



รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินรวม

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

**สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน**

---

---



## รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

### ความเห็น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัทและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทในรายงานของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินมีความเป็นอิสระจากบริษัทตามมาตรฐานการตรวจเงินแผ่นดินที่กำหนดโดยคณะกรรมการตรวจเงินแผ่นดินและข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนของที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท และสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการตรวจเงินแผ่นดินและข้อกำหนดจรรยาบรรณเหล่านี้ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งผู้บริหารจะจัดเตรียมรายงานประจำปีให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้อ่านรายงานประจำปี หากสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล

**ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

การตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินตามมาตรฐานการสอบบัญชี สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบการปฏิบัติงานของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินรวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปร่วมเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้พบในระหว่างการตรวจสอบของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน



(นายเทอดพงษ์ พงษ์ศักดิ์ศรี)

ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบการเงินที่ 1



(นางอติษฐา เอี่ยมชัยวัฒนา)

นักวิชาการตรวจเงินแผ่นดิน ชำนาญการพิเศษ

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		2560	2559	2560	2559
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.1	530,565,377	276,283,282	529,205,142	273,677,698
เงินลงทุนชั่วคราว	4.2.1	2,376,565,000	1,583,100,000	800,000,000	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	4.3	67,899,370	74,848,894	67,899,370	74,848,894
ลูกหนี้อื่น	4.4	349,114,768	363,261,399	344,606,013	359,302,184
สินค้าคงเหลือ		271,319	1,094,796	271,319	1,094,796
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ	4.5	301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.6	159,216,601	114,621,551	159,216,601	114,621,551
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>3,785,539,035</b>	<b>2,715,116,522</b>	<b>2,203,105,045</b>	<b>1,125,451,723</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.7	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว	4.2.2	3,442,520,503	2,617,304,038	1,356,861	1,207,949
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	4.8	16,874,095,819	17,032,408,716	16,874,095,819	17,032,408,716
อุปกรณ์ - สุทธิ	4.9	372,161,744	243,875,414	372,161,744	243,875,414
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4.10	24,690,961	22,528,261	24,690,961	22,528,261
สิทธิการเช่า - สุทธิ	4.11	655,047,644	1,206,507,861	655,047,644	1,206,507,861
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		79,957	67,757	79,957	67,757
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>21,368,596,628</b>	<b>21,122,692,047</b>	<b>17,927,437,886</b>	<b>18,506,600,858</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>25,154,135,663</b>	<b>23,837,808,569</b>	<b>20,130,542,931</b>	<b>19,632,052,581</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2560	2559	2560	2559
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้การค้า	218,861,151	81,546,505	218,861,151	81,546,505
เจ้าหนี้อื่น	4.12 97,233,356	122,957,519	96,497,808	122,218,341
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	4.15 6,166,492	16,388,233	6,166,492	16,388,233
คอกเบี้ยค้างจ่าย	125,702,601	125,702,601	-	-
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า	4.13 1,317,376,246	1,343,667,001	1,317,376,246	1,343,667,001
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.14 121,975,247	82,837,699	121,975,247	82,837,699
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,887,315,093	1,773,099,558	1,760,876,944	1,646,657,779
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	4.15 -	3,677,396	-	3,677,396
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ	4.16 20,500,000,000	20,500,000,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	4.17 -	-	17,732,518,347	18,317,993,225
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4.18 7,975,152	5,454,650	7,975,152	5,454,650
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	4.25 296,741,381	-	296,741,381	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.19 66,253,657	30,038,309	66,253,657	30,038,309
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	20,870,970,190	20,539,170,355	18,103,488,537	18,357,163,580
รวมหนี้สิน	22,758,285,283	22,312,269,913	19,864,365,481	20,003,821,359
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
<b>ทุนจดทะเบียน</b>				
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
<b>หุ้นที่ออกและชำระแล้ว</b>				
หุ้นสามัญ 25,833,812 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
<b>กำไร(ขาดทุน)สะสม</b>				
ยังไม่ได้จัดสรร	975,106,377	221,510,597	8,758,918	(630,977,769)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(919,588)	870,871	(919,588)	870,871
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,232,524,909	480,719,588	266,177,450	(371,768,778)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,163,325,471	1,044,819,068	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,395,850,380	1,525,538,656	266,177,450	(371,768,778)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	25,154,135,663	23,837,808,569	20,130,542,931	19,632,052,581

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายเพชร อนันตศิลป์)

ประธานกรรมการ

(นายสุเมธ คำราชชัยธรรม)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2560	2559	2560	2559
<b>รายได้</b>				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	1,135,186,991	1,143,557,897	1,135,186,991	1,143,557,897
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	861,517,906	861,517,906	861,517,906	861,517,906
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการ	419,583,895	400,354,650	419,583,895	400,354,650
รายได้ค่าบริการสนามกอล์ฟ	22,056,791	-	22,056,791	-
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	358,434,492	344,562,996	358,434,492	344,562,996
ดอกเบี้ยรับ	173,097,383	124,208,267	1,962,131	3,275,719
รายได้อื่น	687,688,346	110,967,047	687,688,346	110,967,047
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,657,565,804</b>	<b>2,985,168,763</b>	<b>3,486,430,552</b>	<b>2,864,236,215</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	4.20	561,644,831	545,875,295	561,644,831
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	4.21	21,365,793	-	21,365,793
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	4.22	268,719,548	261,508,748	261,508,748
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4.23	244,708,974	200,556,294	238,079,255
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,096,439,146</b>	<b>1,007,940,337</b>	<b>1,089,809,427</b>	<b>1,001,255,543</b>
กำไร(ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,561,126,658	1,977,228,426	1,862,980,672
ต้นทุนทางการเงิน		1,392,283,094	1,396,403,031	1,460,143,057
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,168,843,564	580,825,395	936,478,068
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4.25	296,741,381	-	296,741,381
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี		872,102,183	580,825,395	639,736,687
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่สามารถจัดประเภทใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่รับรู้จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเมื่อขาย		148,912	353,754	148,912
รายการที่ไม่สามารถจัดประเภทใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		(1,939,371)	-	(1,939,371)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปี		(1,790,459)	353,754	(1,790,459)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสำหรับปี		870,311,724	581,179,149	637,946,228
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		753,595,780	461,194,246	639,736,687
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		118,506,403	119,631,149	-
		872,102,183	580,825,395	639,736,687
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จ				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		751,805,321	461,548,000	637,946,228
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		118,506,403	119,631,149	-
		870,311,724	581,179,149	637,946,228
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		29.17	17.85	24.76
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		25,833,812	25,833,812	25,833,812

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะบริษัท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท			งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน) สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	กำไร(ขาดทุน) จากการทำงาน เงินลงทุน สุทธิ	กำไร(ขาดทุน) จากการทำงาน เงินลงทุน สุทธิ	ส่วนที่เก็บของ ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน) สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	กำไร(ขาดทุน) จากการทำงาน เงินลงทุน สุทธิ	กำไร(ขาดทุน) จากการทำงาน เงินลงทุน สุทธิ	ส่วนที่เก็บของ ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2558	258,338,120	(239,683,649)	(145,805)	662,922	517,117	944,359,507	258,338,120	(977,232,283)	(145,805)	662,922	517,117	(718,377,046)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	-	461,194,246	-	-	119,631,149	580,825,395	-	346,254,514	-	-	-	346,254,514
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	353,754	-	-	353,754	-	-	353,754	-	353,754	353,754
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	-	461,194,246	353,754	-	119,631,149	581,179,149	-	346,254,514	-	353,754	353,754	346,608,268
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2559	258,338,120	221,510,597	207,949	662,922	870,871	1,525,538,656	258,338,120	(630,977,769)	662,922	207,949	870,871	(371,768,778)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	-	753,595,780	-	-	118,506,403	872,102,183	-	639,736,687	-	-	-	639,736,687
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	148,912	(1,939,371)	-	(1,790,459)	-	-	(1,939,371)	148,912	(1,790,459)	(1,790,459)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	-	753,595,780	148,912	(1,939,371)	118,506,403	870,311,724	-	639,736,687	(1,939,371)	148,912	(1,790,459)	637,946,228
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2560	258,338,120	975,106,377	556,861	(1,276,449)	1,163,325,471	2,395,850,380	258,338,120	8,758,918	(1,276,449)	556,861	(919,588)	266,177,450

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2560	2559	2560	2559
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	1,168,843,564	580,825,395	936,478,068	346,254,514
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ - เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน :				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,135,186,991)	(1,143,557,897)	(1,135,186,991)	(1,143,557,897)
ดอกเบี้ยจ่าย	1,392,283,094	1,396,403,031	1,460,143,057	1,516,726,158
ดอกเบี้ยรับ	(173,097,383)	(124,208,267)	(1,962,131)	(3,275,719)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจ่าย	152,613,618	134,205,792	152,613,618	134,205,792
หนี้สงสัยจะสูญ	1,048,966	(2,836,190)	1,048,966	(2,836,190)
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	(121,494)	-	(121,494)	-
ส่วนต่างรายได้จากการให้สิทธิเอกชนร่วมลงทุน	(637,110,201)	-	(637,110,201)	-
รายได้เงินอุดหนุน	(20,277,635)	-	(20,277,635)	-
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน	1,409,497	1,000,657	1,409,497	1,000,657
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเริ่มต้น	(154,067,554)	(97,523,957)	-	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน -				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	596,337,481	744,308,564	757,034,754	848,517,315
ลูกหนี้การค้า(เพิ่มขึ้น)ลดลง	5,871,354	(5,709,927)	5,871,354	(5,709,927)
ลูกหนี้อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	16,166,158	(98,084,075)	16,166,158	(98,084,075)
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	823,477	(133,680)	823,477	(133,680)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	21,458,884	(4,581,950)	21,458,884	(4,583,415)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	156,459,779	117,007,373	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(12,200)	-	(12,200)	-
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น(ลดลง)	1,764,158	(18,755,770)	1,764,158	(18,755,770)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(25,879,163)	(22,579,418)	(25,875,533)	(22,579,418)
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น(ลดลง)	115,535,693	114,803,463	(833,246,211)	(810,837,419)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(828,366)	(1,128,366)	(828,366)	(1,128,366)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	33,738,641	11,860,913	33,738,641	11,879,265
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน	921,435,896	837,007,127	(23,104,884)	(101,415,490)
เงินสดรับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าทางการเงิน	1,137,040,110	1,144,943,738	-	-
เงินสดรับดอกเบี้ย	172,563,682	126,642,619	1,977,969	3,645,522
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(1,391,247,651)	(1,394,160,324)	(900,699)	-
เงินสดรับภาษีเงินได้	32,225,558	-	32,225,558	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(73,067,725)	(28,753,402)	(73,067,725)	(28,753,402)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน	798,949,870	685,679,758	(62,869,781)	(126,523,370)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2560	2559	2560	2559
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดรับจากเงินลงทุนชั่วคราว (เกิน 3 เดือน)	2,491,120,000	3,357,071,000	-	280,000,000
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนชั่วคราว (เกิน 3 เดือน)	(3,284,585,000)	(3,015,660,000)	(800,000,000)	(230,000,000)
เงินสดรับจากเงินลงทุนระยะยาว	-	1,536,000	-	1,536,000
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนระยะยาว	(671,000,000)	(952,000,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินประกันผลงาน	886,030	507,391	886,030	507,391
เงินสดจ่ายคืนเงินประกันผลงาน	(925,000)	(1,610,049)	(925,000)	(1,610,049)
เงินสดรับจากเงินอุดหนุนรอรับรู้	57,402,300	-	57,402,300	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	121,495	-	121,495	-
เงินสดรับจากโครงการให้สิทธิออกชนร่วมลงทุน	1,136,668,559	-	1,136,668,559	-
เงินสดจ่ายในการซื้ออุปกรณ์	(160,154,534)	(63,667,492)	(160,154,534)	(63,667,492)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(12,242,504)	(15,491,217)	(12,242,504)	(15,491,217)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(22,773,848)	-	(22,773,848)	-
เงินสดจ่ายในการปรับปรุงอุปกรณ์ให้เข้ารับล่วงหน้า	(64,250,694)	(54,451,304)	(64,250,694)	(54,451,304)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(529,733,196)	(743,765,671)	134,731,804	(83,176,671)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเอสพีวี	-	-	198,600,000	152,700,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะสั้น	100,000,000	-	100,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนการกู้ยืมเงินระยะสั้น	(100,000,000)	-	(100,000,000)	-
เงินสดจ่ายเจ้าหน้าที่ตามสัญญาเช่าการเงิน	(14,934,579)	(14,934,580)	(14,934,579)	(14,934,580)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(14,934,579)	(14,934,580)	183,665,421	137,765,420
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	254,282,095	(73,020,493)	255,527,444	(71,934,621)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	4.1 276,283,282	349,303,775	273,677,698	345,612,319
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	4.1 530,565,377	276,283,282	529,205,142	273,677,698

๐

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัดและบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) จัดตั้งขึ้นโดยกระทรวงการคลัง ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 มีกรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานกำกับดูแล บริษัทได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2547 ทะเบียนเลขที่ 0105547111537

บริษัทมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ โดยกระทรวงการคลังถือหุ้นทั้งหมด มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ (โครงการศูนย์ราชการ) รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐบาลตามนโยบายรัฐบาล

บริษัทมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 120 หมู่ที่ 3 ชั้น 1 อาคารศูนย์ประชุม ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210

บริษัทดำเนินการในโครงการศูนย์ราชการโดยทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุจากกรมธนารักษ์เป็นเวลา 33 ปี โดยสัญญาฉบับแรกมีอายุ 3 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างอาคารให้หน่วยงานของรัฐใช้เป็นสถานที่ในการปฏิบัติงาน และสัญญาฉบับที่สองอายุ 30 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้กรมธนารักษ์เช่าอาคารที่ก่อสร้างเสร็จ กระทรวงการคลังได้มอบหมายให้กรมธนารักษ์เป็นผู้ทำสัญญาเช่าแทนหน่วยงานต่างๆ ประกอบด้วย สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการระยะเวลา 30 ปี และ สัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ระยะเวลา 5 ปี โดยเมื่อครบกำหนดสัญญา อาคารและอุปกรณ์โครงการศูนย์ราชการ จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังและในการดำเนินการก่อสร้างอาคารบริษัทได้เสนอโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อระดมทุนมาใช้สำหรับการก่อสร้างอาคาร โดยจัดตั้งบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (เอสพีวี) เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์และได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการและค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ที่กรมธนารักษ์มีหน้าที่ชำระเงินตามสัญญา 3 ฉบับ ให้แก่เอสพีวี ตามข้อตกลงในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548

บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ของโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ที่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานรัฐ ตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ.2540 ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ ตามการตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 เรื่อง งบการเงิน-บริษัทย่อยที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ และได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105548045821 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2548 ทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) บริษัทถือหุ้นจำนวน 490 หุ้น เป็นเงิน 4,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

## 1. ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ธพส. ได้ลงนามในสัญญาร่วมลงทุน โครงการให้สิทธิเอกชนร่วมลงทุนในสิทธิการเช่า อาคารศูนย์ประชุมและโรงแรม ณ ศูนย์ราชการฯ (“โครงการ”) กับบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) (“ผู้ร่วมลงทุน”) โดยผู้ร่วมลงทุนได้รับสิทธิในการดำเนินโครงการเพื่อประกอบธุรกิจศูนย์ประชุมและโรงแรม ซึ่งรวมถึงธุรกิจและกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องในทางการค้าปกติภายใต้พื้นที่อาคาร 3 อาคาร ได้แก่ อาคารศูนย์ประชุม วายุภัทธรังกลม อาคารศูนย์ประชุมวายุภัทธรังเหลี่ยม และอาคารโรงแรม เนื้อที่รวมประมาณ 43,503 ตาราง เมตร สัญญามีกำหนดนับตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2560 และสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2581 โดยไม่มีการ ขยายระยะเวลา

## 2. เกณฑ์การเสนองบการเงิน

### 2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติ การบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความรวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการในงบการเงินเป็นไปตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง กำหนด รายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2554 ลงวันที่ 28 กันยายน 2554

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดค่าองค์ประกอบ ของงบการเงิน เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และงบการเงินของ บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์ เป็นหลักทรัพย์ โดยได้ตัดรายการระหว่างกันและยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญออกแล้ว

### 2.3 มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในงวดบัญชีปีปัจจุบัน

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินรวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับ มาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ซึ่งการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

## 2. เกณฑ์การเสนองบการเงิน (ต่อ)

### 2.4 มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

## 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงิน คำนวณโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (Effective interest rate method) ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญา รับรู้ตามเกณฑ์เส้นตรงตามช่วงเวลาที่ได้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าบริการตามสัญญา รับรู้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าบริการอื่น รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้เงินอุดหนุน รับรู้เมื่อการติดตั้งแล้วเสร็จโดยรับรู้ตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ เป็นระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี (เท่ากับอัตราค่าเสื่อมราคา)

รายได้ดอกเบี้ย รับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่น รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 3.2 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนชั่วคราวที่มีกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

### 3.4 ลูกหนี้การค้า – สุทธิ

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

บริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้ ซึ่งได้มีการกำหนด ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ ดังนี้

ระยะเวลาที่ค้างชำระ	อัตราค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ
เกิน 6 เดือน - 1 ปี	ร้อยละ 50
เกิน 1 ปี	ร้อยละ 100

รายการเพิ่มและลดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดบัญชีที่เกิดรายการนั้น

### 3.5 สินค้าคงเหลือ

บริษัท แสดงราคาสินค้าคงเหลือในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีเข้าก่อน - ออกก่อน

### 3.6 เงินลงทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดทั้งที่เป็นเงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาว แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ส่วนต่างระหว่างราคาทุนกับมูลค่าตราไว้ของเงินลงทุนตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดจัดประเภทเป็นเงินลงทุนทั่วไป แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุนกรณีที่เกิดการด้อยค่า

บริษัทจะบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ต้นทุนของเงินลงทุน คำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

### 3.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะของบริษัทเป็นเงินลงทุนในบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด แสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

### 3.8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกด้วยมูลค่าต้นทุนสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน บวกด้วยดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ

### 3.9 อุปกรณ์ – สุกติ

อุปกรณ์แสดงในราคาทุน ณ วันที่ซื้อหรือได้มาหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม

ค่าเสื่อมราคา คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ  
ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ระบบประกอบอาคาร	5 - 15	ปี
อุปกรณ์และครุภัณฑ์	5 - 20	ปี
เครื่องมือเครื่องใช้	2 - 5	ปี
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	5	ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	3 - 5	ปี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	3 - 5	ปี
ยานพาหนะ	5 - 10	ปี

กรณีอุปกรณ์ที่มีมูลค่าต่อหน่วยไม่ถึง 3,000 บาท หรือเป็นอุปกรณ์ที่มีอายุการใช้งานไม่เกิน หรือเท่ากับ 1 ปี  
โดยประมาณ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ซื้อทั้งจำนวน

### 3.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุกติ

บริษัทบันทึกสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์) ตามราคาทุน หลังการรับรู้รายการครั้งแรกจะแสดง  
มูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของ  
สินทรัพย์นั้น

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์มีอายุใช้ประโยชน์โดยประมาณเท่ากับ 3 - 5 ปี

### 3.11 สิทธิการเช่า – สุกติ

สิทธิการเช่า บันทึกตามราคาทุนและตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดช่วงระยะเวลา 30 ปี (วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 -  
วันที่ 30 มิถุนายน 2581)

### 3.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างโครงการ บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ โดยหักรายได้ดอกเบี้ย  
จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ รับผิดชอบพื้นที่พร้อมใช้งานแล้ว

### 3.13 ค่าเช่าที่ดิน

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

### 3.14 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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



### 3.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือ ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

### 3.16 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุคำนวณตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท และแสดงไว้เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

### 3.17 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

#### ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน

บริษัท บันทึกภาษีเงินได้งวดปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

#### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ทางภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

### 3.18 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณการและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้

### 3.19 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

คำนวณโดยการหารกำไรสุทธิด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว

### 3.20 การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการรับรู้หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินตามกระแสเงินสดที่ได้รับ และรับรู้ดอกเบี้ยตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 3.21 รายได้รอรับรู้

เงินอุดหนุนรอดัดบัญชี เป็นเงินที่ได้รับการสนับสนุนจากกองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน ภายใต้โครงการส่งเสริมพลังงานทดแทนและปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในพื้นที่ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ เงินอุดหนุนดังกล่าวแสดงเป็นรายได้รอการรับรู้รวมอยู่ในรายการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน และเมื่อการติดตั้งแล้วเสร็จจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์เป็นระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี (เท่ากับอัตราค่าเสื่อมราคา)

## 4. ข้อมูลเพิ่มเติม

### 4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2560	2559	2560	2559
เงินสด	1.04	0.18	1.04	0.18
เงินฝากธนาคาร				
กระแสรายวัน	0.04	1.18	0.04	1.18
ออมทรัพย์	209.47	74.92	208.12	72.32
เงินลงทุนชั่วคราว ไม่เกิน 3 เดือน	<u>320.01</u>	<u>200.00</u>	<u>320.00</u>	<u>200.00</u>
รวม	<u>530.56</u>	<u>276.28</u>	<u>529.20</u>	<u>273.68</u>

## 4.2 เงินลงทุน

## 4.2.1 เงินลงทุนชั่วคราว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2560	2559	2560	2559
เงินฝากธนาคาร				
ประจำ 119 วัน	348.27	348.30	-	-
ประจำ 120 วัน	100.00	-	100.00	-
ประจำ 135 วัน	153.00	154.00	-	-
ประจำ 152 วัน	100.00	-	100.00	-
ประจำ 180 วัน	100.00	-	100.00	-
ประจำ 207 วัน	-	344.28	-	-
ประจำ 209 วัน	344.28	-	-	-
ประจำ 210 วัน	100.00	-	100.00	-
ประจำ 240 วัน	200.00	-	200.00	-
ประจำ 271 วัน	100.00	-	100.00	-
ประจำ 301 วัน	451.92	351.92	100.00	-
ประจำ 10 เดือน	-	22.00	-	-
ประจำ 12 เดือน	<u>379.10</u>	<u>362.60</u>	-	-
รวม	<u>2,376.57</u>	<u>1,583.10</u>	<u>800.00</u>	<u>-</u>

## 4.2.2 เงินลงทุนระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2560	2559	2560	2559
เงินลงทุนในสัญญา Swap Agreements	3,441.16	2,616.09	-	-
เงินลงทุน - กองทุนรวมวายุภักษ์ หนึ่ง	<u>1.36</u>	<u>1.21</u>	<u>1.36</u>	<u>1.21</u>
รวม	<u>3,442.52</u>	<u>2,617.30</u>	<u>1.36</u>	<u>1.21</u>

#### 4.2 เงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนระยะยาว (Swap Agreements) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวน 3,441.16 ล้านบาท และ 2,616.09 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้น ของ หุ้นกู้ระยะยาว (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.16) ตามสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Agreements) ที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน (Guarantee Return on Investment) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.26 หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

#### 4.3 ลูกหนี้การค้า - สุทธิ

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วย

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่หน่วยงานราชการ	39.16	35.93
ลูกหนี้การค้า - พื้นที่ธุรกิจ	39.16	29.95
ลูกหนี้การค้า - สนามกอล์ฟ	0.62	-
ลูกหนี้การค้า - ศูนย์ประชุมและโรงแรม	<u>12.14</u>	<u>31.08</u>
รวม	91.08	96.96
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	<u>23.18</u>	<u>22.11</u>
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>67.90</u>	<u>74.85</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มูลค่าของลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ ดังนี้

ระยะเวลาค้างชำระ	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท			
	2560		2559	
	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ	ลูกหนี้การค้า	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ
ไม่เกิน 3 เดือน	67.78	-	73.94	-
3 - 6 เดือน	0.03	-	0.48	-
6 - 12 เดือน	0.17	0.08	0.86	0.43
มากกว่า 12 เดือน	<u>23.10</u>	<u>23.10</u>	<u>21.68</u>	<u>21.68</u>
รวม	<u>91.08</u>	<u>23.18</u>	<u>96.96</u>	<u>22.11</u>

## 4.4 ลูกหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2560	2559	2560	2559
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุจ่ายล่วงหน้า	14.34	14.34	14.34	14.34
ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารค้างรับ	4.38	3.84	0.35	0.37
ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า	0.77	0.66	0.77	0.66
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	4.64	120.96	4.16	120.47
ลูกหนี้อื่นๆ	<u>324.98</u>	<u>223.46</u>	<u>324.98</u>	<u>223.46</u>
รวม	<u>349.11</u>	<u>363.26</u>	<u>344.60</u>	<u>359.30</u>

## 4.5 เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
ศาลปกครอง	289.29	289.29
กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	<u>12.62</u>	<u>12.62</u>
รวม	<u>301.91</u>	<u>301.91</u>

## 4.6 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
ลูกหนี้ - กรมสรรพากร	0.07	4.88
ภาษีซื้อ - รอใช้สิทธิ์	12.28	6.13
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอเรียกคืน	57.40	60.88
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	73.07	28.75
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	<u>16.40</u>	<u>13.98</u>
รวม	<u>159.22</u>	<u>114.62</u>

#### 4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ดีเอตี เอสพีวี จำกัด เพื่อเป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจ ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของโครงการศูนย์ราชการ ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อย ที่เป็นกิจการเฉพาะกิจ บริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน จำนวน 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) บริษัทถือหุ้นจำนวน 490 หุ้น เป็นเงิน 4,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

	บริษัท ดีเอตี เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชี ระหว่างกัน	
	2560	2559	2560	2559
<u>งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>				
สินทรัพย์รวม	24,750.62	24,354.49	5,023.59	4,205.76
หนี้สินรวม	22,338.95	22,283.71	2,893.92	2,308.45
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,411.67	2,070.78	2,129.67	1,897.31

	บริษัท ดีเอตี เอสพีวี จำกัด		หลังจากรายการตัดบัญชี ระหว่างกัน	
	2560	2559	2560	2559
<u>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</u>				
<u>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</u>				
รายได้รวม	1,737.86	1,713.14	171.14	120.93
ค่าใช้จ่ายรวม	1,396.97	1,400.84	(61.23)	(113.64)
กำไรสุทธิ	340.89	312.30	232.37	234.57

#### 4.8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ (บางส่วน) และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศูนย์ราชการเป็นสัญญาเช่าการเงินซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์มีอายุ 5 ปี บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าการเงินโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

## 4.8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน (ต่อ)

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - กรมธนารักษ์	16,676.58	16,833.04
บวก ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินค้างรับ	<u>197.52</u>	<u>199.37</u>
รวม	<u>16,874.10</u>	<u>17,032.41</u>

## 4.9 อุปกรณ์ - สุทธิ

ราคาทุน	หน่วย : ล้านบาท								
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท								
	ระบบ ประกอบ อาคาร	อุปกรณ์ และ ครุภัณฑ์	เครื่องมือ เครื่องใช้	อุปกรณ์ เครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์ และ อุปกรณ์	เครื่อง ตกแต่ง สำนักงาน	ยาน พาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ดำเนินการ	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	97.31	235.18	14.16	128.60	32.28	117.88	12.16	39.16	676.73
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	-	7.55	6.85	3.46	2.52	2.59	0.83	298.04	321.84
ลดลงระหว่างปี	-	-	-	(124.48)	(3.33)	(94.34)	(1.59)	(30.86)	(254.60)
รับโอนจากสินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	<u>190.65</u>	<u>9.49</u>	<u>0.51</u>	<u>1.46</u>	<u>9.69</u>	-	-	<u>(211.80)</u>	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	<u>287.96</u>	<u>252.22</u>	<u>21.52</u>	<u>9.04</u>	<u>41.16</u>	<u>26.13</u>	<u>11.40</u>	<u>94.54</u>	<u>743.97</u>
ค่าเสื่อมราคาสะสม									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	56.48	199.91	4.57	79.55	22.66	61.36	8.33	-	432.86
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	34.27	9.04	3.39	19.87	6.04	14.22	1.37	-	88.20
ลดลงระหว่างปี	-	-	-	(94.37)	(2.83)	(50.46)	(1.59)	-	(149.25)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	<u>90.75</u>	<u>208.95</u>	<u>7.96</u>	<u>5.05</u>	<u>25.87</u>	<u>25.12</u>	<u>8.11</u>	-	<u>371.81</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี									
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	<u>40.83</u>	<u>35.27</u>	<u>9.59</u>	<u>49.05</u>	<u>9.62</u>	<u>56.52</u>	<u>3.83</u>	<u>39.16</u>	<u>243.87</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	<u>197.21</u>	<u>43.27</u>	<u>13.56</u>	<u>3.99</u>	<u>15.29</u>	<u>1.01</u>	<u>3.29</u>	<u>94.54</u>	<u>372.16</u>

## 4.9 อุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวน 88.20 ล้านบาท และ 71.45 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุ 4.20)	47.35	25.99
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม (หมายเหตุ 4.22)	31.81	37.08
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุ 4.23)	<u>9.04</u>	<u>8.38</u>
รวม	<u>88.20</u>	<u>71.45</u>

## 4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
<u>ราคาทุน</u>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		61.62
ซื้อเพิ่มระหว่างปี		13.23
ลดลงระหว่างปี		<u>(2.72)</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		<u>72.13</u>
<u>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</u>		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		39.09
ตัดจำหน่ายสำหรับปี		10.68
ลดลงระหว่างปี		<u>(2.33)</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		<u>47.44</u>
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>		
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		<u>22.53</u>
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		<u>24.69</u>



## 4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (ต่อ)

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวน 10.68 ล้านบาท และ 6.64 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ภายใต้รายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม (หมายเหตุ 4.22)	0.14	0.48
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หมายเหตุ 4.23)	<u>10.54</u>	<u>6.16</u>
รวม	<u>10.68</u>	<u>6.64</u>

## 4.11 สิทธิการเช่า - สุทธิ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
สิทธิการเช่า	1,206.50	1,262.62
<u>หัก</u> ลดลงระหว่างปี	497.73	-
สิทธิการเช่าตัดจ่ายสำหรับปี	<u>53.73</u>	<u>56.12</u>
สิทธิการเช่า - สุทธิ	<u>655.04</u>	<u>1,206.50</u>

สิทธิการเช่าตัดจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวน 53.73 ล้านบาท และ 56.12 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.20)

## 4.12 เจ้าหนี้อื่น

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2560	2559	2560	2559
ภาษีโรงเรือนและที่ดินค้างจ่าย	11.03	20.00	11.03	20.00
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	<u>86.20</u>	<u>102.96</u>	<u>85.46</u>	<u>102.22</u>
รวม	<u>97.23</u>	<u>122.96</u>	<u>96.49</u>	<u>122.22</u>

## 4.13 รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - กรมธนารักษ์	1,305.66	1,337.58
รายได้ค่าเช่า/ค่าบริการรับล่วงหน้า - พื้นที่ธุรกิจ	<u>11.71</u>	<u>6.09</u>
รวม	<u>1,317.37</u>	<u>1,343.67</u>

## 4.14 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	3.06	2.08
เจ้าหนี้เงินประกัน	71.72	75.03
หนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ	<u>47.19</u>	<u>5.73</u>
รวม	<u>121.97</u>	<u>82.84</u>

## 4.15 เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	6.22	21.16
หัก ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงินรอดำเนินการ	<u>0.06</u>	<u>1.09</u>
คงเหลือ	6.16	20.07
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	<u>6.16</u>	<u>16.39</u>
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	<u>-</u>	<u>3.68</u>

## 4.16 หุ้นกู้ระยะยาว

หน่วย : ล้านบาท

วันที่ออกหุ้นกู้	ครั้งที่ / ชุดที่	อายุหุ้นกู้	งบการเงินรวม			
			ครบกำหนด ไถ่ถอน ปี พ.ศ.	มูลค่าหุ้นกู้ ล้านบาท	อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละ	
<b>หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ</b>						
29 พฤศจิกายน 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 3	15 ปี	2563	1,800.00	7.50
		ชุดที่ 4	20 ปี	2568	<u>5,000.00</u>	7.99
					<u>6,800.00</u>	
17 ตุลาคม 2549	ครั้งที่ 1/2549	ชุดที่ 1	14 ปี	2563	2,200.00	6.05
		ชุดที่ 2	19 ปี	2568	<u>6,000.00</u>	6.50
					<u>8,200.00</u>	
20 พฤศจิกายน 2550	ครั้งที่ 1/2550	ชุดที่ 1	18 ปี	2568	<u>5,499.90</u>	6.05
รวม					20,499.90	
<b>หุ้นกู้ด้อยสิทธิ</b>						
9 ธันวาคม 2548	ครั้งที่ 1/2548	ชุดที่ 1	33 ปี	2581	<u>0.10</u>	3.00
รวม					<u>20,500.00</u>	

บริษัท ดีเอสที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ออกหุ้นกู้ระยะยาวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้โครงการศูนย์ราชการ ดังนี้

- (1) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกัน จำนวน 20,499.90 ล้านบาท อายุ 14 - 20 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และผู้ลงทุนสถาบันการเงิน
- (2) หุ้นกู้ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกัน จำนวน 0.10 ล้านบาท อายุ 33 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี เสนอให้แก่ผู้ลงทุน 10 ราย

ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวน 1,390.35 ล้านบาท และ 1,394.16 ล้านบาท ตามลำดับ

## 4.17 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง

บริษัทได้โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าบริการ และค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 82,114.07 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ที่ได้รับจากกรมธนารักษ์ (ผู้เช่า) ให้แก่บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) ตามข้อตกลง ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 40,000.00 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 22,389.81 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินด้วยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 จำนวน 17,610.19 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมียอดคงเหลือของหนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้องแสดงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	18,568.39	270.02	18,838.41
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2559</u>			
<u>บวก (หัก)</u> กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี	152.70	-	152.70
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	22.10	(22.10)	-
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	(16.40)	(0.45)	(16.85)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,514.47	1,514.47
	18,726.79	1,761.94	20,488.73
<u>บวก (หัก)</u> จ่ายชำระ	(670.47)	(1,517.12)	(2,187.59)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	16.85	16.85
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	<u>18,056.32</u>	<u>261.67</u>	<u>18,317.99</u>
<u>รายการเคลื่อนไหวในปี 2560</u>			
<u>บวก (หัก)</u> กระแสเงินสดรับจากเอสพีวี	198.60	-	198.60
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	22.65	(22.65)	-
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	(26.66)	(0.66)	(27.32)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,458.21	1,458.21
	18,250.91	1,696.57	19,947.48
<u>บวก (หัก)</u> จ่ายชำระ	(772.06)	(1,470.22)	(2,242.28)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ย (IRR)	-	27.32	27.32
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	<u>17,478.85</u>	<u>253.67</u>	<u>17,732.52</u>

#### 4.17 หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง (ต่อ)

ในปี 2560 บริษัทชำระเงินให้เอสพีวี จำนวน 2,242.28 ล้านบาท (หลังหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย จำนวน 22.65 ล้านบาท) ชำระดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2560 - 28 ตุลาคม 2561 จำนวน 1,470.22 ล้านบาท ส่วนที่เหลือนำไปลดเงินต้น จำนวน 772.06 ล้านบาท

#### 4.18 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน มาถือปฏิบัติ โดยบริษัทรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยอัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล การประมาณการหนี้สินดังกล่าว คำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Project Unit Credit Method)

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์ต้นงวด	5.45	5.58
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	1.16	0.75
ต้นทุนดอกเบี้ย	<u>0.25</u>	<u>0.25</u>
รวม	6.86	6.58
<u>บวก</u> ผลขาดทุนตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ยังไม่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน	1.94	-
<u>หัก</u> รายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	<u>0.83</u>	<u>1.13</u>
มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์ปลายงวด	<u>7.97</u>	<u>5.45</u>
	อัตราร้อยละต่อปี	
	2560	2559
<u>สมมติฐานด้านการเงินของบริษัท</u>		
อัตราคิดลด	3.43	4.41
อัตราเงินเฟ้อ	1.35	2.50
อัตรากำไรขั้นต้นเงินเดือน		
สำหรับพนักงานและลูกจ้าง	8.8	7.0
สำหรับผู้บริหาร	5.8 - 8.4	4.5

## 4.18 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

ข้อสมมติฐานด้านประชากรศาสตร์ของบริษัท

ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการมรณะ อัตราการมรณะอ้างอิงตามตารางมรณะปีพุทธศักราช 2551 ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย สะท้อนให้เห็นถึงอัตราการมรณะที่เกิดขึ้นจริงของประชากรในประเทศไทย

	อัตราร้อยละต่อปี	
	2560	2559
<u>ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการมรณะวัยพนักงาน</u>		
สำหรับพนักงานอายุน้อยกว่า 55 ปี	8.0	13.0

อัตราการมรณะวัยของพนักงาน เป็นอัตราส่วนของพนักงานที่ลาออกจากงานโดยสมัครใจไม่รวมถึงการตายทุพพลภาพ การเกษียณอายุก่อนกำหนด

## 4.19 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
<u>เงินอุดหนุนรอดักบัญชี</u>		
ยอดยกมา	28.70	28.70
<u>บวก</u> รับเงินอุดหนุน	<u>57.40</u>	-
	86.10	28.70
<u>หัก</u> รับรู้รายได้	<u>20.28</u>	-
ยอดคงเหลือ	<u>65.82</u>	<u>28.70</u>
<u>เงินประกันผลงาน</u>		
- งานติดตั้งกล้องวงจรปิดศูนย์ราชการ	0.28	0.86
- งานจ้างปรับปรุงลานจอดรถชั่วคราวบริเวณตาดฟ้าอาคารจอดรถ A	-	0.21
- งานซ่อมแซมหลังคาลานอเนกประสงค์อาคาร BM	0.08	0.08
- งานจ้างก่อสร้างสำนักงานเพิ่มเติมชั้น 5 อาคารจอดรถ B	-	0.19
- งานปรับปรุงถนนคอนกรีตแยกพระพรหม	<u>0.07</u>	-
รวม	<u>0.43</u>	<u>1.34</u>
รวมทั้งสิ้น	<u>66.25</u>	<u>30.04</u>

## 4.19 หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (ต่อ)

เงินอุดหนุนรอดตัดบัญชีจำนวน 86.10 ล้านบาท เป็นเงินที่ได้รับการสนับสนุนจากกองทุนเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน ภายใต้โครงการส่งเสริมพลังงานทดแทนและปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในพื้นที่ศูนย์ราชการเฉลิม พระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ โดยได้รับจัดสรรในวงเงิน 191.34 ล้านบาท แบ่งจ่ายเป็น 4 งวด ดังนี้ งวดที่ 1 จำนวน 28.70 ล้านบาท งวดที่ 2 จำนวน 57.40 ล้านบาท งวดที่ 3 จำนวน 66.97 ล้านบาท และงวดที่ 4 จำนวน 38.27 ล้านบาท

## 4.20 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ

		หน่วย : ล้านบาท	
		งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	หมายเหตุ	2560	2559
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.9	47.35	25.99
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์		395.90	406.68
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน		8.87	9.69
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	4.11	53.73	56.12
ค่าเช่าที่ราชพัสดุ		34.53	34.53
ค่าใช้จ่ายอื่น		21.26	12.86
รวม		<u>561.64</u>	<u>545.87</u>

## 4.21 ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ

		หน่วย : ล้านบาท	
		งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
		2560	2559
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ		21.37	-
รวม		<u>21.37</u>	<u>-</u>

## 4.22 ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม

		หน่วย : ล้านบาท	
		งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
หมายเหตุ		2560	2559
	ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	235.26	224.01
	หนี้สงสัยจะสูญ	1.51	(0.06)
4.9	ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	31.81	37.08
4.10	ค่าตัดจำหน่าย	<u>0.14</u>	<u>0.48</u>
	รวม	<u>268.72</u>	<u>261.51</u>

## 4.23 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

		หน่วย : ล้านบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
หมายเหตุ		2560	2559	2560	2559
	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	121.42	109.75	121.42	109.75
	ค่าตอบแทนกรรมการ	5.90	4.71	5.68	4.42
4.9	ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	9.04	8.38	9.04	8.38
4.10	ค่าตัดจำหน่าย	10.54	6.16	10.54	6.16
	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	3.75	3.70	3.75	3.70
	ค่าธรรมเนียมและบริการ	21.47	21.66	15.07	15.29
	หนี้สงสัยจะสูญ	(0.47)	(2.75)	(0.47)	(2.75)
	ค่าใช้จ่ายบริหารศูนย์ประชุมและโรงแรม	46.00	27.91	46.00	27.91
	ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>27.06</u>	<u>21.04</u>	<u>27.05</u>	<u>21.01</u>
	รวม	<u>244.71</u>	<u>200.56</u>	<u>238.08</u>	<u>193.87</u>



## 4.24 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะจำแนกตามลักษณะของค่าใช้จ่าย

หมายเหตุ	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	2560	2559	2560	2559
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	121.42	109.75	121.42	109.75
ค่าตอบแทนกรรมการ	5.90	4.71	5.68	4.42
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์	4.9	88.20	71.45	88.20
ค่าตัดจำหน่าย	4.10	10.68	6.64	10.68
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	399.65	410.38	399.65	410.38
ค่าธรรมเนียมและบริการ	21.47	21.66	15.07	15.29
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	8.87	9.69	8.87	9.69
สิทธิการเช่าตัดจ่าย	4.11	53.73	56.12	53.73
ค่าเช่าที่ราชพัสดุ	34.53	34.53	34.53	34.53
หนี้สงสัยจะสูญ	1.04	(2.81)	1.04	(2.81)
ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ	21.37	-	21.37	-
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมและโรงแรม	235.26	224.01	235.26	224.01
ค่าใช้จ่ายบริหารศูนย์ประชุมโรงแรม	46.00	27.91	46.00	27.91
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>48.32</u>	<u>33.90</u>	<u>48.31</u>	<u>33.87</u>
รวม	<u>1,096.44</u>	<u>1,007.94</u>	<u>1,089.81</u>	<u>1,001.25</u>

#### 4.25 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและเฉพาะบริษัท	
	2560	2559
<u>ภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน</u>		
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด	-	-
<u>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</u>		
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการแตกต่างชั่วคราว	296.74	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	<u>296.74</u>	<u>-</u>

ในปี 2560 มีผลขาดทุนสะสมยกมาไม่เกิน 5 ปี จำนวน 3,162.87 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้ในงวดนี้ บริษัทมีผลกำไรทางภาษี จำนวน 830.57 ล้านบาท จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน

#### 4.26 เครื่องมือทางการเงิน

##### นโยบายการบริหารความเสี่ยง

ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงินบริษัท และบริษัทย่อยมีเครื่องมือทางการเงินที่สำคัญที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุน ตั๋วสัญญาใช้เงินต่อยสิทธิและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

##### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทเนื่องจากบริษัทได้โอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและบริการจากกรมธนารักษ์ให้แก่บริษัทย่อย ดังนั้น หากเกิดความล่าช้าในขั้นตอนหรือกระบวนการเบิกจ่ายเงินงบประมาณทำให้กรมธนารักษ์ไม่สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ตามกำหนดเวลาหรือผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการบางส่วนอาจทำให้บริษัทย่อยชำระหนี้หุ้นกู้ล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้ และจะมีผลให้ชำระหนี้บริษัทล่าช้าหรือผิดนัดชำระหนี้เช่นเดียวกัน เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ทางคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ให้กรมธนารักษ์ตั้งงบประมาณในทุกๆปีเพื่อชำระค่าเช่าและค่าบริการให้กับบริษัท ซึ่งงบประมาณดังกล่าวจัดเป็นงบประมาณเพื่อให้กรมธนารักษ์สามารถดำเนินการได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2549

#### 4.26 เครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้กรมธนารักษ์ก้อหนี้ผูกพันข้ามปี ตั้งงบประมาณสำหรับชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและบริการมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ปีงบประมาณ 2551 ถึงปีงบประมาณ 2581

##### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่บริษัทย่อยจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้และการผูกพันต่างๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงินกับธนาคารแห่งหนึ่งโดยจะทยอยโอนเงินสำรอง เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.16 ในส่วนของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ) เงินที่ทยอยโอนเป็นเงินที่ได้รับเงินค่าเช่าและค่าบริการจากกรมธนารักษ์ โดยเริ่มโอนเงินตั้งแต่วันที่ 2551 จนถึง ปี 2568 จำนวน 10,297.00 ล้านบาท ให้กับธนาคารและธนาคารจะโอนเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นที่ครบกำหนดในปี 2555 ถึงปี 2568 ตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจัดการความเสี่ยงทางการเงิน รวมจำนวน 13,300.00 ล้านบาท สำหรับหนี้หุ้นกู้ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 10,699.90 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดในปี 2568 บริษัทย่อยคาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาชำระหนี้หุ้นกู้ส่วนดังกล่าว

##### ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนและหุ้นกู้ บริษัทและบริษัทย่อยมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

#### 4.27 การอนุมัติงบการเงิน

กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561

๐.

.....