

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินรวม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553



รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินมิได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยและรวมอยู่ในงบการเงินรวม งบการเงินของบริษัทย่อยนั้นแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.64 และ 59.41 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.81 และ 56.14 ตามลำดับ งบการเงินของบริษัทย่อยดังกล่าวตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น โดยสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับรายงานของผู้สอบบัญชีอื่นและการเสนอรายงานของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินของรายการต่างๆ ของบริษัทย่อยดังกล่าว ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวม ได้ถือตามรายงานของผู้สอบบัญชีอื่นนั้น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องวางแผนและปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่บริษัทใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่น่าเสนอในงบการเงินโดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่า การตรวจสอบดังกล่าวประกอบกับรายงานของผู้สอบบัญชีอื่นในวรรคแรกให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

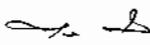
ตามที่อธิบายไว้/



ตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.5.2 และ 2.5.3 ในระหว่างงวดบริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับเรื่อง สัญญาเช่า และเรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน ดังนั้นงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่แสดงเปรียบเทียบได้มีการปรับย้อนหลังจากผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบรายการปรับปรุงที่มีต้องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่ารายการปรับปรุงดังกล่าว มีความเหมาะสมและได้นำไปปรับปรุงโดยถูกต้องตามควรแล้ว

ตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3 ในระหว่างงวดบริษัทได้ใช้มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่หรือปรับปรุงใหม่ซึ่งออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ ซึ่งกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป เพื่อจัดทำและนำเสนองบการเงินนี้ ซึ่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบได้แสดงตามรูปแบบใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554

จากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินและรายงานของผู้สอบบัญชีอื่น สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป


(นางสาวจรรยา เพ็งปรีชา)

ผู้อำนวยการสำนัก



(นางสาวสุนันท์ วงศ์เมฆ)

ผู้อำนวยการกลุ่ม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

หน่วย : บาท

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.1	367,820,427	758,779,662	366,987,519	192,134,246
เงินลงทุนชั่วคราว	4.2.1	1,843,600,000	1,266,840,000	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	4.3	33,070,752,258	33,226,314,409	33,070,752,258	33,226,314,409
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	4.4	81,814,647	135,781,065	81,814,647	135,781,065
สินค้าคงเหลือ	4.5	36,216,973	39,992,316	36,216,973	39,992,316
รายได้ค้างรับ	4.6	83,308,105	116,599,585	83,308,105	116,599,585
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ	4.7	884,390,479	289,289,777	884,390,479	289,289,777
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.8	141,603,325	437,439,657	129,272,243	431,052,389
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		36,509,506,214	36,271,036,471	34,652,742,224	34,431,163,787
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.9	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว	4.2.2	2,547,009,888	1,937,658,895	1,559,669	1,573,386
อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ	4.10	1,612,417,074	1,665,160,386	1,612,417,074	1,665,160,386
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	4.11	21,424,475	10,556,984	21,424,475	10,556,984
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4.12	16,012,696	17,074,456	16,012,696	17,074,456
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ	4.13	34,500,000	1,319,686,138	34,500,000	1,319,686,138
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์	4.14	485,872,397	474,596,298	485,872,397	474,596,298
ค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า	4.15	18,831,393	20,852,625	18,831,393	20,852,625
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,736,067,923	5,445,585,782	2,190,622,604	3,509,505,173
รวมสินทรัพย์		41,245,574,137	41,716,622,253	36,843,364,828	37,940,668,960

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

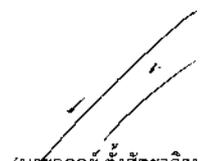
หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.16	500,000,000	-	500,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		148,079,313	148,079,313	-
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า	4.17	11,643,183	439,250,315	11,643,183
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.18	318,602,401	462,411,837	317,381,622
รวมหนี้สินหมุนเวียน		978,324,897	1,049,741,465	829,024,805
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้ระยะยาว	4.19	24,000,000,000	24,000,000,000	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	4.20	-	-	20,607,808,614
ประมาณการหนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าการเงิน	4.21	17,508,805,448	17,950,405,192	17,508,805,448
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4.22	3,279,896	-	3,279,896
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.23	18,709,904	14,433,242	18,709,904
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		41,530,795,248	41,964,838,434	38,138,603,862
รวมหนี้สิน		42,509,120,145	43,014,579,899	38,967,628,667
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		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
กำไร(ขาดทุน)สะสม				
ยังไม่ได้จัดสรร		(2,038,042,499)	(1,957,544,991)	(2,382,601,959)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่		(1,779,704,379)	(1,699,206,871)	(2,124,263,839)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		516,158,371	401,249,225	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		(1,263,546,008)	(1,297,957,646)	(2,124,263,839)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		41,245,574,137	41,716,622,253	36,843,364,828

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(นายนริศ ชัยสูตร)
ประธานกรรมการ




(นายอัครชัย ตั้งศักดิ์ยาภิรมย์)
กรรมการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่แทนในตำแหน่ง
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	1,651,550,124	1,867,113,692	1,651,550,124	1,867,113,692
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการ	289,617,622	277,652,180	289,617,622	277,652,180
รายได้ค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์	4,749,589	5,464,860	4,749,589	5,464,860
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุม	313,987	-	313,987	-
ดอกเบี้ยรับ	151,297,668	114,291,768	5,407,656	12,150,183
รายได้อื่น	3,178,871	12,516,505	3,178,871	12,516,505
รวมรายได้	2,100,707,861	2,277,039,005	1,954,817,849	2,174,897,420
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	4.24 259,660,422	266,525,612	259,660,422	266,525,612
ต้นทุนค่าก่อสร้าง โครงการบ้านธนารักษ์	4.25 3,775,344	4,846,013	3,775,344	4,846,013
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุม	4.26 116,076	-	116,076	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4.27 153,519,930	155,833,574	145,975,958	147,783,097
รวมค่าใช้จ่าย	417,071,772	427,205,199	409,527,800	419,154,722
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	1,683,636,089	1,849,833,806	1,545,290,049	1,755,742,698
ต้นทุนทางการเงิน	1,646,768,582	1,484,281,792	1,733,734,594	1,607,230,311
กำไร(ขาดทุน)	36,867,507	365,552,014	(188,444,545)	148,512,387
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	36,867,507	365,552,014	(188,444,545)	148,512,387
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(78,041,639)	254,861,804	(188,444,545)	148,512,387
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	114,909,146	110,690,210	-	-
	36,867,507	365,552,014	(188,444,545)	148,512,387
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(78,041,639)	254,861,804	(188,444,545)	148,512,387
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	114,909,146	110,690,210	-	-
	36,867,507	365,552,014	(188,444,545)	148,512,387
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(3.02)	9.87	(7.29)	5.75
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	25,833,812	25,833,812	25,833,812	25,833,812

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(นายนิธ ชัยตุตร)
ประธานกรรมการ




(นายนิธ ชัยตุตร) ตั้งสัตยาภิรมย์
กรรมการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่แทนในตำแหน่ง
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

หน่วย บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ทุนเรือนหุ้น	กำไร(ขาดทุน)	ส่วนที่เป็นของ	รวม	ทุนเรือนหุ้น	กำไร(ขาดทุน)	รวม
	ที่ออกและ ชำระแล้ว	สะสม ยังไม่ได้อัดสรร	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม		ที่ออกและ ชำระแล้ว	สะสม ยังไม่ได้อัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2552	258,338,120	(483,009,721)	290,559,015	65,887,414	258,338,120	(610,816,858)	(352,478,738)
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้อยู่ภายใต้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2551	2.5.2	-	(1,217,567,002)	-	(1,217,567,002)	-	(1,217,567,002)
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้อยู่ภายใต้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2552	2.5.2	-	(511,368,486)	-	(511,368,486)	-	(511,368,486)
ผลกระทบจากการรับรู้หนี้สินโครงการผลประโยชน์พนักงาน	2.5.3	-	(461,586)	-	(461,586)	-	(461,586)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2552 (ปรับปรุงใหม่)		258,338,120	(2,212,406,795)	290,559,015	(1,663,509,660)	258,338,120	(2,081,875,812)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม (ปรับปรุงใหม่)	2.5.2.2.5.3	-	254,861,804	110,690,210	365,552,014	-	148,512,387
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2553 (ปรับปรุงใหม่)		258,338,120	(1,957,544,991)	401,249,225	(1,297,957,646)	258,338,120	(1,973,363,425)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2553		258,338,120	(1,031,672,125)	401,249,225	(372,084,780)	258,338,120	(1,007,490,559)
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้อยู่ภายใต้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2551-2552	2.5.2	-	(1,728,935,488)	-	(1,728,935,488)	-	(1,728,935,488)
ผลสะสมของผลกระทบจากการรับรู้อยู่ภายใต้ตามสัญญาเช่าการเงิน ปี 2553	2.5.2	-	803,939,123	-	803,939,123	-	803,939,123
ผลกระทบจากการรับรู้หนี้สินโครงการผลประโยชน์พนักงาน	2.5.3	-	(876,501)	-	(876,501)	-	(876,501)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2553 (ปรับปรุงใหม่)		258,338,120	(1,957,544,991)	401,249,225	(1,297,957,646)	258,338,120	(1,933,363,425)
ผลกระทบจากการรับรู้หนี้สินโครงการผลประโยชน์พนักงาน	2.5.3	-	(2,455,869)	-	(2,455,869)	-	(2,455,869)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม		-	(78,041,639)	114,909,146	36,867,507	-	(188,444,545)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2554		258,338,120	(2,038,042,499)	516,158,371	(1,263,546,008)	258,338,120	(2,124,263,839)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	36,867,507	365,552,014	(188,444,545)	148,512,387
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ - เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน :				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,651,550,124)	(1,867,113,692)	(1,651,550,124)	(1,867,113,692)
ดอกเบี้ยจ่าย	1,646,768,582	1,484,281,792	1,733,734,594	1,607,230,311
ดอกเบี้ยรับ	(151,389,480)	(114,270,935)	(5,499,468)	(12,129,351)
ต้นทุนบริการตามสัญญาเช่าการเงิน	(348,070,423)	(303,170,087)	(348,070,423)	(303,170,087)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจ่าย	118,848,392	107,837,846	118,848,392	107,837,846
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	457,099	(599,531)	457,099	(599,531)
หนี้สงสัยจะสูญ	38,287,634	32,035,177	38,287,634	32,035,177
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน	824,027	414,915	824,027	414,915
ต้นทุนค่าก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์	3,775,344	4,846,013	3,775,344	4,846,013
ส่วนค่าเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(112,364,709)	(81,324,994)	-	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน - สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(417,546,151)	(371,511,482)	(297,637,470)	(282,136,012)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินลดลง	552,217,246	493,183,777	-	-
ลูกหนี้การค้า(เพิ่มขึ้น)ลดลง	15,678,784	(85,941,119)	15,678,783	(85,941,119)
รายได้ค้างรับลดลง	33,291,480	129,963,801	33,291,480	129,963,801
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	91,477,778	(22,026,012)	91,477,911	289,458
งหนระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านชนารักษ์เพิ่มขึ้น	(16,294,219)	(269,479,723)	(16,294,219)	(269,479,723)
รายได้ค่าเช่าค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(150,526)	1,827,002	(150,526)	1,827,002
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(100,929,932)	143,462,039	(100,879,018)	143,518,974
เงินสดรับคืนเงินมัดจำ - โครงการบ้านชนารักษ์	32,000	-	32,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินประกันผลงาน - โครงการบ้านชนารักษ์	-	(2,399,571)	-	(2,399,571)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน	157,776,460	17,078,712	(274,481,059)	(364,357,190)
เงินสดรับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน	1,727,992,697	1,787,026,166	-	-
เงินสดรับดอกเบี้ย	145,390,012	114,999,115	5,443,684	13,919,386
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(1,641,736,337)	(1,637,846,953)	(3,889,384)	-
เงินสดรับภาษีเงินได้	237,751,890	-	237,751,890	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(27,999,458)	(27,199,131)	(27,999,458)	(27,199,131)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน	599,175,264	254,057,909	(63,174,327)	(377,636,935)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)	2554	2553 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากเงินลงทุนชั่วคราว	2,693,640,000	2,520,557,363	-	-
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนชั่วคราว	(3,270,400,000)	(2,906,155,363)	-	-
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนระยะยาว	(497,000,000)	(498,594,218)	-	(1,594,218)
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	5,841	599,533	5,841	599,533
เงินสดจ่ายในอาคารและอุปกรณ์ให้เช่า	(7,484,822)	(196,723)	(7,484,822)	(196,723)
เงินสดจ่ายในการซื้ออาคารและอุปกรณ์	(3,495,195)	(2,471,816)	(3,495,195)	(2,471,816)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,549,142)	(974,788)	(1,549,142)	(974,788)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	(7,446,410)	(5,860,412)	(7,446,410)	(5,860,412)
เงินสดจ่ายในงานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ	(373,990,320)	(1,329,411,412)	(373,990,320)	(1,329,411,412)
เงินสดจ่ายในค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า	(11,565,421)	-	(11,565,421)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินประกันผลงาน	(10,849,030)	(49,944,593)	(10,849,030)	(49,944,593)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,490,134,499)	(2,272,452,429)	(416,374,499)	(1,389,854,429)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากอสังหาริมทรัพย์	-	-	154,402,099	133,700,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	500,000,000	-	500,000,000	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	500,000,000	-	654,402,099	133,700,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(390,959,235)	(2,018,394,520)	174,853,273	(1,633,791,364)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	4.1 758,779,662	2,777,174,182	192,134,246	1,825,925,610
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	4.1 367,820,427	758,779,662	366,987,519	192,134,246

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

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

บริษัทดำเนินการในโครงการศูนย์ราชการโดยทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุจากกรมธนารักษ์เป็นเวลา 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 เพื่อระดมทุนมาใช้ในการก่อสร้างอาคาร 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

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 ดีเอสพี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยได้ตัดรายการระหว่างกันและยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญออกแล้ว

2.3 มาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่หรือปรับปรุงใหม่

บริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่หรือปรับปรุงใหม่ ดังนี้

มาตรฐานการบัญชี		วันที่มีผลบังคับใช้
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	สินค้าคงเหลือ	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลง ประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาก่อสร้าง	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	การรับรู้รายได้	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 19	ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	ต้นทุนการกู้ยืม	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 26	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์ เมื่อออกจากงาน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	กำไรต่อหุ้น	1 มกราคม 2554

2.3 มาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่หรือปรับปรุงใหม่ (ต่อ)

<u>มาตรฐานการบัญชี</u>		<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	การค้ำของสินทรัพย์	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1 มกราคม 2554
<u>มาตรฐานการรายงานทางการเงิน</u>		<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)	การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2554
<u>การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</u>		<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
ฉบับที่ 15	สัญญาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	1 มกราคม 2554

2.4 มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่จะออกให้ระหว่างปีแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ดังนี้

<u>มาตรฐานการบัญชี</u>	
ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

การตีความมาตรฐานการบัญชี

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

ฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น จากการใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและและมาตรฐานการบัญชีใหม่ข้างต้นต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท



2.5 ผลกระทบจากการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีใหม่

2.5.1 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง การนำเสนองบการเงิน

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทแสดงรายการรายได้และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่รับรู้ในงวดในงบการเงินเดียว (งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ) บริษัทมีการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง และมีการจัดประเภทรายการในงบการเงินใหม่ โดยบริษัทเลือกที่จะแสดงงบแสดงฐานะการเงินเพียงสองงบโดยไม่แสดงงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันต้นงวดของงวดที่นำมาเปรียบเทียบ

2.5.2 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง สัญญาเช่า

บริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการจัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศูนย์ราชการในปี 2554 จากเดิมบริษัทจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญา มาเป็นจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน โดยบริษัทจะต้องตัดอาคารและอุปกรณ์ให้เช่าออกจากบัญชี และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินตามอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง ซึ่งถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง สัญญาเช่า โดยบริษัทได้ปรับปรุงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทย้อนหลังสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่นำมาเปรียบเทียบ จากผลการปรับปรุงดังกล่าวมีผลกระทบต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553		
	ยอดเดิม	หลังปรับปรุง	เพิ่ม(ลด)
ผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงิน			
ถูกหนีตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	-	33,226.31	33,226.31
อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ	18,768.35	1,665.16	(17,103.19)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	380.42	-	(380.42)
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า	1,721.95	439.25	(1,282.70)
ประมาณการหนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าการเงิน	-	17,950.41	17,950.41
ขาดทุนสะสม			
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551			1,217.57
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552			511.37
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553			803.94

2.5.2 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง สัญญาเช่า (ต่อ)

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553		
	ยอดเดิม	หลังปรับปรุง	เพิ่ม(ลด)
ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	2,280.21	-	(2,280.21)
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	-	1,867.11	1,867.11
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	1,502.42	266.53	(1,235.89)
ต้นทุนทางการเงิน			
- งบการเงินรวม	1,465.43	1,484.28	18.85
- งบการเงินเฉพาะบริษัท	1,588.38	1,607.23	18.85
กำไรเพิ่ม(ลด)			803.94
กำไรเบ็ดเสร็จรวมเพิ่ม(ลด)			803.94

2.5.3 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

- 1) บริษัทบันทึกหนี้สินที่เกิดจากผลประโยชน์ของพนักงานเมื่อเกษียณอายุในงบแสดงฐานะการเงินภายใต้หัวข้อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.21 โดยบันทึกบัญชีประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายในอดีตปรับปรุงลดกำไร (ขาดทุน) สะสม ณ วันต้นงวด เป็นผลให้กำไร(ขาดทุน) สะสมลดลง จำนวน 2.46 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนเดียวกันในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท และรับรู้ผลประโยชน์ของพนักงานในงวดนี้ จำนวน 0.82 ล้านบาท
- 2) บริษัทได้บันทึกผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานโดยวิธีปรับย้อนหลังในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัทปีก่อน เป็นผลให้หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 0.88 ล้านบาท และขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนเดียวกัน และค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 0.42 ล้านบาท และกำไรลดลงด้วยจำนวนเดียวกัน



3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน คำนวณโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ธุรกิจ โครงการศูนย์ราชการ รับรู้ตามเกณฑ์เส้นตรงตามช่วงเวลาที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ ตลอดอายุสัญญา

รายได้โครงการบ้านชนารักษ์ รับรู้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการส่งมอบให้ผู้ซื้อแล้ว

รายได้ดอกเบี้ย รับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่น รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 การคำนวณต้นทุน

3.2.1 ต้นทุนอาคารและอุปกรณ์ให้เช่า

ต้นทุนการก่อสร้าง ประกอบด้วย ค่าก่อสร้าง งานระบบประกอบอาคาร อุปกรณ์ ครุภัณฑ์ลอยตัวและติดตั้ง ค่าออกแบบ ค่าบริหารงานก่อสร้าง ค่าเช่าที่ดิน ดอกเบี้ยและต้นทุนที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

ต้นทุนอาคารให้เช่าบันทึกโดยการจัดสรรต้นทุนงานอาคาร งานระบบประกอบอาคารจากต้นทุนการก่อสร้างอาคารทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามสัญญาจ้างก่อสร้างต่าง ๆ ตามเกณฑ์สัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด และต้นทุนอุปกรณ์และครุภัณฑ์ให้เช่าบันทึกตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงตามสัญญา

3.2.2 ต้นทุนโครงการบ้านชนารักษ์

ต้นทุนโครงการบ้านชนารักษ์ คำนวณโดยแบ่งสรรต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ให้อัตราส่วนตามเกณฑ์ราคาขาย และจะรับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนตามสัดส่วนของการรับรู้รายได้

3.3 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนชั่วคราวที่มีกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

3.5 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินแสดงมูลค่าโดยใช้ยอดคงค้างตามสัญญาภายหลังจากหักด้วยดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินรอดักบัญชี

บริษัททยอยรับรู้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินรอดักบัญชีเป็นรายได้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.1

3.6 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

บริษัทบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุน โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้ ซึ่งได้มีการกำหนดค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญไว้ ดังนี้

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

รายการเพิ่มและลดค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดบัญชีที่เกิดรายการนั้น

3.7 เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดทั้งที่เป็นเงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาว แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ส่วนต่างระหว่างราคาทุนกับมูลค่าตราไว้ของเงินลงทุนตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน เมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

บริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

3.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทเป็นเงินลงทุนในบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน



3.9 อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ

อาคารและอุปกรณ์ให้เช่าแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคาร	อายุสัญญาเช่า	30	ปี
งานระบบประกอบอาคาร	5, 8, 10, 12, 15, 20, 25 และ	30	ปี
อุปกรณ์และครุภัณฑ์		5	ปี
เครื่องมือเครื่องใช้		5	ปี
ยานพาหนะ		10	ปี

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุด ทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

3.10 อุปกรณ์ - สุทธิ

อุปกรณ์แสดงในราคาทุน ณ วันที่ซื้อหรือได้มาหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม

การคำนวณค่าเสื่อมราคาใช้วิธีเส้นตรง ตามอายุการใช้งานโดยประมาณ ดังนี้

อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน		5	ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์		3 - 5	ปี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน		5	ปี
ยานพาหนะ		5	ปี

กรณีอุปกรณ์ที่มีมูลค่าต่อหน่วยไม่ถึง 3,000 บาท หรือเป็นอุปกรณ์ที่มีอายุการใช้งานไม่เกิน หรือเท่ากับ 1 ปี โดยประมาณ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ซื้อทั้งหมด

3.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

บริษัทบันทึกสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์) ตามราคาทุน หลังการรับรู้รายการครั้งแรกจะแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์มีอายุใช้ประโยชน์โดยประมาณเท่ากับ 3 - 5 ปี

3.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างโครงการ บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ โดยหักรายได้ดอกเบี้ยจากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ รับผิดชอบต่อพื้นที่พร้อมใช้งานแล้ว

3.13 ค่าเช่าที่ดิน

ค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการ ระยะเวลาเช่า 3 ปี (วันที่ 1 กรกฎาคม 2548 - วันที่ 30 มิถุนายน 2551) บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ

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

3.14 ค่าใช้จ่ายรอตจ่าย

ค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร รวมทั้งอากรแสตมป์ปีคสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและ สัญญาบริการ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอตจ่าย และตัดเป็นค่าใช้จ่ายตามอายุของสัญญาเป็นเวลา 30 ปี โดย เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551

3.15 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้เข้าร่วมกับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สินทวิ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2549 โดยมี ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทุน พนักงานมีสิทธิสมัครเป็นสมาชิกกองทุน โดยจ่ายเงิน สมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 - 9 ของเงินเดือน และบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 3 - 10 ของเงินเดือนพนักงานที่เป็นสมาชิก และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร

3.16 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือ ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและ ควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

3.17 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ใน ข้อบังคับของบริษัท และแสดงไว้เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนในงบดุล

3.18 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

คำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร



3.19 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณการและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

3.20 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

คำนวณ โดยการหารกำไรสุทธิด้วยจำนวนตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว

3.21 การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการรับรู้หนี้สินจากการ โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินตามกระแสเงินสดที่ได้รับ และรับรู้ดอกเบี้ยตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และบันทึกเป็นต้นทุนอาคารให้เข้าตามสัดส่วนงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จและหยุดรับรู้ดอกเบี้ยเมื่อโครงการแล้วเสร็จ

4. ข้อมูลเพิ่มเติม

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค.53	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค.53
เงินสด	0.09	0.01	0.09	0.01
เงินฝากธนาคาร				
กระแสรายวัน	3.61	0.02	3.61	0.02
ออมทรัพย์	14.12	92.49	13.29	92.11
เงินลงทุนชั่วคราว ไม่เกิน 3 เดือน	<u>350.00</u>	<u>666.26</u>	<u>350.00</u>	<u>100.00</u>
รวม	<u>367.82</u>	<u>758.78</u>	<u>366.99</u>	<u>192.14</u>

4.2 เงินลงทุนชั่วคราว

4.2.1 เงินลงทุนชั่วคราว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
เงินฝากธนาคาร		
ประจำ 135 วัน	156.00	-
ประจำ 6 เดือน	1,272.45	826.49
ประจำ 12 เดือน	415.15	415.15
ตัวแลกเงิน	-	25.20
รวม	<u>1,843.60</u>	<u>1,266.84</u>

4.2.2 เงินลงทุนระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
เงินลงทุนในสัญญา Swap Agreements	2,545.45	1,936.09	-	-
เงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล	<u>1.56</u>	<u>1.57</u>	<u>1.56</u>	<u>1.57</u>
รวม	<u>2,547.01</u>	<u>1,937.66</u>	<u>1.56</u>	<u>1.57</u>

เงินลงทุนระยะยาว (Swap Agreements) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 จำนวน 2,545.45 ล้านบาท และ 1,936.09 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาว (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.19) ตามสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Agreements) ที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน (Guarantee Return on Investment) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.30 หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

4.3 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ

บริษัท ได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศูนย์ราชการเป็นสัญญาเช่าการเงินซึ่งมีกรรมชารักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี และสัญญาเฟอร์นิเจอร์มีอายุ 5 ปี บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - กรรมชารักษ์	69,162.01	68,553.35
หัก ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอดักบัญชี	<u>36,091.26</u>	<u>35,327.04</u>
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	<u>33,070.75</u>	<u>33,226.31</u>

4.4 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
ลูกหนี้การค้า - หน่วยงานราชการ	74.75	117.70
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก	<u>80.90</u>	<u>53.64</u>
รวม	155.65	171.34
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	<u>73.84</u>	<u>35.56</u>
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>81.81</u>	<u>135.78</u>

ลูกหนี้การค้า - หน่วยงานราชการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 จำนวน 74.75 ล้านบาท และ 117.70 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นลูกหนี้ค่าสาธารณูปโภค

ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 จำนวน 80.90 ล้านบาท และ 53.64 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นลูกหนี้ค่าเช่า ค่าบริการส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค

4.4 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มูลค่าของลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ระยะเวลาค้างชำระ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	31 ธ.ค. 54		31 ธ.ค. 53	
	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผ่อนี้ สงสัยจะสูญ	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผ่อนี้ สงสัยจะสูญ
ไม่เกิน 3 เดือน	49.60	-	73.73	-
3 - 6 เดือน	16.41	-	33.13	-
6 - 12 เดือน	31.60	15.80	17.07	6.41
มากกว่า 12 เดือน	<u>58.04</u>	<u>58.04</u>	<u>47.41</u>	<u>29.15</u>
รวม	<u>155.65</u>	<u>73.84</u>	<u>171.34</u>	<u>35.56</u>

4.5 สินค้างเหลือ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	6.12	6.12
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	23.79	25.22
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	<u>6.30</u>	<u>8.65</u>
รวม	<u>36.21</u>	<u>39.99</u>

4.6 รายได้ค้างรับ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	3.43	4.52
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	79.05	106.99
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	<u>0.83</u>	<u>5.09</u>
รวม	<u>83.31</u>	<u>116.60</u>

ในงวดนี้ได้รับชำระเงินของโครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี จำนวน 1.09 ล้านบาท จ.เชียงใหม่ 1 จำนวน 27.94 ล้านบาท และ จ.ภูเก็ต จำนวน 4.26 ล้านบาท

4.7 เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
ศาลปกครอง	289.29	289.29
ศาลรัฐธรรมนูญ	51.29	-
ศาลฎีกา	531.19	-
กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	<u>12.62</u>	-
รวม	<u>884.39</u>	<u>289.29</u>

4.8 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค.53	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค.53
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุจ่ายล่วงหน้า	14.34	14.34	14.34	14.34
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารค้างรับ	11.95	5.96	0.11	0.06
ลูกหนี้ - กรมสรรพากร	12.53	112.09	12.53	112.09
ภาษีซื้อ - รอใช้สิทธิ์	3.78	4.84	3.78	4.84
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	40.15	27.48	40.15	27.48
ภาษีนิติบุคคลรอเรียกคืน	27.20	237.75	27.20	237.75
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	<u>31.65</u>	<u>34.98</u>	<u>31.16</u>	<u>34.49</u>
รวม	<u>141.60</u>	<u>437.44</u>	<u>129.27</u>	<u>431.05</u>

ในปี 2554 ได้รับคืนเงินภาษีนิติบุคคลปี 2549 - 2552 จากกรมสรรพากร จำนวน 237.75 ล้านบาท

4.9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท ได้จัดตั้งบริษัท 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. 54	31 ธ.ค.53	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค.53
สินทรัพย์รวม	26,562.48	26,350.06	4,402.21	3,775.95
หนี้สินรวม	25,859.46	25,859.51	3,541.49	3,140.55
ส่วนของผู้ถือหุ้น	703.02	490.55	860.72	635.40

4.9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	หน่วย : ล้านบาท			
	บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชี ระหว่างกัน	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค.53	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค.53
รายได้รวม	1,857.86	1,836.62	145.89	102.14
ค่าใช้จ่ายรวม	1,645.39	1,645.90	(79.42)	(114.90)
กำไรสุทธิ	212.47	190.72	225.31	217.04

4.10 อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ

ราคาทุน	หน่วย : ล้านบาท						
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท						
	อาคาร	ส่วน ปรับปรุง อาคาร	ระบบ ประกอบ อาคาร	อุปกรณ์และ ครุภัณฑ์	เครื่องมือ เครื่องใช้	ยานพาหนะ	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	1,196.52	-	454.47	152.28	0.07	6.54	1,809.88
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	-	4.10	1.06	1.38	0.92	-	7.46
รับโอนจากงานระหว่างก่อสร้าง (หมายเหตุ 4.13)	13.00	4.17	8.06	23.28	-	-	48.51
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-	(0.59)	-	-	-	(0.59)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	1,209.52	8.27	463.00	176.94	0.99	6.54	1,865.26
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	58.70	-	42.79	42.19	-	1.04	144.72
ค่าเสื่อมราคาค่าสำหรับปี	42.64	0.50	22.99	41.39	0.08	0.65	108.25
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-	(0.13)	-	-	-	(0.13)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	101.34	0.50	65.65	83.58	0.08	1.69	252.84
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	1,137.82	-	411.68	110.09	0.07	5.50	1,665.16
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	1,108.18	7.77	397.35	93.36	0.91	4.85	1,612.42



4.10 อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ (ต่อ)

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 จำนวน 108.25 ล้านบาท และ 100.82 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.24)

อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังเมื่อสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการครบกำหนดภายใน 30 ปี (เริ่มวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ครบกำหนดวันที่ 30 มิถุนายน 2581) อุปกรณ์ ครบกำหนดภายใน 5 ปี (เริ่มวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ครบกำหนดวันที่ 30 มิถุนายน 2556)

4.11 อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท				
	อุปกรณ์/ เครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่ง สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2.75	11.66	3.70	2.38	20.49
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	1.46	0.96	13.84	-	16.26
จำหน่ายระหว่างปี	-	(0.03)	-	-	(0.03)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	<u>4.21</u>	<u>12.59</u>	<u>17.54</u>	<u>2.38</u>	<u>36.72</u>
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	1.25	4.92	1.91	1.86	9.94
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.45	2.98	1.80	0.16	5.39
จำหน่ายระหว่างปี	-	(0.03)	-	-	(0.03)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	<u>1.70</u>	<u>7.87</u>	<u>3.71</u>	<u>2.02</u>	<u>15.30</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	<u>1.50</u>	<u>6.74</u>	<u>1.79</u>	<u>0.52</u>	<u>10.55</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	<u>2.51</u>	<u>4.72</u>	<u>13.83</u>	<u>0.36</u>	<u>21.42</u>

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 จำนวน 5.39 ล้านบาท และ 3.53 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.27)

4.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	26.24	22.09
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	<u>10.23</u>	<u>5.02</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>16.01</u>	<u>17.07</u>

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 จำนวน 5.21 ล้านบาท และ 3.49 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร

4.13 งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	31 ธ.ค. 53	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	โอนเป็นอาคาร และอุปกรณ์ ให้เข้า	31 ธ.ค. 54
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	1.63	-	1.63	-
งานจ้างที่ปรึกษาศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ วางแผนออกแบบระบบการขนส่งและจราจร	0.34	-	0.34	-
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการเพิ่มประสิทธิภาพ ระบบอาคารและสถานที่	0.09	-	0.09	-
งานจ้างก่อสร้างงานเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง	0.83	-	0.83	-
งานจ้างก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และ - ลานรอบอาคาร A	1,101.52	(493.75)	607.77	-
งานจ้างก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุมและหอพัก	0.09	-	0.09	-
งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารควบคุม	6.81	0.33	7.14	-
งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม	1.33	-	1.33	-
งานตกแต่งภายในอาคาร	10.06	191.76	201.82	-
งานจ้างก่อสร้างโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ	-	87.27	87.27	-
ค่าเช่าที่ดิน	1.76	-	1.76	-
ต้นทุนการกู้ยืม	192.59	(3.75)	188.84	-

4.13 งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ (ต่อ)

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	31 ธ.ค. 53	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	โอนเป็นอาคาร และอุปกรณ์ ให้เช่า	31 ธ.ค. 54
ค่าประกันภัย	0.51	-	0.51	-
ค่าชดเชยสิ่งปลูกสร้าง	0.59	-	0.59	-
งานจัดซื้อพร้อมติดตั้งอุปกรณ์พิเศษระบบ รักษาความปลอดภัย	1.41	-	1.41	-
งานรั้วและปรับปรุงภูมิทัศน์	0.04	-	0.04	-
งานปรับปรุงและเพิ่มเติมงานป้าย	0.09	-	0.09	-
อุปกรณ์พิเศษระบบรักษาความปลอดภัย ศูนย์ประชุมและโรงแรม	-	34.50	-	34.50
รวม	<u>1,319.69</u>	<u>(183.64)</u>	<u>1,101.55</u>	<u>34.50</u>

งานระหว่างก่อสร้างที่แล้วเสร็จในปีนี้อยู่จำนวน 1,101.55 ล้านบาท ส่วนหนึ่งได้โอนให้กับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 1,053.04 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 48.51 ล้านบาทได้โอนเป็นอาคารและอุปกรณ์ให้เช่าแล้วทั้งจำนวน (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.10) และได้คิดค่าเสื่อมราคาแล้ว

4.14 งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	31 ธ.ค. 53	เพิ่มขึ้น	โอนเป็น ต้นทุน	31 ธ.ค. 54
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	474.60	11.27	-	485.87

บริษัทดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์โดยทำสัญญาจ้างก่อสร้างกับผู้มีสิทธิเช่าที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ ผลการดำเนินการโครงการดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 1 จำนวน 964 หน่วย ได้แก่ โครงการ จ.นนทบุรี จ.สุพรรณบุรี จ.เชียงใหม่ 1 และ จ.ภูเก็ต สร้างเสร็จแล้ว 3 โครงการ คงเหลือเพียงโครงการ จ.นนทบุรี

4.15 ค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายในอาคาร A (สัญญา 8.4)	-	6.84
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายในอาคารประกอบ (สัญญา 8.6)	-	1.73
งานจ้างก่อสร้างงานโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ (สัญญา 9)	-	5.01
อุปกรณ์พิเศษระบบรักษาความปลอดภัยประชุมและโรงแรม	11.56	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	<u>7.27</u>	<u>7.27</u>
รวม	<u>18.83</u>	<u>20.85</u>

4.16 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
ตัวสัญญาใช้เงิน 6 เดือน		
ฉบับที่ 1 : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.40625	100.00	-
ฉบับที่ 2 : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.65625	100.00	-
ฉบับที่ 3 : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.65625	<u>300.00</u>	<u>-</u>
รวม	<u>500.00</u>	<u>-</u>

4.17 รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า

	หมายเหตุ	หน่วย : ล้านบาท	
		งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
		31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - กรมธนารักษ์	2.5.2	-	427.46
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - พื้นที่ธุรกิจ		<u>11.64</u>	<u>11.79</u>
รวม		<u>11.64</u>	<u>439.25</u>

4.18 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
งานจ้างก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการค้างจ่าย	0.46	0.07	0.46	0.07
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ค้างจ่าย	12.80	18.18	12.80	18.18
งานจ้างที่ปรึกษาด้านพัฒนาประสิทธิภาพ				
การใช้อาคารโดยรวมค้างจ่าย	-	1.72	-	1.72
ภาษีโรงเรือนและที่ดินค้างจ่าย	111.57	273.90	111.57	273.90
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	5.52	2.68	5.52	2.68
เงินส่วนกลางบ้านชนารักษ์ค้างจ่าย	0.37	0.30	0.37	0.30
เจ้าหนี้เงินประกัน	56.96	60.63	56.96	60.63
เจ้าหนี้อื่น	104.41	62.36	104.41	62.36
รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - กรมที่ดิน	-	33.36	-	33.36
หนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ	<u>26.51</u>	<u>9.21</u>	<u>25.29</u>	<u>7.94</u>
รวม	<u>318.60</u>	<u>462.41</u>	<u>317.38</u>	<u>461.14</u>



4.19 หุ้นกู้ระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

วันที่ออกหุ้นกู้	ครั้งที่ / ชุดที่	อายุหุ้นกู้	งบการเงินรวม			
			กำหนด ไถ่ถอน ปี พ.ศ.	ครม มูลค่าหุ้นกู้ ล้านบาท	อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละ	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ						
29 พฤศจิกายน 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	7 ปี	2555	1,500.00	6.70
		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>10,300.00</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					23,999.90	
หุ้นกู้ด้อยสิทธิ						
9 ธันวาคม 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	33 ปี	2581	<u>0.10</u>	3.00
รวม					<u>24,000.00</u>	

บริษัท ดีเอสพี จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ออกหุ้นกู้ระยะยาวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้โครงการศูนย์ราชการ ดังนี้

- (1) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกัน จำนวน 23,999.90 ล้านบาท อายุ 7 - 20 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และผู้ลงทุนสถาบันการเงิน
- (2) หุ้นกู้ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกัน จำนวน 0.10 ล้านบาท อายุ 33 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี เสนอให้แก่ผู้ลงทุน 10 ราย

ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 จำนวน 1,637.85 ล้านบาท และ 1,637.85 ล้านบาท ตามลำดับ



4.20 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง (งบการเงินเฉพาะบริษัท)

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 2554 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากเอสพีวี จำนวน 21,227.55 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2554 จำนวน 18,772.45 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2553 และ 2554 รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องแสดงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	20,916.64	455.08	21,371.72
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2553</u>			
<u>บวก (หัก) กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี</u>	133.70	-	133.70
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	22.80	(22.80)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,760.79	1,760.79
จ่ายชำระ	(369.13)	(1,888.27)	(2,257.40)
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
<u>บวก (หัก) จ่ายชำระ</u>	(552.47)	(1,704.94)	(2,257.41)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	6.43	6.43
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	<u>20,299.83</u>	<u>307.98</u>	<u>20,607.81</u>

ในระหว่างปี 2554 บริษัทชำระเงินให้เอสพีวี จำนวน 2,257.41 ล้านบาท (หลังหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย จำนวน 22.80 ล้านบาท) ชำระดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2553 - 26 ตุลาคม 2554 จำนวน 1,704.94 ล้านบาท ส่วนที่เหลือนำไปลดเงินต้น จำนวน 552.47 ล้านบาท

ตั๋วสัญญาใช้เงิน หมายถึง ตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน และห้ามโอนหรือเปลี่ยนมือ โดยมีกำหนดระยะเวลาชำระเงินภายหลังจากพ้นกู่ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว



4.21 ประมาณการหนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
ประมาณการหนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าการเงิน	<u>17,508.81</u>	<u>17,950.41</u>
รวม	<u>17,508.81</u>	<u>17,950.41</u>

ประมาณการหนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าการเงิน เป็นการประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหาร ศูนย์ราชการตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปี 2551 - 2581) ได้แก่ ค่าบริการอำนวยความสะดวก ค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่าที่ราชพัสดุ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษางานระบบประกอบอาคาร ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวม 18,551.41 ล้านบาท ได้บันทึกเป็นต้นทุนบริการแล้วในปี 2551 - 2553 จำนวน 694.53 ล้านบาท ในงวดนี้บันทึกเป็นต้นทุนบริการตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 348.07 ล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.24) ทำให้มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 จำนวน 17,508.81 ล้านบาท

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. 54	1 ม.ค. 54
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ต้นงวด	2.46	2.46
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	0.72	-
ต้นทุนดอกเบี้ย	<u>0.10</u>	<u>-</u>
	<u>3.28</u>	<u>2.46</u>

บริษัทได้บันทึกบัญชีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 โดยการปรับปรุงลดกำไร(ขาดทุน) สะสม ณ วันต้นงวด จำนวน 2.46 ล้านบาท และบันทึกรับรู้ผลประโยชน์ระหว่างงวดในงบกำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ จำนวน 0.82 ล้านบาท

4.22 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

ข้อสมมติฐานหลัก จากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

<u>ข้อสมมติฐานด้านการเงินของบริษัท</u>	<u>อัตราร้อยละต่อปี</u>
อัตราคิดลด	4.2
อัตราเงินเฟ้อ	3
อัตราการขึ้นเงินเดือน	
สำหรับพนักงานอายุต่ำกว่า 40 ปี	6.5
สำหรับพนักงานอายุตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไป	6

ข้อสมมติฐานด้านประชากรศาสตร์ของบริษัท

ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการมรณะ อัตราการมรณะอ้างอิงตามตารางมรณะปีพุทธศักราช 2540 (TMO 97) ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย สะท้อนให้เห็นถึงอัตราการมรณะที่เกิดขึ้นจริงของประชากรในประเทศไทย

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

อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน เป็นอัตราส่วนของพนักงานที่ลาออกจากงานโดยสมัครใจไม่รวมถึงการตาย ทูพพลภาพ การเกษียณอายุก่อนกำหนด

4.23 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	<u>งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท</u>	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
เงินประกันผลงาน		
- งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	1.08	1.08
- งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	10.80	10.80
- งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม	0.43	0.14
- งานรั้วและปรับปรุงภูมิทัศน์	0.19	0.19
- งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายในอาคารประกอบ (สัญญา 8.6)	5.93	-
- งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง โครงการบ้านธนารักษ์		
จ.นนทบุรี และ จ.ภูเก็ต	0.28	0.28
- งานก่อสร้างถนนเข้า - ออกโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	-	0.50
ค่าปรับงานระหว่างก่อสร้าง	-	1.44
รวม	<u>18.71</u>	<u>14.43</u>



4.24 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ

		หน่วย : ล้านบาท	
		งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	หมายเหตุ	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ให้เช่า	4.10	108.25	100.82
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์		343.18	313.68
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน		112.13	112.07
ค่าใช้จ่ายอื่น		44.17	43.13
<u>หัก</u> ต้นทุนบริการตามสัญญาเช่าการเงิน	4.21	<u>(348.07)</u>	<u>(303.17)</u>
รวม		<u>259.66</u>	<u>266.53</u>

4.25 ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์

		หน่วย : ล้านบาท	
		งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
		31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ - ภูเก็ต		2.35	-
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ - เชียงใหม่		<u>1.42</u>	<u>4.85</u>
รวม		<u>3.77</u>	<u>4.85</u>

4.26 ต้นทุนบริการศูนย์ประชุม

		หน่วย : ล้านบาท	
		งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
		31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุม		0.12	-
รวม		<u>0.12</u>	<u>-</u>

4.27 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	55.59	65.43	55.59	65.43
ค่าตอบแทนกรรมการ	3.84	4.46	3.70	4.36
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	24.73	22.61	24.73	22.61
ค่าธรรมเนียมและบริการ	11.10	11.93	3.78	4.11
หนี้สงสัยจะสูญ	38.29	32.04	38.29	32.04
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>19.97</u>	<u>19.36</u>	<u>19.87</u>	<u>19.23</u>
รวม	<u>153.52</u>	<u>155.83</u>	<u>145.96</u>	<u>147.78</u>

4.28 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะจำแนกตามลักษณะของค่าใช้จ่าย

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	55.59	65.43	55.59	65.43
ค่าตอบแทนกรรมการ	3.84	4.46	3.70	4.36
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ให้เช่า	108.25	100.82	108.25	100.82
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	367.91	336.29	367.91	336.29
ค่าธรรมเนียมและบริการ	11.10	11.93	3.78	4.11
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ - เชียงใหม่	3.77	4.85	3.77	4.85
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	112.13	112.07	112.13	112.07
หนี้สงสัยจะสูญ	38.29	32.04	38.29	32.04
ค่าใช้จ่ายอื่น	64.14	62.49	64.06	62.36
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุม	0.12	-	0.12	-
หัก ต้นทุนบริการตามสัญญาเช่าการเงิน	<u>(348.07)</u>	<u>(303.17)</u>	<u>(348.07)</u>	<u>(303.17)</u>
รวม	<u>417.07</u>	<u>427.21</u>	<u>409.53</u>	<u>419.16</u>



4.29 ผลการดำเนินงานตามโครงการ

4.29.1 โครงการศูนย์ราชการ

	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	หน่วย : ล้านบาท	
			ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	582.49	567.59	8.78	6.12
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	216.68	213.64	2.36	0.68
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 ศูนย์ประชุม และหอพัก	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>19,843.71</u>	<u>598.87</u>	<u>6.80</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 20,442.58 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คงเหลือ 6.80 ล้านบาท

4.29.2 โครงการบ้านชนารักษ์

	หน่วย : ล้านบาท			
	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	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	0.90	0.84	0.06	-
ที่ดินโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	5.03	5.03	-	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	491.89	398.72	27.91	65.26
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี (13 รายย่อย)	59.98	46.35	3.24	10.39
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	-
งานวางท่อเมนประปาแกนก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	1.55	1.45	0.10	-
งานก่อสร้างถนนเข้า-ออก โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	9.98	9.33	0.65	-
งานจ้างทำรายงานติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.80	0.74	0.06	-
งานจ้างออกแบบถนนทางเข้า-ออก โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.19	0.18	0.01	-

4.30 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอ และทันเวลาต่อการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้และภาระผูกพันต่างๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

บริษัทย่อได้ทำสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงินกับธนาคารแห่งหนึ่งโดยจะทยอยโอนเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.19 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 บริษัทย่อคาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้หุ้นกู้ส่วนดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินที่โอนให้ธนาคารไปแล้ว จำนวน 2,295 ล้านบาท ซึ่งธนาคารจะโอนคืนเป็นเงิน 2,545.45 ล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.2.2)

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อ บริษัทและบริษัทย่อมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

4.31 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ในปี 2554 มีผลขาดทุนสะสมยกมาไม่เกิน 5 ปี จำนวน 978.86 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้ และในปีนี้มีผลขาดทุนทางภาษี จำนวน 1,084.33 ล้านบาท จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล

4.32 การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน

4.33 การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ในวันที่ 13 มีนาคม 2555



.....