

บริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

หมายเหตุ 1 - ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทย และมีบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัทฯประกอบกิจการในประเทศไทยโดยมีธุรกิจหลักคือการขายและให้เช่าอาคารชุด

ถึงแม้ว่าวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งได้เกิดขึ้นในกลางปี 2540 จะได้ผ่อนคลายลงในระดับหนึ่งแล้วในระหว่างปีปัจจุบัน ภาคธุรกิจส่วนหนึ่งยังคงอยู่ในระหว่างดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินและรอการปรับตัว บริษัทฯประสบกับผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างมากมาเป็นระยะเวลาหนึ่งโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2542 บริษัทฯยังคงมีผลขาดทุนเกินทุน นอกจากนี้บริษัทฯมีเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวได้ผิดเงื่อนไขการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยมาตั้งแต่ปี 2541 อย่างไรก็ตามการแสดงรายการเงินกู้ยืมในงบการเงินนี้ยังคงเป็นไปตามสัญญาเดิม เนื่องจากขณะนี้บริษัทฯกำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2543 เจ้าหนี้ได้แจ้งเงื่อนไขการปรับโครงสร้างหนี้ค้างชำระซึ่งบริษัทฯได้ตอบรับตกลงตามเงื่อนไขและกำลังติดต่อเจ้าหนี้เพื่อดำเนินการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เพื่อลงนาม บริษัทฯยังมิได้มีการบันทึกรายการจากการปรับโครงสร้างหนี้ดังกล่าวไว้ในงบการเงินสำหรับปี 2542 แต่จะบันทึกรายการเมื่อมีการลงนามในเอกสารทางกฎหมายเสร็จสมบูรณ์ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2543 อย่างไรก็ตามบริษัทฯได้รับการสนับสนุนทางการเงินอย่างต่อเนื่องจากบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในต่างประเทศ ดังนั้นงบการเงินที่แนบมานี้ยังคงจัดทำขึ้นตามหลักการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกิจการ โดยถือว่าการขายหรือเรียกคืนสินทรัพย์และการจ่ายชำระหนี้สินของบริษัทฯจะเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยไม่คาดว่าจะมีการหยุดชะงักของการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ

## หมายเหตุ 2 - สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่ประกาศโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย มาตรฐานการบัญชีดังกล่าวกำหนดขึ้นโดยใช้มาตรฐานบัญชีซึ่งออกโดยคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (International Accounting Standards Committee) เป็นพื้นฐานและส่วนใหญ่มีเนื้อหาสาระคล้ายคลึงกัน โดยมีการปรับเปลี่ยนบางประการตามที่สมาคมฯ เห็นเหมาะสม

นโยบายการบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯ โดยสรุปมีดังต่อไปนี้ :-

### 2.1 การรับรู้รายได้

#### ก) รายได้จากสิทธิการเช่าระยะยาว

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากสิทธิการเช่าระยะยาวตามระยะเวลาเช่า

#### ข) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า จะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สิทธิ

### 2.2 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยการปันส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับอาคารสำนักงาน เช่น ค่าภาษีโรงเรือน ค่าสาธารณูปโภค และค่าเสื่อมราคาตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้งานในอาคาร

### 2.3 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตั้งขึ้นโดยการพิจารณาประสบการณ์ในการเก็บหนี้และความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า ณ วันสิ้นปี ประกอบกับพิจารณาความพอเพียงของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยถือตามการประเมินจากหนี้ที่ค้างเกินกำหนดชำระของลูกค้าแต่ละราย หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้

### 2.4 เงินลงทุน

ตั้งแต่ปี 2542

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกระทั่งจำหน่ายหลักทรัพย์ดังกล่าวออกไปจึงบันทึกมูลค่านั้นในงบกำไรขาดทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อครั้งล่าสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯจะบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่า (ถ้ามี) ของหลักทรัพย์เพื่อขายในงบกำไรขาดทุน

ก่อนปี 2542

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงมูลค่าตามราคาทุนรวมหรือราคาตลาดรวมที่ต่ำกว่า ซึ่งคำนวณจากราคาปิด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ดังกล่าวได้ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 2.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยใช้วิธีเส้นตรงในอัตราต่อไปนี้ :-

อาคารชุด	ร้อยละ	3.33, 5
สิ่งปรับปรุงอาคารชุด	ร้อยละ	10
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงานอื่น ๆ	ร้อยละ	20
ยานพาหนะ	ร้อยละ	20

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

## 2.6 เงินตราต่างประเทศ

อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้ :-

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ซึ่งเกิดขึ้นระหว่างปี

- อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่  
ที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตรา

ต่างประเทศ คงเหลือ ณ วันที่

ในงบดุล

- อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่  
ในงบดุล

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้  
รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 2.7 ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเป็นขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานซึ่งคำนวณโดยการหารขาดทุนสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกอยู่ ณ วันที่ในงบดุล

ไม่มีการแสดงขาดทุนต่อหุ้นปรับลดสำหรับปี เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีหุ้นสามัญเทียบเท่า

### หมายเหตุ 3 - เงินสดและเงินฝากธนาคาร / พันธบัตรรัฐบาล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2542 บริษัทฯ ได้นำเงินฝากประจำและพันธบัตรรัฐบาลของบริษัทฯ จำนวนประมาณ 2 ล้านบาทและ 6 ล้านบาทตามลำดับ ไปวางเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและค้ำประกันค่ากระแสไฟฟ้ากับการไฟฟ้าตามลำดับ

### หมายเหตุ 4 - หลักทรัพย์เพื่อขาย

	2542		2541	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท	บาท	บาท
หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด	678,875	<u>112,225</u>	685,125	<u>50,780</u>
หัก : ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง				
จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
เงินลงทุน	(566,650)		(634,345)	
	<u>112,225</u>		<u>50,780</u>	

หมายเหตุ 5 - ลูกหนี้การค้า

	<u>2542</u>	<u>2541</u>
	บาท	บาท
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	11,167,430	11,333,247
หัก : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(3,971,245)	(2,516,746)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	<u>7,196,185</u>	<u>8,816,501</u>

หมายเหตุ 6 - ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

	<u>2542</u>	<u>2541</u>
	บาท	บาท
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7,455,882	6,440,693
หัก : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(6,198,798)	(3,115,072)
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	<u>1,257,084</u>	<u>3,325,621</u>

หมายเหตุ 7 - รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯมีรายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (เกี่ยวข้องกันโดยการมีกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน) รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯและบริษัทเหล่านั้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้ :-

	<u>2542</u>	<u>2541</u>
	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้ค่าบริการ	0.1	0.1
ดอกเบี้ยจ่าย	28	45

ยอดคงค้างของรายการข้างต้นได้แสดงแยกต่างหากในงบดุลภายใต้รายการ “ลูกหนี้  
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน” “เจ้าหนี้บริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน” และ “เงินกู้ยืมจากบริษัท  
ใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน”

หมายเหตุ 8 - ที่ดินและต้นทุนอาคารชุดสำนักงานเพื่อขาย

	<u>2542</u>	<u>2541</u>
	บาท	บาท
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	(1,093,910,824)	(1,052,441,557)
: โอนไปเป็นต้นทุนของหน่วยใน อาคารสำนักงานที่ขายได้แล้วและ ต้นทุนของสิทธิการเช่าระยะยาว	<u>(1,039,001,561)</u>	<u>(1,039,001,561)</u>
	<u>40,788,773</u>	<u>82,258,040</u>

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและต้นทุนอาคารชุดสำนักงานคงเหลือทั้งหมด ณ วันที่ในงบดุลได้  
ถูกนำไปจดจำนองไว้กับธนาคารแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่กล่าวไว้ใน  
หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

หมายเหตุ 9 - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	ที่ดิน	อาคารชุด	สิ่งปรับปรุง อาคารชุด	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงานอื่นๆ	ยานพาหนะ	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ราคาทุน</b>						
31 ธันวาคม 2541	116,797,515	969,562,616	16,805,555	11,960,134	750,000	1,115,875,820
ซื้อเพิ่ม	3,511,125	30,068,116	9,717,019	282,492	-	43,578,752
จำหน่าย	-	-	-	(11,547)	-	(11,547)
31 ธันวาคม 2542	120,308,640	999,630,732	26,522,574	12,231,079	750,000	1,159,443,025
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
31 ธันวาคม 2541	-	139,386,910	5,308,173	6,956,647	748,357	152,400,087
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	32,862,153	2,204,835	1,300,260	1,642	36,368,890
จำหน่าย	-	-	-	(449)	-	(449)
31 ธันวาคม 2542	-	172,249,063	7,513,008	8,256,458	749,999	188,768,528
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>						
31 ธันวาคม 2541	116,797,515	830,175,706	11,497,382	5,003,487	1,643	963,475,733
31 ธันวาคม 2542	120,308,640	827,381,669	19,009,566	3,974,621	1	970,674,497
<b>ค่าเสื่อมราคาที่รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนปี</b>						
2541						35,056,122
2542						36,368,890

บริษัทฯ ได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้กับธนาคารแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกัน  
เงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11



หมายเหตุ 10 - สินทรัพย์อื่น

	<u>2542</u>	<u>2541</u>
	บาท	บาท
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	6,840,279	7,424,676
เงินมัดจำ	<u>1,529,485</u>	<u>1,085,550</u>
	<u>8,369,764</u>	<u>8,510,226</u>

หมายเหตุ 11 - เงินกู้ยืมระยะยาว

	<u>2542</u>	<u>2541</u>
	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาว	600,000,000	600,000,000
หัก : ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึง		
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	<u>(240,000,000)</u>	<u>(160,000,000)</u>
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	<u>360,000,000</u>	<u>440,000,000</u>

เงินกู้ยืมนี้เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ซึ่งเดิมคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ (MLR) บวกร้อยละ 0.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนทุกงวดสามเดือน งวดละ 20 ล้านบาทรวม 16 งวด เงินกู้ยืมนี้มีกำหนดชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2544

เงินกู้ยืมนี้ค้ำประกันโดยบริษัทฯ ได้วางหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดส่วนใหญ่ในอาคารชุดสำนักงานและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ อีกส่วนหนึ่งเพื่อเป็นประกัน นอกจากนี้ยังค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจากปัญหาสภาพคล่องทางการเงินบริษัทฯ ได้ผิคนัดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย ตั้งแต่ปี 2541 ซึ่งผลของการผิคนัดชำระดังกล่าวทำให้เงินกู้ยืมดังกล่าวสามารถถูกเรียกคืน ทั้งจำนวนได้ทันที และผู้ให้กู้ได้คิดดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดสำหรับเงินกู้ยืมดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การแสดงรายการเงินกู้ยืมนี้ในงบการเงินยังคงเป็นไปตามสัญญาเดิม เนื่องจากบริษัทฯ กำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับธนาคารพาณิชย์แห่งนี้เป็นดำเนินการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1

หมายเหตุ 12 - เงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมนี้เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯสองราย ซึ่งเดิมมี กำหนดชำระคืนในเดือนมีนาคม 2542 และคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำต่อปี อย่างไรก็ตามเนื่องจากปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน บริษัทฯยังไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ยืมที่ ครบกำหนดชำระดังกล่าวทั้งหมดได้ บริษัทฯมีแผนจะแปลงหนี้จากผู้ถือหุ้นดังกล่าวเป็นทุน ในปี 2543 ดังนั้นบริษัทฯจึงแสดงเงินกู้ยืมนี้เป็นหนี้สินระยะยาวในงบดุล

หมายเหตุ 13 - รายการปรับปรุงรับรู้รายได้ปีก่อน

ในปี 2536 บริษัทฯรับรู้รายได้จากสิทธิการเช่าระยะยาวจำนวนประมาณ 66.8 ล้านบาท ทั้งจำนวนเมื่อมีการเซ็นสัญญาของการเช่าพื้นที่ ซึ่งไม่เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป อย่างไรก็ตาม ในปี 2541 บริษัทฯได้ปรับปรุงแก้ไขเรื่องดังกล่าวโดยทยอยรับรู้รายได้ตามระยะเวลาเช่าซึ่งเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

หมายเหตุ 14 - จำนวนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

	<u>2542</u>	<u>2541</u>
จำนวนพนักงาน ณ วันสิ้นปี (คน)	29	27
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานสำหรับปี (พันบาท)	5,987	6,589

หมายเหตุ 15 - หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2542 ไม่มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ (2541 : 23 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ

หมายเหตุ 16 - ปัญหาปี ค.ศ. 2000 (ไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี)

บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขระบบคอมพิวเตอร์เพื่อรองรับปัญหาปี ค.ศ. 2000 เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้วในระหว่างปี 2542 โดยมีค่าใช้จ่ายในการแก้ไขปัญหาเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีสาระสำคัญ ซึ่งได้ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้นจริง

ภายหลังวันที่ในงบดุลจนถึงวันที่ 24 มีนาคม 2543 ยังไม่ปรากฏว่าบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากปัญหาปี ค.ศ. 2000 แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงติดตามสถานการณ์ของปัญหาปี ค.ศ. 2000 ที่อาจมีผลกระทบต่อระบบคอมพิวเตอร์อย่างใกล้ชิดต่อไปอีกระยะหนึ่ง

หมายเหตุ 17 - การแสดงรายการในงบการเงิน

การแสดงรายการในงบการเงินนี้ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 7 ธันวาคม 2519 ออกตามความในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 285

หมายเหตุ 18 - การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากกรรมการของบริษัทฯ แล้ว