

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินรวม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552



# เงินแผ่นดินนั้น คือเงินของประชาชนทั้งชาติ

ประเทศไทยเป็นชาติที่วางตนอยู่ตรงกลางและเป็นกลาง

2



จากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินและรายงานของผู้สอบบัญชีอื่น สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบที่อาจมีหากรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงินตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อนงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยมิได้เป็นเงื่อนไขในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.4 เรื่อง การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เกี่ยวกับการรับรู้รายได้โครงการบ้านธารักษ์ โดยปรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทย้อนหลังสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ที่นำมาเปรียบเทียบ

(นางสาวจิราภรณ์ พิริยะกิจไพบูลย์)

ผู้อำนวยการสำนักงาน

(นางมณี วัชรกิจจา)

ผู้อำนวยการกลุ่ม

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน  
*Office of the Auditor General*  
วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

## งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2553	2552 (ปรับปรุงใหม่)	2553	2552 (ปรับปรุงใหม่)
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.1	758,779,662	2,777,174,182	192,134,246	1,825,925,610
เงินลงทุนชั่วคราว	4.2.1	1,266,840,000	881,242,000	-	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	4.3	135,781,065	81,875,123	135,781,065	81,875,123
สินค้าคงเหลือ	4.4	39,992,316	44,838,329	39,992,316	44,838,329
รายได้ค้างรับ		116,599,585	246,563,387	116,599,585	246,563,387
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ - ศาลปกครอง		289,289,777	289,289,777	289,289,777	289,289,777
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.5	437,439,656	306,596,293	431,052,389	300,784,251
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>3,044,722,061</b>	<b>4,627,579,091</b>	<b>1,204,849,378</b>	<b>2,789,276,477</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.6	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว	4.2.2	1,937,658,896	1,357,760,516	1,573,386	-
อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ	4.7	18,768,350,936	16,129,959,004	18,768,350,936	16,129,959,004
อุปกรณ์ - สุทธิ	4.8	10,556,984	7,339,059	10,556,984	7,339,059
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4.9	17,074,456	12,980,557	17,074,456	12,980,557
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ	4.10	1,319,686,138	3,811,725,774	1,319,686,138	3,811,725,774
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์	4.11	474,596,298	162,740,574	474,596,298	162,740,574
ค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า	4.12	20,852,625	71,765,498	20,852,625	71,765,498
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		380,415,885	392,314,835	380,415,885	392,314,835
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>22,929,192,218</b>	<b>21,946,585,817</b>	<b>20,993,111,608</b>	<b>20,588,830,201</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>25,973,914,279</b>	<b>26,574,164,908</b>	<b>22,197,960,986</b>	<b>23,378,106,678</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

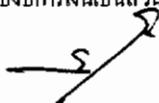
## งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552 (ปรับปรุงใหม่)	2553	2552 (ปรับปรุงใหม่)
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
คอกเบี้ยค้างจ่าย	148,079,313	148,079,313	-	-
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า	4.13 1,721,951,168	1,720,124,166	1,721,951,168	1,720,124,166
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.14 461,535,336	582,247,573	460,263,642	580,918,944
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,331,565,817</b>	<b>2,450,451,052</b>	<b>2,182,214,810</b>	<b>2,301,043,110</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หุ้นกู้ระยะยาว	4.15 24,000,000,000	24,000,000,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	4.16 -	-	21,008,803,493	21,371,715,864
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.17 14,433,242	57,826,442	14,433,242	57,826,442
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>24,014,433,242</b>	<b>24,057,826,442</b>	<b>21,023,236,735</b>	<b>21,429,542,306</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>26,345,999,059</b>	<b>26,508,277,494</b>	<b>23,205,451,545</b>	<b>23,730,585,416</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
<b>ทุนจดทะเบียน</b>				
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>				
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
<b>กำไร(ขาดทุน)สะสม</b>				
ยังไม่ได้จัดสรร	(1,031,672,125)	(483,009,721)	(1,265,828,679)	(610,816,858)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่</b>	<b>(773,334,005)</b>	<b>(224,671,601)</b>	<b>(1,007,490,559)</b>	<b>(352,478,738)</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	401,249,225	290,559,015	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>(372,084,780)</b>	<b>65,887,414</b>	<b>(1,007,490,559)</b>	<b>(352,478,738)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>25,973,914,279</b>	<b>26,574,164,908</b>	<b>22,197,960,986</b>	<b>23,378,106,678</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

  
(นายวินัย วิทวัสการเวช)  
ประธานกรรมการ



  
(นายวัฒนา เชาวสุก)  
กรรมการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่แทนในตำแหน่ง  
กรรมการผู้จัดการ

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

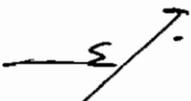
## งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552 (ปรับปรุงใหม่)	2553	2552 (ปรับปรุงใหม่)
<b>รายได้</b>	3.1			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	2,280,209,944	2,280,209,944	2,280,209,944	2,280,209,944
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ โครงการศูนย์ราชการ	277,652,179	170,947,246	277,652,179	170,947,246
รายได้ค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์	5,464,860	44,750,373	5,464,860	44,750,373
ดอกเบี้ยรับ	114,291,768	143,974,858	12,150,184	60,158,920
รายได้อื่น	12,516,504	1,732,612	12,516,504	1,732,612
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,690,135,255</b>	<b>2,641,615,033</b>	<b>2,587,993,671</b>	<b>2,557,799,095</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	3.2			
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	4.18	1,502,416,264	996,969,686	1,502,416,264
ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์	4.19	4,846,013	40,920,560	4,846,013
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4.20	155,418,659	126,362,422	147,368,182
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>1,662,680,936</b>	<b>1,164,252,668</b>	<b>1,654,630,459</b>
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน		1,027,454,319	1,477,362,365	933,363,212
ต้นทุนทางการเงิน		1,465,426,513	1,160,510,166	1,588,375,033
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิ</b>		<b>(437,972,194)</b>	<b>316,852,199</b>	<b>(655,011,821)</b>
การแบ่งปันกำไรสุทธิสำหรับงวด				
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		(548,662,404)	190,603,966	(655,011,821)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย		110,690,210	126,248,233	-
		<b>(437,972,194)</b>	<b>316,852,199</b>	<b>(655,011,821)</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>				
กำไรสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		(21.24)	7.38	(25.35)
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		25,833,812	25,833,812	25,833,812

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

  
(นายวินัย วัฒนการเวช)  
ประธานกรรมการ



  
(นายวัฒนา ชาวสกุล)  
กรรมการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่แทนในตำแหน่ง  
กรรมการผู้จัดการ

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ทุนเรือนหุ้น	กำไร(ขาดทุน)	ส่วนของ	รวม	ทุนเรือนหุ้น	กำไร(ขาดทุน)	รวม
	ที่ออกและ ชำระแล้ว	สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ของบริษัทย่อย		ที่ออกและ ชำระแล้ว	สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2551 (ก่อนปรับปรุง)	258,338,120	(673,138,139)	164,310,782	(250,489,237)	258,338,120	(679,647,954)	(421,309,834)
ผลสะสมจากการแก้ไขข้อผิดพลาด							
ทางกรบัญชี	2.4	-	(475,548)	-	(475,548)	-	(475,548)
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว	258,338,120	(673,613,687)	164,310,782	(250,964,785)	258,338,120	(680,123,502)	(421,785,382)
กำไรสุทธิ	2.4	-	190,603,966	126,248,233	316,852,199	-	69,306,644
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)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-	(548,662,404)	110,690,210	(437,972,194)	-	(655,011,821)	(655,011,821)
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)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552 (ปรับปรุงใหม่)	2553	2552 (ปรับปรุงใหม่)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิก่อนภาษีเงินได้	(437,972,194)	316,852,199	(655,011,821)	69,306,644
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สุทธิก่อนภาษีเงินได้ - เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน :				
ดอกเบี้ยรับ	(114,270,935)	(143,974,858)	(12,129,351)	(60,158,920)
ดอกเบี้ยจ่าย	1,465,426,513	1,160,510,166	1,588,375,033	1,332,685,133
ค่าเสื่อมราคาและตัดจ่าย	1,028,659,461	585,636,885	1,028,659,461	585,636,885
หนี้สงฆ์จะสูญ	32,035,177	3,519,843	32,035,177	3,519,843
ดอกเบี้ยเข้าซื้อตัดจ่าย	-	30,285	-	30,285
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนเช่าตัดจ่าย	11,898,951	11,898,951	11,898,951	11,898,951
ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์	4,846,013	40,920,560	4,846,013	40,920,560
กำไรจากการขายอาคารและอุปกรณ์	(599,531)	-	(599,531)	-
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(81,324,993)	(51,646,965)	-	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน -				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,908,698,462	1,923,747,066	1,998,073,932	1,983,839,381
ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น	(85,941,119)	(81,486,844)	(85,941,119)	(81,486,844)
รายได้ค้างรับลดลง	129,963,801	65,580,445	129,963,801	65,580,445
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(22,026,012)	72,624,262	(22,512,641)	72,214,762
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านชนารักษ์เพิ่มขึ้น	(269,479,723)	(68,738,269)	(269,479,723)	(68,738,269)
รายได้ค่าเช่าค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	1,827,002	9,047,538	1,827,002	9,047,538
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	143,462,039	168,085,132	143,518,974	180,181,367
เงินสดจ่ายคืนเงินค่าประกันผลงานงานระหว่างก่อสร้าง -				
โครงการบ้านชนารักษ์	(2,399,571)	(381,712)	(2,399,571)	(381,712)
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,804,104,879	2,088,477,618	1,893,050,655	2,160,256,668
เงินสดรับดอกเบี้ย	114,999,115	204,386,570	13,919,385	99,372,876
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(1,637,846,953)	(1,637,846,953)	-	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(27,199,131)	(26,611,235)	(27,199,131)	(26,611,235)
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน	254,057,910	628,406,000	1,879,770,909	2,233,018,309

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552 (ปรับปรุงใหม่)	2553	2552 (ปรับปรุงใหม่)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	599,533	-	599,533	-
เงินสรับจากเงินลงทุนชั่วคราว	2,520,557,363	6,318,500,000	-	3,550,000,000
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนชั่วคราว	(2,906,155,363)	(4,320,742,000)	-	(2,550,000,000)
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนระยะยาว	(498,594,219)	(511,000,000)	(1,594,218)	-
เงินสดจ่ายในอาคารและอุปกรณ์ให้เช่า	(196,723)	(125,810)	(196,723)	(125,810)
เงินสดจ่ายในการซื้ออาคารและอุปกรณ์	(2,471,816)	(2,133,270)	(2,471,816)	(2,133,270)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(974,788)	(13,403,460)	(974,788)	(13,403,460)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน - (ระหว่างดำเนินการ)	(5,860,412)	-	(5,860,412)	-
เงินสดจ่ายในงานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ	(1,329,411,412)	(3,385,378,552)	(1,329,411,412)	(3,385,378,552)
เงินสดจ่ายคืนเงินประกันผลงาน	(49,944,593)	(85,517,790)	(49,944,593)	(85,517,790)
เงินสดจ่ายคืนเงินค่าปรับงานระหว่างก่อสร้าง	-	(60,900,000)	-	(60,900,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,272,452,430)	(2,060,700,882)	(1,389,854,429)	(2,547,458,882)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสรับจากเอสพีวี	-	-	133,700,000	201,320,000
เงินสดจ่ายเอสพีวี	-	-	(2,257,407,844)	(2,257,407,844)
เงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้เช่าซื้อ	-	(305,598)	-	(305,598)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	-	(305,598)	(2,123,707,844)	(2,056,393,442)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(2,018,394,520)	(1,432,600,480)	(1,633,791,364)	(2,370,834,015)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	4.1 2,777,174,182	4,209,774,662	1,825,925,610	4,196,759,625
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	4.1 758,779,662	2,777,174,182	192,134,246	1,825,925,610

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ชพส.) 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

บริษัทดำเนินการใน โครงการศูนย์ราชการ 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 เรื่องที่ 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. 2552 ลงวันที่ 30 มกราคม 2552 ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2550) เรื่องสัญญาเช่า

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดค่าองค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และงบการเงินของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยได้คัดรายการระหว่างกันและขอลดลงเหลือที่มีสาระสำคัญออกแล้ว

### 2.3 แม่บทการบัญชี มาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่หรือปรับปรุงใหม่

ในปี 2553 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศให้ใช้แม่บทการบัญชี มาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่หรือปรับปรุงใหม่ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

		<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
	แม่บทการบัญชี	26 พฤษภาคม 2553
	<u>มาตรฐานการบัญชี</u>	<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)	สินค้างเหลือ	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	นโยบายการบัญชีการเปลี่ยนแปลง ประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาก่อสร้าง	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2556
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	ผลประโยชน์พนักงาน	1 มกราคม 2554

ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล	1 มกราคม 2556
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2556
ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	ต้นทุนการกู้ยืม	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 26	การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 29	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	กำไรต่อหุ้น	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	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 2	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)	การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2554
ฉบับที่ 6	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่	1 มกราคม 2554
	<u>การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</u>	<u>วันที่มีผลบังคับใช้</u>
ฉบับที่ 15	สัญญาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	1 มกราคม 2554

ฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น จากการใช้มาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ข้างต้นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ยกเว้น มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552) และฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) และการตีความมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ซึ่ง รพส. ได้ถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ (หมายเหตุประกอบ งบการเงิน ข้อ 2.4)

## 2.4 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ปี 2553 บริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการรับรู้รายได้โครงการบ้านชนารักษ์ จากเดิมบริษัทรับรู้รายได้ตามเกณฑ์อัตราส่วนของงานที่แล้วเสร็จเมื่อมีการทำสัญญาจ้าง และรับรู้ค่าใช้จ่ายเป็นต้นทุนตามวิธีอัตราส่วนของงานที่แล้วเสร็จของต้นทุนโดยประมาณ มาเป็นวิธีการรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญา และมีการส่งมอบให้ผู้ซื้อแล้ว และรับรู้ค่าใช้จ่ายเป็นต้นทุนตามสัดส่วนของการรับรู้รายได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง การรับรู้รายได้ และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทถือปฏิบัติในปี 2553 ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ โดยบริษัทได้ปรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทย้อนหลังสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ที่นำมาเปรียบเทียบ จากผลการปรับปรุงดังกล่าวมีผลกระทบต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท		
	ยอดเดิม	หลังปรับปรุง	เพิ่ม(ลด)
<b>ผลกระทบต่องบดุล</b>			
รายได้ค้างรับโครงการบ้านชนารักษ์	402.70	246.56	(156.14)
งานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์	7.69	162.74	<u>155.05</u>
สินทรัพย์เพิ่ม(ลด)สุทธิ	-	-	(1.09)
ขาดทุนสะสมปี 2552 - งบการเงินเฉพาะบริษัท	(609.73)	(610.82)	1.09
ขาดทุนสะสมปี 2552 - งบการเงินรวม	(481.92)	(483.01)	1.09
รายการขาดทุนสะสมปี 2552 เพิ่ม 1.09 ล้านบาท ประกอบด้วย			
กำไรสะสมยกมา			(0.47)
กำไรสุทธิปี 2552			<u>(0.62)</u>
รวม			(1.09)
<b>ผลกระทบต่องบกำไรขาดทุน</b>			
รายได้ค่าก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์	143.55	44.75	(98.80)
ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์	139.10	40.92	<u>(98.18)</u>
รายได้เพิ่ม(ลด)	-	-	(0.62)
กำไรสุทธิ - งบการเงินเฉพาะบริษัท	69.92	69.30	(0.62)
กำไรสุทธิ - งบการเงินรวม	317.47	316.85	(0.62)

### 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ รับรู้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ธุรกิจ โครงการศูนย์ราชการ รับรู้ตามเกณฑ์เส้นตรงตามช่วงเวลาที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา

รายได้โครงการบ้านธนารักษ์ 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 ต้นทุนโครงการบ้านธนารักษ์

ต้นทุนโครงการบ้านธนารักษ์ คำนวณ โดยแบ่งสรรต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นด้วย) ให้กับแต่ละหน่วยตามเกณฑ์ราคาขาย และจะรับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนตามสัดส่วนของการรับรู้รายได้

#### 3.3 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนชั่วคราวที่มีกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

### 3.5 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

บริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุน โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้ ซึ่งได้มีการกำหนดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ ดังนี้

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

รายการเพิ่มและลดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดบัญชีที่เกิดรายการนั้น

### 3.6 เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดทั้งที่เป็นเงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาว แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ส่วนต่างระหว่างราคาทุนกับมูลค่าตราไว้ของเงินลงทุนตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน เมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

บริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

### 3.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทเป็นเงินลงทุนในบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

### 3.8 อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ

อาคารและอุปกรณ์ให้เช่าแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม

การคำนวณค่าเสื่อมราคาคำนวณใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณ ดังนี้

อาคาร	อายุสัญญาเช่า 30 ปี
งานระบบประกอบอาคาร	15 ปี
อุปกรณ์และครุภัณฑ์	5 ปี
เครื่องมือเครื่องใช้	5 ปี
ยานพาหนะ	10 ปี

### 3.9 อุปกรณ์ - สุทธิ

แสดงในราคาทุน 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 รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ซื้อทั้งจำนวน

### 3.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

บริษัทบันทึกสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์) ตามราคาทุน หลังการรับรู้รายการครั้งแรกจะแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์มีอายุใช้ประโยชน์โดยประมาณเท่ากับ 5 ปี

### 3.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างโครงการ บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ โดยหักรายได้ดอกเบี้ยจากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ รับบอบพื้นที่พร้อมใช้งานแล้ว

### 3.12 ค่าเช่าที่ดิน

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

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

### 3.13 ค่าใช้จ่ายรอตัดจ่าย

ค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร รวมทั้งอาคารแสดมปีปีสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอตัดจ่าย และตัดเป็นค่าใช้จ่ายตามอายุของสัญญาเป็นเวลา 30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551

### 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 ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

### 3.16 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

คำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร

### 3.17 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ในการประมาณการและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

### 3.18 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

คำนวณ โดยการหารกำไรสุทธิด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว

### 3.19 การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการรับรู้หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินตามกระแสเงินสดที่ได้รับ และรับรู้ดอกเบี้ยตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และบันทึกเป็นต้นทุนอาคารให้เข้าตามสัดส่วนงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จและหยุดรับรู้ดอกเบี้ยเมื่อโครงการแล้วเสร็จ

### 3.20 สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศูนย์ราชการ เป็นสัญญาเช่าที่เข้าเงื่อนไขสัญญาเช่าการเงิน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2550) เรื่องสัญญาเช่า หากบริษัทจัดประเภทสัญญา 3 ฉบับดังกล่าว เป็นสัญญาเช่าการเงิน บริษัทจะต้องตัดอาคารและอุปกรณ์ให้เข้าออกจากบัญชี และกรมธนารักษ์จะต้องบันทึกรับรู้อาคารและอุปกรณ์ดังกล่าว ซึ่งในกรณีนี้ยังไม่มีมาตรฐานการบัญชีภาครัฐรองรับ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ ของมติคณะรัฐมนตรีที่กำหนดให้

บริษัทเป็นผู้บริหารโครงการศูนย์ราชการ ฝ่ายบริหารจึงได้จัดประเภทสัญญาเช่า 3 สัญญา เป็นสัญญาเช่า  
ค่านางาน และรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการตามนโยบายการบัญชีข้อ 3.1

#### 4. ข้อมูลเพิ่มเติม

##### 4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
เงินสด	0.01	0.01	0.01	0.01
เงินฝากธนาคาร				
กระแสรายวัน	0.02	0.02	0.02	0.02
ออมทรัพย์	92.49	176.30	92.10	175.90
เงินลงทุนชั่วคราว ไม่เกิน 3 เดือน	<u>666.26</u>	<u>2,600.84</u>	<u>100.00</u>	<u>1,650.00</u>
รวม	<u>758.78</u>	<u>2,777.17</u>	<u>192.13</u>	<u>1,825.93</u>

##### 4.2 เงินลงทุน

###### 4.2.1 เงินลงทุนชั่วคราว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม	
	2553	2552
เงินฝากธนาคาร		
ประจำ 6 เดือน	826.49	-
ประจำ 12 เดือน	415.15	-
ตั๋วแลกเงิน	25.20	61.20
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	-	<u>820.04</u>
รวม	<u>1,266.84</u>	<u>881.24</u>

#### 4.2.2 เงินลงทุนระยะยาว

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
เงินลงทุนในสัญญา Swap Agreements	1,936.09	1,357.76	-	-
เงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล	<u>1.57</u>	<u>-</u>	<u>1.57</u>	<u>-</u>
รวม	<u>1,937.66</u>	<u>1,357.76</u>	<u>1.57</u>	<u>-</u>

เงินลงทุนระยะยาว (Swap Agreements) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 จำนวน 1,936.09 ล้านบาท และ 1,357.76 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นของบริษัท ดีเอซี เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของ หุ้นกู้ระยะยาว (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.15) ตามสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Agreements) ที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน (Guarantee Return on Investment) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.23 หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

#### 4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2553	2552
ลูกหนี้การค้า - หน่วยงานราชการ	117.70	63.05
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก	<u>53.64</u>	<u>22.34</u>
รวม	171.34	85.39
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	<u>35.56</u>	<u>3.52</u>
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>135.78</u>	<u>81.87</u>

ลูกหนี้การค้า - หน่วยงานราชการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 จำนวน 117.70 ล้านบาท และ 63.05 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นลูกหนี้ค่าสาธารณูปโภค

ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 จำนวน 53.64 ล้านบาท และ 22.34 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นลูกหนี้ค่าเช่า ค่าบริการส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มูลค่าของลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ระยะเวลาค้างชำระ	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	2553		2552	
	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ
ไม่เกิน 3 เดือน	73.73	-	36.08	-
3 - 6 เดือน	33.13	-	42.38	-
6 - 12 เดือน	17.07	6.41	6.82	3.41
มากกว่า 12 เดือน	<u>47.41</u>	<u>29.15</u>	<u>0.11</u>	<u>0.11</u>
รวม	<u>171.34</u>	<u>35.56</u>	<u>85.39</u>	<u>3.52</u>

ในปี 2553 บริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระนานมากกว่า 12 เดือน และ 6 - 12 เดือน จำนวน 29.15 ล้านบาท และ 6.41 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับชำระหนี้บางส่วนจากลูกหนี้การค้าดังกล่าวในช่วงต้นปี 2554 จำนวน 39.32 ล้านบาท

#### 4.4 สินค้ำคงเหลือ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2553	2552
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	6.12	6.12
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	25.22	30.06
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	<u>8.65</u>	<u>8.65</u>
รวม	<u>39.99</u>	<u>44.83</u>

## 4.5 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุจ่ายล่วงหน้า	14.34	14.44	14.34	14.44
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารค้างรับ	5.96	6.67	0.06	1.83
ลูกหนี้ - กรมสรรพากร	112.09	3.54	112.09	3.54
ภาษีซื้อ - รอใช้สิทธิ์	4.84	20.38	4.84	20.38
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	27.48	10.26	27.48	10.26
ภาษีนิติบุคคลรอเรียกคืน	237.75	211.14	237.75	211.14
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	<u>34.98</u>	<u>40.17</u>	<u>34.49</u>	<u>39.19</u>
รวม	<u>437.44</u>	<u>306.60</u>	<u>431.05</u>	<u>300.78</u>

## 4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการ ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจตามการตีความมาตรฐานการบัญชี เรื่องที่ 2 เรื่อง งบการเงินรวม - บริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ บริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน จำนวน 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) บริษัทถือหุ้นจำนวน 490 หุ้น เป็นเงิน 4,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

หน่วย : ล้านบาท

	บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชีระหว่างกัน	
	2553	2552	2553	2552
สินทรัพย์รวม	26,350.06	26,159.39	3,775.95	3,196.06
หนี้สินรวม	25,859.51	25,859.56	3,140.55	2,777.69
ส่วนของผู้ถือหุ้น	490.55	299.83	635.40	418.37
รายได้รวม	1,836.62	1,839.92	102.14	83.82
ค่าใช้จ่ายรวม	1,645.90	1,646.29	(114.90)	(163.73)
กำไรสุทธิ	190.72	193.63	217.04	247.55

## 4.7 อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท					
	อาคาร	ระบบประกอบอาคาร	อุปกรณ์และครุภัณฑ์	เครื่องมือเครื่องใช้	ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	11,902.67	3,955.18	939.56	-	-	16,797.41
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด	0.15	-	-	0.07	-	0.22
รับโอนจากงานระหว่างก่อสร้าง (หมายเหตุ 4.10)	2,372.01	1,164.65	162.34	-	6.54	3,705.54
โอนจัดประเภทบัญชีใหม่	<u>(45.73)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(45.73)</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	<u>14,229.10</u>	<u>5,119.83</u>	<u>1,101.90</u>	<u>0.07</u>	<u>6.54</u>	<u>20,457.44</u>
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	299.47	199.58	168.40	-	-	667.45
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	<u>474.19</u>	<u>326.36</u>	<u>220.05</u>	<u>-</u>	<u>1.04</u>	<u>1,021.64</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	<u>773.66</u>	<u>525.94</u>	<u>388.45</u>	<u>-</u>	<u>1.04</u>	<u>1,689.09</u>
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>						
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	<u>11,603.20</u>	<u>3,755.60</u>	<u>771.16</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,129.96</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	<u>13,455.44</u>	<u>4,593.89</u>	<u>713.45</u>	<u>0.07</u>	<u>5.50</u>	<u>18,768.35</u>

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2553 และ 2552 จำนวน 1,021.64 ล้านบาท และ 581.00 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ

อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังเมื่อสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการครบกำหนดภายใน 30 ปี (เริ่ม 1 กรกฎาคม 2551 ครบกำหนด 30 มิถุนายน 2581) อุปกรณ์และครุภัณฑ์ ครบกำหนดภายใน 5 ปี (เริ่ม 1 กรกฎาคม 2551 ครบกำหนด 30 มิถุนายน 2556)

บริษัทจัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศูนย์ราชการ เป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของมติคณะรัฐมนตรี ที่กำหนดให้บริษัทเป็นผู้บริหาร โครงการศูนย์ราชการ มีผลทำให้การบันทึกการขายสินทรัพย์และรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการไม่เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

## 4.8 อุปกรณ์ - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท				
	อุปกรณ์/ เครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่ง สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
<u>ราคาทุน</u>					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	2.00	6.28	3.17	4.50	15.95
เพิ่มขึ้น	0.75	5.38	0.53	0.08	6.74
ลดลง	-	-	-	(2.20)	(2.20)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	<u>2.75</u>	<u>11.66</u>	<u>3.70</u>	<u>2.38</u>	<u>20.49</u>
<u>ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	0.81	2.88	1.23	3.69	8.61
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.42	2.05	0.68	0.38	3.53
ลดลง	-	-	-	(2.20)	(2.20)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	<u>1.23</u>	<u>4.93</u>	<u>1.91</u>	<u>1.87</u>	<u>9.94</u>
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>					
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	<u>1.19</u>	<u>3.40</u>	<u>1.94</u>	<u>0.81</u>	<u>7.34</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	<u>1.52</u>	<u>6.73</u>	<u>1.79</u>	<u>0.51</u>	<u>10.55</u>

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2553 และ 2552 จำนวน 3.53 ล้านบาท และ 3.31 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร

## 4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2553	2552
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	22.09	14.51
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	<u>5.02</u>	<u>1.53</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>17.07</u>	<u>12.98</u>

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี 2553 และ 2552 จำนวน 3.49 ล้านบาท และ 1.33 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร

## 4.10 งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท				
	2552	เพิ่มขึ้น	โอนเป็นอาคาร และอุปกรณ์ ให้เช่า	จัดประเภท บัญชีใหม่	2553
งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	76.13	2.01	72.79	5.35	-
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	11.55	25.18	35.10	-	1.63
งานจ้างที่ปรึกษาศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ วางแผนออกแบบระบบการขนส่งและจราจร	4.77	-	4.43	-	0.34
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการเพิ่มประสิทธิภาพ - ระบบอาคารและสถานที่	7.87	1.04	8.82	-	0.09
งานจ้างก่อสร้างงานเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง	11.66	-	10.83	-	0.83
งานสำรวจภูมิประเทศและเจาะสำรวจดิน	0.08	-	0.08	-	-
งานจ้างก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และ- ลานรอบอาคาร A	2,413.50	630.67	1,942.65	-	1,101.52
งานจ้างก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B	-	0.17	0.17	-	-
งานจ้างก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุมและหอพัก	1.31	0.80	2.02	-	0.09
งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารควบคุม	733.16	73.61	799.96	-	6.81
งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม	-	60.88	59.55	-	1.33
งานติดตั้งและจัดซื้อครุภัณฑ์	33.06	95.29	128.35	-	-
งานตกแต่งภายในอาคาร	36.32	7.74	34.00	-	10.06
งานจ้างก่อสร้างโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ	-	10.63	10.63	-	-
ค่าเช่าที่ดิน	24.77	-	23.01	-	1.76
ต้นทุนการกู้ยืม	426.94	172.42	406.77	-	192.59
ค่าประกันภัย	8.21	0.92	8.62	-	0.51
ค่าชดเชยสิ่งปลูกสร้าง	22.40	35.41	57.22	-	0.59
งานจัดซื้อพร้อมติดตั้งอุปกรณ์พิเศษระบบ รักษาความปลอดภัย	-	88.79	87.38	-	1.41
งานจ้างออกแบบและก่อสร้างพร้อมปรับปรุงภูมิทัศน์	-	3.80	3.76	-	0.04
งานติดตั้งกล้องวงจรปิดอาคาร B	-	9.49	9.40	-	0.09
<b>รวม</b>	<b><u>3,811.73</u></b>	<b><u>1,218.85</u></b>	<b><u>3,705.54</u></b>	<b><u>5.35</u></b>	<b><u>1,319.69</u></b>

งานระหว่างก่อสร้างที่แล้วเสร็จในปีนี้เป็นจำนวน 3,705.54 ล้านบาท ได้โอนเป็นอาคารและอุปกรณ์ให้เช่าแล้ว  
ทั้งจำนวน และได้คิดค่าเสื่อมราคาแล้ว

#### 4.11 งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านชนารักษ์

บริษัทดำเนินการโครงการบ้านชนารักษ์โดยทำสัญญาจ้างก่อสร้างกับผู้มีสิทธิเช่าที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ ผลการดำเนินการโครงการดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการ โครงการบ้านชนารักษ์ ระยะที่ 1 จำนวน 964 หน่วย ได้แก่ โครงการ จ.นนทบุรี จ.สุพรรณบุรี จ.เชียงใหม่ 1 และ จ.ภูเก็ต

งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านชนารักษ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	โอนเป็น			
	2552	เพิ่มขึ้น	สินค้าคงเหลือ	2553
	(ปรับปรุงใหม่)			
โครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	162.74	311.86	-	474.60

#### 4.12 ค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2553	2552
งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารควบคุม (สัญญา 5)	-	2.82
งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม (สัญญา 7)	-	5.95
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายในอาคาร A (สัญญา 8.4)	6.84	8.00
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายในอาคารประกอบ (สัญญา 8.6)	1.73	1.73
งานจ้างก่อสร้างงานโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ (สัญญา 9)	5.01	6.61
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี	7.27	46.61
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.นนทบุรี และ จ.ภูเก็ต	-	0.05
รวม	<u>20.85</u>	<u>71.77</u>

๗.

## 4.13 รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2553	2552
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - กรมธนารักษ์	1,710.16	1,710.16
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - พื้นที่ธุรกิจ	11.79	9.96
รวม	<u>1,721.95</u>	<u>1,720.12</u>

## 4.14 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
งานจ้างก่อสร้าง โครงการศูนย์ราชการค้างจ่าย	0.07	250.50	0.07	250.50
งานจ้างก่อสร้าง โครงการบ้านธนารักษ์	18.18	15.23	18.18	15.23
งานจ้างที่ปรึกษาด้านพัฒนาประสิทธิภาพ การใช้อาคารโดยรวมค้างจ่าย	1.72	-	1.72	-
ภาษีโรงเรือนและที่ดินค้างจ่าย	273.90	161.84	273.90	161.84
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	2.68	2.20	2.68	2.20
เงินส่วนกลางบ้านธนารักษ์	0.30	0.89	0.30	0.89
เจ้าหนี้เงินประกัน	60.63	53.86	60.63	53.86
รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - กรมที่ดิน	33.36	5.33	33.36	5.33
หนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ	<u>70.70</u>	<u>92.40</u>	<u>69.42</u>	<u>91.07</u>
รวม	<u>461.54</u>	<u>582.25</u>	<u>460.26</u>	<u>580.92</u>

## 4.15 หุ้นกู้ระยะยาว

วันที่ออกหุ้นกู้	ครั้งที่ / ชุดที่	อายุหุ้นกู้	งบการเงินรวม			
			ครบกำหนด ไถ่ถอน ปี พ.ศ.	มูลค่าหุ้นกู้ ล้านบาท	อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละ	
<b>หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ</b>						
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	
<b>หุ้นกู้ด้อยสิทธิ</b>						
9 ธันวาคม 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	33 ปี	2581	<u>0.10</u>	3.00
รวม					<u>24,000.00</u>	

บริษัท ดีเอที เอสพีวี 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 2553 และ 2552 จำนวน 1,637.85 ล้านบาท และ 1,637.85 ล้านบาท ตามลำดับ

#### 4.16 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง (งบการเงินเฉพาะบริษัท)

บริษัทได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการ และค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 82,114.07 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ที่ได้รับจากกรมธนารักษ์ (ผู้เช่า) ให้แก่เอสพีวี ตามข้อตกลงในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 40,000 ล้านบาท โดยได้รับเป็นเงินสด จำนวน 7,916.75 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิ จำนวน 32,083.25 ล้านบาท ฉบับลงวันที่ 4 มกราคม 2549 และบริษัทจะทยอยรับกระแสเงินสดจากเอสพีวี ตั้งแต่ปี 2549 ถึง 2581 และจะเปลี่ยนตัวสัญญาใช้เงินใหม่จำนวนเงินลดลงตามกระแสเงินสดรับจากเอสพีวีในแต่ละปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทมียอดคงเหลือของหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท		
	เงินรับจาก เอสพีวี	ดอกเบี้ย	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	20,692.52	925.26	21,617.78
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2552</u>			
กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี	201.32	-	201.32
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	22.80	(22.80)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,810.02	1,810.02
จ่ายชำระ	-	(2,257.40)	(2,257.40)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	20,916.64	455.08	21,371.72
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2553</u>			
กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี	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	<u>20,704.01</u>	<u>304.80</u>	<u>21,008.81</u>

บริษัทชำระเงินให้เอสพีวี จำนวน 2,257.40 บาท (หลังหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย จำนวน 22.80 ล้านบาท) ชำระดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2552 - 28 ตุลาคม 2553 จำนวน 1,888.27 ล้านบาท ส่วนที่เหลือนำไปลดเงินรับจากเอสพีวี จำนวน 369.13 ล้านบาท คงเหลือเงินรับจากเอสพีวี จำนวน 20,704.01 ล้านบาท

บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากเอสพีวี จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 21,073.15 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตัวสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2553 จำนวน 18,926.85 ล้านบาท ซึ่งได้เปลี่ยนแทนตัวสัญญาใช้เงินฉบับเดิม โดยมีเงื่อนไขต่าง ๆ ตามเดิมทุกประการ

ตัวสัญญาใช้เงิน หมายถึง ตัวสัญญาใช้เงินชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน และห้ามโอนหรือเปลี่ยนมือ โดยมีกำหนดระยะเวลาชำระเงินภายหลังจากหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

#### 4.17 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2553	2552
<b>เงินประกันผลงาน</b>		
- งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	1.08	4.25
- งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	10.80	9.42
- งานจ้างก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B	-	32.57
- งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม	0.14	1.92
- งานจ้างก่อสร้างโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ	-	6.39
- งานจ้างตกแต่งภายในอาคารประกอบ	-	0.30
- งานจ้างออกแบบและก่อสร้างรั้วพร้อมปรับปรุงภูมิทัศน์	0.19	-
- งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	-	2.40
- งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์		
จ.นนทบุรี และ จ.ภูเก็ต	0.28	0.25
- งานก่อสร้างถนนเข้า - ออก	0.50	-
ค่าปรับงานระหว่างก่อสร้าง	<u>1.44</u>	<u>0.33</u>
<b>รวม</b>	<b><u>14.43</u></b>	<b><u>57.83</u></b>

#### 4.18 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ

รายละเอียดต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 สามารถสรุปได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2553	2552
ค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ให้เช่า	1,021.64	581.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	313.68	256.21
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	112.07	109.36
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>55.03</u>	<u>50.40</u>
รวม	<u>1,502.42</u>	<u>996.97</u>

#### 4.19 ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์

รายละเอียดต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านชนารักษ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 สามารถสรุปได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2553	2552
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านชนารักษ์ - ภูเก็ต	-	3.95
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านชนารักษ์ - เชียงใหม่	4.85	33.37
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านชนารักษ์ - สุพรรณบุรี	-	<u>3.60</u>
รวม	<u>4.85</u>	<u>40.92</u>

## 4.20 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	64.13	52.78	64.13	52.78
ค่าตอบแทนกรรมการ	4.46	4.85	4.36	4.35
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	21.84	17.31	21.84	17.31
ค่าธรรมเนียมและบริการ	11.93	17.36	4.11	9.42
หนี้สงสัยจะสูญ	32.04	3.52	32.04	3.52
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>21.01</u>	<u>30.54</u>	<u>20.88</u>	<u>30.54</u>
รวม	<u>155.41</u>	<u>126.36</u>	<u>147.36</u>	<u>117.92</u>

## 4.21 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะจำแนกตามลักษณะของค่าใช้จ่าย

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	64.13	52.78	64.13	52.78
ค่าตอบแทนกรรมการ	4.46	4.85	4.36	4.35
ค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ให้เช่า	1,021.64	581.00	1,021.64	581.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	335.52	273.52	335.52	273.52
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	112.07	109.36	112.07	109.36
ค่าธรรมเนียมและบริการ	11.93	17.36	4.11	9.42
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ - ภูเก็ต	-	3.95	-	3.95
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ - เชียงใหม่	4.85	33.37	4.85	33.37
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านธนารักษ์ - สุพรรณบุรี	-	3.60	-	3.60
หนี้สงสัยจะสูญ	32.04	3.52	32.04	3.52
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>76.04</u>	<u>80.94</u>	<u>75.91</u>	<u>80.94</u>
รวม	<u>1,662.68</u>	<u>1,164.25</u>	<u>1,654.63</u>	<u>1,155.81</u>

## 4.22 ผลการดำเนินงานตามโครงการ

## 4.22.1 โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐

	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	2,052.78	55.63	-
งานจ้างก่อสร้างงานเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง	77.80	77.80	-	-
งานสำรวจภูมิประเทศและเจาะสำรวจดิน	0.62	0.62	-	-
งานจ้างก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และลานรอบอาคาร A	5,082.84	4,853.03	153.54	76.27
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	142.69	82.71	5.80	54.18
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายใน อาคาร B	262.48	245.31	17.17	-
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายในอาคารประกอบ	117.57	95.02	6.61	15.94
งานจ้างก่อสร้างโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ	<u>186.12</u>	<u>143.05</u>	<u>6.58</u>	<u>36.49</u>
รวม	<u>20,243.59</u>	<u>19,475.35</u>	<u>578.56</u>	<u>189.68</u>

โครงการศูนย์ราชการ มีระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ ปี 2547 - 2551 โดยโครงการมีพื้นที่ก่อสร้างอาคาร  
รวมทั้งสิ้น ประมาณ 979,860 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ใช้สอยสำหรับหน่วยงานประมาณ 484,000 ตารางเมตร

มูลค่าก่อสร้างทั้งโครงการเป็นเงิน 20,243.59 ล้านบาท จ่ายเงินแล้วจำนวน 20,053.91 ล้านบาท (รวม  
ภาษีมูลค่าเพิ่ม) คงเหลือ 189.68 ล้านบาท

#### 4.22.2 โครงการบ้านธนารักษ์

	หน่วย : ล้านบาท			
	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานออกแบบเขียนแบบ	1.39	1.30	0.09	-
งานทบทวนการประมาณราคางานก่อสร้าง	0.14	0.13	0.01	-
งานสำรวจรังวัดจัดทำแผนที่รายละเอียดระดับของที่ดิน	0.05	0.05	-	-
งานสำรวจภูมิประเทศ โครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 2	0.06	0.06	-	-
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบ	2.80	2.62	0.18	-
งานจ้างที่ปรึกษาทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ- สิ่งแวดล้อม	0.90	0.84	0.06	-
ที่ดิน โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	5.03	5.03	-	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	551.86	436.06	30.53	85.27
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	<u>9.98</u>	<u>5.60</u>	<u>0.38</u>	<u>4.00</u>
รวม	<u>997.39</u>	<u>848.88</u>	<u>59.06</u>	<u>89.45</u>

บริษัทดำเนินงาน โครงการบ้านชนารักษ์โดยทำสัญญาจ้างก่อสร้างกับผู้มีสิทธิเช่าที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ ผลการดำเนินการ โครงการดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการ โครงการบ้านชนารักษ์ ระยะที่ 1 จำนวน 964 หน่วย ได้แก่ โครงการ จ.นนทบุรี จ.ภูเก็ต จ.เชียงใหม่ 1 และ จ.สุพรรณบุรี โดยบริษัทได้ดำเนินการจัดจ้าง และทำสัญญาแล้วรวมเป็นเงิน 997.39 ล้านบาท จ่ายเงินแล้ว 907.94 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คงเหลือ 89.45 ล้านบาท

#### 4.23 เครื่องมือทางการเงิน

##### นโยบายการบริหารความเสี่ยง

ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน บริษัทและบริษัทย่อย มีเครื่องมือทางการเงินที่สำคัญที่แสดงในงบดุล ประกอบด้วย เงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุน ตัวสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

##### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญา โอนสิทธิเรียกร้อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทเนื่องจากบริษัทได้โอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าและ ค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและบริการจากกรมธนารักษ์ให้แก่บริษัทย่อย ดังนั้น หากเกิดความล่าช้า ในขั้นตอนหรือกระบวนการเบิกจ่ายเงินงบประมาณทำให้กรมธนารักษ์ไม่สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ ตามกำหนดเวลาหรือผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการบางส่วนอาจทำให้บริษัทย่อยชำระหนี้หุ้นกู้ล่าช้าหรือ ผิดนัดชำระหนี้และจะมีผลให้ชำระหนี้บริษัทล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้เช่นเดียวกัน เพื่อป้องกันความเสี่ยง ดังกล่าวทางคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ให้กรมธนารักษ์ตั้งงบประมาณในทุกๆ ปี เพื่อชำระค่าเช่า และค่าบริการให้กับบริษัท ซึ่งงบประมาณดังกล่าวจัดเป็นงบประมาณเพื่อให้กรมธนารักษ์ สามารถดำเนินการได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2549 คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้กรมธนารักษ์ก่อนหักผูกพันข้ามปี ตั้งงบประมาณสำหรับ ชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและบริการมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ปีงบประมาณ 2551 ถึงปีงบประมาณ 2581

##### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอ และทันเวลาต่อการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้และภาระผูกพันต่างๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงินกับธนาคารแห่งหนึ่งโดยจะทยอยโอนเงินสำรองเพื่อ ชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ที่ได้รับเงินค่าเช่าและค่าบริการจากกรมธนารักษ์ และธนาคารจะ โอนเงินจำนวน 13,300 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินต้นตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน โดยเริ่ม โอนเงินตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปี 2568 สำหรับหนี้หุ้นกู้ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 10,699.90 ล้านบาท ที่จะครบ

กำหนดในปี 2568 บริษัทย่อยคาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้หุ้นกู้ส่วนดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เงินที่โอนให้ธนาคารไปแล้ว จำนวน 1,798 ล้านบาท ซึ่งธนาคารจะโอนคืนเป็นเงิน 1,936.09 ล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.2.2)

#### ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

#### 4.24 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ในปี 2553 มีผลขาดทุนสะสมยกมาจากงวดก่อน จำนวน 467.84 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้ในงวดนี้บริษัทมีผลขาดทุนทางภาษี จำนวน 523.14 ล้านบาท จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล

#### 4.25 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการทางธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
<u>รายการระหว่างบริษัท บริษัทย่อยกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	2,280.21	2,280.21	2,280.21	2,280.21
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	28.78	28.68	28.78	28.68
<u>รายการระหว่างบริษัท กับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	1,760.79	1,810.02

ยอดคงค้างระหว่างบริษัท บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2553	2552	2553	2552
<u>รายได้ค่าเช่าค่าบริการรับล่วงหน้า</u>				
กรมธนารักษ์	1,710.16	1,710.16	1,710.16	1,710.16
<u>หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด	-	-	21,008.81	21,371.72

#### 4.26 การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน

#### 4.27 การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2554

.....