

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
และ
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีและข้อมูลอธิบายอื่นที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินและมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินที่กำหนดโดยคณะกรรมการตรวจเงินแผ่นดินและประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินและประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

26



เรื่องอื่นๆ

หลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นและวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเกี่ยวข้องเฉพาะในส่วนของการตรวจสอบรายงานทางการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

๒๕

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินและมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินและมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่





- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่อการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

1267555 273555.

(เนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 7789

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

17 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
		(บาท)			
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	2,322,839,640	833,389,779	2,271,008,784	690,998,269
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7	108,947,624	120,671,974	103,859,978	115,228,262
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน					
ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5, 8	614,776,977	574,662,820	614,776,977	574,662,820
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้					
ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	5,547,900,863	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		1,278,600,000	1,158,300,000	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		497,494,477	306,894,434	497,048,155	306,448,112
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		10,370,559,581	2,993,919,007	3,486,693,894	1,687,337,463
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	9	-	5,268,468,137	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว		1,248,179	1,269,631	1,248,179	1,269,631
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	5, 8	35,324,517,930	14,837,589,922	35,324,517,930	14,837,589,922
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8, 12	1,173,581,357	13,892,950,299	1,173,581,357	13,892,950,299
อาคารและอุปกรณ์	13	131,599,296	152,471,313	131,599,296	152,471,313
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		5,680,541	5,158,343	5,680,541	5,158,343
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ		301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		190,800,416	502,550,208	190,800,416	502,550,208
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		37,129,334,319	34,962,364,453	37,129,339,219	29,693,901,216
รวมสินทรัพย์		47,499,893,900	37,956,283,460	40,616,033,113	31,381,238,679

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
		(บาท)			
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5, 15, 23	4,000,000,000	-	4,000,000,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23	1,315,714,117	547,475,658	1,314,885,692	546,297,571
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	5, 15, 23	-	5,157,672,528	-	5,157,672,528
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	5, 15, 23	64,177,513	26,569,136	64,177,513	26,569,136
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	15, 23	16,499,900,000	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		240,034,122	226,074,430	138,570,699	124,611,007
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5	3,086,295,194	1,553,853,110	3,086,295,194	1,553,853,110
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	26	160,135,039	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5	518,223,546	787,149,313	518,223,546	787,149,313
รวมหนี้สินหมุนเวียน		25,884,479,531	8,298,794,175	9,122,152,644	8,196,152,665
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	5, 15, 23	12,422,362,266	6,380,278,097	12,422,362,266	6,380,278,097
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5, 15, 23	2,009,769,449	364,181,328	2,009,769,449	364,181,328
หุ้นกู้ระยะยาว	15, 23	100,000	16,500,000,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	5, 15, 16, 23	-	-	13,637,348,605	13,658,823,582
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	1,225,386,513	1,150,535,675	1,225,386,513	1,150,535,675
ประมาณการหนี้สินสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	17	45,498,584	40,023,719	45,498,584	40,023,719
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	26	-	113,235,316	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		47,319,654	103,841,052	47,319,654	103,841,052
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		15,750,436,466	24,652,095,187	29,387,685,071	21,697,683,453
รวมหนี้สิน		41,634,915,997	32,950,889,362	38,509,837,715	29,893,836,118

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 งบฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
(บาท)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
(หุ้นสามัญจำนวน 25,833,812 หุ้น					
มูลค่า 10 บาทต่อหุ้น)					
		258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
(หุ้นสามัญจำนวน 25,833,812 หุ้น					
มูลค่า 10 บาทต่อหุ้น)					
		258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย					
	18	25,833,812	25,833,812	25,833,812	25,833,812
ยังไม่ได้จัดสรร					
		3,586,367,912	2,849,565,240	1,821,756,763	1,202,946,765
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
		266,703	283,864	266,703	283,864
รวมส่วนของบริษัทใหญ่					
		3,870,806,547	3,134,021,036	2,106,195,398	1,487,402,561
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
	11	1,994,171,356	1,871,373,062	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น					
		5,864,977,903	5,005,394,098	2,106,195,398	1,487,402,561
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
		47,499,893,900	37,956,283,460	40,616,033,113	31,381,238,679

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
		(บาท)			
รายได้					
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	5	1,018,014,541	1,053,824,975	1,018,014,541	1,053,824,975
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	5	1,452,830,943	976,335,562	1,452,830,943	976,335,562
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ					
โครงการศูนย์ราชการ	5, 12	521,087,252	534,495,765	521,087,252	534,495,765
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	5	23,086,082	21,885,348	23,086,082	21,885,348
รายได้ค่าเช่า					
โครงการอาคารอเนกประสงค์ กรมสรรพสามิต	5	21,155,468	5,288,867	21,155,468	5,288,867
ดอกเบี้ยรับ		315,236,097	291,486,904	12,634,835	9,725,394
รายได้อื่น		16,882,414	23,914,091	16,882,414	23,914,091
รวมรายได้		3,368,292,797	2,907,231,512	3,065,691,535	2,625,470,002
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ					
โครงการศูนย์ราชการ		605,101,866	570,973,761	605,101,866	570,973,761
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่		17,330,038	16,716,704	17,330,038	16,716,704
ต้นทุนค่าเช่า					
โครงการอาคารอเนกประสงค์ กรมสรรพสามิต		11,676,999	3,454,035	11,676,999	3,454,035
ต้นทุนบริการ		197,858	561,393	197,858	561,393
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		438,908,539	385,194,650	386,108,511	376,966,775
ต้นทุนทางการเงิน	5	1,134,889,788	1,134,240,497	1,125,879,522	1,130,837,361
รวมค่าใช้จ่าย		2,208,105,088	2,111,141,040	2,146,294,794	2,099,510,029
กำไรก่อนภาษีเงินได้		1,160,187,709	796,090,472	919,396,741	525,959,973
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20	(74,855,128)	(74,538,001)	(74,855,128)	(74,538,001)
กำไรสำหรับปี		1,085,332,581	721,552,471	844,541,613	451,421,972

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม		(21,451)	59,853	(21,451)
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	17	-	(9,988,631)	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	20	4,290	1,985,756	4,290
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
- สุทธิจากภาษี		(17,161)	(7,943,022)	(17,161)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		1,085,315,420	713,609,449	844,524,452
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		962,534,287	583,780,816	844,541,613
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11	122,798,294	137,771,655	-
กำไรสำหรับปี		1,085,332,581	721,552,471	844,541,613
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		962,517,126	575,837,794	844,524,452
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11	122,798,294	137,771,655	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		1,085,315,420	713,609,449	844,524,452
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	21	37.26	22.60	32.69

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม				
	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		
			ส่วนของผู้ถือหุ้น		
หมายเหตุ			ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้มูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
	ตามกฎหมาย			ของบริษัทใหญ่	ส่วนของผู้ถือหุ้น
				(บาท)	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	258,338,120	25,833,812	2,849,565,240	283,864	3,134,021,036
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567					1,871,373,062
					5,005,394,098
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่					
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท					
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	-	-	(225,731,615)	-	-
	-	-	(225,731,615)	-	-
					(225,731,615)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
กำไรสำหรับปี					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	962,534,287	-	962,534,287
	-	-	-	(17,161)	(17,161)
	-	-	962,534,287	(17,161)	962,517,126
					122,798,294
					1,085,332,581
					(17,161)
					1,085,315,420
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	258,338,120	25,833,812	3,586,367,912	266,703	3,870,806,547
					1,994,171,356
					5,864,977,903

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567

รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น
 เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น
 เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท
 รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี
 กำไรสำหรับปี
 กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
 รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย (บาท)	ผลกำไร (ขาดทุน) จาก เงินลงทุนในตราสารทุนที่ กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
หมายเหตุ					
	258,338,120	25,833,812	1,202,946,765	283,864	1,487,402,561
22	-	-	(225,731,615)	-	(225,731,615)
	-	-	(225,731,615)	-	(225,731,615)
	-	-	844,541,613	-	844,541,613
	-	-	-	(17,161)	(17,161)
	-	-	844,541,613	(17,161)	844,524,452
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	258,338,120	25,833,812	1,821,756,763	266,703	2,106,195,398

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	1,085,332,581	721,552,471	844,541,613	451,421,972
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	(1,018,014,541)	(1,053,824,975)	(1,018,014,541)	(1,053,824,975)
ต้นทุนทางการเงิน	1,134,889,788	1,134,240,497	1,125,879,522	1,130,837,361
ดอกเบี้ยรับ	(315,236,097)	(291,486,904)	(12,634,835)	(9,725,394)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	107,693,009	111,926,454	107,693,009	111,926,454
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	450,736	172,647	450,736	172,647
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	16,534	(38,046)	16,534	(38,046)
รายได้เงินอุดหนุน	(8,629,615)	(8,629,615)	(8,629,615)	(8,629,615)
ภาษีเงินได้	74,855,128	74,538,001	74,855,128	74,538,001
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	224	-	224
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินสด	(279,432,725)	(265,350,313)	-	-
	781,924,798	423,100,441	1,114,157,551	696,678,629
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	17,912,132	(2,185,531)	17,912,132	(2,185,531)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(78,365,567)	(149,297,258)	(51,628,332)	(122,560,023)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	556,449,613	521,909,112	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	87,331,335	40,636,793	87,680,997	40,111,794
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1,998,695,866	148,358,664	871,542,098	(978,795,105)
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	46,899,723	(1,307,952)	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5,474,865	4,953,752	5,474,865	4,953,752
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(488,369,296)	75,419,530	(488,369,296)	75,419,530
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในการดำเนินงาน	2,927,953,469	1,061,587,551	1,556,770,015	(286,376,954)
รับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าเงินทุน	1,033,031,758	1,069,188,210	42,911,592	44,527,542
รับดอกเบี้ย	308,623,122	290,042,093	5,665,795	10,806,216
รับคืนภาษีเงินได้	-	29,440,925	-	29,440,925
จ่ายภาษีเงินได้	(54,333,900)	-	(54,333,900)	-
จ่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	(57,895,316)	(34,441,838)	(57,895,316)	(34,441,838)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)				
กิจกรรมการดำเนินงาน	4,157,379,133	2,415,816,941	1,493,118,186	(236,044,109)

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากเงินฝากประจำ	1,442,700,000	874,100,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินฝากประจำ	(1,563,000,000)	(1,158,300,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5,486,087,398)	(5,745,092,425)	(5,486,087,398)	(5,745,092,425)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(6,883,006)	(14,839,620)	(6,883,006)	(14,839,620)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,349,325)	(2,178,597)	(3,349,325)	(2,178,597)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์	18,030	40,000	18,030	40,000
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(5,616,601,699)	(6,046,270,642)	(5,496,301,699)	(5,762,070,642)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	1,509,200,000	1,556,400,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	4,000,000,000	-	4,000,000,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	6,194,554,950	4,170,448,899	6,194,554,950	4,170,448,899
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(5,310,143,309)	-	(5,310,143,309)	-
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(122,735,250)	(68,755,990)	(122,735,250)	(68,755,990)
จ่ายดอกเบี้ย	(1,587,272,349)	(1,278,938,281)	(461,950,748)	(156,691,331)
จ่ายเงินปันผล	(225,731,615)	(183,013,466)	(225,731,615)	(183,013,466)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,948,672,427	2,639,741,162	5,583,194,028	5,318,388,112
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ				
	1,489,449,861	(990,712,539)	1,580,010,515	(679,726,639)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	833,389,779	1,824,102,318	690,998,269	1,370,724,908
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,322,839,640	833,389,779	2,271,008,784	690,998,269
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
เจ้าหนี้ค่าซื้อและก่อสร้างสินทรัพย์เพิ่มขึ้น	680,132,690	5,418,203	680,132,690	5,418,203
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น	174,391,886.00	127,501,422	174,391,886	127,501,422
โอนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	60,560,748	-	60,560,748
โอนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนไปเป็นอาคารและอุปกรณ์	-	6,775,754	-	6,775,754

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
4	นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
7	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
8	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน
9	เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้
10	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
11	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
12	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
13	อาคารและอุปกรณ์
14	สัญญาเช่า
15	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
16	หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง
17	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
18	สำรองตามกฎหมาย
19	ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ
20	ภาษีเงินได้
21	กำไรต่อหุ้น
22	เงินปันผล
23	เครื่องมือทางการเงิน
24	การบริหารจัดการทุน
25	ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
26	หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568

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) รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของรัฐตามนโยบายรัฐบาล

บริษัทมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 120 อาคารธนพิพัฒน์ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่องการเปิดเผยนโยบายการบัญชี

กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่องการเปิดเผยนโยบายการบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญมากกว่านโยบายการบัญชีที่มีนัยสำคัญ การปรับปรุงดังกล่าวได้ให้แนวทางในการนำความมีสาระสำคัญมาใช้ในการเปิดเผยนโยบายการบัญชี

จากการปรับปรุงดังกล่าวกลุ่มบริษัท นำข้อมูลนโยบายการบัญชีที่เคยเปิดเผยมาทบทวนและปรับปรุงข้อมูลตามเปิดเผยในหมายเหตุทุกข้อ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

(ก) เกณฑ์ในการจัดท่างบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

(ค) เครื่องมือทางการเงิน

(ค.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่นๆ นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 4 (จ)) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารด้วย

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการ ตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูก จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

(ค.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลบ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ค.3) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 30 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

- ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไล่เบี้ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ
- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

(ค.4) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

(ค.5) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ง) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

(จ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

(ฉ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุน (รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม) หักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

สิทธิการใช้ที่ดิน	17 - 30	ปี
อาคารและส่วนปรับปรุง	15 - 30	ปี
งานระบบประกอบอาคาร	5 - 15	ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร อุปกรณ์และครุภัณฑ์	2 - 20	ปี

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ข) อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอาคารและอุปกรณ์ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการอาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจําในการซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

เครื่องมือเครื่องใช้	2 - 5 ปี
อาคารสำนักงาน	7 - 20 ปี
อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	2 - 5 ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	3 - 5 ปี
เครื่องตกแต่ง	3 - 10 ปี
ยานพาหนะ	3 - 5 ปี

(ข) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	3 - 10 ปี
-----------------------	-----------

(ณ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญากลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึบส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกบันทึบในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทตัดรายการและพิจารณาการต่ออายุของลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4 (ค)

(ญ) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอດสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่างานสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ก) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระหากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ข) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านมาไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ฐ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ

(ฑ) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฒ) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัท คาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ณ) กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 สำหรับความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญ และบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัทในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
กระทรวงการคลัง	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นทั้งหมดในบริษัท
กรมธนารักษ์	ไทย	หน่วยงานในสังกัดกระทรวงการคลัง
กรมสรรพสามิต	ไทย	หน่วยงานในสังกัดกระทรวงการคลัง
ธนาคารออมสิน	ไทย	รัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการคลัง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ไทย	รัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการคลัง
ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์	ไทย	รัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการคลัง
ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย	ไทย	รัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการคลัง
ธนาคารกรุงไทย	ไทย	หน่วยงานภายใต้การควบคุมของกระทรวงการคลัง

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
			(ล้านบาท)	

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ต้นทุนทางการเงิน	9.10	9.57	9.10	9.57
ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์ระหว่างปี	24.85	0.22	24.85	0.22

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
บริษัทย่อย				
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	1,116.31	1,118.84
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ดอกเบี้ยรับ	1,018.01	1,053.82	1,018.01	1,053.82
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,517.16	1,023.94	1,517.16	1,023.94
ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์ระหว่างปี	475.49	243.35	475.49	243.35
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนและผลประโยชน์ระยะสั้น	23.06	21.53	23.06	21.53
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)	35,939.29	15,412.25	35,939.29	15,412.25
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,078.32	1,549.37	3,078.32	1,549.37
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - เงินตรองรับ				
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	2.91	446.98	2.91	446.98
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	2,070.22	385.77	2,070.22	385.77
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง				
บริษัทย่อย	-	-	13,637.35	13,658.82

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	Compounded THOR+0.40	-	4,000.00	-
เงินกู้ยืมระยะยาว				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	BIBOR+0.46, BIBOR+0.59, BIBOR+0.30, Compounded THOR+0.40 Compounded THOR+0.50	BIBOR+0.52, BIBOR+0.55, BIBOR+0.73, BIBOR+0.46, BIBOR+0.59	12,422.36	11,537.95

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สัญญาเช่า

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุกับกระทรวงการคลังหลายแห่งเพื่อดำเนินการโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โดยมีระยะเวลา 4 - 30 ปี โดยบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขรวมถึงชำระค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะตกเป็นของกระทรวงการคลังทันที

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2548 บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร และสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง กับกรมธนารักษ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2581 โดยบริษัทจะได้รับชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานพหลโยธิน กับกรมธนารักษ์ เป็นระยะเวลา 14 ปี 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2579 โดยบริษัทจะได้รับชำระเงินค่าเช่าดังกล่าวตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินตกแต่งภายในพร้อมครุภัณฑ์ กับกรมธนารักษ์ เป็นระยะเวลา 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2570 โดยบริษัทจะได้รับชำระเงินค่าเช่าดังกล่าวตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานพร้อมครุภัณฑ์เฟอร์นิเจอร์ในสถานที่เช่า เพื่อใช้เป็นอาคารอเนกประสงค์ เพื่อรองรับการปฏิบัติงานของผู้เช่า เป็นระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยบริษัทจะได้รับชำระเงินค่าเช่าดังกล่าวตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาให้เข้าพื้นที่อาคารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร และสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง กับกรมธนารักษ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2597 โดยบริษัทจะได้รับชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
เงินสดในมือ	0.05	0.05	0.05	0.05
เงินฝากธนาคาร	322.78	720.03	270.96	690.95
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	2,000.01	113.31	2,000.00	-
รวม	<u>2,322.84</u>	<u>833.39</u>	<u>2,271.01</u>	<u>691.00</u>

7 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	69.29	73.43	69.29	73.43
เกินกำหนดชำระ				
1 - 30 วัน	6.90	11.98	6.90	11.98
31 - 60 วัน	0.96	1.70	0.96	1.70
61 - 90 วัน	1.22	1.74	1.22	1.74
มากกว่า 90 วัน	26.97	30.68	26.97	30.68
	<u>105.34</u>	<u>119.53</u>	<u>105.34</u>	<u>119.53</u>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	<u>(22.18)</u>	<u>(21.73)</u>	<u>(22.18)</u>	<u>(21.73)</u>
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>83.16</u>	<u>97.80</u>	<u>83.16</u>	<u>97.80</u>
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	<u>25.79</u>	<u>22.87</u>	<u>20.70</u>	<u>17.43</u>
รวม	<u>108.95</u>	<u>120.67</u>	<u>103.86</u>	<u>115.23</u>

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	21.73	21.56
เพิ่มขึ้น	0.45	0.17
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>22.18</u>	<u>21.73</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

8 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

ในระหว่างปี 2567 บริษัทได้จัดทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ของโครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 พื้นที่โซนซี เป็นสัญญาเช่าเงินทุนซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้เช่าโดยสัญญาเช่ามีอายุ 30 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 การรับรู้รายการให้เช่าดังกล่าวส่งผลให้ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนเพิ่มขึ้น 21,099 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 21,512 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลง 414 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาครบกำหนดของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	1,371.36	5,773.43	48,325.88	55,470.67
หัก ดอกเบี้ยค้างรับรอการตัดบัญชี	(1,422.27)	(5,650.47)	(23,791.65)	(30,864.39)
สุทธิ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน (ดอกเบี้ยค้างรับรอการตัดบัญชี)	(50.91)	122.96	24,534.23	24,606.28

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ (บางส่วน) ของโครงการศูนย์ราชการ อาคารสำนักงาน พหลโยธินและทรัพย์สินตกค้างภายในพร้อมครุภัณฑ์ เป็นสัญญาเช่าเงินทุนซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี, 15 ปี และ 5 ปี ตามลำดับ บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุนโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	74,600.58	24,227.15
หัก ดอกเบี้ยค้างรับรอการตัดบัญชี	(38,661.28)	(8,814.90)
สุทธิ	35,939.30	15,412.25
หัก ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(614.78)	(574.66)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระเกินหนึ่งปี - กรมธนารักษ์	35,324.52	14,837.59

9 เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,268.47	5,003.12
เพิ่มขึ้น	279.43	265.35
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,547.90	5,268.47

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 5,547.90 ล้านบาท (2566: 5,268.47 ล้านบาท) เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาวตามสัญญาที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่งซึ่งครบกำหนดชำระเดือนพฤศจิกายน 2568 โดยสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ลักษณะ ธุรกิจ		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		สัดส่วน		ราคาทุน	
		ความเป็นเจ้าของ			
		2567	2566	2567	2566
		(ร้อยละ)		(บาท)	
บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด	แปลงสินทรัพย์ เป็นหลักทรัพย์	49	49	<u>4,900</u>	<u>4,900</u>

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

11 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	51	51
สินทรัพย์หมุนเวียน	6,883.87	1,306.58
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	17,221.55	22,331.44
หนี้สินหมุนเวียน	18,767.62	2,107.93
หนี้สินไม่หมุนเวียน	0.10	16,613.24
สินทรัพย์สุทธิ	<u>5,337.70</u>	<u>4,916.85</u>
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,722.22	2,507.59
ตัดรายการระหว่างกัน	<u>(728.05)</u>	<u>(636.22)</u>
รวม	<u>1,994.17</u>	<u>1,871.37</u>
รายได้	1,598.96	1,627.88
กำไร	<u>420.84</u>	<u>497.40</u>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	<u>420.84</u>	<u>497.40</u>
กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	214.63	253.67
ตัดรายการระหว่างกัน	<u>(91.83)</u>	<u>(115.90)</u>
รวม	<u>122.80</u>	<u>137.77</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,640.74	2,637.98
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(96.78)	(270.31)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>(2,634.52)</u>	<u>(2,678.65)</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	<u>(90.56)</u>	<u>(310.98)</u>

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ

	สิทธิการใช้ ที่ดิน	สิทธิการใช้ อาคาร	สิทธิการใช้ อาคาร อเนกประสงค์	งานระบบ ประกอบ อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร และครุภัณฑ์ (ล้านบาท)	สินทรัพย์ ระหว่าง ดำเนินการ	งานระหว่าง ก่อสร้าง และติดตั้ง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	215.90	461.79	-	253.48	320.16	-	-	1,251.33
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	48.32	31.96	5.11	13.81	23.29	-	-	122.49
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ								
1 มกราคม 2567	264.22	493.75	5.11	267.29	343.45	-	-	1,373.82
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	291.97	31.96	10.21	12.29	17.92	-	-	364.35
จำหน่ายตามสัญญาเช่าเงินทุน	(290.66)	-	-	-	-	-	-	(290.66)
ตัดจำหน่าย	(261.16)	-	-	-	-	-	-	(261.16)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4.37	525.71	15.32	279.58	361.37	-	-	1,186.35
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	19.23	463.32	148.02	40.20	104.09	5.17	13,112.92	13,892.95
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	17.92	431.36	137.81	27.91	94.17	9.10	455.31	1,173.58

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้โอนงานระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง ที่ได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนความเป็นเจ้าของให้แก่กรมธนารักษ์แล้ว จำนวน 21,512 ล้านบาท

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าและให้เช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 14

	งบการเงินรวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
		(ล้านบาท)
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการ	521.09	534.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีจำนวน 2,073.81 ล้านบาท (2566: 1,732.70 ล้านบาท) โดยสิทธิการใช้ที่ดินใช้ราคาประเมินที่ดินจากกรมธนารักษ์ และอาคารและส่วนปรับปรุงประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีมูลค่าต้นทุน และบางส่วนประเมินโดยฝ่ายบริหาร มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิทางบัญชีจำนวน 455.31 ล้านบาท (2566: 13,112.92 ล้านบาท)

ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งที่ดินและก่อสร้างอาคารใหม่ที่ได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 475.49 ล้านบาท (2566: 243.35 ล้านบาท) มีอัตราดอกเบี้ยที่รับรู้ร้อยละ 2.91 ต่อปี (2566: ร้อยละ 3.11 ต่อปี)

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

13 อาคารและอุปกรณ์

ราคาทุน	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม
	สิทธิการใช้	เครื่องมือ เครื่องใช้	อาคาร สำนักงาน	อุปกรณ์ เครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ (สำนักงาน)	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	21.16	44.91	133.18	24.74	76.07	20.07	359.38
เพิ่มขึ้น	0.20	5.45	-	2.27	-	0.09	16.70
โอน	-	2.62	-	6.72	4.47	-	3.70
ตัดจำหน่าย	-	(0.41)	(0.26)	(0.04)	(2.52)	(0.23)	(3.46)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 1 มกราคม 2567	21.36	52.57	132.92	33.69	78.02	20.16	376.32
เพิ่มขึ้น	2.10	3.15	-	1.46	-	1.16	10.93
โอน	-	-	-	-	0.84	-	(0.58)
ตัดจำหน่าย	-	(0.39)	-	(0.07)	(0.56)	(0.01)	(1.03)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	23.46	55.33	132.92	35.08	78.30	21.32	385.64

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ						สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง	รวม
	อุปกรณ์ เครื่องใช้ สำนักงาน	อาคาร สำนักงาน	เครื่องมือ เครื่องใช้	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ			
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	6.73	32.76	30.02	65.93	11.66	-	-	195.72
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	6.28	7.61	5.70	3.26	2.30	-	-	31.59
จำหน่าย	-	(0.26)	(0.41)	(2.52)	(0.23)	-	-	(3.46)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 1 มกราคม 2567	13.01	40.11	35.31	66.67	33.67	-	-	223.85
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4.87	7.45	6.22	3.61	2.39	-	-	31.19
จำหน่าย	-	-	(0.38)	(0.56)	(0.01)	-	-	(1.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	17.88	47.56	41.15	69.72	36.05	-	-	254.04
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	8.35	92.81	17.26	11.35	3.93	-	-	152.47
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	5.58	85.36	14.18	8.58	3.18	-	-	131.60

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมี
 จำนวนเงิน 229.92 ล้านบาท (2566: 212.69 ล้านบาท)

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

14 สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ที่ดิน	17.92	19.23
อาคาร	431.37	463.33
อาคารอเนกประสงค์	137.82	148.02
อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	4.63	6.13
ยานพาหนะ	0.95	2.22
รวม	<u>592.69</u>	<u>638.93</u>

กลุ่มบริษัทเช่าที่ดินราชพัสดุหลายแห่งเป็นระยะเวลา 15 - 30 ปี ค่าเช่ากำหนดชำระตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้		
- อาคาร	31.95	31.95
- อาคารอเนกประสงค์	10.21	5.10
- อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	3.60	5.02
- ยานพาหนะ	1.27	1.27
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	9.15	9.66

ในปี 2567 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 122.74 ล้านบาท (2566: 68.76 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นเวลา 1 เดือน ถึง 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตจากสัญญาเช่าดำเนินงาน	งบการเงินรวม /	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
- ภายใน 1 ปี	87.99	91.05
- มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	48.42	32.17
รวม	<u>136.41</u>	<u>123.22</u>

15 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4,000.00	-	4,000.00	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	12,422.36	11,537.95	12,422.36	11,537.95
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,073.95	390.75	2,073.95	390.75
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	-	-	13,637.35	13,658.82
หุ้นกู้	16,500.00	16,500.00	-	-
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	<u>34,996.31</u>	<u>28,428.70</u>	<u>32,133.66</u>	<u>25,587.52</u>

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทเป็นเงินกู้ยืมชนิดไม่มีหลักประกันประกอบด้วย

เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 4,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืนระหว่างธนาคาร ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.40 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียว ทั้งจำนวน ในวันที่ 27 มิถุนายน 2568

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทเป็นเงินกู้ยืมชนิดไม่มีหลักประกันประกอบด้วย

- (1) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 6,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือน ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.46 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

- (2) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 2,480 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือน ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.59 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 14 กรกฎาคม 2570
- (3) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 2,689.65 ล้านบาท (วงเงินกู้ 3,500 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือน ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.30 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2570
- (4) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 1,150 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืนระหว่างธนาคาร ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 27 มิถุนายน 2570
- (5) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 102.71 ล้านบาท (วงเงินกู้ 3,700 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืนระหว่างธนาคาร ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.40 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 16 กันยายน 2571

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อ ซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 4,407.64 ล้านบาท (2566: 2,252.19 ล้านบาท)

หุ้นกู้

				งบการเงินรวม	
		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนดชำระ	2567 2566 (ล้านบาท)
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ					
ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 4	7.99	29 พฤศจิกายน 2548	29 พฤศจิกายน 2568	5,000.00	5,000.00
ครั้งที่ 1/2549 ชุดที่ 2	6.50	17 ตุลาคม 2549	29 พฤศจิกายน 2568	6,000.00	6,000.00
ครั้งที่ 1/2550 ชุดที่ 1	6.05	20 พฤศจิกายน 2550	29 พฤศจิกายน 2568	5,499.90	5,499.90
รวม				16,499.90	16,499.90
หุ้นกู้ด้อยสิทธิ					
ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 1	3.00	9 ธันวาคม 2548	9 ธันวาคม 2581	0.10	0.10
รวมหุ้นกู้ระยะยาว				16,500.00	16,500.00

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ออกหุ้นกู้ระยะยาวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้โครงการศูนย์ราชการ ดังนี้

- (1) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกันจำนวน 16,499.90 ล้านบาท อายุ 18 - 20 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และผู้ลงทุนสถาบันการเงิน
- (2) หุ้นกู้ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกันจำนวน 0.10 ล้านบาท อายุ 33 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี เสนอให้แก่ผู้ลงทุน 10 ราย

ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นได้ระบุข้อกำหนดบางประการ เช่น การควบรวมกิจการ การจำหน่ายโอนทรัพย์สิน การก่อภาระผูกพันในสินทรัพย์หรือรายได้ของบริษัทย่อย และการงดจ่ายเงินปันผลตลอดระยะเวลาโครงการ เป็นต้น

ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,125.32 ล้านบาท (2566: 1,122.25 ล้านบาท)

16 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 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 27,172.93 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินด้อยสิทธิ ณ บัลลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 จำนวน 12,827.07 ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เงินต้น	2567 ดอกเบี้ย	รวม	เงินต้น	2566 ดอกเบี้ย	รวม
	(ล้านบาท)					
ณ วันที่ 1 มกราคม	13,463.78	195.04	13,658.82	13,434.55	196.02	13,630.57
เพิ่ม	1,535.94	-	1,535.94	1,583.13	-	1,583.13
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,116.31	1,116.31	-	1,118.84	1,118.84
จ่ายชำระหนี้	(1,555.90)	(1,117.82)	(2,673.72)	(1,553.90)	(1,119.82)	(2,673.72)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>13,443.82</u>	<u>193.53</u>	<u>13,637.35</u>	<u>13,463.78</u>	<u>195.04</u>	<u>13,658.82</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

17 ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	45.50	40.02

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทจัดการโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม โครงการผลประโยชน์	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	40.02	25.08
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	4.74	4.62
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	1.51	1.31
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย		
- ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	9.99
ผลประโยชน์จ่าย	(0.77)	(0.98)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	45.50	40.02

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	(ร้อยละ)	
อัตราคิดลด	3.75	3.75
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต		
สำหรับพนักงานและลูกจ้าง	6.91 - 8.43	6.91 - 8.43
สำหรับผู้บริหาร	3.70 - 8.42	3.70 - 8.42
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	3.42	3.42

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 28 ปี (2566: 28 ปี)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆ คงที่

ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1		ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
อัตราคิดลด	(4.41)	(4.41)	5.30	5.30
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	5.04	5.04	(4.30)	(4.30)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(4.27)	(4.27)	5.14	5.14

18 สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ ทุกครั้งที่มีการจ่ายเงินปันผล จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

19 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	228.84	215.62	228.84	215.62
ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจำหน่าย	107.69	111.93	107.69	111.93
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	518.60	483.10	518.60	483.10
ค่าธรรมเนียมและบริการ	54.64	62.79	49.26	57.45
อื่นๆ	163.45	103.46	116.03	100.57
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	<u>1,073.22</u>	<u>976.90</u>	<u>1,020.42</u>	<u>968.67</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

20 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		2567	2566	2567	2566		
		(ล้านบาท)					
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว		<u>74.86</u>	<u>74.54</u>	<u>74.86</u>	<u>74.54</u>		
		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		2567			2566		
	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก	
ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	
		(ล้านบาท)					
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น							
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย							
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน							
เบ็ดเสร็จอื่น		(0.05)	-	(0.05)	0.06	(0.01)	0.05
ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก							
คณิตศาสตร์ประกันภัย		-	-	-	(9.99)	2.00	(7.99)
รวม		<u>(0.05)</u>	<u>-</u>	<u>(0.05)</u>	<u>(9.93)</u>	<u>1.99</u>	<u>(7.94)</u>

การกระทบยอดเพื่อหา อัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566		2567		2566	
อัตรา	อัตรา	อัตรา	อัตรา	อัตรา	อัตรา	อัตรา	อัตรา	อัตรา
ภาษี	ภาษี	ภาษี	ภาษี	ภาษี	ภาษี	ภาษี	ภาษี	ภาษี
(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม	1,160.19		796.09		919.40		525.96	
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20.00	232.04	20.00	159.22	20.00	183.88	20.00	105.19
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(283.78)		(280.12)		-		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		235.89		226.20		0.27		0.11
รายจ่ายเพื่อการลงทุน		-		-		-		-
การใช้ขาดทุนทางภาษี								
ที่เดิมไม่ได้บันทึก		(109.02)		(30.34)		(109.02)		(30.34)
ผลขาดทุนทางภาษีในปีปัจจุบันที่ไม่								
รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการ								
ตัดบัญชี		-		-		-		-
อื่นๆ		(0.27)		(0.42)		(0.27)		(0.42)
รวม	6.45	<u>74.86</u>	9.36	<u>74.54</u>	8.14	<u>74.86</u>	14.17	<u>74.54</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
รวม	5,395.87	1,828.46	(6,621.26)	(2,979.00)
การหักกลบรายการของภาษี	(5,395.87)	(1,828.46)	5,395.87	1,828.46
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	-	-	(1,225.39)	(1,150.54)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	(ล้านบาท)			
2567				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อาคารและค่าเสื่อมราคา	1,798.99	3,566.90	-	5,365.89
ประมาณการหนี้สิน	19.42	2.14	-	21.56
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	4.34	0.09	-	4.43
อื่น ๆ	5.71	(1.72)	-	3.99
รวม	1,828.46	3,567.41	-	5,395.87
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(2,961.24)	(3,985.42)	-	(6,946.66)
สัญญาเช่า	(17.71)	343.16	-	325.45
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(0.05)	-	-	(0.05)
รวม	(2,979.00)	(3,642.26)	-	(6,621.26)
สุทธิ	(1,150.54)	(74.85)	-	(1,225.39)

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน		ณ วันที่
1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น		31 ธันวาคม
	(ล้านบาท)			
2566				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อาคารและค่าเสื่อมราคา	1,970.45	(171.46)	-	1,798.99
ประมาณการหนี้สิน	14.61	2.81	2.00	19.42
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	4.31	0.03	-	4.34
อื่น ๆ	7.43	(1.72)	-	5.71
รวม	1,996.80	(170.34)	2.00	1,828.46
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(3,055.04)	93.80	-	(2,961.24)
สัญญาเช่า	(19.70)	1.99	-	(17.71)
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(0.04)	-	(0.01)	(0.05)
รวม	(3,074.78)	95.79	(0.01)	(2,979.00)
สุทธิ	(1,077.98)	(74.55)	1.99	(1,150.54)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ยอดขาดทุนยกไป	-	98.59	-	98.59

21 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
				(ล้านบาท / ล้านหุ้น)
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ				
กำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	962.53	583.78	844.54	451.42
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	25.83	25.83	25.83	25.83
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)	37.26	22.60	32.69	17.48

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

22 เงินปันผล

	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
2567			
เงินปันผลประจำปี	29 เมษายน 2567	28 พฤษภาคม 2567	225.73
2566			
เงินปันผลประจำปี	28 เมษายน 2566	26 พฤษภาคม 2566	183.01

23 เครื่องมือทางการเงิน

(ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรมระดับ 2 (ล้านบาท)
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย		
31 ธันวาคม 2567		
หุ้นกู้	16,500.00	17,086.42
31 ธันวาคม 2566		
หุ้นกู้	16,500.00	17,509.50

เพื่อการเปิดเผยข้อมูลกลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 2 สำหรับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ที่มีการซื้อขายในตลาดหุ้นกู้คำนวณจากราคาซื้อขายที่ประกาศอยู่ในสมาคมตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันที่รายงาน

เงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าทางบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามสัญญาใกล้เคียงกับอัตราคิดลดที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมตามวิธีการคิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ข) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิภาพโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(ข.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

ลูกหนี้การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตามผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 90 วัน และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการต่ออายุค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมาสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 7

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ข.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	มูลค่าตามบัญชี	งบการเงินรวม			
		กระแสเงินสดตามสัญญา			
		ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (ล้านบาท)	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,315.71	1,315.71	-	-	1,315.71
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	16,422.36	4,425.23	12,858.57	-	17,283.80
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,073.95	121.35	480.74	2,346.82	2,948.91
หุ้นกู้	16,500.00	17,466.50	-	0.20	17,466.70
	<u>36,312.02</u>	<u>23,328.79</u>	<u>13,339.31</u>	<u>2,347.02</u>	<u>39,015.12</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	มูลค่าตามบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		กระแสเงินสดตามสัญญา			
		ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (ล้านบาท)	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,314.89	1,314.89	-	-	1,314.89
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	16,422.36	4,425.23	12,858.57	-	17,283.80
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,073.95	121.35	480.74	2,346.82	2,948.91
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	13,637.35	2,673.72	11,296.48	24,264.04	38,234.24
	<u>33,448.55</u>	<u>8,535.19</u>	<u>24,635.79</u>	<u>26,610.86</u>	<u>59,781.84</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินรวม				
	กระแสเงินสดตามสัญญา				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี (ล้านบาท)	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่นุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	547.48	547.48	-	-	547.48
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11,537.95	5,630.78	6,616.06	-	12,246.84
หนี้สินตามสัญญาเช่า	390.75	35.71	132.21	292.26	460.18
หุ้นกู้	16,500.00	1,122.20	17,466.50	0.20	18,588.90
	<u>28,976.18</u>	<u>7,336.17</u>	<u>24,214.77</u>	<u>292.46</u>	<u>31,843.40</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	กระแสเงินสดตามสัญญา				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี (ล้านบาท)	มากกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่นุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	546.30	546.30	-	-	546.30
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11,537.95	5,630.78	6,616.06	-	12,246.84
หนี้สินตามสัญญาเช่า	390.75	35.71	132.21	292.26	460.18
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	13,658.82	2,673.72	11,029.11	27,205.14	40,907.97
	<u>26,133.82</u>	<u>8,886.51</u>	<u>17,777.38</u>	<u>27,497.40</u>	<u>54,161.29</u>

(ข.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่มูลค่ายุติธรรมหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวนอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาด ความเสี่ยงด้านตลาดมีดังนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 15) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่				
สินทรัพย์ทางการเงิน	35,939.29	16,570.55	35,939.29	15,412.25
หนี้สินทางการเงิน	16,500.00	16,500.00	-	-
	<u>52,439.29</u>	<u>33,070.55</u>	<u>35,939.29</u>	<u>15,412.25</u>
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร				
หนี้สินทางการเงิน	<u>16,422.36</u>	<u>11,537.95</u>	<u>16,422.36</u>	<u>11,537.95</u>

24 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

25 ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	
สัญญาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,631.55
สัญญาการสั่งซื้อพลังงานความเย็น	

เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2549 บริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อขายพลังงานความเย็นโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ กับ การไฟฟ้านครหลวงและบริษัท ปตท. จำกัด (ผู้ขาย) โดยผู้ขายได้ร่วมทุนจดทะเบียนเป็นบริษัทใหม่ให้ถือว่าบริษัทเกิดขึ้นใหม่นั้นเข้าสวสสิทธิ์และหน้าที่ในฐานะผู้ขายภายใต้การซื้อขายพลังงานความเย็น โดยบริษัทดังกล่าวตกลงเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างและจัดให้มีระบบน้ำเย็นเพื่อทำความเย็นเป็นระบบปรับอากาศในอาคารสัญญามีกำหนดนับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2549 และสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2581 ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาบริษัทจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมค่าใช้พลังงานความเย็นตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ลงนามในสัญญาให้สิทธิบริหารจัดการระบบทำความเย็นแบบรวมศูนย์ โครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยาย ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 โซนซี กับบริษัท บีเอ็นเอสพี สمارทเทค จำกัด ซึ่งดำเนินการผลิตน้ำเย็นส่งเข้าระบบจำหน่ายน้ำเย็นของบริษัท และบริษัทจะเป็นผู้รับซื้อพลังงานความร้อนจากผู้ดำเนินการ โดยผู้ดำเนินการเป็นผู้จัดหา ติดตั้ง และบริหารจัดการระบบผลิตความร้อนแบบรวมศูนย์ ตลอดอายุสัญญาโครงการ ซึ่งระยะเวลาของสัญญาให้สิทธิบริหารจัดการระบบทำความเย็นแบบรวมศูนย์ ผู้ดำเนินการจะได้รับสิทธิบริหารจัดการระบบทำความเย็นเป็นระยะเวลา 20 ปี นับจากวันเริ่มจ่ายน้ำเย็น BTU Meter เข้าอาคาร (Commercial Operation Date: COD) ไม่รวมช่วงทดสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.0055 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของจำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ที่คงค้างชำระ
- ข) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้และตัวแทนชำระเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.005 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของจำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ที่คงค้างชำระ
- ค) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทสองแห่งในการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ซึ่งกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมรายปีปีละ 250,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ถึงปี 2568
- ง) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทแห่งหนึ่งในการให้บริการงานธุรการ การจัดการและเป็นที่ปรึกษาให้แก่กลุ่มบริษัทโดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.0135 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของจำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ที่คงค้างชำระ
- จ) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทแห่งหนึ่งในการบริหารโครงการระดมทุนเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 โดยบริษัทต้องจ่ายค่าจ้างเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3 ล้านบาท

26 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทได้รับหนังสือจากกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร (“กรมสรรพากร”) เพื่อตรวจสอบธุรกรรมเพื่อจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Transactions) ที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2551 ถึงปี ปัจจุบันในประเด็นการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจากผลตอบแทนที่ได้รับจากสถาบันการเงิน ประเด็นดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการตรวจสอบของกรมสรรพากร อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากข้อพิพาทดังกล่าว และบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีแล้ว และในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินเพิ่มเติมจำนวน 47 ล้านบาท