

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินรวม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550



## รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบดุลรวมและเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550 งบกำไรขาดทุนรวมและเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินและรายงานของผู้สอบบัญชีอื่น โดยผู้สอบบัญชีอื่นเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ดีเอสไอ เอสพีวี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยและรวมอยู่ในงบการเงินรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับและใช้รายงานของผู้สอบบัญชีอื่นดังกล่าวเป็นพื้นฐานในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่บริษัทใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

ตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.18 บริษัทจัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของ โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร เป็นสัญญาเช่า ค่าเนิ่นงานและรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ ตามนโยบายการบัญชีข้อ 3.1 เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของมติคณะรัฐมนตรีที่กำหนดให้บริษัทเป็นผู้บริหาร โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ซึ่งไม่เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



จากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินและรายงานของผู้สอบบัญชีอื่น สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบที่อาจมีหากรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงินตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550 ผลการดำเนินงานรวมและเฉพาะบริษัท การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยไม่เป็นเงื่อนไขในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 และ 4.2 เรื่องการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการแก้ไขข้อผิดพลาดปีก่อน โดยปรับย้อนหลังงบการเงินปี 2550 ที่นำมาเปรียบเทียบ

(นางสาวจิราภรณ์ พิริยะกิจไพบูลย์)

ผู้อำนวยการสำนักงาน

(นางมณี วัชรกิจจา)

ผู้อำนวยการกลุ่ม

## บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

## งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	2551	2550 (ปรับปรุงใหม่)	2551	2550 (ปรับปรุงใหม่)	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	5.1	209,774,661.81	68,089,340.56	196,759,625.09	67,605,880.13
เงินลงทุนชั่วคราว	5.2	6,879,000,000.00	12,816,233,467.02	5,000,000,000.00	5,800,013,212.04
รายได้ค้างรับ		369,486,968.03	-	369,486,968.03	-
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ-ศาลปกครอง		289,289,777.28	-	289,289,777.28	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.4	406,087,712.35	363,091,653.98	378,668,414.09	333,472,199.93
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>8,153,639,119.47</b>	<b>13,247,414,461.56</b>	<b>6,234,204,784.49</b>	<b>6,201,091,292.10</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	4,900.00	4,900.00
เงินลงทุนระยะยาว		795,113,550.96	-	-	-
อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า-สุทธิ	5.5	5,997,809,431.65	-	5,997,809,431.65	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	5.6	9,377,694.19	4,431,864.21	9,377,694.19	4,431,864.21
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ	5.7	10,032,386,309.68	8,741,352,671.69	10,032,386,309.68	8,741,352,671.69
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านชนารักษ์	5.8	92,755,077.11	171,193,565.00	92,755,077.11	171,193,565.00
ค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า	5.9	399,537,545.28	1,295,940,787.57	399,537,545.28	1,295,940,787.57
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.10	404,213,785.97	410,163,462.00	404,213,785.97	410,163,462.00
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>17,731,193,394.84</b>	<b>10,623,082,350.47</b>	<b>16,936,084,743.88</b>	<b>10,623,087,250.47</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>25,884,832,514.31</b>	<b>23,870,496,812.03</b>	<b>23,170,289,528.37</b>	<b>16,824,178,542.57</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550

หน่วย บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	2551	2550 (ปรับปรุงใหม่)	2551	2550 (ปรับปรุงใหม่)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้เจ้าซื้อที่ดินกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	5.11	305,598.00	763,272.00	305,598.00	763,272.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		148,079,313.28	156,283,958.62	-	-
รายได้ค้างเข้า/ค่าบริการรับล่วงหน้า	5.12	1,710,157,457.94	-	1,710,157,457.94	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5.13	90,344,558.15	152,201,845.36	76,919,694.26	151,444,071.10
รวมหนี้สินหมุนเวียน		<u>1,948,886,927.37</u>	<u>309,249,075.98</u>	<u>1,787,382,750.20</u>	<u>152,207,343.10</u>
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้ระยะยาว	5.14	24,000,000,000.00	24,000,000,000.00	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	5.15	-	-	21,617,781,787.98	17,007,442,815.11
เจ้าหนี้เจ้าซื้อ		-	305,598.00	-	305,598.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.16	133,958,643.48	224,819,607.38	133,958,643.48	224,819,607.38
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		<u>24,133,958,643.48</u>	<u>24,225,125,205.38</u>	<u>21,751,740,431.46</u>	<u>17,232,568,020.49</u>
รวมหนี้สิน		<u>26,082,845,570.85</u>	<u>24,534,374,281.36</u>	<u>23,539,123,181.66</u>	<u>17,384,775,363.59</u>
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		<u>258,338,120.00</u>	<u>258,338,120.00</u>	<u>258,338,120.00</u>	<u>258,338,120.00</u>
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		<u>258,338,120.00</u>	<u>258,338,120.00</u>	<u>258,338,120.00</u>	<u>258,338,120.00</u>
กำไรสะสม					
ยังไม่ได้จัดสรร		<u>(620,661,958.90)</u>	<u>(946,734,736.71)</u>	<u>(627,171,773.29)</u>	<u>(818,934,941.02)</u>
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		<u>(362,323,838.90)</u>	<u>(688,396,616.71)</u>	<u>(368,833,653.29)</u>	<u>(560,596,821.02)</u>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย		<u>164,310,782.36</u>	<u>24,519,147.38</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		<u>(198,013,056.54)</u>	<u>(663,877,469.33)</u>	<u>(368,833,653.29)</u>	<u>(560,596,821.02)</u>
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		<u>25,884,832,514.31</u>	<u>23,870,496,812.03</u>	<u>23,170,289,528.37</u>	<u>16,824,178,542.57</u>

๗.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

  
(นายแพทย์ วิชิตะ กุล)  
ประธานกรรมการ



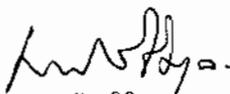
  
(นายสุระชัย ธีธมาศ)  
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2551	2550 (ปรับปรุงใหม่)	2551	2550 (ปรับปรุงใหม่)
<b>รายได้</b>	<b>3.1</b>				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ		1,140,104,971.97	-	1,140,104,971.97	-
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการ		4,117,911.78	-	4,117,911.78	-
รายได้ค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์		394,678,556.76	-	394,678,556.76	-
ดอกเบี้ยรับ		334,521,693.08	508,591,086.00	258,428,474.97	380,650,766.63
รายได้อื่น		3,765,726.14	1,171,346.97	3,765,726.14	1,171,346.97
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,877,188,859.73</b>	<b>509,762,432.97</b>	<b>1,801,095,641.62</b>	<b>381,822,113.60</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	<b>3.2</b>				
ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์		370,555,514.98	-	370,555,514.98	-
ค่าใช้จ่ายโครงการศูนย์ราชการ		134,358,856.91	-	134,358,856.91	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		77,881,589.87	90,578,528.53	69,612,621.65	69,937,161.69
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>582,795,961.76</b>	<b>90,578,528.53</b>	<b>574,526,993.54</b>	<b>69,937,161.69</b>
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคล		1,294,392,897.97	419,183,904.44	1,226,568,648.08	311,884,951.91
ดอกเบี้ยจ่าย		829,016,804.65	864,372,726.88	1,035,293,799.82	805,140,533.92
<b>กำไรสุทธิ</b>		<b>465,376,093.32</b>	<b>(445,188,822.44)</b>	<b>191,274,848.26</b>	<b>(493,255,582.01)</b>
<b>การแบ่งปันกำไรสุทธิสำหรับงวด</b>					
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		325,584,458.34	(469,702,869.82)	191,274,848.26	(493,255,582.01)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย		139,791,634.98	24,514,047.38	-	-
		465,376,093.32	(445,188,822.44)	191,274,848.26	(493,255,582.01)
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>	<b>3.16</b>				
กำไรสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		12.60	(18.18)	7.40	(19.09)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

  
(นายเวรชัย วิชิตะกุล)  
ประธานกรรมการ



  
(นายสุระชัย เอี่ยมวชิรกุล)  
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนวัฒน์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ	กำไรสะสม	ส่วนของ	รวม	ทุนเรือนหุ้น	กำไรสะสม	รวม
	ชำระแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ของบริษัทย่อย		ที่ออกและ	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2549	258,338,120.00	108,134,719.89	5,100.00	366,477,939.89	258,338,120.00	108,134,719.89	366,472,839.89
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลง							
นโยบายบัญชี	4.1	-	(637,107,455.26)	-	-	(485,754,947.38)	(485,754,947.38)
ผลสะสมจากการแก้ไขข้อผิดพลาด							
ทางการบัญชี	4.2	-	51,940,868.48	-	51,940,868.48	51,940,868.48	51,940,868.48
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว	258,338,120.00	(477,031,866.89)	5,100.00	(218,688,646.89)	258,338,120.00	(325,679,359.01)	(67,341,239.01)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-	(469,702,869.82)	24,514,047.38	(445,188,822.44)	-	(493,255,582.01)	(493,255,582.01)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2550	258,338,120.00	(946,734,736.71)	24,519,147.38	(663,877,469.33)	258,338,120.00	(818,934,941.02)	(560,596,821.02)
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2550	258,338,120.00	(946,734,736.71)	24,519,147.38	(663,877,469.33)	258,338,120.00	(818,934,941.02)	(560,596,821.02)
ผลสะสมจากการแก้ไขข้อผิดพลาด							
ทางการบัญชี	4.2	-	488,319.47	-	488,319.47	488,319.47	488,319.47
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว	258,338,120.00	(946,246,417.24)	24,519,147.38	(663,389,149.86)	258,338,120.00	(818,446,621.55)	(560,108,501.55)
กำไรสุทธิ	-	325,584,458.34	139,791,634.98	465,376,093.32	-	191,274,848.26	191,274,848.26
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2551	258,338,120.00	(620,661,958.90)	164,310,782.36	(198,013,056.54)	258,338,120.00	(627,171,773.29)	(368,833,653.29)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทอ้อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2551	2550 (ปรับปรุงใหม่)	2551	2550 (ปรับปรุงใหม่)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิก่อนภาษีเงินได้และดอกเบี้ยจ่าย	465,376,093.32	(445,188,822.44)	191,274,848.26	(493,255,582.01)
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้- เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ดอกเบี้ยจ่าย	1,860,948,164.97	2,148,531,882.10	1,035,293,799.82	805,140,533.92
ภาษีเงินได้	-	48,143,726.02	-	48,143,726.02
ค่าเสื่อมราคาและตัดจ่าย	88,351,141.75	1,461,454.58	88,351,141.75	1,461,454.58
ดอกเบี้ยเช่าซื้อตัดจ่าย	75,147.00	75,147.00	75,147.00	75,147.00
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนเช่าตัดจ่าย	5,949,676.03	-	5,949,676.03	-
สินทรัพย์ตัดจ่าย	1,202,391.94	52,504.05	1,202,391.94	52,504.05
รายได้ค้างรับ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(369,486,968.03)	65,284,042.08	(369,486,968.03)	-
ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์	370,462,063.52	-	370,462,063.52	-
รายได้ค่าเช่าค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ	(1,140,104,971.97)	-	(1,140,104,971.97)	-
ค่าโอนสิทธิเรียกร้องรอดัดจำหน่าย - สุทธิ	(540,644,680.97)	(1,236,092,395.65)	-	-
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินคืน	(5,113,550.96)	1,411,417.87	-	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน-				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	737,014,506.60	583,678,955.61	183,017,128.32	361,617,783.56
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	1,549,604,771.47	(181,436,880.18)	5,156,283.28	(132,960,620.61)
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์เพิ่มขึ้น	(248,899,613.84)	(119,688,929.21)	(248,899,613.84)	(119,688,929.21)
เข้ามามีกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	71,827.94	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	41,801,203.29	19,851,203.31	29,134,113.66	19,795,373.78
เงินสดจ่ายคืนเงินค่าประกันผลงานงานระหว่างก่อสร้าง-				
โครงการบ้านธนารักษ์	(11,082,205.67)	-	(11,082,205.67)	-
เงินสดได้มข(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	2,068,438,661.85	302,476,177.47	(42,674,294.25)	128,763,607.52
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(833,859,010.49)	(1,305,103,003.25)	-	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(80,558,808.77)	(73,924,515.98)	(80,558,808.77)	(73,924,515.98)
เงินสดสุทธิได้มข(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	1,154,020,842.59	(1,076,551,341.76)	(123,233,103.02)	54,839,091.54

๒.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท สหรัถย์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2551	2550 (ปรับปรุงใหม่)	2551	2550 (ปรับปรุงใหม่)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดรับจากเงินลงทุนชั่วคราว	12,712,965,019.98	1,893,207,000.00	10,200,000,000.00	600,000,000.00
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนชั่วคราว	(8,223,500,000.00)	(7,537,002,019.98)	(5,500,000,000.00)	(5,700,000,000.00)
เงินสดรับจากเงินลงทุนระยะยาว	-	1,443,897,000.00	-	-
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนระยะยาว	(790,000,000.00)	-	-	-
เงินสดจ่ายในอาคารและอุปกรณ์ให้เช่า	(101,283,971.70)	-	(101,283,971.70)	-
เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(5,740,603.17)	(696,565.89)	(5,740,603.17)	(696,565.89)
เงินสดจ่ายในงานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ	(5,680,996,884.10)	(4,532,380,675.75)	(5,680,996,884.10)	(4,532,380,675.75)
เงินสดจ่ายในค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า	(103,851,000.00)	-	(103,851,000.00)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินประกันผลงาน	(178,143,257.39)	(263,988,584.52)	(178,143,257.39)	(263,988,584.52)
เงินสดรับจากเงินชดเชยค่าก่อสร้าง	-	74,730,656.30	-	74,730,656.30
เงินสดจ่ายคืนเงินค่าปรับงานระหว่างก่อสร้าง	(88,790,000.00)	(2,700,000.00)	(88,790,000.00)	(2,700,000.00)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,459,340,696.38)	(8,924,933,189.84)	(1,458,805,716.36)	(9,825,035,169.86)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	-	5,499,900,000.00	-	-
เงินสดรับจากเอสพีวี	5,611,942,624.30	7,163,830,000.00	5,611,942,624.30	7,163,830,000.00
เงินสดจ่ายค่าไถ่ถอนตั๋วสัญญาใช้เงิน	(5,611,942,624.30)	(7,163,830,000.00)	-	-
เงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้เข้าซื้อ	(763,272.00)	(763,272.00)	(763,272.00)	(763,272.00)
เงินสดสุทธิได้มาใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(763,272.00)	5,499,136,728.00	5,611,179,352.30	7,163,066,728.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(1,306,083,125.79)	(4,502,347,803.60)	4,029,140,532.92	(2,607,129,350.32)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	5,515,857,787.60	10,018,205,591.20	167,619,092.17	2,774,748,442.49
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	5.3	4,209,774,661.81	4,196,759,625.09	167,619,092.17

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) จัดตั้งขึ้นโดยกระทรวงการคลัง ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 มีกรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานกำกับดูแล ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2547 ทะเบียนเลขที่ 0105547111537 (เดิมเลขที่ 0107554717225) โดยมีสำนักงานตั้งอยู่ที่ ชั้น 1 อาคารศูนย์ประชุม ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ เลขที่ 120 หมู่ที่ 3 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210 บริษัทมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ โดยกระทรวงการคลังถือหุ้นทั้งหมด มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ (โครงการศูนย์ราชการ) รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐบาลตามนโยบายรัฐบาล

บริษัทดำเนินการใน โครงการศูนย์ราชการ โดยทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุจากกรมธนารักษ์เป็นเวลา 3 ปี เพื่อก่อสร้างอาคารให้หน่วยงานของรัฐใช้เป็นสถานที่ในการปฏิบัติงาน เมื่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวครบกำหนด บริษัทจะทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุจากกรมธนารักษ์ต่ออีก 30 ปี กระทรวงการคลังได้มอบหมายให้กรมธนารักษ์เป็นผู้ทำสัญญาเช่าแทนหน่วยงานต่างๆ ประกอบด้วย สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ ระยะเวลา 30 ปี และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ระยะเวลา 5 ปี โดยเมื่อครบกำหนดสัญญา อาคารและอุปกรณ์โครงการศูนย์ราชการ จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังและในการดำเนินการก่อสร้างอาคารบริษัทได้เสนอโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อระดมทุนมาใช้สำหรับการก่อสร้างอาคาร โดยจัดตั้งบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด (เอสพีวี) เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์และได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการและค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ที่กรมธนารักษ์มีหน้าที่ชำระเงินตามสัญญา 3 ฉบับ ให้แก่เอสพีวี ตามข้อตกลงในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548

บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ของโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานครถนนแจ้งวัฒนะ ที่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานรัฐ ตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ ตามการตีความมาตรฐานการบัญชี เรื่องที่ 2 เรื่องงบการเงิน-บริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ และได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105548045821 (เดิมเลขที่ 0107554808124) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2548 ทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) บริษัทถือหุ้นจำนวน 490 หุ้น เป็นเงิน 4,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

## 2. เกณฑ์การเสนอขอเงิน

### 2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ.2543 ซึ่งหมายความรวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ.2547 และการแสดงรายการในงบการเงินเป็นไปตามประกาศกรมทะเบียนการค้า (ปัจจุบันชื่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า) เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ.2544 ลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ยกเว้นมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2550) เรื่องสัญญาเช่า

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดค่าองค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 2.2 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และงบการเงินของบริษัท ดีเอสพี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยได้ตัดรายการระหว่างกันและยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญออกแล้ว

## 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ รับรู้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ธุรกิจ โครงการศูนย์ราชการ รับรู้ตามเกณฑ์เส้นตรงตามเวลาที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา

รายได้โครงการบ้านธนารักษ์ รับรู้ตามเกณฑ์อัตราส่วนของงานที่แล้วเสร็จ เมื่อมีการทำสัญญาจ้าง

รายได้ดอกเบี้ย รับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่น รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 3.2 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายโครงการบ้านธนารักษ์ เป็นต้นทุนค่าก่อสร้าง โครงการบ้านธนารักษ์ รับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่แล้วเสร็จของต้นทุนโดยประมาณ

ค่าใช้จ่าย รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 3.3 การคำนวณต้นทุนอาคารให้เช่า

ต้นทุนอาคารให้เช่า บันทึกค่างานอาคาร งานระบบประกอบอาคารและครุภัณฑ์ให้เช่า โดยการจัดสรรต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามสัญญาจ้างก่อสร้างต่าง ๆ ตามเกณฑ์สัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดซึ่งประกอบด้วยอาคารให้เช่าสำหรับหน่วยงานของรัฐ อาคารจอดรถ พื้นที่ส่วนกลาง หอพัก และศูนย์ประชุม

ต้นทุนการก่อสร้างประกอบด้วย ค่าก่อสร้าง งานระบบประกอบอาคาร ครุภัณฑ์ลอยตัวและติดตั้ง ค่าออกแบบ ค่าบริหารงานก่อสร้าง ค่าเช่าที่ดิน ดอกเบี้ยและต้นทุนที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

### 3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนชั่วคราวที่มีกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

### 3.5 เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดทั้งที่เป็นเงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาว แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ส่วนต่างระหว่างราคาทุนกับมูลค่าตราไว้ของเงินลงทุนตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน เมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

บริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

### 3.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทเป็นเงินลงทุนในบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

### 3.7 อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า

แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี สำหรับอาคาร และตามประมาณอายุการใช้งาน 15 ปี สำหรับงานระบบประกอบอาคาร และ 5 ปีสำหรับอุปกรณ์

### 3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

แสดงในราคาทุน ณ วันที่ซื้อหรือได้มาหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม การคำนวณค่าเสื่อมราคาใช้วิธีเส้นตรง ตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	3-5 ปี
ฮาร์ดแวร์คอมพิวเตอร์	3-5 ปี

กรณีอุปกรณ์ที่มีมูลค่าต่อหน่วยไม่ถึง 3,000 บาท หรือเป็นอุปกรณ์ที่มีอายุการใช้งานไม่เกิน หรือเท่ากับ 1 ปี โดยประมาณ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ซื้อทั้งจำนวน

### 3.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างโครงการ บันทึกลงเป็นต้นทุนของโครงการ โดยหักรายได้ดอกเบี้ยจากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ ครอบคลุมพื้นที่พร้อมใช้งานแล้ว

### 3.10 ค่าเช่าที่ดิน

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

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

### 3.11 ค่าใช้จ่ายรอตตัดจ่าย

ค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร รวมทั้งอากรแสตมป์ปีคสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอตตัดจ่าย และตัดเป็นค่าใช้จ่ายตามอายุของสัญญาเป็นเวลา 30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551

### 3.12 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

### 3.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือ ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะ เป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

### 3.14 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

คำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร

### 3.15 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ การประมาณการและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและ หมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

### 3.16 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

คำนวณ โดยการหารกำไรสุทธิด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระ เดิมมูลค่าแล้ว

### 3.17 การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการรับรู้หนี้สินจากการ โอนสิทธิเรียกร้องใน การรับเงินตามกระแสเงินสดที่ได้รับ และรับรู้ดอกเบี้ยตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และบันทึกเป็นต้นทุน อาคารให้เช่าตามสัดส่วนงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จและหยุดรับรู้ดอกเบี้ยเมื่อ โครงการแล้วเสร็จ

### 3.18 สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของ โครงการศูนย์ราชการ เป็น สัญญาเช่าที่เข้าเงื่อนไขสัญญาเช่าการเงิน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2550) เรื่องสัญญาเช่า หากบริษัทจัดประเภทสัญญา 3 ฉบับดังกล่าว เป็นสัญญาเช่าการเงิน บริษัทจะต้องตัดอาคารและอุปกรณ์ ให้เช่าออกจากบัญชี และกรมธนารักษ์จะต้องบันทึกรับรู้อาคารและอุปกรณ์ดังกล่าว ซึ่งในกรณีนี้ยังไม่มี มาตรฐานการบัญชีภาครัฐรองรับ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ ของมติคณะรัฐมนตรีที่กำหนดให้ บริษัทเป็นผู้บริหาร โครงการศูนย์ราชการ ฝ่ายบริหารจึง ได้จัดประเภทสัญญาเช่า 3 สัญญา เป็นสัญญาเช่า ดำเนินงาน และรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการตามนโยบายการบัญชีข้อ 3.1

#### 4. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการแก้ไขข้อผิดพลาด

##### 4.1 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในปี 2551 บริษัทได้เปลี่ยนแปลงการรับรู้หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินตามข้อตกลง ภายใต้สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 40,000 ล้านบาท จากเดิมบันทึกกระแสเงินสดที่ได้รับจากเอสพีวีตลอดอายุสัญญา จำนวน 40,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินที่ได้รับจากการโอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการและค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ บริษัทบันทึกบัญชีเป็น ตัวสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิ์คู่กับบัญชีหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง ในปี 2551 ได้เปลี่ยนแปลงเป็น บันทึกบัญชีหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง (ยอดสุทธิระหว่างตัวสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิ์และหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง) และรับรู้ดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามนโยบายการบัญชีข้อ 3.17

ในการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าว บริษัทได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการงวดปี 2550 ที่นำมาเปรียบเทียบเสมือนว่าบริษัทรับรู้หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง เป็นหนี้สินมาโดยตลอด การเปลี่ยนแปลงนี้มีผลทำให้กำไรสุทธิในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 ลดลง จำนวน 663.05 ล้านบาท และ 711.12 ล้านบาท กำไรสุทธิต่อหุ้นลดลง จำนวน 26.61 บาท และ 27.52 บาทต่อหุ้น ตามลำดับ และนอกจากนี้ มีผลทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 สินทรัพย์รวมลดลง จำนวน 1,248.22 ล้านบาท และ 24,137.49 ล้านบาท หนี้สินรวมลดลง จำนวน 0.00 ล้านบาท และ 22,992.56 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 1,248.22 ล้านบาท และ 1,144.93 ล้านบาท ตามลำดับ

##### 4.2 การแก้ไขข้อผิดพลาดของปีก่อน

ผลจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการปรับย้อนหลังงบการเงินเฉพาะกิจการตามข้อ 4.1 ทำให้ งบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 เกิดผลขาดทุนสุทธิ จึงแก้ไขภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี 2549 ที่บันทึกไว้ จำนวน 51.94 ล้านบาท โดยนำไปลดยอดกำไรสะสมที่ยกมาต้นปี 2550 และ ในปี 2551 ปรับปรุงลดยอดบัญชีกำไรสะสมที่ยกมาจากปี 2550 จำนวน 0.49 ล้านบาท ซึ่งเป็น ภาษีที่ถูกประเมินเพิ่ม

#### 5. ข้อมูลเพิ่มเติม

##### 5.1 เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2551	2550	2551	2550
เงินสด	0.01	0.01	0.01	0.01
เงินฝากธนาคาร				
กระแสรายวัน	0.01	0.02	0.01	0.02
ออมทรัพย์	209.75	68.06	196.74	67.58
รวม	209.77	68.09	196.76	67.61

## 5.2 เงินลงทุนชั่วคราว

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2551	2550	2551	2550
เงินฝากธนาคาร				
ประจำไม่เกิน 3 เดือน	3,800.00	100.01	3,800.00	100.01
ประจำ 5 เดือน	1,000.00	3.00	1,000.00	-
ประจำ 6 เดือน	205.25	3,700.00	-	3,700.00
ประจำ 12 เดือน	-	2,005.00	-	2,000.00
ตั๋วแลกเงิน	987.70	7,008.22	-	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	886.05	-	200.00	-
รวม	6,879.00	12,816.23	5,000.00	5,800.01

## 5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ในงบกระแสเงินสด)

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2551	2550	2551	2550
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	209.77	68.09	196.76	67.61
เงินลงทุนชั่วคราว	6,879.00	12,816.23	5,000.00	5,800.01
รวม	7,088.77	12,884.32	5,196.76	5,867.62
หัก เงินลงทุนชั่วคราว เกิน 3 เดือน	2,879.00	7,368.46	1,000.00	5,700.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,209.77	5,515.86	4,196.76	167.62

พ.

## 5.4 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2551	2550	2551	2550
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ธุรกิจ -				
โครงการศูนย์ราชการคางรี	3.91	-	3.91	-
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุจ่ายล่วงหน้า	14.44	-	14.44	-
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารคางรี	67.08	178.34	41.04	150.51
ลูกหนี้-กรมสรรพากร	98.20	29.77	98.20	29.77
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	3.46	6.06	3.46	6.06
ดอกเบี้ยจากการเช่าซื้อรถตัดจ่าย	0.03	0.11	0.03	0.11
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	218.97	148.81	217.59	147.02
รวม	406.09	363.09	378.67	333.47

## 5.5 อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท				
	ราคาทุน	ค่าเสื่อมราคา/ ตัดจ่าย	ค่าเสื่อมราคา สะสม/ตัดจ่าย	ราคาสุทธิ 2551	ราคาสุทธิ 2550
อาคาร	4,344.67	36.64	36.64	4,308.03	-
ระบบประกอบอาคาร	1,351.72	22.87	22.87	1,328.85	-
อุปกรณ์และครุภัณฑ์	387.87	26.94	26.94	360.93	-
รวม	6,084.26	86.45	86.45	5,997.81	-

อาคารและอุปกรณ์ให้เช่า จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังเมื่อสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการครบกำหนดภายใน 30 ปี อุปกรณ์ครบกำหนดภายใน 5 ปี.

## 5.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

	2551								ยอด สุทธิ
	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม/ตัดจำหน่าย				
	ต้นงวด	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย	ปลายงวด	ต้นงวด	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย	ปลายงวด	
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	0.71	0.98	-	1.69	0.29	0.15	-	0.44	1.25
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	2.44	2.71	-	5.15	0.88	0.58	-	1.46	3.69
เครื่องคกแต่งสำนักงาน	0.72	2.42	-	3.14	0.29	0.30	-	0.59	2.55
ยานพาหนะ	3.79	-	-	3.79	2.05	0.76	-	2.81	0.98
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	0.38	0.73	-	1.11	0.10	0.10	-	0.20	0.91
รวม	8.04	6.84	-	14.88	3.61	1.89	-	5.50	9.38

หน่วย : ล้านบาท

	2550								ยอด สุทธิ
	ราคาทุน				ค่าเสื่อมราคาสะสม/ตัดจำหน่าย				
	ต้นงวด	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย	ปลายงวด	ต้นงวด	เพิ่มขึ้น	จำหน่าย	ปลายงวด	
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	0.62	0.09	-	0.71	0.15	0.14	-	0.29	0.42
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	2.01	0.43	-	2.44	0.46	0.42	-	0.88	1.56
เครื่องคกแต่งสำนักงาน	0.69	0.03	-	0.72	0.15	0.14	-	0.29	0.43
ยานพาหนะ	3.79	-	-	3.79	1.29	0.76	-	2.05	1.74
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	0.23	0.15	-	0.38	0.05	0.05	-	0.10	0.28
รวม	7.34	0.70	-	8.04	2.10	1.51	-	3.61	4.43

๗.

## 5.7 งานระหว่างก่อสร้าง – โครงการศูนย์ราชการ

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะบริษัท

	โอนเป็นอาคาร และอุปกรณ์			
	2550	เพิ่มขึ้น	ให้เช่า	2551
งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	397.29	126.96	175.22	349.03
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	163.29	3.38	51.56	115.11
งานจ้างที่ปรึกษาศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ วางแผนออกแบบระบบการขนส่งและจราจร	35.00	-	11.05	23.95
งานจ้างก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง	1,472.87	486.51	1,959.38	-
งานจ้างก่อสร้างงานเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง	77.80	-	19.28	58.52
งานสำรวจภูมิประเทศและเจาะสำรวจดิน	0.62	-	0.20	0.42
งานจ้างก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และ- ลานรอบอาคาร A	1,416.69	1,180.56	234.74	2,362.51
งานจ้างก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B	3,030.17	3,372.03	2,526.46	3,875.74
งานจ้างก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุมและ- หอพัก	831.36	815.40	270.74	1,376.02
งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารควบคุม	404.70	521.15	235.50	690.35
งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม	20.62	24.75	43.39	1.98
งานติดตั้งและจัดซื้อครุภัณฑ์	42.63	136.80	105.65	73.78
งานตกแต่งภายในอาคาร	-	70.04	50.41	19.63
งานจ้างก่อสร้างงานโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ ค่าเช่าที่ดิน	-	62.37	45.20	17.17
	175.33	0.63	57.35	118.61
ต้นทุนการกู้ยืม	651.43	813.37	549.09	915.71
ค่าประกันภัย	21.55	9.61	7.72	23.44
ค่าชดเชยสิ่งปลูกสร้าง	-	16.78	6.37	10.41
รวม	8,741.35	7,640.34	6,349.31	10,032.38

น.

ค่าเช่าที่ดิน เป็นค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการ มีกำหนดเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2548 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2551

ต้นทุนการกู้ยืม เป็นดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเอสพีวี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ 2550 จำนวน 1,848.66 ล้านบาท และ 1,284.16 ล้านบาท บันทึกเป็นต้นทุนของงานระหว่างก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการ ตามนโยบายการบัญชีข้อ 3.9 จำนวน 813.37 และ 479.02 ล้านบาท และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 1,035.29 ล้านบาท และ 805.14 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าประกันภัย เป็นค่าเบี้ยประกันภัยต่อทรัพย์สินของผู้ว่าจ้างและรับจ้าง และความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ในระหว่างการก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการ มีทุนประกันจำนวน 13,232 ล้านบาท

#### 5.8 งานระหว่างก่อสร้าง – โครงการบ้านธนารักษ์

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	2550	เพิ่มขึ้น	โอนเป็น ต้นทุน	2551
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	6.77	57.09	56.87	6.99
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	6.37	40.91	37.56	9.72
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	72.75	145.61	154.93	63.43
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	85.30	48.50	121.19	12.61
รวม	171.19	292.11	370.55	92.75

น/.

## 5.9 ค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาอัยถ่วงหน้า

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2551	2550
งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	-	17.77
งานจ้างก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง	-	47.43
งานจ้างก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และลานรอบอาคาร A (สัญญา 2)	109.51	286.59
งานจ้างก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B (สัญญา 3)	69.60	556.99
งานจ้างก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุมและหอพัก (สัญญา 4)	27.64	149.95
งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารควบคุม (สัญญา 5)	38.99	114.34
งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม (สัญญา 7)	12.68	17.01
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายในอาคาร A (สัญญา 8.4)	19.09	-
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายในอาคาร B (สัญญา 8.5)	28.71	-
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายในอาคารประกอบ (สัญญา 8.6)	13.37	-
งานจ้างก่อสร้างงานโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ (สัญญา 9)	17.64	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	60.99	69.38
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	-	6.17
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	0.83	21.32
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	-	7.94
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี และ จ.ภูเก็ต	0.49	0.96
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	-	0.09
รวม	399.54	1,295.94

### 5.10 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2551	2550
ค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าพื้นที่อาคารรอดัดจ่าย	326.50	331.31
ค่าอากรแสตมป์ปิดสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการรอดัดจ่าย	77.71	78.85
รวม	404.21	410.16

ค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร เป็นค่าธรรมเนียมจดทะเบียนตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะกับกระทรวงการคลัง และสัญญาเช่าพื้นที่อาคารกับกรมธนารักษ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอดัดจ่ายตามนโยบายการบัญชี ข้อ 3.11 ในงวดนี้ตัดจ่าย จำนวน 4.81 ล้านบาท

บริษัทได้ทำสัญญากับกรมธนารักษ์ 3 ฉบับ เพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ คือ สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ โดยบริษัทได้ปิดอากรแสตมป์สำหรับสัญญาดังกล่าว ค่าอากรแสตมป์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอดัดจ่ายตามนโยบายการบัญชี ข้อ 3.11 ในงวดนี้ตัดจ่าย จำนวน 1.14 ล้านบาท

### 5.11 เจ้าหนี้เช่าซื้อ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2551	2550
เจ้าหนี้เช่าซื้อ	0.31	1.07
หัก เจ้าหนี้เช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	0.31	0.76
เจ้าหนี้เช่าซื้อสุทธิจากที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	-	0.31

สินทรัพย์ถาวรซึ่งบริษัทได้มาภายใต้สัญญาเช่าซื้อจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ของบริษัทในราคาเงินสด และจะจดทะเบียนโอนเป็นของบริษัทเมื่อผ่อนชำระเจ้าหนี้เช่าซื้อเรียบร้อยแล้ว

### 5.12 รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า

ในงวดนี้กรมธนารักษ์ได้จ่ายค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการและสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของหน่วยงานทั้งหมด 29 หน่วยงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2552 จำนวน 2,850.26 ล้านบาท โดยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ ตามนโยบายการบัญชี ข้อ 3.1 จำนวน 1,140.10 ล้านบาท คงเหลือเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการรับล่วงหน้า จำนวน 1,710.16 ล้านบาท

### 5.13 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2551	2550	2551	2550
งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุม				
การก่อสร้างค้างจ่าย	6.70	12.67	6.70	12.67
งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค				
อาคารควบคุมค้างจ่าย	-	44.45	-	44.45
งานจ้างก่อสร้างอาคาร โครงการบ้านธนารักษ์				
จ.ภูเก็ตค้างจ่าย	-	10.38	-	10.38
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	48.14	-	48.14
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	35.07	24.14	22.48	24.14
เงินส่วนกลางบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	0.25	-	0.25	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ	48.32	12.42	47.49	11.66
รวม	90.34	152.20	76.92	151.44

## 5.14 หุ้นกู้ระยะยาว (งบการเงินรวม)

วันที่ออกหุ้นกู้	ครั้งที่ / ชุดที่	อายุหุ้นกู้	ครบกำหนด			
			ไถ่ถอน ปี พ.ศ.	มูลค่าหุ้นกู้ ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ย 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	5,000.00	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	6,000.00	6.50
					<u>8,200.00</u>	
20 พฤศจิกายน 2550	ครั้งที่ 1/2550	ชุดที่ 1	18 ปี	2568	5,499.90	6.05
รวม					<u>23,999.90</u>	
<b>หุ้นกู้ด้อยสิทธิ</b>						
9 ธันวาคม 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	33 ปี	2581	0.10	3.00
รวม					<u>24,000.00</u>	

บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ออกหุ้นกู้ระยะยาวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ 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 2551 และ 2550 จำนวน 1,642.38 ล้านบาท และ 1,343.39 ล้านบาท ตามลำดับ

### 5.15 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง

บริษัท ใต้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการ และค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 82,114.07 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ที่ได้รับจากกรมธนารักษ์(ผู้เช่า) ให้แก่เอสพีวีตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 จำนวน 40,000 ล้านบาท โดยได้รับเป็นเงินสดจำนวน 7,916.75 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิ จำนวน 32,083.25 ล้านบาท ฉบับลงวันที่ 4 มกราคม 2549 และบริษัทจะทยอยรับกระแสเงินสดจากเอสพีวี ตั้งแต่ปี 2549 ถึง 2581

เพียง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากเอสพีวี จำนวน 20,692.52 ล้านบาท รวมผลการคำนวณดอกเบี้ยตามนโยบายการบัญชี ข้อ 3.17 ตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมา อีกจำนวน 3,775.52 ล้านบาท และในปี 2551 เอสพีวีได้รับชำระค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการและค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ จากกรมธนารักษ์ จำนวน 2,850.26 ล้านบาท ทำให้หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องคงเหลือ จำนวน 21,617.78 ล้านบาท สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท		
	เงินรับจาก เอสพีวี	ดอกเบี้ย	รวม
ยอดยกมา (ปี 2549 – 2550)	15,080.58	1,926.86	17,007.44
รายการเคลื่อนไหวในปี 2551			
กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี	5,611.94	-	5,611.94
ดอกเบี้ย	-	1,848.66	1,848.66
	20,692.52	3,775.52	24,468.04
จ่ายชำระ	-	(2,850.26)	(2,850.26)
คงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2551	20,692.52	925.26	21,617.78

ตามที่บริษัทได้ทยอยรับกระแสเงินสดจากเอสพีวี เพียง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 จำนวน 20,692.52 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 31 ตุลาคม 2551 จำนวน 19,307.48 ล้านบาท ซึ่งได้ไปเปลี่ยนแทนสัญญาใช้เงินฉบับเดิม โดยมีเงื่อนไขต่าง ๆ ตามเดิมทุกประการ

ตัวสัญญาใช้เงิน หมายถึง ตัวสัญญาใช้เงินชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน และห้ามโอนหรือเปลี่ยนมือ โดยมีกำหนดระยะเวลาชำระเงินภายหลังจากหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้ชนิดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกุดังกล่าวได้รับชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้นี้ดังกล่าวจนครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

## 5.16 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2551	2550
เงินประกันผลงาน		
- งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	1.85	1.94
- งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	8.34	8.17
- งานจ้างก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B	59.26	52.45
- งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม	-	1.03
- งานจ้างก่อสร้างโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ	3.12	-
- งานจ้างตกแต่งภายในอาคารประกอบ	0.93	-
- งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	2.40	3.69
- งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	-	0.32
- งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี และ จ.ภูเก็ต	0.21	0.04
- งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1 และ จ.สุพรรณบุรี	0.25	0.15
ค่าปรับงานระหว่างก่อสร้าง	57.60	82.30
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	74.73
รวม	133.96	224.82

ม.

## 5.17 ผลการดำเนินงานตามโครงการ

## 5.17.1 โครงการศูนย์ราชการ กรุงเทพมหานคร

	หน่วย : ล้านบาท			
	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	582.49	532.14	-	50.35
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	208.08	166.67	-	41.41
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	3,395.00	2,597.25	44.38	753.37
งานจ้างก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B	7,051.22	6,402.20	126.05	522.97
งานจ้างก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุม และหอพัก	1,860.00	1,646.76	21.78	191.46
งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารควบคุม	1,100.00	810.77	22.48	266.75
งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม	137.49	45.37	-	92.12
งานจัดซื้อและติดตั้งครุภัณฑ์ อาคาร A	139.00	38.97	2.73	97.30
งานจัดซื้อและติดตั้งครุภัณฑ์ อาคาร B(1)	160.40	59.96	4.20	96.24
งานจัดซื้อและติดตั้งครุภัณฑ์ อาคาร B(2)	156.70	80.62	5.56	70.52
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายใน อาคาร A	146.70	9.87	0.69	136.14
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายใน อาคาร B	251.64	43.80	3.06	204.78
งานจ้างก่อสร้างงานตกแต่งภายในอาคารประกอบ	114.00	17.48	1.18	95.34
งานจ้างก่อสร้างโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ	183.07	62.37	-	120.70
<b>รวม</b>	<b>17,707.62</b>	<b>14,680.43</b>	<b>287.74</b>	<b>2,739.45</b>

โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร มีระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ ปี 2547 – 2551 โดยโครงการมีพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมทั้งสิ้น ประมาณ 979,860 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ใช้สอยสำหรับหน่วยงานประมาณ 484,000 ตารางเมตร มูลค่าก่อสร้างทั้งโครงการเป็นเงินประมาณ 19,016 ล้านบาท ได้ทำสัญญาแล้ว รวมเป็นเงิน 17,707.62 ล้านบาท จ่ายเงินแล้วจำนวน 14,968.17 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คงเหลือ 2,739.45 ล้านบาท

## 5.17.2 โครงการบ้านธนารักษ์

	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	หน่วย : ล้านบาท	
			ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานออกแบบเขียนแบบ	1.39	1.30	0.09	-
งานทบทวนการประมาณราคางานก่อสร้าง	0.14	0.13	0.01	-
งานสำรวจจริงวัดจัดทำแผนที่รายละเอียดระดับของที่ดิน	0.05	0.05	-	-
งานสำรวจภูมิประเทศ โครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 2	0.06	0.06	-	-
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบ	2.80	2.62	0.18	-
งานจ้างที่ปรึกษาทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ดินโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.90	0.84	0.06	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	564.14	55.91	3.91	504.32
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	7.70	3.98	0.28	3.44
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	4.33	4.05	0.28	-
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	0.87	0.81	0.06	-
<b>รวม</b>	<b>997.59</b>	<b>458.12</b>	<b>31.71</b>	<b>507.76</b>

บริษัทดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์โดยทำสัญญาจ้างก่อสร้างกับผู้มีสิทธิเช่าที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ ผลการดำเนินการโครงการดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 1 จำนวน 964 หน่วย ได้แก่ โครงการ จ.นนทบุรี จ.ภูเก็ต จ.เชียงใหม่ 1 และ จ.สุพรรณบุรี โดยบริษัทได้ดำเนินการจัดจ้างและทำสัญญาแล้วรวมเป็นเงิน 997.59 ล้านบาท จ่ายเงินแล้ว 489.83 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คงเหลือ 507.76 ล้านบาท

## 5.18 เครื่องมือทางการเงิน

### นโยบายการบริหารความเสี่ยง

ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 48 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน บริษัทและบริษัทย่อยมีเครื่องมือทางการเงินที่สำคัญที่แสดงในงบดุล ประกอบด้วย เงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุน ตัวสัญญาใช้เงินด้อยสิทธิและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทเนื่องจากบริษัทได้โอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและบริการจากกรมธนารักษ์ให้แก่บริษัทย่อย ดังนั้น หากเกิดความล่าช้าในขั้นตอนหรือกระบวนการเบิกจ่ายเงินงบประมาณทำให้กรมธนารักษ์ไม่สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ตามกำหนดเวลาหรือผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการบางส่วนอาจทำให้บริษัทย่อยชำระหนี้หุ้นกู้ล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้และจะมีผลให้ชำระหนี้บริษัทล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้เช่นเดียวกัน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวทางคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ให้กรมธนารักษ์ตั้งงบประมาณในทุกๆ ปี เพื่อชำระค่าเช่า และค่าบริการให้กับบริษัท ซึ่งงบประมาณดังกล่าวจัดเป็นงบประมาณเพื่อให้กรมธนารักษ์สามารถดำเนินการได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2549 คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้กรมธนารักษ์ก่อนนี้ผูกพันข้ามปี ตั้งงบประมาณสำหรับชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและบริการมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ปีงบประมาณ 2551 ถึงปีงบประมาณ 2581

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอ และทันเวลาต่อการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้และภาระผูกพันต่างๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงินกับธนาคารแห่งหนึ่งโดยจะทยอยโอนเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ที่ได้รับเงินค่าเช่าและค่าบริการจากกรมธนารักษ์ให้กับธนาคาร และธนาคารจะโอนเงินจำนวน 13,300 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินต้นตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน โดยเริ่มโอนเงินตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปี 2568 สำหรับหนี้หุ้นกู้ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 10,699.90 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดในปี 2568 บริษัทย่อยคาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้หุ้นกู้ส่วนดังกล่าว

### ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

#### 5.19 การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ในวันที่ 26 เมษายน 2552 *น.*

.....