



ที่ ตผ ๐๐๑๖/ ๑๘๑๖

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

ถนนพระรามที่ ๖ กทม. ๑๐๔๐๐

๑๖ มีนาคม ๒๕๖๙

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบ

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘ ของบริษัท  
ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จำนวน ๑ ชุด

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินขอแจ้งผลการตรวจสอบของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ทั้งนี้ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินมีข้อสังเกตเกี่ยวกับข้อมูลในงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว  
ซึ่งผู้บริหารของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินนี้  
ยังคงมีข้อคลาดเคลื่อนที่มีได้ส่งผลกระทบต่อการแสดงความเห็นในรายงานผลการตรวจสอบงบการเงิน ดังนี้

๑. การลงนามเพื่อแสดงความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน ไม่สอดคล้องกับมาตรา ๗๐  
แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ และหลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำรายงานการเงิน  
ประจำปี แบบหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๔๑๐.๒/ว ๑๕ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์  
และวิธีการจัดทำรายงานการเงินประจำปี ข้อ ๒ ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อรายงานการเงิน ที่กำหนด  
ผู้รับผิดชอบต่อรายงานการเงิน ให้ผู้อำนวยการกองคลังหรือผู้ดำรงตำแหน่งที่เรียกชื่ออย่างอื่นและปฏิบัติงานเช่น  
เดียวกัน เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานการเงิน และหัวหน้าหน่วยงานของรัฐเป็นผู้อนุมัติและนำเสนอ  
รายงานการเงิน แต่การลงนามโดยกรรมการ จำนวน ๒ ท่าน เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่องบการเงิน ไม่ปรากฏ  
ว่ากรรมการทั้ง ๒ ท่าน เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานการเงิน และเป็นหัวหน้าหน่วยงานของรัฐหรือมีการ  
ขอทำความเข้าใจกับกระทรวงการคลังสำหรับกรณีที่ไม่อาจปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำรายงาน  
การเงินประจำปี ทั้งนี้ ขั้นตอนที่เกี่ยวข้องในการอนุมัติให้ออกงบการเงินจะแตกต่างกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับโครงสร้าง  
การบริหาร ข้อบังคับและระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดในการจัดทำและสรุปงบการเงิน

๒. ในส่วนของหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ ๑ ข้อมูลทั่วไปที่เปิดเผยข้อมูลว่า "งบการเงินนี้  
ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจเมื่อวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙" ซึ่งไม่สอดคล้องกับ  
ข้อกำหนดตามย่อหน้าที่ ๔ ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ ๑๐ เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน  
ประกอบกับมาตรา ๗๐ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ และหลักเกณฑ์  
และวิธีการจัดทำรายงานการเงินประจำปี แบบหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๔๑๐.๒/ว ๑๕ ลงวันที่ ๔  
กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ ข้อ ๒ ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อรายงานการเงินที่กำหนดให้หัวหน้าหน่วยงานของรัฐ  
เป็นผู้อนุมัติและนำเสนอรายงานการเงิน ซึ่งไม่ปรากฏว่ากรรมการผู้มีอำนาจมีฐานะเป็นหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ  
และไม่ปรากฏว่ามีกรทำคามตกลงกับกระทรวงการคลังสำหรับกรณีดังกล่าว

จึงเรียนมา...

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอลงกรณ์ กลิ่นหอม)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและประกันคุณภาพการตรวจเงินแผ่นดิน

ปฏิบัติราชการแทน ผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน

๑๖ มี.ค. ๖๕ เวลา ๑๐:๑๖:๔๙ (Trusted TSA) Personal and Central PKI

Signature Code : Cmnwr-mvn6A-nOHHH-6ZTgl

สำนักควบคุมและประกันคุณภาพการตรวจเงินแผ่นดิน

โทร. ๐ ๒๒๗๑ ๘๐๐๐ ต่อ ๒๕๐๓

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๕๗๘๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ sqao@oag.go.th



# บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.  
50<sup>th</sup> 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 ภูมิภาค ไทย 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 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีและข้อมูลอธิบายอื่นที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินและมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินที่กำหนดโดยคณะกรรมการตรวจเงินแผ่นดินและประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินและประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



## เรื่องอื่นๆ

หลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นและวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเกี่ยวข้องเฉพาะในส่วนของการตรวจสอบรายงานทางการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท



## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินและมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับการตรวจเงินแผ่นดินและมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

(ปิยะณัฐ สิงขรณ์)  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
เลขทะเบียน 11641

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด  
กรุงเทพมหานคร  
17 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
		2568	2567	2568	2567
		(บาท)			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	971,950,777	2,322,839,640	930,496,913	2,271,008,784
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	137,211,733	108,947,624	136,188,699	103,859,978
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4, 7, 21	655,965,201	614,776,977	655,965,201	614,776,977
เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8	-	5,547,900,863	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	21	2,736,025,000	1,278,600,000	2,300,000,000	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		359,697,856	497,494,477	359,472,653	497,048,155
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>4,860,850,567</b>	<b>10,370,559,581</b>	<b>4,382,123,466</b>	<b>3,486,693,894</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	4,900	4,900
เงินลงทุนระยะยาว		1,317,852	1,248,179	1,317,852	1,248,179
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	4, 7, 21	38,180,890,273	35,324,517,930	38,180,890,273	35,324,517,930
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	1,128,285,725	1,173,581,357	1,128,285,725	1,173,581,357
อาคารและอุปกรณ์	12	186,256,305	131,599,296	186,256,305	131,599,296
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		112,728,990	5,680,541	112,728,990	5,680,541
เงินสมทบค่าก่อสร้างค้างรับ		301,906,600	301,906,600	301,906,600	301,906,600
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		55,040,668	190,800,416	55,040,668	190,800,416
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>39,966,426,413</b>	<b>37,129,334,319</b>	<b>39,966,431,313</b>	<b>37,129,339,219</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>44,827,276,980</b>	<b>47,499,893,900</b>	<b>44,348,554,779</b>	<b>40,616,033,113</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
		2568	2567	2568	2567
			(บาท)		
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4, 14, 21	-	4,000,000,000	-	4,000,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	21	489,310,056	1,315,714,117	481,922,616	1,314,885,692
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	4, 14, 21	6,000,000,000	-	6,000,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	4, 14, 21	66,582,583	64,177,513	66,582,583	64,177,513
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	14, 21	-	16,499,900,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		127,819,499	240,034,122	100,358,468	138,570,699
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	4	3,245,948,021	3,086,295,194	3,245,948,021	3,086,295,194
ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	24	-	160,135,039	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		145,144,130	-	145,144,130	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4	368,472,037	518,223,546	368,472,037	518,223,546
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>10,443,276,326</b>	<b>25,884,479,531</b>	<b>10,408,427,855</b>	<b>9,122,152,644</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว	4, 14, 21	12,930,000,000	12,422,362,266	12,930,000,000	12,422,362,266
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4, 14, 21	1,949,607,811	2,009,769,449	1,949,607,811	2,009,769,449
หุ้นกู้ระยะยาว	14, 21	10,676,996,040	100,000	-	-
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	4, 14, 15, 21	-	-	14,305,449,450	13,637,348,605
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	1,279,445,256	1,225,386,513	1,279,445,256	1,225,386,513
ประมาณการหนี้สินสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน		63,371,257	45,498,584	63,371,257	45,498,584
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		33,039,686	47,319,654	33,039,686	47,319,654
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>26,932,460,050</b>	<b>15,750,436,466</b>	<b>30,560,913,460</b>	<b>29,387,685,071</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>37,375,736,376</b>	<b>41,634,915,997</b>	<b>40,969,341,315</b>	<b>38,509,837,715</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	2567	31 ธันวาคม	2567
		2568	2567	2568	2567
			(บาท)		
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>					
<b>ทุนจดทะเบียน</b>					
(หุ้นสามัญจำนวน 25,833,812 หุ้น					
มูลค่า 10 บาทต่อหุ้น)					
		258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>					
(หุ้นสามัญจำนวน 25,833,812 หุ้น					
มูลค่า 10 บาทต่อหุ้น)					
		258,338,120	258,338,120	258,338,120	258,338,120
<b>กำไรสะสม</b>					
<b>จัดสรรแล้ว</b>					
ทุนสำรองตามกฎหมาย					
16		25,833,812	25,833,812	25,833,812	25,833,812
ยังไม่ได้จัดสรร					
		5,012,967,113	3,586,367,912	3,094,719,092	1,821,756,763
<b>องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
		322,440	266,703	322,440	266,703
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>					
		5,297,461,485	3,870,806,547	3,379,213,464	2,106,195,398
<b>ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม</b>					
10		2,154,079,119	1,994,171,356	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
		7,451,540,604	5,864,977,903	3,379,213,464	2,106,195,398
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
		44,827,276,980	47,499,893,900	44,348,554,779	40,616,033,113

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2568	2567	2568	2567	
	(บาท)				
<b>รายได้</b>					
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	4	2,401,755,300	1,018,014,541	2,401,755,300	1,018,014,541
รายได้ค่าบริการโครงการศูนย์ราชการ	4	1,882,834,154	1,452,830,943	1,882,834,154	1,452,830,943
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจ โครงการศูนย์ราชการ	4, 11	517,594,166	521,087,252	517,594,166	521,087,252
รายได้ค่าบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่	4	23,918,150	23,086,082	23,918,150	23,086,082
รายได้ค่าเช่า โครงการอาคารอเนกประสงค์ กรมสรรพสามิต	4	21,155,468	21,155,468	21,155,468	21,155,468
ดอกเบี้ยรับ		291,394,288	315,236,097	21,878,391	12,634,835
รายได้อื่น		56,468,736	16,882,414	56,468,736	16,882,414
<b>รวมรายได้</b>		<b>5,195,120,262</b>	<b>3,368,292,797</b>	<b>4,925,604,365</b>	<b>3,065,691,535</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โครงการศูนย์ราชการ		737,916,588	605,101,866	737,916,588	605,101,866
ต้นทุนบริการศูนย์ประชุมเชียงใหม่		20,407,581	17,330,038	20,407,581	17,330,038
ต้นทุนค่าเช่า โครงการอาคารอเนกประสงค์ กรมสรรพสามิต		11,589,677	11,676,999	11,589,677	11,676,999
ต้นทุนบริการ		168,808	197,858	168,808	197,858
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		462,467,228	438,908,539	468,723,433	386,108,511
ต้นทุนทางการเงิน	4	1,566,952,558	1,134,889,788	1,604,725,091	1,125,879,522
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>2,799,502,440</b>	<b>2,208,105,088</b>	<b>2,843,531,178</b>	<b>2,146,294,794</b>
กำไรก่อนภาษีเงินได้		2,395,617,822	1,160,187,709	2,082,073,187	919,396,741
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18	(461,346,205)	(74,855,128)	(461,346,205)	(74,855,128)
<b>กำไรสำหรับปี</b>		<b>1,934,271,617</b>	<b>1,085,332,581</b>	<b>1,620,726,982</b>	<b>844,541,613</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุน ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	69,671	(21,451)	69,671	(21,451)
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(12,435,010)	-	(12,435,010)	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง	18 2,473,068	4,290	2,473,068	4,290
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(9,892,271)	(17,161)	(9,892,271)	(17,161)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	<u>1,924,379,346</u>	<u>1,085,315,420</u>	<u>1,610,834,711</u>	<u>844,524,452</u>
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,774,363,854	962,534,287	1,620,726,982	844,541,613
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	10 159,907,763	122,798,294	-	-
กำไรสำหรับปี	<u>1,934,271,617</u>	<u>1,085,332,581</u>	<u>1,620,726,982</u>	<u>844,541,613</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,764,471,583	962,517,126	1,610,834,711	844,524,452
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	10 159,907,763	122,798,294	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	<u>1,924,379,346</u>	<u>1,085,315,420</u>	<u>1,610,834,711</u>	<u>844,524,452</u>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	19 68.68	37.26	62.74	32.69

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้









## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรสำหรับปี	1,934,271,617	1,085,332,581	1,620,726,982	844,541,613
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	(2,401,755,300)	(1,018,014,541)	(2,401,755,300)	(1,018,014,541)
ต้นทุนทางการเงิน	1,566,952,558	1,134,889,788	1,604,725,091	1,125,879,522
ดอกเบี้ยรับ	(291,394,288)	(315,236,097)	(21,878,391)	(12,634,835)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	116,845,078	107,693,009	116,845,078	107,693,009
(กลับรายการ) ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	(11,512,691)	46,899,723	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	6,709,920	6,241,503	6,709,920	6,241,503
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	205,895	450,736	205,895	450,736
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(616,878)	16,534	(616,878)	16,534
รายได้เงินอุดหนุน	(8,629,615)	(8,629,615)	(8,629,615)	(8,629,615)
ภาษีเงินได้	461,346,205	74,855,128	461,346,205	74,855,128
	<b>1,372,422,501</b>	<b>1,114,498,749</b>	<b>1,377,678,987</b>	<b>1,120,399,054</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(32,067,560)	17,912,132	(32,067,560)	17,912,132
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	25,346,286	(78,365,567)	52,083,521	(51,628,332)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	593,278,367	556,449,613	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(1,010,235,509)	87,331,335	(1,017,015,644)	87,680,997
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	197,867,367	1,998,695,866	(929,286,401)	871,542,098
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13,175,813	(488,369,296)	13,175,813	(488,369,296)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน	1,159,787,265	3,208,152,832	(535,431,284)	1,557,536,653
รับดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าเงินทุน	2,372,340,627	1,033,031,758	1,419,049,215	42,911,592
จ่ายประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ	(148,622,348)	-	-	-
จ่ายประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(1,272,256)	(766,638)	(1,272,256)	(766,638)
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(147,444,990)	(112,229,216)	(147,444,990)	(112,229,216)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	<b>3,234,788,298</b>	<b>4,128,188,736</b>	<b>734,900,685</b>	<b>1,487,452,391</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567
	(บาท)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดรับจากเงินฝากประจำ	1,828,800,000	1,442,700,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินฝากประจำ	(3,286,225,000)	(1,563,000,000)	(2,300,000,000)	-
เงินสดรับจากสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	5,800,000,000	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,407,336,896)	(5,486,087,398)	(3,407,336,896)	(5,486,087,398)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(58,123,793)	(6,883,006)	(58,123,793)	(6,883,006)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(109,366,311)	(3,349,325)	(109,366,311)	(3,349,325)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์	617,000	18,030	617,000	18,030
รับดอกเบี้ย	42,892,707	29,190,397	21,411,336	5,665,795
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>811,257,707</b>	<b>(5,587,411,302)</b>	<b>(5,852,798,664)</b>	<b>(5,490,635,904)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	2,222,300,000	1,509,200,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	4,000,000,000	-	4,000,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(4,000,000,000)	-	(4,000,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9,657,637,734	6,194,554,950	9,657,637,734	6,194,554,950
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(3,150,000,000)	(5,310,143,309)	(3,150,000,000)	(5,310,143,309)
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(121,798,208)	(122,735,250)	(121,798,208)	(122,735,250)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	10,676,275,254	-	-	-
ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(16,499,900,000)	-	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(1,621,333,003)	(1,587,272,349)	(492,936,773)	(461,950,748)
จ่ายเงินปันผล	(337,816,645)	(225,731,615)	(337,816,645)	(225,731,615)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(5,396,934,868)</b>	<b>2,948,672,427</b>	<b>3,777,386,108</b>	<b>5,583,194,028</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,350,888,863)	1,489,449,861	(1,340,511,871)	1,580,010,515
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	2,322,839,640	833,389,779	2,271,008,784	690,998,269
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>971,950,777</b>	<b>2,322,839,640</b>	<b>930,496,913</b>	<b>2,271,008,784</b>
<b>ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับกระแสเงินสด</b>				
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์) เพิ่มขึ้น	-	680,132,690	-	680,132,690
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น	173,055,126	174,391,886	173,055,126	174,391,886

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

#### 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 รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

#### 3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

##### (ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

##### (ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ค) เครื่องมือทางการเงิน

(ค.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่นๆ นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 3 (จ)) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารด้วย

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกวันแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

(ค.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักลบ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

#### (ก.3) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 30 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

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

#### (ก.4) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับคืนเงินในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

บริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ค.5) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ง) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่เข้ามาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

(จ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

(ฉ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุน (รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม) หักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ข) อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอาคารและอุปกรณ์ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการอาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจําในการซ่อมบำรุงอาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

(ข) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า รายงานภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

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

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ณ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

**บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอ้างอิงจากสิทธิการเช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกปันส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทตัดรายการและพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 (ค)

**(ง) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน**

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

**(จ) ผลประโยชน์ของพนักงาน**

**โครงการสมทบเงิน**

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

**โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้**

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

## บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

#### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

#### (ฎ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

#### (จ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ

**(ท) รายได้**

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

**(ค) ภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

**(ง) กำไรต่อหุ้น**

การคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานมาจากกำไรของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทกับจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้ว

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 สำหรับความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัทในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

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

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
2568	2567
2567	2568
	2567
	(ล้านบาท)

**ผู้ถือหุ้นรายใหญ่**

ต้นทุนทางการเงิน	57.11	9.10	57.11	9.10
ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์ระหว่างปี	-	24.85	-	24.85

**บริษัทย่อย**

ต้นทุนทางการเงิน	-	-	1,092.79	1,116.31
------------------	---	---	----------	----------

**กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน**

ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุน	2,401.76	1,018.01	2,401.76	1,018.01
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,946.68	1,517.16	1,946.68	1,517.16
ต้นทุนทางการเงิน	454.72	-	454.72	-
ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์ระหว่างปี	-	475.49	-	475.49

**ผู้บริหารสำคัญ**

ค่าตอบแทนและผลประโยชน์ระยะสั้น	23.35	23.06	23.35	23.06
--------------------------------	-------	-------	-------	-------

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	38,836.86	35,939.29	38,836.86	35,939.29
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,237.41	3,078.32	3,237.41	3,078.32
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - เงินตรองรับ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	-	2.91	-	2.91
หนี้สินตามสัญญาเช่า ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	2,007.85	2,070.22	2,007.85	2,070.22
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง บริษัทย่อย (หมายเหตุ 15)	-	-	14,305.45	13,637.35
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละต่อปี)			
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+0.20, Compounded THOR+0.399, Fixed Rate 1.76, Fixed Rate 1.479	BIBOR+0.46, BIBOR+0.59, BIBOR+0.30, Compounded THOR+0.40, Compounded THOR+0.50	18,930.00	12,422.36

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
เงินสดในมือ	0.05	0.05	0.05	0.05
เงินฝากธนาคาร	671.89	322.78	630.45	270.96
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	300.01	2,000.01	300.00	2,000.00
<b>รวม</b>	<b>971.95</b>	<b>2,322.84</b>	<b>930.50</b>	<b>2,271.01</b>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

6 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	86.74	69.29	86.74	69.29
เกินกำหนดชำระ				
1 - 30 วัน	11.49	6.90	11.49	6.90
31 - 60 วัน	3.29	0.96	3.29	0.96
61 - 90 วัน	2.36	1.22	2.36	1.22
มากกว่า 90 วัน	30.17	26.97	30.17	26.97
รวม	134.05	105.34	134.05	105.34
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(22.39)	(22.18)	(22.39)	(22.18)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	111.66	83.16	111.66	83.16
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	25.55	25.79	24.53	20.70
รวม	137.21	108.95	136.19	103.86

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	22.18	21.73
เพิ่มขึ้น	0.21	0.45
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	22.39	22.18

7 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัทได้จัดประเภทสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาบริการ (บางส่วน) ของโครงการศูนย์ราชการ โครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี อาคารสำนักงานพหลโยธิน และทรัพย์สินตกค้างภายในพร้อมครุภัณฑ์ เป็นสัญญาเช่าเงินทุนซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้เช่า โดยสัญญาเช่าและสัญญาบริการมีอายุ 30 ปี, 15 ปี และ 5 ปี ตามลำดับ บริษัทรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่าเงินทุนโดยค้ำประกันถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	75,096.38	74,600.58
หัก ดอกเบี้ยค้างรับรอการตัดบัญชี	(36,259.52)	(38,661.28)
สุทธิ	38,836.86	35,939.30
หัก ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(655.97)	(614.78)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระเกินหนึ่งปี - กรมธนารักษ์	38,180.89	35,324.52

8 เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,547.90	5,268.47
เพิ่มขึ้น	252.10	279.43
ลดลง	(5,800.00)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	5,547.90

เงินสำรองเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ เป็นของบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (“บริษัทย่อย”) ที่สำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ระยะยาวตามสัญญาที่ทำกับธนาคารแห่งหนึ่งซึ่งครบกำหนดชำระเดือนพฤศจิกายน 2568 โดยสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาแบบรับประกันผลตอบแทน ทั้งนี้ ในเดือนพฤศจิกายน 2568 บริษัทย่อยได้ชำระคืนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 4 ครั้งที่ 1/2549 ชุดที่ 2 และครั้งที่ 1/2550 ชุดที่ 1 เต็มจำนวนแล้ว (หมายเหตุ 14)

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ลักษณะ ธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สัดส่วน		ราคาทุน		
	ความเป็นเจ้าของ				
	2568	2567	2568	2567	
	(ร้อยละ)		(บาท)		
บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด	แปลงสินทรัพย์ เป็นหลักทรัพย์	49	49	4,900	4,900

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

10 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด	
	2568	2567
	(ล้านบาท)	
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	51	51
สินทรัพย์หมุนเวียน	478.73	6,883.87
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	18,036.41	17,221.55
หนี้สินหมุนเวียน	2,040.14	18,767.62
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,677.00	0.10
สินทรัพย์สุทธิ	<u>5,798.00</u>	<u>5,337.70</u>
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,956.98	2,722.22
ตัดรายการระหว่างกัน	(802.90)	(728.05)
<b>รวม</b>	<b><u>2,154.08</u></b>	<b><u>1,994.17</u></b>
รายได้	1,509.06	1,598.96
กำไร	<u>460.30</u>	<u>420.84</u>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	<u>460.30</u>	<u>420.84</u>
กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	234.75	214.63
ตัดรายการระหว่างกัน	(74.84)	(91.83)
<b>รวม</b>	<b><u>159.91</u></b>	<b><u>122.80</u></b>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,526.62	2,640.74
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	6,664.06	(96.78)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(9,201.06)	(2,634.52)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	<u>(10.38)</u>	<u>(90.56)</u>

บริษัท ธารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ราคาทุน	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	สิทธิการใช้ที่ดิน	สิทธิการใช้อาคาร	สิทธิการใช้อาคารประเภทอสังค	งานระบบประกอบอาคาร	ส่วนปรับปรุงอาคาร	สินทรัพย์ระหว่างดำเนินการ	งานระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง	รวม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	283.45	957.07	153.13	307.49	447.54	5.17	13,112.92	15,266.77		
เพิ่มขึ้น	2,031.00	-	-	-	3.37	8.56	7,114.52	9,157.45		
โอน	-	-	-	-	4.63	(4.63)	-	-		
จำหน่ายตามสัญญาเช่าเงินทุน	(2,031.00)	-	-	-	-	-	(19,772.13)	(21,803.13)		
ตัดจำหน่าย	(261.16)	-	-	-	-	-	-	(261.16)		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ	22.29	957.07	153.13	307.49	455.54	9.10	455.31	2,359.93		
1 มกราคม 2568	-	-	-	-	1.53	24.75	10.47	36.75		
เพิ่มขึ้น	-	432.60	-	-	30.62	(24.28)	(438.94)	-		
โอน	22.29	1,389.67	153.13	307.49	487.69	9.57	26.84	2,396.68		

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ

	สิทธิการใช้ที่ดิน		สิทธิการใช้อาคาร		สิทธิการใช้		งานระบบประกอบอาคาร		ส่วนปรับปรุงอาคาร		สินทรัพย์ระหว่าง		รวม
	ที่ดิน	อาคาร	อาคาร	อเนกประสงค์	อาคาร	อเนกประสงค์	ประกอบอาคาร	ปรับปรุงอาคาร	อเนกประสงค์	ดัดแปลง	ระหว่างก่อสร้าง	และติดตั้ง	
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>													
ณ วันที่ 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 และ													
1 มกราคม 2568	4.37	525.71	15.32		279.58	361.37							1,186.35
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1.31	40.65	10.21		12.07	17.80							82.04
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	5.68	566.36	25.53		291.65	379.17							1,268.39
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>													
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 2568	16.61	823.31	127.60		15.84	108.52					9.57	26.84	1,128.29

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

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าและให้เช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 13

	งบการเงินรวม / งบเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
		(ล้านบาท)
<b>จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ธุรกิจโครงการศูนย์ราชการ	517.59	521.09

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีจำนวน 2,466.91 ล้านบาท (2567: 2,073.81 ล้านบาท) โดยสิทธิการใช้ที่ดินใช้ราคาประเมินที่ดินจากกรมธนารักษ์ และอาคารและส่วนปรับปรุงประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีมูลค่าต้นทุน และบางส่วนประเมินโดยฝ่ายบริหาร มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิทางบัญชีจำนวน 26.84 ล้านบาท (2567: 455.31 ล้านบาท)





บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

13 สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
	(ล้านบาท)	
ที่ดิน	16.61	17.92
อาคาร	823.31	431.36
อาคารอเนกประสงค์	127.60	137.81
อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	2.50	4.63
ยานพาหนะ	6.40	0.95
<b>รวม</b>	<b>976.42</b>	<b>592.67</b>

กลุ่มบริษัทเช่าที่ดินราชพัสดุหลายแห่งเป็นระยะเวลา 17 - 30 ปี ค่าเช่ากำหนดชำระตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
	(ล้านบาท)	
- อาคาร	40.65	31.96
- อาคารอเนกประสงค์	10.21	10.21
- อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน	2.13	3.60
- ยานพาหนะ	1.37	1.27
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	57.21	9.15

ในปี 2568 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 121.80 ล้านบาท (2567: 122.74 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นเวลา 1 เดือน ถึง 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตจากสัญญาเช่าดำเนินงาน	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
	(ล้านบาท)	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
- ภายใน 1 ปี	113.95	87.99
- มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	37.90	48.42
รวม	151.85	136.41

14 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	4,000.00	-	4,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	18,930.00	12,422.36	18,930.00	12,422.36
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,016.19	2,073.95	2,016.19	2,073.95
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	-	-	14,305.45	13,637.35
หุ้นกู้	10,677.00	16,500.00	-	-
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	31,623.19	34,996.31	35,251.64	32,133.66

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทเป็นเงินกู้ยืมชนิดไม่มีหลักประกันประกอบด้วย

- (1) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 6,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.46 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569
- (2) เงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซนซี โดยมีเงินกู้ 480 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเท่ากับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ 6 เดือนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย 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 เดือนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย บวกร้อยละ 0.30 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกงวด 6 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามสัญญางวดเดียวทั้งจำนวน ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2570

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อ ซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 2,900.00 ล้านบาท (2567: 4,407.64 ล้านบาท)

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หุ้นกู้

					งบการเงินรวม	
					2568	2567
					(ล้านบาท)	
	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนด ชำระ			
<b>หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ</b>						
ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 4	7.99	29 พฤศจิกายน 2548	29 พฤศจิกายน 2568	-		5,000.00
ครั้งที่ 1/2549 ชุดที่ 2	6.50	17 ตุลาคม 2549	29 พฤศจิกายน 2568	-		6,000.00
ครั้งที่ 1/2550 ชุดที่ 1	6.05	20 พฤศจิกายน 2550	29 พฤศจิกายน 2568	-		5,499.90
ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1	2.01	21 พฤศจิกายน 2568	21 พฤศจิกายน 2570	1,000.00		-
ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2	2.01	21 พฤศจิกายน 2568	21 พฤศจิกายน 2570	1,000.00		-
ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 3	2.08	21 พฤศจิกายน 2568	21 พฤศจิกายน 2571	1,000.00		-
ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 4	2.14	21 พฤศจิกายน 2568	21 พฤศจิกายน 2572	1,500.00		-
ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 5	2.26	21 พฤศจิกายน 2568	21 พฤศจิกายน 2573	1,699.90		-
ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 6	2.51	21 พฤศจิกายน 2568	21 พฤศจิกายน 2576	4,500.00		-
<b>รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า</b>					<b>10,699.90</b>	<b>16,499.90</b>
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอดัดจ่าย					(23.00)	-
<b>รวมหุ้นกู้ - สุทธิ</b>					<b>10,676.90</b>	<b>16,499.90</b>
<b>หุ้นกู้ด้อยสิทธิ</b>						
ครั้งที่ 1/2548 ชุดที่ 1	3.00	9 ธันวาคม 2548	9 ธันวาคม 2581	0.10		0.10
<b>รวมหุ้นกู้ระยะยาว</b>					<b>10,677.00</b>	<b>16,500.00</b>

บริษัท ดีเอสพี เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นผู้ออกหุ้นกู้ระยะยาวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ภายใต้โครงการศูนย์ราชการ ดังนี้

- (1) หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกันจำนวน 10,699.90 ล้านบาท อายุ 2 - 8 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และผู้ลงทุนสถาบันการเงิน
- (2) หุ้นกู้ด้อยสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกันจำนวน 0.10 ล้านบาท อายุ 33 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี เสนอให้แก่ผู้ลงทุน 10 ราย

ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นได้ระบุข้อกำหนดบางประการ เช่น การควบรวมกิจการ การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน การก่อภาระผูกพันในสินทรัพย์หรือรายได้ของบริษัทย่อย และการงดจ่ายเงินปันผลตลอดระยะเวลาโครงการ เป็นต้น

ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,055.01 ล้านบาท (2567: 1,125.32 ล้านบาท)

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

15 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 2568 บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากบริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 29,421.96 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้รับเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินด้อยสิทธิ ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2568 จำนวน 10,578.04 ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2568		2567			
	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม	เงินต้น	ดอกเบี้ย	รวม
	(ล้านบาท)					
ณ วันที่ 1 มกราคม	13,443.82	193.53	13,637.35	13,463.78	195.04	13,658.82
เพิ่ม	2,249.03	-	2,249.03	1,535.94	-	1,535.94
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,092.79	1,092.79	-	1,116.31	1,116.31
จ่ายชำระหนี้	(1,584.72)	(1,089.00)	(2,673.72)	(1,555.90)	(1,117.82)	(2,673.72)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>14,108.13</u>	<u>197.32</u>	<u>14,305.45</u>	<u>13,443.82</u>	<u>193.53</u>	<u>13,637.35</u>

16 สำรองตามกฎหมาย

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

17 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	290.01	228.84	290.01	228.84
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	116.85	107.69	116.85	107.69
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	640.92	518.60	640.92	518.60
ค่าธรรมเนียมและบริการ	59.80	54.64	54.37	49.26
อื่นๆ	124.97	163.45	136.66	116.03
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	<u>1,232.55</u>	<u>1,073.22</u>	<u>1,238.81</u>	<u>1,020.42</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	270.57	-	270.57	-
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป	45.36	-	45.36	-
	<u>315.93</u>	<u>-</u>	<u>315.93</u>	<u>-</u>
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	145.42	74.86	145.42	74.86
รวมภาษีเงินได้	<u>461.35</u>	<u>74.86</u>	<u>461.35</u>	<u>74.86</u>

ภาษีเงินได้	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2568			2567		
	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	0.07	(0.01)	0.06	(0.02)	-	(0.02)
ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย	(12.44)	2.49	(9.95)	-	-	-
รวม	<u>(12.37)</u>	<u>2.48</u>	<u>(9.89)</u>	<u>(0.02)</u>	<u>-</u>	<u>(0.02)</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การกระทยอดเพื่อหา อัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567		2568		2567	
	อัตรา ภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตรา ภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตรา ภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตรา ภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		2,395.62		1,160.19		2,082.07		919.40
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20.00	479.12	20.00	232.04	20.00	416.41	20.00	183.88
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(272.46)		(283.78)		-		-
ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมทางภาษี		(145.45)		-		(145.45)		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		210.16		235.89		0.41		0.27
การใช้ขาดทุนทางภาษี ที่เดิมไม่ได้บันทึก		-		(109.02)		-		(109.02)
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป อื่นๆ		45.36		-		45.36		-
		(0.80)		(0.27)		(0.80)		(0.27)
<b>รวม</b>	<b>13.19</b>	<b>315.93</b>	<b>6.45</b>	<b>74.86</b>	<b>15.17</b>	<b>315.93</b>	<b>8.14</b>	<b>74.86</b>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
รวม	5,658.13	5,395.87	(6,937.58)	(6,621.26)
การหักกลบรายการของภาษี	(5,658.13)	(5,395.87)	5,658.13	5,395.87
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	-	-	(1,279.45)	(1,225.39)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
กำไรหรือ ขาดทุน		กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
	(ล้านบาท)			
<b>2568</b>				
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
อาคารและค่าเสื่อมราคา	5,365.89	257.25	-	5,623.14
ประมาณการหนี้สิน	21.56	4.21	2.49	28.26
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	4.43	0.04	-	4.47
อื่น ๆ	3.99	(1.73)	-	2.26
<b>รวม</b>	<b>5,395.87</b>	<b>259.77</b>	<b>2.49</b>	<b>5,658.13</b>
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(6,946.66)	(434.45)	-	(7,381.11)
สัญญาเช่า	325.45	118.14	-	443.59
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(0.05)	-	(0.01)	(0.06)
<b>รวม</b>	<b>(6,621.26)</b>	<b>(316.31)</b>	<b>(0.01)</b>	<b>(6,937.58)</b>
<b>สุทธิ</b>	<b>(1,225.39)</b>	<b>(56.54)</b>	<b>2.48</b>	<b>(1,279.45)</b>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

19 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท / ล้านหุ้น)			
<b>กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ</b>				
กำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	1,774.36	962.53	1,620.73	844.54
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	25.83	25.83	25.83	25.83
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)	68.68	37.26	62.74	32.69

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

20 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

21 เครื่องมือทางการเงิน

(ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรมระดับ 2 (ล้านบาท)
2568		
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย		
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2,736.03	2,736.03
หนี้สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย		
หุ้นกู้	10,677.00	10,808.03
2567		
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย		
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	1,278.60	1,278.60
หนี้สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย		
หุ้นกู้	16,500.00	17,086.42

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

มูลค่าตามบัญชี      มูลค่ายุติธรรมระดับ 2  
(ล้านบาท)

2568

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

2,300.00

2,300.00

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเป็นเงินฝากประจำระยะสั้นที่มีอายุตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 12 เดือน โดยแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

เพื่อการเปิดเผยข้อมูลกลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 2 สำหรับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ที่มีการซื้อขายในตลาดหุ้นกู้คำนวณจากราคาซื้อขายที่ประกาศอยู่ในสมาคมตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันที่รายงาน

เงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าทางบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามสัญญาใกล้เคียงกับอัตราคิดลดที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมตามวิธีการคิดลดกระแสเงินสด

(ข) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิภาพโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ข.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้านำหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

ลูกหนี้การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 90 วัน และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้าง นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6

(ข.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยแสดงจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	มูลค่าตามบัญชี	งบการเงินรวม				รวม
		ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	กระแสเงินสดตามสัญญา	
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	489.31	489.31	-	-	489.31	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	18,930.00	6,296.81	13,411.13	-	19,707.94	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,016.19	122.16	485.27	2,226.82	2,834.25	
หุ้นกู้	10,677.00	244.47	6,983.47	4,839.05	12,066.99	
	<u>32,112.50</u>	<u>7,152.75</u>	<u>20,879.87</u>	<u>7,065.87</u>	<u>35,098.49</u>	

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (ล้านบาท)	มากกว่า 5 ปี	
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	481.92	481.92	-	-	481.92
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	18,930.00	6,296.81	13,411.13	-	19,707.94
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,016.19	122.16	485.27	2,226.82	2,834.25
หนี้สินจากการโอนสิทธิเรียกร้อง	14,305.45	2,646.99	7,523.86	11,485.97	21,656.82
	<u>35,733.56</u>	<u>9,547.88</u>	<u>21,420.26</u>	<u>13,712.79</u>	<u>44,680.93</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (ล้านบาท)	มากกว่า 5 ปี	
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์</b>					
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	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (ล้านบาท)	มากกว่า 5 ปี	
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์</b>					
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	424.69	8,486.17	13,170.65	22,081.51
	<u>33,448.55</u>	<u>6,286.16</u>	<u>21,825.48</u>	<u>15,517.47</u>	<u>43,629.11</u>

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ข.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงที่มูลค่ายุติธรรมหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวนอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาด ความเสี่ยงด้านตลาดมีดังนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 14) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
<b>เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่</b>				
สินทรัพย์ทางการเงิน	38,836.86	35,939.29	38,836.86	35,939.29
หนี้สินทางการเงิน	11,927.00	16,500.00	1,250.00	-
	<u>50,763.86</u>	<u>52,439.29</u>	<u>40,086.86</u>	<u>35,939.29</u>
<b>เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร</b>				
หนี้สินทางการเงิน	<u>17,680.00</u>	<u>16,422.36</u>	<u>17,680.00</u>	<u>16,422.36</u>

22 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

23 ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
<i>ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน</i>	
สัญญาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	644.24
สัญญาจ้างพัฒนาระบบซอฟต์แวร์	181.20
<b>รวม</b>	<b>825.44</b>

*สัญญาการสั่งซื้อพลังงานความเย็น*

เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2549 บริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อขายพลังงานความเย็นโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ กับ การไฟฟ้านครหลวงและบริษัท ปตท. จำกัด (ผู้ขาย) โดยผู้ขายได้ร่วมทุนจดทะเบียนเป็นบริษัทใหม่ให้ถือว่าบริษัทเกิดขึ้นใหม่นั้นเข้าสวมสิทธิ์และหน้าที่ในฐานะผู้ขายภายใต้การซื้อขายพลังงานความเย็น โดยบริษัทดังกล่าวตกลงเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างและจัดให้มีระบบน้ำเย็นเพื่อทำความเย็นเป็นระบบปรับอากาศในอาคารสัญญามีกำหนดนับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2549 และสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2581 ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา บริษัทจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมค่าใช้พลังงานความเย็นตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2568 บริษัทได้จัดทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิ์และหน้าที่ของผู้ขายภายใต้สัญญาซื้อขายพลังงานความเย็น โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะกับผู้ขายรายใหม่ โดยคู่สัญญาทั้งสามฝ่ายตกลงให้สัญญาหลัก มีผลใช้บังคับระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายใหม่ต่อไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) มีภาระผูกพันดังนี้

- ก) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.0008 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของจำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ที่คงค้างชำระ
- ข) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาแต่งตั้งนายทะเบียนหุ้นกู้และตัวแทนชำระเงินกับธนาคารแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.0008 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของจำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ที่คงค้างชำระ
- ค) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัทแห่งหนึ่งในการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าธรรมเนียมรายปีละ 267,500 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตลอดอายุของหุ้นกู้

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 24 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ในระหว่างปี 2564 บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับหนังสือจากกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร (“กรมสรรพากร”) เพื่อตรวจสอบธุรกรรมเพื่อจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (Swap Transactions) ที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2551 ถึงปัจจุบันในประเด็นการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจากผลตอบแทนที่ได้รับจากสถาบันการเงิน ปัจจุบันการพิจารณาสิ้นสุดแล้ว โดยบริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินให้กรมสรรพากรจำนวน 148 ล้านบาท เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2568

