

## บริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทย และมีบริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเช่นเดียวกันเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัทฯ ประกอบกิจการในประเทศไทยโดยมีธุรกิจหลักคือการขายและให้เช่าอาคารชุด

ถึงแม้ว่าวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งได้เกิดขึ้นในกลางปี 2540 จะได้ผ่อนคลายลงในระดับหนึ่งแล้วในระหว่างปีปัจจุบัน ภาคธุรกิจส่วนหนึ่งยังคงอยู่ในระหว่างดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินและระดมการปรับตัว บริษัทฯ ประสบกับผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543 และ 2542 มีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2543 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งผลของการปรับโครงสร้างหนี้ได้สรุปไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินการธุรกิจอย่างต่อเนื่องขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทฯ ในการปฏิบัติตามแผนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตและการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ อย่างไรก็ตาม งบการเงินที่แนบมานี้ยังคงจัดทำขึ้นตามหลักการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกิจการ โดยถือว่าการขายหรือเรียกคืนสินทรัพย์และการจ่ายชำระหนี้สินของบริษัทฯ จะเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยไม่คาดว่าจะมีการหยุดชะงักของการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ

#### 2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ซึ่งมีผลบังคับตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 มาตรฐานการบัญชีดังกล่าวกำหนดขึ้นโดยใช้มาตรฐานบัญชีซึ่งออกโดยคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (International Accounting Standards Committee) เป็นพื้นฐานและส่วนใหญ่มีเนื้อหาสาระคล้ายคลึงกัน ยกเว้นการบัญชีสำหรับการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา (ข้อ 2.6) (นโยบายการบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย แต่ยังไม่ได้มีผลบังคับตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543)

นโยบายการบริหารบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯ โดยสรุปมีดังต่อไปนี้ :-

## 2.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากสิทธิการเช่าระยะยาว

บริษัทรับรู้รายได้จากสิทธิการเช่าระยะยาวตามระยะเวลาเช่า

ข) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า จะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สิทธิ

## 2.2 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยการปันส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับอาคารสำนักงาน เช่น ค่าภาษีโรงเรือน ค่าสาธารณูปโภค และค่าเสื่อมราคาตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้งานในอาคาร

## 2.3 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตั้งขึ้นโดยการพิจารณาประสิทธิภาพในการเก็บหนี้และความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า ณ วันสิ้นปี ประกอบกับพิจารณาความพอเพียงของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยถือตามการประเมินจากหนี้ที่ค้างเกินกำหนดชำระของลูกค้าแต่ละราย หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้

## 2.4 เงินลงทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกระทั่งจำหน่ายหลักทรัพย์ดังกล่าวออกไปจึงบันทึกมูลค่านั้นในงบกำไรขาดทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อครั้งล่าสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯจะบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่า (ถ้ามี) ของหลักทรัพย์เพื่อขายในงบกำไรขาดทุน

## 2.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงในอัตราต่อไปนี้ :-

อาคารชุด	ร้อยละ	3.33
สิ่งปรับปรุงอาคารชุด	ร้อยละ	10
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงานอื่น ๆ	ร้อยละ	20
ยานพาหนะ	ร้อยละ	20

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

## 2.6 การปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา

บริษัทถือปฏิบัตินโยบายการบัญชีสำหรับการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา โดยในกรณีการโอนสินทรัพย์เพื่อชำระหนี้ บริษัทบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมกับราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่โอนเป็นกำไร/ขาดทุนจากการโอนสินทรัพย์ซึ่งรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงานในงบกำไรขาดทุน

ในกรณีที่เจ้าหนี้ลดหนี้ให้ บริษัทบันทึกจำนวนหนี้ที่ได้รับการลดหนี้เฉพาะส่วนที่เกินกว่าจำนวนของดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายทั้งหมดตลอดอายุตามสัญญาใหม่เป็นกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้โดยแสดงเป็นรายการพิเศษในงบกำไรขาดทุน

## 2.7 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดขึ้นระหว่างปี ได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลืออยู่ ณ วันที่ในงบดุลได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ในงบดุล

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 2.8 กำไรต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเป็นกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานซึ่งคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี

## 3. การปรับโครงสร้างหนี้

เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2543 บริษัทฯได้ลงนามในสัญญาการปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงินสำหรับหนี้สินที่บริษัทฯคงค้างแก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินจำนวนรวมประมาณ 764 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวนประมาณ 164 ล้านบาท) โดยได้ตกลงดำเนินการที่สำคัญดังต่อไปนี้ :-

3.1 บริษัทฯตกลงจ่ายชำระหนี้เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 554 ล้านบาท โดยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหลักประกันจำนวนรวม 192 ยูนิต ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนประมาณ 554 ล้านบาท และมีราคาตามบัญชีเป็นจำนวนประมาณ 511 ล้านบาท บริษัทฯได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวแล้วในเดือนมิถุนายน 2543 โดยบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมกับราคาตามบัญชีของห้องชุดที่โอนจำนวนประมาณ 43 ล้านบาทภายใต้หัวข้อ “กำไรจากการโอนสินทรัพย์เพื่อชำระหนี้” ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2543

อนึ่ง ภายหลังจากที่บริษัทฯโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหลักประกันดังกล่าวแล้ว ธนาคารตกลงให้บริษัทฯเช่าห้องชุดดังกล่าวได้ในอัตราตารางเมตรละ 50 บาทต่อเดือน โดยบริษัทฯมีสิทธิซื้อคืนห้องชุดดังกล่าวก่อนบุคลลอื่นหรือจัดหาบุคคลภายนอกมาซื้อคืนได้ภายใน 3 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

3.2 หนี้สินคงค้างที่เหลือภายหลังจากการชำระหนี้ที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 46 ล้านบาท นำมาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ใหม่ โดยจัดเป็นหนี้สินระยะยาวอายุ 34 เดือนโดยมีระยะเวลาปลอดหนี้ 12 เดือนและมีกำหนดผ่อนชำระคืนเป็นรายเดือนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 2,084,000 บาท เริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2544 เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ของธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) และจ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนเริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2543 ในระหว่างปี 2543 บริษัทฯได้ชำระคืนดอกเบี้ยถึงกำหนดชำระแล้ว

3.3 ดอกเบี้ยคงค้างที่คำนวณจนถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2543 เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 164 ล้านบาท นำมาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ใหม่เช่นเดียวกัน โดยจัดเป็นหนี้สินระยะยาวอายุ 20 เดือน มีกำหนดผ่อนชำระคืนเป็นรายเดือนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 1,500,000 บาทเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2546 หรือภายหลังจากที่บริษัทฯจ่ายชำระหนี้ในข้อ 3.2 แล้ว

อนึ่ง ภายหลังจากที่บริษัทฯปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาการปรับโครงสร้างหนี้โดยไม่ผิดนัดแล้ว เจ้าหนี้ตกลงยกดอกเบี้ยคงค้างที่เหลือจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 133 ล้านบาท บริษัทฯเชื่อว่าภายหลังการปรับปรุงโครงสร้างหนี้จะส่งผลให้บริษัทฯสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมได้ จึงบันทึกกำไรจากการลดหนี้ดังกล่าวในบัญชี ภายใต้อยายการ “กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้” ซึ่งแสดงเป็นรายการพิเศษในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2543

บริษัทฯได้บันทึกดอกเบี้ยจ่ายตามที่คำนวณขึ้นใหม่ในอัตราเงินกู้ยืมขั้นต้นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 6 ล้านบาท ที่เจ้าหนี้สถาบันการเงินจะเรียกเก็บในอนาคตรวมภายใต้หัวข้อ “ดอกเบี้ยจากการปรับโครงสร้างหนี้หรือตัดบัญชี” ในงบดุล และได้นำไปลด “กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้” ที่กล่าวข้างต้น ดอกเบี้ยจากการปรับโครงสร้างหนี้หรือตัดบัญชีจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อชำระดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของเงินกู้ยืมที่เหลือจากการปรับโครงสร้างหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543 เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมียอดคงเหลือประมาณ 77 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม สัญญาปรับโครงสร้างหนี้มีข้อปฏิบัติเป็นการทั่วไปที่บริษัทฯต้องปฏิบัติหลายประการ

#### 4. เงินสดและเงินฝากธนาคาร/พันธบัตรรัฐบาล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543 ไม่มียอดคงเหลือของเงินฝากประจำและพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งบริษัทฯได้นำไปวางเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและค้ำประกันค่ากระแสไฟฟ้ากับการไฟฟ้า (2542 : 2 ล้านบาท และ 6 ล้านบาทตามลำดับ)

#### 5. หลักทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย : บาท)			
		2543	2542
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด		678,875	34,580
หัก : ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน		(644,295)	(566,650)
		<u>34,580</u>	<u>112,225</u>

## 6. ลูกหนี้การค้า

(หน่วย : บาท)

	<u>2543</u>	<u>2542</u>
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	15,640,410	11,167,430
หัก : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	<u>(4,264,779)</u>	<u>(3,971,245)</u>
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>11,375,631</u>	<u>7,196,185</u>

## 7. ลูกหนีบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	<u>2543</u>	<u>2542</u>
ลูกหนีบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7,504,151	7,455,882
หัก : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	<u>(7,398,798)</u>	<u>(6,198,798)</u>
ลูกหนีบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	<u>105,353</u>	<u>1,257,084</u>

## 8. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (เกี่ยวข้องกันโดยการมีกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน) รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทและบริษัทเหล่านั้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้ :-

(หน่วย : ล้านบาท)

	<u>2543</u>	<u>2542</u>
รายได้ค่าบริการ	-	0.1
ค่าบริการจ่าย	12	-
ดอกเบี้ยจ่าย	6	28

ขอลองอ้างของรายการข้างต้นได้แสดงแยกต่างหากในงบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543 บริษัทมีเงินมัดจำซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมการเช่าช่วงห้องชุดในอาคารชุดจำนวน 4 ห้องค่อจากบริษัทใหญ่เป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีระยะเวลา 27 ปี สิ้นสุดในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 โดยบริษัทจะจ่ายค่าธรรมเนียมส่วนที่เหลือเมื่อเซ็นสัญญาเช่าแล้ว

9. ที่ดินและต้นทุนอาคารชุดสำนักงานเพื่อขาย

(หน่วย : บาท)

	2543	2542
ต้นทุนที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดิน	190,414,170	190,414,170
ต้นทุนการก่อสร้างและสิ่งปรับปรุง	1,638,532,812	1,638,532,812
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	<u>344,754,176</u>	<u>344,754,176</u>
	2,173,701,158	2,173,701,158
หัก : โอนไปเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับหน่วย ที่ให้เช่า	(1,134,699,597)	(1,093,910,824)
: โอนไปเป็นต้นทุนของหน่วยใน อาคารสำนักงานที่ขายได้แล้วและ ต้นทุนของสิทธิการเช่าระยะยาว	<u>(1,039,001,561)</u>	<u>(1,039,001,561)</u>
	<u>-</u>	<u>40,788,773</u>

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและต้นทุนอาคารชุดสำนักงานคงเหลือทั้งหมด ณ วันที่ในงบดุลได้ถูกนำไปจดจำนองไว้กับธนาคารแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

10. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย : บาท)

	ที่ดิน	อาคารชุด	สิ่งปรับปรุง อาคารชุด	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงานอื่น ๆ	ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>						
31 ธันวาคม 2542	120,308,640	999,630,732	26,522,573	12,231,079	750,000	1,159,443,024
ซื้อเพิ่ม	4,264,970	36,523,802	322,396	475,353	3,399,179	44,985,700
โอนเพื่อชำระหนี้	(63,707,731)	(546,718,065)	-	-	-	(610,425,796)
จำหน่าย	-	-	(7,500)	(57)	(750,000)	(757,557)
31 ธันวาคม 2543	<u>60,865,879</u>	<u>489,436,469</u>	<u>26,837,469</u>	<u>12,706,375</u>	<u>3,399,179</u>	<u>593,245,371</u>
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
31 ธันวาคม 2542	-	172,249,063	7,513,008	8,256,457	749,999	188,768,527
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	24,806,052	2,667,538	1,279,355	198,174	28,951,119
โอนเพื่อชำระหนี้	-	(98,946,868)	-	-	-	(98,946,868)
จำหน่าย	-	-	-	-	(749,999)	(749,999)
31 ธันวาคม 2543	<u>-</u>	<u>98,108,247</u>	<u>10,180,546</u>	<u>9,535,812</u>	<u>198,174</u>	<u>118,022,779</u>

(หน่วย : บาท)

	ที่ดิน	อาคารชุด	สิ่งปรับปรุง อาคารชุด	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงานอื่น ๆ	ยานพาหนะ	รวม
<u>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</u>						
31 ธันวาคม 2542	120,308,640	827,381,669	19,009,565	3,974,622	1	970,674,497
31 ธันวาคม 2543	60,865,879	391,328,222	16,656,923	3,170,563	3,201,005	475,222,592
<u>ค่าเสื่อมราคาที่ยังอยู่ในงบกำไรขาดทุนปี</u>						
2542						36,368,890
2543						28,951,119

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2543 บริษัทฯ ได้โอนที่ดินพร้อมอาคารชุดซึ่งมีราคาตามบัญชีเป็นจำนวนประมาณ 511 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้แก่ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งตามสัญญาการปรับโครงสร้างหนี้ของบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3

บริษัทฯ ได้จัดจ้างกองที่ดินพร้อมอาคารชุดกับธนาคารแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

#### 11. สินทรัพย์อื่น

(หน่วย : บาท)

	2543	2542
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	6,415,410	6,840,279
เงินมัดจำ	2,188,114	1,529,485
	<u>8,603,524</u>	<u>8,369,764</u>

#### 12. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย : บาท)

	2543	2542
เงินกู้ยืมระยะยาว	76,605,012	600,000,000
หัก : ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(14,588,000)	(240,000,000)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	<u>62,017,012</u>	<u>360,000,000</u>



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543 เงินกู้ยืมระยะยาวภายหลังจากการปรับโครงสร้างหนี้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ประกอบด้วย :-

12.1 เงินกู้ยืมระยะยาวจากเจ้าหนี้ธนาคารจำนวนประมาณ 46 ล้านบาท โดยมีกำหนดผ่อนชำระคืนเป็นรายเดือนจำนวน 22 งวด เริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2544 และคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ (MLR) ต่อปีของธนาคาร ไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)

12.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากเจ้าหนี้ธนาคารเป็นจำนวนประมาณ 31 ล้านบาท โดยมีกำหนดผ่อนชำระคืนเป็นรายเดือนจำนวน 20 งวด เริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2546 หรือภายหลังจากที่บริษัทฯ จ่ายชำระหนี้ในข้อ 12.1 แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2542 เงินกู้ยืมระยะยาวก่อนการปรับโครงสร้างหนี้จากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง คิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ (MLR) บวกร้อยละ 0.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนทุกงวดตามเดือน งวดละ 20 ล้านบาทรวม 16 งวด เงินกู้ยืมนี้มีกำหนดชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2544

เงินกู้ยืมนี้ค้ำประกันโดยบริษัทฯ ได้วางหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดส่วนใหญ่ในอาคารชุดสำนักงานและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทอีกส่วนหนึ่งเพื่อเป็นประกัน นอกจากนี้ยังค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

### 13. เงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2542 เงินกู้ยืมนี้เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ สองราย ซึ่งเดิมมีกำหนดชำระคืนในเดือนมีนาคม 2542 และคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำต่อปี อย่างไรก็ตามเนื่องจากปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน บริษัทฯ ยังไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดชำระดังกล่าวทั้งหมดได้ในขณะนั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนจะแปลงหนี้จากผู้ถือหุ้นดังกล่าวเป็นทุน จึงแสดงเงินกู้ยืมนี้เป็นหนี้สินระยะยาวในงบดุล

ในระหว่างปี 2543 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวบางส่วนและแปลงหนี้ส่วนที่เหลือจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวเป็นทุนแล้ว

#### 14. ทุนเรือนหุ้น

โดยมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2543 เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2543 บริษัทฯได้รับอนุมัติให้ดำเนินการตามแผนปรับโครงสร้างทุนของบริษัทฯ โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 300 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจาก 500 ล้านบาท (5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 800 ล้านบาท (8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมในราคาตามมูลค่าหุ้นเพื่อชำระภาระหนี้คงค้างแก่ผู้ถือหุ้นตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ทำให้ทุนจดทะเบียนและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 800 ล้านบาทเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2543

#### 15. จำนวนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

	<u>2543</u>	<u>2542</u>
จำนวนพนักงาน ณ วันสิ้นปี (คน)	27	29
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานสำหรับปี (พันบาท)	7,878	5,987

#### 16. หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯเหลืออยู่เป็นจำนวน 6 ล้านบาท (2542 : ไม่มียอดคงเหลือ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ

#### 17. การระดมทุนตามสัญญาเช่า

17.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543 บริษัทฯมีการระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการที่ต้องจ่ายชำระในอนาคตกับธนาคารแห่งหนึ่งตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้เป็นจำนวนเงินประมาณ 26.4 ล้านบาทดังต่อไปนี้

	<u>ล้านบาท</u>
2544	11.4
2545	10.0
2546	<u>5.0</u>
	<u>26.4</u>

17.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2543 บริษัทฯยังมีการระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่จะต้องจ่ายชำระในอนาคตแก่บริษัทใหญ่เป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท

## 18. เครื่องมือทางการเงิน

### 18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทมีความเสี่ยงจากความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดและความเสี่ยงจากการที่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีนโยบายที่จะใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าวหรือประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

### 18.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท บริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมของบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด (Floating interest rate) บริษัทจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว (รายละเอียดเงินกู้ยืมได้แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 12)

### 18.3 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีจำนวนมากราย บริษัทเชื่อว่ามูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าหักด้วยสำรองเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามที่แสดงไว้ในงบดุล

### 18.4 มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยตามอัตราตลาด ฝ่ายบริหารจึงเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินเหล่านั้นอย่างมีสาระสำคัญ

## 19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากกรรมการของบริษัทแล้ว