้อยสิทธิและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญา โอนสิทธิเรียกร้อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทเนื่องจากบริษัทได้โอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและบริการจากกรมธนารักษ์ให้แก่บริษัทย่อย ดังนั้น หากเกิดความล่าช้า ในขั้นตอนหรือกระบวนการเบิกจ่ายเงินงบประมาณทำให้กรมธนารักษ์ไม่สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ตามกำหนดเวลาหรือผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการบางส่วนอาจทำให้บริษัทย่อยชำระหนี้หุ้นกู้ล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้และจะมีผลให้ชำระหนี้บริษัทล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้เช่นเดียวกัน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ทางคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ให้กรมธนารักษ์ตั้งงบประมาณในทุกๆ ปี เพื่อชำระค่าเช่า และค่าบริการให้กับบริษัท ซึ่งงบประมาณดังกล่าวจัดเป็นงบประมาณเพื่อให้กรมธนารักษ์สามารถดำเนินการได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและบริการ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2549 คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้กรมธนารักษ์ก่อนนี้ผูกพันข้ามปี ตั้งงบประมาณสำหรับชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและบริการมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ปีงบประมาณ 2551 ถึงปีงบประมาณ 2581

4.29 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอ และทันเวลาต่อการชำระคืนหุ้นกู้และภาระผูกพันต่างๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงินกับธนาคารแห่งหนึ่งโดยจะทยอยโอนเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.19 ในส่วนของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ) เงินที่ทยอยโอนเป็นเงินที่ได้รับเงินค่าเช่าและค่าบริการจากกรมธนารักษ์ โดยเริ่มโอนเงินตั้งแต่ว่าปี 2551 จนถึงปี 2568 จำนวน 10,297 ล้านบาท ให้กับธนาคารและธนาคารจะโอนเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นที่ครบกำหนดในปี 2555 ถึงปี 2568 ตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน รวมจำนวน 13,300 ล้านบาท สำหรับหนี้หุ้นกู้ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 10,699.90 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดในปี 2568 บริษัทย่อยคาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้หุ้นกู้ส่วนดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เงินที่โอนให้ธนาคารไปแล้ว จำนวน 2,868 ล้านบาท ซึ่งธนาคารจะโอนคืนเป็นเงิน 1,756.92 ล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.2.2)

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

4.30 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ในปี 2555 มีผลขาดทุนสะสมยกมาไม่เกิน 5 ปี จำนวน 2,033.12 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้ และในปีนี้มีผลขาดทุนทางภาษี จำนวน 1,064.62 ล้านบาท จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล

4.31 การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556

.....