

บริษัท เมเจอร์ คีเวลอปเมนต์ จำกัด  
รายงาน และ งบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
เสนอต่อผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของ  
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผน และปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ หรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผย ข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดง รายการที่น่าเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสม ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



สุมาลี รีวรบัณจิต

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3970

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด  
กรุงเทพฯ: 28 มีนาคม 2548

## บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย: บาท)

|                                               | หมายเหตุ | 2547          | 2546          |
|-----------------------------------------------|----------|---------------|---------------|
| สินทรัพย์                                     |          |               |               |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                            |          |               |               |
| เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน                 |          | 878,740       | 1,933,776     |
| ลูกหนี้การค้า                                 | 3, 8     | 339,587,377   | 27,920,777    |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ | 4        | 743,632,698   | 760,324,910   |
| เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ                       | 8        | 4,555,543     | -             |
| เงินมัดจำ                                     |          | 13,527,081    | 4,453,468     |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                        |          | 1,347,253     | 947,454       |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                         |          | 1,103,528,692 | 795,580,385   |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                         |          |               |               |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ                | 5        | 176,616,221   | 96,278,398    |
| ที่ดินรอการพัฒนา                              | 6        | 215,009,615   | 215,009,615   |
| เงินมัดจำการซื้อที่ดินจากกรรมการ              | 8        | 80,000,000    | 80,000,000    |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                      |          | 471,625,836   | 391,288,013   |
| รวมสินทรัพย์                                  |          | 1,575,154,528 | 1,186,868,398 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



  
 (นายจิรพันธ์ พงกรลักมณี)

  
 (นายจิรพันธ์ พงกรลักมณี)

## บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

งบดุล (ต่อ)

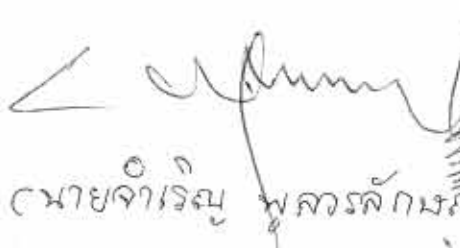
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย: บาท)

|                                                        | หมายเหตุ | 2547          | 2546        |
|--------------------------------------------------------|----------|---------------|-------------|
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                            |          |               |             |
| หนี้สินหมุนเวียน                                       |          |               |             |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 7        | 21,776,874    | 124,621,666 |
| เจ้าหนี้การค้า                                         |          | 145,273,589   | 39,903,298  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี           | 10       | 298,425,370   | -           |
| เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 9        | 1,575,000     | 2,700,000   |
| เงินกู้ยืมจากกรรมการ                                   | 8        | -             | 7,043,885   |
| เจ้าหนี้อื่น ๆ                                         |          | 29,495,618    | 1,784,429   |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                   |          | 94,663,378    | 93,128,629  |
| เงินประกันงานก่อสร้าง                                  |          | 23,565,023    | 4,524,772   |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนค้างจ่าย           |          | 34,136,558    | 4,718,865   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย                           |          | 11,273,509    | 137,886     |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                     | 8        | 4,326,854     | 3,991,915   |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                   |          | 1,928,596     | 1,119,927   |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน                                    |          | 666,440,369   | 283,675,272 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน                                    |          |               |             |
| เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน                            | 9        | -             | 1,575,000   |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                      | 10       | 396,875,000   | 401,975,370 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน                                 |          | 396,875,000   | 403,550,370 |
| รวมหนี้สิน                                             |          | 1,063,315,369 | 687,225,642 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



  
 (นายจำเริญ พูลธรรักษ์ภณ)

  
 (นายสุริย พูลธรรักษ์ภณ)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย: บาท)

|                                               | หมายเหตุ | 2547          | 2546          |
|-----------------------------------------------|----------|---------------|---------------|
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                             |          |               |               |
| ทุนเรือนหุ้น                                  |          |               |               |
| ทุนจดทะเบียน ทุนที่ออกและชำระแล้ว             |          |               |               |
| หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท | 11       | 500,000,000   | 500,000,000   |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร          |          | 11,839,159    | (357,244)     |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                          |          | 511,839,159   | 499,642,756   |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                |          | 1,575,154,528 | 1,186,868,398 |

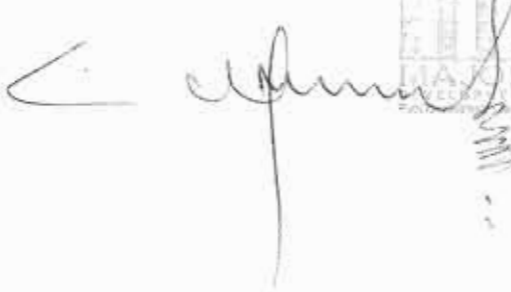
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายจาเรณู พูลวรลักษณ)

กรรมการ

(นายศรีชน พูลวรลักษณ)





บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย: บาท)

|                                         | หมายเหตุ | 2547           | 2546           |
|-----------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| รายได้                                  |          |                |                |
| รายได้จากการขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน |          | -              | 115,500,000    |
| รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด   | 8        | 684,132,393    | 109,741,058    |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ                  |          | 696,898        | 1,758,014      |
| รายได้อื่น                              |          | 1,455,445      | 1,095,721      |
| รวมรายได้                               |          | 686,284,736    | 228,094,793    |
| ค่าใช้จ่าย                              |          |                |                |
| ต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน       |          | -              | 93,053,951     |
| ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด         |          | 528,709,309    | 73,647,224     |
| ต้นทุนการให้เช่าและบริการ               | 8        | 300,000        | 720,000        |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร             | 8        | 126,434,196    | 51,147,891     |
| รวมค่าใช้จ่าย                           |          | 655,443,505    | 218,569,066    |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้      |          | 30,841,231     | 9,525,727      |
| ดอกเบี้ยจ่าย                            |          | (216,107)      | (4,844,384)    |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                    | 12       | (18,428,721)   | (2,366,050)    |
| กำไรสุทธิสำหรับปี                       |          | 12,196,403     | 2,315,293      |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                  |          |                |                |
| กำไรสุทธิ                               |          | 2.44           | 2.21           |
| จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก         |          | 5,000,000 หุ้น | 1,046,027 หุ้น |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายจำเริญ พูลวรลักษณ์)

(นายสุริยน พูลวรลักษณ์)

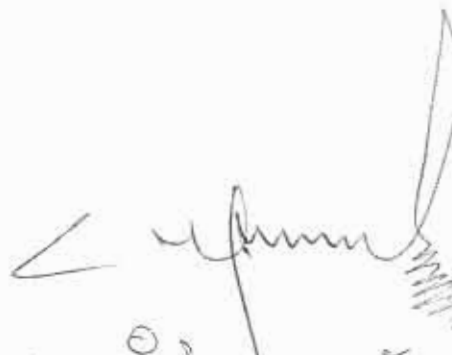
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ               | ทุนเรือนหุ้นที่ออก | กำไร (ขาดทุน) สะสม | รวม         |
|------------------------|--------------------|--------------------|-------------|
|                        | และชำระแล้ว        | - ยังไม่ได้จัดสรร  |             |
| ยอดคงเหลือต้นปี 2546   | 5,000,000          | (2,672,537)        | 2,327,463   |
| เพิ่มทุนหุ้นสามัญ      | 495,000,000        | -                  | 495,000,000 |
| กำไรสุทธิสำหรับปี 2546 | -                  | 2,315,293          | 2,315,293   |
| ยอดคงเหลือปลายปี 2546  | 500,000,000        | (357,244)          | 499,642,756 |
| กำไรสุทธิสำหรับปี 2547 | -                  | 12,196,403         | 12,196,403  |
| ยอดคงเหลือปลายปี 2547  | 500,000,000        | 11,839,159         | 511,839,159 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



  
 ( นายจิรพันธุ์ พุทธจักรกมล )

  
 ( นายสุรินทร์ พุทธจักรกมล )

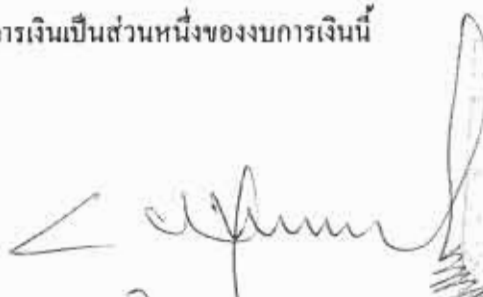
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย: บาท)

|                                                               | <u>2547</u>          | <u>2546</u>          |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน                     |                      |                      |
| กำไรสุทธิ                                                     | 12,196,403           | 2,315,293            |
| ปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน: - |                      |                      |
| ค่าเสื่อมราคา                                                 | 6,061,768            | 1,479,256            |
| ค่าตัดจำหน่าย                                                 | -                    | 351,859              |
|                                                               | <u>18,258,171</u>    | <u>4,146,408</u>     |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง                           |                      |                      |
| ลูกหนี้การค้า                                                 | (311,666,600)        | (27,920,777)         |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง                         | 4,552,733            | (634,277,362)        |
| เงินมัดจำ                                                     | (9,073,613)          | (1,586,022)          |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                        | (399,799)            | (143,069)            |
| ที่ดินรอการพัฒนา                                              | -                    | (215,009,615)        |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)                              |                      |                      |
| เจ้าหนี้การค้า                                                | 105,370,291          | 23,119,404           |
| เจ้าหนี้อื่น ๆ                                                | 27,711,189           | 1,784,429            |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                          | 1,534,749            | 93,128,629           |
| เงินประกันงานก่อสร้าง                                         | 19,040,251           | 4,241,656            |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนค้างจ่าย                  | 29,417,693           | 4,718,865            |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย                                  | 11,135,623           | 137,886              |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                            | 334,939              | (424,194)            |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                          | 808,669              | (20,929)             |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน                            | <u>(102,975,704)</u> | <u>(748,104,691)</u> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



  
 (นายจิรพันธุ์ พูลวรลักษณ์)

  
 (นายศิรินทร์ พูลวรลักษณ์)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

(หน่วย: บาท)

|                                                                        | 2547         | 2546          |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน                                  |              |               |
| เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการเพิ่มขึ้น                                       | (4,555,543)  | -             |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร                                            | (74,260,112) | (24,352,464)  |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน                                      | (78,815,655) | (24,352,464)  |
| กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน                              |              |               |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) | 12,155,208   | 124,621,666   |
| เงินสดจ่ายเจ้าหน้าที่ตามสัญญาเช่าการเงิน                               | (2,700,000)  | (2,925,000)   |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                          | 178,325,000  | 302,000,000   |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                         | -            | (24,630)      |
| เงินกู้ยืมจากกรรมการลดลง                                               | (7,043,885)  | (186,478,515) |
| เงินสดรับจากการเพิ่มทุน                                                | -            | 495,000,000   |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน                                    | 180,736,323  | 732,193,521   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ                                | (1,055,036)  | (40,263,634)  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ต้นปี                                 | 1,933,776    | 42,197,410    |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ปลายปี                                | 878,740      | 1,933,776     |

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

เงินสดจ่ายระหว่างปีสำหรับ:

|                      |            |            |
|----------------------|------------|------------|
| ดอกเบี้ยจ่าย         | 30,493,496 | 12,654,310 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล | 7,293,099  | 2,228,164  |

รายการที่ไม่ใช่เงินสด:

|                                                                |             |            |
|----------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| โอนต้นทุนโครงการส่วนหนึ่งเป็นสินทรัพย์ถาวร                     | 12,139,479  | 65,625,000 |
| เงินกู้ยืมจากกรรมการเพิ่มขึ้นจากการวางเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน | -           | 80,000,000 |
| ซื้อยานพาหนะตามสัญญาเช่าการเงิน                                | -           | 7,200,000  |
| โอนเปลี่ยนประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว        | 115,000,000 | -          |



หมายเหตุ: งบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายเจริญ พูลวรลักษณ์)

(นายสุริยน พูลวรลักษณ์)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทย บริษัทประกอบกิจการในประเทศไทยโดยมีธุรกิจหลักคือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่อยู่ของบริษัทฯตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย (“สมาคมฯ”) และเป็นไปตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

นโยบายการบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯโดยสรุปมีดังต่อไปนี้

2.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากการขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน

บริษัทฯรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้วและรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ข) รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

บริษัทฯรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด เมื่อได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของพื้นที่ที่เปิดขายและได้รับเงินชำระขั้นต้นไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของราคาขายตามสัญญาและงานพัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของงานพัฒนาของโครงการตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage-of-completion method) อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นงวดกับต้นทุนงานพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยไม่รวมต้นทุนที่ดิน

บริษัทฯจะหยุดรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนัดชำระเกินกว่า 3 งวดติดต่อกัน และอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จสูงกว่าเงินค้างวัดที่รับชำระ



(นางจวีร์ณัฐ พูลวรลักษณ์)

(นายสุริยน พูลวรลักษณ์)

ค) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากค่าเช่าอาคารและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

## 2.2 ดันทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยพิจารณาถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายแล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด บริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยพิจารณาถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับหน่วยในโครงการอาคารชุดที่ขายได้แล้วตามเกณฑ์ราคาขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

## 2.3 ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ ถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาโครงการ และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์หรือหุ้ดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป

## 2.4 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน - ต้นทุนที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งที่ดินตามที่เกิดขึ้นจริงโดยแยกที่ดินตามแต่ละ โครงการ

งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ บริษัทฯ บันทึกต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างตามที่เกิดขึ้นจริง



- 2 -

(นายจิเรณ พูลทรัพย์ภักดิ์) (นายสุริยน พูลทรัพย์ภักดิ์)

## 2.5 ลูกหนี้การค้าและค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้การค้าแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯจะบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บหนี้และสถานะปัจจุบันของลูกหนี้คงค้าง ณ วันที่ในงบดุล

## 2.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | 20 ปี |
| อาคารชั่วคราว             | 5 ปี  |
| สินทรัพย์ถาวรอื่น         | 5 ปี  |

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

## 2.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า

## 2.8 สัญญาเช่าการเงิน

บริษัทฯบันทึกสัญญาเช่าซึ่งได้รับ โอนผลตอบแทนและความเสี่ยงส่วนใหญ่ของการเป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นสัญญาเช่าการเงิน โดยบันทึกราคาขุดิธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์พร้อมกับภาระหนี้สินที่จะต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคต (หักส่วนที่เป็นดอกเบี้ย) เป็นหนี้สิน

ดอกเบี้ยหรือค่าใช้จ่ายทางการเงินรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามส่วนของยอดเงินต้นคงเหลือ

## 2.9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่มีกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับแต่วันที่ฝากและปราศจากการผูกพัน



  
(นายจิรพันธุ์ พูลวรลักษณ์)  
  
(นายสุรินทร์ พูลวรลักษณ์)

## 2.10 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงินนอกงบดุลเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วยเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้าและเงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้องแล้ว

## 2.11 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางกรณีฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณการรายการบัญชีบางรายการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงในภายหลังจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

## 2.12 ผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทฯ และพนักงานบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นภายใต้การอนุมัติจากกระทรวงการคลังตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือนพนักงานและเงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้ในอัตราเดียวกันและจะจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นับว่าบริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เงินจ่ายสมทบกองทุนฯ นั้นถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

## 2.13 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

## 3. ลูกหนี้การค้า

(หน่วย: บาท)

|                                           | 2547               | 2546              |
|-------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| ลูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ |                    |                   |
| - ลูกหนี้ค้างวัดที่ถึงกำหนดชำระ           | 116,560            | 1,347,817         |
| - มูลค่างานที่เสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บ  | 339,465,622        | 26,502,623        |
| - ค่าส่วนลดการค้าและค่าบริการค้างรับ      | 5,195              | 70,337            |
|                                           | <u>339,587,377</u> | <u>27,920,777</u> |



(นายจาเรณู พูลวรลักษณ์) (นายสุริย น พูลวรลักษณ์)

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

|                                             | (หน่วย: บาท) |            |
|---------------------------------------------|--------------|------------|
|                                             | 2547         | 2546       |
| ลูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์   |              |            |
| ไม่เกิน 3 เดือน                             | -            | 1,347,817  |
| 6 - 12 เดือน                                | 116,560      | -          |
|                                             | 116,560      | 1,347,817  |
| บวก: มูลค่างานที่เสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บ | 339,465,622  | 26,502,623 |
|                                             | 339,582,182  | 27,850,440 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ            |              |            |
| 6 - 12 เดือน                                | 5,195        | 70,337     |
|                                             | 5,195        | 70,337     |
| รวม                                         | 339,587,377  | 27,920,777 |

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

|                                          | (หน่วย: บาท)  |               |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                          | 2547          | 2546          |
| มูลค่าประมาณของโครงการทั้งหมดที่เปิดขาย  | 7,586,821,016 | 1,182,343,941 |
| จำนวนเงินตามที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว | 2,167,927,417 | 1,110,543,941 |
| ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ             | 29%           | 94%           |
| ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว                | 474,907,830   | 198,738,435   |
| หัก: เงินชำระแล้ว                        | (474,791,270) | (197,390,618) |
| ลูกหนี้ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ             | 116,500       | 1,347,817     |
| การรับรู้รายได้                          | 814,373,452   | 225,241,058   |
| หัก: ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว           | (474,907,830) | (198,738,435) |
| มูลค่างานที่เสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บ   | 339,465,622   | 26,502,623    |



(นายจตุรวิทย์ พูลวรลักษณ์)

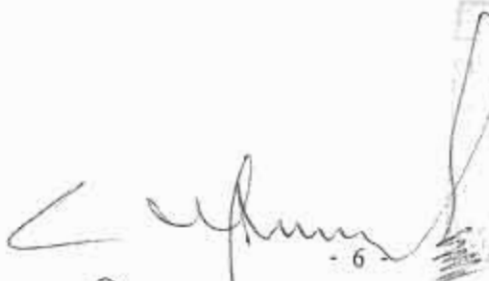
(นายสุรียณ พูลวรลักษณ์)

4. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

|                                                     | (หน่วย: บาท)  |              |
|-----------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                     | 2547          | 2546         |
| <u>โครงการอาคารชุดแสมปิ่น ทองหล่อ</u>               |               |              |
| ต้นทุนที่ดิน                                        | 142,800,000   | 142,800,000  |
| งานระหว่างก่อสร้าง                                  | 495,674,823   | 161,224,741  |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน                        | 17,852,891    | 6,399,314    |
| รวม                                                 | 656,327,714   | 310,424,055  |
| หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม                  | (542,373,492) | (73,647,224) |
| ส่วนที่โอนไปเป็นสินทรัพย์ถาวร                       | (65,625,000)  | (65,625,000) |
| สุทธิ                                               | 48,329,222    | 171,151,831  |
| <u>โครงการอาคารชุดฟูลอดัน สุขุมวิท</u>              |               |              |
| ต้นทุนที่ดิน                                        | 180,658,540   | 180,658,540  |
| งานระหว่างก่อสร้าง                                  | 131,227,359   | 1,259,143    |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน                        | 1,085,293     | -            |
| รวม                                                 | 312,971,192   | 181,917,683  |
| หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม                  | (59,983,041)  | -            |
| ส่วนที่โอนไปเป็นสินทรัพย์ถาวร                       | (12,139,479)  | -            |
| สุทธิ                                               | 240,848,672   | 181,917,683  |
| <u>โครงการอาคารชุดวอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี</u> |               |              |
| ต้นทุนที่ดิน                                        | 399,848,785   | 399,848,785  |
| งานระหว่างก่อสร้าง                                  | 33,793,510    | 4,753,323    |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน                        | 20,078,319    | 2,653,288    |
| รวม                                                 | 453,720,614   | 407,255,396  |




  
 (นายจาเรณู พูลวรลักษณ์) (นายสุรียน พูลวรลักษณ์)

(หน่วย: บาท)

|                                               | 2547        | 2546        |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <u>โครงการอาคารชุดแมนฮัตตัน</u>               |             |             |
| งานระหว่างก่อสร้าง                            | 734,190     | -           |
| รวม                                           | 734,190     | -           |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ | 743,632,698 | 760,324,910 |

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการอาคารชุดแมนฮัตตัน ทองหล่อ โครงการอาคารชุด  
ฟูลเด็ค สยามวิท และโครงการอาคารชุดวอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวกร ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์ใน  
ประเทศเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และ  
ข้อ 10

ในระหว่างปี 2547 และ 2546 บริษัทฯ ได้โอนต้นทุนที่ดินส่วนหนึ่งของโครงการอาคารชุดไปเป็น  
สินทรัพย์ถาวรของบริษัทฯ ในราคาต้นทุนจำนวน 12.1 ล้านบาทและ 65.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อใช้เป็นที่ตั้ง  
อาคารสำนักงานขายและอาคารสำนักงานของบริษัทฯตามลำดับ

ในระหว่างปี 2547 และ 2546 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 30.0 ล้านบาท และ 8.2 ล้านบาท  
ตามลำดับ เข้าเป็นต้นทุนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

## 5. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: บาท)

|                                  | ที่ดิน     | อาคารและ<br>ส่วนปรับปรุง |               | อุปกรณ์<br>สำนักงาน | เครื่องตกแต่ง<br>และติดตั้ง | ยานพาหนะ  | งานระหว่าง<br>ก่อสร้าง |             |
|----------------------------------|------------|--------------------------|---------------|---------------------|-----------------------------|-----------|------------------------|-------------|
|                                  |            | อาคาร                    | อาคารชั่วคราว |                     |                             |           | ก่อสร้าง               | รวม         |
| ราคาทุน                          |            |                          |               |                     |                             |           |                        |             |
| 31 ธันวาคม 2546                  | 65,625,000 | 16,511,594               | -             | 4,451,138           | 953,315                     | 7,200,000 | 3,517,378              | 98,258,425  |
| ซื้อเพิ่ม                        | -          | 306,286                  | 35,560        | 3,157,655           | 10,053,911                  | 528,580   | 60,178,120             | 74,260,112  |
| โอนมาจากต้นทุนโครงการ            |            |                          |               |                     |                             |           |                        |             |
| ระหว่างก่อสร้าง                  | 12,139,479 | -                        | -             | -                   | -                           | -         | -                      | 12,139,479  |
| โอนเข้า (ออก)                    | -          | -                        | 18,445,250    | -                   | -                           | -         | (18,445,250)           | -           |
| 31 ธันวาคม 2547                  | 77,764,479 | 16,817,880               | 18,480,810    | 7,608,793           | 11,007,226                  | 7,728,580 | 45,250,248             | 184,658,016 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม                |            |                          |               |                     |                             |           |                        |             |
| 31 ธันวาคม 2546                  | -          | 208,091                  | -             | 958,549             | 178,209                     | 635,178   | -                      | 1,980,027   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี            | -          | 872,216                  | 1,538,018     | 1,245,114           | 939,991                     | 1,466,429 | -                      | 6,061,78    |
| 31 ธันวาคม 2547                  | -          | 1,080,307                | 1,538,018     | 2,203,663           | 1,118,200                   | 2,101,607 | -                      | 8,041,795   |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี              |            |                          |               |                     |                             |           |                        |             |
| 31 ธันวาคม 2546                  | 65,625,000 | 16,303,503               | -             | 3,492,589           | 775,106                     | 6,564,822 | 3,517,378              | 96,278,398  |
| 31 ธันวาคม 2547                  | 77,764,479 | 15,737,573               | 16,942,792    | 5,405,130           | 9,889,026                   | 5,626,973 | 45,250,248             | 176,616,221 |
| ที่รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี |            |                          |               |                     |                             |           |                        |             |
|                                  |            |                          |               |                     |                             |           |                        | 1,479,256   |
|                                  |            |                          |               |                     |                             |           |                        | 6,061,768   |



นายจิรวัฒน์  
พูลวรลักษณ์

พูลวรลักษณ์

นายสุริยน พูลวรลักษณ์

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและอาคารสำนักงานซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 จำนวนเงิน 155.4 ล้านบาท (2546: 81.9 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศสองแห่งเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และข้อ 10

ยานพาหนะซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 จำนวนเงิน 5.6 ล้านบาท (2546: 6.6 ล้านบาท) เป็นหลักประกันภายใต้สัญญาเช่าการเงินในหมายเหตุ 9

#### 6. ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินในจังหวัดนนทบุรีที่จะใช้พัฒนาต่อไปในอนาคตซึ่งแสดงในราคาทุนอันประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

#### 7. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

|                             | (หน่วย: บาท) |             |
|-----------------------------|--------------|-------------|
|                             | 2547         | 2546        |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร     | 21,776,874   | 9,621,666   |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร | -            | 115,000,000 |
| รวม                         | 21,776,874   | 124,621,666 |

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และข้อ 5 และค้ำประกันโดยกรรมการและที่ดินของกรรมการ

#### 8. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเกี่ยวข้องกันโดยการถือหุ้นและ/หรือมีผู้ถือหุ้นหรือกรรมการบางส่วนร่วมกัน รายการธุรกิจดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

|                                     | 2547    | 2546    | (หน่วย: บาท)       |
|-------------------------------------|---------|---------|--------------------|
| รายการธุรกิจกับกรรมการและผู้ถือหุ้น |         |         | นโยบายการกำหนดราคา |
| ค่าที่ปรึกษาจ่าย                    | -       | 350,000 | อัตราคงที่ต่อเดือน |
| ค่าเช่าอาคาร                        | 300,000 | 720,000 | อัตราคงที่ต่อปี    |

รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

รายการขายหน่วยใน

โครงการอาคารชุด



25,513,600

ราคาตามสัญญา

(นายจิรวัฒน์ พูลวรลักษณ์)

(นายสุรียน พูลวรลักษณ์)

เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2546 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับกรรมการท่านหนึ่งในราคาขาย 202.8 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จ่ายเงินมัดจำจำนวน 80 ล้านบาท โดยการกู้ยืมจากกรรมการ ส่วนที่เหลือจะชำระเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในเดือนมิถุนายน 2548 ราคาขายของที่ดินดังกล่าวใกล้เคียงกับราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

บริษัทฯ ได้ยกเลิกสัญญาเช่าอาคารจากกรรมการตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2547

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2547 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขายหน่วยในอาคารชุดให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันท่านหนึ่งในราคาตามสัญญาจำนวน 32 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาขายของหน่วยในอาคารชุดประเภทเดียวกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 ยอดคงค้างของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แสดงอยู่ในงบดุลภายใต้รายการดังต่อไปนี้

|                                  | (หน่วย: บาท) |            |
|----------------------------------|--------------|------------|
|                                  | 2547         | 2546       |
| ถูกหน้การค้า                     | 14,313,592   | -          |
| เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ          | 4,555,543    | -          |
| เงินมัดจำการซื้อที่ดินจากกรรมการ | 80,000,000   | 80,000,000 |
| เงินกู้ยืมจากกรรมการ             | -            | 7,043,885  |
| ค่าเช่าอาคารค้างจ่าย             | 2,460,000    | 2,160,000  |

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากและเงินให้กู้ยืมแก่กรรมการในระหว่างปี 2547 มีดังนี้

|                                           | (หน่วย: บาท) |
|-------------------------------------------|--------------|
| เงินกู้ยืมจากกรรมการ - 31 ธันวาคม 2546    | (7,043,885)  |
| กู้เพิ่มระหว่างปี                         | (2,190,542)  |
| จ่ายชำระคืนระหว่างปี                      | 13,789,970   |
| เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ - 31 ธันวาคม 2547 | 4,555,543    |

เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการและเงินกู้ยืมจากกรรมการ ไม่มีการคิดดอกเบี้ยและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม



(นายจาเรณู พูลวรลักษณ์)

(นายสุริยณ พูลวรลักษณ์)

9. เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

(หน่วย: บาท)

|                                      | 2547        | 2546        |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน          | 1,575,000   | 4,275,000   |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (1,575,000) | (2,700,000) |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี   | -           | 1,575,000   |

สัญญาเช่าการเงินดังกล่าวเป็นการเช่ายานพาหนะซึ่งมีระยะเวลาผ่อนชำระ 24 เดือน

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นเงินกู้ยืมที่มีหลักประกันซึ่งบริษัทฯ ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศสองแห่ง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

|                                              | อัตราดอกเบี้ยต่อปี                                                                        | เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น                                                                                                                                                                                                                                      | 2547        | 2546        |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 1) เงินกู้ยืมจากธนาคาร<br>วงเงิน 100 ล้านบาท | MLR<br>ชำระดอกเบี้ยทุกเดือน                                                               | เมื่อมีการปลอดจำนองห้องชุดใน<br>โครงการอาคารชุดแบบปิ่นทองหล่อ<br>ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65 ของราคา<br>ขายห้องชุดแต่ละหน่วย โดยชำระ<br>ภายใน 7 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้เบิกเงินกู้<br>ครั้งแรกหรือภายในปี 2552                                                   | 99,983,562  | 99,983,562  |
| 2) เงินกู้ยืมธนาคาร<br>วงเงิน 200 ล้านบาท    | MLR<br>ชำระดอกเบี้ยทุกเดือน                                                               | เมื่อมีการปลอดจำนองห้องชุดใน<br>โครงการอาคารชุดแบบปิ่นทองหล่อ<br>ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65 ของราคา<br>ขายห้องชุดแต่ละหน่วย โดยชำระ<br>ภายใน 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้เบิกเงินกู้<br>ครั้งแรกหรือภายในปี 2550 และ<br>หลังจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมตามข้อ 1)<br>แล้ว | 198,441,808 | 51,991,808  |
| 3) เงินกู้ยืมธนาคาร<br>วงเงิน 250 ล้านบาท    | ปีที่ 1 และ 2 เท่ากับ<br>MLR - 0.5%<br>หลังจากนั้นเท่ากับ<br>MLR ชำระดอกเบี้ย<br>ทุกเดือน | เมื่อมีการปลอดจำนองห้องชุดใน<br>โครงการอาคารชุดวอเตอร์เคอร์มาร์ค<br>หลังจากนั้นเท่ากับ<br>เจ้าพระยาริเวอร์ โดยต้องชำระเสร็จ<br>ภายในวันที่ 3 ธันวาคม 2553                                                                                                      | 250,000,000 | 250,000,000 |



(นายจตุรนต์ พูลวรลักษณ์)

(นายสุรชัย พูลวรลักษณ์)

(หน่วย: บาท)

|                                           | อัตราดอกเบี้ยต่อปี          | เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น                                                                                                                                                                            | 2547          | 2546        |
|-------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| 4) เงินกู้ยืมธนาคาร<br>วงเงิน 255 ล้านบาท | MLR<br>ชำระดอกเบี้ยทุกเดือน | เมื่อมีการปลอดจำนองห้องชุดใน<br>โครงการอาคารชุดฟูลอดัน สุขุมวิท ใน<br>อัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65 ของราคาขาย<br>ห้องชุดแต่ละหน่วย โดยชำระภายใน<br>3 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้เบิกเงินกู้ครั้งแรก           | 31,875,000    | -           |
| 5) เงินกู้ยืมธนาคาร<br>วงเงิน 115 ล้านบาท | MLR<br>ชำระดอกเบี้ยทุกเดือน | เมื่อมีการปลอดจำนองห้องชุดใน<br>โครงการอาคารชุดฟูลอดัน สุขุมวิท ใน<br>อัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65 ของราคาขาย<br>ห้องชุดแต่ละหน่วย โดยชำระภายในปี<br>2549 และหลังจากจ่ายชำระ<br>เงินกู้ยืมตามข้อ 4) แล้ว | 115,000,000   | -           |
| รวมเงินกู้ยืมระยะยาว                      |                             |                                                                                                                                                                                                      | 695,300,370   | 401,975,370 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี      |                             |                                                                                                                                                                                                      | (298,425,370) | -           |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี        |                             |                                                                                                                                                                                                      | 396,875,000   | 401,975,370 |

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการอาคารชุดแต่ละโครงการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และที่ดินและอาคารสำนักงานตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยกรรมการและที่ดินของกรรมการ

## 11. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2546 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 5 ล้านบาท เป็น 100 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 950,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2546

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2546 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 100 ล้านบาท เป็น 500 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 4,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2546

## 12. ภาษีเงินได้นิติบุคคล



เงินได้นิติบุคคลสำหรับปีคำนวณขึ้นในอัตราร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิหลังจากบวกกลับด้วยค่าจ้างและรายการสำรองซึ่งยังไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี

(นายจำเริญ พูลวรลักษณ์) (นายสุริยน พูลวรลักษณ์)

13. จำนวนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

|                                             | 2547   | 2546  |
|---------------------------------------------|--------|-------|
| จำนวนพนักงาน ณ วันสิ้นปี                    | 48     | 27    |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานสำหรับปี (พันบาท) | 15,877 | 4,671 |

ในระหว่างปี 2547 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นจำนวนเงิน 266,934 บาท (2546: 58,354 บาท) ซึ่งได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานข้างต้น

14. การระดมทุน

- ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มีการระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้างโครงการอาคารชุดเป็นจำนวนเงิน 849.4 ล้านบาท (2546: 392.4 ล้านบาท)
- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2546 บริษัทฯ มีการระดมทุนในการจ่ายค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ทำไว้กับกรรมการของบริษัทฯ เป็นจำนวนเงิน 122.8 ล้านบาท

15. หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ เหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 0.2 ล้านบาท (2546: 1.1 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ

16. เครื่องมือทางการเงิน

16.1 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านสินเชื่อการค้ำกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าอาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ มีลูกค้าเป็นจำนวนมากและหลากหลาย รวมทั้งนโยบายการทำธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน จึงทำให้บริษัทฯ ไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้เหล่านี้

16.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทฯ บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมจากธนาคาร บริษัทฯ มิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว



(นายจิรวัฒน์ พูลวรลักษณ์)

(นายสุริยน พูลวรลักษณ์)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                        | มีอัตราดอกเบี้ย<br>ปรับขึ้นลง<br>ตามอัตราตลาด | มีอัตรา<br>ดอกเบี้ยคงที่ | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | รวม   |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------|-------|
| <u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>             |                                               |                          |                    |       |
| เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน          | 0.9                                           | -                        | -                  | 0.9   |
| ลูกหนี้การค้า                          | -                                             | -                        | 339.6              | 339.6 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ                | -                                             | -                        | 4.6                | 4.6   |
| <u>หนี้สินทางการเงิน</u>               |                                               |                          |                    |       |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น |                                               |                          |                    |       |
| จากสถาบันการเงิน                       | 21.8                                          | -                        | -                  | 21.8  |
| เจ้าหนี้การค้า                         | -                                             | -                        | 145.3              | 145.3 |
| เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน            | -                                             | 1.6                      | -                  | 1.6   |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน      | 695.3                                         | -                        | -                  | 695.3 |

#### 16.3 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

#### 16.4 มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจะไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับมูลค่าตามบัญชี

#### 17. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ ดำเนินกิจการในส่วนงานทางธุรกิจเดียวคือธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการจัดสรรที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านขาย โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารให้เช่า และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้ ค่าไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินเกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้



(นายจำเริญ พุทธวลักษณ์) (นายสุริยน พุทธวลักษณ์)