

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด”)
รายงาน และ งบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ "บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด")

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผน และปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผย ข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดง รายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสม ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยมิได้เป็นการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 ตามที่
ข้าพเจ้าได้เคยเสนอรายงานการสอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปี
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 อย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2549 หลังจากนั้น บริษัทฯ ได้
แก้ไขงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 ตามคำสั่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีผลทำให้กำไรสุทธิ (สุทธิจากภาษีเงินได้) สำหรับปี 2548 เพิ่มขึ้นจำนวน 23.4 ล้านบาท (0.047
บาทต่อหุ้น)



ศุมาลี ธีรราชจิต

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3970

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด
กรุงเทพฯ: 1 กันยายน 2549

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ "บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด")

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2548 (ปรับปรุงใหม่)	2547
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		17,857,297	703,640
ลูกหนี้การค้า	3, 8	223,382,889	339,587,377
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	4, 8	1,151,469,044	743,632,698
เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ	8	-	4,555,543
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		61,344,855	13,527,081
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		3,835,065	1,347,253
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,457,889,150	1,103,353,592
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	16	306,450	175,100
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	5	165,222,174	176,616,221
ที่ดินรอการพัฒนา	6	215,009,615	215,009,615
เงินมัดจำการซื้อที่ดินจากกรรมการ	8	-	80,000,000
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		380,538,239	471,800,936
รวมสินทรัพย์		1,838,427,389	1,575,154,528

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


จำเริญ พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvorarlaks




สุริยน พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvorarlaks

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด”)

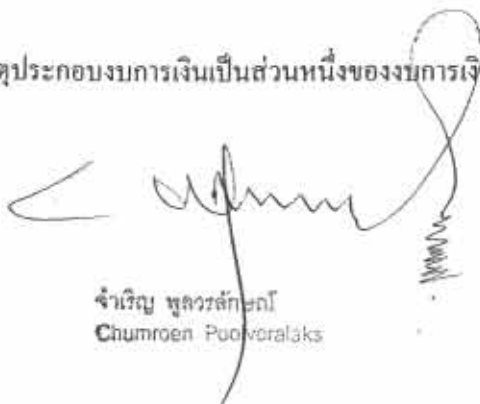
งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2548 (ปรับปรุงใหม่)	2547
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	7	15,217,299	21,776,874
เจ้าหนี้การค้า		153,977,387	145,273,589
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	274,375,000	298,425,370
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	1,000,000	1,575,000
เจ้าหนี้อื่น		2,200,369	29,495,618
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	8	471,078,456	94,720,259
เงินประกันงานก่อสร้าง		41,457,658	23,565,023
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนค้างจ่าย		23,120,880	34,136,558
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		16,117,605	11,273,509
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8	6,919,393	4,266,854
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		2,729,502	1,931,715
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,008,193,549	666,440,369
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	9	833,333	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	250,000,000	396,875,000
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		250,833,333	396,875,000
รวมหนี้สิน		1,259,026,882	1,063,315,369

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้


จำเริญ พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvorarlaks




สุริยณ พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvorarlaks

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ "บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด")
งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2548 (ปรับปรุงใหม่)	2547
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	11		
หุ้นสามัญ 700,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			
(2547: หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)		700,000,000	500,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 500,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			
(2547: หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)		500,000,000	500,000,000
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	12	3,378,067	-
ยังไม่ได้จัดสรร		76,022,440	11,839,159
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		579,400,507	511,839,159
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,838,427,389	1,575,154,528

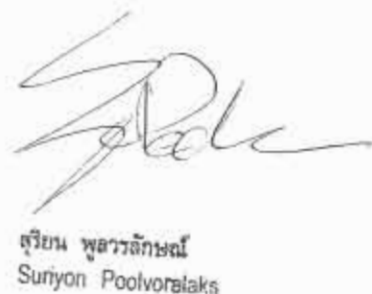
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

งบดุลนี้ได้รับการอนุมัติโดยผู้ถือหุ้น
ครั้งที่..... เมื่อวันที่.....


จำเริญ พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvorataks




สุริยณ พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvorataks

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด”)

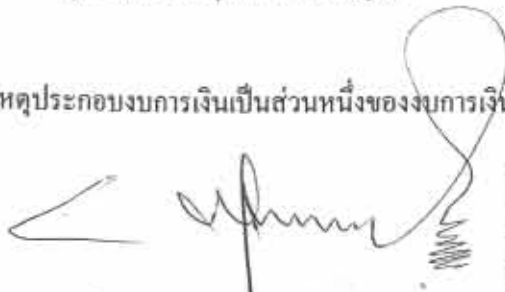
งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2548 (ปรับปรุงใหม่)	2547
รายได้			
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	8	704,244,030	684,132,393
รายได้ค่าเช่าและบริการ		-	696,898
รายได้อื่น		5,023,587	1,455,445
รวมรายได้		709,267,617	686,284,736
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด		471,853,032	528,709,309
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	8	-	300,000
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		144,710,332	126,434,196
รวมค่าใช้จ่าย		616,563,364	655,443,505
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้		92,704,253	30,841,231
ดอกเบี้ยจ่าย		(105,157)	(216,107)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	13	(25,037,748)	(18,428,721)
กำไรสุทธิสำหรับปี		67,561,348	12,196,403
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	2.13		
กำไรสุทธิ		0.14	0.02
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก สำหรับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (หุ้น)		500,000,000	500,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


 จีรพร พูลวรลักษณ์
 Jiraporn Poolvoralak




 สุริยม พูลวรลักษณ์
 Suriyon Poolvoralak

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด”)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	กำไรสะสม		รวม
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
		สำรองตามกฎหมาย		
ยอดคงเหลือต้นปี 2547	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
กำไรสุทธิสำหรับปี 2548	-	-	67,561,348	67,561,348
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย 12	-	3,378,067	(3,378,067)	-
ยอดคงเหลือปลายปี 2548	500,000,000	3,378,067	76,022,440	579,400,507

๑๓.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


จำเริญ พุฒวลักษณ์
Chumroen Poolvorakul




สุริยน พุฒวลักษณ์
Suriyon Poolvorakul

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด”)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

	2548 (ปรับปรุงใหม่)	2547
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรสุทธิ	67,561,348	12,196,403
ปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน: -		
ค่าเสื่อมราคา	20,951,438	6,061,768
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	14,470,857	-
	<u>102,983,643</u>	<u>18,258,171</u>
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง		
ถูกหนี้ยการค้ำ	116,204,488	(311,666,600)
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	(327,836,346)	4,552,733
เงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	(47,817,774)	(9,073,613)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,487,812)	(399,799)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)		
เจ้าหนี้การค้า	8,703,798	105,370,291
เจ้าหนี้อื่น	(27,295,249)	27,711,189
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	376,358,197	1,534,749
เงินประกันงานก่อสร้าง	17,892,635	19,040,251
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนค้างจ่าย	(11,015,678)	29,417,693
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	4,844,096	11,135,623
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,652,539	334,939
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	797,787	808,669
	<u>213,984,324</u>	<u>(102,975,704)</u>
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ชำนาญ พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvoralak



สุรียณ พูลวรลักษณ์
Sunyorn Poolvoralak

๒๔

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด”)
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

(หน่วย: บาท)

	2548 (ปรับปรุงใหม่)	2547
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(131,350)	(175,100)
เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	4,555,543	(4,555,543)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(22,178,248)	(74,260,112)
เงินสดรับจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	150,000	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(17,604,055)	(78,990,755)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(6,559,575)	12,155,208
เงินสดจ่ายเจ้าหน้าที่ตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,741,667)	(2,700,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	128,550,000	178,325,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(299,475,370)	-
เงินกู้ยืมจากกรรมการลดลง	-	(7,043,885)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(179,226,612)	180,736,323
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	17,153,657	(1,230,136)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ต้นปี	703,640	1,933,776
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ปลายปี	17,857,297	703,640
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม		
เงินสดจ่ายระหว่างปีสำหรับ:		
ดอกเบี้ยจ่าย	28,600,852	30,493,496
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	20,193,652	7,293,099
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:		
โอนต้นทุนที่ดินและ โครงการระหว่างก่อสร้างส่วนหนึ่งเป็นสินทรัพย์ถาวร	-	12,139,479
โอนเงินมัดจำการซื้อที่ดินเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	80,000,000	-
ซื้อยานพาหนะตามสัญญาเช่าการเงิน	2,000,000	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว	-	115,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

จำเริญ พูลวรลักษณ์
Chamroen Poolvoralak



สุริยน พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvoralak

14.

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลบริษัทฯ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายไทย บริษัทฯประกอบกิจการในประเทศไทยโดยมีธุรกิจหลักคือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่อยู่ของบริษัทฯตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เพื่อแปรสภาพบริษัทฯ เป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)”

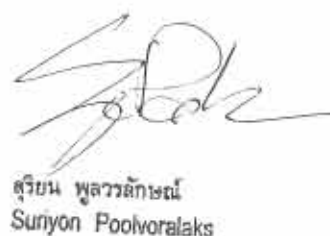
1.2 การแก้ไขงบการเงิน

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เคยนำเสนองบการเงินของบริษัทฯสำหรับปี 2548 ที่ผ่านการตรวจสอบแล้วตามรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2549 หลังจากนั้นเกิดเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงินเพิ่มเติมซึ่งแสดงให้เห็นว่าต้นทุนของโครงการแสมปีด้น ทองหล่อ มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ดังนั้น ในวันที่ 3 สิงหาคม 2549 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ด.”) จึงได้มีจดหมาย ที่ ก.ล.ด.ข.1617/2549 เรื่อง ข้อสังเกตเกี่ยวกับการบันทึกบัญชีรับรู้อยู่ได้จากโครงการแสมปีด้น ทองหล่อ โดยได้สั่งการให้บริษัทฯ แก้ไขงบการเงินงวดปี 2548 และงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2549 ในส่วนของการรับรู้รายได้จากโครงการแสมปีด้น ทองหล่อ ให้ถูกต้องตามอัตราส่วนแท้จริงของงานที่ทำเสร็จในแต่ละงวด

โดยคำสั่งของก.ล.ด. ดังกล่าว บริษัทฯจึงได้ทำการแก้ไขงบการเงินปี 2548 โดยปรับปรุงรายการรับรู้รายได้ดังกล่าวและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง การปรับปรุงนี้มีผลทำให้กำไรสุทธิ (สุทธิจากภาษีเงินได้) สำหรับปี 2548 ของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจำนวน 23.4 ล้านบาท (0.047 บาทต่อหุ้น) นอกจากนี้ บริษัทฯได้เปิดเผยเพิ่มเติมเกี่ยวกับเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19)


จิวรณ์ พูลวรลักษณ์
Jiraporn Poolvorarlaks




สุรียง พูลวรลักษณ์
Sunyon Poolvorarlaks

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547

นโยบายการบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯ โดยสรุปมีดังต่อไปนี้

2.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

บริษัทฯรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด เมื่อได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในจำนวนที่ไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของพื้นที่ที่เปิดขายและได้รับเงินชำระขั้นต้นไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของราคาขายตามสัญญาและงานพัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของงานพัฒนาของโครงการตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage-of-completion method) อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนงานพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยไม่รวมต้นทุนที่ดิน

บริษัทฯจะหยุดรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่ผิวนักชำระเกินกว่า 3 งวดติดต่อกัน และอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จสูงกว่าเงินค้างงวดที่รับชำระ

ข) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากค่าเช่าอาคารและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.2 ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด บริษัทฯได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยพิจารณาถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับหน่วยในโครงการอาคารชุดที่ขายได้แล้วความเกณฑ์ราคาขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

จำเนียร พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvoralak



สุริยณ พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvoralak

2.3 ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ ถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาโครงการ และจะหยุดบันทึกเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์หรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป

2.4 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- ที่ดิน - ต้นทุนที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งที่ดินตามที่เกิดขึ้นจริงโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ
- งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ บริษัทบันทึกต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างตามที่เกิดขึ้นจริง

2.5 ถูกหนี้ยการค้ำและค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญ

ถูกหนี้ยการค้ำแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทจะบันทึกค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากถูกหนี้ยไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บหนี้และสถานะปัจจุบันของถูกหนี้ยคั้ง ณ วันที่ในงบดุล

2.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

อาคารสำนักงาน	20 ปี
อาคารชั่วคราว	5 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารและสินทรัพย์ถาวรอื่น	5 ปี

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

2.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า

จำเนียร พูลวรลักษณ
Chanamee Poolvoralak



สุริยณ พูลวรลักษณ
Suriyon Poolvoralak

2.8 สัญญาเช่าการเงิน

บริษัทฯ บันทึกสัญญาเช่าซึ่งได้รับ โอนผลตอบแทนและความเสี่ยงส่วนใหญ่ของการเป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นสัญญาเช่าการเงิน โดยบันทึกการขาดดุลงบณของสินทรัพย์ที่เช่า ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่าเป็นสินทรัพย์พร้อมกับภาระหนี้สินที่จะต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคต (หักส่วนที่เป็นดอกเบี้ย) เป็นหนี้สิน

ดอกเบี้ยหรือค่าใช้จ่ายทางการเงินรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามส่วนของยอดเงินคั่นคงเหลือ

2.9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่มีกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับแต่วันที่ฝากและปราศจากภาระผูกพัน

2.10 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์ทางการเงินนอกงบดุลเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบดุลประกอบด้วยเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินและเงินกู้ยืม ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการ ได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้องแล้ว

2.11 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ในบางกรณีฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณการรายการบัญชีบางรายการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงในภายหลังจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

2.12 ผลประโยชน์พนักงาน

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

จำเริญ พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvoralak



สุริยน พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvoralak

2.13 ค่าไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ค่าไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี โดยได้มีการปรับจำนวนหุ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

3. ถูกหนี้การค้า

	(หน่วย: บาท)	
	2548	2547
ถูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์		
- ถูกหนี้ค้างวัดที่ถึงกำหนดชำระ	521,743	116,560
- มูลค่างานที่เสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	222,855,951	339,465,622
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	5,195	5,195
รวม	223,382,889	339,587,377

ยอดคงเหลือของถูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	2548	2547
ถูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์		
ไม่เกิน 3 เดือน	377,127	-
3 - 6 เดือน	13,504	-
6 - 12 เดือน	-	116,560
มากกว่า 12 เดือน	131,112	-
	521,743	116,560
บวก: มูลค่างานที่เสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	222,855,951	339,465,622
	223,377,694	339,582,182
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ		
6 - 12 เดือน	-	5,195
มากกว่า 12 เดือน	5,195	-
	5,195	5,195
รวม	223,382,889	339,587,377

จำเนียร พูลวรลักษณ์
Jameen Poolvoralak



สุริยน พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvoralak

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: บาท)	
	2548	2547
มูลค่าประมาณของโครงการทั้งหมดที่เปิดขาย	9,019,670,919	7,586,821,016
จำนวนเงินตามที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	4,440,192,707	2,167,927,417
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ	49%	29%
ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว	1,287,279,523	474,907,830
หัก: เงินชำระแล้ว	(1,286,757,780)	(474,791,270)
ลูกหนี้ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	521,743	116,560
การรับรู้รายได้	1,519,339,238	814,373,452
หัก: ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระแล้ว	(1,287,279,523)	(474,907,830)
ค่างวดรับล่วงหน้า	(9,203,764)	-
มูลค่างานที่เสร็จแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	222,855,951	339,465,622

4. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย: บาท)	
	2548	2547
<u>โครงการอาคารชุดสามปีดิน ทองหล่อ</u>		
ต้นทุนที่ดิน	142,800,000	142,800,000
งานระหว่างก่อสร้าง	588,255,030	495,674,823
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	21,434,020	17,852,891
รวม	752,489,050	656,327,714
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(661,333,519)	(542,373,492)
ส่วนที่โอนไปเป็นสินทรัพย์ถาวร	(65,625,000)	(65,625,000)
สุทธิ	25,530,531	48,329,222

จำนัญ พูลวรลักษณ์
Chumpon Poolvorarlaks



สุริยน พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvorarlaks

	2548	(หน่วย: บาท) 2547
<u>โครงการอาคารชุดฟูลอดัน สุขุมวิท</u>		
ต้นทุนที่ดิน	180,658,540	180,658,540
งานระหว่างก่อสร้าง	444,100,855	131,227,359
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	5,246,367	1,085,293
รวม	630,005,762	312,971,192
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(412,881,826)	(59,983,041)
ส่วนที่โอนไปเป็นสินทรัพย์ถาวร	(12,139,479)	(12,139,479)
สุทธิ	204,984,457	240,848,672
<u>โครงการอาคารชุดวอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวกร์</u>		
ต้นทุนที่ดิน	399,848,785	399,848,785
งานระหว่างก่อสร้าง	250,787,867	33,793,510
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	40,768,253	20,078,319
รวม	691,404,905	453,720,614
<u>โครงการอาคารชุดแมนฮัตตัน ซิดลม</u>		
ต้นทุนที่ดิน	152,942,650	-
ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง	76,606,501	734,190
รวม	229,549,151	734,190
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง - สุทธิ	1,151,469,044	743,632,698

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการอาคารชุดแสมปีตัน ทองหล่อ โครงการอาคารชุดฟูลอดัน สุขุมวิท และโครงการอาคารชุด วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวกร์ ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศหลายแห่งเพื่อค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และข้อ 10 อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2548 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการอาคารชุดแสมปีตัน ทองหล่อ ได้ปลอดจำนองหมดแล้ว

ในระหว่างปี 2547 บริษัทฯ ได้โอนต้นทุนที่ดินส่วนหนึ่งของโครงการอาคารชุด ไปเป็นสินทรัพย์ถาวรของบริษัทฯ ในราคาต้นทุนจำนวน 12.1 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน

ในระหว่างปี 2548 และ 2547 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 28.4 ล้านบาท และ 30.0 ล้านบาท ตามลำดับ เข้าเป็นต้นทุนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

จำเริญ พูลวรลักษณ์
Chumrern Poolvorarlaks



สุริยน พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvorarlaks

5. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: บาท)

	ที่ดิน	อาคาร		อุปกรณ์	เครื่องจักรและ และติดตั้ง	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
		สำนักงานและ ส่วนปรับปรุง	อาคารชั่วคราว					
ราคาทุน								
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
ซื้อเพิ่ม	-	1,544,392	4,092,455	870,450	6,304,457	3,435,500	7,930,994	24,178,248
ตัดจำหน่าย	-	-	(19,786,378)	-	-	-	-	(19,786,378)
โอนเข้า (ออก)	-	-	53,181,242	-	-	-	(53,181,242)	-
31 ธันวาคม 2548	77,764,479	18,362,272	55,968,129	8,479,243	17,311,683	11,164,080	-	189,049,886
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
31 ธันวาคม 2547	-	1,080,307	1,538,018	2,203,663	1,118,200	2,101,607	-	8,041,795
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,074,995	13,519,371	1,621,364	3,104,104	1,631,604	-	20,951,438
ค่าเสื่อมราคา - ตัดจำหน่าย	-	-	(5,165,521)	-	-	-	-	(5,165,521)
31 ธันวาคม 2548	-	2,155,302	9,891,868	3,825,027	4,222,304	3,733,211	-	23,827,712
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
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
31 ธันวาคม 2548	77,764,479	16,206,970	46,076,261	4,654,216	13,089,379	7,430,869	-	165,222,174
ค่าเสื่อมราคาทั้งหมดอยู่ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี								
2547								6,061,768
2548								20,951,438

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและอาคารซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 จำนวนเงิน 52.9 ล้านบาท (2547: 155.4 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศหลายแห่งเพื่อค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และข้อ 10

ยานพาหนะซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 จำนวนเงิน 3.3 ล้านบาท (2547: 5.6 ล้านบาท) เป็นหลักประกันภายใต้สัญญาเช่าการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

6. ที่ดินรอการพัฒนา

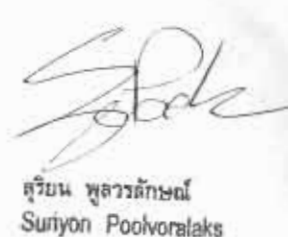
ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินในจังหวัดนนทบุรีที่จะใช้พัฒนาต่อไปในอนาคตซึ่งแสดงในราคาทุนอันประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

7. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และข้อ 5 และค้ำประกันโดยกรรมการและที่ดินของกรรมการ


 จำเริญ พูลวรลักษณ์
 Chumroen Poolvorakals




 สุริยณ พูลวรลักษณ์
 Suriyon Poolvorakals

8. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเกี่ยวข้องกันโดยการถือหุ้นและ/หรือมีผู้ถือหุ้นหรือกรรมการบางส่วนร่วมกัน รายการธุรกิจดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	2548	2547	นโยบายการกำหนดราคา
<u>รายการธุรกิจกับกรรมการและผู้ถือหุ้น</u>			
ค่าเช่าอาคาร	-	300,000	อัตราคงที่ต่อปี
ซื้อที่ดิน	150,000,000	-	ราคาต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง</u>			
รายได้จากการขายหน่วยใน			
โครงการอาคารชุด	5,359,858	25,513,600	ราคาตามสัญญา

เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2546 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับกรรมการท่านหนึ่งในราคาขาย 202.8 ล้านบาท และได้จ่ายเงินมัดจำจำนวน 80 ล้านบาท โดยการกู้ยืมจากกรรมการ ต่อมาเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2548 บริษัทฯได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อทำสัญญาเพื่อเปลี่ยนราคาที่ดินเป็น 150 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาประเมินที่ดินดังกล่าวโดยผู้ประเมินราคาอิสระในเดือนธันวาคม 2548 มีมูลค่า 175.76 ล้านบาท บริษัทฯได้จ่ายชำระเงินส่วนที่เหลือจำนวน 70 ล้านบาท พร้อมรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวและบันทึกเป็นต้นทุนที่ดินของโครงการอาคารชุดแมนฮัตตัน ซิคลม

บริษัทฯได้ยกเลิกสัญญาเช่าอาคารจากกรรมการตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2547

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2547 บริษัทฯได้ทำสัญญาขายหน่วยในอาคารชุดให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันท่านหนึ่งในราคาตามสัญญาจำนวน 32 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาขายของหน่วยในอาคารชุดประเภทเดียวกัน

จำเริญ พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvorarlaks

สุริยน พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvorarlaks



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 และ 2547 ยอดคงค้างของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แสดงอยู่ใน
งบดุลภายใต้รายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: บาท)	
	2548	2547
ลูกหนี้การค้า	-	14,313,592
เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ	-	4,555,543
เงินมัดจำการซื้อที่ดินจากกรรมการ	-	80,000,000
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	2,419,000	1,829,000
ค่าเช่าอาคารค้างจ่าย	-	2,460,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ ในระหว่างปี 2548 มีดังนี้

	(หน่วย: บาท)
เงินให้กู้ยืมจากกรรมการ - 31 ธันวาคม 2547	4,555,543
ให้กู้เพิ่มระหว่างปี	38,592,010
ได้รับชำระคืนระหว่างปี	(43,147,553)
เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ - 31 ธันวาคม 2548	-

เงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ ไม่มีการคิดดอกเบี้ยและบริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่กรรมการทั้งหมด
แล้วในระหว่างปี 2548

9. เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

	(หน่วย: บาท)	
	2548	2547
เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	1,833,333	1,575,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,000,000)	(1,575,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	833,333	-

สัญญาเช่าการเงินดังกล่าวเป็นการเช่ายานพาหนะซึ่งมีระยะเวลาผ่อนชำระ 24 เดือน


จำเริญ พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvorakaks




สุริยน พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvorakaks

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นเงินกู้ยืมที่มีหลักประกันซึ่งบริษัทฯ ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศสองแห่ง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

		(หน่วย: บาท)		
	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	2548	2549
(1) เงินกู้ยืมจากธนาคาร วงเงิน 100 ล้านบาท	MLR ชำระดอกเบี้ยทุกเดือน	เมื่อมีการปลอดจำนองห้องชุดใน โครงการอาคารชุดสามปีต้น ทองหล่อ ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65 ของราคา ขายห้องชุดแต่ละหน่วย โดยชำระ ภายใน 7 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้เบิกเงินกู้ ครั้งแรกหรือภายในปี 2552	-	99,983,562
(2) เงินกู้ยืมธนาคาร วงเงิน 200 ล้านบาท	MLR ชำระดอกเบี้ยทุกเดือน	เมื่อมีการปลอดจำนองห้องชุดใน โครงการอาคารชุดสามปีต้น ทองหล่อ ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65 ของราคา ขายห้องชุดแต่ละหน่วย โดยชำระ ภายใน 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้เบิกเงินกู้ ครั้งแรกหรือภายในปี 2550 และ หลังจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมตามข้อ (1) แล้ว	-	198,441,808
(3) เงินกู้ยืมธนาคาร วงเงิน 250 ล้านบาท	ปีที่ 1 และ 2 เท่ากับ MLR - 0.5% หลังจากนั้นเท่ากับ MLR ชำระดอกเบี้ย ทุกเดือน	เมื่อมีการปลอดจำนองห้องชุดใน โครงการอาคารชุดควอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวกร์ โดยต้องชำระเสร็จ ภายในวันที่ 3 ธันวาคม 2553	250,000,000	250,000,000
(4) เงินกู้ยืมธนาคาร วงเงิน 255 ล้านบาท	MLR ชำระดอกเบี้ยทุกเดือน	เมื่อมีการปลอดจำนองห้องชุดใน โครงการอาคารชุดฟูลเฮลคิน สุขุมวิท ใน อัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65 ของราคาขาย ห้องชุดแต่ละหน่วย โดยชำระภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้เบิกเงินกู้ครั้งแรก	159,375,000	31,875,000

จำเริญ พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvoralak



สุรียน พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvoralak

(หน่วย: บาท)

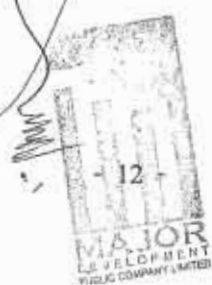
	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	2548	2547
(5) เงินกู้ยืมธนาคาร	MLR	เมื่อมีการปลอดจำนองห้องชุดใน	115,000,000	115,000,000
วงเงิน 115 ล้านบาท	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือน	โครงการอาคารชุดฟูลอิตดิน สุขุมวิท ใน		
		อัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65 ของราคาขาย		
		ห้องชุดแต่ละหน่วย โดยชำระภายในปี		
		2549 และหลังจากจ่ายชำระ		
		เงินกู้ยืมตามข้อ (4) แล้ว		
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว			524,375,000	695,300,370
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(274,375,000)	(298,425,370)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			250,000,000	396,875,000

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการอาคารชุดแต่ละโครงการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และที่ดินและอาคารตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทฯ และที่ดินของกรรมการบริษัทฯ

นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2548 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศเพิ่มเติม ดังนี้

- ก) เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2548 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาวงเงินสินเชื่อจำนวน 550 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างจำนวน 500 ล้านบาท วงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 20 ล้านบาท และวงเงินค้ำประกันหรืออวัลต์ตัวเงินจำนวน 30 ล้านบาท บริษัทฯ เบิกใช้วงเงินเบิกเกินบัญชีแล้วในเดือนมกราคม 2549 และเบิกใช้วงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างแล้วในเดือนมีนาคม 2549 และในวันที่ 4 มกราคม 2549 บริษัทฯ ได้นำที่ดินของโครงการอาคารชุดแมนฮัตตัน ซิดลม ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อดังกล่าว นอกจากนี้ วงเงินสินเชื่อค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทฯ
- ข) เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างจำนวน 1,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้เริ่มเบิกใช้วงเงินสินเชื่อดังกล่าวในเดือนมกราคม 2549 โดยส่วนหนึ่งจำนวน 120 ล้านบาท นำไปชำระหนี้ที่มีอยู่ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 (3) และเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2549 บริษัทฯ ได้นำที่ดินของโครงการอาคารชุดอเวอเคอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวกร ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อดังกล่าว นอกจากนี้ วงเงินสินเชื่อค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทฯ และสิทธิเรียกร้องเงินฝากประจำของบริษัทฯ


 จำเริญ พูลวรลักษณ์
 Chumroen Poolvorarlaks




 สุริยน พูลวรลักษณ์
 Suryon Poolvorarlaks

11. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2548 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติ ดังนี้

- ก) อนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของหุ้นสามัญจากเดิมหุ้นละ 100 บาทเป็นหุ้นละ 1 บาท ทำให้จำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 5 ล้านหุ้น เป็น 500 ล้านหุ้น บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2548
- ข) อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 500 ล้านหุ้นเป็น 700 ล้านหุ้น โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 200 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2548

12. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ จะต้องจัดสรรเงินสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ ได้จัดสรรกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 3.4 ล้านบาท ไปเป็นสำรองตามกฎหมาย

13. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปีคำนวณขึ้นในอัตราร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิหลังจากบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายและรายการสำรองซึ่งยังไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี

14. จำนวนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

	2548	2547
จำนวนพนักงาน ณ วันสิ้นปี	50	48
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานสำหรับปี (พันบาท)	24,426	15,877

ในระหว่างปี 2548 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นจำนวนเงิน 515,450 บาท (2547: 266,934 บาท) ซึ่งได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานข้างต้น



จำเริญ พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvorarlaks



สุริยณ พูลวรลักษณ์
Surlyon Poolvorarlaks

15. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้างโครงการอาคารชุดและสัญญาบริการเป็นจำนวนเงิน 1,317.0 ล้านบาท (2547: 849.4 ล้านบาท)

16. หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ เหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 0.4 ล้านบาท (2547: 0.2 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้นำเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 0.3 ล้านบาทไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

17. เครื่องมือทางการเงิน

17.1 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านสินเชื่อการค้างกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าอาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ มีลูกค้าเป็นจำนวนมากรายและหลากหลาย รวมทั้งนโยบายการทำธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน จึงทำให้บริษัทฯ ไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้เหล่านั้น

17.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทฯ บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมจากธนาคาร บริษัทฯ ได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

17.3 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

จำเริญ พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvorarlaks



สุริยม พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvorarlaks

17.4 มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจะไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับมูลค่าตามบัญชี

18. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ ดำเนินกิจการในส่วนงานทางธุรกิจเดียวคือธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารให้เช่า และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

19. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

- ก) เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2549 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจำนวน 130 ล้านบาทจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินอายุ 6 เดือนเพื่อนำไปชำระหนี้ที่มีอยู่ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 (3) เงินกู้ยืมนี้ค้ำประกันโดยเงินฝากประจำของกรรมการบริษัทฯ
- ข) เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2549 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกค้ำยัติสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อเพิ่มวงเงินสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างอีกจำนวน 95 ล้านบาทกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 (4) และ (5) และได้นำที่ดินของโครงการอาคารชุดฟูลอดัน สุขุมวิท ไปจดจำนองเพิ่มวงเงินดังกล่าว
- ค) เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2549 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ โอนหน่วยในอาคารชุดที่เหลืออยู่ของโครงการแสมปัดัน ทองหล่อ ไปเป็นสินทรัพย์ถาวรของบริษัทฯ ในราคาต้นทุนจำนวน 28.9 ล้านบาท เพื่อเป็นสวัสดิการสำหรับผู้บริหารระดับสูง
- ง) เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2549 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาวงเงินกู้ยืมเงินระยะสั้นจำนวน 100 ล้านบาทจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง บริษัทฯ เริ่มเบิกใช้วงเงินสินเชื่อดังกล่าวในเดือนมิถุนายน 2549 เงินกู้ยืมนี้มีกำหนดชำระคืนตั้งแต่เดือนมีนาคม 2550 เดือนละ 30 ล้านบาท และค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและอาคารสำนักงานของบริษัทฯ และห้องชุดหนึ่งห้องของบริษัทฯ ในโครงการแสมปัดัน ทองหล่อ

จำเริญ พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvorarlaks



สุริยณ พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvorarlaks

- จ) ในเดือนกรกฎาคมและสิงหาคม 2549 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลภายนอกดังนี้
- 1) รายที่ 1 ทำสัญญาในราคาขาย 243 ล้านบาท ในวันทำสัญญา บริษัทฯได้จ่ายเงินมัดจำจำนวน 25 ล้านบาท โดยการกู้ยืมเงินจากกรรมการ ส่วนที่เหลือจะชำระและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในเดือนธันวาคม 2549
 - 2) รายที่ 2 ทำสัญญาในราคาขาย 200 ล้านบาท ในวันทำสัญญา บริษัทฯได้จ่ายเงินมัดจำจำนวน 15 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะชำระและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในเดือนพฤศจิกายน 2549
 - 3) รายที่ 3 ทำสัญญาในราคาขาย 29.25 ล้านบาท ในวันทำสัญญา บริษัทฯได้จ่ายเงินมัดจำจำนวน 5 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะชำระและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในเดือนกันยายน 2549
 - 4) รายที่ 4 ทำสัญญาในราคาขาย 25 ล้านบาท ในวันทำสัญญา บริษัทฯได้จ่ายเงินมัดจำจำนวน 10 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะชำระและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในเดือนกันยายน 2549
 - 5) รายที่ 5 ทำสัญญาในราคาขาย 8 ล้านบาท ในวันทำสัญญา บริษัทฯได้จ่ายเงินมัดจำจำนวน 3 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะชำระและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในเดือนกันยายน 2549
 - 6) รายที่ 6 ทำสัญญาในราคาขาย 218.12 ล้านบาท ในวันทำสัญญา บริษัทฯได้จ่ายเงินมัดจำจำนวน 65.44 ล้านบาท โดยการกู้ยืมเงินจากกรรมการจำนวน 41.81 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะชำระและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในเดือนธันวาคม 2549
- ฉ) ในเดือนกรกฎาคม 2549 บริษัทฯได้ถูกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายหนึ่งฟ้องร้องขอเพิกถอนการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนหนึ่งของบริษัทฯซึ่งมีมูลค่าต้นทุนตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 จำนวน 153 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่าผลของคดีข้างต้นจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ ดังนั้น จึงไม่มีการบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนอันอาจเกิดจากคดีไว้ในบัญชี

20. การแสดงรายการในงบการเงิน

การแสดงรายการในงบการเงินนี้ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

บริษัทฯได้จัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปี 2547 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีของปีปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2549

จำเนียร พูลวรลักษณ์
Chumroen Poolvoralak



สุรียน พูลวรลักษณ์
Suriyon Poolvoralak