

บริษัท ซี.ไอ. ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)  
(เดิมชื่อ "บริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลอปเมนต์ จำกัด")

รายงาน และ งบการเงินระหว่างกาล  
สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2545

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของ

บริษัท ซี.ไอ. ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ "บริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด")

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2545 งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2545 และ 2544 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2545 และ 2544 ของบริษัท ซี.ไอ. ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวกับการสอบทาน ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานสอบทาน เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างพอประมาณว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัด โดยส่วนใหญ่ใช้วิธีการสอบถามบุคลากรของกิจการและการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงิน จึงให้ความเชื่อมั่นน้อยกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่องบการเงินที่สอบทานได้

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินดังกล่าวไม่ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้เคยตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2544 ของบริษัท ซี.ไอ. ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไปและได้เสนอรายงานไว้อย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 3 เมษายน 2545 งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 ที่แสดงเปรียบเทียบเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินที่ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบและเสนอรายงานไว้แล้วดังกล่าว ข้าพเจ้ามิได้ใช้วิธีการตรวจสอบอื่นใดภายหลังจากวันที่ในรายงานนั้น

ทิพวัลย์ นานานวัณณ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3459

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ : 28 สิงหาคม 2545

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ซี.ไอ. ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)  
(เดิมชื่อ "บริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลอปเมนต์ จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อสมมติฐานในการจัดทำงบการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2545 และ 31 ธันวาคม 2544 บริษัทฯมีผลขาดทุนสะสมเป็นจำนวนมากความสามารถของบริษัทฯในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานในอนาคตและการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ อย่างไรก็ตาม งบการเงินที่แนบมานี้ยังคงจัดทำขึ้นตามหลักการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกิจการ โดยถือว่าการขายหรือเรียกคืนสินทรัพย์และการจ่ายชำระหนี้สินของบริษัทฯจะเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยไม่คาดว่าจะมีการหยุดชะงักของการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ

บริษัทฯได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทฯเป็น บริษัท ซี.ไอ. ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2545

### 1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 เรื่องงบการเงินระหว่างกาล โดยเลือกเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามได้มีการขยายการแสดงรายการในงบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดเพิ่มเติมเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุดดังนั้นงบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

### 1.3 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยได้ใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2544

## 2. หลักทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย : พันบาท)

	30 มิถุนายน 2545		31 ธันวาคม 2544	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด	679	63	679	31
หัก : ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(616)		(648)	
	<u>63</u>		<u>31</u>	

## 3. ลูกหนี้การค้า

ยอดลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2545 และ 31 ธันวาคม 2544 แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้ :-

(หน่วย : พันบาท)

	30 มิถุนายน 2545	31 ธันวาคม 2544
<u>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	7,940	7,940
	<u>7,940</u>	<u>7,940</u>
<u>อื่น ๆ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,200	3,684
ค้างชำระน้อยกว่า 3 เดือน	6,380	5,263
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	7,257	7,054
	<u>17,837</u>	<u>16,001</u>
รวมลูกหนี้การค้า	25,777	23,941
หัก : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(11,631)	(11,633)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>14,146</u>	<u>12,308</u>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

#### 4. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2545 บริษัทฯได้นำเงินฝากประจำธนาคารจำนวนประมาณ 3.2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2544 : 1.5 ล้านบาท)ไปวางไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันของธนาคารในนามของบริษัทฯ

#### 5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด บริษัทฯมีรายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (เกี่ยวข้องกันโดยการมีกรรมกรและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน) และกรรมการ รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเจตนาและเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ กรรมการและบริษัทเหล่านั้น

ในระหว่างงวด บริษัทฯได้ให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งอยู่ในอาคารชุดสำนักงานโดยไม่คิดค่าเช่าและค่าบริการ และให้เงินทอนจ่ายแก่กรรมการผู้จัดการโดยไม่ได้คิดดอกเบี้ย

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินทอนจ่ายกรรมการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2545 และ 31 ธันวาคม 2544 มีรายละเอียดดังนี้ :-

	(หน่วย : พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2545	31 ธันวาคม 2544
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
บริษัท ซี. เอ็ม เรสเตอร์องท์ จำกัด	7,940	7,940
หัก : ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(7,399)	(7,399)
รวม	541	541
<u>เงินทอนจ่ายกรรมการ</u>		
กรรมการผู้จัดการ	856	155

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 6. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 ได้รวมยอดที่ดินพร้อมอาคารชุดซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีประมาณ 452 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้จดจำนองไว้กับธนาคารแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2545 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนที่ดินพร้อมอาคารชุดดังกล่าวทั้งหมดแล้ว

## 7. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย : พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2545	31 ธันวาคม 2544
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	62,016
หัก : ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(25,008)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	-	37,008

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 เงินกู้ยืมระยะยาวภายหลังการปรับโครงสร้างหนี้ประกอบด้วย :-

- 7.1 เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวนประมาณ 46 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดผ่อนชำระคืนเป็นรายเดือนจำนวน 22 งวด เริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2544 และคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ (MLR) ต่อปีของธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)
- 7.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารเป็นจำนวนประมาณ 31 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดผ่อนชำระคืนเป็นรายเดือนจำนวน 20 งวด เริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2546 หรือภายหลังจากที่บริษัทฯ จ่ายชำระหนี้ในข้อ 7.1 แล้ว

เงินกู้ยืมนี้ค้ำประกันโดยบริษัทฯ ได้จดจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดส่วนใหญ่ในอาคารชุดสำนักงานและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ อีกส่วนหนึ่งเพื่อเป็นประกัน นอกจากนี้ยังค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวทั้งหมดแล้วในเดือนมกราคม 2545

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 8. หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2545 และ 31 ธันวาคม 2544 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ เหลืออยู่เป็นจำนวน 6.5 ล้านบาท และจำนวน 6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ

## 9. ภาระผูกพันตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2545 บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการที่ต้องจ่ายชำระในอนาคตกับธนาคารแห่งหนึ่งตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้และบริษัทอื่นเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 12.1 ล้านบาทดังต่อไปนี้

<u>ปี</u>	<u>ล้านบาท</u>
2545	5.8
2546	5.7
2547	<u>0.6</u>
	<u>12.1</u>

## 10. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

โดยมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2545 เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2545 บริษัทฯ ได้รับอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนลงจำนวน 360 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 3.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลดลงจาก 800 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 440 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 4.4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม จนถึงวันที่ในรายงานนี้บริษัทฯ ยังไม่ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

#### 11. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ ได้ดำเนินการในส่วนงานธุรกิจเดียว คือ ธุรกิจให้เช่าอาคารชุดและดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้นรายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงไว้ในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

#### 12. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากกรรมการของบริษัทฯ แล้ว