



รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้น บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องวางแผนและปฏิบัติตาม เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการ ทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่บริษัทใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

(นางสาววิไลลักษณ์ อัญมณีรัตน์)

ผู้อำนวยการสำนักงานการตรวจสอบ

(นางฉวีวรรณ ศรีสุวรรณเกษ)

เจ้าหน้าที่ตรวจเงินแผ่นดิน 7

วิชาการในตำแหน่ง เจ้าหน้าที่ตรวจเงินแผ่นดิน 8

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

Office of the Auditor General

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549

บริษัท ธนภัทรพัฒน์นาสินทรัพย์ จำกัด
 งบดุล
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

	หมายเหตุประกอบ งบการเงิน	หน่วย : บาท
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	4.1	268,094,879.89
เงินลงทุนชั่วคราว	4.2	600,012,476.71
ค่าโอนสิทธิเรียกร้องค้างรับ	4.4	40,000,000,000.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.5	7,195,812.83
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		40,875,303,169.43
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
เงินลงทุนระยะยาว	4.6	4,900.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	4.7	5,395,282.66
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการศูนย์ราชการฯ	4.8	483,931,670.76
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านแนวรักษ์	4.9	1,433,137.50
ค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า	4.10	316,471,847.27
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.11	410,163,462.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,217,400,300.19
รวมสินทรัพย์		42,092,703,469.62

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนภัทรภัทพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
 งบดุล
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

หมายเหตุประกอบ
 งบการเงิน

หน่วย : บาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
หนี้สินหมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	4.12	1,800,000,000.00
เจ้าหนี้เข้าซื้อที่ดินที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.13	763,272.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.14	39,462,962.35
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,840,226,234.35
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	4.15	40,000,000,000.00
เจ้าหนี้เข้าซื้อ	4.13	1,832,142.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.16	27,531,829.36
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		40,029,363,971.36
รวมหนี้สิน		41,869,590,205.71
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนเรือนหุ้น		
ทุนจดทะเบียน		
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		258,338,120.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		258,338,120.00
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		258,338,120.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
ยังไม่ได้จัดสรร		(35,224,856.09)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		223,113,263.91
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		42,092,703,469.62

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


 (นางอศุษา ปิณฑิโร)
 กรรมการ


 (นายสมชาย พิณฑิโร)
 กรรมการ


 (นายวิมล จันทร์จิราวุฒิกุล)
 กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนรัักษ์พัฒนาศินทรัพย์ จำกัด
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

หมายเหตุประกอบ
งบการเงิน

หน่วย : บาท

รายได้		
ดอกเบี้ยรับ		5,625,557.48
รายได้อื่น		2,405,487.83
รวมรายได้		8,031,045.31
ค่าใช้จ่าย		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (รายละเอียด 1)	4.17	42,231,775.85
รวมค่าใช้จ่าย		42,231,775.85
ขาดทุนสุทธิ		(34,200,730.54)
ขาดทุนต่อหุ้น		(1.32)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนรัักษ์พัฒนาศินทรัพย์ จำกัด
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

หน่วย : บาท

	ทุน	กำไร(ขาดทุน)สะสม ที่ยังไม่ได้จัดสรร	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2548	258,338,120.00	(1,024,125.55)	257,313,994.45
ขาดทุนสุทธิ		(34,200,730.54)	(34,200,730.54)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548	258,338,120.00	(35,224,856.09)	223,113,263.91

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนรักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

หน่วย : บาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
ขาดทุนสุทธิ	(34,200,730.54)
รายการปรับกระทบขาดทุนสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย)	
จากกิจกรรมดำเนินงาน	
ค่าเสื่อมราคา	744,998.25
ดอกเบี้ยเข้าซื้อหรือตัดจ่าย	255,726.50
ขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน	2,417.82
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	(33,197,587.97)
งานระหว่างก่อสร้าง - โครงการบ้านธนารักษ์ (เพิ่มขึ้น)	(1,433,137.50)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น)	(3,564,319.83)
ค่าจ้างที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น)	(243,561,281.04)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น)	(410,163,462.00)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	9,912,244.90
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น	26,752,627.61
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(655,254,915.83)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(3,486,427.43)
เงินสดจ่ายค่างานระหว่างก่อสร้าง	(438,413,038.47)
เงินลงทุนในบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น	(4,900.00)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(441,904,365.90)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
รับจากการกู้ยืมระยะสั้น	1,800,000,000.00
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,800,000,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	702,840,718.27
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2548	165,266,638.33
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548	868,107,356.60

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

(รายละเอียด 1)

หน่วย : บาท

เงินเดือน / ค่าล่วงเวลา	7,750,669.34
เงินค่าจ้างลูกจ้างชั่วคราว	43,599.80
ค่าที่ปรึกษาวางแผนระดมทุน	7,547,059.00
ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	2,517,653.02
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	1,862,999.98
ค่าจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	2,634,075.00
ค่าที่ปรึกษาด้านบัญชี	290,186.91
ค่าธรรมเนียม ก.ล.ต.	4,522,950.00
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายบ้านธนารักษ์	4,573,608.92
ค่าฝึกอบรม / สัมมนาวิชาชีพ	21,423.01
ค่ารับรอง	720,691.21
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	1,776,341.03
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	206,448.64
ค่าวารสาร - หนังสือพิมพ์	13,095.00
ค่าเช่าสำนักงาน	202,200.00
ค่าวัสดุสำนักงาน	220,045.12
ค่าโทรศัพท์ / โทรสาร	94,453.23
ค่าไฟฟ้า - น้ำประปา	112,500.00
ค่าทำความสะอาด	28,555.50
ค่าไปรษณีย์เอกสาร - ส่งเอกสาร	137,227.43
ค่าน้ำมันรถ / เดินทาง / พาหนะ	165,121.00
ค่าเบี้ยประกันภัย	1,023,541.88
ค่าเสื่อมราคา	737,672.14
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ติดตั้ง	10,802.29
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	9,441.40
ค่าซ่อมแซมยานพาหนะ	1,973.03
ค่าธรรมเนียมกู้เงินธนาคาร	1,800,000.00
ค่าธรรมเนียมทั่วไป	255,180.00
ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ	1,775,500.00
ค่าตอบแทน	43,671.00
ค่าที่พักเดินทางในประเทศ	312,205.06
ค่าบริจาค	32,000.00
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี	2,034.00
ค่าดอกเบี้ยจากการเช่าซื้อ	44,861.50
ค่าสอบบัญชี	175,000.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	566,990.41
รวม	42,231,775.85

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

1. ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ โดยกระทรวงการคลังถือหุ้นทั้งหมด มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการ กรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐบาล ตามนโยบายรัฐบาล

2. เกณฑ์การสอบบัญชี

งบการเงินแสดงรายการตามประกาศกรมทะเบียนการค้า (ปัจจุบันชื่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า) เรื่องกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2544 และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 และเนื่องจากบริษัทจดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2547 งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 จึงมิได้เทียบกับปีก่อน

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- รายได้ค่าเช่าและค่าธรรมเนียมรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างตามที่กำหนดในสัญญา
- รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง
- ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 เงินลงทุนชั่วคราว หมายถึง เงินฝากธนาคารที่ต้องจ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลาที่กำหนดและตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี

3.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกด้วยราคาทุนและคำนวณค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์นั้นๆ แต่ไม่เกินที่ประมวลรัษฎากรกำหนด สำหรับสินทรัพย์ถาวรที่มีราคาทุนไม่เกิน 3,000 บาทต่อหน่วย บริษัทรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในงวดที่ได้มา

3.4 งานระหว่างก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการฯ แสดงในราคาทุนโดยรวมต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างได้แก่ ดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับงานระหว่างก่อสร้าง เป็นต้นทุนระหว่างก่อสร้างด้วย

3.5 ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ระยะเวลาเช่า 3 ปี ธพส. จะบันทึกรวมเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อบริหารและดำเนินกิจการอาคารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ระยะเวลาเช่า 30 ปี บริษัทจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามปีที่เกิดรายการนั้น

3.6 ค่าจดทะเบียนเช่าที่ดินและเช่าพื้นที่อาคาร รวมทั้งค่าเช่าและค่าบริการ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอตัดจ่ายและจะตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามอายุของสัญญาเช่าฯ 30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551

3.7 ก๊าซ (ขาดทุน) ต่อหุ้น

ก๊าซ (ขาดทุน) ต่อหุ้น คำนวณโดยการหารยอดก๊าซ (ขาดทุน) สุทธิด้วยจำนวนหุ้นสามัญ เดิม ถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว

บริษัท ธนรัชท์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

4. บัญชีพื้บเดิม

4.1 เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ประกอบด้วย

	ล้านบาท
เงินสด	0.05
เงินฝากธนาคาร - ประเภทกระแสรายวัน	0.01
เงินฝากธนาคาร - ประเภทออมทรัพย์	268.03
รวม	268.09

4.2 เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย

	ล้านบาท
เงินฝากธนาคาร - ประเภทประจำ 3 เดือน	0.01
ตั๋วสัญญาใช้เงิน 3 เดือน	600.00
รวม	600.01

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	ล้านบาท
เงินสด	0.05
เงินฝากธนาคาร - ประเภทกระแสรายวัน	0.01
- ประเภทออมทรัพย์	268.03
- ประเภทประจำ 3 เดือน	0.01
- ตั๋วสัญญาใช้เงิน 3 เดือน	600.00
รวม	868.10

4.4 ค่าโอนสิทธิเรียกร้องค้างรับ

รพส. ได้ทำสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 กับ บริษัท ดีเอซี เอสพีวี จำกัด ในโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ซึ่ง รพส. ได้ตกลงโอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์และค่าบริการ ที่กรมธนารักษ์มีหน้าที่ต้องชำระเงินตามสัญญา 3 ฉบับ ให้ บริษัท ดีเอซี เอสพีวี จำกัด เป็นเงิน 40,000 ล้านบาท (สี่หมื่นล้านบาทถ้วน) สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องมีผลผูกพันตามกฎหมายแล้ว เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2548 ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง

เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2549 รพส. ได้รับเงินค่าโอนสิทธิเรียกร้องจาก บริษัท ดีเอซี เอสพีวี จำกัด แล้วโดยเป็นเงินจำนวน 7,916.75 ล้านบาท และเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 32,083.25 ล้านบาท รวม 40,000 ล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดระบุชื่อผู้รับเงิน ห้ามโอนหรือเปลี่ยนมือ และไม่มีดอกเบี้ย กำหนดชำระเงินในวันที่ 1 กรกฎาคม 2551

4.5 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	ล้านบาท
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารค้างรับ	3.58
ลูกหนี้ - กรมสรรพากร	0.63
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	2.60
ค่าดอกเบี้ยจากการเช่าซื้อรถตัดจ่าย	0.26
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.12
รวม	7.19

บริษัท ธนรัักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

4.6 เงินลงทุนระยะยาว

ตามมติการประชุมคณะกรรมการ รพส. ที่ 4/2548 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2548 ให้ รพส. ซื้อหุ้นนิติบุคคลเฉพาะกิจ (บริษัท ดีเอที เอสทีวี จำกัด) จำนวน 250 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,500.00 บาท โดยบริษัท ดีเอที เอสทีวี จำกัด ได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0107554808124 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2548 ทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง คือ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานของรัฐ ภายใต้กฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และมีที่ประชุมคณะกรรมการ รพส. ที่ 10/2548 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2548 ให้ รพส. เพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นเป็นร้อยละ 49 หรือ จำนวน 490 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 4,900 บาท

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ ประกอบด้วย

	ราคาทุน	ค่าเสื่อมราคาสะสม	ล้านบาท ราคาสุทธิ
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	1.72	0.14	1.58
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	0.49	0.06	0.43
ยานพาหนะ	3.79	0.53	3.26
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	0.13	0.01	0.12
รวม	6.13	0.74	5.39

4.8 งานระหว่างก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการฯ ประกอบด้วย

	ล้านบาท
งานจ้าง - ที่ปรึกษางานบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	131.02
งานจ้าง - ที่ปรึกษางานออกแบบ	109.56
งานระหว่างก่อสร้าง - ศาลปกครอง	161.07
งานระหว่างก่อสร้าง - ค่าเช่าที่ดิน	56.17
งานระหว่างก่อสร้าง - ดอกเบี้ยจ่าย	14.99
งานระหว่างก่อสร้าง - อื่นๆ	11.12
รวม	483.93

บริษัทได้จ่ายค่างานระหว่างงวดก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการฯ ดังนี้

■งานจ้างที่ปรึกษางานบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ สัญญาเลขที่ 1/2547 ลงวันที่ 3 กันยายน 2547 จำนวนเงินตามสัญญา 503.10 ล้านบาท จ่ายเงินแล้วรวม 131.02 ล้านบาท

■งานจ้างที่ปรึกษางานออกแบบ โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ สัญญาเลขที่ 1/2548 ลงวันที่ 17 มกราคม 2548 จำนวนเงินตามสัญญา 189.47 ล้านบาท และตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาจ้างที่ปรึกษาออกแบบ เลขที่ 1-1/2548 ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2548 ได้มีการเพิ่มเติมข้อกำหนดขอบเขตของงานและเงื่อนไขสำหรับงานออกแบบในสัญญาจ้างและได้ตกลงค่าจ้างเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงิน 5.35 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินรวมตามสัญญา 194.82 ล้านบาท จ่ายเงินแล้วรวม 109.56 ล้านบาท

■งานระหว่างก่อสร้างศาลปกครอง ตามสัญญาจ้างก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง สัญญาเลขที่ 4/2548 ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2548 จำนวนเงินตามสัญญา 1,813 ล้านบาท จ่ายเงินแล้วรวม 161.07 ล้านบาท

■งานระหว่างก่อสร้างค่าเช่าที่ดิน เป็นค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคาร ตามสัญญาเลขที่ 6-กท-1/2548 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2548 ระหว่างกระทรวงการคลังกับบริษัท เป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2548 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2551 บริษัทได้จ่ายค่าเช่า โฉมีแรกเป็นเงิน 56.17 ล้านบาท

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

■ งานระหว่างก่อสร้างดอกเบี้ยจ่าย เป็นดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารออมสิน สำนักงานใหญ่ จำนวนเงินกู้ตามสัญญา 1,800 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เท่ากับอัตราดอกเบี้ยฝากประจำ 12 เดือน ในอัตราสูงสุดประเภทผู้ฝากทั่วไปของธนาคารบวกร้อยละ 0.85 ต่อปี โดยบริษัทจะทยอยเบิกรับเงินกู้เป็น 9 งวด ตามสัญญาเงินกู้ เพื่อนำเงินกู้มาใช้ก่อสร้างในโครงการศูนย์ราชการฯ ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ ทั้งจำนวนหักด้วยดอกเบี้ยรับของเงินกู้ที่เหลือได้นำไปลงทุนชั่วคราว ถือเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง

■ งานระหว่างก่อสร้างอื่นๆ มีดังนี้

- งานจ้างที่ปรึกษาศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและวางแผนออกแบบการขนส่งและจราจร โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ตามสัญญาจ้างเลขที่ 2/2548 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2548 จำนวนเงินตามสัญญา 34.99 ล้านบาท จ่ายเงินแล้วรวม 10.50 ล้านบาท
- งานจ้างเหมาสำรวจทำแผนที่ภูมิประเทศ ตามหนังสือ อพส. ที่ 412/2547 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2547 จ่ายเงินแล้วรวม 0.18 ล้านบาท
- งานจ้างเหมาเจาะสำรวจดินและวิเคราะห์คุณสมบัติทางวิศวกรรม ตามหนังสือ อพส. ที่ 413/2547 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2547 จ่ายเงินแล้วรวม 0.44 ล้านบาท

4.9 งานระหว่างก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์ ประกอบด้วย

	ล้านบาท
งานออกแบบบ้าน พร้อมแบบร่างอาคารอุปโภค	1.30
งานประมาณราคาค่าก่อสร้างและอาคารอุปโภค	0.13
รวม	<u>1.43</u>

อพส. ได้รับมอบหมายจากกรมธนารักษ์ ให้เป็นผู้ดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ ซึ่งเป็นโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ราชพัสดุ เพื่อให้ข้าราชการและลูกจ้างประจำของหน่วยงานภาครัฐได้จองสิทธิเช่าอยู่อาศัยระยะยาว

ในปี 2548 อพส. ได้ดำเนินการเปิดโครงการบ้านธนารักษ์ ระยะที่ 1 ใน 6 จังหวัด คือ สุพรรณบุรี อุบลราชธานี ชลบุรี นนทบุรี ภูเก็ต และเชียงใหม่ รวม 1,719 หน่วย ซึ่งได้เปิดให้จองสิทธิแล้ว ซึ่งในงวดบัญชีนี้บริษัทดำเนินการ ดังนี้

งานจ้างบริษัทออกแบบและเขียนแบบ บ้านและอาคารชุดพักอาศัย รวม 9 แบบ และแบบร่างอาคารอุปโภค โครงการ 8 มัง ตามใบสั่งจ้าง ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2548 เป็นเงิน 1.30 ล้านบาท

งานจ้างบริษัทที่ปรึกษาทบทวนประมาณราคางานก่อสร้างบ้านและอาคารชุดพักอาศัย พร้อมงานระบบอาคารอุปโภค จำนวนทั้งสิ้น 6 จังหวัด 7 โครงการ ตามใบสั่งจ้างเลขที่ 89/2548 ลงวันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 เป็นเงิน 0.13 ล้านบาท

4.10 ค่าก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า ประกอบด้วย

	ล้านบาท
บริษัทรับจ้างก่อสร้างศาลปกครอง	247.79
บริษัทรับงานเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง	7.38
กลุ่มบริษัทที่ปรึกษากานบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	57.63
บริษัทที่ปรึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3.67
รวม	<u>316.47</u>

บริษัทได้จ่ายค่าก่อสร้างอาคารและค่าจ้างที่ปรึกษาล่วงหน้า ดังนี้

บริษัทได้จ่ายค่าก่อสร้างล่วงหน้าให้กับบริษัทรับเหมาก่อสร้างในประเทศแห่งหนึ่ง ในอัตราร้อยละ 15 ของมูลค่างานตามสัญญาจ้างก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง จำนวน 1,813 ล้านบาท เป็นเงิน 271.95 ล้านบาท สัญญาเลขที่ 4/2548 ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2548 และบริษัทได้หักคืนเงินล่วงหน้าจากการเบิกจ่ายค่างานก่อสร้างแล้ว คงเหลือเป็นเงินค่าก่อสร้างจ่ายล่วงหน้า 247.79 ล้านบาท

บริษัทได้จ่ายค่างานเตรียมพื้นที่ก่อสร้างล่วงหน้าให้กับบริษัทรับเหมาก่อสร้างในประเทศแห่งหนึ่ง ในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่างานตามสัญญาเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง เป็นเงิน 7.38 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะได้หักคืนเงินล่วงหน้าจากการเบิกจ่ายค่างานในแต่ละงวด

บริษัท ธนรักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

บริษัทได้จ่ายค่าที่ปรึกษาล่วงหน้าให้กับกลุ่มบริษัทที่ปรึกษางานบริหารและควบคุมการก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ในอัตราร้อยละ 15 ของมูลค่างานตามสัญญาจ้างที่ปรึกษา จำนวน 503.10 ล้านบาท เป็นเงิน 75.46 ล้านบาท และบริษัทได้หักคืนเงินล่วงหน้าจากการเบิกจ่ายค่าที่ปรึกษาแล้ว คงเหลือเงินค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า 57.63 ล้านบาท

บริษัทได้จ่ายค่าจ้างที่ปรึกษาล่วงหน้าให้กับบริษัทที่ปรึกษาศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและวางแผนออกแบบการขนส่งและจราจร โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ในอัตราร้อยละ 15 ของมูลค่างาน ตามสัญญาจ้างที่ปรึกษา จำนวน 34.99 ล้านบาท เป็นเงิน 5.25 ล้านบาท และบริษัทได้หักคืนเงินล่วงหน้าจากการเบิกจ่ายค่าที่ปรึกษาแล้ว คงเหลือเป็นเงินค่าที่ปรึกษาจ่ายล่วงหน้า 3.67 ล้านบาท

4.11 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	ล้านบาท
ค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่อาคารจอดรถจ่าย	331.31
ค่าอาคารแสดมบีบีดีสัญญาเช่าและบริการจอดรถจ่าย	<u>78.85</u>
รวม	<u>410.16</u>

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ กับกระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้รับมอบอำนาจ ให้เช่าที่ดินราชพัสดุ เป็นเวลา 3 ปี และ 30 ปี เพื่อก่อสร้างและบริหารศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับเป็นสถานที่ปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐ บริษัทได้นำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนเป็นเงิน 8.66 ล้านบาท และบริษัทได้ทำสัญญากับกรมธนารักษ์อีก 3 ฉบับ คือ สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ บริษัทได้นำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร 30 ปี ไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียน เป็นเงิน 322.65 ล้านบาท รวมเป็นเงิน 331.31 ล้านบาท

บริษัทได้นำสัญญา 3 ฉบับ คือ สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ไปปิดอาคารแสดมบีบีดีเป็นจำนวน 78.85 ล้านบาท

4.12 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

บริษัทได้ทำสัญญากู้เงินกับธนาคารออมสิน สำนักงานใหญ่ เพื่อกู้เงินจำนวน 1,800 ล้านบาท มีระยะเวลากู้ไม่เกิน 9 เดือน นับแต่วันที่เบิกเงินงวดแรก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เท่ากับอัตราดอกเบี้ยฝากประจำ 12 เดือน ในอัตราสูงสุดประเภทผู้ฝากทั่วไปของธนาคาร บวกร้อยละ 0.85 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยในคราวเดียว ในวันที่ 4 มกราคม 2549 เป็นเงิน 1,822.85 ล้านบาท

4.13 เจ้าหนี้เช่าซื้อ

บริษัทได้เช่าซื้อรถยนต์ตามสัญญาเช่าซื้อซึ่งมีระยะเวลาผ่อนชำระ 48 เดือน จำนวน 2 สัญญา เป็นเงิน 2.59 ล้านบาท โดยแสดงรายการเป็นเจ้าหนี้เช่าซื้อที่เป็นหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 0.76 ล้านบาท และเจ้าหนี้เช่าซื้อที่เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 1.83 ล้านบาท สินทรัพย์ถาวรซึ่งบริษัทได้มาภายใต้สัญญาเช่าซื้อจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ของบริษัทในราคาเงินสด และจะจดทะเบียนโอนเป็นของบริษัทเมื่อผ่อนชำระเจ้าหนี้เช่าซื้อเรียบร้อยแล้ว

4.14 หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	ล้านบาท
ค่าจ้างที่ปรึกษางานบริหารและควบคุมการก่อสร้างค้างจ่าย	12.08
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	1.33
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	22.24
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2.10
เจ้าหนี้อื่น	1.49
เงินประกันผลงานอื่น	<u>0.22</u>
รวม	<u>39.46</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

4.15 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง

หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง จำนวน 40,000 ล้านบาท เกิดจากการที่บริษัทได้ทำสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องกับ บริษัท ทีเอดี เอสพีวี จำกัด โดยบริษัทจะทยอยชำระหนี้เมื่อได้รับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ส่วนวิธีการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ และส่วนวิธีการตามสัญญา จากกรมธนารักษ์

4.16 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	ล้านบาท
เงินประกันผลงาน - ค่าจ้างก่อสร้างศาลปกครอง	16.10
เงินประกันผลงาน - ค่าจ้างที่ปรึกษางานบริหารและควบคุมการก่อสร้าง	5.95
เงินประกันผลงาน - ที่ปรึกษางานออกแบบ	5.48
รวม	27.53

บริษัทได้หักเงินประกันผลงานค่าจ้างก่อสร้างศาลปกครอง ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าจ้างที่ตั้งเบิก ส่วนค่าจ้างที่ปรึกษางานบริหาร และควบคุมการก่อสร้าง และค่าจ้างที่ปรึกษางานออกแบบ ในอัตราร้อยละ 5 ของค่าจ้างที่ตั้งเบิกในแต่ละงวด

4.17 ค่าใช้จ่ายบริหาร

ค่าใช้จ่ายบริหารจำนวน 42.23 ล้านบาท ส่วนหนึ่งจำนวน 14.70 ล้านบาทเป็นค่าใช้จ่ายที่สำคัญเกี่ยวกับการระดมทุน โดยวิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ คือ ค่าที่ปรึกษาวางแผนระดมทุน จำนวน 7.55 ล้านบาท ค่าจัดอันดับความน่าเชื่อถือ จำนวน 2.63 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียม ก.ล.ด.จำนวน 4.52 ล้านบาท บริษัทจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากบริษัทเป็นเจ้าของสินทรัพย์ ผู้จำหน่ายสินทรัพย์ (Originator) และเป็นผู้รับผลประโยชน์โดยตรงจากการระดมทุน

4.18 ผลการดำเนินงาน

ในปีนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างอาคารแรก คือ อาคารศาลปกครอง ตั้งตั้งแจ้งยังไม่มียาวได้จากการดำเนินงาน ผลิต มีรายได้ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร 5.62 ล้านบาท รายได้อื่น 2.41 ล้านบาท รวมเป็นเงิน 8.03 ล้านบาท เมื่อหักค่าใช้จ่ายดำเนินงานในงวดนี้จำนวน 42.23 ล้านบาท ทำให้มีผลขาดทุนสุทธิ 34.20 ล้านบาท

4.19 ภาวะผูกพัน

4.19.1 บริษัทมีภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาจ้างก่อสร้างอาคารในโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร จำนวน 6 สัญญา เป็นเงิน 2,788.25 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินแล้วเป็นเงิน 468.31 ล้านบาท คงเหลือภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาอีก จำนวน 2,319.94 ล้านบาท

4.19.2 บริษัทมีภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาจ้างที่ปรึกษาต่างๆ ในโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร จำนวน 5 สัญญา เป็นเงิน 10.99 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินแล้วเป็นเงิน 7.48 ล้านบาท คงเหลือภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาอีก จำนวน 3.51 ล้านบาท

4.19.3 บริษัทมีภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อบริหารอาคารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร เป็นเงิน 866.19 ล้านบาท