

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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 ภูมิไทย 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 30 กันยายน 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ธนารักษ์ พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน



ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(ปิยะณัฐ สิงขรณ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 11641

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

14 พฤศจิกายน 2568

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
สินทรัพย์	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
			(บาท)		
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		1,268,475,862	2,322,839,640	1,081,960,014	2,271,008,784
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		122,862,666	108,947,624	115,719,109	103,859,978
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน					
ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3, 5	645,230,846	614,776,977	645,230,846	614,776,977
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้					
ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	5,767,993,471	5,547,900,863	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		1,511,800,000	1,278,600,000	1,200,000,000	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		583,377,402	497,494,477	583,203,710	497,048,155
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		9,899,740,247	10,370,559,581	3,626,113,679	3,486,693,894
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	6	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว		1,292,736	1,248,179	1,292,736	1,248,179
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	3, 5	39,602,203,793	35,324,517,930	39,602,203,793	35,324,517,930
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		1,155,518,768	1,173,581,357	1,155,518,768	1,173,581,357
อาคารและอุปกรณ์		154,475,340	131,599,296	154,475,340	131,599,296
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		51,614,757	5,680,541	51,614,757	5,680,541
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ		301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		25,568,567	190,800,416	25,568,567	190,800,416
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		41,292,580,561	37,129,334,319	41,292,585,461	37,129,339,219
รวมสินทรัพย์		51,192,320,808	47,499,893,900	44,918,699,140	40,616,033,113

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
(บาท)					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3	-	4,000,000,000	-	4,000,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		627,790,910	1,315,714,117	624,389,183	1,314,885,692
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	3, 7	6,000,000,000	-	6,000,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	3	64,484,041	64,177,513	64,484,041	64,177,513
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	7, 10	16,499,900,000	16,499,900,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		161,455,083	240,034,122	59,989,417	138,570,699
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3	1,893,913,184	3,086,295,194	1,893,913,184	3,086,295,194
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ		171,647,731	160,135,039	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3	357,906,759	518,223,546	357,906,759	518,223,546
รวมหนี้สินหมุนเวียน		25,777,097,708	25,884,479,531	9,000,682,584	9,122,152,644
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	3, 7	14,930,000,000	12,422,362,266	14,930,000,000	12,422,362,266
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3	1,931,345,211	2,009,769,449	1,931,345,211	2,009,769,449
หุ้นกู้ระยะยาว	7, 10	100,000	100,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	3, 8	-	-	14,472,553,958	13,637,348,605
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		1,378,640,916	1,225,386,513	1,378,640,916	1,225,386,513
ประมาณการหนี้สินสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน		48,366,641	45,498,584	48,366,641	45,498,584
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		34,108,978	47,319,654	34,108,978	47,319,654
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		18,322,561,746	15,750,436,466	32,795,015,704	29,387,685,071
รวมหนี้สิน		44,099,659,454	41,634,915,997	41,795,698,288	38,509,837,715

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
		(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	25,833,812	25,833,812	25,833,812	25,833,812
ยังไม่ได้จัดสรร	4,706,467,942	3,586,367,912	2,838,526,574	1,821,756,763
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	302,346	266,703	302,346	266,703
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	4,990,942,220	3,870,806,547	3,123,000,852	2,106,195,398
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,101,719,134	1,994,171,356	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,092,661,354	5,864,977,903	3,123,000,852	2,106,195,398
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	51,192,320,808	47,499,893,900	44,918,699,140	40,616,033,113

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน		30 กันยายน	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
รายได้				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	607,644,964	258,124,752	607,644,964	258,124,752
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	470,708,538	470,708,538	470,708,538	470,708,538
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ				
โครงการศูนย์ราชการ	150,286,843	133,768,036	150,286,843	133,768,036
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชิงใหม่	5,922,850	5,706,948	5,922,850	5,706,948
รายได้ค่าเช่า				
โครงการอาคารอเนกประสงค์ กรมสรรพสามิต	5,288,867	5,288,867	5,288,867	5,288,867
ดอกเบี้ยรับ	78,095,516	74,305,026	604,509	-
รายได้อื่น	37,053,011	4,070,251	37,053,011	4,070,251
รวมรายได้	1,355,000,589	951,972,418	1,277,509,582	877,667,392
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ				
โครงการศูนย์ราชการ	225,781,682	155,617,597	225,781,682	155,617,597
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชิงใหม่	5,239,403	4,473,062	5,239,403	4,473,062
ต้นทุนค่าเช่า				
โครงการอาคารอเนกประสงค์ กรมสรรพสามิต	2,897,068	2,902,017	2,897,068	2,902,017
ต้นทุนบริการ	38,588	49,237	38,588	49,237
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	130,504,114	101,069,933	123,420,148	98,114,955
ต้นทุนทางการเงิน	408,558,753	285,168,263	407,152,171	284,482,878
รวมค่าใช้จ่าย	773,019,608	549,280,109	764,529,060	545,639,746
กำไรก่อนภาษีเงินได้	581,980,981	402,692,309	512,980,522	332,027,646
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(213,414,612)	(30,432,767)	(213,414,612)	(30,432,767)
กำไรสำหรับงวด	368,566,369	372,259,542	299,565,910	301,594,879

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน		30 กันยายน	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	191,776	99,885	191,776	99,885
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่				
ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง	(38,355)	(19,977)	(38,355)	(19,977)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด				
- สุทธิจากภาษี	153,421	79,908	153,421	79,908
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	368,719,790	372,339,450	299,719,331	301,674,787
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	333,376,135	336,220,564	299,565,910	301,594,879
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุม	35,190,234	36,038,978	-	-
กำไรสำหรับงวด	368,566,369	372,259,542	299,565,910	301,594,879
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	333,529,556	336,300,472	299,719,331	301,674,787
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุม	35,190,234	36,038,978	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	368,719,790	372,339,450	299,719,331	301,674,787
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	12.90	13.01	11.60	11.67

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
		2568	2567	2568	2567
				(บาท)	
รายได้					
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	3	1,803,646,611	766,427,678	1,803,646,611	766,427,678
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	3	1,412,125,615	982,122,404	1,412,125,615	982,122,404
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ					
โครงการศูนย์ราชการ	3	382,109,032	393,243,195	382,109,032	393,243,195
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชิงใหม่		17,768,549	17,120,843	17,768,549	17,120,843
รายได้ค่าเช่า					
โครงการอาคารอเนกประสงค์ กรมสรรพสามิต	3	15,866,601	15,866,601	15,866,601	15,866,601
ดอกเบี้ยรับ		247,364,064	231,781,884	12,460,836	6,142,264
รายได้อื่น		53,454,488	11,364,824	53,454,488	11,364,824
รวมรายได้		3,932,334,960	2,417,927,429	3,697,431,732	2,192,287,809
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ					
โครงการศูนย์ราชการ		494,004,548	448,750,979	494,004,548	448,750,979
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชิงใหม่		14,280,203	12,704,547	14,280,203	12,704,547
ต้นทุนค่าเช่า					
โครงการอาคารอเนกประสงค์ กรมสรรพสามิต		8,692,610	8,710,781	8,692,610	8,710,781
ต้นทุนบริการ		137,199	155,894	137,199	155,894
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		326,542,089	284,808,725	306,690,729	275,934,458
ต้นทุนทางการเงิน	3	1,235,713,203	849,810,903	1,231,539,332	847,769,653
รวมค่าใช้จ่าย		2,079,369,852	1,604,941,829	2,055,344,621	1,594,026,312
กำไรก่อนภาษีเงินได้		1,852,965,108	812,985,600	1,642,087,111	598,261,497
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(287,500,655)	(50,909,811)	(287,500,655)	(50,909,811)
กำไรสำหรับงวด		1,565,464,453	762,075,789	1,354,586,456	547,351,686

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน		30 กันยายน	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุน				
ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	44,554	23,536	44,554	23,536
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่				
ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง	(8,911)	(4,707)	(8,911)	(4,707)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด				
- สุทธิจากภาษี	35,643	18,829	35,643	18,829
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	1,565,500,096	762,094,618	1,354,622,099	547,370,515
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,457,916,675	652,571,597	1,354,586,456	547,351,686
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุม	107,547,778	109,504,192	-	-
กำไรสำหรับงวด	1,565,464,453	762,075,789	1,354,586,456	547,351,686
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,457,952,318	652,590,426	1,354,622,099	547,370,515
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี				
อำนาจควบคุม	107,547,778	109,504,192	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	1,565,500,096	762,094,618	1,354,622,099	547,370,515
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	56.43	25.26	52.43	21.19

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	กำไรสะสม		งบการเงินรวม องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น				
	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	ผลกำไรจาก				รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
			เงินลงทุนในตราสารทุน ที่กำหนดไว้มูลค่า ด้วยมูลค่ายุติธรรม	ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รวมส่วน ของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	(บาท)			
	258,338,120	25,833,812	2,849,565,240	283,864	3,134,021,036	1,871,373,062	5,005,394,098
9	-	-	(225,731,615)	-	(225,731,615)	-	(225,731,615)
	-	-	(225,731,615)	-	(225,731,615)	-	(225,731,615)
	-	-	652,571,597	-	652,571,597	109,504,192	762,075,789
	-	-	-	18,829	18,829	-	18,829
	-	-	652,571,597	18,829	652,590,426	109,504,192	762,094,618
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	258,338,120	25,833,812	3,276,405,222	302,693	3,560,879,847	1,980,877,254	5,541,757,101

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนกรวิสาหกิจพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไรสะสม	องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น			
		ส่วนของผู้ถือหุ้น			
หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร (บาท)	เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่า	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567	258,338,120	25,833,812	1,202,946,765	283,864	1,487,402,561
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567					
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	-	-	(225,731,615)	-	(225,731,615)
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	(225,731,615)	-	(225,731,615)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	547,351,686	-	547,351,686
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	18,829	18,829
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	547,351,686	18,829	547,370,515
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	258,338,120	25,833,812	1,524,566,836	302,693	1,809,041,461

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน		30 กันยายน	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับงวด	1,565,464,453	762,075,789	1,354,586,456	547,351,686
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเข้าเงินทุน	(1,803,646,611)	(766,427,678)	(1,803,646,611)	(766,427,678)
ต้นทุนทางการเงิน	1,235,713,203	849,810,903	1,231,539,332	847,769,653
ดอกเบี้ยรับ	(247,364,064)	(231,781,884)	(12,460,836)	(6,142,264)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	79,923,669	95,560,863	79,923,669	95,560,863
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	122	16,534	122	16,534
รายได้เงินอุดหนุน	(6,454,480)	(6,460,422)	(6,454,480)	(6,460,422)
ภาษีเงินได้	287,500,655	50,909,811	287,500,655	50,909,811
ส่วนต่างเงินลงทุนกับมูลค่าเงินต้น	(220,092,608)	(209,000,367)	-	-
	891,044,339	544,703,549	1,130,988,307	762,578,183
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(18,163,786)	33,919,515	(18,163,786)	33,919,515
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(119,036,784)	(172,089,762)	(119,309,414)	(172,489,913)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(936,750,546)	(18,603,473)	(939,323,847)	(18,060,398)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(1,172,323,318)	170,070,846	(1,172,323,318)	170,070,846
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	11,512,691	4,393,064	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,868,057	3,914,489	2,868,057	3,914,489
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	17,998,770	(469,901,655)	17,998,770	(469,901,655)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	(1,322,850,577)	96,406,573	(1,097,265,231)	310,031,067
รับดอกเบี้ยตามสัญญาเข้าเงินทุน	381,802,105	34,185,677	381,802,105	34,185,677
รับดอกเบี้ย	251,667,332	229,536,932	18,820,014	6,142,264
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(89,179,889)	(54,333,900)	(89,179,889)	(54,333,900)
จ่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	(11,921,415)	(17,669,313)	(11,921,415)	(17,669,313)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)				
กิจกรรมการดำเนินงาน	(790,482,444)	288,125,969	(797,744,416)	278,355,795

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน		30 กันยายน	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	966,800,000	-	-	-
เงินสดรับจากเงินฝากประจำ	-	846,300,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินฝากประจำ	(1,200,000,000)	-	(1,200,000,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,751,897,926)	(3,601,158,991)	(2,751,897,926)	(3,601,158,991)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(8,690,378)	(4,788,173)	(8,690,378)	(4,788,173)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(47,504,167)	(2,025,657)	(47,504,167)	(2,025,657)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์	-	18,030	-	18,030
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(3,041,292,471)	(2,761,654,791)	(4,008,092,471)	(3,607,954,791)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	4,000,000,000	-	4,000,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(4,000,000,000)	(5,157,672,528)	(4,000,000,000)	(5,157,672,528)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	9,657,637,734	6,194,554,950	9,657,637,734	6,194,554,950
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,150,000,000)	(152,470,781)	(1,150,000,000)	(152,470,781)
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(121,199,797)	(122,258,677)	(121,199,797)	(122,258,677)
จ่ายดอกเบี้ย	(1,271,210,155)	(1,218,199,308)	(431,833,175)	(375,747,685)
จ่ายเงินปันผล	(337,816,645)	(225,731,615)	(337,816,645)	(225,731,615)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,777,411,137	3,318,222,041	3,616,788,117	4,160,673,664
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,054,363,778)	844,693,219	(1,189,048,770)	831,074,668
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	2,322,839,640	833,389,779	2,271,008,784	690,998,269
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน	1,268,475,862	1,678,082,998	1,081,960,014	1,522,072,937
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์) เพิ่มขึ้น	46,736,618	381,923,556	46,736,618	381,923,556
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น	-	144,324,940	-	144,324,940

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

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

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 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 เรื่อง *การรายงานทางการเงินระหว่างกาล* รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้นำไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการที่อาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

3 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
			(ล้านบาท)	
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่				
ต้นทุนทางการเงิน	43.03	6.90	43.03	6.90
ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์ระหว่างปี	-	12.62	-	12.62
บริษัทย่อย				
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	835.21	840.41
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	1,803.65	766.43	1,803.65	766.43
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,460.17	1,030.35	1,460.17	1,030.35
ต้นทุนทางการเงิน	353.25	-	353.25	-
ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์ระหว่างปี	-	337.40	-	337.40
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนและผลประโยชน์ระยะสั้น	17.17	17.07	17.17	17.07

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
			(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	40,247.43	35,939.29	40,247.43	35,939.29
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,884.19	3,078.32	1,884.19	3,078.32
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - เงินตรองรับ				
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	-	2.91	-	2.91
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	1,993.77	2,070.22	1,993.77	2,070.22

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง				
บริษัทย่อย	-	-	14,472.55	13,637.35
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	-	Compounded THOR+0.40	-	4,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาว				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	BIBOR+0.46	BIBOR+0.46,	20,930.00	12,422.36
	BIBOR+0.59,	BIBOR+0.59,		
	BIBOR+0.30,	BIBOR+0.30,		
	Compounded	Compounded		
	THOR+0.40	THOR+0.50		
	Compounded	Compounded		
	THOR+0.20	THOR+0.40		
	Compounded			
	THOR+0.399			
	Fixed Rate 1.76			
	Fixed Rate 1.479			

4 เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้

เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 5,767.99 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 : 5,547.90 ล้านบาท) เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาวตามสัญญาที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาแบบปรับประกันผลตอบแทน

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินทุน

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ (บางส่วน) ของโครงการศูนย์ราชการ อาคารสำนักงาน พหลโยธินและทรัพย์สินตกแต่งภายในพร้อมครุภัณฑ์ เป็นสัญญาชำระเงินทุนซึ่งมีกรรมธนากรักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่า และสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี, 15 ปี และ 5 ปี ตามลำดับ บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาชำระเงินทุน โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินทุน	77,456.40	74,600.58
หัก ดอกเบี้ยค้างรับรอการตัดบัญชี	(37,208.97)	(38,661.28)
สุทธิ	40,247.43	35,939.30
หัก ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(645.23)	(614.78)
ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินทุนที่ครบกำหนดชำระเกินหนึ่งปี - กรรมธนากรักษ์	<u>39,602.20</u>	<u>35,324.52</u>

6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		สัดส่วน		ราคาทุน	
ลักษณะ ธุรกิจ		ความเป็นเจ้าของ			
		30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
		(ร้อยละ)		(บาท)	
บริษัท ดีเอที	แปลงสินทรัพย์				
เอสพีวี จำกัด	เป็นหลักทรัพย์	49	49	<u>4,900</u>	<u>4,900</u>

บริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

7 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

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 3,700 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชน ระยะข้ามคืนระหว่างธนาคาร ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.40 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 16 กันยายน 2571
- (5) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชน ระยะข้ามคืนระหว่างธนาคาร ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.20 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 27 มิถุนายน 2573
- (6) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชน ระยะข้ามคืนระหว่างธนาคาร ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.399 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 27 มิถุนายน 2573

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

- (7) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 100 ล้านบาท (วงเงินกู้ 3,000 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.76 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2572
- (8) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 1,150 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.479 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 25 ธันวาคม 2571

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อ ซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 2,900 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 4,407.64 ล้านบาท)

หุ้นกู้

				งบการเงินรวม	
อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนดชำระ	30 กันยายน 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 ประเภที่ไม่มีหลักประกัน จำนวน 16,499.90 ล้านบาท อายุ 18 - 20 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และผู้ลงทุนสถาบันการเงิน
- (2) หุ้นกู้ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภที่ไม่มีหลักประกัน จำนวน 0.10 ล้านบาท อายุ 33 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี เสนอให้แก่ผู้ลงทุน 10 ราย

ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นได้ระบุข้อกำหนดบางประการ เช่น การควบคุมวงกิจการ การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน การก่อภาระผูกพันในสินทรัพย์หรือรายได้ของบริษัทย่อย และการงดจ่ายเงินปันผลตลอดระยะเวลาโครงการ เป็นต้น

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

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 30 กันยายน 2568 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 27,172.93 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินด้วยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 จำนวน 12,827.07 ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เงินต้น	ดอกเบี้ยค้างจ่าย (ล้านบาท)	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	13,443.82	193.53	13,637.35
ดอกเบี้ยจ่าย	-	835.20	835.20
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	<u>13,443.82</u>	<u>1,028.73</u>	<u>14,472.55</u>

9 เงินปันผล

	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
2568			
เงินปันผลประจำปี	24 เมษายน 2568	22 พฤษภาคม 2568	337.82
2567			
เงินปันผลประจำปี	29 เมษายน 2567	28 พฤษภาคม 2567	225.73

10 เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	ระดับ 2	
	(ล้านบาท)	
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม		
30 กันยายน 2568		
หุ้นกู้ระยะยาว	16,500.00	16,621.86
31 ธันวาคม 2567		
หุ้นกู้ระยะยาว	16,500.00	17,086.42

เพื่อการเปิดเผยข้อมูลกลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 2 สำหรับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ที่มีการซื้อขายในตลาดหุ้นกู้คำนวณจากราคาซื้อขายที่ประกาศอยู่ในสมาคมตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันที่รายงาน

เงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าทางบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามสัญญาใกล้เคียงกับอัตราคิดลดที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมตามวิธีการคิดลดกระแสเงินสด

11 ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ
	(ล้านบาท)
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	
สัญญาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	902.20

สัญญาการสั่งซื้อพลังงานความเย็น

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

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ลงนามในสัญญาให้สิทธิบริหารจัดการระบบทำความเย็นแบบรวมศูนย์ โครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยาย ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ โซนซี กับบริษัท บีเอ็นเอสพี สมาร์ทเทค จำกัด ซึ่งดำเนินการผลิตน้ำเย็นส่งเข้าระบบจำหน่ายน้ำเย็นของบริษัท และบริษัทจะเป็นผู้รับซื้อพลังงานความเย็นจากผู้ดำเนินการ โดยผู้ดำเนินการเป็นผู้จัดหา ติดตั้ง และบริหารจัดการระบบผลิตความเย็นแบบรวมศูนย์ ตลอดอายุสัญญาโครงการ ซึ่งระยะเวลาของสัญญาให้สิทธิบริหารจัดการระบบทำความเย็นแบบรวมศูนย์ ผู้ดำเนินการจะได้รับสิทธิบริหารจัดการระบบทำความเย็นเป็นระยะเวลา 20 ปี นับจากวันเริ่มจ่ายน้ำเย็น BTU Meter เข้าอาคาร (Commercial Operation Date: COD) ไม่รวมช่วงทดสอบ

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 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 ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าจ้างเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3 ล้านบาท และในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าใช้จ่ายนี้แล้วจำนวน 0.8 ล้านบาทและ 2.2 ล้านบาท ตามลำดับ
- ฉ) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทแห่งหนึ่งในการให้บริการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) สำหรับโครงการระดมทุนเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าจ้าง เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 5.20 ล้านบาท และในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าใช้จ่ายนี้แล้วจำนวน 0.07 ล้านบาท และ 0.14 ล้านบาท ตามลำดับ
- ช) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทแห่งหนึ่งในการเป็นที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาทางด้านภาษีสำหรับโครงการระดมทุนเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าจ้าง เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1.6 ล้านบาท และในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าใช้จ่ายนี้แล้วจำนวน 0.5 ล้านบาท และ 1.1 ล้านบาท ตามลำดับ
- ซ) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างสถาบันการเงินในการจัดจำหน่ายหุ้นกู้สำหรับโครงการระดมทุนเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้โครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าจ้างเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 14.1 ล้านบาท