

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549



รายงานของผู้สอบบัญชี

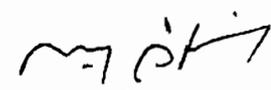
เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

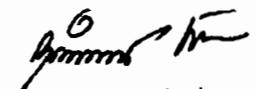
สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบดุลรวมและเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 งบกำไรขาดทุนรวมและเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินและรายงานของผู้สอบบัญชีอื่น โดยผู้สอบบัญชีอื่นเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ที.เอ.ซี. เอส.พี. จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยและรวมอยู่ในงบการเงินรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับและใช้รายงานของผู้สอบบัญชีอื่นดังกล่าวเป็นพื้นฐานในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่บริษัทใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

จากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินและรายงานของผู้สอบบัญชีอื่น สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 ผลการดำเนินงานรวมและเฉพาะบริษัท การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป


(นางกฤติจาภรณ์ เจริญช่วย)


(นางสาวกัญญา วิไลลักษณ์)
ผู้อำนวยการสำนักงาน


(นางกฤติยาภรณ์ เจริญช่วย)

นักวิชาการตรวจเงินแผ่นดิน 7 รักษาการในตำแหน่ง
นักวิชาการตรวจเงินแผ่นดิน 8

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
Office of the Auditor General
วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2551

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	2550	2549	2550	2549	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	5.1	68,089,340.56	99,391,759.59	67,605,880.13	74,735,610.88
เงินลงทุนชั่วคราว	4.4 5.2	12,816,233,467.02	13,088,792,249.48	5,800,013,212.04	3,300,012,831.61
ค้ำสัญญาให้เงินค้ำยืม	5.4	-	-	24,919,420,000.00	32,083,250,000.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.5	217,131,510.08	198,851,534.49	187,512,056.04	104,357,538.37
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		13,101,454,317.66	13,387,035,543.56	30,974,551,148.21	35,562,355,980.86
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.5 5.6	-	-	4,900.00	4,900.00
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	4.6 5.7	4,431,864.21	5,249,256.95	4,431,864.21	5,249,256.95
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ	5.8	8,105,385,337.88	2,670,633,628.38	8,105,385,337.88	2,670,633,628.38
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์	5.9	171,193,565.00	15,057,594.07	171,193,565.00	15,057,594.07
ค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า	5.10	1,295,940,787.57	2,150,694,665.66	1,295,940,787.57	2,150,694,665.66
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.9 5.11	2,440,312,025.43	1,204,219,629.78	410,163,462.00	410,163,462.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		12,017,263,580.09	6,045,854,774.84	9,987,119,916.66	5,251,803,507.06
รวมสินทรัพย์		25,118,717,897.75	19,432,890,318.40	40,961,671,064.87	40,814,159,487.92

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทอ้อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2550	2549	2550	2549
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้เจ้าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.12	763,272.00	763,272.00	763,272.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		156,283,958.62	117,995,613.69	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5.13	152,201,845.36	346,887,842.06	151,444,071.10
รวมหนี้สินหมุนเวียน		309,249,075.98	465,646,727.75	152,207,343.10
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นผู้ระยชาว	5.14	24,000,000,000.00	18,500,100,000.00	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	5.4	-	-	40,000,000,000.00
เจ้าหนี้เจ้าซื้อ	5.12	305,598.00	1,068,870.00	305,598.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.15	224,819,607.38	99,596,780.76	224,819,607.38
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		24,225,125,205.38	18,600,765,650.76	40,225,125,205.38
รวมหนี้สิน		24,534,374,281.36	19,066,412,378.51	40,377,332,548.48
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		258,338,120.00	258,338,120.00	258,338,120.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		258,338,120.00	258,338,120.00	258,338,120.00
กำไร(ขาดทุน)สะสม				
ยังไม่ได้จัดสรร		326,000,396.39	108,134,719.89	326,000,396.39
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		584,338,516.39	366,472,839.89	584,338,516.39
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		5,100.00	5,100.00	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		584,343,616.39	366,477,939.89	584,338,516.39
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		25,118,717,897.75	19,432,890,318.40	40,961,671,064.87

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางพันธ์ทิพย์ สุรทิพย์)

ประธานกรรมการ

(นายเอกศักดิ์ จึงพานิชย์)

กรรมการรักษาการแทน

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2550	2549	2550	2549
รายได้	4.1				
ดอกเบี้ยรับ		380,650,766.63	240,813,365.80	380,650,766.63	240,813,365.80
รายได้อื่น		1,171,346.97	384,743.09	1,171,346.97	384,743.09
รวมรายได้		<u>381,822,113.60</u>	<u>241,198,108.89</u>	<u>381,822,113.60</u>	<u>241,198,108.89</u>
ค่าใช้จ่าย	4.2				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		69,937,161.69	45,897,664.43	69,937,161.69	45,897,664.43
รวมค่าใช้จ่าย		<u>69,937,161.69</u>	<u>45,897,664.43</u>	<u>69,937,161.69</u>	<u>45,897,664.43</u>
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล		311,884,951.91	195,300,444.46	311,884,951.91	195,300,444.46
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	4.13	94,019,275.41	51,940,868.48	94,019,275.41	51,940,868.48
กำไรสุทธิ		<u>217,865,676.50</u>	<u>143,359,575.98</u>	<u>217,865,676.50</u>	<u>143,359,575.98</u>
กำไรต่อหุ้น	4.15	8.43	5.55	8.43	5.55

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางพันธ์ทิพย์ สุรทินนท์)
ประธานกรรมการ(นายเอกศักดิ์ จึงพาณิชย์)
กรรมการรักษาการแทน
กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ทรนาร์กซ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ทุนเรือนหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม	ส่วนของ	รวม	ทุนเรือนหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม	รวม
	ที่ออกและชำระแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย		ที่ออกและชำระแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2548	258,338,120.00	(35,224,856.09)	-	223,113,263.91	258,338,120.00	(35,224,856.09)	223,113,263.91
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	5,100.00	5,100.00			
กำไรสุทธิ	-	143,359,575.98	-	143,359,575.98	-	143,359,575.98	143,359,575.98
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
กำไรสุทธิ	-	217,865,676.50	-	217,865,676.50	-	217,865,676.50	217,865,676.50
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2550	258,338,120.00	326,000,396.39	5,100.00	584,343,616.39	258,338,120.00	326,000,396.39	584,338,516.39

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2550	2549	2550	2549
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	217,865,676.50	143,359,575.98	217,865,676.50	143,359,575.98
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) -				
จากกิจกรรมดำเนินงาน :				
ค่าเสื่อมราคาและตัดจ่าย	1,461,454.58	1,371,094.22	1,461,454.58	1,371,094.22
ดอกเบี้ยเข้าซื้อตัดจ่าย	75,147.00	75,147.00	75,147.00	75,147.00
สินทรัพย์ตัดจำหน่าย	52,504.05	142,993.73	52,504.05	142,993.73
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน -				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	219,454,782.13	144,948,810.93	219,454,782.13	144,948,810.93
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(83,229,664.67)	(97,236,872.54)	(83,229,664.67)	(97,236,872.54)
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านชนารักษ์เพิ่มขึ้น	(119,688,929.21)	(12,647,519.21)	(119,688,929.21)	(12,647,519.21)
ค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	-	(128,699,020.79)	-	(128,699,020.79)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง	38,302,903.29	14,735,729.34	38,302,903.29	14,735,729.34
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	54,839,091.54	(78,898,872.27)	54,839,091.54	(78,898,872.27)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	192,814,861.45	97,410,150.44	-	-
เงินสดรับจากเงินลงทุนชั่วคราว	20,678,338,123.66	27,015,614,649.24	600,000,000.00	1,700,000,000.00
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนชั่วคราว	(24,876,824,725.77)	(29,402,557,673.00)	(5,700,000,000.00)	(2,300,000,000.00)
เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(696,565.89)	(1,368,062.24)	(696,565.89)	(1,368,062.24)
เงินสดจ่ายในงานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ	(4,532,380,675.75)	(1,452,018,122.22)	(4,532,380,675.75)	(1,452,018,122.22)
เงินสดจ่ายในค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า	-	(2,005,423,500.00)	-	(2,005,423,500.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินประกันผลงาน	(263,988,584.52)	(71,637,085.38)	(263,988,584.52)	(71,637,085.38)
เงินสดรับจากเงินชดเชยค่าก่อสร้าง	74,730,656.30	-	74,730,656.30	-
เงินสดจ่ายคืนเงินค่าปรับงานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการ	(2,700,000.00)	-	(2,700,000.00)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(8,730,706,910.52)	(5,819,979,643.16)	(9,825,035,169.86)	(4,130,446,769.84)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2550	2549	2550	2549
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	-	(1,800,000,000.00)	-	(1,800,000,000.00)
เงินสดรับจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	-	7,916,750,000.00	-	7,916,750,000.00
เงินสดจ่ายค่าโอนสิทธิเรียกร้อง	-	(7,916,750,000.00)	-	-
เงินสดรับจากค่าไถ่ถอนตั๋วสัญญาใช้เงิน	7,163,830,000.00	-	7,163,830,000.00	-
เงินสดจ่ายค่าไถ่ถอนตั๋วสัญญาใช้เงิน	(7,163,830,000.00)	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้เข้าซื้อ	(763,272.00)	(763,272.00)	(763,272.00)	(763,272.00)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	5,499,900,000.00	8,200,000,000.00	-	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้	(1,305,103,003.25)	(843,628,396.72)	-	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ	(20,513,709.37)	(20,690,445.85)	-	-
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>4,173,520,015.38</u>	<u>5,534,917,885.43</u>	<u>7,163,066,728.00</u>	<u>6,115,986,728.00</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(4,502,347,803.60)	(363,960,630.00)	(2,607,129,350.32)	1,906,641,085.89
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	<u>10,018,205,591.20</u>	<u>10,382,166,221.20</u>	<u>2,774,748,442.49</u>	<u>868,107,356.60</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	<u>4.3 5.3</u> <u>5,515,857,787.60</u>	<u>10,018,205,591.20</u>	<u>167,619,092.17</u>	<u>2,774,748,442.49</u>
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
เงินสดจ่ายในระหว่างงวด				
ดอกเบี้ยจ่าย	1,305,103,003.25	866,473,930.96	-	22,845,534.24
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	73,924,515.98	21,215,015.10	73,924,515.98	21,215,015.10

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) จัดตั้งขึ้นโดยกระทรวงการคลัง ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 มีกรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานกำกับดูแล ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2547 ทะเบียนเลขที่ 0105547111537 (เดิมเลขที่ 0107554717225) โดยมีสำนักงานตั้งอยู่ที่ อาคารกรมธนารักษ์ ชั้น 7 ซอยอารีย์สัมพันธ์ ถนนพระราม 6 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

บริษัทมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ โดยกระทรวงการคลังถือหุ้นทั้งหมด มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐบาลตามนโยบายรัฐบาล

2. การนำมาตรฐานการบัญชีที่ประกาศใหม่มาถือปฏิบัติ

ในปี 2550 บริษัทได้จัดทำงบการเงินรวมตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 44 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ ที่มีผลบังคับใช้ในปี 2550 ตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 9/2550 เรื่อง มาตรฐานการบัญชี ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2550 และบริษัทได้จัดทำงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 เพื่อใช้สำหรับการเปรียบเทียบ

3. เกณฑ์การเสนองบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ.2543 ซึ่งหมายความว่ารวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ.2547 และการแสดงรายการในงบการเงินเป็นไปตามประกาศกรมทะเบียนการค้า (ปัจจุบันชื่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า) เรื่อง กำหนดรายการข้อย่อยที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ.2544 ลงวันที่ 14 กันยายน 2544

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดค่าองค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3.2 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และงบการเงินของบริษัท ดีเอสอี เอสพีวี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยได้ตัดรายการระหว่างกันและยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญออกแล้ว

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้ดอกเบี้ย รับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
 รายได้ค่าเช่าและค่าธรรมเนียม รับรู้ตามเกณฑ์คงค้างตามที่กำหนดในสัญญา
 รายได้อื่น รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากสถาบันการเงินและ
 เงินลงทุนชั่วคราวที่มีกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

4.4 เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดทั้งที่เป็นเงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาว แสดงด้วย
 ราคาทุนตัดจำหน่าย ส่วนต่างระหว่างราคาทุนกับมูลค่าตราไว้ของเงินลงทุนตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ย
 ที่แท้จริง

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน เมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่า
 ที่คาดว่าจะได้รับคืน

บริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เป็นเงินลงทุนในบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

แสดงในราคาทุน ณ วันที่ซื้อหรือได้มาหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม การคำนวณค่าเสื่อมราคาใช้วิธีเส้นตรง
 ตามอายุการใช้งานโดยประมาณในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี

กรณีอุปกรณ์ที่มีมูลค่าต่อหน่วยไม่ถึง 3,000 บาท รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ซื้อทั้งจำนวน

4.7 ดอกเบี้ยจ่าย

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างโครงการ บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ โดยหักรายได้
 ดอกเบี้ยจากการนำเงินกู้ยืมไปลงทุนชั่วคราว

4.8 ค่าเช่าที่ดิน

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

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

4.9 ค่าใช้จ่ายรอตัดจ่าย

ค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร รวมทั้งอากรแสตมป์ปิดสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอตัดจ่าย และตัดเป็นค่าใช้จ่ายตามอายุของสัญญาเป็นเวลา 30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551

4.10 ค่าโอนสิทธิเรียกร้อง

ค่าโอนสิทธิเรียกร้องของบริษัทย่อย แสลงตามราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย ราคาซื้อ ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งเกิดขึ้นตั้งแต่วันที่รับโอนสิทธิเรียกร้องถึงวันที่เริ่มมีรายได้ตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง

ค่าโอนสิทธิเรียกร้องดังกล่าวจะเริ่มตัดจำหน่ายเมื่อมีรายได้ตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง

4.11 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

4.13 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

คำนวณจากกำไรสุทธิทางภาษีตามกฎหมายภาษีอากร

4.14 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณการและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4.15 กำไรต่อหุ้น

คำนวณโดยการหารกำไรสุทธิด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว

5. ข้อมูลเพิ่มเติม

5.1 เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2550	2549	2550	2549
เงินสด	0.01	0.03	0.01	0.03
เงินฝากธนาคาร				
กระแสรายวัน	0.02	0.03	0.02	0.03
ออมทรัพย์	68.06	99.33	67.58	74.68
รวม	68.09	99.39	67.61	74.74

5.2 เงินลงทุนชั่วคราว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2550	2549	2550	2549
เงินฝากธนาคาร				
ประจำไม่เกิน 3 เดือน	100.01	2,700.01	100.01	2,700.01
ประจำ 5 เดือน	3.00	-	-	-
ประจำ 6 เดือน	3,700.00	730.00	3,700.00	600.00
ประจำ 12 เดือน	2,005.00	795.90	2,000.00	-
พันธบัตรรัฐบาล – สุทธิ	-	781.41	-	-
ตั๋วแลกเงิน	7,008.22	556.00	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	7,525.47	-	-
รวม	12,816.23	13,088.79	5,800.01	3,300.01

5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2550	2549	2550	2549
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	68.09	99.39	67.61	74.74
เงินลงทุนชั่วคราว	12,816.23	13,088.79	5,800.01	3,300.01
รวม	12,884.32	13,188.18	5,867.62	3,374.75
<u>หัก</u> เงินลงทุนชั่วคราว เกิน 3 เดือน	7,368.46	3,169.98	5,700.00	600.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,515.86	10,018.20	167.62	2,774.75

5.4 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้ตกลงโอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ และค่าบริการ ที่กรมธนารักษ์มีหน้าที่ต้องชำระเงินตามสัญญา 3 ฉบับ ให้บริษัท ดีเอช เอสพีวี จำกัด จำนวน 40,000 ล้านบาท ตามข้อตกลงในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 ในโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยบริษัทได้บันทึกเป็นหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง

บริษัทได้รับชำระค่าโอนสิทธิเรียกร้องจากบริษัท ดีเอช เอสพีวี จำกัด เป็นเงินสด จำนวน 7,916.75 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิ์ จำนวน 32,083.25 ล้านบาท รวม 40,000 ล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าว เป็นตัวสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิ์ ชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน ห้ามโอนหรือเปลี่ยนมือ ไม่มีดอกเบี้ย กำหนดชำระเงินในวันที่ 1 กรกฎาคม 2581 โดยมีกำหนดระยะเวลาชำระเงินภายหลังจากหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว แต่สามารถจะชำระหนี้บางส่วนก่อนกำหนดได้

ในวันที่ 4 มกราคม 2551 บริษัทได้รับชำระหนี้บางส่วนตามตัวสัญญาใช้เงิน จากบริษัท ดีเอช เอสพีวี จำกัด เป็นค่าโอนสิทธิเรียกร้อง ครั้งที่ 3 จำนวน 5,349.48 ล้านบาท และได้รับตัวสัญญาใช้เงินค้ำยสิทธิ์ ฉบับใหม่ ลงวันที่ 4 มกราคม 2551 จำนวน 19,569.94 ล้านบาท เปลี่ยนแทนตัวสัญญาใช้เงินฉบับเดิม โดยมีเงื่อนไขต่าง ๆ ตามเดิมทุกประการ

5.5 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2550	2549	2550	2549
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารค้างรับ	178.34	136.01	150.51	42.90
ลูกหนี้-กรมสรรพากร	29.77	44.94	29.77	44.94
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	6.06	15.24	6.06	15.24
ดอกเบี้ยจากการเช่าซื้อรถตัดจ่าย	0.11	0.18	0.11	0.18
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	2.85	2.48	1.06	1.10
รวม	217.13	198.85	187.51	104.36

5.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ดีเอสอี เอสพีวี จำกัด เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ที่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานของรัฐ ตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ.2540 ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ ตามการตีความมาตรฐานการบัญชี เรื่องที่ 2 เรื่อง งบการเงินรวม - 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

5.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

	หน่วย : ล้านบาท				
	งบการเงินเฉพาะบริษัท				
	ราคาทุน	ค่าเสื่อมราคา/ ตัดจ่าย	ค่าเสื่อมราคา สะสม/ตัดจ่าย	ราคาสุทธิ 2550	ราคาสุทธิ 2549
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	3.15	0.56	1.17	1.98	2.03
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	0.72	0.14	0.29	0.43	0.54
ยานพาหนะ	3.79	0.76	2.05	1.74	2.50
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	0.37	0.05	0.09	0.28	0.18
รวม	8.03	1.51	3.60	4.43	5.25

5.8 งานระหว่างก่อสร้าง – โครงการศูนย์ราชการ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	2549	เพิ่มขึ้น	2550
งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	253.05	144.24	397.29
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	159.57	3.72	163.29
งานจ้างที่ปรึกษาศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ-			
วางแผนออกแบบระบบการขนส่งและจราจร	31.50	3.50	35.00
งานจ้างก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง	678.47	794.40	1,472.87
งานจ้างก่อสร้างงานเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง	77.80	-	77.80
งานสำรวจภูมิประเทศและเจาะสำรวจดิน	0.62	-	0.62
งานจ้างก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และลานรอบอาคาร A	362.11	1,054.58	1,416.69
งานจ้างก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B	841.58	2,188.59	3,030.17
งานจ้างก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุมและหอพัก	78.05	753.31	831.36
งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารควบคุม	35.61	369.09	404.70
งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม	-	20.62	20.62
งานติดตั้งและจัดซื้อครุภัณฑ์	-	42.63	42.63
ค่าเช่าที่ดิน	115.39	59.94	175.33
ดอกเบี้ยจ่าย	15.46	-	15.46
ค่าประกันภัย	21.42	0.13	21.55
รวม	2,670.63	5,434.75	8,105.38

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

ดอกเบี้ยจ่าย เป็นดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะสั้น บันทึกเป็นต้นทุนของงานระหว่างก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการ ตามนโยบายการบัญชีข้อ 4.7

ค่าประกันภัย เป็นค่าเบี้ยประกันภัยต่อทรัพย์สินของผู้ว่าจ้างและรับจ้าง และความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ในระหว่างก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการ มีทุนประกันจำนวน 13,232 ล้านบาท

5.9 งานระหว่างก่อสร้าง-โครงการบ้านธนารักษ์

	หน่วย : ล้านบาท		
	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	2549	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	2550
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	6.21	0.56	6.77
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	0.07	6.30	6.37
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.ชลบุรี	1.19	(1.19)	-
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.อุบลราชธานี	0.16	(0.16)	-
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	1.48	71.27	72.75
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 2	1.22	(1.22)	-
โครงการบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	4.67	80.63	85.30
งานสำรวจภูมิประเทศ โครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 2	0.06	(0.06)	-
รวม	15.06	156.13	171.19

5.10 ค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2550	2549
งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	17.77	39.11
งานจ้างที่ปรึกษาศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและวางแผนออกแบบ- ระบบการขนส่งและจราจร	-	0.52
งานจ้างก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง	47.43	169.98
งานจ้างก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และลานรอบอาคาร A (สัญญา 2)	286.59	453.98
งานจ้างก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B (สัญญา 3)	556.99	920.07
งานจ้างก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุมและหอพัก (สัญญา 4)	149.95	262.94
งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารควบคุม (สัญญา 5)	114.34	155.51
งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม (สัญญา 7)	17.01	20.62
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	69.38	69.38
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	6.17	7.08
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	21.32	31.67
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	7.94	18.41
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี และ จ.ภูเก็ต	0.96	0.96
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	0.09	0.46
รวม	1,295.94	2,150.69

5.11 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2550	2549	2550	2549
ค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่อาคาร รอค้ำจ่าย	331.31	331.31	331.31	331.31
ค่าอาคารแถมปีปิดสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและ สัญญาบริการรอค้ำจ่าย	78.85	78.85	78.85	78.85
ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง	2,030.15	794.06	-	-
รวม	2,440.31	1,204.22	410.16	410.16

ค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร เป็นค่าธรรมเนียมจดทะเบียนตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะกับกระทรวงการคลัง และสัญญาเช่าพื้นที่อาคารกับกรมธนารักษ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอค้ำจ่ายตามนโยบายการบัญชี ข้อ 4.9

บริษัทได้ทำสัญญากับกรมธนารักษ์ 3 ฉบับ เพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ คือ สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ โดยบริษัทได้ปิดอาคารแถมปีสำหรับสัญญาดังกล่าว ค่าอาคารแถมปี บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอค้ำจ่ายตามนโยบายการบัญชี ข้อ 4.9

ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นต้นทุนค่าโอนสิทธิเรียกร้องของบริษัทย่อยตามนโยบายการบัญชีข้อ 4.10

5.12 เจ้าหนี้เข้าซื้อ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2550	2549
เจ้าหนี้เข้าซื้อ	1.07	1.83
หัก เจ้าหนี้เข้าซื้อที่ถึงกำหนดชำระในปี	0.76	0.76
เจ้าหนี้เข้าซื้อสุทธิจากที่ถึงกำหนดชำระในปี	0.31	1.07

สินทรัพย์ถาวรซึ่งบริษัทได้มาภายใต้สัญญาเช่าซื้อจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ของบริษัทในราคาเงินสด และจะจดทะเบียนโอนเป็นของบริษัทเมื่อผ่อนชำระเจ้าหนี้เข้าซื้อเรียบร้อยแล้ว

5.13 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2550	2549	2550	2549
งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุม				
การก่อสร้างค้ำจ่าย	12.67	10.66	12.67	10.66
งานจ้างก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบ				
อาคาร B ค้ำจ่าย	-	231.95	-	231.95
งานจ้างก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A				
และลานรอบอาคาร A ค้ำจ่าย	-	61.34	-	61.34
งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค				
อาคารควบคุมค้ำจ่าย	44.45	-	44.45	-
งานจ้างก่อสร้างอาคาร โครงการบ้านธนารักษ์				
จ.ภูเก็ตค้ำจ่าย	10.38	-	10.38	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้ำจ่าย	48.14	29.64	48.14	29.64
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	24.14	9.07	24.14	9.07
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	-	0.25	-	0.25
หนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ	12.42	3.98	11.66	3.35
รวม	<u>152.20</u>	<u>346.89</u>	<u>151.44</u>	<u>346.26</u>

5.14 หุ้นกู้ระยะยาว

วันที่ออกหุ้นกู้	ครั้งที่ / ชุดที่	อายุหุ้นกู้	ครบกำหนด			
			ไถ่ถอน ปี พ.ศ.	มูลค่าหุ้นกู้ ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ						
29 พฤศจิกายน 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	7 ปี	2555	1,500.00	6.70
		ชุดที่ 2	10 ปี	2558	2,000.00	7.35
		ชุดที่ 3	15 ปี	2563	1,800.00	7.50
		ชุดที่ 4	20 ปี	2568	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>	
หุ้นกู้ด้อยสิทธิ						
9 ธันวาคม 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	33 ปี	2581	0.10	3.00
รวม					<u>24,000.00</u>	

บริษัท ดีเอสซี 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

5.15 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินเฉพาะ บริษัท	
	2550	2549
เงินประกันผลงาน		
- งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	1.94	7.49
- งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	8.17	7.98
- งานจ้างก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง	-	4.87
- งานจ้างก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และลานรอบอาคาร A	-	15.04
- งานจ้างก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B	52.45	30.48
- งานจ้างก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุมและหอพัก	-	3.90
- งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารควบคุม	-	1.70
- งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม	1.03	-
- งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	3.69	-
- งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	0.32	-
- งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี และ จ.ภูเก็ต	0.04	0.04
- งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1 และ จ.สุพรรณบุรี	0.15	-
ค่าปรับงานระหว่างก่อสร้าง	82.30	28.10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	74.73	-
รวม	224.82	99.60

5.16 ผลการดำเนินงานตามโครงการ

5.16.1 โครงการศูนย์ราชการ กรุงเทพมหานคร

หน่วย : ล้านบาท

	จำนวนเงิน	จ่ายเงิน	ภาษี	
	ตามสัญญา	แล้ว	มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	512.10	397.29	-	114.81
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบโครงการ	194.82	163.29	-	31.53
งานจ้างที่ปรึกษาศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ วางแผนออกแบบระบบการขนส่งและจราจร	35.00	35.00	-	-
งานจ้างก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง	1,813.00	1,472.87	23.92	316.21
งานจ้างก่อสร้างงานเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง	77.80	77.80	-	-
งานสำรวจภูมิประเทศและเจาะสำรวจดิน	0.62	0.62	-	-
งานจ้างก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และลานรอบอาคาร A	3,395.00	1,416.69	11.57	1,966.74
งานจ้างก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B	6,877.00	3,030.17	11.33	3,835.50
งานจ้างก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุม และหอพัก	1,860.00	831.37	3.58	1,025.05
งานจ้างก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารควบคุม	1,100.00	404.70	11.65	683.65
งานจ้างก่อสร้างงานภูมิสถาปัตยกรรม	137.49	20.62	-	116.87
งานจัดซื้อและติดตั้งครุภัณฑ์ อาคาร A	139.00	12.99	0.91	125.10
งานจัดซื้อและติดตั้งครุภัณฑ์ อาคาร B(1)	160.40	14.99	1.05	144.36
งานจัดซื้อและติดตั้งครุภัณฑ์ อาคาร B(2)	156.70	14.64	1.03	141.03
รวม	16,458.93	7,893.04	65.04	8,500.85

โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร มีระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ ปี 2547 – 2551 โดยโครงการมีพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมทั้งสิ้น ประมาณ 979,860 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ใช้สอยสำหรับหน่วยงานประมาณ 484,000 ตารางเมตร มูลค่าก่อสร้างทั้งโครงการเป็นเงินประมาณ 19,016 ล้านบาท ได้ทำสัญญาแล้ว รวมเป็นเงิน 16,458.93 ล้านบาท จ่ายเงินแล้วจำนวน 7,958.08 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คงเหลือ 8,500.85 ล้านบาท มีงานที่ยังไม่ได้ทำสัญญารวม 1 งาน ได้แก่ งานโครงข่ายถนนเชื่อมต่อโครงการ

5.16.2 โครงการบ้านธนารักษ์

	จำนวนเงิน ตามสัญญา	จ่ายเงิน แล้ว	หน่วย : ล้านบาท	
			ภาษี มูลค่าเพิ่ม	คงเหลือ
งานออกแบบเขียนแบบ	1.39	1.30	0.09	-
งานทบทวนการประมาณราคางานก่อสร้าง	0.14	0.13	0.01	-
งานสำรวจรังวัดจัดทำแผนที่รายละเอียดระดับของที่ดิน	0.05	0.05	-	-
งานสำรวจภูมิประเทศ โครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 2	0.06	0.06	-	-
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบ	2.80	2.62	0.18	-
งานจ้างที่ปรึกษาทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ที่ดินโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	0.90	0.84	0.06	-
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี	494.90	-	-	494.90
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	51.51	6.03	0.42	45.06
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	225.90	68.98	4.83	152.09
งานจ้างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.ภูเก็ต	137.68	84.39	5.91	47.38
งานจ้างที่ปรึกษาออกแบบบ้านธนารักษ์ จ.ชลบุรี	0.59	0.55	0.04	-
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.นนทบุรี และ จ.ภูเก็ต	7.70	0.77	0.05	6.88
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.เชียงใหม่ 1	3.28	2.49	0.17	0.62
งานจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ จ.สุพรรณบุรี	0.87	0.27	0.02	0.58
รวม	932.80	173.51	11.78	747.51
ค่าธรรมเนียมอื่น	-	0.31	-	-
รวม	932.80	173.82	11.78	747.51

ผลการดำเนินการโครงการบ้านธนารักษ์ ได้ดำเนินการ โครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 1 จำนวน 964 หน่วย ได้แก่ โครงการ จ.นนทบุรี จ.ภูเก็ต จ.เชียงใหม่ 1 และ จ.สุพรรณบุรี โดยบริษัทได้ดำเนินการจัดจ้างและทำสัญญาแล้วรวมเป็นเงิน 932.80 ล้านบาท จ่ายเงินแล้ว 185.29 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คงเหลือ 747.51 ล้านบาท

5.17 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทเนื่องจากบริษัทได้โอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและบริการจากกรรมกรักษ์ให้แก่บริษัทย่อย ดังนั้น หากเกิดความล่าช้าในขั้นตอนหรือกระบวนการเบิกจ่ายเงินงบประมาณทำให้กรรมกรักษ์ไม่สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ตามกำหนดเวลาหรือผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการบางส่วนอาจทำให้บริษัทย่อยชำระหนี้หุ้นกู้ล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้และจะมีผลให้ชำระหนี้บริษัทล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้เช่นเดียวกัน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวทางคณะกรรมการได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ให้กรรมกรักษ์ตั้งงบประมาณในทุกๆ ปี เพื่อชำระค่าเช่า และค่าบริการให้กับบริษัท ซึ่งงบประมาณดังกล่าวจัดเป็นงบประมาณเพื่อให้กรรมกรักษ์สามารถดำเนินการได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2549 คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้กรรมกรักษ์ก่อนนี้ผูกพันข้ามปี ตั้งงบประมาณสำหรับชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและบริการมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ปีงบประมาณ 2551 ถึงปีงบประมาณ 2581

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้และภาระผูกพันต่างๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

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

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

5.18 การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2551 

.....