

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568
และ
รายงานการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



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

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์ พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบ ในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมด ซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน





ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(ปิยะณัฐ สิงขรณ์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 11641

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
14 พฤษภาคม 2568

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
สินทรัพย์	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
				(บาท)	
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		1,981,062,016	2,322,839,640	1,802,528,534	2,271,008,784
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้นหมุนเวียนอื่น		111,207,816	108,947,624	102,745,449	103,859,978
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน					
ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3, 5	624,811,312	614,776,977	624,811,312	614,776,977
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้					
ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	5,620,458,865	5,547,900,863	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		873,900,000	1,278,600,000	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		520,728,828	497,494,477	520,414,424	497,048,155
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		9,732,168,837	10,370,559,581	3,050,499,719	3,486,693,894
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	6	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว		1,175,427	1,248,179	1,175,427	1,248,179
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	3, 5	36,489,253,234	35,324,517,930	36,489,253,234	35,324,517,930
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		1,171,154,284	1,173,581,357	1,171,154,284	1,173,581,357
อาคารและอุปกรณ์		133,680,193	131,599,296	133,680,193	131,599,296
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		5,197,332	5,680,541	5,197,332	5,680,541
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ		301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		120,505,379	190,800,416	120,505,379	190,800,416
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		38,222,872,449	37,129,334,319	38,222,877,349	37,129,339,219
รวมสินทรัพย์		47,955,041,286	47,499,893,900	41,273,377,068	40,616,033,113

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
		(บาท)			
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3, 7	4,000,000,000	4,000,000,000	4,000,000,000	4,000,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		738,116,848	1,315,714,117	736,315,834	1,314,885,692
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	3, 7	6,000,000,000	-	6,000,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	3	64,274,702	64,177,513	64,274,702	64,177,513
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	7	16,499,900,000	16,499,900,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		178,184,943	240,034,122	79,795,422	138,570,699
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3	2,619,386,008	3,086,295,194	2,619,386,008	3,086,295,194
ประมาณการค่าใช้จ่ายธุรกิจเฉพาะ		163,797,901	160,135,039	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3	467,989,042	518,223,546	467,989,042	518,223,546
รวมหนี้สินหมุนเวียน		30,731,649,444	25,884,479,531	13,967,761,008	9,122,152,644
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	3, 7	7,384,599,831	12,422,362,266	7,384,599,831	12,422,362,266
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3	2,019,861,945	2,009,769,449	2,019,861,945	2,009,769,449
หุ้นกู้ระยะยาว	7	100,000	100,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	3, 8	-	-	13,912,691,029	13,637,348,605
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		1,261,351,248	1,225,386,513	1,261,351,248	1,225,386,513
ประมาณการหนี้สินสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน		47,138,688	45,498,584	47,138,688	45,498,584
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		26,420,256	47,319,654	26,420,256	47,319,654
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		10,739,471,968	15,750,436,466	24,652,062,997	29,387,685,071
รวมหนี้สิน		41,471,121,412	41,634,915,997	38,619,824,005	38,509,837,715

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (บาท)	31 มีนาคม 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567
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	25,833,812	25,833,812	25,833,812	25,833,812
ยังไม่ได้จัดสรร	4,168,860,089	3,586,367,912	2,369,172,630	1,821,756,763
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	208,501	266,703	208,501	266,703
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	4,453,240,522	3,870,806,547	2,653,553,063	2,106,195,398
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,030,679,352	1,994,171,356	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,483,919,874	5,864,977,903	2,653,553,063	2,106,195,398
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	47,955,041,286	47,499,893,900	41,273,377,068	40,616,033,113

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		
	31 มีนาคม		31 มีนาคม		
	2568	2567	2568	2567	
	(บาท)				
รายได้					
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	3	594,785,368	252,820,963	594,785,368	252,820,963
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	3	470,708,538	255,706,933	470,708,538	255,706,933
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ					
โครงการศูนย์ราชการ	3	114,629,880	126,553,045	114,629,880	126,553,045
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชิงใหม่		5,922,850	5,706,947	5,922,850	5,706,947
รายได้ค่าเช่า					
โครงการอาคารอเนกประสงค์ กรมสรรพสามิต	3	5,288,867	5,288,867	5,288,867	5,288,867
ดอกเบี้ยรับ		86,812,240	77,258,849	7,903,562	1,404,964
รายได้อื่น		3,354,435	3,365,251	3,354,435	3,365,251
รวมรายได้		1,281,502,178	726,700,855	1,202,593,500	650,846,970
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ					
โครงการศูนย์ราชการ		104,056,453	138,951,916	104,056,453	138,951,916
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชิงใหม่		4,376,814	4,098,675	4,376,814	4,098,675
ต้นทุนค่าเช่า					
โครงการอาคารอเนกประสงค์ กรมสรรพสามิต		2,897,030	2,906,987	2,897,030	2,906,987
ต้นทุนบริการ		41,052	53,329	41,052	53,329
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		101,902,436	83,998,489	95,954,065	81,046,387
ต้นทุนทางการเงิน	3	413,248,935	282,526,814	411,872,934	281,848,881
รวมค่าใช้จ่าย		626,522,720	512,536,210	619,198,348	508,906,175
กำไรก่อนภาษีเงินได้		654,979,458	214,164,645	583,395,152	141,940,795
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(35,979,285)	(12,120,353)	(35,979,285)	(12,120,353)
กำไรสำหรับงวด		619,000,173	202,044,292	547,415,867	129,820,442

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	(72,752)	11,962	(72,752)	11,962
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่				
ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง	14,550	(2,392)	14,550	(2,392)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด				
- สุทธิจากภาษี	(58,202)	9,570	(58,202)	9,570
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	618,941,971	202,053,862	547,357,665	129,830,012
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	582,492,177	165,215,229	547,415,867	129,820,442
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุม	36,507,996	36,829,063	-	-
กำไรสำหรับงวด	619,000,173	202,044,292	547,415,867	129,820,442
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	582,433,975	165,224,799	547,357,665	129,830,012
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุม	36,507,996	36,829,063	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	618,941,971	202,053,862	547,357,665	129,830,012
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	22.55	6.40	21.19	5.03

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท รมารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

		งบการเงินรวม				
		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		
				ส่วนของผู้ถือหุ้น		
				ผลกำไร (ขาดทุน) จาก		
				เงินลงทุนในตราสารทุน		
				ที่กำหนดให้มูลค่า		
				ด้วยมูลค่ายุติธรรม		
				ผ่านกำไรขาดทุน		
				เบ็ดเสร็จอื่น		
				(บาท)		
ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	ส่วน ของบริษัทใหญ่	ส่วน ที่เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม ของถือหุ้น	
258,338,120	25,833,812	3,586,367,912	3,870,806,547	1,994,171,356	5,864,977,903	
-	-	582,492,177	-	36,507,996	619,000,173	
-	-	-	(58,202)	-	(58,202)	
-	-	582,492,177	(58,202)	36,507,996	618,941,971	
258,338,120	25,833,812	4,168,860,089	4,453,240,522	2,030,679,352	6,483,919,874	

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568
 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด
 กำไรสำหรับงวด
 กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
 รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับงวด	619,000,173	202,044,292	547,415,867	129,820,442
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	(594,785,368)	(252,820,963)	(594,785,368)	(252,820,963)
ต้นทุนทางการเงิน	413,248,935	282,526,814	411,872,934	281,848,881
ดอกเบี้ยรับ	(86,812,240)	(77,258,849)	(7,903,562)	(1,404,964)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	25,867,050	27,158,400	25,867,050	27,158,400
รายได้เงินอุดหนุน	(2,127,850)	(2,145,615)	(2,127,850)	(2,145,615)
ภาษีเงินได้	35,979,285	12,120,353	35,979,285	12,120,353
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(72,558,003)	(68,901,220)	-	-
	337,811,982	122,723,212	416,318,356	194,576,534
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(1,989,198)	(10,653,412)	(1,989,198)	(10,653,412)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(21,356,460)	(64,706,819)	(21,356,460)	(64,838,737)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(1,115,804,305)	94,322,013	(1,120,571,675)	94,445,461
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(467,006,332)	(255,706,933)	(467,006,332)	(255,706,933)
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	1,464,355	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,640,104	1,560,376	1,640,104	1,560,376
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(50,234,504)	(284,310,952)	(50,234,504)	(284,310,952)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	49,835,480	(17,165,219)	49,835,480	(17,165,219)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ในการดำเนินงาน	(1,267,103,233)	(412,473,379)	(1,193,364,229)	(342,092,882)
รับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าเงินทุน	15,117,896	11,131,886	15,117,896	11,131,886
รับดอกเบี้ย	86,522,724	71,828,661	10,988,767	6,877
จ่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	(2,009,808)	(36,034,975)	(2,009,808)	(36,034,975)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ใน				
กิจกรรมการดำเนินงาน	(1,167,472,421)	(365,547,807)	(1,169,267,374)	(366,989,094)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 มีนาคม		31 มีนาคม	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากเงินฝากประจำ	404,700,000	281,200,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(73,514,340)	(1,183,655,420)	(73,514,340)	(1,183,655,420)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(2,819,999)	-	(2,819,999)	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	328,365,661	(902,455,420)	(76,334,339)	(1,183,655,420)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	962,237,565	2,259,610,573	962,237,565	2,259,610,573
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,075,448)	(3,933,574)	(4,075,448)	(3,933,574)
จ่ายดอกเบี้ย	(460,832,981)	(433,155,169)	(181,040,654)	(153,362,842)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	497,329,136	1,822,521,830	777,121,463	2,102,314,157
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(341,777,624)	554,518,603	(468,480,250)	551,669,643
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	2,322,839,640	833,389,779	2,271,008,784	690,998,269
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม	1,981,062,016	1,387,908,382	1,802,528,534	1,242,667,912
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
เจ้าหนี้ค่าซื้อและก่อสร้างสินทรัพย์เพิ่มขึ้น	12,244,325	29,275,134	12,244,325	29,275,134
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานลดลง	(68,607,027)	(57,904,678)	(68,607,027)	(57,904,678)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล
3	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
4	เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้
5	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน
6	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
7	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
8	หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง
9	เครื่องมือทางการเงิน
10	ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
11	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 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) รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐบาลตามนโยบายรัฐบาล

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

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่องการรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้นำไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการที่อาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

3 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่				
ต้นทุนทางการเงิน	14.25	2.30	14.25	2.30
บริษัทย่อย				
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	275.34	279.12
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	594.79	252.82	594.79	252.82
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	486.74	271.78	486.74	271.78
ต้นทุนทางการเงิน	122.27	-	122.27	-
ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์ระหว่างปี	-	102.17	-	102.17
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนและผลประโยชน์ระยะสั้น	5.74	5.77	5.74	5.77

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37,114.06	35,939.29	37,114.06	35,939.29
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,607.52	3,078.32	2,607.52	3,078.32
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - เงินทดรองรับ				
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	2.91	2.91	2.91	2.91
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	2,080.87	2,070.22	2,080.87	2,070.22

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
			(ล้านบาท)	
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง				
บริษัทย่อย	-	-	13,912.69	13,637.35

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	Compounded THOR+0.40	Compounded THOR+0.40	4,000.00	4,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาว				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	BIBOR+0.46, BIBOR+0.59, BIBOR+0.30, Compounded THOR+0.50 Compounded THOR+0.40	BIBOR+0.46, BIBOR+0.59, BIBOR+0.30, Compounded THOR+0.50 Compounded THOR+0.40	13,384.60	12,422.36

4 เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้

เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวน 5,620.46 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 : 5,547.90 ล้านบาท) เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาวตามสัญญาที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาแบบปรับประกันผลตอบแทน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ (บางส่วน) ของโครงการศูนย์ราชการ อาคารสำนักงาน พหลโยธินและทรัพย์สินตกแต่ภายในพร้อมครุภัณฑ์ เป็นสัญญาเช่าเงินทุนซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่า และสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี, 15 ปี และ 5 ปี ตามลำดับ บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	75,180.56	74,600.58
หัก ดอกเบี้ยค้างรับรอการตัดบัญชี	(38,066.50)	(38,661.28)
สุทธิ	37,114.06	35,939.30
หัก ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(624.81)	(614.78)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระเกินหนึ่งปี - กรมธนารักษ์	<u>36,489.25</u>	<u>35,324.52</u>

6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567

ลักษณะ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สัดส่วน		ราคาทุน	
ธุรกิจ	ความเป็นเจ้าของ			
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ร้อยละ)		(บาท)	
บริษัท ดีเอดี	แปลงสินทรัพย์			
เอสพีวี จำกัด	เป็นหลักทรัพย์			
	49	49	<u>4,900</u>	<u>4,900</u>

บริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

7 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

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 อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือน ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.46 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569
- (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 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 254.60 ล้านบาท (วงเงินกู้ 3,700 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืนระหว่างธนาคาร ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.40 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 16 กันยายน 2571

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อ ซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 3,445.40 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 4,407.64 ล้านบาท)

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หุ้นกู้

					งบการเงินรวม	
		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนดชำระ	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
					2568	2567
					(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 ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ออกหุ้นกู้ระยะยาวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้โครงการศูนย์ราชการ ดังนี้

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

ข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นได้ระบุข้อจำกัดบางประการ เช่น การควบรวมกิจการ การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน การก่อภาระผูกพันในสินทรัพย์หรือรายได้ของบริษัทย่อย และการงดจ่ายเงินปันผลตลอดระยะเวลาโครงการ เป็นต้น

8 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 มีนาคม 2568 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 27,172.93 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินด้อยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 จำนวน 12,827.07 ล้านบาท

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เงินต้น	ดอกเบี้ยค้างจ่าย (ล้านบาท)	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	13,443.82	193.53	13,637.35
ดอกเบี้ยจ่าย	-	275.34	275.34
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	13,443.82	468.87	13,912.69

9 เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม ระดับ 2 (ล้านบาท)
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม		
31 มีนาคม 2568		
หุ้นกู้ระยะยาว	16,500.00	16,936.44
31 ธันวาคม 2567		
หุ้นกู้ระยะยาว	16,500.00	17,086.42

เพื่อการเปิดเผยข้อมูลกลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 2 สำหรับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ที่มีการซื้อขายในตลาดหุ้นกู้คำนวณจากราคาซื้อขายที่ประกาศอยู่ในสมาคมตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันที่รายงาน

เงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าทางบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามสัญญาใกล้เคียงกับอัตราคิดลดที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมตามวิธีการคิดลดกระแสเงินสด

10 ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	
สัญญาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2,078.50

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สัญญาการสั่งซื้อพลังงานความเย็น

เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2549 บริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อขายพลังงานความเย็นโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ กับ การไฟฟ้านครหลวงและบริษัท ปตท. จำกัด (ผู้ขาย) โดยผู้ขายได้ร่วมทุนจดทะเบียนเป็นบริษัทใหม่ ให้ถือว่าบริษัทเกิดขึ้นใหม่นั้นเข้าสวมสิทธิ์และหน้าที่ในฐานะผู้ขายภายใต้การซื้อขายพลังงานความเย็น โดยบริษัทดังกล่าวตกลงเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างและจัดให้มีระบบน้ำเย็นเพื่อทำความเย็นเป็นระบบปรับอากาศในอาคาร สัญญามีกำหนดนับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2549 และสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2581

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

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 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 และในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าใช้จ่ายนี้แล้วจำนวน 0.8 ล้านบาท
- ฉ) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทแห่งหนึ่งในการให้บริการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) สำหรับโครงการระดมทุนเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าจ้าง เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 5.2 ล้านบาท
- ช) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทแห่งหนึ่งในการเป็นที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาทางด้านภาษี สำหรับโครงการระดมทุนเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าจ้าง เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1.6 ล้านบาท

11 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2567 จำนวน 337.82 ล้านบาท